

**ANALISIS HUKUM TERHADAP GUGATAN WANPRESTASI PADA
PERJANJIAN KERJA SAMA PKP3 THE PURI KEDATON (Studi
Kasus Putusan Nomor 65/Pdt.G/2019/PN Jmr)**

SKRIPSI

OLEH:

Ayunda Nuraini

NIM 18220138



**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM
MALANG**

2022

**ANALISIS HUKUM TERHADAP GUGATAN WANPRESTASI PADA
PERJANJIAN KERJA SAMA PKP3 THE PURI KEDATON (Studi
Kasus Putusan Nomor 65/Pdt.G/2019/PN Jmr)**

SKRIPSI

OLEH:

Ayunda Nuraini

NIM 18220138



**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM
MALANG**

2022

PERNYATAAN KEASLIAN SKIRPSI

PERNYATAAN KEASLIAN SKIRPSI

Demi Allah,

Dengan kesadaran dan rasa tanggung jawab terhadap pengembangan keilmuan,

Penulis menyatakan bahwa skripsi dengan judul :

**ANALISIS HUKUM TERHADAP GUGATAN WANPRESTASI PADA
PERJANJIAN KERJA SAMA PKP3 THE PURI KEDATON (Studi Kasus
Putusan Nomor 65/Pdt.G/2019/PN Jmr)**

Benar-benar merupakan skripsi yang disusun sendiri berdasarkan kaidah penulisan karya ilmiah yang dapat dipertanggungjawabkan. Jika dikemudian hari laporan penelitian skripsi ini merupakan hasil plagiasi karya orang lain baik sebagian maupun keseluruhan, maka skripsi sebagai prasyarat mendapat gelar sarjana dinyatakan batal demi hukum.

Malang, 28 Juli 2022

Penulis



Ayunda Nuraini

NIM 18220138

HALAMAN PERSETUJUAN



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK
IBRAHIM MALANG
FAKULTAS SYARIAH
Jl. Gajayana 50 Malang, Telp. (0341) 572533 Fax. (0341) 572533

HALAMAN PERSETUJUAN

Setelah membaca dan menguraikan skripsi saudara Ayunda Nuraini NIM 18220138
Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri
Maulana Malik Ibrahim Malang dengan judul:

ANALISIS HUKUM TERHADAP GUGATAN WANPRESTASI PADA PERJANJIAN KERJA SAMA PKP3 THE PUHI KEDANTON (Studi Kasus Putusan Nomor 65/Pdt.G/2019/PN Jmr)

Maka pembimbing menyatakan bahwa skripsi tersebut telah memenuhi syarat-syarat
ilmiah untuk diajukan dan diuji pada Majelis Dewan Penguji.

Mengetahui
Ketua Prodi
Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)

Malang, 26 Juli 2022

Dosen Pembimbing

Dr. Fakhruddin, M.H.
NIP. 19740819200031002

Iffaty Nakiyy'ah, M.H.
NIP.19760682009012007

PENGESAHAN SKRIPSI

HALAMAN PENGESAHAN

Dewan Penguji skripsi saudara Ayunda Nuraini, NIM 18220138, mahasiswa Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah), Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dengan judul:

ANALISIS HUKUM TERHADAP GUGATAN WANPRESTASI PADA PERJANJIAN KERJA SAMA PKP3 THE PURI KEDATON (Studi Kasus Putusan Nomor 65/Pdt.G/2019/PN Jmr)

Dengan Penguji:

1. Ahmad Sidi Pratomo, M.A.
NIP. 198404192019031002



(.....)

Ketua Penguji

2. Dwi Hidayatul Firdaus, S.HI.,M.SI
NIP. 198212252015031002



(.....)

Penguji Utama

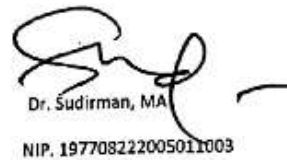
3. Iffaty Nasyiah, M.H.
NIP. 197606082009012007



(.....)

Sekretaris Penguji


Dekan,



Dr. Sudirman, MA
NIP. 197708222005011003











Scanned with CamScanner


BUKTI KONSULTASI


KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK
IBRAHIM MALANG
FAKULTAS SYARIAH
Jl. Gajayana No. Malang, Telp. (0341) 972533 Fax. (0341) 972533

BUKTI KONSULTASI

Nama : Ayunda Nurani
NIM : 18220138
Pembimbing : Hukam, Ekowati Syarifah
Jabatan : Offay Maury'ah, M.HI
Judul Skripsi : ANALISIS HUKUM TERHADAP GUGATAN
WANPRESTASI PADA PERJANJIAN KERJA SAMA PKP3
THE PURI KEDANTON (Studi Kasus Putusan Nomor
65/Pdt.G/2019/PN Jari)

No	Hari/Tanggal	Materi Konsultasi	Paraf
1	Jum'at, 24 Desember 2022	Bimbingan online mengenai proposal skripsi	
2	Kamis, 13 Januari 2022	Bimbingan via online mengenai Proposal Skripsi	
3	Rabu, 19 Januari 2022	ACC Proposal Skripsi	
4	Kamis, 24 Maret 2022	Revisi BAB I dan II	
5	Sabtu, 4 April 2022	Bimbingan via online mengenai BAB I dan II	
6	Kamis, 28 April 2022	Revisi BAB II	
7	Jum'at, 13 Mei 2022	Bimbingan via online mengenai BAB III	
8	Jum'at, 20 Mei 2022	Revisi BAB III	
9	Selasa, 31 Mei 2022	Revisi BAB III	
10	Seminar 2 Juni 2022	Bimbingan Offline mengenai BAB III	

Malang, 26 Juli 2022
Mengetahui,
An. Dekan
Kema Program Studi HES

Dr. Fakhridin, M.HI
NIP. 197408192000631002

Scanned with CamScanner

MOTTO

“Sebaik Baiknya Manusia Adalah Yang Paling Bermanfaat Bagi Manusia
Lainnya”

KATA PENGANTAR

Puji syukur atas kehadiran Allah SWT yang telah memberikan Rahmat serta Hidayah-Nya sehingga saat ini penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul *Analisis Hukum Terhadap Gugatan Wanprestasi Pada Perjanjian Kerja Sama PKP3 The Puri Kedaton (Studi Kasus Putusan Nomor 65/Pdt.G/2019/PN Jmr)*. Rasa syukur dan berterima kasih yang begitu besar kepada Allah SWT dengan segala Karunia-Nya, serta tidak lupa ucapan terima kasih yang begitu mendalam penulis haturkan kepada para pihak-pihak yang ikut membantu dalam proses penulisan skripsi ini. Sangat disadari oleh penulis bawasannya terselesainya skripsi ini merupakan hasil dari dukungan dari berbagai pihak. Maka dari itu, penulis sekali lagi mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Rektor Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang bapak Prof.Dr.M. Zainuddin,MA
2. Dekan fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang bapak Dr. Sudirman, M.A.
3. Ketua program studi Hukum Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang bapak Dr. Fakhruddin, M.HI.
4. Dosen pembimbing penulis, yaitu ibu Iffaty Nasyi'ah, M.H yang telah meluangkan waktunya guna memberikan bimbingan serta arahan kepada penulis selama pelaksanaan dan penyelesaian penulisan skripsi ini.
5. Wali dosen penulis yaitu ibu Risma Nur Arifah, M.H yang mana selama ini meberikan bimbingan, motivasi, saran, serta perhatian kepada penulis

selama menempuh perkuliahan.

6. Segenap dosen Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, yang selama ini memberikan pembelajaran yang luar biasa untuk penulis, ilmu dan nasihat yang luar biasa serta waktu yang sangat berharga. Semoga segala amal kebaikan semua dosen bisa menjadi ibadah guna mendapatkan ridha Allah SWT.
7. Kedua orang tua, terimakasih atas pengorbanan yang luar biasa baik secara moril dan materil selama penulis kuliah. Terimakasih atas semua doa dan dukungan dari ayah dan ibu selama penulis mengerjakan skripsi hingga akhirnya skripsi ini dapat terselesaikan. Sangat penulis sadari bawasannya dukungan ayah dan ibu selama ini menjadi penyemangat penulis dalam mengerjakan skripsi.
8. Teman-teman jurusan Hukum Ekonomi Syariah angkatan 2018, terutama teman-teman dari kelas D, yang sudah saling kompak memberikan semangat serta berbagi informasi perihal perkuliahan.
9. Notaris Shella Norma Yunita Almega SH.,Mkn beserta seluruh staff , selaku rekan kerja penulis yang telah memberikan kemudahan penulis untuk menyelesaikan skripsi ditengah-tengah kesibukan kantor Notaris dan PPAT.
10. Serta semua pihak yang telah membantu atas terselesaikannya skripsi ini baik secara langsung maupun tidak langsung, yang mana mungkin belum bisa penulis sebutkan satu persatu.

Penulis sangatlah menyadari bawasannya sangatlah berpengaruh segala bantuan,

dukungan serta do'a dari berbagai pihak atas terselesaikannya skripsi ini. Dalam hal ini penulis juga sangat menyadari bawasannya didalam skripsi ini masih banyak kekurangan, maka dari itu adanya kritik dan saran yang membangun sangatlah penulis harapkan demi perbaikan skripsi ini. Harapan yang luar biasa dari penulis atas skripsi ini adalah semoga skripsi ini bisa bermanfaat bagi pembacanya.

Malang, 28 Juli 2022

Penulis

PEDOMAN TRANSLITERASI

A. Umum

Transliterasi merupakan perpindahan peralihan yang berasal dari bahasa Arab kedalam bahasa Indonesia atau bisa disebut dengan bahasa latin. Yang termasuk kedalam kategori ini seperti nama Arab yang berasal dari bangsa Arab, sedangkan nama Arab dari bangsa Arab ditulissesuai dengan ajaannya seperti yang tertulis didalam buku rujukan. Berlaku juga pada judul buku dalam footnote maupun daftar pustaka juga tetap menggunakan ketentuan transliterasi.

Dalam penulisan karya ilmiah, terdapat banyak pilihan dan ketentuan transliterasi yang bisa digunakan. Di dalam Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang sendiri, menggunakan EYD plus, dimana pengertian EYD plus sendiri adalah transliteri yang asalnya dari Surat Keputusan Bersama (SKB) Menteri Agama Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia, 22 Januari 1998, No. 159/1987 dan 0543.b/U/1987, dan juga telah tertera dalam buku Pedoman Transliterasi bahasa Arab (A Guide Arabic Transliteration), INIS Fellow 1992.

Hamzah (ء) yang sering dilambangkan dengan alif, apabila terletak diawal kata maka dalam transliterasinya mengikuti vokalnya, tidak dilambangkan, namun apabila terletak di tengah atau akhir kata, maka dilambangkan dengan tanda koma diatas (‘), berbalik koma (,) untuk pengganti lambing “ع“.

B. Vokal, Panjang Dan Diftong

Setiap penulisan Bahasa Arab dalam bentuk tulisan latin vocal *fathah* ditulis dengan “a” , *kasrah* dengan “I”, *dlommah* dengan “u”, sedangkan panjang masing- masing ditulis dengan cara berikut :

Vokal (a) panjang = â misalnya قَالِ menjadi qâla

Vokal (i) panjang = î misalnya قِيلِ menjadi qîla

Vokal (u) panjang = û misalnya دُونَِ menjadi dûna

Untuk khususnya dalam bacaan ya” nisbat, maka dalam hal ini tidak boleh digantikan dengan ”i”, melainkan tetap ditulis dengan “iy” supaya dapat menggambarkan ya” nisbat diakhirnya. Dan begitu juga untuk suara diftong, wasu dan ya” (setelah fathah) ditulis dengan “aw” dan “ay”, berikut ini adalah contohnya:

Vokal (u) panjang = û misalnya دُونَِ menjadi dûna

C. Ta’ Marbuthah

Ta’ Marbuthah merupakan ditransliterasi dengan “t” jika keberadaanya di tengah kalimat, kan tetapi Ta’ Marbuthah tersebut berada di akhir kalimat. maka ditransluterasi dengan menggunakan “h”, contotohya:

السلسلة للمدرسة yang menjadi *al-risala li-mudarrisah*, atau bisa saja jika berada ditengah-tengah kalimat yang terdiri dari susunan mudlaf dan mudlaf ilayh, maka bisa ditransliterasikan dengan menggunakan “t” yang disambungkan dengan kalimat

ABSTRAK

Nuraini, Ayunda, 18220138, 2022. **Analisis Hukum Terhadap Gugatan Wanprestasi Pada Perjanjian Kerja Sama PKP3 The Puri Kedaton (Studi Kasus Putusan Nomor 65/Pdt.G/2019/PN Jmr).** Skripsi. Program Studi Hukum Ekonomi Syariah. Fakultas Syariah. Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang. Pembimbing: Iffaty Nasyi'ah, M.H,

Kata Kunci : Perjanjian, Wanprestasi, Ganti Rugi

Perjanjian merupakan suatu perbuatan yang terdiri dari dua orang atau lebih yang saling mengikatkan dirinya mengikatkan dirinya dalam satu komitmen. Wanprestasi merupakan keadaan dimana ada pihak yang tidak melakukan tanggung jawabnya dengan baik sehingga menimbulkan kerugian bagi pihak yang lainnya. Jika dalam perkara wanprestasi ini dibawa ke pengadilan, maka pertimbangan hakim dalam memutus perkara ini sangatlah diperlukan. Penelitian ini mempunyai tujuan untuk menganalisis lebih jauh mengenai pertimbangan hakim dalam memutus perkara wanprestasi dalam Putusan Nomor 65/Pdt.G/2019/PN Jmr yang berfokus pada keadilan dalam hal ganti rugi. Serta melakukan perbandingan mengenai konsep keadilan hakim dalam memutus perkara ini dengan konsep keadilan dalam Maqashid Syariah. Penelitian ini merupakan penelitian Hukum Normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan, pendekatan kasus dan juga pendekatan konseptual. Bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum sekunder dan primer. Didalam hukum positif dan hukum Islam sama-sama mengatakan bawasanya wanprestasi adalah perbuatan yang menciderai perjanjian, kelalaian yang bisa dikatakan

wanprestasi adalah perbuatan yang menimbulkan kerugian pada salah satu pihak dalam perjanjian.

ABSTRACT

Nuraini, Ayunda, 18220138, 2022. **Legal Analysis of Default Claims on The Puri Kedaton PKP3 Cooperation Agreement (Case Study of Decision Number 65/Pdt.G/2019/PN Jmr)**. Thesis. Sharia Economic Law Study Program. Faculty of Sharia. State Islamic University of Maulana Malik Ibrahim Malang. Supervisor: Iffaty Nasyi'ah, M.H,

Keywords: Agreement, Default, Indemnity

An agreement is an act consisting of two or more people who bind themselves and bind themselves in one bond. Default is a condition where there is a party who is not responsible properly, causing harm to the other party. If the default case is brought to court, then the judge's consideration in deciding this case is very necessary. This study has the aim of further analyzing the judge's considerations in deciding the case of default in Putusan Nomor 65/Pdt.G/2019/PN Jmr which focuses on fairness in terms of redress. As well as comparing the concept of judge justice in deciding this case with the concept of justice in Maqashid Syariah. This research is a normative law research using a statutory approach, a case approach and also a conceptual approach. The legal materials used are secondary and primary legal materials. In positive law and Islamic law, they both say that default is an act that injures the agreement, negligence which can be said to be in default is an act that causes harm to one of the parties in the agreement.

نبذة مختصرة

التحليل القانوني لقضا التخلف عن السداد في اتفاقية .2022، 18220138 نوريني ، أبوندا

Puri Kedaton PKP3 (Pdt.G / 65دراسة حالة للقرار رقم) تعاون

كلية . بر مج دراسة القانون الاقتصادي الشرعي . أطروحة . (PN Jmr / 2019

افتتاحي نصية ، :المشرفة .الشرعية جامعة الدولة الإسلامية مولا مالك إبراهيم مالانج

ماجستير في القانون

اتفاق ، تقصير ، تعويض :الكلمة المفتاحية

الاتفاق هو فعل يتكون من شخصين أو أكثر يربطون أنفسهم ببعضهم البعض ويلتزمون لالتزام التقصير هو حالة يكون فيها هناك أطراف لا تقوم بمسؤولياتها بشكل صحيح ، مما يتسبب .واحد إذا تم رفع قضية التخلف عن السداد إلى المحكمة ، فإن نظر القاضي في .في خسائر للطرف الآخر تهدف هذه الدراسة إلى مزيد من التحليل لاعتبارات القاضي .الفصل في هذه القضية ضروري للغاية الذي يركز على 65 / Pdt.G / 2019 / PN Jmr في تقرير الحالة الافتراضية في القرار رقم وكذلك مقارنة مفهوم عدالة القاضي في الفصل في هذه القضية بمفهوم .العدالة من حيث التعويض هذا البحث هو بحث في القانون المعياري استخدام نهج تشريعي ونهج .العدالة في مقاصد الشريعة هذا البحث هو بحث في القانون المعياري استخدام نهج تشريعي ونهج .حالة وأيضاً نهج مفاهيمي في القانون .المواد القانونية المستخدمة هي مواد قانونية نوية وأولية .حالة وأيضاً نهج مفاهيمي

الوضعي والشريعة الإس لامية ، يقول كلاهما أن التقصير هو فعل يضر لاتفاقية ، والإهمال الذي

.يمكن أن يقال أنه تقصير هو فعل يسبب ضرراً لأحد الأطراف في الاتفاقية

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
HALAMAN MOTTO	v
PEDOMAN TRANSLITERASI	vi
KATA PENGANTAR	xi
ABSTRAK	xiv
ABSTRACT	xvi
نبذة مختصرة	xvii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian	8
E. Metodologi Penelitian	9
F. Penelitian Terdahulu	12
G. Sistematika Pembahasan	16
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	15
A. Perjanjian	20
B. Wanprestasi	25

C. Putusan Pengadilan	39
BAB III PEMBAHASAN.....	37
A. Pertimbangan Hakim Dalam Memutus Perkara Wanprestasi Pada Putusan Nomor 65/Pdt.G/2019/PN Jmr.....	37
B. Analisis Mengenai Keserasian Putusan Nomor 65/Pdt.G/2019/PN.Jmr Dengan Perjanjian Syariah	50
BAB IV PENUTUP.....	54
A. Kesimpulan	54
B. Saran	55
DAFTAR PUSTAKA.....	56

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pada dasarnya manusia tidaklah bisa lepas dari hubungan dengan manusia yang lainnya. Dimana manusia merupakan makhluk sosial yang akan sampai kapanpun membutuhkan kerja sama dengan manusia yang lainnya. Hubungan tersebut akan terjalin ketika ada kesesuaian diantara pihak-pihak yang berhubungan. Demi tercapainya kesesuaian kehendak tersebut, maka timbulah sebuah peristiwa dimana kedua pihak saling berjanji untuk melakukan sesuatu hal. Hal tersebut merupakan perbuatan yang bebas dalam melakukan sesuatu, menuntut sesuatu, dan tidak melakukan sesuatu. Perjanjian juga bisa disebut dengan perbuatan yang saling mengikat untuk memperoleh hak dan kewajiban dari suatu peristiwa atau kegiatan yang telah dijalani.¹ Dengan adanya perjanjian inilah terciptanya perikatan atau suatu hubungan hukum yang menghasilkan hak dan kewajiban untuk masing-masing pihaknya. Perjanjian diantara dua orang atau lebih menciptakan sebuah kewajiban untuk melakukan atau tidak melakukan suatu hal yang khusus. Dalam perjanjian terdapat beberapa unsur-unsur antara lain: terdapat kaidah hukum, terdapat subyek hukum, terdapat prestasi, terdapat kata sepakat, dan juga terdapat akibat hukum.² Perjanjian yang telah disepakati maka selayaknya dihormati oleh semua pihaknya. Dalam perjanjian terdapat prinsip dalam pelaksanaannya yaitu berupaya mewujudkan apa yang sudah menjadi isi dalam perjanjian, atau bisa dikatakan melaksanakan semua prestasi yang ada didalam perjanjian.

