

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP PERKARA SENGKETA WANPRESTASI
JUAL BELI TANAH DALAM PUTUSAN MA NO. 3269 K/PDT/2001**

SKRIPSI



Oleh :

ISTIKOMAH
NIM 210214024

Pembimbing:

MARTHA ERI SAFIRA, M.H.
NIP. 1982072770120092011

**JURUSAN HUKUM EKONOMI SYARIAH FAKULTAS SYARIAH
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PONOROGO**

2018

ANALISIS YURIDIS TERHADAP PERKARA SENGKETA WANPRESTASI

JUAL BELI TANAH DALAM PUTUSAN MA NO. 3269 K/PDT/2001

SKRIPSI

Diajukan Untuk Melengkapi Sebagian Syarat-Syarat Guna Memperoleh
Gelar Sarjana Program Strata Satu (S-1) Pada Fakultas Syariah
Institut Agama Islam Negeri Ponorogo

Oleh :

ISTIKOMAH
NIM 210214024

Pembimbing:

MARTHA ERI SAFIRA, M.H.
NIP. 1982072770120092011

JURUSAN HUKUM EKONOMI SYARIAH FAKULTAS SYARIAH
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PONOROGO

2018

LEMBAR PERSETUJUAN

Skripsi atas nama saudara:

Nama : Istikomah
NIM : 210214024
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)
Judul : Analisis Yuridis Perkara Sengketa Wanprestasi Jual Beli
Tanah Dalam Putusan MA No. 3269 K/Pdt/2001

Telah diperiksa dan disetujui untuk diuji dalam ujian munaqosah.

Ponorogo, 25 September 2018

**Mengetahui,
Ketua Jurusan
Hukum Ekonomi Syariah**



Atik Abidah, M.S.I.
NIP. 197605082000032001

**Menyetujui,
Pembimbing**



Martha Eri Safira, M.H.
NIP. 198207270120092011



**KEMENTERIAN AGAMA RI
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PONOROGO**

PENGESAHAN

Skripsi atas nama saudara :

Nama : Istikomah
NIM : 210214024
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah
Judul : Analisis Yuridis Perkara Sengketa Wanprestasi Jual Beli Tanah Dalam Putusan MA No. 3269 K/Pdt/2001

Skripsi ini telah dipertahankan pada sidang munaqosah Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri Ponorogo pada:

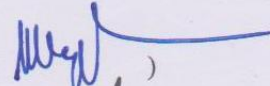
Hari : Selasa
Tanggal : 9 Oktober 2018

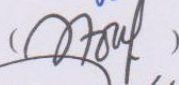
Dan telah diterima sebagai bagian dari persyaratan untuk memperoleh gelar sarjana dalam Ilmu Syariah pada:

Hari : Selasa
Tanggal : 23 Oktober 2018

Tim Penguji :

1. Ketua Sidang : Dr. Miftahul Huda, M.Ag.
2. Penguji : Hj. Atik Abidah, M.S.I.
3. Sekretaris : Martha Eri Safira, M.H.

()

()

()

Ponorogo, 23 Oktober 2018
Mengesahkan
Dekan Fakultas Syariah,


Dr. H. Moh. Munir, Lc., M.Ag.
NIP. 196807051999031001

ABSTRAK

Istikomah, 2018. *Analisis Yuridis Perkara Sengketa Perkara Wanprestasi Jual Beli Tanah dalam Putusan MA No. 3269 K/Pdt/2001*. Skripsi. Jurusan Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah) Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Ponorogo. Pembimbing, Martha Eri Safira, M.H.

Kata Kunci: Putusan MA No. 3269 K/Pdt/2001, wanprestasi, jual beli, akad.

Putusan MA No. 3269 K/Pdt/2001 adalah putusan yang keluar akibat adanya permohonan kasasi terhadap sengketa wanprestasi perjanjian jual beli tanah dan bangunan di kompleks perumahan “Country Wood Regency” yang diatur dalam Pasal 1338 ayat 1 KUHPerdara dan Pasal 1233 perikatan bersumber pada persetujuan, karena itu perjanjian sama artinya dengan persetujuan. Yang mana dalam perjanjian tersebut terdapat ingkar janji (wanprestasi) yang diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut. Yang pada akhirnya permohonan itu dikabulkan. Dikabulkannya gugatan ini karena hakim peradilan sebelumnya tidak tepat dalam menerapkan hukum.

Rumusan masalah dari penelitian ini adalah (1) Bagaimana analisis yuridis terhadap perkara wanprestasi sengketa tanah dalam putusan MA No. 3269 K/Pdt/2001, (2) Bagaimana analisis yuridis terhadap pertimbangan hukum hakim dalam perkara wanprestasi sengketa tanah putusan MA No. 3269 K/Pdt/2001.

Adapun penelitian yang dilakukan penulis adalah jenis penelitian pustaka (*library research*) dengan teknik pengumpulan data berupa berkas putusan MA No. 3269 K/Pdt/2001 dan buku-buku berkaitan dengan masalah yang diteliti. Untuk analisis data menggunakan *deskripsi kualitatif*.

Dari hasil analisis dapat disimpulkan bahwa (1) Putusan hakim dari ketiga peradilan dalam perkara jual beli tanah dan bangunan menurut teori akad yakni semua membolehkan karena perjanjian tidak bertentangan dengan hukum Islam. Jual beli ini terjadi suka sama suka. Menurut teori wanprestasi hakim Pengadilan Negeri tidak tepat dalam menerapkan hukum karena tidak mempertimbangkan isi gugatan. Hakim Pengadilan Tinggi sudah tepat dalam menjatuhkan putusan karena telah sesuai dengan gugatan dan hukum yang berlaku. Hakim Mahkamah Agung tidak membenarkan adanya wanprestasi walaupun di Pengadilan sebelumnya telah benar dalam menerapkan hukum sesuai dengan hukum Islam dan Pasal 1365 KUH Perdata akan tetapi hakim sebelumnya tidak mempertimbangkan adanya pemindahan lokasi yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. (2) Pertimbangan hukum para hakim peradilan untuk menganalisa terhadap perkara sengketa wanprestasi jual beli tanah ditinjau dari teori penafsiran hakim dengan menafsirkan kata atau istilah dari Undang-Undang yang telah dijelaskan dalam gugatan bahwa perjanjian diatur dalam Pasal 1338 ayat 1 KUH Perdata.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dalam kehidupan sehari-hari etika bisnis tidak lepas dari yang namanya perjanjian. Ditinjau dari segi hukum KUH Perdata suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu atau lebih mengikat dirinya terhadap orang lain atau lebih. Setiap perjanjian agar secara sah mengikat bagi para pihak yang mengadakan harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, yang mana ini tertuang dalam ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu perlunya ada kesepakatan para pihak, kecakapan bertindak dari para pihak, adanya obyek tertentu, dan mempunyai kuasa yang halal.¹ Hukum perjanjian Islam adalah bagian dari hukum muamalah yang mengatur perilaku manusia di dalam menjalankan hubungan ekonominya.² Di Indonesia saat ini berlakunya hukum Islam disebut dan ditentukan oleh peraturan Undang-Undang dan Negara wajib mengatur sesuatu masalah sesuai dengan hukum Islam.³

Dalam suatu perjanjian bisnis, harus dijalankan dengan penuh kepercayaan dan tanggungjawab diantara kedua belah pihak. Sesuai pasal 1233 KUH Perdata, perikatan bersumber paada persetujuan, karena

¹ Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia*, (Yogyakarta: Gajah Mada Universitas Press, 2010), 7.

² Gemala Dewi, Wirdyaningsih dan Yeni Salma Barlinti, *Hukum Perikatan Islam Di Indonesia*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2005), 3.

³ Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia*, 16.

itu”perjanjian” sama artinya dengan “persetujuan”.⁴ Akan tetapi, adakalanya pelaksanaan perjanjian bisa berjalan sempurna sesuai yang dikehendaki kedua belah pihak. Atau salah satu pihak tidak bisa menjalankan isi perjanjian dengan sempurna. Hal ini dalam hukum perjanjian dengan istilah cidera janji atau wanpretasi. Sesuai Pasal 1365 KUH Perdata, tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut. Apabila terjadi wanprestasi bisa selesai dengan cara kekeluargaan, ada juga yang akhirnya masuk ke meja hijau atau melalui lembaga peradilan.⁵

Kasus dan duduk perkara dalam putusan MA No. 3269 K/Pdt/2001 bahwa Penggugat dan Tergugat telah mengadakan perjanjian perikatan jual beli tanah dan bangunan rumah di komplek perumahan “Villa Cendana” sesuai dengan Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan No. 08/PP JB-CWR/I/95 tanggal 20 Januari 1995, dengan luas tanah 152,7 M2 dan bangunan 148 M2 Type Sungkai, terletak di Blok B Kavling 02 Desa Cempaka Putih, Kecamatan Ciputat, Kabupaten Tangerang. Bahwa jual beli tanah dan bangunan tersebut dilakukan dengan harga sebesar Rp 185.531.620,- seluruh harga tersebut telah dilunasi Penggugat sebagaimana diperjanjikan. Dengan syarat pihak pertama telah menyelesaikan pendirian

⁴ Munir Fuadi, *Konsep Hukum Perdata*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada), 180.

⁵ Martha Eri Safira, *Hukum Ekonomi Di Indonesia*, (Ponorogo: CV. Nata Karya, 2016), 83.

bangunan, dalam jangka waktu 10 bulan sejak perjanjian ini ditanda tangani dan pihak kedua telah menyelesaikan pembayaran jumlah harga jual, sesuai dengan ketentuan dalam pasal 3 perjanjian ini.

Dengan demikian penyerahan tanah dan bangunan rumah seharusnya dilakukan dalam waktu 10 bulan terhitung sejak tanggal 20 Januari 1995 atau paling lambat tanggal 10 November 1995. Tetapi ternyata penyerahan tanah dan bangunan baru dilakukan tanggal 19 November 1996 dengan Berita Acara No. BA/011/Tm-VC/XI/1996. Artinya Tergugat telah terlambat melakukan penyerahan tanah dan bangunan selama 363 hari. Dengan demikian Tergugat telah melakukan kesalahan dan ingkar janji (wanprestasi) terhadap Penggugat. Sebelum mengajukan gugatan Penggugat menghendaki dan beritikad baik agar masalah ini dapat diselesaikan secara baik dan sukarela. Penggugat juga mengajukan dua tuntutan/teguran yang tidak ada penyelesaian dan tanggapan positif dari Tergugat. Karena itu Penggugat mengajukan gugatan ini pada Pengadilan Tingkat Pertama di Pengadilan Negeri Tangerang pada putusan No. 117/Pdt/G/1998/PN.Tng dengan amar putusan menolak seluruh gugatan Penggugat, sebab yang menjadi dasar gugatan adalah perjanjian perikatan jual beli tanah dan bangunan (PPJB) No. 08/PPJB-CWR/1/95, sedangkan penggugat telah menandatangani Akta Jual Beli Nomor: 93/26/Ciputat/1997, dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Ny. Sjarmaeni Sofjan Chandra, SH., tanggal 10 Maret 1997 dan Penggugat telah menerima serta menandatangani Berita Acara Serah Terima Rumah dan Bangunan.

Penggugat merasa putusan Pengadilan Negeri belum adil dan masih dirugikan maka Penggugat mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Bandung pada putusan No. 495/Pdt/1999/PT.Bdg dengan amar putusan mengabulkan gugatan untuk sebagian menyatakan tergugat telah melakukan ingkar janji (wanprestasi), menghukum tergugat untuk membayar denda keterlambatan penyerahan tanah dan bangunan sebesar 1% x 363 x Rp 185.531.620,- = Rp 67.347.978,- dan juga menghukum Tergugat untuk membayar ongkos perkara dalam dua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp 75.000,- menolak gugatan selebihnya.⁶

Kemudian setelah itu diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 15 Maret 2001 ke Mahkamah Agung pada putusan No. 3269 K/Pdt/2001 menimbang bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon kasasi bahwa putusan Pengadilan Bandung di dalam memutuskan perkara No. 495/Pdt/1999/PT.Bdg., berdasarkan pertimbangan hukum yang keliru dan salah oleh karena putusan a quo tidak menerapkan hukum yang benar. Kemudian pada putusan Pengadilan Tinggi Bandung hanya mempertimbangkan berdasarkan Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan, bahwa Berita Acara Penyerahan Tanah dan Rumah bukan berdasarkan Pengikatan Jual Beli sebab lokasi yang diatur dalam perjanjian a quo telah berubah lokasinya berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak, oleh

⁶ <http://putusan.mahkamahagung.go.id>, Putusan MA No. 3269 K/Pdt/2001, (diakses pada tanggal 20 Desember 2017).

karenanya ketentuan yang diatur dalam pengikatan a quo menjadi gugur dan tidak mengikat lagi, dengan demikian pertimbangan PT Bandung telah terjadi ingkar janji (wanprestasi) dengan mengacu Berita Acara Penyerahan No.BA/011/Tm-VC/XI/1996 adalah keliru dan salah. Dari pertimbangan tersebut maka menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari pemohon kasasi.

Dari latar belakang di atas, penulis merasa sangat perlu untuk mengkaji lebih jauh dan memberikan pembahasan khusus tentang apa yang menjadi pertimbangan hukum hakim dalam perkara No. 3269 K/Pdt/2001, bahwa dalam setiap Peradilan memiliki putusan yang berbeda antara satu dan yang lain. Padahal dalam sengketa yang sama, yaitu sengketa wanprestasi jual beli tanah. Sehingga penelitian ini nantinya akan dituangkan dalam skripsi yang berjudul **“Analisis Yuridis Perkara Sengketa Wanprestasi Jual Beli Tanah Dalam Putusan MA No. 3269 K/Pdt/2001”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan judul dan latar belakang di atas, maka penulis dapat merumuskan beberapa permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana analisis yuridis terhadap perkara wanprestasi sengketa tanah dalam putusan MA No. 3269 K/Pdt/2001?
2. Bagaiman analisis yuridis terhadap pertimbangan hukum hakim dalam perkara wanprestasi sengketa tanah putusan MA No. 3269 K/Pdt/2001?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan yang hendak dicapai penulis yaitu:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis tentang analisis yuridis terhadap perkara wanprestasi sengketa tanah dalam putusan MA No. 3269 K/Pdt/2001
2. Untuk mengetahui dan menganalisis tentang analisis yuridis terhadap pertimbangan hukum hakim dalam perkara wanprestasi sengketa tanah putusan MA No. 3269 K/Pdt/2001

D. Manfaat Penelitian

Adapun pembahasan permasalahan dan penulisan skripsi ini diharapkan berguna dan memiliki manfaat sebagai berikut:

1. Bagi kepentingan teoritis, penulis skripsi ini diharapkan dapat menambah khasanah ilmu pengetahuan dalam bidang hukum perdata yang spesifikasinya tentang masalah jual beli ingkar janji (wanprestasi).
2. Bagi kepentingan praktis, sebagai sumbangan yang berarti bagi masyarakat pada umumnya dan pihak-pihak terkait pada khususnya yang berkaitan dalam perkara jual beli ingkar janji (wanprestasi).

E. Telaah Pustaka

Setelah peneliti menelusuri hasil penelitian terdahulu, peneliti menemukan karya tulis yang berkaitan dengan judul skripsi ini yaitu:

1. Skripsi dengan judul: Analisis Yuridis Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Pondasi Di Atas Tanah Hak Sewa Dengan Akta Di Bawah Tangan (Kajian Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 410 K/ Pdt/ 2012) yang membahas tentang putusan batalnya perjanjian jual beli antara para pihak karena adanya wanprestasi yang mana amar putusan melebihi dari tuntutan para pihak dalam gugatan. Dengan rumusan masalah Pertama; Apakah *somasi* yang memuat syarat batal mengakibatkan perjanjian jual beli pondasi di atas tanah hak sewa dengan akta di bawah tangan batal demi hukum? Kedua; Apakah akibat hukum *wanprestasi* dalam perjanjian jual beli pondasi di atas tanah hak sewa dengan akta di bawah tangan? Ketiga; Apakah dasar pertimbangan Majelis Hakim dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 410 K / Pdt / 2012, telah sesuai dengan hukum yang berlaku?

Kesimpulan dari skripsi ini dapat dijabarkan sebagai berikut: Syarat batal merupakan suatu syarat yang dapat dimuat pada klausula perjanjian. *Somasi* tidak boleh memuat syarat batal perjanjian, sebab syarat batal hanya terdapat pada klausula perjanjian dengan kesepakatan para pihak. Pasal 1266 KUH Perdata mengatur syarat batal perjanjian tidak mengakibatkan batal demi hukum (*nietig*), tetapi pembatalan perjanjian (*vernietigbaar*) dengan dimintakan kepada hakim (putusan pengadilan). Perjanjian yang dibuat para pihak tidak batal demi hukum karena terdapat *somasi* yang memuat syarat batal perjanjian didalamnya. *Somasi*

merupakan surat peringatan yang tidak mempunyai kekuatan mengikat, kecuali pada pihaknya sendiri.

Akibat dari *wanprestasi* yang terjadi pada perjanjian jual beli pondasi di atas tanah hak sewa dengan akta di bawah tangan, dapat dilakukan penyelesaian xiii dengan memintakan: hak pemenuhan perjanjian, atau ganti rugi, atau pembubaran perjanjian, atau pemenuhan perjanjian beserta ganti rugi pelengkap, atau pembubaran perjanjian disertai ganti rugi pelengkap.

