

**WANPRESTASI TERHADAP PERJANJIAN PEMBAGIAN
KEUNTUNGAN DALAM TRANSAKSI JUAL BELI RUMAH ANTARA
MITRA BISNIS MENGGUNAKAN MEDIA ELEKTRONIK *BOOTH*
*FORM***

Skripsi

**Diajukan Untuk Melengkapi Salah Satu Syarat Memperoleh
Gelar Sarjana Hukum**



Oleh

Nama : T. M Aris Munandar
NPM : 2001110083
Program Studi : Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Perdata

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH ACEH
FAKULTAS HUKUM
BANDA ACEH
2024**

Telah disetujui

Untuk Diajukan Kepada Panitia Ujian Skripsi
Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh

Judul Skripsi

**WANPRESTASI TERHADAP PERJANJIAN PEMBAGIAN
KEUNTUNGAN DALAM TRANSAKSI JUAL BELI RUMAH ANTARA
MITRA BISNIS MENGGUNAKAN MEDIA ELEKTRONIK *BOOTH*
*FORM***

Banda Aceh, 19 Januari 2024

Pembimbing



Trio Yusandy, S.H., M.Kn

**WANPRESTASI TERHADAP PERJANJIAN PEMBAGIAN
KEUNTUNGAN DALAM TRANSAKSI JUAL BELI RUMAH ANTARA
MITRA BISNIS MENGGUNAKAN MEDIA ELEKTRONIK *BOOTH*
FORM**

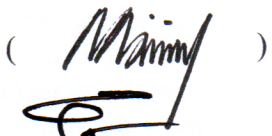
Oleh

Nama Mahasiswa : T.M Aris Munandar
No.Mahasiswa : 2001110083
Program Studi : Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Perdata

Telah Dipertahankan di Depan Sidang
Penguji, Pada Tanggal 7 Februari 2024
Dan Dinyatakan Telah Memenuhi Syarat Untuk Diterima

DEWAN PENGUJI

1. Ketua : Prof. Dr. H. Rizanizarli, S.H., M.H. ()

2. Sekretaris : Dr. Mainita, S.H., M.H.Kes. ()

3. Pembimbing/
Penguji I : Trio Yusandy, S.H., M.Kn. ()

4. Penguji II : Dr. Irfan Iryadi, S.H., M.Kn. ()

5. Penguji III : Riza Chatias Pratama, S.H.,LLM ()

Banda Aceh, 12 Februari 2024
Universitas Muhammadiyah Aceh
Dekan Fakultas Hukum


Prof. Dr. H. Rizanizarli, S.H., M.H.

ABSTRAK

**T.M Aris Munandar, WANPRESTASI TERHADAP PERJANJIAN
PEMBAGIAN KEUNTUNGAN DALAM
2024 TRANSAKSI JUAL BELI RUMAH ANTARA
MITRA BISNIS MENGGUNAKAN MEDIA
ELEKTRONIK *BOOTH FORM*
Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh
(v.52) pp.,bibl.,app.**

Trio Yusandy, S.H., M.KN

Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu pokok persoalan tertentu, suatu sebab yang tidak terlarang. Namun dalam kenyataannya perjanjian pembagian keuntungan dalam transaksi jual beli rumah antara mitra bisnis menggunakan media elektronik *booth form* tidak sesuai dengan peraturan yang sudah ada.

Tujuan penulisan ini untuk menjelaskan isi dalam perjanjian pembagian keuntungan dalam transaksi jual beli rumah antara mitra bisnis menggunakan media elektronik *booth form*, untuk menjelaskan bentuk wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian pembagian keuntungan dalam transaksi jual beli rumah antara mitra bisnis menggunakan media elektronik *booth form*, upaya yang ditempuh dalam penyelesaian wanprestasi perjanjian pembagian keuntungan dalam transaksi jual beli rumah antara mitra bisnis menggunakan media elektronik *booth form* jika terjadi sengketa.

Penelitian ini menggunakan metode *yuridis empiris*. Data dalam penelitian skripsi ini diperoleh melalui penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan (*Field Research*). Penelitian kepustakaan (*library research*) untuk memperoleh data sekunder dengan mengkaji peraturan perundang-undangan, buku-buku dan pendapat para ahli hukum yang berkaitan dengan masalah yang dibahas. Sedangkan penelitian lapangan dimaksudkan untuk memperoleh data primer dengan mewawancarai responden dan informan.

Berdasarkan hasil penelitian bahwa isi dalam perjanjian keuntungan dalam transaksi jual beli rumah memuat beberapa unsur yang sangat penting dalam perjanjian, bentuk wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian pembagian keuntungan yaitu ketidakpatuhan kesepakatan pembagian keuntungan, pemotongan harga rumah yang tidak sesuai, ketidakjelasan dalam transparansi informasi, upaya yang ditempuh dalam penyelesaian jika terjadi sengketa dengan cara mediasi yang melibatkan pihak ketiga untuk membantu mencapai kesepakatan dalam penyelesaian sengketa.

Disarankan pihak perusahaan untuk mengatur secara jelas bentuk-bentuk perjanjian kepada mitra agar wanprestasi yang dialami bisa teratasi, dapat memperjelas apa yang yang diperjanjikan untuk mengatur pembagian keuntungan secara benar sesuai dengan isi perjanjian agar wanprestasi tidak terjadi, melakukan upaya penyelesaian sengketa perjanjian pembagian keuntungan dengan baik sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati bersama.

KATA PENGANTAR



Assalamualaikum Wr. Wb.

Syukur Alhamdulillah dipanjatkan kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulisan skripsi dengan judul **WANPRESTASI TERHADAP PERJANJIAN PEMBAGIAN KEUNTUNGAN DALAM TRANSAKSI JUAL BELI RUMAH ANTARA MITRA BISNIS MENGGUNAKAN MEDIA ELEKTRONIK *BOOTH FORM*** dapat diselesaikan. Shalawat serta salam tak lupa selalu tercurahkan kepada pangkuan alam Nabi Muhammad SAW yang telah membawa umat manusia dari alam kebodohan menuju alam yang penuh dengan ilmu pengetahuan.

Selama penulisan skripsi ini banyak mengalami kesulitan dan hambatan. Sehingga penyelesaian skripsi ini tidak terlepas dari bimbingan, bantuan, serta dukungan dari berbagai pihak baik secara materil maupun non materil. Oleh karena itu dengan kerendahan hati diucapkan banyak terima kasih kepada :

1. Bapak Trio Yusandy, S.H., M.KN, selaku dosen pembimbing yang telah banyak memberikan bimbingan serta arahan tiada hentinya dari awal penulisan hingga selesai.
2. Bapak Prof. Dr. H.Rizanizarli S.H.,M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh.

3. Bapak Riza Chatias Pratama, S.H., LLM. selaku dosen wali yang telah banyak memberikan bimbingan akademik dan nasehat-nasehat dalam menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh.
4. Seluruh Bapak Dosen dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh, yang telah memberikan ilmu yang bermanfaat.
5. Tenaga Kependidikan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh, yang telah memberikan layanan administrasi akademik dan non akademik selama perkuliahan.
6. Kepada sahabat angkatan 2020 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh, yang tidak henti-henti mendorong dan memberika semangat.
7. Kepada pihak responden dan informan yang sudi kiranya memberikan waktu informasi beserta data dalam penelitian skripsi ini.

Yang tercinta Ayahanda Purn TM Amri dan Ibunda Dr Roswita yang telah membesarkan, serta mencurahkan kasih sayang, pengertian dan telah memberikan cinta yang begitu besar dan senantiasa memanjatkan do'a, membantu dan memberikan motivasi sehingga penulis dapat menyelesaikan studi pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh. Kepada istri tercinta Lailatul Hikmah, S.Psi, dan buah hati Abati Cut Meurah Zayna Ghumaisha, Ibu Mertua Roslana Arifin, abang TM Jaril Hilmi, S.T, Kakak Humaira Ralifkha, serta adik-adik yang sedang berjuang TM Nazir Achyar Lc, Cut Meurah Anggun Syafara, S.Psi, Saufa Atina Mafaza, S.Ag, Mayla Sadrina Khaira, Wifra Syahira Syakila dan keluarga

besar semua yang tidak bisa disebutkan satu persatu namanya terimakasih atas cinta, dukungan, dan semangat tak henti-hentinya selama perjalanan menuntaskan Sarjana ini. Keberadaan kalian memberikan kekuatan, inspirasi, dan makna yang mendalam dalam setiap langkah yang diambil. Saya berterimakasih telah memiliki keluarga yang begitu luar biasa dan mendukung. Semua ini adalah hasil dari kasih sayang dan kebersamaan kita. Terimakasih, saya beruntung memiliki kalian di sisi saya. Serta kepada diri sendiri yang telah mampu kooperatif dalam mengerjakan tugas akhir ini meskipun keadaan sempat tidak berpihak tetapi selalu berusaha percaya diri, hingga dapat menyelesaikan tugas akhir. Terimakasih juga kepada pihak-pihak yang telah mendukung dan membantu dalam penelitian ini yang tidak dapat disebutkan satu persatu. yang telah membantu dan memberikan motivasi sehingga dapat menyelesaikan studi pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh.

Akhir kata, semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi yang membacanya. Disadari bahwa penulisan skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu dengan segala kerendahan hati diharapkan kritik dan saran yang sifatnya membangun dari berbagai pihak demi kesempurnaan skripsi ini.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Banda Aceh, 15 Januari 2024

Penulis

T.M Aris Munandar
NPM: 2001110083

DAFTAR ISI

	Halaman
ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR.....	ii
DAFTAR ISI.....	v
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Permasalahan	1
B. Ruang Lingkup dan Tujuan Penulisan	5
C. Metode Penelitian.....	6
D. Sistematika Pembahasan	8
BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN PEMBAGIAN	
KEUNTUNGAN DAN WANPRESTASI	
A. Perjanjian dan Syarat Sah Perjanjian Jual Beli	10
B. Bagi Hasil.....	18
C. Transaksi Jual Beli	23
D. Wanprestasi dan Akibat Hukum Wanprestasi.....	24
BAB III PEMBAGIAN KEUNTUNGAN DALAM TRANSAKSI	
 JUAL BELI RUMAH ANTARA MITRA BISNIS	
 MENGGUNAKAN MEDIA ELEKTRONIK <i>BOOTH</i>	
 <i>FORM</i>	
A. Isi Dalam Perjanjian Pembagian Keuntungan Dalam Transaksi	
Jual Beli Rumah Antara Mitra Bisnis Menggunakan Media	
Elektronik <i>Booth Form</i>	37
B. Bentuk Wanprestasi Dalam Perlaksanaan Perjanjian	
Pembagian Keuntungan Dalam Transaksi Jual Beli Rumah	
Antara Mitra Bisnis Menggunakan Media Elektronik <i>Booth</i>	
<i>Form</i>	39
C. Upaya Yang Ditempuh Dalam Penyelesaian Wanprestasi	
Perjanjian Pembagian Keuntungan Dalam Transaksi Jual Beli	
Rumah Antara Mitra Bisnis Menggunakan Media Elektronik	
<i>Booth Form</i> Jika Terjadi Sengketa	46
BAB IV PENUTUP	
A. Kesimpulan	51
B. Saran.....	52
DAFTAR PUSTAKA.....	
LAMPIRAN-LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Permasalahan

Kehidupan masyarakat tidak terlepas dari adanya suatu transaksi antara satu individu dengan individu lainnya. Transaksi yang dilakukan bertujuan agar terbentuknya suatu hubungan yang saling menguntungkan antara kedua belah pihak. Hal ini tidak terkecuali dilakukan oleh pengusaha dan mitra bisnisnya. Pengusaha dan mitra bisnis sepatutnya melakukan transaksi yang saling menguntungkan. Maka dari itu, kedua belah pihak haruslah mengadakan kesepakatan yang mengikat secara tertulis.

