

**TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARI'AH TERHADAP PUTUSAN HAKIM  
PENGADILAN NEGERI PALEMBANG TAHUN 2015 TENTANG  
WANPRESTASI PERJANJIAN BAGI HASIL BANGUN**

**SKRIPSI**

**Disusun Dalam Rangka Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat  
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum**

**Oleh :**

**Mela Sandi**

**NIM : 14170100**



**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARI'AH  
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM ISLAM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN) RADEN FATAH**

**PALEMBANG**

**2018**



**KEMENTERIAN AGAMA  
UIN RADEN FATAH PALEMBANG  
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM  
JURUSAN HUKUM EKONOMI SYARIAH**

Jl. Prof. K.H. Zainal Abidin Fikry, Kode Pos 30126 Kotak Pos: 54 Telp (0711) 362427 KM. 3,5 Palembang

---

**PERNYATAAN KEASLIAN**

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Mela Sandi  
NIM : 14170100  
Jenjang : Sarjana (S1)

Menyatakan, bahwa skripsi ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/ karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Palembang, Agustus 2018

Saya menyatakan ,



Mela Sandi

NIM : 14170100



**KEMENTERIAN AGAMA  
UIN RADEN FATAH PALEMBANG  
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM  
JURUSAN HUKUM EKONOMI SYARIAH**

Jl. Prof. K.H. Zainal Abidin Fikry, Kode Pos 30126 Kotak Pos: 54 Telp (0711) 362427 KM. 3,5 Palembang

**PENGESAHAN DEKAN**

Nama : Mela Sandi  
NIM : 14170100  
Fak/Jur : Syariah dan Hukum / Muamalah  
Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Ekonomi Syaria'ah Terhadap Putusan Hakim  
Pengadilan Negeri Palembang Tahun 2015 Tentang  
Wanprestasi Perjanjian Bagi Hasil Bangun.

Telah dapat diterima sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum

Palembang, Agustus 2018



NIP.195712101986031004



KEMENTERIAN AGAMA  
UIN RADEN FATAH PALEMBANG  
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM  
JURUSAN HUKUM EKONOMI SYARIAH

Jl. Prof. K.H. Zainal Abidin Fikry, Kode Pos 30126 Kotak Pos: 54 Telp (0711) 362427 KM. 3,5 Palembang

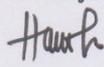
Formulir E.4

LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI

Ditulis Oleh : Mela Sandi  
NIM : 14170100  
Skripsi Judul : Tinjauan Hukum Ekonomi Syaria'ah Terhadap Putusan Hakim  
Pengadilan Negeri Tahun 2015 Tentang Wanprestasi Perjanjian  
Bagi Hasil Bangun

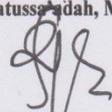
Telah diterima dalam Ujian Skripsi pada tanggal 2018

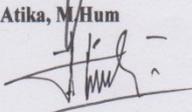
PANITIA UJIAN SKRIPSI

Tanggal Pembimbing Utama : Dr. Holijah, S.H., MH  
t.t 

Tanggal Pembimbing Kedua : Eti Yunita, S.Ag., M.H.I  
t.t 

Tanggal Penguji Utama : Dr. Ulya Kencana, S.Ag., MH  
t.t 

Tanggal Penguji Kedua : Romziatussaidah, M.Hum  
t.t 

Tanggal Ketua Sidang : Dra. Atika, M.Hum  
t.t 

Tanggal Sekretaris Sidang : Armasito, S.Ag., M.H  
t.t 



KEMENTERIAN AGAMA RI  
UIN RADEN FATAH PALEMBANG  
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM  
JURUSAN HUKUM EKONOMI SYARI'AH

Jl. Prof. KH. Zainal Abidin Fikry KM. 3,5 Palembang, Telp (0711) 362427. Kode Pos 30126

#### PENGESAHAN PEMBIMBING

Hal : Pengesahan Pembimbing

Skripsi Berjudul : Tinjauan Hukum Ekonomi Syari'ah Terhadap Putusan  
Hakim Pengadilan Negeri Palembang Tahun 2015  
Tentang Wanprestasi Perjanjian Bagi Hasil Bangun

Ditulis Oleh : Mela Sandi

NIM : 14170100

Telah dapat diterima sebagai salah satu syarat memperoleh gelar

Sarjana Hukum

Palembang, Agustus 2018

Pembimbing Utama

Dr. Holijah, SH, MH

NIP:197409220 200710 2 001

Pembimbing Kedua

Eti Yushita, S.Ag, M.H.I

NIP: 19740924 200701 2 016

## **MOTTO DAN PERSEMBAHAN**

“Man Jadda Wa Jadda : Barang siapa yang bersungguh –sungguh akan mendapatkannya”

### **PERSEMBAHAN :**

- Ayahnda Herry Yuliansyah dan Ibunda Ningrum yang telah mendoa'kanku , dan yang selalu memberikan semangat untukku.
- Saudara-saudaraku Mega Yunita S.Kep.,Ners, Melia Erita, dan Muhammad Yoga Saputra yang telah memotivasi untuk menyelesaikan skripsi ini.
- Teman-teman seangkatan yang tak bisa disebutkan satu persatu, Khususnya Muamalah 3
- Almamaterku tercinta

## ABSTRAK

Penelitian ini berjudul *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Putusan Hakim Pengadilan Negeri Palembang Tahun 2015 Tentang Wanprestasi Perjanjian Bagi Hasil Bangun*. Dilatar belakangi oleh maraknya kasus wanprestasi yang sering terjadi di dalam masyarakat yang dilakukan oleh dua orang yang melakukan berjanjian kemudian salah satu tidak melaksanakan kewajibannya. Permasalahan dalam skripsi ini adalah (1) Apakah yang menjadi Pertimbangan Hakim Terhadap Perkara Wanprestasi Perjanjian Bagi Hasil Bangun ? (2) Bagaimana Hukum Ekonomi Syari'ah Terhadap Putusan Hakim Atas Perkara Wanprestasi Perjanjian Bagi Hasil Bangun?

Penelitian ini termasuk dalam penelitian lapangan dan kepustakaan (Penelitian Kualitatif) yaitu penelitian yang berupa keterangan dari beberapa informen dan diperoleh dari penelaan dokumen. Sumber data yang digunakan adalah yang terdiri dari bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang dijadikan pedoman dalam penelitian yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti dan bahan hukum sekunder adalah bahan yang berhubungan dengan bahan primer.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa, (1) menurut Pasal 1238KUH Perdata menjelaskan bahwa tergugat telah melakukan wanprestasi karena tidak melaksanakan perjanjian berdasarkan waktu yang telah disepakati bersama. (2) Dalam Hukum Islam bahwasanya orang yang melakukan wanprestasi adalah orang-orang yang dzolim terhadap sesama manusia. Dan telah dijelas hukumnya orang yang dzolim akan dilaknat oleh Allah SWT.

**Kata Kunci : Wanprestasi, Hukum Islam, Bagi Hasil**

## PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

Transliterasi Arab-Latin berdasarkan Surat Keputusan Bersama Menteri Agama RI dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan RI Nomor 158/1987 dan 0543 b/U/1987, tanggal 22 Januari 1988.

### A. Konsonan Tunggal

Huruf Arab	Nama Latin	Huruf	Keterangan
ا	Alief	-	Tidak dilambangkan
ب	Ba>'	B	-
ت	Ta>'	T	-
ث	S a>'	S	s dengan titik di atasnya
ج	Ji>m	J	-
ح	H{a>'	H{	h dengan titik di bawahnya
خ	Kha>'	Kh	-
د	Da>l	D	-
ذ	Z a>l	Z	z dengan titik di atasnya
ر	Ra>'	R	-
ز	Za>'	Z	-
س	Si>n	S	-
ش	Syi>n	Sy	-
ص	S{a>d	S{	s dengan titik di bawahnya
ض	D{a>d	D{	d dengan titik dibawahnya
ط	T{a>'	T{	t dengan titik di bawahnya
ظ	Z{a>'	Z{	z dengan titik di bawahnya
ع	'Ain	'	Koma terbalik di atasnya
غ	Gain	G	-

ف	Fa>'	F	-
ق	Qa>f	Q	-
ك	Ka>f	K	-
ل	La>m	L	-
م	Mi>m	M	-
ن	Nu>n	N	-
و	Wa>wu	W	-
ه	Ha>'	H	-
ء	Hamzah	'	Apostrof
ي	Ya>'	Y	-

## B. Konsonan Rangkap

Konsonan rangkap, termasuk tanda *Syad/d/ah*, ditulis lengkap

أ: *أ*: ditulis *Ah}madiyyah*

## C. Ta>' Marbu>t}ah di akhir Kata

1. Bila dimatikan ditulis h, kecuali untuk kata-kata Arab yang sudah terserap menjadi bahasa Indonesia

آةعامج: ditulis *jamā'ah*

2. Bila dihidupkan karena berangkai dengan kata lain, ditulis t.

الله: *الله*: ditulis *ni'matullāh*

زكا قرظفا: *زكا قرظفا*: ditulis *zakātul-fit{ri*

## D. Vokal Pendek

Fathah ditulis a, kasrah ditulis i, dan dammah ditulis u

## E. Vokal Panjang

1. a panjang ditulis a>, i panjang ditulis i> dan u panjang ditulis u>, masing-masing dengan tanda ( ˘ ) di atasnya

2. Fathah + ya>' tanpa dua titik yang dimatikan ditulis ai, dan fathah + wa>wu mati ditulis au

#### **F. Vokal-vokal Pendek yang Berurutan dalam satu kata dipisahkan dengan apostrof (‘)**

مَتَدُّ أُوْ: ditulis *a'antum*

مُتَنُوْمٌ : ditulis *mu'annas*

#### **G. Kata Sandang Alief + La>m**

1. Bila diikuti huruf Qamariyyah ditulis al-

اَلْقُرْآنُ : ditulis *al-Qur'an*

2. Bila diikuti huruf syamsiyyah, huruf i diganti dengan huruf syamsiyah yang mengikutinya

اَلْأَسْيُورُ : ditulis *asy-syī'ah*

#### **H. Huruf Besar**

Penulisan huruf besar disesuaikan dengan EYD

#### **I. Kata dalam Rangkaian Frase dan Kalimat**

1. Ditulis kata per kata, atau
2. Ditulis menurut bunyi atau pengucapannya dalam rangkaian tersebut

سَيِّدُ الْإِسْلَامِ : ditulis *syaikh al-Islām* atau *syaikhul-Islām*.

## KATA PENGANTAR

# بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Alhamdulillah, Puji Syukur penulis hanturkan kepada Allah SWT, yang telah melimpahkan rahmad dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Skripsi yang berjudul ***“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Putusan Hakim Pengadilan Negeri Palembang Tahun 2015 Tentang Wanprestasi Perjanjian Bagi Hasil Bangun”***. Penulis menyadari dalam penulisan skripsi ini tidak lepas dari bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan kali ini penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada :

1. Ayahanda Herry dan Ibunda Ningrum dan saudara-saudaraku Mega Yunita S.Kep.,Ners, Melia Erita dan Muhammad Yoga Saputra serta Adhitya Dwie Prawira yang telah memberikan semangat kepadaku.
2. Bapak Prof. Drs.H.M.Sirozi,M.A.Ph D., selaku Rektor UIN Raden Fatah Palembang, Bapak Dr. Ismail Sukardi, M.Ag., selaku Pembantu Rektor I, Bapak Dr. Zainal berlian.,S.H.,MM.,BDA., selaku Pembantu Rektor II, Ibu Dr. Rr Rina Antasari M.Hum., Selaku Pembantu Rektor III.
3. Bapak Prof.Dr.H Romli SA.,M.Ag selaku Dekan Fakultas Syari’ah dan Hukum UIN Raden Fatah Palembang, Bapak Dr.H. Marsaid, MA selaku Pembantu Dekan I, Ibu Dra Fauziah, M.Hum., selaku Pembantu Dekan II, Bapak Drs.M Rizal selaku Pembantu Dekan III.
4. Ibu Dra.Atikah,M.Hum selaku ketua jurusan Hukum Ekonomi Syari’ah, Ibu Armasito S.Ag.,M.H selaku sekretaris jurusan Hukum Ekonomi Syari’ah atas kebijakannya khususnya yang berkaitan dengan kelacaran penulisan skripsi ini.

5. Ibu Dr.Holijah,S.H., M.H selaku Pembimbing I, dan Ibu Eti Yusnita S.Ag., M.H.I selaku Pembimbing II, yang telah bersedia membimbing dalam proses penyusunan skripsi ini. Terima kasih atas bimbingan dan motivasinya serta saran-sarannya dari bimbingan tersebut.
6. Segenap Dosen Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Raden Fatah Palembang terima kasih yang tak terhingga atas bekal ilmu pengetahuannya sehingga penulis dapat menyelesaikan kuliah sekaligus penulisan skripsi ini.
7. Seluruh Staf dan Karyawan Perpustakaan UIN Raden Fatah Palembang dan Perpustakaan Fakultas Syari'ah, terima kasih banyak atas pelayanan dan pinjaman bukunya.
8. Seluruh angkatan 2014 yang tidak dapat disebutkan namanya satu persatu yang telah membantu penulis hingga terselesaikannya skripsi ini.
9. Dan untuk Hukum Ekonomi Syari'ah 3 serta kepada Vivi Sandra Dewi yang selalu mendengarkan keluh kesahku serta memberikan semangat untukku.

Palembang, Agustus 2018

Penulis,

Mela Sandi

NIM : 14170100

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL.....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN .....</b>	<b>ii</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN.....</b>	<b>iii</b>
<b>LEMBAR PERSETUJUAN .....</b>	<b>iv</b>
<b>PENGESAHAN PEMBIMBBING.....</b>	<b>v</b>
<b>MOTTO DAN PERSEMBAHAN .....</b>	<b>vi</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>vii</b>
<b>PEDOMAN TRANSLITERASI.....</b>	<b>viii</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>xii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xv</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah .....	8
C. Tujuan Penelitian.....	9
D. Manfaat Penelitian.....	9
E. Tinjauan Pustaka .....	10
F. Metode Penelitian .....	11
G. Sistematika Pembahasan .....	14
<b>BAB II TINJAUAN UMUM</b>	
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian	
1. Definisi Perjanjian.....	16
2. Syarat sahnya Perjanjian.....	17
3. Macam- Macam Perjanjian.....	19

4. Batalnya Perjanjian.....	21
<b>B. Perjanjian Bagi Hasil</b>	
1. Pengertian Perjanjian Bagi Hasil.....	22
2. Syarat Perjanjian Bagi Hasil.....	23
3. Objek Bagi Hasil .....	25
<b>C. Tinjauan Umum Wanprestasi</b>	
1. Definisi Wanprestasi.....	28
2. Akibat adanya Wanprestasi .....	29
3. Tuntutan Atas Dasar Wanprestasi .....	30
<b>D. Tinjauan Umum Putusan Hakim</b>	
1. Definisi Putusan Hakim.....	31
2. Jenis-Jenis Putusan Hakim .....	32
3. Susunan atau Isi Putusan .....	34
<b>E. Tinjauan Umum Hukum Perdata</b>	
1. Definisi Hukum Perdata .....	36
2. Asas Hukum Perdata .....	37
<b>F. Akad Dalam Hukum Islam</b>	
1. Definisi Akad .....	38
2. Rukun dan Syarat Akad.....	39
3. Prinsip Akad.....	44
4. Berakhirnya Akad.....	44

### **BAB III GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN**

A. Sejarah Pengadilan Negeri Palembang.....	46
B. Visi dan Misi Pengadilan Negeri Palembang .....	47

C. Tugas, Fungsi Kondisi, dan karyawan di Pangdilan Negeri Palembang...	48
D. Yuridiksi Pengadilan Negeri Palembang.....	58
E. Struktur Organisasi Pengadilan Negeri Palembang .....	59
F. Kasus-Kasus Penyelesaian sengketa perjanjian di Pengadilan Negeri Palembang.....	61
<b>BAB IV PUTUSAN HAKIM PENGADILAN NEGERI PALEMBANG</b>	
<b>TENTANG PERKARA WANPRESTASI PERJANJIAN BAGI HASIL</b>	
<b>BANGUN</b>	
A. Dasar Pertimbangan Hakim dalam Memutuskan Perkara Wanprestasi Perjanjian Bagi Hasil Bangun di Pengadilan Negeri Palembang.....	64
B. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Putusan Hakim perkara Wanprestasi Perjanjian Bagi Hasil Bangun di Pengadilan Negeri Palembang .....	90
<b>BAB V PENUTUP</b>	
A. Kesimpulan.....	98
B. Saran .....	98
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>100</b>
<b>RIWAYAT HIDUP PENULIS .....</b>	<b>103</b>
<b>LAMPIRAN-LAMPIRAN .....</b>	<b>104</b>

# AB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Manusia adalah Khalifah-Nya di muka Bumi dan karenanya manusia menikmati hak tertentu untuk memetik hasil apa pun juga yang memang telah diciptakan untuk kepentingan manusia. Pemilik sesungguhnya dari segala sesuatu adalah Allah, sedangkan manusia memakai barang-barang tersebut sebagai *trustee* (Pemegang amanah).<sup>1</sup>

Eksistensi hukum menjadi rambu-rambu yang menggariskan tentang aturan main bagi setiap sumber daya manusia tanpa kecuali, agar perilaku dan konstruksi sosial, politik, keagamaan, budaya dan aspek-aspek kehidupan lainnya berjalan di jalur yang benar. Aturan main yang bernama "*hukum*" harus ditegakkan supaya masing-masing semua pihak dalam kehidupan bermasyarakat dan bernegara dapat menikmati damai, aman dan tertib tidak saling mengganggu dan merugikan di antara satu dengan lainnya.<sup>2</sup>