Pertimbangan hukum hakim menyatakan jual beli antara pengugat dan tergugat belum terjadi, pernyataan ini tidak sesuai dengan pasal 1458 KUH Perdata. Pasal 1458 KUH Perdata mengatur terjadinya suatu perjanjian setelah adanya kesepakatan tentang kebendaan dan harganya, meskipun harganya belum di bayar serta barangnya belum diserahkan. Para pihak telah menyepakati mengenai harga dan tertulis pada klausula perjanjian, maka perjanjian tersebut telah terjadi. Dalam pertimbangan majelis hakim menyatakan pihak penjual harus mengembalikan “pembayaran tahap pertama”. Kedua belah pihak selaku penggugat dan tergugat tidak pernah menuntutkan “pengembalian pembayaran tahap pertama”. Maka pertimbangan tersebut menjadi dasar penjatuhan putusan yang tidak dimintakan oleh pihak penggugat dan tergugat atau meluluskan

lebih dari pada yang diminta (*ultra petita*). Pertimbangan majelis hakim tersebut telah melanggar pasal 178 ayat 2 dan 3 HIR.⁷

2. Skripsi dengan judul: Analisis Yuridis Kasus Gugatan Wanprestasi Jual Beli Rumah Melalui Peradilan Hak Atas Rumah (Studi Kasus Putusan Nomor 73/Pdt.G/2013/PN.SKH) yang membahas tentang duduk perkara gugatan wanprestasi studi kasus dan dasar pertimbangan hakim memutus gugatan wanprestasi. Dengan rumusan masalah sebagai berikut, Pertama: bagaimanakah duduk perkara gugatan wanprestasi studi Kasus Putusan Nomor 73/Pdt.G/2013/PN.Skh? Kedua: bagaimanakah dasar pertimbangan hakim memutus gugatan wanprestasi Putusan Nomor 73/Pdt.G/2013/PN.Skh?

Kesimpulan dari penelitian ini yaitu, bahwa dasar gugatan wanprestasi Putusan Nomor 73/Pdt.G/PN.Skh pada tanggal 23 September 1997 terjualnya objek sengketa sebuah rumah kepada Tergugat I kepada Penggugat dengan pengambil alihan debitur KPR BTN dari Tergugat I kepada Penggugat. Penggugat telah sanggup melunasi seluruh sisa angsuran dan denda atas objek sengketa dan pembayaran tunai sebesar Rp 10.000.000,- sebagai uang muka atau uang pengambilalihan hak atas objek sengketa oleh Penggugat untuk Tergugat, dalam surat perjanjian Tergugat I menyatakan sanggup membantu Penggugat untuk

⁷ Andika Putra Eskannugraha, Skripsi: *Analisis Yuridis Wanprestasi Dalam Perjanjianjual Beli Pondasi Di Atas Tanah Hak Sewa Dengan Akta Di Bawah Tangan (Kajian Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 410 K/ Pdt/ 2012)*. Universitas Jember.

menyelesaikan seluruh administrasi yang diperlukan dalam proses pengambilalihan debitur. Akan tetapi kesanggupan tersebut diingkari oleh Tergugat I, sehingga Tergugat I telah dinyatakan melakukan wanprestasi.

Dasar pertimbangan hakim memutus gugatan wanprestasi putusan Nomor 73/Pdt.G/PN.Skh hakim dalam memutus mendalilkan dan membenarkan gugatan dari Penggugat. Menyatakan sah dan berharga surat perjanjian tanggal 23 September 1997 tentang jual beli objek sengketa antara Penggugat dan Tergugat I. Tergugat I telah menerima haknya sebesar Rp 10.000.000,- sebagai uang muka atau uang pengambilalihan hak atas objek sengketa. Penggugat telah melunasi seluruh sisa angsuran berikut denda atas objek sengketa di BTN Cabang Surakarta (Tergugat II). Hakim memutuskan Tergugat I telah melakukan wanprestasi serta menghukum Tergugat I untuk membantu proses balik nama atas objek sengketa atau apabila Tergugat I tidak bersedia membantu dan atau menandatangani surat-surat yang diperlukan dalam proses peralihan hak atas objek sengketa atau apabila Tergugat I tidak hadir, maka dianggap sebagai persetujuan untuk proses peralihan Hak Atas objek sengketa dari Tergugat I kepada Penggugat. Menghukum Tergugat II dan Tergugat III untuk melaksanakan balik nama atas objek sengketa dari atas nama Tergugat I keada Penggugat, sesuai aturan yang

berlaku. Menghukum para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang sampai saat ini sebesar Rp 814.000,-⁸

3. Skripsi dengan judul: Kajian Yuridis Sengketa Jual Beli Tanah Karena Wanprestasi (Studi Kasus Putusan No. 32/Pdt.G/2007/PN.SKH) yang membahas tentang alasan-alasan yang diajukan pihak penggugat sehingga melakukan gugatan dalam jual beli tanah dan bangunan juga pertimbangan majelis hakim dalam memutuskan perkara gugatan.

Dengan rumusan masalah sebagai berikut, Pertama: bagaimana alasan-alasan yang diajukan pihak Penggugat sehingga melakukan gugatan dalam jual beli tanah dan bangunan tersebut? Kedua: bagaimana pertimbangan majelis hakim dalam memutus perkara gugatan perbuatan melawan hukum atas jual beli tanah dan bangunan dalam perkara perdata Putusan Pengadilan Negeri Sukoharjo No. 32/Pdt.G/2007/PN.Skh.

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukak, diperoleh kesimpulan bahwa: alasan-alasan yang diajukan pihak Penggugat sehingga melakukan gugatan dalam jual beli tanah dan bangunan yaitu Tergugat melakukan wanprestasi di mana Tergugat dalam membayar jual beli tanah dan bangunan seharga Rp 170.000.000,- dibayar dengan uang tunai sebesar Rp 70.000.000,- dan kekurangannya sebesar Rp 100.000.000,- dibayar dengan 2 (dua) lembar cek, namun setelah dua lembar cek tersebut

⁸ Eviani Hari.N, *Analisis Yuridis Kasus Gugatan Wanprestasi Jual Beli Rumah Melalui Peradilan Hak Atas Rumah (Studi Kasus Putusan Nomor 73/Pdt.G/2013/PN.SKH)*, UNISRI.

dikliringkan/dicairkan oleh Penggugat di Bank NISP Solo ditolak karena Rekening Giro telah ditutup. Atas kejadian tersebut kemudian Penggugat menghubungi Tergugat I dan suaminya (Tergugat II) baik melalui telepon atau ketemu langsung, namun setiap kali Penggugat menanyakan kekurangan pembayaran terhadap pembelian tanah dan bangunan SHM No. 5210 (objek sengketa) kepada Tergugat I dan Tergugat II selalu menghindar yang pada pokok intinya tidak mau membayar.

Pertimbangan majelis hakim dalam memutuskan perkara gugatan perbuatan melawan hukum atas jual beli tanah dan bangunan dalam perkara perdata Putusan Pengadilan Negeri Sukoharjo No. 32/Pdt.G/2007/PN.Skh yaitu didasarkan pada isi surat gugatan Penggugat yang dihubungkan dengan alat bukti dan keterangan saksi, di mana batas-batas objek sengketa yang tersebut dalam surat gugatandikaitkan dengan fakta-fakta yang terungkap di persidangan telah ternyata ada perbedaan pada batas sebelah utara dan sebelah selatan. Oleh karena itu berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas majelis hakim berkesimpulan bahwa gugatan Penggugat tersebut tidak jelas/kabur (tidak sempurna), dan gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima.⁹

Pada penelitian selanjutnya peneliti akan membahas secara khusus tentang analisis jual beli tanah dan bangunan oleh hakim Mahkamah Agung dalam

⁹ Linda Pradipta Devi, *Kajian Yuridis Sengketa Jual Beli Tanah Karena Wanprestasi (Studi Kasus Putusan No. 32/Pdt.G/2007/PN.SKH)*, Universitas Slamet Riyadi Surakarta.

perkara ingkar janji. Bahwa dalam setiap peradilan mempunyai putusan yang berbeda. Padahal dalam sengketa yang sama, yaitu sengketa wanprestasi jual beli tanah. Dimana penelitian ini berbeda putusan dari tingkat pertama, tingkat ke dua dan tingkat kasasi. Sehingga perlu analisis lebih mendalam dengan menggunakan teori dan hukum antara lain teori akad, teori putusan dan teori penafsiran hukum hakim yang membedakan penelitian terhadap perkara MA No. 3269 K/Pdt/2001 dengan penelitian yang sebelumnya.

F. Metode Penelitian

1. Pendekatan dan Jenis penelitian

Jenis penelitian ini adalah *library research* yaitu suatu penelitian yang bertujuan untuk mengumpulkan data-data dan informasi dengan macam-macam material yang tersedia di perpustakaan seperti buku, majalah dan sumber tertulis lainnya.

Jenis penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif, penelitian kualitatif adalah prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tulisan atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati.¹⁰

2. Data dan Sumber Data

Dalam penyusunan skripsi ini diperlukan sumber data yang relevan dengan permasalahan sehingga hasilnya dapat dipertanggung jawabkan.

Adapun sumber data yang digunakan adalah terdiri dari dua macam yaitu:

¹⁰ Sugiono, *Memahami Penelitian Kualitatif*, (Bandung,: Alfabeta, 2005), 1.

a. Sumber Data Primer

Adapun sumber data primer dari skripsi ini adalah data yang bersifat utama dan pokok yang memungkinkan untuk mendapatkan sejumlah informasi yang berkaitan dengan penelitian yang diperoleh dari sumber internet dalam <http://putusan.mahkamahagung.go.id> kemudian data primer diperoleh dari salinan putusan atau berkas putusan Mahkamah Agung No. 3269/K/Pdt/2001. Data yang diperoleh tersebut kemudian dianalisa dengan cara menguraikan dan menghubungkan dengan masalah yang dikaji .

b. Sumber Data Sekunder

Data ini merupakan data pelengkap yang nantinya secara tegas dikorelasikan dengan data primer, antara lain dalam wujud buku, jurnal, majalah.¹¹ Sumber data sekunder diperoleh dengan mengadakan studi kepustakaan atas buku-buku yang berkaitan dengan masalah yang diteliti. Yakni menggunakan teori akad yang diambil dari buku Fiqih Muamalah karya Rachmat Syafei, teori putusan yang diambil dari buku Hukum Acara Perdata karya Martha Eri Safira, dan teori penafsiran hukum hakim yang diambil dari buku Penafsiran Hukum Oleh Hakim karya Ahmad Rifai. Sehingga bisa dijadikan

¹¹ Soerjono Soekanto, *Metode Penelitian Suatu Pemikiran Dan Penerapan*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1999), 12.

bahan acuan dan bisa digunakan untuk menyelesaikan masalah yang peneliti angkat.

3. Teknik Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data yang lengkap dan terperinci yang mendukung penelitian ini, peneliti menggunakan teknik sebagai berikut:

a. Menganalisa putusan sengketa wanprestasi jual beli tanah putusan Mahkamah Agung No.3269 K/Pdt/2001.

b. Teknik Dokumentasi

Dokumentasi yaitu perolehan data-data dari dokumen-dokumen, buku dan lain-lain.¹² Teknik dokumentasi adalah suatu cara pengumpulan data yang menghasilkan catatan-catatan penting yang berhubungan dengan masalah yang diteliti, sehingga akan diperoleh data yang lengkap, sah dan bukan dari perkiraan.¹³ Cara penelitian untuk memperoleh data dengan melihat dokumen yang ada kaitannya dengan pokok permasalahan yang peneliti angkat. Data tersebut berupa peraturan Undang-Undang, catatan atau berkas putusan, jurnal dan sebagainya yang diperoleh dari sumber data primer dan sekunder.

¹² Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1998), 326.

¹³ Basrowi dan Suwandi, *Memahami Penelitian Kualitatif*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2008), 158.

4. Analisis Data

Analisis data merupakan proses penyederhanaan data ke dalam bentuk yang lebih mudah dibaca dan diinterpretasikan.¹⁴ Analisis data yang digunakan adalah *deskripsi kualitatif* yaitu dengan pendekatan *deduktif*, metode yang mengambil kesimpulan suatu teori dari sumber data yang bersifat umum untuk selanjutnya dikemukakan kenyataan yang bersifat khusus.¹⁵ Penerapan dalam skripsi ini dengan cara mengumpulkan dan menyusun data-data yang telah diperoleh yaitu berkas putusan Mahkamah Agung No. 3269/K/Pdt/2001 dan berbagai masalah yang terkait kemudian menganalisisnya sesuai dengan teori.

5. Pengecekan Keabsahan Data

Adapun pengecekan keabsahan data yang digunakan peneliti dalam penelitian ini adalah dengan metode triangulasi. Dalam teknik pengumpulan data, triangulasi diartikan sebagai teknik pengumpulan data yang bersifat menggabungkan dari berbagai teknik pengumpulan data dengan triangulasi, maka sebenarnya peneliti mengumpulkan data yang sekaligus menguji kredibilitas data dengan berbagai teknik pengumpulan data dan sebagai sumber data.¹⁶

¹⁴ Masri Singarimbun Dan Sofyan Effendi, *Metode Penelitian Survey*, (Jakarta: LP3IES, 1982), 263.

¹⁵ Anselm Straus Dan Juliet Corbin, *Dasar-Dasar Penelitian Kualitatif*, (Surabaya: PT Bina Ilmu, 1997), 166.

¹⁶ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2015), 273.

Dalam penelitian kualitatif, teknik triangulasi dimanfaatkan sebagai pengecekan keabsahan data yang peneliti temukan dari hasil analisis data berkas putusan Mahkamah Agung No. 3269 K/Pdt/2001 kemudian peneliti menggabungkan dengan studi dokumentasi yang berhubungan dengan penelitian sehingga kemurnian dan keabsahan data terjamin.

G. Sistematika Pembahasan

Untuk mempermudah dalam pembahasan dan penyusunan skripsi ini, maka penulis membagi menjadi beberapa bab dan masing-masing bab dibagi dalam beberapa sub bab, adapun susunan sistematikanya adalah sebagai berikut:

BAB I: PENDAHULUAN

Bab ini berisi tentang uraian latar belakang masalah yang merupakan ide awal dari pokok pembahasan ini, dari latar belakang masalah akan mengarahkan pada suatu permasalahan yang kemudian menjadi rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metodologi penelitian yang memaparkan metode apa saja dan bagaimana saja dalam proses penelitian, dan yang terakhir yaitu sistematika pembahasan yang membahas tentang gambaran umum dari penelitian ini.

BAB II: TEORI AKAD DAN PENAFSIRAN HUKUM HAKIM

Bab ini berisi tentang konsep umum yang berfungsi untuk mengetengahkan kerangka awal teori yang digunakan sebagai

landasan melakukan penelitian yang terdiri dari teori akad dan teori penafsiran hukum hakim.

BAB III: DESKRIPSI PERKARA DALAM PUTUSAN MA NO. 3269 K/Pdt/2001

Bab ini berisi pokok-pokok dari sasaran pembahasan skripsi yang mengarah pembahasan yang bersifat khusus terdiri dari deskripsi kasus tentang jual beli tanah dan bangunan dengan dasar hukum yang digunakan oleh hakim Mahkamah Agung dalam memutus perkara sengketa wanprestasi jual beli tanah dan bangunan.

BAB IV: ANALISIS TERHADAP PERKARA SENGKETA DALAM PUTUSAN MA NO. 3269 K/Pdt/2001

Bab ini berisi penjelasan tentang analisa putusan di tingkat Pengadilan Negeri, di tingkat Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung terhadap penyelesaian perkara sengketa wanprestasi jual beli tanah ditinjau dari teori fiqh muamalah jual beli dan teori penafsiran hakim.

BAB V: PENUTUP

Bab ini merupakan bagian terakhir yang berisi tentang kesimpulan dan saran.

BAB II

TEORI JUAL BELI DAN PENAFSIRAN HAKIM

A. Teori Akad Jual Beli

1. Pengertian Akad

Hukum Islam mengatur segala peri kehidupan manusia secara menyeluruh, mencakup segala aspek yang ada kaitannya dengan kehidupan. Hubungan manusia dengan Allah SWT diatur dalam bidang ibadah, dan hal-hal yang berhubungan antara manusia dengan sesama manusia dalam bidang muamalah. Hal-hal yang berkaitan dengan bidang muamalah mencakup hal yang sangat luas, baik yang bersifat perorangan maupun umum, perikatan, peradilan, pidana dan sebagainya. Adapun yang disebut dengan fiqh muamalah secara terminologi didefinisikan sebagai hukum-hukum yang berkaitan dengan tindakan hukum manusia dalam persoalan keduniaan. Misalnya dalam persoalan akad, perjanjian dan perikatan mempunyai arti yang sama yakni perikatan yang dilakukan oleh seseorang dengan orang lain yang menimbulkan akibat hukum pada objeknya.¹⁷

Kontrak dalam Islam disebut dengan akad yang berasal dari bahasa arab “*al-Aqd*” yang berarti perikatan, perjanjian, kontrak dan transaksi.

Menurut Wahbah al-Zuhaili dan Ibnu Abidin yang dimaksud dengan

¹⁷ Abdul Manan, *Hukum Ekonomi Syariah Dalam Perspektif Kewenangan Peradilan Agama*, (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2012), 71.

kontrak secara terminologi adalah pertalian antara ijab dan qabul sesuai dengan kehendak syariah yang menimbulkan akibat hukum pada objeknya. Kontrak dalam hukum Islam tidak begitu berbeda dengan hukum kontrak yang berlaku dalam hukum perdata umum yang didasarkan pada kitab Undang-Undang hukum perdata dengan istilah yang berbeda. Sebagian dari mereka menyebutkan dengan istilah perikatan, sebagian lagi mengatakan dengan perjanjian, transaksi dan kontrak.¹⁸

Sedangkan sebagai suatu istilah hukum Islam, ada beberapa definisi yang diberikan untuk akad, di antaranya adalah:

- a. Menurut Pasal 262 Mursyid al-Hairan, akad merupakan “pertemuan ijab yang diajukan oleh salah satu pihak dengan qabul dari pihak lain yang menimbulkan akibat hukum pada obyek akad”.
- b. Adapun pengertian lain, akad adalah “pertemuan ijab dan qabul sebagai pernyataan kehendak dua pihak atau lebih untuk melahirkan suatu akibat hukum pada objeknya”.¹⁹

Dengan demikian, ijab qabul adalah suatu perbuatan atau pernyataan untuk menunjukkan suatu keridaan dalam berakad diantara dua orang atau lebih, sehingga terhindar atau keluar dari suatu ikatan yang tidak berdasarkan syara'. Oleh karena itu, dalam Islam tidak semua bentuk

¹⁸ Ibid., 72-74.