Pada era digitalisasi saat ini, terdapat perubahan yang terjadi dalam transaksi bisnis. Awal mulanya, antara pengusaha dan mitra bisnis melakukan perjanjian atau kesepakatan kontrak secara lisan dan tulisan antara kedua belah pihak dan saling bertatap muka. Namun, saat ini pergeseran sistem kerja sudah beralih pada sistem digitalisasi yaitu melakukan perjanjian secara *online* sehingga dapat mempermudah sesama mitra bisnis dalam membuat suatu kesepakatan.

Sebuah perjanjian hakikatnya adalah persetujuan antara kedua belah pihak yang membuat perjanjian. yang menimbulkan kewajiban bagi para pihak untuk memberikan, melakukan, atau tidak melakukan sesuatu.¹

¹Koesparnomono Irsan Armansyah, *Hukum Tenaga Kerja*, Erlangga, Jakarta, 2016. Hlm. 61

Pasal 1313 KUHPerdara mengatur tentang pengertian perjanjian-yaitu suatu perbuatan antara satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap yang lainnya.² Apabila kita telaah isi Pasal 1313 KUHPerdara tersebut, nampak kedudukan para pihak yang mengadakan perjanjian adalah sama dan seimbang manakala dibandingkan dengan pengertian perjanjian kerja nampak ada perbedaannya. Di dalam pengertian perjanjian kerja, para pihak yang mengadakan perjanjian, tidak dalam kedudukan yang sama dan seimbang, karena pihak yang satu yaitu pekerja/buruh mengikatkan dirinya dan bekerja dibawah perintah orang lain, yaitu pengusaha.

Kontrak dibuat sebagai sarana dalam hubungan bisnis antara para pihak yang disepakati secara khusus mengatur hubungan hukum antara kepentingan-kepentingan yang bersifat privat atau perdata khususnya dalam pembuatan kontrak.³

Di era digitalisasi saat ini, sangat banyak perubahan yang terjadi dalam dunia transaksi bisnis yang awal mulanya banyak pengusaha yang melakukan perjanjian kesepakatan kontrak dengan lisan dan tulisan antara kedua belah pihak yang harus saling bertatap muka, namun saat ini pergeseran sistem kerja yang sudah beralih ke sistem digitalisasi dengan adanya internet dapat mempermudah banyak pengusaha dalam menyelesaikan masalah dalam setiap aktivitas bisnis nya, contoh nya bisa kita lihat adalah seperti *handphone* yang saat ini banyak digunakan untuk berkomunikasi , bahkan seiring perkembangan zaman dengan variasi dan

² *Ibid*

³Yahman, *Cara Mudah Memahami Wanprestasi dan Penipuan dalam Hubungan Kontrak Komersial*, Kencana, Jakarta, 2016, Hlm. 35

kecanggihan setiap *handphone* yang diluncurkan oleh setiap industri yang semakin bervariasi.

Perkembangan ekonomi di Indonesia beberapa tahun ini semakin meroket dan seiring dengan perkembangan teknologi di tanah air, maka semakin banyak peluang perkembangan kegiatan ekonomi yang berbasis teknologi digital. Salah satu yang memberikan dampak besar dalam masyarakat luas adalah transaksi secara online atau perdagangan secara elektronik atau *e-commerce*. Dan juga perjanjian antara mitra bisnis menggunakan *google* *bothform*. Perjanjian merupakan salah satu aspek terpenting dalam dunia bisnis yang dilakukan individu dengan individu maupun individu dengan kelompok.

Menurut seorang pakar hukum Prof. Subekti “Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain, atau dua orang saling berjanji untuk melakukan suatu hal”. Perjanjian tersebut terjadi karena adanya kesepakatan antara kedua belah pihak yang saling menyepakati isi perjanjian tersebut.⁴ Salah satu asas utama dalam perjanjian adalah kebebasan dalam berkontrak dengan adanya kebebasan dalam berkontrak maka setiap orang bebas untuk membuat kontrak yang sesuai dengan keinginan kedua belah pihak. Secara garis besar Ahmadi Miru dalam bukunya hukum kontrak dan perancangan kontrak menyebutkan bahwa” kebebasan berkontrak memberikan jaminan kepada siapapun: bebas menentukan apakah ia ingin melakukan perikatan kontrak atau tidak, dan

⁴ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 2003, hlm.36

bebas menentukan dengan siapa ia ingin melakukan kontrak perjanjian, dan bebas menentukan klausul isi perjanjian, dan bebas menentukan bentuk perjanjian dan kebebasan lainnya yang tidak bertentangan dengan peraturan undang – undang.

Perjanjian antara para pelaku bisnis terjadi pada saat mereka bersepakat untuk melakukan jual beli barang atau jasa yang telah ditawarkan tersebut atau tidak. Apabila pembeli atau customer sepakat maka *customer* harus mentaati peraturan yang sudah dibuat oleh penjual.

Kasus yang terjadi pada suatu perjanjian jual beli rumah yang disepakati dengan direktur PT. Dupro Niaga Investama melalui mitra nya dengan salah satu pemilik rumah di sepakati dengan harga jual 500 juta dan pembagian komisi jika terjual maka mitra yang telah bekerja sama melalui pt dupro mendapatkan komisi 15 juta, namun setelah mitra membawakan calon pembeli dan terjadinya pembicaraan secara pribadi antara pembeli dan pemilik rumah sehingga ada komunikasi yang terjadi antara pemilik rumah dan pembeli yang di mana mitra tidak mengetahui dan keputusan disepakati oleh pemilik rumah sehingga terjadinya transaksi, namun pemilik rumah setelah mendapatkan pelunasan pembayaran dari pembeli dengan secara langsung memberitahukan mitra kalau komisi yang di kasi tidak mencatap 15 juta namun hanya 5 juta saja. Namun pada kenyataannya perjanjian pemilik rumah dengan perusahaan tidak sesuai pada kenyataan yang diperjanjikan sehingga pemilik rumah melakukan wanprestasi terhadap pembagian keuntungan transaksi jual beli rumah.

Berdasarkan uraian pada latar belakang, maka yang menjadi pokok permasalahan dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimanakah isi dalam perjanjian pembagian keuntungan dalam transaksi jual beli rumah antara mitra bisnis menggunakan media elektronik *booth form*?
2. Apa sajakah bentuk wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian pembagian keuntungan dalam transaksi jual beli rumah antara mitra bisnis menggunakan media elektronik *booth form*?
3. Apakah upaya yang ditempuh dalam penyelesaian wanprestasi perjanjian pembagian keuntungan dalam transaksi jual beli rumah antara mitra bisnis menggunakan media elektronik *booth form* jika terjadi sengketa?

B. Ruang Lingkup dan Tujuan Penulisan

Sesuai dengan judul yaitu “Wanprestasi Terhadap Perjanjian Pembagian Keuntungan Dalam Transaksi Jual Beli Rumah Antara Mitra Bisnis Menggunakan Media Elektronik *Booth Form*”, maka yang menjadi ruang lingkup dalam penelitian ini adalah dalam bidang Hukum Perdata, yaitu khusus melakukan penelitian tentang Wanprestasi Terhadap Perjanjian Pembagian Keuntungan Dalam Transaksi Jual Beli Rumah Antara Mitra Bisnis Menggunakan Media Elektronik *Booth Form*. Adapun tujuan Penulisan yang ingin ditullis dalam skripsi ini adalah sebagai berikut yaitu :

1. Untuk menjelaskan isi dalam perjanjian pembagian keuntungan dalam transaksi jual beli rumah antara mitra bisnis menggunakan media elektronik *booth form*.

2. Untuk menjelaskan bentuk wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian pembagian keuntungan dalam transaksi jual beli rumah antara mitra bisnis menggunakan media elektronik *booth form*.
3. Untuk menjelaskan upaya yang ditempuh dalam penyelesaian wanprestasi perjanjian pembagian keuntungan dalam transaksi jual beli rumah antara mitra bisnis menggunakan media elektronik *booth form* jika terjadi sengketa.

C. Metode Penelitian

Metode penelitian dalam penulisan ini yaitu penelitian yuridis *empiris* yang pendekatan melalui penelitian lapangan (*field research*) dan kepustakaan (*library research*). Penelitian kepustakaan dilakukan untuk memperoleh data sekunder dengan cara mempelajari buku-buku, literatur dan perundang-undangan dan penelitian lapangan dilakukan guna memperoleh data primer melalui wawancara dengan responden dan informan.

1. Definisi Operasional Variabel Penelitian

- a. Wanprestasi adalah tindakan dimana seseorang ingkar janji terhadap janji yang sudah dibuatnya dengan pihak lain.
- b. Perjanjian adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih
- c. Jual Beli adalah perjanjian atau persetujuan atau kontrak satu pihak (penjual) mengikat diri untuk menyerahkan hak milik atas benda atau barang kepada pihak lainnya (pembeli) yang mengikat dirinya untuk membayar harganya berupa uang kepada penjual.

- d. Mitra Bisnis adalah rekan/partner dalam mengadakan bisnis. Setiap operasional bisnis, seperti mengatur SDM, mengelola keuangan, mempersiapkan infrastruktur perusahaan, dan hal lainnya bisa dikerjakan bersama rekan bisnis.
- e. Media Elektronik adalah media yang menggunakan elektronik atau energi elektromekanis bagi pengguna akhir untuk mengakses kontennya.
- f. *Booth Form* adalah produk jasa yang berfungsi sebagai input atau masukan bagi pengguna yang akan diproses atau diolah agar dapat dipakai sesuai kebutuhan.

2. Lokasi dan Populasi Penelitian

Dalam penulisan skripsi ini, lokasi yang diambil adalah di Wilayah Hukum Banda Aceh. Alasannya, karena Wanprestasi Terhadap Perjanjian Pembagian Keuntungan Dalam Transaksi Jual Beli Rumah Antara Mitra Bisnis Menggunakan Media Elektronik *Booth Form* terjadi di Kota Banda Aceh.

3. Cara Pengambilan Sampel

Penentuan sampel dalam penelitian ini dilakukan secara *total sampling*, dimana semua data yang ada dalam populasi diambil sebagai sampel dalam penulisan skripsi ini, sebagai responden dan informan. yaitu sebagai berikut:

- 1. Responden :
 - a. Direktur Utama 1 orang

b. Mitra Agen Penjual 1 orang

2. Informan :

a. Notaris 1 orang

b. Akademisi

4. Cara Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data yang diperlukan dalam penulisan skripsi ini dilakukan penelitian kepustakaan (*library research*) yaitu dengan membaca dan mempelajari peraturan perundang-undangan, literatur-literatur, jurnal hukum serta pendapat para sarjana yang relevan dengan penulisan skripsi ini. Sedangkan untuk melengkapi juga dilakukan Penelitian lapangan (*field research*) yang dilakukan dengan cara mewawancarai responden dan informan.

