

1. Cover

2018

Hukum Kontrak dan Perikatan



Acer

UMSIDA PRESS

2018

2. Identitas Buku

BUKU AJAR

HUKUM KONTRAK DAN PERIKATAN

Tim Penulis

Noor Fatimah Mediawati,SH,MH

Sri Budi Purwaningsih,SH,MKn



UMSIDA PRESS

Jl. Mojopahit 666B Sidoarjo

ISBN :

Copyright 2018

Noor Fatimah Mediawati dan Sri Budi Purwaningsih

All rights reserved

3. Kata Pengantar

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah. Puji syukur kepada Allah SWT, Sang Maha Penggerak tangan-tangan hamba yang meyakini kebesarannya. Tiada daya dan upaya tanpa pertolongannya.

Kami sebagai penyusun buku ajar Hukum Kontrak dan Perikatan, berharap agar buku ini dapat menjadi salah satu acuan bagi mahasiswa Fakultas Hukum UMSIDA khususnya untuk dapat memahami kontrak dan perikatan sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan. Kontrak adalah salah satu sumber perikatan, disamping Undang-undang. Tanpa kontrak, atau lazim disebut juga perjanjian/ persetujuan, maka tidak akan ada perikatan. Dalam konteks hukumnya, perikatan dapat berupa berbuat/ memberi sesuatu, melakukan sesuatu dan atau tidak melakukan sesuatu.

Semoga bermanfaat.

Tim Penulis,

Noor Fatimah Mediawati dan Sri Budi Purwaningsih

4. Daftar Isi

Identitas Buku		Hal....
Kata Pengantar		Hal....
Bab 1	Konsep Hukum Kontrak dan Perikatan	Hal....
Bab 2	Kontrak bernama di dalam dan di luar KUHPerdara	Hal....
Bab 3	Subyek, obyek dan asas asas kontrak	Hal....
Bab 4	Sumber Perikatan	Hal....
Bab 5	Keabsahan kontrak dan perikatan	Hal....
Bab 6	Wanprestasi dan ganti rugi	Hal....
Bab 7	Keadaan memaksa dan risiko	Hal....
Bab 8	Penyelesaian Sengketa Kontrak	Hal....
Bab 9	Berakhirnya Kontrak dan Perikatan	Hal....
Bab 10	Perikatan yang lahir dari Kontrak Syariah	Hal....
Bab 11	Contoh-contoh Kontrak	Hal....
Daftar Pustaka/Referensi		Hal....

5. Batang Tubuh (bab dan CP MK)

Bab	CP MK
Bab 1	Mahasiswa dapat menjelaskan Konsep Hukum Kontrak dan Perikatan
Bab 2	Mahasiswa dapat menjelaskan Kontrak bernama di dalam dan di luar KUHPerdara
Bab 3	Mahasiswa dapat menerangkan Subyek, obyek dan asas asas kontrak
Bab 4	Mahasiswa dapat menguraikan dan membuat skema Sumber Perikatan
Bab 5	Mahasiswa dapat menjelaskan Keabsahan kontrak dan perikatan
Bab 6	Mahasiswa dapat menerangkan Wanprestasi dan ganti rugi
Bab 7	Mahasiswa dapat menjelaskan Keadaan memaksa dan risiko
Bab 8	Mahasiswa dapat menguraikan Penyelesaian Sengketa Kontrak
Bab 9	Mahasiswa dapat menjelaskan perihal Berakhirnya Kontrak dan Perikatan

Bab 10	Mahasiswa dapat menerangkan Perikatan yang lahir dari Kontrak Syariah
Bab 11	Mahasiswa pada akhirnya dapat memahami teori tentang kontrak dan perikatan melalui contoh-contoh kontrak yang disajikan

6. Biodata penulis

a. **Noor Fatimah Mediawati,SH,MH**

Adalah dosen di Fakultas Hukum UMSIDA yang juga bergabung sebagai anggota APSIH (Asosiasi Program Studi Ilmu Hukum) FH PTM. Sebelum menjadi dosen, Fatimah (sapaan akrabnya) menyelesaikan studi S1 nya di FH Universitas Jember pada tahun 2003. Dilanjutkan S2 di FH Universitas Airlangga Surabaya (2008-2010). Saat buku ini ditulis, Fatimah terdaftar sebagai mahasiswa S3 FH Universitas Airlangga Surabaya.



b. Sri Budi Purwaningsih,SH,MKn

Adalah dosen Fakultas Hukum UMSIDA yang bergabung sejak tahun 2005 hingga sekarang. Budi (sapaan akrabnya) menuntaskan S1 di FH Universitas Jember, dan S2 di Program Magister Kenotariatan FH Universitas Airlangga Surabaya. Sebelum bergabung di UMSIDA, Budi merupakan praktisi di dunia perbankan dan ahli dalam perancangan kontrak.



7. Daftar Pustaka

MUHAMMAD SYAIFUDIN, HUKUM KONTRAK MEMAHAMI KONTRAK DALAM PERSPEKTIF FILSAFAT, TEORI, DOGMATIK, DAN PRAKTIK HUKUM (SERI PENGAYAAN HUKUM), CV. MANDAR MAJU, CET. I, 2012

MUNIR FUADY, HUKUM KONTRAK (DARI SUDUT PANDANG HUKUM BISNIS), PT. CITRA ADITYA BAKTI, CET. II, 2001

BUDIONO KUSUMOHAMIDJOJO, PERBANDINGAN HUKUM KONTRAK (COMPARATIVE CONTRACT LAW), CV. MANDAR MAJU, CET. I, 2015

SALIM H.S., HUKUM KONTRAK TEORI & TEKNIK PENYUSUNAN KONTRAK, SINAR GRAFIKA, CET. KESEPULUH, 2014

HERLIEN BUDIONO, AJARAN UMUM HUKUM PERJANJIAN DAN PENERAPANNYA DI BIDANG KENOTARIATAN, PT. CITRA ADITYA BAKTI, CET. III, 2011

HUALA ADOLF, DASAR DASAR HUKUM KONTRAK INTERNASIONAL EDISI REVISI, PT. REVIKA ADITAMA, CET. KEEMPAT, 2014

EDMON MAKARIM, NOTARIS & TRANSAKSI ELEKTRONIK
KAJIAN HUKUM TENTANG CYBERNOTARY ATAU ELECTRONIC
NOTARY EDISI KEDUA, CET. KE 2, 2013

R.SUBEKTI, ANEKA PERJANJIAN, PT. CITRA ADITYA BAKTI, CET.
KESEPULUH, 1995 12. KITAB UNDANG UNDANG HUKUM
PERDATA

Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*,
Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2014¹ Ibid,h :2.

M.Syaifuddin, *Hukum Kontrak*, Bandung : CV Mandar Maju,
2012 Subekti, *Hukum Perjanjian*, Penerbit PT Intermasa, 1987

Rahayu Hartini, *Aspek Hukum Bisnis*, Citramentari press, 2014

R.Subekti dan R.Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum
Perdata*, Jakarta: PT Pradnya Paramita, Cet.ke 35

M.Isnaini, 2006, *Hukum Perikatan dalam Era Perdagangan
Bebas*, Materi Pelatihan yang disampaikan di FH Unair
tanggal 6-7 September

Taryana Soenandar dkk, *Kompilasi Hukum Perikatan*,
Penerbit: PT Citra Aditya Bakti Bandung, 2016

Noor Fatimah Mediawati, *JKMP (ISSN. 2338-445X), Vol. 1, No.
1, Maret 2013, 1-110*

Agustinus Simanjuntak, Hukum Bisnis Sebuah Pemahaman Integratif antara Hukum dan Praktik Bisnis, Rajawali Press, 2017

Endang Purwaningsih, Hukum Bisnis, Ghalia Indonesia, 2010

Bab 1 Konsep Hukum Kontrak dan Perikatan

CP	Mahasiswa dapat menjelaskan
MK	Konsep Hukum Kontrak dan Perikatan

1.1 Konsep Hukum Kontrak

Dalam komunitas keseharian, lazim kita mendengar istilah kontrak dan perjanjian/persetujuan untuk menunjuk maksud yang sama. Namun, apakah keduanya memang memiliki konsep yang serupa?. Sebagian literatur menyebutkan, dan ini bisa dikatakan sebagai alasan yang membedakan, bahwa kontrak adalah bagian dari perjanjian yang bentuknya tertulis¹. Mengapa merupakan bagian? karena perjanjian juga bisa dilakukan secara lisan/ tidak tertulis.

Pasal 1313 KUHPerdara menyatakan, bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengingatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Lepas dari

¹ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2014, h : 1

inti pasal yang ‘timpang’ lantaran hanya membebankan prestasi pada salah satu pihak, para ahli menyepakati bahwa perjanjian harus dimaksudkan ‘saling’. Sehingga secara konseptual kontrak dan perjanjian/persetujuan tidak memiliki perbedaan pemaknaan.

Kontrak atau perjanjian merupakan suatu peristiwa hukum dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dua orang saling berjanji untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu². Apalagi di era kekinian (para remaja menyebutnya *jaman now*) dimana bisnis melaju kian pesat, kedua istilah tersebut nyaris tidak terlalu dibedakan. Penekanannya hanya kepada bentuk tertulis atau tidak. Tetapi pemahaman bisnis yang berkembang mengarahkan bentuk kerjasamanya dituangkan dalam bentuk tertulis³ (baik secara penamaan diawali dengan istilah kontrak atau perjanjian, red). Hal ini dapat dipahami, mengingat pembuktian dokumen lebih mudah jika dilakukan secara tertulis, dibandingkan secara lisan. Upaya meminimalisir konflik yang mungkin timbul dari kontrak, akan

² *Ibid*,h :2.

³ M.Syaifuddin, *Hukum Kontrak*, Bandung : CV Mandar Maju, 2012, h : 1

lebih mudah jika pembuktiannya terekam hitam di atas putih.

1.2 Konsep Perikatan

Perikatan merupakan suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain tersebut berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu⁴. Pihak yang menuntut disini dinamakan kreditur, dan pihak yang harus memenuhi tuntutan adalah debitur. Bagaimana perhubungan hukum antara para pihak bisa terjalin, apakah serta merta ?. Tentu tidak.

Di pembahasan sebelumnya telah sedikit diuraikan perihal kontrak/perjanjian. Dari peristiwa hukum berupa kontrak/perjanjian itulah yang kemudian menimbulkan adanya perhubungan hukum (perikatan). Dengan kata lain, ketika seseorang tidak mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian pada seseorang yang lain, maka tidak akan ada perhubungan hukum diantara keduanya. Contoh lain, ketika seorang penjual menawarkan barang dagangannya kepada pembeli, dengan harga tertentu, dan

⁴ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Penerbit PT Intermasa, 1987, h : 1

pembeli menyepakati, maka diantara mereka timbul perhubungan hukum sebagai penjual dan pembeli. Satu pihak harus menyerahkan barang yang dijual, sementara di pihak lain harus menyerahkan uang untuk membeli. Bagaimana jika tidak terjadi kesepakatan harga? Maka tentu tidak akan terjadi transaksi.

Lantaran sifatnya yang berisi tuntutan-menuntut tersebut, maka hukum perjanjian biasa juga disebut 'hukum perutangan'⁵. Sesuatu yang dituntut dinamakan 'prestasi', sebagaimana diatur dalam pasal 1234 KUHPerdara, yang berupa :

- a. Menyerahkan sesuatu/ memberi sesuatu;
- b. Melakukan sesuatu/ berbuat sesuatu; atau
- c. Tidak melakukan sesuatu.

Menyerahkan sesuatu, seperti seorang debitur yang menyerahkan sejumlah uang untuk menutup hutangnya kepada kreditur. Melakukan sesuatu, seperti seorang penyewa rumah yang memperlakukan rumah yang disewanya seperti rumahnya sendiri, antara lain menjaga kebersihan dan kerapiannya. Tidak melakukan sesuatu, seperti

⁵ Rahayu Hartini, *Aspek Hukum Bisnis*, Citramentari press, 2014, h :

seorang debitur yang tidak mengalihkan hutangnya kepada pihak ke 3 tanpa sepengetahuan kreditur, dsb.

LATIHAN SOAL

1. Bagaimana saudara memaknai suatu perjanjian, atau kontrak?
2. Bagaimana saudara memaknai perikatan?
3. Bagaimana keterkaitan antara kontrak dan perikatan?
4. Apa hubungan antara prestasi dengan perikatan?

Bab 2 Kontrak Bernama di dalam dan KUHPerdata dan Kontrak Tidak Bernama

CP Mahasiswa dapat menjelaskan
MK Kontrak bernama di dalam
KUHPerdata dan Kontrak Tidak
Bernama

2.1 Kontrak Bernama di Dalam KUHPerdata

Sebenarnya maksud dari “bernama” disini adalah kontrak-kontrak yang di beri nama khusus dalam KUHPerdata. Adapun pemberian nama tersebut oleh pembentuk undang-undang lazimnya merupakan kontrak yang sering terjadi dalam kehidupan keseharian. Perihal ini KUHPerdata menyebar penamaannya dalam Bab V sampai Bab VXIII sebagai berikut⁶ :

a. Jual Beli

Adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang

⁶ R.Subekti dan R.Tjitrosudibio, Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Jakarta: PT Pradnya Paramita, Cet.ke 35

lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan (pasal 1457)

b. Sewa menyewa

Adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya (pasal 1538)

c. Perjanjian untuk melakukan pekerjaan

Perjanjian ini meliputi perjanjian perburuhan dan perjanjian pemborongan pekerjaan. Perjanjian perburuhan adalah perjanjian dengan mana pihak yang satu, si buruh, mengikatkan dirinya untuk di bawah perintah pihak yang lain si majikan, untuk sesuatu waktu tertentu, melakukan pekerjaan dengan menerima upah (pasal 1601 a). Sedangkan perjanjian pemborongan pekerjaan adalah perjanjian, dengan mana pihak yang satu, si pemborong, mengikatkan diri untuk menyelenggarakan suatu pekerjaan bagi pihak yang lain, pihak yang memborongkan, dengan menerima suatu harga yang ditentukan (pasal 1601 b)

d. Persekutuan

Persekutuan adalah suatu perjanjian dengan mana dua orang atau lebih mengikatkan diri untuk memasukkan sesuatu dalam persekutuan, dengan maksud untuk membagi keuntungan yang terjadi karenanya (pasal 1618)

e. Perkumpulan

Selainnya perseroan yang sejati oleh undang-undang diakui pula perhimpunan-perhimpunan orang sebagai perkumpulan-perkumpulan, baik perkumpulan-perkumpulan itu diadakan atau diakui sebagai demikian oleh kekuasaan umum, maupun perkumpulan-perkumpulan itu diterima sebagai diperbolehkan, atau telah didirikan untuk suatu maksud tertentu yang tidak bertentangan dengan undang-undang atau kesusilaan baik (pasal 1653)

f. Hibah

Hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah, di waktu hidupnya, dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu (pasal 1666)

g. Penitipan barang

Penitipan adalah terjadi, apabila seorang menerima sesuatu barang dari seorang lain, dengan syarat bahwa ia akan menyimpannya dan mengembalikannya dalam ujud asalnya (pasal 1694)

h. Pinjam pakai

Pinjam pakai adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan suatu barang kepada pihak yang lainnya untuk dipakai dengan cuma-cuma, dengan syarat bahwa yang menerima barang ini, setelah memakainya atau setelah lewatnya suatu waktu tertentu, akan mengembalikannya (pasal 1740)

i. Pinjam meminjam

Pinjam meminjam adalah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula (pasal 1754)

j. Bunga tetap atau bunga abadi

Perjanjian dengan bunga tetap adalah perjanjian dengan mana pihak yang memberi pinjaman uang memperjanjikan pembayaran bunga atas

pembayaran sejumlah uang pokok yang tidak akan dimintanya kembali (pasal 1770)

k. Perjanjian-perjanjian untung-untungan

Perjanjian untung-untungan adalah suatu perbuatan yang hasilnya, mengenai untung ruginya, baik bagi semua pihak, maupun bagi sementara pihak, bergantung pada suatu kejadian yang belum tentu (pasal 1774)

l. Pemberian kuasa

Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan (pasal 1792)

m. Penanggungan

Penanggungan adalah suatu perjanjian dengan mana seorang pihak ketiga, guna kepentingan si berpiutang, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan si berutang manakala orang ini sendiri tidak memenuhinya (pasal 1820)

n. Perdamaian

Perdamaian adalah suatu perjanjian dengan mana kedua belah pihak, dengan menyerahkan, menjanjikan atau menahan suatu barang, mengakhiri suatu perkara yang sedang

bergantung atau pun mencegah timbulnya suatu perkara, dan dibuat secara tertulis (pasal 1851)