Dalam khazanah ilmu hukum di Indonesia, istilah Hukum Islam dipahami sebagai penggabungan dua kata, Hukum dan Islam. Hukum adalah seperangkat peraturan tentang tindak tanduk atau tingkah laku yang diakui oleh suatu negara atau masyarakat yang berlaku dan mengikat untuk seluruh anggotannya. Kemudian kata Hukum disadarkan kepada kata Islam, menjadi Hukum Islam. Jadi, dapat dipahami bahwa Hukum Islam adalah peraturan yang dirumuskan

---

<sup>1</sup> Muhammad Sharif Chaudhry. *Sistem Ekonomi Islam: Prinsip Dasar* ( Jakarta: Prenadamedia Group,2012), hlm. 337

<sup>2</sup> Satya Arinanto, Ninuk Triyanti. *Memahami Hukum*.(Jakarta, PT Raja Grafindo Persada,2009), Hlm 55

berdasarkan wahyu Allah dan Sunnah Rasul tentang perbuatan atau tingkah laku *mukallaf* yang diakui dan diyakini berlaku mengikat bagi semua pemeluk Islam.<sup>3</sup>

Dalam Hukum Islam salah satu ruang lingkungannya adalah *Ahkam Al-Mu'amalat*, yaitu ketentuan-ketentuan atau hukum yang mengatur hubungan antar manusia (makhluk), yang salah satunya terdiri dari *Ahkam Al-Madaniyat* (Hukum Benda, yaitu hukum yang mengatur masalah yang berikaitan dengan benda, seperti jual-beli, sewa –menyewa, pinjam meminjam, penyelesaian harta warisan atau hukum kewarisan.<sup>4</sup>

Dalam dunia usaha, perjanjian usaha itu menduduki posisi yang amat penting. Karena perjanjian itulah yang membatasi hubungan antara dua pihak yang terlibat dalam pengelolaan usaha, dan akan mengikat hubungan itu di masa sekarang dan di masa yang akan datang. Karena dasar hubungan itu adalah pelaksanaan apa yang menjadi orientasi kedua orang yang melakukan perjanjian, di jelaskan dalam perjanjian oleh keduanya, kecuali bila menghalalkan yang haram atau mengharamkan yang halal, atau mengandung unsur pelanggaran terhadap hukum-hukum Allah. Warisan ilmu fiqh yang kita miliki memuat berbagai rincian dan penetapan dasar-dasar perjanjian-perjanjian usaha tersebut sehingga dapat merelasasikan tujuannya, memenuhi kebutuhan umat pada saat yang sama, serta

---

<sup>3</sup> Ahmad Rofiq. *Hukum Perdata Islam di Indonesia*. (Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2015)Hlm 5

<sup>4</sup> Mardani. *Pengantar Hukum Islam di Indonesia*.(Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010) Hlm 15

melahirkan bagi umat Islam beberapa kaidah dan pandangan untuk di gunakan memenuhi kebutuhan modern<sup>5</sup>.

Perjanjian merupakan suatu peristiwa di mana pihak yang satu berjanji kepada pihak yang lain untuk melaksanakan atau tidak melaksanakan suatu hal sehingga pihak-pihak yang mengadakan perjanjian tersebut terikat oleh isi perjanjian yang mereka buat. Setiap perjanjian yang di buat dengan sah berlaku mengikat bagaikan undang-undang.<sup>6</sup> Di dalam Hukum Islam Perjanjian sering di sebut juga dengan akad, dan di setiap perjanjian pasti akan menimbulkan suatu perikatan.

Hukum asal dalam muamalah adalah semuanya diperbolehkan kecuali ada ketentuan syariah yang melarangnya. Larangan ini di karenakan beberapa sebab antara lain dapat membantu berbuat maksiat/ melakukan hal yang di larang Allah, adanya unsur penipuan, adanya unsur menzalimi pihak yang bertransaksi dan sebagainya. Jadi, setiap transaksi bisnis harus di dasarkan kepada prinsip kerelaan antara kedua belah pihak (*antaradhim minkum*) dan tidak bathil yaitu tidak ada pihak yang menzalimi dan di zalimi (*la tazhlimuna wa la tuzhlamun*)<sup>7</sup>. Dengan kata lain, antara keduanya tercipta suatu ikatan yang timbul dari tindakan mereka membuat janji. Dan ikatan tersebut berwujud adanya hak dan kewajiban yang harus di penuhi oleh masing- masing pihak.<sup>8</sup>

---

<sup>5</sup> Abdullah Al-Mushlih, Shalah Ash-Shawi. *Fikih Ekonomi Keuangan Islam* (Jakarta : Darul Haq, 2004), Hlm 25

<sup>6</sup> Zaeni Asyhadie. *Hukum Bisnis: Prinsip dan Pelaksanaanya Di Indonesia* (Jakarta : PT RajaGrafindo Persada, 2016). Hlm 8

<sup>7</sup> Sri Nurhayati, Wasilah. *Akutansi Syariah di Indonesia* ( Jakarta : Salemba Empat, 2016). Hlm 57

<sup>8</sup> Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah* ( Jakarta : PT RajaGrafindo Persada, 2010). Hlm 43

Suatu perjanjian dapat di wujudkan dalam dua bentuk, yaitu perjanjian tertulis dan perjanjian yang di lakukan secara lisan. Untuk kedua bentuk tersebut memiliki kekuatan yang sama kedudukannya untuk dapat di laksanakan oleh para pihak. Perjanjian tertulis dapat di jadikan sebagai alat bukti di pengadilan apabila terjadi perselisihan.<sup>9</sup> Allah berfirman dalam surat Al-Maidah Ayat 1 yang berbunyi<sup>10</sup> :

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا اَوْفُوْا بِالْعُقُوْدِ ...

“*Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu*” (Q[5] Al-Maidah : 1)

Dalam Firman Allah tersebut merupakan landasan bahwa setiap umat muslim untuk selalu memenuhi akad atau perjanjian yang telah di buat oleh mereka sendiri karena Allah menyukai orang-orang yang menepati janjinya Dan Allah berfirman dalam surat Ali-Imran ayat 76 yang berbunyi<sup>11</sup> :

بَلٰى مَنْ اَوْفٰى بِعَهْدِهٖ وَاَتَّقٰۤى فَاِنَّ اللّٰهَ يُحِبُّ الْمُتَّقِيْنَ

“*(Bukan demikian), sebenarnya siapa yang menepati janji (yang dibuat)nya dan bertakwa, Maka Sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang bertakwa*”(Q[3] Ali-Imran: 76)

Dalam perkembangan zaman sekarang banyak para pihak yang membuka usaha di mana sistemnya menggunakan perjanjian bagi hasil. Sistem Bagi hasil merupakan sistem di mana di lakukannya perjanjian atau ikatan di dalam melakukan kegiatan usaha. Di dalam usaha tersebut di perjanjikan adanya

<sup>9</sup> Wawan Muhwan Hariri. *Hukum Perikatan dalam Islam* (Bandung: Pustaka setia, 2011) Hlm 152

<sup>10</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya Al-Jumanatul 'Ali* (Bandung: J-Art, 2008) Hlm 107

<sup>11</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya Al-Jumanatul 'Ali* (Bandung: J-Art, 2008) Hlm 60

pembagian hasil atas keuntungan yang akan di dapat antara kedua belah pihak atau lebih. Dan harus terjadi dengan adanya kerelaan di masing-masing pihak tanpa adanya unsur keterpaksaan. Di mana pihak pertama memberikan modal usaha, sedangkan pihak lain menyediakan tenaga dan keahlian.<sup>12</sup>

Sebagaimana sesuai dengan penelitian saat ini penulis akan menguraikan secara singkat kronologi dalam kasus wanprestasi perjanjian bagi hasil bangun, di dalam perkara nomor 182/Pdt.G/2014/Pn.Plg Tahun 2015, bahwa tertanggal 31 Juli 2009 Tergugat I dan Penggugat telah melakukan perjanjian bagi bangun dihadapan Tergugat II. Pembangunan akan dilakukan dimulai apabila telah memperoleh izin membangun dari pemerintah Kota Palembang. Namun selama kurang lebih 6 bulan Tergugat I belum juga menyelesaikan surat izin tersebut. Sehingga kepengurusan surat izin tersebut diserahkan kepada Penggugat.

Proses pemberian IMB tersebut memakan waktu yang cukup lama dan akhirnya Tergugat I melaporkan Pengugat ke Polresta Palembang dengan tuduhan telah melakukan penggelapan atas biaya pengurusan IMB , namun akhirnya surat izin membangun (IMB) yang diajukan oleh Pengugat diterbitkan oleh walikota palembang dan akhirnya Tergugat I meminta maaf dan mencabut tuntutan. setelah surat izin telah diberikan, Tergugat I pun belum juga melaksanakan perjanjian bagi bangun tersebut setelah didesak beberapa kali dan bahkan Tergugat I membuat surat perjanjian borongan kerja dengan pihak lain untuk membangun Ruko tersebut.

---

<sup>12</sup> Ahmad Wardi Muslich. *Fiqh Muamalat* ( Jakarta : Amzah, 2015) Hlm 366

Dengan beberapa alasan, akhirnya Pengugat pun mengajak orang lain untuk meneruskan bagi bangun tersebut dengan mengadakan perjanjian baru yang dibuat dihadap Notaris. Maka untuk kedua kalinya Tergugat I melaporkan Pengugat ke Polresta Palembang dengan tuduhan telah melakukan penipuan dan akhirnya Pengugat dipenjara selama 1 tahun 6 bulan.

Setelah Pengugat keluar dari penjara, Pengugat meminta kepada anaknya untuk membatalkan perjanjian bagi bangun yang telah dibuat antara Pengugat dan Tergugat I. Namun, Tergugat I tidak mau membatalkan perjanjian tersebut apabila Pengugat tidak memberikan ganti rugi kepadanya sebesar Rp. 700.000.000.- (Tujuh Ratus juta rupiah).

Padahal dana yang telah dikeluarkan oleh Tergugat sebesar Rp.200.000.000.-(dua ratus juta rupiah) yaitu uang Down Payment (DP) sebesar Rp. 100.000.000 dan uang pengurusan IMB sebesar Rp. 75.000.000. dan biaya pemagaran tanah Rp. 25.000.000 namun, Pengugat lah yang menawarkan kepada Tergugat I melalui pihak lain akan mengganti kerugian Tergugat I sebagai kompensasi sebanyak RP. 500.000.000 dari total kerugian yang telah dihitung oleh willy sebanyak Rp.540.000.000.

Dalam surat perjanjian tanggal 16 Maret 2014 antara Pengugat dan Pihak lain akan meneruskan perjanjian pemborongan bangunan dan bagi bangun. Sehingga membuat Tergugat I merasa dirugikan kembali.

Berdasarkan latar belakang tersebut maka perlu di teliti dalam bentuk skripsi dengan judul. *“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Putusan Hakim Pengadilan*

*Negeri Palembang Tahun 2015 Tentang Wanprestasi Perjanjian Bagi Hasil Bangun*” masih layak untuk diteliti.

#### **B. Rumusan Masalah**

1. Apakah Dasar Pertimbangan dalam Putusan Hakim Pengadilan Negeri Palembang Tahun 2015 terhadap perkara Wanprestasi Perjanjian Bagi Hasil Bangun ?
2. Bagaimana Tinjauan Hukum Islam terhadap dasar pertimbangan Putusan Hakim Pengadilan Negeri Palembang Tahun 2015 Tentang Wanprestasi Perjanjian Bagi Hasil Bangun?

#### **C. Tujuan Penelitian**

1. Mengetahui putusan Hakim Pengadilan Negeri Klas 1A Palembang dalam memberikan putusan terhadap pelaku wanprestasi perjanjian bagi hasil bangun.
2. Menjelaskan tinjauan Hukum Ekonomi Syari’ah terhadap putusan Hakim Pengadilan Negeri Klas 1A Palembang dalam memberikan putusan terhadap pelaku wanprestasi perjanjian bagi hasil bangunan.

#### **D. Manfaat Penelitian**

1. Menambah referensi dan sebagai sumber informasi serta ilmu pengetahuan bagi kalangan mahasiswa, dosen, dan berbagai kalangan lainnya yang membutuhkan informasi sejenis di masa yang akan datang.
2. Memberikan sumbangan pemikiran bagi aparat penegak hukum khususnya berkaitan dengan penanganan terhadap pelaku wanprestasi perjanjian bagi hasil bangunan.

## **E. Tinjauan Pustaka**

Berdasarkan hasil penelusuran kepustakaan penulis ada beberapa karya yang membahas masalah wanprestasi perjanjian dalam kajian hukum ekonomi syariah, namun pembahasan secara khusus mengenai Putusan Hakim Pengadilan Negeri Palembang Nomor 182/Pdt.G/2014/Pn.Plg Tahun 2015 Tentang Wanprestasi Perjanjian Bagi Hasil Bangun belum ada. Beberapa karya yang penulis temukan, sebagai berikut :

Skripsi yang berjudul "*Penyelesaian Pembiayaan Murabahah bagi nasabah yang wanprestasi Pada PT.Bank Sumsel babel Syari'ah Cabang Palembang*" karya Fitri Meliana, Program Studi Muamalah UIN Raden Fatah Palembang 2010. Dalam skripsi tersebut membahas tentang Penyelesaian pembiayaan murabahah yang melakukan wanprestasi.

Skripsi yang berjudul "*Wanprestasi Perjanjian Kerjasama Tanah Pertanian di kelurahan Tanjung Batu Kecamatan Tanjung Batu Kabupaten Ogan Ilir*" karya Gia Rosdiana Tirta, Program Studi Muamalah UIN Raden Fatah Palembang 2016. Dalam skripsi tersebut membahas tentang mekanisme perjanjian kerjasama serta faktor yang menyebabkan terjadinya wanprestasi.

Dari beberapa penelitian tersebut, maka penulis lakukan dalam penulisan skripsi ini berbeda dengan yang dilakukan oleh ketiga orang tersebut, karena fokus dari penelitian yang akan penulis lakukan ini adalah Tinjauan Hukum Ekonomi Syari'ah terhadap Putusan Hakim Nomor 182/Pdt.G/2014/Pn.Plg Tahun 2015 Tentang Wanprestasi Perjanjian Bagi Hasil Bangun

## **F. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

Dalam penelitian ini termasuk jenis penelitian studi lapangan dan kepustakaan, yaitu penelitian yang berupa keterangan dari beberapa informen dan diperoleh dari penelaahan dokumen, yaitu putusan hakim, bahan-bahan pustaka seperti buku-buku, artikel jurnal internet perundang-undangan, dan karya-karya tulis terkait dengan pokok bahasan yang di kaji.

### **2. Jenis Data dan Sumber Data**

Jenis data yang digunakan adalah data kualitatif, yaitu data yang menggambarkan, menguraikan, menjelaskan dan memaparkan tentang masalah yang berkaitan dengan rumusan masalah.

Dalam penelitian ini penulis menggunakan dua sumber data, yaitu:

#### **a. Sumber Data Primer**

Data primer adalah data yang di peroleh secara langsung dari objek penelitian sebagai sumber informasi yang di cari yaitu Pengadilan Negeri Klas 1A Palembang. Data primer juga di sebut dengan istilah data asli. Dalam penelitian ini sumber data primernya berupa Putusan Hakim Pengadilan Negeri Palembang Nomor 182/Pdt.g/2014/Pn.Plg Tahun 2015 Tentang Wanprestasi Perjanjian Bagi Hasil Bangun.

#### **b. Sumber Data Sekunder**

Data Sekunder adalah data yang mendukung data primer yang diperoleh dari bahan pustaka yang digolongkan dalam dua bagian, yaitu :

1. Bahan Hukum Primer, yaitu bahan hukum yang dijadikan pedoman dalam penelitian yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti. Dalam penelitian ini sumber hukum primer antara lain : Putusan Hakim Pengadilan Negeri Palembang Nomor 182/Pdt.g/2014/Pn.Plg Tahun 2015 Tentang Wanprestasi Perjanjian Bagi Hasil Bangun. Perundang-Undangan, KUHPerdota.
2. Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan yang berhubungan dengan bahan hukum primer antara lain : buku-buku, hasil penelitian, dan bahan pustaka lainnya yang berkaitan dengan penelitian
3. Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap data primer dan data sekunder, seperti kamus, ensklopedia, website dan lain-lain.

### **3. Lokasi Penelitian**

Lokasi Penelitian dilakukan di Pengadilan Negeri Klas 1A Palembang yang berlokasi di Jalan A.Rivai No.16 Palembang.

### **4. Tehnik Pengumpulan Data**

Tehnik yang digunakan untuk mengumpulkan data dalam penelitian ini adalah :

#### **a. Studi Kepustakaan**

Studi Kepsutakaan, yaitu pengumpulan datanya di lakukan melalui buku-buku, dokumen, karya tulis, dan tulisan yang sesuai dengan permasalahan yang diteliti.

#### **b. Studi Lapangan**

Studi Lapangan digunakan untuk mendapatkan data primer. Adapun caranya dengan menggunakan wawancara. Wawancara yang dilakukan dengan mengajukan beberapa pertanyaan kepada informan.

### **5. Tehknik Analisis Data**

Data yang telah di kumpulkan di analisis secara deskriptif kualitatif, yaitu menjelaskan tentang data yang berkaitan dengan masalah Putusan Hakim Tentang Wanprestasi perjanjian bagi hasil bangunan, kemudian di simpulkan secara deduktif yaitu menarik suatu kesimpulan dari pernyataan yang bersifat umum di simpulkan kekhusus. Sehingga pemahaman hasil penelitian dapat dengan mudah dimengerti.

