

**WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH DENGAN  
SISTEM PEMBIAYAAN AKAD MUDHARABAH**

**SKRIPSI**

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat  
Untuk Memperoleh  
Sarjana Hukum**



**Oleh**

**Nama : FATHIA AZZAHRA.MA**  
**NPM : 2101110038**  
**Program Studi : Ilmu Hukum**  
**Bagian : Hukum Perdata**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH ACEH  
BANDA ACEH  
2025**

Telah disetujui

Untuk Diajukan Kepada Panitia Ujian  
Skripsi Fakultas Hukum  
Universitas Muhammadiyah Aceh

Judul Skripsi

**WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH DENGAN  
SISTEM PEMBIAYAAN AKAD MUDHARABAH**

Banda Aceh, 24 Januari 2025

Pembimbing



**Dr. Yusri Z Abidin, S.H., M.H.**

**WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH DENGAN  
SISTEM PEMBIAYAAN AKAD MUDHARABAH**

Oleh

Nama : Fathia Azzahra.MA  
No. Mahasiswa : 2101110038  
Program studi : Ilmu Hukum  
Bagian : Hukum Perdata

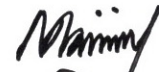
Telah Dipertahankan di Depan Sidang Penguji

Pada Tanggal 05 Februari 2025

Dan Dinyatakan Telah Memenuhi Syarat Untuk Diterima

**DEWAN PENGUJI**

1. Ketua : Dr. Mainita, S.H., M.H.Kes.
2. Sekretaris : Trio Yusandy, S.H., M.Kn.
3. Pembimbing/  
Penguji I : Dr. Yusri Z Abidin, S.H., M.H.
4. Penguji II : Dr. Mainita, S.H., M.H.Kes.
5. Penguji III : Mudhafar Anzari, S.H., M.H.

(  )

(  )

(  )

(  )

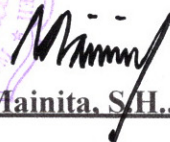
(  )

Banda Aceh, 25 Februari 2025

Universitas Muhammadiyah Aceh

Dekan Fakultas Hukum





Dr. Mainita, S.H., M.H.Kes.

## ABSTRAK

FATHIA

**AZZAHRA.MA : Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual  
Beli Rumah Dengan Sistem Pembiayaan  
Akad Mudharabah**

Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh,  
(v.53.) pp.,bibl.app.

**Dr. Yusri Z Abidin, S.H., M.H.**

Wanprestasi sebagaimana diterangkan dalam Pasal 1238 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (KUHPPer) adalah kondisi di mana debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri. PT. Griya madani yang merupakan salah satu pengembang perumahan menawarkan investasi pembiayaan akad mudharabah dengan syarat yang mudah. Selama akad pembiayaan mudharabah tersebut berjalan, terjadinya wanprestasi yang dilakukan oleh pihak pengembang tidak mengembalikan modal utama dan sisa bagi hasil kepada investor.

Tujuan penelitian ini untuk menjelaskan mekanisme, bentuk wanprestasi, serta upaya penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian jual beli rumah dengan sistem akad pembiayaan mudharabah.

Metode penelitian dalam penulisan ini digunakan metode yuridis empiris, data penelitian diperoleh melalui penelitian lapangan (*field research*) dengan mewawancarai langsung responden dan informan dan penelitian kepustakaan (*library research*) mengkaji buku-buku dan peraturan Perundang-Undangan.

Dari hasil penelitian tersebut dapat diketahui mekanisme dalam perjanjian akad mudharabah, bentuk-bentuk wanprestasi yang dilakukan oleh pengembang, yaitu tidak sepenuhnya mengembalikan sisa modal dan terlambat dalam mengembalikan cicilan bagi hasil serta melakukan hal yang tidak sesuai dengan kesepakatan. Adapun upaya penyelesaian wanprestasi yang dilakukan oleh pihak penggugat dengan menggunakan penyelesaian *non-litigas dan litigasi*, penyelesaian *non-litigasi* yaitu: 1) memperpanjang masa jatuh tempo; 2) musyawarah menggunakan pihak ketiga; dan 3) memberikan teguran secara surat dan lisan.

Guna untuk menghindari terjadinya tindakan wanprestasi dalam perjanjian jual beli rumah, penulis ingin memberikan beberapa saran, yaitu: 1) diharapkan bagi pihak pengembang untuk lebih memahami mekanisme perjanjian serta hak dan kewajiban sebagai pengembang yang mengelola modal para investor yang melakukan pembiayaan mudharabah agar kemungkinan untuk terjadinya wanprestasi dapat diminimalisir. 2) Diharapkan bagi pengembang untuk melunasi modal utama serta sisa bagi hasil yang telah diberikan oleh pihak investor agar tidak terjadinya kerugian bagi kedua belah pihak. 3) diharapkan bagi masyarakat lebih memahami prosedur perjanjian dan hukum yang berlaku.

## KATA PENGANTAR



Assalamualaikum Wr. Wb.

Syukur Alhamdulillah atas kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulisan skripsi dengan judul **“Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Dengan Sistem Pembiayaan Akad Mudharabah”**. Dapat diselesaikan.

Penulisan skripsi ini dimaksudkan untuk memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh Gelar Sarjana Hukum. Selesainya skripsi ini tidak terlepas dari bimbingan, bantuan, serta dukungan dari berbagai pihak.

Serta dengan kerendahan hati pada kesempatan ini, penulis mengucapkan terimakasih kepada Bapak/Ibu:

1. Dr. Mainita, S.H., M.H.Kes. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh
2. Dr. Yusri Z Abidin, S.H., M.H. selaku pembimbing dan dosen wali yang selalu menyediakan waktu untuk memberikan masukan dan sarannya. Semoga beliau diberikan kemudahan karir dan kesehatan
3. Seluruh dosen dan Staf dan Karyawan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh yang telah memberikan ilmu yang bermanfaat.
4. Terima kasih juga kepada responden dan informan yang telah memberi data dan informasi untuk penulisan skripsi ini
5. Seluruh dosen dan Staf dan Karyawan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh yang telah memberikan ilmu yang bermanfaat.

6. Terima kasih diucapkan teristimewa kepada ayahanda Muhammad Ali dan Ibunda Khairani Salim telah sabar untuk mendidik dengan ketulusannya serta do'a yang telah ayah dan ibu panjatkan untuk kesuksesan anak perempuan bungsu ini.

Menyadari bahwa penulisan ini belum sempurna sesuai dengan yang diharapkan baik dari isi maupun tata bahasanya. Oleh karena itu dengan senang hati menerima kritik dan saran yang bersifat membangun dari semua pihak lebih menyempurnakan penulisan ini.

Akhir kata, semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi diri sendiri maupun pihak lain yang membacanya.

Wassalamualaikum Wr. Wb

Banda Aceh, 15 Januari 2025

Penulis

FATHIA AZZAHRA .MA

NPM: 2101110038

## DAFTAR ISI

|                                                                                  |           |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>ABSTRAK .....</b>                                                             | <b>i</b>  |
| <b>KATA PENGANTAR.....</b>                                                       | <b>ii</b> |
| <b>DAFTAR ISI.....</b>                                                           | <b>iv</b> |
| <br>                                                                             |           |
| <b>BAB I PENDAHULUAN</b>                                                         |           |
| A. Latar Belakang Permasalahan.....                                              | 1         |
| B. Ruang Lingkup Dan Tujuan Penelitian .....                                     | 4         |
| C. Metode Penelitian .....                                                       | 5         |
| D. SISTEMATIKA PENULISAN .....                                                   | 8         |
| <br>                                                                             |           |
| <b>BAB II WANPRESTASI DALAM SISTEM PEMBIAYAAN AKAD</b>                           |           |
| A. Pengertian Perjanjian.....                                                    | 10        |
| B. Jenis Perjanjian.....                                                         | 16        |
| C. Pengertian Wanprestasi .....                                                  | 19        |
| D. Bentuk Bentuk Wanprestasi .....                                               | 23        |
| E. Pengertian Perjanjian Pembiayaan Mudharabah .....                             | 26        |
| b. Jenis-Jenis Akad Mudharabah.....                                              | 32        |
| 1. Mudharabah Mutlaqah .....                                                     | 32        |
| 2. Mudharabah Muqayyadah.....                                                    | 32        |
| 3. Mudharabah Musytarakah.....                                                   | 32        |
| <br>                                                                             |           |
| <b>BAB III PENYELESAIAN WANPRESTASI DALAM SISTEM PEMBIAYAAN AKAD MUDHARABAH</b>  |           |
| A. Mekanisme Perjanjian Jual Beli Rumah Dengan Sistem Pembiayaan Mudharabah..... | 34        |
| B. Bentuk – Bentuk Wanprestasi Dalam Perjanjian Akad Mudharabah45                |           |
| 1. Melakukan Janji, Namun Tidak Tepat Pada Waktunya .....                        | 45        |
| 2. Melakukan Janji Namun Tidak Sesuai Kesepakatan.....                           | 46        |
| C. Upaya Penyelesaian Wanprestasi Dalam Pembiayaan Akad Mudharabah.....          | 48        |
| <br>                                                                             |           |
| <b>BAB IV PENUTUP</b>                                                            |           |
| A. KESIMPULAN .....                                                              | 53        |
| B. SARAN .....                                                                   | 53        |
| <br>                                                                             |           |
| <b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>                                                       | <b>55</b> |



## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Permasalahan**

Perkembangan sistem ekonomi Syariah yang kian pesat dengan meningkatnya beragam sistem pembiayaan, memunculkan implikasi hukum dan maraknya sengketa dalam sistem pembiayaan Syariah tersebut. Sengketa dapat muncul akibat salah satu pihak melakukan perbuatan melawan hukum serta membawa kerugian kepada orang lain dan/atau dapat disebabkan oleh salah satu pihak melakukan perjanjian yang dituangkan dalam kontrak. Kedua belah pihak yang melakukan perjanjian yang dituangkan dalam kontrak harus melaksanakan isi dari perjanjian sebagaimana mestinya. Apabila salah satu pihak tidak melaksanakan isi dari perjanjian sebagaimana mestinya maka dapat dikatakan pihak tersebut melakukan wanprestasi. Dalam pasal 1243 KUHPerdara berbunyi “Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.

Mudharabah merupakan salah satu akad kerjasama kemitraan berdasarkan prinsip bagi hasil dilakukan sekurang-kurangnya oleh dua pihak, dimana pihak pertama memiliki dan menyediakan modal (shahibul mal), sedangkan pihak kedua

memiliki keahlian (skill) dan bertanggung jawab atas pengelolaan dana atau

manajemen usaha halal tertentu disebut mudharib.<sup>1</sup>

Konsep ini terdapat unsur keadilan, dimana tidak ada suatu pihak yang diuntungkan sementara pihak yang lain dirugikan antara pemilik dana dan pengelola dana. Distribusi pembagian hasil usaha hanya didasarkan pada akad mudharabah, dimana pembagian hasil usaha didasarkan pada nisbah yang telah disepakati di awal akad.

Wanprestasi adalah suatu keadaan yang dikarenakan kelalaian atau kesalahannya, debitur tidak dapat memenuhi prestasi seperti yang telah ditentukan dalam perjanjian dan bukan dalam keadaan memaksa.<sup>2</sup> Tindakan wanprestasi memberi dampak terhadap timbulnya hak pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak yang melakukan wanprestasi untuk memberikan ganti rugi, sehingga oleh hukum diharapkan tidak ada satu pihak pun yang dirugikan karena wanprestasi tersebut.<sup>3</sup>

Salah satu jenis perjanjian yang sering dilakukan antara pengembang dengan penginvestor adalah perjanjian bagi hasil (mudharabah) dalam pembangunan perumahan untuk kepentingan tempat tinggal. Umumnya perjanjian dibuat secara tertulis di hadapan Notaris sebagai pejabat pembuat akta. Salah satu contohnya adalah perjanjian antara PT Griya Madani Dengan investor Dalam Perjanjian yang

---

<sup>1</sup> Makhmalul Ilmi, Teori dan Praktek Lembaga Mikro Keuangan Syari'ah, (Yogyakarta: UII Press, 2002), 32.