2.2 Kontrak Tidak Bernama

Untuk kontrak tidak bernama, disini dimaksudkan untuk kontrak-kontrak yang juga lazim dilakukan oleh masyarakat namun tidak termaktub dalam KUHPperdata. Kontrak jenis ini biasanya berkembang seiring perkembangan jaman. Sebut saja kontrak waralaba, kontrak elektronik, perjanjian modal ventura, dll.

a. Kontrak waralaba

Dalam PP Nomor 16 Tahun 1997 tentang waralaba dijelaskan bahwa perjanjian/kontrak waralaba adalah perikatan di mana salah satu pihak diberikan hak untuk menggunakan hak atas kekayaan intelektual/ penemuan/ ciri khas usaha yang dimiliki pihak lain dengan suatu imbalan dalam penjualan barang atau jasa⁷.

b. Kontrak elektronik

Pasal 1 angka (17) UU Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik

⁷ Agustinus Simanjuntak, *Hukum Bisnis Sebuah Pemahaman Integratif antara Hukum dan Praktik Bisnis*, Rajawali Press, 2017, h :

menerangkan bahwa kontrak elektronik merupakan kontrak para pihak yang dibuat melalui sistem elektronik. Termasuk di dalamnya kontrak yang dilakukan melalui chatting, video conference, email, maupun web⁸.

c. Perjanjian modal ventura

Perjanjian modal ventura merupakan jenis perjanjian dimana perusahaan modal ventura melakukan usaha pembiayaan atau permodalan dalam bentuk penyertaan modal ke perusahaan pasangan usaha. Perjanjian ini dibuat dengan beberapa tujuan sebagaimana SK Menkeu Nomor 1251/KMK.013/1988, yakni :

- 1) Pengembangan penemuan baru,
- 2) Pengembangan perusahaan yang di awal usahanya mengalami kesulitan dana,
- 3) Membantu perusahaan yang sedang berkembang,
- 4) Membantu perusahaan yang berada di taraf kemunduran,
- 5) Pengembangan proyek penelitian dan rekayasa,
- 6) Pengembangan berbagai penggunaan teknologi baru dan alih teknologi,

⁸ Endang Purwaningsih, *Hukum Bisnis*, Ghalia Indonesia, 2010, h :

- 7) Membantu pengalihan pemilikan perusahaan⁹.

LATIHAN SOAL

1. Apa yang saudara pahami tentang kontrak bernama dan tidak bernama?
2. Jenis kontrak/ perjanjian apa saja yang belum ada dalam KUHPerdota namun berkembang cukup pesat saat ini?
3. Bagaimana saudara membedakan antara perjanjian pinjam meminjam dengan perjanjian pinjam pakai?
4. Bisakah saudara carikan contoh perjanjian tidak bernama, selain yang ada dalam bab ini?

⁹ *Ibid*, h : 20

Bab 3 Subyek, Obyek, dan Asas-asas Kontrak

CP	Mahasiswa dapat menerangkan
MK	Subyek, obyek dan asas asas kontrak

3.1 Subyek Kontrak

Pendukung hak dan kewajiban/ subyek hukum kontrak sejatinya sama dengan subyek hukum perdata secara umum, bisa berupa *natuurlijke persoon* (manusia/orang) maupun *rechts persoon* (badan hukum).

Orang dapat memikul tanggungjawab sebagai subyek hukum tentunya dengan beberapa persyaratan, terutama dalam hal kecakapan. Dalam KUHPperdata, seseorang dianggap cakap bila telah berusia diatas 21 tahun dan atau sudah menikah. Artinya, dibawah usia tersebut bisa saja seseorang dianggap cakap dalam melakukan perbuatan hukum jika sudah melakukan pernikahan. Dianggap tidak cakap, sebelum keluarnya SEMA nomor 3 Tahun 1963, wanita yang sudah menikah. Lalu, apakah batasan kecakapan itu hanya terkait usia? Tidak. KUHPperdata juga memasukkan golongan orang-orang yang berada di bawah pengampuan/ *curatele*, sebagai bagian dari orang yang tidak cakap melakukan perbuatan hukum.

Masih dalam pengaturan KUHPerdata, laki-laki dan perempuan dibedakan batasan usia minimalnya untuk menikah. Laki-laki 18 tahun, sedangkan perempuan 15 tahun.

Aturan KUHPerdata diatas berlaku di Indonesia sampai keluarnya Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan. Dalam UU Perkawinan Nasional tersebut, usia kecakapan perempuan untuk menikah tidak lagi 15 tahun melainkan 16 tahun. Demikian pula dengan laki-laki. Tidak lagi 18 tahun, melainkan 19 tahun. Demikian juga batasan usia kedewasaan seseorang, UU Perkawinan menegaskan bahwa sampai dengan usia 18 tahun, seorang anak masih berada di bawah pengampuan orang tuanya (Pasal 47 ayat (1)). Lalu apakah kedua aturan tersebut bertentangan ?. Tidak. Dalam asas *lex specialis derogat lex generalis*, kita utamakan UU Perkawinan, karena sifatnya yang lebih khusus mengatur perihal pernikahan. Sedangkan KUHPerdata dalam posisi ini bersifat umum.

Selain orang/ manusia, subyek hukum kontrak yang lain adalah badan hukum. Di Indonesia, ada badan usaha yang berbadan hukum dan ada juga badan usaha yang tidak berbadan hukum. Keduanya termasuk dan dianggap sebagai *rechts persoon*. Mengapa *rechts persoon* dapat dikategorikan sebagai subyek hukum? Karena *rechts persoon* dapat juga mempunyai kekayaan sendiri, sebagaimana orang, kemudian juga ikut serta dalam lalu lintas

hukum melalui pengurusnya dan dapat digugat di muka hakim¹⁰. Penting juga untuk diperhatikan, kaitannya dengan gugatan di muka hakim/ Pengadilan, apa yang disebut dengan domisili. Setiap subyek hukum harus memiliki tempat tinggal, di mana ia dapat dipanggil atau di mana ia harus melangsungkan pernikahan. Selain menyangkut tempat tinggal, domisili juga bisa dimaknai sebagai tempat yang memudahkan subyek hukum melakukan sesuatu urusan. Seperti memilih domisili di kantor kepaniteraan Pengadilan Negeri setempat bila terjadi perselisihan¹¹.

3.2 Obyek Kontrak

Secara umum, obyek kontrak merupakan bagian dari obyek hukum. Dimana dalam arti luas obyek hukum dapat berupa benda/ barang yang berwujud nyata dan dapat pula tidak berwujud nyata, dapat pula berupa perbuatan ataupun pekerjaan yang aktif maupun pasif. Perbuatan disini sifatnya nyata dan konkrit yang terkait dengan kepentingan bagi subyek hukum¹².

¹⁰ Subekti, *Op.Cit.*,h : 21

¹¹ *Ibid*, h : 22

¹² M.Syaifuddin, *Op.Cit.*,h : 66

Dalam lingkup yang lebih khusus, terkait hukum kontrak, pasal 1320 KUHPerdara menyiratkan bahwa obyek kontrak harus tertentu atau dengan bahasa lain dapat ditentukan. Kaitannya dengan perbuatan, obyek kontrak merupakan “prestasi” sebagaimana termaktub dalam pasal 1234 KUHPerdara. Perihal prestasi ini telah pernah disinggung dalam bab sebelumnya. Lebih lanjut, R.Setiawan mensyaratkan beberapa kriteria untuk obyek kontrak tersebut bisa dikatakan sah. Syarat dimaksud yaitu :

- 1) Obyek harus tertentu atau bisa ditentukan (pasal 1320 sub 3 KUHPerdara);
- 2) Obyek harus diperkenankan oleh Undang-undang, dengan kata lain tidak bertentangan dengan Undang-undang (pasal 1335 dan 1337 KUHPerdara);
- 3) Dimungkinkannya pelaksanaan prestasi¹³

3.3 Asas-asas Kontrak

Asas merupakan sesuatu yang bisa dijadikan sebagai dasar atau tumpuan dari hal yang hendak dijelaskan. Sifatnya yang abstrak memerlukan penormaan dalam hukum positif agar dapat digunakan dalam praktik hukum, demikian menurut

¹³ *Ibid*, h : 68

Mahadi dalam Falsafah Hukum Suatu Pengantar (Citra Aditya Bakti, Bandung, h:119). Asas hukum merupakan *ratio legis* dari sebuah peraturan hukum. Ia ibarat jantung sehingga menjadi unsur yang sangat penting dari peraturan hukum itu sendiri.

Berikut beberapa asas hukum yang menjadi tiang penyangga hukum kontrak¹⁴ :

- 1) *pacta sunt servanda*;
- 2) kesederajatan;
- 3) *privity of contract*;
- 4) konsensualisme; dan
- 5) l'tikad baik

Selain kelima asas tersebut, terdapat asas lain yang kerap menjadi acuan dalam perumusan kontrak, yakni asas kebebasan berkontrak. Asas ini menjamin kebebasan para pihak untuk :

- a. Menentukan apakah ia akan melakukan perjanjian atautkah tidak;
- b. menentukan dengan siapa ia akan melakukan perjanjian;
- c. menetapkan isi perjanjian;
- d. menentukan bentuk perjanjian; dan
- e. kebebasan lain yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku¹⁵.

¹⁴ M.Isnaini, 2006, *Hukum Perikatan dalam Era Perdagangan Bebas*, Materi Pelatihan yang disampaikan di FH Unair tanggal 6-7 September, h : 5

Mengapa asas kebebasan berkontrak ini kemudian banyak mempengaruhi pembuatan kontrak ?, tidak lain karena sifat dari buku ke III KUHPerdara yang bersifat terbuka. Siapapun bebas melakukan kontrak, apapun dan bagaimanapun bentuknya, sejauh bercausa halal.

Beberapa asas yang sebaiknya tidak disimpangi dalam kontrak¹⁶ yaitu :

a. asas kepercayaan (*vertrouwensbeginsel*)

bahwa siapapun orang yang akan mengikatkan diri dalam suatu perjanjian dengan pihak lain haruslah saling menumbuhkan kepercayaan satu sama lain. Tanpa adanya kepercayaan, maka perjanjian tidak akan terlaksana oleh para pihak.

b. asas keseimbangan

bahwa masing-masing pihak harus dapat memenuhi prestasi dan tanggung jawabnya secara seimbang. Dalam arti tidak bisa dari sisi kreditur saja yang menuntut. Debitur juga harus melaksanakan kewajibannya.

c. asas kepastian hukum

asas ini merupakan konsekwensi dari mengikatnya perjanjian sebagai undang-undang

¹⁵ Ahmadi Miru, *Op.Cit.*, h : 4

¹⁶ Taryana Soenandar, *Op.Cit.*, h : 87-89

dari para pihak yang membuatnya. Jika tidak memiliki kekuatan mengikat, maka suatu perjanjian tidak akan memiliki kepastian hukum.

d. asas moral

asas ini dapat dilihat dari perikatan yang dilakukan secara sukarela, dimana pihak yang melakukan suatu perbuatan sukarela maka secara moral dituntut untuk menuntaskannya, atau menyelesaikan tanggungjawabnya.

e. asas kepatutan

asas ini berkaitan dengan pasal 1339 KUHPerdara, yang berbunyi , “ suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, atau undang-undang.

LATIHAN SOAL

1. Siapa saja pendukung hak dan kewajiban , dalam hukum kontrak?
2. Apa yang dimaksud dengan obyek kontrak?
3. Asas-asas apa saja yang melandasi

pembuatan kontrak, atau harus ada dalam suatu kontrak?

4. Apa makna dari asas pacta sunt servanda dalam Pasal 1338 KUHPerdatta?

Bab 4 Sumber Perikatan

CP	Mahasiswa dapat menguraikan
MK	dan membuat skema Sumber Perikatan

4.1 Sumber Perikatan

Pasal 1233 KUHPdata menegaskan bahwa setiap perikatan dapat dilahirkan karena persetujuan dan undang-undang. Artinya diluar kedua sumber tersebut tidak akan terjadi perikatan.

4.1.2 Perikatan yang Lahir dari Perjanjian

Terkait perikatan yang timbul lantaran persetujuan/ perjanjian/ kontrak, hal ini dapat dipahami sebagai *'impact'* dari pasal 1338 KUHPdata. Dimana pasal tersebut menegaskan bahwa semua perjanjian/ kontrak yang dibuat secara sah oleh para pihak adalah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka. Artinya, diluar para pihak tersebut isi kontrak tidaklah mengikat. Lalu bagaimana dengan kontrak yang tidak sah? Tentu saja tidak mengikat. Lebih lanjut mengenai keabsahan kontrak akan dibahas tersendiri dalam bab berikutnya.

4.1.2 Perikatan yang Lahir dari Undang-undang

Perikatan yang timbul dari undang-undang, dibedakan menjadi 2 (dua). Pertama, dari undang-undang saja. Kedua, dari perbuatan manusia (lihat pasal 1352 KUHPerdara). Dari aspek undang-undang saja, artinya perikatan itu muncul karena 'perintah' undang-undang. Apa contoh perikatan yang muncul dari undang-undang?. Contoh yang lazim diketahui adalah kewajiban orang tua kepada anaknya, dimana para orang tua diwajibkan untuk mengasuh, merawat, mendidik secara baik anak-anak mereka. Hal ini dapat disimak melalui bunyi pasal 45 dan 46 Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan¹⁷. Selain dalam UU tersebut, KUHPerdara juga memberikan perikatan bagi anak kepada orang tuanya, untuk memelihara dan merawat orang tua (pasal 321 KUHPerdara). Sehingga tercipta suatu kondisi yang proporsional antara anak dan orang tua dalam menjalankan tugas dan tanggung jawabnya. Begitu pula halnya bagi orang-orang yang saling bertetangga dan memiliki pekarangan/ halaman yang bersebelahan, KUHPerdara menegaskan adanya hak dan kewajiban diantara keduanya sebagaimana tertera dalam pasal 625 KUHPerdara.