### **G. Sistematika Pembahasan**

Dalam mempermudah pembahasan dalam penelitian ini maka di gunakan sistematika pembahasan sebagai berikut:

Bab Pertama, merupakan pendahuluan yang terdiri dari latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, tinjauan pustaka, metodologi penelitian dan sistematika penulisan untuk memberikan pemahaman terhadap isi penelitian ini.

Bab Kedua, membahas tentang tinjauan umum tentang perjanjian, tinjauan umum wanprestasi, tinjauan umum putusan hakim, dan tinjauan hukum perdata.

Bab Ketiga, membahas mengenai sejarah Pengadilan Negeri Palembang, Visi dan Misi Pengadilan Negeri Palembang, Tugas dan fungsi

anggota-anggota Pengadilan, Yurisdiksi Pengadilan Negeri Palembang dan struktur organisasi Pengadilan Negeri Palembang.

Bab Keempat, dalam bab ini akan menguraikan tentang dasar pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara wanprestasi perjanjian bagi hasil bangun dan tinjauan hukum islam tentang dasar pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara tersebut.

Bab kelima, merupakan bagian penutup dari penelitian ini yang berisikan tentang kesimpulan dari hasil penelitian serta saran yang terkait dari penelitian ini.

## BAB II

### TINJAUAN UMUM

#### A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

##### 1. Definisi Perjanjian

Istilah perjanjian merupakan terjemahan dari kata *overeenkomst* (Belanda) atau *contract* (Inggris).<sup>13</sup> Didalam KUHPerduta pasal 1313 Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan nama satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.<sup>14</sup> Sedangkan menurut Subekti perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.<sup>15</sup>

Dalam Pasal 1233 KUHPerduta disebutkan bahwa suatu perikatan dapat lahir dari sebuah persetujuan atau undang-undang.<sup>16</sup> Menurut Salim perikatan (Hukum Perikatan) adalah suatu kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan hukum antara subjek hukum yang satu dengan subjek hukum yang lain dalam suatu bidang tertentu ( Harta Kekayaan), di mana subjek hukum yang satu berhak atas suatu prestasi, sedangkan subjek hukum yang lain berkewajiban untuk memenuhi prestasi.<sup>17</sup>

---

<sup>13</sup> Salim HS,S.H.,M.S. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)* . (Jakarta : Sinar Grafika, 2002) Hlm. 160

<sup>14</sup> Lihat Pasal 1313 KUHPerduta

<sup>15</sup> P.N.H.Simanjutak. *Hukum Perdata Indonesia* ( Jakarta: Kencana, 2015) hlm 285

<sup>16</sup> Lihat KUHPerduta Pasal 1233

<sup>17</sup> Titik Triwulan Tutik. *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional* ( Jakarta: Kencana Prenadmedia Group, 2008). Hlm 199

Dengan penjelasan diatas, maka dapat disimpulkan bahwasanya perjanjian adalah suatu ikatan antara kedua belah pihak dimana setiap pihak berkewajiban melaksanakan isi perjanjian yang telah mereka buat bersama.

## **2. Syarat-syarat sahnya Perjanjian**

Menurut Pasal 1320 KUH Per, syarat sahnya suatu perjanjian adalah :

a. Sepakat mereka mengikat dirinya

Hal ini dimaksudkan, bahwa para pihak yang hendak mengadakan suatu perjanjian, harus terlebih dahulu bersepakat atau setuju mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang akan diadakan itu. Kata sepakat tidak sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, paksaan atau penipuan (Pasal 1321 KUH Per)

b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian

Pada dasarnya, setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian, kecuali jika oleh undang-undang tidak dinyatakan tak cakap (Pasal 1329 KUHPer).

Menurut pasal 1330 KUH Per, mereka tidak cakap membuat suatu perjanjian adalah :

1. Orang yang belum dewasa
2. Mereka yang ditaruh di bawah pengampunan.
3. Orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

Akibat hukum dari ketidakcakapan ini adalah bahwa perjanjian yang telah dibuat dapat dimintakan pembatalannya kepada hakim.

c. Adanya suatu hal tertentu

Adanya suatu hal tertentu adalah menyakut objek perjanjian harus jelas dan dapat ditentukan. Menurut Pasal 1333 KUHPer, suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu, asal saja jumlah itu dikemudian hari dapat ditentukan atau dihitung. Menurut ketentuan pasal 1332 KUH Per, hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok suatu perjanjian. Selanjutnya menurut Pasal 1334 ayat 1 KUH Per, barang-barang yang baru akan ada di kemudian hari dapat menjadi pokok suatu perjanjian.

d. Adanya suatu sebab yang halal

Adanya suatu sebab (*causa* dalam bahasa latin) yang haalal ini adalah menyangkut isi perjanjian yang tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan, dan undang-undang. Dengan demikian, undang-undang tidak memperdulikan apa yang menjadi sebab orang mengadakan suatu perjanjian. Yang diperhatikan oleh undang-undang adalah isi dari perjanjian tersebut yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai. Menurut Pasal 1335 KUHPer, suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan.<sup>18</sup> Maka para pihak yang telah melakukan perjanjian, harus melakwanakan kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah mereka sepakati bersama.

---

<sup>18</sup> *Ibid.* Hlm 287-288

### 3. Macam-Macam Perjanjian

#### 1. Perjanjian Timbal Balik

Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang dibuat dengan meletakkan hak dan kewajiban kepada kedua pihak yang membuat perjanjian.

#### 2. Perjanjian sepihak

Perjanjian sepihak adalah perjanjian yang dibuat dengan meletakkan kewajiban pada salah satu pihak saja.

#### 3. Perjanjian percuma

Perjanjian dengan percuma adalah perjanjian menurut hukum terjadi keuntungan bagi salah satu pihak saja.

#### 4. Perjanjian konsesuil, rill dan formil

Perjanjian konsensuil adalah perjanjian yang dianggap sah apabila telah terjadi kesepakatan antara pihak yang membuat perjanjian.

Perjanjian riil adalah perjanjian yang memerlukan kata sepakat tetapi barangnya harus diserahkan. Dan perjanjian formil adalah perjanjian yang memerlukan kata sepakat tetapi undang-undang mengharuskan perjanjian tersebut harus dibuat dengan bentuk tertentu secara tertulis dengan akta yang dibuat oleh pejabat umum Notaris atau PPAT.

#### 5. Perjanjian bernama atau khusus dan perjanjian tak bernama

Perjanjian bernama atau khusus adalah perjanjian yang telah diatur dengan ketentuan khusus dalam KUHPerdara buku ketiga Bab V

sampai dengan Bab XVIII dan perjanjian tak bernama adalah perjanjian yang tidak diatur secara khusus dalam undang-undang<sup>19</sup>.

#### **4. Batalnya Perjanjian**

Secara umum tentang pembatalan perjanjian tidak mungkin

Di laksanakan, sebab dasar perjanjian adalah kesepakatan kedua belah pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut. Namun demikian pembatalan perjanjian dapat dilakukan apabila :

- a. Jangka waktu perjanjian telah berakhir
- b. Salah satu pihak menyimpang dari apa yang di perjanjikan, dan
- c. Jika ada bukti kelancaran dan bukti pengkhianatan (penipuan).<sup>20</sup>

Dalam KUHPerdara pasal 1381 telah di atur hapusnya perikatan.

- a. Karena pembayaran
- b. Karena penawaran pembayaran tunai, di ikuti dengan penyimpanan atau penitipan.
- c. Karena pembaharuan hutang.
- d. Karena perjumpahan hutang dan kompensasi.
- e. Karena percampuran hutang.
- f. Karena pembebasan hutangnya.
- g. Karena musnahnya barang yang terutang.
- h. Karena kebatalan dan pembatalan.

---

<sup>19</sup> Sutarno, Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank. (Bandung : Alfabeta, 2008) hlm 82

<sup>20</sup> Drs. H. Chairuman Pasaribu, Suhrawardi K. Lubis, S.H. *Hukum Perjanjian Dalam Islam*. ( Jakarta : Sinar Grafika, 2004) Hlm. 4

- i. Karena berlakunya suatu syarat batal, yang diatur dalam bab ke satu buku ini.
- j. Karena lewatnya waktu.<sup>21</sup>

## **B. Perjanjian Bagi Hasil**

### 1. Pengertian Perjanjian Bagi Hasil

Menurut Undang-Undang No. 2 Tahun 1960 Pasal 1 huruf c Perjanjian bagi hasil adalah perjanjian dengan nama apapun juga yang diadakan antara pemilik pada suatu pihak yang dalam Undang-Undang ini disebut penggarap, berdasarkan perjanjian mana penggarap diperkenankan oleh pemilik tersebut untuk menyelenggarakan usaha pertanian di atas tanah pemilik, dengan pembagiannya antara kedua belah pihak.<sup>22</sup>

Bagi Hasil merupakan sistem di mana dilakukannya perjanjian atau ikatan bersama di dalam melakukan kegiatan usaha. Di dalam usaha tersebut diperjanjikan adanya pembagian hasil atas keuntungan yang akan di dapat antara kedua belah pihak atau lebih. Besarnya penentuan porsi bagi hasil antara kedua belah pihak ditentukan sesuai kesepakatan bersama, dan harus terjadi dengan adanya kerelaan di masing-masing pihak tanpa adanya unsur paksaan.

### 2. Syarat Perjanjian Bagi Hasil

Dalam undang-undang nomor 2 tahun 1960 pasal 3 terdapat bentuk dari perjanjian bagi hasil, yaitu :

---

<sup>21</sup> Prof.R.Subekti,S.H. *Kitab Undnag-Undang Hukum Perdata*. (Jakarta: PT Balai Pustaka,2016). Hlm349

<sup>22</sup> Lihat Undang-Undang nomor No. 2 Tahun 1960

1. Semua perjanjian bagi-hasil harus dibuat oleh pemilik dan penggarap sendiri secara tertulis dihadapkan Kepala dari Desa atau daerah yang setingkat dengan itu tempat letaknya tanah yang bersangkutan - selanjutnya dalam undang-undang ini disebut "Kepala Desa" dengan dipersaksikan oleh dua orang, masing-masing dari pihak pemilik dan penggarap.
2. Perjanjian bagi-hasil termaksud dalam ayat 1 diatas memerlukan pengesahan dari Camat/Kepala Kecamatan yang bersangkutan atau pejabat lain yang setingkat dengan itu - selanjutnya dalam undang-undang ini disebut "Camat".
3. Pada tiap kerapatan desa Kepala Desa mengumumkan semua perjanjian bagi-hasil yang diadakan sesudah kerapatan yang terakhir.
4. Menteri Muda Agraria menetapkan peraturan-peraturan yang diperlukan untuk menyelenggarakan ketentuan-ketentuan dalam ayat 1 dan 2 diatas<sup>23</sup>

Dari Pasal 3 Undang-Undang No.2 Tahun 1960 tersebut di atas diketahui bahwa suatu perjanjian bagi hasil atas sebidang tanah yang diperjanjikan antara seorang atau lebih hanya dapat dianggap sah bilamana dilakukan secara tertentu dengan beberapa syarat. syarat-syarat tersebut adalah :

1. Perjanjian harus dibuat oleh para pihak itu sendiri.
2. Harus dibuat tertulis dihadapan Kepala Desa.
3. Harus disaksikan 2 orang, masing-masing dari kedua pihak tersebut.
4. Harus disaksikan oleh camat setempat.

---

<sup>23</sup> Lihat Undang-Undang Nomor 2 tahun 1960

Berdasarkan keempat syarat yang disebutkan di atas, maka suatu perjanjian bagi hasil dapat dianggap sah bilamana telah memenuhi atau menjalankan ketentuan yang sudah ditetapkan. Ketentuan Pasal 3 Undang-Undang No.2 Tahun 1960 ini juga sebagai suatu penetapan penting bagi terselenggaranya perjanjian bagi hasil dan untuk suatu kepastian Hukum bagi semua kalangan masyarakat pada semua tingkatan sosial dan lapisan kehidupan.<sup>24</sup>

### 3. Objek Bagi Hasil

Benda dalam arti ilmu pengetahuan hukum ialah segala sesuatu yang dapat menjadi objek hukum. Menurut Pasal 499, benda ialah tiap-tiap barang dan tiap-tiap hak yang dapat menjadi milik orang (objek hak milik).<sup>25</sup> Macam-macam Benda dapat dibedakan atas :

1. Benda wujud dan tidak berwujud (Pasal 503 KUHP)
2. Benda bergerak dan tidak bergerak (Pasal 504 KUHP)
3. Benda dapat dipakai habis dan tidak dapat dipakai habis
4. Benda yang sudah ada dan benda yang akan ada (Pasal 1334 KUHP)
5. Benda dalam perdagangan dan di luar perdagangan (Pasal 537, Pasal 1444 dan Pasal 1445 KUHP)
6. Benda yang dapat dibagi dan tidak dapat dibagi (Pasal 1296 KUHP)
7. Benda terdaftar dan tidak terdaftar (Undang-Undang Hak tanggung, Fidusia)

---

<sup>24</sup> <http://raypratama.blogspot.com/2012/02/pengertian-perjanjian-bagi-hasil.html> Diakses tanggal 6 juni 2018 Pukul 10.12

<sup>25</sup> Umar Said Sugiarto. *Pengantar Hukum Indonesia*. (Jakarta:Sinar Grafika, 2015) hlm, 164

8. Benda atas nama dan tidak atas nama (Pasal 613 KUHP jis Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah No.24/1997 Tentang Pendaftaran Tanah).<sup>26</sup>

Dari macam-macam benda diatas, yang paling terpenting ialah benda yang bergerak dan benda tidak bergerak. Suatu benda dapat tergolong dalam golongan benda yang tidak bergerak pertama karena sifatnya, kedua karena tujuan pemakaiannya, dan ketiga karena memang demikian ditentukan oleh Undang-Undang.

Adapun benda yang tidak bergerak karena sifatnya ialah tanah, termasuk segala sesuatu yang secara langsung atau tidak langsung, karena perbuatan alam atau perbuatan manusia, digabungkan secara erat menjadi satu dengan tanah itu. Jadi, misalnya sebidang pekarangan, beserta dengan apa yang terdapat di dalam tanah itu dan segala apa yang dibangun di situ secara tetap (rumah) dan yang ditanam di situ (pohon), terhitung buah-buahan di pohon yang belum diambil.

Tidak bergerak karena tujuan pemakaiannya, ialah segala apa yang meskipun tidak secara sungguh-sungguh digabungkan dengan tanah atau bangunan, dimaksudkan untuk mengikuti tanah atau bangunan itu untuk waktu yang agak lama, yaitu misalnya mesin-mesin dalam suatu pabrik. Selanjutnya, ialah tidak bergerak karena memang demikian ditentukan oleh Undang-Undang, segala hak atau penagihan yang mengenai suatu benda yang tidak bergerak.

Suatu benda dihitung termasuk golongan benda yang bergerak karena sifatnya atau karena ditentukan oleh Undang-Undang. Suatu benda yang bergerak

---

<sup>26</sup> Djaja S Meliala. *Hukum Perdata dalam Perspektif BW*. (Bandung: Nuansa Aulia, 2012) Hlm.107

karena sifatnya ialah benda yang tidak tergabung dengan tanah atau dimaksudkan untuk mengikuti tanah atau bangunan, jadi misalnya barang perabot rumah tangga. Tergolong benda yang bergerak karena penetapan Undang-Undang ialah misalnya *vruchtgebruik* dari suatu benda yang bergerak, surat-surat sero dari suatu perseroan perdagangan, surat-surat obligasi negara, dan sebagainya.<sup>27</sup>

Jadi, dalam membuat dan melaksanakan suatu perjanjian haruslah ditentukan suatu objek atau persoalan yang jelas yang akan diperjanjikan di dalam perjanjian tersebut. Dalam kasus ini yang menjadi objeknya ialah tanah yang di atasnya akan dibangun ruko sesuai yang dijanjikan. Dan persoalannya tersebut biasanya berupa prestasi. Prestasi adalah apa yang menjadi kewajiban debitur dan apa yang menjadi hak kreditur.

### **C. Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi**

#### **1. Definisi Wanprestasi**

Wanprestasi berasal dari istilah aslinya dalam bahasa Belanda “*wanprestatie*” yang artinya tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak-pihak tertentu di dalam suatu perikatan, baik perikatan yang dilahirkan dari suatu perjanjian ataupun perikatan yang timbul karena undang-undang.<sup>28</sup> Menurut kamus hukum, wanprestasi berarti kelalaian, kealpaan, cidera janji, tidak menepati kewajibannya dalam perjanjian.