¹⁹ Ibid,74.

kesepakatan atau perjanjian dapat dikategorikan sebagai akad, terutama kesepakatan yang tidak didasarkan pada keridaan dan syariat Islam.²⁰

Dari beberapa istilah yang telah dijelaskan diatas, dapat memperlihatkan tiga kategori, bahwasannya:

- a. Akad merupakan keterkaitan atau pertemuan ijab dan qabul yang berakibat timbulnya akibat hukum. Ijab adalah penawaran yang diajukan oleh salah satu pihak, dan qabul adalah jawaban persetujuan yang diberikan oleh mitra akad sebagai tanggapan dari penawaran dari pihak yang pertama. Akad tidak terjadi apabila pernyataan kehendak masing-masing pihak tidak terkait satu sma lain karena akad adalah keterkaitan kehendak kedua belah pihak yang tercermin dalam ijab dan qabul.
- b. Akad merupakan tindakan hukum dua pihak karena akad adalah pertemuan ijab yang mempresentasikan kehendak pihak lain. Tindakan hukum satu pihak, seperti janji memberi hadiah, wasiat, wakaf atau penetapan hak bukanlah akad, karena tindakan-tindakan tersebut tidak merupakan dua pihak dan karenanya, tidak memerlukan qabul.

Konsepsi akad sebagai tindakan dua pihak adalah pandangan ahli-ahli Hukum Islam modern. Pada zaman pra modern terdapat perbedaan pendapat. Sebagian besar *fuqaha* memang memisahkannya secara tegas kehendak sepihak dari akad, akan tetapi sebagian yang

²⁰ Rachmat Syafei, *Fiqih Muamalah*, (Bandug: Pustaka Setia, 2000), 45.

lain menjadikan akad meliputi juga kehendak sepihak. Bahkan ketika berbicara tentang aneka ragam akad khusus, mereka tidak membedakan antara akad dengan kehendak sepihak sehingga mereka membahas pelepasan hak, wasiat dan wakaf bersama-sama dengan pembahasan jual beli, sewa menyewa dan sebagainya, serta mendiskusikan apakah hibah juga memerlukan ijab dan qabul atautah cukup dengan ijab saja.

- c. Tujuan akad adalah untuk melahirkan suatu akibat hukum. Lebih tegas lagi, tujuan akad adalah maksud bersama yang dituju dan yang hendak diwujudkan oleh para pihak melalui pembuatan akad. Akibat hukum akad dalam hukum Islam disebut “hukum akad”.²¹

Asal usul akad adalah merupakan bagian dari macam-macam *tasharruf*. *Tasharruf* adalah segala yang keluar dari seseorang manusia dengan kehendaknya dan syara' menetapkan haknya. Di dalam *tasharruf* terbagi menjadi dua, yaitu *tasharruf fi'li* dan *tasharruf qauli*. *Tasharruf fi'li* adalah usaha yang dilakukan manusia dengan tenaga dan badannya selain lidah, misalnya memanfaatkan tanah yang tandus, menerima barang dalam jual beli, merusak benda orang lain dan lain-lain. Sedangkan *tasharruf qauli* adalah usaha yang dilakukan dengan lidahnya (ucapan), *tasharruf qauli* sendiri dibagi menjadi dua ‘*aqli* dan *ghair ‘aqli*. *Tasharruf*

²¹ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah Studi Tentang Akad dalam Fiqih Muamalah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, t.th.), 68-69.

qauli 'aqli adalah sesuatu yang dibentuk dari dua ucapan belah pihak yang saling berkaitan.²²

2. Macam-Macam Akad

Akad sendiri dapat dibedakan menjadi 3 (tiga) macam: pertama *aqad munjiz* yaitu akad yang dilaksanakan langsung pada waktu selesainya akad. Pernyataan akad yang diikuti dengan pelaksanaan akad ialah pernyataan yang tidak disertai dengan syarat-syarat dan tidak pula ditentukan waktu pelaksanaan setelah adanya akad. Kedua, *aqad mu'alaq* adalah akad yang di dalam pelaksanaannya terdapat syarat-syarat yang telah ditentukan dalam akad. Ketiga, *aqad mundhaf* adalah akad yang dalam pelaksanaannya terdapat syarat-syarat mengenai penangguhan pelaksanaan akad, pernyataan yang pelaksanaannya ditangguhkan hingga waktu yang ditentukan.²³

Perbedaan antara *aqad mu'alaq* dan *aqad mundhaf* yaitu terletak dalam bentuk syaratnya. *Aqad mu'alaq* bentuk syaratnya yaitu akad yang dikaitkan dengan sesuatu syarat dan jika syarat itu tidak ada maka akad pun tidak jadi. Contohnya, seseorang berkata, “saya jual mobil ini dengan harga Rp 70.000.000,00 jika disetujui oleh atasan saya” atau berkata, “saya jual mobil ini dengan syarat saya boleh memakainya selama satu bulan, setelah setelah itu akan saya serahkan kepadamu”. Sedangkan *aqad*

²² Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008), 43.

²³ Ibid, 51.

mundhaf bentuk syaratnya berupa waktu pelaksanaannya akad dilakukan pada masa yang akan datang. Contoh, seseorang akan berkata, “saya akan membeli buah-buahan ini pada akhir bulan” perkataan ini sah dilakukan pada waktu akad, tetapi belum mempunyai akibat hukum, sebelum tibanya waktu yang telah ditentukan.²⁴

Adapun akad menurut cara melaksanakan dibedakan menjadi beberapa macam:

a. Akad dengan *lafazh* (ucapan)

Sīghat dengan ucapan adalah *sīghat* yang sering digunakan orang sebab paling mudah digunakan dan cepat dipahami. Tentu saja kedua belah pihak harus saling mengerti ucapan masing-masing.

b. Akad dengan perbuatan

Dalam akad terkadang tidak menggunakan ucapan, tetapi cukup dengan perbuatan yang menunjukkan saling meridhoi, misalnya penjual memberikan barang dan pembeli memberikan uang.

c. Akad dengan isyarat

Bagi yang mampu berbicara, tidak dibenarkan akad dengan isyarat, melainkan harus menggunakan akad lisan atau tulisan. Adapun bagi mereka yang tidak dapat berbicara boleh menggunakan akad isyarat.

²⁴ Rachmat Syafei, *Fiqih Muamalah*, 70.

d. Akad dengan tulisan

Dibolehkan akad dengan tulisan, baik bagi orang yang mampu berbicara maupun tidak, dengan syarat tulisan tersebut harus jelas, tampak dan dapat dipahami oleh kedua belah pihak.²⁵

3. Rukun Akad

Rukun adalah unsur-unsur yang membentuk sesuatu, sehingga sesuatu itu terwujud karena adanya unsur-unsur tersebut yang membentuknya. Setelah diketahui bahwa akad merupakan suatu perbuatan yang sengaja dibuat oleh dua orang atau lebih berdasarkan keridhaan masing-masing, maka timbul bagi kedua belah pihak *haq* dan *iltijam* yang diwujudkan oleh akad, rukun-rukun akad ialah sebagai berikut:

- a. Para pihak yang membuat akad, terkadang masing-masing pihak terdiri dari satu orang, terkadang terdiri dari beberapa orang, misalnya penjual dan pembeli beras di pasar biasanya masing-masing pihak satu orang, ahli waris sepakat untuk memberikan sesuatu kepada pihak yang lain yang terdiri dari beberapa orang. Seseorang yang berakad terkadang orang yang memiliki *haq* dan terkadang merupakan wakil dari yang memiliki *haq*.
- b. Pernyataan kehendak para pihak (*sīghat 'aqd*) ialah ijab dan qabul, ijab ialah permulaan penjelasan yang keluar dari salah seorang yang berakad sebagai gambaran kehendaknya dalam mengadakan akad,

²⁵ Ibid., 51.

sedangkan qabul ialah perkataan yang keluar dari pihak yang berakad pula, yang diucapkan setelah adanya ijab. Pengertian ijab qabul ialah bertukarnya sesuatu dengan yang lain sehingga penjual dan pembeli dalam membeli sesuatu terkadang tidak berhadapan.²⁶

- c. Objek akad, seperti benda yang dijual dalam akad jual beli terdiri dari benda berwujud maupun yang tidak berwujud, yang bergerak maupun yang tidak bergerak dan yang terdaftar maupun yang tidak terdaftar.²⁷
- d. Tujuan akad, ialah memindahkan barang dari penjual kepada pembeli dengan diberi ganti.²⁸

4. Syarat-Syarat Akad

a. Syarat-syarat subjek akad

- 1) Seseorang yang *mukallaf*, yaitu orang yang telah memiliki kedudukan tertentu sehingga dia dibebani kewajiban-kewajiban tertentu. Patokan atau ukuran baligh, yaitu telah mencapai umur tertentu sesuai ketentuan Undang-Undang, atau ditandai dengan datangnya tanda-tanda kadewasaan, seperti menstruasi pada wanita dan perubahan suara dan mimpi pada pria dan ukuran yang kedua adalah aqil yaitu tidak cacat akal pikiran. Kegunaan dari penentuan *mukallaf* ini adalah sebagai dasar pembebanan kewajiban.

²⁶ Hendi, *Fiqh Muamalah*, 47.

²⁷ Mardani, *Hukum System Ekonomi Islam*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2015), 168.

²⁸ Hendi, *Fiqh Muamalah*, 47.

2) Badan hukum, yaitu suatu persekutuan (*syirkah*) yang dibentuk berdasarkan hukum dan memiliki tanggung jawab kekayaan yang terpisah dari pendirinya.

b. Syarat-syarat *sīghat* akad

- 1) *Jala'ul ma'na* (dinyatakan dengan ungkapan yang jelas dan pasti maknanya), sehingga dapat dipahami jenis akad yang dikehendaki.
- 2) *Tawafuq/tathabuq bainal ijab wal qabul* (persesuaian antara ijab dan qabul).
- 3) *Jazmul iradataini* (ijab dan qabul mencerminkan kehendak masing-masing pihak secara pasti, mantap) tidak menunjukkan adanya unsur keraguan dan paksaan.
- 4) *Ittishad al-qabul bil-hijab*, di mana kedua pihak dapat hadir dalam suatu majlis.

c. Syarat objek akad

- 1) Halal menurut syara'
- 2) Bermanfaat (bukan merusak atau digunakan untuk merusak)
- 3) Dimiliki sendiri atau atas kuasa pemilik
- 4) Dapat diserahkan (benda dalam kekuasaan)
- 5) Dengan harga jelas.²⁹

²⁹ Mardani, *Hukum Sistem Ekonomi Islam*, 146-147.

Menurut Ahmad Azhar Basyir, dalam hal objek akad memerlukan kepastian seketika dan berdasarkan atas pengalaman yang telah menjadi adat kebiasaan yang diterima oleh umum terhadap kepastian pada masa mendatang yang akan diperoleh. Yang terpenting adalah jangan sampai merusak dan mengabaikan prinsip keadilan dalam muamalat.³⁰

d. Tujuan akad

- 1) Baru ada pada saat dilaksanakan akad
- 2) Berlangsung adanya hingga berakhirnya akad
- 3) Tujuan akad harus dibenarkan syarat'.³¹

5. Kategori Hukum Akad

a. Akad tidak sah apabila bertentangan dengan:

- 1) Syariat Islam
- 2) Peraturan perundang-undangan
- 3) Ketertiban umum
- 4) Kesusilaan

b. Hukum akad terbagi ke dalam tiga kategori, yaitu:

- 1) Akad yang sah adalah akad yang terpenuhi rukun dan syarat-syaratnya

³⁰ Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalat*, (Yogyakarta: UII Press, 2000), 79.

³¹ Mardani, *Hukum Sistem Ekonomi Islam*, 147.

- 2) Akad yang *fasad* atau dapat dibatalkan adalah akad yang terpenuhi rukun dan syarat-syaratnya, tetapi terdapat segi atau hal lain yang merusak akad tersebut karena pertimbangan *maslahat*
- 3) Akad yang batal adalah akad yang kurang rukun dan syarat-syaratnya.³²

6. Pengertian Jual Beli

Definisi *buyu'* secara etimologis dari segi tashrif berasal dari kata *ba'ahu* (dia menjualnya) masdarnya *bai'atan* dan *mabi'an*, isim maf'ul-nya *mabyu'* atau *mabi'* (suatu yang dijual). *Al biya'ah* artinya komoditi. *Ibta'tuhu* artinya aku menawarkan untuk menjualnya. *Ibta'ahu* artinya aku membelinya.

Berdasarkan pengertian diatas, secara etimologis *bai'* berarti tukar menukar secara mutlak. Syaikh Muhammad Ash-Shalih Al-'Utsaimin Rahimahullah berpendapat bahwa definisi *bai'* secara etimologis lebih umum daripada secara termonologis. Definisi *bai'* secara etimologis adalah mengambil sesuatu dan memberi sesuatu meskipun dalam bentuk *'ariyah* (sewa) dan *wadi'ah* (penitipan).³³

Lafazh *al bai'* dalam bahasa Arab menunjukkan makna jual dan beli. Ibnu Manzhur berkata: (*lafazh al bai'* yang berarti jual kebalikan dari

³² *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009), 23-24.

³³ Miftahul Khairi, *Ensiklopedi Fiqih Muamalah Dalam Pandangan 4 Madzhab*, (Yogyakarta: Maktabah Al Hanif, 2014), 1.

lafazh al asharāu yang berarti beli). Para *fuqaha* menggunakan istilah *al bai'* kepada makna mengeluarkan atau memindahkan sesuatu dari kepemilikannya dengan harga tertentu, dan istilah *al asharāu* kepada makna memasukkan kepemilikan tersebut dengan jalan menerima pemindahan kepemilikan tersebut.

7. Rukun Jual Beli

Rukun *bai'* ada empat sebagai berikut:

- a. Dua pihak yang melakukan transaksi (penjual dan pembeli).
- b. Pihak yang melakukan transaksi *bai'* harus telah baligh (dewasa), berakal sehat, mengerti (pandai, *rasyid*) dan tidak terkena larangan transaksi.
- c. Sesuatu yang ditransaksikan yaitu harta benda yang dijual.
- d. *Sīghat*.

8. Syarat-Syarat Jual Beli

- a. Syarat orang yang melakukan akad

- 1) Berakal atau tidak hilang sadarnya

Pelaku akad disyaratkan seseorang yang berakal dan bisa membedakan. Maka tidak sah jual beli oleh orang gila dan orang mabuk serta anak kecil yang tidak dapat membedakan. Apabila

orang gila itu kadang sadar kadang gila, maka akad ketika gila tidak sah.³⁴

2) *Tamyīz*

Akad anak kecil yang sudah bisa membedakan atau *tamyīz* adalah sah dan tergantung pada izin walinya. Jika walinya membolehkan maka akadnya sah menurut syara'.³⁵

3) Kehendak sendiri

Dalam melakukan perbuatan jual beli itu atas kemauannya sendiri. Jual beli bukan atas dasar kehendak sendiri adalah tidak sah (sesuai dengan pendapat Imam *Malik* dan *Ahmād*) sedangkan menurut Abu *Hanifah* adalah sah.

4) Keduanya tidak *mubazir*

Maksudnya adalah pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian jual beli bukanlah manusia yang boros sebab orang yang boros dalam hukum dikategorikan sebagai orang yang tidak cakap dalam bertindak. Maksudnya dia tidak dapat melakukan sendiri suatu perbuatan hukum, walaupun kepentingan itu menyangkut kepentingan sendiri.

³⁴ Ibrahim Muhammad Al Jamal, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Pustaka Amin, 1999), 367.

³⁵ Tengku Muhammad Hasbi As Shiddieqy, *Hukum-Hukum Fiqh Islam*, (Semarang: PT. Pustaka Risky Putra, 1997), 328.

5) Baligh atau deswasa

Pelaku jual beli harus baligh. Dewasa atau baligh menurut hukum Islam adalah apabila telah berusia 15 tahun, atau telah bermimpi (bagi anak laki-laki) dan haid (bagi anak perempuan). Dengan demikian jual beli yang diadakan oleh anak kecil tidak sah.

b. Syarat yang berkaitan dengan ijab qabul

- 1) Satu sama lain berhubungan di satu tempat tanpa perpisahan yang merusak
- 2) Ada kesepakatan ijab dan qabul pada barang yang saling mereka rela berupa barang yang dijual dan harga barang. Jika sekiranya kedua belah pihak tidak sepakat, jual beli dinyatakan tidak sah
- 3) Ungkapan harus menunjukkan masa lalu seperti perkataan menjual, atau telah jual dan perkataan pembeli., aku telah terima atau masa sekarang, jika yang diinginkan pada waktu itu juga seperti: aku sekarang jual dan sekarang beli

c. Syarat nilai tukar

1) Barangnya halal dipergunakan

Segala barang yang halal dipergunakan pada prinsipnya boleh diperjual belikan. Sesuatu barang tidak boleh diperdagangkan apabila ada nash syara' yang melarang dipergunakan atau memang dengan tegas dilarang diperjual belikan.

2) Barangnya bermanfaat

Yang dimaksud bermanfaat adalah penggunaan dalam kebaikan, sebab memperjual belikan barang yang tidak ada manfaatnya berarti sia-sia.

3) Barang yang dimiliki

Barang yang diperjual belikan adalah milik sendiri atau mendapat kuasa dari pemilik untuk menjualnya. Prinsip ini didasarkan pada kata tidak bolehnya memakan harta dengan jalan bathil

4) Barangnya dapat diserahterimakan

Sehubungan dengan prinsip ini, maka sesuatu yang tidak dapat dihitung pada waktu penyerahannya tidak dapat dijual

5) Barang dan harga yang jelas

Yang dimaksud adalah harganya diketahui secara pasti. Jika tidak maka jual belinya tidak sah karena mengandung unsure ketidakpastian.

6) Barang yang dipegang

Selain syarat yang di atas, maka barang yang boleh dijual ialah yang dipegang atau dikuasai.³⁶

9. Pengertian Perjanjian dalam KUH Perdata

Istilah hukum perjanjian dalam bahasa Inggris disebut dengan istilah “*contract*” yang dalam praktik sering dianggap sama dengan istilah

³⁶ Nasron Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000), 118.