<sup>2</sup> Pramono, Nindyo, Hukum Komersil, (Jakarta: Pusat Penerbitan UT, 2003), hlm. 48.

<sup>3</sup> Munir Fuady, Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis), (Bandung: Citra AdityaBakti, 1999), hlm. 87.

dibuat tanggal Jum'at 29 November 2018 disebutkan bahwa investor akan mendapatkan satu unit rumah Type 45, bila mengambil dalam jangka waktu 2 tahun ( dua puluh empat bulan ) akan mendapatkan (dua) rumah Type 45 setelah dipotong zakat 2.5 % dan infaq 2.5%. Dalam perjanjian disepakati bahwa pengembang akan membangun rumah sesuai dengan spek yang telah ditentukan. Setelah selesai dibangunnya rumah tersebut pengembang berhak atas sejumlah uang dari hasil penjualan rumah yang dibayar secara angsuran/kontan/cash. Sementara investor berhak atas pengembalian modal utama, bagi hasil, serta rumah yang dibangun pengembang dengan kewajiban membayar biaya jual beli sesuai dengan unit dan harga rumah tersebut.

Namun dalam pelaksanaannya pengembang tidak memenuhi kewajibannya dalam membayar angsuran pengembalian modal awal dan bagi hasil keuntungan sebesar Rp 200.000.000 per bulan. Akhirnya Investor menggugat di Pengadilan Negeri Banda Aceh. Penggugat melaporkan Tergugat karena telah melakukan ingkar janji paket investasi yang terdiri paket investasi pembangunan perumahan dengan sistem bagi hasil mudharabah dengan pembagi 60:40 setelah dikeluarkan dengan sistem bagi hasil 2.5% zakat dan 2.5% infaq. Jatuh tempo pembayaran setiap tanggal 26 dan jangka waktu selama 24 bulan. Paket rumah dengan pembelian 10 share program perumahan Rp. 100.000.000 (seraratus juta rupiah) dalam jangka waktu 1 tahun (12 bulan) akan mendapat 2 (dua) type 45 dan bila mengambil dalam jangka 2 tahun akan mendapatkan 8 (delapan) rumah type 45 setelah dipotong zakat dan infaq (2.5%). Pada awal pembayaran Tergugat sangat lancar memberikan angsuran pengembalian modal awal disertai bonus sesuai yang

disepakati, namun pada pembayaran bulan selanjutnya Tergugat tidak lagi memberikan bonus tetapi masih melakukan pembayaran menurut kemampuannya, setelah masa tersebut Tergugat tidak lagi memberikan bonus dan pembayaran. Akibat pelanggaran yang dilakukan tergugat membuat Penggugat mengalami kerugian, kehilangan uang dan kesulitan hidup. Tergugat belum mengembalikan sisa modal investasi dan bagi hasil tersebut.

Pada latar belakang di atas, maka yang menjadi pokok permasalahan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana mekanisme perjanjian jual beli rumah dengan sistem pembiayaan mudharabah?
2. Apa sajakah bentuk wanprestasi yang terjadi dalam sistem pembiayaan mudharabah?
3. Bagaimanakah upaya penyelesaian wanprestasi dalam pembiayaan akad mudharabah?

## **B. Ruang Lingkup Dan Tujuan Penelitian**

Ruang lingkup penelitian diperlukan untuk menghindari pembahasan yang meluas. Adapun yang menjadi ruang lingkup dalam penelitian ini yaitu bidang perdata khususnya dalam bidang Wanprestasi dan hanya mengkaji mengenai perkara “Wanprestasi Dalam Jual Beli Rumah Dengan Sistem Pembiayaan Mudharabah”. Berdasarkan ruang lingkup di atas, maka yang menjadi tujuan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk menjelaskan mekanisme perjanjian dalam pembiayaan akad mudharabah.

2. Untuk menjelaskan bentuk- bentuk wanprestasi dalam perjanjian pembiayaan mudharabah.
3. Untuk menjelaskan upaya penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian jual beli rumah dengan sistem pembiayaan akad mudharabah.

### **C. Metode Penelitian**

Untuk memperoleh informasi serta penjelasan mengenai segala sesuatu diperlakukan pedoman penelitian atau metode penelitian, hal ini dikarenakan dengan menggunakan metode penelitian yang benar diperoleh validitas data serta dapat mempermudah dalam melakukan analisis masalah. Adapun metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris.

Adapun pendekatan yang digunakan adalah pendekatan (library research) atau penelitian perpustakaan dengan mengkaji buku-buku, peraturan perundang- undangan jurnal dan pendekatan lapangan (field reseach) dengan cara mewawancarai responden dan informan.

#### **1. Definisi Operasional Variabel Penelitian**

##### **a. Wanprestasi**

Wanprestasi merupakan terminologi dalam hukum perdata yang memiliki arti ingkar janji, yang diatur dalam buku ke III Burgelijk wetboek (BW/KUH Perdata) baru bisa dikatakan wanprestasi apabila didasari dengan adanya suatu perjanjian, baik perjanjian secara lisan maupun tertulis, baik dalam bentuk dibawah tangan maupun akta autentik. Seseorang tidak dapat dinyatakan wanprestasi apabila tidak terikat dalam kontraktual. Suatu kontrak melahirkan janji, dan suatu

janji melahirkan kewajiban yang harus dipenuhi.

**b. Perjanjian**

Perjanjian adalah suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.

**c. Pembiayaan Mudharabah**

Pembiayaan Mudharabah merupakan usaha berdasarkan prinsip bagi hasil dan kesepakatan antara kedua belah pihak dalam suatu usaha. Laba yang diperoleh dari usahanya dibagi berdasarkan rasio atau nisbah yang telah disetujui oleh kedua belah pihak.

**d. Jual Beli**

Jual beli adalah perjanjian bertimbal balik, dimana pihak penjual berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak pembeli berjanji untuk membayar sejumlah uang sebagai imbalan. Hak milik suatu barang yang semula dimiliki pihak penjual, akan berpindah tangan kepada si pembeli apabila sudah ada penyerahan secara yuridis sesuai dengan ketentuan Pasal 1459 KUHPerdara.

**2. Lokasi dan Populasi Penelitian**

- a. Lokasi penelitian dilakukan di wilayah hukum Kota Banda Aceh hal ini karena kasus yang di dapatkan dalam wilayah hukum Kota Banda Aceh.
- b. Populasi Penelitian yang digunakan ialah:

Populasi dalam penelitian ini terdiri dari : Hakim di Pengadilan Negeri Banda Aceh, Panitera, Penggugat, Tergugat, Notaris dan Asosiasi Pengembang Perumahan.

### **3. Cara Mengambil Sampel**

Dalam pengumpulan sampel penelitian menggunakan teknik secara “*purposive sampling*”, dimana keseluruhan populasi dipilih beberapa responden dan informasi yang dianggap mengetahui masalah yang diteliti oleh penulis dan dapat mewakili keseluruhan populasi yang ada. Adapun sampel penelitian tersebut sebagai berikut:

#### **a. Responden :**

- 1) Hakim Pengadilan Negeri Banda Aceh 1 orang
- 2) Panitera 1 orang

#### **b. Informan :**

- 1) Notaris 1 orang
- 2) Asosiasi Pengembang Perumahan 1 orang

### **1. Cara Pengumpulan Data**

Untuk memperoleh data yang dipergunakan dalam penelitian ini, dilakukan dengan metode penelitian kepustakaan (*Library Research*) Dan penelitian lapangan (*Field research*).

#### **a. Penelitian Kepustakaan (*library research*)**

Penelitian kepustakaan dilakukan untuk memperoleh data sekunder dengan cara mempelajari peraturan perundang-undangan, literatur-literatur baik referensi umum seperti buku-buku, jurnal, hasil risalah rapat dan lainnya.

### **b. Penelitian Lapangan (*field reseach*)**

Penelitian ini dilakukan untuk memperoleh data primer dengan melakukan wawancara dengan para responden dan informan yang berkaitan dengan kewenangan tugasnya dan fungsi.

## **2. Cara Menganalisis Data**

Dari data yang di dapatkan dalam penelitian baik itu dari penelitian lapangan maupun data yang di dapatkan dari hasil penelitian kepustakaan. Setelah hasil penelitian lapangan dan kepustakaan di dapatkan maka data tersebut di padukan dan dianalisa permasalahan yang terjadi dengan menggunakan pendekatan kualitatif.

Pendekatan kualitatif digunakan untuk menghasilkan data deskriptif analistis terhadap data yang diperoleh dari responden dan informan, baik secara lisan maupun tulisan yang kemudian dipelajari serta diteliti sebagai suatu kesatuan yang utuh. Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat menghasilkan analisis yang mampu menjawab permasalahan yang telah dirumuskan.

## **D. SISTEMATIKA PENULISAN**

Adapun sistematika pembahasan penulisan skripsi ini disusun dalam empat Bab yaitu:

**Bab I** terdiri dari Pendahuluan, yang berisi tentang latar belakang masalah, ruang lingkup, dan tujuan penelitian, metode penelitian dan sistematika penulisan.

**Bab II** Tinjauan umum wanprestasi berupa pengertian wanprestasi, bentuk-bentuk wanprestasi, pengertian perjanjian, jenis perjanjian, dan pengertian perjanjian akad pembiayaan mudharabah.

**Bab III** Uraian Mekanisme Perjanjian akad pembiayaan mudharabah, bentuk- bentuk wanprestasi dalam sistem pembiayaan akad mudharabah, upaya yang ditempuh dalam penyelesaian wanprestasi pembiayaan akad mudharabah.

**Bab IV** Terdiri dari penutup yang berisikan kesimpulan, saran, dan lampiran yang sesuai dengan permasalahan yang dibahas pada bab-bab sebelumnya.

## **BAB II**

### **WANPRESTASI DALAM SISTEM PEMBIAYAAN AKAD**

#### **MUDHARABAH**

##### **A. Pengertian perjanjian**

Pengertian perjanjian yang terdapat dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, perjanjian adalah “persetujuan tertulis atau dengan lisan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing-masing bersepakat akan mentaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu”.<sup>4</sup>

Sedangkan menurut pasal 1313 KUH Perdata, “suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.<sup>5</sup>

Definisi perjanjian yang telah diuraikan di dalam Pasal 1313 KUH Perdata, terdapat beberapa kelemahan dan kekurangan menurut para sarjana. Menurut Setiawan rumusan Pasal 1313 KUH Perdata selain tidak lengkap juga sangat luas. Tidak lengkap karena hanya menyebutkan persetujuan sepihak saja. Sangat luas karena dengan digunakannya perkataan “perbuatan” tercakup juga perwakilan sukarela dan perbuatan melawan hukum. Sehubungan dengan itu menurut Setiawan perlu kiranya diadakan perbaikan mengenai definisi tersebut ialah:<sup>6</sup>

---

<sup>4</sup> Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Ikhtisar Indonesia Edisi Ketiga*, Jakarta: Balai Pustaka.2005,hlm.458.

<sup>5</sup> Sudarsono, *Kamus Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, hlm. 363.