Wanprestasi juga diartikan sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak pada waktunya atau yang dilakukan tidak pada selayakannya. Sehingga akibat

---

<sup>27</sup>Subekti. Pokok-Pokok Hukum Perdata. (Jakarta:Intermasa,2003) hlm 61

<sup>28</sup> <http://www.landasanteori.com/2015/09/pengertian-prestasi-wanprestasi.html>  
tanggal 30 Januari 2018 Pukul 23.14

yang timbul atau yang dilakukan tidak pada selayaknya. Sehingga akibat dari yang timbul dari wanprestasi adalah keharusan atau kemestian dari pihak penyewa membayar ganti rugi (*schadevergoeding*), atau dengan adanya wanprestasi oleh salah satu pihak dalam suatu perjanjian, maka pihak lain dapat menuntut pembatalan perjanjian tersebut.<sup>29</sup>

Secara Umum, Wanprestasi dapat berupa :

- a. Sama sekali tidak memuhi prestasi yang dijanjikan.
- b. Melakukan prestasi yang dijanjikan, tapi hanya sebagian.
- c. Melakukan prestasi yang dijanjikan, tapi terlambat memnuhinya.
- d. Melakukan prestasi yang dijanjikan, tapi keliru memenuhi prestasi (tidak sebagaimana mestinya).
- e. Melakukan apa yang seharusnya tidak dilakukan berdasarkan perjanjian.<sup>30</sup>

## **2. Akibat adanya wanprestasi**

Ada empat akibat adanya wanprestasi, sebagaimana dikemukakan berikut ini :

- a. Perikatan tetap ada
- b. Kreditor masih dapat menuntut kepada debitor pelaksanaan prestasi, apabila ia terlambat memnuhi prestasi. Di samping itu kreditor berhak untuk menuntut ganti rugi akibat keterlambatan melaksanakan prestasinya. Hal ini disebabkan

---

<sup>29</sup> Gia Rosdiana Tirta. *Wanprestasi Perjanjian Kerjasama Tanah Pertanian Di Kelurahan Tanjung Batu Kecamatan Tanjung Batu Kabupaten Ogan Ilir*. Skripsi (Fakultas Hukum dan Syari'ah : UIN Raden Fatah Palembang, 2016) Hlm. 34

<sup>30</sup> Nyoman Samuel Kurniawan. *Konsep wanprestasi dalam hukum perjanjian dan konsep utang dalam hukum kepailitan (studi komparatif dalam perspektif hukum perjanjian dan kepailitan)* Jurnal Ilmu Hukum (2013). Diakses 20 Januari 2018, <https://ojs.unud.ac.id/index.php/jmhu/article/view/8455/6308>.

kreditor akan mendapatkan keuntungan apabila debitor melaksanakan prestasi tepat pada waktunya.

- c. Debitor harus membayar ganti rugi kepada kreditor.
- d. Beban risiko beralih untuk kerugian debitor jika halangan itu timbul setelah wanprestasi, kecuali bila ada kesengajaan atau kesalahan besar dari pihak kreditor. Oleh karena itu, debitor tidak dibenarkan berpegang pada keadaan memaksa.
- e. Jika perkataan lahir dari perjanjian timbal balik, kreditor dapat membebaskan diri dari kewajibannya memberikan kontra prestasi dengan menggunakan pasal 1266 KUH Perdata.<sup>31</sup>

### **3. Tuntutan Atas Dasar Wanprestasi**

Kreditor dapat menuntut kepada debitor yang telah melakukan wanprestasi hal-hal sebagai berikut.

- a. Kreditor dapat meminta pemenuhan prestasi saja dari debitor.
- b. Kreditor dapat menuntut dan meminta ganti rugi, hanya mungkin kerugian karena keterlambatan.
- c. Kreditor dapat menuntut pembatalan perjanjian.
- d. Kreditor dapat menuntut pembatalan disertai ganti rugi kepada debitor. Ganti rugi itu berubah pembayaran uang denda.<sup>32</sup>

---

<sup>31</sup> Salim Hs, S.H.,M.S. *Op.Cit* Hlm 180

<sup>32</sup> Salim Hs.,S.H.,M.S. *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak* ( Jakarta: Sinar Grafika, 2003) hlm 99

## **D. Tinjauan Umum tentang Putusan Hakim**

### **1. Definisi Putusan Hakim**

Putusan pengadilan adalah pernyataan yang oleh hakim, sebagai pejabat negara yang diberi wewenang untuk itu, diucapkan pada persidangan dan bertujuan mengakhiri atau menyelesaikan perkara atau sengketa antara para pihak.<sup>33</sup> Sedangkan yang dimaksud dengan putusan hakim adalah putusan dari suatu pemeriksaan persidangan di pengadilan dalam suatu perkara.<sup>34</sup>

Dalam Undang-undang Nomor 4 tahun 2004 Pasal 25 yang berbunyi :

1. Segala putusan pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan tersebut, memuat pula pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili.
2. Tiap Putusan pengadilan ditandatangani oleh ketua serta hakim yang memutus dan panitera yang ikut serta bersidang.
3. Penetapan, Ikhtisar rapat permusyawaratan dan berita acara pemeriksaan sidang ditandatangani oleh ketua majelis hakim dan panitera persidangan.<sup>35</sup>

### **2. Jenis-Jenis Putusan Hakim**

#### **a. Putusan Delaratoir (Pernyataan)**

Putusan declaratoir adalah putusan yang hanya menegaskan atau menyatakan suatu keadaan hukum semata-mata.

---

<sup>33</sup> Neng Yani Nurhayati, S.H., M.H. *Hukum Acara Perdata* ( Bandung :CV Pustaka Setia, 2015) hlm181

<sup>34</sup> Sarwono, S.H., M. *Hukum Acara Perdata Teori dan Praktik* (Jakarta: Sinar Grafika, 2011) Hlm.211

<sup>35</sup> Undang-Undang Republik Indonesia N0.4 Tahun 2004 tentang kekuasaan Kehakiman

b. Putusan Constitutief (Pengaturan)

Putusan Constitutief adalah putusan yang dapat meniadakan suatu keadaan hukum atau menimbulkan suatu keadaan hukum yang baru.

c. Putusan Condemnatoir (Menghukum)

Putusan condemnatoir adalah putusan yang bersifat menghukum pihak yang dikalahkan dalam persidangan untuk menuhi prestasi.

Pada umumnya putusan condemnatoir ini terjadi disebabkan oleh karena dalam hubungan perikatan antara penggugat dan tegrugat yang bersumber pada perjanjian atau undang-undang telah terjadi wanprestasi dan perkaranya diselesaikan di pengadilan.

d. Putusan Preparatoir

Putusan Preparatoir adalah putusan sela yang di pergunakan untuk mempersiapkan putusan akhir.

Putusan ini tidak mempunyai pengaruh pengaruh atas pokok perkara atau putusan akhir kerana putusannya diamsudkan untuk mempersiapkan putusan akhir.

e. Putusan Interlocutoir

Putusan interlocutoir adalah putusan sela yang berisi tentang perintah untuk mengadakan pemeriksaan terlebih dahulu terhadap bukti-bukti yang ada pada para pihak yang sedang berperkara dan para saksi yang dipergunakan untuk mentukan putusan akhir.

f. Putusan Insidentil

Putusan insidental adalah putusan sela yang berhubungan dengan insident atau peristiwa yang dapat menghentikan proses peradilan biasa untuk sementara.

g. Putusan Provisionil

Putusan provisionil adalah putusan sela yang diatuhkan sebelum putusan akhir sehubungan dengan pokok perkara, agar untuk sementara sambil menunggu putusan akhir dilaksanakan terlebih dahulu dengan alasan yang sangat mendesak demi untuk kepentingan salah satu pihak.

h. Putusan Contradictoir

Putusan contradictoir adalah putusan yang menyatakan bahwa tergugat atau para penggugat pernah hadir dalam persidangan, tetapi dalam persidangan selanjutnya tergugat atau salah satu tergugat tidak pernah hadir walaupun telah dipanggil dengan patut.

i. Putusan Verstek

Putusan verstek adalah putusan tidak hadirnya tergugat dalam suatu perkara setelah dipanggil oleh pengadilan dengan patut tidak pernah hadir dalam persidangan dan tidak menyuruh wakilnya atau kuasa hukumnya untuk menghadiri dalam persidangan.<sup>36</sup>

### 3. Susunan atau Isi Putusan

Susunan putusan hakim terdiri dari 4 bagian yaitu :

a. Kepala Putusan

Setiap putusan pengadilan haruslah mempunyai kepala pada bagian atas putusan yang berbunyi *“Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan yang*

---

<sup>36</sup> Sarwono, S.H.,M. *Ibid* Hlm.212

*Maha Esa*” (Pasal 4 ayat 1 UU No.14/1970). Kepala Putusan ini akan memberikan kekuatan eksekutorial pada putusan. Apabila kepala putusan ini tidak dibubuhkan pada suatu pengadilan, maka hakim tidak dapat melaksanakan putusan tersebut.

b. Identitas para pihak

Dalam identitas para pihak, kedua belah pihak harus mencantumkan data diri seperti: nama, alamat, pekerjaan, dan nama dari pengacaranya kalau para pihak mengusahakan kepada orang lain.

c. Pertimbangan

Pertimbangan atau alasan-alasan hakim terdiri dari 2 bagian, yaitu:

1. Pertimbangan tentang duduknya
2. Pertimbangan tentang hukumnya.

Dalam pasal 184HIR/Pasal 195 R.Bg/Pasal 23 UU No. 14 Tahun 1970 menentukan, bahwa setiap putusan pengadilan dalam perkara perdata harus memuat ringkasan gugatan dan jawaban dengan jelas, alasan dan dasar putusan, pasal-pasal serta hukum tidak tertulis, pokok perkara, biaya perkara, serta hadir tidaknya pihak-pihak yang berperkara pada waktu putusan pengadilan diucapkan.

d. Amar

Dalam amar ini dimuat suatu pernyataan hukum, penentapan suatu hak, lenyap atau timbul

## **E. Tinjauan Umum Hukum Perdata**

### **1. Definisi Hukum Perdata**

Istilah Hukum Perdata pertama kali diperkenalkan oleh Djodiguno sebagai terjemahan dari *Burgerlijkrecht* di masa penjajahan jepang.<sup>37</sup> Pengertian hukum perdata menurut beberapa ahli hukum antara lain :

a. Sri Soedewi Masjchoen Sofwan

Hukum perdata ialah hukum yang mengatur kepentingan antara warga negara yang satu dengan warga negara yang lain.

b. Sudikno Mertokusumo

Hukum perdata adalah hukum antar perorangan yang mengatur hak dan kewajiban orang perorangan yang satu terhadap yang lain dalam hubungan kekeluargaan dan dalam pergaulan masyarakat. Pelaksanaanya diserahkan masing-masing pihak.<sup>38</sup>

c. Van Dunne

Hukum perdata adalah suatu peraturan yang mengatur tentang hal-hal yang sangat esensial bagi kebebasan individu, seperti orang dan keluarganya, hak milik dan perikatan. Sedangkan hukum publik memberikan jaminan yang minimal bagi kehidupan pribadi (Dunne,1987:1).<sup>39</sup>

Dari beberapa definisi diatas, dapat diambil kesimpulan bahwa ada dua hal di dalam pengertian hukum perdata yaitu :

a. Adanya hubungan hukum

---

<sup>37</sup> Dr.Titik Triwulan Tutik,S.H.,M.H. *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional*, (Jakarta : Kencana Prenadmedia Group, 2008) hlm.9

<sup>38</sup> Djaja S. Meliala,S.H.,M.H. *Hukum Perdata Dalam Perspektif BW*, ( Bandung : Nuasa Aulia, 2012) hlm. 1

<sup>39</sup> Salim HS,S.H.,MH *Op.cid.* hlm 5

- b. Adanya kewajiban antara perorangan.

## 2. Asas Hukum Perdata

- a. Asas yang melindungi hak-hak asasi manusia: tercantum dalam pasal 1-3 BW
- b. Asas bahwa setiap orang harus mempunyai nama dan tempat kediaman hukum (domicile): tercantum dalam pasal 5a dan seterusnya BW
- c. Asas perlindungan kepada orang-orang yang tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum (rechtsonbekwaam) : tercantum dalam pasal 1330 BW
- d. Asas yang membagi hak manusia ke dalam hak kebendaan dan hak perorangan.
- e. Asas hak milik itu adalah fungsi sosial: bahwa orang tidak dibenarkan untuk membiarkan atau menggunakan hak miliknya secara merugikan orang atau masyarakat (Pasal 1365 BW)
- f. Asas pacta sunt servanda : setiap perjanjian itu mengikat para pihak dan harus ditaati dengan itikad baik ( Pasal 1338 BW)
- g. Asas kebendaan dalam membuat perjanjian dan persetujuan sering juga dikenal dengan asas kebebasan berkontrak, setiap orang bebas dalam membuat perjanjian bagaimanapun bentuk dan isinya dengan syarat tidak bertentangan dengan kesusilaan, tertib hukum, dan undang-undang yang berlaku.<sup>40</sup>

## F. Akad Dalam Hukum Islam

### 1. Pengertian Akad

Akad berasal dari bahasa Arab yaitu *Al-'aqd* yang berarti perikatan, perjanjian, persetujuan dan pemufakatan. Sedangkan secara Fiqih, akad di

---

<sup>40</sup> Rahmad Syamsuddin, S.H., MH, Ismail Aris, *Merajut Hukum di Indonesia*, (Jakarta: Mitra Wacana Media, 2014) Hlm 62

definisikan dengan pertalian ijab (pernyataan penerimaan ikatan) dan kabul (pernyataan penerimaan ikatan) sesuai dengan kehendak syariat yang berpengaruh kepada objek perikatan. Sedangkan menurut Hasbi Ash-Shiddieqy mengutip definisi yang dikemukakan oleh Al-Sanhury, akad ialah perikatan ijab dan qabul yang dibenarkan syara' yang menetapkan kerelaan kedua belah pihak.<sup>41</sup>

## **2. Rukun dan Syarat Akad**

### **A. Rukun Akad**

Menurut ahli-ahli hukum islam rukun yang membentuk akad itu ada empat yaitu sebagai berikut :

#### 1. Para pihak yang membuat akad (al-‘aqidan)

orang yang berakad; terkadang terdiri dari satu orang dan terkadang terdiri atas beberapa orang. contohnya: ahli waris sepakat untuk memberikan sesuatu kepada pihak lain yang terdiri dari beberapa orang.

#### 2. Pernyataan kehendak para pihak lain (shigatul al-‘aqd)

Ijab Qabul. Ijab ialah permulaan penjelasan yang keluar dari salah seorang yang berakad sebagai gambaran kehendaknya dalam mengadakan akad. Adapun Qabul ialah perkataan yang keluar dari pihak yang berakad pula yang diucapkan setelah adanya ijab.

#### 3. Objek akad (Ma’qud ‘alaih)

Benda-benda yang di akadkan contohnya seperti benda-benda yang dijual dalam akad jual beli, dalam akad hibbah (pemberian) dan dalam akad gadai.

---

<sup>41</sup> Abdul Rahman Ghazaly, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta : Kencana,2010) Hal : 51

#### 4. Tujuan Akad (Maudhu' al-'aqd)

Tujuan atau maksud pokok mengadakan akad. Dalam akad jual beli misalnya dalam akad jual beli, tujuan pokoknya ialah memindahkan barang dari penjual ke pembeli. Dan dalam akad hibah misalnya tujuan pokoknya yaitu memindahkan barang dari pemberi kepada yang di beri untuk di miliknya tanpa pengganti ('iwadh)<sup>42</sup>

#### **B. Syarat-syarat Akad**

Setiap pembentukan akad mempunyai syarat yang d tentukan syara' yang wajib d sempurnakan, syarat- syarat ada dua macam yaitu secara umum dan secara khusus :

1. Syarat-syarat yang bersipat umum yaitu syarat-syarat yang wajib sempurna wujudnya dalam berbagai akad. Syarat-syarat umum yang harus di penuhi dalam berbagai macam akad sebagai berikut
  - a. Kedua orang yang melakukan akad cakap bertindak (ahli). Cakap bertindak disini berarti orang yang tidak gila, orang yang di bawah pengampunan (mahjur), dan karena boros.
  - b. Yang dijadikan objek akad ialah yang dapat menerima hukumnya
  - c. Akad itu di izinkan oleh syara' dilalkukan oleh orang yang mempunyai hak melakukannya, walaupun dia bukan bukan 'aqid yang memiliki barang
  - d. Janganlah akad itu akad yang di larang oleh syara' seperti jual beli mulasamah (saling merasakan)

---

<sup>42</sup> Rahman Ghazali, Abdul. dkk. *Fiqih Muamalat*. (Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2010) Hal:55

- e. Akad dapat memberika faedah, sehingga tidaklah sah bila rahn(gadai) di anggap sebagai imbangan amanah (kepercayaan)
  - f. Ijab itu berjalan terus tidak di cabut sebelum kabul. Maka apabila ada orang yang menarik ijabnya sebelum kabul, maka ijabnya yang tadi menjadi batal atau tidak sah
  - g. Ijab dan kabul mesti bersambung, sehngga apabila seseorang yang berijab telah berpisah sebelum adanya kabul maka ijab tadi menjadi batal
2. Syarat-syarat yang bersifat khusus yaitu syarat-syarat yang wujudnya wajib ada dalam sebagian akad. Syarat khusus ini dapat juga disebut syara' idahfi (tambahan) yang harus ada di samping syarat-syarat yang umum, seperti syarat adanya saksi dalam pernikahan.

Adapun macam-macam syarat akad sebagai berikut :

- a. Syarat terbentuknya akad (syuruth al-in'iqad)

Masing-masing rukun (unsur) yang membentuk akad di atas memerlukan syarat-syarat agar rukun itu dapat berfungsi membentuk akad. Tanpa adanya syarat-syarat yang dimaksud, maka rukun akad tersebut tidak dapat membentuk akad. Dalam hukum islam, syarat-syarat terbentuknya akad (syuruth al-in'iqad). Rukun pertama, yaitu para pihak, harus memenuhi dua syarat terbentuknya akad yaitu : tamyid dan berbilang pihak (at-ta'adud) dan rukun yang kedua, yaitu pernyataan kehendak harus memenuhi dua syarat juga yaitu: adanya persuaian ijab dan kabul, dengan kata lain tercapainya suatu kesepakatan serta adanya kesatuan majelis.