Putusan Nomor 65/Pdt.G/2019/PN Jmr merupakan salah satu putusan

¹ Ery Agus Priyono, "Aspek Keadilan Dalam Kontrak Bisnis Di Indonesia (Kajian Pada PERjanjian Waralaba)", *Jurnal Law Reform*, Vol. 14, No. 1 (2018) 22

² Wibowo T Tunardy, "Unsur Unsur Perjanjian", *Jurnal Hukum*, Diakses 17 Agustus 2012, jurnalhukum.com

yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Jember dalam menangani perkara wanprestasi perjanjian kerja sama. Dimana pihak penggugat dalam putusan tersebut adalah Tan Archie Lestiono dengan pihak tergugat I PT Citra Persada Permai dan tergugat II Hj. Pudji Lestari selaku Direktur Utama PT Citra Persada Permai). Perkara yang ada dalam putusan tersebut adalah dugaan adanya wanprestasi yang dilakukan oleh tergugat terhadap perjanjian kerja sama yang dibuat pada tahun 2018 tentang pembangunan sebuah proyek perumahan. Kesepakatan tersebut merupakan sebuah perjanjian kerja sama dimana dalam perjanjian tersebut (selanjutnya disebutkan dengan Perjanjian PKP3 The Puri Kedaton) menjelaskan bawasannya Tan Archie Lestiono berperan sebagai palaksana kerja sedangkan PT Citra Persada Permai sebagai pemberi kerja, yang mana perjanjian kerja tersebut memiliki periode lama waktu evaluasi selama satu tahun semenjak penandatanganan Perjanjian PKP3 The Puri Kedaton. Pada gugatannya penggugat menggugat adanya wanprestasi yang dilakukan oleh tergugat pada perjanjian tersebut serta menuntut adanya ganti rugi atas semua kerugian yang telah ditanggung penggugat. Didalam putusan Nomor 65/Pdt.G/2019/PN Jmr, hakim memutuskan untuk mengabulkan segala gugatan yang diajukan oleh penggugat (Tan Archie Lestiono), dan telah menyatakan bawasannya para tergugat yaitu PT. Citra Persada Permai sebagai tergugat 1, dan Hj. Pudji Lestari sebagai tergugat 2, beliau selaku Direktur dari PT Citra Persada Permai yang selama ini mewakili perusahaannya dalam melakukan perjanjian, maka dari itu penggugat ikut melakukan gugatan terhadap Hj. Pudji Lestari selaku penanggung jawab atau pihak yang ikut serta dalam pembuatan perjanjian. Tergugat 1 dan tergugat 2 telah melakukan wanprestasi dalam perjanjian PKP3 The Puri Kedaton, serta menghukum para tergugat untuk membayarkan seluruh biaya pada perkara ini. Sedangkan untuk gugatan ganti

rugi yang diajukan oleh penggugat dengan didukung oleh perincian dari penggugat atas semua kerugian materil, belum dikabulkan oleh hakim. Dalam hal ini dikarenakan menurut hakim perincian atas kerugian itu tidak kuat. Dan selama ini memang belum ada peraturan khusus yang mengatur mengenai ganti rugi dalam perkara wanprestasi, tentang bagaimana menentukan besarnya dan kategori wanprestasi apa yang harus diganti kerugiannya. Seperti yang sudah dijelaskan bawasannya wanprestasi merupakan sebuah kelalaian atas perikatan yang menimbulkan kerugian, lantas mengapa masih ada hasil putusan yang tidak mencantumkan ganti rugi dalam perkara wanprestasi ini. Dalam sebuah putusan, Hakim murni menggunakan kekuasaan kehakimannya dengan melakukan risetnya sendiri dalam menentukan ada atau tidaknya ganti rugi atau besaran ganti rugi atas perkara wanprestasi yang ditanganinya. Suatu putusan adalah salah satu produk dari lembaga keadilan dalam hal menyelesaikan sengketa yang terjadi dalam masyarakat, baik bersifat pidana maupun bersifat perdata. Tentang bagaimana cara atau metode yang digunakan oleh seorang hakim dalam menyelesaikan perkaranya pasti mempunyai perbedaan antara satu hakim dengan hakim yang lainnya namun memiliki persamaan yaitu harus mengandung kaidah- kaidah yang terkandung di dalam pertimbangan-pertimbangan yaitu haruslah tercermin nilai-nilai konstruktif yang berguna sebagai pembelajaran untuk masyarakat.³ Putusan yang ideal adalah putusan yang mengandung aspek kepastian, kemanfaatan, dan keadilan. Di dalam aspek keadilan suatu kepastian dalam putusan, seorang hakim haruslah berpegang teguh pada ketentuan perundang-undangan sesuai dengan prinsip negara Indonesia. Akan tetapi seorang hakim harus bergerak lebih dari itu, yaitu hakim harus melihat sisi kemanfaatan atas putusannya tersebut dalam masyarakat. Sedangkan asas

³ Sutrisno dan Fenty Puluhulawa, "Penerapan Asas Keadilan, Kepastian Hukum, Dan Kemanfaatan Dalam Putusan Hakim Tindak Pidana Korupsi", *Gorontalo Law Review* Vol 3 No 2, (2020) :170.

keadilan, diharuskan putusan hakim bernilai keadilan bagi pihak-pihak yang bersengketa. Suatu keadilan adalah hal yang mempunyai tujuan dalam adanya kepastian hukum. Dalam suatu putusan, keadilan formil haruslah ada dalam penyelesaian sengketa atau prosedur pengambilan keputusan, tolak ukurnya jelas ketaatan kepada hukum beracara. Hal ini artinya setiap seseorang yang telah melakukan sesuai dengan tata cara yang diharapkan, maka berhak mendapatkan keadilan. Idealnya suatu putusan haruslah mengandung 3 aspek tersebut, yaitu kepastian, kemanfaatan dan keadilan hukum, akan tetapi jika ketiga aspek tersebut belum bisa terpenuhi, maka hal yang harus tetap diprioritaskan adalah aspek keadilan.

Dari segala penjelasan di atas, peneliti telah mempelajari isi dari putusan Nomor 65/Pdt.G/2019/PN Jmr, dan merasa sangat tertarik melakukan analisis hukum terhadap putusan hakim pada putusan Nomor 65/Pdt.G/2019/PN Jmr terkait kasus wanprestasi Perjanjian PKP3 The Puri Kedaton, khususnya metode seperti apa yang digunakan oleh seorang hakim dalam proses penemuan hukum yang memang belum diatur secara khusus dalam peraturan perundang-undangan salah satunya mengenai penentuan ganti rugi dalam perkara wanprestasi. Maka dari itu peneliti memilih judul **“Analisis Hukum Terhadap Wanprestasi Pada Perjanjian PKP3 The Puri Kendanton (Studi Kasus Putusan Nomor 65/Pdt.G/2019/PN.Jmr)”**

B. Rumusan Masalah

- a. Apakah dasar pertimbangan hakim dalam memutus perkara wanprestasi pada Putusan Nomor 65/Pdt.G/2019/PN Jmr sudah memenuhi asas keadilan?
- b. Apakah dasar Putusan sudah tepat menurut hukum perdata dan perjanjian syariah?

C. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui dan menganalisis apakah dasar pertimbangan hakim dalam memutus perkara pada Putusan Nomor 65/Pdt.G/2019/PN Jmr sudah memenuhi asas keadilan hukum.
- b. Untuk mengetahui Keserasian putusan dengan hukum perdata dan perjanjian syariah.

D. Manfaat Penelitian

Diharapkan penelitian ini dapat memberikan manfaat seperti berikut:

1. Manfaat Teoritis

a) Bagi Penulis

Dengan adanya penelitian ini dapat dijadikan sebagai tambahan pengetahuan bagi penulis setelah selama ini hanya mendapat pengetahuan secara teoritik.

b) Bagi Akademik

Diharapkan penelitian ini bisa dijadikan salah satu bahan referensi untuk para akademisi, serta dapat memberikan kontribusi berupa pemikiran untuk perkembangan ilmu pengetahuan dan juga dapat dijadikan rujukan untuk bagi penelitian selanjutnya.

c) Bagi Masyarakat

Diharapkan dengan adanya penelitian ini dapat dijadikan sebagai informasi tambahan dan referensi bagi masyarakat.

2. Manfaat Praktis

Diharapkan dengan adanya penelitian ini dapat dijadikan sumber tambahan tentang ilmu hukum yang berkaitan dengan pelaksanaan penyelesaian wanprestasi terhadap perjanjian kerja sama.

E. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah sebuah entitas yang tentunya tidak dapat dipisahkan di dalam suatu penelitian. Dikarenakan, metode penelitian ialah sebuah sistem kerja yang dipakai guna mencapai tujuan dalam sebuah penelitian. Maka dari itu metode penelitian merupakan dasar dari proses penemuan yang sesuai dengan disiplin ilmu yang telah dibangun oleh peneliti. Dengan kata lain dapat dijadikan sebagai penghubung yang menghubungkan antara dunia ontology dengan aksiologi, juga dalam dunia *dass sollen* dan *das sein* sehingga membuat kesenjangan yang terjadi dilapangan dengan apa yang ada di pikiran bisa terumuskan jawabannya.

a. Jenis Penelitian

Merujuk dalam latar belakang dan juga rumusan masalah yang telah diambil, yaitu penelitian ini dilakukan oleh penulis dengan alasan karena adanya kecacatan dalam dalam perjanjian kerja sama yang dilakukan oleh pihak yang bersangkutan, serta penulis ingin menganalisis lebih dalam menggunakan tinjauan hukum positif dan Hukum Ekonomi Syariah terhadap gugatan wanprestasi oleh penggugat dan tergugat pada Putusan Nomor 65/Pdt.G/2019/PN Jmr. Maka dengan demikian penelitian ini dikategorikan sebagai penelitian hukum normatif (*Normative Legal Research*). Dimana penelitian hukum normatif merupakan sebuah penelitian hukum yang berfokus pada konsep hukum sebagai kajiannya. Penelitian ini dikatakan hukum normative, dikarenakan penelitian ini membahas tentang analisis hukum dan asas hukum pada suatu putusan, yaitu Putusan Nomor 65/Pdt.G/2019/PN Jmr mengenai wanprestasi pada perjanjian kerja sama The Puri Kendanton.

b. Pendekatan Penelitian

Di dalam penelitian ini pendekatan yang digunakan adalah

pendekatan perundang-undangan antara lain KUHPerdara, Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) dan Undang Undang tentang Kekuasaan Kehakiman. Serta peneliti menggunakan pendekatan kasus yang menalaah terhadap kasus pada putusan Nomor 65/Pdt.G/2019/PN Jmr. Dan juga, penelitian ini menggunakan pendekatan konseptual (konsep keadilan) dengan memakai pemahaman terhadap pandangan dari hasil pertimbangan hakim yang dapat dipakai sebagai dasar pijakan untuk membuat argumentasi hukum saat menyelesaikan isu hukum yang dihadapi dalam putusan Nomor 65/Pdt.G/2019/PN Jmr.

c. Bahan Hukum

Bahan hukum yang digunakan di dalam penelitian ini adalah:

1) Bahan Hukum Primer

Bahan utama didalam penleitian ini adalah bahan hukum primer. Didalam penelitian ini bahan hukum primer yang digunakan adalah putusan dari pengadilan dengan nomor perkara 65/Pdt.G/2019/PN Jmr, Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), serta peraturan perundang-undangan yaitu -KUHPerdara dan Undang-Undang Tentang Kekuasaan Kehakiman.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang sifatnya mendukung penelitian. Buku buku, skripsi terdahulu, jurnal ilmiah adalah berbagai bahan hukum sekunder yang digunakan di dalam penelitian ini. Terlebih dalam penelitian ini, peneliti lebih banyak menggunakan jurnal ilmiah yang ada dalam artikel yang berkaitan dengan analisis mengenai wanprestasi dalam sebuah perjanjian.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum yang digunakan sebagai penunjang dalam penelitian. Bahan hukum tersier ini diperoleh dari kamus-kamus atau bahan non-hukum yang berkaitan, doktrin-doktrin dan jurnal atau makalah tentang pelaksanaan penyelesaian di Pengadilan mengenai wanprestasi terhadap perjanjian kerja sama yang diselesaikan dengan keputusan Hakim. Dimana dalam penelitian ini, peneliti menggunakan KBBI (Kamus Besar Bahasa Indonesia).

F. Penelitian Terdahulu

Dalam proses penyusunan penelitian ini, salah satu bahan yang menjadi rujukan yaitu penelitian terdahulu yang membahas tentang hal yang masih berkaitan tentang wanprestasi suatu perjanjian. Berikut ini penelitian-penelitian terdahulu yang membahas mengenai wanprestasi:

1. Skripsi dari Alemina Sikellitha yang berjudul Tinjauan Yuridis Wanprestasi Dalam Kontrak Kerjasama (STUDI PUTUSAN NO.167/PDT.G/2016/PN-MDN). Dalam penelitian ini membahas mengenai wanprestasi dalam kontrak kerjasama, dimana latar belakangnya yaitu pada tahun 2015 telah terjadi kontrak kerjasama antara Kim Suk Won dan PT. Arga Citra Pertiwi yang dilakukan didepan notaris. Tujuan dari adanya kontrak kerjasama ini adalah untuk terkelolangan restaurant dan lounge yang letaknya di Kompleks Centre Point, di Jl.Timor Blok J No.I-IV Medan. Lalu kontrak tersebut berjalan seperti semestinya setelah disepakati oleh kedua pihak. Namun pada saat berjalannya perjanjian tersebut, terdapat wanprestasi berupa tidak terpenuhinya tanggung jawab dari Kim Suk Won sebagaimana yang ada dalam perjanjian. Hingga pada tahun 2016, telah dijatuhkan peringatan untuk Kim Suk Won agar segera memenuhi kewajibannya, namun peringatan tersebut hanya diabaikan, sehingga pihak PT Arga Citra Persada mengalami kerugian atas wanprestasi tersebut.
2. Skripsi dari Zuhdan Fajrin Candra Ridha yang berjudul Penyelesaian

Wanprestasi Dalam Jual Beli Rumah Melalui Peralihan Hak Atas Tanah Tinjauan Hukum Positif Dan Hukum Ekonomi Syariah Studi Putusan No. 71/Pdt.G/2018/PN.Blt. Dalam penelitian ini membahas mengenai wanprestasi dalam kontrak kerjasama, dimana latar belakangnya yaitu perkara yang ditangani oleh Pengadilan Negeri Blitar mengenai wanprestasi terhadap jual beli rumah melalui peralihan hak atas tanah yang dilakukan antara Penggugat berinisial RS dan Tergugat NT. Pada tanggal 21 Desember 2016, Penggugat RS dan Tergugat NT mengadakan kesepakatan yaitu perjanjian jual beli rumah dan tanah SHM No 124 di Dusun Sawahan RT 001/RW 001 Desa Pojok, Kec Garum, Kabupaten Blitar, seharga Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) yang dituangkan dalam Akte Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dilakukan di kantor Notaris dan telah dibayar lunas secara tunai oleh Penggugat sebagaimana yang diperjanjikan. Dengan syarat pembayaran sejumlah harga jual yang ditetapkan didalam perjanjian tersebut telah ditanda tangani. Maka sejak tanggal 21 Desember 2016 sampai waktu paling lambat tanggal 10 September 2017 (dalam jangka waktu 10 bulan) seharusnya sudah dilakukan penyerahan tanah dan bangunan yang dijual belikan dengan Berita Acara No. BA/011/Tm-VC/XI/2018. Itu artinya telah terjadi keterlambatan dalam kegiatan penyerahan tanah dan bangunan. Hal tersebut merupakan salah satu perbuatan ingkar janji atau wanprestasi.

3. Skripsi dari Akibat Hukum Debitur Wanprestasi Pada Perjanjian Kredit (STUDI KASUS PUTUSAN NO. 346/PDT.G/2013/PN.MDN). Dalam penelitian ini membahas mengenai wanprestasi dalam kontrak kerjasama, dimana latar belakangnya yaitu pada awalnya kredit likuiditas Bank Indonesia yang begitu diandalkan dalam penyediaan-penyediaan kredit di bank-bank, kini perbankan dan juga lembaga-lembaga keuangan lain secara bertahap menjadikan kredit

likuiditas dialihkan menjadi penyediaan kredit biasa, atas dana yang berasal dari himpunan masyarakat. Dimana perjanjian kredit bisa dilaksanakan di lingkungan bank ataupun non bank, yang mana terdapat prinsip yaitu adanya perjanjian kredit adalah karena adanya hubungan hukum antara pemberi kredit yaitu bank dengan penerima kredit. Didalam transaksi pemberian kredit, bank sebagai debitur haruslah memperhatikan asas-asas yang ada dalam pengkreditan. Akan tetapi setelah semua proses kredit telah berjalan dan kreditur juga telah menikmati hasil kreditnya, maka kreditur berkewajiban melakukan angsuran atau pengembalian kredit tepat waktu. Namun, pada kenyataannya tidak semua keinginan kreditur selaku bank dapat dipenuhi oleh debitur, hal inilah yang menimbulkan adanya kredit macet di bank. Kredit macet ini biasanya mempunyai berbagai faktor, baik faktor internal maupun faktor eksternal. Yang mana faktor internal ini kaitannya dengan keadaan yang terjadi didalam internal usaha debitur itu sendiri, sedangkan faktor eksternal kaitannya dengan kondisi ekonomi yang berada diluar jangkauan atau kekuasaan debitur. Kredit yang bermasalah ini sudah menjadi bagian dari kehidupan bisnis perbankan. Jika seorang investor memberanikan diri untuk mendirikan suatu bank, maka dia juga harus berani pula menanggung resiko yaitu adanya kesulitan menagih kredit.