<sup>6</sup> Setiawan R dalam Johanes dan Lindawaty Sewu, Johanes Ibrahim dan Lindawaty Sewu, *Hukum Bisnis Dalam Persepsi Manusia Modern*, Jakarta: Aditama, 2004, hlm. 41.

- a. Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum.
- b. Menambahkan perkataan “atau saling mengikatkan dirinya” dalam Pasal 1313 KUH Perdata.
- c. Sehingga perumusanya menjadi “perjanjian adalah perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.

Dalam KUH Perdata, istilah perjanjian yang sering dipergunakan adalah persetujuan, ketentuan yang mengatur tentang perjanjian diatur dalam bab II buku ketiga KUH Perdata yang berjudul “tentang perikatan”.

Adapun yang dimaksud dengan perikatan yaitu suatu hubungan hukum antara kedua belah pihak, dimana satu pihaknya memiliki hak dan pihak lainnya memiliki kewajiban.<sup>7</sup>

Perjanjian adalah suatu hal yang penting karena menyangkut kepentingan para pihak yang membuatnya. Setiap perjanjian hendaknya dibuat secara tertulis agar diperoleh kekuatan hukum, sehingga tujuan kepastian hukum dapat terwujud.

Sehubungan dengan perjanjian Pasal 1313 KUH Perdata memberikan definisi sebagai berikut “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

---

<sup>7</sup> J. Satrio, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Buku 1, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hlm. 5

Prof Subekti S.H., menyatakan bahwa suatu perjanjian adalah suatu peristiwa seseorang berjanji kepada orang lain atau dua orang itu berjanji melaksanakan suatu hal, dari peristiwa ini timbul suatu perikatan.

Perjanjian merupakan sumber terpenting dalam suatu perikatan. Perikatan dapat lahir dari sumber-sumber lain, seperti “perikatan lahir dari Undang-Undang”. Jadi ada perikatan yang lahir karna “perjanjian” dan ada perikatan lahir karna “Undang-Undang”.

Dalam hukum perjanjian, terdapat beberapa asas-asas penting. Asas tersebut adalah sebagai berikut :

- a. Asas Kebebasan Berkontrak Asas kebebasan berkontrak terdapat dalam ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, yang menentukan bahwa, “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya”. Semua perjanjian berarti setiap orang bebas membuat perjanjian yang isinya apa saja yang ia kehendaki.<sup>8</sup> Menurut Salim., H.S., asas kebebasan berkontrak merupakan suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, mengadakan perjanjian dengan siapa pun, menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya serta menentukan bentuk perjanjian, yaitu tertulis atau lisan. Kebebasan berkontrak adalah “salah satu

---

<sup>8</sup> I Ketut Artadi, dan I Dewa Nyoman Rai Asmara Putra, *Anatomi Kontrak Berdasarkan Hukum Perjanjian*, Udayana University Press, Denpasar, 2017, hlm. 47.

asas yang sangat penting di dalam hukum perjanjian. Kebebasan ini adalah perwujudan dari kehendak bebas, pancaran hak asasi manusia”.

- b. Asas Konsensualisme Asas ini dapat ditemukan dalam rumusan Pasal 1320 KUHPerduta. Kata konsensualisme berasal dari kata consensus yang artinya sepakat. Maksud dari asas konsensualisme adalah bahwa suatu perjanjian dan perikatan timbul karenanya itu sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan. Dengan kata lain suatu perjanjian adalah sah apabila telah dipenuhi kesepakatan atas halhal pokok dan tidak diperlukan adanya formalitas. Sepakat berarti telah terjadi konsensus secara tulus tidak ada kekhilafan, paksaan atau penipuan.
- c. Asas Pacta Sunt Servanda Asas ini berubungan dengan akibat dari suatu perjanjian. Perjanjian yang sah adalah undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Pasal 1338 ayat (1). Asas Pacta Sunt Servanda ini mengandung pengertian bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi perjanjian yang dibuat oleh para pihak.<sup>9</sup>
- d. Asas Kepercayaan (*Vetrouwensbeginsel*) Seseorang yang mengadakan perjanjian dengan pihak lain, menumbuhkan kepercayaan di antara kedua pihak itu bahwa satu sama lain akan memegang janjinya, dengan kata lain akan memenuhi prestasinya di belakang hari. Tanpa adanya kepercayaan itu maka perjanjian itu tidak mungkin akan diadakan oleh para pihak, dengan

---

<sup>9</sup>Salim, HS., *Hukum Kontrak* (Teknik dan Teori Penyusunan Kontrak), Sinar Grafika, Jakarta, 2002, hlm. 11.

kepercayaan ini kedua pihak mengikatkan dirinya dan untuk keduanya perjanjian itu mempunyai kekuatan mengikat sebagai undang-undang.

- e. Asas Kekuatan Mengikat Terikatnya suatu perjanjian tidak semata-mata terbatas pada apa yang diperjanjikan akan tetapi juga terhadap beberapa unsur lain sepanjang dikehendaki oleh kebiasaan dan kepatutan serta moral. Demikianlah sehingga asas moral, kepatutan dan kebiasaan yang mengikat para pihak.
- f. Asas Persamaan Hukum Asas ini menempatkan para pihak di dalam persamaan derajat, tidak ada perbedaan, walaupun ada perbedaan kulit, bangsa, kekayaan, kekuasaan, jabatan, dan lain-lain. Masing-masing pihak wajib melihat adanya persamaan ini dan mengharuskan kedua pihak untuk menghormati satu sama lain sebagai manusia ciptaan Tuhan.
- g. Asas Keseimbangan Asas ini menghendaki kedua pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian itu. Asas keseimbangan ini merupakan kelanjutan dari asas persamaan. Kreditur memiliki kekuatan untuk menuntut prestasi melalui kekayaan debitur, namun kreditur memikul pula beban untuk melaksanakannya dengan itikad baik. Dapat dilihat disini bahwa kedudukan kreditur yang kuat diimbangi dengan kewajibannya untuk memperhatikan itikad baik sehingga kedudukan kreditur dan debitur seimbang.
- h. Asas Kepastian Hukum Perjanjian sebagai suatu figur hukum harus mengandung kepastian hukum. Kepastian ini terungkap dari kekuatan mengikat perjanjian ini yaitu sebagai undang-undang bagi para pihak

- i. Asas Moral Asas ini dijumpai dalam perbuatan sukarela (*zaakwarming*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1354 KUHPerdara serta dapat dilihat pada Pasal 1339 KUHPerdara yang memberi motivasi kepada para pihak untuk melaksanakan perjanjian yang tidak hanya hal-hal yang diatur didalamnya tetapi juga melaksanakan kebiasaan dan kepatutan (*moral*).

Asas Kepatutan Asas ini dituangkan dalam Pasal 1339 KUHPerdara asas kepatutan disini berkaitan dengan ketentuan mengenai isi perjanjian. Ukuran tentang hubungan ditentukan juga oleh rasa keadilan dalam masyarakat

Perikatan yang lahir dari Undang-Undang dapat dibagi lagi ke dalam perikatan yang lahir karna Undang-Undang saja (pasal 1352 KUH Perdata) dan perikatan yang lahir dari Undang-Undang karna suatu perbuatan orang. Sementara itu, perikatan yang lahir dari Undang-Undang karna suatu perbuatan orang dapat dibagi lagi kedalam suatu perikatan yang lahir karna suatu perbuatan yang diperoleh dan yang lahir dari suatu perbuatan yang berlawanan dengan Hukum (Pasal 1353 KUH Perdata).

Setiap pihak yang membuat perjanjian harus memenuhi syarat sah perjanjian, syarat sah perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara adalah sebagai berikut:

1. Kesepakatan Para Pihak

Kesepakatan berarti ada persesuaian kehendak yang bebas antara para pihak mengenai hal-hal pokok yang diinginkan dalam perjanjian. Dalam hal ini, antara para pihak harus mempunyai kemauan yang bebas (*sukarela*) untuk mengikatkan diri, di mana kesepakatan itu dapat dinyatakan secara tegas

maupun diam-diam. Bebas di sini artinya adalah bebas dari kekhilafan, paksaan, dan penipuan. Secara a contrario, berdasarkan Pasal 1321 KUH Perdata, perjanjian menjadi tidak sah, apabila kesepakatan terjadi karena adanya unsur-unsur kekhilafan, paksaan, atau penipuan.

## 2. Kecakapan Para Pihak

Menurut Pasal 1329 KUH Perdata, pada dasarnya semua orang cakap dalam membuat perjanjian, kecuali ditentukan tidak cakap menurut undang-undang.

## 3. Mengenai Suatu Hal Tertentu

Hal tertentu artinya adalah apa yang diperjanjikan hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak, yang paling tidak barang yang dimaksudkan dalam perjanjian ditentukan jenisnya dan merupakan barang-barang yang dapat diperdagangkan.<sup>10</sup>

## 4. Sebab yang Halal

Sebab yang halal adalah isi perjanjian itu sendiri, yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai oleh para pihak. Isi dari perjanjian itu tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, maupun dengan ketertiban umum. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 1337 KUH Perdata.

## **B. Jenis Perjanjian**

Jenis-jenis perjanjian ini dapat dibedakan dalam beberapa hal, yaitu:

### 1) Perjanjian Timbal – Balik

---

<sup>10</sup> Pasal 1332 dan 1333 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“KUH Perdata”)

Adalah perjanjian yang memberikan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak. Contohnya perjanjian jual-beli, perjanjian sewa-menyewa, dan sebagainya.

2) Perjanjian Sepihak

Adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban pada satu pihak dan pihak lain menerima haknya. Contohnya perjanjian hibah, perjanjian pinjam-ganti, dan sebagainya

3) Perjanjian Cuma - Cuma

Adalah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan suatu keuntungan kepada pihak yang lain, tanpa menerima suatu manfaat bagi dirinya. Contohnya perjanjian hibah, perjanjian sewa-menyewa, dan sebagainya.

4) Perjanjian atas Beban

Adalah perjanjian dengan mana terhadap prestasi pihak yang satu terdapat prestasi pihak yang lain dan antara kedua prestasi itu ada hubungan hukum. Contohnya perjanjian jual beli, perjanjian sewa-menyewa, dan sebagainya.

5) Perjanjian Konsensuil

Adalah perjanjian, yaitu perjanjian yang timbul karena adanya kesepakatan antara kedua belah pihak.

6) Perjanjian Riil dan Formil

Adalah perjanjian yang tidak hanya mensyaratkan kesepakatan, namun juga mensyaratkan penyerahan objek perjanjian atau bendanya. Contohnya perjanjian penitipan barang, perjanjian pinjam-pakai, dan sebagainya.

Adapun perjanjian formil adalah perjanjian yang terikat dengan formalitas tertentu, dalam hal ini sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

7) Perjanjian Bernama

Adalah perjanjian yang mempunyai nama tertentu dan diatur secara khusus oleh undang-undang. Contohnya perjanjian jual beli, perjanjian tukar menukar, perjanjian sewa-menyewa, dan sebagainya.

8) Perjanjian tidak Bernama

Adalah perjanjian tidak mempunyai nama tertentu dan tidak diatur dalam undang-undang. Contohnya leasing dan fiducia.

9) Perjanjian Liberatoir

Adalah perjanjian yang membebaskan orang dari keterikatannya dari suatu kewajiban hukum tertentu. Contohnya pembebasan utang.

10) Perjanjian Kebendaan

Adalah perjanjian untuk menyerahkan, mengalihkan, menimbulkan, mengubah, menghapuskan hak-hak kebendaan. Contohnya perjanjian jual-beli.

