

**PELAKSANAAN PERJANJIAN BAGI HASIL ATAS
MENINGGALNYA PEMILIK TANAH
(Studi pada Pt.Tiga Berlian Sejahtera)**

SKRIPSI

Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (SH)



**UIN SUSKA RIAU
OLEH**

**ADE AFRILA
11127201095**

**PROGRAM STUDI S1
JURUSAN ILMU HUKUM
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERISULTAN SYARIF KASIMRIAU
PEKANBARU
2015**



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SULTAN SYARIF KASIM RIAU
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

كلية الشريعة و القانون

FACULTY OF SYARIAH AND LAW

Jl. H.R. Soebrantas KM 15 tampan pekanbaru-Riau No.telp 0761-28293
Fax. 0761-21129, Web.www.uin-suska.ac.id, E-mail : iain-sq@pekanbaru.ino.net.id

PENGESAHAN SKRIPSI

Skripsi ini berjudul: "PELAKSANAAN PERJANJIAN BAGI HASIL ATAS MENINGGALNYA PEMILIK TANAH (STUDI PADA PT.TIGA BERLIAN SEJAHTERA)", yang ditulis oleh :

Nama : ADE AFRILA
Nim : 11127201095
Jurusan : ILMU HUKUM

Telah dimunaqasahkan dalam sidang panitia sarjana program Strata Satu (S1) pada Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau pada :

Hari : Rabu
Tanggal : 11 November 2015

Sehingga dapat diterima dan disahkan oleh Fakultas Syari'ah dan Hukum sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (SH).

Pekanbaru, 8 Desember 2015

Dekan

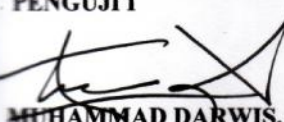
Dr.H.AKBARIZAN, MAg.M.Pd
NIP. 19711001 199503 1001

PANITIA UJIAN SARJANA

KETUA


Dr.Hj.HERTINA, M.Pd
NIP.19680629 199402 2 002

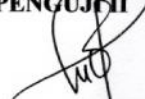
PENGUJI I


MUHAMMAD DARWIS, SH.MH
NIP. 19780227-200801 1 009

SEKRETARIS


Hj. NURAINI SAHU, SH.MH
NIP. 19590711 199503 2 001

PENGUJI II


Dra. NURLAILI, M.Si
NIP. 19671005 199403 2 003

ABSTRAK

Kontrak atau perjanjian merupakan suatu peristiwa hukum dimana pihak yang seorang berjanji kepada pihak lain atau dua orang saling berjanji untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu.

Seperti pada pelaksanaan perjanjian bagi hasil yang terjadi antara PT. Tiga Berlian Sejahtera dengan pemilik tanah atas nama H. Daud yang memiliki tanah lebih kurang seluas 3 Hektar di daerah Rimbo Panjang Kab. Kampar. dalam hal ini pemilik tanah atas nama H. Daud ingin melakukan perjanjian bagi hasil perumah dengan pihak PT. Tiga Berlian Sejahtera, namun saat pelaksanaan pembangunan yang dilakukan oleh PT. Tiga Berlian Sejahtera pemilik tanah H. Daud meninggal dunia sehingga menyebabkan implikasi pada perjanjian yang telah dibuat antara pengembang dengan pemilik tanah.

Dalam hal ini menimbulkan akibat hukum terhadap perjanjian yang telah dibuat antara pemilik tanah dan pengembang. Dari latar belakang tersebut dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut

Bagaimana Pelaksanaan Hukum Perjanjian Bagi Hasil Atas Meninggalnya Pemilik Tanah atas Penjualan Perumahan pada PT. Tiga Berlian Sejahtera? Bagaimana Penyelesaian terhadap Perjanjian Bagi Hasil Atas Meninggalnya Pemilik Tanah?

Adapun lokasi penelitian yang penulis lakukan untuk memperoleh data dan informasi adalah pada PT. Tiga Berlian Sejahtera yang beralamat di Jalan Arifin Ahmad No.8-9 Pekanbaru. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui Perjanjian Bagi Hasil antara PT. Tiga Berlian Sejahtera dengan Pemilik Tanah. Untuk mengetahui akibat hukum Perjanjian Bagi Hasil atas meninggalnya Pemilik tanah atas penjualan perumahan pada PT. Tiga Berlian Sejahtera.

Penelitian yang dipergunakan adalah penelitian hukum sosiologis dengan cara survey yaitu penulis melakukan penelitian langsung ke lokasi penelitian yaitu di PT. Tiga Berlian Sejahtera yang beralamat di Jln Arifin Ahmad No.8-9 Pekanbaru. populasinya adalah semua orang yang terlibat di

dalam perjanjian kerjasama antara PT. Tiga Berlian Sejahtera dengan Pemilik Tanah. Dan sampelnya ada 3 (tiga) orang, yaitu : Direktur Utama PT. Tiga Berlian Sejahtera, Pemilik Tanah/Ahli Waris, Notaris.

Berdasarkan hasil penelitian yang telah penulis uraikan, maka dapat ditarik sebuah kesimpulan bahwa: Kerjasama ini sifatnya adalah bagi hasil dengan perbandingan 1 : 3 (satu banding tiga), untuk pembangunan rumah artinya setiap pembangunan 4 unit rumah maka, untuk pihak pertama 1 unit dan untuk pihak kedua 3 unit dan perbandingan 1: 1 untuk pembangunan rumah toko 2,5 lantai. Pembangunan rumah toko harus dilaksanakan apabila pembangunan perumahan sudah selesai sebesar 30% dari total jumlah rumah secara keseluruhan. Akibat hukum yang terjadi setelah pemilik tanah meninggal dunia sementara perjanjian bagi hasil masih berjalan adalah :

Melakukan perubahan pada perjanjian awal dulu, bahwa sekarang pemberi kuasa adalah ahli waris. Sertifikat yang sudah dipecah sesuai kaplingan juga turun waris dari Bapak H. Anas Daud kepada ahli warisnya. Terjadi keterlambatan proses akte jual-beli antara developer dengan konsumen karena pihak developer harus menunggu dulu turunnya sertifikat ke ahli waris. Mengeluarkan biaya tambahan yang seharusnya tidak dikeluarkan lagi konsumen juga mengalami keterlambatan untuk melakukan akad jual-beli karena konsumen sudah bayar tentu saja konsumen tersebut mendesak untuk akte jual-beli segera.