Penulis	Judul	Persamaan	Perbedaan
---------	-------	-----------	-----------

	<p>Tinjauan Yuridis Wanprestasi Dalam Kontrak Kerjasama (STUDI PUTUSAN NO.167/PDT.G/2016/PN- MDN)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Sama sama berfokus pada kasus wanprestasi 2. Jenis penelitian hukum normatif 3. Wanprestasi pada kontrak kerjasama 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Berfokus dalam analisis ketentuan hukum kontrak kerja sama dalam Kitab Undang- Undang Hukum Perdata 2. Menganalisis bentuk wanprestasi pada Putusan 3. Putusan hakim yang digunakan
<p>Zuhdan Fajrin Candra Ridha</p>	<p>Penyelesaian Wanprestasi Dalam Jual Beli Rumah Melalui Peralihan Hak Atas Tanah Tinjauan Hukum Positif Dan Hukum Ekonomi Syariah Studi Putusan No. 71/Pdt.G/2018/PN.Blt</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Sama sama berfokus pada kasus wanprestasi 2. Jenis penelitian hukum normative 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Berfokus pada analisis perkara Putusan dilihat dari sudut pandang hukum positif dan hukum Islam, 2. Putusan hakim yang digunakan

Dery Sunarya	Akibat Hukum Debitur Wanprestasi Pada Perjanjian (STUDI KASUS PUTUSAN NO. 346/PDT.G/2013/PN.MDN)	1. Sama sama berfokus pada kasus wanprestasi 2. Jenis penelitian hukum normative	1. Putusan hakim yang berdeda 2. Wanprestasi pada perjanjian kredit 3. Berfokus pada akibat hukum debitur dalam wanprestasi perjanjian kredit
--------------	--	---	---

G. Sistematika Penelitian

Salah satu bagian yang seharusnya ada dalam penelitian yaitu sistematika penelitian. Dari adanya sistematika ini diharapkan akan mempermudah pembaca menafsirkan serta memahami permasalahan yang disajikan. Dalam penulisan penelitian ini terdiri dari empat Bab, yang mana dari masing-masing sub bab secara sistematika memberikan gambaran yang jelas mengenai maksud dari penelitian ini dan supaya penulisan ini tidak menyimpang dari garis-garis yang telah ditentukan oleh penulis. Batasan-batasan dalam bentuk sistematika pembahasan tersebut antara lain:

1. BAB I : Pendahuluan

Pada BAB I yang merupakan pendahuluan, berisikan latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, definisi operasional, penelitian terdahulu, dan sistematika pembahasan. Dalam BAB ini lebih menjelaskan secara terperinci permasalahan yang nantinya akan menjadi fokus penelitian, diharapkan dalam bab ini nantinya penulisan penelitian hukum ini akan mudah dipahami dan menjadi penulisan yang berkualitas baik.

2. BAB II: Kajian Pustaka

Selanjutnya pada BAB II, berisi tentang kajian pustaka, didalam bab ini telah diuraikan data-data yang digunakan sebagai dasar dalam menjawab sebuah masalah yang nantinya akan diteliti. Lalu dalam kajian pustakan juga dapat digunakan untuk menganalisa permasalahan yang telah diangkat dalam penelitian ini. Didalamnya juga memaparkan refrensi yang menjadi bahan rujukan terkait permasalahan yang diangkat. Hal-hal yang dimaksud yaitu terkait penyelesaian wanprestasi dalam sebuah perjanjian kerjasama yang ditinjau dari hukum positif dan Hukum Ekonomi Syariah, berbagai refrensi tersebut antara lain:

- a. Definisi perjanjian, syarat-syarat perjanjian, asas-asas perjanjian, dan berakhirnya perjanjian.
- b. Definisi wanprestasi, akibat terjadinya wanprestasi, penyelesaian dan perlindungan hukum para pihak dalam wanprestasi.
- c. Definisi putusan pengadilan, macam-macam putusan pengadilan, asas-asas putusan pengadilan, pertimbangan hukum hakim, dan dasar pertimbangan hakim.

3. BAB III: Hasil Penelitian Dan Pembahasan

Didalam bab ini akan langsung diuraikan hasil dari penelitian:

- a. Analisis hukum mengenai dasar pertimbangan hakim dalam memutus perkara wanprestasi pada Putusan Nomor 65/Pdt.G/2019/PN Jmr dalam hal memenuhi asas keadilan hukum menurut Undang-Undang No 4 Tahun 2004 Tentang Kekuasaan Kehakiman
- b. Akibat hukum para pihak atas wanprestasi terkait Putusan Nomor 65/Pdt.G/2019/PN Jmr?

c. Tinjauan hukum atas wanprestasi pada Perjanjian The PKP3 The Puri Kedaton perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)

4. BAB IV: Penutup

Pada bab terakhir ini berisikan mengenai kesimpulan dan saran yang membangun demi perbaikan dari penelitian ini. Kesimpulan sama halnya dengan ringkasan atau rangkuman dari sebuah materi pembahasan dari penelitian yang telah diangkat. Sedangkan maksud dari saran sendiri adalah sebuah usulan atau anjuran dari para pihak yang terkait dalam wewenangnya terhadap tema yang akan diteliti guna kebaikan yang membawa manfaat lebih untuk waktu sekarang maupun masa akan datang.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian merupakan perbuatan dari satu orang atau lebih yang mengikatkan dirinya kepada satu orang atau lebih.⁴ Dalam BW perikatan ini dikenal dengan istilah kontrak dan juga perjanjian memiliki arti sama. Subekti berpendapat biasanya perjanjian yaitu peristiwa yang mana terdapat seseorang yang saling berjanji kepada orang lain untuk melaksanakan suatu hal.⁵ Didalam Pasal 1313 KUHPerdara menyatakan: *“Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”*. Kesepakatan ini yang mempunyai kekuatan yang mengikat bagi undang-undang para pihaknya.

Menurut Lawrence M. Friedman, hukum kontrak ialah bagian hukum yang mengatur hanya pada aspek tertentu dari pasar dan mengatur jenis perjanjian tertentu. Hukum kontrak adalah bagian dari kaidah-kaidah hukum yang mengatur antara dua pihak atau bisa lebih dengan dasar kedua belah pihak mengutarakan kata sepakat.⁶ Para pihak memiliki kekuatan yang mengikat dalam perjanjian. Perjanjian yang telah memenuhi keabsahan merupakan perjanjian yang memiliki kekuatan yang mengikat untuk para pihaknya, dan perikatan ini mempunyai akibat hukum antara lain yaitu pertama untuk para pihak

⁴ Frans Satriyo Wicaksono, *Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kontrak* (Jakarta: Visimedia, 2008), 2.

⁵ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2005), 1.

⁶ Salim, H.S, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), 4

terikat akan isi perjanjian dan juga haruslah berdasarkan kebiasaan, kepatutan serta undang-undang, kedua perjanjian haruslah dilakukan dengan adanya itikat baik, ketiga kreditur bisa saja meminta pembatalan kepada debitur jika terjadi hal yang merugikan. Islam mengaktualisasikan kerjasama yaitu syirkah, yang mempunyai definisi percampuran yaitu percampuran menjadi satu dari dua harta dengan harta yang lainnya.⁷

Subjek perikatan ini mempunyai kesamaan dengan subjek perikatan, yaitu semua pihak yang ada didalam perjanjian, seseorang ataupun badan hukum bisa menjadi subjek perjanjian. Objek didalam perjanjian yaitu prestasi, dimana wujudnya berupa pemberian sesuatu, membuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu. Terdapat beberapa syarat mengenai objek perjanjian ini untuk bisa dikatakan sah, ada objek tertentu dimana objek tersebut haruslah dapat dinilai dengan uang dan juga haruslah sesuatu yang memang diperbolehkan. Dalam sebuah perjanjian, memiliki unsur-unsur antara lain:

- a. Essentialia merupakan bagian yang memang harus ada didalam perjanjian, bila bagian ini tidak terdapat dalam perjanjian maka sesuatu perjanjian yang diinginkan oleh para pihaknya tidak dapat diwujudkan. Seperti halnya jika didalam perjanjian jual beli adalah dengan adanya barang yang dijadikan objek serta dengan adanya harga dari barang tersebut yang disepakati.⁸
- b. Naturalia merupakan bagian dalam undang-undang yang bisa

⁷ Devi Indah Lestari Dan Lukman Santoso, "Problematika Implementasi Perjanjian Dalam Kerjasama Dan Bagi Hasil Di Bengkel Las Semoyo Jaya: Sebuah Tinjauan Hukum Islam", *Journal Of Sharia and Economic Law Vol 1 Nomor 1* (2021) 78

⁸ Anita Kamilah, *Bangun Guna Serah (Build operate and Transfer/ BOT) Membangun Tanpa Harus Memiliki Tanah (Perspektif Hukum Agraria , Hukum Perjanjian dan Hukum Publik)*, (Bandung: CV Keni Media, 2013), 69

dikatakan sebagai pengatur. Dengan unsur *naturalia* ini tidak terikat pada pasala-pasal yang ada dalam Buku III KUH Perdata, namun para para pihak boleh mengensampingkan aturan-aturan itu dan juga bisa mengatur kepentingannya berdasarkan kesepakatan para pihaknya.

- c. *Aksidentalita*, yaitu ketika undang-undang tidaklah mengaturnya dengan sendiri, melainkan hasil tambahan dari para pihak yang ada didalam perjanjian.

- a. Syarat Sahnya Perjanjian

Terdapat syarat yang membuat perjanjian dikatakan sah apabila ada kesepakatan dari kedua belah pihak, terpenuhinya kecakapan untuk melakukan sebuah perbuatan hukum, terdapat objek perjanjian, dan terdapat *causa* yang halal. Dimana juga dijelaskan bawasanya syarat yang pertama dan kedua merupakan syarat subjektif dikarenakan menyangkut pihak-pihak yang melakukan atau terlibat dalam perjanjian. Yang mana apabila syarat pertama dan kedua tidak terpenuhi maka perjanjian bisa saja dibatalkan, yang Artinya salah satu pihak dapat mengajukan ke pengadilan untuk membatalkan perjanjian yang disepakati. Tetapi sepanjang para pihak tidak ada yang keberatan maka perjanjian itu adalah tetap dianggap sah. Syarat ketiga dan keempat disebut syarat objektif, karena menyangkut objek dari perjanjian. Jika syarat ketiga dan keempat tidak terpenuhi maka perjanjian itu batal demi hukum artinya, bahwa dari semula perjanjian dianggap tidak pernah terjadi.

- b. Asas Asas Perjanjian

Asas hukum sendiri merupakan dasar hukum dari suatu perjanjian, Asas hukum berperan sebagai landasan dalam suatu perikatan

atau perjanjian, hal ini berarti aturan-aturan yang ada dalam hukum bisa dikembalikan kembali pada asas-asasnya. Asas ini mempunyai fungsi sebagai pedoman atau sebagai arahan orientasi yang memiliki dasar hukum, yang nantinya pasti juga akan berguna untuk kasus-kasus yang sulit dan juga dalam hal menerapkan aturan. Terdapat 5 asas hukum dalam perjanjian, antara lain:

a. Asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*), dimana segala bentuk persetujuan yang telah disetujui, dijadikan undang-undang yang sah dan berlaku untuk para pihak yang ada dalam perjanjian. Asas kebebasan berkontrak ini sifatnya tidaklah mutlak.

b. Asas konsensualisme, biasanya yang bisa menjadi salah satu syarat perjanjian ialah dengan adanya kata sepakat dari kedua belah pihak yang ada dalam perjanjian.

c. Asas *pacta sunt servanda*

Asas *pacta sunt servanda* tercantum didalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, yang berbunyi : “*Semua persetujuan yang dibuat oleh manusia secara timbal balik pada hakikatnya bermaksud untuk dipenuhi dan jika perlu dapat dipaksakan, sehingga secara hukum mengikat*”

d. Asas Itikad Baik

Bawasannya perjanjian haruslah dilaksanakan dengan itikad baik. Dalam hal ini suatu itikad baik dapat dibedakan menjadi dua (2) yaitu itikad baik disaat akan melakukan perjanjian dan itikad baik disaat melakukan hak-hak dan juga kewajiban yang telah ada dalam perjanjian.

e. Asas Kepribadian

Bawasannya perjanjian ini hanyalah berlaku bagi pihak yang membuatnya dan juga suatu perjanjian tidak boleh membawa kerugian untuk para pihaknya. Badan Pembinaan Hukum Nasional, Departemen Kehakiman sejak tanggal 17-19 Desember 1985 telah merumuskan 8 asas hukum perikatan nasional, antara lain: asas kepercayaan, asas persamaan hukum, asas keseimbangan, asas kepastian hukum, asa moral, asas kepatutan, asas kebiasaan, asas perlindungan.

c. Berakhirnya Perjanjian

Mengenai berakhirnya perjanjian sendiri tidak diatur secara khusus di BW, hanya saja mengenai penghapusan perikatan telah diatur didalam BAB IV buku III BW. Telah diatur dalam BAB IV BUKU III KUH Perdata bawasannya pembayaran, pembebasan hutang, percampuran hutang, benda terhutang yang telah musnah, adanya lewat waktu atau kadaluarsa, penawaran tunai yang disertai dengan penitipan,.

B. Wanprestasi

A. Pengertian Wanprestasi

Wanprestasi ialah suatu keadaan dimana terdapat seseorang didalam perjanjian yang tidak memenuhi prestasinya.⁹ tidak terpenuhinya atau adanya kelalaian dalam melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah ditentukan di dalam sebuah perjanjian yang dibuat antara pihak debitur dan pihak kreditur , wanprestasi ini bisa terjadi baik dalam kesengajaan atau tidak disengaja.¹⁰ Dalam hal ini seorang debitur bisa saja dikatakan lalai apabila tidak

⁹ P.N.H. Simanjuntak, "*Pokok Pokok Hukum Perdata Indonesia*", (Jakarta:Djambatan, 2009) h. 339-340.

¹⁰ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*,(Jakarta:Rajawali Pers, 2007),74

terpenuhinya kewajiban atau terpenuhi kewajibannya namun waktunya terlambat dari yang telah diperjanjikan.¹¹ Telah dijelaskan pada Pasal 1243 KUHPerdara yang menyatakan bahwa:

“penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”.¹²

Menurut Ahmadi Miru, ditinjau dari pengertian wanprestasi itu sendiri, terdapat beberapa perbuatan yang dikatakan wanprestasi antara lain:

- a. Prestasi yang tidak dipenuhi sama sekali
- b. Ketidaktepatan dalam memenuhi prestasi
- c. Prestasi yang terlambat dalam hal pemenuhannya
- d. Melakukan hal-hal yang seharusnya tidak boleh dilakukan didalam perjanjian.¹³

A. Qirom Syamsudin Meliala juga memberikan penjelasan bawasannya wanprestasi itu dapat berupa:

- a. Tidak memenuhi prestasi sama sekali
- b. Memenuhi Prestasi akan tetapi tidak tepat waktunya
- c. Memenuhi prestasi akan tetapi keliru atau tidak sesuai dengan isi perjanjian.¹⁴

Sedangkan dalam hal ini Abdul Kadir Muhammad, berpendapat bawasannya wanprestasi terjadi dikarenakan adanya dua hal yaitu: keadaan memaksa (*Overmach/force majeure*) yaitu kejadian atau suatu keadaan yang datang tanpa

¹¹ Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: PT. Arga Printing, 2007), 146

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

¹³ Ahmadi Miru, Sakka Pati, *Hukum Perikatan*, 74

¹⁴ A. Qirom Syamsuddin Meliala, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian*, (Yogyakarta: Liberty, 1985), 26

bisa diduga-duga terjadinya, sehingga membuat seorang debitur terhalang dalam melakukan prestasinya. Selanjutnya overmach ini dibagi menjadi dua yaitu Overmach mutlak yaitu apabila prestasi tidak dapat dilakukan sama sekali dilaksanakan oleh siapapun., berikutnya Overmach tidak mutlak, yaitu dimana prestasi masih mempunyai kemungkinan masih bisa dilakukan.

Upaya penyelesaian sengketa ekonomi syariah salah satunya adalah KHES, yang telah diatur didalam buku kedua kitab keempat pada BAB Ingkar Janji dan sanksinya terdapat pada pasal 37-39. Didalam pasal 1238 KUHPerdara, telah ditegaskan bawasannya wanprestasi hanya dapat terjadi jika terlebih dahulu terdapat perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak.¹⁵ Sebuah wanprestasi pada dasarnya menyangkut dua pihak atau lebih yang ada didalam perikatan, sehingga wanprestasi ini mempunyai akibat hukum dan sanksi hukum, yang mana sanksi hukum ini dibagi menjadi tiga, antara lain:

- a. Dibataalkannya perjanjian
- b. Dialihkannya resiko
- c. Adanya kewajiban untuk membayar ganti rugi.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata buku ketiga tentang perikatan dan komponen-komponennya telah menjelaskan mengenai kewajiban dalam ganti rugi:

- a. Bunga
- b. Ganti rugi
- c. Rugi

Telah diatur juga dalam pasal 1243 mengenai ganti rugi dalam wanprestasi yang meliputi:

- a. Biaya (kosnten), merupakan biaya yang dihitung dari semua

¹⁵ Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Tentang Wanprestasi

ongkos atau pengeluaran yang telah dikeluarkan para pihak dalam perjanjian. Contohnya seperti seorang musisi yang tiba-tiba membatalkan konsernya atau kedatangannya, padahal semua sarana dan prasarana sudah dipersiapkan secara sempurna.