Rukun ketiga, yaitu objek akad, harus memenuhi tiga syarat yaitu objek itu dapat diserahkan, objek tertentu atau dapat ditentukan, dan objek itu dapat ditransaksikan. Rukun yang keempat yaitu tidak bertentangan dengan syarak. Syarat yang terkait dengan rukun akad ini disebut syarat terbentuknya akad (syuruth al-in'iqad) jumlahnya, seperti yang terlihat di atas, ada delapan macam yaitu :

1. Tamyiz
  2. Berbilang pihak (at-ta'adud)
  3. Persesuaian ijab dan kabul (kesepakatan)
  4. Kesatuan majelis akad
  5. Objek akad yang dapat diserahkan
  6. Objek akad tertentu atau dapat ditentukan
  7. Objek akad yang dapat ditransaksikan
  8. Tujuan akad tidak bertentangan dengan syarak
- b. Syarat sahnya akad (syuruth ash-shihha

Sahnya suatu akad, maka rukun dan syarat terbentuknya akad tersebut memerlukan unsur-unsur penyempurna yang menjadikan suatu akan menjadi sah. Syarat-syarat kesahan umum yang berlaku terhadap semua akad atau paling tidak berlaku terhadap kebanyakan akad, dan syarat-syarat kesahan khusus yang berlaku bagi masing-masing aneka akad khusus.

Akad yang telah memenuhi rukunya, syarat terbentuknya akad dan syarat kesahan dinyatakan sebagai akad yang sah. Menurut ahli hukum Hanafi akad fasid adalah akad yang menurut syarak sah pokoknya, tetapi tidak sah sifatnya.

Maksudnya adalah akad yang telah memenuhi rukun dan syarat terbentuknya, tetapi belum memenuhi syarat kesahannya. Akad fasid dibedakan dengan akad batil karena yang terakhir ini tidak sah baik pokoknya maupun sifatnya, dengan kata lain tidak ada wujudnya sama sekali.<sup>43</sup>

### **3. Prinsip-Prinsip Akad**

Hukum Islam telah menetapkan beberapa prinsip akad yang berpengaruh kepada pelaksanaan akad yang di laksanakan oleh pihak-pihak yang berkepentingan. Berikut ini prinsip-prinsip akad dalam Islam:

- a. Prinsip kebebasan berkontrak.
- b. Prinsip perjanjian itu mengikat.
- c. Prinsip kesepakatan bersama.
- d. Prinsip ibadah.
- e. Prinsip keadilan dan kesemimbangan prestasi.
- f. Prinsip kejujuran (amanah)<sup>44</sup>

### **4. Berakhirnya Akad**

Akad berakhir di sebabkan oleh beberapa hal, di antaranya sebagai berikut :

- a. Berakhirnya masa berlaku akad tersebut, apabila akad tersebut tidak mempunyai tenggang waktu.
- b. Di batalkan oleh pihak-pihak yang berakad, apabila akad tersebut sifatnya tidak mengikat.
- c. Dalam akad sifatnya mengikat, suatu akad dapat dianggap berakhir jika :

---

<sup>43</sup> Suhendi. *Fiqh Muamalah*. (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada. 2014) Hal : 49

<sup>44</sup> Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalat*, (Yogyakarta : UII Pres, 1982) hal 65

1. Jual beli yang di lakukan *fasad*, seperti terdapat unsur-unsur tipuan salah satu rukun atau syaratnya tidak terpenuhi,
2. Berlakunya khiyar syarat, aib, atau rukyat,
3. Akad tersebut tidak di lakukan oleh salah satu pihak secara sempurna,
4. Salah satu pihak yang melakukan akad meninggal dunia.<sup>45</sup>

---

<sup>45</sup> Rahman Ghazali, Abdul. Hal:58-59

### **BAB III**

#### **GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN**

##### **A. Sejarah Pengadilan Negeri Palembang**

Pengadilan Negeri Klas 1A Palembang adalah kelanjutan dari sistem Pengadilan Kolonial Belanda yaitu Pengadilan Rakyat setelah melalui berbagai macam proses maka Pengadilan Rakyat berubah menjadi Pengadilan Negeri.

Pengadilan Negeri (PN) Palembang merupakan sebuah lembaga peradilan di lingkungan Peradilan Umum yang berkedudukan di ibu kota kabupaten atau kota. Sebagai Pengadilan Tingkat Pertama, Pengadilan Negeri berfungsi untuk memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara pidana dan perdata bagi rakyat pencari keadilan dengan wilayah hukum kota Palembang.<sup>46</sup>

Pada awalnya Kantor Pengadilan Negeri, yang dikenal dengan nama kantor Laandrad, terletak di daerah sayangan Pasar 16 Palembang dan sampai sekarang dikenal dengan jalan Pengadilan di Palembang. Pada Tahun 1971 Pengadilan Negeri Palembang yang berada di Ibukota Propinsi Sumatera Selatan ini telah menempati gedung baru yang dibangun di Jln. Kapten A. Rivai No. 16 Palembang hingga sekarang.<sup>47</sup>

Sebelum tahun 2004, Pengadilan Negeri Palembang berada dibawah Dapertemen Hukum dan Hak Asasi Manusia dan baru pada tahun 2004 seluruh Peradilan yang berada di seluruh Indonesia berada satu atap di bawah Mahkamah Agung Republik Indonesia.

---

<sup>46</sup> Dokumentasi Pengadilan Negeri Palembang

<sup>47</sup> Ibid, Dokumentasi

Pengadilan Negeri Palembang berada dikawasan perkantoran di lingkungan Kantor Gubernur Sumatera Selatan, yang berdampingan dengan :

- Bagian depan berhadapan dengan jalan Kapten A.Rifai
- Bagian belakang berdekatan dengan kantor Kejaksaan Negeri Palembang
- Bagian samping sebelah kanan bersebelahan dengan Kantor Jasa Raharja
- Bagian samping sebelah kiri bersebelahan dengan Kantor Gubernur Sumatera Selatan<sup>48</sup>

### **B. Visi Misi Pengadilan Negeri Palembang**

Pengadilan Negeri Palembang sebagai salah satu pelaksanaan kekuasaan kehakiman bagi rakyat yang mencari keadilan yang memiliki Visi dan Misi mengacu pada Visi dan Misi Mahkamah Agung Republik Indonesia. Visi merupakan gambaran masa depan yang merupakan cita-cita yang ingin diwujudkan oleh Pengadilan Negeri Palembang, Visi tersebut yaitu :  
*“Terwujudnya Badan Peradilan Indonesia yang Agung”*

Misi adalah sesuatu yang harus diemban atau dilaksanakan sesuai visi yang ditetapkan agar tujuan organisasi dapat terlaksana dan terwujud dengan baik. Untuk mencapai visi tersebut, Pengadilan Negeri Palembang menetapkan misi sebagai berikut:

1. Menjaga Kemandirian Badan Peradilan
2. Memberikan Pelayanan Hukum Yang Berkeadilan
3. Meningkatkan kualitas kepemimpinan Badan Peradilan
4. Meningkatkan Kredibilitas dan Transparansi Badan Peradilan.

---

<sup>48</sup> Ibid, Dokumentasi

### **C. Tugas, Fungsi Kondisi dan Karyawan di Pengadilan Negeri Klas 1A Palembang**

Adapun tugas dan kewajiban ketua Pengadilan Negeri dan kewajiban para panitera dan karyawannya sebagai berikut :

#### **1. Ketua Pengadilan**

##### **Tugas dan Fungsi**

- Melakukan pengawasan terhadap jalannya peradilan yang ditangani oleh Pengadilan Negeri Klas 1A Palembang.
- Melakukan pengawasan terhadap tingkah laku para hakim pada pengadilan Negeri Klas 1A Palembang
- Melakukan pengawasan/Memonitor terhadap pekerjaan-pekerjaan baik administrasi teknik maupun non tehknis Pengadilan Negeri Klas 1A Palembang
- Memberikan peringatan, teguran, dan petunjuk yang diperlukan.
- Tugas-tugas lain yang menurut Undang-undang di wajibkan kepadanya.

#### **2. Wakil Ketua Pengadilan**

##### **Tugas dan Fungsi**

- Membantu ketua dalam melakukan pengawasan terhadap jalannya peradilan yang ditangani oleh Pengadilan Negeri Klas 1A Palembang
- Tugas-tugas lain yang menurut Undang-Undang diwajibkan kepadanya.

### **3. Panitera/Sekretaris**

#### **Tugas dan Fungsi**

- Membantu ketua pengadilan negeri Palembang dalam membuat program kerja jangka pendek dan jangka panjang, pelaksanaannya dan peroganisasiannya.
- Melakukan penilaian dan mengesahkan penilaian pelaksanaan pekerjaan pejabat bawahan.
- Melakukan bimbingan pegawai dengan lingkungan Pengadilan Negeri Klas 1A Palembang.
- Mengatur pembagian tugas jabatan kepaniteraan.
- Dengan dibantu oleh wakil panitera dan panitera muda yang menyelenggarakan administrasi secara cermat mengenai jalannya perkara perdata dan pidana maupun situasi keuangan perkara perdata.
- Mengkoordinasikan ketatausahaan di lingkungan Pengadilan Negeri Klas 1A Palembang.
- Melakukan pengawasan melekat dilingkungan Pengadilan Negeri Klas 1A Palembang.
- Mengkoordinasikan pengelolaan anggaran rutin pengadilan negeri klas 1A Palembang sesuai dengan ketentuan dan perundang-undangan berlaku.

- Bertanggung jawab atas pengurusan berkas perkara, putusan, dokumen akta, buku daftar, biaya perkara, uang titipan, pihak ketiga, surat-surat bukti lainnya disimpan di kepaniteraan.
- Membuat akata dan salinan putusan.
- Menerima dan mengirimkan berkas perkara
- Mengkoordinasikan pengelolaan perlengkapan Pengadilan Negeri Klas 1A Palembang
- Melakukan pengelolaan kebutuhan informasi dan pengelolaan administrasi kepegawainan pegawai Pengadilan Negeri Klas 1A Palembang.
- Melakukan pengendalian administrasi kepegawaian dalam lingkungan Pengadilan Negeri Klas 1A Palembang
- Mengkoordinasikan pembuatan dan penyusunan laporan pelaksanaan tugas Pengadilan Negeri Klas 1A Palembang .
- Penyamapaian salinan putusan peninjauan kembali.
- Pembuatan akta yang menurut Undnag-Undang peraturan diharuskan dibuat oleh panitera.

#### **4. Wakil Panitera**

##### **Tugas dan Fungsi**

- Mengadakan pembinaan, pengawasan dan mengkoordinir pelaksanaan tugas-tugas Panitera Muda Perdata
- Mengadakan pembinaan, pengawasan dan mengkoordinir pelaksanaan tugas-tugas Panitera Muda Pidana

- Mengadakan pembinaan, pengawasan dan mengkoordinir pelaksanaan tugas-tugas Panitera Muda Hukum.
- Menerima surat-surat masuk yang berhubungan dengan tugas kepaniteraan yang telah diposisikan oleh Ketu/Wakil Ketua dan Panitera/Sekretaris untuk diteruskan ke masing-masing panitera muda untuk penyelesaiannya.

## **5. Wakil Sekretaris**

### **Tugas dan Fungsi**

- Menyelenggarakan tertib administrasi dalam hal surat- menyurat dalam pengadilan Negeri Klas 1A Palembang.
- Mengadakan pembinaan, pengawasan dan mengkoordinir pelaksanaan tugas pada sub bagian umum.
- Mengadakan pembinaan, pengawasan dan mengkoordinir pelaksanaan tugas pada sub bagian kepegawaian.
- Mengadakan pembinaan, pengawasan dan mengkoordinir pelaksanaan tugas pada sub bagian keuangan.
- Koordinasi dengan bagian kepaniteraan dalam pelaksanaan tugas kedinasan.
- Tugas-tugas lain yang menurut undang-undang diwajibkan kepadanya.

## **6. Panitera Muda Perdata**

### **Tugas dan Fungsi**

- Melakukan administrasi perkara.

- Mempersiapkan persidangan perkara.
- Melakukan formalitas perlengkapan perkara.
- Melaksanakan pendaftaran berkas perkara.

## **7. Panitera muda pidana**

### **Tugas dan Fungsi**

- Menerima berkas perkara yang dikirim oleh Kejaksaan Negeri Palembang.
- Melaksanakan formalitas kelengkapan berkas perkara pidana.
- Menyerahkan berkas perkara pidana yang telah diregistrasi dan dilengkapi dengan formulir penetapan penunjukkan Majelis Hakim kepada Wakil Panitera untuk diserahkan kepada Ketua Pengadilan Negeri Klas 1A Palembang melalui Panitera/Sekretaris.
- Menyerahkan berkas perkara pidana kepada ketua Majelis Hakim yang ditunjuk oleh Ketua Pengadilan Negeri Klas 1A Palembang.
- Secara teratur mengisi kolom buku registrasi dengan tertib, cermat lengkap dan tepat waktu.
- Membuat laporan bulanan perkara pidana.
- Menyimpan dan memelihara surat-surat yang berhubungan dengan perkara pidana.
- Melaksanakan administrasi perkara.
- Mempersiapkan persidangan perkara.
- Menyimpan berkas perkara yang masih berjalan.

- Tugas-tugas lain yang menurut Undang-Undnag diwajibkan kepadanya.

## **8. Panitera Muda Hukum**

### **Tugas dan Fungsi**

- Mengevaluasi laporan bulanan perkara perdata dan pidana
- Menata kembali arsip perkara perdata dan pidana yang sudah in aktif.
- Mengumpulkan, mengelolah dan memkaji data.
- Menyajikan statistik perkara.
- Menyusun laporan perkara.
- Menyimpan arsip berkas perkara.
- Melakukan administrasi pendaftaran notaris.
- Melakukan administrasi pendaftaran Penasehat Hukum
- Melakukan administrasi pendaftaran Badan Hukum
- Melakukan administrasi pendaftaran Kewarganegaraan
- Tugas-tugas lain yang menurut Undang-Undang diwajibkan kepadanya.,

## **9. Urusan Kepegawaian**

### **Tugas dan Fungsi**

- Menyusun rencana kerja kepala sub bagian kepegawaian.
- Menyusun formasi pengangkatn pegawai baru pada Pengadilan Negeri Klas 1A Palembang.
- Membuat laporan tutup tahun anggaran kepegawaian.

- Menyiapkan data kepegawaian untuk mengikuti ujian dinas tingkat I dan tingkat II.
- Mengadakan usulan kenaikan pangkat.
- Menyelesaikan urusan permintaan pensiun pegawai, pensiun janda/laporan pensiun.
- Menyimpan SK para pegawai Kantor Pengadilan Negeri Klas 1A Palembang.

## **10. Urusan Keuangan**

### **Tugas dan Fungsi**

- Membuat, menyusun rencana penggunaan anggaran dan rencana kebutuhan fisik/perlengkapan kantor yang dituangkan dalam RKL-KL.
- Menyusun DIPA Pengadilan Negeri Klas 1A Palembang.
- Melaksanakan tugas kebendaharaan pengeluaran APBN Pengadilan Negeri Klas 1A Palembang.
- Membuat dan mengirim Lapbul, Labtrin, Lapsemester, Laptah, dan Laporan BAP kas penerimaan dan kas pengeluaran APBN Pengadilan Negeri Klas 1A Palembang.
- Menyusun rekapitulasi anggaran/Laporan keuangan.
- Menyusun daftar pemasukan dan pengeluaran.
- Membuat dan menata usahakan daftar gaji pegawai.