5. Cara Analisis Data

Dari keseluruhan data yang diperoleh baik dari penelitian kepustakaan maupun penelitian lapangan dianalisis dengan menggunakan pendekatan kualitatif sehingga menghasilkan sebuah karya tulis berbentuk skripsi.

D. Sistematika Pembahasan

Penulisan skripsi ini dibagi dalam 4 bab agar mempermudah pemahaman pembaca dalam memahami ruang lingkup skripsi ini. keempat tersebut adalah sebagai berikut.

Bab I, Merupakan Bab Pendahuluan yang terdiri dari 4 (empat) sub bab yang memuat Latar Belakang Masalah, Ruang Lingkup dan Tujuan Penelitian, Metode Penelitian dan Sistematika Pembahasan.

Bab II, Merupakan Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Pembagian Keuntungan dan Wanprestasi yang menguraikan tentang Perjanjian dan Syarat Sah Perjanjian Jual Beli, Bagi Hasil, Transaksi Jual Beli dan Wanprestasi dan Akibat Hukum Wanprestasi.

Bab III, Merupakan Bab hasil penelitian yang berjudul Pembagian Keuntungan Dalam Transaksi Jual Beli Rumah Antar Mitra Bisnis Menggunakan Media Elektronik *Booth Form* yang menguraikan tentang Isi Dalam Perjanjian Pembagian Keuntungan Dalam Transaksi Jual Beli Rumah Antara Mitra Bisnis Menggunakan Media Elektronik *Booth Form*, Bentuk Wanprestasi Dalam Pelaksanaan Perjanjian Pembagian Keuntungan Dalam Transaksi Jual Beli Rumah Antara Mitra Bisnis Menggunakan Media Elektronik *Booth Form*, dan Upaya Yang Ditempun Dalam Penyelesaian Wanprestasi Perjanjian Pembagian Keuntungan Dalam Transaksi Jual Beli Rumah Antara Mitra Bisnis Menggunakan Media Elektronik *Booth Form* Jika Terjadi Sengketa.

Bab IV, Merupakan Bab Penutup yang memuat tentang Kesimpulan dan Saran yang menguraikan tentang solusi dalam Wanprestasi Terhadap Perjanjian Pembagian Keuntungan Dalam Transaksi Jual Beli Rumah Antara Mitra Bisnis Menggunakan Media Elektronik *Booth Form*.

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN PEMBAGIAN KEUNTUNGAN DAN WANPRESTASI

A. Perjanjian dan Syarat Sah Perjanjian Jual Beli

Jual beli adalah perjanjian timbal balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut. Jual beli menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, mengatakan jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.¹

Jual beli merupakan aktivitas perdagangan yang telah diatur khusus dalam KUHPerdata, Jual beli termasuk dalam kelompok perjanjian bernama, artinya Undang-Undang telah memberikan nama tersendiri dan memberikan pengaturan secara khusus terhadap perjanjian ini.

Perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1457-1540 KUHPerdata. Menurut Pasal 1457 KUHPerdata, “Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak satu megikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain untuk membayar harga yang telah djanjikan.”

¹A. Qirom Syamsudin Meliala, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, 2010, hlm.38

Menurut Salim H.S. Perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pihak pembeli. Di dalam perjanjian itu pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan objek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima objek tersebut.²

Unsur yang terkandung dalam definisi tersebut adalah:

- a) Adanya subjek hukum, yaitu penjual dan pembeli.
- b) Adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang barang dan harga.
- c) Adanya hak dan kewajiban yang timbul antara pihak penjual dan pembeli

Unsur-unsur pokok dalam perjanjian jual beli adalah barang dan harga, sesuai dengan asas konsensualisme (kesepakatan). Sifat dari konsensual jual beli tersebut ditegaskan dalam Pasal 1458 KUHPerdata yang berbunyi: “Jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelahnya mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”.

Jual beli merupakan perjanjian konsensual, yang artinya sudah dilahirkan sebagai suatu perjanjian yang sah pada saat tercapainya kata sepakat antara kedua belah pihak. Apabila terjadi kesepakatan mengenai harga dan barang namun ada hal lain yang tidak disepakati yang terkait

² Salim HS., *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003, hlm.49

dengan perjanjian jual beli tersebut, jual beli tetap tidak terjadi karena tidak terjadi kesepakatan.

Akan tetapi, jika para pihak telah menyepakati unsur esensial dari perjanjian jual beli tersebut, dan para pihak tidak mempersoalkan hal lainnya, klausul-klausul yang dianggap berlaku dalam perjanjian tersebut merupakan ketentuan-ketentuan tentang jual beli.

1. Unsur Perjanjian Jual Beli

Unsur-unsur pokok (*essentialia*) perjanjian jual beli adalah barang dan harga, sesuai dengan asas “konsensualisme” yang menjiwai hukum perjanjian Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa perjanjian jual beli itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya “sepakat” mengenai barang dan harga yang kemudian lahir lah perjanjian jual beli yang sah.

Sifat konsensual dari jual beli tersebut dapat dilihat dari Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang isinya jual beli sudah dianggap terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kesepakatan tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.

Abdulkadir Muhammad merincikan unsur-unsur dalam perjanjian jual beli ke dalam empat unsur sebagai berikut:³

1) Subyek Jual Beli

Subyek jual beli adalah pihak-pihak dalam perjanjian.

Sekurangnya ada dua pihak, yaitu penjual yang menyerahkan

³ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, 1982, hlm. 20

hak milik atas benda dan pembeli yang membayar harga dari benda tersebut. Subyek dari perjanjian jual beli adalah penjual dan pembeli, yang masing-masing pihak mempunyai hak dan kewajiban. Subyek yang berupa orang atau manusia ini telah diatur oleh Undang-Undang yaitu harus memenuhi syarat umum untuk dapat melakukan suatu perbuatan hukum antara lain, ia harus dewasa, sehat pikirannya, dan tidak dilarang atau dibatasi di dalam melakukan suatu perbuatan hukum yang sah oleh Undang-undang.

2) Status Pihak-Pihak

Pihak penjual atau pembeli dapat berstatus pengusaha atau bukan pengusaha. Pengusaha adalah penjual atau pembeli yang menjalankan perusahaan, sedangkan penjual atau pembeli yang bukan pengusaha adalah pemilik atau konsumen biasa. Penjual atau pembeli dapat juga berstatus kepentingan diri sendiri, atau kepentingan pihak lain atau kepentingan badan hukum.

3) Peristiwa Jual Beli

Peristiwa jual beli adalah saling mengikatkan diri berupa penyerahan hak milik dan pembayaran harga. Peristiwa jual beli di dasari oleh persetujuan dan kesepakatan anatara penjual dan pembeli. Apa yang dikehendaki oleh penjual, itulah yang dikehendaki pembeli.

4) Objek Jual Beli

Objek jual beli adalah barang dan harga. Barang adalah harta kekayaan yang berupa benda materialm benda immaterial, baik

bergerak maupun tidak bergerak. Sedangkan harga ialah sejumlah uang yang senilai dengan benda. Objek persetujuan jual beli adalah barang yang diperjualbelikan tersebut. karena barang adalah essensial pada perjanjian jual beli, maka tentunya tidak ada perjanjian jual beli, maka tentunya tidak ada perjanjian jual beli apabila tidak ada barang yang diperjual belikan.

2. Syarat-Syarat Sah Jual Beli

Jual Beli merupakan suatu perikatan, maka syarat-syarat sah jual beli sama dengan syarat sahnya suatu perikatan atau perjanjian. Syarat sah perikatan atau perjanjian menurut KUHPerdara Pasal 1320, yaitu:

a. Sepakat Mereka Yang Mengikatkan Dirinya

Syarat pertama untuk sahnya suatu perjanjian adalah adanya suatu kesepakatan atau konsensus pada para pihak. Yang dimaksud dengan kesepakatan adalah persesuaian kehendak antara para pihak dalam perjanjian. Jadi dalam hal ini tidak boleh adanya unsur pemaksaan kehendak dari salah satu pihak pada pihak lainnya. Sepakat juga dinamakan suatu perizinan, terjadi oleh karena kedua belah pihak sama-sama setuju mengenai hal-hal yang pokok dari suatu perjanjian yang diadakan. Dalam hal ini kedua belah pihak menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik. Ada lima cara terjadinya persesuaian kehendak, yaitu:⁴

⁴ *Ibid*

- 1) Bahasa yang sempurna dan tertulis
- 2) Bahasa yang sempurna secara lisan
- 3) Bahasa yang tidak sempurna asal dapat diterima oleh pihak lawan. Karena dalam kenyataannya seringkali seseorang menyampaikan dengan bahasa yang tidak sempurna tetapi dimengerti oleh pihak lawannya.
- 4) Bahasa isyarat asal dapat diterima oleh pihak lawannya
- 5) Diam atau membisu, tetapi asal dipahami atau diterima pihak lawan

b. Cakap Untuk Membuat Suatu Perjanjian

Cakap artinya adalah kemampuan untuk melakukan suatu perbuatan hukum yang dalam hal ini adalah membuat suatu perjanjian. Perbuatan hukum adalah segala perbuatan yang dapat menimbulkan akibat hukum. Orang yang cakap untuk melakukan perbuatan hukum adalah orang yang sudah dewasa. Ukuran kedewasaan adalah berumur 21 tahun sesuai dengan pasal 330 KUHPerdato.

c. Suatu Hal Tertentu

Suatu hal tertentu disebut juga dengan obyek perjanjian. Obyek perjanjian harus jelas dan ditentukan oleh para pihak yang dapat berupa barang maupun jasa namun juga dapat berupa tidak berbuat sesuatu. Obyek Perjanjian juga biasa disebut dengan Prestasi.

d. Suatu Sebab Yang Halal

Di dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum perdata tidak dijelaskan pengertian sebab yang halal. Menurut Abdul Kadir Muhammad, yang dimaksud dengan sebab yang halal adalah bahwa isi perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan peraturan

perundangundangan, kesusilaan dan ketertiban umum. Syarat pertama dan kedua merupakan syarat subyektif karena berkaitan dengan subyek perjanjian dan syarat ketiga dan keempat merupakan syarat obyektif karena berkaitan dengan obyek perjanjian.⁵

3. Syarat Barang Yang Dijual-belikan

- 1) Barang itu ada, atau tidak ada ditempat, tetapi pihak penjual menyatakan kesanggupannya untuk mengadakan barang itu. Misalnya, barang tersebut ada di toko atau di pabrik dan yang lainnya disimpan di gudang. Namun yang terpenting, pada saat diperlukan barang itu sudah ada dan dapat dihadirkan pada tempat yang telah disepakati bersama.
- 2) Dapat dimanfaatkan dan bermanfaat bagi manusia
- 3) Milik seseorang. Barang yang sifatnya belum dimiliki seseorang, tidak boleh diperjual-belikan, seperti memperjual-belikan ikan di laut, emas dalam tanah, karena ikan dan emas itu belum dimiliki penjual.
- 4) Dapat diserahkan pada saat akad berlangsung, atau pada waktu yang telah disepakati bersama ketika akad berlangsung.⁶

4. Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli

a. Hak dan Kewajiban Penjual

Menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, hak penjual adalah menuntut harga pembayaran atas barang-barang yang diserahkannya kepada pembeli, sedangkan kewajiban penjual adalah

⁵ *Ibid*

⁶ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam (Fiqh Muamalat)*, Pustaka Setia, Bandung, 2006, hlm.123-124

menyerahkan barang ke dalam kekuasaan dan kepunyaan si pembeli dan menanggung terhadap barang yang dijual itu. Mengenai “menanggung”, lebih lanjut diatur dalam Pasal 1491 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang mengatakan bahwa kewajiban dari penjual adalah menjamin bahwa penguasaan benda yang dijual oleh si pembeli berlangsung secara aman dan menjamin terhadap adanya cacat tersembunyi.