- b. Kerugian (schade), merupakan kerugian yang dirasakan nyata oleh kreditur. Contohnya seperti pihak kontraktor yang lalai dalam merancang bangunan, alhasil bangunan roboh dan menimpa bangunan lain milik kreditur.
- c. Bunga (intresten), adalah sebuah kerugian yang ada atas hilangnya laba yang sesungguhnya sedang diharapkan ketika debitur tidak berprestasi.

Praktek dalam ganti rugi adalah akibat dari wanpresatsi dalam kontrak yang dilakukan untuk berbagai kemungkinan, dalam hal ini yang diminta oleh pihak yang merugi adalah:

- a) Ganti rugi saja
- b) Kontrak disertai dengan ganti rugi
- c) Kontrak tanpa disertai ganti rugi
- d) Kontrak yang dibatalkan dan disertai ganti rugi
- e) Kontrak yang dibatalkan tanpa disertai ganti rugi

Diatur dalam Pasal 1265 dan Pasal 1266 KUHPerdara, yang mana menjelaskan bahwa jika dalam perikatan terdapat syarat yang membahayakan perikatan atau jika terpenuhinya syarat tersebut menyebabkan terhapusnya perikatan, maka syarat ini bisa saja dibatalkan. Dan seolah-olah syarat ini tidak pernah ada dalam pemrikan tersebut. Syarat seperti inilah yang menunda atas

pemenuhan perikatan, yang hanya mewajibkan kreditur mengembalikan apa yang sudah diterima oleh kreditur bilamana peristiwa yang dikhawatirkan tersebut terjadi. Pembatalan ini bukanlah pembatalan demi hukum, melainkan harus memintanya ke pengadilan. Maka dari itu sebuah kelalaian debitur tidak semena-mena membatalkan perjanjian. Didalam Pasal 1246 telah diatur mengenai ganti rugi akibat dari wanprestasi yaitu *“Biaya ganti rugi yang boleh dituntut kreditur terdiri atas kerugian yang telah dideritanya dan keuntungan yang sedianya dapat diperolehnya, tanpa mengurangi pengecualian dan perubahan yang disebut di bawah ini”*. Dan lebih terperinci lagi dalam Pasal 1246 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjadi tiga macam yakni rugi, bunga dan biaya. Dalam memberikan tuntutan ganti rugi alangkah lebih baik jika dilakukannya terlebih dahulu somasi, terkecuali terdapat dalam peristiwa-peristiwa yang memang tidak membutuhkan somasi atau teguran. Sebuah kekeliruan baik tidak sengaja atau sengaja memang seharusnya dapat dipersalahkan kepada debitur dan menimbulkan kreditur mendapat kerugian. Maka jika wanprestasi itu ada dikarenakan sebuah kejadian diluar kendali manusia atau dalam keadaan yang memaksa (*overmacht, majeure, force*) seperti contohnya bencana alam dan pandemi maka adanya wanprestasi tersebut tidak selayaknya dimintai ganti rugi. Yang mana kerugian yang dimaksud yaitu kerugian yang berupa kerugian yang berpengaruh dalam harta benda kreditur, kerugian berupa biaya-biaya yang dikeluarkan kreditur dan keuntungan yang diharapkan oleh kreditur namun semua

keuntungan tersebut hilang.¹⁶ Maka dari itu dapat disimpulkan bawasannya tidak akan ada wanprestasi tanpa adanya sebuah perjanjian. Maka dari itu, dapat dikatakan konsep wanprestasi yaitu suatu perbuatan yang menyimpang oleh pihak yang terlibat dalam perjanjian dalam keadaan yang tidak memaksa, dari apa yang sebelumnya telah ada dalam perjanjian dan disepakati didalam perjanjian yang dapat berakibat menimbulkan suatu kerugian untuk salah satu pihak. Maka bisa disimpulkan bawasannya wanprestasi mempunyai konsep dasar sebagai perbuatan yang menyimpang dalam keadaan tidak memaksa yang dilakukan oleh pihak didalam perjanjian. Terdapat sebuah kerugian yang dirasakan oleh pihak lawan yang tidak sesuai dengan kesepakatan atau perjanjian yang ada sebelumnya. Baru bisa dikatakan wanprestasi apabila peristiwa tersebut terjadi setelah sah nya perjanjian. Para pihak ini dalam pelaksanaan perjanjian yang dibuatnya haruslah memperhatikan konsep wanprestasi iniio supaya tidak terjadi hal yang tidak diinginkan.

B. Akibat Terjadinya Wanprestasi

Jika telah terjadi wanprestasi, pasti akan ada akibat setelahnya, dalam wanprestasi terdapat empat akibat yang terjadi antara lain:

- a. Perikatan akan tetap ada
- b. Ganti rugi yang dibayarkan debitur kepada kreditur, hal ini sudah tercantum didalam Pasal 1243 KUHPerdara.
- c. Apabila halangan yang hadir sesudah debitur wanprestasi, beban resiko berganti untuk kerugian debitur, kecuali jika terdapat

¹⁶ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia, Cetakan Pertama* (Yogyakarta: FH UII Press, 2013), 281

kesalahan yang cukup besar yang berasal dari kreditur.

- d. Apabila perikatan itu berasal dari perjanjian timbal balik maka seorang kreditur bisa membebaskan diri dari kewajiban memberi kontrak prestasi .

Jika telah terjadi wanprestasi, pihak yang menyebabkan kerugian haruslah mengganti atau bertanggung jawab atas kerugian tersebut, dan menanggung akibat dari tuntutan pihak lawan, dimana tuntutan tersebut bisa berupa:

- a. Hanya pembatalan perjanjian
- b. Pembatalan perjanjian dengan disertai ganti rugi
- c. Hanya pemenuhan kontrak
- d. Pemenuhan kontrak yang disertai ganti rugi
- e. Hanya menuntut penggantian kerugian

Dari semua persoalan yang terjadi akibat dari wanprestasi, itu semua membawa dampak atau konsekuensi yuridis, yaitu pihak yang telah melakukan wanprestasi haruslah menanggung akibat atau hukuman, dimana akibat atau hukuman tersebut berupa:

- a. Biaya, yaitu segala biaya yang telah dikeluarkan, dimana kedua belah pihak kembali kepada keadaan sebelum dibuatnya perjanjian tersebut.
- b. Rugi, yaitu semua kerugian yang merupakan dampak dari kerusakan kerusakan yang diakibatkan dari kelalaian debitur.
- c. Bunga, adalah suatu keuntungan yang didapatkan oleh kreditur jika debitur tidak lalai.

Pemecahan perjanjian dan pembatalan perjanjian ini bisa saja terjadi dengan tujuan agar semua pihak berada pada keadaan yang netral

seperti sebelum terbentuknya perjanjian. Dan peralihan resiko ini adalah tanggung jawab akan resiko yang terjadi apabila terdapat peristiwa yang tidak terduga atau diluar kendali semua pihak yang menimpa objek barang dalam perjanjian.

C. Penyelesaian Wanprestasi Dan Upaya Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Akibat Wanprestasi

Didalam sebuah perjanjian terdapat suatu prinsip yang sangat dipegang teguh yaitu prinsip perlindungan hukum terhadap para pihak, terutama untuk pihak yang dirugikan atas wanprestasi ini. Dengan berlandaskan perlindungan akan pihak yang dirugikan ini, maka dari itu jika telah terjadi wanprestasi, para pihak memiliki berbagai hak antara lain:

- a. *Exceptio non adimpleti contractus* yaitu memberikan penolakan melakukan prestasi yang dikarenakan adanya wanprestasi yang dilakukan oleh pihak yang lain.
- b. Adanya penolakan melakukan prestasi selanjutnya yang datang dari pihak lawan. Yang dikarenakan adanya wanprestasi yang dilakukan pihak lawan sebelumnya, maka bisa menolak prestasi berikutnya . contohnya seperti perjanjian jual beli yang ternyata barangnya tidak sesuai atau rusak, maka pembeli bisa saja menolak barang selanjutnya dari penjual.
- c. Meminta restitusi, bila mana ada kemungkinan ketika pihak lawan melakukan wanprestasi, akan tetapi sudah ada pihak lain yang mulai atau bahkan telah selesai melakukan prestasinya, maka untuk pihak yang sudah menyelesaikan prestasinya tersebut mempunyai hak untuk menuntut restitusi dari pihak lawan, yaitu

menuntut supaya diberikan atau dibayarkan setiap prestasi yang sudah dilakukannya.

Jika dalam hal ini debitur yang melakukan wanprestasi, maka dari pihak kreditur berhak menuntut hak antara lain:

- a. Meminta pemenuhan janji
- b. Meminta pembatalan atau pemutusan perjanjian
- c. Menuntut ganti rugi
- d. Menuntut pembatalan perjanjian disertai dengan penggantian kerugian
- e. Menuntut pemenuhan dan pengganti kerugian

jika sudah terbukti telah terjadi wanprestasi, pada umumnya pihak yang telah dirugikan atas wanprestasi perjanjian tersebut bisa saja mengambil keputusan untuk memutus perjanjian. Akan tetapi jika pemutusan perjanjian itu dilakukan supaya pihak yang telah mengalami kerugian bisa mendapatkan prestasinya kembali, maka untuk pihak tersebut sebaiknya melakukan retorasi. Retorasi sendiri merupakan sebuah kewajiban dari pihak yang dirugikan untuk senantiasa memberikan kembali manfaat prestasinya yang sekiranya sudah diberikan oleh pihak yang melakukan wanprestasi. Ada juga bentuk pembelaan lain yaitu dengan memberikan kesempatan kepada debitur yang telah dituduh melakukan wanprestasi untuk mengajukan beberapa alasan dalam hal membebaskan dirinya dari ancaman hukuman, pembelaan tersebut antara lain:

- a. Terdapat didalam Pasal 1244 mengenai overmacht (keadaan memaksa) yang berbunyi : “Debitur harus dihukum untuk mengganti biaya, kerugian, dan bunga, bila tak dapat membuktikan bahwa tidak

dilaksanakannya perikatan itu atau tidak tepatnya waktu dalam melaksanakan perikatan itu disebabkan oleh suatu hal yang tidak terduga, yang tak dapat dipertanggung jawabkan kepadanya, walaupun tidak ada itikad buruk padanya”. Dan ada juga didalam pasal 1245 KUHPerdara tentang tidak adanya penggantian biaya, bunga dan kerugian jika itu semua dikarenakan adanya keadaan memaksa atau adanya hal yang memang diluar kuasa manusia. Seperti kejadian-kejadian yang kebetulan yang membuat debitur mendapatkan halangan untuk melakukan kewajibannya. Hal ini dapat diartikan bawasannya keadaan memaksa adalah salah satu faktor atau keadaan yang membuat debitur tidak bisa memenuhi prestasinya secara maksimal atau mungkin tidak bisa sama sekali memenuhi prestasinya kepada kreditur yang disebabkan oleh kejadian diluar kuasanya. Terdapat dua keadaan memaksa yaitu:Keadaan memaksa absolut. Yaitu Suatu keadaan di mana debitur sama sekali tidak dapat memenuhi perutangannya kepada kreditur, oleh karena adanya gempa bumi, banjir bandang, dan adanya lahar. Akibat keadaan memaksa ini, yaitu : Debitur tidak perlu membayar ganti rugi (pasal 1244 KUH Perdata); Kreditur tidak berhak atas pemenuhan prestasi, tetapi sekaligus demi hukum bebas dari kewajibannya untuk menyerahkan kontra prestasi, kecuali untuk yang disebut dalam pasal 1460 KUH perdata.

a) Keadaan memaksa yang relatif. Yaitu Suatu keadaan yang menyebabkan debitur masih mungkin untuk melaksanakan prestasinya. Tetapi pelaksanaan prestasi itu harus dilakukan dengan memberikan korban yang besar yang tidak seimbang atau

menggunakan kekuatan jiwa yang di luar kemampuan manusia atau kemungkinan tertimpa bahaya kerugian yang sangat besar atau dengan kata lain berupa suatu keadaan dimana kontrak masih dapat dilaksanakan, tapi dengan biaya yang lebih tinggi, misalnya terjadi perubahan harga yang tinggi secara mendadak akibat dari regulasi pemerintah terhadap produk tertentu; krisis ekonomi yang mengakibatkan ekspor produk terhenti sementara; dan lain-lain. Akibatnya: Beban resiko tidak berubah, terutama pada keadaan memaksa sementara.

- b. Memberikan pernyataan bawasannya kreditur juga melakukan kelalaian

Memberikan pernyataan bawasannya kreditur telah melepaskan haknya.

Terdapat salah satu prinsip dasar yang ada didalam hukum perjanjian, yaitu mengenai perlindungan untuk para pihaknya yang melakukan perjanjian. Upaya yang bisa dilakukan dalam hal perlindungan ini antara lain:

- a. Perjanjian yang dibatalkan
- b. Pembatalan perjanjian yang disertai dengan berbagai tuntutan ganti rugi
- c. Dipenuhinya segala janji dalam perjanjian
- d. Dipenuhinya segala janji dalam perjanjian yang disertai dengan adanya ganti rugi
- e. Hanya menuntut ganti rugi

Sedangkan untuk pihak yang melakukan wanpresatsi juga mempunyai hak dalam hal perlindungan antara lain:

- a. Adanya batasan untuk memutuskan perjanjian

- b. Hak untuk memutus perjanjian belum dikesampingkan
- c. Dalam pemutusan perjanjian, tidaklah ada keterlambatan dalam hal tersebut, dan pemutusan tersebut memang dikarenakan adanya kesalahan yang sudah terbukti
- d. Melakukan pembelaan, contohnya seperti karena adanya *overmacht* yaitu suatu keadaan memaksa atau dibalik tidak terpenuhinya prestasi tersebut juga dikarenakan adanya unsur kelalaian dari kreditur dan telah melepaskan haknya.

C. Putusan Pengadilan

A. Pengertian Putusan Pengadilan

Putusan pengadilan merupakan produk dari pengadilan berupa putusan akhir hakim terhadap suatu perkara. Menurut Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, memberikan pendapat mengenai pengertian putusan pengadilan yaitu putusan pengadilan atau putusan hakim merupakan bentuk pernyataan yang berasal dari seorang hakim sebagai pejabat yang mempunyai kewenangan atas ucapannya didalam persidangan dengan tujuan dapat menyelesaikan segala perkara yang ada.¹⁷ Soeparmono juga memberikan pendapatnya mengenai pengertian putusan hakim atau putusan pengadilan yaitu pernyataan seorang hakim yang mana sebagai pejabat negara yang sedang melaksanakan tugas kekuasaan kehakiman dan telah diberikan wewenang, maka dari itu apa yang telah diucapkan di dalam persidangan mempunyai tujuan untuk menyelesaikan suatu perkara tersebut.¹⁸ Putusan pengadilan ini bisa dikatakan sebagai sebuah perlindungan hukum bagi masyarakat. Dimana putusan pengadilan ini berisikan pernyataan hakim atas putusannya dalam menyelesaikan

¹⁷ Sudikmo Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 1993), 74

¹⁸ Soeparmono, *Hukum Acara Perdata Dan Yurisprudensi*, (Bandung: Mandar Maju, 2005), 146

perkara.

Keadilan dalam putusan hakim wajib dijunjung tinggi, dimana hakim haruslah adil dalam tindakan dan tidak boleh memihak dari salah satu pihak agar tidak terjadi kerugian. Keadilan yang dimaksud yaitu keadilan hukum yang sudah dirumuskan oleh hukum yang berupa hak dan kewajiban, yang mana pelanggaran yang dilakukan haruslah ditegaskan melalui proses hukum. Jika seseorang telah melanggar hukum, maka dilakukan upaya keadilan melalui proses hukum. Diatur dalam Putusan Pengadilan Pasal 25 Undang-Undang No 4 Tahun 2004 Tentang Kekuasaan Kehakiman yang menyatakan bawasannya:

- a. Setiap putusan pengadilan, tidak hanya memuat dasar dan alasan-alasan putusan saja melainkan juga harus memuat sumber hukum yang dijadikan dasar untuk menggali atau pasal-pasal tertentu yang ada kaitannya dengan perkara.
- b. Setiap putusan pengadilan haruslah bertanda tangan ketua hakim yang memberikan keputusan dan juga panitera yang ikut dalam acara persidangan.

Segala Ikhtiar dan penetapan dalam rapat permusyawaratan dan segala berita acara mengenai pemeriksaan sidang ditandatangani oleh panitra dan ketua.

B. Macam-Macam Putusan Pengadilan

Putusan pengadilan sendiri memiliki berbagai macam jenis, sesuai dengan sudut pandang dari apa yang kita lihat. Dan juga jika dilihat lagi dari segi fungsinya dalam hal mengakhiri suatu perkara hakim, ada beberapa jenis putusan antara lain:

- a. Putusan Akhir

Putusan akhir ini merupakan suatu akhir dari sebuah pemeriksaan dalam sebuah persidangan, yang mana sudah melewati berbagai tahap pemeriksaan ataupun yang masih belum atau tidak menempuh semua tahap pemeriksaan. Putusan akhir ini ditentukan sebelum dalam proses tahap akhir dari setiap tahap-tahap pemeriksaan, akan tetapi sudah mengakhiri pemeriksaan antara lain:

- a) Putusan gugur
- b) Putusan tidak menerima
- c) Putusan verstek yang tidak diajukan verzet
- d) Putusan yang memberika pernyataan bawasannya pengadilan agama tidak berwenang memeriksa.

Semua putusan akhir ini bisa saja dimintakan akhir, kecuali jika undang-undang menentukan hal yang lain.

b. Putusan Sela

Putusan sela ini adalah suatu putusan yang masih dalam proses pemerikasaan perkara yang mana memiliki tujuan untuk memperlancar berjalannya pemeriksaan. Dimana putusan sela ini sifatnya tidaklah mengakhiri pemeriksaan, akan tetapi akan berpengaruh untuk arah dan jalannya suatu pemeriksaan. Putusan ini dibuat seperti halnya putusan pada umumnya akan tetapi tidak dibuat secara terpisah, melainkan langsung ditulis dalam berita acara persidanganb saja. Dan juga putusan sela haruslah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum serta ditandatangani oleh majelis hakim dan panitera yang ada dalam persidangan. Dikarenakan tidak berdiri sendiri, maka putusan sela haruslah tunduk akan putusan akhir. Yang mana hakim tidaklah terikat pada putusan sela, dan mungkin bahkan putusan ini dapat dirubah lagi

oleh hakim sesuai dengan keyakinannya. Putusan sela ini tidak dapat melakukan banding kecuali dengan didampingi oleh putusan akhir.