“perjanjian”.³⁷ Perjanjian menurut Pasal 1313 KUH Perdata Indonesia perjanjian adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.³⁸ Menurut Subekti, perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seseorang atau lebih berjanji kepada pihak lain untuk melaksanakan suatu hal, di mana dengan perjanjian itu timbullah perikatan. Sedangkan menurut Wirijono Prodjodikoro, dengan merujuk pada Pasal 1233 KUH Perdata, perikatan-perikatan bersumber pada persetujuan, karena itu “perjanjian” sama artinya dengan “persetujuan”.³⁹

Perjanjian adalah perikatan yang dilakukan oleh pelaku ekonomi baik antar pelaku usaha maupun antar pelaku usaha dengan konsumen. Secara umum hukum perjanjian mengatur hubungan pihak-pihak dalam perjanjian, akibat-akibat hukumnya dan menetapkan bila pelaksanaan perjanjian dapat dituntut secara hukum (apabila terjadi wanprestasi dari salah satu pihak).⁴⁰ Perjanjian yang terjadi diantara dua belah pihak mempunyai kekuatan mengikat bagi para pihak yang membuat perjanjian itu, seperti yang telah ditetapkan pada ketentuan pasal 1338 KUH Perdata.⁴¹

Perjanjian berasal dari kata janji yang mempunyai arti persetujuan antara dua pihak (masing-masing menyatakan kesediaan dan kesanggupan

³⁷ Munir Fuadi, *Konsep Hukum Perdata*, 179.

³⁸ *Ibid.*, 180.

³⁹ V. Harlen Sinaga, *Hukum Acara Perdata*, (t.tp.: Erlangga, 2015), 22.

⁴⁰ Martha Eri Safira, *Hukum Ekonomi Di Indonesia*, 83.

⁴¹ *Ibid.*, 85.

untuk berbuat sesuatu). Definisi perjanjian seperti terdapat pada pasal 1313 KUH Perdata yaitu: “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Sedangkan menurut Subekti pengertian perjanjian adalah sebagai berikut: “Suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu.⁴² Apabila seseorang berhutang tidak memenuhi kewajibannya, menurut bahasa hukum ia melakukan wanprestasi yang menyebabkan ia dapat digugat di depan hakim.⁴³ Untuk hal tersebut sesuai Pasal 1238 KUH Perdata para pihak dapat menentukan salah satu pihak dinyatakan lalai, apakah dengan lewatnya waktu tidak dipenuhi prestasi ataukah dengan penyampaian peringatan terlebih dahulu.⁴⁴

10. Pengertian Wanprestasi dalam Islam

Pengertian wanprestasi dalam Islam pihak dapat dikatakan ingkar janji, apabila karena kesalahan:

- a. Tidak melakukan apa yang dijanjikan untuk melakukannya
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan
- c. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi terlambat

⁴² Ibid., 84.

⁴³ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: PT Intermasa, 1995), 123.

⁴⁴ Sinaga, *Hukum Acara Perdata*, 33.

d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.⁴⁵

Pihak dalam akad melakukan ingkar janji, apa bila dengan surat perintah atau dengan sebuah akta jenis itu telah dinyatakan ingkar janji atau demi perjanjiannya sendiri menetapkan, bahwa pihak dalam akad harus dianggap ingkar janji dengan lewatnya waktu yang ditentukan.

Pihak dalam akad yang melakukan ingkar janji dapat dijatuhi sanksi:

- a. Membayar ganti rugi
- b. Pembatalan akad
- c. Peralihan risiko
- d. Denda
- e. Membayar biaya perkara

Sanksi pembayaran ganti rugi dapat dijatuhkan apabila:

- a. Pihak yang melakukan ingkar janji setelah dinyatakan ingkar janji, tetap melakukan ingkar janji
- b. Sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya
- c. Pihak yang melakukan ingkar janji tidak dapat membuktikan bahwa perbuatan ingkar janji yang dilakukannya tidak di bawah paksaan.⁴⁶

⁴⁵ Mardani, *Hukum System Ekonomi Islam*, 150.

⁴⁶ *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, 26-27.

11. Pengertian Wanprestasi dalam KUH Perdata

Dalam konteks perdata agama maupun ekonomi syariah, sengketa pada dasarnya muncul karena dua hal perikatan yang lahir dari perjanjian dan perikatan yang lahir karena ditetapkan oleh Undang-Undang. Munculnya sengketa dari suatu perjanjian pada dasarnya disebabkan oleh beberapa keadaan, yaitu adanya cacat dalam perjanjian, wanprestasi dan perbuatan melawan hukum.

Perikatan yang lahir, baik dari perjanjian maupun karena ditetapkan oleh Undang-Undang melahirkan kewajiban diantara pihak-pihak yang terkait di dalamnya. Jika salah satu pihak tidak memenuhi klausul dalam perjanjian, maka akan muncul sengketa di antara para pihak. Dengan demikian, jika dalam suatu keadaan seseorang melakukan suatu tindakan yang secara melawan hukum telah menyebabkan kerugian pada pihak lain, maka akan terjadi sengketa karena Undang-Undang telah menetapkan hal tersebut.⁴⁷

Kata wanprestasi dijelaskan dari kata “wan” bahasa Belanda yang artinya salah, rusak atau tidak penuh. Wanprestasi dalam bahasa Inggris dapat diterjemahkan dengan *breach of contract* maka dapat dikatakan bahwa wanprestasi terjadi karena subyek hukum telah membuat perjanjian, karena itu ada keterikatan dengan pihak dalam perjanjian itu.⁴⁸

⁴⁷ Natsir Asnawi, *Hukum Acara Perdata*, (Yogyakarta: Uii Press, 2016), 701-702.

⁴⁸ Sinaga, *Hukum Acara*, 34.

Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditor dengan debitor.

12. Faktor-Faktor Penyebab Wanprestasi

Dalam pelaksanaan isi perjanjian sebagaimana yang telah ditentukan dalam suatu perjanjian yang sah, tidak jarang terjadi wanprestasi oleh pihak yang dibebani kewajiban tersebut. Tidak dipenuhinya suatu prestasi atau kewajiban ini dapat dikarenakan oleh dua hal kemungkinan alasan, yaitu:

- a. Karena kesalahan debitor, baik karena kesengajaan ataupun kelalaiannya

Kesalahan di sini adalah kesalahan yang menimbulkan kerugian. Dikatakan orang mempunyai kesalahan dalam peristiwa tertentu kalau ia sebenarnya dapat menghindari terjadinya peristiwa yang merugikan itu baik dengan tidak berbuat atau berbuat lain dan timbulnya kerugian itu dapat disalahkan kepadanya. Di mana tentu kesemuanya dengan memperhitungkan keadaan dan suasana pada saat peristiwa itu terjadi. Kerugian itu dapat dipersalahkan kepadanya jika ada unsure kesengajaan atau kelalaian dalam peristiwa yang merugikan itu pada diri debitor yang dapat dipertanggung jawabkan kepadanya. Kita katakan kalau debitor sengaja kalau kerugian itu memang diniati dan dikehendaki oleh debitor, sedangkan kelalaian adalah peristiwa di

mana seorang debitur seharusnya tau atau patut menduga bahwa dengan perbuatan atau sikap yang diambil olehnya akan timbul kerugian.⁴⁹ Disini debitur belum tahu pasti apakah kerugian akan muncul atau tidak, tetapi sebagai orang yang normal seharusnya tau atau bisa menduga akan kemungkinan munculnya kerugian tersebut. Dengan demikian kesalahan di sini berkaitan dengan masalah “dapat menghindari” (dapat berbuat atau bersikap lain) dan “dapat menduga” (akan timbulnya kerugian).⁵⁰

- b. Karena keadaan memaksa (*overmacht/force majeure*) di luar kemampuan debitur atau debitur tidak bersalah

Keadaan memaksa ialah keadaan di mana tidak dapat dipenuhinya prestasi oleh pihak debitur karena terjadi suatu peristiwa bukan karena kesalahannya peristiwa mana tidak dapat diketahui atau tidak dapat diduga akan terjadi pada waktu membuat perikatan.⁵¹ Vollmar menyatakan bahwa *overmacht* itu hanya dapat timbul dari kenyataan-kenyataan dan keadaan-keadaan tidak dapat diduga terlebih dahulu.⁵² Dalam hukum Anglo Saxon (Inggris) keadaan memaksa ini dilukiskan dengan istilah “*frustration*” yang berarti halangan, yaitu suatu keadaan atau peristiwa yang terjadi di luar tanggung jawab pihak-

⁴⁹ J. Satrio, *Wanprestasi Menurut KUH Perdata, Doktrin, dan Yurisprudensi*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2012), 90.

⁵⁰ *Ibid*, 91.

⁵¹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1990), 27.

⁵² *Ibid*, 31.

pihak yang membuat perikatan (perjanjian) itu tidak dapat dilaksanakan sama sekali.

Dalam keadaan memaksaini debitur tidak dapat dipersalahkan karena keadaan memaksa tersebut timbul di luar kemauan dan kemampuan debitur. Wanprestasi yang diakibatkan oleh keadaan memaksa biasa terjadi karena benda yang menjadi objek perikatan untuk berprestasi itu terhalang seperti yang telah diuraikan di atas. Keadaan memaksa yang menimpa benda objek perikatan itu binasa atau lenyap, bisa juga menimbulkan kerugian sebagian dan dapat juga menimbulkan kerugian total. Sedangkan keadaan memaksa yang menghalangi perbuatan debitur memenuhi prestasi itu bisa bersifat sementara maupun bersifat tetap. Unsur-unsur yang terdapat dalam keadaan memaksa itu ialah:⁵³

- 1) Tidak dipenuhi prestasi Karen suatu peristiwa yang membinasakan benda menjadi objek perikatan, hal itu tentunya bersifat tetap
- 2) Tidak dapat dipenuhi prestasi karena suatu peristiwa yang menghalangi perbuatan debitur untuk berprestasi, ini dapat bersifat tetap atau sementara.
- 3) Peristiwa itu tidak dapat diketahui atau diduga akan terjadi pada waktu membuat perikatan baik oleh debitur maupun oleh kreditur.
Jadi bukan karena kesalahan para pihak khususnya debitur.

⁵³ Ibid, 27.

Mengenai keadaan memaksa yang menjadi salah satu penyebab timbulnya wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian,. Dikenal dua macam ajaran mengenai keadaan memaksa tersebut dalam ilmu hukum, yaitu ajaran memaksa yang bersifat objektif. Yang mana ajaran mengenai keadaan memaksa (*overmachtsleer*) ini sudah dikenal dalam hukum romawi, yang berkembang dari janji (beding) pada perikatan untuk memberikan benda tertentu. Dalam hal benda tersebut karena adanya keadaan yang memaksa musnah maka tidak hanya kewajibannya untuk menyerahkan tetapi seluruh perikatan menjadi hapus, tetapi prestasinya harus benar-benar tidak mungkin lagi.⁵⁴ Pada awalnya dahulu hanya dikenal ajaran mengenai keadaan memaksa yang bersifat objektif. Lalu dalam perkembangannya kemudian muncul ajaran mengenai keadaan memaksa yang bersifat subjektif.

1) Keadaan memaksa yang bersifat objektif

Objektif artinya benda perikatan tidak mungkin dapat dipenuhi oleh siapapun menurut ajaran ini debitur baru bisa mengemukakan adanya keadaan memaksa (*overmacht*) kalau setiap orang dalam kedudukan debitur tidak mungkin untuk berprestasi (sebagaimana mestinya).⁵⁵ Jadi keadaan memaksa tersebut ada jika setiap orang sama sekali tidak mungkin memenuhi prestasi yang berupa benda

⁵⁴ J. Satrio, *Hukum Perikatan*, 254.

⁵⁵ Abdulkadir Muhammad, *Wanprestasi menurut KUH Perdata*, 28.

objek perikatan itu. Oleh karena itu ukurannya “orang” (pada umumnya) tidak bisa berprestasi bukan “debitur” tidak bisa berprestasi, sehingga perbandingannya kecakapan, keadaannya kemampuan finansialnya tidak dipakai sebagai ukuran, yang menjadi ukuran adalah orang pada umumnya dan karenanya dikatakan memakai ukuran objektif.

Dasar ajaran ini adalah ketidak mungkinan. Vollmar menyebutkan keadaan memaksa ini dengan istilah “*absolute overmacht*” apabila benda objek perikatan itu musnah di luar kesalahan debitur.⁵⁶ Marsch and Soulsby juga menyatakan bahwa suatu perjanjian tidak mungkin dilaksanakan apabila setelah perjanjian dibuat terjadi perubahan dalam hukum yang mengakibatkan bahwa perjanjian yang telah dibuat itu menjadi melawan hukum jika dilaksanakan. Dalam keadaan yang seperti ini secara otomatis keadaan memaksa tersebut mengakhiri perikatan karena tidak mungkin dapat dipenuhi. Dengan kata lain perikatan menjadi batal, keadaan memaksa di sini bersifat tetap.⁵⁷

2) Keadaan memaksa yang bersifat subjektif

Dikatakan subjektif dikarenakan menyangkut perbuatan debitur itu sendiri, menyangkut kemampuan debitur itu sendiri,

⁵⁶ J. Satrio, *Hukum Perikatan*, 255.

⁵⁷ Abdulkadir Muhammad, *Wanprestasi menurut KUH Perdata*, 29.

jadi terbatas pada perbuatan atau kemampuan debitur. Salah seorang sarjana yang terkenal mengembangkan teori tentang keadaan memaksa adalah Houwing. Menurut pendapatnya dalam buku V (lima), brakel keadaan memaksa ada kalau debitur telah melakukan segala upaya yang menurut ukuran yang berlaku dalam masyarakat yang bersangkutan. Patut untuk dilakukan, sesuai dengan perjanjian tersebut.⁵⁸ Yang dimaksud debitur oleh Houwing adalah debitur yang bersangkutan. Di sini tidak dipakai ukuran “debitur pada umumnya” (objektif), tetapi debitur tertentu, maka kita tidak bisa melepaskan diri dari pertimbangan “debitur yang bersangkutan dengan semua cirri-cirinya” atau dengan perkataan lain kecakapan, tingkat sosial, kemampuan ekonomis debitur yang bersangkutan turut diperhitungkan.

Dasar ajaran ini adalah kesulitan-kasulitan menurut ajaran ini debitur itu masih mungkin memenuhi prestasi walaupun mengalami kesulitan atau menghadapi bahaya Vollmar menyebutnya dengan istilah “*relatieve overmacht*”. Keadaan memaksa dalam hal ini bersifat sementara.⁵⁹ Oleh karenanya perikatan tidak otomatis batal melainkan hanya terjadi penundaan pelaksanaan oleh debitur. Jika kesulitan yang menjadi hambatan

⁵⁸ Ibid, 29.

⁵⁹ J. Satrio, *Wanprestasi Menurut KUH Perdata*, 263.

pelaksanaan prestasi tersebut sudah tidak ada lagi maka pemenuhan prestasi diteruskan.

Timbulnya ajaran mengenai keadaan memaksa seperti yang telah diuraikan di atas dikarenakan keadaan memaksa tidak mendapatkan pengaturan secara umum dalam Undang-Undang. Karena itu hakim berwenang meminta fakta yang terjadi (wanprestasi) bahwa debitur sedang dalam keadaan memaksa (*overmacht*) atau tidak, sehingga diketahui apakah debitur dapat dibebani kewajiban atas resiko atau tidak atas wanprestasi tersebut.⁶⁰

13. Akibat adanya Wanprestasi yaitu:

- a. Perikatan tetap ada.
- b. Debitur harus membayar ganti rugi kepada kreditor (Pasal 1243 KUH Perdata).
- c. Beban resiko beralih untuk kerugian debitur jika halangan itu timbul setelah debitur wanprestasi.
- d. Jika perikatan lahir dari perjanjian timbal balik, kreditor dapat membebaskan diri dari kewajibannya memberikan kontra prestasi dengan menggunakan Pasal 1266 KUH Perdata.⁶¹

⁶⁰ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, 31.

⁶¹ Salim, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (Bw)*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2002), 180.

14. Bentuk-Bentuk Wanprestasi, yaitu:

- a. Tidak melaksanakan prestasi sama sekali. Sehubungan dengan debitur yang tidak melaksanakan prestasinya maka dikatakan debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali.
- b. Melaksanakan prestasi tetapi tidak sesuai atau keliru. Debitur yang melaksanakan prestasi tapi keliru, apabila prestasi yang keliru tersebut tidak dapat diperbaiki lagi maka debitur dikatakan tidak memenuhi prestasi sama sekali.
- c. Melaksanakan prestasi tetapi tidak sebagaimana dijanjikan. Apabila prestasi debitur masih dapat diharapkan pemenuhannya, maka debitur dianggap memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya.

15. Tuntutan atas Dasar Wanprestasi

- a. Kreditor dapat meminta pemenuhan prestasi saja dari debitur
- b. Kreditor dapat menuntut prestasi disertai ganti rugi kepada debitur (pasal 1267 KUH Perdata)
- c. Kreditor dapat menuntut dan meminta ganti rugi, hanya mungkin kerugian karena keterlambatan (H.R 1 November 1918)
- d. Kreditor dapat menuntut pembatalan perjanjian
- e. Kreditor dapat menuntut pembatalan disertai ganti rugi kepada debitur. Ganti rugi itu berupa pembayaran uang denda.⁶²

⁶² Ibid.,181.

Untuk mengetahui sejak kapan debitur dalam keadaan wanprestasi, perlu diperhatikan apakah dalam perkataan itu ditentukan tenggang waktu pelaksanaan pemenuhan prestasi atau tidak. Dalam hal tenggang waktu pelaksanaan pemenuhan prestasi “tidak ditentukan”, perlu memperingatkan debitur supaya ia memenuhi prestasi. Tetapi dalam hal telah ditentukan tenggang waktunya, menurut ketentuan pasal 1238 KUH Perdata debitur dianggap lalai dengan lewatnya tenggang waktu yang telah ditetapkan dalam perikatan.⁶³

Dalam hal bentuk prestasi para pihak dalam perjanjian yang berupa tidak berbuat sesuatu, akan mudah ditentukan sejak kapan pihak tersebut melakukan wanprestasi yaitu sejak pada saat salah satu pihak berbuat sesuatu yang tidak diperbolehkan dalam perjanjian. Sedangkan bentuk prestasi para pihak yang berupa berbuat sesuatu yang memberikan sesuatu apabila batas waktunya ditentukan dalam perjanjian maka menurut pasal 1238 KUH Perdata para pihak dianggap melakukan wanprestasi dengan lewatnya batas waktu tersebut. Dan apabila tidak ditentukan mengenai batas waktunya maka untuk menyatakan seseorang melakukan wanprestasi, diperlukan surat peringatan tertulis.