Menjamin bahwa penguasaan benda yang dijual oleh si pembeli berlangsung secara aman termasuk penanggungan terhadap hak-hak pihak ketiga, maksudnya setelah terjadi jual beli itu jangan sampai ada gugatan dari pihak ketiga yang mengatakan, bahwa dirinya sebagai pemilik dari benda yang dijual itu, juga benda itu dibebani hyphotek atau kredit verban, ini semuanya harus dijamin oleh si penjual.

Mengenai menjamin terhadap adanya cacat tersembunyi, menurut Pasal 1504 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dimaksudkan adalah cacat yang membuat barang itu tidak sanggup untuk dipakai sebagai yang dimaksudkan atau yang demikian mengurangi pemakaian itu sehingga seandainya pihak pembeli mengetahui cacat itu ia sama sekali tidak akan membeli barang itu atau membelinya dengan harga yang murah.

b. Hak dan Kewajiban Pembeli

Hak pembeli adalah menuntut penyerahan barang yang telah dibelinya dari si penjual, sedangkan kewajibannya adalah membayar harga pembelian pada waktu dan tempat sebagaimana yang ditetapkan di dalam perjanjian mereka. Menurut Pasal 1514 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jika

pada waktu membuat persetujuan tidak ditetapkan tentang itu, pihak pembeli harus membayar di tempat dan pada waktu di mana penyerahan harus dilakukan.

5. Berakhirnya Perjanjian Jual Beli

Menurut Abdulkadir Muhammad, berakhirnya jual beli secara normal adalah setelah penjual dan pembeli memenuhi kewajiban masing-masing sesuai dengan kesepakatan mereka. Tetapi secara tidak normal ada beberapa hal yang dapat mengakibatkan perjanjian jual beli berakhir atau putus. Hal-hal tersebut adalah:

- a) Segala hak dan kewajiban dari masing-masing pihak terpenuhi sesuai dengan perjanjian.
- b) Kedua belah pihak sepakat untuk memutuskan perjanjian setelah adanya pengiriman atau penerimaan barang di tempat pembeli.
- c) Pemutusan perjanjian secara sepihak.

Dalam perjanjian jual beli, umumnya jual beli barang sudah diserahkan dan diterima oleh si pembeli, di mana pembeli melakukan pembayaran sesuai dengan perjanjian dan penjual harus mengirimkan barang sampai di rumah dengan keadaan yang baik seperti pada sedia kala saat di toko.

B. Bagi Hasil

1. Pengertian Bagi Hasil

Bagi hasil terdiri dari dua kata yaitu bagi dan hasil. Bagi artinya penggal, pecah, urai dari yang utuh. Sedangkan hasil adalah akibat tindakan

baik yang disengaja ,aupun tidak, baik yang meguntungkan maupun yang merugikan.⁷

Menurut istilah bagi hasil adalah suatu sistem yang meliputi tata cara pembagian hasil usaha antara penyedia dana dan pengelola dana. Sedangkan menurut terminology asing (Inggris) bagi hasil dikenal dengan profit sharing. Dalam kamus ekonomi, Profit sharing diartikan pembagian laba. Secara definitif profit sharing diartikan : ”Distribusi beberapa bagian dari laba (profit) pada para pegawai dari suatu perusahaan”. Lebih lanjut dikatakan, bahwa hal itu dapat berbentuk suatu bonus uang tunai tahunan yang didasarkan pada laba yang diperoleh pada tahun-tahun sebelumnya, atau dapat berbentuk pembayaran mingguan atau bulanan.⁸

Jadi bagi hasil adalah suatu sistem yang digunakan lembaga keuangan syariah dalam memberikan keuntungan kepada shahibul maal (koperasi sebagai *mudharib*) dan mudharib (koperasi sebagai *shahibul maal*) sesuai porsi yang telah disepakati oleh kedua pihak diawal akad.

Sistem bagi hasil adalah sistem pembiayaan yang banyak dilakukan oleh dunia perbankan islam ialah sistem di mana dilakukannya perjanjian atau ikatan bersama di dalam melakukan kegiatan usaha. Di dalam usaha tersebut diperjanjikan adanya pembagian hasil atas keuntungan yang akan di dapat antara kedua belah pihak atau lebih.

Pada tanggal 7 Januari 1960 telah diundangkan Undang-undang Nomor 2 Tahun 1960 tentang perjanjian bagi hasil yang intinya adalah :

⁷ Marbun B.N, *Kamus Manajemen*, Pustaka Sinar Harahap, Jakarta, 2003, hln.93

⁸ Cristoper Pass, et al, *Kamus Lengkap Ekonomi, cet ke-2*, Erlangga, Jakarta, 1997, hlm.537

- 1) Penentuan bagian yang didasarkan pada kepentingan penggarap dan kualitas tanah, dengan ketentuan penggarap memperoleh 1/2 bagian atau 2/3 bagian.
- 2) Atas dasar kualitas tanah dan tipe tanah, perjanjian bagi hasil berjangka waktu antara 3-5 tahun.
- 3) Kepala desa mengawasi perjanjian-perjanjian bagi hasil.

2. Teori Bagi Hasil

Istilah bagi hasil lebih banyak di gunakan pada lembaga keuangan (perbankan) yakni perhitungan pembagian pendapatan yang di peroleh berdasarkan nisbah (rasio) yang di sepakati di awal. Bagi hasil dalam sistem perbankan syari'ah merupakan ciri khusus yang ditawarkan kepada masyarakat, dan di dalam aturan syari'ah yang berkaitan dengan pembagian hasil usaha harus ditentukan terlebih dahulu pada awal terjadinya kontrak (*akad*). Besarnya penentuan porsi bagi hasil antara kedua belah pihak ditentukan sesuai kesepakatan bersama, dan harus terjadi dengan adanya kerelaan di masing-masing pihak tanpa adanya unsur paksaan. Sistem bagi hasil ini menjamin adanya keadilan dan tidak ada pihak yang yang tereksploitasi (didzalimi).⁹

Dalam mekanisme lembaga keuangan syari'ah model bagi hasil ini berhubungan dengan usaha pengumpulan dana (*Funding*) maupun pelemparan dana (*landing*). Terutama yang berkaitan dengan produk penyertaan atau kerja sama usaha. Di dalam pengembangan produknya di

⁹ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, PT Raja Grafindo, Jakarta, 2008, hlm.26

kenal dengan istilah shahibul maal (pemilik dana yang mempercayakan dananya pada lembaga keuangan syari'ah (bank dan KSPPS) dan mudharib (orang atau badan yang memperoleh dana untuk dijadikan modal usaha atau investasi) sebagaimana kita ketahui bahwa lembaga keuangan syari'ah tidak hanya bank umum namun juga non bank (dalam hal ini adalah KSPPS). KSPPS yang berfungsi sama dengan lembaga keuangan syari'ah bank juga menggunakan sistem bagi hasil.

Walaupun demikian, di dalam kenyataannya undang-undang tersebut kurang efektif, oleh karena penyediaan lingkungan tanah yang kurang memadai. Dalam undang-undang bagi hasil ini dapat diartikan juga dalam bagi hasil hewan ternak dimana menjelaskan tentang hak dan kewajiban para pihak yang berkerja sama.

3. Metode Bagi Hasil

Metode bagi hasil terdiri dari dua sistem:

- a) Bagi hasil (*revenue sharing*) yaitu bagi hasil yang dihitung dari total pendapatan pengelolaan dana.
- b) Bagi untung (*Profit Sharing*) adalah bagi hasil yang dihitung dari pendapatan setelah dikurangi biaya pengelolaan dana / pendapatan netto. Pada perbankan syariah istilah yang sering dipakai adalah profit and loss sharing, dimana hal ini dapat diartikan sebagai pembagian untung dan rugi dari pendapatan yang diterima atas hasil usaha yang telah dilakukan.

Mekanisme profit and loss sharing dalam pelaksanaannya merupakan bentuk dari perjanjian kerja sama antara pemodal (*investor*) dan pengelola modal (*entrepreneur*) dalam menjalankan kegiatan usaha, dimana antara keduanya terikat kontrak bahwa dalam usaha tersebut jika mendapat keuntungan akan dibagi antara kedua pihak sesuai nisbah kesepakatan diawal perjanjian, dan begitu pula jika mengalami kerugian akan ditanggung bersama sesuai porsi masing-masing.¹⁰

4. Perbedaan Bunga dengan Bagi Hasil

Hal yang mendasar yang membedakan antara lembaga keuangan non Islami dan islam adalah terletak pada pengambilan keuntungan yang diberikan oleh nasabah kepada lembaga keuangan dan atau yang diberikan oleh lembaga keuangan kepada nasabah. Sehingga terdapat istilah bunga dan bagi hasil.

Persolan bunga bank yang disebut sebagai riba telah menjadi bahan perdebatan di kalangan pemikir dan fiqih Islam. Tampaknya kondisi ini tidak akan pernah berhenti sampai di sini, namun akan terus mencoba mengembangkan paradigma perekonomian lama yang akan terus dikembangkan dalam rangka perbaikan ekonomi umat dan peningkatan kesejahteraan umat. Realisasinya adalah berupa operasinya bank-bank Islam di pelosok bumi tercinta ini, dengan beroperasi tidak mendasarkan pada bunga, namun dengan sistem bagi hasil.

¹⁰ Muhammad, *Manajemen Bank Syariah*, UUP AMP YKPN, Yogyakarta, 2002, hlm.105

C. Transaksi Jual Beli

Pada dasarnya setiap unit usaha melakukan strategi. Apakah suatu usaha bersekala kecil atau besar, pengusaha yang bersangkutan secara tidak sadar atau sadar melakukan strategi. Setiap upaya yang berupa kegiatan-kegiatan agar tujuan usahanya tercapai adalah strategi. Karenanya kegiatan-kegiatan pada hakekatnya pelaksanaan strateginya. Strategi adalah faktor terpenting dalam proses perencanaan. Menurut Dari berbagai responden dapat disimpulkan Strategi adalah suatu penentuan dan evaluasi berbagai alternatif cara untuk pencapaian misi dan tujuan, termasuk untuk pemilihan alternatif-alternatif.¹¹

Secara sederhana transaksi diartikan peralihan hak dan kepemilikan dari suatu tangan ke tangan lain. Ini merupakan suatu cara dalam memperoleh harta di samping mendapatkan sendiri sebelum menjadi milik seseorang dan ini merupakan cara yang paling lazim dalam mendapatkan hak. Transaksi itu secara umum dalam al-Qur'an diartikan dengan *tijarah*.