C. Asas-Asas Pada Putusan Pengadilan

Didalam Pasal 17778 HIR, Pasal 189 RBG dan juga pada Pasal 19 yang ada dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 Tentang kekuasaan Kehakiman, telah dijelaskan mengenai asas-asas putusan hakim antara lain:

a. Memuat Dasar Alasan Yang Jelas Dan Terperinci

Dimaksudkan bawasannya setiap putusan yang telah dijatuhkan oleh seorang hakim haruslah berdasarkan pertimbangan yang jelas dan juga cukup, dikarenakan suatu putusan jika tidak memenuhi ketentuan-ketentuan yang sudah dikategorikan untuk sebuah putusan atau mungkin pertimbangannya tidak mencukupi. Dimana alibi hukum yang dijadikan dasar pertimbangan berfokus pada ketentuan yaitu pasal-pasal tertentu peraturan perundang-undangan, yurisprudensi dan doktrin hukum. semua ini telah ada didalam Pasal 23 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970, yang diubah dengan Undang-Undang Nomor 35 Taun 1999 sekarang dalam Pasal 25 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 yang menyatakan bawasannya semua putusan pengadilan haruslah memuat berbagai alasan-alasan peraturan perundang-undangan tertentu yang disangkut pautkan dengan hukum tertulis maupun yurisprudensi atau doktrin hukum atau perkara yang bersangkutan. Hakim dikarenakan jabatannya wajib mencukupkan segala cara alasan hukum yang tidak dikemukakan oleh para pihak yang sedang berperkara, hal ini telah

dijelaskan dalam Pasal 178 ayat (1) HIR.¹⁹

b. Wajib Mengadili Seluruh Bagian Gugatan

Asas ini telah diatur didalam Pasal 178 ayat (2) HIR, Pasal 189 ayat (2) RBG dan Pasal 50 Rv. Yang mana suatu putusan haruslah total dan menyeluruh dalam memeriksa dan memutuskan sebagian atau mengabaikan gugatan selebihnya. Maka jika hakim melakukan cara yang demikian, hal ini tentu tidak sesuai dengan asas yang ada dalam Undang-Undang.

c. Tidak Dapat Mengabulkan Melebihi Tuntutan

Putusan tidaklah boleh melebihi dari tuntutan yang dikemukakan dalam gugatan, seperti yang sudah dijelaskan didalam Pasal 178 ayat (3) HIR, Pasal 189 ayat (3) RBG dan juga pada Pasal 50 Rv. R. Soepomo juga memberi tanggapan bawasannya peradilan perdata sebagai urutan kedua belah pihak semata-mata, dimana hakim bertindak pasif.²⁰

d. Diucapkan Dimuka Umum

Maksud dari asa ini yaitu dalam persidangan yang sifatnya terbuka untuk umum haruslah diucapkan di muka umum, seperti yang sudah dijelaskan didalam Pasal 20 Undang-Undang No 4 Tahun 2004 Tentang Kekuasaan Kehakiman yang berbunyi : *“Semua putusan pengadilan hanya sah dan mempunyai kekuatan hukum apabila dicapkan dalam siding umum”*

D. Pertimbangan Hukum Seorang Hakim

Didalam sebuah keputusan akhir persidangan, pertimbangan hakim merupakan aspek yang sangatlah penting dalam menentukan nilai dari

¹⁹ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, (Jakarta: sinar Grafika, 2005), 789

²⁰ R. Soepomo, *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri cetakan 13*, (Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 1994), 92

suatu putusan hakim, dimana putusan tersebut haruslah mengandung keadilan, mengandung kepastian hukum, dan manfaat hukum bagi semua pihak. Jika seorang hakim kurang teliti, baik dan cermat dalam perkara yang sedang ia tangani, maka bisa saja pertimbangan hakim tersebut dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi/Mahkamah Agung.²¹

Tercantum didalam Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman dimana dijelaskan bawasanya pertimbangan hakim merupakan pendapat serta pemikiran seorang hakim guna menjatuhkan suatu putusan dengan menganalisis segala sesuatu yang mungkin dapat meringankan atau memberatkan pihak yang bersangkutan. Hakim wajib hukumnya menyampaikan pertimbangan tertulis terhadap perkara yang memang sedang ditangani. Berikut ini hal-hal yang menjadi dasar hakim dalam memuat pertimbangan hukum antara lain:

1. Terdapat analisis secara yuridis kepada putusan ditinjau dari segala aspek yang menyangkut semua fakta yang ada atau ahal-hal yang terbukti dalam persidangan.
2. Pokok persoalan dan hal-hal yang diakui atau dalil yang tidak disangkal
3. Mempertimbangkan segala bentuk petitum penggugat atau dengan mengadakan satu persatu hingga seorang hakim bisa memberikan kesimpulan akan terbukti atau tidak terbuक्तinya dan juga bisa mengabulkan atau tidak mengabulkannya tuntutan tersebut.

²¹ Mukti Arto, *Praktek Perkara Perdata Pada Pengadilan Agama, Cetakan 5* (Yogyakarta : Pustaka Pelajar, 2004), 140

E. Dasar Pertimbangan Hakim

Dalam menentukan atau menjatuhkan putusan pengadilan, seorang hakim memiliki sebuah dasar pertimbangan yang berguna untuk mendapatkan hasil penelitian yang maksimal dan seimbang sesuai dengan teori serta prakteknya. Dalam mencapai kepastian hukum kehakiman yang mana merupakan penegak hukum melalui putusnya dapat dijadikan sebuah tolak ukur guna tercapainya kepastian hukum. terdapat didalam Undang-Undang Dasar 1945 Bab IX Pasal 24 dan Pasal 25 serta didalam Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 yang mengatur tentang pokok kekuasaan kehakiman. Dalam Pasal 24 ayat 1 dan penjelasan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 menjelaskan bawasannya kekuasaan kehakiman adalah suatu kekuasaan negara yang berhak atas penyelenggaraan peradilan dengan tujuan untuk menegakan hukum serta keadilan yang berdasarkan pada pancasila dan Undang-Undang Negara Republik Indonesia Tahun 1945 demi terlaksananya negara hukum.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pertimbangan Hakim Dalam Memutus Perkara Waprestasi Pada Putusan Nomor 65/Pdt.G/2019/PN Jmr

1. Isi Putusan Nomor 65/Pdt.G/2019/PN Jmr

Didalam sebuah keputusan yang telah dijatuhkan oleh seorang hakim, merupakan suatu bentuk final dalam upaya penyelesaian suatu perkara yang masuk dalam pengadilan. Dimana pernyataan yang telah dikeluarkan seorang hakim didalam persidangan telah mengakhir perkara yang tengah ditangani. Dengan terbitnya suatu putusan hasil persidangan, diajadikan produk hukum yang isinya memuat pertimbangan dan hasil akhir hakim. Didalam Putusan Nomor 65/Pdt.G/2019/PN Jmr, telah dipaparkan secara secara jelas pertimbangan-pertimbangan hakim, yang menjadikan putusan tersebut memiliki kedudukan hukum yang tetap. Akan tetapi jika terdapat suatu bukti baru yang pada kenyataannya belum pernah diungkap didalam persidangan, maka hal tersebut bisa saja dilakukan pengajuan ulang jika memang kemungkinan besar terdapat kesalahan hakim dalam memutus perkara dan juga terdapat kesalahan dalam mempertimbangkan bukti-bukti. Pada kesimpulannya hakim tidak bisa melanjutkan pemeriksaan pokok perkara jika terdapat kecacatan dalam gugatan.

Didalam perkara Nomor 65/Pdt.G/2019/PN Jmr, hakim memutuskan untuk menerima semua gugatan yang telah dilayangkan oleh penggugat terhadap tergugat. Tentu saja hal itu sudah dipertimbangkan dengan matang oleh hakim. Dimana putusan hakim haruslah sesuai dengan surat dakwaan serta sesuai juga dengan segala bukti yang ada didalam sidang

pengadilan. Suatu gugatan yang diajukan ke pengadilan oleh tergugat haruslah memenuhi unsur syarat materil. Dimana syarat materil yang dimaksud adalah dasar gugatan atau dasar tuntutan (fundamental petenndi) dan juga tuntutan (petitum) yang diajukan oleh penggugat. Didalam putusan Nomor 65/Pdt.G/2019/PN Jmr, hakim telah menerima gugatan pengugat dan menyatakan bawasannya tergugat haruslah membayar kerugian atas wanprestasi dalam perjanjian PKP3 The Puri Kedaton.

Didalam pernyataan hakim, bawasannya hakim telah menemukan hukum yang dijadikan sebagai dasar pertimbangan dalam putusnya. Dimana putusan hakim haruslah sesuai dengan apa yang ada didalam surat dakwaan serta segala sesuatu yang ada atau terbukti dalam sidang pengadilan. Dilihat dari gugatan serta alasan-alasan yang telah dilayangkan oleh penggugat, mengatakan bawasannya terdapat wanprestasi dalam perjanjian kerjasama yang dijalankan oleh penggugat dan tergugat sebelumnya, perjanjian tersebut selanjutnya disebut dengan perjanjian PKP3 The Puri Kedaton. Telah terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh tergugat yaitu PT Citra Persada Permai mengenai beberapa hal yang tidak sesuai dengan kesepakatan yang tertulis dalam perjanjian. Didalam definisi perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1313 KUHPerdara, bawasannya perjanjian merupakan suatu perbuatan satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Serta untuk lebih jelasnya lagi dapat dilihat didalam BAB II Buku III BW yang menerangkan tentang perikatan-perikatan yang dilahirkan oleh kontrak atau perjanjian. Bahkan kesepakatan yang ada dalam perjanjian memiliki kekuatan mengikat sebagai undang-undnag bagi para pihak yang membuatnya. Didalam gugatan putusan Nomor 65/Pdt.G/2019/PN Jmr, penggugat mengharapkan keadilan kepada hakim atas kecacatan yang terjadi dalam perjanjian kerja sama PKP3 The Puri Kedaton, yang mana perjanjian ini

merupakan perjanjian yang dibuat atas tujuan kerja sama pembangunan perumahan The Puri Kedaton di Kabupaten Jember. Adapun kecacatan yang dimaksud oleh penggugat yaitu terjadinya wanprestasi yang dilakukan oleh PT Cintra Persada Permai selaku tergugat. Perbuatan tersebut bisa dikatakan wanprestasi apabila terjadi beberapa hal antara lain:

- a. Sama sekali tidak memenuhi prestasinya mulai dari pembuan perjanjian.
- b. Dalam pelaksanaannya telah melakukan kewajibannya namun tidak sempurna
- c. Terjadi keterlambatan dalam pemenuhan prestasi atau kewajiban.

Jika dirinci dari segi kerugian, penggugat mengalami kerugian materil terkait telah selesainya sebagian pekerjaan dalam kurun waktu satu tahun ini sebesar:

1. Pembayaran kepada PT. Putra Balben sebesar Rp. 908.703.810,-
2. Pembayaran kepada Sub.Kon Saiful Huda sebesar Rp. 226.213.656,-
3. Hak penggugat bagi hasil sebesar 54% dari keuntungan PKP3 sebesar Rp. 1.643.008.078,-

Serta terdapat biaya-biaya yang sudah dikeluarkan oleh penggugat terkait pelaksanaan pekerjaan yang telah menjadi tanggung jawab penggugat dan telah selesai dilakukan, antara lain:

1. Pembuatan perencanaan / draf gambar
2. Pembuatan tembok gerbang perumahan
3. Pembuatan dan perubahan akses jalan utama
4. Pembuatan taman atau ruang terbuka hijau
5. Pembuatan serta pemasangan lampu penerangan jalan
6. Pengurusan segala ijin-ijin perumahan yang telah habis masa waktunya
7. Pembangunan 19 unit rumah yang telah terjual
8. Pengadaan staff, karyawan serta personil keamanan perumahan

9. Pengadaan alat-alat kantor dan media promosi pemasaran

Untuk menghindari tindakan pengalihan harta yang dilakukan oleh tergugat kepada pihak lain, maka penggugat meminta agar dapat dilakukan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap sebidang tanah sertya bangunan di atasnya berupa rumah toko (ruko) dengan SHGB No dilokasi perumahan The Puri Kedaton yang mana bangunan tersebut milik Tergugat , yaitu SHGB No 1727 dengan luas tanah 13.491 m², atas nama PT. Citra Persada Permai, jika tanah seluas 13.491 m² tersebut dihitung dengan cara dirupiahkan, maka kurang lebih senilai dengan kerugian materil yang ditanggung oleh penggugat yaitu sebesar Rp. 2.778.005.544,- (dua milyar tujuh ratus tujuh puluh delapan juta lima ribu lima ratus empat puluh empat rupiah).

Mengenai eksepsi tentang surat kuasa, hakim menimbang bawasannya gugatan dari penggugat telah menguraikan dengan jelas mengenai apa yang menjadi pokok gugatan, yaitu mengenai wanprestasi yang dilakukan oleh tergugat atas perjanjian kerjasama pembangunan Proyek Perumahan The Puri Kedaton yang beralamat Jalan Dokter Soebandi No. 121 Patrang Tengah, Kecamatan Patrang, Kab. Jember pada tanggal 05 April 2018 yang disebutkan dengan PKP3 The Puri Kedaton. Bawasannya dikarenakan yang menjadi pokok gugatan yang dimaksud oleh penggugat adalah mengenai wanprestasi para tergugat, maka sudah jelas yang semestinya menjadi obyek gugatan penggugat adalah PKP3K The Puri Kedaton. Hal ini yang menjadi pertimbangan hakim dalam menetapkan keputusan untuk menolak eksepsi mengenai obyek gugatan. Selanjutnya mengenai eksepsi yang menyangkut surat kuasa, hakim memandang eksepsi ini tidak beralasan hukum. dengan pertimbangan yaitu penggugat dalam mengajukan gugatan ini telah secara khusus memberikan kuasa pada tanggal 01 Juni 2019 untuk mendampingi dan mewakili penggugat dalam gugatan sebagai akibat dari perjanjian pembangunan proyek perumahan The Puri Kedaton. Dan telah diuraikan juga wewenang

penerima kuasa sesuai dengan hukum.

Selanjutnya dalam pertimbangan majelis Hakim, telah diputuskan bawasannya tergugat terbukti melakukan wanprestasi atas perjanjian PKP3 The Puri Kedaton, dan selanjutnya penggugat menuntut supaya penggugat dapat mengganti segala kerugian materil uang sebagai biaya pelaksanaan proyek pembangunan Perumahan The Puri Kedaton secara tanggung renteng dengan jumlah sebesar Rp. 2.778.005.544,00 (dua milyar tujuh ratus tujuh puluh delapan juta lima ribu lima ratus empat puluh empat rupiah). Bawasannya untuk membuktikan dalil-dalil tersebut, penggugat telah mengajukan beberapa bukti surat yang diberikan tanda bukti beserta dengan dua orang saksi yaitu saudara Saiful Huda dan saudara Komang Erik Kurniawan. Selain itu untuk menguatkan dalil-dalil sangkaannya, tergugat juga mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti serta saksi yaitu Siti Julaicha dan Sutan Rachman Saleh.

Atas bukti-bukti yang ada, Majelis hakim juga telah memeriksa bukti surat yang telah diajukan oleh penggugat yaitu berupa "*perjanjian pembangunan proyek perumahan The Puri Kedaton*". Dimana benar adanya terkait perjanjian tersebut, bawasannya bentuk perjanjian PKP3 The Puri Kedaton tersebut merupakan perjanjian dibawah tangan yang telah dilakukan warmeking pada notaris Sulistyawati S.H., MKn pada tanggal 8 Mei 2019, dan telah dinyatakan bawasannya kekuatan pembuktian tesebut sempurna yang artinya selama masih belum dapat dibuktikan sebaliknya maka harus dianggap benar adanya. Maka inti dari pembuktian ini adalah memang diantara penggugat dan tergugat telah terjalin perjanjian PKP3 The Puri Kedaton. Selanjutnya mengenai pokok gugatan yang diajukan oleh penggugat agar tergugat dinyatakan wanprestasi atas perjanjian PKP3 The Puri Kedaton,

dimana penggugat merasa telah mengalami kerugian sejumlah 2.778.005.544,00 (dua milyar tujuh ratus tujuh puluh delapan juta lima ribu lima ratus empat puluh empat rupiah) yang terdiri dari:

1. Pembayaran kepada PT. Putra Balben sejumlah Rp.908.703.810,00 (sembilan ratus delapan juta tujuh ratus tiga ribu delapan ratus sepuluh rupiah)
2. Pembayaran kepada Sub. Kon Saiful Huda sebesar Rp. 226.213.656,00 (dua ratus dua puluh enam juta dua ratus tiga belas enam ratus lima puluh enam rupiah)
3. Hak penggugat dari bagi hasil sebesar 54% dari keuntungan PKP3 The Puri Kedaton sejumlah Rp. 1.643.008.078,00 (satu milyar enam ratus empat puluh tiga juta delapan puluh delapan ribu tujuh puluh delapan rupiah).

Atas penyebutan kerugian dari biaya-biaya terkait pelaksanaan pekerjaan yang menjadi tanggung jawab penggugat yang telah selesai dikerjakan yaitu meliputi:

1. Pembuatan perencanaan/draf gambar
2. Pembuatan tembok gerbang perumahan
3. Pembuatan serta perubahan akses jalan utama
4. Pembuatan taman atau ruang terbuka hijau
5. Pengurusan ijin-ijin perumahan yang telah habis masa waktunya
6. Pembangunan rumah yang telah terjual sebanyak 19 unit
7. Gaji staff dan karyawan
8. Pengadaan alat-alat kantor dan juga media primosi pemasaran.

Maka majelis hakim memberikan pendapatnya mengenai ganti rugi yang diajukan oleh penggugat, bawasannya yang menjadi pokok gugatan adalah tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh tergugat, maka menurut

Majelis Hakim seharusnya untuk menyusun gugatannya, penggugat dengan jelas dan terperinci mengenai berapa kerugian di tiap-tiap kegiatan yang telah diselesaikan dengan disertai perhitungan dari akuntan publik atau alangkah baiknya semua biaya yang dikeluarkan oleh penggugat di audit oleh pihak yang independen, sehingga hasil audit tersebut bisa diterima dan dipertanggung jawabkan dimuka hukum. Maka dalam hal ini hasil pertimbangan dari Majelis Hakim adalah surat gugatan penggugat tidaklah jelas, maka untuk gugatan penggugat kali ini dinyatakan tidak diterima.

