

**WANPRESTASI PADA PERJANJIAN KERJASAMA
PEMBANGUNAN RUMAH *REAL ESTATE* OLEH
PIHAK DEVELOPER MENURUT AKAD
SYIRKAH INAN
(Suatu Penelitian di Kecamatan Darussalam)**

SKRIPSI



Diajukan Oleh :

RINALDI

NIM. 170102113

**Mahasiswa Fakultas Syari'ah Dan Hukum
Prodi Hukum Ekonomi Syari'ah**

**FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY
DARUSSALAM-BANDA ACEH
2022 M/1443**

**WANPRESTASI PADA PERJANJIAN KERJASAMA
PEMBANGUNAN RUMAH *REAL ESTATE* OLEH
PIHAK DEVELOPER MENURUT AKAD
SYIRKAH INAN
(Suatu Penelitian di Kecamatan Darussalam)**

SKRIPSI

Diajukan Kepada Fakultas Syari'ah Dan Hukum
Universitas Islam Negeri (UIN) Ar-Raniry Banda Aceh
Sebagai Salah Satu Beban Studi Program Sarjana (S-1)
Dalam Ilmu Hukum Ekonomi Syari'ah

Oleh:

Rinaldi

NIM. 170102113

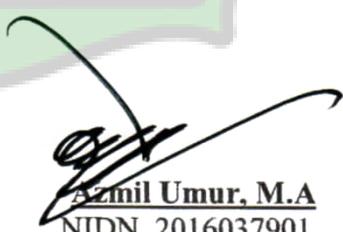
Prodi Hukum Ekonomi Syari'ah

Disetujui untuk Dimunaqasyahkan oleh:

Pembimbing I

Pembimbing II


Dr. Bismi Khalidin, S.Ag., M.Si
NIP. 197209021997031001


Azmil Umur, M.A
NIDN. 2016037901

**WANPRESTASI PADA PERJANJIAN KERJASAMA
PEMBANGUNAN RUMAH *REAL ESTATE* OLEH
PIHAK DEVELOPER MENURUT AKAD
SYIRKAH INAN
(Suatu Penelitian di Kecamatan Darussalam)**

SKRIPSI

Telah Diuji Oleh Panitia Ujian Munaqasyah Skripsi
Fakultas Syari'ah Dan Hukum UIN Ar-Raniry
Dan Dinyatakan Lulus Serta Diterima
Sebagai Salah Satu Beban Studi
Program Sarjana (S-1)
Dalam Ilmu Hukum
Ekonomi Syari'ah

Pada Hari/Tanggal: Kamis, 23 Desember 2022 M
29 Jumadil Akhir 1444 H

Di Darussalam, Banda Aceh
Panitia Ujian Munaqasyah Skripsi

Ketua


Dr. Bismi Khalidin, S.Ag., M.Si
NIP. 197209021997031001

Sekretaris


Suni Umur, M.A M.E.I
NIDN. 2016037901

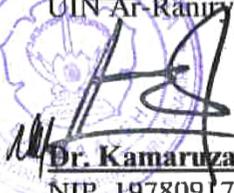
Penguji I,


Dr. Bukhari Ali, S.Ag. MA
NIP. 197706052006041004

Penguji II,


Shabarullah, M.H
NIP. 199312222020121011

Mengetahui,
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum
UIN Ar-Raniry Banda Aceh


Dr. Kamaruzaman, M.SH
NIP. 197809172009121006



LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH

Yang bertanda tangan dibawah ini

Nama : Rinaldi
NIM : 170102113
Jurusan : Hukum Ekonomi Syari'ah
Fakultas : Syari'ah dan Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa dalam penulisan skripsi ini, saya:

1. *Tidak menggunakan ide orang lain tanpa mampu mengembangkan dan mempertanggung jawabkan.*
2. *Tidak melakukan plagiasi terhadap naskah karya orang lain.*
3. *Tidak menggunakan karya orang lain tanpa menyebutkan sumber asli atau tanpa izin pemilik karya.*
4. *Tidak melakukan manipulasi dan pemalsuan data.*
5. *Mengerjakan sendiri karya ini dan mampu bertanggung jawab atas karya ini.*

Bila di kemudian hari ada tuntutan dari pihak lain atas karya saya, dan telah melalui pembuktian yang dapat dipertanggung jawabkan dan ternyata memang ditemukan bukti bahwa saya telah melanggar pernyataan ini, maka saya siap untuk di cabut gelar akademik saya atau diberikan sanksi lain berdasarkan aturan yang berlaku di Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar- Raniry.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

Banda Aceh, 25, Oktober
2022. Meng Menyatakan,


Rinaldi

ABSTRAK

Nama : Rinaldi
Nim : 170102113
Fakultas/Prodi : Syariah dan Hukum/Hukum Ekonomi Syariah
Judul Skripsi : WANPRESTASI PADA PERJANJIAN KERJASAMA
PEMBANGUNAN RUMAH *REAL ESTATE* OLEH
PIHAK DEVELOPER MENURUT AKAD *SYIRKAH*
INAN (Suatu Penelitian di Kecamatan Darussalam)
Tanggal Sidang : Desember 2022
Tebal Skripsi : 120 Lembar
Pembimbing I : Dr. Bismi Khalidin, S.Ag., M.Si
Pembimbing II : Azmil Umur, M.A
Kata Kunci : Wanprestasi, Perjanjian, Kerjasama, *Real Estate*,
Syirkah Inan

Dalam perjanjian kerjasama antara developer dengan pemilik lahan pembangunan rumah *Real Estate* dilakukan secara tertulis mengakibatkan wanprestasi yang telah merugikan pihak pemilik lahan. Fokus kajian yaitu bagaimana wanprestasi dan faktor-faktor penyebabnya pada kontrak perjanjian kerjasama pembangunan perumahan antara pemilik lahan dengan developer di Kec. Darussalam. Bagaimana konsekuensi wanprestasi pada kerjasama pembangunan rumah di Kec. Darussalam dan perlindungan hukum terhadap pemilik lahan. Bagaimana pandangan akad *Syirkah Inan* terhadap wanprestasi pada kerjasama pembangunan rumah *real estate* di Kecamatan Darussalam. Metode penelitian yang digunakan dalam bentuk deskriptif dengan pengumpulan data melalui wawancara, dokumentasi dan analisis data, berdasarkan analisis data yang dilakukan bahwa pihak pemilik lahan mengalami beberapa kerugian yang telah dilakukan oleh developer atas perjanjian kerjasama pembangunan rumah *Real Estate* tersebut tidak sesuai yang telah disepakati. Pada implementasi perjanjian pihak developer tidak memenuhi tanggung jawabnya untuk membangun seluruh rumah yang menjadi isi dari perjanjian tersebut. Akibatnya pihak pemilik lahan tidak mendapatkan haknya atas perjanjian yang telah disepakati dan tidak dapat memanfaatkan kembali lahannya dikarenakan terbengkalainya pembangunan yang disebabkan oleh pihak developer dalam terhentinya pembangunan rumah *real estate* tersebut. Pemenuhan ganti rugi dapat dilakukan secara musyawarah atau dengan melakukan perjanjian baru di luar perjanjian yang utama, sebagai bentuk perjanjian pertanggung jawaban konsekuensinya. Pelaksanaan perjanjian kerjasama pembangunan rumah *real estate* yang dilakukan antara developer dengan pemilik lahan tidak bertentangan dengan konsep *Syirkah Inan* baik pada klausula atau implementasi kontrak kerja.

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Dengan mengucapkan Alhamdulillah puji beserta syukur penulis panjatkan kepada Allah Swt. Tuhan yang Maha Esa yang telah melimpahkan rahmat, nikmat, karunia, kesehatan, serta keberkahan umur. Shalawat dan Salam juga tidak lupa penulis hantarkan ke pangkuan Nabi Muhammad Saw. beserta kepada keluarga dan para sahabatnya yang memberikan suri tauladan terbaik bagi setiap manusia dan alam semestanya.

Syukur Alhamdulillah atas segala kesempatan yang telah Allah Swt. berikan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan suatu karya ilmiah dalam bentuk skripsi yang berjudul: **“Wanprestasi Pada Perjanjian Kerjasama Pembangunan Rumah *Real Estate* Oleh Pihak Developer Menurut Akad *Syirkah I’nan* (Suatu Penelitian di Kecamatan Darussalam)”**. Skripsi ini disusun untuk melengkapi dan memenuhi salah satu syarat untuk menyelesaikan studi penulis guna memperoleh gelar sarjana (S-1) pada Fakultas Syari’ah dan Hukum UIN Ar-Raniry Banda Aceh.

Dalam penulisan skripsi ini telah banyak bimbingan yang penulis dapatkan dari berbagai pihak sehingga skripsi dapat terselesaikan dengan baik. Pada kesempatan ini, penulis ingin mengucapkan rasa terima kasih yang sedalamnya kepada Bapak Dr. Dr. Bismi Khalidin, S.Ag., M.A selaku pembimbing I, yang telah memberikan begitu banyak bantuan, masukan, ilmu, serta ide yang sangat berarti bagi saya serta memberikan motivasi agar skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik dan bapak Azmil Umur, M.A selaku pembimbing II, yang telah banyak memberikan bimbingan, serta arahnya dalam proses penulisan skripsi ini.

Terimakasih penulis ucapkan kepada Bapak Dr. Kamaruzaman, M.SH. selaku Dekan Fakultas Syariah dan Hukum, dan Bapak Dr. Iur. Chairul Fahmi, MA selaku ketua prodi Hukum Ekonomi Syariah, dan juga Bapak Dr. Faisal, S.T.H., M.A. selaku Penasehat Akademik yang sudah membimbing penulis dari awal hingga sekarang, dan juga rasa terimakasih banyak kepada seluruh Bapak

dan Ibu Dosen yang telah memberikan ilmunya bagi penulis selama masa-masa perkuliahan.

Rasa terimakasih yang sedalam-dalamnya dan penghargaan terbesar penulis hantarkan kepada **Ayahanda tercinta Alm. Sofyan Harun** dan **Ibunda tercinta Cut Faridah** yang telah membesarkan penulis dengan penuh rasa cinta dan kasih sayangnya yang tiada henti, yang selalu mendo'akan anaknya untuk kebaikan dunia dan akhirat, yang selalu memberikan dukungan, semangat, motivasi, di saat penulis berada dalam kondisi bagaimanapun, selalu memahami dan mencukupi segala kebutuhan penulis.

Ucapan terimakasih penulis ucapkan kepada orang-orang terbaik terutama kepada Ibnu Katsir, Husnul Khotimah, Firmadi, Syeichu Nabiela Darusman, M.ashraf, Wahyu Purnama, Aldi Hafsani, M. Reka.

Dalam penulisan skripsi ini penulis menyadari akan keterbatasan pengetahuan yang dimiliki sehingga membuat skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu, kritik dan saran yang bersifat membangun sangat diharapkan. Semoga amal kebaikan yang telah diberikan oleh semua pihak mendapat balasan dari Allah Swt. Semoga skripsi yang ditulis ini dapat bermanfaat bagi penulis dan bagi para pembaca.

Banda Aceh, 25, Oktober 2022

Penulis,

Rinaldi

TRANSLITERASI

1. Konsonan

Fonem konsonan bahasa Arab yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, dalam transliterasi ini sebagian dilambangkan dengan huruf dan sebagian dilambangkan dengan tanda, dan sebagian lagi dengan huruf dan tanda sekaligus.

Di bawah ini daftar huruf Arab itu dan transliterasinya dengan huruf Latin.

| Huruf Arab | Nama | Huruf Latin | Nama | Huruf Arab | Nama | Huruf Latin | Nama |
|------------|------|--------------------|----------------------------|------------|------|-------------|-----------------------------|
| ا | Alīf | tidak dilambangkan | tidak dilambangkan | ط | ṭā' | Ṭ | te (dengan titik di bawah) |
| ب | Bā' | B | Be | ظ | ẓa | ẓ | zet (dengan titik di bawah) |
| ت | Tā' | T | Te | ع | 'ain | ' | koma terbalik (di atas) |
| ث | Ṣā' | Ṣ | es (dengan titik di atas) | غ | Gain | G | Ge |
| ج | Jīm | J | je | ف | Fā' | F | Ef |
| ح | Hā' | ḥ | ha (dengan titik di bawah) | ق | Qāf | Q | Ki |
| خ | Khā' | Kh | ka dan ha | ك | Kāf | K | Ka |

| | | | | | | | |
|---|------|----|-------------------------------|---|------------|---|----------|
| د | Dāl | D | De | ل | Lām | L | El |
| ذ | Ẓal | Ẓ | zet (dengan titik di atas) | م | Mīm | M | Em |
| ر | Rā' | R | Er | ن | Nūn | N | En |
| ز | Zai | Z | Zet | و | Wau | W | We |
| س | Sīn | S | Es | ه | Hā' | H | Ha |
| ث | Syīn | Sy | es dan ye | ء | Hamza h | ' | Apostrof |
| ص | Ṣād | Ṣ | es (dengan titik di bawah) | ي | Yā' | Y | Ye |
| ض | Ḍad | Ḍ | de (dengan titik di bawah) | | | | |

2. Vokal

Vokal bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri dari vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

1) Vokal tunggal

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harkat, transliterasinya sebagai berikut:

| Tanda | Nama | Huruf Latin | Nama |
|-------|---------------|-------------|------|
| ◌َ | <i>fathah</i> | A | A |
| ◌ِ | <i>Kasrah</i> | I | I |

| | | | |
|----|---------------|---|---|
| ◌ُ | <i>ḍammah</i> | U | U |
|----|---------------|---|---|

2) Vokal rangkap

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harkat dan huruf, transliterasinya berupa gabungan huruf, yaitu:

| Tanda | Nama huruf | Gabungan huruf | Nama |
|---------|-----------------------|----------------|---------|
| ...يَ◌ِ | <i>fathah dan yā'</i> | Ai | a dan i |
| ...وَ◌ِ | <i>fathah dan wāu</i> | Au | a dan u |

Contoh:

كَتَبَ -*kataba*

فَعَلَ -*fa'ala*

ذَكَرَ -*ḍukira*

يَذْهَبُ -*yaḏhabu*

سَأَلَ -*su'ila*

كَيْفَ -*kaifa*

هَوَّلَ -*haulā*

3. Maddah

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harkat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

| Harakat dan Huruf | Nama | Huruf dan Tanda | Nama |
|-------------------|---------------------------------|-----------------|---------------------|
| ...يَ◌ِ...َا | <i>fathah dan alif atau yā'</i> | Ā | a dan garis di atas |
| ...يِ◌ِ | <i>kasrah dan yā'</i> | ī | i dan garis di atas |
| ...وَ◌ِ | <i>ḍammah dan wāu</i> | ū | u dan garis di atas |

Contoh:

قَالَ -qāla

رَمَى -ramā

قِيلَ -qīla

يَقُولُ -yaqūlu

4. *Tā' marbūṭah*

Transliterasi untuk *tā' marbūṭah* ada dua:

1) *Tā' marbūṭah* hidup

tā' marbūṭah yang hidup atau mendapat harakat *fathah*, *kasrah*, dan *dammah*, transliterasinya adalah 't'.

2) *Tā' marbūṭah* mati

tā' marbūṭah yang mati atau mendapat harakat yang sukun, transliterasinya adalah 'h'.

3) Kalau dengan kata yang terakhir adalah *tā' marbūṭah* ituditransliterasikan dengan ha (h).

Contoh:

رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ -raud'ah al-afāl

-raud'atul afāl

الْمَدِينَةُ الْمُنَوَّرَةُ -al-Madīnah al-Munawwarah

-AL-Madīnatul-Munawwarah

طَلْحَةُ -ṭalḥah

5. *Syaddah (Tasydīd)*

Syaddah atau *tasydīd* yang dalam tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda, tanda *Syaddah* atau *tasydīd*, dalam transliterasi ini tanda *syaddah* tersebut dilambangkan dengan huruf, yaitu huruf yang sama dengan huruf yang diberi tanda *syaddah* itu.

Contoh:

رَبَّنَا -rabbanā

نَزَّلَ -nazzala

الْبِرُّ -al-birr

الْحَجِّ -al-ḥajj

نُعِمُّ -nu‘ ‘ima

6. Kata sandang

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, yaitu (ال), namun dalam transliterasi ini kata sandang itu dibedakan atas kata sandang yang diikuti oleh huruf *syamsiyyah* dan kata sandang yang diikuti huruf *qamariyyah*.

1) Kata sandang yang diikuti oleh huruf *syamsiyyah*

Kata sandang yang diikuti oleh huruf *syamsiyyah* ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya, yaitu huruf /l/ diganti dengan huruf yang sama dengan huruf yang langsung mengikuti kata sandang itu.

2) Kata sandang yang diikuti oleh huruf *qamariyyah*

Kata sandang yang diikuti oleh huruf *qamariyyah* ditransliterasikan sesuai aturan yang digariskan di depan dan sesuai dengan bunyinya. Baik diikuti huruf *syamsiyyah* maupun huruf *qamariyyah*, kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikuti dan dihubungkan dengan tanda sempang.

Contoh:

الرَّجُلُ -ar-rajulu

السَّيِّدَةُ -as-sayyidatu

الشَّمْسُ -asy-syamsu

الْقَلَمُ -al-qalamu

الْبَدِيعُ -al-badī‘u

الْخَلَالُ -al-jalālu

7. Hamzah

Dinyatakan di depan bahwa hamzah ditransliterasikan dengan apostrof. Namun, itu hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan di akhir kata. Bila hamzah itu terletak di awal kata tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab berupa *alif*.

Contoh:

تَأْخُذُونَ -ta' khuzūna

التَّوْءَ -an-nau'

شَيْئٍ -syai'un

إِنَّ -inna

أَمْرَتْ -umirtu

أَكَلَ -akala

8. Penulisan kata

Pada dasarnya setiap kata, baik fail, isim maupun harf ditulis terpisah. Hanya kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain karena ada huruf atau harkat yang dihilangkan maka transliterasi ini, penulisan kata tersebut dirangkaikan juga dengan kata lain yang mengikutinya.

Contoh:

وَإِنَّ اللَّهَ لَهُوَ خَيْرُ الرَّازِقِينَ -Wa inna Allāh lahuwa khair ar-rāziqīn

-Wa innallāha lahuwa khairurrāziqīn

فَأَوْفُوا الْكَيْلَ وَالْمِيزَانَ -Fa auf al-kaila wa al-mīzān

-Fa aful-kaila wal- mīzān

إِبْرَاهِيمُ الْخَلِيلِ -Ibrāhīm al-Khalīl

-Ibrāhīmūl-Khalīl

بِسْمِ اللَّهِ مَجْرَاهَا وَمُرْسَاهَا -Bismillāhi majrahā wa mursāh

وَلِلَّهِ عَلَى النَّاسِ حِجُّ الْبَيْتِ -Wa lillāhi 'ala an-nāsi ḥijju al-baiti

مَنْ اسْتَطَاعَ إِلَيْهِ سَبِيلًا -man istaṭā'a ilāhi sabīla

9. Huruf Kapital

Meskipun dalam sistem tulisan Arab huruf kapital tidak dikenal, dalam transliterasi ini huruf tersebut digunakan juga. Penggunaan huruf kapital seperti apa yang berlaku dalam EYD, di antaranya: Huruf kapital digunakan untuk menuliskan huruf awal nama diri dan permulaan kalimat. Bilamana nama diri itu didahului oleh kata sandang, maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya.

Contoh:

-Wa mā Muhammadun illā rasul

إِنَّ أَوْلَىٰ بَيْتٍ وَضِعَ لِلنَّاسِ -Inna awwala baitin wuḍ i 'a linnāsi

لِلَّذِي بُبِكَأَ مَبَارَكَةً -lallaẓī bibakkata mubārakkan

شَهْرُ رَمَضَانَ الَّذِي أُنزِلَ فِيهِ الْقُرْآنُ -Syahru Ramaḍān al-laẓi unzila fīh al-Qur'ānu

-Syahru Ramaḍ ānal-laẓi unzila fīhil qur'ānu

وَلَقَدْ رَأَاهُ بِأَفُقِ الْمُبِينِ -Wa laqad ra 'āhu bil-ufuq al-mubīn

Wa laqad ra 'āhu bil-ufuqil-mubīni

الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ -Alhamdu lillāhi rabbi al-'ālamīn

Alhamdu lillāhi rabbil 'ālamīn

Penggunaan huruf awal kapital untuk Allah hanya berlaku bila dalam tulisan Arabnya memang lengkap demikian dan kalau penulisan itu disatukan

dengan kata lain sehingga ada huruf atau harkat yang dihilangkan, huruf kapital tidak dipergunakan.

Contoh:

نَصْرٌ مِنَ اللَّهِ وَفَتْحٌ قَرِيبٌ -*Nasrun minallāhi wa fathun qarīb*

لِلَّهِ الْأَمْرُ جَمِيعًا -*Lillāhi al-amru jamī'an*

وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ -*Wallāha bikulli syai'in 'alīm*

10. Tajwid

Bagi mereka yang menginginkan kefasihan dalam bacaan, pedoman transliterasi ini merupakan bagian yang tak terpisahkan dengan Ilmu Tajwid. Karena itu peresmian pedoman transliterasi ini perlu disertai dengan pedoman tajwid.

Catatan:

Modifikasi

- 1) Nama orang berkebangsaan Indonesia ditulis seperti biasa tanpa transliterasi seperti M. Syuhudi Ismail. Sedangkan nama-nama lainnya ditulis sesuai kaidah penerjemahan.

Contoh: Şamad Ibn Sulaimān.

- 2) Nama Negara dan kota ditulis menurut ejaan Bahasa Indonesia, seperti Mesir, bukan Misr; Beirut, bukan Bayrūt; dan sebagainya.
- 3) Kata-kata yang sudah dipakai (serapan) dalam *Kamus Besar Bahasa Indonesia* tidak ditransliterasikan. Contoh: Tasauf, bukan Tasawuf.

DAFTAR TABEL

| | | |
|-----------|---|----|
| Tabel 3.1 | : Luas Wilayah Gampong Dalam Wilayah Kecamatan Darussalam | 52 |
| Tabel 3.2 | : Jumlah Penduduk Kecamatan Darussalam | 54 |
| Tabel 3.3 | : Pekerjaan Dan Sumber Pendapatan Penduduk Kecamatan Darussalam | |
| Tabel 3.4 | : Luas Areal Desa Di Kecamatan Darussalam | |



DAFTAR LAMPIRAN

| | |
|---|----|
| Lampiran 1 : SK Pembimbing Skripsi..... | 89 |
| Lampiran 2 : Surat Permohonan Melakukan Penelitian..... | 90 |
| Lampiran 4 : Protokol Wawancara Dengan Pihak Pemilik Lahan..... | 95 |
| Lampiran 5 : Dokumentasi Hasil Penelitian..... | 99 |



DAFTAR ISI

| | |
|---|-------------|
| LEMBARAN JUDUL | |
| PENGESAHAN PEMBIMBING | i |
| PENGESAHAN SIDANG | ii |
| PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TULIS | iii |
| ABSTRAK..... | iv |
| KATA PENGANTAR..... | v |
| PEDOMAN TRANSLITERASI..... | vii |
| DAFTAR TABEL..... | xv |
| DAFTAR LAMPIRAN | xvi |
| DAFTAR ISI..... | xvii |
| | |
| BAB SATU: PENDAHULUAN | |
| A. Latar Belakang Masalah..... | 1 |
| B. Rumusan Masalah | 7 |
| C. Tujuan Penelitian..... | 8 |
| D. Penjelasan Istilah..... | 8 |
| E. Kajian Pustaka..... | 10 |
| F. Metode Penelitian..... | 14 |
| G. Sistematika Pembahasan | 18 |
| | |
| BAB DUA: KONSEP KERJASAMA BISNIS MENURUT AKAD SYIRKAH INAN DAN WANPRESTASI DALAM FIQH MUAMALAH | |
| A. Pengertian dan Dasar Hukum <i>Syirkah Inan</i> | 20 |
| B. Rukun dan Syarat <i>Syirkah Inan</i> | 29 |
| C. Pendapat Ulama Mazhab tentang Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam <i>Syirkah Inan</i> | 33 |
| D. Wanprestasi dan Konsekuensinya bagi Para Pihak dalam Pengelolaan usaha Berbasis <i>Syirkah Inan</i> | 38 |
| E. Bentuk-bentuk Wanprestasi pada Pengelolaan Usaha Dengan Menggunakan Akad <i>Syirkah Inan</i> | 44 |

**BAB TIGA: WANPRESTASI PIHAK DEVELOPER PADA
KERJASAMA PEMBANGUNAN RUMAH REAL
ESTATE MENURUT AKAD SYIRKAH INAN DI
KEC. DARUSSALAM**

| | |
|--|----|
| A. Demografi Kecamatan Darussalam sebagai lokasi Pekerjaan pembangunan rumah real estate | 50 |
| B. Kontrak kerjasama antara developer dan pemilik lahan pembangunan rumah real estate | 57 |
| C. Faktor-faktor terjadinya wanprestasi antara Developer dengan pihak pemilik lahan | 66 |
| D. Konsekuensi Bisnis dan hukum akibat terjadinya wanprestasi dalam kerjasama pembangunan Real estate dan penyelesaiannya menurut perpektif akad <i>Syirkh Inan</i> | 69 |
| E. Tinjauan akad <i>Syirkah Inan</i> atas wanprestasi pihak Developer terhadap pihak pemilik lahan dalam perjanjian kerjasama pembangunan rumah Real estate di Kecamatan Darusssalam | 72 |

BAB EMPAT: PENUTUP

| | |
|--------------------|----|
| A. Kesimpulan..... | 79 |
| B. Saran..... | 81 |

| | |
|----------------------------------|--------------|
| DAFTAR PUSTAKA | 82 |
| DAFTAR LAMPIRAN | |
| DAFTAR RIWAYAT HIDUP..... | |

BAB SATU

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perkongsian bisnis menjadi salah satu cara praktis untuk menjalankan dan mengembangkan bisnis, hal ini dilakukan untuk memudahkan dalam mengumpulkan modal, karena dengan penggabungan modal usaha akan memudahkan modal usaha terpenuhi, demikian juga pada pengelolaan, dengan perkongsian akan tercipta suatu sharing pengalaman antar partner bisnis dalam menjalankan usaha yang dirintis dalam sistem kemitraan bisnis tersebut.

Secara normatif, dalam fiqh muamalah kemitraan dan partnership bisnis telah dilegalkan, bahkan para fuqaha telah mengembangkan konsep kemitraan usaha tersebut dalam bentuk *Syirkah* sebagai akad *Musamma* yang telah memiliki landasan legal formal yang jelas secara hukum syara'.