KATA PENGANTAR



Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Syukur alhamdulillah penulis ucapkan kepada Allah SWT karena dengan keridhaannya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul **“PELAKSANAAN PERJANJIAN BAGI HASIL ANTARA PT. TIGA BERLIAN SEJAHTERA DENGAN PEMILIK TANAH DALAM PENGEMBANGAN BISNIS PROPERTY”**

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini jauh dari sempurna dan masih banyak kekurangan baik dari segi ilmiah, isi, bahasa maupun konsep penyusunan. Oleh karena itu penulis mengharapkan saran dan kritik demi kesempurnaan skripsi ini sehingga memperoleh manfaat. Dalam penulisan skripsi ini penulis menyadari banyak pihak yang berperan memberi bantuan dan dukungan baik secara moril maupun materil, untuk itu penulis mengucapkan terima kasih yang tak terhingga kepada :

1. Ibunda Tuti Sumarni dan Abang Dr. H. Zulfikri Pohan, SH.MH dan Abang Fauzan, ST tercinta yang telah senantiasa mendoakan, memberikan limpahan kasih sayang, bimbingan, motivasi, perhatian, dan kepercayaan.
2. Bapak Prof . Dr. H. Munzir Hitami, MA, selaku Rektor Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau
3. Bapak Dr. H. Akbarizan, M. Ag. M. Pd. Selaku Dekan Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.
4. Dr. H. Mawardi M. Saleh, Lc, M.A., selaku Pembantu Dekan I, Ibu Dr. Hj. Hertina M. Pd., selaku Pembantu Dekan II dan Bapak Dr. Zulkifli, M. Ag selaku Pembantu Dekan III, terimakasih telah memperjuangkan aspirasi kami.
5. Bapak Peri Firmansyah, SH.MH. Selaku pembimbing dalam penulisan skripsi ini yang telah banyak meluangkan waktunya untuk membimbing dan memberikan kemudahan kepada penulis dalam penyusunan skripsi ini.
6. Ibu Nuraini Sahu, SH. MH. Selaku ketua Jurusan Ilmu Hukum. Bapak Asril S.H.I M.H. Selakusekretaris Jurusan Ilmu Hukum.

Bapak/Ibu seluruh staf dan karyawan Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum yang telah memberikan ilmu dan bimbingan kepada penulis.

7. Ibu Mardiana, M.A., selaku Penasehat Akademis, terima kasih atas bimbingan ibu selama Ananda kuliah hingga dapat menyelesaikan skripsi ini.
8. Seluruh Dosen Fakultas Syari'ah dan Ilmu Hukum yang tidak dapat disebutkan satu persatu. Terimakasih atas ilmu dan arahan yang diberikan kepada penulis, semoga menjadi bekal dan berkah untuk penulis.
9. Untuk Direktur PT. Tiga Berlian Sejahtera beserta Karyawan, Notaris dan Pemilik tanah yang telah memberikan kesempatan dan kemudahan kepada penulis dalam memperoleh data guna membantu penelitian skripsi ini.

Semoga

Allah

SWT

membalasan semua amal kebaikan dan kitamohon perlindungan dan Bimbingan-

Nyaserta menjadikan kita golongan orang-orang yang berbahagia di dunia maupun di akhirat, Amin Ya Robb.

Pekanbaru, 21 Desember 2015

Penulis

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI	v
DAFTAR TABEL	vii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Batasan Masalah	5
C. Rumusan Masalah	6
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian	6
E. Metode Penelitian	7
F. Sistematika Penulisan	10
BAB II GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN	12
A. Sejarah Perusahaan	12
B. Berdirinya PT. Tiga Berlian Sejahtera	13
C. Lokasi PT. Tiga Berlian Sejahtera	13
D. Visi dan Misi PT. Tiga Berlian Sejahtera	14
E. Komitmen PT. Tiga Berlian Sejahtera	15
F. Pengelaamn PT. Tiga Berlian Sejahtera	15
G. Struktur Organisasi PT. Tiga Berlian Sejahtera	17
BAB III TINJAUAN PUSTAKA	18
A. Pengertian Perusahaan	18
1. Badan Usaha Berbentuk Hukum	20
2. Badan Usaha bukan Berbentuk Hukum	21
B. Pengertian Perjanjian	24
C. Jenis-jenis Kontrak	27
D. Unsur-unsur Kontrak	32
E. Pengertian Perjanjian Bagi Hasil Menurut Undang-Undang No. 2 Tahun 1960	33
F. Sebab-sebab Berakhirnya Perjanjian	39
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	40
A. Pernajian Bagi Hasil Perumahan antara PT. Tiga Berlian Sejahtera dengan Pemilik Tanah	40
B. Pengurusan Harta Bersama yang Terkait	47
C. Bagaimana Akibat Hukum Perjanjian Bagi Hasil atas Meninggalnya Pemilik Tanah atas Penjualan Perumahan Pada PT. Tiga Berlian Sejahtera	48

BAB V	PENUTUP	57
	A. Kesimpulan	57
	B. Saran	58

DAFTAR PUSTAKA
LAMPIRAN