Dari pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim diatas, bawasanya semua pertimbangan sudah dilakukan dengan teliti dan disertai dengan bukti-bukti yang dapat diterima dimuka hukum. Dalam hal ini seorang hakim menggunakan kewenangannya sebagai penegak hukum dalam memutuskan perkara yang ditangani. Atas semua pertimbangan Majelis Hakim yang ada, maka hakim memberikan hasil akhir dari putusannya sebagai berikut:

1. Menolak eksepsi para tergugat
2. Didalam pokok perkara, menyatakan gugatan penggugat konvensi tidak dapat diterima
3. Didalam rekonvensi, gugatan para penggugat rekonvensi tidak dapat diterima
4. Menghukum tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 925.000,00 (sembilan ratus dua puluh lima ribu rupiah).

Demikian itu adalah putusan didalam hasil sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jember, pada hari Kamis tanggal 23 Januari 2020. Dalam memberikan keputusan akhir untuk perkara ini, Majelis Hakim telah berusaha bertindak seadil-adilnya. dengan didasari oleh peraturan perundang-undangan, bukti-bukti serta saksi sebagai dasar dalam memberikan putusan

akhir.

2. Pertimbangan Hakim Dalam Putusan Pengadilan Mengenai Ganti Rugi Akibat Wanprestasi Dilihat Dari Aspek Asas-Asas Perjanjian

Mengenai ganti rugi pada perkara wanprestasi itu sendiri, sebenarnya tidak ada ketentuan hukum yang dengan khusus mengaturnya. Hanya ada beberapa pasal yang terdapat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata seperti Pasal 1243 hingga Pasal 1252, akan tetapi di dalam pasal-pasal ini hanya menyinggung sedikit mengenai istilah biaya, ganti rugi dan bunga. Untuk komponen dalam menentukan ganti rugi serta metode-metodenya tidak diatur sama sekali tentang besaran dalam mengganti kerugian. Berdasarkan ketidakjelasan peraturan dalam menentukan ganti rugi perkara wanprestasi ini, maka akan dibahas mengenai praktek Putusan Penentuan ganti rugi yang dilakukan oleh hakim. Hakim sendiri mempunyai beberapa alasan-alasan untuk memutuskan bawasanya tergugat ini benar melakukan wanprestasi, adapun alasan-alasan tersebut meliputi:

1. Adanya pelanggaran atas perjanjian mengenai kesanggupan memenuhi tanggung jawabnya yang telah dimuat didalam akta notaris.
2. Adanya akta notaris yang dinilai dinilai sebagai alat bukti sempurna oleh hakim.
3. Adanya perhitungan ganti rugi yang telah dikabulkan oleh hakim.

Untuk selanjutnya dilakukannya analisis melalui proses mencari dan riset dalam penemuan hukum yang dilakukan dengan tahapan-tahapan. Proses yang lebih dikenal dengan *searching for the relevant fact* yang terdapat dalam perkara hukum (sebagai bahan premis *mirror*), dan proses *searching for the relevant abstract legal prescription* yang ada dalam gugus hukum positif yang masih berlaku (sebagai bahan premis *mayor*). Alasan-alasan dalam pertimbangan

hukum jika dilihat dari sudut pandang aspek hukum positif yang berisikan asas-asas dan nilai-nilai hukum yang berlaku sebagai hasil pemikiran berupa suatu pernyataan secara umum (premis mayor), dengan tujuan untuk mengetahui apakah nilai hukum yang merupakan premis mayor tersebut telah digunakan hakim sebagai dasar dalam membuat putusan.

1. Dipandang Dari Asas Kebebasan Berkontrak

Dalam aspek ini, suatu kesepakatan yang menjadi unsur sahnya suatu perjanjian harus diperhatikan secara seksama. Kesepakatan tersebut adalah perwujudan dari kehendak para pihaknya atau malah bertentangan dengannya. Para hakim dalam pertimbangan hukumnya yang telah mengabulkan tuntutan ganti rugi, hakim kurang menjadikan asas kebebasan berkontrak sebagai unsur yang penting dalam membuat penilaian fakta peristiwa kongkritnya. Dimana hakim hanya menemukan fakta objektif berupa akta notaris yang mana alat bukti tersebut dianggap sebagai kekuatan hukum yang sempurna, tanpa melakukan pemaknaan dan penilaian yang lebih dalam lagi mengenai fakta yang ada. Akan lebih baik jika dilakukan penilaian mengenai materi dalam akta notaris tersebut yang dijadikan bukti apakah sudah sesuai dengan nilai-nilai hukum.

2. Dipandang Dari Aspek Asas Itikat Baik

Dengan adanya asas itikat baik ini sesungguhnya memberikan pembatasan secara moral terhadap asas kebebasan berkontrak. Mengenai hal ini hakim dalam menjatuhkan putusannya haruslah menganalisis upaya fungsionalnya secara aktif. Jika pada faktanya ada isi perjanjian yang melanggar disertai akibat tidak sesuainya kualitas dan bobot prestasi pada masing-masing pihak, maka asas

itikad baik ini dapat dijadikan faktor untuk melengkapi, membatasi, menambah bahkan meniadakan isi perjanjian. Yang bertujuan supaya dalam isi perjanjian benar telah sesuai dengan kehendak para pihaknya. Menindaklanjuti isi putusan tersebut, akan lebih adil jika keadaan kondisi dan situasi yang menimbulkan wanprestasi ini lebih dipertimbangkan lagi. Sehingga para pihaknya mengetahui faktor yang menjadi penyebab wanprestasi dapat diungkap secara jelas serta dapat disadari oleh para pihaknya. Namun dalam penyelesaian perkara wanprestasi diatas, nampaknya hakim hanya berpacu pada akta notaris yang sudah dipandang sebagai bukti yang sempurna oleh hakim.

Hakim mempunyai beberapa komponen dalam menentukan besaran ganti rugi dalam perkara wanprestasi, adapun komponen-komponen tersebut meliputi:

1. Kerugian Materil

Dalam gugatannya pihak penggugat telah memberikan perincian mengenai biaya-biaya yang seharusnya dijadikan besaran ganti rugi dalam perkara ini. Akan tetapi pada putusnya, hakim tidak memperhitungkan keseluruhan biaya riil yang dikeluarkan disertai dengan bukti-bukti yang diajukan oleh penggugat.

2. Kerugian Immateril

Mengenai keuntungan yang seharusnya ada jika wanprestasi ini tidak terjadi lazimnya berdasarkan dari rincian gugatan atas besarnya keuntungan penggugat atas kerjasama ini jika wanprestasi tidak terjadi. Tanpa adanya rincian yang jelas maka tuntutan mengenai keuntungan penggugat tidak dapat dibenarkan.

Dengan tidak adanya peraturan yang mengatur secara khusus mengenai metode dalam menghitung ganti rugi dalam perkara wanprestasi ini, maka hakim melakukan kewenangannya berdasarkan keyakinannya guna memberikan keputusan yang seadil-adilnya. dalam prakteknya gugatan ganti rugi dalam perkara wanprestasi ditempuh menggunakan cara merinci seluruh biaya-biaya yang dikeluarkan oleh penggugat serta kerugian yang dialami penggugat dikarenakan adanya wanprestasi dari tergugat. Yang artinya jika perincian tidak didukung dengan bukti yang kuat maka gugatan ganti rugi tidak dapat diterima. Dalam putusan ini hakim tidak mengabulkan gugatan ganti rugi, dikarenakan hakim merasa rincian yang diberikan penggugat kurang kuat. Hal ini mungkin menimbulkan ketidakpuasan bagi pihak yang merasa dirugikan, dan tidak adanya ketentuan yang jelas mengenai perincian yang baik dan kuat untuk dijadikan gugatan ganti rugi di pengadilan.

Di dalam pasal 1365 KUHPerdara menyatakan bawasannya setiap orang yang melakukan perbuatan melanggar hukum, berkewajiban untuk membayar atau mengganti kerugian yang telah timbul dari kesalahan tersebut. Di dalam pasal ini juga menerangkan bawasannya terdapat 4 unsur yang harus dibuktikan oleh orang yang mendalilkan itu jika menginginkan untuk menggugat berdasarkan perbuatan melawan hukum., unsur tersebut antara lain:

1. Perbuatan melawan hukum: dalam unsur ini lebih mengartikan mengenai setiap tindakan seseorang yang dinilai telah melanggar kaidah hukum yang berlaku di masyarakat.
2. Kesalahan: di setiap perbuatan yang dianggap melawan hukum tidak dapat dimintai pertanggung jawaban apabila tidak terdapat unsur kesalahan. Ada dua klasifikasi mengenai kesalahan yaitu kesalahan yang didasari dengan kesengajaan dan kesalahan karena kurangnya kehati-hatian. Dan jika didalam pasal 1365 baik

kesalahan karena kesengajaan ataupun kesalahan dikarenakan ketidak hati-hatian dua duanya mempunyai akibat hukum yang sama.

3. Kerugian: di hukum perdata, kerugian diklasifikasikan menjadi dua yaitu kerugian immaterial dan kerugian materil. Kerugian immaterial merupakan atas hilangnya kentungan atau manfaat yang bisa saja diterima jika tidak ada kesalahan, sedangkan kerugian materil merupakan kerugian yang secara nyata dirasakan atau kerugian yang dapat dilihat dan dihitung besarnya.
4. Hubungan kausal diantara perbuatan melawan hukum oleh pelaku dan kerugian yang dialami korban, ajaran kausalitas ini di dalam hukum perdata merupakan hasil penelitian mengenai hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian yang ditimbulkan, sehingga pelaku bisa dimintai pertanggung jawabannya. Dalam unsur ini lebih menekankan bawasannya sebelum meminta pertanggung jawaban, perlu adanya bukti hubungan sebab akibat antara pelaku dan korban.

Konsep keadilan sendiri, merupakan suatu unsur konstitutif dari segala pengertian hukum, maka bisa dikatakan hanya peraturan adil yang bisa dikatakan sebuah hukum. salah satu bentuk bawasannya Islam sangat menjunjung konsep keadilan adalah adanya prinsip keadilan sosial dan pelaksanaannya didalam setiap aspek kehidupan manusia. Pada dasarnya hukum merupakan Undang-Undang yang adil dan adil merupakan produk dari segala definisi hukum.²² Di dalam Islam terdapat aturan-aturan yang bisa

²² Mahir Amir, "Konsep Keadilan Dalam Perspektif Filsafat Hukum Islam", *Jurnal Hukum Dan Perundangan Islam Vol 4 Nomor 2*, (2018), 328

dilakukan oleh semua manusia yang beriman. Dimana setiap masyarakat diberikan dukungan untuk memperbaiki kehidupannya secara materil tanpa membedakan keturunan atau jenis manusianya.

Dalam menyelesaikan perkara ini, Hakim berusaha untuk menciptakan suatu keadilan yang hakiki. Dimana fokus utama dari hakim adalah bukti-bukti yang ada dalam gugatan. Melalui bukti-bukti itulah hakim melakukan analisisnya dan mulai melakukan pertimbangan-pertimbangan hukumnya. Dengan adanya bukti-bukti yang valid mengenai arah dari perjanjian ini, akan membantu hakim untuk memberikan putusan yang seadil-adilnya. Dalam perkara ini bukti-bukti sangatlah penting karena gugatan ini berawal dari sebuah perjanjian yang berkekuatan hukum. dalam pengaturan alat bukti, sesungguhnya terdapat lima alat bukti yang biasa dikenal didalam penyelesaian dalam hukum acara perdata, yaitu persangkaa, surat, pengakuan, sumpah dan saksi. Alat bukti ini dipergunakan dengan maksimal oleh hakim untuk mendapatkan kepastian tentang kebenaran dari suatu peristiwa tersebut. Maka dalam pemeriksaannya, Hakim akan malakukan pemeriksaan setempat dan mendengarkan keterangan ahli. Selanjutnya Hakim akan menetapkan peristiwa tersebut kongkrit dan merumuskan bawasannya peristiwa dalam sengketa tersebut benar-benar terjadi. Upaya Hakim melakukan pertimbangan hukum dengan melihat bukti-bukti yang ada, merupakan upaya dalam menegakkan keadilan yang disertai dengan kemanfaatannya. Hakim berusaha untuk memberikan kemanfaatan dalam setiap putusannya, dengan harapan adanya putusan ini maka dengan jelas pula memberikan pengertian untuk masing-masing pihak mengenai alasan adanya hukum tersebut, mengapa larangan itu ada, dan mengapa penting melakukan tindakan keadilan atas

perbuatan tersebut. Hal tersebut sesungguhnya telah sejalan dengan konsep keadilan didalam Maqashid Syariah, dimana akan tercipta suatu keadilan jika telah memahami tujuan dari adanya hukum tersebut. Dengan begitu putusan akhir yang akan diambil akan memberikan manfaat dan tau arah tujuan dari hukum tersebut.

Dan pada akhirnya suatu keadilan dijadikan acuan hakim dalam upayanya menemukan kebenaran dan juga memberikan hukum kepada pihak-pihak yang telah melanggarnya, hal inilah yang dimaksud sebagai bentuk keadilan prosedural. Dimana keadilan prosedural merupakan aspek eksternal hukum, sebagai terealisasinya keadilan substantif. artinya tanpa adanya keadilan prosedural, suatu keadilan substantive hanyalah teori-teori yang tidak menyentuh realitas masyarakat. Maka selain keadilan, nilai dalam kepastian hukum dan kemanfaatan hukum juga penting untuk dipertimbangkan dalam penegakan hukum.

B. Analisis Mengenai Keserasian Putusan Nomor 65/Pdt.G/2019/PN.Jmr Dengan Perjanjian Syariah

Meninjau perkara mengenai wanprestasi yang terjadi dalam perjanjian PKP3 The Puri Kedaton dimana perjanjian ini dibuat atas adanya kerjasama antara PT.Citra Persada Permai dengan saudara Tan Archi Lestiono mengenai pembangunan perumahan The Puri Kedaton yang bertempat di kecamatan Patrang kabupaten Jember. Dimana permasalahan yang terjadi diantara kedua belah pihak telah dibawa ke jalur pengadilan dan tercantum pada Putusan Nomor 65/Pdt.G/2019/PN Jmr. Didalam putusan tersebut, hakim memberikan pernyataan bawasannya tergugat dinyatakan bersalah karena telah melakukan wanprestasi dalam perjanjian kerjasama PKP3 The Puri Kedaton. Maka dari itu tergugat dihukum untuk membayar ganti rugi atas kerugian yang telah

dialami oleh penggugat selama ini serta harus membayar semua biaya perkara. Berdasarkan Putusan Nomor 65/Pdt.G/2019/PN Jmr jika terdapat pihak yang tidak mengindahkan perjanjian, maka pihak tersebut dikatakan wanprestasi. Wanprestasi ini merupakan bukti adanya pelaksanaan kewajiban yang tidak sesuai atau tidak tepat pada waktunya, dilakukan tidak dengan semestinya.²³

Putusan ini

Didalam hukum Islam telah mengatur mengenai ketentuan yang mendasar didalam permasalahan perjanjian dan perikatan, dimana adanya kebebasan kepada pihak-pihak yang ada didalam keterlibatan perjanjian dengan mengambil bentuk dari berbagai macam akad yang telah dipilih. Maka untuk hal ini segala macam cara yang menunjukkan adanya ijab dan qabul itu sudah bisa dikatakan akad. Dengan adanya akad ini maka memiliki pengaruh terhadap mereka yang memenuhi persyaratan atas adanya kesepakatan tersebut. Inilah yang menjadi pokok-pokok didalam syariat Islam, yaitu adanya kaidah bahwasannya akad dapat dilakukan dengan cara apa saja baik berupa perkataan ataupun berupa perbuatan yang mengarah atau menunjukkan maksud dari akad-akad tersebut. Selanjutnya dalam hukum Islam menganjurkan supaya adanya perjanjian bisa disertai atau dikuatkan dengan adanya saksi atau tulisan yang sifatnya masing-masing untuk menjamin satu sama lain. Terdapat dalam Firman Allah Al-Baqarah ayat 282.

لِيَهَيِّأَ الَّذِينَ لَفُنُوا إِذَا تَلَّيْتُمْ بَدِينٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ

"Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya"

Dan juga Hakim bin Hisam juga mengatakan bawasannya Nabi Muhammad

²³ Muhajirin, "Ganti Rugi (Studi Analisis Perbandingan Antara Hukum Positif Dan Hukum Islam Melalui Pendekatan Maqashid Al-Syariah)", *Jurnal Hukum Dan Pranata Sosial Islam Vol 6 Nomor 2* (2018), 111

SAW pernah bersabda: “ Dua orang yang berjual beli berhak khair (tawar menawar) selagi beluk berpisah, maka jika mereka berlaku jujur dan terus terang, diberkahkanlah mereka dalam jual belinya, tetapi jika berbohong dan tidak terus terang, dihapuskanlah berkah jual beli mereka”. Dalam Hadist ini memiliki maksud yaitu adanya larangan praktek jual beli yang cacat karena adanya ketidakjujuran. Maka jika ada seseorang yang demikian setelah adanya perjanjian, maka itu termasuk perbuatan lalai atau wanprestasi. Suatu kelalaian didalam hukum Islam termasuk perbuatan yang dilarang jika dalam hal pemenuhan tanggung jawab. Jika memang sebelumnya diantara mereka sudah dibuat suatu perjanjian, maka untuk mereka yang melakukan wanprestasi atau cidera janji haruslah dikenakan sanksi berupa pembayaran ganti rugi kepada pihak yang dirugikan, atau dengan ditahannya suatu barang yang menjadi hak milik dari pihak yang menyebabkan kerugian sebagai bentuk jaminan dari sejumlah yang dijanjikan.