Syirkah secara konseptual merupakan suatu perjanjian kerja sama antara dua orang atau lebih dalam suatu permodalan, keterampilan, atau kepercayaan dalam usaha tertentu dengan pembangian keuntungan berdasarkan nisbah yang disepakati dan pertanggungjawaban risiko berdasarkan persentase modal yang diinvestasikan. Dalam beberapa literatur fiqh para ulama telah menjelaskan konsep *Syirkah* ini. Di kalangan ulama mazhab terdapat beberapa pendapat mengenai *Syirkah* ini. Menurut ulama Hanafiah *Syirkah* adalah ungkapan tentang adanya transaksi akad antara dua orang yang bersekutu pada pokok harta dan keuntungan.¹

Menurut ulama mazhab, bahwa setiap dalam akad *syirkah*, terutama pada perkongsian dalam bentuk *Syirkah Inan* شِرْكَةٌ عَيْنًا partner dapat mewakili seluruh pekerjaannya, meliputi penjualan, pembelian, peminjaman dan penyewaan terhadap orang lain, namun partner perkongsian yang lainnya

¹Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2009), hlm. 165.

mempunyai hak untuk tidak mewakilkan perkerjaannya kepada orang lain. Dengan demikian dalam *Syirkah Inan* ini pihak anggota perkongsian dapat memberikan kebebasan kepada patner untuk mengelola (*Managing*) kerja sama bisnis ini sesuai kemampuan dan kapasitas partner kerja, karena pada prinsipnya usaha yang dilakukan untuk memperoleh *Profit* bersama yang akan dibagi sesuai kesepakatan yang telah diikrarkan ketika akad dilakukan.

Pada akad *Syirkah al-Inan* tingkat fleksibilitasnya relatif tinggi, karena para pihak dapat menyertakan modal usaha sesuai kemampuan finansial yang dimiliki, demikian juga sistem bagi hasilnya cenderung dapat disepakati bersama baik dalam bentuk *profit sharing* maupun *revenue sharing*. Dalam sistem bagi hasil ini dapat dipertimbangkan resiko kerja yang muncul, sehingga bisa saja pihak pengelola usaha memperoleh tingkat bagi hasil yang lebih tinggi meskipun modal yang disertakan dalam usaha tersebut relatif kecil dibanding dengan modal investasi pihak lain. Ulama fiqh membuat kaidah: *Keuntungan dibagi sesuai kesepakatan dan kerugian dibagi sesuai dengan pernyataan modal yang dilakukan oleh masing-masing pihak.*²

Dalam pengelolaan *Syirkah Inan* ini pihak anggota perkongsian dapat menyepakati bentuk *tasharruf* operasional usaha termasuk sistem pertanggungnagan risiko yang harus dilakukan karena resiko usaha cenderung sangat tinggi. Untuk itu dalam pengelolaan usaha dalam bentuk *Syirkah Inan* ini para pihak secara dini harus mampu mendiskusikan dan mengkomunikasikan risiko yang akan terjadi dalam pengelolaan usaha ini karena hal tersebut akan mempengaruhi nilai *finansial* dan *income* dari usaha yang dikelola.³

Dalam pengelolaan risiko pada *Tasharruf* modal usaha dalam bentuk *Syirkah Inan* ini, pihak anggota perkongsian harus mempertimbangkan risiko

² Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2009), hlm 168.

³ Sayed Sabiq, *Fiqh Sunnah* Jilid 4, diterjemahkan oleh: Nor Hasanuddin, (Jakarta : Pena Pundi Aksara, 2006), hlm. 318.

yang muncul dari eksternal usaha seperti mekanisme pasar, animo konsumen dan lain-lain serta juga harus mempertimbangkan risiko internal usaha seperti karakter atau perilaku anggota kongsi yang memiliki potensi timbulnya *moral Hazard* yang dapat merugikan usaha bersama tersebut (sikap moral atau kejujuran dari pihak tertanggung). *Moral hazard* ini cenderung banyak motif baik dalam bentuk *Gharar* maupun *Tadlis* (keraguan, tipuan dan tindakan yang bertujuan untuk merugikan orang lain), yang dapat menimbulkan kerugian terhadap internal usaha. Untuk itu dalam pengelolaan usaha dengan menggunakan pola *Syirkah Inan* ini, para pihak harus menjelaskan secara gamblang potensi wanprestasi dari masing-masing anggota kongsi supaya tidak menimbulkan sengketa dan perselisihan dalam pengelolaan usaha.

Dalam hukum perdata, wanprestasi dijelaskan secara detil, sehingga untuk memperoleh gambaran lengkap tentang wanprestasi ini dapat dijelaskan bahwa wanprestasi merupakan peristiwa pihak debitur dinyatakan lalai apabila tidak memenuhi prestasi atau terlambat berprestasi dan berprestasi tetapi tidak sebagaimana mestinya. Namun demikian, pada umumnya wanprestasi baru terjadi setelah adanya pernyataan lalai dari pihak kreditur kepada debitur. Pernyataan lalai ini pada dasarnya bertujuan menetapkan tenggang waktu (yang wajar) kepada debitur untuk memenuhi prestasinya dengan sanksi tanggung gugat atas kerugian yang dialami oleh debitur.⁴

Tidak semua kesepakatan yang dibuat dapat berjalan dengan baik dalam beberapa kasus, para pihak mengingkari ataupun tidak memenuhi kesepakatan-kesepakatan yang telah dilakukan sehingga dianggap telah melakukan wanprestasi atau cedera janji.⁵

⁴ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsional Dalam Kontrak komersial*, Prenadamedia Group, (Jakarta, 2014) hlm. 260-261.

⁵Wanprestasi merupakan suatu tindakan pidana perikatan yang bersifat timbal balik senantiasa menimbulkan sisi aktif dan sisi pasif. Sisi aktif menimbulkan hak bagi kreditor untuk menuntut pemenuhan prestasi, sedangkan sisi pasif menimbulkan beban kewajiban bagi debitur untuk melaksanakan prestasinya. Pada situasi normal antara prestasi dan kontrak prestasi akan

Dalam aspek implementasi *Syirkah Inan* wanprestasi yang terjadi bukan antara debitur dan kreditur, tetapi sesama anggota kongsi yang sama-sama memiliki modal dan kontribusi operasional usaha meskipun dalam porsi berbeda.

Salah satu bentuk implementasi *Syirkah Inan* yang dilakukan dalam masyarakat Aceh Besar khususnya sebagian masyarakat di Kecamatan Darussalam, dalam bentuk investasi kerja sama pembangunan rumah antara pihak pemilik tanah dan developer. Sistem permodalan yang dilakukan dengan join usaha antara pihak pemilik tanah yang harus memiliki legalitas tanah yang dimilikinya dan letak tanah yang prospektif secara komersil. Lazimnya luas tanah yang akan diinvestasi oleh developer cenderung variatif, bisa saja kurang 1.000 m² ataupun lebih dari ukuran tersebut, dan juga tergantung kemampuan finansial pihak developer dalam membangun rumah sesuai dengan tipe yang dibutuhkan konsumen.

Dalam realisasi dan pelaksanaan bisnis kerjasama pembangunan perumahan ini tidak selalu berlangsung dengan baik. Beberapa kasus yang ditemui, para pihak yang terlibat dalam kerjasama pembangunan rumah untuk dijual ini sering mengalami cedera janji, dalam arti salah satu pihak tidak melakukan kesepakatan yang telah dicapai bersama sesuai dengan akad yang telah dilakukan bahkan tertulis secara otentik.

Dalam penelitian ini, penulis memfokuskan kajian tentang wanprestasi yang terjadi antara pemilik tanah dan developer yang telah mencapai kata sepakat dalam pelaksanaan pembangunan rumah untuk dijual kepada konsumen. Namun dalam realisasinya terjadi cedera janji atau wanprestasi yang mengakibatkan kerugian bagi pihak lain disebabkan kesengajaan salah satu pihak dan biasanya dalam hal ini adalah pihak developer yang tidak membangun unit rumah yang telah dijanjikan.

saling bertukar, namun pada kondisi tertentu pertukaran prestasi tidak berjalan sebagaimana mestinya sehingga muncul peristiwa yang disebut Wanprestasi.

Dalam kasus kerjasama pembangunan rumah yang dilakukan antara Iskandar yang sekarang berposisi sebagai pemilik tanah yang merupakan warga yang berdomisili di Gampong Tungkop, Kecamatan Darussalam, dengan pihak pengembang perjanjian kerjasama pembangunan rumah ini dilakukan pada tahun 2007 di atas tanah milik Iskandar yang terletak di kompleks Keumala Meuligoe, Dusun Damai dengan luas areal lahan yaitu 1,155 m².⁶

Dalam perjanjian kerjasama tersebut, pihak pemilik lahan yaitu Iskandar dan Syarifuddin sebagai pihak pengembang yang mempunyai modal dan telah membuat kesepakatan, yang secara umum diktum yang menjadi objek perjanjian yaitu Syarifuddin sebagai pengembang setuju untuk membangun rumah sebanyak 10 unit yaitu untuk tiap unit rumah luas tanah yang akan dibangun lebih kurang 96 m per rumah.dengan pembagian hasil unit rumah sebanyak 6 unit rumah dan kepada masing-masing pihak, perjanjian kerja sama tersebut dilaksanakan pada tahun 2007 dan pembangunan perumahan tersebut dimulai pada tahun 2007 silam, yang dalam perjanjian akan rampung pembangunan perumahan tersebut pada tahun 2012.⁷

Berdasarkan informasi yang penulis peroleh bahwa pihak pengembang akan membangun rumah tipe 45 sebanyak 10 unit secara bertahap, sesuai dengan tingkat keterjualan rumah yang dibangun tiap unit.⁸ Dalam realisasinya pihak pengembang telah membangun sebanyak 6 unit namun hingga sekarang rumah yang telah dijanjikan akan dibangun oleh pihak pengembang belum teralisasi sepenuhnya dikarenakan pihak pengembang Syarifuddin mengalami musibah meninggal dunia. Dalam hal ini, pihak pemilik tanah sangat dirugikan

⁶ Wawancara dengan Iskandar, pemilik tanah lokasi pembangunan perumahan rumah *real estate*, 15 Maret 2021, di Gampong Tungkob, Kecamatan Darussalam, Kabupaten Aceh Besar.

⁷ *Ibid.*

⁸ *Ibid.*

akibat wanprestasi dari pihak pengembang yang telah mengabaikan janjinya setelah bertahun-tahun sejak tahun 2010 hingga sekarang.⁹

Dalam kasus kerjasama pembangunan rumah yang dilakukan antara Zulkifli yang sekarang berposisi sebagai pemilik tanah yang merupakan warga yang berdomisili di Desa Lamtimpeung, Kecamatan Darussalam, dengan pihak pengembang perjanjian kerjasama pembangunan rumah ini dilakukan pada tahun 2019 di atas tanah milik Zulkifi yang terletak di Desa Lamtimpeung, Kecamatan Darussalam, Kabupaten Aceh Besar dengan luas areal lahan yaitu 1.523 m².¹⁰

Dalam perjanjian kerjasama tersebut, pihak pemilik lahan yaitu Zulkifli dan M. Yasir sebagai pihak pengembang yang mempunyai modal dan telah membuat kesepakatan, yang secara umum diktum yang menjadi objek perjanjian yaitu M. Yasir sebagai pengembang setuju untuk membangun rumah sebanyak 10 unit dengan type 45 yaitu untuk tiap unit rumah luas tanah yang akan dibangun lebih kurang \pm 125 m per rumah.dengan pembagian hasil unit rumah sebanyak 4 unit rumah dan kepada pihak pemilik lahan dan 6 unit rumah kepada pihak *developer*, perjanjian kerja sama tersebut dilaksanakan pada tahun 2019 dan pembangunan perumahan tersebut dimulai pada tahun 2019 silam, yang dalam perjanjian akan rampung pembangunan perumahan tersebut pada tahun 2021.¹¹

Berdasarkan informasi yang penulis peroleh bahwa pihak pengembang akan membangun rumah type 45 sebanyak 10 unit secara bertahap, sesuai dengan tingkat keterjualan rumah yang dibangun tiap unit.¹² Dalam

⁹ Wawancara dengan Iskandar , pemilik tanah lokasi pembangunan perumahan rumah *real estate*, 15 maret 2021, di Gampong Tungkob, Kecamatan Darussalam, Kabupaten Aceh Besar.

¹⁰ Wawancara dengan Zulkifli, pemilik tanah lokasi pembangunan perumahan rumah *real estate*, di Desa Lamtimpeung, Kecamatan Darussalam, Kabupaten Aceh Besar, 09 September 2022.

¹¹ *Ibid.*

¹² *Ibid.*

realisasinya pihak pengembang hanya membangun pondasi dari unit rumah tersebut dan meninggalkan tanggung jawabnya sebagai developer namun hingga sekarang rumah yang telah dijanjikan akan dibangun oleh pihak pengembang belum teralisasi sepenuhnya dikarenakan pihak pengembang yaitu bapak M, Yasir henggang atau melarikan diri dari tanggung jawabnya. Dalam hal ini, pihak pemilik tanah sangat dirugikan akibat wanprestasi dari pihak pengembang yang telah mengabaikan janjinya setelah bertahun-tahun sejak tahun 2021 hingga sekarang.¹³

Berdasarkan latar belakang permasalahan yang telah di jelaskan di atas, teknik penulis mengkaji lebih detil fakta empiris dan kesepakatan kerjasama antara pemilik lahan dengan developer dalam bentuk skripsi dengan judul *Wanprestasi Pada Perjanjian Kerjasama Pembangunan Rumah Real Estate Oleh Pihak Developer Menurut Akad Syirkah Inan (Suatu Penelitian di, Kecamatan Darussalam).*

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah wanprestasi dan faktor-faktor penyebabnya pada kontrak perjanjian kerjasama pembangunan perumahan antara pemilik lahan dengan *developer* di Kecamatan Darussalam ?
2. Bagaimanakah konsekuensi wanprestasi pada kerjasama pembangunan rumah di Kecamatan Darussalam terhadap pemilik lahan ?
3. Bagaimanakah kedudukan hukum wanprestasi pada perjanjian kerjasama rumah real estate di Kecamatan Darussalam dalam perpektif akad *Syirkah Inan* ?

¹³ Wawancara dengan Zulkifli, pemilik tanah lokasi pembangunan perumahan rumah *real estate*, di Desa Lamtimpeung, Kecamatan Darussalam, Kabupaten Aceh Besar, 09 September 2022.

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini penulis lakukan untuk memperoleh informasi secara ilmiah dengan memenuhi standar objektif dan valid serta penyusunan secara sistematis untuk tujuan yang telah didesain dan diformat sebagai berikut:

1. Mengetahui upaya yang dilakukan untuk memberikan gambaran mengenai kesepakatan, wanprestasi dan faktor penyebabnya antara *developer* dengan pemilik lahan dalam kontrak perjanjian kerja sama pembangunan perumahan.
2. Untuk meneliti tentang konsekuensi terhadap para pihak akibat wanprestasi yang dilakukan oleh pihak *developer* dengan perlindungan hukum.
3. Untuk mengetahui kedudukan hukum dalam wanprestasi pada perjanjian kerjasama rumah real estate di Kecamatan Darussalam menurut perpektif akad *Syirkah Inan*.

D. Penjelasan Istilah

Penjelasan istilah dalam proposal ini penulis paparkan berupa rangkaian kata dan frase dari judul skripsi ini dengan tujuan untuk memudahkan penulis memahami substansi dan rangkaian kata yang penulis format dalam bentuk judul sehingga dengan penjelasan istilah ini penulis dapat memahami variabel penelitian dengan jelas dan juga fokus. Penjelasan istilah ini penulis paparkan dalam bentuk frase yang terdiri dari :

1. Wanprestasi

Istilah wanprestasi berasal dari bahasa Belanda yang artinya prestasi buruk. Wanprestasi adalah suatu sikap dimana seseorang tidak

memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dan debitur.¹⁴

Wanprestasi terdapat dalam pasal 1243 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa: “Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”.¹⁵

2. Perjanjian kerjasama

Perjanjian merupakan kata yang telah mengalami afiksasi dengan kata dasarnya janji. Janji dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia diartikan dengan persetujuan (tertulis atau dengan lisan) yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing-masing bersepakat akan menaati apa yang tersebut dalam persetujuan.¹⁶

Kerjasama merupakan sesuatu yang ditangani oleh beberapa pihak. Kerjasama adalah sebuah sikap mau melakukan suatu pekerjaan secara bersama-sama tanpa melihat latar belakang orang yang diajak bekerjasama untuk mencapai suatu tujuan.¹⁷

3. Rumah Real Estate

Rumah real estate merupakan rumah yang dibangun dan terdiri dari tanah dan bangunan di atasnya, bersama dengan sumber daya alam seperti tanaman atau air, benda yang tidak bergerak yang ada didalam alam ini dan aset yang nyata lainnya.¹⁸

¹⁴ Abdul R Saliman, *Esensi Hukum Bisnis Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2004), hlm.15.

¹⁵ Ahmadi Miru, Sakka Pati, *Hukum Perikatan*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2008), hlm. 12.

¹⁶ Kamus Besar Bahasa Indonesia, <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/perjanjian> diakses pada tanggal 10 Juli 2021.

¹⁷ Kamus Besar Bahasa Indonesia, <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/perjanjian> diakses pada tanggal 20 April 2022.

¹⁸ Kaswati, *Analisis Penentuan Harga Pokok Produksi Biaya Pembangunan Rumah Pada Pengembangan PT. Bina Fabelia Pekanbaru*, (Pekanbaru : UIN SUSKA RIAU, 2008).

Real estate bisa diartikan sebagai tanah sekaligus apapun yang melekat permanen di atasnya, contohnya seperti perumahan, gudang, bangunan, dan sebagainya. Sehingga bisnis real estate adalah sebuah bisnis yang berjalan untuk memperjualbelikan tanah sekaligus bangunan yang ada di atasnya.¹⁹

4. Developer

Developer berasal dari bahasa asing yang menurut kamus bahasa Inggris artinya adalah pembangun/pengembang. Sementara itu menurut Pasal 5 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 tahun 1974, disebutkan pengertian Perusahaan Pembangunan Perumahan yang dapat pula masuk dalam pengertian *developer*, yaitu : “Perusahaan Pembangunan Perumahan adalah suatu perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar di atas suatu areal tanah yang akan merupakan suatu kesatuan lingkungan pemukiman yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat penghuninya”.²⁰

5. Akad Syirkah Inan

Syirkah Inan merupakan kerjasama antara dua orang atau lebih untuk menjalankan usaha dengan keuntungan/kerugian ditanggung bersama.²¹

E. Kajian Pustaka

Kajian pustaka penting dibuat dalam setiap karya ilmiah termasuk proposal untuk pemetaan dan pendataan terhadap temuan dari riset-riset yang telah dilakukan terdahulu untuk menghindari pengulangan, duplikasi dan

¹⁹ Kamus besar Bahasa Indonesia, <https://kbbi.kemdikbud.go.id/> diakses 25 Februari 2022.

²⁰ Peraturan Menteri, Pasal 5 ayat (1), *Perusahaan Pembangunan Perumahan* no 5 Tahun 1974

²¹ Burhanudin S, *Hukum Kontrak Syariah*, (Yogyakarta : BPFE UGM, 2009), hlm 107

plagiasi sehingga otentisitas penelitian ini dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah.

Penelitian ini membahas tentang “*Wanprestasi Pada Perjanjian Kerjasama Pembangunan Rumah Real Estate Oleh Pihak Developer Menurut Akad Syirkah Inan (Suatu Penelitian di Kecamatan Darussalam)*” judul ini secara umum telah dibahas oleh peneliti lainnya. Adapun beberapa judul penelitian yang telah dilakukan sebelumnya yaitu:

Penelitian pertama dilakukan oleh Agustira Shindy Dalam hal ini penulis ingin meneliti lebih lanjut mengenai *Perjanjian Kerjasama Pemberdayaan Industri Kerajinan Songket Di Kota Palembang (Studi di Griya Kain Tuan Kentang)*. Ada dua hal yang menjadi titik fokus penelitian ini yaitu pertama bagaimana perjanjian kerjasama industri kerajinan songket di Griya Kian Tuan Kentang? Kedua, bagaimana tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap perjanjian kerjasama industri kerajinan songket di Griya Kian Tuan Kentang?

Penelitian ini berbeda dengan kajian penulis lakukan karena fokus kajian diatas lebih membahas permasalahan antara Perjanjian Kerjasama Pemberdayaan Industri Kerajinan Songket di Kota Palembang dalam Perpektif Hukum Ekonomi Syariah (Studi Di Griya Kain Tuan Kentang).²² Sedangkan penelitian ini penulis lakukan dengan membahas beberapa kasus wanprestasi yang dilakukan oleh pihak *Developer* terhadap pihak pemilik lahan atas pembangunan perumahan rumah Real Estate suatu penelitian di Kecamatan Darussalam, Kabupaten Aceh Besar.

Penelitian Kedua dilakukan oleh Robi Rianda dengan Judul“*Wanprestasi Dalam Kontrak Perjanjian Kerjasama Sponsorhip (Suatu Studi Kasus Terhadap Perjanjian Antara CV.Mitra Karya Dengan CV.Atjeh Indah*

²² Agustira Shindy “*Perjanjian Kerjasama Pemberdayaan Industri Kerajinan Songket Di Kota Palembang Dalam Perpektif Hukum Ekonomi Syariah (Studi Di Griya Kain Tuan Kentang)*, Skripsi (Palembang: Fakultas Syariah dan Hukum UIN Raden FatahPalembang,2020).

Sentosa di Kota Banda Aceh) Tahun 2019, dalam Skripsi ini menjadi fokus kajian yaitu 1. Apakah faktor penyebab terjadinya wanprestasi yang telah dilakukan oleh CV. Atjeh Indah Sentosa 2. Bagaimana upaya penyelesaian wanprestasi yang ditempuh antara CV.Mitra Karya dengan CV. Atjeh Indah Sentosa.²³

Dalam Penelitian ini pihak Robia Rianda yang menjadi fokus kajian pada persiapan biaya, kinerja panitia yang buruk, kurangnya itikad baik, dan pemasukan dana sponsor tidak sesuai target. Bentuk Wanprestasi yang terjadi adalah pembayaran awal yang tidak sesuai dengan kesepakatan dan tidak dilakukan pelunasan atas kewajiban yang telah dilakukan oleh CV.

Hasil Kajian penelitian penulis berbeda dengan hasil kajian diatas karena fokus kajian penulis menjelaskan tentang kasus wanprestasi pada pembangunan perumahan rumah real estate terbengkalainya/ terhentinya pembangunan perumahan rumah Real estate tersebut dikarenakan bagian atau unit rumah yang seharusnya menjadi milik beliau tidak dilanjutkan pembangunannya atau dihentikannya pembangunan perumahan tersebut.

Penelitian ketiga dilakukan oleh Moch. Maulana Afrizal Ardiansyah dengan judul “*Analisis hukum Islam terhadap praktik wanprestasi dalam kerjasama usaha fotocopy di lowbudget fotocopy Margorejo kota Surabaya*”. Dalam artikel ini penulis membahas 1). Praktik kerjasama antara pengelola usaha dengan pemodal di lowbudget fotocopy Margorejo Surabaya, usaha ini beroperasi pada usaha percetakan fotocopy. Pelaksanaannya pengelola terkadang dalam pembelian sparepart fotocopy menggunakan nota kosong untuk memanipulasi data pembelian tanpa diketahui pemilik modal; dan 2). Menurut hukum Islam, praktik kerjasama anantara pengelola usaha fotocopy dan pemodal

²³ Robi Rianda “*Wanprestasi Dalam Kontrak Perjanjian Kerjasama Sponsorship (Suatu Studi Kasus Terhadap Perjanjian Antara CV. Mitra Karya Dengan CV. Atjeh Indah Sentosa di Kota Banda Aceh)*, Skripsi (Banda Aceh: Fakultas Hukum Universitas Syiah Kuala, 2019).

di lowbudget fotocopy Margorejo Surabaya akadnya fasid (rusak), karena ada salah satu rukun yang tidak terpenuhi yaitu tidak adanya pemenuhan hak terhadap pemilik modal dan praktiknya tidak sejalan dengan akad musyarakah, yang mana jika usaha yang dilakukakan oleh syarik, maka syarik harus memberitahu secara transparan pengelolaan hasil kerjasama untuk memenuhi kebutuhan sparepart fotocopy secara jelas tanpa adanya manipulasi data.²⁴

Penelitian keempat dilakukan oleh Raina Oktasari dengan judul *“Wanprestasi Developer CV. Bintang Perrrada Dalam Perjanjian Bagi Bangun Perumahan Pada Pemilik Tanah Di Kelurahan Tengah Kecamatan Delta Pawan Kabupaten Ketapang”*. Dalam artikel ini penulis membahas Untuk mengungkapkan faktor- faktor yang menyebabkan *developer* wanprestasi dalam Perjanjian bagi bangun Perumahan Mitra Pawan sejahtera Residence. Untuk mengungkapkan akibat hukum bagi *developer* wanprestasi dalam Perjanjian bagi bangun Perumahan Mitra Pawan Sejahtera Residence dan untuk mengungkapkan upaya hukum yang dilakukan oleh pemilik tanah terhadap *developer* yang tidak melaksanakan Perjanjian Bagi Bangun Perumahan Mitra Pawan Sejahtera Residence.²⁵

Penelitian kelima dilakukan oleh Iqbal Fadhliyan dengan judul *“Pelaksanaan Perjanjian membangun dan bagi hasil Perumahan dan Ruko Di Banda Aceh”*. Objek penelitian ini penulis menjelaskan bahwa dalam perjanjian membangun dan bagi hasil, pihak pemilik tanah mengikatkan diri dengan pemilik modal untuk membangun perumahan atau pertokoan. Perjanjian antara pelaksana pembangunan dengan pemilik tanah tersebut dikenal dengan

²⁴ Moch. Maulana Afrizal Ardiansyah *“Analisis hukum Islam terhadap praktik wanprestasi dalam kerjasama usaha fotocopy di lowbudget fotocopy Margorejo kota Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya”*, Skripsi, (Surabaya: Fakultas yariah Dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Ampel, 2020).