Bila transaksi secara timbal balik itu berlaku antara hak dalam wujud benda dengan hak dalam wujud bendanya, disebut tukar menukar. Bila transaksi timbal balik itu berlaku antara harta dengan nilai dari hartaitu (uang), muamalah ini disebut jual beli. Bila transaksi berlaku antara harta disuatu pihak dan jasa/manfaat di pihak lain, muamalah ini disebut sewa-menyewa atau upah-mengupah. Dari keseluruhan bentuk muamalah ini yang paling umum berlaku adalah jual-beli. Kata jual dan kata beli adalah dua kata

¹¹ Sukristono, *Perancangan Strategi Bank*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1992, hlm.335-337

yang berlawanan artinya, namun orang-orang Arab biasa menggunakan ungkapan jual-beli itu dengan suku kata yaitu Untuk kata sering digunakan derivasi dari kata jual yaitu secara arti kata dalam penggunaan sehari-hari mengandung arti “saling tukar” atau tukar menukar. Namun lafaz bai’ menurut lughat artinya memberikan sesuatu dengan imbalan sesuatu yang lain. Sedangkan menurut syarak bai’ adalah membalas suatu harta benda seimbang dengan harta benda yang lain, yang keduanya boleh ditasharrufkan, dengan ijab dan qabul menurut cara yang dihalalkan oleh syarak.

C. Wanprestasi dan Akibat Hukum

Wanprestasi berasal dari bahasa Belanda “wanprestastie”, yang artinya tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak-pihak tertentu di dalam suatu perikatan, baik perikatan yang dilahirkan dari suatu perjanjian ataupun perikatan yang timbul karena undang-undang. Menurut Kamus Hukum, wanprestasi berarti kelalaian, kealpaan, cidera janji, tidak menepati kewajibannya dalam perjanjian.¹²

Pengertian yang umum mengenai wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya. Wanprestasi adalah pelaksanaan perjanjian yang tidak tepat waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya atau tidak dilaksanakan sama sekali.

Adapun yang dimaksud wanprestasi adalah suatu keadaan yang dikarenakan kelalaian atau kesalahannya, debitur tidak dapat memenuhi

¹² Yahya Harap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian, Cetakan Kedua*, Alumni, Bandung, 1986, hlm.60

prestasi seperti yang telah ditentukan dalam perjanjian dan bukan dalam keadaan memaksa adapun yang menyatakan bahwa wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur.

Menurut pendapat Dadan Muttaqien, bahwa unsur-unsur pokok suatu perbuatan dapat dikategorikan perbuatan melawan hukum adalah:¹³

- 1) Adanya suatu perbuatan mengabaikan sesuatu yang seharusnya dilakukan.
- 2) Tidak adanya suatu kewajiban kehati-hatian.
- 3) Adanya kerugian bagi orang lain.
- 4) Adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan dan kerugian yang timbul.

Dari berbagai uraian definisi yang telah dikemukakan diatas, maka dapat disimpulkan wanprestasi adalah merupakan suatu perbuatan perjanjian yang telah disepakati oleh masing-masing pihak, yang mana perbuatan yang telah diperjanjian tersebut tidak terpenuhi ataupun tidak dilaksanakan sebagaimana mestinya yang diperjanjikan. Pihak yang melakukan wanprestasi adalah pihak yang tidak memenuhi dan tidak melaksanakan kewajibannya dalam suatu perjanjian yang disepakati para masing-masing pihak, maka pihak yang telah berwanprestasi tersebut dapat dikatakan ingkar janji, cidera janji, lalai (alpa). Pada umumnya, sebab terjadinya wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seseorang nasabah dapat berupa 4 (empat) macam, yaitu :

¹³ Ibid., hlm.38

- 1) Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya.
- 2) Melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikannya.
- 3) Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat.
- 4) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Wanprestasi merupakan suatu keadaan ketika debitur tidak dapat melaksanakan prestasinya karena kesalahannya dan si debitur telah ditegur (disomasi). Adapun bentuk-bentuk wanprestasi, dikelompokkan menjadi 5 (lima) kategori, yaitu:¹⁴

- 1) Debitur sama sekali tidak memenuhi prestasinya.
- 2) Debitur memenuhi sebagian prestasinya.
- 3) Debitur terlambat didalam melakukan prestasinya.
- 4) Debitur keliru didalam melaksanakan prestasinya.
- 5) Debitur melaksanakan sesuatu yang dilarang di dalam akad.

Apabila terjadi salah satu atau beberapa peristiwa cidera janji atau wanprestasi seperti hal diatas yang dilakukan oleh nasabah, maka biasanya pihak bank menempuh jalan:

1. Menarik dana dan sejumlah uang yang harus dibayar berdasarkan akad perjanjian menjadi jatuh tempo dan harus dibayar seketika, tanpa pemberitahuan lebih lanjut dan tanpa perlu adanya putusan dari pengadilan.

¹⁴ Dewi Nurul Mustjari, Op. Cit., hlm. 186

2. Melakukan upaya hukum untuk melaksanakan hak bank dalam akad perjanjian, tidak terbatas pada pengambilan pelunasan, melakukan eksekusi jaminan serta upaya-upaya hukum lainnya untuk kepentingan pelunasan kredit.

Suatu perjanjian yang dibuat harus memenuhi syarat-syarat yang sebagaimana disebutkan di dalam pasal 1320 KUHPerdara dan kemudian perjanjian tersebut disepakati para pihak maka perjanjian tersebut mempunyai kekuatan hukum sebagaimana yang dimaksud pasal 1338 KUHPerdara. Apabila salah satu pihak tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan maka dapat dikatakan telah melakukan wanprestasi, baik secara alpa atau lalai atau ingkar janji.

Terkait dengan hukum perjanjian apabila si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang diperjanjikannya, maka dikatakan debitur melakukan wanprestasi. Debitur alpa atau lalai atau ingkar janji, atau juga melanggar perjanjian, bila debitur melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya. Terkadang juga tidak mudah untuk mengatakan bahwa seseorang lalai atau lupa, karena seringkali juga tidak dijanjikan dengan tepat kapan sesuatu pihak diwajibkan melakukan wanprestasi yang dijanjikan.¹⁵

Di Pengadilan, Kreditur harus sebisa mungkin membuktikan bahwa lawannya (debitur) tersebut telah melakukan wanprestasi, bukan keadaan memaksa (*overmacht*). Begitu pula dengan debitur, debitur harus meyakinkan hakim jika kesalahan bukan terletak padanya dengan pembelaan seperti

¹⁵ R. Subekti, *Op.cit*, hlm.45

keadaan memaksa, menyatakan bahwa kreditur telah melepaskan haknya, dan kelalaian kreditur.¹⁶ Terhadap kelalaian atau kealpaan si berutang (si berutang atau debitur sebagai pihak yang wajib melakukan sesuatu), diancamkan beberapa sanksi atau hukuman. Hukuman atau akibat-akibat yang diterima oleh debitur yang lalai ada empat macam, yaitu:¹⁷

- a. Membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau dengan singkat dinamakan ganti-rugi.
- b. Pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian.
- c. Peralihan risiko
- d. Membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan didepan hakim.

Salah satu hal yang sangat penting dari tidak dipenuhinya perikatan ialah bahwa kreditur dapat minta ganti rugi atas ongkos, rugi dan bunga yang dideritanya. Membolehkan adanya kewajiban ganti rugi bagi debitur maka undang-undang menentukan bahwa debitur harus terlebih dahulu dinyatakan berada dalam keadaan lalai. Wanprestasi pada umumnya adalah karena kesalahan debitur, namun ada kalanya debitur yang dituduh lalai dapat membela dirinya karena ia tidak sepenuhnya bersalah, atau dengan kata lain kesalahan debitur tidak disebabkan sepenuhnya karena kesalahannya.¹⁸

Pembelaan tersebut ada tiga macam, yaitu mengajukan tuntutan adanya harus dapat diduga akan terjadinya kerugian dan juga besarnya kerugian. Sedangkan dalam syarat yang kedua, yaitu antara wanprestasi dan kerugian harus mempunyai hubungan klausul, jika tidak, maka kerugian itu tidak harus

¹⁶ *Ibid*

¹⁷ Yahta Harahap, *Op.Cit*, hlm.56

¹⁸ *Ibid*

diganti. Kreditur yang menuntut ganti rugi harus mengemukakan dan membuktikan bahwa debitur telah melakukan wanprestasi yang mengakibatkan timbulnya kerugian pada kreditur. Berdasarkan Pasal 1244 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, debitur dapat melepaskan dirinya dari tanggung jawabnya jika debitur dapat membuktikan bahwa tidak terlaksananya perikatan disebabkan oleh keadaan yang tidak terduga dan tidak dapat dipersalahkan kepadanya.¹⁹

Penetapan suatu pihak melakukan wanprestasi adalah dalam perjanjian, yang bertujuan untuk tidak melakukan suatu perbuatan. Mengenai perjanjian untuk menyerahkan suatu barang atau untuk melakukan suatu perbuatan, jika dalam perjanjian tidak ditetapkan batas waktunya tetapi si berutang akan dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditetapkan, pelaksanaan prestasi itu harus lebih dahulu ditagih. Kepada debitur itu harus diperingatkan bahwa kreditur menghendaki pelaksanaan perjanjian. Kalau prestasi dapat seketika dilakukan, misalnya dalam jual beli suatu barang tertentu yang sudah ditangan si penjual, maka prestasi tadi tentunya juga dapat dituntut seketika. Apabila prestasi tidak seketika dapat dilakukan maka si berutang perlu diberikan waktu yang pantas. Misalnya dalam jual beli barang yang belum berada di tangan si penjual, pembayaran kembali uang pinjaman, dan lain sebagainya.²⁰

Cara memperingatkan seorang debitur agar jika tidak memenuhi teguran itu dapat dikatakan lalai, diberikan petunjuk dalam Pasal 1238 KUHPerdata

¹⁹ *Ibid*

²⁰ *Ibid*

yaitu: “debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.” Apabila seorang debitur sudah diperingatkan atau sudah dengan tegas ditagih janjinya, seperti yang diterangkan diatas, maka jika ia tetap tidak melakukan prestasinya, ia berada dalam keadaan lalai atau alpa dan terhadap dia dapat diperlakukan sanksi-sanksi sebagaimana disebutkan di atas yaitu ganti rugi, pembatalan perjanjian, dan perlihan resiko.²¹

Mengenai pengertian dari wanprestasi, menurut Ahmadi Miru wanprestasi itu dapat berupa perbuatan:

- 1) Sama sekali tidak memenuhi prestasi
- 2) Prestasi yang dilakukan tidak sempurna
- 3) Terlambat memenuhi prestasi, dan
- 4) Melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan.²²

Menurut A. Qirom Syamsudin Meliala wanprestasi itu dapat berupa:²³

- a. Tidak memenuhi prestasi sama sekali, sehubungan dengan debitur yang tidak memenuhi prestasi maka dikatakan debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali.