¹⁷ *Ibid*,h : 25

Adapun dari aspek perbuatan manusia, masih dibedakan lagi menjadi 2 (dua) yakni perbuatan manusia yang berkesesuaian dengan hukum dan perbuatan manusia yang bertentangan dengan hukum. Untuk perbuatan manusia yang sesuai dengan hukum, dapat diklasifikasikan dalam beberapa perbuatan. Seperti *zaakwaarneming* (mengurus kepentingan orang lain), *naturlijke verbintenis* (perikatan wajar), dan *onver-schuldsigde betaling* (pembayaran hutang yang tidak diwajibkan).

- a. *Zaakwaarneming* : pasal 1354 KUHPerdara, “ *Jika seorang dengan sukarela, dengan tidak mendapat perintah untuk itu, mewakili urusan orang lain, maka ia secara diam-diam mengikat dirinya untuk meneruskan serta menyelesaikan urusan tersebut, hingga orang yang diwakili kepentingannya dapat mengerjakan sendiri urusan itu...”*.
- b. *Naturlijke verbintenis* : pasal 1359 ayat (2) KUHPerdara, “*Terhadap perikatan-perikatan bebas, yang secara sukarela telah dipenuhi, tidak dapat dilakukan penuntutan kembali”*.

Terkait perikatan bebas ini, batasannya adalah sebagaimana definisi dari perikatan bebas/ wajar itu sendiri. Perikatan wajar merupakan perikatan dimana kreditur tidak mempunyai hak untuk menuntut pelaksanaan prestasi walau dengan bantuan hakim sekalipun. Di sisi lain, debitur tidak mempunyai kewajiban

secara hukum untuk memenuhi prestasinya, selain dari kewajiban moral¹⁸.

- c. *Onver-schuldsigde betaling* : pasal 1359 ayat (1) KUHPerduta, *“Tiap-tiap pembayaran memperkirakan adanya suatu utang; apa yang telah dibayarnya dengan tidak diwajibkan, dapat dituntut kembali”*.

Ketentuan diatas, jika tidak disandingkan dengan pasal 1360, 1361, 1362, dan 1363 KUHPerduta maka seolah bertentangan dengan ayat (2) nya terkait perikatan wajar. Oleh sebab itu perlu ‘disyaratkan’ dengan pasal-pasal tersebut agar lebih jelas kedudukan hak debitur untuk menuntut kembali¹⁹. Pasal-pasal yang disebutkan terakhir menempatkan kekhilafan sebagai hal yang dapat membuat debitur dapat menuntut kembali apa yang telah dibayarkannya.

Adapun dari sisi perbuatan manusia yang bertentangan dengan hukum, dapat kita lihat dari rumusan pasal 1365 KUHPerduta, *“Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti*

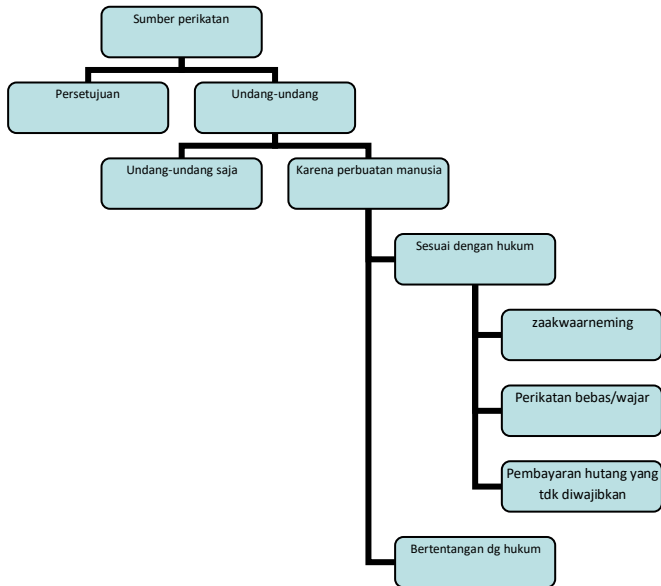
¹⁸ Taryana Soenandar dkk, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Penerbit: PT Citra Aditya Bakti Bandung, 2016, h : 102

¹⁹ *Ibid*, h : 104

kerugian tersebut". Dengan kata lain, siapapun yang merugikan orang lain, maka harus bertanggung jawab mengganti kerugiannya.

4.1.3 Skema Sumber Perikatan

Berikut skema sederhana yang dapat menggambarkan sumber perikatan :



LATIHAN SOAL

1. Apa yang menjadi sumber perikatan?
2. Mengapa perbuatan manusia yang melanggar hukum bisa menjadi sumber perikatan?
3. Buatlah skema sederhana yang dapat menggambarkan sumber perikatan !

Bab 5 Keabsahan Kontrak dan Perikatan

CP	Mahasiswa dapat menjelaskan
MK	Keabsahan kontrak dan perikatan

Keabsahan kontrak dan perikatan, secara umum terangkum dalam pasal 1320 KUHPPerdata, bahwa “Untuk sahnya persetujuan-persetujuan diperlukan 4 (empat) syarat:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Cakap untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Keempat syarat diatas dapat dibagi menjadi syarat subyektif dan syarat obyektif. Disebut sebagai syarat subyektif, karena menyangkut subyek dari perjanjian, yaitu syarat 1 dan 2. Adapun syarat obyektif, yakni syarat 3 dan 4, karena menyangkut obyek dari perjanjian²⁰.

Kesepakatan merupakan wujud dari persesuaian pernyataan kehendak para pihak. Dalam membuat kesepakatan, terlebih dahulu para pihak harus

²⁰ Taryana Soenandar dkk, *Op.Cit.*, h : 73

melalui proses penawaran dan penerimaan. Penawaran atau dalam istilah asing disebut dengan offer memiliki makna pengajuan usulan. Adapun cakupan pengajuan usul ini biasanya terkait dengan unsur esensialia. Unsur esensialia adalah unsur yang mutlak harus ada dalam suatu perjanjian. Di samping unsur esensialia, unsur lain yang terdapat dalam perjanjian adalah unsur naturalia dan unsur accidentalia. Unsur naturalia adalah unsur yang ditentukan oleh undang-undang, namun dapat disimpangi. Sedangkan unsur accidentalia adalah unsur yang merupakan penambahan dari para pihak. Adapun yang dimaksud dengan penerimaan atau acceptance adalah pernyataan setuju dari pihak lain yang ditawarkan (Hernoko, 2005)²¹.

Pencideraan terhadap kesepakatan, dapat berupa kekhilafan, paksaan atau penipuan sebagaimana ditegaskan dalam pasal 1321 KUHPerduta. Kekhilafan, dapat terjadi karena kekhilafan terkait orang yang lazim disebut dengan *error in persona*. Dapat juga kekhilafan terjadi terkait subsanti barang/ hakikat bendanya, yang lazim dinamakan *error in substantia*. Mengenai paksaan, pasal 1323 KUHPerduta menegaskan bahwa, “*paksaan yang dilakukan terhadap orang yang membuat suatu persetujuan, merupakan alasan untuk batalnya persetujuan, juga apabila paksaan itu dilakukan*

²¹ Noor Fatimah Mediawati, *JKMP (ISSN. 2338-445X), Vol. 1, No. 1, Maret 2013, 1-110*

oleh seorang pihak ketiga, untuk kepentingan siapa persetujuan, tersebut tidak telah dibuat.” Lebih lanjut pasal 1324 KUHPerdara memaknai paksaan sebagai kekerasan jasmani atau ancaman yang membuat orang lain ketakutan hingga mau melakukan persetujuan. Adapun penipuan, dimaksudkan sebagai alasan membatalkan perjanjian lantaran adanya tipu muslihat yang bilamana tidak dilakukan maka perjanjian mungkin terlaksana.

Perihal cakap tidaknya seseorang dalam membuat perjanjian, pasal 1330 KUHPerdara memberikan batasan. Bahwa hanya orang dewasa dan tidak berada di bawah pengampuan-lah yang dianggap cakap melakukan perjanjian. Soal perempuan yang sudah menikah, hal ini sebagaimana dijelaskan dalam bab sebelumnya, setelah tahun 1963 juga memiliki kecakapan. Namun dalam praktik di Indonesia, setiap perjanjian yang melibatkan seorang istri maupun suami, maka harus diketahui oleh pasangan masing-masing. Khusus terkait pengampuan, pasal 433 KUHPerdara menerangkan bahwa mereka yang berada di bawah pengampuan adalah mereka yang berada dalam keadaan dungu, sakit otak/ gelap mata dan boros. Mengapa orang-orang tersebut dikategorikan berada di bawah pengampuan? karena mereka tidak menyadari tanggung jawab yang harus dipikulnya ketika membuat suatu persetujuan. Kalaupun memang diharuskan melibatkan diri dalam persetujuan, maka mereka harus diwakili orang tua atau pengampunya.²²

²² *Ibid*, h : 78

Syarat obyektif dari perjanjian, yakni suatu hal tertentu, identik dengan benda/ barang yang menjadi obyek perjanjian. Sekurang-kurangnya barang yang menjadi obyek tersebut haruslah memiliki kriteria sebagai berikut:

- 1) Barang dapat diperjual belikan;
- 2) Barang bukanlah barang yang digunakan untuk kepentingan umum;
- 3) Barang bisa ditentukan jenisnya; dan
- 4) Barang dapat berupa barang yang masih akan ada.

Syarat obyektif yang terakhir yaitu suatu sebab yang halal. Di beberapa referensi istilah “sebab” disebut juga “causa”. Sebab disini dibatasi menjadi sesuatu yang melatarbelakangi perjanjian. Bahwa apapun perjanjiannya, tidak boleh dilatarbelakangi oleh sebab yang terlarang, bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan maupun ketertiban umum (pasal 1337 KUHPerdara).

Domat dan Pothier memandang causa sebagai alasan yang menjadi dasar penggerak dari kesediaan debitur untuk menerima dan terikat memenuhi isi atau prestasi perikatan. Alasan ini menunjuk kepada alasan yang berhubungan secara langsung. Sedangkan Subekti berpendapat bahwa sebab (atau

causa) adalah isi perjanjian itu sendiri (Hernoko,2005)²³.

Pendapat lain mengatakan, bahwa *causa* terkait dengan tujuan diadakannya kontrak itu sendiri.

Bila dalam suatu perjanjian tidak ditemui salah satu syarat dari 4 (empat) syarat keabsahan sebagaimana disebutkan diatas, maka perjanjian adalah batal. Bila perjanjian cacat pada syarat-syarat subyektif, seperti belum cakupnya salah satu pihak yang terikat atau adanya paksaan dalam perjanjian tersebut maka perjanjiannya dapat dibatalkan (pasal 1446 dan pasal 1449 KUHPerdara)²⁴. Jika cacat perjanjian terletak pada syarat obyeknya, yakni tiadanya *causa* halal atau tiadanya sesuatu hal tertentu maka perjanjian tersebut batal demi hukum. Perjanjian yang padanya berlaku kebatalan, maka akibat yang timbul adalah dikembalikan pada keadaan semula (sebagaimana sebelum perjanjian dilakukan). Pihak yang menuntut pembatalan dapat meminta penggantian biaya, kerugian dan atau bunga jika memang terdapat alasan untuk itu.

²³ Noor fatimah Mediawati, *Op.Cit*

²⁴ Taryana Soenandar, *Op.Cit.*, h : 147

LATIHAN SOAL

1. Apa saja syarat sah subyektif perjanjian?
2. Apa saja syarat sah obyektif perjanjian?
3. Apa akibat hukum jika salah satu syarat sahnya perjanjian tidak dipenuhi dalam suatu kontrak?
4. Apa saja syarat benda/ barang yang dapat menjadi obyek perjanjian?

Bab 6 Wanprestasi dan Ganti Rugi

CP	Mahasiswa dapat menerangkan
MK	Wanprestasi dan ganti rugi

6.1 Wanprestasi

Suatu kontrak idealnya para pihak dapat memenuhi hak dan kewajibannya (prestasi) sesuai dengan yang diperjanjikan. Hal inilah yang menjadikan kontrak sebagai undang-undang bagi pihak-pihak yang membuatnya (Pasal 1338 BW), artinya pihak-pihak yang membuat kontrak harus tunduk dan patuh/ terikat pada kontrak yang dibuatnya. Faktanya tidak demikian, para pihak dalam kontrak dalam memenuhi prestasi terkadang terjadi suatu kondisi atau keadaan yang tidak memungkinkan sehingga prestasi/ kewajiban tersebut tidak dapat dilaksanakan sebagaimana yang diperjanjikan. Tidak dapat dilaksanakan atau dipenuhinya suatu prestasi/ kewajiban disebut “wanprestasi” atau ingkar janji.

Istilah wanprestasi berasal dari bahasa Belanda *wan* artinya tidak dan *prestasi* artinya suatu kewajiban yang harus dipenuhi dalam kontrak.

Tidak dapat dilaksanakannya atau dipenuhinya suatu prestasi dikarenakan beberapa keadaan, baik dari intern para pihak yang membuat perjanjian maupun ekstern diluar para pihak.

Bentuk-bentuk wanprestasi :

- 1) Prestasi tidak dipenuhi sama sekali;
- 2) Prestasi dipenuhi sebagian ;
- 3) Prestasi dipenuhi tidak sesuai yang diperjanjikan;
- 4) Pelaksanaak prestasi tidak tepat waktu/ terlambat.

Prestasi tidak dipenuhi sama sekali, artinya debitur tidak memenuhi sama sekali kewajiban yang harus dipenuhi dalam kontrak.

Prestasi dipenuhi sebagian, artinya debitur memenuhi keajibannya hanya sebagian dari yang diperjanjikan.

Prestasi dipenuhi tidak sesuai yang diperjanjikan, artinya debitur memenuhi prestasinya tetapi tidak sebagaimana mestinya menurut undang-undang maupun yang diperjanjikan. Misal dari segi kualitas : yang diperjanjikan beras kualitas 1 dan yang dipenuhi oleh debitur beras kualitas 2.

Pelaksanaan prestasi tidak tepat waktu/ terlambat, artinya debitur memenuhi prestasi tetapi waktunya telah lewat dari waktu yang diperjanjikan.

Wanprestasi terjadi karena beberapa sebab :

- 1) Wanprestasi karena kesengajaan
- 2) Wanprestasi karena kesalahan
- 3) Wanprestasi tanpa kesalahan

Wanprestasi karena kesengajaan maksudnya jika debitur sadar bahwa berbuat atau tidak membuatnya suatu prestasi menimbulkan wanprestasi.