## 11. Urusan Umum

### Tugas dan Fungsi

- Membuat daftar inventaris barang (DIB).
- Menempatkan karyawan pada tempat yang benar sesuai dengan Ilmu bakat, kemampuan serta staatus (SK Pengangkatan)
- Mengelola dan menatusahkan Barang
- ada dalam penguasaan Pengadilan Negeri Klas 1A Palembang.<sup>49</sup>

### D. Yurisdiksi Pengadilan Negeri Palembang

Yurisdiksi Pengadilan Negeri Palembang terbagi menjadi 3 radius wilayah, yaitu :

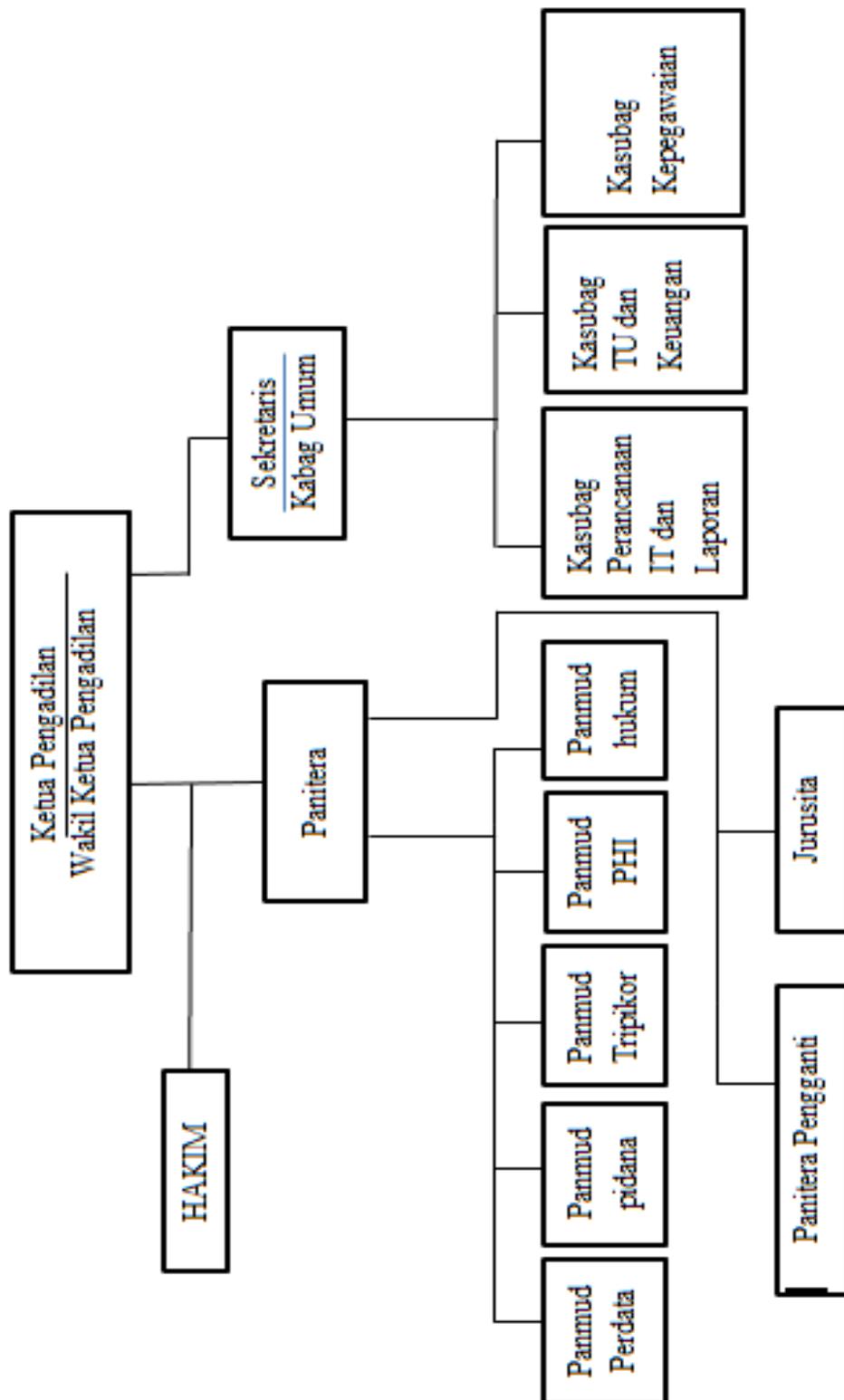
RADIUS I		RADIUS II		RADIUS III	
NO	KECAMATAN	NO	KECAMATAN	NO	KECAMATAN
1	ILIR BARAT 1	1	SUKARAME	1	GANDUS
2	ILIR BARAT 2	2	SAKO	2	SEMATANG BORANG
3	ILIR TIMUR 1	3	KALIDONI	3	ALANG- ALANG LEBAR
4	BUKIT KECIL	4	SEBERANG ULU 1	4	PLAJU
5	KEMUNING	5	SEBERANG ULU 2	5	KERTAPATI
		6	ILIR TIMUR 2		

---

<sup>49</sup> Ibid, Dokumentasi

**E. Struktur Organisasi Pengadilan Negeri Palembang Klas 1A Khusus**

Ketua Pengadilan	: Dr. Djaniko M.H Girsang. S.H.,M.Hum
Wakil ketua Pengadilan	: -
Panitera	: Hamin Achmadi,SH.,MH
Sekretaris	: Rudi Indawan, SH.,M.MKn
Panitera Muda Hukum	: Agusman,S.H.,MH
Panitera Muda Perdata	: Hasan Bunyaman,SH.,MH
Panitera Muda Pidana	: Efendi Saleh,SH
Panitera Muda Tripikor	: Cecep Surajat, SH.,MH
Kepala Bagian Umum	: Nain Meitulu, SH
Kepala Sub Kepegawaian	: Olifia Ter, SA
Kepala Sub bagian Keuangan	: Dewi Clara,SH.,MH
Kepala Sub bagian IT dan Laporan	: Zwesti Damayanti,S.KOM.,MH



## **G. Kasus-Kasus Penyelesaian sengketa perjanjian di Pengadilan Negeri Palembang**

### **1. Kasus dengan dengan nomor perkara 89/Pdt.P/2014/PN.Plg**

Dalam kasus ini pemohon Arifin telah melakukan perjanjian dengan Efendi di hadapan notaris tentang perjanjian tukar menukar tanah dan bangunan. Bahwa dalam pelaksanaan perjanjian tersebut ditemukan bahwa tanah milik effendi yang ditukarkan kepada arifin tidak dapat dimiliki pemohon, karena diatas tanah tersebut ada hak orang lain selaku pemilik. Arifin telah melakukan somasi teguran kepada effendi untuk bertanggung jawab terhadap barang miliknya yang ditukarkan dan tidak dapat dimiliki pemohon. Efendi pun tidak menanggapinya dan dengan demikian terbukti tidak ada itikad tidak baik dari dirinya. Karena perjanjian tersebut sudah tidak lagi memberikan keuntungan bagi pemohon, maka arifin siap mengembalikan uang yang diterimanya.. Dasar pertimbangan hakim dalam kasus ini adalah, menyatakan permohonan pemohon batal dan pihak pemohon harus membayar semua biaya perkara, hal ini didasari dengan ketentuan pasal 1266BW, untuk melakukan pembatalan suatu perjanjian yang diminta kepada Hakim, menyertakan pihak lain sebagai pihak tergugat dan oleh karenanya perkara tersebut harus diajukan dalam suatu gugatan, dengan berdasarkan peraturan perundang-undangan untuk diperiksa dalam suatu perkara permohonan sebagaimana antara lain diatur dalam Buku II Edisi 2007 Mahkamah Agung Republik Indonesia 2008 tentang Pedoman Teknis Administrasi Peradilan Perdata Umum dan perdata khusus, dengan demikian maka permohonan pemohon tidak

memenuhi syarat formal sebagai pemohon dan harus diajukan dalam bentuk gugatan, sehingga permohonan pemohon tidak dapat diterima. Bahwa permohonan pemohon tidak diterima sehingga pemohon membayar biaya yang timbul dalam perkara permohonan ini.

2. Kasus dengan nomor perkara 27/Pdt.G/2013/PN.PLG

Dalam kasus ini Kartini sebagai Pelawan I dan Rahmi sebagai pelawan II melawan PT. BPR Mitra Central sebagai Terlawan I dan Maria sebagai Terlawan II dengan perkara rahmi sebagai pelawan II telah meminjam uang sebesar 10 juta kepada maria terlawan II dengan menjaminkan sertifikat hak milik (SHM) No. 305 Tahun 1982 atas nama sukiman wijaya (alm) dan tanpa diketahui oleh para terlawan, pihak terlawan II membalikan nama di sertifikat hak milik tersebut menjadi nama dirinya seolah-olah telah terjadi jual beli berdasarkan akta jual beli tahun 2010, sedangkan Alm Sukiman wijaya telah meninggal ditahun 2009. Dan para pemohon meminta agar sita Eksekusi dapat ditangguhkan hingga ada kepastian hukum dan menyatakan bahwa para pelawan adalah pemilik yang sah dan berkuatan hukum sebagai ahli waris atas tanah tersebut.

Dalam kasus ini hakim memutuskan bahwa menyatakan mengabulkan eksepsi Terlawan I, menyatakan perlawanan para pelawan tidak dapat diterima dan menghukum para pelawan untuk membayar biaya perkara. Berdasarkan putusan tersebut ialah bahwa gugatan yang diajukan oleh pelawan adalah salah objek (Error In Subyekto), Oleh karena para pelawan

tidak ada hubungannya dengan PT.BPR Mitra dan karena pelawan kalah dalam persidangan diharuskan membayar biaya perkara.

## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Dasar-dasar Pertimbangan Hakim dalam Putusan Hakim Pengadilan Negeri Palembang Tahun 2015 Terhadap Perkara Wanprestasi Perjanjian Bagi Hasil Bangun**

Pada bab ini penulis akan membahas terhadap Putusan Hakim Pengadilan Negeri Palembang Nomor 182/Pdt.G/2014/PN Plg Tahun 2015 terhadap perkara wanprestasi perjanjian bagi hasil bangun, sebelum membahas permasalahan lebih lanjut penulis akan menguraikan tentang pertimbangan putusan hakim Pengadilan Negeri Palembang dalam perkara ini sebagai berikut :

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berupa surat P.1 sampai dengan P.8 dan saksi M.Damirullah dan Didik Supriyanto diperoleh fakta-fakta hukum :

- Bahwa benar ada perjanjian bagi hasil antara Penggugat dengan Willy Handoko (Tergugat I) yang dibuat dihadapan Notaris Tati Rosalina Tampubolon (Tergugat II), dengan akte No.23 tanggal 31 Juli 2009, bukti P.1, di mana ke dua belah pihak sepakat Tergugat I mendirikan bangunan Ruko di atas tanah Penggugat sebanyak 6 (enam) pintu;
- Bahwa benar ada perjanjian bagi bangunan antara Penggugat dengan Willy Handoko (Tergugat I) yang dibuat tanggal 31 Agustus 2010, bukti P.2, dimana kedua belah pihak sepakat melaksanakan

pembangunan di atas bidang tanah milik Penggugat dengan cara bangun bagi. Pasal 4 menyatakan Jangka waktu pelaksanaan pembangunan 3 ruko satu lantai milik Pihak pertama (Penggugat) yaitu selama 9 bulan terhitung dari tanggal keluarnya IMB dan posisi tanah sudah kosong;

- Bahwa benar pada tanggal 15 Oktober 2010, IMB atas nama ABDUL GANI BUSTAN (Penggugat) telah dikeluarkan, bukti P.4;
- Bahwa benar selanjutnya antara Penggugat dengan Hasanusi Hambali melakukan perjanjian bagi bangunan di atas tanah objek yang sama dan dibuat di hadapan Notaris Badiah Azhari dengan akte No.09 pada tanggal 4 April 2011, bukti P.5;
- Bahwa benar pada tanggal 1 Agustus 2011, antara Willy Handoko (Tergugat I) dengan ALHASAN BASRI/BASTARI dibuat perjanjian Pemborongan Kerja Pembangunan Ruko 4 pintu di atas tanah Penggugat tersebut;
- Bahwa sampai dengan sekarang di tanah itu masih kosong, belum dibangun Ruko dan tidak ada yang menguasai tanah itu sekarang;
- Bahwa di dalam perjanjian itu Penggugat tidak mendapat Bangunan Ruko, tetapi Penggugat minta dibuatkan Rumah dan uang sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) sebagai kompensasi;

- Bahwa alasan Tergugat I tidak mau membangun Ruko itu menurut Tergugat I tidak sesuai dengan surat perjanjian dan surat yang dikeluarkan oleh Tata Kota, ukurannya tidak sesuai;
- Bahwa Permasalahan dalam perkara ini, Tergugat minta ganti rugi dua ratus persen kepada Penggugat, pada hal Tergugat I sampai dengan sekarang belum membangun Ruko tersebut;
- Bahwa yang membuat IMB (Izin Mendirikan Bangunan) itu, awalnya Tergugat I yang mengurus, tapi tidak selesai, lalu Abdul Gani (Penggugat) yang mengurusnya, selesai;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi berupa surat T.I.1 sampai dengan T.I.8 dan Saksi-Saksi yaitu Muchtar, Hasan Basri, dan Darwin B diperoleh fakta-fakta hukum :

- Bahwa benar ada perjanjian bagi hasil antara Penggugat dengan Willy Handoko (Tergugat I ) yang dibuat di hadapan Tergugat II selaku Notaris, dengan akte No.23 tanggal 31 Juli 2009, bukti P.1, di mana ke dua belah pihak sepakat Tergugat I mendirikan bangunan Ruko di atas tanah Penggugat sebanyak 6 (enam) pintu, bukti T.I.1;
- Bahwa benar dari bukti T.I.2 dan bukti T.I.3 berupa tanda terima kompensasi uang dari Tergugat I kepada Penggugat Rp100.000,00 dan Rp75.000,00 untuk pengurusan IMB;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta di atas dari bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berupa bukti P-1 sampai dengan P-6 dan Saksi-Saksi yaitu M. Damirullah dan Didik Supriyanto dan bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi berupa bukti T.I.1 sampai dengan T.I.8 dan Saksi-Saksi yaitu Muchtar, Hasan Basri, dan Darwin B dapat disimpulkan bahwa Benar antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah melakukan perjanjian bagi hasil yang dibuat di hadapan Notaris Tati Rosalina Tampubolon (Tergugat II), dengan akte No.23 pada tanggal 31 Juli 2009, bukti P.1, di mana kedua belah pihak sepakat Tergugat I mendirikan bangunan Ruko di atas tanah Penggugat sebanyak 6 (enam) pintu. Lalu dibuat perjanjian bagi bangunan antara Penggugat dengan Willy Handoko (Tergugat I ) pada tanggal 31 Agustus 2010, di dalam Pasal 4 menyatakan Jangka waktu pelaksanaan pembangunan 3 ruko satu lantai milik Pihak pertama (Penggugat) yaitu selama 9 bulan terhitung dari tanggal keluarnya IMB dan posisi tanah sudah kosong;

Menimbang, bahwa pada tanggal 15 Oktober 2010, IMB atas nama ABDUL GANI BUSTAN (Penggugat) telah dikeluarkan bukti P.4, didukung dengan keterangan saksi dari Penggugat dan saksi Tergugat yaitu saksi Muchtar dan Darwin tidak pernah melihat IMB tetapi melihat merknya saja yang dipasang di pohon nangka atas nama Abdul Gani;

Menimbang, bahwa untuk menindak lanjuti perjanjian tersebut, maka pada tanggal 1 Agustus 2011, antara Willy Handoko (Tergugat I) dengan

ALHASAN BASRI/BASTARI baru dibuat perjanjian Pemborongan Kerja Pembangunan Ruko 4 pintu di atas tanah Penggugat tersebut. Dengan demikian sudah tidak sesuai dengan waktu yang telah ditetapkan pada Pasal 4 dalam perjanjian bagi bangunan antara Penggugat dengan Willy Handoko (Tergugat I ) yang dibuat tanggal 31 Agustus 2010 yaitu selama 9 bulan terhitung dari tanggal keluarnya IMB, sedangkan IMB dikeluarkan pada tanggal 15 Oktober 2010;

Menimbang, bahwa benar antara Penggugat dengan Hasanusi Hambali melakukan perjanjian bagi bangunan di atas tanah objek yang sama dan dibuat dihadapan Notaris Badiah Azhari dengan akte No.09 pada tanggal 4 April 2011, bukti P.5, akan tetapi telah dibatalkan dengan perdamaian sehingga tidak dilanjutkan lagi;

Menimbang, bahwa benar Majelis Hakim telah mengadakan Pemeriksaan Setempat (PS) ke lokasi objek sengketa, pada hari Jum'at tanggal 6 Maret 2015 bertempat di Jalan Terpedo Komplek YPP No.794/94 RT.09 RW.03 Sekip Ujung, Kelurahan 20 Ilir Kecamatan Kemuning Kota Palembang, di mana di tanah tersebut sudah kosong terdapat bekas rumah Penggugat (Abdul Gani) yang sudah dirobohkan, karena menurut saksi-saksi Penggugat, Penggugat dan anak-anaknya sudah tidak tinggal di lokasi akan tetapi mengontrak rumah di daerah Kenten;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta di persidangan dan pertimbangan-pertimbangan di atas, maka menurut Majelis Hakim, dengan

tidak dilaksanakannya sebagian isi yang tercantum dalam perjanjian bagi bangunan antara Penggugat dengan Willy Handoko (Tergugat I) yang dibuat tanggal 31 Agustus 2010, khususnya di dalam Pasal 4 menyatakan Jangka waktu pelaksanaan pembangunan 3 ruko satu lantai milik Pihak pertama (Penggugat) yaitu selama 9 bulan terhitung dari tanggal keluarnya IMB, maka Tergugat I tidak memenuhi isi perjanjian tersebut, dan telah melakukan perbuatan Wanprestasi.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka menurut Majelis Hakim petitum angka 2 ini beralasan dan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum angka 3 berbunyi: Menyatakan batal surat perjanjian bagi hasil antara penggugat dengan tergugat I yang dibuat dihadapan tergugat II sebagaimana yang tertuang dalam akte No.23 tanggal 31 Juli tahun 2009 .