B. Teori Penafsiran Hakim

Pelaksanaan hukum dapat berarti menjalankan hukum tanpa adanya sengketa atau pelanggaran. Penerapan hukum tidak lain berarti menerapkan

⁶³ Abdul Kadir, *Hukum Perdata Indonesia*, (t.tp.: Citra Aditya, 2010), 204.

(peraturan) hukum yang abstrak sifatnya pada peristiwanya. Menerapkan peraturan hukum pada peristiwa konkret secara langsung tidak mungkin. Peristiwa konkret itu harus dijadikan peristiwa hukum terlebih dahulu agar peraturan hukumnya dapat diterapkan. Di waktu yang lampau dikatakan bahwa hakim adalah corong Undang-Undang, karena kewajibannya hanyalah menerapkan Undang-Undang, ia adalah *subsumtie automaat*.⁶⁴

Asas peradilan yang berlaku di Indonesia adalah bahwa hakim tidak terikat pada putusan hakim terdahulu mengenai perkara yang sejenis, akhir-akhir ini tidak sedikit hakim yang dalam menjatuhkan putusannya berkiblat pada putusan pengadilan yang lebih tinggi mengenai perkara serupa dengan yang dihadapinya. Ini tidak berarti bahwa asasnya berubah menjadi *the binding force of precedent*, seperti yang dianut oleh negara-negara Anglo Saks, tetapi terikatnya atau berkiblatnya hakim pada putusan terdahulu itu karena *the persuasive force of precedent*, yang disebabkan karena putusan yang diikuti, yang mengikatnya itu meyakinkan hakim untuk diikuti.

Sumber penemuan hukum tidak lain adalah sumber atau tempat terutama bagi para hakim dapat menemukan hukumnya. Telah dikemukakan bahwa peraturan perundang-undangan itu tidak lengkap dan tidak jelas. Tidak ada peraturan perundang-undangan yang lengkap selengkap-lengkapannya dan jelas sejelas-jelasnya. Peraturan perundang-undangan dimaksudkan untuk mengatr

⁶⁴ Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum*, (Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka, 2014), 47-48.

kegiatan kehidupan manusia. Kegiatan kehidupan manusia itu sedemikian luasnya, sehingga tidak terhitung lagi jenis dan jumlahnya. Dengan demikian tidak mungkin satu peraturan perundang-undangan yang mengatur atau mencakup seluruh kegiatan kehidupan manusia. Wajarlah kalau tidak ada peraturan perundang-undangan yang lengkap selengkap-lengkapannya atau selalu jelas sejelas-jelasnya.⁶⁵

Putusan hakim itu terdiri dari kepala putusan yang berbunyi “Demi Keadilan berdasarkan keTuhanan Yang Maha Esa”, identitas para pihak atau terhukum, konsiderans atau pertimbangan tentang duduknya perkara dan konsiderans tentang hukumnya dan bagian terakhir adalah dictum atau amar, yang meliputi bagian yang disebut deklaratif dan dispositif.

Sebagai penyelesaian perkara, putusan itu hanya mengikat atau berlaku bagi para pihak atau terhukum saja, dan terutama bagian diktumlah yang mengikat para pihak atau terhukum, baik yang deklaratif maupun yang dispositive ini berarti bahwa para pihak harus mematuhi dan melaksanakan bunyi diktum.⁶⁶

Perlu diketahui bahwa putusan itu tidak secara langsung dijabarkan dari peraturan-peraturan yang bersangkutan. Putusan itu dibentuk oleh berbagai penilaian dan sikap hakim. Pemecahannya untuk sebagian besar tergantung dari motif-motif etis, kesusilaan, religious, politik, ekonomi dan sebagainya.

⁶⁵ Ibid, 59-63.

⁶⁶ Ibid, 69-70.

Telah dikemukakan bahwa peraturan perundang-undangan itu tidak jelas dan tidak pula lengkap. Oleh karena itu, harus dikemukakan hukumnya dengan menjelaskan, menafsirkan, atau melengkapi peraturan perundang-undangannya. Untuk menemukan hukumnya tersedia beberapa metode penemuan hukum. Dalam hal peraturan yang tidak jelas, tersedialah metode interpretasi atau metode penafsiran.

Penafsiran tidak hanya dilakukan oleh hakim, tetapi juga oleh peneliti hukum, dan mereka yang berhubungan dengan kasus atau konflik dan peraturan-peraturan hukum. Yang akan diuraikan di sini adalah penafsiran oleh hakim, kerana penafsirannya itu mempunyai wibawa karena dituangkan dalam putusan.⁶⁷

Dengan adanya kodifikasi, hukum itu lalu menjadi beku, statis, sukar berubah. Adapun yang selalu melaksanakan kodifikasi hukum ialah hakim, karena dialah yang berkewajiban menegakkan hukum di tengah-tengah masyarakat.

Walaupun kodifikasi telah diatur selengkap-lengkapannya, namun tetap juga kurang sempurna dan masih terdapat banyak kekurangan-kekurangannya, hingga menyulitkan dalam pelaksanaannya. Hal ini disebabkan karena pada waktu kodifikasi dibuat, ada hal-hal atau benda-benda yang belum ada atau belum dikenal, misalnya listrik.

⁶⁷ Ibid, 72-73.

Aliran listrik sekarang dianggap juga benda, sehingga barang siapa dengan sengaja menyambung aliran listrik tanpa izin yang berwajib, termasuk perbuatan yang melanggar hukum, yaitu tindak pidana pencurian.

Oleh karena hukum bersifat dinamis, maka hakim sebagai penegak hukum hanya memandang kodifikasi sebagai suatu pedoman agar ada kepastian hukum, sedangkan di dalam memberi putusan hakim harus juga mempertimbangkan dan mengingat perasaan keadilan yang hidup dalam masyarakat.⁶⁸

Dengan demikian maka terdapat keluwesan hukum (*rechtslenigheid*) sehingga hukum kodifikasi berjiwa hidup yang dapat mengikuti perkembangan zaman. Ternyata untuk memberi keputusan seadil-adilnya seorang hakim harus mengingat pula adat kebiasaan, jurisprudensi, ilmu pengetahuan dan akhirnya pendapat hakim sendiri ikut menentukan dan untuk itu perlu diadakan penafsiran hukum. Ada beberapa macam penafsiran, antara lain:

1. Penafsiran tata bahasa (gramatikal), yaitu cara penafsiran berdasarkan pada bunyi ketentuan Undang-Undang, dengan berpedoman pada arti perkataan-perkataan dalam hubungannya satu sama lain dalam kalimat-kalimat yang dipakai oleh Undang-Undang yang anut adalah semata-mata

⁶⁸ Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 2008), 36.

arti perkataan menurut tatabahasa atau kebiasaan, yakni arti dalam pemakaian sehari-hari.

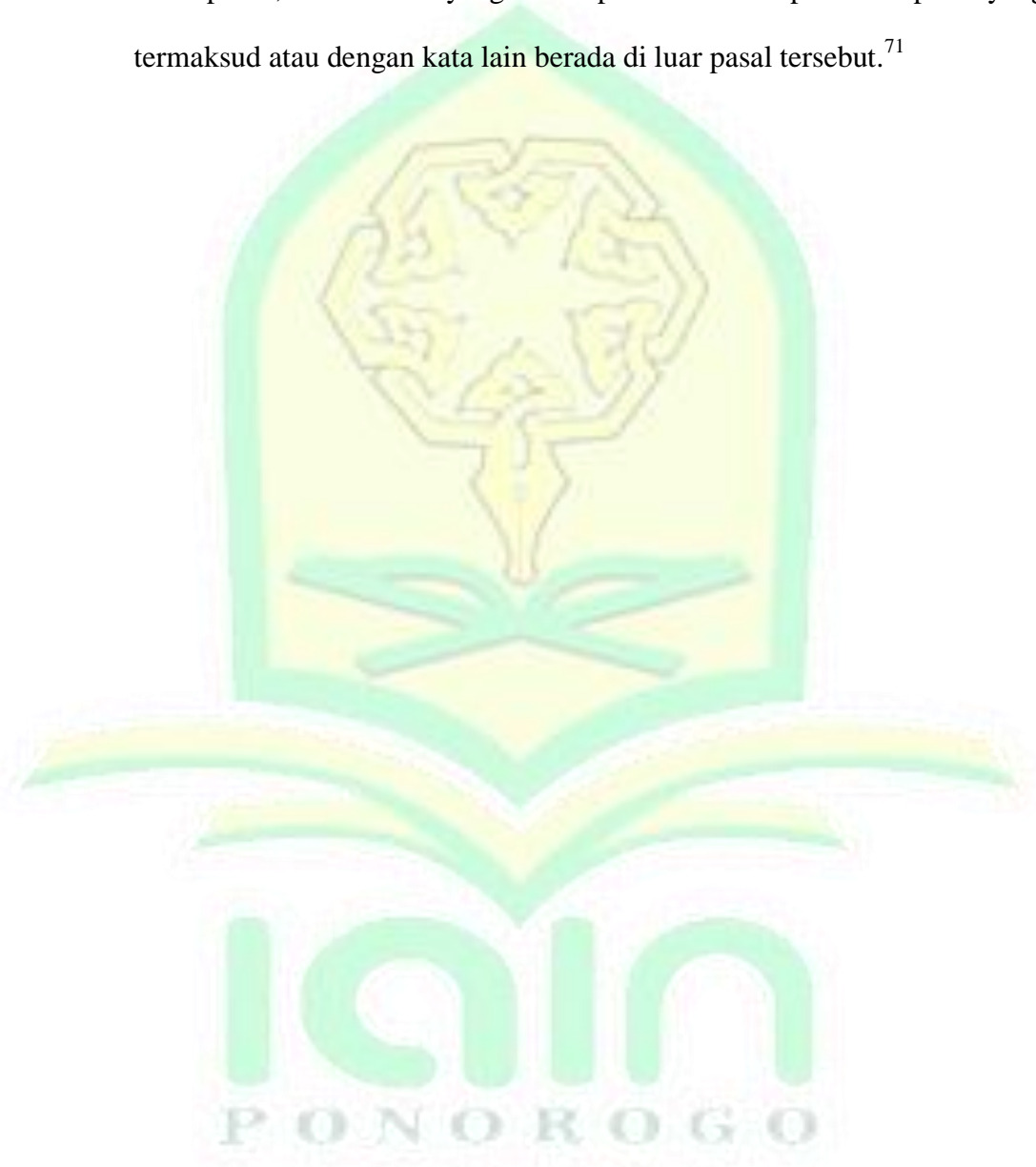
2. Penafsiran sah (autentik, resmi) ialah penafsiran yang pasti terhadap arti kata-kata itu sebagaimana yang diberikan oleh Pembentuk Undang-Undang, misalnya Pasal 98 KUHP: "malam" berarti waktu antara matahari terbenam dan matahari terbit, Pasal 101 KUHP: "ternak" berarti hewan yang berkuku satu, hewan memamah biak dan babi.⁶⁹
3. Penafsiran historis yaitu:
 - a. Sejarah hukumnya, yang diselidiki maksudnya berdasarkan sejarah terjadinya hukum tersebut. Sejarah terjadinya hukum dapat diselidiki dari memori penjelasan, laporan-laporan perdebatan dalam DPR yang bersangkutan.
 - b. Sejarah Undang-Undangnya, yang diselidiki maksud pembentuk undang-undang pada waktu membuat Undang-Undang itu misalnya didenda f 25, sekarang ditafsirkan dengan uang Republik Indonesia, sebab harga barang lebih mendekati pada waktu KUHP itu dibuat.
4. Penafsiran sistematis (dogmatis), penafsiran menilik susunan yang berhubungan dengan bunyi pasal-pasal lainnya baik dalam Undang-Undang itu maupun dengan Undang-Undang yang lain misalnya "asas monogami" tersebut di Pasal 27 KUHS menjadi dasar pasal-pasal 34, 60, 64, 86, KUHS dan 279 KUHS.

⁶⁹ Ibid, 37-38.

5. Penafsiran nasional, ialah penafsiran menilik sesuai tidaknya dengan sistem hukum yang berlaku misalnya hak milik pasal 570 KUHS sekarang harus ditafsirkan menurut hak milik system hukum Indonesia (Pancasila).
6. Penafsiran teologis (sosiologi), yaitu penafsiran dengan mengingat maksud dan tujuan Undang-Undang itu. Ini penting disebabkan kebutuhan-kebutuhan berubah menurut masa sedangkan bunyi Undang-Undang tetap sama saja.
7. Penafsiran ekstensif, memberi tafsiran dengan memperluas arti kata-kata dalam peraturan itu sehingga sesuatu peristiwa dapat dimasukkannya seperti “aliran listrik” termasuk juga “benda”.
8. Penafsiran restriktif, ialah penafsiran dengan membatasi (mempersempit) arti kata-kata dalam peraturan itu, misalnya “kerugian” tidak termasuk kerugian yang “tak terwujud” seperti sakit, cacat dan sebagainya.⁷⁰
9. Penafsiran analogis, memberi tafsiran pada suatu peraturan hukum dengan memberi ibarat (kiyas) pada kata-kata tersebut sesuai dengan asas hukumnya, sehingga suatu peristiwa yang sebenarnya tidak dapat dimasukkan, lalu dianggap sesuai dengan bunyi peraturan tersebut, misalnya “menyambung” aliran listrik dianggap sama dengan “mengambil” aliran listrik.
10. Penafsiran a contrario (menurut peringkaran), ialah suatu cara menafsirkan Undang-Undang yang didasarkan pada perlawanan pengertian antara soal

⁷⁰ Ibid, 38-39.

yang dihadapi dan soal yang diatur dalam suatu pasal Undang-Undang. Dengan berdasarkan perlawanan pengertian (peringkaran) itu ditarik kesimpulan, bahwa soal yang dihadapi itu tidak diliputi oleh pasal yang termaksud atau dengan kata lain berada di luar pasal tersebut.⁷¹



⁷¹ Ibid, 39.

BAB III

DESKRIPSI PERKARA DALAM PUTUSAN MA NO. 3269 K/Pdt/2001

A. Duduk Perkara Putusan MA No. 3269 K/Pdt/2001

Kasus dan duduk perkara dalam putusan MA No. 3269 K/Pdt/2001 bahwa Penggugat dan Tergugat telah mengadakan perjanjian perikatan jual beli tanah dan bangunan rumah di komplek perumahan “Country Wood Regency” sekarang bernama “Villa Cendana” sesuai dengan Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan No. 08/PP JB-CWR/I/95 tanggal 20 Januari 1995, dengan luas tanah 152,7 M2 dan bangunan 148 M2 Type Sungkai, terletak di Blok B Kavling 02 Desa Cempaka Putih, Kecamatan Ciputat, Kabupaten Tangerang.

Bahwa jual beli tanah dan bangunan tersebut dilakukan dengan harga sebesar Rp 185.531.620,- seluruh harga tersebut telah dilunasi Penggugat sebagaimana diperjanjikan. Bahkan lebih awal dari yang diperjanjikan. Bahwa menurut Pasal 1338 ayat 1 KUHPdata, perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi para pihak yang membuatnya dan harus dilaksanakan dengan itikad baik.⁷²

Bahwa penyerahan tanah dan bangunan dilakukan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 5 Perjanjian Jual Beli. Selengkapnya dikutip:

⁷² <http://putusan.mahkamahagung.go.id>, Putusan MA No. 3269 K/Pdt/2001, (diakses pada tanggal 20 Desember 2017).

“Penyerahan Tanah dan Bangunan dari Pihak Pertama kepada Pihak Kedua akan dinyatakan dalam Berita Acara Serah Terima Tanah dan Bangunan yang telah disetujui oleh para pihak serta merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian ini dengan syarat-syarat sebagai berikut.⁷³

1. Pihak Pertama telah menyelesaikan pendirian bangunan, dalam jangka waktu 10 (sepuluh) bulan sejak perjanjian ini ditanda tangani
2. Pihak Kedua telah menyelesaikan pembayaran dengan jumlah harga jual, sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 3 perjanjian ini:

Bahwa dengan demikian penyerahan tanah dan bangunan rumah seharusnya dilakukan dalam waktu 10 (sepuluh) bulan terhitung sejak tanggal 20 Januari 1995 (sejak ditanda tangani perjanjian) atau paling lambat tanggal 10 November 1995. Tetapi ternyata penyerahan tanah dan bangunan baru dilakukan tanggal 19 November 1996 dengan Berita Acara No. BA/011/Tm-VC/XI/1996. Artinya Tergugat telah terlambat melakukan penyerahan tanah dan bangunan selama 363 hari. Dengan demikian Tergugat telah melakukan kesalahan dan ingkar janji (wanprestasi) terhadap Penggugat.

Bahwa dalam Pasal 8 Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan ditentukan sanksi dan denda atas pelanggaran perjanjian. Selengkapnya dikutip Pasal 8 ayat 1: “Apabila Pihak Pertama lalai memenuhi kewajiban sesuai dengan ketentuan Pasal 5 ayat 1 perjanjian ini, maka Pihak Pertama

⁷³ <http://putusan.mahkamahagung.go.id>, Putusan MA No. 3269 K/Pdt/2001, (diakses pada tanggal 20 Desember 2017).

akan dikenakan denda sebesar 1/00 (satu permil) perhari keterlambatan dari jumlah harga bangunan yang telah dibayarkan oleh Pihak Kedua dan akan dikurangi dari sisa jumlah harga jual yang belum dibayarkan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama.⁷⁴

Bahwa dengan demikian menurut hukum Tergugat/Pihak Pertama diwajibkan membayar denda/ganti rugi kepada Penggugat/Pihak Kedua sebanyak $1/00 \times 363 \text{ hari} \times \text{Rp } 185.531.620,- = \text{Rp } 67.347.978,-$

Bahwa selain itu, perbuatan ingkar janji Tergugat telah merugikan Penggugat baik secara moril maupun materiil, yaitu:

- a. Secara moril, telah menjatuhkan nama baik dan martabat kemanusiaan Penggugat. Dan ini dapat dikonkritkan secara materiil/dalam bentuk uang sebesar Rp. 185.531.620,-
- b. Secara materiil, Penggugat telah kehilangan keuntungan/bunga dari jumlah uang/harga yang telah dibayarkan. Sementara Tergugat diasumsikan telah memanfaatkan uang tersebut untuk kepentingannya. Karena itu Penggugat berhak mendapat keuntungan sesuai dengan tingkat suku bunga Deposito Bank Pemerintah, sebesar $\text{RP. } 185.531.620,- \times 24\% = \text{Rp. } 44.527.888,-$ untuk periode tahun 1995-1996. Sedangkan periode 1 Januari 1997 – 30 Juni 1997 $\text{Rp. } 185.531.620,- \times 12\%/6 \text{ bulan} = \text{Rp. } 22.263.794,-$

⁷⁴ <http://putusan.mahkamahagung.go.id>, Putusan MA No. 3269 K/Pdt/2001, (diakses pada tanggal 20 Desember 2017).