11) Perjanjian Obligatoir dan Non Obligatoir

Adalah perjanjian yang menimbulkan perikatan antara kedua belah pihak yang artinya mewajibkan seseorang untuk menyerahkan atau membayar sesuatu. Sedangkan perjanjian non-obligatoir merupakan perjanjian yang tidak mewajibkan seseorang untuk menyerahkan atau membayar sesuatu.

Macam-macam perjanjian non obligatoir:

1. *Zakelijk overeenkomst*, yaitu perjanjian yang menetapkan dipindahkannya suatu hak dari seseorang kepada orang lain
2. *Bevinds overeenkomst*, yaitu perjanjian untuk membuktikan sesuatu.
3. *Liberatoir overeenkomst*, yaitu perjanjian ketika seseorang membebaskan pihak lain dari suatu kewajiban.
4. *Vaststelling overeenkomst*, yaitu perjanjian untuk mengakhiri perselisihan yang ada di muka pengadilan.

#### 12) Perjanjian Accessoir

Adalah perjanjian yang mengikuti perjanjian pokok. Contohnya hipotek, gadai, dan borgtocht.

#### 13) Perjanjian Campuran

Adalah perjanjian yang merupakan kombinasi dari dua atau lebih perjanjian bernama.

### C. Pengertian Wanprestasi

Sebelum lebih jauh membahas tentang wanprestasi, perlu diketahui lebih dahulu istilah dari “perikatan” yang berasal dari bahasa Belanda “verbintenis” yang berarti ikatan atau hubungan. Hukum perikatan diatur dalam buku 3 tentang perikatan bab III KUHPerdara.

Menurut Subekti, perkataan “perikatan” mempunyai arti yang lebih luas dari perkataan perjanjian, sebab dalam bab III KUHPerdara diatur juga perihal hubungan hukum yang sama sekali tidak bersumber pada perjanjian di

antaranya perihal perikatan yang timbul dari perbuatan yang melanggar hukum.<sup>11</sup>

Perikatan dapat diartikan sebagai hubungan hukum yang terjadi antara dua orang atau lebih yang terletak di dalam ruang lingkup harta kekayaan, di mana pihak yang satu berhak atas prestasi dan pihak lainnya wajib memenuhi prestasi tersebut. Setiap perikatan akan timbul hak dan kewajiban pada dua sisi.<sup>12</sup>

Maksudnya, pada satu pihak ada hak untuk menuntut sesuatu dan pada pihak lain ada kewajiban untuk memenuhinya. Sesuatu tersebut adalah prestasi yang merupakan hubungan hukum yang apabila tidak dipenuhi secara sukarela maka dapat dipaksakan, bahkan dapat melalui peradilan berdasarkan putusan hakim.

Karena merupakan suatu hubungan, maka suatu akad ini dapat timbul karena perjanjian, yaitu dua pihak saling mengemukakan janjinya mengenai prestasi. Prestasi dapat berupa jual beli, sewa menyewa, utang-piutang, gadai dan lain-lain.<sup>13</sup>

Dalam pembahasan skripsi ini yang dimaksud dengan prestasi adalah pemanfaatan modal investasi dan bagi hasil dari jual beli yang diberikan pihak pengembang kepada investor serta pengembaliannya harus tepat waktu sebagaimana perjanjian yang telah disepakati.

---

<sup>11</sup> Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: Intermasa, 1997), hlm 122.

<sup>12</sup> Gemala Dewi, dkk, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2004), hlm.

<sup>13</sup> Titik Triwulan Tutik, *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional*, (Jakarta: Kencana, 2008), hlm. 198-200.

Prestasi adalah kewajiban memenuhi apa yang dijanjikan dalam suatu kontrak atau dengan kata lain merupakan kewajiban yang harus dipenuhi para pihak yang ada dalam suatu kontrak.

Walaupun pada umumnya prestasi para pihak secara tegas dinyatakan dalam kontrak, prestasi tersebut juga dapat lahir dari karena diharuskan oleh kebiasaan, kepatutan, atau undang-undang.<sup>14</sup>

Oleh karena demikian, prestasi yang harus dilakukan oleh para pihak telah ditentukan dalam perjanjian atau diharuskan oleh kebiasaan, kepatutan atau undang-undang.

Apa yang menjadi prestasi dari para pihak pada umumnya dicantumkan dalam kontrak yang dengan jelas menerangkan tentang apa yang harus dilakukan oleh para pihak dalam memenuhi kontrak tersebut, namun kadang-kadang rumusan dalam suatu kontrak tidak jelas sehingga tidak sesuai dengan maksud kedua pihak. Oleh karena itu, tidak dilakukannya prestasi tersebut berarti telah melakukan ingkar janji atau dapat disebut wanprestasi.

Pengertian mengenai wanprestasi belum mendapat keseragaman, masih terdapat bermacam-macam istilah yang dipakai untuk wanprestasi, sehingga tidak terdapat kata sepakat untuk menentukan istilah mana yang hendak dipergunakan. Istilah mengenai wanprestasi ini terdapat di berbagai istilah yaitu ingkar janji, cidera janji, melanggar janji, dan lain sebagainya

Wanprestasi berasal dari istilah aslinya dalam bahasa Belanda “wanprestatie” yang artinya tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban yang

---

<sup>14</sup> Gemala Dewi, dkk, *Hukum mPerikatan Islam di Indonesia*, hlm. 65.

telah ditetapkan terhadap pihak-pihak tertentu di dalam suatu perikatan, baik perikatan yang lahir dari suatu perjanjian atau perikatan yang timbul karena undang-undang.<sup>15</sup>

Mariam Darus Badruzaman mengatakan bahwa apabila debitur “karena kesalahannya” tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan, maka debitur itu wanprestasi atau cidera janji. Kata karena salahnya sangat penting, oleh karena debitur tidak melaksanakan prestasi yang diperjanjikan sama sekali bukan karena salahnya.<sup>16</sup>

Yahya Harahap mendefinisikan wanprestasi sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya. Sehingga menimbulkan keharusan bagi pihak debitur untuk memberikan atau membayar ganti rugi (*schadevergoeding*), atau dengan adanya wanprestasi oleh salah satu pihak, pihak yang lainnya dapat menuntut pembatalan perjanjian.<sup>17</sup>

Menurut Abdul R. Saliman wanprestasi adalah suatu keadaan di mana seseorang tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya, melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan, melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat, dan melakukan sesuatu yang menurut kontrak tidak boleh dilakukannya.<sup>18</sup>

Dari beberapa pengertian di atas dapat dipahami bahwa seseorang yang telah membuat sebuah kontrak atau perikatan antara satu pihak atau lebih

---

<sup>15</sup> Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Kontrak Teori dan Praktek Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2003), hlm.98.

<sup>16</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cet. Ke-4, (Jakarta: Pembimbing Masa, 1979), hlm. 59.

<sup>17</sup> M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1982), hal 60.

<sup>18</sup> Abdul R. Saliman, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan*, (Jakarta: Kencana, 2011), hlm. 48.

dengan pihak lainnya dan kontrak tersebut telah disepakati kedua belah pihak, maka apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya maka dapat dianggap telah melakukan wanprestasi atau disebut juga dengan cidera janji.

Adapun dasar hukum yang mengatur mengenai wanprestasi terdapat pada Pasal 1138 yaitu:

“Seluruh persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang yang berlaku, sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan tersebut tidak dapat ditarik kembali, selain dengan kesepakatan dari kedua belah pihak atau dikarenakan alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan ini harus dilaksanakan dengan itikad baik”.<sup>19</sup>

#### **D. Bentuk Bentuk Wanprestasi**

Menurut Abdul Qadir Muhammad, wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian yang dibuat atau disepakati antara debitur dan kreditur.<sup>20</sup>

Adapun beberapa bentuk-bentuk wanprestasi yang dilakukan oleh para pihak yang membuat perjanjian, yaitu sebagai berikut:

1. Debitur sama sekali tidak memenuhi prestasi Dalam hal ini Debitur tidak melakukan prestasinya sebagaimana yang telah disepakati dalam kontrak atau perjanjian yang telah dibuat. Hal ini berkenaan dengan Pengembang PT GRIYA MADANI yang tidak melaksanakan kewajibannya

---

<sup>19</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1138

<sup>20</sup> Abdul Kadir Muhammad, Hukum Kontrak Teori dan Praktek Penyusunan Kontrak, (Jakarta: Sinar Grafika, 2003), hlm. 98

sebagaimana yang telah diperjanjian dalam investasi jual beli rumah dengan pembiayaan akad mudharabah.

2. Prestasi yang dilakukan oleh Debitur tidak sebagaimana mestinya Debitur beranggapan bahwa ia telah melakukan prestasinya sebagaimana mestinya, tetapi pada kenyataannya Debitur belum melakukan prestasinya dengan sempurna. Sebagaimana yang penulis jelaskan dalam skripsi ini pengembang keliru dalam berprestasi dan telah melakukan sesuatu yang dilarang dalam akad atau kontrak antara pihak Penginvestor dan pihak Pengembang, pelanggaran tersebut berupa keterlambatan Pengembang dalam membayar iuran pengembalian modal dan tidak mengembalikan sisa modal dari bagi hasil investasi.
3. Debitur terlambat memenuhi prestasi, Debitur telah berprestasi namun prestasi yang dilakukan tidak tepat pada waktu yang telah ditentukan sebagaimana yang telah diperjanjikan pada awal akad antara pihak Penginvestor dan pihak pengembang PT. GRIYA MADANI. Dalam hal ini pengembang yang melakukan wanprestasi tidak memenuhi kewajibannya meskipun dari pihak penginvestor telah memberikan peringatan.
4. Debitur melakukan sesuatu yang dilarang atau tidak diperbolehkan dalam Perjanjian Debitur atau Kreditur melakukan apa yang seharusnya tidak dilakukannya atau melakukan sesuatu yang dengan tegas disebutkan dalam perjanjian bahwa hal tersebut tidak boleh dilakukan.

Namun demikian pada umumnya wanprestasi dapat terjadi karena kesengajaan Debitur untuk tidak mau melaksanakannya, atau karena kelalaian

Debitur untuk tidak melaksanakannya. Akan tetapi dalam hal ini Pengembang memang secara sengaja tidak mau melaksanakan kewajibannya sampai tuntas. Hal ini diatur dalam pasal 1236 KUH Perdata yang berbunyi:

“Si berutang adalah wajib memberikan ganti biaya, rugi dan bunga kepada si berpiutang, apabila ia telah membawa dirinya dalam keadaan tak mampu untuk menyerahkan kebendaannya, atau telah tidak merawat sepatutnya guna menyelamatkannya”.

Dalam pasal 1239 KUHPerdata menyatakan bahwa:

“Tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, apabila si berutang tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaian dalam kewajiban memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga”.<sup>21</sup>

Dari kedua isi pasal di atas dapat dijelaskan bahwa pengembang yang mengelola modal berhak memenuhi kewajiban terhadap pengembalian modal awal dan bagi hasil yang telah disepakati dan sesuai dengan perjanjian yang telah dilakukan oleh kedua belah pihak.

Adapun jika Pengembang tersebut dengan sengaja tidak memenuhi kewajibannya, ketentuan Undang-Undang Kepailitan dapat diterapkan agar Penginvestor dapat memperoleh haknya.

---

<sup>21</sup> Subekti, Tjitrosudibio, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, (Jakarta: PT Pradinya Paramita, 2001), hlm. 324.

Pernyataan lalai pada dasarnya bertujuan menetapkan tenggang waktu kepada debitur untuk memenuhi prestasinya dengan sanksi tanggung gugat atas kerugian yang dialami kreditur.