Wanprestasi karena kesalahannya maksudnya debitur tidak melakukan perbuatan yang diharapkan dari seorang debitur.

Wanprestasi tanpa kesalahan maksudnya jika debitur tidak memenuhi prestasi karena

6.2 Ganti Rugi

Akibat wanprestasi adalah kerugian bagi salah satu pihak. Pihak yang dirugikan dapat menuntut pihak yang merugikan untuk memberi ganti rugi. Disebutkan pasal 1239 BW "setiap perikatan untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu, mewajibkan debitur untuk memberikan penggantian biaya, kerugian dan bunga jika debitur wanprestasi.

Kapan ganti rugi dapat dituntut oleh kreditor atau pihak yang dirugikan? Ganti rugi dapat dituntut kepada debitur sejak lewatnya waktu yang diperjanjikan debitur tidak memenuhi prestasi (Pasal 1243 BW).

Wujud ganti rugi yang dapat dituntut berupa :

- 1) Ongkos atau biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh kreditor untuk mengurus obyek perikatan;

- 2) Kerugian karena rusak, hilang atau musnahnya barang milik kreditor akibat kelalaian debitur;
- 3) Keuntungan yang diharapkan oleh kreditor, berupa bunga.

LATIHAN SOAL

1. Apa yang saudara pahami tentang wanprestasi?
2. Apa saja bentuk wanprestasi? Berikan penjelasan disertai contoh
3. Bagaimana saudara memaknai ganti rugi?
4. Kapan tuntutan atas ganti rugi dapat dilakukan?

Bab 7 Keadaan Memaksa dan Risiko

CP	Mahasiswa dapat menjelaskan
MK	Keadaan memaksa dan risiko

7.1 Keadaan Memaksa

Keadaan memaksa atau dalam Bahasa Belanda "*force majeure*", bahasa Inggris (*force mayor*) diatur di Pasal 1244-1245 BW adalah suatu keadaan dimana salah satu pihak dalam perjanjian tidak dapat melaksanakan suatu prestasi dikarenakan suatu "keadaan" diluar kemampuannya dan tidak terduga sebelumnya.

Keadaan memaksa dapat dijadikan dasar oleh debitor wanprestasi. Dalam keadaan memaksa atau *overmach/ force majeure* debitor tidak bersalah karena keadaan tersebut di luar kemampuan debitor dan tidak dapat diduga sebelumnya. Dalam arti kata lain keadaan memaksa dapat dijadikan alasan oleh debitor atau pihak yang wajib memenuhi prestasi untuk tidak memenuhi prestasi karena suatu peristiwa yang terjadi diluar kemampuannya atau kesalahannya.

7.2 Risiko

Persoalannya jika wanprestasinya karena keadaan memaksa, maka siapa yang harus menanggung risikonya? Karena debitor tidak dapat dipersalahkan. "Risiko" adalah kerugian yang harus ditanggung akibat keadaan memaksa

yang menimpah obyek perikatan sehingga debitor tidak dapat memenuhi prestasinya.

Dalil yang dapat diajukan oleh debitor atau pihak yang berkewajiban memenuhi prestasi untuk tidak memenuhi prestasinya karena *force majeure* harus memenuhi persyaratan :

- 1) Debitor dapat membuktikan bahwa dia tidak melakukan kesalahan;
- 2) Debitor tidak dapat memenuhi prestasinya dengan cara lain seperti yang dijanjikan dalam kontrak;
- 3) Debitor tidak menanggung gugat risiko untuk membayar ganti rugi

Demikian sebaliknya debitor tidak dapat mendalilkan karena *force majeure*, apabila :

- 1) Debitor telah lalai;
- 2) Debitor sudah dapat menduga atau memprediksikan hambatan-hambatan dalam pemenuhan kontrak;
- 3) Debitor mengetahui atau sengaja menyembunyikan cacat dalam obyek kontrak yang berakibat terhalangnya pemenuhan kontrak;
- 4) Debitor mengetahui pada saat pembuatan kontrak ada pihak ke- 3 (tiga) atau pihak lain yang terlibat dalam kontrak yang membuat kesalahan sehingga pemenuhan kontrak terhambat.

Akibat hukum force majeure

Ilmu hukum mengenal teori tentang keadaan memaksa yaitu :

- 1) Keadaan memaksa obyektif jika menyangkut obyek perikatan/ bendanya tidak.

Contoh :

- 2) Keadaan memaksa subyektif jika menyangkut kemampuan/ perbuatan debitur yang bersifat sementara.

Contoh :

Jika terjadi keadaan memaksa obyektif karena musnah atau hilang benda diluar kesalahan debitur maka perikatannya demi hukum berakhir atau hapus karena obyek perikatan tidak mungkin dapat dipenuhi.

Jika terjadi keadaan memaksa subyektif karena debitur tidak mampu memenuhi prestasinya untuk sementara waktu atau ditanggihkan maka perikatannya tetap ada atau dengan kata lain debitur wajib memenuhi prestasinya sampai sesuatu yang menjadi hambatan memenuhi prestasi berakhir, kecuali jika obyek perikatan tidak punya arti bagi kreditor maka perikatannya gugur dengan sendirinya. Pengertian perikatannya "gugur" apabila debitur tetap dapat memenuhi prestasi sampai hambatan untuk memenuhi prestasi tidak ada atau keadaan normal kembali.

LATIHAN SOAL

1. Apa yang dimaksud kondisi memaksa dalam perjanjian?
2. Apakah debitur dapat serta merta mendalilkan kondisi force majeure dalam tidak dapatnya ia memenuhi prestasinya?
3. Apa perbedaan kondisi overmacht subyektif dan obyektif?
4. Apa akibat hukum terhadap perikatan yang terjadi padanya kondisi memaksa?

Bab 8 Penyelesaian Sengketa Kontrak

CP	Mahasiswa dapat menguraikan
MK	Penyelesaian Sengketa Kontrak

8.1 Penyelesaian Sengketa Kontrak

Dalam prakteknya kontrak yang telah dibuat dan disepakati para pihak tidak sesuai dengan tujuan yang diharapkan oleh masing-masing pihak. Penyebab terjadinya sengketa kontrak adalah wanprestasi oleh salah satu pihak sehingga menimbulkan kerugian di pihak lain dalam kontrak. Sejak adanya wanprestasi inilah yang menjadi pemicu konflik para pihak. Konflik yang tidak dapat diselesaikan antar pihak bisa jadi timbulnya sengketa.

Bagaimana cara penyelesaian jika terjadi sengketa dalam kontrak? Penyelesaian sengketa dalam kontrak dapat dilakukan dengan 2 (dua) jalur yaitu penyelesaian melalui jalur litigasi dan non litigasi.

Litigasi

Jalur litigasi merupakan penyelesaian sengketa kontrak melalui jalur gugatan yaitu salah satu pihak yang dirugikan dalam kontrak mengajukan gugatan ke pengadilan untuk melakukan penuntutan ganti rugi.

Penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi atau pengadilan dalam praktek bisnis sebagai cara penyelesaian ter akhir dari berbagai alternatif penyelesaian sengketa.

Mengapa? Para pelaku bisnis merasa penyelesaian sengketa melalui pengadilan membutuhkan waktu yang relatif lama dan membutuhkan biaya yang cukup besar. Termasuk putusan pengadilan yang dirasa belum memberikan keadilan. Pelaku bisnis menghendaki jika terjadi sengketa dalam kontrak bisnis mereka dapat diselesaikan dengan cara yang cepat dan biaya murah. Selain itu pelaku bisnis juga berharap agar hubungan bisnis yang telah mereka bangun tidak rusak dengan adanya perselisihan atau sengketa bisnis.

Non Litigasi/ Di Luar Pengadilan/ *Alternative Dispute Resolution (ADR)*

Penyelesaian sengketa kontrak melalui jalur non litigasi atau diluar pengadilan dapat ditempuh dengan cara :

- 1) Arbitrase;
- 2) Konsiliasi;
- 3) Mediasi.

1) Arbitrase

Arbitrase adalah cara penyelesaian sengketa diluar pengadilan oleh arbiter berdasarkan perjanjian tertulis antara para pihak yang bersengketa menurut Pasal 1 ayat (1) UU No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Para pihak yang bersengketa dapat menunjuk seorang atau lebih untuk menjadi hakim dalam memutuskan

sengketa diantara mereka. Jadi arbiter dipilih oleh para pihak yang bersengketa.

Mengapa para pihak yang bersengketa memilih jalur arbitrase? Alasan mereka memilih jalur arbitrase karena :

- a) Waktu penyelesaian cepat;
- b) Menjamin kerahasiaannya (tidak terbuka untuk umum);

2) Konsiliasi

Konsiliasi merupakan penyelesaian sengketa diluar pengadilan dan juga sebagai alternative penyelesaian sengketa konsumen yang diatur dalam UU No. 9 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Konsiliasi merupakan penyelesaian sengketa yang dilakukan oleh pihak ketiga (konsiliator) yang ditunjuk oleh para pihak yang bersengketa, namun keputusan yang diambil tidak mengikat para pihak yang bersengketa. Karena keputusannya tidak mengikat maka cepat atau tidaknya proses penyelesaiannya tergantung kerelaan para pihak yang bersengketa.

3) Mediasi

Mediasi sebagai alternative penyelesaian sengketa diluar pengadilan yang dilakukan oleh pihak ketiga yang netral sebagai mediator . Jalur mediasi hanya dapat ditempuh sebagai alternative penyelesaian sengketa jika sebelumnya telah disepakati oleh para pihak. Kesempatan para pihak dilakukan sebelum timbulnya sengketa maupun

setelah timbulnya sengketa. Kesepakatan yang dibuat sebelum timbulnya sengketa dapat dilakukan dengan dicantumkan dalam klausula kontrak, sedang kesepakatan yang dibuat setelah timbulnya sengketa dengan cara membuat perjanjian kesepakatan untuk menyerahkan penyelesaian sengketa diantara mereka melalui mediasi.

Penyelesaian sengketa menggunakan jalur mediasi sifatnya fleksibel dan tidak mengikat artinya mediator menjembatani kemauan-kemauan para pihak yang bersengketa dengan jalan negosiasi dan kompromi sampai tercapainya suatu kesepakatan.

Penyelesaian sengketa melalui mediasi dilakukan dengan cara pendekatan kerjasama dan negosiasi sampai tercapainya kompromi-kompromi atau kesepakatan para pihak yang bersengketa sehingga masing-masing pihak yang bersengketa tidak saling mempertahankan fakta dan bukti-bukti yang mereka punyai serta mempertahankan kebenaran mereka masing-masing. Oleh karenanya para pihak yang bersengketa tidak terbebani dengan pembuktian.²⁵

²⁵.Ahmadi Miru, 2014, Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak, Rajawali Pers, Cet 6, Jakarta, hal. 120

LATIHAN SOAL

1. Apa yang saudara pahami tentang jalur litigasi dan non litigasi dalam penyelesaian sengketa kontrak?
2. Apa perbedaan antara negosiasi dan mediasi sebagai bagian dari contoh jalur non litigasi?
3. Apa alasan para pihak memilih jalur non litigasi dalam menyelesaikan sengketa kontraknya?

Bab 9 Berakhirnya Kontrak dan Perikatan

CP	Mahasiswa dapat menjelaskan
MK	perihal Berakhirnya Kontrak dan Perikatan

9.1 Berakhirnya Kontrak Dan Perikatan

Berakhir atau hapusnya kontrak dan perikatan menurut Pasal 1381 BW, dikarenakan :

- 1) pembayaran
- 2) penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan
- 3) pembaharuan utang
- 4) kompensasi atau perjumpaan utang
- 5) percampuran utang
- 6) pembebasan utang
- 7) musnahnya barang yang terutang
- 8) kebatalan dan pembatalan
- 9) berlakunya syarat batal
- 10) daluwarsa/ lewatnya waktu

1) Pembayaran

Pembayaran sebagai wujud dari pemenuhan prestasi merupakan salah satu cara hapusnya perikatan . Dengan dipenuhinya apa yang diperjanjikan maka tujuan dari

perikatan telah tercapai dan demi hukum perikatan menjadi berakhir atau hapus.

Undang-undang mengartikan pembayaran secara luas tidak terbatas pembayaran sejumlah uang, pemenuhan/ pelaksanaan suatu kontrak dapat diartikan sebagai pembayaran.

Pihak yang wajib memenuhi prestasi menurut Pasal 1382 BW menyebutkan bukan hanya debitur yang berkewajiban membayar hutang melainkan juga pihak lain yang oleh undang-undang diberi hak untuk membayar, diantaranya :

- 1) pihak yang berkepentingan terhadap utang;
- 2) pihak luar (tidak berkepentingan) yang bertindak untuk dan atas nama debitur (mewakili pihak yang berkepentingan).

Syarat bagi pihak yang wajib membayar/ memenuhi perikatan berupa penyerahan benda/ barang menurut Pasal 1384 BW adalah :

- a) pemilik mutlak atas benda/ barang yang diserahkan;
- b) pihak yang berkuasa mengalihkan/ memindahtangankan benda/ barang tersebut.

Pihak yang berhak menerima pembayaran atau pemenuhan prestasi menurut ketentuan Pasal 1385 ayat (1) BW, yaitu :

- 1) kreditur
- 2) pihak yang diberi kuasa oleh kreditur
- 3) pihak yang diberi kuasa oleh hakim
- 4) pihak yang ditentukan oleh undang-undang

Tempat pembayaran atau pelaksanaan prestasi dapat dilakukan di tempat sebagaimana yang diperjanjikan. Menurut Pasal 1393 BW jika tempat pembayaran tidak diperjanjikan, pembayaran atau pemenuhan prestasi dapat dilakukan di tempat barang itu berada atau di tempat perjanjian itu dibuat. Selain itu tempat pembayaran dapat juga dilakukan di tempat kreditor berada .

2) Penawaran Pembayaran Tunai Diikuti dengan Penyimpanan atau Penitipan

Adakalanya disaat debitor ingin membayar atau menunaikan prestasinya akan tetapi kreditor tidak mau menerima atau menolak maka debitor tetap dapat melakukan pembayaran dengan jalan menitipkan uang/ barang di kepaniteraan pengadilan negeri. Dalam praktek dikenal dengan konsinyasi yaitu pemenuhan prestasi diikuti dengan penyimpanan atau penitipan.

Lembaga konsinyasi diatur Pasal 1404 BW “jika kreditor menolak pembayaran debitor maka debitor dapat melakukan “penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penitipan atau penyimpanan” di kantor kepaniteraan Pengadilan Negeri.

Contoh : Tuan Arya meminjam uang kepada Tuan Badu dikenakan bunga 1% perbulan dengan jangka waktu 3 (tiga)

bulan. Sebelum jangka waktunya berakhir/ jatuh tempo Tuan Arya akan melunasi utangnya karena sudah memiliki uang dan agar tidak membayar bunga lebih banyak. Akan tetapi kreditor tidak mau menerima pembayaran Tuan Arya karena jangka waktu pinjamannya belum berakhir dan otomatis bunga yang diterima lebih kecil dari yang diharapkan. Perbuatan kreditor tidak menerima pembayaran atau pemenuhan prestasi dari debitor disebut “mora creditoris” yaitu kreditor wanprestasi. Mengatasi keadaan tersebut, undang-undang memberi perlindungan bagi debitor melalui lembaga konsinyasi. Dengan dibayarnya atau dipenuhinya perikatan melalui konsinyasi demi hukum debitor dibebaskan dari perikatan.