Bahwa Penggugat sebelum mengajukan gugatan ini mendakiki dan beritikad baik agar masalah ini dapat diselesaikan dengan baik dan sukarela. Karena itu Penggugat telah mengajukan tuntutan keterlambatan/tegoran kepada Tergugat melalui suratnya tanggal 25 Agustus 1997.

Bahwa Penggugat kemudian mempertegas tuntutan melalui surat kuasanya (Sdr. Erman Satjadiharja) tanggal 29 April 1998. Namun dari dua buah tuntutan ini tidak ada penyelesaian dan tanggapan positif dari Tergugat. Karena itu Penggugat mengajukan gugatan ini dan mohon Pengadilan Negeri Tangerang berkenan memeriksa dan memutuskannya dengan adil.⁷⁵

B. Penyelesaian Peradilan Perkara No. 3269 K/Pdt/2001

1. Di Tingkat Pengadilan Negeri Tangerang No. 117/Pdt/G/1998/PN.Tng

Bahwa gugatan yang dilakukan Penggugat tidak dapat diterima, sebab yang menjadi dasar gugatan adalah perjanjian perikatan jual beli tanah dan bangunan No. 08/PPJB-CWR/1/95, sedangkan Penggugat telah menandatangani akta jual beli No. 93/26/Ciputat/1997, dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Ny. Sjarmaeni Sofjan Chandra, SH., tanggal 10 Meret 1997 dan Penggugat telah menerima serta menanda tangani Berita Acara Serah Terima Rumah dan Bangunan.

Bahwa atas APJB Nomor 93/26/Ciputat/1997, PT. Triutama Mahakarya telah memohon penerbitan Sertifikat atas nama Penggugat di

⁷⁵ <http://putusan.mahkamahagung.go.id>, Putusan MA No. 3269 K/Pdt/2001, (diakses pada tanggal 20 Desember 2017).

Pengadilan Negeri Tangerang dengan Nomor Sertifikat HGB No. 344 Desa Cempaka Putih.

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Tangerang telah mengambil putusan, yang amarnya berbunyi sebagai berikut menyatakan eksepsi Tergugat tidak dapat diterima, menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima dan menghukum Penggugat untuk membayar ongkos yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp 98.000,-

2. Di Tingkat Pengadilan Tinggi Bandung No. 495/Pdt/1999/PT.Bdg

Bahwa akibat tidak dapat diterimanya gugatan Penggugat pada tingkat pertama dalam perkara No. 117/Pdt/G/1998/PN.Tng., antara Penggugat dan Tergugat ternyata Penggugat kalah. Kemudian oleh pihak Penggugat Banding/Penggugat I dalam perkara No. 495/Pdt/1999/PT.Bdg., dihasilkan putusan mengabulkan gugatan Penggugat/Pembanding dan menyatakan bahwa Tergugat/Terbanding telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi). Bahwa menurut Pasal 1338 ayat 1 KUHPerdara, perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi para pihak yang membuatnya dan harus dilaksanakan dengan itikad baik.⁷⁶

Bahwa penyerahan tanah dan bangunan dilakukan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 5 Perjanjian Jual Beli. Selengkapnya dikutip:

⁷⁶ <http://putusan.mahkamahagung.go.id>, Putusan MA No. 3269 K/Pdt/2001, (diakses pada tanggal 20 Desember 2017).

“Penyerahan Tanah dan Bangunan dari Pihak Pertama kepada Pihak Kedua akan dinyatakan dalam Berita Acara Serah Terima Tanah dan Bangunan yang telah disetujui oleh para pihak serta merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian ini dengan syarat-syarat Pihak Pertama telah menyelesaikan pendirian bangunan, dalam jangka waktu 10 (sepuluh) bulan sejak perjanjian ini ditanda tangani dan Pihak Kedua telah menyelesaikan pembayaran dengan jumlah harga jual, sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 3 perjanjian ini.

Bahwa dengan demikian penyerahan tanah dan bangunan rumah seharusnya dilakukan dalam waktu 10 (sepuluh) bulan terhitung sejak tanggal 20 Januari 1995 (sejak ditanda tangani perjanjian) atau paling lambat tanggal 10 November 1995. Tetapi ternyata penyerahan tanah dan bangunan baru dilakukan tanggal 19 November 1996 dengan Berita Acara No. BA/011/Tm-VC/XI/1996. Artinya Tergugat telah terlambat melakukan penyerahan tanah dan bangunan selama 363 hari. Dengan demikian Tergugat telah melakukan kesalahan dan ingkar janji (wanprestasi) terhadap Penggugat.⁷⁷

Bahwa Pengadilan Tinggi Bandung telah mengambil putusan, yang amarnya sebagai berikut menerima permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat Lannie Tjendanawati Djajaseputra,

⁷⁷ <http://putusan.mahkamahagung.go.id>, Putusan MA No. 3269 K/Pdt/2001, (diakses pada tanggal 20 Desember 2017).

menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 117/Pdt/G/1998/PN. Tng., yang dimohonkan banding, mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian, dan menghukum Tergugat/Terbanding untuk membayar denda keterlambatan penyerahan tanah dan bangunan sebesar $I \% \times 363 \times \text{Rp. } 185.531.620,- = \text{Rp. } 67.347.978,-$. Menghukum Tergugat/Terbanding untuk membayar ongkos-ongkos perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp. 75.000,-

3. Mahkamah Agung No. 3269 K/Pdt/2001

Bahwa putusan Pengadilan Tinggi di Bandung dalam memutus perkara No. 495/Pdt/1999/PT.Bdg., berdasarkan pertimbangan hukum yang keliru dan salah oleh karena putusan a quo tidak menerapkan hukum yang benar. Maka berdasarkan putusan MA No. 3269 K/Pdt/2001., diperoleh hasil putusan sebagai berikut:⁷⁸

Bahwa *judex facti* (Pengadilan Tinggi Bandung) mempertimbangkan berdasarkan Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan tanggal 26 Januari 1995 sedangkan Pengikatan a quo menjadi gugur dengan ditanda tangannya Akta Jual Beli dan telah diterimanya tanah dan rumah oleh Termohon Kasasi sesuai Berita Acara serah terima rumah dan telah diterima Sertifikat Tanah.

⁷⁸ <http://putusan.mahkamahagung.go.id>, Putusan MA No. 3269 K/Pdt/2001, (diakses pada tanggal 20 Desember 2017).

Bahwa walaupun dalam pasal 8 (1) Pengikatan Jual Beli mengatur perihal denda, dengan ditanda tangannya Akta Jual Beli, Berita Acara serah terima rumah dan diserahkan Sertifikat, maka segala sesuatu yang diatur tidak mengikat lagi karena Pemohon Kasasi telah memenuhi kewajibannya kepada Termohon Kasasi, oleh karenanya mengabulkan banding sebagian dengan menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar denda merupakan penerapan hukum yang keliru dan salah.

Bahwa andaikata benar ada keterlambatan penyerahan rumah quod non karena adanya permintaan Termohon Kasasi untuk pindah kavling dan perubahan bentuk design rumah hal tersebut tidak dipertimbangkan oleh judex facti di dalam putusannya. Kalaulah judex facti memberikan pertimbangan hukum dengan benar atas Pengikatan Jual Beli bukan atas tanah dan bangunan yang diserahkan tentu akan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tagerang sebab telah terjadi pertukaran lokasi tanah, karena yang diatur dalam Pengikatan Jual Beli bukan atas tanah dan bangunan Blok B No. 2 Type 148/144, akan tetapi atas tanah dan rumah lain.⁷⁹

Bahwa Berita Acara Penyerahan Tanah dan Rumah bukan berdasarkan Pengikatan Jual Beli sebab lokasi yang diatur dalam perjanjian a quo telah berubah lokasiya berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak, oleh

⁷⁹ <http://putusan.mahkamahagung.go.id>, Putusan MA No. 3269 K/Pdt/2001, (diakses pada tanggal 20 Desember 2017).

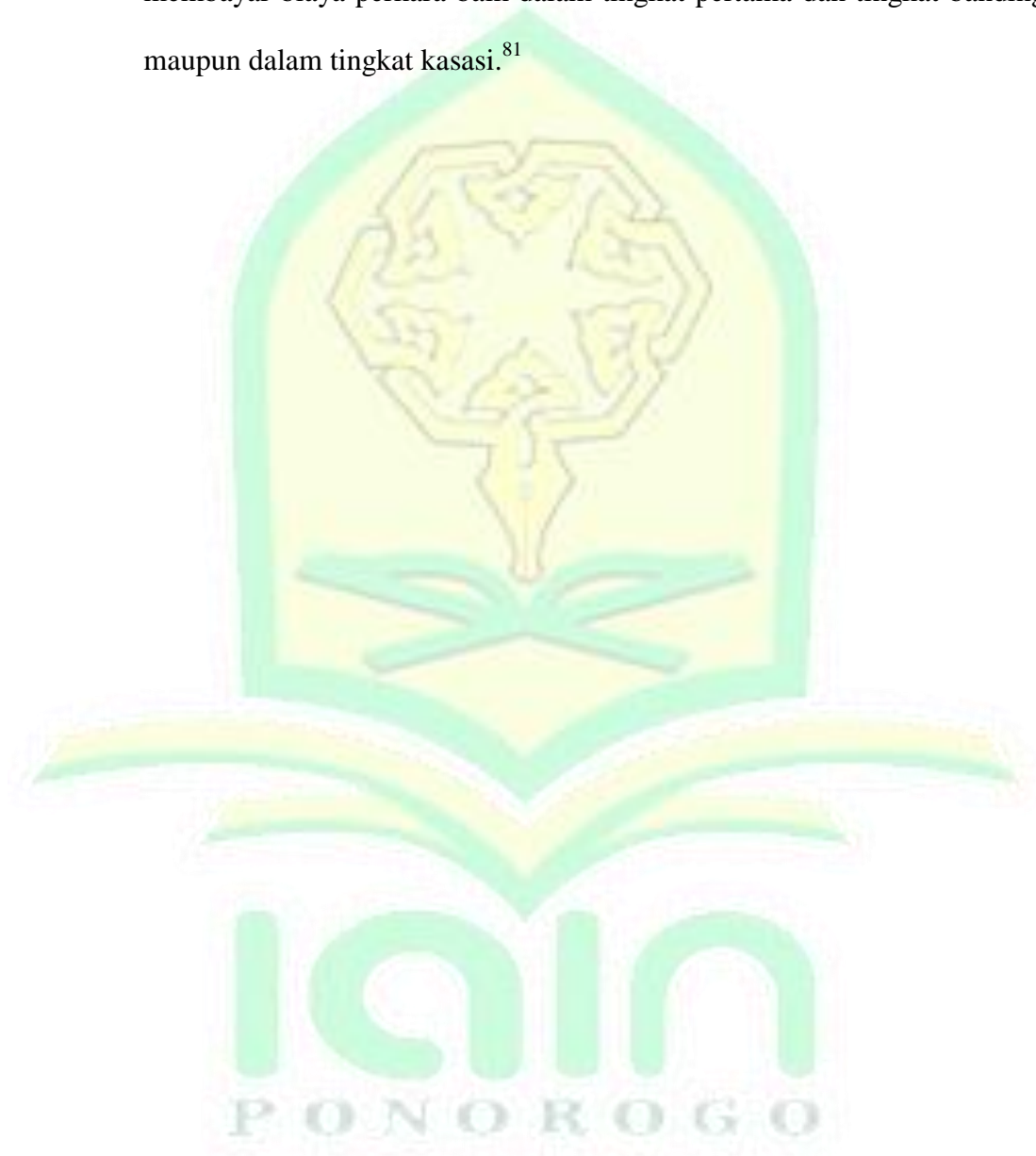
karenanya ketentuan yang diatur dalam Pengikatan a quo menjadi gugur dan tidak mengikat lagi, dengan demikian pertimbangan judex facti (PT. Bandung) telah terjadi ingkar janji (wanprestasi) dengan mengacu Berita Acara Penyerahan adalah keliru dan salah.⁸⁰

Bahwa tidak dipertimbangkan dan salah menerapkan hukum oleh judex facti dapat dilihat dari bukti Pengembalian Pembayaran dilakukan setelah dibuat dan ditanda tangani Pengikatan Jual Beli oleh karena Pengikatan a quo tidak lagi mengikat karena yang diperjanjikan dalam Pengikatan bukan atas tanah dan bangunan yang terletak di Blok B No. 2 Type 148/144, dengan tidak mempertimbangkan hal tersebut judex facti (PT. Bandung) telah keliru dan salah menerapkan hukum. Bahwa keberatan-keberatan ini dapat dibenarkan, karena Pegadilan Tinggi telah salah menerapkan hukum.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: Ir. A. Slemet Widodo, selaku Direktur Utama PT. Triutama Mahakarya tersebut dan membatalkan putusan Pegadilan Tinggi Bandung tanggal 14 Agustus 2000 No. 495/Pdt/1999/PT.Bdg., jo putusan Pegadilan Negeri Tangerang tanggal 7 Oktober 1998 No. 117/Pdt.G/1998/PN.Tng., sehingga

⁸⁰ <http://putusan.mahkamahagung.go.id>, Putusan MA No. 3269 K/Pdt/2001, (diakses pada tanggal 20 Desember 2017).

Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan bahwa Termohon Kasasi adalah pihak yang kalah, maka harus membayar biaya perkara baik dalam tingkat pertama dan tingkat banding maupun dalam tingkat kasasi.⁸¹



⁸¹ <http://putusan.mahkamahagung.go.id>, Putusan MA No. 3269 K/Pdt/2001, (diakses pada tanggal 20 Desember 2017).

BAB IV

ANALISIS TERHADAP PERKARA SENGKETA DALAM PUTUSAN MA

NO. 3269 K/Pdt/2001

A. Analisis Yuridis terhadap Perkara Wanprestasi Sengketa Tanah dalam Putusan MA No. 3269 K/Pdt/2001

Dalam bisnis perdagangan, akad menduduki posisi yang amat penting. Karena akad yang membatasi hubungan antara dua pihak yang terlibat dalam transaksi yang diadakan yang mengikat hubungan dimasa sekarang dan dimasa yang akan datang. Karena dasar hubungan itu adalah pelaksanaan yang menjadi orientasi kedua yang akan berakad.

Akad merupakan perjanjian antar kesepakatan yang memuat ijab dan qabul antara satu pihak dengan pihak yang lain yang berisi hak kewajiban masing-masing pihak sesuai dengan prinsip syariah. Dalam setiap muamalah terdapat akad, jual beli merupakan bagian dari muamalah yang juga membutuhkan akad.

Adapun praktek pelaksanaan akad jual beli tanah di Desa Cempaka Putih berdasarkan proses pembentukan akadnya melalui akta perjanjian, perjanjian ini mempunyai sifat yang mengikat, penjual dan pembeli saling menyerahkan harga dan barang (tanah). Dalam konteks perdata agama maupun ekonomi syariah,

sengketa pada dasarnya muncul karena dua hal perikatan yang lahir dari perjanjian dan perikatan yang lahir karena ditetapkan oleh Undang-Undang.⁸²

Kasus dan duduk perkara dalam putusan MA No. 3269 K/Pdt/2001 bahwa Penggugat dan Tergugat telah mengadakan perjanjian perikatan jual beli tanah dan bangunan rumah di komplek perumahan “Country Wood Regency” sekarang bernama “Villa Cendana” sesuai dengan Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan No. 08/PP JB-CWR/I/95 tanggal 20 Januari 1995, dengan luas tanah 152,7 M2 dan bangunan 148 M2 Type Sungkai, terletak di Blok B Kavling 02 Desa Cempaka Putih, Kecamatan Ciputat, Kabupaten Tangerang.

Bahwa jual beli tanah dan bangunan tersebut dilakukan dengan harga sebesar Rp 185.531.620,- seluruh harga tersebut telah dilunasi Penggugat sebagaimana diperjanjikan. Bahkan lebih awal dari yang diperjanjikan. Bahwa menurut Pasal 1338 ayat 1 KUHPerdara, perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi para pihak yang membuatnya dan harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Maka dengan apa yang telah diuraikan di atas agar perikatan yang telah lahir, baik dari perjanjian maupun karena ditetapkan oleh Undang-Undang melahirkan kewajiban antara pihak-pihak yang terkait di dalamnya. Dengan demikian akan diputuskan melalui beberapa peradilan.

⁸² Natsir Asnawi, *Hukum Acara Perdata*, 701.

1. Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No 117/Pdt/G/1998/PN.Tng

Bahwasanya alasan yang dijadikan pertimbangan hakim menolak gugatan Penggugat karena hanya mempertimbangkan berdasarkan pengikatan jual beli tanah dan bangunan sedangkan pengikatan menjadi gugur dengan ditanda tangannya akta jual beli dan telah diterimanya tanah dan rumah sesuai berita acara serah terima rumah dan telah diterima sertifikat tanah.

Dalam akad pada dasarnya dititikberatkan pada kesepakatan antara kedua belah pihak yang ditandai dengan ijab dan qabul. Dengan demikian ijab qabul adalah suatu perbuatan atau pernyataan untuk menunjukkan suatu keridhaan dalam berakad yang dilakukan oleh dua orang atau lebih, sehingga terhindar dari suatu ikatan yang tidak berdasarkan syara'.⁸³

Hal tersebut merujuk pada asal jual beli adalah diperbolehkan dengan syarat kerelaan kedua belah pihak, sebagaimana firman Allah dalam surat An-Nisa ayat 29 berikut ini:

إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ^ع

Artinya: “.....kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku suka sama suka diantara kamu....” (Q.S. An-Nisa: 29).⁸⁴

Bahwa dijelaskan pula dalam syarat akad yakni dinyatakan dengan ungkapan yang jelas dan pasti maknanya, persesuaian antara ijab dan qabul, ijab dan qabul mencerminkan masing-masing pihak secara pasti, mantap dan

⁸³ Qomarul Huda, *Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Teras, 2011), 27.