Menurut Undang-Undang, peringatan (somatic) kreditur mengenai lalainya debitur harus dibuat dalam bentuk tertulis sebagaimana yang tercantum dalam pasal 1238 BW bahwa debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan itu sendiri, yaitu apabila perikatan ini mengakibatkan debitur dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang telah ditentukan.

#### **E. Pengertian Perjanjian Pembiayaan Mudharabah**

Akad *mudharabah* dilakukan antara dua pihak *shahibul mal* (pihak yang memiliki modal) dan *mudharib* (pihak yang mengelola modal). Dalam akad ini, *shahibul mal* menyerahkan sejumlah modal kepada *mudharib*, yang kemudian akan mengelola modal tersebut dan menghasilkan manfaat. Manfaat yang dihasilkan kemudian akan dibagi secara proporsional antara *shahibul maldan mudharib*.

Akad secara bahasa adalah ikatan, mengikat. Dikatakan ikatan (*al rabth*) maksudnya adalah menghimpun atau mengumpulkan dua ujung tali dan mengikatkan salah satunya pada yang lainnya hingga keduanya bersambung dan menjadi seperti seutas tali yang satu. Sebagaimana pengertian akad adalah

perjanjian, istilah yang berhubungan dengan perjanjian di dalam Al Qur'an setidaknya ada 2 istilah yaitu *al 'aqdu* (akad) dan *al 'ahdu* (janji).<sup>22</sup>

*Mudharabah* berasal dari kata *dharb*, artinya memukul atau berjalan. Pengertian memukul atau berjalan ini lebih tepatnya adalah proses seseorang memukulkan kakinya dalam menjalankan usaha.<sup>23</sup>

Menurut para fuqaha seperti yang dipaparkan Hendi Suhendi, *Mudharabah* ialah akad antara dua pihak (orang) saling menanggung, salah satu pihak menyerahkan hartanya kepada pihak lain untuk diperdagangkan dengan bagian yang telah ditentukan dari keuntungan, seperti setengah atau sepertiga dengan syarat-syarat tertentu.<sup>24</sup>

Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), *Mudharabah* adalah kerja sama antara pemilik dana atau penanam modal dengan pengelola modal untuk melakukan usaha tertentu dengan bagi hasil.

Adi warman Karim memberikan penjelasan mengenai *Mudharabah* sebagai berikut:

*“Mudharabah is a contract that has been widely known among muslims since the age of the Prophet (SAW) and has been practiced by the Arabs even before the introduction of Islam. When prophet Muhammad (saw) was a merchant by*

---

<sup>22</sup> Dimas Ardiansyah, *Implementasi Pembiayaan Dengan Akad Mudharabah (Studi Pada 3 Bank Syariah di Kota Malang)*, Jurnal Ilmiah di Universitas Brawijaya Malang, 2013.

<sup>23</sup> Veithzal Rivai, *Islamic Financial Management*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008), h.123

<sup>24</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah: Membahas Ekonomi Islam*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2010), h.136

*profession, he undertook a Mudharabah contract with Khadijah. Therefore, from the perspective of Islamic laws, the practice of Mudharabah is permissible, whether according to Al-Quran, sunnah, or ijma'.*"

Lebih lanjut, Adiwarman Karim menjelaskan tentang praktek *Mudharabah* antara Khadijah dan Nabi Muhammad SAW:

*"In the practice of Mudharabah between Khadijah and the Prophet (saw), Khadijah would entrust to Prophet Muhammad (SAW) her merchandise for sale abroad. Khadijah in this respect assumed a role as the capital owner (shahibul mal), while Prophet Muhammad (saw) as the business manager (mudharib)."*

Secara teknis *Mudharabah* adalah akad kerja sama usaha antara 2 pihak dimana pihak pertama (*shahibul mal*) menyediakan seluruh (100%) modal, sedangkan pihak lainnya menjadi pengelola. Keuntungan usaha secara *Mudharabah* dibagi menurut kesepakatan yang dituangkan dalam kontrak, sedangkan kerugian ditanggung oleh pemilik modal selama kerugian itu bukan akibat kelalaian pengelola. Seandainya kerugian itu diakibatkan karena kecurangan atau kelalaian pengelola, maka pengelola harus bertanggung jawab atas kerugian tersebut. Secara lebih spesifik, pengertian *Mudharabah* dapat diperinci sebagai berikut:

1. *Mudharabah* adalah akad kerja sama antara pemilik dana (*shahibul mal*), yang menyediakan seluruh kebutuhan modal dan pihak pengelola usaha (*mudharib*) untuk melakukan suatu kegiatan usaha bersama. Keuntungan yang diperoleh dibagi menurut perbandingan (nisbah) yang disepakati.

2. Dalam hal terjadi kerugian, maka ditanggung oleh pemilik modal selama bukan diakibatkan kelalaian pengelola usaha. Sedangkan, kerugian yang timbul karena kelalaian pengelola akan menjadi tanggung jawab pengelola itu sendiri.
3. Pemilik modal tidak turut campur dalam pengelolaan usaha, tetapi mempunyai hak untuk melakukan pengawasan. Spesifikasi produk ini dapat diterapkan untuk proyek baik jangka pendek maupun jangka panjang. Konsep *Mudharabah* juga dapat dilakukan untuk pembiayaan modal kerja seperti modal kerja perdagangan dan jasa.

### **Landasan Hukum *Mudharabah***

*Mudharabah* adalah akad yang telah dikenal oleh umat muslim sejak zaman nabi, bahkan telah dipraktekkan oleh bangsa Arab sebelum turunnya Islam. Ketika Rasulullah berprofesi sebagai pedagang, beliau melakukan akad *Mudharabah* dengan Khadijah. Dengan demikian, ditinjau dari Hukum Islam, maka *Mudharabah* dibolehkan, baik menurut Al-Quran, sunnah, maupun ijma'.<sup>9</sup>

Adapun landasan hukum dari pembiayaan *Mudharabah* adalah firman Allah SWT sebagai berikut:

Al-Quran Surah Al-Baqarah [2]: 198

لَا عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَنْ تَبْتَغُوا فَضْلًا مِّن رَّبِّكُمْ إِذَا أَفَضْتُمْ مِّنْ عَرْفٍ ۚ فَإِذَا ذُكِرْتُمُ بِاللَّيْلِ وَالنَّجْوَىٰ وَالْحُرُوفِ وَأَنْتُمْ سَوِيحُورٌ  
لَّمَّا هَدَاكُمْ "مَنْ وَارِنُ كُنْتُمْ مِّن قَبْلِ لَيْلٍ ۚ لَمْ يَكُنْ لَكُمْ جُنَاحٌ أَنْ تَبْتَغُوا فَضْلًا مِّن رَّبِّكُمْ إِذَا أَفَضْتُمْ مِّنْ عَرْفٍ ۚ فَإِذَا ذُكِرْتُمُ بِاللَّيْلِ وَالنَّجْوَىٰ وَالْحُرُوفِ وَأَنْتُمْ سَوِيحُورٌ ۗ" (QS. Al-Baqarah [2]: 198)

Artinya:

“Tidak ada dosa (halangan) bagi kamu untuk mencari karunia Tuhanmu...” (QS.

*Al-Baqarah [2]: 198*)<sup>10</sup>

Al-Quran Surah Al-Jumuah [62]: 10

عَلَّكُمْ تَفْلِحُونَ فَإِذَا فُضِّيتِ الصَّلَاةُ فَانْتَشِرُوا فِي الْأَرْضِ وَابْتَغُوا مِنْ فَضْلِ اللَّهِ وَاذْكُرُوا اللَّهَ كَثِيرًا لَّ

Artinya:

*“Apabila telah ditunaikan sholat maka bertebaranlah kamu di muuka bumi dan carilah karunia Allah SWT...”(QS. Al-Jumuah [62]: 10)*

Kedua ayat tersebut mendorong kaum muslimin untuk melakukan upaya perjalanan usaha.

Pembiayaan *Mudharabah* tidak hanya tertera dalam Al-Quran, tetapi juga terdapat dalam hadis Rasulullah SAW.

*“Dari Shalih bin Shuhaib r.a. bahwa Rasulullah saw. bersabda, ”Tiga hal yang di dalamnya terdapat keberkatan: jual beli secara tangguh, muqaradhah (Mudharabah), dan mencampuri gandum dengan tepung untuk keperluan rumah, bukan untuk dijual.”(HR. Ibnu Majah).*

Selain Al-Quran dan hadis Rasulullah SAW yang dijadikan sebagai dasar hukum *Mudharabah*, maka ijma’ ulama juga dapat dijadikan acuan hukum *Mudharabah*. Seperti yang dipaparkan Muhammad Syafi’i Antonio, Imam Zailai telah menyatakan bahwa para sahabat telah berkonsensus terhadap legitimasi pengolahan harta yatim secara *Mudharabah*. Kesepakatan para sahabat ini sejalan dengan spirit hadits yang dikutip Abu Ubaid.<sup>12</sup>

Selain dalam firman Allah SWT yang menjadi dasar umum dalam bermuamalah, para ulama mazhab juga memiliki perbedaan pendapat mengenai akad *Mudharabah*. Perbedaan ini mencakup aspek-aspek seperti syarat-syarat keabsahan, bentuk pembagian keuntungan, hingga batasan peran pengelola dana :

Ulama Mazhab Syafi'i membolehkan biaya-biaya yang secara umum timbul dalam suatu transaksi jual beli kecuali biaya tenaga kerjanya sendiri karena komponen ini termasuk dalam keuntungan. Begitu pula biaya-biaya yang tidak menambah nilai barang tidak boleh dimasukkan sebagai komponen biaya.

Ulama Mazhab Hanafi membolehkan membebankan biaya-biaya yang secara umum timbul dalam suatu transaksi jual beli, namun mereka tidak membolehkan biaya-biaya yang memang semestinya dikerjakan oleh si penjual.

Ulama Mazhab Hanbali berpendapat bahwa semua biaya langsung maupun tidak langsung dapat dibebankan pada harga jual selama biaya-biaya itu harus dibayarkan kepada pihak ketiga dan akan menambah nilai barang yang dijual.

Dari uraian di atas, dapat dipahami bahwa landasan hukum pembiayaan *Mudharabah* tidak hanya tertera dalam Al-Quran, tetapi juga terdapat dalam hadits Rasulullah SAW sebagai landasan yang kedua, serta ijma' para ulama. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa landasan hukum pembiayaan *Mudharabah* adalah Al-Quran dan hadits Rasulullah SAW serta ijma' ulama.

*Mudharabah* juga memiliki ciri-ciri, jenis, dan manfaat, yaitu:

- a. Ciri – ciri akad *mudharabah*
  1. Mengandalkan kerja sama antara shahibul mal dan mudharib.
  2. Pembagian manfaat antara shahibul mal dan mudharib berdasarkan pada kesepakatan yang telah dibuat bersama.
  3. Shahibul mal menanggung risiko sebesar dana yang telah diberikan.
  4. Mudharib sebagai pengelola modal tidak menanggung risiko kerugian atas investasi yang dilakukannya sepanjang bukan karena kelalaiannya.

5. Keputusan pengelolaan modal diambil oleh mudharib.

b. Jenis-Jenis Akad Mudharabah

Berikut ini adalah jenis-jenis akad *mudharabah* yang sering digunakan.

1. Mudharabah Mutlaqah

*Mudharabah mutlaqah* adalah jenis akad *mudharabah* yang memberikan kebebasan penuh kepada *mudharib* dalam mengelola modal yang diberikan oleh *shahibul mal*. *Mudharib* dapat menggunakan modal tersebut untuk investasi atau bisnis.