Agar penawaran pembayaran itu sah, harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :

- 1) Penawaran ditujukan kepada kreditor atau orang yang mewakilinya;
- 2) Penawaran dilakukan oleh debitor;
- 3) Penawaran sesuai dengan utang, bunga dan ongkos-ongkos jika ada;
- 4) Waktu pembayarannya sudah ditentukan;
- 5) Persyaratan pembayaran telah dipenuhi;
- 6) Tempat pembayaran sudah ditentukan;
- 7) Penawaran dilakukan dihadapan juru sita Pengadilan Negeri atau notaris .

3) Pembaharuan Utang

Pembaharuan hutang terjadi jika hutang lama ditutup atau telah dibayar dan bersamaan timbul hutang baru dengan obyek atau subyek yang baru.

Jika terjadinya hutang baru dikarenakan obyeknya diganti atau dirubah disebut novasi obyektif. Jika terjadinya hutang baru karena pergantian subyeknya disebut novasi subyektif.

Contoh novasi obyektif :

A punya utang pada B sejumlah Rp. 1.000.000, (satu juta rupiah). Saat jatuh tempo A tidak bisa membayar utang tersebut. Sebagai gantinya A menawarkan atau menyerahkan cincin emas seberat 2 (dua) gram yang nilainya setara dengan uang Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah). Atas penawaran A, B menyatakan setuju. Dalam hal terjadi demikian maka perjanjian utang piutang antara A dan B berakhir sekaligus melahirkan perikatan baru yaitu jual beli barang.

Contoh novasi subyektif aktif :

A punya utang pada B. B memerintahkan kepada A untuk membayar piutangnya kepada C. C disini kedudukannya sebagai kreditur baru menggantikan B sebagai kreditur lama. Inisiatif untuk mengganti kreditur baru ada pada B (kreditur lama).

Contoh novasi subyektif pasif :

A punya utang pada B. A dan B sepakat yang membayar utang adalah C. Inisiatif untuk menggantikan kreditur baru ada pada A dan B (ada kerjasama antara A, B

dan C), maka demi hukum perikatan yang lama berakhir atau hapus.

Perbedaan Novasi dan Cessie

Uraian	Novasi	Cessie
Cara terjadinya	Pemberitahuan Lisan/ tertulis	Pemberitahuan secara tertulis (akta otentik)
Kerjasama	Ada kerjasama dari debitur	Tidak ada kerjasama dari debitur
Hak <i>accessoir</i> / ikutan	Tidak beralih	Tidak beralih

Perbedaan Novasi dan Subrogasi

Uraian	Novasi	Subrogasi
Cara terjadinya	Persetujuan para pihak	Penetapan UU
Wujud	Dilihat dari perbuatan yang dilakukan	Diatur secara tegas dalam perjanjian
Hak <i>accessoir</i> / ikutan	Tidak beralih	Beralih kepada kreditur baru

4) Kompensasi atau Perjumpaan Utang

Hapusnya hutang karena terjadinya perhitungan antara kreditor dan debitor yang saling punya utang maupun piutang, sehingga utang piutang diantara mereka salah satunya hapus atau berakhir. Perjumpaan hutang disebut juga kompensasi.

Contoh :

A punya utang pada B sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu) dan B punya hutang pada A sebesar Rp. 750.000,- (tujuh ratus lima puluh ribu). A dan B saling membayar utangnya masing-masing. Hutang A dan B lunas maka demi hukum perikatannya lunas dan sisanya Rp. 250.000,- (dua ratus limapuluh ribu rupiah) merupakan utang baru B.

Jika ternyata utang piutang antara A dan B tidak ada sisa atau impas maka demi hukum perikatannya hapus.

Pasal 1427 BW mengatur syarat perjumpaan hutang :

- 1) Nilai utangnya sama atau setara dengan harga barang;
- 2) Telah jatuh tempo pembayarannya;
- 3) Utang tertentu dan dapat ditentukan (besaran pokok dan bunganya)

Dikecualikan dari kompensai berdasar Pasal 1429 BW yaitu :

- 1) Jika ada penuntutan terhadap barang yang dikompensasikan yang diperoleh pemiliknya secara melawan hukum ;

- 2) Jika ada penuntutan terhadap pengembalian barang yang dikompensasikan dikarenakan barang yang dikompensasikan merupakan barang yang dititipkan atau dipinjamkan;
- 3) Uang yang dikompensasikan merupakan tunjangan nafkah yang diputuskan oleh hakim.

5) Percampuran Utang

Percampuran utang terjadi apabila kedudukan kreditor maupun debitor di tangan 1 (satu) orang karena suatu peristiwa maupun perbuatan hukum (Pasal 1436 BW).

Contoh karena perbuatan :

A punya utang pada B sebagai partner kerja untuk jangka waktu 10 (sepuluh) bulan. Pada masa utangnya berlangsung, A menikah dengan B tanpa membuat perjanjian kawin, maka demi hukum utang A kepada B menjadi berakhir karena terhitung sejak menikah harta A dan B bercampur menjadi 1 (satu), baik aktiva maupun pasiva.

Contoh karena peristiwa :

Seorang anak A punya utang pada B sebagai orangtuanya. Suatu ketika B mengalami kecelakaan dan meninggal dunia. Dengan meninggalnya B, A menjadi ahli waris dari B. Sebagai ahli waris A menerima harta B (pewaris) baik aktiva maupun pasivanya. Maka demi hukum utang A pada B berakhir.

6) Pembebasan Utang

Pembebasan utang terjadi jika kreditor menyatakan dengan tegas membebaskan debitur dalam pemenuhan

perikatannya sehingga demi hukum perikatannya berakhir atau hapus.

Pembebasan utang dipersyaratkan berdasarkan Pasal 1438 BW yaitu :

- 1) Tidak boleh bersangka-sangka/ dipersangkakan;
- 2) Ada pembuktian

Misal : kreditur membuat surat pernyataan tertulis yang isinya memuat pernyataan membebaskan debitur dari segala utang.

Menurut Pasal 1440 dan 1442 BW, jika ada beberapa debitur yang saling tanggung menanggung maka pembebasan salah satu debitur membebaskan pula debitur yang lainnya. Pembebasan kepada penjamin tidak berlaku terhadap debitor utama.

7) Musnahnya Barang yang Terutang

Hapusnya kontrak dapat terjadi jika obyek kontrak musnah, hilang, tidak diperdagangkan, ditarik dari peredaran karena UU atau diluar kesalahan debitur sebelum ia lalai menyerahkan barang/ obyek kontrak pada waktu yang diperjanjikan. Dengan kata lain obyek kontrak musnah di luar kesalahan debitur atau terjadi *overmacht*.

Dikecualikan bagi pihak yang memperoleh barang tersebut secara melawan hukum, maka hilang atau musnahnya barang/ obyek kontrak tidak menghapus perikatan atau membebaskan debitur tidak memberikan penggantian.

Jika karena kehilangan atau musnahnya barang debitor mendapat penggantian dari pihak ke 3 (tiga) misal asuransi, maka penggantian atau klaim dari asuransi harus diserahkan kepada kreditor.

Berakhirnya perikatan karena musnahnya barang yang terutang dipersyaratkan selain hilang atau musnahnya barang diluar kesalahan debitor, juga debitor telah berupaya untuk mencegah musnah atau hilangnya barang yang menjadi obyek perikatan.

8) Kebatalan dan Pembatalan

“Kebatalan” atau batal demi hukum suatu kontrak jika tidak dipenuhinya syarat obyektif dari kontrak (Pasal 1320 BW) yaitu obyeknya tertentu atau causanya halal. Pengertian “halal” dapat diartikan tidak melanggar undang-undang, tidak bertentangan dengan kesusilaan maupun ketertiban umum. Kontrak yang tidak memenuhi syarat obyektif tersebut menjadi batal demi hukum artinya kontrak tersebut tidak pernah ada atau lahir.

“Pembatalan” suatu kontrak terjadi jika tidak dipenuhinya syarat subyektif dari kontrak (Pasal 1320 BW) yaitu sepakat para pihak dan cakap/kecakapan para pihak yang membuat kontrak. Jika kesepakatan yang dibuat para pihak mengandung unsur kekhilafan (dwaling), paksaan (dwang), penipuan (bedrog) maka salah satu pihak yang dapat membuktikan unsur-unsur tersebut dapat meminta kepada hakim untuk dibatalkannya kontrak tersebut atau dengan kata lain mengajukan gugatan agar kontrak yang telah dibuat dibatalkan. Demikian juga berlaku terhadap

kecakapan para pihak yang membuat kontrak. Jika para pihak yang membuat kontrak tidak cakap maka kontrak dapat dimintakan kepada hakim untuk dibatalkan .

9) Berlakunya Syarat Batal

Syarat batal merupakan isi/ obyek dari perjanjian yang telah disepakati para pihak. Dengan dipenuhinya isi perjanjian oleh para pihak yang membuat perjanjian maka kontrak tersebut hapus atau berakhir.

Contoh :

Dalam perjanjian timbal balik jual beli, penjual menyerahkan barang dan pembeli membayar harga maka perjanjian jual beli tersebut berakhir

10) Daluwarsa/ Lewatnya Waktu

Daluwarsa atau lewatnya waktu diartikan dibebaskannya dari suatu kontrak (Pasal 1967 BW). Daluwarsa terbagi menjadi 2 :

- 1) Daluwarsa untuk memperoleh hak milik dan
- 2) Daluwarsa dibebaskan dari suatu perikatan atau dibebaskan dari tuntutan.

Daluwarsa dipersyaratkan (Pasal 1963 BW) :

- a) Dengan itikad baik dan alas hak yang sah memperoleh suatu benda tetap, bunga atau piutang lainnya dengan penguasaan selama 20 (dua puluh tahun);

- b) Dengan itikad baik menguasai hak selama 30 (tiga puluh) tahun dan tidak punya bukti kepemilikannya
- c) Lewat waktu 30 (tiga puluh) tahun dibebaskan dari tuntutan baik hak kebendaan maupun hak perorangan dari suatu perikatan.²⁶

Dalam praktek, berakhirnya kontrak dikarenakan :

- a) Kesepakatan para pihak ;
- b) Pemutusan kontrak oleh salah satu pihak/ sepihak
- c) Putusan pengadilan

a) Kesepakatan Para Pihak

Para pihak dalam kontrak dapat menyepakati untuk mengakhiri kontrak yang telah dibuat. Kesepakatan untuk mengakhiri suatu kontrak dapat dilakukan misalnya apabila para pihak merasa isi kontrak tidak memberi keuntungan bagi kedua belah pihak, sehingga mereka sepakat untuk mengakhiri kontrak.

b) Pemutusan kontrak oleh salah satu pihak

Kontrak yang dibuat para pihak merupakan undang-undang bagi mereka yang membuatnya (pasal 1338 BW).

²⁶ .Fajar Sugianto, 2014, Hukum Kontrak Teori Dan Praktik Pembuatan Kontrak, Setara Press, Malang, hal. 28

Dalam perjalannya terkadang tujuan kontrak tidak tercapai yaitu ketika salah satu pihak wanprestasi. Karena wanprestasi dari salah satu pihak, maka pihak yang dirugikan dapat mengakhiri kontrak secara sepihak artinya tanpa meminta persetujuan dari pihak yang wanprestasi (debitur), misal debitur tidak memenuhi kontrak sebagaimana yang diperjanjikan (dari segi kualitas), sehingga kreditor memutuskan untuk mengakhiri kontrak walaupun masa kontrak belum berakhir.

Dalam praktek pemutusan kontrak secara sepihak dicantumkan dalam klausula perjanjiannya.

c) Putusan Pengadilan

Penyelesaian sengketa kontrak dapat diselesaikan melalui jalur litigasi maupun non litigasi. Putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht*) merupakan salah satu cara berakhirnya kontrak jika terjadi sengketa yang diselesaikan melalui jalur gugatan di Pengadilan Negeri.

LATIHAN SOAL

1. Kapan suatu perikatan dapat dikatakan berakhir?
2. Apa perbedaan novasi dan subrogasi ?
3. Apa perbedaan dari istilah kebatalan dan pembatalan dalam kontrak?

Bab 10 Perikatan yang Lahir dari Kontrak Syariah

CP	Mahasiswa dapat menerangkan
MK	Perikatan yang lahir dari Kontrak Syariah

10.1 Pengertian

Dalam Hukum Islam selain mengatur hubungan antara manusia dengan penciptaNya, juga mengatur hubungan antara manusia dengan manusia yang disebut muamalah. Kedudukan manusia dalam bermuamalah sangatlah penting diatur karena menyangkut hak dan kewajiban masing-masing pihak yang berkepentingan guna mewujudkan tujuan mereka dalam bermuamalah yaitu terpenuhinya kebutuhan.

Muamalah merupakan kegiatan manusia dengan manusia yang lain dalam rangka memenuhi kebutuhan hidupnya. Hubungan antar manusia dalam memenuhi kebutuhan hidupnya diperlukan suatu aturan yang disebut fikih muamalah.

Salah satu wujud muamalah yaitu perjanjian atau kontrak. Secara etimologis muamalah berasal dari bahasa Arab yang artinya “al-mufa’alah” artinya saling berbuat atau saling memberikan prestasi.

Secara etimologis kontrak dalam bahasa Arab diartikan “al-Aqd” yaitu perikatan, perjanjian, kontrak atau permufakatan (al-ittifaq), dan transaksi.²⁷

Dalam praktek kontrak dalam Islam dikenal dengan sebutan kontrak syariah artinya kontrak atau perjanjian yang tunduk pada syariat Islam.

Asas-asas Kontrak Syariah

Dikenal 5 (lima) asas yang menjiwai kontrak syariah, dan mempunyai persamaan asas dalam kontrak BW, yaitu :

1. Kebebasan (al-Hurriyyah)

Kebebasan dalam membuat kontrak menjiwai kontrak syariah yaitu para pihak bebas membuat akad baik terkait obyeknya, syarat-syaratnya, penyelesaian sengketa sepanjang tidak bertentangan dengan syariat Islam.

Tujuan asas kebebasan dalam membuat kontrak yaitu agar para pihak tidak saling menzalimi. Asas ini mengatur agar kontrak yang dibuat oleh para pihak bebas dari unsur paksaan, tekanan, penipuan. Karena unsure-unsur tersebut terjadi pada kontrak maka kontrak tersebut menjadi tidak sah.