²⁵ Raina Oktasari *“Wanprestasi Developer CV. Bintang Perrrada Dalam Perjanjian Bagi Bangun Perumahan Pada Pemilik Tanah Di Kelurahan Tengah Kecamatan Delta Pawan Kabupaten Ketapang”*, Skripsi, (Ketapang : Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura, 2020).

perjanjian bagi hasil. Hambatan yang diakibatkan kelalaian manusia antara lain wanprestasi pihak kontraktor. Hambatan lainnya kesadaran hukum yang masih kurang, sehingga pihak pertama dan pihak kedua hanya membuat perjanjian lisan. Upaya Penyelesaian yang ditempuh akibat terjadinya wanprestasi pada perjanjian membangun dan bagi hasil yaitu dengan menempuh upaya penyelesaian dengan cara mediasi agar tercapainya perdamaian antara pihak pemilik tanah dengan pihak kontraktor. Yang membedakan penelitian yang diteliti oleh penulis yaitu kerjasama yang dilakukan oleh pihak developer dengan pihak pemilik lahan yang perjanjiannya dibuat secara tertulis, disebabkan karena dalam pembangunan perumahan diperlukan peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar hukum, kebijakan, arahan, dan pedoman. Dalam pelaksanaan pembangunan perumahan dan menjadi dasar hukum dalam penyelesaian masalah, kasus, dan sengketa di bidang perumahan. Sedangkan penelitian yang ditulis oleh Iqbal Fadhliyan ini perjanjiannya dibuat secara lisan tanpa adanya saksi. Dalam penyelesaian yang ditempuh apabila terjadinya wanprestasi pada skripsi yang penulis teliti yaitu dengan cara membawa ke jalur hukum dan mediasi sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Iqbal Fadhliyan penyelesaian hanya dengan cara mediasi tanpa adanya kekuatan hukum yang mengikat atau untuk menjadi sebuah jaminan jika terjadi wanprestasi.²⁶

F. Metode Penelitian

Prosedur penelitian yang penulis lakukan pada riset ini untuk menghasilkan data yang objektif dan reliabel sehingga seluruh data yang dikumpulkan memenuhi ketentuan validitas data. Tahapan proses pengumpulan

²⁶ Iqbal Fadhliyan "Pelaksanaan Perjanjian membangun dan bagi hasil Perumahan dan Ruko Di Banda Aceh" Skripsi, (Banda Aceh: Fakultas Hukum Universitas Syiah Kuala, 2018).

data yang penulis lakukan menggunakan beberapa tahapan yang bersifat empirile dan sistematis.

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan riset kualitatif (*Qualitative Research*) yang memaparkan data penelitian secara naratif tanpa menggunakan pengukuran tertentu terhadap objek penelitian. Dalam riset ini penulis menggunakan jenis penelitian secara apa adanya sesuai dengan realitas dan fakta empirik secara deskriptif ini penulis menjelaskan tentang fakta wanprestasi pada perjanjian kerjasama pembangunan rumah real estate yang dilakukan oleh pihak developer dengan menggunakan jenis penelitian ini penulis melakukan menjelaskan perilaku developer dan juga pemilik lahan.

Menurut Supardi dalam bukunya *Ekonomi dan Bisnis* bahwa penelitian deskriptif itu adalah jenis penelitian ini dilakukan pada taraf atau kadar kajian dan analisis semata-mata ingin menetapkan suatu gejala/pertanda dan keadaan sebagaimana adanya. Hasil penelitian dan kesimpulan yang diambil semata-mata menggambarkan dan memaparkan suatu gejala ataupun peristiwa yang terjadi seperti apa adanya.²⁷

2. Teknik Pengumpulan Data

Penelitian ini menggunakan data sekunder sebagai konsep dan juga ketentuan yuridis dan normatif, dan juga data primer yang merupakan fakta empirik dari berbagai sumber. Untuk mengumpulkan data tersebut penulis menggunakan metode pengumpulan data pustaka dan data empirik penulis jelaskan prosedurnya sebagai berikut:

a. Penelitian kepustakaan (*Library Research*)

Penelitian kepustakaan yaitu penelitian yang dilakukan untuk memperoleh data sekunder dari berbagai literatur baik dalam bentuk buku,

²⁷ Supardi, *Metodologi Penelitian Ekonomi dan Bisnis*, (Yogyakarta: UII Press, 2005), hlm. 27.

artikel jurnal dan sebagainya melalui proses membaca, menelaah, mempelajari, serta mengkajinya untuk memperoleh konsep yang akan digunakan sebagai bahan analisis terhadap permasalahan yang diteliti.

b. Penelitian lapangan (*Field Research*)

Penelitian lapangan dilakukan untuk memperoleh informasi dari berbagai sumber yang merupakan data primer dari penelitian ini yang sangat penting untuk memperoleh data yang objektif dan reliabel sehingga permasalahan penelitian dapat dicari solusi dan jawabannya secara akurat dan tepat sesuai dengan tujuan penelitian. Adapun penelitian dilakukan melalui observasi dan pengamatan secara terukur terhadap objek penelitian perumahan yang terkena wanprestasi dalam kawasan Kecamatan Darussalam.

1. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data penelitian yang digunakan untuk memperoleh semua informasi yang merupakan variabel penelitian ini yaitu :

a. Wawancara

Wawancara yang digunakan sebagai teknik pengumpulan data dilakukan dalam bentuk *Guiden Interview* yaitu wawancara terstruktur dengan menggunakan daftar pertanyaan yang telah penulis susun untuk diajukan kepada informan dan responden yaitu pihak pemilik lahan yang berdomisili di wilayah Desa Tungkop dan Desa Lamtimpeung, Kecamatan Darusslam. Peneliti juga akan mengembangkan pertanyaan sesuai dengan kebutuhan data penelitian yang dilakukan secara fleksibel dengan responden penelitian.²⁸

b. Dokumentasi

Dokumentasi yaitu mencari data-data mengenai hal-hal atau variabel yang merupakan catatan, transkrip. Notulen rapat, agenda dan lainnya.

²⁸ I Supardi, *Metodologi Penelitian Ekonomi dan Bisnis*, (Yogyakarta: UII Press, 2005), hlm. 121.

Metode ini merupakan suatu cara untuk mendapatkan data-data dengan mendata arsip dokumentasi yang berupa kontrak kerja sama antara pihak *developer* dengan pihak pemilik lahan di tempat objek yang sedang diteliti. Di Kecamatan Darussalam, Aceh Besar.²⁹

2. Populasi dan Sampel

Populasi adalah keseluruhan objek atau seluruh individu, gejala atau seluruh kejadian ataupun seluruh unit yang ingin diteliti. Sedangkan sampel adalah bagian dari populasi yang ingin diteliti oleh peneliti.³⁰ Dalam penelitian ini yang menjadi populasi adalah pemilik lahan dan developer yang ada di Kecamatan Darussalam, namun untuk membatasi populasi maka penulis mengambil sampel dengan menggunakan *Purposive Sampling* yaitu sampel diambil berdasarkan tujuan dari penelitian dan yang menjadi sampel dalam penelitian ini adalah pemilik lahan yang penulis kenal di dalam kawasan Kecamatan Darussalam.

3. Instrumen Pengumpulan Data

Instrumen pengumpulan data yang penulis butuhkan yaitu alat rekaman dalam proses interview, camera dalam proses observasi untuk membantu pengamatan yang penulis lakukan pada narasumber yaitu sebagai pihak pemilik lahan. Penulis juga membutuhkan alat catat seperti kertas dan pulpen untuk membuat dokumen hingga proses penelitian ini selesai.

4. Analisis Data

Analisis data dilakukan setelah seluruh data yang dibutuhkan telah diperoleh semuanya. Untuk melakukan analisis data dibutuhkan tahapan-tahapan sebagai berikut:

²⁹ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktek*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2002), hlm. 188

³⁰ Bambang Prasetyo dan Lina Miftahul Jannah, *Metode Penelitian Kuantitatif*, (Jakarta :Raja Grafindo Persada, 2005), hlm. 119.

a. Klasifikasi data

Klasifikasi data ini dilakukan untuk memilah dan mengelompokkan data sehingga data-data tersebut dapat diketahui sumber primer dan sumber skunder. Demikian juga data yang diperoleh melalui interview ataupun melalui obsevasi.

b. Penilaian data

Seluruh data yang telah dikumpulkan harus dilakukan penilaian agar diketahui tingkat akurasi dan objektivitasnya, sehingga dengan penilaian tersebut akan lebih memudahkan proses analisis data.

c. Interpretasi data

Interprestasi data penulis lakukan sebagai tahapan akhir dari analisis data. Pada interpretasi data ini penulis melakukan penafsiran dan pembahasan terhadap semua informasi yang telah terkumpul. Sehingga diketahui tingkat validitas data.³¹

5. Lokasi penelitian

adalah yaitu tempat yang dipilih oleh peneliti untuk memperoleh dan menemukan data yang diperlukan dalam penulisan karya ilmiah ini, adapun lokasi dari penelitian ini berada di Desa Tungkop, Lamtimpeung, Kecamatan Darussalam, Aceh Besar.

G. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan merupakan upaya atau cara untuk mempermudah dalam melihat dan memahami isi dari tulisan ini secara menyeluruh. Pembahasan ini dibagi dalam 4 (empat) bab. Setiap bab menguraikan pembahasan pembahasan tersendiri secara sistematis dan saling terkait antara bab satu dan bab lainnya. Adapun sistematika pembahasan ini terdiri dari :

³¹ Marzuki Abu Bakar, *Metode Penelitian*, (Banda Aceh, 2013), hlm.57.

Bab *satu*, merupakan Bab Pendahuluan, dalam bab ini diuraikan mengenai latar belakang permasalahan, rumusan masalah, tujuan penelitian, penjelasan istilah, kajian pustaka, metode penelitian dan sistematika pembahasan.

Bab *dua*, penulis menjelaskan Konsep kerjasama bisnis menurut akad *Syirkah Inan* dan wanprestasi dalam fiqih muamalah, dengan subbab sebagai berikut: Pengertian dan dasar hukum *Syirkah Inan* rukun dan syarat, pendapat ulama tentang hak dan kewajiban para pihak dalam *Syirkah Inan*, wanprestasi dan konsekuensi bagi para pihak dalam pengelolaan usaha, bentuk-bentuk wanprestasi pada pengelolaan usaha dengan menggunakan akad *Syirkah Inan*.

Bab *Tiga*, merupakan Bab Pembahasan, yang membahas tentang wanprestasi dan faktor pada kontrak perjanjian kerjasama pembangunan perumahan antara pemilik lahan dengan Developer di Kecamatan Syiah Kuala, konsekuensi wanprestasi pada kerjasama pembangunan rumah dan perlindungan hukum terhadap pemilik lahan, tinjauan akad *Syirkah Inan* terhadap Wanprestasi pada Kerja Sama Pembangunan Rumah Real Estate di Kecamatan Darussalam.

Bab *Empat*, adalah penutup merupakan cakupan dari keseluruhan penelitian yang penulis teliti yang berisi kesimpulan dan saran-saran yang berkenaan dengan rumusan penelitian diatas.

BAB DUA

KONSEP KERJASAMA BISNIS MENURUT AKAD SYIRKAH INAN DAN WANPRESTASI DALAM FIQH MUAMALAH

A. Pengertian dan Dasar Hukum *Syirkah Inan*

Syirkah Inan terdiri dari dua kata yaitu *Syirkah* dan *Inan*. Dalam istilah *Inan* Para ulama berbeda pendapat mengenai alasan mengapa penamaan *Syirkah* dengan *Syirkah Inan*. Ada yang berpendapat bahwa *Syirkah* ini dinamakan *Syirkah Inan* karena dua orang bersekutu memiliki hak sama dalam harta dan pengaturannya. Sebagaimana dua penunggang kuda yang berjalan sejajar maka tali kekang (*Inan*) keduanya akan kelihatan sejajar. Maka *Syirkah Inan* adalah kesepakatan dua orang untuk menggabungkan sejumlah harta tertentu di mana masing-masing masih berkuasa atas sisa harta pribadi masing-masing sehingga keduanya memiliki hak yang sama atas harta tersebut.

Al-Farra' berkata, "Istilah '*Inan* diambil dari kalimat '*Anna Asy-Syi'u*' yang berarti muncul sesuatu. Dikatakan '*annat lii haajah*', maksudnya muncul keperluan pada diri saya. Sehingga, persekutuan ini dinamakan '*inan* karena muncul keinginan masing-masing pihak untuk bekerjasama dengan pihak lain. Atau, karena kerjasama ini terjadi sesuai dengan keinginan yang muncul dari keduanya dalam setiap perdagangan.

Al-Subki berkata "yang paling populer adalah bahwa nama *Inan* ini diambil dari kata *Inan ad-daabah* yang berarti tali kekang binatang. Seolah-olah masing-masing pihak memegang tali kekang mitranya sehingga dia tidak bisa bertindak sesukanya.¹

¹ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, hlm. 444.

Menurut buku Wahbah Az-Zuhaili yang berjudul Fikih Imam Syafi'i dinyatakan bahwa *Inan* diambil dari kata 'anna *asy-syaia*' (sesuatu itu tampak transparan), karena syarikat semacam ini paling transparan dibandingkan syarikat lainnya, atau karena masing-masing rekanan dapat melihat dengan jelas kekayaan yang dimiliki rekanan yang lain, atau diambil dari kata *Inan ad-dabah* (tali kendali hewan).²

Definis *Syirkah Inan* secara istilah menurut buku Fikih Imam Syafi'i karangan Wahbah Az-Zuhaili *Syarikat/Syirkah Inan* adalah perserikatan dua orang dalam pengumpulan harta yang dipergunakan untuk berdagang atau masing-masing rekanan membawa kekayaan untuk dihimpun dengan pemberlakuan syarikat.

Menurut Sayyid Sabiq dalam bukunya Fikih Sunnah dinyatakan bahwa *Syirkah Inan* adalah persekutuan dalam urusan harta oleh dua orang, bahwa mereka akan memperdagangkan dengan keuntungan dibagi dua. Dalam *Syirkah* ini tidak disyaratkan samanya jumlah modal, demikian juga wewenang dan keuntungannya. Dengan demikian boleh salah satunya mengeluarkan modal lebih banyak dari yang lain. Dan boleh pula salah satu pihak sebagai penanggung jawab, sedang yang lainnya tidak. Diperbolehkan dalam *Syirkah* ini keuntungan sama, sebagaimana pula boleh berbeda, sesuai dengan kesepakatan mereka berdua. Jika ternyata usaha mereka mengalami kerugian, maka prosentasenya ditinjau dari prosentase modal, demikian penanggulangnya.³ Sedangkan yang dimaksud dengan *Syirkah Inan* menurut Nasron Haron yaitu perserikatan dalam modal (harta) dalam suatu perdagangan yang dilakukan dua orang atau lebih dan keuntungan dibagi bersama.⁴

² Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqih Imam Syafi'I*, Jilid 2, Cet. I, (Terj. Muhammad Afifi.dkk), (Jakarta: Al Mahira, 2010), hlm. 181.

³ Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah* 13, (Bandung: Alma'arif, 1997), hlm. 176.

⁴ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, hlm. 168.

Syirkah Inan adalah dua orang berkongsi dalam suatu urusan tertentu, tidak didalam semua harta mereka, misalnya bersekutu dalam membeli suatu barang, hal demikian hukumnya adalah boleh.⁵ Selain itu *Syirkah Inan* juga dapat didefinisikan sebagai kerjasama antara para pihak dalam sebuah kerja dengan dana dan partisipasi kerja dilakukan secara bersama walau porsi kepemilikan dan kerja berbeda diantara masing-masing pihak.⁶

Dalam perserikatan *Inan* modal yang digabungkan oleh masing-masing pihak tidak harus sama jumlahnya tetapi boleh satu pihak memiliki modal yang lebih besar dari pihak lainnya. Demikian juga dalam pertanggung jawaban dan kerja, sedangkan pihak lain tidak bertanggungjawab. Keuntungan dari perserikatan ini dibagi sesuai dengan kesepakatan bersama, sedangkan kerugian yang diderita menjadi tanggung jawab orang-orang yang berserikat sesuai dengan prosentase modal/saham masing-masing.⁷

Ulama Malikiyah menyatakan bahwa perkongsian merupakan izin untuk mendayagunakan (*tasharuf*) harta yang dimiliki dua orang atau lebih secara bersama-sama untuk mendayagunakan atau mengembangkan harta milik bersama yang merupakan objek konsumen, dan para pihak masing-masing mempunyai hak untuk *bertasharuf* terhadap harta tersebut dan juga memiliki hak untuk memperoleh pembagian hasil keuntungannya.⁸

Ulama Syafi'iyah berpendapat bahwa *Syirkah* sebagai kesepakatan yang memiliki konsekuensi berupa hak yang dimiliki bersama di antara anggota kongsi pada suatu yang merupakan objek dari *Syirkah* baik objek

⁵ Syaikh al-'Allamah Muhammad bin 'Abdurrahman ad-Dimasyqi, *Fiqh Empat Mazhab*, (Bandung: Hasyimi Press, 2004), hlm. 266.

⁶ Ridwan Nurdin, *Fiqh Muamalah*, (Banda Aceh: Pena, 2010), hlm. 99.

⁷ Ridwan Nurdin, *Fiqh Muamalah...*, hlm. 169.

⁸ Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, (Gunung Djati Press, Bandung, 1997), hlm. 184

Syirkah tersebut merupakan suatu yang populer ataupun sesuatu yang unik yang berbeda dengan objek bisnis lainnya.⁹

Berdasarkan pendapat ulama di atas, pada dasarnya *Syirkah* sebagai jalan untuk memperoleh *profit* dengan menggabungkan modal dan kemampuan usaha sehingga secara kolektif usaha bisnis tersebut dapat dijalankan sesuai dengan kesepakatan yang dituangkan dalam bentuk klausula perjanjian kemitraan tersebut.

Meskipun definisi yang dikemukakan para ahli di atas secara redaksional berbeda, namun pada dasarnya definisi mereka mempunyai esensi yang sama, *Syirkah Inan* yaitu ikatan kerjasama yang dilakukan dua orang/lebih dalam perdagangan ataupun untuk kepentingan yang sifatnya Financial lainnya, dimana kedua belah (para pihak) yang bersekutu sama-sama berkontribusi dalam hal modal meski tidak diwajibkan kesamaan presentase kontribusi modalnya dan jika resiko muncul juga ditanggung bersama dalam sebuah kerjasama. Apabila akad *Syirkah Inan* telah disepakati, maka semua pihak bertindak hukum dan mendapat keuntungan terhadap harta dan juga harus adanya perjanjian awal dalam penentuan profit sharingnya.

Secara lengkapnya *Syirkah Inan* mengandung arti kerja sama antara dua orang atau lebih dari orang-orang yang telah dibolehkan untuk bersekutu dalam mengumpulkan sejumlah uang yang jumlah uangnya dibagi antara mereka, atau dalam bentuk saham-saham tertentu yang dibatasi. Mereka bekerja bersama-sama untuk mengembangkannya, dan pembagian keuntungan/laba diantara mereka disesuaikan dengan besarnya saham mereka pada pemodalannya. Demikian juga apabila mengalami kerugian, masing-masing pihak berhak mengelola *Syirkah*, baik untuk dirinya sendiri

⁹ Rachmat Syafe'i, *Fiqih Muamalah*, (Gunung Djati Press, Bandung, 1997), hlm.185

atau sebagai wakil untuk sekutunya. Maka dia boleh menjual dan membeli, menerima dan membayar, menurut hutang dan melunasi hutangnya, mencari hutang, serta menolak kecacatan. Ringkasnya, dia berhak melakukan semua hal yang mendatangkan kemaslahatan *Syirkah* (persekutuan).¹⁰

Dasar Hukum *Syirkah Inan*

1. Al-Qur'an

Dasar hukum *Syirkah Inan* diantaranya adalah terdapat dalam al-Quran dan hadist, Akad *Syirkah* secara umum dibolehkan, menurut para ulama fiqh, berdasarkan kepada firman Allah dalam surat an-Nisa' 4:12 yang berbunyi:

وَلَكُمْ نِصْفُ مَا تَرَكَ أَزْوَاجُكُمْ إِنْ لَمْ يَكُنْ لَهُنَّ وَلَدٌ فَإِنْ كَانَ لَهُنَّ وَلَدٌ فَلَكُمْ الرُّبْعُ مِمَّا تَرَكَنَّ مِنْ بَعْدِ وَصِيَّةٍ يُوصِينَ بِهَا أَوْ دَيْنٍ ۗ وَهُنَّ الرُّبْعُ مِمَّا تَرَكَتُمْ إِنْ لَمْ يَكُنْ لَكُمْ وَلَدٌ ۗ فَإِنْ كَانَ لَكُمْ وَلَدٌ فَلَهُنَّ الثُّمُنُ مِمَّا تَرَكَتُمْ مِنْ بَعْدِ وَصِيَّةٍ تُوصُونَ بِهَا أَوْ دَيْنٍ ۗ وَإِنْ كَانَ رَجُلٌ يُورَثُ كَلَلَةً أَوْ امْرَأَةٌ وَآلٌ مِنْكُمْ أَوْ أُخْتٌ فَلِكُلِّ وَاحِدٍ مِّنْهُمَا السُّدُسُ فَإِنْ كَانُوا أَكْثَرَ مِنْ ذَلِكَ فَهُمْ شُرَكَاءُ فِي الثُّلُثِ ۗ مِنْ بَعْدِ وَصِيَّةٍ يُوصَىٰ بِهَا أَوْ دَيْنٍ غَيْرِ مُضَارٍّ ۗ وَصِيَّةً مِنَ اللَّهِ ۗ وَاللَّهُ عَلِيمٌ حَلِيمٌ

Artinya: "*Dan bagianmu (suami-suami) adalah seperdua dari harta yang ditinggalkan oleh istri-istrimu, jika mereka tidak mempunyai anak. Jika mereka (istri-istrimu) itu mempunyai anak, maka kamu mendapat seperempat dari harta yang ditinggalkannya setelah (dipenuhi) wasiat yang mereka buat atau (dan setelah dibayar) utangnya. Para istri memperoleh seperempat harta yang kamu tinggalkan jika kamu tidak mempunyai anak. Jika kamu mempunyai anak, maka para istri memperoleh seperdelapan dari*

¹⁰ Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah*, terjemahan jilid 4, (Surakarta : Insan Kamil, 2016), hlm 341.

*harta yang kamu tinggalkan (setelah dipenuhi) wasiat yang kamu buat atau (dan setelah dibayar) utang-utangmu. Jika seseorang meninggal, baik laki-laki maupun perempuan yang tidak meninggalkan ayah dan tidak meninggalkan anak, tetapi mempunyai seorang saudara laki-laki (seibu) atau seorang saudara perempuan (seibu), maka bagi masing-masing dari kedua jenis saudara itu seperenam harta. Tetapi jika saudara-saudara seibu itu lebih dari seorang, maka mereka bersama-sama dalam bagian yang sepertiga itu, setelah (dipenuhi wasiat) yang dibuatnya atau (dan setelah dibayar) utangnya dengan tidak menyusahkan (kepada ahli waris). Demikianlah ketentuan Allah. Allah Maha Mengetahui, Maha Penyantun.*¹¹

Dalam ayat lain Allah juga firman yaitu dalam surah Shaad ayat 24 yang berbunyi:

قَالَ لَقَدْ ظَلَمَكَ بِسُؤَالِ نَعَجْتِكَ إِلَىٰ نِعَاجِهِ وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَىٰ بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ آمَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ وَظَنَّ دَاوُدُ أَنَّمَا فَتَنَّهٗ فَاسْتَغْفَرَ رَبَّهُ وَخَرَّ رَاكِعًا وَأَنَابَ

Artinya” Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu sebagian mereka berbuat zhalim kepada sebagian yang lain kecuali orang yang beriman dan mengerjakan amal soleh.” (Shaad : 24.)¹²

Hal yang berkaitan dengan dengan suatu perjanjian adalah dalam Al’Quran Surah Al-Baqarah Ayat 282 :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْبَ كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ وَلْيُمْلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسْ مِنْهُ شَيْئًا فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَنْ يُمِلَّ هُوَ فَلْيُمْلِلْ وَلِيُّهُ بِالْعَدْلِ

¹¹ QS. An-Nisa’ Ayat 12.

¹² QS. Shaad Ayat 24.

وَأَسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رِجَالِكُمْ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتٌ مِمَّنْ تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكِّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَى وَلَا يَأْتِ الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا وَلَا تَسْمَعُوا أَنْ تَكْتُمُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ آجَلِهِ ذَٰلِكُمْ أَوْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمُ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَىٰ أَلَّا تَرْتَابُوا إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً حَاضِرَةً تُدِيرُوهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُمُوهَا وَأَشْهَدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ ۗ وَإِنْ تَفَعَّلُوا فَإِنَّهُ فُسُوقٌ بِكُمْ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermuamalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya, dan hendaklah seseorang penulis diantara kamu menuliskannya. Dan hendaklah seseorang penulis diantara kamu menuliskannya dengan benar. Dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah mengajarkannya¹³. Maka hendaklah ia menulis, dan hendaklah orang yang berhutang itu mengimlakkan (apa yang akan ditulis itu), dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya. Danjanganlah ia mengurangi sedikitpun dari pada hutangnya. Jika yang berhutang itu orang yang lemah akalnya atau lemah (keadaanya) atau dia sendiri tidak mampu mengimlakkan, maka hendaklah walinya mengimlakkan dengan jujur. Dan persaksikanlah dengan orang saksi dari orang-orang lelaki (diantaranya)”.

Dari tiga ayat diatas menunjukkan pengakuan Allah SWT akan adanya perserikatan dalam kepemilikan harta. Hanya saja dalam surah an-Nisaa’: 12 perkongsian terjadi secara otomatis karena waris, sedangkan dalam surah Shaad : 24 perkongsian/syirkah terjadi atas dasar akad.

¹³ QS. Al-Baqarah: 282.

2. Hadist

Sedangkan dasar hukum *Syirkah* yang bersumber dari beberapa hadist di antaranya dalam hadist Qudsi Allah SWT berfirman.¹⁴

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ قَالَ : قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ
اللَّهُ أَنَا ثَالِثُ الشَّرِكَيْنِ مَلَمَ يَجُوزُ أَهْدُهُمَا صَاحِبَهُ فَإِذَا خَانَ خَرَّ حُتٌّ مِنْ بَيْنِهِمَا
(رَوَاهُ أَبُو دَاوُدَ وَصَحَّحَهُ الْحَاكِمُ)

Artinya: “Dan Abu Hurairah Radhiyallahu Anhu, ia berkata, “Rasulullah Shallallahu Alaihi wa Sallam bersabda, “Allah berfirman, ‘Aku menjadi pihak ketiga dari dua orang yang bersekutu selama salah seorang dari mereka tidak berkhianat kepada mitranya. Jika ada yang berkhianat, aku keluar dari (persekutuan) mereka.” (HR Abu Daud dan dishahihkan oleh Al-Hakim).

Hadist di atas diriwayatkan oleh Abu Dawud dan dishahihkan oleh Al-Hakim, dan rentetan perawi hadist tersebut shahih.¹⁵ Abu Dawud berkata dalam sunannya pada bab persekutuan (kerjasama), Muhammad bin Sulaiman al-Mashishi telah meriwayatkan kepada kami, Muhammad bin az-Zubraqan telah meriwayatkan kepada kami, dari Abu Hayyan at-Taimi dari ayahnya dari Abu Hurairah RA kemudian dia memarfukannya dan berkata seperti hadist diatas.¹⁶ Sumber hukum *Syirkah* lainnya seperti dalam sebuah hadist yang diriwayatkan oleh Bukhari bahwa Rasulullah SAW bersabda: Atas dasar ayat dan hadis diatas para ulama fikih menyatakan bahwa akad *Asy-Syirkah* mempunyai landasan yang kuat dalam agama islam.¹⁷

¹⁴ Abu Daud Sulaiman bin Al-Asy’ats As-Sijistani *Sunan Abu Daud*, Indonesia. Maktabah Dahlan jus II Kitab Buyu” bab Syirkah. Hlm 189.