2. Mudharabah Muqayyadah

*Mudharabah muqayyadah* adalah jenis akad *mudharabah* yang memberikan syarat tertentu pada pengelolaan modal yang dilakukan oleh *mudharib*. Syarat ini biasanya berupa jenis usaha atau investasi yang harus dilakukan oleh *mudharib*.

3. Mudharabah Musytarakah

*Mudharabah musytarakah* adalah jenis akad *mudharabah* yang digunakan dalam asuransi syariah. Dalam akad ini, peserta (*shahibul mal*) dan perusahaan asuransi syariah (*mudharib*) bekerja sama untuk mengelola dana kontribusi yang telah dibayarkan oleh peserta.

c. Manfaat Akad Mudharabah

Akad mudharabah memiliki beberapa manfaat sebagai berikut:

1. Manfaat bagi Peserta

Bagi peserta sebagai *shahibul mal*, akad mudharabah dapat memberikan peluang untuk mendapatkan manfaat dari investasi yang dilakukan oleh

pengelola modal atau mudharib. Peserta juga tidak perlu mengeluarkan biaya tambahan untuk pengelolaan dana yang dilakukan oleh mudharib. Dan penghindaran riba (bunga) yang diharamkan dalam islam, sehingga dapat berinvestasi dengan aman sesuai dengan prinsip Syariah.

## 2. Manfaat bagi Pengelola Dana

Bagi pengelola dana atau mudharib, akad mudharabah dapat memberikan kesempatan untuk mengembangkan bisnis atau investasi dengan menggunakan modal yang tidak dimilikinya. Selain itu, mudharib juga dapat memperoleh manfaat dari hasil usaha.

## 3. Manfaat bagi Perekonomian

Dengan adanya akad mudharabah, masyarakat dapat memperoleh akses dalam mendapatkan dana yang dibutuhkan untuk mengembangkan bisnis atau usaha. Hal ini akan memicu pertumbuhan ekonomi yang lebih baik dan dapat meningkatkan investasi dalam berbagai sektor, seperti industri, pertanian, dan infrastuktur, terutama di wilayah terpencil.

## **BAB III**

### **PENYELESAIAN WANPRESTASI DALAM SISTEM**

#### **PEMBIAYAAN AKAD MUDHARABAH**

##### **A. Mekanisme Perjanjian Jual Beli Rumah Dengan Sistem Pembiayaan Mudharabah**

Dalam suatu perjanjian jual beli rumah dengan sistem akad mudharabah antara pihak pengembang dan investor ada tahap-tahap, syarat syarat yang harus diikuti dan disetujui oleh keduanya agar perjanjian tersebut dapat berjalan dengan lancar. Hal tersebut harus disepakati oleh kedua belah pihak yang selanjutnya ditetapkan dalam akad.

Mekanisme perjanjian akad mudharabah merupakan proses yang penting dalam menjalankan kerja sama antara penginvestor (*shahibul maal*) dan pengembang (*mudharib*). Adapun mekanisme Perjanjian jual beli rumah tersebut memiliki tiga Tahapan utama adalah sebagai berikut:

##### **a. Pembentukan Perjanjian (*Ijab Qabul*)**

1. Penawaran (*Ijab*), Pengembang (*mudharib*) menawarkan modal kepada Investor (*shahibul mal*) untuk melakukan kerja sama dalam investasi jual beli rumah dengan Paket 10 share program perumahan, bila mengambil dalam jangka waktu 1 tahun (12 bulan) akan mendapatkan 2 Type 45 dan bila mengambil dalam jangka waktu 2 tahun (24 bulan) akan mendapatkan 8 rumah type 45, yang akan diperjual belikan seharga Rp. 320.000.000 – 350.000.000 juta per unit dan pembagian keuntungan 60% untuk investor (*shahibul*

*maal*) selebihnya 40% untuk pengembang (*mudharib*) dan disertai bonus. Penawaran ini harus jelas dan spesifik. Pemodal & pengelola dalam mudharabah ada dua pihak yang berkontrak, Penyedia modal/dana (*shahibul maal*) dan Pengelola (*mudharib*)

Adapun syarat *mudharib* dan *shahibul maal* adalah :

- 1) Pemodal dan pengelola harus mampu melakukan transaksi dan sah secara hukum.
- 2) Keduanya harus mampu bertindak sebagai wakil dan kafil. Wakil (*mudharib*) yang diberi kuasa oleh investor (*shahibul maal*) untuk melakukan investasi, dan kafil (*shahibul maal*) adalah seseorang yang memastikan pengembang (*mudharib*) memenuhi kewajibannya.

*Sighat* (ijab dan qabul), Ucapan (*sighat*) yaitu penawaran dan penerimaan (ijab dan qabul) harus diucapkan oleh kedua belah pihak guna menunjukkan kemauan mereka untuk menyempurnakan kontrak. *Sighat* tersebut sesuai dengan hal-hal berikut:

- 1) Secara eksplisit dan implicit menunjukkan tujuan kontrak, Dalam konteks pengelolaan modal dalam perjanjian Mudharabah, secara eksplisit yaitu merujuk pada ketentuan-ketentuan yang secara jelas dan terperinci tercantum dalam perjanjian Mudharabah. dan implisit memiliki arti Secara implisit merujuk pada ketentuan-ketentuan yang tidak secara jelas tercantum dalam perjanjian Mudharabah, tetapi dianggap sebagai bagian dari perjanjian Dalam pelaksanaan perjanjian Mudharabah, baik ketentuan eksplisit maupun implisit harus dipatuhi oleh masing-masing pihak untuk memastikan bahwa perjanjian berjalan dengan lancar dan sukses.
  - 2) *Sighat*, dianggap tidak sah jika salah satu pihak menolak syarat-syarat yang diajukan dalam penawaran. Atau, salah satu pihak meninggalkan tempat berlangsungnya negoisasi kontrak tersebut, sebelum kesepakatan disempurnakan.
  - 3) Kontrak boleh dilakukan secara lisan atau verbal, bisa juga secara tertulis dan ditandatangani oleh pengembang dan investor serta saksi atau Notaris.
2. Penerimaan (*Qabul*), Mudharib menerima tawaran tersebut dan menyetujui syarat- syarat yang ditawarkan, adapun syarat- syaratnya:
- a. Syarat *Al-Aqidain*  
Yakni disyaratkan pemilik modal dan pengusaha adalah ahli dalam mewakilkan atau menjadi wakil, sebab *mudharib* mengusahakan harta pemilik modal, yakni menjadi wakil. Namun demikian, tidak disyaratkan harus muslim. *Mudharabah* dibolehkan dengan orang kafir *dzimmi* atau orang kafir yang di lindungi di Negara Islam.

b. Syarat modal yaitu:

1. Modal harus berupa uang, seperti dinar, dirham, atau sejenisnya.
2. Modal harus diketahui dengan jelas dan memiliki ukuran.
3. Modal harus ada, bukan berupa utang.
4. Modal harus diberikan kepada pengusaha agar digunakan harta tersebut sebagai amanah.

c. Syarat laba yaitu:

1. Laba harus memiliki ukuran, Dalam akad Mudharabah, laba harus memiliki ukuran yang jelas dan transparan. Ini berarti bahwa para pihak harus sepakat tentang bagaimana laba akan dihitung dan dibagi. Ukuran laba dalam akad Mudharabah dapat berupa:

- 1) Persentase: Laba dibagi berdasarkan persentase tertentu, misalnya 50% untuk shahibul maal dan 50% untuk mudharib.
- 2) Rasio: Laba dibagi berdasarkan rasio tertentu, misalnya 2:1 atau 3:2.
- 3) Jumlah Tetap: Laba dibagi berdasarkan jumlah tetap, misalnya Rp 100 juta untuk shahibul maal dan Rp 50 juta untuk mudharib.

2. Laba harus berupa bagian yang umum ditanggung pemodal dan biaya apa saja yang ditanggung oleh pengembang/ pengelola.

3. Penandatanganan perjanjian, kedua pihak menandatangani perjanjian yang mencakup unsur- unsur seperti:

- a) Kesepakatan, dalam kasus ini kesepakatannya berupa jenis usaha pembangunan perumahan untuk diperjual belikan kepada konsumen.

b) Modal, Modal (*maal*). Modal adalah sejumlah uang yang diberikan oleh penyedia dana kepada pengelola untuk tujuan menginvestasikannya dalam aktivitas *mudharabah*. Untuk itu, modal harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- 1) Modal harus diketahui jumlah dan jenisnya (yaitu mata uang)
- 2) Modal harus tunai, modal harus dalam bentuk uang yang dapat digunakan untuk menjalankan usaha, modal juga dapat berbentuk barang dan harta yang dapat dijual atau digunakan dalam usaha, namun harus diubah dalam bentuk uang terlebih dahulu.
- 3) Pengelolaan modal, dilakukan oleh pengembang (*mudharib*).
- 4) Pembagian keuntungan, pembagian 60:40 setelah dipotong persen zakat dan infaq sebesar 5%.
- 5) Jangka waktu perjanjian.

Jangka waktu perjanjian dalam akad Mudharabah dapat dibagi menjadi beberapa jenis, yaitu: (a) Jangka waktu tertentu perjanjian berlaku misalnya 1 tahun, 2 tahun, atau 5 tahun, (b) Jangka waktu tidak tertentu, Perjanjian berlaku sampai salah satu pihak memutuskan untuk mengakhiri perjanjian, (c) Jangka waktu berdasarkan proyek, perjanjian berlaku sampai proyek yang menjadi objek perjanjian selesai, (d) Jangka waktu berdasarkan hasil, perjanjian berlaku sampai hasil yang diinginkan tercapai. Dalam akad Mudharabah, jangka waktu

perjanjian harus jelas dan transparan untuk menghindari kesalahpahaman dan sengketa di masa depan.

6) Hak dan kewajiban masing masing pihak.

Berdasarkan dari hasil wawancara pihak notaris, setelah pembentukan perjanjian sudah memenuhi syarat- syaratnya, maka dilaksanakanlah akad perjanjian, berikut adalah penjelasan lebih luas terkait akad perjanjian:

1. Pengertian Akad

Akad adalah pertalian *ijab* (pernyataan melakukan ikatan) dan *qabul* (pernyataan menerima ikatan), sesuai dengan kehendak syari'ah yang berpengaruh kepada obyek perikatan Rukun yang pokok dalam akad (perjanjian) itu adalah *ijab-qabul* yaitu ucapan penyerahan di satu pihak dan ucapan penerimaan di pihak lain. Adanya *ijab-qabul* dalam perikatan ini merupakan indikasi adanya saling ridha dari pihak-pihak yang mengadakan akad perjanjian.

2. Unsur-Unsur Akad

Setidaknya ada 2 (dua) istilah dalam Al-Qur'an yang berhubungan dengan perjanjian, yaitu *al-'aqdu* (akad) dan *al-'ahdu* (janji). Pengertian akad secara bahasa adalah ikatan, mengikat. Dikatakan ikatan (*al-rabth*) maksudnya adalah menghimpun atau mengumpulkan dua ujung tali dan mengikatkan salah satunya pada yang lainnya hingga keduanya bersambung dan menjadi seperti seutas tali yang satu. Kat *al-'aqdu* terdapat dalam QS.al-Maidah (5): bahwa manusia diminta untuk memenuhi akadnya. Istilah *al-'aqdu* ini

dapat disamakan dengan istilah *verbinten* dalam KUH Perdata. Sedangkan istilah *al-'ahdu* dapat disamakan dengan istilah perjanjian atau *overeenkomst*, yaitu suatu pernyataan dari seseorang untuk mengerjakan atau tidak mengerjakan sesuatu yang tidak berkaitan dengan oranglain. Istilah ini terdapat dalam QS.AliImran (3) :76, yaitu "sebenarnya siapa yang menepati janji (huruf tebal dari penulis) (yang dibuat)nya dan bertakwa, maka sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang bertakwa."