²⁷ .Abdul Manan, 2012, Hukum Ekonomi Syariah Dalam Perspektif Kewenangan Peradilan Agama, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, hal. 72

Asas kebebasan didasarkan pada surat al-Baqarah (2) ayat 256 yang artinya : “tidak ada paksaan untuk (memasuki) agama Islam; sesungguhnya telah jelas jalan yang benar daripada jalan yang sesat. Karena itu barangsiapa yang ingkar kepada Thaghut dan beriman kepada Allah, Maka sesungguhnya ia Telah berpegang kepada buhul tali yang amat Kuat yang tidak akan putus dan Allah Maha mendengar lagi Maha Mengetahui”

Surat al-Maidah (5) ayat 1 yang artinya: “hai orang-orang yang beriman, penuhi akad-akad itu”.

2. Persamaan dan kesetaraan (al-Musawah)

Persamaan dan kesetaraan merupakan asas yang memberikan kedudukan yang sama antara para pihak yang membuat kontrak atau dengan lain kedudukan para pihak yang membuat kontrak seimbang artinya para pihak dalam membuat kontrak dalam menentukan hak dan kewajiban tidak boleh saling menzalimi, sehingga ada pihak yang merasa dibebani dengan hak dan kewajiban yang lebih besar dan memberatkan.

Contoh dalam praktek seperti kontrak baku yaitu memberikan kedudukan yang tidak seimbang antara pelaku usaha dan konsumen. Kedudukan yang tidak seimbang berakibat kerugian dipihak konsumen. Pelaku usaha yang notabene ekonominya lebih kuat dapat memaksakan substansi kontrak atau persyaratan-persyaratan yang dibuat secara sepihak oleh pelaku usaha. Hal yang demikian dirasakan

berat oleh konsumen, karena tidak adanya peluang untuk menegosiasikan terlebih dahulu isi dari kontrak baku.²⁸

Asas kesetaraan atau keseimbangan didasarkan pada surat al-Hujarat (49) ayat 13, yang artinya : “Hai manusia, sesungguhnya Kami menciptakan kamu dari seorang laki-laki dan seorang perempuan dan menjadikan kamu berbangsa-bangsa dan bersuku-suku supaya kamu saling kenal-mengenal. Sesungguhnya orang yang paling mulia diantara kamu di sisi Allah ialah orang yang paling bertaqwa di antara kamu. Sesungguhnya Allah Maha Mengetahui lagi Maha Mengenal.”

Asas keseimbangan dalam praktek dituangkan dalam penyusunan kontrak para pihak diberi kesempatan untuk menegosiasikan isi atau klausula-klausula yang akan dituangkan dalam kontrak sampai para pihak sepakat.

3. Keadilan (al-‘Adalah)

Asas keadilan dalam pelaksanaan kontrak para pihak dituntut berlaku adil artinya para pihak dalam kontrak memenuhi hak dan kewajiban masing-masing sesuai dengan sesuatu yang diperjanjikan sehingga maksud dan tujuan kontrak tercapai.

²⁸ .Sri Budi Purwaningsih, “Implementasi Nilai-Nilai Pancasila Dalam Kontrak Baku”(Prosiding Seminar Nasioanl Sinergitas Nilai-Nilai Pancasila Terhadap Kurikulum Pendidikan ilmu hukum Di Indonesia, Fakultas Hukum Universitas Kanjuruhan Malang, 2017), hal. 162

Bermuamalah dalam Islam dilarang untuk berlaku curang yang merupakan tindakan menzalimi atau merugikan salah satu pihak . Asas keadilan didasarkan pada surat al-Maidah (5) ayat (8) yang artinya : “wahai orang-orang yang beriman! Jadilah kamu sebagai penegak keadilan karena Allah (ketika) menjadi saksi dengan adil. Dan janganlah kebencianmu terhadap suatu kaum mendorong kamu untuk berlaku tidak adil. Berlaku adillah. Karena (adil) itu lebih dekat kepada takwa. Dan bertakwalah kepada Allah, sungguh Allah Maha teliti terhadap apa yang kamu kerjakan.”

4. Kerelaan (al-Ridha) atau Konsensualisme (ar-Radha'iyah)

Asas kerelaan dalam kontrak syariah dapat dipersamakan dengan sepakat dalam kontrak BW. Pengertian Ridha adalah

Kata sepakat dalam kontrak BW bisa dilakukan secara diam diam dalam arti dengan melihat perbuatan yang telah dilakukan salah satu pihak merupakan tanda persetujuan pihak lainnya atau dilakukan secara tertulis dengan penanda tangani kontrak tersebut. Berbeda dalam kontrak syariah kerelaan atau keridhaan ditandai dengan ucapan ijab dan kabul dari para pihak yang membuat kontrak dan diikuti tulisan atau penanda tangan.

5. Tertulis (al-Kitabah)

Asas al-kitabah mensyarat suatu kontrak dibuat secara tertulis agar jika terjadi permasalahan

dikemudian hari, kontrak tertulis tersebut dapat digunakan sebagai alat bukti. Selain itu juga kontrak yang dibuat tertulis dapat digunakan para pihak sebagai pedoman atau acuan untuk memenuhi hak dan kewajiban dalam kontrak.

Asas al-Kitabah didasarkan pada surat al-Baqarah (2) ayat 282, yang artinya “ hai orangyang beriman apabila kamu bermuamalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, maka hendaklah kamu menuliskannya.”

Ke-lima asas tersebut dalam perkembangannya dapat ditambahkan dengan beberapa asas, diantaranya ada yang menambahkan dengan asas kejujuran (ash-shiddiq) atau amanah.

Rukun Kontrak Syariah

Pengertian rukun adalah syarat yang harus dipenuhi. Rukun dipersamakan artinya dalam kontrak BW dengan syarat sahnya kontrak. Maka apabila salah satu rukun tidak dipenuhi atau tidak dilaksanakan maka akibat hukumnya kontrak yang dibuat tidak sah.

Dalam kontrak syariah beberapa ulama berbeda pendapat dalam menetapkan rukun kontrak karena perbedaan mazhab. Dari pendapat beberapa mazhab tersebut rukun kontrak syariah terdiri dari :

- 1) Ijab Kabul (shigat kontrak);
- 2) Mahal al-'Aqd (obyek kontrak);
- 3) Al-aqidain (pihak-pihak dalam kontrak);

4) Maudhu'ul 'Aqd (tujuan kontrak dan akibatnya)²⁹

1) Ijab Kabul (shigat kontrak)

Ijab Kabul adalah pengucapan pernyataan kerelaan para pihak dalam kontrak baik secara lisan, tertulis maupun isyarat bagi mereka yang tidak mampu bicara/ bisu atau menulis (buta huruf). Bahkan wujud kerelaan dapat ditunjukkan melalui perbuatan yang disebut al-mu'athah dalam kontrak dengan penyerahan obyek kontrak.

Para pihak dalam kontrak yang berijab kabul disyaratkan harus *mukhallaf* (aqil baligh, berakal sehat, dewasa, dan cakap). Dalam kontrak syariah batasan usia dewasa mengikuti hukum adat setempat atau berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2) Mahal al-'Aqd (obyek kontrak)

Obyek kontrak syariah tidak terbatas berupa barang tetapi obyek dapat berupa manfaat maupun pekerjaan dan hasilnya.

Contoh :

kontrak salam (jual-beli) obyeknya berupa barang dan harga.

kontrak ijarah (sewa-menyewa) obyeknya berupa manfaat.

²⁹. Abdul Manan ,Op.Cit hal. 83

kontrak mudharabah (bagi hasil) obyeknya berupa pekerjaan dan hasil dari pekerjaan.

4 (empat) syarat obyek kontrak syariah :

- a) Obyek kontrak sudah ada atau akan ada pada saat kontrak dibuat;
- b) Obyek kontrak dibenarkan syara' (halal);
- c) Obyek kontrak dapat diserahkan;
- d) Obyek kontrak harus jelas dan dapat ditentukan.

Ke-4 (empat) syarat tersebut harus dipenuhi dalam pembuatan kontrak, apabila tidak dipenuhi salah satunya menyebabkan kontrak tersebut menjadi tidak sah. Persamaan dalam kontrak BW disebut syarat obyektif, apabila tidak dipenuhi akibat hukumnya kontrak menjadi batal dan tidak mempunyai hukum.

3) Al-'Aqidain (pihak-pihak dalam kontrak)

Kontrak syariah mensyaratkan para pihak yang membuat kontrak harus *mukhallaf* (aqil baligh, berakal sehat, dewasa, dan cakap) atau dapat dipersamakan syarat subyektif dalam kontrak BW. Jika tidak memenuhi syarat subyektif maka akibat hukumnya kontrak tersebut dapat dibatalkan.

Para pihak dalam kontrak syariah disebut juga subyek hukum *al-'Aqidain*, terdiri dari orang pribadi maupun badan hukum.

4) Maudhu'ul 'Aqd (tujuan kontrak dan akibatnya)

Tujuan kontrak merupakan sesuatu yang ingin dicapai oleh para pihak yang membuat kontrak.

Dalam kontrak syariah tujuan kontrak harus memenuhi syara' sehingga menimbulkan akibat hukum yang sah (al-atsar al-khas).

Syarat sahnya tujuan kontrak yaitu :

- a) tujuan kontrak bukan merupakan kewajiban yang sudah ada atas pihak-pihak yang membuat kontrak;
- b) tujuan kontrak berlangsung selama jangka waktu kontrak;
- c) tujuan kontrak sesuai syara'

Jika rukun dan tujuan kontrak terpenuhi maka kontrak yang dibuat mengikat para pihak. Hal-hal yang dapat menyebabkan kontrak rusak :

- a) keterpaksaan (*al-ikrah*) pada kesepakatan dalam kontrak;
- b) kekeliruan pada obyek kontrak (*ghalath*);
- c) penipuan (*tadlis*) dan tipu muslihat (*taghir*) baik pada obyek kontrak maupun kesepakatan pada kontrak.³⁰

Hapus/ Berakhirnya Kontrak (*intiha' al-'aqd*)

- 1) tujuan kontrak tercapai (*tahqiq gharadh al-'aqd*);
- 2) dibatalkannya kontrak (*fasakh*);
- 3) hapus demi hukum (*infisakh*);
- 4) karena kematian;
- 5) tidak ada kesepakatan.³¹

³⁰ .*Ibid* hal. 94-95

LATIHAN SOAL

1. apa saja asas dalam kontrak syariah?
2. Selain asas, kita juga mengenal rukun kontrak syariah. Apa perbedaannya?
3. Apakah berakhirnya kontrak syariah sama dengan non syariah?
4. Apa saja hal-hal yang membuat suatu kontrak syariah rusak?

³¹. *Ibid* hal.106-109

Bab 11 Contoh-contoh Kontrak

CP Mahasiswa pada akhirnya dapat
MK memahami teori tentang kontrak dan perikatan melalui contoh-contoh kontrak yang disajikan

11.1 Contoh Kontrak Bernama di Dalam KUHPerdara Contoh Hibah Benda Tetap/Tidak Bergerak (Notariil)

AKTA HIBAH

Nomor :/.....

Lembar Pertama

Pada hari ini,, tanggal (.....)

bulan tahun (.....); -----
hadir dihadapan Saya(nama PPAT),
yang berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan

Pertanahan Nasional Republik Indonesia tanggal nomor : -----, diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja Kabupaten dan berkantor di, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini:-----

I. Tuan, lahir di, pada tanggal (.....) , Warga Negara Indonesia,(pekerjaan), bertempat tinggal di, Rukun Tetangga (RT), Rukun Warga (RW), Desa/ Kelurahan, Kecamatan, pemegang Kartu Tanda Penduduk (KTP) dengan Nomor Induk Kependudukan (NIK): - menurut keterangannya dalam melakukan tindakan hukum dalam akta ini telah mendapat persetujuan dari isterinya, yaitu, lahir di, pada tanggal

..... (.....), Warga Negara Indonesia,(pekerjaan), bertempat tinggal sama dengan suaminya tersebut di atas, pemegang Kartu Tanda Penduduk (KTP) dengan Nomor Induk Kependudukan (NIK):; -----

dan telah mendapat persetujuan dari anaknya yaitu : ----- - - Tuan, lahir di, pada tanggal (.....), Warga Negara Indonesia,(Pekerjaan), bertempat tinggal di, Rukum Tetangga (RT), Rukun Warga (RW), Kelurahan/ Desa, Kecamatan, pemegang Kartu Tanda Penduduk (KTP) dengan Nomor Induk Kependudukan (NIK):; ----- berdasarkan Surat Persetujuan dan Kuasa yang dibuat dibawah tangan, bermeterai cukup, dan telah dilegalisasi tanggal (.....), dibawah nomor : oleh saya, selaku Notaris di; -----

selaku Pemberi Hibah untuk selanjutnya disebut

PIHAK PERTAMA; -----

II. Tuan, lahir di, pada tanggal (.....), Warga Negara Indonesia,(Pekerjaan), bertempat tinggal di, Rukum Tetangga (RT), Rukun Warga (RW), Kelurahan/ Desa, Kecamatan, pemegang Kartu Tanda Penduduk (KTP) dengan Nomor Induk Kependudukan (NIK); -

selaku Penerima Hibah untuk selanjutnya disebut

PIHAK KEDUA; -----

Para penghadap dikenal oleh Saya, PPAT. -----

Pihak Pertama menerangkan dengan ini menghibahkan kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua menerangkan dengan ini menerima hibah dari Pihak Pertama yaitu : -----

Hak Milik Nomor/ Kelurahan
..... atas sebidang tanah sebagaimana
diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal
..... Nomor :/ seluas M2
(.....meter persegi) dengan Nomor
Identifikasi Bidang Tanah (NIB):
..... dan Surat Pemberitahuan
Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan
(SPPT PBB) Nomor Obyek Pajak (NOP):
.....; -----

Berdasarkan alat-alat bukti berupa: -----

Sertipikat (Tanda Bukti Hak) yang dikeluarkan
oleh Kantor Pertanahan Sidoarjo tanggal
.....; -----

terletak di: -----

- Provinsi :; -----

- Kabupaten :; -----

- Kecamatan :; -----

- Kelurahan :; ---

- Jalan :

Hibah ini meliputi pula; -----

Sebuah bangunan rumah tinggal berikut dengan segenap bagian dan turutan-turutannya yang berdiri di atasnya; -----

Selanjutnya semua yang diuraikan di atas dalam akta ini disebut "Obyek Hibah". -----

Pihak Pertama dan pihak Kedua menerangkan bahwa penghibahkan ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut;

----- Pasal 1 -----

Mulai hari ini obyek hibah yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas objek hibah tersebut di atas menjadi hak/ beban Pihak Kedua. -----

----- Pasal 2 -----

Obyek hibah tersebut diterima oleh Pihak Kedua menurut keadaan sebagaimana didapatinya pada hari ini dan Pihak Kedua dengan ini menyatakan tidak akan mengadakan segala tuntutan mengenai kerusakan dan/ atau cacat yang tampak dan/ atau tidak tampak. -----

----- Pasal 3 -----

Pihak Kedua dengan ini menyatakan bahwa dengan hibah ini kepemilikan tanahnya tidak melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana tercantum dalam pernyataannya tanggal hari ini.-----

----- Pasal 4 -----

Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi objek hibah dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran instansi Badan

Pertanahan Nasional tersebut. -----

----- Pasal 5-----

Apabila kelak dikemudian hari dari akibat Hibah ini ada para pihak yang mengajukan gugatan terhadap obyek Hibah ini, maka kedua belah pihak akan menanggung segala sesuatu akibatnya dan melepaskan pejabat terkait terhadap akibat yang ditimbulkan oleh Hibah antara kedua belah pihak tersebut.-----

----- Pasal 6 -----

Para pihak menyatakan dengan ini menjamin kebenaran identitas para pihak sesuai tanda pengenal dan kebenaran berkas-berkas/ dokumen dan penjelasan-penjelasan yang disampaikan kepada saya Pejabat Pembuat Akta Tanah dan bertanggungjawab sepenuhnya atas hal tersebut dan selanjutnya para pihak juga menyatakan telah mengerti dan memahami isi akta ini. --

----- Pasal 7 -----

Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Pengadilan negeri di Sidoarjo.-----

----- Pasal 8 -----

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya peralihan hak ini dibayar oleh Pihak Kedua. -----

Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para pihak dan; -----

1. Tuan, lahir di, pada tanggal (.....), Warga Negara Indonesia,(Pekerjaan), bertempat tinggal di,, Rukun Tetangga (RT), Rukun Warga (RW), Kelurahan/ Desa, Kecamatan, pemegang Kartu Tanda Penduduk (KTP) dengan Nomor Induk Kependudukan (NIK); -----

2. Tuan, lahir di, pada tanggal (.....), Warga Negara Indonesia,(Pekerjaan), bertempat tinggal di,, Rukun Tetangga (RT), Rukun Warga (RW), Kelurahan/ Desa, Kecamatan, pemegang Kartu Tanda Penduduk (KTP) dengan Nomor Induk Kependudukan (NIK); -----

Keduanya bertempat tinggal di, Pegawai Pejabat sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, akta ini ditandatangani/ cap ibu jari oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, dan para saksi dan saya, PPAT, sebagai 2 (dua) rangkap, asli, yaitu 1 (satu) rangkap lembar pertama disimpan di kantor saya, dan 1 (satu) rangkap

lembar kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo untuk keperluan pendaftaran peralihan hak akibat hibah dalam akta ini.