Menimbang, bahwa sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1267 KUHPerdara yang berbunyi Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi dapat memilih : memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta di persidangan dan pertimbangan-pertimbangan di atas dihubungkan dengan ketentuan Pasal 1267 KUHPerdara menurut Majelis Hakim di mana telah ada Perikatan

kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat I berupa Bagi Bangun Ruko bertempat di Jalan Terpedo Komplek YPP No.794/94 RT.09 RW.03 Sekip Ujung, Kelurahan 20 Ilir Kecamatan Kemuning Kota Palembang yang dibuat di hadapan Notaris Tati Rosalina Tampubolon (Tergugat II), dengan akte No.23 pada tanggal 31 Juli 2009, akan tetapi salah satu isi Pasal dari Perikatan kerjasama yaitu Pasal 4 tidak terpenuhi sedangkan Penggugat menuntut pembatalan persetujuan tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena unsur Pasal ini sifatnya alternatif, dan apabila salah satu unsurnya telah terpenuhi, maka unsur Pasal ini pun telah terpenuhi. Dengan demikian mengenai petitum angka 3 ini beralasan dan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai petitum angka 4 : Menyatakan hangus biaya biaya yang telah dikeluarkan oleh tergugat I sebesar Rp.175.000.000.- (Seratus tujuh puluh lima juta rupiah) karena telah melakukan Wanprestasi atau ingkar janji terhadap Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta terungkap di persidangan dari bukti surat Penggugat yaitu P.4, dan Tergugat yaitu: T.I.2 dan T.I.3 di hubungkan dengan keterangan para saksi Penggugat maupun Tergugat, dari bukti T.I.2 dan bukti T.I.3 berupa tanda terima kompensasi uang dari Tergugat I kepada Penggugat Rp100.000,00 dan Rp75.000,00 untuk pengurusan IMB, maka menurut Majelis Hakim uang sejumlah Rp75.000,00

sudah dipergunakan untuk membuat IMB dan sudah selesai berupa Petikan Keputusan Walikota Palembang Nomor 1039/IMB tanggal 15 Oktober 2010, selanjutnya diberi tanda P.4. Menurut keterangan saksi Muchtar dan Darwin B di atas tanah tersebut ada papan merk atas nama Abdul Gani (Penggugat);

Menimbang, bahwa saat membuat IMB (Izin Mendirikan Bangunan) itu, awalnya Tergugat Willy yang mengurus, tapi tidak selesai, lalu Abdul Gani (Penggugat) yang mengurusnya, selesai;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka oleh karena uang sejumlah Rp75.000,00 sudah dipergunakan untuk membuat IMB dan sudah selesai, sedangkan uang kompensasi sejumlah Rp100.000,00 berada di tangan Penggugat, maka Majelis Hakim akan mengabulkan sebagian, sehingga petitum angka 3 ini beralasan hukum untuk dikabulkan Menyatakan hangus biaya yang telah dikeluarkan oleh Tergugat I sebesar Rp75.000.000.- (Tujuh puluh lima juta rupiah ) karena telah dipergunakan untuk membuat IMB. Dengan demikian menurut Majelis Hakim petitum angka 4 beralasan dan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai petitum angka 5 berbunyi: Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mematuhi isi putusan perkara ini.

Menimbang, bahwa demi kepastian hukum maka Tergugat I dan Tergugat II berkewajiban untuk mematuhi isi putusan perkara ini, dengan

demikian menurut Majelis Hakim petitum angka 5 ini beralasan dan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai petitum angka 6 Membebaskan kepada tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng. Oleh karena dalam Gugatan perkara ini Tergugat I dan Tergugat II juga mengajukan Gugatan Rekonvensi, maka Majelis Hakim akan memutuskan secara bersamaan dalam Konvensi dan dalam Rekonvensinya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi pada pokoknya adalah Perbuatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi ( Abdul Gani Bustan ) yang telah ternyata melakukan ingkar janji/ Wanprestasi terhadap Tergugat I, karena berdasarkan Surat Perdamaian antara Abdul Gani Bustan dengan Ahai alias Hasanusi Hambali tanggal 16 Maret 2014 dalam perkara nomor 98/Pid.B/21014/PN.PLG tanggal 26 Maret 2014, telah terjadi masalah antara Abdul Gani Bustan dan Hasanusi Hambali sepihak dengan Tergugat I ( Willy Handoko ) sehingga tidak memenuhi isi yang tercantum dalam Akta nomor 23 tanggal 31 July 2009 Pasal 06 yang berbunyi “ Pihak Pertama menjamin Surat Tanah yang di Proses menjadi Sertifikat tidak bermasalah,

tidak sedangkan di Jaminkan kepada Pihak lain atau Bank, Tidak terlibat hutang-piutang, tidak ada sanggahan baik dari keluarga, Ahli waris, maupun tetangga dikemudian hari “

Pasal 06 akta nomor 23 tanggal 31 July 2009 Notaris Tati Rosalina Tampubolon, SH, yang berbunyi : “Apabila Kemudian hari ada masalah sehingga menimbulkan gugatan atau sengketa, maka Pihak Pertama (Abdul Gani Bustan) sanggup mengganti kerugian sebesar 200% dari biaya atau nilai yang telah dikeluarkan Pihak Kedua (Willy Handoko) sekaligus tanpa kecuali yaitu membayar ganti rugi sebanyak Rp544.000.000,- dibulatkan Rp.500.000.000,- ( Lima ratus juta rupiah ) dengan perincian Tergugat I telah dirugikan sebanyak Rp.100.000.000,- + Rp.75.000.000,- + Rp.25.000.000,- = Rp.200.000.000,- (Dua ratus juta rupiah) selama 38 bulan dibulatkan menjadi 3 tahun 6 bulan sejak 04 April 2011 sampai dengan 18 November 2014. Uang sebesar Rp.200.000.000,- yang dikeluarkan oleh Tergugat I dikalikan dengan 200% uang ganti kerugian maka jumlahnya menjadi Rp.400.000.000,- (Empat ratus juta rupiah). Jika uang sebesar Rp.400.000.000,- ini diperdagangkan atau diusahakan dengan keuntungan 10% (sepuluh per seratus) setahun untuk jangka waktu selama 3 tahun 6 bulan diperoleh keuntungan sebesar 3,5 tahun x Rp.400.000.000,- x 10% = Rp.140.000.000,- ( Seratus empat puluh juta rupiah ), jumlah semua yang akan diterima Tergugat I Rp.400.000.000,- + Rp.140.000.000,- = Rp.540.000.000,- . Uang sebanyak Rp.540.000.000,- ini diminta oleh Tergugat I kepada Penggugat sebanyak Rp.500.000.000,- ( Lima ratus juta rupiah ) ditambah dengan uang kerugian

immaterial sebanyak Rp.1.000.000.000,- ( Satu milyar rupiah ), karena waktu kejadian tukang dan Mandor Tergugat I diusir dan diancam dengan parang, dilarang memulai persiapan untuk membangun, maka Tergugat I secara immaterial (hati nurani) dirugikan Penggugat sebesar Rp.1.000.000.000,- (Satu milyar rupiah).

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Rekonvensi tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagaimana tersebut di bawah ini;

Menimbang, bahwa adalah benar Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi ada melakukan perjanjian bagi bangun dengan Tergugat I Rekonvensi/ Penggugat Konvensi, di mana berdasarkan berdasarkan dalil-dalil jawaban Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dalam Gugatan Konvensi dihubungkan dengan bukti surat dan saksi yang diajukan ke persidangan, atas perbuatannya, Tergugat I Rekonvensi/ Penggugat Konvensi telah menerima dan menjalani Pidana penjara untuk mempertanggung jawabkan perbuatannya tersebut.

Menimbang, bahwa pada saat Majelis Hakim ke lokasi di atas tanah sengketa terdapat bangunan rumah Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang sudah dirobuhkan, sementara berdasarkan keterangan para saksi Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi, Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi dan isteri dalam keadaan sakit (stress) atas permasalahan yang dihadapinya, sehingga keluarga mereka saat ini tinggal di rumah kontrakan.

Menimbang, bahwa setelah adanya perjanjian tersebut menimbulkan dampak negatif bagi Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan keluarganya, dari segi materi dan psikologis. Dengan demikian sangatlah tidak adil terhadap Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi yang kondisi saat ini untuk mengganti kerugian sebesar 200% sebagaimana yang dimintakan oleh Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi apabila dilakukan pembatalan atas perjanjian bagi bangunan sebagaimana tercantum dalam akte no.23 tanggal 31 Juli 2009, kecuali terhadap uang yang telah diserahkan oleh Tergugat I kepada Penggugat berdasarkan bukti T.I.2 dan T.I.3. Uang sejumlah Rp75.000.000,00 telah dipergunakan untuk mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB), sebagaimana pertimbangan dalam Gugatan Konvensi, kecuali uang sejumlah Rp100.000.000,00 yang harus dikembalikan oleh Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi. Terhadap hal ini telah dipertimbangkan dan dikabulkan sebagaimana dalam Gugatan Konvensi di atas. Dengan demikian Gugatan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi ini tidak beralasan dan dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan pertimbangkan GUGATAN / RECONVENSI Tergugat II sebagaimana di bawah ini; **DALAM LAWAN GUGATAN / RECONVENSI Tergugat II**

Bahwa atas gugatan Penggugat ini , Tergugat II sangat dirugikan baik materiel maupun immaterial (batin) seperti terganggu melayani Pelanggan untuk membuat Akta, tidak memenuhi panggilan sidang Majelis

Hakim dan Terpaksa berhubungan dengan Advokat sebagai Kuasa Hukum Tergugat II dengan segala biayanya .

Bahwa berdasarkan dalil dan uraian diatas Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini , memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Menolak atau tidak dapat menerima gugatan wanprestasi Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menerima Eksepsi Tergugat II kuasa hukum Penggugat yaitu Napoleon , SH dan Muhammad Iskandar , SH tidak sah sebagai kuasa hukum Penggugat ;
3. Menetapkan Pengadilan Negeri Kelas IA Palembang , tidak berwenang mengadili pembatalan Akta Notaris nomor 23 tanggal 31 July 2009 .
4. Menetapkan dan memerintahkan Penggugat mengganti kerugian Tergugat II , Biaya Pengacara sebanyak Rp.10.000.000,- ( Sepuluh juta rupiah ) dan biaya Immateriel sebanyak Rp.1.000.000.000,- ( Satu milyar rupiah ) ;
5. Menyatakan pihak Penggugat sebagai Pihak yang kalah dan menghukum Penggugat untuk membayar biaya Perkara .-

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat II Konvensi tersebut, menurut Majelis Hakim terhadap Petitum angka 1 sampai dengan angka 3 telah dipertimbangkan sebagaimana dalam

Gugatan Konvensi di atas, maka Petitem angka 1 sampai dengan angka 3 ini tidak beralasan dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II dalam Konvensi Petitem angka 4, menurut Majelis Hakim oleh karena tidak terinci dan adalah merupakan konsekuensi atas hubungan kerja yang dilimpahkan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi kepada Pengacaranya, sehingga tidak dapat dikabulkan. Dengan demikian maka Petitem angka 4, tidak beralasan dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi, menurut Majelis Hakim terhadap Petitem angka 5 akan diputus Bersama Gugatan Konvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka menurut Majelis Hakim, Gugatan Rekonvensi dari Para Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I dan Tergugat II Konvensi adalah tidak beralasan dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dikabulkan sebagian dan Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi dinyatakan kalah, sehingga Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan Pasal 1365 dan Pasal 1267 KUHPerdara Undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan:

**MENGADILI:****DALAM KONVENSI****DALAM EKSEPSI :**

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan Wanprestasi.
3. Menyatakan batal surat perjanjian bagi hasil antara penggugat dengan tergugat I yang dibuat di hadapan tergugat II sebagaimana yang tertuang dalam akte No.23 tanggal 31 Juli tahun 2009 .
4. Menyatakan hangus biaya biaya yang telah dikeluarkan oleh tergugat I sebesar Rp75.000.000.- (Tujuh puluh lima juta rupiah) ;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mematuhi isi putusan perkara ini.
6. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

**DALAM REKONVENSI**

- Menolak Gugatan Para Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I dan Tergugat II dalam Konvensi untuk seluruhnya;

**DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

Menghukum Tergugat I dan Tergugat II Konvensi atau Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp1.186.000,00 (satu juta seratus delapan puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas IA Khusus Palembang pada hari Selasa, tanggal 31 Maret 2015, oleh kami Nunsuhaini, SH.M.Hum sebagai Ketua, Charles Simamora, SH.MH, dan S. Joko Sungkowo, SH, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kelas IA Khusus Palembang Nomor 182/Pdt.G/2014/PN Plg, tanggal 30 Oktober 2014. Putusan tersebut diucapkan pada hari Rabu tanggal 7 April 2015 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim anggota tersebut, Hj.Lismawati, SH.MH Panitera Pengganti, Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat I dan Tergugat II;

Hakim Anggota,

Charles Simamora, SH.MH

S. Djoko Sungkowo, SH

Hakim Ketua,

Nunsuhaini, SH.M.Hum

Panitera Pengganti

Hj.Lismawati, SH.MH

## PERINCIAN BIAYA :

1. Biaya pendaftaran	Rp. 30.000,-
2. Biaya ATK	Rp. 50.000,-
3. Biaya panggilan	Rp. 645.000,-
4. PNBP Relas	Rp. 50.000,-
5. Pemeriksaan Setempat	Rp. 400.000,-
6. Materai	Rp. 6.000,-
7. Redaksi	<u>Rp. 5.000,-</u> +

J u m l a h ..... Rp.1.186.000,-

(satu juta seratus delapan puluh enam ribu rupiah)<sup>50</sup>

Pasal 1313 KUHP menegaskan bahwa perjanjian mengakibatkan seseorang mengikatkan dirinya terhadap orang lain.<sup>51</sup> Artinya, dari suatu perjanjian lahir lah kewajiban atau prestasi dari satu orang atau lebih kepada satu orang atau lebih (pihak lainnya), yang berhak atas prestasi tersebut

Suatu perjanjian tersebut sah apabila telah memenuhi syarat yang tercantum dalam pasal 1320 KUHP yaitu mencapai kesepakatan, kecakapan, adanya objek perjanjian dan suatu sebab yang halal.<sup>52</sup> Setiap perjanjian yang sah akan mengikat para pihak dan mempunyai kekuatan hukum dimana para pihak harus memenuhi prestasi seperti yang tercantum dalam perjanjian, sedangkan apabila salah satu pihak tidak memenuhi prestasi tersebut akan dikatakan

---

<sup>50</sup> Sumber : mahkamahagung.go.id

<sup>51</sup> Lihat KUHP Pasal 1313

<sup>52</sup> Lihat KUHP Pasal 1320

wanprestasi. Salah satu pihak yang melakukan wanprestasi harus mendapatkan sanksi yang tegas, karena tentunya pihak lain akan merasa dirugikan. Seperti halnya yang terjadi pada kasus diatas.

Menurut Hakim Berton Sihotang, S.H.,M.H Hakim Pengadilan Negeri Palembang, yang menjadi dasar pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara tersebut sudah berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu Pasal 1238KUHP “ Debitur adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ia menetapkan, bahwa debitur akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”

Pasal ini menerangkan kapan seseorang dianggap telah melakukan wanprestasi dalam suatu perjanjian. Seseorang dikatakan wanprestasi jika:

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
2. Melaksanaakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
3. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
4. Melakukan apa yang seharusnya tidak boleh dilakukan berdasarkan perjanjian<sup>53</sup>.

Sesuai dengan perjanjian, yaitu jika dalam perjanjian itu ditentukan jangka waktu pemenuhan perjanjian dan debitur tidak memenuhi pada waktu tersebut, dia telah melakukan wanprestasi. Dalam perjanjian ini pengugat dan tergugat telah

---

<sup>53</sup> Subkti,S.H, *Hukum Perjanjian* ( Jakarta : Intermedia, 2005) hlm : 45

sepakat bahwa proses pembangunan tersebut memiliki jangka waktu yaitu 9 bulan dari sejak dikeluarkannya IMB tersebut, namun tergugat belum juga melakukan pembangunannya dengan alasan pekerjaanya diusir oleh pengugat.

Terhadap kelalaian debitur dapat diancam beberapa sanksi atau hukuman yang tidak enak bagi debitur yang lalai yaitu :

1. Pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian

Jika dihubungkan dengan putusan nomor 182/Pdt.G/2014/Pn Plg. Hakim telah memutuskan untuk membatalkan perjanjian antara pengugat dan tergugat yang didasari oleh pasal 1267 KUHP, dalam pasal ini memberikan pilihan kepada pihak yang tidak menerima prestasi dari pihak lain untuk memilih dua kemungkinan agar dia tidak dirugikan, yaitu :

- a. Menuntut agar perjanjian tersebut dilaksanakan, jika hal itu masih memungkinkan.
- b. Menuntut pembatalan perjanjian.

2. Membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan di depan hakim<sup>54</sup>.

Jika dihubungkan dengan putusan nomor 182/Pdt.G/2014/Pn Plg, bahwa putusan hakim menyatakan pihak tergugat untuk membayar biaya perkara dikarena kalah dalam persidangan. Sehingga hal ini sesuai dengan putusan hakim.

Dalam putusan hakim yang lainnya, tergugat telah memberikan uang Rp 175.000.000. (Seratus Tujuh Puluh Lima juta rupiah) dengan rincian Rp.

---

<sup>54</sup> Subekti, S.H, *Pokok-Pokok Hukum Perdata* (Jakarta: Intermasa, 2003) hlm : 147

100.000.000 (seratus juta rupiah) yang digunakan sebagai uang down payment (DP), dan Rp 75.000.000 (tujuh puluh lima juta) untuk biaya IMB.

Namun, hakim menyatakan hangus biaya biaya yang telah dikeluarkan oleh tergugat I sebesar Rp75.000.000.- (Tujuh puluh lima juta rupiah). Dan tidak mengabulkan tuntutan tergugat untuk mengembalikan uang tersebut berserta bunga 200% yang telah dijanjikan diawal.

Berdasarkan pertimbangan hakim dalam hal ini, dikarenakan keadaan pengugat dalam keadaan tidak baik, yaitu istrinya dalam keadaan sakit (stress) dan mereka sekeluarga pun tinggal dirumah kontrakan, hal ini lah yang menjadikan putusan hakim untuk meringankan tuntutan dari tergugat untuk pengugat.