¹⁵ Muhammad Bin Ismail Al-Amir Ash-Shan’ani, *Subulus Salam Syarah Bulughul Maram Jilid 2*, diterjemahkan oleh Muhammad Isnandkk,(Jakarta: Darus Sunnah Press, 2013), hlm. 437.

¹⁶ Abdul Qadir Syaibah, *Fiqhul Islam* (Syarah Bulghul Maram), Jilid 5, (Terj. Muhammad Iqbal.dkk), (Jakarta: Darul Haq 2005), hlm. 341.

¹⁷ *Ibid*.

Rasulullah saw, bersabda: “pertolongan Allah akan selalu menyertai dua pihak yang berkongsi atau bersekutu, selama mereka tidak saling mengkhianati”. Sedangkan berdasarkan dari *Ijma*, Ibnu Qudamah dalam kitabnya *almughni* telah berkata, “kaum muslimin telah berkonsekuensi terhadap legitimasi musyarakah secara global walaupun terdapat perbedaan pendapat dalam beberapa elemen lainnya”.¹⁰ Dalam konteks Indonesia, dasar legalitas *Syirkah* dikuatkan dengan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) Pasal 134-186.¹⁸

Menurut Ibnu Abdil Bar, As-Saib bin Ubai As-Saib termasuk orang yang baru memeluk Islam dan baik keislamannya serta dia termasuk orang yang dimakmurkan. Ia hidup di zaman Mu'awiyah. Pada masa awal keislamannya dia menjadi mitra bisnis Nabi Shallallahu 'alaihi wa Sallam.¹⁹

وَعَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ مَسْعُودٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ قَالَ اشْتَرَيْتُ أَنَا وَ عَمَّارُوسَعْدُ فِيمَا نُصِيبُ يَوْمَ بَدْرٍ أَحَدِيْثَ (رَوَاهُ النَّسَائِيُّ وَ غَيْرُهُ)

Artinya: “Abdullah bin Mas'ud r.a. berkata, “Aku, Ammar dan Sa'd berkongsi (bersyarikat) dengan harta rampasan yang kami peroleh dari Perang Badar”. (HR. An-Nasa'i)

Maksudnya, Allah SWT akan menjaga dan menolong dua orang yang bersekutu dan menurunkan berkah pada pandangan mereka. Jika salah seorang yang bersekutu itu mengkhianati temannya, Allah SWT akan menghilangkan pertolongan dan keberkahan tersebut. Legalitas perkongsian diperkuat, ketika Nabi diutus masyarakat sedang melakukan perkongsian.

¹⁸ Imam mustofa, *fiqih muamalah*, hlm. 130.

¹⁹ Muhammad bin Ismail Al-Amir Ash-Shan'ani, *Subulus Salam – Syarah Bulughul Maram* Jilid 2, Jakarta: Darus Sunnah, cet. ke-8, 2013, hlm. 474.

Dalam hadits lain Rasulullah SAW bersabda:

يُدُّ اللَّهُ عَلَى الشَّرِيفَيْنِ مَا لَمْ يَتَخَاوُنَا

Artinya: “Kekuasaan Allah senantiasa berada pada dua orang yang bersekutu selama keduanya tidak berkhianat” (H.R Bukhari dan Muslim).²⁰

Hadits tersebut menunjukkan kecintaan Allah pada hamba-Nya yang melakukan perserikatan selama saling menjunjung tinggi amanat kebersamaan dan menjauhi pengkhianatan.

Adapun yang dijadikan dasar hukum *Syirkah* oleh para ulama adalah sebuah hadits yang diriwayatkan oleh Daruquthni dari Hakim bin Hizam berbunyi:

عَنْ حَكِيمِ بْنِ حِزَامٍ أَنَّهُ كَانَ يَشْتَرُ طُ عَلَى الرَّجُلِ إِذَا أُعْطَاهُ مَالًا مُقَارَ ضَةً أَنْ لَا
يَجْعَلَ مَالِي فِي كَبِدِ رَ طَبَةِ وَلَا تَحْمِلُهُ بَحْرٌ وَلَا تَنْزُلُ بِهِ فِي بَطْنِ مَسِيلٍ، فَإِنْ فَعَلْتَ شَيْئًا مِنْ
ذَلِكَ فَقَدْ ضَمَنْتَ مَالِي (رَوَاهُ الدَّارِقُطْنِيُّ وَرَجَالُهُ ثِقَاتٌ)

Artirnya: “Dari Hakim bin Hizam bahwa ia mensyaratkan bagi seseorang apabila ia diberi modal sebagai *qiradh*, jangan engkau gunakan modalku pada barang berjiwa, jangan engkau bawa dia ke laut, jangan engkau bawa dia ke tengah perjalanan air bah. Jika engkau salah satu darinya, engkau tanggung (kerugian) modalku.”²¹

B. Rukun Dan Syarat *Syirkah Inan*

Rukun *Syirkah* adalah sesuatu yang harus ada ketika *Syirkah* itu berlangsung. Ada perbedaan pendapat terkait dengan rukun *Syirkah*. Menurut ulama Hanafiyah rukun *Syirkah* hanya ada dua yaitu ijab

²⁰ Rahmad Syafe'i, *Fiqh Muammalah*. Hlm 185.

²¹ Imam Daruquthni, *Kitab Buyu'* Juz III, Beirut: Darul Ma'rifah, 1966, hlm. 63.

(ungkapan penawaran melakukan perserikatan) dan kabul (ungkapan penerimaan perseikatan). Istilah ijab dan kabul sering disebut dengan serah terima. Contoh lafal ijab dan kabul, seseorang berkata partnernya “*Aku berSyirkah untuk urusan ini*” partnernya menjawab “*telah aku terima*”. Jika ada yang menambahkan selain ijab dan Kabul dalam rukun *Syirkah* seperti adanya kedua orang yang berakad dan objek akad menurut Hanafiyah itu bukan termasuk rukun tetapi termasuk syarat.²² Adapun menurut Abdurrahman Al-Jaziri rukun *Syirkah* meliputi dua orang yang berserikat, Shighat, objek akad *Syirkah* baik itu berupa harta maupun kerja. Adapun menurut jumur ulama rukun *Syirkah* sama dengan apa yang dikemukakan oleh Al-Jaziri.

Jika dikaitkan dengan pengertian rukun yang sesungguhnya maka sebenarnya pendapat Al-Jaziri atau jumur ulama lebih tepat sebab di dalamnya terdapat unsur-unsur penting bagi terlaksananya *Syirkah* yaitu dua orang yang berserikat dan objek *Syirkah*. Adapun pendapat Hanafiyah yang membatasi rukun *Syirkah* pada ijab dan kabul saja itu masih bersifat umum karena ijab kabul berlaku untuk semua transaksi.

Adapun syarat *Syirkah* merupakan perkara penting yang harus ada sebelum dilaksanakan *Syirkah*. Jika syarat tidak terwujud maka transaksi *Syirkah* batal.

Menurut Hanafiyah syarat-syarat *Syirkah* terbagi menjadi empat bagian:

1. Syarat yang berkaitan dengan semua bentuk *Syirkah* baik harta, maupun lainnya. Dalam hal ini, terdapat dua syarat: pertama,

²² Wahbah Zuhaily, *Al-Fiqh Al-Islamy wa Adillatuhu*, (Beirut: Dar Al-Fikr Al-Muashir, 2005), jilid IV, hlm. 804.

berkaitan dengan benda yang diakadkan (ditransaksikan) harus berupa benda yang dapat diterima sebagai perwakilan. Kedua, berkaitan dengan keuntungan, pembagiannya harus jelas dan disepakati oleh kedua belah pihak, misalnya setengah dan sepertiga.

2. Syarat yang terkait dengan harta (mal). Dalam hal ini ada syarat yang harus dipenuhi, yaitu pertama modal yang dijadikan objek akad *Syirkah* adalah dari alat pembayaran yang sah (*Nuqud*) seperti riyal, rupiah dan dollar. Kedua, adanya pokok harta (modal) ketika akad berlangsung baik jumlahnya sama atau berbeda.
3. Syarat yang terkait dengan *Syirkah* muwafadhah yaitu:
 - a. Modal pokok harus sama.
 - b. Orang yang ber-*Syirkah* yaitu ahli kafalah.
 - c. Objek akad disyaratkan *Syirkah* umum, yaitu semua macam jual beli atau perdagangan.²³

Malikiyah menambahkan bahwa orang yang melakukan akad *Syirkah* disyariatkan merdeka, baligh dan pintar (*Rusyid*).

1. Rukun *Syirkah Inan* Menurut mayoritas ulama rukun *Syirkah Uqud* atau *Syirkah Inan* dibagi tiga yaitu:
 - a. Dua orang yang bertransaksi
 - b. Barang yang menjadi objek transaksi
 - c. *Sighat* (ijab kabul).²⁴

²³ Abdurrahman Al-Jaziri, *Al-Fiqh 'Ala Madzahib Al- Arba'ah* (Beirut:Dar Al-Qalam,tt), hlm. 78-80.

²⁴ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu*, hlm. 443.

2. Syarat *Syirkah* 'Inan Syarat-syarat Partnership (*Syirkah*) secara umum para *Fuqaha* telah merumuskan syarat-syarat yang harus dipenuhi agar kerjasama atau partnership menjadi sah meliputi:

- a. Semua pihak harus memasuki kontrak secara sukarela, dan tanggal dimulainya bisnis harus dengan jelas disebutkan didalam kontrak.
- b. Kontrak kerjasama baru sah jika modal yang disetor adalah dalam bentuk uang yang sah, dan jikapun dalam bentuk benda maka haruslah dijumlahkan dengan jelas berapa nominalnya.
- c. Fuqaha seperti Imam Sarikhsi menetapkan bahwa kontrak partnership haruslah dibuat tertulis. Menurutnya, syarat yang ditetapkan oleh Al-Quran di dalam surat al-Baqarah (2): 28 mengenai kontrak utang berlaku pula bagi kontrak partnership karena, sebagaimana kontrak utang, kontrak partnership juga dibut untuk jangka waktu tertentu.
- d. Jumlah modal yang disetor oleh masing-masing partner harus dengan jelas dinyatakan pada awal kontrak.
- e. Bagian laba/untung maupun rugi yang akan diterima oleh masing-masing partner harus pula disebutkan dengan jelas untuk menghindari perselisihan yang mungkin timbul.²⁵

Sedangkan persyaratan khusus dalam *Syirkah Inan* yang perlu diperhatikan antara lain yaitu:

- 1). Akad *Syirkah* ini tidak mengharuskan modal antara para pihak sama dan demikian juga dengan keuntungan dapat saja berbeda sesuai dengan kesepakatan para pihak.

²⁵ Muhammad Sharif Chaudhry, *Sistem Ekonomi Islam Prinsip-Prinsip Dasar*, (Jakarta: Kencana, 2014), hlm. 213.

- 2). *Syirkah* ini tidak mengenal istilah salah pihak menjadi penjamin bagi pihak lain, dalam *Syirkah* ini hanya dikenal istilah Wakalah di mana salah satu menjadi wakil kepada pihak yang lain.
- 3). Jika seseorang berutang maka utang itu harus dibayarkan sendiri bukan ditanggung oleh pihak lain karena dalam akad modal hanya dikenal istilah wakil bukan kafil.²⁶

Selain itu, adapun syarat yang bertalian dengan *Syirkah 'inan* adalah sama dengan syarat-syarat *Syirkah mufawadhah*, yaitu meliputi:

- a. Adanya modal (pokok harta).
- b. Bagi yang berserikah ahli untuk kafalah.
- c. Bagi yang dijadikan objek akad disyaratkan *Syirkah* umum, yakni pada semua macam jual beli atau perdagangan.

C. Pendapat Ulama Mazhab Tentang Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam *Syirkah Inan*

Ulama fikih sepakat membolehkan *syirkah* jenis ini. Para ulama madhhab sepakat tentang legalnya bentuk *Syirkah 'inan* ini akan tetapi perbedaan di antara mereka hanya pada bentuk permodalan yang diberikan untuk kerjasama tersebut harus jelas pembagiannya serta tanggung jawab atas kerugian bila harus terjadi dan bagaimana kerugian dibagi sekiranya hal tersebut terjadi. Kesepakatan tersebut terlebih dahulu harus dibicarakan di awal perjanjian kerjasama paling tidak setelah porsi modal disepakati dan jumlah kerugian secara jelas dibicarakan. Dalam madzhab Hanafiyah

²⁶ Ridwan Nurdin, *Fiqh Muamalah*, hlm. 100.

dikenal beberapa persyaratan yang perlu dipertegaskan dalam melakukan akad tersebut antara lain:²⁷

1. Rasio pembagian keuntungan harus secara jelas dinyatakan karena tujuan kerjasama adalah untuk meraih keuntungan dan membaginya sesuai dengan kesepakatan
2. Bentuk pembagian keuntungan juga harus dinyatakan secara jelas karena belum ada ketentuan secara nyata bahwa keuntungan tersebut tidak saja berbentuk uang terkadang berbentu barang bergerak maupun tidak karena itu sekira keuntungan yang diperoleh bukan berupa uang maka harus dinyatakan dalam perjanjian tersebut.

Berkaitan dengan keuntungan di atas, Madzhab ini memberikan beberapa persyaratan yang patut untuk diperhatikan adalah adanya azas proporsionalitas artinya pembagian keuntungan dilakukan sesuai dengan modal yang dimiliki. Karena itu pembagian keuntungan menjadi tidak sah apabila dilakukan menyalahi azas tersebut karena hal itu telah bertentangan dengan apa yang digariskan syariat. Namun dalam banyak syarikat terkadang ditemukan pola kerja yang berbeda walau modal sama kadang satu pihak lebih “berkeringat” maka bagian untuk pekerjaan itu dikeluarkan/diselesaikan terlebih dahulu maka baru dibagi keuntungan, karena pekerjaan masuk kategori biaya yang harus dikeluarkan. Pandangan ini sejalan dengan madzhab Maliki seperti ungkapan *Syirkah* tidak sah kecuali dengan pola proporsional dalam modal, demikian juga pandangan Syafi'i akan tetapi madhhab Hambali selain dari madhhab Hanafi dalam hal ini tidak menetapkan jumlah modal harus sama bagi mereka harus

²⁷ Rachmad Syafie, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), hlm. 182.

menetapkan bahwa modal itu ada dan jelas sesuai kesanggupan masing-masing pihak.²⁸

Dari beberapa pendapat diatas maka dapat dipastikan bahwa penerapan akad *Syirkah Inan* dalam kerjasama didalam Islam diperbolehkan, selama memenuhi persyaratan dan ketentuan-ketentuan yang berlaku dalam bermuamalah lainnya seperti halnya yang telah digagaskan oleh para *Fuqaha*.

a. Sistem bagi hasil dan pertanggung jawaban resiko dalam *Syirkah Inan*

Serikat *Inan* pada dasarnya adalah serikat dalam bentuk penyertaan modal kerja/usaha, dan tidak disyaratkan agar para anggota serikat/persero harus menyeter modal yang sama besar dan tentunya demikian lain halnya dalam masalah wewenang pengurusan dan keuntungan yang diperoleh. Dengan demikian dapat saja dalam serikat *Inan* ini para pihak menyertakan modalnya lebih besar dari pada modal yang disertakan oleh pihak yang lain, dan juga boleh dilakukan oleh salah satu pihak sebagai penanggung jawab usaha (persero pengurus), sedangkan yang lain tidak (hanya sebagai persero komanditer).

Dalam *Syirkah Inan* disyaratkan modalnya harus berupa uang (*Nuqûd*), sedangkan barang (*Urûdh*), misalnya rumah atau mobil, tidak boleh dijadikan modal *Syirkah*, kecuali jika barang itu dihitung nilainya pada saat akad. Dan pembagian Keuntungan dalam *Syirkah Inan* didasarkan pada kesepakatan para pihak yang berserikat.

Menyangkut pembagian keuntungan boleh saja diperjanjikan bahwa keuntungan yang diperoleh dibagi secara sama besar dan juga

²⁸ Chairuman Pasiribu, Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, (Jakarta: SinarGrafika, 2004), hlm. 80.

dapat dibentuk lain sesuai dengan perjanjian yang telah mereka ikat. Keuntungan disesuaikan dengan modal, baik jumlahnya sama maupun berbeda. Jika modal diantara keduanya itu sama, maka keuntungan yang diperoleh keduanya juga sama, baik pekerjaannya disyaratkan untuk keduanya maupun berbeda. Jika modal diantara keduanya itu sama, maka keuntungan yang diperoleh keduanya juga sama, baik pekerjaannya disyaratkan untuk keduanya maupun salah satunya. Hal itu karena, menurut ulama Hanafiyah keuntungan bisa diperoleh dengan sebab modal, pekerjaan atau pemberian jaminan. Dalam contoh di atas besarnya modal adalah sama, maka besarnya laba juga harus sama.²⁹

Menurut ulama Hanafiyah selain Zufar, dibolehkan bagi kedua orang mitra mendapat keuntungan yang berbeda meskipun modalnya sama dengan syarat pekerjaan itu dikerjakan oleh keduanya atau disyaratkan bagi salah satunya mendapat keuntungan lebih. Hal itu karena, menurut ulama Hanafiyah, keuntungan bisa diperoleh dengan sebab modal, pekerjaan atau pemberian jaminan. Keuntungan yang lebih dalam kasus ini diperoleh dengan sebab pekerjaan yang lebih pula, karena terkadang salah seorang mitra itu lebih cerdas, lebih bijak, bekerja lebih banyak, dan lebih kuat. Karena itu, dia berhak mendapat keuntungan lebih dari mitra lainnya.

Apabila pekerjaan itu disyaratkan pada *Syarik* (mitra) yang mendapat keuntungan paling rendah, maka akad *Syirkah* nya menjadi tidak sah, karena ada syarat yang memberikan keuntungan lebih pada salah satu *Syarik* (mitra) bukan dengan sebab pekerjaan dan pemberian jaminan. Sementara keuntungan tidak berhak diperoleh kecuali dengan sebab modal, pekerjaan atau pemberian jaminan.

²⁹ *Ibid.*., hlm. 99.

Demikian juga *Syirkah* tidak sah apabila ada syarat yang memberikan seluruh keuntungan pada salah satu *Syarik*. Perlu diperhatikan di sini bukan adanya wujud pekerjaan itu, tapi cukup dengan adanya syarat pekerjaan itu.³⁰

Jadi, jelaslah bahwa keuntungan dan kerugian itu mengikuti modal. Hal ini mengakibatkan jika dua orang *Syarik* (mitra) mensyaratkan memperoleh keuntungan atau kerugian yang berbeda padahal modal keduanya sama, atau mensyaratkan sama dalam memperoleh keuntungan atau kerugian yang berbeda padahal modal keduanya sama, atau mensyaratkan sama dalam memperoleh keuntungan atau kerugian padahal modal keduanya berbeda, maka akad *Syirkah* itu tidak sah. Hal itu karena dia mensyaratkan sesuatu yang tidak sesuai dengan ketentuan *Syirkah*. Sama seperti jika mensyaratkan seluruh keuntungan untuk salah seorang *Syarik* (mitra) saja.³¹

b. Sistem Pertanggung Resiko dalam *Syirkah Inan*

Dalam perserikatan *al-Inan*, modal yang digabungkan oleh masing-masing pihak tidak harus sama jumlahnya. Tetapi boleh salah satu pihak memiliki modal yang lebih besar dari pihak lainnya, sama halnya dengan persoalan pertanggungjawaban dan kerja, Boleh saja salah satu pihak bertanggung jawab penuh terhadap perserikatan itu, sedangkan pihak lain tidak bertanggung jawab. Untung kerugian yang diderita menjadi tanggung jawab orang-orang yang berserikat,³² jika usahanya mengalami kerugian maka tanggung jawab masing-masing penyerta modal/persero disesuaikan dengan besar kecilnya modal yang disertakan oleh para persero, atau dapat juga dalam

³⁰ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, hlm. 459.

³¹ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, hlm. 460.

³² Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, hlm. 169.

bentuk lain sebagaimana halnya dalam pembagian keuntungan.³³ Jika masing-masing modalnya 50%, maka masing-masing menanggung kerugian sebesar 50% dari kerugian yang telah diderita dan masing-masing pihak berhak mengelola *Syirkah*, baik untuk dirinya sendiri atau sebagai wakil untuk sekutunya.

Para pihak dalam *Syirkah* juga boleh menjual dan membeli, menerima dan membayar, menuntut hutang dan melunasi hutangnya, mencari hutang, serta menolak kecacatan jika semua hal tersebut bersangkutan dengan *Syirkah*. Ringkasnya, dia berhak melakukan semua hal yang mendatangkan kemaslahatan *Syirkah* (persekutuan) selama kedua belah pihak menyetujui nya.³⁴

D. Wanprestasi dan Konsekuensi Bagi Para Pihak Dalam Pengelolaan Usaha Berbasis *Syirkah Inan*

Apabila atas perjanjian yang disepakati terjadinya pelanggaran, maka dapat diajukan gugatan wanprestasi, karena ada hubungan kontraktual antara pihak yang menimbulkan kerugian dan pihak yang menderita kerugian. Apabila tidak ada hubungan kontraktual antara pihak yang menimbulkan kerugian dan pihak yang menderita kerugian, maka dapat diajukan gugatan perbuatan melawan hukum. Menurut teori klasik yang membedakan antara gugatan wanprestasi dan gugatan perbuatan melawan hukum, tujuan gugatan wanprestasi adalah untuk menempatkan penggugat pada posisi seandainya perjanjian tersebut terpenuhi. Dengan demikian ganti rugi tersebut adalah berupa kehilangan keuntungan yang diharapkan. Sedangkan tujuan gugatan perbuatan melawan hukum adalah untuk

³³ Abdur Rahman Ghazaly, *Fiqh Muamalat*, hlm. 100.

³⁴ Abu Bakar Jabir Al-Jaza'iri, *Minhajul Muslim*, hlm. 644.

menempatkan posisi penggugat kepada keadaan semula sebelum terjadinya perbuatan melawan hukum. Sehingga ganti rugi yang diberikan adalah kerugian yang nyata.

Permasalahan hukum yang timbul adalah hubungan kontraktual antara para pihak, dan jika terjadi wanprestasi dapat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum. Hal ini membahas beberapa putusan pengadilan dimana perbuatan melawan hukum digunakan sebagai dasar gugatan pada hubungan kontraktual antara para pihak.³⁵

Menurut kamus hukum wanprestasi adalah kelalaian, kealpaan, cidera janji, serta tidak menepati kewajibannya dalam suatu perjanjian. Wanprestasi timbul akibat kelalaian atau kealpaan atau kesalahan dari satu pihak yang tidak dapat memenuhi prestasinya seperti apa yang telah ditentukan dalam perjanjian.³⁶

a. Bentuk-bentuk wanprestasi terdapat dua bentuk timbulnya wanprestasi, yaitu :

- 1) Kesengajaan atau kelalaian debitur itu sendiri.
- 2) Adanya keadaan memaksa (*overmacht*).³⁷

b. Akibat-akibat Wanprestasi

Akibat wanprestasi yang dilakukan pihak debitur atau *Franchisee*, dapat menimbulkan kerugian bagi pihak kreditur atau *Franchisor*. Sanksi atau akibat-akibat hukum bagi pihak debitur atau *Franchisee* yang melakukan wanprestasi ada empat macam yaitu :³⁸

³⁵ Nasrun Haroen, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2009), hlm. 165.

³⁶ Subekti dan Tjitrosoedibio, *Kamus Hukum*, (Jakarta: Pradya Paramita, 1996), hlm, 110.

³⁷ P. N. H Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia*, (Jakarta: Kencana, Edisi Pertama, 2015), hlm, 292.

³⁸ *Ibid.*

- 1) *Franchisee* atau debitur diharuskan membayar ganti kerugian yang diderita oleh kreditur *Franchisor* (Pasal 1243 KUH Perdata).
- 2) Pembatalan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti kerugian (Pasal 1267 KUH Perdata).
- 3) Peralihan resiko kepada *Franchisee* atau debitur sejak saat terjadinya wanprestasi (Pasal 1237 ayat 2 KUH Perdata).
- 4) Pembayaran biaya perkara apabila diperkarakan di muka hakim (Pasal 181 ayat 1 HIR)

Terdapat dua cara penyelesaian sengketa didalam suatu bisnis, yaitu penyelesaian sengketa dipengadilan (litigasi) dan penyelesaian sengketa diluar pengadilan (non litigasi). Penyelesaian sengketa melalui arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa dibagi menjadi lima cara, yaitu :³⁹

1. Konsultasi

Konsultasi adalah penyelesaian sengketa yang bersifat personal anatar suatu pihak tertentu (klien) dengan pihak lain yang merupakan pihak konsultan. Konsultan memberikan pendapatnya kepada klien.⁴⁰

2. Negosiasi

Dari ketentuan Pasal 6 ayat Undang-Undang No. 30 tahun 1999, rumusan tentang negosiasi pada prinsinya adalah memberikan kepada pihak-pihak terkait alternatif untuk menyelesaikan sendiri masalah yang timbul diantara mereka

³⁹ Undang-Undang No. 30 Tahun 1999, Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

⁴⁰ Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Bisnis Alternatif Penyelesaian Sengketa*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2005), hlm. 86.

secara kesepakatan dimana hasil kesepakatan tersebut dituangkan dalam bentuk tertulis sebagai komitmen antara kedua belah pihak.⁴¹

3. Mediasi

Mediasi merupakan suatu proses damai dimana para pihak yang bersengketa menyerahkan penyelesaiannya kepada seorang mediator untuk mencapai hasil akhir yang adil. Tanpa membuang biaya yang terlalu besar, tetapi tetap efektif dan diterima sepenuhnya oleh para pihak yang bersengketa secara sukarela.⁴²

4. Konsiliasi

Konsiliasi merupakan penyelesaian sengketa melalui musyawarah yang ditengahi oleh seorang Konsiliator yang sudah memenuhi syarat-syarat Konsiliator yang ditetapkan oleh Menteri. Jika dalam proses konsiliasi tidak terjadi suatu kesepakatan, maka Konsiliator mengeluarkan suatu anjuran, dan para pihak dapat menerima atau menolak anjuran yang diberikan.⁴³

5. Pendapat para ahli

Pendapat para ahli adalah konsultasi dalam bentuk opini atau pendapat hukum atas permintaan dari para pihak yang bersengketa.⁴⁴

⁴¹ Sophia Maru Hutagalung, *Praktik Peradilan Perdata dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hlm. 303.

⁴² H. Priyatna Abdurasyid, *Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*, (Jakarta: PT Fikahati Aneska dan BANI, 2002) hlm. 34.

⁴³ Pustaka Nasional: Katalog Dalam Terbitan(KDT), *Panduan Bantuan Hukum Di Indonesia: Pedoman Anda Memahami dan Menyelesaikan Masalah Hukum*, (Jakarta: YLBHI,2007), hlm. 201.

⁴⁴ Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Bisnis Alternatif Penyelesaian Sengketa*, (Jakarta: Raja Grafindo Prasada, 2005), hlm. 95.