Proses perikatan ini tidak terlalu berbeda dengan proses perikatan yang dikemukakan oleh Subekti yang didasarkan pada KUH Perdata. Subekti memberi pengertian perikatan adalah "suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu." Sedangkan, pengertian perjanjian menurut Subekti adalah "suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal."

Peristiwa perjanjian ini menimbulkan hubungan di antara orang-orang tersebut yang disebut dengan perikatan. Dengan demikian, hubungan antara perikatan dengan perjanjian adalah perjanjian menerbitkan perikatan. Seperti yang tercantum dalam Pasal 1233 KUH Perdata, bahwa perjanjian merupakan salah satu sumber perikatan.

### 3. Rukun dan Syarat Akad

Telah disebutkan sebelumnya, bahwa definisi akad adalah pertalian antara ijab dan kabul yang dibenarkan oleh syara' yang menimbulkan akibat

hukum terhadap obyeknya. Dari definisi tersebut dapat diperoleh tiga unsur, yaitu :

- 1) Ijab adalah pernyataan kehendak oleh satu pihak untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu. Kabul adalah pernyataan menerima atau menyetujui kehendak tersebut oleh pihak lainnya. Ijab dan kabul ini harus ada dalam melaksanakan suatu perikatan. Bentuk dari ijab dan kabul ini beraneka ragam dan diuraikan pada bagian rukun akad.
- 2) Akad yang dilakukan tidak boleh bertentangan dengan syari'ah atau hal-hal yang diatur oleh Allah SWT. Dalam al Qur'an dan Nabi Muhammad SAW, dalam Hadits. Pelaksanaan akad, tujuan akad, maupun objek akad tidak boleh bertentangan dengan syari'ah. Jika bertentangan, akan mengakibatkan akad itu tidak sah. Sebagai contoh, suatu perikatan yang mengandung riba atau objek perikatan yang tidak halal. Dalam pembentukan ini ada juga prinsip-prinsip yang harus dipatuhi oleh kedua pihak yang berkerja sama.
- 3) Mempunyai akibat hukum terhadap obyeknya  
Akad merupakan salah satu dari tindakan hukum (tasharruf). Adanya akad menimbulkan akibat hukum terhadap objek hukum yang diperjanjikan oleh para pihak dan juga memberikan konsekuensi hak dan kewajiban yang mengikat para pihak. Akad adalah salah satu bentuk perbuatan hukum atau disebut dengan tasharruf.

Dari hasil wawancara Notaris, menerangkan lebih lanjut tentang kesepakatan tambahan dalam pembentukan perjanjian, kesepakatan tambahan salah satunya berupa tanggung jawab lebih dan cara penyelesaian sengketa para pihak dalam menjalankan kerja sama tersebut.

#### **b. Pelaksanaan Perjanjian**

Tahap pelaksanaan ini dibuat karena sudah terucapnya akad antara dua pihak, lalu mengambil langkah langkah selanjutnya, sebagai berikut:

1. Pengelolaan modal, Pengelolaan modal adalah salah satu aspek penting dalam perjanjian Mudharabah. Modal yang diberikan oleh shahibul maal harus dikelola dengan baik dan bijaksana oleh mudharib untuk mencapai tujuan usaha. Pengembang mengelola modal yang diberikan oleh investor untuk melakukan usaha yang telah disepakati yaitu paket perumahan dengan 10 share program type 45 dalam jangka waktu 2 tahun.

Tujuan pengelolaan modal dalam perjanjian Mudharabah adalah untuk meningkatkan efisiensi penggunaan modal, meningkatkan laba yang diperoleh dari usaha, mengurangi risiko kerugian usaha, dan meningkatkan kepercayaan shahibul maal terhadap mudharib.

Pihak asosiasi pengembang juga menerangkan dalam pengelolaan modal memiliki prinsip kepercayaan antara kedua pihak tersebut.

2. Pengambilan keputusan operasional, pengembang (mudharib) mengambil keputusan operasional terkait pengelolaan modal, seperti Penggunaan teknologi dan penentuan harga jual.

3. Pembagian keuntungan, kedua pihak membagi keuntungan berdasarkan proporsi yang disepakati dalam perjanjian, rumusan perhitungan bagi hasil harus dibuat dimuka secara spesifik dan pasti. Pembagian keuntungan berdasarkan konsep bagi hasil mudharabah.
4. Pengawasan dan evaluasi, investor mengawasi dan mengevaluasi pengelolaan modal oleh pengembang secara berkala, termasuk pemeriksaan laporan keuangan, evaluasi kinerja, dan pengawasan terhadap risiko.

Di dalam pelaksanaan perjanjian ini juga ada prinsip prinsip yang harus dipatuhi, berdasarkan hasil wawancara dengan pihak asosiasi pengembang perumahan, kedua pihak yang melakukan kerja sama diperlukan mematuhi tranparansi dalam pengelolaan modal, akuntabilitas dalam penggunaan modal, kepatuhan terhadap perjanjian, dan pembagian keuntungan yang adil.

### **c. Pengakhiran Perjanjian**

Masa berakhirnya perjanjian mudharabah dapat berupa jangka waktu yang disepakati sudah habis/ telah berakhir, pembatalan perjanjian karena kedua pihak sepakat untuk membatalkan perjanjian sebelum jangka waktu berakhir, perubahan perjanjian terjadi sebab kedua pihak sepakat mengubah syarat dan ketentuan perjanjian ataupun terjadinya peristiwa tak terduga seperti kematian salah satu pihak. Prosedur pengakhirannya:

1. Penandatanganan Akta atau dokumen pengakhiran perjanjian, kedua pihak harus menandatangani akta pengakhiran perjanjian yang kemudian disahkan oleh notaris atau PPAT. Pihak notaris juga menyebutkan adanya

persyaratan dalam penandatanganan perjanjian, yaitu keduanya harus memiliki kemampuan hukum, kesadaran dan kesesuaian dengan syari'ah.

2. Perhitungan dan pembagian keuntungan, kedua pihak tersebut melakukan perhitungan akhir dan membagi keuntungan berdasarkan proporsi yang sudah disepakati. Nisbah (keuntungan), Keuntungan adalah jumlah yang didapat sebagai kelebihan dari modal. Keuntungan adalah tujuan akhir dari *mudharabah*. Namun, keuntungan itu terkait oleh syarat berikut:
  - 1) Keuntungan harus dibagi untuk kedua belah pihak, 2) Proporsi keuntungan masing-masing pihak harus diketahui pada waktu berkontrak, dan proporsi tersebut harus dari keuntungan, 3) Kalau jangka waktu akad *mudharabah* relatif lama, tiga tahun ke atas, maka nisbah keuntungan dapat disepakati untuk ditinjau dari waktu ke waktu, 4) Kedua belah pihak juga harus menyepakati biaya apa saja yang ditanggung pemodal dan pengelola<sup>25</sup>
3. Pengembalian modal, investor (shahibul maal) menerima kembali modal awal dan keuntungan secara angsuran yang telah diberikan kepada pengembang (*mudharib*) untuk melakukan investasi dalam pembangunan perumahan.
4. Pemberitahuan kepada pihak ketiga yang terkait, bahwa kedua pihak mengakhiri perjanjian. Kedua pihak mendatangi kantor notaris yang menjadi pihak ketiga dalam perjanjian tersebut, menerangkan alasan disertai dokumen yang isinya jelas dan lengkap.

---

<sup>25</sup> Muhammad Syakir Sula, Asuransi Syariah (*life and general*): konsep dan sistem Operasional, (Jakarta: Gema Insani, 2004), hlm 334-335

## **B. Bentuk – Bentuk Wanprestasi Dalam Perjanjian Akad Mudharabah**

Dalam suatu perjanjian dengan pihak penginvestor ada hal yang harus dipenuhi dan disetujui oleh seorang pengembang agar perjanjian tersebut dapat berjalan dengan lancar. Hal tersebut harus disepakati oleh kedua belah pihak yang selanjutnya ditetapkan dalam akad.

Dengan adanya akad tersebut maka ketentuan-ketentuan yang tercantum di dalamnya akan mengikat kedua belah pihak dan menjadi dasar hukum bagi pelaksanaan suatu perjanjian jual beli rumah. Adapun beberapa bentuk wanprestasi yang terjadi di perjanjian jual beli rumah dengan sistem pembiayaan akad mudharabah adalah sebagai berikut:

### **1. Melakukan Janji, Namun Tidak Tepat Pada Waktunya**

Dalam memenuhi kesepakatan, beberapa pihak melakukan janji namun terlambat. Salah pihak yang berjanji baru melakukan perjanjian di luar batas waktu yang telah disepakati. Meskipun kewajiban terpenuhi, tetapi hal ini merugikan salah satu pihak atas keterlambatan pemenuhan perjanjian.

Dalam kasus ini, Pengembang memang mampu untuk menyelesaikan kewajibannya, namun terlambat dari tempo yang disepakati. Sebagai contoh, akad yang disepakati oleh pihak pengembang dan Penginvestor dalam hal jual beli rumah adalah selama 2 tahun atau 24 bulan untuk pengembalian modal awal disertai keuntungan dari bagi hasil penjualan rumah tersebut, akan tetapi pengembang tidak sepenuhnya memenuhi janjinya pada masa tersebut.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Hakim, pada waktu sebelum terjadi pandemi terhitung rentang tahun 2018 akhir - oktober 2019, Tergugat tepat waktu memberikan pengembalian modal awal disertai bonus sesuai yang telah disepakati, lalu pada bulan maret 2019 – 2020 Tergugat melakukan kewajibannya namun melewati masa tempo yaitu setiap tanggal 26 setiap bulannya, dan setelah masa tersebut tidak lagi membayar.

Panitera juga menerangkan bahwa keterlambatan ini karena kesengajaan pengembang, yang ternyata modalnya tidak sepenuhnya di putar untuk pembangunan perumahan.

## 2. Melakukan Janji Namun Tidak Sesuai Kesepakatan

Dalam perjanjian pembiayaan mudharabah, wanprestasi biasanya disebabkan oleh 2(dua) faktor yaitu:

- a) Dari pihak Investor, Artinya dalam analisisnya kurang teliti, sehingga apa yang seharusnya terjadi tidak diprediksi sebelumnya. Dapat pula terjadi karena kolusi dalam analisis pembiayaan dengan pihak pengembang yang dilakukan secara subyektif.
- b) Dari pihak Pengembang, Dari pihak pengembang perjanjian pembiayaan mudharabah, wanprestasi dapat disebabkan oleh 2 hal yaitu, adanya unsur kesengajaan, dalam hal ini pengembang sengaja untuk tidak membayar kewajibannya kepada investor dan adanya unsur tidak sengaja, artinya pengembang mau membayar namun tapi terlambat, tidak mampu melaksanakan sesuai perjanjian.

Apabila salah satu pihak melaksanakan kewajiban dengan tepat waktu namun pelaksanaannya tidak sesuai dengan kesepakatan awal. Sehingga terjadi wanprestasi. Hal tersebut dapat merugikan salah satu pihak, karena pemenuhan kewajiban tidak sesuai dengan porsi nya.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Panitera, Pengembang memenuhi janjinya, tetap membayar namun tidak sesuai dengan jumlah awal yang telah disepakati dimana besar persen didalam perjanjian sebesar 210.000.000 (60%) lalu bulan selanjutnya pengembang tiba tiba sulit untuk dihubungi dan memberi alasan- alasan untuk melakukan kewajibannya, dan pada akhirnya tidak melakukan kewajibannya lagi sama sekali.