²¹ *Ibid*

²² Ahmadi Miru, *op.cit*, hlm.74

²³ A.Qirom Syamsudin Meliala, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, 2010, hlm.26

- b. Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya, apabila prestasi debitur masih dapat diharapkan pemenuhannya, maka debitur dianggap memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktu, sehingga dapat dikatakan wanprestasi.
- c. Memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai atau keliru, debitur yang memenuhi prestasi tapi keliru, apabila prestasi yang keliru tersebut tidak dapat diperbaiki lagi maka debitur dikatakan tidak memenuhi prestasi sama sekali.

Wanprestasi mempunyai hubungan yang erat dengan somasi. Somasi sendiri merupakan terjemahan dari *ingerbrekestelling*. Somasi diatur dalam Pasal 1238 KUHPdata dan Pasal 1243 KUHPdata. Pada umumnya mulai terjadinya wanprestasi yaitu suatu wanprestasi baru terjadi jika debitur dinyatakan telah lalai untuk memenuhi prestasinya, atau dengan kata lain, wanprestasi ada kalau debitur tidak dapat membuktikan bahwa ia telah melakukan wanprestasi itu di luar kesalahannya atau karena keadaan memaksa. Waktunya, maka seseorang kreditur dipandang perlu untuk memperingatkan atau mengur debitur agar ia memenuhi kewajibannya. Teguran ini disebut somasi.²⁴

Seorang debitur baru dikatakan wanprestasi apabila ia telah diberikan somasi oleh kreditur atau Jurusita. Somasi itu minimal telah dilakukan sebanyak tiga kali oleh kreditur atau Jurusita. Apabila somasi itu tidak diindahkannya, maka kreditur berhak membawa persoalan itu ke

²⁴ Salim H.S., *op.cit*, hlm.98

pengadilan. Dan pengadilanlah yang akan memutuskan, apakah debitur wanprestasi atau tidak.²⁵

Apabila memperingatkan debitur agar memenuhi prestasinya, maka debitur perlu diberikan peringatan tertulis yang isinya menyatakan debitur wajib memenuhi prestasi dalam waktu yang ditentukan, jika dalam waktu itu debitur tidak memenuhinya, maka debitur dinyatakan wanprestasi. Peringatan tertulis dapat dilakukan secara resmi dilakukan melalui Pengadilan Negeri yang berwenang dan perantara Jurusita menyampaikan surat peringatan tersebut kepada debitur disertai berita acara penyampaian. Dan dapat juga secara tidak resmi misalnya melalui surat tercatat, telegram atau disampaikan sendiri oleh kreditur kepada debitur dengan tanda terima.²⁶

Dalam kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1238 tentang wanprestasi disebut “Debitur adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri ialah jika ini menetapkan bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”. Wanprestasi yang hakikatnya melibatkan dua pihak atau lebih sehingga wanprestasi memiliki akibat hukum atau sanksi hukum. Sanksi atau hukuman ini terbagi menjadi tiga macam, yaitu:

- a. Kewajiban membayar ganti rugi
- b. Pembatalan perjanjian
- c. Peralihan resiko

²⁵ *Ibid*

²⁶ *Ibid*, hlm.99

Ketentuan tentang kewajiban mengganti rugi ini telah diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata buku ketiga tentang perikatan. Komponen-komponennya sebagai berikut:

- a. Ganti rugi
- b. Rugi
- c. Bunga

Pengaplikasian dan praktek ganti rugi merupakan akibat wanprestasi suatu kontrak yang dilaksanakan dalam berbagai kemungkinan. Hal itu dimana yang dimintakan oleh pihak yang dirugikan adalah hal-hal sebagai berikut:

- 1. Ganti rugi saja
- 2. Pelaksanaan kontrak tanpa ganti rugi
- 3. Pelaksanaan kontrak dengan ganti rugi
- 4. Pembatalan kontrak tanpa ganti rugi
- 5. Pembatalan kontrak dengan ganti rugi

Ganti rugi wanprestasi telah diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1246 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata “Biaya ganti rugi yang boleh dituntut kreditur terdiri atas kerugian yang telah dideritanya dan keuntungan yang sedianya dapat diperolehnya, tanpa mengurangi pengecualian dan perubahan yang disebut di bawah ini.” Berdasarkan Pasal 1246 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diperinci kembali menjadi tiga macam yaitu biaya, rugi dan bunga. Untuk menuntut

ganti rugi ini harus ada penagihan atau (somasi) terlebih dahulu, kecuali dalam peristiwa-peristiwa tertentu yang tidak memerlukan adanya teguran.²⁷

a. Pembatalan perjanjian

Sebagai sanksi yang kedua akibat kelalaian yaitu berupa pembatalan perjanjian. Sanksi atau hukuman ini apabila seseorang tidak dapat melihat sifat pembatalannya sebagai suatu hukuman, maka dianggap debitur merasa puas atas segala pembatalan tersebut karena ia merasa dibebaskan dari segala kewajiban untuk melakukan prestasi.

b. Peralihan resiko

Akibat yang dapat ditimbulkan dari tidak terpenuhinya suatu prestasi dalam suatu perjanjian yakni berupa peralihan resiko berlaku pada perjanjian yang objeknya barang, seperti pada perjanjian pembiayaan *leasing*. Dalam hal ini seperti yang terdapat pada Pasal 1237 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu “Pada suatu perikatan untuk memberikan barang tertentu, barang itu menjadi tanggungan kreditur sejak perikatan lahir. Jika debitur lalai untuk menyerahkan barang yang bersangkutan, maka barang itu semenjak perikatan dilakukan, menjadi tanggungannya.”

Salah satu hal yang sangat penting dari tidak dipenuhinya perikatan ialah bahwa kreditur dapat minta ganti rugi atas ongkos, rugi dan bunga yang dideritanya. Membolehkan adanya kewajiban ganti rugi bagi debitur maka undang-undang menentukan bahwa debitur

²⁷ Salim, Hukum Kontrak “*Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*”, Jakarta, Sinar Grafika, 2017, hlm.99

harus terlebih dahulu dinyatakan berada dalam keadaan lalai. Wanprestasi pada umumnya adalah karena kesalahan debitur, namun ada kalanya debitur yang dituduh lalai dapat membela dirinya karena ia tidak sepenuhnya bersalah, atau dengan kata lain kesalahan debitur tidak disebabkan sepenuhnya karena kesalahannya.

Pembelaan tersebut ada tiga macam, yaitu mengajukan tuntutan adanya tersebut harus dapat diduga akan terjadinya kerugian dan juga besarnya kerugian. Sedangkan dalam syarat yang kedua, yaitu antara wanprestasi dan kerugian harus mempunyai hubungan kausal, jika tidak, maka kerugian itu tidak harus diganti. Kreditur yang menuntut ganti rugi harus mengemukakan dan membuktikan bahwa debitur telah melakukan wanprestasi yang mengakibatkan timbulnya kerugian pada kreditur. Berdasarkan Pasal 1244 KUHPdata, debitur dapat melepaskan dirinya dari tanggung jawabnya jika debitur dapat membuktikan bahwa tidak terlaksananya perikatan disebabkan oleh keadaan yang tidak terduga dan tidak dapat dipersalahkan kepadanya.

Penetapan suatu pihak melakukan wanprestasi adalah dalam perjanjian, yang bertujuan untuk tidak melakukan suatu perbuatan. Mengenai perjanjian untuk menyerahkan suatu barang atau untuk melakukan suatu perbuatan, jika dalam perjanjian tidak ditetapkan batas waktunya tetapi si berutang akan dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditetapkan, pelaksanaan prestasi itu harus lebih dahulu ditagih. Kepada debitur itu harus diperingatkan bahwa kreditur

menghendaki pelaksanaan perjanjian. Kalau prestasi dapat seketika dilakukan, misalnya dalam jual beli suatu barang tertentu yang sudah di tangan si penjual, maka prestasi tadi tentunya juga dapat dituntut seketika. Apabila prestasi tidak seketika dapat dilakukan maka si berutang perlu diberikan waktu yang pantas. Misalnya dalam jual beli barang yang belum berada di tangan si penjual, pembayaran kembali uang pinjaman, dan lain sebagainya.

Cara memperingatkan si seorang debitur agar jika ia tidak memenuhi teguran itu dapat dikatakan lalai, diberikan petunjuk dalam Pasal 1238 KUHPerdara yaitu: “debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.” Apabila seorang debitur sudah diperingatkan atau sudah dengan tegas ditagih janjinya, seperti yang diterangkan diatas, maka jika ia tetap tidak melakukan prestasinya, ia berada dalam keadaan lalai atau alpa dan terhadap dia dapat diperlakukan sanksi-sanksi sebagaimana disebutkan di atas yaitu ganti rugi, pembatalan perjanjian, dan peralihan risiko

BAB III

PEMBAGIAN KEUNTUNGAN DALAM TRANSAKSI JUAL BELI RUMAH ANTARA MITRA BISNIS MENGGUNAKAN MEDIA ELEKTRONIK *BOOTH FORM*

A. Isi Dalam Perjanjian Pembagian Keuntungan Dalam Transaksi Jual Beli Rumah Antara Mitra Bisnis Menggunakan Media Elektronik *Booth Form*

Transaksi jual beli sebagai konsumen memanfaatkan transaksi secara online dapat meliputi dua aspek yaitu keabsahan data transaksi dan data informasi. Data transaksi dimaksudkan sebagai setiap informasi yang berhubungan untuk mengidentifikasi atau dapat mengidentifikasi segala sesuatu yang berkaitan dengan transaksi.

Perjanjian pembagian keuntungan dalam transaksi jual beli rumah antara mitra bisnis menggunakan media elektronik *booth form* harus dirancang dengan cermat dan mengandung unsur-unsur kunci yang memberikan kejelasan dan perlindungan bagi kedua belah pihak. Berikut adalah unsur-unsur yang harus ada dalam isi perjanjian tersebut:

1. Identifikasi Pihak-pihak

Menyebutkan secara jelas identitas dan peran masing-masing pihak yang terlibat dalam perjanjian, termasuk mitra bisnis dan pemilik rumah.

2. Deskripsi Transaksi

Menjelaskan dengan rinci transaksi jual beli rumah yang melibatkan mitra bisnis, termasuk lokasi, harga, dan syarat-syarat lain yang relevan.

3. Kewajiban Pembagian Keuntungan

Menetapkan dengan jelas kewajiban pembagian keuntungan antara mitra bisnis dan pemilik rumah, termasuk proporsi atau persentase yang akan diterima oleh masing-masing pihak.

4. Mekanisme Pembayaran

Merinci mekanisme pembayaran komisi atau keuntungan kepada mitra bisnis, termasuk jadwal pembayaran, persyaratan, dan metode pembayaran yang akan digunakan.

5. Ketentuan Penggunaan Media Elektronik Booth Form

Menjelaskan kewajiban dan hak setiap pihak terkait penggunaan media elektronik booth form, termasuk proses pembuatan, tanda tangan digital, dan pengakuan legalitasnya.

6. Konsekuensi Wanprestasi

Menetapkan sanksi atau konsekuensi yang akan diberlakukan jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya (wanprestasi), termasuk kemungkinan prosedur penyelesaian sengketa.

7. Informasi dan Transparansi

Memuat kewajiban bagi setiap pihak untuk memberikan informasi yang lengkap dan transparan terkait transaksi kepada pihak lain, termasuk keterlibatan mitra bisnis dalam membawa pembeli.