⁸⁴ Departemen Agama RI, *Al-Quran dan Terjemahnya*, (Semarang: Toha Putra, 1995), 5:29.

kedua pihak dapat hadir dalam suatu majlis.⁸⁵ Dalam Pasal 1338 KUHPerdara yang menyatakan bahwa “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuat”.⁸⁶

Sesuai dengan klausula perjanjian yang diatur dalam Pasal 5 Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan “Penyerahan Tanah dan Bangunan dari Pihak Pertama kepada Pihak Kedua akan dinyatakan dalam Berita Acara Serah Terima Tanah dan Bangunan yang telah disetujui oleh para pihak serta merupakan bagian yang tidak terpisah dari perjanjian ini dengan syarat pihak pertama menyelesaikan pendirian bangunan, dalam jangka waktu 10 bulan sejak perjanjian ini ditandatangani, dan pihak kedua telah menyelesaikan pembayaran jumlah harga jual sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 3.⁸⁷

Berdasarkan penjelasan dan ayat di atas maka jual beli tanah di Desa Cempaka Putih ini hukumnya boleh karena tidak bertentangan dengan hukum Islam. Jual beli ini terjadi suka sama suka artinya penjual sudah merelakan tanahnya untuk dijual kepada pembeli. Melihat praktek jual beli ini maka jual beli tetap sejalan dengan hukum Islam karena dasar jual beli dalam Islam adalah *'an taradin* (suka sama suka).

Kemudian menurut Penggugat terkait pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya (ingkar janji).

⁸⁵ Mardani, *Hukum Ekonomi Islam*, 146.

⁸⁶ Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam Indonesia*, (Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 2010), 8-9.

⁸⁷ <http://putusan.mahkamahagung.go.id>, Putusan MA No. 3269 K/Pdt/2001, (diakses pada tanggal 20 Desember 2017).

Bahwa dalam gugatan telah disebutkan Tergugat telah melakukan kesalahan dan ingkar janji terhadap Penggugat atas keterlambatan penyerahan tanah dan bangunan. Seperti yang telah dijelaskan dalam Islam pihak dalam akad melakukan ingkar janji, apabila dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan ingkar janji atau demi perjanjiannya sendiri menetapkan, bahwa pihak dalam akad harus dianggap ingkar janji dengan lewatnya waktu yang ditentukan.⁸⁸

Wanprestasi dapat dilihat dari unsur kelalaian yang ditentukan dalam Pasal 1238 KUH Perdata. Menurut Pasal ini debitur dikatakan lalai jika setelah lewat tenggang waktu yang ditentukan dalam perjanjian untuk melaksanakan isi perjanjian tidak mencapai target sesuai dengan yang disepakati. Ketentuan ini bukanlah bersifat absolut, melainkan harus pula dikaitkan dengan Pasal 1243 KUH Perdata.⁸⁹

Pasal 1243 KUH Perdata menentukan syarat kelalaian mengakibatkan terjadinya wanprestasi bagi debitur dan debitur tersebut harus mengganti kerugian kepada kreditur. Pasal ini juga mengandung makna adanya tenggang waktu yang diberikan kepada debitur. Jika dalam tenggang waktu tersebut tidak juga dilaksanakan setelah kreditur memberikan beberapa kali *somatie* kepada debitur, maka kreditur berhak menuntut ganti rugi melalui gugatan

⁸⁸ *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, 26.

⁸⁹ Muhammad Syaifudin, *Hukum Kontrak, Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatic, dan Praktik Hukum*, (Bandung: Mandar Maju, 2012), 340.

perdata ke Pengadilan.⁹⁰ Berdasarkan hal tersebut wanprestasi menimbulkan akibat hukum bagi debitur setelah diberikan tenggang waktu, yaitu debitur harus membayar ganti kerugian kepada kreditur jika tenggang waktu yang diberikan oleh kreditur tersebut tidak juga dapat dicapai oleh debitur untuk melaksanakan prestasinya.⁹¹

Namun hakim tidak membenarkan karena telah jelas dalam gugatan tersebut bahwa akta perjanjian telah disepakati bersama dan telah terbukti hitam di atas putih. Maka di sini gugatan atas dasar Tergugat melakukan kesalahan dan ingkar janji terhadap Penggugat menjadi kabur. Karena akta perjanjian tersebut telah disepakati bersama antar kedua belah pihak.

Sesuai yang telah dijelaskan dalam gugatan dan juga teori dalam Islam dan KUH Perdata hakim dalam memutuskan perkara belum tepat karena hakim tidak mempertimbangkan isi dalam gugatan bahwa telah disebutkan bahwa benar adanya Tergugat melakukan ingkar janji atau wanprestasi dengan lewatnya waktu penyerahan tanah dan bangunan kepada Pengugat.

2. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No 495/Pdt/1999/PT. Bdg

Bahwa Pengadilan Tinggi Bandung membatalkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 117/Pdt/G/1998/PN.Tng., dan mengabulkan gugatan atas pertimbangan berdasarkan Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan No. 08/PPJB-CWR/I/95 tanggal 26 Januari 1995. Jika dilihat dari segi akad,

⁹⁰ Ibid, 341-344.

⁹¹ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian, Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersil*, (Jakarta: Kencana, 2011), 270.

diwujudkan dalam ijab dan qabul yang menunjukkan adanya kesukarelaan secara timbal balik terhadap perikatan yang dilakukan oleh kedua belah pihak yang harus sesuai dengan kehendak syariat.⁹² Sebagaimana firman Allah dalam surat Al-Imron ayat 76 sebagai berikut:

بَلَىٰ مَنْ أَوْفَىٰ بِعَهْدِهِ ۖ وَاتَّقَىٰ فَإِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُتَّقِينَ ﴿٧٦﴾

Artinya: “(Bukan demikian), sebenarnya siapa yang menepati janji (yang dibuat)nya dan bertakwa, maka sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang bertakwa”. (Q.S. Al-Imron: 76).

Menurut Pasal 262 Mursyid al-Harian, akad merupakan pertemuan ijab yang diajukan oleh salah satu pihak dengan qabul dari pihak lain yang menimbulkan akibat hukum pada objek akad.⁹³ Sesuai dengan syarat-syarat ijab qabul yaitu harus dinyatakan oleh orang yang sekurang-kurangnya telah mencapai umur (*tamyīz*), harus tertuju pada suatu obyek yang merupakan obyek perjanjian, harus berhubungan langsung dalam suatu majlis.⁹⁴ Berdasarkan pengertian ayat, pasal dan syarat-syarat di atas maka jual beli tanah tersebut sah menurut hukum karena tidak bertentangan dengan hukum Islam.

Kemudian telah disepakati bahwa penyerahan tanah dan bangunan rumah seharusnya dilakukan dalam jangka waktu 10 bulan terhitung sejak tanggal 20 Januari 1995 atau paling lambat 10 November 1995. Ternyata penyerahan

⁹² Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia*, (Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 2010), 23.

⁹³ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian*, 68.

⁹⁴ Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia*, 26.

tanah dan bangunan baru dilakukan tanggal 19 November 1996 dengan Berita Acara No. BA/011/Tm-VC/XI/1996 artinya Tergugat telah terlambat melakukan penyerahan tanah dan bangunan selama 363 hari. Dengan demikian Tergugat telah melakukan kesalahan dan ingkar janji (wanprestasi) terhadap Penggugat.

Sesuai dengan klausula perjanjian yang dinyatakan dalam Pasal 8 ayat 1 KUHPerdara “Apabila Pihak Pertama lalai memenuhi kewajiban sesuai dengan ketentuan Pasal 5 ayat 1 perjanjian ini, maka Pihak Pertama akan dikenakan denda sebesar 1/00 (satu permil) perhari keterlambatan dari jumlah harga bangunan yang telah dibayarkan oleh Pihak Kedua dan akan dikurangi dari sisa jumlah harga jual yang belum dibayarkan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama”.

Bahwa dalam amar putusan telah disebutkan pula mengenai pembayaran denda keterlambatan penyerahan tanah dan bangunan sebesar $1\% \times 363 \times \text{Rp } 185.531.620,- = \text{Rp } 67.347.978,-$ juga menghukum Tergugat untuk membayar ongkos-ongkos perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp 75.000,-

Hal ini telah sesuai dengan pasal 1365 KUH Perdata “tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”.

Telah dipahami bahwa perjanjian merupakan kesepakatan di mana seseorang berjanji kepada pihak lain atau dua orang saling berjanjian untuk melaksanakan suatu hal. Perjanjian itu menerbitkan atau menimbulkan perikatan untuk melakukan prestasi. Bila prestasi tidak dilaksanakan, maka pihak yang tidak melakukan itu disebut ingkar janji (wanprestasi). Untuk hal tersebut sesuai dengan Pasal 1238 KUHPerdara para pihak dapat menentukan salah satu pihak dinyatakan lalai, dengan lewatnya waktu tidak dipenuhi prestasi.⁹⁵

Disamping itu salah satu syarat sahnya suatu perjanjian yang disebutkan Pasal 1320 KUHPerdara adalah syarat kesepakatan kehendak (tercapainya kata sepakat) di antara para pihak yang terdapat dalam perjanjian tersebut. Seperti telah disebutkan bahwa bersama-sama dengan syarat kecakapan bertindak, maka syarat kesepakatan kehendak ini merupakan syarat subjektif terhadap sahnya suatu perjanjian.⁹⁶

Dalam Islam dijelaskan pula bahwa tidak melakukan apa yang dijanjikan untuk melakukannya, melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana dijanjikan, melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat, dan melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan termasuk wanperstasi.⁹⁷

⁹⁵ V. Harlen Sinaga, *Hukum Acara Perdata*, (t.p.: Erlangga, 2015), 33.

⁹⁶ Munir Fuadi, *Konsep Hukum Perdata*, 188.

⁹⁷ *Komplasi Hukum Ekonomi Syariah*, 26.

Bahwa akibat dari wanprestasi ialah, keharusan atau kemestian bagi debitur membayar “ganti rugi (*schadevergoeding*)”. Atau dengan adanya wanprestasi oleh salah satu pihak, pihak yang lainnya dapat menuntut “pembatalan perjanjian”. Sebab dengan tindakan debitur yang lalai dalam melaksanakan kewajibannya “pelanggaran” hak tertanggung. Setiap pelanggaran terhadap hak orang lain, berarti merupakan “perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*)”. Sebagaimana dalam perbuatan melawan hukum, dalam hal wanprestasi pun demikian halnya.⁹⁸

Dari uraian di atas dapat disimpulkan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi terhadap Penggugat dengan tidak tepatnya waktu penyerahan tanah dan bangunan sesuai dengan yang diperjanjikan dalam akta jual beli tanah dan bangunan tersebut. Maka hakim dalam menjatuhkan putusan telah benar sesuai dengan hukum yang berlaku dan sesuai dengan gugatan yang telah diajukan.

3. Putusan Mahkamah Agung RI No 3269 K/Pdt/2001

Bahwa dari putusan kedua tingkat Pengadilan maka dihasilkan putusan hakim Mahkamah Agung yakni bahwa putusan Pengadilan Tinggi di Bandung dalam memutus perkara No. 495/Pdt/1999/PT.Bdg., berdasarkan pertimbangan hukum yang keliru dan salah oleh karena putusan a quo tidak menerapkan hukum yang benar.

⁹⁸ Martha Eri Safira, *Hukum Perdata*, (Ponorogo: CV. Nata Karya, 2017), 108-109.

Bahwa *judex facti* (Pegadilan Tinggi Bandung) mempertimbangkan berdasarkan Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan tanggal 26 Januari 1995 sedangkan Pengikatan *a quo* menjadi gugur dengan ditanda tangannya Akta Jual Beli dan telah diterimanya tanah dan rumah sesuai Berita Acara serah terima rumah dan telah diterima Sertifikat Tanah.

Bahwa andaikata benar ada keterlambatan penyerahan rumah *quod non* karena adanya permintaan untuk pindah kavling dan perubahan bentuk design rumah hal tersebut tidak dipertimbangkan oleh *judex facti* di dalam putusannya. Kalaulah *judex facti* memberikan pertimbangan hukum dengan benar atas Pengikatan Jual Beli bukan atas tanah dan bangunan yang diserahkan tentu akan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tagerang sebab telah terjadi pertukaran lokasi tanah, karena yang diatur dalam Pengikatan Jual Beli bukan atas tanah dan bangunan Blok B No. 2 Type 148/144, akan tetapi atas tanah dan rumah lain.

Dalam Islam untuk sahnya suatu perjanjian, harus dipenuhi rukun dan syarat dalam suatu akad diantaranya para pihak yang membuat akad, shigat akad (*ijab dan qabul*) harus jelas dan dapat dipahami, obyek akad, tujuan akad yakni memindahkan barang dari penjual kepada pembeli dengan diberi ganti.⁹⁹ Yang diadakan untuk menunjukkan adanya suka rela maupun timbal balik terhadap perikatan yang dilakukan oleh kedua belah pihak yang

⁹⁹ Hendi, *Fiqh Muamalah*, 47.

bersangkutan. Sebagaiman firman Allah dalam surat Al-Maidah ayat 1 yang berbunyi:

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا اَوْفُوْا بِالْعُقُوْدِ ۗ

Artinya: “*Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu*”. (Q.S. Al-Maidah: 1).¹⁰⁰

Dari uraian di atas maka dapat disimpulkan Majelis Hakim telah benar dalam menerapkan hukum. Karena dalam perjanjian awal telah gugur karena adanya permintaan pemindahan lokasi dan penyerahan bangunan menjadi terlambat karenanya.

Kemudian dalam hal bentuk prestasi para pihak dalam perjanjian yang berupa tidak berbuat sesuatu, akan mudah ditentukan sejak kapan pihak tersebut melakukan wanprestasi yaitu sejak pada saat salah satu pihak berbuat sesuatu yang tidak diperbolehkan dalam perjanjian. Sedangkan bentuk prestasi para pihak yang berupa berbuat sesuatu yang memberikan sesuatu apabila batas waktunya ditentukan dalam perjanjian maka menurut pasal 1238 KUH Perdata para pihak dianggap melakukan wanprestasi dengan lewatnya batas waktu tersebut.¹⁰¹

Dalam konteks perdata agama maupun ekonomi syariah, sengketa pada dasarnya muncul karena dua hal perikatan yang lahir dari perjanjian dan perikatan yang lahir karena ditetapkan oleh Undang-Undang. Munculnya

¹⁰⁰ Mardani, *Hukum System Ekonomi Islam*, 150.

¹⁰¹ Salim, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (Bw)*, 181.

sengketa dari suatu perjanjian pada dasarnya disebabkan oleh beberapa keadaan, yaitu adanya cacat dalam perjanjian, wanprestasi dan perbuatan melawan hukum.

Perikatan yang lahir, baik dari perjanjian maupun karena ditetapkan oleh Undang-Undang melahirkan kewajiban diantara pihak-pihak yang terkait di dalamnya. Jika salah satu pihak tidak memenuhi klausul dalam perjanjian, maka akan muncul sengketa di antara para pihak. Dengan demikian, jika dalam suatu keadaan seseorang melakukan suatu tindakan yang secara melawan hukum telah menyebabkan kerugian pada pihak lain, maka akan terjadi sengketa karena Undang-Undang telah menetapkan hal tersebut.¹⁰²

Namun dalam kenyataannya bahwa Berita Acara Penyerahan Tanah dan Rumah bukan berdasarkan pengikatan jual beli sebab lokasi yang diatur dalam perjanjian a quo telah berubah lokasinya berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak, oleh karenanya ketentuan yang diatur dalam a quo menjadi gugur dan tidak mengikat lagi. Sesuai dengan klausula yang telah dikeluarkan oleh hakim Mahkamah Agung setelah adanya banding kasasi bahwasannya terdapat adanya pemindahan kavling maka dapat disimpulkan bahwa Pengadilan Tinggi tidak tepat dalam menerapkan hukum.

Hakim tidak membenarkan adanya wanprestasi karena tidak adanya pertimbangan hakim sebelumnya bahwa lokasi telah pindah atas kesepakatan kedua pihak. Maka perjanjian sebelumnya sudah tidak berlaku secara hukum.

¹⁰² Natsir Asnawi, *Hukum Acara Perdata*, 701-702.

Meskipun perkara ingkar janji telah benar diatur dalam hukum Islam dan Pasal 1365 KUH Perdata karena perjanjian telah berubah perikatan tidak mengikat lagi antara kedua pihak yang bersangkutan.

B. Analisis Yuridis Terhadap Pertimbangan Hukum Hakim dalam Perkara Wanprestasi Sengketa Tanah Putusan MA No. 3269 K/Pdt/2001

Para hakim harus memiliki alasan yang mendasar sebagai bahan pertimbangan. Putusan hakim juga harus dilandasi atas pertimbangan hukum yang komprehensif. Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 50 Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman menyatakan: “Putusan pengadilan harus memuat alasan dan dasar putusan, juga memuat pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili”. Dan dalam Pasal 178 ayat (1) HIR/189 ayat (1) R.Bg. menyatakan: “Hakim karena jabatannya waktu bermusyawarah wajib mencukupkan segala alasan hukum yang tidak dikemukakan oleh kedua belah pihak”.¹⁰³

Pasal tersebut secara tegas memerintahkan kepada hakim untuk memberikan pertimbangan yang cukup dan lengkap dalam setiap putusannya. Cukup dan lengkap di sini ditafsirkan sebagai keadaan di mana hakim tersebut telah mempertimbangkan seluruh alat-alat bukti yang diajukan para pihak, fakta-fakta hukum yang terungkap, serta seluruh bagian dari dalil gugatan Penggugat.¹⁰⁴

¹⁰³ Natsir, *Hukum Acara Perdata*, 479.

¹⁰⁴ *Ibid*, 479.

1. Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No 117/Pdt/G/1998/PN.Tng

Bahwasanya alasan yang dijadikan pertimbangan hakim menolak gugatan Penggugat karena hanya mempertimbangkan berdasarkan pengikatan jual beli tanah dan bangunan sedangkan pengikatan menjadi gugur dengan ditanda tangannya akta jual beli dan telah diterimanya tanah dan rumah sesuai berita acara serah terima rumah dan telah diterima sertifikat tanah.