Didalam suatu perjanjian terkadang muncul suatu sengketa yang harus dicarikan pola penyelesaian sengketannya. Pada pengelolaan bisnis usaha berbasis *Syirkah* sesuai dengan isi Perjanjian Kerjasama tersebut dalam Pasal 15 huruf b tentang sengketa, bahwa apabila terjadi perbedaan pendapat atau perselisihan yang timbul sebagai akibat dari tidak terpenuhinya ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam perjanjian kerjasama ini atau dalam pelaksanaannya, pada dasarnya akan diselesaikan secara Musyawarah dan Mufakat, namun apabila dengan cara Musyawarah dan Mufakat tidak dapat diselesaikan, maka segala akibatnya seta pelaksanaannya Para Pihak bersepakat untuk memiliha dan menyelesaikan sengketanya pada domisili Hukum yang tetap dan seumumnya

Pada *Syirkah* hasil yang akan diperoleh dalam perkongsian akan diketahui setelah masa aqad atau setelah berakhirnya sesuatu aktivitas usaha. Hasil tersebut tidak selamanya membawa keuntungan, bahkan sering juga terjadi kerugian.⁴⁵

a. Tanggungan Terhadap Kerugian.

Jumhur ulama sepakat bahwa kekurangan atau kerugian ditetapkan berdasarkan kadar modal dari pihak-pihak yang beraqad. Mereka beralasan bahwa setiap kerugian tergolong ke dalam pengurangan modal yang ditanggung oleh si pemilik modal itu sendiri, kecuali sebahagian dari risiko tersebut dipindahkan kepada pihak lain karena kelalaiannya. Berdasarkan prinsip ini

⁴⁵ Baihaqi A. Shamad, *Konsepsi Syirkah dalam Islam Perbandingan Antar Mazhab*, (Banda Aceh: Yayasan Pena & Ar- Raniry Press, 2007), hlm. 141.

tidak akan terjadi pemberatan ke atas pekerja yang tidak memiliki modal.⁴⁶

Ibn Qudāmah al-Māqdisi memberi komentar bahwa resiko (kerugian) yang akan terjadi tidak akan menjadi beban pihak yang menjalankan usaha dan akan ditanggung sendiri oleh pemodal. Konteks ini memberi keterangan bahwa pihak yang tidak memiliki modal tidak berhak berkongsi kerugian, kecuali jika sama-sama mempunyai modal.⁴⁷

b. Pembagian Untung

Sebagaimana telah dijelaskan bahwa keuntungan yang akan diperoleh dalam suatu perkongsian harus ditetapkan berdasarkan kelayakan masing-masing mitra usaha dengan kadar persentase yang disepakati bersama ketika aqad berlangsung. Prinsip ini diterima oleh semua mazhab terutama dalam muḍarabah, sedangkan dalam aqad *Syirkah* terjadi perbedaan pendapat. Hanafiyah dan Hanābilah setuju dengan konteks tersebut. Sedangkan Mālikiyah dan Syāfi'iyah berpendapat bahwa pembagian keuntungan dalam aqad *Syirkah* ditetapkan berdasarkan oleh pihak yang berkongsi tanpa mengira perbedaan dalam usaha perniagaan.⁴⁸

Pandangan Imam Syāfi'i mempunyai alasan bahwa keuntungan dan kerugian akan ditetapkan menurut kadar modal, karena keuntungan itu sendiri bermakna pertumbuhan modal sedangkan kerugian bermakna pengurangan modal. Kedua-duanya akan terjadinya berdasarkan besarnya modal yang disumbangkan.

⁴⁶ Baihaqi A. Shamad, *Konsepsi Syirkah dalam Islam Perbandingan Antar Mazhab*, (Banda Aceh: Yayasan Pena & Ar- Raniry Press, 2007), hlm. 143.

⁴⁷ *Ibid*, hlm. 143.

⁴⁸ Baihaqi A. Shamad, *Konsepsi Syirkah dalam Islam Perbandingan Antar Mazhab*, hlm. 142.

Jika modal setiap anggota sama besarnya tetapi pembagian keuntungan dan kerugian berbeda, maka *Syirkah* tersebut tidak sah.⁴⁹

Alasan lain juga mengatakan bahwa aqad *Syirkah* terkait erat dengan modal peserta dan bukan usaha perniagaan, sedangkan peningkatan keuntungan yang diperoleh melalui usaha tidak terlepas dari pengawalan modal.⁵⁰

Dalam *Syirkah Inān*, adalah sah bagi setiap anggota *syirkah* membuat tuntutan terhadap keuntungan berdasarkan jumlah modal masing-masing mereka, dan mereka juga boleh menetapkan pembagian keuntungan sama rata sekalipun modal mereka berbeda, demikian pendapat Imam Hanafi. Beliau lebih cenderung menetapkan keuntungan berdasarkan usaha perniagaan dan apabila mitra kerja sama-sama aktif bukanlah hal yang mustahil untuk menetapkan keuntungan yang sama.⁵¹

E. Bentuk-bentuk Wanprestasi Pada Pengelolaan Usaha dengan Menggunakan Akad *Syirkah Inan*

Adapun bentuk-bentuk wanprestasi yaitu ;⁵²

1. Tidak memenuhi prestasi sama sekali. Sehubungan dengan debitur yang tidak memenuhi prestasinya maka dikatakan debitur tidak memenuhi sama sekali.
2. Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya. Apabila prestasi debitur masih dapat diharapkan pemenuhannya, maka debitur dianggap memenuhi prestasinya tetapi tidak tepat waktunya.

⁴⁹ Baihaqi A. Shamad, *Konsepsi Syirkah dalam Islam Perbandingan Antar Mazhab*. hlm. 142..

⁵⁰ *Ibid*

⁵¹ *Ibid*

⁵² J.Satrio, *Hukum Perikatan*, (Bandung : Alumni, 1999), hlm. 84.

3. Memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai atau keliru. Debitur yang memenuhi prestasi tetapi keliru, apabila prestasi yang keliru tersebut tidak dapat di perbaiki lagi maka debitur dikatakan tidak memenuhi prestasi sama sekali.

Menurut para ulama, sebab-sebab berakhirnya *Syirkah* yaitu:⁵³

- a. Salah satu anggota *Syirkah* meninggal dunia, gila, tercegah membelanjakan hartanya karena pailit atau kemunduran berfikir, menarik diri dari keanggotaan perserikatan dalam waktu yang tidak ditentukan, dan keluar dari keanggotaan serikat.
- b. Berakhirnya masa yang ditentukan dalam perserikatan.
- c. Pekerjaan perserikatan telah selesai atau perserikatan tidak mungkin menjalankannya.
- d. Rusaknya harta perserikatan.
- e. Kesepakatan mengakhiri perserikatan sebelum habis masa yang ditetapkan.
- f. Menggabungkan perserikatan kedalam perserikatan lain.
- g. Perserikatan dijual kepada umum.

Pembatalan secara khusus sebagian *Syirkah*.

- 1) Harta *Syirkah* rusak

Apabila harta *Syirkah* rusak seluruhnya atau harta salah seorang rusak sebelum dibelanjakan, perkongsian batal.

- 2) Tidak ada kesamaan modal

Apabila tidak ada kesamaan modal dalam *Syirkah* pada awal transaksi, perkongsian batal sebab hal itu merupakan syarat transaksi *Mufawidhah*.⁵⁴

⁵³ Abdullah Bin Muhammad Thayyar, dkk, *Ensiklopedi Fiqih Muamalah*, (Yogyakarta: Maktabah Al Hanif, 2004), hlm. 296.

⁵⁴ Rachmad Syafe'I, *Fiqih Muammalah*, Bandung: (Pustaka, Setia,2001), hlm.201.

Pasal 36 KHES (Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah), menyebutkan bahwa pihak dalam suatu akad dapat dianggap melakukan ingkar janji/wanprestasi apabila karena kesalahannya:

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya.
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan.
- c. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat.
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Abdulkadir Muhammad membagi faktor penyebab wanprestasi menjadi dua, yaitu sebagai berikut:⁵⁵

1) Faktor dari luar

Faktor dari luar adalah peristiwa yang tidak diharapkan terjadi dan pada saat perjanjian dibuat tidak dapat diduga akan terjadi.

2) Faktor dari dalam

Penyebab wanprestasi adalah kesalahan, baik disengaja maupun karena kelalaian. Kesalahan mempunyai dua pengertian, yaitu kesalahan dalam arti sempit dan kesalahan dalam arti luas. Kesalahan dalam arti sempit hanya mencakup kelalaian saja, sedangkan kesalahan dalam arti luas meliputi kesengajaan dan kelalaian.

Kreditur dapat menuntut kepada debitur yang telah melakukan *Wanprestasi* hal-hal sebagai berikut:

- a. Kreditur dapat meminta pemenuhan prestasi saja dari debitur.

⁵⁵ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan* (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1990), hlm. 18.

- b. Kreditur dapat menuntut prestasi disertai ganti rugi kepada debitur (Pasal 126 KUHPerdara).
- c. Kreditur dapat menuntut dan mengganti rugi, hanya mungkin kerugian karena keterlambatan.
- d. Kreditur dapat menuntut pembatalan perjanjian.
- e. Kreditur dapat menuntut pembatalan disertai ganti rugi kepada debitur.

Ganti rugi itu berupa pembayaran uang denda.⁵⁶

Akibat kelalaian kreditur yang dapat dipertanggungjawabkan, yaitu:

- 1) Debitur berada dalam keadaan memaksa.
- 2) Beban resiko beralih untuk keugian kreditur, dengan demikian debitur hanya bertanggung jawab atas Wanprestasi dalam hal ada kesengajaan atau kesalahan besar lainnya.
- 3) Kreditur tetap diwajibkan memberi prestasi balasannya (Pasal 1602 KUHPerdara).⁵⁷

Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak sengaja. Pihak yang tidak sengaja Wanprestasi dapat terjadi karena memang tidak mampu untuk memenuhi prestasi tersebut atau juga karena terpaksa untuk tidak melakukan prestasi tersebut.

Terjadinya Wanprestasi mengakibatkan pihak lain (lawan dari pihak yang Wanprestasi) dirugikan, apalagi kalau pihak lain tersebut adalah pedagang maka bisa kehilangan keuntungan yang diharapkan. Oleh karena pihak lain dirugian akibat Wanprestasi tersebut, pihak

⁵⁶ Salim, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2002). Hlm. 181.

⁵⁷ Salim, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2002). Hlm. 181-182.

Wanprestasi harus menanggung akibat dari tuntutan pihak lawan yang dapat berupa tuntutan:

- a. Pembatalan kontrak (disertai atau tidak disertai ganti rugi).
- b. Pemenuhan kontrak (disertai atau tidak disertai ganti rugi)

Dengan demikian, ada dua kemungkinan pokok yang dapat dituntut oleh pihak yang dirugikan, yaitu pembatalan atau pemenuhan kontrak. Namun, jika dua kemungkinan pokok tersebut diuraikan lebih lanjut, kemungkinan tersebut dapat dibagi menjadi empat, yaitu:

- 1) Pembatalan kontrak saja.
- 2) Pembatalan kontrak disertai tuntutan ganti rugi.
- 3) Pemenuhan kontrak saja.
- 4) Pemenuhan kontrak disertai tuntutan ganti rugi.⁵⁸

Hal kelalaian atau Wanprestasi pada pihak debitur harus dinyatakan dahulu secara resmi, yaitu dengan memperingatkan debitur, bahwa kreditur menghendaki pembayaran seketika atau dalam jangka waktu yang pendek. Somasi adalah teguran keras secara tertulis dari kreditur berupa akta kepada debitur, supaya debitur melakukan prestasi dengan mencantumkan tanggal terakhir debitur harus berprestasi dan disertai dengan sanksi atau denda atau hukuman yang akan dijatuhkan atau diterapkan, apabila debitur Wanprestasi atau lalai.⁵⁹

Beberapa kemungkinan yang dapat dipilih oleh seorang debitur yang melakukan Wanprestasi yaitu:

- a. Kreditur dapat meminta pelaksanaan perjanjian, meskipun perjanjian ini sudah terlambat.

⁵⁸ Ahmad Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan kontrak*, Hlm. 74-75.

⁵⁹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung , PT. Citra Aditya Bhakti, 1990). Hlm 204.

- b. Kreditur dapat meminta penggantian kerugian saja, yaitu kerugian yang dideritanya. Karena perjanjian tidak atau terlambat dilaksanakan, atau dilaksanakan tetapi tidak sebagaimana mestinya.
- c. Kreditur dapat menuntut pelaksanaan perjanjian disertai dengan penggantian kerugian yang disertai olehnya sebagai akibat terlambatnya pelaksanaan perjanjian.

Dalam suatu perjanjian yang mletakkan kewajiban timbal balik, kelalaian satu pihak memberikan hak kepada pihak yang lain untuk meminta pada hakim supaya perjanjian dibatalkan, disertai dengan permintaan pengganti kerugian.⁶⁰



⁶⁰ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia...*, hlm. 204.

BAB III

WANPRESTASI PIHAK DEVELOPER PADA KERJASAMA PEMBANGUNAN RUMAH *REAL ESTATE* MENURUT AKAD *SYIRKAH INAN* DI KEC. DARUSSALAM

A. Demografi Kecamatan Darussalam sebagai lokasi pekerjaan pembangunan rumah Real Estate.

Kecamatan Darussalam merupakan salah satu Kecamatan dalam wilayah Kabupaten Aceh Besar memiliki beberapa keistimewaan dibandingkan dengan Kecamatan lainnya. Perbedaan yang signifikan adalah di Kecamatan ini terdapat beberapa fasilitas pendidikan yang dalam suatu wilayah bisa dikatakan sudah lengkap, seperti TK RA Takrimah, MIN 20 Aceh Besar, MTsN 2 Aceh Besar, MAN 4 Aceh Besar. Kecamatan tersebut juga berdekatan dengan beberapa Universitas Terbesar di Aceh, seperti Universitas Syiah Kuala, Universitas Islam Negeri Ar-Raniry, dan kampus STAI dan STIK Pante Kulu serta beberapa fasilitas kesehatan dan pusat perbelanjaan.

Wilayah Kecamatan Darussalam merupakan satu dari dua puluh Kecamatan yang ada di Kabupaten Aceh Besar. Wilayah kecamatan ini terdiri dari tiga Mukim dari dua puluh sembilan Gampong, diantaranya : Gampong Tungkob, Lampuuk, Tanjong Selamat, Lampuja, Lamgawe, Tanjong Deah, Lamduro, Lamkeuneung, Lamtimpeung, Limpok, Berabung, Lam Ujong. Kecamatan Darussalam terletak antara Garis Lintang: 5.569396 dan Garis Bujur: 95.381356.

Dengan batas wilayah sebagai berikut:

1. Sebelah Utara berbatasan dengan Selat Malaka.
2. Sebelah Utara berbatasan dengan Kecamatan Kuta Baro
3. Sebelah barat berbatasan dengan Kecamatan Syiah Kuala, kota Banda Aceh.

4. Sebelah timur berbatasan dengan Kecamatan Masjid Raya.

Luas kecamatan wilayah ini adalah 38,43km² (3,843) Ha dan secara administratif Kecamatan Darussalam mempunyai tiga kemukiman yaitu Mukim Tungkob, Mukim Siem, Mukim Lambaro Angan. Dengan ibukota Kecamatan terletak di Gampong Tungkob. Kantor Kecamatan Darussalam di JL. Lambada Peukan, Darussalam, Aceh Besar.

Kecamatan Darussalam menjadi salah satu Kecamatan di Kabupaten Aceh Besar dengan jumlah penduduk yang tergolong padat. Tercatat jumlah penduduk di Kecamatan Darussalam mencapai 26.467 jiwa keseluruhan jumlah penduduk di Kecamatan Darussalam. Penduduk di Kecamatan ini memiliki profesi yang beragam, diantaranya petani, pedagang, pengusaha, pegawai negeri sipil, TNI/POLRI, dosen, guru, peternak dll. Namun karena wilayah Kecamatan ini berjarak dekat dengan wilayah Kota Banda Aceh, dapat menarik para pengembang/developer untuk membangun perumahan *real estate* di Kecamatan ini.¹

Dari sisi populasi beberapa gampong dalam wilayah Kecamatan Darussalam termasuk padat penduduk. Berikut ini penulis paparkan secara detil luas gampong dan jumlah penduduk dalam wilayah Kecamatan ini, yaitu sebagai berikut:

¹ Kantor Camat Darussalam. 09, Februari, Tahun 2022.

Tabel 1
Jumlah Penduduk dan Luas Wilayah Gampong
Dalam Wilayah Kecamatan Darussalam

| NO | MUKIM | NAMA GAMpong | LUAS WILAYAH (Ha) | JUMLAH RUMAH TANGGA | JUMLAH PENDUDUK |
|-----------|--------------|-------------------------|----------------------------------|------------------------------------|----------------------------|
| 1. | Tungkop | Tungkop | 0,56 | 675 | 3,543 |
| | | Lampuja | 0,64 | 62 | 293 |
| | | Lamujong | 0,27 | 105 | 475 |
| | | LamgGawee | 0,20 | 65 | 255 |
| | | Lampuuk | 0,22 | 153 | 830 |
| | | Lamtimpeug | 0,20 | 185 | 764 |
| | | Limpok | 0,45 | 372 | 385 |
| | | Berabung | 0,36 | 190 | 768 |
| | | Lamduro | 0,61 | 210 | 825 |
| | | Tanjung Deah | 0,59 | 243 | 1,120 |
| | | Tanjung Selamat | 0,81 | 1,075 | 1,150 |
| 2. | Siem | Lam Asan | 0,31 | 120 | 515 |
| | | Lamreh | 0,25 | 205 | 846 |
| | | Siem | 1,71 | 146 | 1,135 |
| | | Krueng kale | 5,58 | 83 | 386 |
| | | Lambiheu Siem | 0,30 | 192 | 789 |
| | | Lam klat | 0,43 | 118 | 465 |

| | | | | | |
|---|---------------|----------------|------|-----|-------|
| | | Lambitra | 0,35 | 138 | 635 |
| | | Lieue | 0,50 | 272 | 1,123 |
| 3 | Lambaro Angan | Lambaro Sukon | 0,44 | 196 | 357 |
| | | Lambiheu | 0,39 | 143 | 638 |
| | | Lambada peukan | 0,78 | 184 | 765 |
| | | GampongBlang | 7,86 | 154 | 650 |
| | | Gampong Cot | 7,13 | 162 | 793 |
| | | Angan | 5,11 | 97 | 387 |
| | | Miruk Taman | 0,36 | 325 | 1,345 |
| | | Lampeudaya | 0,86 | 210 | 815 |
| | | Suleue | 0,95 | 123 | 435 |

Sumber data: Kantor Camat Darussalam, Tahun 2020.

Dari tabel diatas dapat diperhatikan bahwa kepadatan jumlah penduduk di masing-masing Gampong cenderung berbeda-beda. Adapun jumlah penduduk terbanyak terdapat di Gampong Tungkop, yaitu sebanyak 3,543 jiwa sedangkan luas wilayahnya hanya 0,53 Ha.

Berdasarkan data jumlah penduduk di atas, juga diketahui pekerjaan dan profesi masyarakat masyarakat Kecamatan Darussalam, yang perinciannya dapat dilihat dalam table 2.

Tabel 2

Jumlah Mata Pencaharian di Kecamatan Darussalam

| NO. | Mata Pencaharian | Jumlah |
|------------|-------------------------|---------------|
| 1. | Petani/peternak | 216 Jiwa |
| 2. | Pedagang | 315 Jiwa |
| 3. | Pengusaha | 148 Jiwa |
| 4. | Pengawai negeri sipil | 1519 Jiwa |
| 5. | Pensiunan | 650 Jiwa |
| 6. | Buruh lepas | 235 Jiwa |
| 7. | Belum bekerja | 4025 Jiwa |
| 8. | Wiraswasta | 2038 Jiwa |
| 9. | Dan lain-lain | 6168 Jiwa |

Sumber: Kantor Camat Darussalam, Tahun 2020

Berdasarkan demografi diatas jumlah penduduk Kecamatan Darussalam termasuk padat dalam wilayah Kabupaten Aceh Besar, bahkan sebagian masyarakat diluar Kecamatan Darussalam bekerja dan beraktivitas di Kecamatan ini. Oleh karena itu mobalitas penduduk di Kecamatan Darussalam cenderung padat. Oleh karena itu wilayah Kecamatan ini menjadi pusat pembangunan perumahan Real Estate di karenakan untuk akses ke kota Banda Aceh cukup dekat. Salah satu penyebab banyaknya pembangunan rumah Real Estate di Kecamatan ini karena letak Kecamatan yang dekat dengan kota Banda Aceh dan pusat pendidikan terbaik di Aceh.²

Wilayah Kecamatan Darussalam ini juga memiliki berbagai akses vital seperti kantor, pertokoan, lapangan olahraga, sekolah dengan berbagai jenjang pendiddikan mulai dari SD,SMP,SMA dan berbagai perguruan tinggi Universitas dengan jumlah ribuan mahasiswa dari berbagai daerah. Hal ini

² Kantor Camat Darussalam. 09, Februari, Tahun 2022.

memacu perkembangan kemajuan wilayah Kecamatan Darussalam terutama perkembangan wilayah-wilayah pemukiman baru yang dibutuhkan oleh masyarakat untuk pembangunan rumah kos, toko, perkantoran yang menjadi prioritas bagi para pengusaha. dan diantara wilayah Kecamatan Darussalam yaitu daerah Tungkop dan limpok dan daerah sekitarnya sebagai wilayah yang memiliki tingkat aktivitas yang tinggi mulai dari kegiatan perdagangan, perkantoran dan sebagai pusat studi bagi kalangan mahasiswa dari berbagai daerah yang tinggal di wilayah tersebut. Sehingga dengan tingkat kepadatan aktivitas yang terjadi di Kecamatan ini mengundang minat pengusaha terutama dalam bidang properti untuk melakukan kegiatan pembangunan dalam bentuk unit ruma baik subsidi maupun non subsidi yang dilakukan oleh pihak Developer disekitaran wiayah Kecamatan Darussalam guna memperoleh keuntungan dan juga lokasi tersebut dapat dijadikan wilayah pemukiman baru bagi pendatang dari luar daerah.³

Dengan adanya pembangunan properti yang dilakukan pihak Developer di dalam wilayah Kecamatan Darussalam sangat menarik minat konsumen untuk memiliki unit rumah yang disediakan pihak developer dilokasi tersebut. Adapun peminat unit rumah di wilayah ini mulai dari berbagai kalangan usia maupun pekerjaan baik pelajar maupun mahasiswa dari luar Kabupaten Aceh Besar atau penduduk di sekitar wilayah tersebut yang mencari hunian baru baik untuk di tempati sendiri maupun disewakan kepada orang lain. Unit rumah yang dibangun di Kecamatan Darussalam banyak diminati dari kalangan mahasiswa yang menjadikan unit rumah tersebut sebagai rumah sewa dan tidak jarang pula para pengawai atau karyawan yang bekerja di sekitaran lokasi ini memlikih untuk membeli rumah di wilayah Kecamatan Darussalam dikarenakan aksesnya mudah dan cepat untuk menuju Universitas tempat belajar dan wilayah perkantoran.

³ Kantor Camat Darussalam. 09, Februari, Tahun 2022.

Secara umum harga tana di wilayah Kabupaten Aceh Besar semakin tinggi termasuk wilayah Kecamatan Darussalam.

Berdasarkan data yang diperoleh dari kantor Kecamatan Darussalam bahwa usaha pembangunan rumah Real Estate di Kecamatan ini merupakan salah satu usaha yang besar dan berpenghasilan cukup besar bagi pemilik tanah dan pengembang yang ada di Kecamatan Darussalam, dikarenakan harga tanah yang sudah cukup tinggi dan letaknya yang strategis disuatu daerah Kabupaten Aceh Besar. Beberapa lokasi pembangunan Real Estate dikawasan Kecamatan ini dibeli oleh masyarakat yang tidak berdomisili di kawasan Banda Aceh dan Aceh Besar karena orientasi *future* perspektif bagi anak kuliah maupun pertimbangan investasi bisnis dan cara ideal untuk meningkatkan *Saving*. Hal inilah yang menjadi alasan para pengembang/developer untuk menggarap kawasan Darussalam menjadi lahan pembangunan Real Estate.

Seiring dengan berkembangnya zaman saat ini, banyaknya pertumbuhan jumlah penduduk di indonesia. Masyarakat membutuhkan tempat untuk tinggal, maka dari hal itu menyebabkan tingginya permintaan masyarakat akan pembangunan perumahan dan pemukiman, terutama di daerah-daerah berkembang di indonesia. Seperti yang kita ketahui masyarakat berkeinginan untuk memiliki bangunan tempat untuk tinggal mau itu bangunan rumah ataupun toko dan itu di tempuh dengan berbagai cara. Salah satu cara untuk memiliki bangunan rumah atau toko yaitu dengan cara mengadakan perjanjian kerjasama pembangunan rumah *real estate*.

Perjanjian pembangunan rumah Real Estate merupakan bentuk kerjasama untuk memenuhi kebutuhan hidup dan timbul dikarenakan kebiasaan masyarakat dalam membuat perjanjian. Perjanjian kerjasama ini ada karena perkembangan dan kebiasaan dalam bagi hasil di lingkup masyarakat. Adanya kesepakatan antara dua belah pihak atau lebih dengan

keinginan untuk bekerjasama dalam kegiatan usaha yang mana hasilnya akan dibagi sesuai dengan perjanjian atau kesepakatan para pihak yang ada di dalam perjanjian kerjasama tersebut.

Dengan demikian wilayah Kecamatan Darussalam sangat stragegis sebagai lokasi pembangunan Real Estate untuk dijadikan wilayah pemukiman baru, karena letaknya yang strategis tersebut banyak menarik minat kalangan pihak developer untuk membangun perumahan *Real Estate* yang kemudian akan dihuni oleh kalangan masyarakat menengah maupun kalangan golongan elit, sehingga kondisi tersebut membuka peluang bagi kalangan developer untuk memperoleh keuntungan dari pembangunan perumahan tersebut. Demikian juga dengan sebagian keinginan masyarakat untuk memiliki bangunan rumah atau toko juga ditempuh berbagai macam cara. Salah satu cara yang ditempuh yaitu dengan perjanjian kerjasama atau bagi hasil yang terbentuk antara pihak pemilik tanah dengan pihak developer. Perjanjian kerjasama berisi pemilik tanah yang saling berjanji dengan developer (pemilik modal) yang dimana pemilik tanah memberi izin untuk mengelola tanahnya kepada developer dengan cara membangun beberapa unit rumah, atau perumahan yang merupakan objek perjanjian dan kemudian dibagi sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat kedua belah pihak. Perjanjian ini dikenal dengan kerjasama pembangunan perumahan Real Estate.