8. Perjanjian Pembuktian Elektronik

Menyertakan klausa yang mengakui dan menetapkan perjanjian pembuktian elektronik sebagai alat bukti sah di mata hukum, termasuk persyaratan tanda tangan digital yang sah.

9. Perubahan dan Pembaruan Perjanjian

Memberikan ketentuan terkait kemungkinan perubahan dan pembaruan perjanjian dengan persetujuan bersama kedua belah pihak jika ada kebutuhan atau perubahan dalam transaksi.

10. Pilihan Hukum dalam Penyelesaian Sengketa

Menentukan hukum yang berlaku dalam perjanjian dan mencakup mekanisme penyelesaian sengketa, seperti arbitrase atau mediasi, untuk mengatasi perselisihan tanpa melibatkan proses pengadilan.

Perjanjian ini sebaiknya disusun oleh pihak yang berkompeten dalam bidang hukum agar mencakup semua aspek yang diperlukan dan memberikan kejelasan hukum bagi kedua belah pihak.

B. Bentuk Wanprestasi Dalam Pelaksanaan Perjanjian Pembagian Keuntungan Dalam Transaksi Jual Beli Rumah Antara Mitra Bisnis Menggunakan Media Elektronik *Booth Form*

Suatu perjanjian yang diciptakan oleh pihak-pihak yang mengadakannya pasti memiliki sebuah hubungan hukum satu dengan yang lainnya. Pihak-pihak pada perjanjian merupakan subjek hukum selain badan hukum. Pihak yang ada di dalam perjanjian tersebut mempunyai ikatan terhadap apa yang telah disepakati dalam perjanjian.

Berdasarkan wawancara dengan Owner PT Dupro Niaga Investama, Dalam kasus wanprestasi pada perjanjian pembagian keuntungan transaksi jual beli rumah antara mitra bisnis melalui media elektronik *booth form*, perlu dicatat bahwa proses pembuatan form perjanjian harus dilaksanakan sebelum kegiatan jual beli atau promosi dilakukan. Pada tahap awal, para mitra wajib menjelaskan secara rinci kepada pemilik rumah atau pemilik tanah mengenai kesepakatan pembagian keuntungan, yang direpresentasikan dalam bentuk file PDF sebagai dasar kesepakatan tertulis atau digital.

Dalam hal ini, file PDF tersebut berfungsi sebagai kontrak yang mencakup syarat-syarat kesepakatan jual beli rumah, termasuk hak dan kewajiban yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Surat perjanjian kerja sama dibuat untuk mengatur hubungan antara pemilik rumah atau tanah dengan mitra yang memasarkan properti tersebut. File PDF tersebut menjadi acuan yang menegaskan bahwa kedua belah pihak berjanji dan bersepakat untuk melaksanakan kewajiban serta memberikan hak yang telah disepakati jika rumah tersebut terjual.

Dalam prakteknya, seringkali terjadi ketidaksesuaian dengan realita, termasuk kasus-kasus yang terjadi dimana kesepakatan di luar perjanjian yang disepakati diawal menyebabkan kerugian bagi mitra dan perusahaan. Oleh karena itu, penting untuk memberikan pemahaman yang detail dan jelas kepada pemilik rumah mengenai kesepakatan yang dilakukan melalui media elektronik *both form* ini, guna meminimalisir potensi kesalahan interpretasi dan melindungi hak serta kewajiban masing-masing pihak.

Dalam aturan hukum, pemilik rumah diwajibkan memahami prosedur perjanjian kesepakatan yang telah disepakati, termasuk melampirkan kartu identitas seperti KTP dan legalitas barang atau rumah yang dijual. Para mitra, dalam melakukan pendekatan secara emosional, bertujuan untuk memperoleh informasi tersebut guna memastikan bahwa negosiasi dan kesepakatan antara kedua belah pihak sesuai dengan harapan bersama. Setelah tercapai kesepakatan secara psikologis, adanya kesepakatan yang tercatat secara tertulis memberikan tanggung jawab kepada pemilik rumah terhadap transaksi jual beli yang dilakukan oleh mitra, yang harus memenuhi hak yang telah disepakati kepada mitranya.

Pembayaran keuntungan terjadi seiring dengan kemajuan pembayaran oleh pembeli rumah. Ketika pembeli membayar 20% dari harga rumah, mitra mendapatkan sebagian keuntungan. Setelah pembeli membayar 30% atau 50% dari harga rumah, mitra memperoleh setengah dari keuntungan yang disepakati, dan 100% setelah pembeli melunasi rumah secara kontan. Pencairan keuntungan, yang berlangsung selama tiga hingga empat bulan, tunduk pada kesepakatan antara pemilik rumah dan pembeli.

Dalam prakteknya, terdapat potensi ketidaksesuaian antara kesepakatan awal yang terdokumentasi secara elektronik (both form) dan realitas. Komunikasi individu antara pemilik rumah dan pembeli setelah pertemuan dengan mitra dapat mengakibatkan kasus di mana mitra tidak memperoleh hak yang telah disepakati dalam perjanjian elektronik. Oleh

karena itu, pentingnya perjanjian elektronik sebagai bukti kesepakatan antara mitra dan pemilik rumah.

Sebagai contoh kasus, ketika pemilik tanah tidak memenuhi janji pembagian keuntungan terkait penjualan tanah, bukti elektronik yang mencakup file dan salinan percakapan melalui WhatsApp menjadi dasar yang kuat. Dengan bukti ini, pemilik tanah diharuskan mematuhi kesepakatan awal dan memberikan komisi yang telah dijanjikan. Kesepakatan elektronik, oleh karena itu, menjadi pijakan dan referensi yang penting bagi mitra dan pemilik tanah, mengingat sulitnya menagih kewajiban tanpa adanya bukti tertulis terkait pembagian keuntungan yang telah disepakati.

Perjanjian dengan media elektronik *booth form* memberikan manfaat signifikan dalam mempermudah proses penagihan hak dan komitmen pembayaran keuntungan penjualan unit rumah. Keberadaan bukti perjanjian yang telah disepakati di awal menjadi kunci dalam menyelenggarakan kerja sama penjualan, di mana syarat-syarat dan lampiran berkas seperti Kartu Tanda Penduduk atau kartu identitas lainnya turut dimasukkan ke dalam kesepakatan tertulis secara elektronik. Dokumen ini dirancang sebagai salah satu lembar perjanjian yang mengikat kedua belah pihak, menetapkan komitmen masing-masing dalam pelaksanaan pembagian keuntungan yang telah disepakati.

Dengan demikian, perjanjian elektronik ini bukan hanya menjadi alat bukti yang kuat, tetapi juga menyediakan kerangka kerja yang jelas dan terperinci untuk pelaksanaan kesepakatan pembagian keuntungan.

Keseluruhan proses ini diperkuat dengan adanya bentuk perjanjian yang diakui secara hukum, menciptakan dasar yang kokoh bagi kedua belah pihak untuk menjalankan kewajiban dan hak mereka dalam transaksi penjualan unit rumah.⁴¹

Berdasarkan wawancara dengan *Mitra Freelance*, Permasalahan wanprestasi menjadi relatif karena perjanjian yang dibuat tidak menetapkan jangka waktu pembagian keuntungan. Perjanjian tersebut tidak menguraikan secara spesifik kapan pembayaran keuntungan harus dilakukan oleh pemilik rumah kepada perusahaan atau mitra bisnis. Ketidakjelasan ini menjadi hambatan dalam realisasi pembayaran, mengingat proses pembayaran bisa terjadi setelah pemilik rumah menerima pembayaran tunai dari penjualan rumah, yang mungkin memakan waktu seminggu atau 30 hari setelah pembayaran lunas. Faktor ini tidak diatur dengan rinci di dalam perjanjian kesepakatan, membuka peluang terjadinya wanprestasi karena ketidakjelasan waktu.

Salah satu kelemahan yang ditemui adalah kurangnya rincian dan detail dalam perjanjian, serta ketidakberadaan sistem pengontrolan untuk menetapkan kapan pembayaran komisi harus dilakukan. Misalnya, ketika uang muka pembelian rumah telah diberikan oleh konsumen, persetujuan terkadang hanya bersifat lisan dan tidak tercatat secara tertulis. Selain itu, pembayaran oleh pembeli dapat berubah di tengah proses pembelian, yang menyebabkan potensi wanprestasi.

⁴¹ Bapak Deni Failani, Owner *PT Dupro Niaga Investama*, Wawancara Tanggal 22 November 2023, Jam 20.30 WIB

Dalam realisasi, perusahaan cenderung menyelesaikan ketidaksesuaian dengan pendekatan kekeluargaan dan komunikasi. Meskipun demikian, terdapat perbedaan hasil, di mana beberapa ketidaksesuaian berhasil diatasi melalui komunikasi, sementara yang lain tidak.

Untuk memperkuat status hukum dalam perjanjian elektronik, perusahaan dapat bekerja sama dengan penyedia tanda tangan digital yang diakui secara hukum, contohnya, Privy.id. Proses integrasi melibatkan dengan cara memasukkan perjanjian ke dalam aplikasi Privy.id setelah pembuatan perjanjian menggunakan media *booth form*, tanda tangan elektronik yang dihasilkan oleh penyedia ini memberikan perlindungan hukum yang kuat terhadap wanprestasi dalam kesepakatan awal perjanjian.

Sebagai perbandingan, banyak aplikasi pinjaman online tidak menggunakan sistem tanda tangan digital yang sah secara hukum, menyebabkan lemahnya status hukum perjanjian. Dalam kasus ini, ketidakmampuan perusahaan pinjaman online yang tidak memiliki tanda tangan digital yang sah membuat sulitnya menagih pinjaman yang tidak dikembalikan, bahkan membuka peluang penyalahgunaan data pribadi nasabah secara tidak sah.⁴²

Berdasarkan wawancara dengan Notaris, Terkait pelanggaran-pelanggaran kewajiban atau ketidakpatuhan terhadap syarat-syarat perjanjian yang dapat merugikan salah satu atau kedua belah pihak yang mungkin terjadi yaitu:

⁴² Bapak Muhammad Asraf, *Marketing Freelance*, Wawancara Tanggal 12 Desember 2023, Jam 13.30 WIB

1. Ketidakpenuhan Kesepakatan Pembagian Keuntungan

Wanprestasi dapat terjadi jika salah satu pihak, baik mitra bisnis atau pemilik rumah, tidak memenuhi kewajiban pembagian keuntungan sesuai dengan kesepakatan yang telah ditetapkan dalam perjanjian. Ini dapat melibatkan tidak memberikan komisi yang telah disepakati atau melanggar proporsi pembagian keuntungan yang diatur.

2. Pemotongan Harga Rumah yang Tidak Sesuai

Jika mitra bisnis, yang bertindak sebagai perantara dalam penjualan, memberikan harga rumah yang tidak sesuai dengan kesepakatan atau mengurangi nilai rumah tanpa persetujuan pemilik rumah, hal ini dapat dianggap sebagai wanprestasi. Kesepakatan harga yang tidak sesuai dengan yang telah disetujui dapat merugikan pemilik rumah.