Suatu putusan adalah pernyataan hakim yang dituangkan dalam bentuk tertulis dan diucapkan oleh hakim dalam sidang terbuka untuk umum, sebagai hasil dari pemeriksaan perkara gugatan.¹⁰⁵ Hakim dalam mengadili suatu perkara yang terpenting adalah fakta atau peristiwanya dan bukan hukumnya. Karena didalam peristiwa itu sendiri tersimpul hukumnya.¹⁰⁶

Sesuai dengan klausula perjanjian yang diatur dalam Pasal 5 Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan “Penyerahan Tanah dan Bangunan dari Pihak Pertama kepada Pihak Kedua akan dinyatakan dalam Berita Acara Serah Terima Tanah dan Bangunan yang telah disetujui oleh para pihak serta merupakan bagian yang tidak terpisah dari perjanjian ini dengan syarat pihak pertama menyelesaikan pendirian bangunan, dalam jangka waktu 10 bulan sejak perjanjian ini ditandatangani, dan pihak kedua telah menyelesaikan pembayaran jumlah harga jual sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 3.

¹⁰⁵ H. A. Mukti Arto, *Praktek Perkara Perdata*, 245.

¹⁰⁶ Mertha Eri Safira, *Hukum Acara Perdata*, 1.

Jika dilihat dari teori penafsiran hukum, tidak semua kata, istilah dan kalimat yang menunjukkan suatu kaidah hukum, baik yang dikemukakan dengan lisan atau dinyatakan dengan tertulis dalam bentuk perundangan itu sudah jelas dan mudah dipahami. Maka disini diperlukan penafsiran hukum oleh hakim yang mana dari berbagai penafsiran hakim dalam memutus perkara menggunakan penafsiran gramatikal yang dijelaskan bahwasannya menafsirkan kata-kata atau istilah dalam perundang-undangan sesuai kaidah bahasa yang berlaku.¹⁰⁷ Dari gugatan diatas dapat penulis simpulkan diambil dari kalimat “persetujuan yang dibuat secara sah”. Maka hakim Pengadilan Negeri dalam memutus perkara telah benar dan sesuai menurut teori putusan dan teori penafsiran hukum.

2. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No 495/Pdt/1999/PT. Bdg

Bahwa Pengadilan Tinggi membatalkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 117/Pdt/G/1998/PN.Tng., dan mengabulkan gugatan atas pertimbangan berdasarkan Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan No. 08/PPJB-CWR/I/95 tanggal 26 Januari 1995, telah disepakati bahwa penyerahan tanah dan bangunan rumah seharusnya dilakukan dalam jangka waktu 10 bulan terhitung sejak tanggal 20 Januari 1995 atau paling lambat 10 November 1995. Ternyata penyerahan tanah dan bangunan baru dilakukan tanggal 19 November 1996 dengan Berita Acara No. BA/011/Tm-

¹⁰⁷ Bambang Sutyoso, *Metode Penemuan Hukum*, (Yogyakarta: UII Press Yogyakarta, 2012), 108.

VC/XI/1996 artinya Tergugat telah terlambat melakukan penyerahan tanah dan bangunan selama 363 hari. Dengan demikian Tergugat telah melakukan kesalahan dan ingkar janji (wanprestasi) terhadap Penggugat.

Pada azasnya suatu putusan hakim yang sudah mempunyai kekuatan hukum yang pasti yang dapat dijalankan. Pengecualiannya ada, yaitu apabila suatu putusan dijatuhkan dengan ketentuan dapat dilaksanakan terlebih dahulu sesuai dengan Pasal 180 H.I.R. perlu juga dikemukakan, bahwa tidak semua putusan yang sudah mempunyai kekuatan pasti harus dijalankan, karena yang bersifat condemnatoir, yaitu yang mengandung perintah kepada suatu pihak untuk melakukan suatu perbuatan.¹⁰⁸

Kemudian dalam perjanjian kedua pihak telah diatur dalam Pasal 1338 ayat 1 KUHPerdara, persetujuan atau perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi para pihak yang membuatnya dan harus dilaksanakan dengan itikad baik. Bahwa penyerahan tanah dan bangunan dilakukan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 5 Perjanjian Jual Beli. Yakni: “Penyerahan Tanah dan Bangunan dari Pihak Pertama kepada Pihak Kedua akan dinyatakan dalam Berita Acara Serah Terima Tanah dan Bangunan yang telah disetujui oleh para pihak serta merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian ini dengan syarat sebagai berikut: Pihak Pertama telah menyelesaikan pendirian bangunan, dalam jangka waktu 10 bulan sejak

¹⁰⁸ Retnowulan Sutantio, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, (Bandung: CV. Mandar Maju, 2009), 129.

perjanjian ini ditanda tangani. Pihak Kedua telah menyelesaikan pembayaran jumlah harga jual, sesuai dengan ketentuan Pasal 3 perjanjian ini.

Selanjutnya hakim dalam menerapkan penafsiran hukum yang mana dalam ilmu hukum dan praktek peradilan, dikenal beberapa macam metode penafsiran salah satunya penafsiran autentik. Adakalanya pembuat Undang-Undang itu sendiri memberikan penafsiran tentang arti atau istilah yang digunakan di dalam peraturan perundang-undangan yang dibuatnya.¹⁰⁹ Jadi untuk mengetahui arti suatu istilah yang digunakan di dalam suatu peraturan dapat dilihat pada bab atau pasal tertentu yang telah menguraikan arti kata-katanya.¹¹⁰ Yang telah dijelaskan dalam gugatan bahwa perjanjian diatur dalam Pasal 1338 ayat 1 KUHPerdata yang diterangkan dalam Pasal 5 Perjanjian Jual Beli. Oleh karena itu, pertimbangan yang digunakan hakim dalam memutus perkara ini telah sesuai dan benar dalam menerapkan hukum.

3. Putusan Mahkamah Agung RI No. 3269 K/Pdt/2001

Bahwa dari putusan kedua tingkat Pengadilan maka dihasilkan putusan hakim Mahkamah Agung yakni bahwa putusan Pengadilan Tinggi di Bandung dalam memutus perkara No. 495/Pdt/1999/PT.Bdg., berdasarkan pertimbangan hukum yang keliru dan salah oleh karena putusan a quo tidak menerapkan hukum yang benar.

¹⁰⁹ Ahmad Rifai, *Penemuan Hukum Oleh Hakim*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), 71.

¹¹⁰ Bambang, *Metode Penemuan Hukum*, 120.

Bahwa *judex facti* (Pegadilan Tinggi Bandung) mempertimbangkan berdasarkan Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan tanggal 26 Januari 1995 sedangkan Pengikatan *a quo* menjadi gugur dengan ditanda tangannya Akta Jual Beli dan telah diterimanya tanah dan rumah sesuai Berita Acara serah terima rumah dan telah diterima Sertifikat Tanah.

Putusan adalah perbuatan hakim sebagai penguasa atau pejabat Negara. Tidak mustahil bahwa salah satu pihak akan dirugikan oleh putusan hakim karena putusannya tidak tepat disebabkan misalnya hakim yang bersangkutan kurang teliti memeriksanya.¹¹¹

Mahkamah agung berkesimpulan bahwa pada dasarnya dan pada umumnya kesalahan hakim dalam melakukan tugasnya dalam bidang peradilan seperti yang dinyatakan oleh Pasal 1 dan 2 UU No. 14/1970 tidaklah merupakan alasan untuk mengajukan gugatan perdata terhadapnya, sehingga Pasal 1365 BW tidak dapat diterapkan untuk kesalahan-kesalahan hakim dalam menjalankan tugas perdilannya. Ditambahkannya bahwa hal demikian lebih-lebih tidak dapat diperlakukan terhadap hakim yang tidak salah dalam pelaksanaan tugas *justicieel*-nya. Demikian pula Negara tidak dapat dipertanggung jawabkan terhadap kesalahan dalam perbuatan hakim, yang secara murni merupakan perbuatan hakim dalam melakukan tugas perdilannya termasuk juga segala tindakan-tindakan hakim (*rechterlijke*

¹¹¹ Sudikno, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta: Universitas Atma Jaya, 2010), 288.

handelingen). Kesemuanya itu bergandengan dengan asas kebebasan hakim.¹¹²

Kemudian bahwa andaikata benar ada keterlambatan penyerahan rumah quod non karena adanya permintaan untuk pindah kavling dan perubahan bentuk design rumah hal tersebut tidak dipertimbangkan oleh judex facti di dalam putusannya. Kalaulah judex facti memberikan pertimbangan hukum dengan benar atas Pengikatan Jual Beli bukan atas tanah dan bangunan yang diserahkan tentu akan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tagerang sebab telah terjadi pertukaran lokasi tanah, karena yang diatur dalam Pengikatan Jual Beli bukan atas tanah dan bangunan Blok B No. 2 Type 148/144, akan tetapi atas tanah dan rumah lain.

Berdasarkan pertimbangan di atas, maka menurut hakim terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi. Kemudian dalam penafsirannya hakim menggunakan teori penafsiran yaitu penafsiran autentik yang biasanya dilakukan oleh pembuat Undang-Undang sendiri dengan mencantumkan arti beberapa kata-kata yang digunakan di dalam suatu peraturan. Dalam jenis penafsiran ini, hakim tidak diperkenankan melakukan penafsiran dengan cara lain selain dari apa yang telah ditentukan pengertiannya di dalam Undang-Undang itu sendiri.¹¹³ Maka hakim

¹¹²Ibid, 290.

¹¹³ Bambang, *Metode Penemuan Hukum*, 120.

Mahkamah Agung dalam putusannya telah benar dan sesuai dalam menerapkan hukum.



BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Sebagai akhir dari penelitian ini, maka penulis dapat menarik kesimpulan antara lain sebagai berikut:

1. Putusan hakim dari ketiga peradilan dalam perkara jual beli tanah di Desa Cempaka Putih menurut teori fiqih muamalah jual beli yakni semua membolehkan karena perjanjian tidak bertentangan dengan hukum Islam. Jual beli ini terjadi suka sama suka artinya penjual sudah merelakan tanahnya untuk dijual kepada pembeli. Melihat praktek jual beli ini maka jual beli tetap sejalan dengan hukum Islam karena dasar jual beli dalam Islam adalah '*an taradin* (suka sama suka). Menurut teori wanprestasi hakim Pengadilan Negeri tidak tepat dalam menerapkan hukum karena tidak mempertimbangkan isi gugatan. Hakim Pengadilan Tinggi sudah tepat dalam menjatuhkan putusan karena telah sesuai dengan gugatan dan hukum yang berlaku. Hakim Mahkamah Agung tidak membenarkan adanya wanprestasi walaupun di Pengadilan sebelumnya telah benar dalam menerapkan hukum sesuai dengan hukum Islam dan Pasal 1365 KUH Perdata namun karena hakim sebelumnya tidak mempertimbangkan adanya pemindahan lokasi yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Maka perjanjian sebelumnya tidak berlaku secara hukum.

2. Pertimbangan hukum hakim dari ketiga peradilan dalam perkara jual beli tanah di Desa Cempaka Putih ditinjau dari teori penafsiran hakim yakni hakim dengan menafsirkan kata atau istilah dari Undang-Undang yang telah dijelaskan dalam gugatan bahwa perjanjian diatur dalam Pasal 1338 ayat 1 KUH Perdata.

B. Saran

Sebagai catatan akhir dari penelitian ini, maka penulis memeberikan saran-saran sebagai berikut:

1. Hendaknya dalam sengketa wanprestasi jual beli tanah dan bangunan pengadilan harus lebih berhati-hati dalam mengambil keputusan juga menimbang alasan-alasan dengan tepat. Meskipun prosedur yang dilakukan sesuai dengan prosedur yang telah diatur dalam ketentuan hukum. Tetapi belum tentu putusan tersebut memberikan hasil yang selalu benar karena terkadang hakim masih salah dalam menerapkan hukum. Maka kinerja peradilan yang baik akan melahirkan produk-produk penetapan lembaga peradilan yang berkualitas, di mana penetapan lembaga peradilan yang bermutu pada akhirnya akan menjadi sumber hukum yang dapat dipakai dalam kehidupan bermasyarakat dan bernegara.
2. Untuk seluruh instansi yang turut terlibat, sebaiknya lebih berhati-hati dan teliti berkaitan dengan prosedur awal pengajuan gugatan karena menyangkut lembaga yang akan mengadili perkara.

DAFTAR PUSTAKA

- Al Janah, Ibrahim Muhammad. *Fiqih Muamalah*. Jakarta: Pustaka Amin. 1999.
- Anshori, Abdul Ghofur. *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia*. Yogyakarta: Gajah Mada Universitas Press. 2010.
- Anwar, Syamsul. *Hukum Perjanjian Syariah Studi Tentang Teori Akad Dalam Fiqih Muamalah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. t.th.
- Arikunto, Suharsimi. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*. Jakarta: Rineka Cipta. 1998.
- Arto, H. A. Mukti. *Praktek Perkara Perdata*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar. 1996.
- Arto, H.A. Mukti. *Praktek Perkara Perdata*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar. 1998.
- Asnawi, Natsir. *Hukum Acara Perdata*. Yogyakarta: Uii Press. 2016.
- As Shiddieqy, Tengku Muhammad Hasbi. *Hukum-Hukum Fiqh Islam*. Semarang: PT Pustaka Risky Putra. 1997.
- Barlinti, Gemala Dewi, Wirdyaningsih dan Yeni Salma. *Hukum Perikatan Islam Di Indonesia*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group. 2005.
- Basrowi dan Suwandi. *Memahami Penelitian Kualitatif*. Jakarta: Rineka Cipta. 2008.
- Basyir, Ahmad Azhar. *Asas-Asas Hukum Muamalat*. Yogyakarta: UII Press. 2000.
- Corbin, Anselm Straus Dan Juliet. *Dasar-Dasar Penelitian Kualitatif*. Surabaya: PT Bina Ilmu. 1997.
- Departemen Agama RI. *Al-Quran dan Terjemahnya*. Semarang: Toha Putra. 1995.

- Devi, Linda Pradipta. *Kajian Yuridis Sengketa Jual Beli Tanah Karena Wanprestasi (Studi Kasus Putusan No. 32/Pdt.G/2007/PN.SKH)*. Universitas Slamet Riyadi Surakarta.
- Effendi, Masri Singarimbun Dan Sofyan. *Metode Penelitian Survey*. Jakarta: LP3IES. 1982.
- Eskannugraha, Andika Putra. Skripsi: *Analisis Yuridis Wanprestasi Dalam Perjanjianjual Beli Pondasi Di Atas Tanah Hak Sewa Dengan Akta Di Bawah Tangan (Kajian Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 410 K/ Pdt/ 2012)*. Universitas Jember.
- Fuadi, Munir. *Konsep Hukum Perdata*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. 2015.
- Hari.N, Eviani. *Analisis Yuridis Kasus Gugatan Wanprestasi Jual Beli Rumah Melalui Peradilan Hak Atas Rumah (Studi Kasus Putusan Nomor 73/Pdt.G/2013/PN.SKH)*. UNISRI.
- Haroen, Nasron. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Gaya Media Pratama. 2000.
- Hernoko, Agus Yudha. *Hukum Perjanjian, Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersil*. Jakarta: Kencana. 2011.
- Huda, Qomarul. *Fiqh Muamalah*. Yogyakarta: Teras. 2011.
- <http://putusan.mahkamahagung.go.id>. Putusan MA No. 3269 K/Pdt/2001. Diakses pada tanggal 20 Desember 2017.
- Kadir, Abdul. *Hukum Perdata Indonesia*. t.tp.: Citra Aditya. 2010.
- Kansil. *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka. 2008.
- Khairi, Miftahul. *Ensiklopedi Fiqih Muamalah Dalam Pandangan 4 Madzhab*. Yogyakarta: Maktabah Al Hanif. 2014.
- Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*. Jakarta: Kencana Purnada Media Group. 2009.

- Manan, Abdul. *Hukum Ekonomi Syariah Dalam Perspektif Kewenangan Peradilan Agama*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group. 2012.
- Mardani. *Hukum System Ekonomi Islam*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. 2015.
- Mertokusumo, Sudikno. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Universitas Atma Jaya. 2010.
- Mertokusumo, Sudikno. *Penemuan Hukum*. Yogyakarta: Universitas Atma Jaya Yogyakarta. 2014.
- Muhammad, Abdulkadir. *Hukum Perikatan*. Bandung: Citra Adhya Bakti, 1990.
- Oeripkartawinata, Retnowulan Susantio dan Iskandar. *Hukum Acara Perdata Dalam Teori Dan Praktek*. Bandung: Mandar Maju. 1997.
- Rifai, Ahmad. *Penemuan Hukum Oleh Hakim*. Jakarta: Sinar Grafika, 2011.
- Safira, Martha Eri. *Hukum Ekonomi Di Indonesia*. Ponorogo: CV. Nata Karya. 2016.
- Safira, Martha Eri. *Hukum Perdata*. Ponorogo: CV. Nata Karya. 2017.
- Salim. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*. Jakarta: Sinar Grafika. 2002.
- Satrio, J. *Wanprestasi Menurut KUH Perdata, Doktrin, dan Yurisprudensi*. Bendung: Citra Adhya Bakti. 2012.
- Sinaga, V. Harlen. *Hukum Acara Perdata*. t.tp.: Erlangga. 2015.
- Soekanto, Soerjono. *Metode Penelitian Suatu Pemikiran Dan Penerapan*. Jakarta: Rineka Cipta. 1999.
- Subekti. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: PT Intermasa. 1995.

- Sugiono. *Memahami Penelitian Kualitatif*. Bandung,: Alfabeta. 2005.
- Sugiyono. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta. 2015.
- Suhendi, Hendi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. 2008.
- Sutantio, Retnowulan. *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*. Bandung: CV. Mandar Maju. 2009.
- Sutiyoso, Bambang. *Metode Penemuan Hukum*. Yogyakarta: UII Press Yogyakarta. 2012.
- Syafei, Rachmat. *Fiqh Muamalah*. Bandug: Pustaka Setia. 2000.
- Syaifuddin, Muhammad. *Hukum Kontrak, Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum*. Bandung: Mandar Maju. 2012.