Pihak Pertama

Pihak Kedua

Tuan

Tuan.....

QQ.

Persetujuan isteri

Nyonya

Saksi

Saksi

.....

.....

Pejabat Pembuat Akta Tanah

.....

11.2 Contoh Kontrak Di Luar KUHPerdara (Tidak Bernama)

PERJANJIAN KERJASAMA WARALABA/ FRANCHISE

Pada hari ini Rabu, tanggal sebelas bulan enam tahun duaribu delapan (11-06-2008), yang bertandatangan di bawah ini:

1. **Drs. X**, Direktur Restoran ALAMI. Alamat di Jl. Kutai Raja Nomor 15 Surabaya. Dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Restoran ALAMI. Selanjutnya disebut Franchisor (pemberi-franchise).
2. **YY**, Wiraswasta. Alamat di Jl. Mangga Nomor 11 Surabaya. Dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama pribadi. Selanjutnya disebut Franchisee (penerima-franchise).

Franchisor dan Franchisee sepakat untuk mengikatkan diri dalam perjanjian kerja sama Franchise dengan syarat-syarat dan ketentuan sebagaimana berikut:

Pasal 1 : Syarat-Syarat

Franchisee akan memenuhi semua persyaratan yang ditetapkan Franchisor, yaitu:

1. memiliki tempat usaha milik sendiri, tanah/ lahan seluas 300 meter persegi (m²) sesuai desai yang ditetapkan franchisor.
2. Menyiapkan lahan parkir yang memadai minimal untuk 20 kendaraan roda 4 (empat) dan atau 40 kendaraan roda 2 (dua) serta dua toilet yang diperuntukkan bagi konsumen.
3. menyediakan modal awal usaha sebesar Rp. 200.000.000 (duaratus juta rupiah) dan uang jaminan sebesar Rp. 30.000.000 (tigapuluh juta rupiah) yang harus disetorkan ke rekening Franchisor.

Pasal 2 : Franchisee Fee dan Royalti

1. Franchisee setuju untuk membayar Fee sebesar Rp. 20.000.000 (duapuluh juta rupiah) yang dibayarkan pada franchisor ketika perjanjian ditandatangani.
2. Franchisor berhak mendapatkan royalty sebesar 3% (tiga persen) dari omzet penjualan restoran yang dibayar setiap bulan setelah tanggal 20 untuk penjualan bulan sebelumnya.

Pasal 3: Sengketa dengan Pihak Ketiga

Franchisee tidak akan melibatkan Franchisor pada persoalan hukum yang menimpa franchisee dengan pihak ketiga terkait usaha restoran yang dikelolanya.

Pasal 4 : Jam Buka Restoran

Restoran ALAMI akan buka setiap hari mulai jam 10.00 wib sampai dengan jam 20.00 wib.

Pasal 5 : Kewajiban Franchisor

1. memberikan panduan operasional kepada franchisee terkait pengelolaan restoran dan memberikan pengetahuan tentang manajemen pengelolaan dan teknik penyajian menu ALAMI.
2. menyiapkan desain interior, sekaligus melatih karyawan restoran tanpa memungut biaya dari franchisee.
3. menyelenggarakan program pelatihan untuk franchisee 2 (dua) kali dalam setahun.
4. memberikan ruang konsultasi gratis kepada franchisee terkait pengelolaan restoran ALAMI.

Pasal 6 : Kewajiban Franchisee

1. menanggung seluruh biaya untuk pengadaan sarana dan prasarana yang terkait dengan restoran ALAMI, termasuk mengurus perizinannya.
2. Menanggung seluruh pembiayaan terkait atribut yang melekat atas restoran ALAMI.

Pasal 7: Hak Franchisor

Franchisor berhak atas segala pembayaran maupun fee yang diberikan oleh franchisee

Pasal 8 : Hak Franchisee

Franchisee berhak menggunakan segala atribut restoran ALAMI dan hasil pengelolaan restoran

Pasal 9 : Pajak

Beban pajak atas pembayaran yang dilakukan franchisee kepada franchisor akan dibebankan pada franchisee

Pasal 10: Jangka Waktu

Perjanjian ini berlaku selama 5 (lima) tahun sejak perjanjian ditandatangani

Pasal 11: Kuasa

Franchisee dengan ini memberikan kuasa kepada franchisor untuk mengaudit keuangan franchisee terkait usaha restoran

Pasal 12: Laporan

Franchisee akan memberikan laporan penjualan setiap 3 bulan sekali kepada franchisor, disamping laporan rugi laba tahunan.

Pasal 13: Rahasia Dagang

Franchisee diwajibkan untuk merahasiakan system, manajemen dan cara-cara pengelolaan restoran yang didapat dari franchisor.

Pasal 14: Pembatalan

Franchisor dapat membatalkan secara sepihak perjanjian ini bilamana:

1. franchisee lalai dan atau tidak melakukan kewajibannya bahkan setelah diberi teguran atau peringatan oleh franchisor.
2. Franchisee bangkrut atau dinyatakan pailit

Pasal 15: Penyelesaian Perselisihan

Apabila timbul sengketa antara kedua belah pihak maka akan diselesaikan secara musyawarah dan mufakat. Jika tidak mencapai titik temu maka franchisor dan franchisee sepakat memilih domisili hukum yang tetap di kantor Kepaniteraan Pengalidan Negeri Surabaya.

Pasal 16: Penutup (addendum)

Hal-hal yang belum diperjanjikan dalam perjanjian ini, namun di kemudian hari dianggap penting dan harus dipenuhi maka akan dibuat addendum sebagai bagian yang tidak terpisahkan.

Demikian perjanjian ini dibuat tanpa paksaan dari pihak manapun.

Franchisee

Franchisor

YY

Drs.

11.3 Contoh Kontrak Syariah

AKAD PEMBIAYAAN al-MUSYARAKAH

No.

BISMILLAHIRRAHMAANIRRAHIIM

Allah berfirman dalam hadis qudsi:

Dari Abu Hurairah, Rasulullah saw. bersabda, "Sesungguhnya Allah Azza wa Jalla berfirman, 'Aku pihak ketiga dari dua orang yang berserikat selama salah satunya tidak mengkhianati lainnya.'"

(HR Abu Dawud no. 2936, dalam kitab al-Buyu, dan Hakim)

"Hai orang-orang yang beriman, sempurnakanlah segala janji....."

(Surat Al-Maaidah 5 : 1) ".....dan sesungguhnya kebanyakan orang-orang yang berserikat itu sebagian mereka menganiaya sebagian yang lain, kecuali orang-orang yang beriman, beramal shaleh....." (Surat Shaad 38 :24)

AKAD MUSYARAKAH

Akad musyarakah ini dibuat pada hari ini, Senin tanggal lima belas juni tahun dua ribu sembilan bertempat di Ciputat ditandatangani pada hari ini, hari senin tanggal 15, bulan 06, tahun 2009 Pukul 10.00 Wib

oleh dan antara pihak-pihak :

1. PT BANK SYARIAH MAJU TERUS, beralamat di Jl. Kemerdekaan Raya No.24, Cinere, Kecamatan Limo, Depok 240507 yang dalam hal ini diwakili oleh saudara

Riri Rahmawati selaku manajer, selanjutnya disebut "BANK".

2. Heri Prasetyo, beralamat di Jl. kemuning blok.7 no. 3, komplek Graha Permai, Kampung Sawah, Ciputat dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Bolu Photograph selanjutnya disebut "NASABAH".

Para pihak terlebih dahulu menerangkan hal – hal sebagai berikut:

- Bahwa, NASABAH dalam rangka mengembangkan kegiatan usahanya telah mengajukan permohonan kepada BANK untuk memperoleh fasilitas Pembiayaan al–Musyarakah yang pendapatan / keuntungannya akan dibagi secara bagi hasil (syirkah) yang seimbang (proporsional) antara BANK dan NASABAH sesuai dengan besarnya Pembiayaan dari BANK dan Modal dari NASABAH.

- Bahwa untuk maksud tersebut, BANK sepakat dan berjanji, serta dengan ini mengikatkan diri untuk memberikan Pembiayaan dengan syarat–syarat dan ketentuan yang termaktub dalam Akad ini. Selanjutnya kedua belah pihak setuju menuangkan kesepakatan ini dalam Akad Pembiayaan Musyarakah (selanjutnya disebut "Akad") dengan syarat – syarat dan ketentuan sebagai berikut:

Pasal 1

DEFINISI

1. Musyarakah : Akad kerja sama usaha patungan antara dua pihak atau lebih pemilik modal (syarik/shahibul maal) untuk membiayai suatu jenis usaha (masyru) yang halal dan produktif. Syari"ah adalah : Hukum Islam yang bersumber dari al-Qur"an dan ar-Ra"yu yang mengatur segala hal yang mencakup „ibadah mahdhah dan „ibadah muamalah. Nisbah adalah : Bagian dari hasil pendapatan/ keuntungan

yang menjadi hak NASABAH dan BANK yang ditetapkan berdasarkan kesepakatan antara NASABAH dan BANK. Bagi Hasil adalah : Pembagian atas pendapatan/keuntungan antara NASABAH dan BANK yang ditetapkan berdasarkan kesepakatan antara NASABAH dengan BANK.

2. Hari Kerja Bank, adalah Hari Senin sampai dengan Jum`at (tidak termasuk hari libur nasional) yang merupakan hari kerja dan Bank Indonesia menyelenggarakan kliring.

3. Pendapatan adalah : Seluruh penerimaan yang diperoleh dari hasil usaha yang dijalankan NASABAH dengan menggunakan modal secara patungan dari yang disediakan oleh BANK dan NASABAH sesuai dengan Akad ini.

4. Pembukuan Pembiayaan adalah : Pembukuan atas nama NASABAH pada BANK yang khusus mencatat seluruh transaksi NASABAH sehubungan dengan Pembiayaan, yang merupakan bukti sah atas segala kewajiban pembayaran, sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya. Keuntungan adalah : Pendapatan sebagaimana dimaksud dalam butir 8 Pasal 1 Akad ini dikurangi dengan biaya-biaya sebelum dipotong pajak.

5. Dokumen Jaminan adalah: Segala macam dan bentuk surat bukti tentang kepemilikan atau hak-hak lainnya atas barang yang dijadikan jaminan dan akta pengikatannya guna menjamin terlaksananya kewajiban NASABAH terhadap BANK berdasarkan Akad ini. Jangka Waktu Akad adalah: Masa berlakunya Akad ini sesuai dengan yang ditentukan dalam Pasal 3 Akad ini.

6. Cedera Janji adalah: Peristiwa atau peristiwa-peristiwa sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 12 Akad ini yang menyebabkan BANK dapat menghentikan seluruh atau sebagian Pembiayaan, serta menagih dengan seketika dan

sekaligus jumlah kewajiban NASABAH kepada BANK sebelum Jangka Waktu Akad ini.

Pasal 2

PEMBIAYAAN DAN PENGGUNAAN BANK

Berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menyediakan fasilitas Pembiayaan sebagai modal/ penyertaan sampai sejumlah Rp. 50.000.000,00(lima puluh juta rupiah), yang merupakan 50 % dari total kebutuhan modal usaha, sedangkan porsi NASABAH adalah sebesar Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) yang merupakan 50 % dari modal usaha, penggunaan atas fasilitas pembiayaan dari BANK dilakukan secara bertahap ataupun sekaligus sesuai dengan kebutuhan dan permintaan NASABAH, yang akan digunakan oleh NASABAH untuk membiayai usaha

Pasal 3

JANGKA WAKTU

Pembiayaan yang dimaksud dalam Akad ini berlangsung untuk jangka waktu tiga (3) bulan terhitung sejak tanggal Akad ini ditandatangani, serta berakhir pada tanggal lima belas bulan sembilan tahun dua ribu sembilan (15-Juni-2009)

Pasal 4

PENARIKAN PEMBIAYAAN

Dengan tetap memperhatikan dan menaati ketentuan–ketentuan tentang pembatasan penyediaan dana yang ditetapkan oleh yang berwenang, BANK berjanji dengan ini mengikatkan diri untuk mengizinkan NASABAH menarik Pembiayaan, setelah NASABAH memenuhi seluruh prasyarat sebagai berikut:

- Menyerahkan kepada BANK Permohonan Realisasi Pembiayaan sesuai dengan tujuan penggunaannya,

selambat–lambatnya 5 (lima) hari kerja BANK dari saat pencairan harus dilaksanakan. - Menyerahkan kepada BANK seluruh dokumen NASABAH, termasuk dan tidak terbatas pada dokumen–dokumen jaminan yang berkaitan dengan Akad ini.

- Bukti–bukti tentang kepemilikan atau hak lain atas barang jaminan, serta akta–akta pengikatan jaminannya. - Terhadap setiap penarikan sebagian atau seluruh Pembiayaan, NASABAH berkewajiban membuat dan menandatangani Surat Tanda Bukti Penerimaan Uangnya, dan menyerahkannya kepada BANK. Sebagai bukti telah diserahkannya setiap surat, dokumen, bukti kepemilikan atas jaminan, dan/atau akta dimaksud oleh BANK, BANK berkewajiban untuk menerbitkan dan menyerahkan Tanda Bukti Penerimaannya kepada NASABAH.