Pada kasus- kasus seperti ini, berdasarkan hasil wawancara dengan pihak asosiasi pengembang perumahan yang banyak dirugikan adalah pihak yang menanamkan modalnya kepada pengembang. Dalam kasus wanprestasi ini pihak asosiasi mengatakan persen dari hasil jual beli rumah tersebut terlalu tinggi, seharusnya para penginvestor lebih teliti dalam menginvestasikan uangnya, karena jarang terjadi pengembang menawarkan bagi hasil dengan keuntungan sebesar itu.

Berdasarkan Hasil wawancara dengan Hakim Pengadilan Negeri Banda Aceh, tergugat ternyata menggunakan modal para investor untuk kepentingan diluar kesepakatan yaitu untuk kegiatan trading forex, crypto currency, dan kepentingan pribadi tergugat.

### **C. Upaya Penyelesaian Wanprestasi Dalam Pembiayaan Akad Mudharabah**

Indonesia sebagai negara hukum sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, memiliki tujuan, yaitu untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur, masyarakat yang sejahtera, aman dan tertib.

Sebagaimana diuraikan dalam alinea ke IV Undang-Undang Dasar 1945. Adapun ciri-ciri dari negara hukum, antara lain adalah adanya perlindungan hak-hak konstitusional warga negara dan kekuasaan kehakiman yang bebas dan mandiri. Perikatan adalah suatu hubungan antara dua pihak atau lebih, dimana terhadapnya hukum meletakkan hak pada satu pihak, dan meletakkan kewajiban pada pihak lainnya. Apabila satu pihak tidak mengindahkan atau melanggar hubungan hukum tersebut maka hukum memaksakan supaya hubungan tersebut dipenuhi atau dipulihkan kembali. Sementara apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya, maka hukum memaksakan agar kewajiban tersebut dipenuhi .

Pasal 1313 KUH Perdata memuat pengertian yuridis kontrak, yaitu “suatu perbuatan dengan mana satu atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Pengertian kontrak menurut pasal 1313 KUHPerdato tersebut tidak lengkap, karena hanya mencakup kontrak sepihak, yaitu satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lainnya atau lebih, sedangkan satu orang lainnya atau lebih itu tidak diharuskan mengikatkan diri kepada pihak pertama. Jadi, pengertian kontrak tersebut tidak mengatur kontrak yang dalam kontrak itu kedua pihak saling mempunyai prestasi secara timbal balik. Selain itu, pengertian kontrak

menurut pasal 1313 KUHPerdara juga terlalu luas, karena dapat mencakup perbuatan hukum dalam lapangan hukum keluarga.<sup>26</sup>

Upaya Penyelesaian Wanprestasi Jual beli rumah dengan pembiayaan akad mudharabah terdapat dua yaitu: Non Litigasi dan litigasi.

1. Non litigasi

Adalah Penyelesaian sengketa di luar pengadilan, yang secara khusus diatur dalam UU Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Dalam Pasal 1 Ayat 10 UU No. 30 Tahun 1999 ini memberikan definisi tentang alternatif penyelesaian sengketa.

- a. Penyelesaian Melalui Mediasi Proses penyelesaian mediasi adalah cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak<sup>22</sup>
- b. Penyelesaian Melalui Konsiliasi Penyelesaian melalui konsiliasi ini dilakukan melalui seorang atau beberapa orang atau badan sebagai penengah yang disebut konsiliator dengan mempertemukan atau memberi fasilitas kepada pihak-pihak yang berselisih untuk menyelesaikan perselisihannya secara damai.
- c. Penyelesaian Melalui Arbitrase Penyelesaian perselisihan melalui arbitrase adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar peradilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa dan dibantu oleh seorang arbiter.<sup>23</sup>

---

<sup>26</sup> Tami Rusli, *Hukum Perjanjian Yang Berkembang Di Indonesia*, Bandar Lampung: Anugrah Utama Raharja (Aura) Printing & Publishing, 2012, hlm.1.

- d. Negosiasi merupakan suatu upaya penyelesaian sengketa antara para pihak tanpa melalui proses pengadilan dengan tujuan mencapai kesepakatan bersama atas dasar kerja sama yang lebih harmonis dan kreatif.

## 2. Litigasi

Penyelesaian melalui litigasi atau melalui pengadilan, Pengadilan yang dimaksud adalah Pengadilan umum yang dibentuk dilingkungan Pengadilan Negeri yang berwenang memeriksa, dan mengadili. Penyelesaian sengketa melalui litigasi memiliki kelebihan dan kekurangan, belum lagi proses penyelesaian sengketa yang lambat, waktu yang lama dan biaya yang tidak tentu sehingga dapat relative lebih mahal.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Hakim, pada kasus ini penyelesaian di Pengadilan Negeri Banda Aceh sempat mengalami kesulitan untuk mendatangkan Tergugat dikarenakan tergugat tidak hanya bermasalah di wanprestasi, tetapi Tergugat juga melakukan pelanggaran dalam peradilan pidana terkait kasus penipuan, sehingga persidangan di kasus wanprestasi ini hanya sampai pada tahap mendatangkan saksi, Hakim juga menerangkan pihak Penggugat tidak mampu lagi untuk membayar Kuasa Hukum karena kerugian sebesar Rp. 245.000.000 – 250.000.000 yang ditimbulkan dalam kasus ini.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Panitera, dalam proses hukum penggugat melakukan kesalahan yaitu surat gugatan penggugat tidak jelas, padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, Pasal 118 KUHPerdara menyatakan bahwa gugatan harus memuat permohonan atau tuntutan yang jelas dan tegas.

Penggugat harus merumuskan petitum dengan jelas dan tegas. Penggugat juga mengakui tidak terlalu paham dengan proses atau prosedur hukum, sudah ditawarkan untuk memakai Kuasa Hukum tetapi Penggugat tidak memiliki uang lagi.

Berdasarkan substansi atau isinya, putusan hakim terbagi menjadi beberapa bentuk yakni:

- 1) Putusan *niet ont van kelijik verklard* (NO), yaitu amar putusan yang menyatakan gugatan yang diajukan tidak dapat diterima karena gugatan mengandung cacat formil.
- 2) Putusan gugur, yaitu putusan yang penggugatnya tidak hadir pada hari sidang pertama yang telah ditentukan pengadilan, padahal telah dipanggil secara patut dan resmi, sedangkan tergugat hadir.
- 3) Putusan *verstek*, yaitu putusan yang dijatuhkan pengadilan karena tergugat tidak hadir pada persidangan, tidak pula mengutus orang lain sebagai kuasanya, padahal telah dipanggil secara patut dan resmi.
- 4) Putusan ditolak karena penggugat tidak mampu membuktikan dalil-dalil gugatannya.
- 5) Putusan dikabulkan karena dalil-dalil gugatan penggugat dapat diuktikan, sehingga gugatan tersebut beralasan dan berdasar hukum untuk dapat dikabulkan.

Pada kasus wanprestasi jual beli rumah dengan sistem pembiayaan mudharabah ini, akhirnya Hakim memutuskan untuk tidak menindak lanjuti proses persidangan dan menyatakan putusan NO (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) atau

gugatan tidak dapat diterima karena mengandung cacat formil, dan membebankan seluruh biaya perkara kepada Penggugat. Hakim juga menambahkan untuk setiap warga negara Indonesia untuk mempelajari prosedur hukum yang baik dan benar, karena sangat penting untuk dasar pemahaman jika ada terjadinya suatu permasalahan hukum.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. KESIMPULAN**

Berdasarkan pembahasan pada bab-bab sebelumnya, maka dalam bab penutup ini penulis akan merangkum beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Adapun mekanisme perjanjian dalam akad mudharabah memiliki tiga tahap utama meliputi: (a) Pembentukan Perjanjian, (b) Pelaksanaan Perjanjian, dan (c) Pengakhiran Perjanjian.
2. Bentuk wanprestasi yang dilakukan oleh pengembang (mudharib) adalah memenuhi perjanjian tetapi tidak sesuai dengan kesepakatan dan terlambat dalam memenuhi prestasinya sehingga investor (shahibul maal) mengalami kehilangan uang dan kesulitan hidup.
3. Penyelesaian wanprestasi yang di tempuh oleh penggugat, dari hasil penelitian yang telah dilaksanakan pada Pengadilan Negeri Banda Aceh terhadap tergugat dengan dua upaya yaitu: (a) Non Litigasi berupa Mediasi, Konsiliasi, Arbitrase, dan Negosiasi, (b) Litigasi, namun hakim menetapkan Putusan *Niet Ontvankelijke Verklaard* atau NO, karena Petitum tidak memenuhi syarat formil.

#### **B. SARAN**

Guna untuk menghindari terjadinya tindakan wanprestasi dalam perjanjian jual beli rumah dengan sistem pembiayaan mudharabah, penulis ingin memberikan beberapa saran yang membangun serta kiranya dapat bermanfaat untuk para pihak yang mengadakan perjanjian. Adapun saran penulis meliputi:

1. Disarankan bagi pihak penginvestor dan pengembang untuk lebih memahami syarat dan ketentuan dalam perjanjian sistem mudharabah agar kemungkinan untuk terjadinya wanprestasi dapat diminimalisir. Diharapkan bagi penginvestor lebih memahami proses hukum yang ada di Indonesia, dan untuk pihak pengembang melunasi pembiayaan yang telah diberikan oleh pihak penginvestor agar tidak terjadinya kerugian bagi kedua belah pihak.
2. Disarankan bagi pihak Pengembang untuk selalu berhati hati dalam menjalankan amanah dan tanggung jawab mengelola modal para investor untuk membangun perumahan, hal tersebut agar tidak terulang kembali.
3. Disarankan bagi masyarakat untuk selalu memperhatikan prosedur perjanjian dan segala bentuk sistem akad pembiayaan yang akan digunakan, dan lebih memahami proses hukum yang berlaku di indonesia

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku-buku

Abbas Syahrizal, *Mediasi Dalam Prespektif Hukum Syariah, Hukum Adat dan Hukum Nasional*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2009.

Amiruddin dan Asikin Zainal, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada. Jakarta, 2006.

Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 2004.  
Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Citra AdityaBakti, Bandung, 1999.

Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer Cet.2*, Penerbit PT. Citra Aditya, Bandung, 2005.

Peter Mahmud Marzuki, *PenelitianHukum*, PrenadaHukum, Jakarta, 2005,

Pramono, Nindyo, *Hukum Komersil*, Jakarta: Pusat Penerbitan UT, 2003.

Prodjodikoro, Wirjono, *Asas-Asas Hukum Perdata*, Bale, Bandung, 1990.

Qasim Syamsuddin Meliala, A. *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, 2010.

Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, Yogyakarta, FH UII Press, 2013.

Satrio, J, *Perikatan Yang Lahir Dalam Perjanjian*, Buku 1,PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.

Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Pres, Jakarta, 2008

Subekti, R., *Aneka Perjanjian*, PT.Alumni, Bandung, 1984.

Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R & D*, Alfabeta, Bandung, 2008.

Suryatin R, "*Hukum Perikatan*", Pradnya Paramita, Jakarta, 2001

Winarta Frans Hendra, *Hukum Penyelesaian Sengketa Arbitrase Nasional Indonesia dan Internasional*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013

### B. Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang- undang Hukum Perdata

**C. Jurnal**

Rahmayanti, tanti & Sumiati yeti.2015, *efektifitas perubahan bentuk badan hukum perum pengadaan menjadi Persero*, jurnal, fakultas hukum, universitas islam bandung, bandung.

**D. Internet**

<https://eprints.ums.ac.id/43289/3/BAB%20I%20.pdf>