B. Kontrak Kerja Sama antara Developer dan Pemilik Lahan Pembangunan Rumah *Real Estate*.

Hubungan antara developer dengan pemilik lahan terbangun dikarenakan adanya pelaksanaan pengikatan perjanjian kerjasama pembangunan perumahan rumah *real estate* yang pada dasarnya merupakan perwujudan dari adanya bentuk perbuatan hukum antara keduanya yaitu

perjanjian *Syirkah I'nan*. Dalam pembangun perumahan atau yang dengan kata lain sebagai bentuk perjanjian dalam melakukan bagi hasil selama pembangunan perumahan. Perjanjian kerjasama antara developer dengan pemilik lahan dibuat dalam bentuk baku atau format yang telah dibuat di hadapan Notaris ataupun secara lisan. Tujuan dibuatnya perjanjian baku tersebut adalah untuk memperkuat dan memperjelas hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian tersebut.

Klausula merupakan komponen penting yang harus dimiliki dalam setiap perjanjian yang dilaksanakan baik antara dua pihak maupun lebih. Klausula perjanjian yang dibuat tersebut bila dilakukan secara otentik akan memiliki kekuatan hukum tetap dan memberikan efek hukum terhadap kedua belah pihak.⁴ Pembuatan klausula dalam suatu perjanjian dicantumkan demi mengantisipasi terjadinya wanprestasi. Namun pada praktek perjanjian antara pihak developer dengan pihak pemilik lahan masih banyak dilakukan secara lisan, kondisi ini disebabkan oleh pihak pemilik lahan yang masih minim akan tentang klausula perjanjian yang dibuat secara baku tersebut.

Perjanjian kerjasama yang dibuat oleh developer dengan pemilik lahan selama belum berakhir. Hubungan pemilik lahan dengan developer akan berakhir apabila sesuai dengan kesepakatan dan ada hal lain yang terjadi atau dengan kata lain terjadinya wanprestasi. Proses perjanjian kerjasama tersebut ini dilakukan dihadapan notaris, dimana notaris membuat akta perjanjian kerjasama sesuai dengan hak dan kewajiban mereka dalam melaksanakan perjanjian kerjasama tersebut.

Dalam kontrak baku yang dibuat antara pemilik lahan dengan pihak developer terdapat diktum-diktum yang mengikat kedua belah pihak dalam melakukan hubungan kerjasama pada pembangunan rumah *real estate* di Kecamatan Darussalam Kabupaten Aceh Besar. Adapun isi perjanjian

⁴ Subekti, *Aspek-aspek Hukum Perikatan Nasional*, (bandung: Alumni, 1986), hlm.

tersebut dapat digunakan oleh para pihak untuk mengawasi pembangunan rumah *real estate* agar tidak terjadi kesalahan dalam bentuk pelanggaran terhadap ketentuan-ketentuan yang telah disepakati oleh para pihak didalam diktum kontrak tersebut.

Adapun perjanjian ini dapat digunakan sebagai bukti tertulis apabila terjadi sengketa atau perselisihan diantara para pihak. Perjanjian ini juga dapat digunakan sebagai bukti oleh salah satu pihak, baik pihak developer ataupun pihak pemilik tanah, apabila salah satu pihak tersebut melanggar atau tidak melaksanakan ketentuan-ketentuan yang telah disepakati⁵.

Salah satu kontrak perjanjian secara tulisan yang dilakukan antara M. Yasir sebagai pihak developer dalam hal ini selaku pihak pertama dengan Zulkifli selaku pihak pemilik tanah dengan ini selaku pihak kedua, para pihak menerangkan terlebih dahulu, bahwa pihak pertama bermaksud menyediakan rumah untuk membangun/mendirikan 10 (sepuluh) pintu bangunan rumah permanen type 45 (empat lima), diatas sebidang tanah dengan total luas tanah dari per unit rumah tersebut yaitu seluas lebih kurang $\pm 125 \text{ M}^2$ (seratus dua puluh lima meter persegi). Yang terletak di Provinsi Aceh, Kabupaten Aceh Besar, Kecamatan Darussalam, Desa Lamtipeung, berdasarkan Sertifikat hak milik Nomor; 00126 Desa Lamtipeung, surat ukur. Tanggal 27/12/2018, Nomor 0050/2018. Luas 1.523 M^2 (seribu lima ratus dua puluh tiga meter persegi) terdaftar atas nama Zulkifli.⁶ Sehubungan dengan hal-hal tersebut di atas, kedua belah pihak dengan ini menerangkan telah saling sepakat dan setuju untuk membuat perjanjian diantara mereka dengan memakai syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

⁵ Subekti, *Aspek-aspek Hukum Perikatan Nasional*, (bandung: Alumni, 1986), hlm.

⁶ Wawancara dengan Zulkifli, pemilik tanah lokasi pembangunan perumahan rumah *real estate*, di Desa Lamtipeung, Kecamatan Darussalam, Kabupaten Aceh Besar, 09 September 2022.

Pasal Satu

- 1) Pihak kedua dengan ini menunjuk pihak pertama untuk membangun/mendirikan 4 (empat) pintu bangunan rumah permanen type 45 (empat lima) untuk pemilik tanah, diatas tanah tersebut.
- 2) Untuk 6 (enam) Unit rumah yang menjadi milik developer akan disesuaikan kembali.
- 3) Bentuk dan letak dari bangunan tersebut adalah sesuai dengan Gambar Rencana pembangunan yang telah disetujui oleh pihak kedua yang sudah disahkan oleh yang berwenang.
- 4) Pihak pertama akan membangun rumah tersebut dengan jangka waktu 24 (dua puluh empat) bulan sejak perjanjian ini ditanda tangani oleh kedua belah pihak.
- 5) Bangunan tersebut harus dibangun oleh pihak pertama sesuai dengan peraturan yang berlaku dan penilaian mengenai satu bangunan tersebut akan dilakukan oleh pihak yang berwenang untuk itu.
- 6) Lantai rumah setinggi $\frac{1}{2}$ meter dari jalan aspal didepan rumah dan berbagai spek/bahan yang dipakai harus sesuai dengan yang telah disepakati.
- 7) Pihak kedua dengan secara tertulis berhak menunjuk wakilnya untuk mengawasi pelaksanaan pekerjaan bangunan pihak pertama sehingga bangunan tersebut dikerjakan sesuai dengan peraturan yang berlaku dan sesuai dengan yang disepakati bersama oleh kedua belah pihak.

Dalam poin-poin tersebut dijelaskan bahwa pihak *developer* akan membangun 10 unit rumah permanen type 45 di atas tanah Zulkifli sebagai pemilik lahan. Kontrak kerjasama tersebut menjelaskan juga mengenai bentuk dan letak dari bangunan tersebut sesuai dengan gambar rencana pembangunan yang telah disetujui kedua belah pihak. Dalam perjanjian diatas pihak pemilik lahan menyerahkan sepenuhnya kepada pihak *developer* untuk melakukan pembangunan perumahan *real estate* tersebut di kawasan Desa Lamtimpeung, Kecamatan Darussalam.⁷

Adapun mengenai pembagian dari unit-unit rumah yang akan dibangun oleh pihak *developer* (M. Yasir) dengan pihak pemilik lahan (Zulkifli) dijelaskan dalam poin-poin dibawah ini :

Pasal kedua

- 1) *Mengenai pembagian unit rumah yang akan dibangun menurut kesepakatan kedua belah pihak adalah sebagai berikut:*
- 2) *Untuk pihak pertama atau pihak developer mendapatkan 60% (enam puluh persen) sedangkan pihak kedua atau pemilik tanah mendapatkan 40% (empat puluh persen).*
- 3) *Dimana pihak pertama mendapatkan bagian yaitu unit kapling nomor 1 (satu), 2 (dua), 3 (tiga), 6 (enam), 7 (tujuh), dan 10 (sepuluh).*
- 4) *Untuk pihak kedua mendapatkan bagian yaitu unit kapling nomor 4(empat), 5 (lima), 8 (delapan), dan 9 (Sembilan).*
- 5) *Apabila pembangunan rumah permanen type 45 (empat lima) yang menjadi milik pihak kedua sudah mencapai 80%, maka pihak pertama bias melakukan pemecahan Sertifikat.*

⁷ Wawancara dengan Zulkifli, pemilik tanah lokasi pembangunan perumahan rumah *real estate*, di Desa Lamtimpeung, Kecamatan Darussalam, Kabupaten Aceh Besar, 09 September 2022.

- 6) *Mengenai biaya-biaya yang timbul diluar kontruksi rumah tersebut, seperti biaya-biaya akta notaris, biaya balik nama, biaya IMP (izn mendirikan bangunan) di tanggung oleh pihak pertama.*
- 7) *Untuk biaya pemecahan Serrtifikat ditanggung oleh pihak pertama, sesuai dengan bangunan yang telah dipecahkan.*

Di dalam poin-poin diatas dijelaskan mengenai pembagian unit rumah yang telah disepakati kedua belah pihak dimana pihak pertama M.Yasir selaku developer mendapatkan 6 bagian unit rumah permanen type 45 dengan nomor kavlingan 1 (satu), 2 (dua), 3 (tiga), 6 (enam), 7 (tujuh), dan 10 (sepuluh) sedangkan pihak kedua yaitu Zulkifli selaku pihak pemilik lahan mendapatkan 4 unit bangunan rumah permanen type 45 dengan nomor kavlingan 4(empat), 5 (lima), 8 (delapan), dan 9 (Sembilan) dalam poin-poin ini juga dijelaskan mengenai biaya-biaya yang timbul diluar kontruksi rumah akan ditanggung oleh pihak pertama yaitu M. Yasir selaku pihak developer.

Adapun perjanjian mengenai tanggung jawab atau kerugian akan dijelaskan pada poin-poin dibawah ini yang berbunyi sebagai berikut :

Pasal ketiga

- 1) *Apabila bangunan rumah permanen tersebut telah dibangun dan menjadi rubuh atau ambruk karena tidak kokohnya bangunan disebabkan kesalahan pihak pertama developer yang telah merubah spek bangunan, maka kerugaian tersebut menjadi tanggung jawab pihak pertama selaku pihak developer.*

- 2) *Sebaliknya apabila spek bangunan telah sesuai dengan kesepakatan antara pihak maka kerugian tersebut bukan tanggung jawab pihak developer.*

Pasal 3 dijelaskan apabila bangunan rumah permanen telah selesai dikerjakan namun kemudian rubuh atau ambruk karena kesalahan pihak developer yang telah mengubah spesifikasi bangunan, maka kerugian tersebut akan menjai tanggung jawab pihak developer. Dalam pasal ini juga dijelaskan apabila spesifikasi bangunan telah sesuai dengan kesepakatan antar pihak maka kerugian tersebut bukan tanggung jawab pihak deveoper.⁸

Adapun dalam pasal 4 dicantumkan mengenai waktu pembangunan rumah *real estate* yang harus diselesaikan oleh pihak developer yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal keempat

- 1) *Seluruh pekerjaan rumah ral estate type 45 rersebut harus sudah diselesaikan denga semestinya oleh pihak developer selambat-lambatnya 2 tahun terhitung sejak perjanjian dibuat pada tanggal 30, Maret, 2019, kecuali akibat Force Majeur, (bencana alam, kebakaran, perang, huru hara, pemogokan, peraturan kebijaksanaan pemerintah, dibidang moneter), maka jangka waktu tersebut harus diperpanjang oleh pihak kedua selaku pemilik lahan sesuai dengan kebiasaan yang berlaku.*
- 2) *Jika dalam waktu yang ditentukan dalam pasal 1 dan pasal 3 ini pihak pertama belum juga dapat menyelesaikan pembagunan/pendirian bangunan, maka mengenai*

⁸ Wawancara dengan Zulkifli, pemilik tanah lokasi pembangunan perumahan rumah *real estate*, di Desa Lamtimpeung, Kecamatan Darussalam, Kabupaten Aceh Besar, 09 September 2022.

pembangunan rumah permanen tersebut akan di musyawarahkan kembali oleh para pihak.

Dalam pasal ini dijelaskan mengenai jangka waktu pembangunan rumah permanen type 45 harus selesai selambat-lambatnya 2 tahun terhitung sejak perjanjian dibuat kecuali akibat *Force Majeur* seperti bencana alam dan lainnya maka jangka waktu tersebut harus diperpanjang oleh pihak pemilik lahan.

Pasal kelima dijelaskan mengenai biaya-biaya dari unit rumah yang telah disepakati oleh para pihak dan waktu pemeliharaan terhadap rumah tersebut, adapun bunyi dari pasal tersebut sebagai berikut:

Pasal kelima

- 1) *Pihak kedua dengan ini menitipkan Sertifikat Hak Milik Nomor; 00126 Desa Lamtimpeung, surat ukur Tanggal 27/12/2018. Luas 1.523 M²terdaftar atas nama Zulkifli kepada Notaris/PPAT, apabila para pihak akan mengambil sertifikat dikemudian hari harus ada persetujuan dari kedua belah pihak, guna dilakukan pemecahan terhadap unit-unit yang telah disepakati oleh para pihak dan mengurus segala surat menyurat yang diperlukan untuk perjanjian tersebut, termasuk membuat Akta jual beli.*
- 2) *Pihak pertama dan pihak kedua sepakat tidak melakukan penambahan biaya-biaya lainnya terhadap perjanjian ini diluar yang telah disepakati kedua belah pihak dalam perjanjian ini.*
- 3) *Pihak pertama wajib menjamin pemeliharaan bangunan rumah permanen type 45 tersebut selama masa 2 bulan terhitung sejak pihak pertma menerima kunci dari pihak kedua.*

Dalam pasal ini disebutkan bahwa tidak ada penambahan biaya terhadap perjanjian ini diluar yang telah disepakati dan pihak developer wajib menjamin pemeliharaan bangunan rumah yang telah dibangunnya selama 2 bulan sejak pihak pemilik lahan menerima kunci dari pihak developer.

Pasal keenam

- 1) *Perjanjian ini tidak akan berakhir apabila salah satu atau kedua belah pihak meninggal dunia, akan tetapi diteruskan oleh (para) ahli waris dari pihak yang meninggal dunia tersebut.*

Pasal ketujuh

- 2) Pihak pertama tidak dibenarkan untuk menyerahkan pelaksanaan pembangunan rumah permanen type 45 yang menjadi milik pihak kedua tersebut diatas kepada orang lain, tanpa terlebih dahulu mendapat izin dari pihak kedua.

Pasal kedelapan

- 3) Ketentuan-ketentuan lain yang belum atau tidak cukup diatur dalam perjanjian ini akan diputuskan bersama oeh kedua belah pihak secara musyawarah

Pasal kesembilan

- 4) Pada akhirnya para pihak menerangkan bahwa mengenai perjanjian ini dan segala akibatnya, kedua belah pihak telah memilih tempat tinggal yang tetap dan tidk berubah di Kepaniteraan Pengadilan Negeri di Kabupaten Aceh Besar.⁹

⁹ Wawancara dengan Zulkifli, pemilik tanah lokasi pembangunan perumahan rumah *real estate*, di Desa Lamtimpeung, Kecamatan Darussalam, Kabupaten Aceh Besar, 09 September 2022.

Berdasarkan kontrak kerjasama yang telah dibuat oleh kedua belah pihak dapat disimpulkan bahwa isi dari perjanjian tersebut mengikat kedua belah pihak, dan para pihak wajib untuk melaksanakan perjanjian tersebut sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati, Menurut akad *Syirkah I'nan* hal tersebut diperbolehkan. Karena, didasarkan atas kesepakatan bersama yang didasarkan atas dasar suka sama suka antara pihak yang bekerjasama.

C. Faktor-faktor terjadinya wanprestasi antara Developer dengan pihak pemilik lahan.

Pada dasarnya tujuan dibuatnya perjanjian oleh para pihak tentu saja agar isi perjanjian tersebut dapat dilaksanakan oleh para pihak. Tetapi dalam praktek sering kali para pihak tidak melaksanakan perjanjian atau lalai dalam melaksanakan perjanjian yang sudah mereka sepakati bersama, baik perjanjian yang dibuat secara lisan maupun tulisan. Dalam perjanjian, apabila seorang debitur tidak dapat memenuhi isi dari perjanjian atau tidak melakukan hal-hal yang dijanjikan, debitur tersebut telah melakukan wanprestasi dengan segala akibat hukumnya.

Seseorang yang telah melakukan kelalaian atau tindakan wanprestasi apabila ia pihak tersebut sama sekali tidak memenuhi perikatan, melakukan tindakan yang bertentangan dengan apa yang telah mereka perjanjian baik berupa tidak melakukan kewajiban masing-masing yang disanggupi akan dilakukannya, melaksanakan apa yang akan diperjanjikan, tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan, dan melakukan yang diperjanjikan tetapi tidak tepat waktu.¹⁰ Dalam perjanjian bangun bagi perumahan *real estate* dapat memenuhi isi dari perjanjian atau tidak melakukan hal-hal yang dijanjikan, debitur tersebut telah melakukan wanprestasi dengan segala akibat hukumnya.

¹⁰ Subekti dan R. Tjitrisadibio, Jakarta: Pradaya Paramita, Cetakan 8, 1976, Pasal 1313.

Dalam perjanjian kerjasama kelalaian yang dimaksud disini merupakan tindakan wanprestasi yang dianggap telah dilakukan pihak Developer, karena dalam perjanjian yang telah mereka sepakati tidak mematuhi kewajibannya sebagai pengembang pada saat yang telah ditentukan atau melalaikan perjanjian dan perbuatan tersebut yang dapat merugikan pihak lain. Apabila suatu perikatan terjadi wanprestasi dikarenakan oleh salah satu pihak baik itu kreditur maupun debitur yang tidak menepati isi dari perjanjian yang telah mereka sepakati bersama, maka salah satu pihak yang dirugikan dengan terjadinya tindakan wanprestasi dapat mengajukan gugatan ataupun menyelesaikannya dengan cara musyawarah.

Dalam prakteknya kelalaian atau tindakan wanprestasi dilakukan oleh pihak Developer, dimana pihak developer tidak dapat melaksanakan kewajibannya, wanprestasi yang dilakukan oleh pihak developer berupa beberapa hal pelanggaran yang dingkar dari klausa perjanjian yang telah disepakati seperti pemenuhan pembangunan semua unit rumah, yang hanya dibangun pondasi dari unit rumah tersebut saja, dan tinggi tiap unit rumah yang dibangun tidak sesuai dengan kesepakatan yang telah diperjanjikan. Dalam realisasinya pihak pengembang hanya membangun pondasi dari unit rumah tersebut dan meninggalkan tanggung jawabnya sebagai developer namun hingga sekarang rumah yang telah dijanjikan akan dibangun oleh pihak pengembang belum teralisasi sepenuhnya.¹¹

Pada kasus yang penulis teliti terdapat beberapa wanprestasi yang terjadi antara pihak developer (M. Yasir) dengan pihak pemilik tanah (Zulkifli) yaitu pihak developer hanya membangun pondasi dari unit rumah tersebut, dengan hanya dibangunnya pondasi rumah menjadi penghalang

¹¹ Wawancara dengan Zulkifli, pemilik tanah lokasi pembangunan perumahan rumah *real estate*, di Desa Lamtimpeung, Kecamatan Darussalam, Kabupaten Aceh Besar, 09 September 2022.

untuk memenuhi isi-isi lain dari beberapa perjanjian tersebut, kemudian pondasi dari unit rumah tersebut dibangun tidak sesuai dengan isi dari perjanjian yang dimana pihak kedua meminta agar pondasi atau unit rumah tersebut dibangun lebih tinggi $\frac{1}{2}$ meter dari jalan aspal didepan rumah.

Sebagaimana yang telah penulis jelaskan pada pembahasan sebelumnya bahwa Zulkifli selaku pemilik tanah, pihak developer mengatakan bahwa dana untuk membangun unit rumah tersebut berasal dari penjualan dan DP dari unit rumah yang telah dibangun sebelumnya, dan isi perjanjian antara developer dengan pemilik tanah yaitu terhentinya pembangunan unit rumah tersebut diakibatkan hengkangnya/melarikan diri dari tanggung jawabnya sebagai pihak pertama yaitu sebagai developer.

Dari permasalahan tersebut dapat disimpulkan bahwa pihak pemilik lahan mengalami kerugian karena lahan yang menjadi pembangunan tersebut tidak bisa digarap untuk pertanian, dikarenakan pembangunan tersebut terbengkalai. Mengakibatkan lahan yang menjadi tempat bertani tersebut sudah tidak layak untuk menjadi lahan pertanian.¹²

Berdasarkan kesimpulan hasil wawancara diatas wanprestasi yang telah dilakukan oleh pihak developer, pihak pemilik lahan telah mencoba untuk menyelesaikan permasalahan tersebut melalui jalur musyawarah dengan mendatangi kediaman pihak pertama untuk meminta kejelasan atas terhentinya pembangunan rumah *real estate* tersebut, tetapi tidak menemui atau bertemu dengan pihak pertama yaitu M. Yasir selaku yang bertanggung jawab atas permasalahan tersebut. Karena Zulkifli selaku pemilik lahan lebih mengutamakan hubungan baik dengan M. Yasir selaku pihak developer,

¹² Wawancara dengan Zulkifli, pemilik tanah lokasi pembangunan perumahan rumah *real estate*, di Desa Lamtimpeung, Kecamatan Darussalam, Kabupaten Aceh Besar, 09 September 2022.

karena tidak ada permasalahan yang tidak bisa diselesaikan secara baik-baik dan musyawarah.

D. Konsekuensi Bisnis dan hukum akibat terjadinya wanprestasi dalam kerjasama pembangunan *Real estate* dan penyelesaiannya menurut perpektif akad *Syirkah 'inan*.

Prinsip dasar dari akad *Syirkah 'Inan* bahwa setiap mitra mempunyai hak untuk ikut serta dalam kerjasama tersebut dan bekerja untuk usaha tersebut. Namun demikian, para mitra dapat pula sepakat bahwa manajemen akan dilakukan oleh salah satu pihak yang berserikat dari mereka.

Menurut sebagian pakar hukum perdata perjanjian kerjasama merupakan perjanjian pencampuran modal yang dibentuk dari dua pihak yang berserikat atau lebih yang dituangkan dalam bentuk perjanjian tertulis maupun perjanjian lisan yang dimana hasil dan kerugian dibagi bersama sesuai dengan modal dari para pihak yang berserikat.¹³

Berdasarkan kasus yang penulis teliti konsekuensi bisnis dan hukum akibat terjadinya wanprestasi dalam kerjasama pembangunan *real estate* tersebut adalah dimana salah satu dari para pihak yang berserikat melakukan wanprestasi atau ingkar janji yang merupakan perbuatan melawan hukum dan merugikan salah satu pihak berserikat.

Dalam kasus yang penulis teliti wanprestasi yang dilakukan oleh pihak developer menjadi sebuah konsekuensi yang harus diselesaikan oleh pihak developer yang berperan sebagai pelaku, dalam kasus tersebut yang mengakibatkan pihak pemilik lahan mengalami kerugian atas wanprestasi tersebut.

Dilihat dari permasalahan yang terjadi antara pihak developer dengan pihak pemilik lahan, penyelesaian atas permasalahan tersebut bisa

¹³ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2002), hlm. 123.

melalui jalur musyawarah atau mediasi antar para pihak yang berserikat dimana menunjuk salah satu orang yang cakap hukum untuk menjadi seorang mediator atas penyelesaian permasalahan tersebut.

Pihak developer yang menjadi pelaku utama dalam kasus tersebut harus sesuai dengan ketentuan *Syirkah Inan* dalam kompilasi Hukum Ekonomi Islam (KHEI) yang berisi sebagai berikut :

1. *Syirkah Inan* dapat dilakukan dalam bentuk kerjasama modal sekaligus kerjasama keahlian dan atau kerja. Pembagian keuntungan dan kerugian dalam kerjasama modal dan kerja ditetapkan berdasarkan kesepakatan (pasal 173 (1 dan 2) KHES).
2. Dalam *Syirkah Inan* berlaku ketentuan yang mengikat para pihak dan modal yang disertakan (pasal 174 KHES).
3. Para pihak dalam *Syirkah Inan* tidak wajib untuk menyerahkan semua uangnya sebagai sumber dana modal (pasal 175 KHES).
4. Para pihak boleh mempunyai harta yang terpisah dari modal *Syirkah Inan* (pasal 175 (2) KHES).
5. Akad *Syirkah Inan* dapat dilakukan pada perniagaan umum ataupun khusus (pasal 176 KHES).
6. Nilai kerugian dan kerusakan yang terjadi bukan karena kelalaian para pihak dalam *Syirkah Inan* wajib ditanggung secara proposional (pasal 177 (1) KHES).
7. Keuntungan yang diperoleh dalam *Syirkah Inan* dibagi secara proporsional.¹⁴

Adapun konsekuensi yang terjadi dapat menyebabkan salah satu pihak yang berserikat mengalami kerugian yang disebabkan oleh salah satu pihak lainnya yang melakukan wanprestasi. Dalam hal ini pihak developer

¹⁴ Ahmad Mujahiddin, *Prosedur Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah di Indonesia*, hlm. 213.

sebagai pelaku yang tidak menjalankan kesepakatan yang telah dibuat, diwajibkan untuk mengganti rugi atau mengubah kembali kesepakatan yang telah dibuat dengan persetujuan dari pihak pemilik lahan.

Pasal 1320 KUH Perdata yang memuat syarat sah suatu perjanjian memiliki sanksi yang jelas apabila tidak terpenuhinya kewajiban oleh para pihak dalam perjanjian bangun bagi. Ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata pada angka 1 dan 2 disebutkan sebagai syarat subjektif yaitu apabila tidak terpenuhi dapat diminta pembatalan ke pengadilan, sedangkan untuk angka 3 dan 4 apabila syarat tersebut tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum. Dalam perjanjian bangun bagi terdapat syarat sah perjanjian tersebut dan ketentuannya sama seperti syarat sah perjanjian tersebut, apabila adanya kelalaian maka adanya penyelesaian dan pembatalan secara hukum.

Perjanjian bangun bagi memiliki aturan yang telah ditentukan atau dibuat oleh developer dan pemiik lahan untuk dilaksanakan kewajibannya dan kemudian menerima hak mereka masing-masing. Kedua belah pihak wajib melaksanakan perjanjian yang telah mereka buat, apabila terjadinya kelalain dalam melaksanakan prestasi dari salah satu pihak maka akan menimbulkan kerugian dan dapat menimbulkan pembatalan perjanjian, seperti dalam Pasal 1238 KUH Perdata mengenai lalainya debitur dalam melaksanakan perjanjian tidak dapat dengan waktu yang telah mereka sepakati atau sesuai akta yang telah mereka buat, maka akan timbul kelalaian dan mengakibatkan kemungkinan pembatalan perjanjian.¹⁵

¹⁵ Pasal 1238, Kitab Undang-Undang, Hukum Perdata, dan keputusan Presiden, Nomor 61 tahun 1998, Tentang Lembaga Pembiayaan.

E. Tinjauan Akad *Syirkah Inan* atas Wanprestasi Pihak Developer terhadap Pihak Pemilik Lahan dalam Perjanjian Kerjasama Pembangunan Rumah *Real Estate* di Kecamatan Darussalam.