Pasal 5

KESEPAKATAN NISBAH BAGI HASIL (SYIRKAH)

- NASABAH dan BANK sepakat, dan dengan ini mengikatkan diri satu terhadap yang lain, bahwa Nisbah dari masing–masing pihak adalah: 50 % (lima puluh persen) dari pendapatan/keuntungan*) untuk NASABAH dan 50% (lima puluh persen) dari pendapatan/keuntungan untuk *) untuk BANK.

- NASABAH dan BANK juga sepakat, dan dengan ini saling mengikatkan diri satu terhadap yang lain, bahwa pelaksanaan Bagi Hasil (Syirkah) akan dilakukan pada tiap–tiap bulan. Selama waktu pinjaman

- BANK berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menanggung kerugian yang timbul dalam pelaksanaan Akad ini, kecuali apabila kerugian tersebut terjadi karena ketidakjujuran, kelalaian, dan/atau pelanggaran yang

dilakukan NASABAH terhadap ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Pasal 9, Pasal 10 dan/atau Pasal 12 Akad ini.

- BANK baru akan menerima dan mengakui terjadinya kerugian tersebut, apabila BANK telah menerima dan menilai kembali segala perhitungan yang dibuat dan disampaikan oleh NASABAH kepada BANK, dan BANK telah menyerahkan hasil penilaiannya tersebut secara tertulis kepada NASABAH.

- NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri, untuk menyerahkan perhitungan usaha yang dibiayai dengan fasilitas Pembiayaan berdasarkan Akad ini, secara periodik pada tiap-tiap bulan, selambat-lambatnya pada hari kelima bulan berikutnya.

- BANK berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk melakukan penilaian kembali atas perhitungan usaha yang diajukan oleh NASABAH, selambat-lambatnya pada hari ke sepuluh sesudah BANK menerima perhitungan usaha tersebut dari NASABAH disertai dengan data yang lengkap. - Apabila sampai hari ke sepuluh BANK tidak menyerahkan kembali hasil penilaian tersebut kepada NASABAH, maka BANK dianggap secara sah telah menerima dan mengakui perhitungan yang dibuat oleh NASABAH.

- NASABAH dan BANK berjanji dan dengan ini saling mengikatkan diri satu terhadap yang lain, bahwa BANK hanya akan menanggung segala kerugian secara proporsional, maksimum sebesar pembiayaan yang diberikan kepada NASABAH tersebut pada Pasal 2.

Pasal 6

PEMBAYARAN KEMBALI

- NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk mengembalikan kepada BANK, seluruh jumlah pembiayaan pokok dan bagian pendapatan/keuntungan yang menjadi hak BANK sampai lunas sesuai dengan Nisbah Bagi Hasil

sebagaimana ditetapkan pada pasal 5 menurut jadwal pembayaran sebagaimana ditetapkan dalam lampiran, yang merupakan kesatuan yang tidak terpisahkan dari Akad ini.

- Setiap pembayaran kembali oleh NASABAH kepada BANK atas Pembiayaan yang difasilitasi BANK dilakukan di Kantor BANK atau di tempat lain yang ditunjuk BANK, atau dilakukan melalui rekening yang dibuka oleh dan atas nama NASABAH di BANK.

- Dalam hal pembayaran dilakukan melalui rekening NASABAH di BANK, maka dengan ini NASABAH memberi kuasa yang tidak dapat berakhir karena sebab-sebab yang ditentukan dalam pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata kepada BANK untuk mendebet rekening NASABAH guna membayar/melunasi kewajiban NASABAH kepada BANK.

- Apabila NASABAH membayar kembali atau melunasi Pembiayaan yang difasilitasi oleh BANK lebih awal dari waktu yang diperjanjikan, maka tidak berarti pembayaran tersebut akan menghapus atau mengurangi bagian dari pendapatan/keuntungan yang menjadi hak BANK sebagaimana telah ditetapkan dalam Akad ini.

Pasal 7

BIAYA, POTONGAN DAN PAJAK

- NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menanggung segala biaya yang diperlukan berkenaan dengan pelaksanaan Akad ini, termasuk jasa Notaris dan jasa lainnya, sepanjang hal itu diberitahukan BANK kepada NASABAH sebelum ditandatanganinya Akad ini, dan NASABAH menyatakan persetujuannya.

- Setiap pembayaran kembali/pelunasan NASABAH sehubungan dengan Akad ini dan Akad lainnya yang mengikat NASABAH dan BANK, dilakukan oleh NASABAH kepada BANK

tanpa potongan, pungutan, pajak dan/atau biaya-biaya lainnya, kecuali jika potongan tersebut diharuskan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- NASABAH berjanji dengan ini mengikatkan diri, bahwa terhadap setiap potongan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, akan dilakukan pembayaran oleh NASABAH melalui BANK.

Pasal 8

JAMINAN

Untuk menjamin tertibnya pembayaran kembali/pelunasan Pembiayaan tepat pada waktu dan jumlah yang telah disepakati kedua belah pihak berdasar Akad ini, maka NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menyerahkan jaminan dan membuat pengikatan jaminan kepada BANK sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Akad ini.

Jenis barang jaminan yang diserahkan adalah berupa :

- 3 buah kamera DSLR Canon 50 D
- Satu set lampu studio Visatec
- 2 set background hitam dan putih
- 3 buah flash 580 ex for Canon

Pasal 9

KEWAJIBAN NASABAH

Sehubungan dengan fasilitas Pembiayaan oleh BANK kepada NASABAH berdasarkan Akad ini,

NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk:

- mengembalikan seluruh jumlah pokok Pembiayaan berikut bagian dari pendapatan/keuntungan BANK sesuai dengan Nisbah pada saat jatuh tempo sebagaimana ditetapkan pada Berita Acara yang dilekatkan pada dan karenanya merupakan

bagian yang tidak terpisahkan dari Akad ini. - memberitahukan secara tertulis kepada BANK dalam hal terjadinya perubahan yang menyangkut NASABAH maupun usahanya.

- melakukan pembayaran atas semua tagihan dari pihak ketiga melalui rekening NASABAH di BANK.

- membebaskan seluruh harta kekayaan milik NASABAH dari beban penjaminan terhadap pihak lain, kecuali penjaminan bagi kepentingan BANK berdasarkan Akad ini.

- mengelola dan menyelenggarakan pembukuan atas Pembiayaan secara jujur dan benar dengan itikat baik dalam pembukuan tersendiri.

- menyerahkan kepada BANK perhitungan usahanya yang difasilitasi Pembiayaannya berdasarkan yang ditetapkan dalam Pasal 5 Akad ini.

- menyerahkan kepada BANK setiap dokumen, bahan-bahan dan/atau keterangan-keterangan yang diminta BANK kepada NASABAH.

- menjalankan usahanya menurut ketentuan-ketentuan, atau setidak-tidaknya, tidak menyimpang atau bertentangan dengan prinsip-prinsip Syaria`h.

Pasal 10

PERNYATAAN DAN PENGAKUAN NASABAH

NASABAH dengan ini menyatakan pengakuan dengan sebenar-benarnya serta menjamin kepada BANK, sebagaimana BANK menerima pernyataan dan pengakuan NASABAH, bahwa: - NASABAH adalah Perseorangan/Badan Usaha yang tunduk pada hukum Negara Republik Indonesia; - pada saat ditandatanganinya Akad ini, NASABAH tidak sedang mengalihkan, menjaminkan dan/atau memberi kuasa kepada

orang lain untuk mengalihkan dan/atau menjaminkan atas sebagian atau seluruh dari hartanya, termasuk dan tidak terbatas pada piutang dan/atau claim asuransi, tidak dalam keadaan berselisih, bersengketa, gugat–menggugat di muka atau di luar lembaga peradilan atau arbitrase, berutang pada pihak lain, diselidik atau dituntut oleh pihak yang berwajib, baik pada saat ini atau pun dalam masa penundaan, yang dapat mempengaruhi aset, keadaan keuangan, dan/atau mengganggu jalannya usaha NASABAH; - NASABAH memiliki semua perizinan yang berlaku untuk menjalankan usahanya; - orang–orang yang bertindak untuk dan atas nama serta mewakili dan/atau yang diberi kuasa oleh NASABAH adalah sah dan berwenang, serta tidak dalam tekanan atau paksaan dari pihak manapun; - NASABAH mengizinkan BANK pada saat ini dan untuk selanjutnya selama berlangsungnya Akad, untuk memasuki tempat usaha dan tempat–tempat lain yang berkaitan dengan usaha NASABAH, mengadakan pemeriksaan terhadap pembukuan, catatan–catatan, transaksi, dan/atau kegiatan lainnya yang berkaitan dengan usaha berdasarkan Akad ini, baik langsung maupun tidak langsung.

Pasal 11 CEDERA JANJI

Menyimpang dari ketentuan dalam pasal 3 Akad ini, BANK berhak untuk menuntut/menagih pembayaran dari NASABAH dan/atau siapa pun juga yang memperoleh hak darinya, atas sebagian atau seluruh jumlah kewajiban NASABAH kepada BANK berdasarkan Akad ini, untuk dibayar dengan seketika dan sekaligus, tanpa diperlukan adanya surat pemberitahuan, surat teguran, atau surat lainnya, apabila terjadi salah satu hal atau peristiwa tersebut dibawah ini: - NASABAH tidak

melaksanakan pembayaran atas kewajibannya kepada BANK sesuai dengan saat yang ditetapkan dalam Pasal 3 dan Pasal 5 Akad ini;

- dokumen, surat-surat bukti kepemilikan atau hak lainnya atas barang-barang yang dijadikan jaminan, dan/atau pernyataan pengakuan sebagaimana tersebut pada Pasal 10 Akad ini ternyata palsu atau tidak benar isinya, dan/atau NASABAH melakukan perbuatan yang melanggar atau bertentangan dengan salah satu hal yang ditentukan dalam Pasal 9 dan/atau Pasal 12 Akad ini; - Sebagian atau seluruh harta kekayaan NASABAH disita oleh pengadilan atau pihak yang berwajib; - NASABAH berkelakuan sebagai pemboros, pemabuk, ditaruh dibawah pengampuan, dalam keadaan insolvensi, dinyatakan pailit, atau dilikuidasi.

Pasal 12 PELANGGARAN

NASABAH dianggap telah melanggar syarat-syarat Akad ini bila terbukti NASABAH melakukan salah satu dari perbuatan-perbuatan atau lebih sebagai berikut: - menggunakan Pembiayaan yang diberikan BANK di luar tujuan atau rencana kerja yang telah mendapat persetujuan tertulis dari BANK;

- melakukan pengalihan usaha dengan cara apa pun, termasuk dan tidak terbatas pada melakukan penggabungan, konsolidasi, dan/atau akuisisi dengan pihak lain;

- menjalankan usahanya tidak sesuai dengan ketentuan teknis yang diharuskan BANK;

- melakukan pendaftaran untuk memohon dinyatakan pailit oleh Pengadilan;

- lalai tidak memenuhi kewajibannya terhadap pihak lain;

- menolak atau menghalang-halangi BANK dalam melakukan pengawasan dan/atau

pemeriksaan sebagaimana diatur dalam Pasal 13.

Pasal 13
PENGAWASAN DAN PEMERIKSAAN

BANK atau Kuasanya berhak untuk melakukan pengawasan dan pemeriksaan atas pembukuan dan jalannya pengelolaan usaha yang difasilitasi Pembiayaan oleh BANK berdasarkan Akad ini, serta hal-hal lain yang berkaitan langsung atau tidak langsung dengannya, termasuk dan tidak terbatas pada pembuat photo copynya.

Pasal 14
ASURANSI

NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menutup asuransi berdasar Syaria"ah atas bebannya terhadap seluruh barang yang menjadi jaminan bagi Pembiayaan berdasar Akad ini, pada perusahaan asuransi yang ditunjuk oleh BANK, dengan menunjuk dan menetapkan BANK sebagai pihak yang berhak menerima pembayaran claim asuransi tersebut (banker"s clause).

Pasal 15
PENYELESAIAN PERSELISIHAN

- Apabila terjadi perbedaan pendapat dalam memahami atau menafsirkan bagian-bagian dari isi, atau terjadi perselisihan dalam melaksanakan Perjanjian ini, maka NASABAH dan BANK akan berusaha untuk menyelesaikannya secara musyawarah untuk mufakat.
- Apabila usaha menyelesaikan perbedaan pendapat atau perselisihan melalui musyawarah untuk mufakat tidak

menghasilkan keputusan yang disepakati oleh kedua belah pihak, maka dengan ini NASABAH dan BANK sepakat untuk menunjuk dan menetapkan serta memberi kuasa kepada BADAN ARBITRASE SYARIAH NASIONAL (BASYARNAS) untuk memberikan putusannya, menurut tata cara dan prosedur berarbitrase yang ditetapkan oleh dan berlaku di badan tersebut.

- Putusan BADAN ARBITRASE SYARIAH NASIONAL (BASYARNAS) bersifat final dan mengikat.

Pasal 16 LAIN – LAIN

- Segala sesuatu yang tidak ada kaitannya dengan kontrak ini maka dari kedua belah pihak tidak boleh mempersoalkan hal tersebut menjadi masalah akad kontrak.

- Segala sesuatu yang belum diatur dalam dalam perjanjian ini dan dipandang perlu oleh kedua belah pihak serta perubahan-perubahannya, maka akan diatur dalam perjanjian tambahan yang merupakan bagian yang mengikat dan tidak terpisahkan dari perjanjian ini

Pasal 17 PEMBERITAHUAN

Setiap pemberitahuan dan komunikasi sehubungan dengan Akad ini dianggap telah disampaikan secara baik dan sah, apabila dikirim dengan surat tercatat atau disampaikan secara pribadi

dengan tanda terima ke alamat di bawah ini:

N A S A B A H : Heru prasetyo

A l a m a t : jl kemuning Blok 7 No 3 kompleks Graha Permai,
Kampung Sawah, Ciputat

BANK : PT BANK SYARIAH MAJU TERUS PANTANG MNDUR
Alamat : Jl. Kemerdekaan Raya, Cinere, Kecamatan Limo,
Depok 240507

Pasal 18
PENUTUP

- Apabila ada hal-hal yang belum atau belum cukup diatur dalam Akad ini, maka NASABAH dan BANK akan mengaturnya bersama secara musyawarah untuk mufakat untuk suatu Addendum. - Tiap Addendum dari Akad ini, merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam Akad ini. - Surat Akad ini dibuat dan ditandatangani oleh NASABAH dan BANK di atas kertas yang bermaterai cukup dalam rangkap 2 (dua) yang masing-masing berlaku sebagai aslinya.

PT. BANK SYARIAH MAJU TERUS

NASABAH

Materai

Riri Rahmawati

Heri prasetyo

Menyetujui,

Ridwan Darmansyah, SH, MA

Saksi – saksi

Hakim

Jannati

Firdaus