3. Ketidakjelasan dalam Transparansi Informasi

Wanprestasi dapat terjadi jika salah satu pihak tidak menyediakan atau menyembunyikan informasi yang relevan terkait transaksi penjualan rumah, seperti adanya pembeli yang datang melalui upaya pemasaran mitra bisnis. Kewajiban untuk memberikan informasi yang jelas dan transparan dapat menjadi dasar bagi kesepakatan yang adil.

4. Pelanggaran terhadap Mekanisme Pembayaran

Jika terdapat pelanggaran terhadap mekanisme pembayaran komisi, seperti keterlambatan pembayaran atau tidak mematuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan dalam perjanjian, ini dapat dianggap sebagai wanprestasi.

5. Pelanggaran Terhadap Kewajiban Hukum Media Elektronik

Jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban terkait penggunaan media elektronik *booth form*, seperti menandatangani dokumen elektronik secara sah atau melibatkan pihak ketiga yang tidak sah, hal ini dapat dianggap sebagai wanprestasi berdasarkan ketidakpatuhan terhadap kewajiban hukum dalam penggunaan media elektronik

Untuk menangani wanprestasi, perjanjian seharusnya memiliki klausula yang mengatur sanksi atau konsekuensi yang akan diterapkan jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Langkah-langkah penyelesaian sengketa, seperti mediasi atau arbitrase, juga harus diatur secara rinci dalam perjanjian untuk memberikan landasan hukum yang jelas bagi penyelesaian masalah yang mungkin timbul.⁴³

C. Upaya Yang di Tempuh Dalam Penyelesaian Wanprestasi Perjanjian Pembagian Keuntungan Dalam Transaksi Jual Beli Rumah Antara Mitra Bisnis Menggunakan Media Elektronik Booth Form Jika Terjadi Sengketa

Dari kebanyakan kasus yang ada wanprestasi dilakukan oleh pelaku usaha misalnya telat mengirimkan barang, salah dalam mengirim produk barang yang dipesan, barang yang dibeli tidak sesuai dengan keterangan informasi yang ditampilkan atau bisa juga pelaku usaha yang dengan sengaja berniat tidak memenuhi kewajibannya. Upaya ganti rugi dapat dilakukan terhadap kecerobohan dari pelaku usaha.

Berdasarkan wawancara dengan Owner PT Dupro Niaga Investama, Dalam penanganan kasus wanprestasi yang pernah dialami oleh perusahaan dan mitra, upaya yang biasanya dilakukan adalah melibatkan jasa advokat

⁴³Bapak Heri Dianda, *Notaris*, Wawancara Tanggal 28 Desember 2023, Jam 14.00 WIB

untuk memediasi permasalahan tersebut. Salah satu contoh kasus dengan melibatkan pemilik rumah yang setelah penjualan rumahnya tidak memberikan komisi penjualan kepada perusahaan atau mitra dengan alasan bahwa pembeli datang secara mandiri tanpa melalui perusahaan atau mitra. Namun, melalui penelusuran data yang masuk melalui WhatsApp, terbukti bahwa pembeli berasal dari upaya pemasaran yang dilakukan oleh perusahaan atau mitra. Meskipun awalnya terdapat perselisihan dalam interpretasi komunikasi, bukti berupa *screenshot* percakapan di WhatsApp dijadikan alat bukti yang kuat. Ketika terjadi ketidaksesuaian dan dugaan penipuan, perusahaan menggunakan jasa advokat untuk memanggil pemilik rumah dan melakukan verifikasi melalui undangan resmi yang dikirim ke kantor advokat. Pemilik rumah yang merespons undangan tersebut mengakui kesalahan atas miskomunikasi dan memberikan komisi yang telah disepakati. Proses ini memberikan dampak positif terhadap penyelesaian perselisihan, menguatkan bukti komunikasi yang terjadi di media sosial sebagai alat bukti yang sah.

Selain itu, terdapat ketidaksesuaian dalam pembagian keuntungan di lapangan, terutama ketika mitra bersikap kurang profesional dalam bekerja. Dalam beberapa kasus, mitra cenderung menentukan harga rumah dan pembagian komisi tanpa kesepakatan yang jelas. Hal ini menyebabkan kerugian dan perselisihan antara perusahaan dan pemilik rumah. Oleh karena itu, perlu adanya standar nominal yang konkret dan jelas terkait pembagian

komisi penjualan untuk menghindari ketidaksesuaian dalam relasi di lapangan.⁴⁴

Berdasarkan wawancara dengan Notaris, Penyelesaian wanprestasi dalam pembagian keuntungan dapat dilakukan dengan beberapa langkah yang telah diatur dalam perjanjian untuk penyelesaian sengketa yang telah. Berikut adalah beberapa alternatif penyelesaian sengketa yang dapat diterapkan:

1) Mediasi

Pihak-pihak yang terlibat dapat memilih untuk melakukan mediasi, di mana pihak ketiga yang netral dan independen (mediator) akan membantu mereka mencapai kesepakatan penyelesaian sengketa. Mediator dapat membantu masing-masing pihak untuk memahami perspektif satu sama lain dan mencari solusi yang dapat diterima oleh kedua belah pihak.

2) Arbitrase

Apabila perjanjian memuat klausa arbitrase, pihak-pihak dapat memutuskan untuk menyelesaikan sengketa melalui arbitrase. Dalam proses arbitrase, sengketa akan diajukan kepada arbiter atau panel arbiter independen yang akan membuat keputusan yang mengikat kedua belah pihak. Keputusan arbitrase bersifat final dan dapat diakui oleh pengadilan.

⁴⁴ Bapak Deni Failani, Owner *PT Dupro Niaga Investama*, Wawancara Tanggal 22 November 2023, Jam 20.30 WIB

3) Negosiasi Lanjutan

Pihak-pihak dapat kembali bernegosiasi secara langsung atau melalui perantara untuk mencapai kesepakatan yang dapat diterima oleh kedua belah pihak. Negosiasi dapat melibatkan perundingan lebih lanjut untuk menemukan solusi kompromi atau perubahan dalam perjanjian yang dapat mengatasi sengketa.

4) Pengadilan

Apabila upaya penyelesaian sengketa melalui mediasi, arbitrase, atau negosiasi tidak berhasil, pihak yang terlibat dapat memilih untuk membawa sengketa tersebut ke pengadilan. Pengadilan akan memeriksa kasus tersebut dan membuat keputusan hukum yang mengikat kedua belah pihak.

5) Peninjauan Kembali Perjanjian

Pihak-pihak dapat sepakat untuk meninjau kembali perjanjian pembagian keuntungan untuk memastikan ketentuan-ketentuan yang mungkin menjadi sumber sengketa diperjelas atau dimodifikasi. Pembaruan perjanjian dapat mencakup ketentuan-ketentuan yang lebih rinci atau mekanisme penyelesaian sengketa yang lebih efektif.

Penting untuk dicatat bahwa penyelesaian sengketa yang dipilih harus sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan dalam perjanjian asli. Oleh karena itu, perjanjian pembagian keuntungan sebaiknya dirancang dengan cermat dan memuat klausa-klausa yang jelas terkait penyelesaian sengketa,

agar pihak-pihak dapat mengatasi sengketa dengan efektif dan sesuai dengan kerangka hukum yang berlaku.⁴⁵

⁴⁵ Bapak Heri Dianda, *Notaris*, Wawancara Tanggal 28 Desember 2023, Jam 14.00 WIB

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pada uraian diatas, sebagai rangkaian akhir penutup dari skripsi ini, maka peneliti menarik kesimpulan sebagai berikut;

1. Isi dalam perjanjian pembagian keuntungan dalam transaksi jual beli rumah antara media elektronik *booth form* memuat beberapa unsur yang sangat penting dalam perjanjian. Unsur tersebut identitas para pihak, deskripsi transaksi, kewajiban pembagian keuntungan, mekanisme pembayaran, ketentuan penggunaan media elektronik *booth form*, konsekuensi wanprestasi, informasi dan transparansi, perjanjian pembuktian elektronik, perubahan dan pembaruan perjanjian dan pilihak hukum dalam penyelesaian sengketa.
2. Bentuk wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian pembagian keuntungan ketidak patuhan kesepakatan pembagian keuntungan, pemotongan harga rumah yang tidak sesuai, ketidakjelasan dalam transparansi informasi, pelanggaran terhadap mekanisme pembayaran, dan pelanggaran terhadap kewajiban hukum media elektronik,
3. Upaya yang ditempuh dalam penyelesaian wanprestasi perjanjian jika sengketa terjadi yaitu dengan mediasi yang melibatkan pihak ketiga untuk membantu mencapai kesepakatan dalam penyelesaian sengketa permasalahan tersebut.

B. Saran

Mengacu pada kesimpulan diatas yang telah diuraikan diatas, maka dapat dikemukakan saran-saran sebagai berikut :

1. Diharapkan kepada pihak perusahaan untuk mengatur secara jelas bentuk-bentuk perjanjian kepada mitra agar wanprestasi yang dialami bisa teratasi.
2. Diharapkan kepada pihak perusahaan agar dapat memperjelas apa yang diperjanjikan untuk mengatur pembagian keuntungan secara benar sesuai dengan isi perjanjian agar wanprestasi tidak terjadi
3. Diharapkan kepada pihak perusahaan agar dapat melakukan upaya penyelesaian sengketa perjanjian pembagian keuntungan dengan baik sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati bersama.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku

- Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, 1982
- A.Qirom Syamsudin Meliala, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, 2010
- Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, PT Raja Grafindo, Jakarta, 2008,
- A.Qirom Syamsudin Meliala, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, 2010
- Bambang Waluyo, *Penelian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012
- Cristoper Pass, et al, *Kamus Lengkap Ekonomi, cet ke-2*, Erlangga, Jakarta, 1997
- Hadari Nawawi, *Metode Penelitian Bidang Sosial*, Gadjah Mada University Pres, Yogyakarta, 2017
- Koesparnomono Irsan Armansyah, *Hukum Tenaga Kerja*, Penerbit Erlangga, Jakarta, 2016
- Marbun B.N, *Kamus Manajemen*, Pustaka Sinar Harahap, Jakarta, 2003
- Muhammad, *Manajemen Bank Syariah*, UUP AMP YKPN, Yogyakarta, 2002
- M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam (Fiqh Muamalat)*, Pustaka Setia, Bandung, 2006
- Rahmadi, *Pengantar Metodologi Penelitian*, Antasari Press, Banjarmasin, 2011
- Salim HS., *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003
- Sukristono, *Perancangan Strategi Bank*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1992

Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 2003

Yahman, *Cara Mudah Memahami Wanprestasi dan Penipuan dalam Hubungan Kontrak Komersial*, Kencana, Jakarta, 2016

Yahya Harap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian, Cetakan Kedua*, Alumni, Bandung, 1986

B. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik

C. Website

www.legalakses.com “orang yang tidak cakap Melakukan Perbuatan Hukum” diakses tgl 17 November 2023, pukul 17.31 WIB.

LAMPIRAN



Wawancara dengan Bapak Deni Failani, Owner *PT Dupro Niaga Investama*,
Wawancara Tanggal 22 November 2023, Jam 20.30 WIB



Wawancara dengan Wawancara Bapak Heri Dianda, *Notaris*, Wawancara Tanggal 28 Desember 2023, Jam 14.00 WIB