Menurut hukum Islam, apabila suatu perjanjian telah memenuhi syarat-syaratnya, maka perjanjian tersebut mengikat dan wajib dipenuhi serta berlaku sebagai hukum. Dengan kata lain, perjanjian itu menimbulkan implikasi hukum yang wajib dipatuhi oleh pihak-pihak yang berserikat. Pada dasarnya akibat yang timbul dari suatu perjanjian hanya berlaku bagi pihak yang membuatnya dan tidak berlaku terhadap pihak diluar mereka.

Dalam hal ini kerjasama yang dilakukan antara pihak Developer dengan mitra kerjanya pihak pemilik lahan menggunakan akad *Syirkah Inan* yaitu penggabungan harta atau modal dua orang atau lebih yang tidak selalu sama jumlahnya, keuntungan dan kerugian dibagi dua sesuai presentase yang telah disepakati. Yang artinya, suatu kerjasama antar dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu, dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan ketentuan bahwa keuntungan dibagi berdasarkan *Nisbah* yang disepakati, sedangkan kerugian ditanggung oleh para pihak sebesar partisipasi modal yang disertakan dalam usaha.¹⁶

Dalam *Syirkah Inan* para ulama memang tidak secara spesifik menetapkan tentang keharusan para pihak memiliki *skill* yang sama dalam kerjasama yang dilakukan. Dengan demikian perbedaan *skill* dapat menjadi unsur penting dalam melakukan suatu perkongsian sebagai mana yang dilakukan oleh pihak developer (Surya) dengan pihak pemilik lahan (M. Raden) di Gampong Tungkop Kecamatan Darussalam Kabupaten Aceh Besar.

¹⁶ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah, (Studi Tentang Teori Akad dalam Fiqih Muammalah)*. (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 263.

Berdasarkan penelitian yang dilakukan penulis, banyak sekali mitra kerja (developer) yang melakukan tindakan *suspend*, atau ingkar janji dan mengabaikan tanggung jawabnya sebagai pengembang. Sehingga, pada praktiknya pihak pemilik lahan mengalami kerugian dan ketidakpuasan dengan pihak developer yang mengabaikan poin-poin yang telah disepakati dalam kerjasama tersebut. Hal tersebut telah dijelaskan dalam Firman Allah SWT dalam Surat Al-Anfal yang berbunyi :

وَأَمَّا تَخَافَنَّ مِنْ قَوْمٍ خِيَانَةً فَأَنْبِذِي إِلَيْهِمْ عَلَىٰ سَوَاءٍ إِنَّ اللَّهَ لَا يُحِبُّ الْخَائِنِينَ ؕ

Artinya : “Dan jika kamu akan (terjadinya) pengkhianatan dari suatu golongan maka kembalikanlah perjanjian itu kepada mereka dengan secara yang jujur. Sesungguhnya Allah tidak menyukai orang-orang yang berkhianat. “(QS. Al-Anfal: 58).¹⁷

Dalam *Syirkah Inan* ini komitmen dan pembangunan yang dilakukan harus dijelaskan dalam poin-poin kerjasama. Hal tersebut perlu diatur dalam klausa perjanjian *Syirkah Inan* agar tidak terjadi ketimpangan bahkan wanprestasi serta *Fraud* (tipuan) terhadap tanggung jawab, pertanggunggaan resiko dan komitmen kerja para pihak sesuai kesepakatan yang telah dibuat dalam kontrak dan harus diimplementasikan. Secara konseptual Fuqaha telah memformulasikan tentang *Syirkah Inan* ini menjadi dasar untuk berbagai aktivitas bisnis yang didasarkan pada perkongsian yang mengandalkan tenaga dan keahlian tertentu dari para pihak yang terlibat dalam perkongsian tersebut. Dalam literatul Fiqih, Fuqaha telah mencantumkan hukum yang jelas tentang perkongsian ini meskipun konteks hadistnya masih bersifat *am* (tidak menunjukkan hukum yang jelas). Adapun hadist yang diriwayatkan oleh Abdullah ibnu Mas’ud yang berbunyi :

¹⁷ QS. Al-Anfal: 58.

وَعَنْ عَبْدِ اللَّهِ ابْنِ مَسْعُودٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ قَالَ إِشْتَرَكْتُ أَنَا وَ عَمَّارُوسَعْدُ فِيمَا
 نُصِيبُ يَوْمَ بَدْرٍ أَحَدِيَّتْ

Artinya: Dari Abdullah ibnu mas'ud ia berkata: "Saya, bersekutu dengan Ammar dan Sa'ad dalam hasil yang kami peroleh pada perang Badar. Kemudian Sa'ad datang dengan membawa dua orang tawanan, sedangkan saya dan Ammar datang dengan tidak membawa apa-apa.

Dalam hadist yang diriwayatkan oleh Abdullah ibnu Mas'ud dijelaskan bahwa Ammar dan Sa'ad bekerjasama dalam perang badar untuk mendapatkan tawanan perang. Kerjasama yang dilakukan Ammar dan Sa'ad menjadi contoh dalam melakukan perkongsian meskipun dalam kondisi perang, Ammar dan Sa'ad tetap memiliki komitmen untuk membagikan hasil dari perang tersebut diantara mereka sesuai dengan kesepakatan.¹⁸

Hadist diatas memberikan gambaran tentang kerjasama antara Ammar dan Sa'ad dalam perang Badar yang dapat dikategorikan sebagai *Syirkah Inan* karena setiap prajurit dituntut memiliki *skill* dalam berperang baik *skill* berkuda ataupun *skill* dalam menggunakan senjata perang seperti menggunakan pedang dan alat panah. Dengan demikian hadist ini dapat menjadi dasar hukum yang spesifik tentang pengimplementasian *Syirkah Inan* meskipun bukan dalam perdagangan atau bisnis yang menghasilkan profit sebagai objek bisnisnya. Secara spesifik hadist diatas juga memberikan gambaran tentang pentingnya kerjasama untuk menghasilkan sesuatu dengan kekompakan dan kebersamaan yang terjalin diantara anggota perkongsiannya dan juga kepercayaan yang harus dibina dalam perkongsian sebagai fundamental untuk membangun kebersamaan untuk meraih kepentingan bersama yang telah ditetapkan dalam suatu kesepakatan berbentuk akad yang

¹⁸ Muhammad Bin Ismail Al-Kahlani, *Subul As-Salam*, Jus III, (Mesir: Maktabah Wa Mathba'ah Musthafa Al-Halabiy, Cetakan. IV, 1960), hlm. 64.

dapat dijabarkan baik secara verbal maupun perbuatan yang akan menjadi tujuan pencapaian dari kebersamaan tersebut.

Dalam konteks kasus yang penulis teliti tentang kerjasama pembangunan real estate oleh pihak developer dengan pihak pemilik lahan menurut akad *Syirkah Inan* dan dibuat akad sebagai kesepakatan dengan legalitas yang jelas. Oleh karena itu setiap kesepakatan kerjasama yang dilakukan oleh para pihak dapat melakukan perbuatan hukum dengan syarat-syarat yang telah ditetapkan meskipun salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya sebagai yang berserikat.

Fokus kajian skripsi ini adalah mendeskripsikan bentuk kerjasama antara pihak developer dengan pihak pemilik lahan dalam pembangunan rumah *real estate* di wilayah Kecamatan Darussalam dengan menggunakan konsep akad *Syirkah Inan* dengan dasar konseptual sebagai akad untuk mengembangkan suatu lahan untuk dijadikan sebuah pemukiman yang elite untuk kepentingan komersil yang memiliki benefit secara finansial. Dalam hal ini pihak developer bekerja sama dengan pemilik lahan untuk membangun sebuah kompleks perumahan elite, dengan laba dan kerugian ditanggung bersama-sama sesuai dengan modal yang disertakan dalam akad kerjasama tersebut.

Syirkah Inan dalam implementasinya orang-orang yang bekerjasama atau berkongsi, pencampuran harta dalam mencapai suatu keuntungan bersama dan kerugian ditanggung bersama. Pada kesepakatan kerjasama pembangunan *real estate* ini biasanya pihak developer sering ingkar janji atau tidak memenuhi klausula-klausula yang telah dibuat bersama dengan pihak pemilik lahan, dikarenakan kurangnya modal untuk membangun unit rumah, atau kelalaian dari pihak developer dalam melaksanakan tugasnya sebagai pengembang yang mengakibatkan pihak pemilik lahan dirugikan dengan tidak dibangunnya unit-unit rumah yang menjadi haknya, kemudian

kerugian dalam hal lain adalah lahan terbengkalai yang disebabkan terhentinya pembangunan unit rumah real estate yang sebelumnya menjadi tempatnya bekerja atau bertani pada akhirnya lahan tersebut sudah tidak layak untuk digunakan sebagai lahan pertanian.

Berbicara tentang kepuasan kedua belah pihak di dalam menyelesaikan permasalahan wanprestasi pada kerjasama pembangunan rumah *real estate* di Desa Lamtimpeung, Kecamatan Darussalam tentu saja ada yang merasa puas dan juga yang merasa sebaliknya atau tidak puas. Hal ini dikarenakan dengan dilakukannya musyawarah hubungan antara pihak developer (M, Yasir) dengan pihak pemilik lahan (Zulkifli) akan tetap baik dan tidak ada yang merasa dirugikan sebelah pihak. Berikut adalah hal-hal yang bisa digunakan dalam menyelesaikan permasalahan wanprestasi tersebut:

1. Teguran secara lisan

Sebelumnya penyelesaian wanprestasi dilakukakn dengan musyawarah, terlebih dahulu teguran secara lisan pastinya selalu diterapkan oleh pihak pemilik lahan dalam menagih sisa dari pembangunan unit rumah terebut. Hal ini dilakukan dengan cara pihak developer sadar akan kelalaiannya untuk menyelesaikan sisa pembangunan unit rumah terebut. Teguran secara lisan juga bertujuan agar developer bisa menyampaikan keluhannya kenapa tidak menepati janjinya dalam kerjasama pembangunan rumah real estate tersebut, dengan hal ini pihak pemilik lahan bisa memberikan tambahan waktu untuk developer agar segera menepati janjinya sebagai pengembang untuk membangun sisa unit rumah yang dijanjikan.

2. Musyawarah

Penyelesaian secara musyawarah merupakan cara yang sering ditempuh oleh kedua belah pihak atau orang yang berakad. Hal ini dikarenakan pada saat musyawarah pihak developer dengan pihak pemilik lahan bisa berdiskusi atau melaporkan alasannya kenapa bisa melakukan wanprestasi. Musyawarah dilakukan dengan tujuan agar permasalahan bisa di selesaikan dengan baik tanpa ada pihak ketiga dan juga untuk menjaga hubungan antar kedua belah pihak akan tetap baik dan tidak ada yang merasa dirugikan sebelah pihak.¹⁹

Para Fuqaha dalam merumuskan konsep *Syirkah Inan* ini tentang komitmen dan kebersamaan yang dilakukan pada *Syirkah Inan* ini para pihak mitra usaha yang memiliki komitmen kerja dan bersama-sama menanggung resiko dalam pekerjaan tersebut dan ditetapkan juga konsekuensi yang dihasilkan dari perjanjian perkongsian tersebut. Dalam perjanjian yang dibuat antara pihak developer dengan pihak pemilik lahan, M. Yasir selaku pihak developer memiliki kewajiban membangun semua unit rumah dan segala fasilitas didalam pembangunan *real estate* tersebut kemudian Zulkifli sebagai pihak pemilik lahan menyediakan atau memfasilitasi lahannya yang akan digunakan sebagai pembangunan perumahan *real estate*.

Dari uraian tersebut dapat disimpulkan, bahwa menurut perspektif akad *Syirkah Inan* hal tersebut diperbolehkan, karena, didasarkan atas kesepakatan bersama yang didasarkan atas dasar suka sama suka antara para pihak yang bekerjasama. Sedangkan dalam hal bagi hasil pembangunan, pihak developer wajib membangun semua unit rumah yang telah dijanjikan dan

¹⁹ Wawancara dengan Zulkifli, pemilik tanah lokasi pembangunan perumahan rumah *real estate*, di Desa Lamtimpeung, Kecamatan Darussalam, Kabupaten Aceh Besar, 09 September 2022.

dari pihak pemilik lahan wajib menyediakan lahannya sebagai tempat pembangunan rumah *real estate* tersebut. Para mitra yang berserikat tidak berhak mengambil keuntungan tanpa sepengetahuan atau kehadiran dari pihak yang berserikat lainnya. Sebagaimana ungkapan yang disampaikan oleh Abdur Razaq dalam kitab *Al-Jami'*, bahwa Ali bin Abi Thalib ra. Pernah berkata “*kerugian didasarkan atas besarnya modal, sedangkan keuntungan didasarkan atas kesepakatan mereka (pihak yang berSyirkah).*” (An-Nabhani, 1990: 151).²⁰Jadi dapat disimpulkan bahwa pembagian tanggungan dan kerugaian dalam *Syirkah* sesuai dengan presentase modal yang ditanam pihak-pihak yang bekerjasama.



²⁰ Abdur Razaq, kitab *Al-Jami'* An-Nabhani, 1990: 151

BAB EMPAT PENUTUP

Pada bab ini penulis akan menghimpun keseluruhan data-data yang penulis peroleh terhadap analisis penelitian skripsi dari penjelasan rumusan-rumusan masalah dalam bentuk kesimpulan sebagai berikut :

A. KESIMPULAN

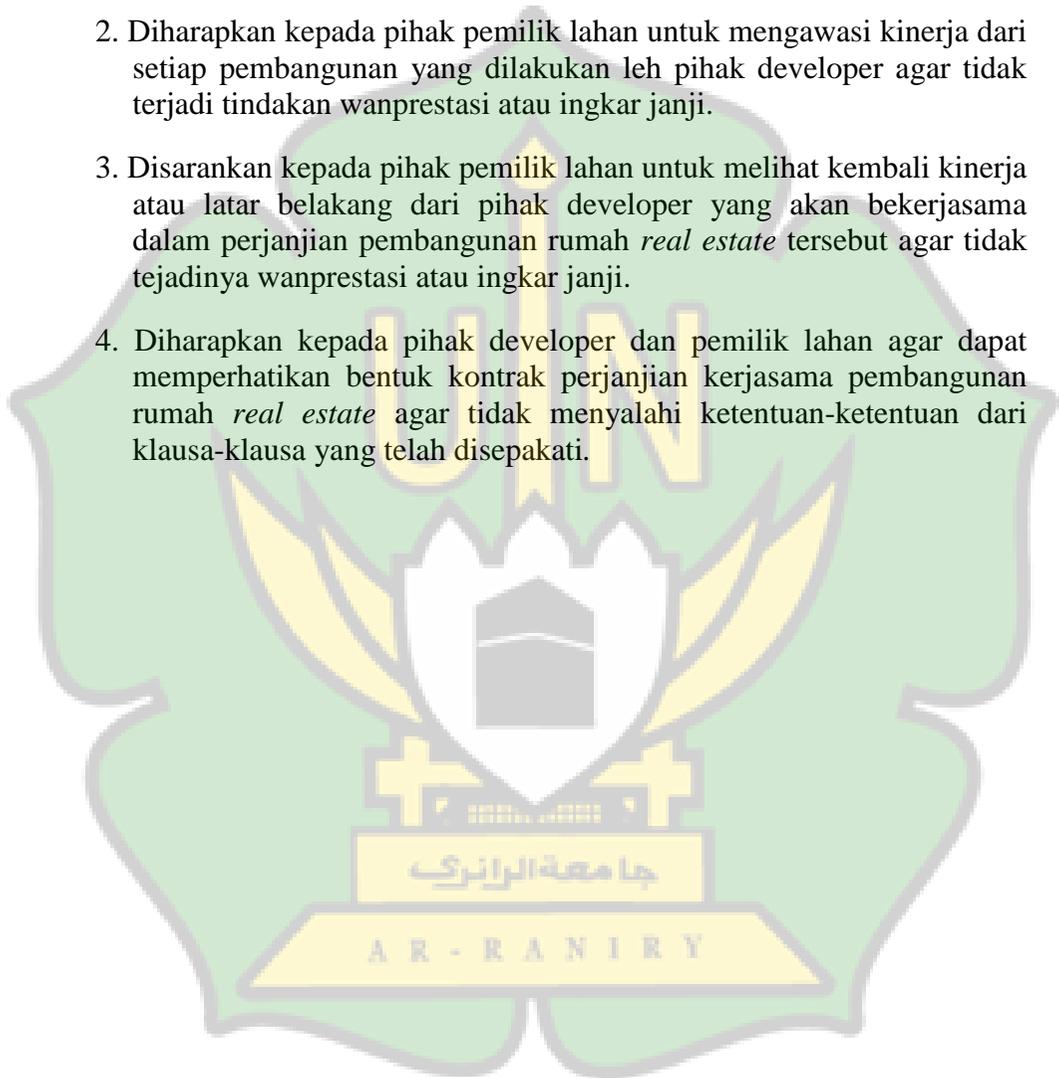
1. Klausula kerjasama tersebut menjelaskan juga mengenai bentuk dan letak dari bangunan tersebut sesuai gambar yang disetujui kedua belah pihak. Dalam perjanjian tersebut pihak pemilik lahan menyerahkan sepenuhnya kepada pihak developer untuk melakukan pembangunan perumahan *real estate* tersebut dikawasan Desa Lamtimpeung, Kecamatan Darussalam. Tetapi dalam prakteknya kelalaian atau tindakan wanprestasi dilakukan oleh pihak developer, dimana pihak developer tidak dapat melaksanakan kewajibannya, wanprestasi yang dilakukan oleh pihak developer berupa beberapa hal pelanggaran yang diingkar dari klausula perjanjian yang telah disepakati seperti pemenuhan pembangunan semua unit rumah, yang hanya dibangun pondasi dari unit rumah tersebut saja, dan tinggi tiap unit rumah yang dibangun tidak sesuai dengan kesepakatan yang telah diperjanjikan. Dalam permasalahan tersebut sangat merugikan pihak pemilik lahan dikarenakan lahan tersebut tidak bisa digarap untuk pertanian yang disebabkan terhentinya pembangunan.
2. Konsekuensi yang dialami oleh pihak pemilik lahan berupa tanah/lahan yang menjadi tempat bertani tidak bisa dimanfaatkan kembali dikarena pihak developer menghentikan pembangunan rumah *real estate* tersebut.dan menyebabkan rusaknya lahan yang sebelumnya menjadi ladang pertanian. Landasan hukum dari perjanjian bangun bagi yaitu berdasarkan pasal 1313 KUH Perdata yang mana bahwa “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Landasan tersebut menjadi sebuah jaminan perlindungan hukum bagi para pihak yang melakukan perjanjian kerjasama tersebut.

3. Pada pelaksanaan perjanjian kerjasama pembangunan rumah *real estate* tersebut yang dilakukan oleh pihak developer dengan pihak pemilik lahan, *Syirkah Inan* berkomitmen dalam pembangunan yang dilakukan harus dijelaskan kerjasama yang dituangkan dalam bentuk kontrak baku atau secara tertulis untuk menjadi sebuah tanggungan bagi para pihak jika sewaktu-waktu terjadi sengketa atau tindakan wanprestasi. Kontrak perjanjian tersebut menjadi salah satu acuan atau sebuah bukti perlindungan hukum bagi para pihak dan menjadi sebuah jaminan jika terjadi sengketa dalam perjanjian kerjasama tersebut. Hal tersebut perlu diatur dalam klausa perjanjian *Syirkah Inan* agar tidak terjadinya ketimpangan bahkan wanprestasi serta *Fraud* (tipuan) terhadap tanggung jawab. Dalam konteks perjanjian kerjasama pembangunan rumah *real estate* tersebut menurut akad *Syirkah Inan* sebagai kesepakatan dan legalitas yang jelas.



B. Saran

1. Disarankan kepada pihak pemilik lahan untuk mengambil tindakan yang tegas dalam hal meminta kerugian atas yang dialaminya serta membawa keranah hukum agar permasalahan wanprestasi yang dilakukan pihak developer mendapatkan efek jera.
2. Diharapkan kepada pihak pemilik lahan untuk mengawasi kinerja dari setiap pembangunan yang dilakukan oleh pihak developer agar tidak terjadi tindakan wanprestasi atau ingkar janji.
3. Disarankan kepada pihak pemilik lahan untuk melihat kembali kinerja atau latar belakang dari pihak developer yang akan bekerjasama dalam perjanjian pembangunan rumah *real estate* tersebut agar tidak terjadinya wanprestasi atau ingkar janji.
4. Diharapkan kepada pihak developer dan pemilik lahan agar dapat memperhatikan bentuk kontrak perjanjian kerjasama pembangunan rumah *real estate* agar tidak menyalahi ketentuan-ketentuan dari klausa-klausa yang telah disepakati.



DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Qadir Syaibah, *Fiqhul Islam* (Syarah Bulghul Maram), Jilid 5, (Terj. Muhammad Iqbal.dkk), (Jakarta: Darul Haq 2005).
- Abdul R Saliman, *Esensi Hukum Bisnis Indonesia*, (Jakarta: Kencana,2004).
- Abdul Rahman Ghazaly, *Fiqh Muamala*, (Jakarta: Kencana,2003).
- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung , PT. Citra Aditya Bhakti, 1990).
- Abdullah Bin Muhammad Thayyar, dkk, *Ensklopedi Fiqih Muamalah*, (Yogyakarta: Maktabah Al Hanif, 2004).
- Abdurrahman Al-Jaziri, *Al-Fiqh 'Ala Madzahib Al- Arba'ah* (Beirut: Dar Al-Qalam, 2003).
- Abu Bakar Jabir Al-Jaza'iri, *Minhajul Muslim*, (Bandung: Diponegoro,1992).
- Abu Daud Sulaiman bin Al-Asy'ats As-Sijistani *Sunan Abu Daud, Indonesia. Maktabah Dahlan jus II Kitab Buyu''* bab Syirkah.
- Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsional Dalam Kontrak komersial*, Prenadamedia Group, (Jakarta, 2014).
- Agustira Shindy “*Perjanjian Kerjasama Pemberdayaan Industri Kerajinan Songket Di Kota Palembang Dalam Perpektif Hukum Ekonomi Syariah (Studi Di Griya Kain Tuan Kentang)*, Skripsi (Palembang: Fakultas Syariah dan Hukum UIN Raden Fatah Palembang, 2020).
- Ahmad Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan kontrak*,(Jakarta: Rajawali, 2010).
- Ahmad Mujahiddin, *Prosedur Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah di Indonesia*,(Jakarta: Prenada Media Group, 2008).

Ahmadi Miru, Sakka Pati, Hukum Perikatan, (Jakarta: Rajawali Pers, 2008).

Baihaqi A. Shamad, *Konsepsi Syirkah dalam Islam Perbandingan Antar Mazhab*, (Banda Aceh: Yayasan Pena & Ar- Raniry Press, 2007).

Bambang Prasetyo dan Lina Miftahul Jannah, *Metode Penelitian Kuantitatif*, (Jakarta :Raja Grafindo Persada, 2005).

Burhanudin S, *Hukum Kontrak Syariah*, (Yogyakarta : BPFE UGM, 2009).

Chairuman Pasiribu, Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, (Jakarta: SinarGrafika, 2004).

Fatimah, *Kontrak Bisnis Syariah*, (Bogor: Predana Media, 2003).

Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Bisnis Alternatif Penyelesaian Sengketa*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2005).

H. Priyatna Abdurasyid, *Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*, (Jakarta: PT Fikahati Aneska dan BANI, 2002).

Supardi, *Metodologi Penelitian Ekonomi dan Bisnis*, (Yogyakarta: UII Press, 2005).

Imam Daruquthni, *Kitab Buyu' Juz III*, (Beirut: Darul Ma'rifah, 1966).

Imam mustofa, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Grafindo Persada,2004).

Iqbal Fadhliyan “*Pelaksanaan Perjanjian membangun dan bagi hasil Perumahan dan Ruko Di Banda Aceh*”*Skripsi*,(Banda Aceh:Fakultas Hukum Universitas Syiah Kuala, 2018).

J.Satrio, *Hukum Perikatan*, (Bandung : Alumni, 1999).

Kamus besar Bahasa Indonesia, <https://kbbi.kemdikbud.go.id/> diakses 25 Februari 2022.

Kamus Besar Bahasa Indonesia, <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/perjanjian> diakses pada tanggal 10 Juli 2021.

Kamus Besar Bahasa Indonesia, <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/perjanjian> diakses pada tanggal 20 April 2022.

Kantor Camat Darussalam. 09, Februari, Tahun 2022.

Kaswati, *Analisis Penentuan Harga Pokok Produksi Biaya Pembangunan Rumah Pada Pengembangan PT. Bina Fabelia Pekanbaru*, (Pekanbaru : UIN SUSKA RIAU, 2008).

Moch. Maulana Afrizal Ardiansyah “*Analisis hukum Islam terhadap praktik wanprestasi dalam kerjasama usaha fotocopy di lowbudget fotocopy Margorejo kota Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya*”, *Skripsi*, (Surabaya: Fakultas yariah Dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Ampel, 2020).

Muhammad Bin Ismail Al-Amir Ash-Shan’ani, *Subulus Salam Syarah Bulughul Maram Jilid 2*, diterjemahkan oleh Muhammad Isnan.dkk, (Jakarta: Darus Sunnah Press, 2013).

Muhammad Bin Ismail Al-Kahlani, *Subul As-Salam*, Jus III, (Mesir: Maktabah Wa Mathba’ah Musthafa Al-Halabiy, Cetakan. IV, 1960).

Muhammad Sharif Chaudhry, *Sistem Ekonomi Islam Prinsip-Prinsip Dasar*, (Jakarta: Kencana, 2014).

Nasrun Haroen, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2009).

P. N. H Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia*, (Jakarta: Kencana, Edisi Pertama, 2015).

Pasal 1238, Kitab Undang-Undang, Hukum Perdata, dan keputusan Presiden, Nomor 61 tahun 1998, Tentang Lembaga Pembiayaan.

Peraturan Menteri, Pasal 5 ayat (1), *Perusahaan Pembangunan Perumahan* no 5 Tahun 1974

Pustaka Nasional: Katalog Dalam Terbitan(KDT), *Panduan Bantuan Hukum Di Indonesia: Pedoman Anda Memahami dan Menyelesaikan Masalah Hukum*, (Jakarta: YLBHI,2007), hlm. 201.

R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2002).

Rachmad Syafe'I, *Fiqih Muammalah*, Bandung: (Pustaka, Setia,2001).

Rachmat Syafe'i, *Fiqih Muammalah*,(Gunung Djati Press, Bandung, 1997).

Raina Oktasari “*Wanprestasi Developer CV. Bintang Perrada Dalam Perjanjian Bagi Bangun Perumahan Pada Pemilik Tanah Di Kelurahan Tengah Kecamatan Delta Pawan Kabupaten Ketapang*”, *Skripsi*,(Ketapang : Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura, 2020).

Ridwan Nurdin, *Fiqih Muammalah*, (Banda Aceh: Pena, 2010).

Robi Rianda “*Wanprestasi Dalam Kontrak Perjanjian Kerjasama Sponsorship (Suatu Studi Kasus Terhadap Perjanjian Antara CV. Mitra Karya Dengan CV. Atjeh Indah Sentosa di kota Banda Aceh)*”, *Skripsi* (Banda Aceh: Fakultas Hukum Universitas Syiah Kuala, 2019)

Rozalinda, *Fiqih Ekonmi Syariah*, (Jakarta: Rajawali Cet. 1, 2016).