Permasalahan didalam muamalah antara manusia dengan sesama manusia ini ditekankan oleh hukum Islam mengenai adanya keseriusan didalam memenuhi perjanjian-perjanjian yang telah dibuat oleh pihak yang memiliki kepentingan didalamnya. Maka jika terdapat pelanggaran dalam perjanjian tersebut, orang yang melanggar bisa dikategorikan sebagai orang yang munafiq, hal ini sesuai dengan sabda Rasulullah SAW:

“Ciri-ciri orang yang munafik itu ada tiga, yaitu apabila berbicara ia berdusta, apabila berjanji ia mengingkari, dan apabila dipercaya ia berkhianat”

Dari hadist tersebut maka dapat diambil pemahaman bawasannya untuk orang-orang yang tidak memenuhi amanatnya yang telah dibebankan kepada dirinya maka pantaslah dia mendapat predikat sebagai orang yang munafik.

Sesungguhnya baik hukum positif dengan hukum Islam sendiri mempunyai titik yang sama mengenai perjanjian dan wanprestasi. Keduanya

sepakat bawasannya perjanjian ini merupakan peristiwa dimana terdapat dua orang atau lebih yang mengikatkan dirinya untuk tercapainya suatu tujuan dan kesepakatan. Dalam kesepakatan tersebut tentunya sesuatu yang dijadikan hukum oleh pihak-pihaknya. Dalam mengawali perjanjian ini harus ada kata sepakat dari dua belah pihak, yang mana jika dalam Islam disebutkan harus terjadi ijab dan qobul dalam perjanjian. Hukum positif memandang perjanjian merupakan suatu kesepakatan yang seharusnya dilaksanakan sesuai dengan isinya, dengan berlandaskan beberapa asas-asas didalamnya. Sedangkan hukum Islam, memandang perjanjian ini sebagai suatu amanat yang harus dilaksanakan dengan amanah, dan mereka yang berkhianat termasuk orang-orang yang munafik. Wanprestasi yang terjadi merupakan salah satu perbuatan ingkar janji, dimana dalam hukum perdata menjelaskan bawasannya wanprestasi terjadi dikarenakan terdapat pihak yang lalai dan tidak melaksanakan prestasinya sebagaimana mestinya. Dalam Islam sendiri terdapat beberapa hadist yang membahas mengenai wanprestasi dengan contoh yang beragam. Islam sendiri memandang wanprestasi sebagai salah satu perbuatan yang berkhianat dan orang-orang yang melakukan wanprestasi sesungguhnya termasuk orang yang munafik.

BAB IV

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Berdasarkan penjelasan yang sudah dipaparkan berdasarkan hasil analisis hukum terhadap gugatan wanprestasi pada perjanjian kerja sama PKP3 The Puri Kedaton studi kasus Nomor 65/Pdt.G/2019/PN Jmr, sebagai berikut:

- A. Dasar pertimbangan hakim dalam putusan Nomor 65/Pdt.G/2019/PN Jmr, mengenai perkara wanprestasi dalam sebuah perjanjian kerja sama yaitu perjanjian PKP3 The Puri Kedaton adalah menerima gugatan dari penggugat dan memutuskan bawasannya tergugat terbukti bersalah serta membayar seluruh biaya selama proses pengadilan. Namun dalam putusannya, hakim menolak gugatan penggugat mengenai jumlah ganti rugi materil atas wanprestasi tersebut. Ganti rugi dalam perkara wanprestasi sendiri sesungguhnya belum ada peraturan yang secara khusus membahasnya. Namun hakim bisa saja menggunakan keilmuannya sebagai metode dalam menentukan ganti rugi atas perkara yang ditanganinya. Seperti meninjau kembali aspek-aspek yang ada dalam asas-asas perjanjian, seperti asas kebebasan berkontrak dan asas itikad baik. Dalam usahanya menetapkan keadilan ini, hakim sebelumnya telah mengumpulkan berbagai bukti-bukti serta saksi yang menguatkan bawasannya pihak tergugat memang benar adanya melakukan wanprestasi atau lalai dalam memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah dibuat. Penyelesaian perkara yang diselesaikan di pengadilan sendiri adalah bentuk usaha dalam mencari keadilan yang seadil-adilnya, dengan memberikan kepercayaan kepada seorang hakim untuk memberikan putusan yang adil.
- B. Hasil analisis mengenai ganti rugi wanpresatsi menurut hukum Islam tentang Putusan Nomor 65/Pdt.G/2019/PN Jmr yaitu ditinjau dari perjanjian PKP3 The

Puri Kedaton serta bukti realita dilapangan yang menunjukkan adanya wanprestasi yang dilakukan salah satu pihaknya. Wanprestasi yang dimaksud adalah adanya ketidak sesuaian prestasi yang diberikan tergugat dengan isi dalam perjanjian kerjasama tersebut. Dalam hukum Islam istilah ganti rugi dikenal dengan dhaman, dimana dhaman ini jika ditelaah lebih lebih luas lagi memiliki makna antara lain: Perjanjian merupakan objek wajib dari dhaman, terdapat perbedaan antara dhaman dengan uqubah, dharar (kerugian) dan ta'addi (pelanggaran) haruslah mempunyai hubungan kausalitas, untuk kuantitas dan kualitas dari dhaman haruslah seimbang atau sesuai dengan dharar.

B. Saran

Menurut hasil pemaparan peneliti berdasarkan hasil penelitian dan hasil pembahasan tersebut, maka peneliti memberikan beberapa saran-saran sebagai berikut:

1. Untuk penulis: Bawasannya penelitian ini masih jauh dari kata sempurna, harapan dari peniliti nantinya aka nada saran dan juga kritikan yang sifatnya membangun dan semoga dengan adanya penelitian ini dapat memberikan manfaat bagi pembacanya.
2. Untuk Mahasiswa: bawasannya penelitian ini diharapkan bisa memberkan kontribusi untuk perkembangan ilmu pengetahuan terkhususnya untuk mahasiswa program studi Hukum Ekonomi Syariah.
3. Untuk akademik: Adanya penelitian ini bisa dijadikan sebagai pertimbangan dalam bidang hukum serta sebagai refrensi informasi.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

- A. Rasyid, Roihan. *Hukum Acara Peradilan Agama*. Jakarta: PT. Rajawali Press, 2006.
- Arto,Mukti. *Praktek Perkara Perdata Pada Pengadilan Agama Cet 5*. Yogyakarta : Pustaka Pelajar, 2004.
- H.S Salim. *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika, 2010.
- Hamzah, Andi. *KUHP dan KUHP*. Jakarta: Rineka Cipta, 1996.
- Khairandy, Ridwan. *Hukum Kontrak Indonesia*, Cetakan Pertama. Yogyakarta: FH UII Press, 2013.
- Kamilah, Anita. *Bangun Guna Serah (Build operate and Transfer/ BOT) Membangun Tanpa Harus Memiliki Tanah (Perspektif Hukum Agraria , Hukum Perjanjian dan Hukum Publik)*. Bandung: CV Keni Media, 2013.
- Mertokusumo,Sudikmo. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty, 1993.
- Miru, Ahmadi, Sakka Pati. *Hukum Perikatan*. Jakarta: Rajawali Pers, 2008.
- Miru, Ahmadi. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Jakarta:Rajawali Pers, 2007.
- Soepomo,R. *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri cet 13*. Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 1994
- Soeparmono. *Hukum Acara Perdata Dan Yurispudensi*. Bandung: Mandar Maju, 2005.
- Satriyo Wicaksono,Frans. *Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kontrak*, Jakarta: Visimedia,2008.

Subekti, R. *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 2005.

Subekti. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: PT. Arga Printing, 2007.

Simanjuntak, P.N.H. *Pokok Pokok Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta: Djambatan. 2009.

Prodjodikoro, Wirjono. *Asas-asas Hukum Perdata*, cetakan ketujuh. Bandung: Sumur Bandung, 1979.

Patrik, Purwahid. *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*. Bandung: Mandar Maju, 1994.

Qirom Syamsuddin Meliala, A. *Pokok-pokok Hukum Perjanjian*. Yogyakarta: Liberty, 1985.

Yahya Harahap, M. *Hukum Acara Perdata*". Jakarta: sinar Grafika, 2005.

B. JURNAL

Agus Priyono, Ery "Aspek Keadilan Dalam Kontrak Bisnis Di Indonesia (Kajian Pada PERjanjian Waralaba)", *Jurnal Law Reform*, Vol. 14, No. 1 (2018)

Amir,Mahir,"Konsep Keadilan Dalam Perspektif Filsafat Hukum Islam", *Jurnal Hukum Dan Perundangan Islam Vol 4 Nomor 2*, (2018)

Ferdiana,Rizka Sari, "Delik Wamprestasi Jual Beli Online Perspektif Hukum Pidana Islam", *Jurnal Hukum Pidana Islam Vol 3, Nomor 2* (2018)

Indah Lestari, Devi Dan Lukman Santoso,"Problematika Implementasi Perjanjian Dalam Kerjasama Dan Bagi Hasil Di Bengkel Las Semoyo Jaya: Sebuah Tinjauan Hukum Islam", *Journal Of Sharia and Economic Law Vol 1 No 1* (2021)

Lubis,Marwan, "Studi Komparasi Ganti Rugi Menurut Hukum Perdata Dengan Hukum Islam", *Jurnal PPKN & Hukum Vol 14 No1* (2019)

Muhajirin, "Ganti Rugi (Studi Analisis Perbandingan Antara Hukum Positif Dan Hukum Islam Melalui Pendekatan Maqashid Al-Syariah)", *Jurnal Hukum Dan Pranata Sosial Islam Vol 6 No 2* (2018)

Nurhayati, "Penyelesaian Sengketa Dalam Hukum Ekonomi Islam", *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah Vol 3 No 1*(2019)

Sutrisno dan Fenty Puluhulawa. "Penerapan Asas Keadilan, Kepastian Hukum, Dan Kemanfaatan Dalam Putusan Hakim Tindak Pidana Korupsi", *Gorontalo Law Review Vol 3 No 2*. 2020.

Yubsir, "Maqashid Al-Syariah Sebagai Metode Interpretasi Teks Hukum Telaah Filsafat Hukum Islam", *AL- 'ADALAH Vol. XI, No. 2* (2019).

C. KITAB UNDANG-UNDANG

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 37-39

C. INTERNET

Hayati, Rina. Pengertian Studi Kasus Jenis Tujuan Dan Contohnya. Penelitian Ilmiah.com. Diakses pada 20 September 2021,
<https://penelitianilmiah.com/studi-kasus/>

Syafnidawati, Analisis, Diakses pada 14 November 2020,
<https://raharja.ac.id/2020/11/14/analisis/>

T Tunardy, Wibowo, "Unsur Unsur Perjanjian", *Jurnal Hukum*, Diakses 17 Agustus 2012, jurnalhukum.com

D. KAMUS

Kamus Besar Bahasa Indonesia

E. LAMPIRAN

Putusan Nomor 65/Pdt.G/2019/PN Jmr

Nomor 65/Pdt.G/2019/PN Jmr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jember yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

TAN ARCHIE LESTIONO, tempat tanggal lahir: Surabaya, 28 Januari 1967, NIK: 3578102801670005, umur: 52 tahun, jenis kelamin: laki- laki, warga negara: Indonesia, pekerjaan: wiraswasta, status: kawin, agama: Islam, pendidikan L S1-Teknik, alamat: Jl. Kedung Tarukan 2/24, RT.03/RW.03 Kel. Pacarkembang, Kec. Tambaksari, Kota Surabaya, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Anjas Windu Singgih Pamungkas, SH, M.H., dan Anang Djatmiko, SH, Advokat pada Kantor Firma Hukum “**M.P & Associates**” dan Pengurus “**POSBAKUMADIN**” , yang beralamat di Jl.Patimura-Musholah Dakhilullah III Al- Mutakhin, RT.01/RW.02, Dusun Krajan I, Desa.Jombang, Kec. Jombang, Kab. Jember, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 01 Juni 2019, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan:

1. PT. Citra Persada Permai (PT.CPP) berkedudukan di Ruko Komplek Perumahan “THE PURI KEDATON” Jl. Dokter Soebandi No.121 Patrang Tengah, Kec. Patrang, Kab. Jember. Kode pos 68111, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;
 2. Hj. Pudji Lestari, SE., MM. selaku Pribadi dan Direktur Utama PT. Citra Persada Permai (PT.CPP) yang beralamat di Ruko Komplek Perumahan “ THE PURI KEDATON” Jl. Dokter Soebandi No.121 Patrang Tengah, Kec. Patrang, Kab. Jember.-68111, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;
- Tergugat I dan Tergugat II dalam hal ini memberikan kuasa kepada Robinson Panjaitan, S.H.,M.H. berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 3 Agustus 2019, selanjutnya disebut sebagai Para Tergugat;

ini;



Pengadilan
Negeri

tersebut;

Setelah membaca berkas perkara serta surat-surat dalam berkas perkara

Halaman 1 dari 27 Putusan Nomor 65/Pdt.G/2019/PN Jmr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Setelah mendengar keterangan kedua belah pihak;

Setelah mempertimbangkan alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 3 Juli 2019 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jember pada tanggal 8 Juli 2019 dengan Register Nomor 65/Pdt.G/2019/PN Jmr telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

I. DASAR HUKUM

Pasal 1243 KUHPerdata

“Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.”

Kaidah Hukum :

Bahwa suatu gugatan yang timbul karena tidak terlaksananya suatu perjanjian sebagaimana mestinya, terlambat serta melakukan sesuatu menurut perjanjian tidak boleh dilakukan, maka Pihak yang merasa dirugikan karena terjadinya wanprestasi dapat menuntut pemenuhan, pembatalan, atau meminta ganti kerugian kepada pihak yang telah ingkar, lalai melaksanakan perjanjian.

Bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan Ingkar Janji (**WANPRESTASI**) atas kesepakatan yang telah dibuat dengan Penggugat yang tertulis dalam Perjanjian Kerjasama Pembangunan Proyek Perumahan “THE PURI KEDATON” beralamat di Jalan Dokter Soebandi No. 121 Patrang Tengah, Kecamatan Patrang, Kab. Jember tertanggal 05 April 2018 yang selanjutnya dalam perkara ini disebut sebagai **PKP3 “ THE PURI KEDATON”**, dengan alasan- alasan hukum sebagai berikut:

II. ALASAN – ALASAN HUKUM

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa, pada tanggal 05 April 2018, Penggugat dengan Tergugat I, yang diwakili oleh Tergugat II, telah bersepakat mengadakan kerja sama dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bentuk **PKP3 “THE PURI KEDATON”** alamat lokasi berada di Jalan Dokter Soebandi No. 121 Patrang Tengah, Kecamatan Patrang, Kab. Jember (selanjutnya disebut “Perjanjian”), Perjanjian tersebut atau dalam isi gugatan ini disingkat dan disebut sebagai **PKP3 “THE PURI KEDATON”**, telah menempatkan :

- a. Penggugat sebagai Pelaksana Kerja dan
 - b. Para Tergugat sebagai Pemberi Kerja,
 - c. Periode lama waktu evaluasi pekerjaan adalah 1 (satu) tahun sejak perjanjian di tanda tangannya Perjanjian tersebut di atasesuai pasal.23 PKP3 “THE PURI KEDATON”.
2. Bahwa Penggugat ditunjuk sebagai Penanggung Jawab Pelaksana oleh Para Tergugat atas segala kemampuan, kredibilitas dan profesional sertacakap dalam pekerjaan tersebut, sesuai dengan Pasal. 1;2;3;4;5 PKP3 “ THE PURI KEDATON”.
3. Bahwa seperti yang diuraikan dalam Pasal 8 PKP3 “THE PURI KEDATON”, Tergugat I yang diwakili oleh Tergugat II menyatakan telah menyediakan tanah untuk selanjutnya memberikan Akta surat kuasa jual kepada Penggugat yang selanjutnya tertuang dalam **Akta Kuasa Nomer 10 tanggal 19 April 2018 di hadapan Notaris Sutan Rachman Saleh, SH.,Mkn – Notaris Kab. Sidoarjo** yang selanjutnya dalam isi gugatan ini disebut sebagai **Akte Kuasa**, dengan uraian kesepakatan yang tertuang dalam PKP3 “ THE PURI KEDATON”, sebagai berikut :
- a. 20 HA (hektar) / 200.000 M2 (lokasi di depan) milik Tenggugat I, untuk diberikan kuasa jual kepada Penggugat, dengan harga Rp. 450,000,- (empat ratus lima puluh ribu rupiah) per meter persegi ;
 - b. 10 HA (hektar) / 100.000 M2 (lokasi di belakang) milik Tenggugat I, untuk diberikan kuasa jual kepada Penggugat, dengan harga Rp. 350.000,- (tiga ratus lima puluh ribu rupiah) per meter persegi;

Uraian tersebut menjadi bagian Klausul yang telah disepakati di dalam Akta No. 10 Tertanggal 19 April 2018 dihadapan Notaris Sutan Rachman Saleh, SH.,MKn – PPAT Kab. Sidoarjo, yang pada intinya merupakan bagian dari Akta Perjanjian Kerjasama yang sebelumnya dibuat oleh Para Tergugat yang secara detail memberikan Kuasa dan Kewenangan kepada Penggugat atas segala pengelolaan, Perhitungan biayabiaya pembangunan perumahan, penjualan tanah dan bangunan dan segala bentuk pajak-pajak yang muncul akibat kegiatan tersebut, perekrutan karyawan, perekrutan kontraktor, segala bentuk perijinan, pengurusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terkait dokumen dan pemecahan sertifikat lahan, yang kesemuanya juga tertuang dalam Pasal.9 PKP3 “ THE PURI KEDATON” ; serta segala metode bentuk penjualan tanah dan bangunan yang telah layak di perjual belikan sesuai Pasal.10 PKP3 “ THE PURI KEDATON”;

4. Bahwa pada kenyataannya di lokasi terkait luasan yang dijanjikan dalam PKP3 dan Akta Kuasa yang dibuat oleh Para Tergugat adalah seluas 30 HA (hektar), namun fakta dilapangan pada kenyataannya lahan milik Para Tergugat hanya seluas +/- seluas 12 HA (hektar), adapun kendala yang dihadapi Penggugat sejak diketahui bahwa lahan tersebut sebagian besar masih milik orang lain adalah kekecewaan yang luar biasa dan sesaat itu Penggugat komplain namun Para Tergugat berjanji akan melengkapi sampai pada luasan 30 HA (hektar), yang pada akhirnya segala bujuk rayu Para Tergugat adalah segala perbuatan dengan itikad tidak baik yang ditujukan kepada Penggugat, adapun rincian luasan atas tanah tersebut faktanya sebagai berikut :