#### **B. Tinjauan Hukum Ekonomi Syari'ah terhadap Dasar Pertimbangan Putusan Hakim Pengadilan Negeri Palembang Tahun 2015 Tentang Wanprestasi Perjanjian Bagi Hasil Bangun**

Dalam kehidupan ekonomi Allah SWT telah menetapkan aturan-aturan dalam melaksanakannya dan menetapkan batas-batas tertentu perilaku manusia sehingga menguntungkan satu individu tanpa mengorbankan hak-hak individu lainnya. Perilaku mereka yang ditetapkan dalam Hukum Allah (Syari'ah) harus diawasi oleh masyarakat secara keseluruhan, berdasarkan aturan Islam.<sup>55</sup>

Hukum Islam juga telah diatur mengenai hukum perikatan islam yang juga termasuk dalam bidang muamalah yang mengatur perilaku manusia di dalam menjalankan ekonominya dengan baik dan benar sesuai syariat.

---

<sup>55</sup> Mustafa edwin Nasution Dkk, *Pengenalan Eksklusif Ekonomi Islam*, (Jakarta ; Prenanda Media Group, 2006) Hlm 3

Apabila seseorang telah melakukan perjanjian yang diawalnya telah terjadi akad diantara kedua belah pihak maka perjanjian tersebut wajib dilakukan dan tidak boleh diingkar. Contohnya perjanjian yang telah dilakukan oleh pihak pengugat dan tergugat, dimana didalam perjanjian ini mereka berdua bersepakat untuk membuat perjanjian bagi hasil bangun. Pihak yang berkewajiban memunuhi isi dari perjanjian tersebut ialah tergugat, namun tergugat pun tidak melaksanakan perjanjian tersebut dan dinyatakan ingkar janji. Firman Allah dalam surat An-Nahl ayat 91<sup>56</sup> :

وَأَوْفُوا بِعَهْدِ اللَّهِ إِذَا عَاهَدْتُمْ وَلَا تَنْقُضُوا الْأَيْمَانَ بَعْدَ تَوْكِيدِهَا وَقَدْ جَعَلْتُمُ اللَّهَ عَلَيْكُمْ كَفِيلًا إِنَّ اللَّهَ يَعْلَمُ مَا تَفْعَلُونَ ﴿٩١﴾

*“Dan tepatilah Perjanjian dengan Allah apabila kamu berjanji dan janganlah kamu membatalkan sumpah-sumpah(mu) itu, sesudah meneguhkannya, sedang kamu telah menjadikan Allah sebagai saksimu (terhadap sumpah-sumpahmu itu). Sesungguhnya Allah mengetahui apa yang kamu perbuat”*(Q[16] An-Nahl:91)

Ayat di atas menerangkan bahwa Islam mewajibkan umatnya untuk selalu menepati janji. Kalaupun misalnya kita melanggar janji tersebut dengan berbagai alasan yang tidak akan diketahui oleh orang lain, Allah Melihat apa yang kita lakukan. Allah Maha Mengetahui segala isi hati kita dan Dia akan meminta kita mempertanggungjawabkan perbuatan itu di akhirat kelak.

Asas dalam perjanjian dalam islam :

#### 1. Asas illahiah

---

<sup>56</sup> Depertemen Agama RI, Al-Qur'an dan Terjemahnya Al-Jumanatul 'Ali (Bandung: J-Art, 2008)

Setiap tingkah laku dan perbuatan manusia tidak akan luput dari ketentuan Allah SWT. Kegiatan muamalah termasuk perbuatan perikatan, tidak akan pernah lepas dari nilai-nilai ketauhidan. Dengan demikian, manusia memiliki tanggung jawab akan hal ini. Tanggung jawab kepada masyarakat, tanggung jawab kepada pihak kedua, tanggung jawab kepada diri sendiri, dan tanggung jawab kepada Allah SWT.

#### 2. Asas Kebebasan (Al-Hurriyah)

Islam memberikan kebebasan kepada para pihak untuk melakukan suatu perikatan. Bentuk dari perikatan tersebut ditentukan oleh para pihak. Apabila telah disepakati bentuk dan isinya, maka perikatan itu mengikat para pihak yang menyepakatinya dan harus dilaksanakan segala hak dan kewajibannya. Namun, kebebasan ini tidaklah absolut. Sepanjang tidak bertentangan syaria Islam, maka perikatan tersebut boleh dilaksanakan.

#### 3. Asas Persamaan atau kesetaraan (Al-Musawah)

Suatu perbuatan muamalah merupakan salah satu jalan untuk memenuhi kebutuhan hidup manusia. Oleh karena itu, dalam melakukan perikatan ini, para pihak menentukan hak dan kewajibannya masing-masing didasarkan pada asas persamaan atau kesetaraan ini. Tidak boleh ada suatu kezaliman yang dilakukan dalam perikatan tersebut.

#### 4. Asas keadilan (Al-' Adalah)

Adil adalah salah satu sifat Allah SWT, yang sering kali disebutkan di dalam Al-Qur'an. Bersikap adil sering kali Allah SWT, tekankan

kepada manusia dalam melakukan perbuatan, karena adil menjadikan manusia lebih dekat kepada takwa.

5. Asas Kerelaan (Al-Ridho)

Setiap melakukan transaksi apapun haruslah atas dasar suka sama suka atau kerelaan antara masing-masing pihak, tidak boleh ada tekanan, paksaan, penipuan dan mis-statement. Jika hal ini tidak terpenuhi maka transaksi tersebut dilakukan dengan cara yang batil.

6. Asas kejujuran dan kebenaran (Ash-Shidq)

Kejujuran merupakan hal yang harus dilakukan oleh manusia dalam segala bidang kehidupan, termasuk dalam pelaksanaan muamalah. Jika kejujuran ini tidak diterapkan dalam perikatan, maka akan merusak legalitas perikatan itu sendiri. Selain itu, jika terdapat ketidakjujuran dalam perikatan, akan menimbulkan perselisihan diantara para pihak.

7. Asas tertulis (Al-Kitabah)

Allah SWT telah mengajurkan kepada manusia hendaknya suatu perikatan dilakukan secara tertulis, dihadiri oleh saksi-saksi dan diberikan tanggung jawab individu yang melakukan perikatan, dan yang menjadi saksi. Selain itu, diajarkan pula bahwa apabila suatu perikatan dilaksanakan tidak secara tunai, maka dapat dipegang suatu benda sebagai jaminan. Adanya tulisan, saksi, dan benda jaminan ini menjadi alat bukti atas terjadinya perikatan tersebut<sup>57</sup>.

---

<sup>57</sup> Gemala Dewi, S.H., LL.M., Wirnyaningsih, S.S.MH., Yeni Salma Barkinti, S.H., MH, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia* ( Jakarta: Kencana, 2015) hlm : 37

Jika dihubungkan dengan putusan hakim tersebut, bahwa Asas dalam perjanjian islam telah menunjukkan akan kewajiban memenuhi janji. Serta menjelaskan buruknya orang yang melanggarnya atau tidak menepatinya. Allah SWT mengutuk dan melaknat serta akan menimpakan bencana kepada seseorang yang ingkar kepada janjinya sendiri. Bukan hanya janjinya kepada Allah, Allah juga melaknat manusia yang melanggar janjinya terhadap manusia lainnya.

Dan orang-orang yang melanggar janjinya tersebut termasuk orang-orang yang munafik. Dari Abdullah bin Amr radhiallahu'anhuma, dia berkata, Rasulullah sallallahu'alahi wa sallam bersabda:

أَرْبَعٌ مَنْ كُنَّ فِيهِ كَانَ مُنَافِقًا خَالِصًا وَمَنْ كَانَتْ فِيهِ خَلَّةٌ مِنْهُنَّ كَانَتْ فِيهِ خَلَّةٌ مِنْ نِفَاقٍ حَتَّى يَدَعَهَا إِذَا حَدَّثَ كَذِبًا وَإِذَا عَاهَدَ غَدَرَ وَإِذَا وَعَدَ أَخْلَفَ وَإِذَا خَاصَمَ فَجَرَ ، وَإِنْ كَانَتْ فِيهِ خَصْلَةٌ مِنْهُنَّ كَانَتْ فِيهِ خَصْلَةٌ مِنَ النِّفَاقِ ( رواه البخاري، رقم 3178 و مسلم، رقم 58)

*“Empat (prilaku) kalau seseorang ada padanya, maka dia termasuk benar-benar orang munafik. Kalau berbicara berdusta, jika berjanji tidak menepati, jika bersumpah khianat, jika bertikai, melampau batas. Barangsiapa yang terdapat salah satu dari sifat tersebut, maka dia memiliki sifat kemunafikan sampai dia meninggalkannya.” (HR. Bukhari, 3178 dan Muslim, 58)*

Dari Ali bin Abi Thalib radhiallahu'anhu berkata, Rasulullah sallallahu'alahi wa sallam bersabda :

مَنْ أَخْفَرَ مُسْلِمًا ، فَعَلَيْهِ لَعْنَةُ اللَّهِ وَالْمَلَائِكَةِ وَالنَّاسِ أَجْمَعِينَ ، لَا يُقْبَلُ مِنْهُ صَرْفٌ وَلَا عَدْلٌ ( رواه البخاري، رقم 1870 و مسلم، رقم 1370)

"Barangsiapa yang tidak menepati janji seorang muslim, maka dia mendapat laknat Allah, malaikat, dan seluruh manusia. Tidak diterima darinya taubat dan tebusan." (HR. Bukhari, 1870 dan Muslim, 1370)

Dari Abdullah bin Umar radhiallahu'anhuma dari Rasulullah sallallahu'alaihi wa salam bersabda:

إِنَّ الْغَايِرَ يَنْصَبُ اللَّهُ لَهُ لَوَاءً يَوْمَ الْقِيَامَةِ فَيُقَالُ أَلَا هَذِهِ غَدْرَةُ فُلَانٍ (رواه البخاري، رقم 6178، و

مسلم، رقم 1735)

"Sungguh, Allah akan tancapkan bendera bagi orang yang berkhianat di hari kiamat. Lalu dikatakan: 'Ketahuilah ini adalah pengkhianatan di fulan.'"

(HR. Bukhari, no. 6178, dan Muslim, no. 1735)<sup>58</sup>

Dan Allah telah berfirman dalam surat Al-Isra ayat 34<sup>59</sup> :

وَأَوْفُوا بِالْعَهْدِ إِنَّ الْعَهْدَ كَانَ مَسْئُولًا

"Dan penuhilah janji; sesungguhnya janji itu pasti diminta pertanggung jawabnya." (Q[23] Al-Isra: 34)

Ayat tersebut telah dijelaskan bahwasanya manusia telah diperitahkan untuk memenuhi janjinya, karena di hari akhir nanti setiap apa yang dilakukan manusia akan diminta pertanggung jawabnya kepada Allah.

<sup>58</sup> <https://islamqa.info/id> Diakses Tanggal 28 Mei 2018 Pukul 11.30 WIB

<sup>59</sup> Departemen Agama RI, Al-Qur'an dan Terjemahnya Al-Jumanatul 'Ali (Bandung: J-Art, 2008)

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah diuraikan pada bab sebelumnya maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Dasar pertimbangan hakim Pengadilan Negeri Palembang adalah tergugat dinyatakan melakukan wanprestasi berdasarkan fakta-fakta yang telah dibuktikan dipersidangan, hal ini juga merujuk pada pasal 1238KUHP, pasal ini menjelaskan dapat dikatakan wanprestasi apabila salah satu pihak lalai dengan melewati batas waktu yang ditentukan.
2. Tinjauan Hukum Ekonomi Syari'ah tentang perkara ini, bahwa allah telah melarang keras manusia untuk mengikari janjinya terhadap manusia, sehingga apabila manusia itu sendiri melakukannya, maka apa yang diperbuatnya akan dipertanggung jawabkan dihari akhir nanti.

#### **B. Saran**

1. Kepada masyarakat agar sekiranya dalam membuat perjanjian untuk satu sama lain melakukan kewajibanya agar tidak dapat merugikan orang lain, baik itu secara materil maupun imaterial.
2. Diharapkan skripsi ini dapat dijadikan sebagai referensi dalam belajar.

## DAFTAR PUSTAKA

### **Al-Qur'an Al-Karim**

Depertemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya Al-Jumanatul 'Ali* (Bandung: J-Art, 2008)

### **Buku-Buku**

Al-Mushlih, Abdullah, Shalah Ash-Shawi. *Fikih Ekonomi Keuangan Islam* (Jakarta : Darul Haq, 2004)

Anwar, Syamsul. *Hukum Perjanjian Syariah* ( Jakarta : PT RajaGrafindo Persada, 2010)

Arinanto,Satya, Ninuk Triyanti. *Memahami Hukum.*(Jakarta, PT Raja Grafindo Persada, 2009)

Asyhadie, Zaeni. *Hukum Bisnis: Prinsip dan Pelaksanaanya Di Indonesia* (Jakarta : PT RajaGrafindo Persada, 2016)

Bayir, Ahmad Azhar, *Asas-Asas Hukum Muamalat*, (Yogyakarta : UII Pres, 1982)

Chaudhry,Muhammad Sharif. *Sistem Ekonomi Islam: Prinsip Dasar* ( Jakarta: Prenadamedia Group,2012)

Dewi, Gemala. Wirduyaningsih, Yeni Salma, *Hukum Perikatan Di Indonesia* (Jakarta: Kencana,2015)

Hariri, Wawan Muhwan. *Hukum Perikatan dalam Islam* (Bandung: Pustaka setia, 2011)

Mardani. *Pengantar Hukum Islam di Indonesia.*(Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010)

Meliiala, Djaja S. *Hukum Perdata Dalam Perspektif BW*, ( Bandung : Nuasa Aulia, 2012)

Muslich, Ahmad Wardi. *Fiqh Muamalat* ( Jakarta : Amzah, 2015)

Nurhayati, Neng Yani,. *Hukum Acara Perdata* ( Bandung :CV Pustaka Setia, 2015)

Nurhayati, Sri,Wasilah. *Akutansi Syariah di Indonesia* ( Jakarta : Salemba Empat, 2016)

P.N.H.Simanjutak. *Hukum Perdata Indonesia* ( Jakarta: Kecana, 2015)

Pasaribu, Chairuman , Lubis ,Suhrawardi K.. *Hukum Perjanjian Dalam Islam* ( Jakarta : Sinar Grafika, 2004)

Rofiq,Ahmad. *Hukum perdata di Indonesia*. (Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2015)

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

Salim Hs.. *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak* ( Jakarta: Sinar Grafika, 2003)

Sarwono. *Hukum Acara Perdata Teori dan Praktik* (Jakarta: Sinar Grafika, 2011)

Subekti, *Hukum Perjanjian* ( Jakarta : Intermasa, 2005)

Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata* (Jakarta: Intermasa,2003)

Subekti,. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.* (Jakarta: PT Balai Pustaka,2016)

Sugiato, Umar Said. *Pengantar Hukum Indonesia.* (Jakarta:Sinar Grafika, 2015)

Suhendi. *Fiqh Muamalah.* (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada. 2014)

Syamsuddin. Rahmad,Aris, Ismail Aris. *Merajut Hukum di Indonesia*,(Jakarta: Mitra Wacana Media,2014)

Tirta, Gia Rosdiana. *Wanprestasi Perjanjian Kerjasama Tanah Pertanian Di Kelurahan Tanjung Batu Kecamatan Tanjung Batu Kabupaten Ogan Ilir.* Skripsi (Fakultas Hukum dan Syari'ah : UIN Raden Fatah Palembang, 2016)

Tutik, Titik Triwula. *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional,* (Jakarta : Kencana Prenadmedia Group, 2008)

Wirnyaningsih, Dewi,Gemala, Salma, Yeni Barkinti, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia* ( Jakarta: Kencana, 2015)

## **UNDANG-UNDANG**

Subekti, Tjitrosudibio. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.* (Jakarta: Balai Pustaka,2016)

Undang-Undang Republik Indonesia N0.4 Tahun 2004 Tentang Kekuasaan Kehakiman

## **JURNAL**

Kurniawan, Nyoman Samuel. *Konsep wanprestasi dalam hukum perjanjian dan konsep utang dalam hukum kepailitan (studi komparatif dalam perspektif hukum perjanjian dan kepailitan)* Jurnal Ilmu Hukum (2013). Diakses 20 Januari 2018, <https://ojs.unud.ac.id>.

**SUMBER LAINNYA**

Anonim, Pengertian Prestasi Wanprestasi Definisi Dalam Hukum Perdata Menurut Para Ahli dan Macam Macamnya. Diakses tanggal 30 Januari 2018 Pukul 23.14 Wib. Dari [www.landasanteori.com](http://www.landasanteori.com)

Al-munajjaed, Muhammad. Balasan Memenuhi Janji Dan Bahaya Melanggarnya Diakses Tanggal 28 Mei 2018 Pukul 11.30 Wib. Dari <https://islamqa.info/id/160964>.

Siadari, Ray Pratama. Pengertian bagi hasil. Diakses tanggal 6 juni 2018 Pukul 10.12. Dari <http://raypratama.blogspot.com>.

## DAFTAR RIWAYAT HIDUP

### A. Identitas Diri

Nama : Mela Sandi  
Tempat/Tgl.Lahir : Palembang,27 Mei 1996  
NIM : 14170100  
Alamat : Jln. Mayor salim Batu Bara Lr. Nurul Huda  
No.1959 Palembang  
No. Hp : 081995172288

### B. Nama Orang Tua :

1. Ayah : Herry Yuliansyah  
2. Ibu : Ningrum

### C. Pekerjaan orang tua

1. Ayah : Wiraswasta  
2. Ibu : Ibu Rumah Tngga

### D. Riwayat Hidup

1. TK Trisula Perwari 2002-2002  
2. SDN 178 Palembang 2002-2008  
3. SMPN 10 Palembang Tahun 2008-2011  
4. SMA Nurul Huda Palembang Tahun 2011-2014

Palembang, 28 Mei 2018

(Mela Sandi)