Salim, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2002).

Sayed Sabiq, *Fiqh Sunnah* Jilid 4, diterjemahkan oleh: Nor Hasanuddin, (Jakarta : Pena Pundi Aksara, 2006).

Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah* 13, (Bandung: Alma'arif, 1997).

Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah*, terjemahan jilid 4, (Surakarta : Insan Kamil, 2016).

Sophia Maru Hutagalung, *Praktik Peradilan Perdata dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012).

Subekti dan R. Tjitrisadibio, (Jakarta: Pradaya Paramita, Cetakan 8, 1976), Pasal 1313.

Subekti dan Tjitrosoedibio, *Kamus Hukum*, (Jakarta: Pradaya Paramita, 1996).

Subekti, *Aspek-aspek Hukum Perikatan Nasional*, (bandung: Alumni, 1986).

Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktek*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2002).

Supardi, *Metodologi Penelitian Ekonomi dan Bisnis*, (Yogyakarta: UII Press, 2005).

Syaikh al-'Allamah Muhammad bin 'Abdurrahman ad-Dimasyqi, *Fiqih Empat Mazhab*, (Bandung: Hasyimi Press, 2004).

Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah, (Studi Tentang Teori Akad dalam Fiqih Muammalah)*. (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007).

Tim Redaksi Fokusmedia, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah* (Bandung: Fokusmedia, 2008).

Undang-Undang No. 30 Tahun 1999, Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqih Imam Syafi'I*, Jilid 2, Cet. I, (Terj. Muhammad Afifi.dkk), (Jakarta: Al Mahira, 2010).

Wahbah Zuhaili, *Al-Fiqh Al-Islamy wa Adillatuhu*, (Beirut: Dar Al-Fikr Al-Muashir, 2005), jilid IV.

Wawancara / Interview

Wawancara dengan Zulkifli, pemilik tanah lokasi pembangunan perumahan rumah *real estate*, di Desa Lamtimpeung, Kecamatan Darussalam, Kabupaten Aceh Besar, 09 September 2022.

Wawancara dengan Iskandar, pemilik tanah lokasi pembangunan perumahan rumah *real estate*, 15 maret 2021, di Gampong Tungkob, Kecamatan Darussalam, Kabupaten Aceh Besar.





**KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM**

Jl. SyekhAbdurRaufKopelma Darussalam Banda Aceh
Telp. 0651-7557442 Email :fsh@ar-raniry.ac.id

**SURAT KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UIN AR-RANIRY BANDA ACEH
Nomor: 632/Un.08/FSH/PP.00.9/1/2022**

T E N T A N G

PENETAPAN PEMBIMBING SKRIPSI MAHASISWA

- Menimbang** : a. Bahwa untuk kelancaran bimbingan KKU Skripsi pada Fakultas Syariah dan Hukum, maka dipandang perlu menunjuk pembimbing KKU Skripsi tersebut;
b. Bahwa yang namanya dalam Surat Keputusan ini dipandang mampu dan cakap serta memenuhi syarat untuk diangkat dalam jabatan sebagai pembimbing KKU Skripsi.

- Mengingat** : 1. Undang-undang No. 20 Tahun 2003 tentang Sistem Pendidikan Nasional;
2. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2005 tentang Guru dan Dosen;
3. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2012 tentang Pendidikan Tinggi;
4. Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2005 tentang Standar Nasional Pendidikan;
5. Peraturan Pemerintah RI Nomor 04 Tahun 2014 tentang Penyelenggaraan Pendidikan Tinggi dan Pengelolaan Perguruan Tinggi;
6. Peraturan Presiden RI Nomor 64 Tahun 2013 tentang Perubahan Institut Agama Islam Negeri IAIN Ar-Raniry Banda Aceh Menjadi Universitas Islam Negeri;
7. Keputusan Menteri Agama 492 Tahun 2003 tentang Pendelegasian Wewenang Pengangkatan, Pemindahan dan Pemberhentian PNS Adilingkungan Departemen Agama RI;
8. Peraturan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2014 tentang Organisasi dan Tata Kerja Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh;
9. Peraturan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2015 tentang Statuta Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh;
10. Surat Keputusan Rektor UIN Ar-Raniry Nomor 01 Tahun 2015 tentang Pemberi Kuasa dan Pendelegasian Wewenang Kepada Para Dekan dan Direktur Program Pasca Sarjana dalam Lingkungan UIN Ar-Raniry Banda Aceh;

M E M U T U S K A N

- Menetapkan** :
Pertama : Menunjuk Saudara (i) :
a. Dr. Bismi, S.Ag., M.Si
b. Azmil Umur, M.A
Sebagai Pembimbing I
Sebagai Pembimbing II
untuk membimbing KKU Skripsi Mahasiswa (i) :
N a m a : Rinaldi
N I M : 170102113
Prodi : HES
J u d u l : Wanprestasi Pada Perjanjian Kerjasama Pembangunan Rumah *Real Estate* Oleh Pihak *Deverloper* dalam Perspektif Akad *Syirkah Inan* (Suatu Penelitian Di Gampong Tungkop Kecamatan Darussalam Kabupaten Aceh Besar)
- Kedua** : Kepada pembimbing yang tercantum namanya di atas diberikan honorarium sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- Ketiga** : Pembiayaan akibat keputusan ini dibebankan pada DIPA UIN Ar-Raniry Tahun 2022;
- Keempat** : Surat Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan bahwa segala sesuatu akan diubah dan diperbaiki kembali sebagaimana mestinya apabila ternyata terdapat kekeliruan dalam keputusan ini.

Kutipan Surat Keputusan ini diberikan kepada yang bersangkutan untuk dilaksanakan sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di : Banda Aceh
Pada tanggal : 27 Januari 2022
D e k a n


Muhammad Siddiq

- Tembusan** :
1. Rektor UIN Ar-Raniry;
 2. Ketua Prodi HES;
 3. Mahasiswa yang bersangkutan;
 4. Arsip.



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
Jl. Syekh Abdur Rauf Kopelma Darussalam Banda
Aceh Telepon : 0651- 7557321, Email : uin@ar-

raniy.ac.id

Nomor : 2786/Un.08/FSH.I/PP.00.8/06/2022
Lamp :-
Hal : *Penelitian Ilmiah Mahasiswa*

Kepada Yth,
Camat, Kec. Darussalam

Assalamu'alaikum Wr.Wb.
Pimpinan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry dengan ini menerangkan bahwa:

Nama/NIM : RINALDI / 170102113
Semester/Jurusan : X / Hukum Ekonomi Syari'ah (Muamalah)
Alamat sekarang : Desa Tungkob, Kec. Darussalam

Saudara yang tersebut namanya diatas benar mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum bermaksud melakukan penelitian ilmiah di lembaga yang Bapak/Ibu pimpin dalam rangkapanulisan Skripsi dengan judul **WANPRESTASI PIHAK DEVELOPER PADA PERJANJIAN KERJASAMA PEMBANGUNAN RUMAH REAL ESTATE MENURUT AKAD SYIRKAH INAN (Suatu Penelitian di Kecamatan Darussalam)**

Demikian surat ini kami sampaikan atas perhatian dan kerjasama yang baik, kami mengucapkan terimakasih.

Banda Aceh, 16 Juni 2022an.
Dekan
Wakil Dekan Bidang Akademik dan
Kelembagaan,



Berlaku sampai : 30 November
2022

Dr. Jabbar, M.A.



PERJANJIAN MEMBANGUN RUMAH DAN BAGI HASIL

-Kami yang bertandatangan dibawah ini;-----

- I. Tuan **M. YASIR**, lahir di Banda Aceh, pada tanggal 28 (dua puluh delapan) Februari 1973 (seribu sembilan ratus tujuh puluh tiga), Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Tgk Abdul Hamid, Desa/kelurahan Lamcot, Kecamatan Darul Imarah, Kabupaten Aceh Besar, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor:-----
1106072802730001.-----

-Dalam hal ini selaku pihak pengembang, dan bertindak atas diri sendiri.-----

-Untuk selanjutnya di sebut **Pihak Pertama**.-----

- II. Tuan **ZULKIFLI**, lahir di Lamtimpeung, pada tanggal 14 (empat belas) Agustus 1975 (seribu sembilan ratus tujuh puluh lima), Warga Negara Indonesia, Pedagang, bertempat tinggal di Lamtimpeung, Desa/kelurahan Lamtimpeung, Kecamatan Darussalam, Kabupaten Aceh Besar, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor:-----
1106121408750007.-----

-Dalam Hal ini selaku pihak pemilik tanah .-----

-Untuk selanjutnya di sebut **Pihak Kedua**.-----

-Para Pihak menerangkan terlebih dahulu:-----

-Bahwa Pihak Pertama bermaksud menyediakan rumah untuk membangun/mendirikan 10 (sepuluh) pintu bangunan Rumah Permanen **type 45 (empat lima)**, diatas sebidang tanah dengan total luas tanah dari per unit rumah tersebut yaitu seluas lebih kurang **± 125 M² (seratus dua puluh lima meter persegi)**, yang terletak di Provinsi Aceh, Kabupaten Aceh Besar, Desa Lamtiempeung, Kecamatan Darussalam, bedasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor; **00126** Desa/kel Lamtiempeung, surat ukur .Tgl 27/12/2018, Nomor 00050/2018. Luas 1.523 M² (seribu lima ratus dua puluh tiga meter persegi) terdaftar atas nama **ZULKIFLI**.-----

-Bahwa Pihak Kedua bermaksud menunjuk Pihak Pertama untuk menyediakan rumah atau membangun/mendirikan bangunan Rumah Permanen yang tersebut diatas dan Pihak Pertama bersedia untuk melaksanakannya.-----

-Sehubungan dengan hal-hal tersebut di atas, kedua belah pihak dengan ini menerangkan telah saling sepakat dan setuju untuk membuat perjanjian diantara mereka dengan memakai syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:-----

----- **Pasal 1.** -----

-Pihak Kedua dengan ini menunjuk Pihak pertama untuk membangun/mendirikan 4 (empat) pintu bangunan Rumah Permanen type 45 (empat lima) untuk pihak pemilik tanah, diatas tanah tersebut;-----

-Untuk 6 (enam) Unit rumah yang menjadi milik pegembang akan disesuaikan kembali.-----



-Bentuk dan letak dari bangunan tersebut adalah sesuai dengan Gambar Rencana Pembangunan yang telah disetujui oleh Pihak Kedua yang sudah disahkan oleh yang berwenang dan Pihak Pertama harus membangun sebagai berikut :-----

-Pihak pertama akan membangun rumah tersebut dengan jangka waktu **24 (dua puluh empat) bulan** sejak perjanjian ini ditanda tangani oleh kedua belah pihak.-----

- a. -Rumah permanen type 45 (empat lima);-----
- b. -Konstruksi besi menggunakan besi SNI dengan ukuran 9 mm (sembilan mili meter);-----
- c. -Pondasi dibuat dari batu Gunung;-----
- d. -Pemasangan instalasi listrik sampai dengan masuknya aliran listrik 6 (enam) Ampere;-----
- e. -Lantai menggunakan Keramix 50 x 50 cm;-----
- f. -Kamar mandi menggunakan Kloset Jongkok;-----
- g. -Pintu kamar mandi Aluminium;-----
- h. -Cat yang digunakan Super Vinilex (Nippon);-----
- i. -Dapur dibuat dari keramik;-----
- j. -Pada Plafond terbuat dari Triplek;-----
- k. -Atap menggunakan rangka kayu memakai kayu meranti dan seng emerald warna hitam;-----
- l. -Kusen yang digunakan terbuat dari kayu semantok kuning;-----
- m. -Pintu meranti;-----
- n. -Kamar tidur dan kamar mandi ; Standar -----
- o. -Air sumur;-----
- p. -Lantai rumah setinggi ½ meter dari jalan aspal depan rumah;-----

-Bangunan tersebut harus dibangun oleh Pihak pertama sesuai dengan peraturan-peraturan yang berlaku dan penilaian mengenai satu bangunan tersebut akan dilakukan oleh pihak yang berwenang untuk itu.-----

-Pihak kedua dengan secara tertulis berhak menunjuk wakilnya untuk mengawasi pelaksanaan pekerjaan bangunan Pihak Pertama sehingga bangunan tersebut dikerjakan sesuai dengan peraturan yang berlaku dan sesuai dengan yang disepakati bersama oleh kedua belah pihak .-----

Pasal 2.-----

-Mengenai pembagian unit rumah yang akan di bangun menurut kesepakatan kedua belah pihak adalah sebagai berikut:-----

- Untuk pihak pertama atau pihak pengembang mendapatkan 60% (enam puluh persen),--
- sedangkan pihak kedua atau pihak pemilik tanah mendapatkan 40% (empat puluh persen).-
- dimana pihak pertama mendapat bagian yaitu unit Kapling nomor 1 (satu), 2 (dua), 3 (tiga), 6 (enam), 7 (tujuh), dan 10 (sepuluh),-----



- Untuk pihak kedua mendapat bagian yaitu unit Kapling nomor 4 (empat), 5 (lima), 8 (delapan), dan 9 (sembilan).-----
- Apabila pembangunan rumah permanen type 45 (empat lima) yang menjadi milik pihak kedua sudah mencapai 80 %, maka pihak pertama bisa melakukan pemecahan sertifikat.---
- mengenai biaya-biaya yang timbul diluar kontuksi rumah tersebut, seperti biaya- biaya akta notaris, biaya balik nama, biaya IMB (izin mendirikan bangunan) di tanggung oleh pihak Pertama.-----
- Untuk biaya pemecahan Sertifikat ditanggung oleh pihak pertama, sesuai dengan bangunan yang telah dipecahkan.-----

----- Pasal 3. -----

- Apabila bangunan Rumah permanen tersebut telah dibangun menjadi rubuh atau ambruk karena tidak kokohnya bangunan disebabkan kesalahan Pihak pertama yang telah merubah Spek bangunan, maka kerugian tersebut menjadi tanggung jawab Pihak Pertama. -----
- Sebaliknya apabila Spek bangunan telah sesuai dengan kesepakatan antara pihak maka maka kerugian tersebut bukan tanggung jawab Pihak Pertama. -----

----- Pasal 4. -----

- Seluruh pekerjaan pembangunan rumah permanen type 45 (empat lima) tersebut harus sudah diselesaikan dengan semestinya oleh Pihak Pertama selambat-lambatnya dengan **jangka waktu minimal 24 (dua puluh empat) bulan** terhitung sejak perjanjian ini di tanda tangani, kecuali akibat force majeure, (bencana alam, kebakaran, perang, huru hara, pemogokan dan peraturan/kebijaksanaan pemerintah dibidang moneter), maka jangka waktu tersebut harus diperpanjang oleh Pihak Pertama sesuai dengan kebiasaan yang berlaku untuk itu.-----
- Jika dalam waktu yang ditentukan dalam pasal 1 dan pasal 3 ini Pihak pertama belum juga dapat menyelesaikan pembangunan/pendirian bangunan, maka mengenai pembangunan rumah permanen tersebut akan di musyawarahkan kembali oleh para pihak. -----

----- Pasal 5. -----

- Pihak kedua dengan ini menitipkan Sertifikat Hak Milik Nomor; **00126** Desa/kei Lamtiempeung, surat ukur .Tgl 27/12/2018, Nomor 00050/2018. Luas 1.523 M² (seribu lima ratus dua puluh tiga meter persegi) terdaftar atas nama **ZULKIFLI**.-----
- .kepada Notaris/PPAT. apa bila para pihak akan mengambil sertifikat dikemudian hari harus ada persetujuan dari kedua belah pihak, guna dilakukan pemecahan terhadap unit-unit yang telah disepakati oleh para pihak dan mengurus segala Surat Menyurat yang diperlukan Untuk Perjanjian tersebut, termasuk membuat Akta Jual Beli dalam Hal ini.-----
- pihak pertama dan pihak kedua sepakat tidak melakukan penambahan biaya-biaya lainnya terhadap perjanjian ini diluar yang telah disepakati kedua belah pihak dalam perjanjian ini.---

-Pihak Pertama wajib menjamin pemeliharaan bangunan rumah permanen type 45 (empat lima) tersebut selama masa 2 (dua) bulan terhitung sejak Pihak Pertama menerima kunci dari Pihak Kedua. -----

----- **Pasal 6.** -----

-Perjanjian ini tidak akan berakhir apabila salah satu atau kedua belah pihak meninggal dunia, akan tetapi diteruskan oleh (para) ahli waris dari pihak yang meninggal dunia tersebut.-----

----- **Pasal 7.** -----

-Pihak Pertama tidak dibenarkan untuk menyerahkan pelaksanaan pembangunan Rumah permanen type 45 (empat lima) yang menjadi milik Pihak Kedua tersebut diatas kepada orang lain, tanpa terlebih dahulu mendapat izin dari Pihak Kedua.-----

----- **Pasal 8.** -----

-Ketentuan-ketentuan lain yang belum atau tidak cukup diatur dalam Perjanjian ini akan diputuskan bersama oleh kedua belah pihak secara musyawarah.-----

----- **Pasal 9.** -----

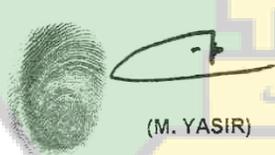
-Pada akhirnya para pihak menerangkan bahwa mengenai Perjanjian ini dan segala akibatnya, kedua belah pihak telah memilih tempat tinggal yang tetap dan tidak berubah di Kepaniteraan Pengadilan Negeri di Kabupaten Aceh Besar.-----

-Demikianlah Perjanjian Pembangunan Rumah Permanen type 45 (empat lima) ini kami perbuat dalam 2 (dua) rangkap yang masing-masing mempunyai kekuatan hukum yang sama untuk dapat dipergunakan sebagai bukti dimana perlu.-----

Aceh Besar, 30 Maret 2019

PIHAK PERTAMA

PIHAK KEDUA


(M. YASIR)


(ZULKIFLI)

PEMBUKUAN DAN PENDAFTARAN SURAT DIBAWAH TANGAN
NOMOR: 93/UMH/PPSPDBT/2019

Dibukukan dan disahkan didalam buku yang khusus
dipergunakan untuk itu oleh saya, YUDHI MARZA HARCA,
Sarjana Hukum, Magister Peradilan, Notaris di Kabupaten
Aceh Besar.


30 MAR 2019
YUDHI MARZA HARCA, S.H., M.Kn.

PROTOKOL WAWANCARA

JUDUL SKRIPSI : Wanprestasi pada Perjanjian Kerjasama
Pembangunan Rumah *Real Estate* Oleh Pihak
Developer Menurut Akad *Syirkah Inan* (Suatu
Penelitian di Kecamatan Darussalam)

WAKTU WAWANCARA : PUKUL 14.00-16.00 WIB

HARI/TANGGAL : KAMIS, 08 September, 2022

TEMPAT : Dikondisikan

ORANG YANG DI
WAWANCARAI : PEMILIK TANAH/LAHAN

Tujuan dari wawancara ini untuk syarat penyusunan skripsi berdasarkan data yang terkumpulkan dari lapangan, data tersebut akan terlindungi kerahasiaannya, akan dibuka di khalayak ramai ada persetujuan dari orang yang di wawancarai.

DAFTAR PERTANYAAN

1. Apakah bapak terikat kontrak kerjasama dengan pihak developer ?
.....
.....
2. Apakah kontrak kerjasama tersebut dibuat secara tertulis atau lisan ?
.....
.....
3. Berapa unit rumah yang menjadi hak dari bapak ?
.....
.....
4. No kavlingan rumah berapa saja yang menjadi hak milik bapak ?
.....
.....
5. Bagaimana poi-poin atau isi dari perjanjian tersebut ?
.....
.....
6. Apakah pembangunan rumah real estate ini sesuai dengan poin-poin kesepakatan yang sudah dibuat oleh para pihak?

.....
.....
7. Apakah bapak puas dengan poin-poin atau isi yang tercantum dalam perjanjian kerjasama tersebut ?

.....
.....
8. Apakah pihak Developer melakukan wanprestasi ?

.....
.....
9. Apa saja wanprestasi yang dilakukan oleh pihak Developer ?

.....
.....
10. Apakah bapak meminta ganti rugi/pemenuhan janji kepada pihak Developer ?

.....
.....
11. Apakah bapak sudah menghubungi pihak developer untuk menyelesaikan permasalahan atas kerugian yang bapak alami ?

.....
.....
12. Apakah bapak ibu membawa ke jalur hukum atas wanprestasi yang dilakukan oleh pihak Developer ?

.....
.....
13. Apakah bapak ibu membuat perjanjian baru dengan pihak developer dikarenakan wanprestasi yang dilakukan oleh pihak developer ?

.....
.....

جامعة الرانيري

A R - R A N I R Y

PROTOKOL WAWANCARA

JUDUL SKRIPSI : Wanprestasi pada Perjanjian Kerjasama Pembangunan Rumah *Real Estate* Oleh Pihak Developer Menurut Akad *Syirkah Inan* (Suatu Penelitian di Kecamatan Darussalam)

WAKTU WAWANCARA : Pukul 09.00-12.00 WIB

HARI/TANGGAL : Selasa, 06 September 2022

TEMPAT

ORANG YANG DI WAWANCARAI : Developer

Tujuan dari wawancara ini untuk syarat penyusunan skripsi berdasarkan data yang terkumpulkan dari lapangan, data tersebut akan terlindungi kerahasiaannya, akan dibuka di khalayak ramai ada persetujuan dari orang yang di wawancarai.

DAFTAR PERTANYAAN

1. Apakah perjanjian kerjasama tersebut dibuat secara tulisan atau lisan ?
.....
.....
2. Bagaimana pembagian rumah atau hasil dari kerjasama tersebut ?
.....
.....
3. Type berapa rumah tersebut dibangun ?
.....
.....
4. Berapa meter lahan yang dibutuhkan dalam pembangunan 1 unit rumah tersebut ?
.....
.....
5. Apakah dana untuk pembangunan tersebut bersumber dari pinjaman bank ?
.....
.....

6. Apakah dana pembangunan unit rumah selanjutnya bersumber dari penjualan rumah sebelumnya ?

.....
.....

7. Berapa lama pembangunan perumahan tersebut selesai ?

.....
.....

8. Apakah ada garansi atas rumah yang telah dibangun ?

.....
.....

9. Berapa lama garansi tersebut berlaku ?

.....
.....

10. Faktor-faktor apa saja yang menjadi penyebab terjadinya wanprestasi ?

.....
.....

11. Apa saja wanprestasi yang dilakukan oleh bapak/ibu selaku pihak developer ?

.....
.....

12. Bagaimana penyelesaian permasalahan atas wanprestasi yang telah dilakukan ?

.....
.....

13. Apakah bapak/ibu meminta tenggang waktu untuk menjelaskan permasalahan wanprestasi tersebut ?

.....
.....

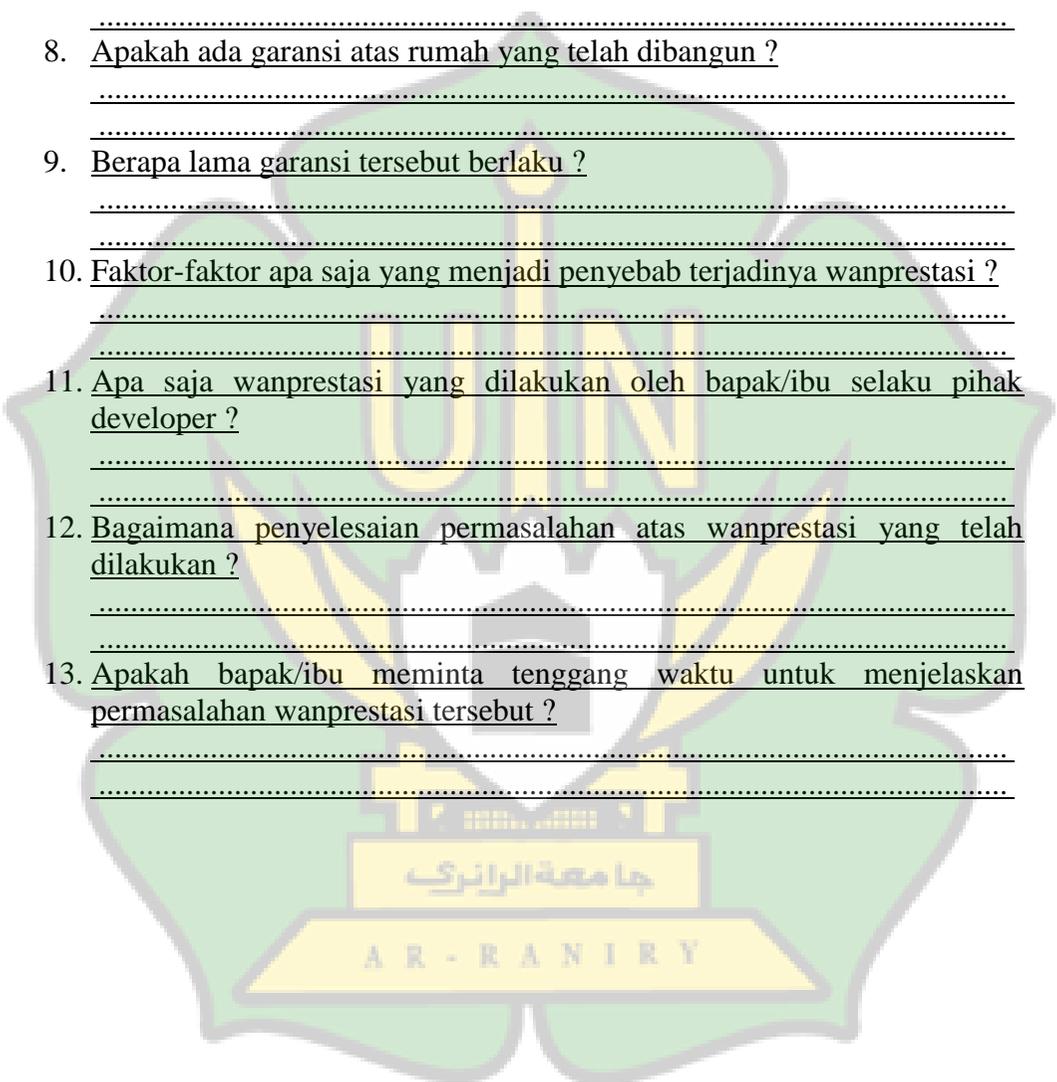




Foto Pondasi Dari Pembangunan Rumah Real Estate Desa Lamtimpeung



Foto Bangunan Dari Pembangunan Rumah Real Estate Desa Lamtimpeung



Foto Pondasi Dari Pembangunan Rumah Real Estate Desa Lamtimpeung



Foto Pondasi Dari Pembangunan Rumah Real Estate Desa Lamtimpeung



Foto Bangunan Dari Pembangunan Rumah Real Estate Desa Lamtimpeung



Foto Wawancara bersama Bapak Zulkifli Dan pihak Notaris