- a. Bahwa tanah seluas 0,3 HA (hektar) sesuai pengakuan Tergugat I, dijelaskan tidak bermasalah namun pada kenyataannya sebagian lahan tersebut berada di bibir sungai yang sudah di urug/di reklamasi adalah tanah milik Instansi Pengairan Kab.Jember bukan milik Tergugat I;
- b. Bahwa tanah seluas 17,7 HA (hektar) dari total 30 HA (hektar) yang selama ini di masukan dalam perjanjian adalah masih dalam tahap perencanaan dan belum dibebaskan, jadi dalam perkara ini dijelaskan bukan milik Tergugat I;
- c. Bahwa tanah seluas kurang lebih 9 HA (hektar) yang telah menjadi 18 SHGB adalah milik Tergugat I;
- d. Tanah seluas 3 HA (hektar) masih dalam pengurusan SHGB di kantor Badan Pertanahan Nasional Kab. Jember dikarena masih banyak banyak kekurangan pada berkas pendukungnya, yang selama ini masih dirahasiakan Para Tergugat;

Bahwa atas kebohongan Para Tergugat, berdampak dan menjadi kendala diawal dimulainya pekerjaan, sehingga Penggugat didalam pelaksanaanya secara kalender kerja menjadi mundur dari perencanaan yang telah di sepakati dan mengalami kendala terkait teknis dan mekanisme pekerjaan di lapangan mengingat masih banyak perubahan- perubahan tata letak atas pembangunan perumahan tersebut, jadi kesimpulannya atas apa yang telah dilakukan Para Tergugat diawal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pekerjaan berdampak dengan adanya banyaknya kendala di lapangan sehingga akibatnya molornya waktu pelaksanaan;

Bahwa atas kurang lengkapnya syarat administrasi kepemilikan lahan yang kemudian hari diketahui oleh Penggugat dengan sengaja diduga tidak diurus oleh Para Tergugat disertai itikad tidak baik dengan cara berupaya dengan segala bujuk rayu dan tipu muslihat untuk menjebak Penggugat agar tetap menjalin kerjasama dan mengikatkan diri dalam perjanjian kerjasama yang telah disepakati, sehingga atas pasal 8. PKP3 “THE PURI KEDATON” Tergugat I selaku pemilik lahan yang menjamin tidak akan ada masalah atas lahan nya tersebut, namun faktanya di lapangan secara jelas Penggugat menilai adanya dugaan itikad tidak baik dan sengaja diingkari oleh Para Tergugat, agar menjadi kendala dikemudian hari yang dampaknya seperti saat ini yang diterima Penggugat yaitu tidak dibayarnya atas pekerjaan penggugat selama hampir 1 (satu) tahun dan secara semena-mena Para Tergugat membatalkan Akta Kuasa dan memutus perjanjian kerjasama secara sepihak per tanggal 16 Mei 2019.

5. Bahwa berdasarkan isi dari PKP3 “THE PURI KEDATON”, secara jelas di sebutkan agar terlaksananya kegiatan pembangunan Proyek Perumahan “THE PURI KEDATON” Patrang-Jember, Tergugat I yang pada saat perjanjian dibuat diwakili oleh Tergugat II berjanji untuk memberikan **Dana Operasional** yang telah disepakati kepada Penggugat sebesar **Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah)** dengan mekanisme pembayaran secara bertahap disesuaikan dengan waktu kebutuhan proyek atau selambat-lambatnya 6 bulan sejak ditandatanganinya PKP3 “THE PURI KEDATON”, namun pada kenyataannya Para Tergugat lebih dari 6 (enam) bulan dari waktu yang di janjikan, diduga dengan itikad tidak baik Para Tergugat secara serta merta untuk membatalkan pemberian dana operasional tersebut dan seiring berjalannya waktu secara jelas Para Tergugat mengakui tidak pernah mau merealisasikan pemberian dana tersebut, sehingga untuk kebutuhan Operasional.

Pelaksanaan Pembangunan Proyek Perumahan “THE PURI KEDATON” selama 6 (enam) bulan pertama secara nyata-nyata Penggugat menggunakan dana pribadi dan sebagian berhutang kepada pihak ketiga dan atau kontraktor lain.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa atas perbuatan ingkar janji Para Tergugat dengan tidak merealisasikan dana operasional yang dijelaskan dalam poin.5 Posita ini, secara jelas Para Tergugat melanggar Pasal.11 PKP3 “THE PURI KEDATON” yang telah disepakati, akibatnya membawa dampak yang sangat merugikan Penggugat dalam Tanggung jawabnya sebagai Pelaksana Pembangunan Proyek Perumahan “THE PURI KEDATON”, bukan hanya kerugian materiil namun juga menimbulkan konflik dengan para pembeli (customer) Unit rumah yang tidak puas dengan waktu serahterimanya dikarenakan molor ; membengkaknya biaya pengurusan ijin – ijin terkait pengelolaan lahan perumahan dan adanya kendala lama waktu pembayaran dengan beberapa rekanan kontraktor yg ditunjuk Penguat atas sepengetahuan Para Tergugat. Jadi dalam posita ini Penggugat menyimpulkan bahwa segala kendala yang terjadi di lokasi pekerjaan yang jika dihitung dalam kalender kerja sampai saat ini pekerjaan tersebut telah berjalan hampir 1 (satu) tahun, semuanya akibat dari ulah Para Tergugat yang secara nyata-nyata dengan itikad tidak baik mencurangi dan mengingkari Perjanjian Kerjasama yang telah disepakati dengan Penggugat.
7. Bahwa dalam Pelaksanaannya Penggugat telah berkali-kali mengingatkan dan menagih janji secara lisan kepada Para Tergugat, namun hal itu secara jelas-jelas hanya diberi janji-janji yang didasari itikad tidak baik tidak pernah ditepati, mengingat secara nyata-nyata Para Tergugat dengan sengaja Ingkar Janji (WANPRESTASI) dengan maksud agar Pelaksanaan Pembangunan Proyek Perumahan “THE PURI KEDATON” Patrang-Jember tetap dilaksanakan oleh Penggugat sebagai rekanan Pelaksana, seiring berjalannya waktu Penggugat melaksanakan segala pekerjaan di proyek tersebut secara terpaksa hampir seluruhnya menggunakan modal uang milik Penggugat sendiri dan untuk kerjasama dengan para kontraktor pembayarannya disepakati dan atas Perintah Para Tergugat nantinya dibayar setelah beberapa unit rumah dan tanah laku dibeli konsumen, seiring berjalannya waktu Penggugat menyimpulkan bahwa hal tersebut sengaja dilakukan Para Tergugat karena dari awal perjanjian kerjasama dibuat hanya sebagai akal-akalan dan tipu muslihat Para Tergugat agar Proyek yang secara jelas-jelas sudah berganti-ganti rekanan tersebut masih bisa tetap diupayakan berjalan oleh Penggugat meski tanpa disertai Modal uang tunai yang dijanjikan oleh Para Tergugat sejumlah Rp 10.000.000.000,- (sepuluh

Halaman 6 dari 27 Putusan Nomor 65/Pdt.G/2019/PN Jmr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

milyar rupiah), dan itikad tidak baik oleh Para Tergugat juga ditunjukkan atas segala upaya Penggugat terkait penagihan untuk sebagian pekerjaan yang telah selesai dengan lama waktu kerja 1 (satu) tahun ini kepada Tergugat II selaku direktur secara nyata-nyata selalu tidak pernah dijawab untuk dibayar secara pasti namun hanya memberi janji-janji akan dibayar dan terkait penagihan tersebut terkesan dikesampingkan oleh Para Tergugat dan tidak pernah dilakukan pembayaran kepada Penggugat;

8. Bahwa seiring perkembangan pekerjaan pembangunan perumahan “THE PURI KEDATON” yang dilakukan sendiri oleh Penggugat meskipun mengalami banyak kendala namun pada kenyataannya telah memenuhi progress kerja, dengan kerja keras dan itikad baik Penggugat telah menyelesaikan beberapa pekerjaan yang bersifat prinsip yaitu perekrutan staff dan karyawan; pengadaan gaji staff dan karyawan; kerjasama dengan kontraktor untuk beberapa item kerja yang meliputi : perubahan atas material akses jalan utama Perumahan; pembuatan gerbang Perumahan; penerangan jalan Perumahan; Perpanjangan ijin prinsip; Pengurusan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), Pengurusan Ijin-Ijin lain yang selama ini belum dilakukan Tergugat I, Pemecahan Sertifikat atas nama Konsumen; kerjasama dengan pihak Bank pemerintah sebagai penyedia jasa Kredit Perumahan Rakyat (KPR); yang kesemuanya dilakukan Penggugat agar terkejar target waktu yang telah disepakati dan di perjanjikan dalam kurun waktu kurang dari 6 bulan.

9. Bahwa atas semua perkembangan pekerjaan proyek perumahan “THE PURI KEDATON” Patrang-Jember sampai gugatan ini terjadi, telah dilaporkan oleh Penggugat kepada Para Tergugat baik lewat e-mail dan atau komunikasi telepon secara berkala, setiap hari; setiap minggu dan setiap bulan (bukti-bukti otentik dan rekaman pembicaraan ada) semua dilakukan Penggugat berdasarkan Pasal 12;

PKP3 “ THE PURI KEDATON”, namun sampai Gugatan ini dilakukan oleh Penggugat, atas Pelaporan pertanggungjawaban tersebut tidak pernah diakui oleh Para Tergugat.

10. Bahwa pada tanggal 16 Mei 2019 Para Tergugat telah membuat Akta Pembatalan Kuasa No.10 di hadapan Notaris yang ditunjuk Para Tergugat, yang berisi tentang pembatalan Kuasa atas Akta No.10 tanggal 19 Mei 2018 atau disebut Akta Kuasa.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa Para Tergugat pada tanggal 24 Mei 2019 telah melakukan komitmen perjanjian dengan pihak lain yang intinya pihak lain tersebut akan dilakukan PKP3 “ THE PURI KEDATON”, dan secara jelas-jelas Para Tergugat dengan itikad tidak baik membatalkan PKP3 “ THE PURI KEDATON” dengan Penggugat selama ini dan secara semena-mena telah memutuskan hubungan kerjasama secara sepihak dengan Penggugat hanya lewat telpon selular yang dilakukan oleh Tergugat II.

12. Bahwa atas segala perbuatan Para Tergugat yang dalam hal ini secara sah dan meyakinkan telah melakukan dengan itikad tidak baik dan tipu muslihatnya diduga secara jelas sengaja Ingkar janji (wanprestasi) terhadap Penggugat dan isi PKP3 “ THE PURI KEDATON”, atas kejadian tersebut Penggugat mengalami kerugian materiil terkait telah selesainya sebagian pekerjaan selama 1 (satu) tahun berjalan sebesar :

a. Pembayaran kepada	:	Rp. 908.703.810,-
b. Pembayaran Kepada	:	Rp. 226.213.656,-
Sub.Kon Saiful Huda	:	Rp. 1.643.088.078,-
c. Hak Penggugat Bagi Hasil sebesar 54% dari keuntungan PKP3.	:	_____ +

TOTAL : Rp. 2.778.005.544,-

(Terbilang : dua milyar tujuh ratus tujuh puluh delapan juta lima ribu lima ratus empat puluh empat rupiah)

adapun biaya yang sudah dikeluarkan oleh Penggugat terkait pelaksanaan pekerjaan yang menjadi tanggung jawab Penggugat dan telah selesai di lakukan, meliputi :

- Pembuatan perencanaan / draft gambar ;
- Pembuatan tembok gerbang perumahan ;
- Pembuatan dan perubahan akses jalan utama ;
- Pembuatan taman / ruang terbuka hijau ;
- Pembuatan dan pemasangan lampu penerangan jalan ;
- Pengurusan ijin – ijin perumahan yang telah habis masa waktunya;
- Pembangunan 19 (sembilan belas) unit rumah dan terjual semua ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pengadaan staff, karyawan dan personil keamanan perumahan;
- Pengadaan alat-alat kantor dan media promosi pemasaran;

Bahwa atas pekerjaan tersebut diatas secara berkala harian, mingguan dan bulanan selalu dilaporkan dan dipertanggungjawabkan oleh Penggugat melalui laporan e-mail dan atau komunikasi langsung/verbal dengan Para Tergugat;

13. Bahwa, terhadap perbuatan ingkar janji atau wanprestasi yang telah dilakukan oleh Para Tergugat tersebut, dan untuk menjaga kepentingan hukum Penggugat, maka dengan ini PENGGUGAT memohon agar Ketua Pengadilan Negeri Jember menyatakan bahwa Para Tergugat telah melakukan wanprestasi;

14. Bahwa, berdasarkan pasal 1239 KUHPerdata, agar gugatan ini tidak *illusoir*, kabur dan tidak bernilai, dan demi menghindari usaha PARATERGUGAT untuk mengalihkan harta kekayaannya kepada pihak lain, maka PENGGUGAT mohon agar dapat diletakan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) : sebidang tanah dan bangunan diatasnya berupa rumah-toko (Ruko) dengan SHGB No. Di Lokasi perumahan "THE PURI KEDATON" Patrang-Jember yang merupakan milik Tergugat I, yaitu : SHGB No. 1727 Luas Tanah : 13.491 M2, atas nama : PT.Citra PersadaPermai; Jika luasan tanah tersebut di atas seluas total : 13.491 M2, dan jika di rupiahkan saat ini sekurang-kurangnya senilai dengan kerugian materiil yang diderita Penggugat yaitu **Rp. 2.778.005.544,-** (*Terbilang : dua milyar tujuh ratus tujuh puluh delapan juta lima ribu lima ratus empat puluh empat rupiah*).

15. Bahwa dijelaskan dalam posita ini Buku SHGB yang diserahkan Para Tergugat secara sadar dan atau tanpa paksaan kepada Penggugat untuk maksud dan tujuan agar proses pekerjaan yang dikemudian hari dijadikan Penggugat sebagai bagian dari Retensi mengingat adanya upaya ingkar janji/Wanprestasi oleh Para Tergugat, adalah sebagai berikut :

- | | |
|--------------------------------------|--------------------------------------|
| a. SHGB No.1714 | j. SHGB No.1723 |
| b. SHGB No.1715 | k. SHGB No.1724 (di Notaris Hapsari) |
| c. SHGB No.1716 (di Notaris Hapsari) | l. SHGB No.1725 |
| d. SHGB No.1717 | m. SHGB No.1726 (di Notaris Hapsari) |



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- | | |
|--------------------------------------|------------------|
| e. SHGB No.1718 | n. SHGB No.1727 |
| f. SHGB No.1719 | o. SHGB No.1728 |
| g. SHGB No.1720 (di Notaris Hapsari) | p. SHGB No.1729 |
| h. SHGB No.1721 | q. SHGB No.1730 |
| i. SHGB No.1722 | r. SHGB No. 1731 |

Kesemua SHGB tersebut di atas , atas nama pemegang hak PT. Citra Persada Permai.

Bahwa kedua belah pihak tetap bersepakat untuk memenuhi hak dan kewajibanya atas penyerahan SHGB tersebut diatas.

Adapun adanya perjanjian penitipan berlaku ketentuan dengan dasar hukum yang dipergunakan oleh Para Penggugat tertuang dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata / KUHPer:

Berdasarkan **Pasal 1706 KUHPer**, penerima titipan wajib memelihara barang titipan itu dengan sebaik-baiknya seperti memelihara barang- barang kepunyaan sendiri.

Ketentuan ini harus dilakukan dengan keras jika (**Pasal 1707 KUHPer**):

1. Jika penerima titipan itu yang mula-mula menawarkan diri untuk menyimpan barang itu;
 2. **Jika ia meminta dijanjikan suatu upah untuk penitipan itu;**
 3. **Jika penitipan itu terjadi terutama untuk kepentingan penerima titipan;**
 4. Jika diperjanjikan dengan tegas, bahwa penerima titipan bertanggung jawab atau semua kelalaian dalam menyimpan barang titipan itu.
16. Bahwa sesuai dengan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang - undang bagi mereka yang membuatnya;
17. Bahwa Penggugat juga mohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (iut voerbaar bij voorraad) meskipun ada upaya banding, kasasi maupun verzet;
18. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan, maka wajar jika Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jember untuk menetapkan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 100.000,00 (seratus ribu rupiah) perhari yang harus dibayar TERGUGAT bila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jember melalui Yang Mulia Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan untuk memutuskan:

DALAM PETITUM

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan PENGGUGAT dalam perkara ini;
3. Menyatakan sah dan berharga atas ke 18 (delapan belas) buku SHGB yang diserahkan oleh Para Tergugat kepada Penggugat adalah bagian dari retensi atas segala biaya yang belum dibayar oleh Para Tergugat kepada Penggugat, dengan keterangan sebagai berikut:

- | | |
|--------------------------------------|--------------------------------------|
| a. SHGB No.1714 | j. SHGB No.1723 |
| b. SHGB No.1715 | k. SHGB No.1724 (di Notaris Hapsari) |
| c. SHGB No.1716 (di Notaris Hapsari) | l. SHGB No.1725 |
| d. SHGB No.1717 | m. SHGB No.1726 (di Notaris Hapsari) |
| e. SHGB No.1718 | n. SHGB No.1727 |
| f. SHGB No.1719 | o. SHGB No.1728 |
| g. SHGB No.1720 (di Notaris Hapsari) | p. SHGB No.1729 |
| h. SHGB No.1721 | q. SHGB No.1730 |
| i. SHGB No.1722 | r. SHGB No. 1731 |

Bahwa Seluruh Buku SHGB tersebut di atas , atas nama pemegang hak adalah : PT. Citra Persada Permai.

4. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) sebidang tanah berlokasi di Lokasi perumahan “THE PURI KEDATON” Patrang- Jember yang merupakan milik Tergugat I, yaitu :
*. SHGB No. 1727 Luas Tanah : 13.491 M2, atas nama : PT.Citra Persada Permai; Jika luasan tanah tersebut diatas seluas total : 13.491 M2, dan jika di rupiahkan saat ini sekurang-kurangnya senilai dengan kerugian materiil yang diderita PENGGUGAT yaitu sebesar **Rp. 2.778.005.544,-** (*Terbilang : dua milyar tujuh ratus tujuh puluh delapan juta lima ribu lima ratus empat puluh empat rupiah*)
5. Menyatakan bahwa PARA TERGUGAT telah melakukan wanprestasi;
6. Menghukum PARA TERGUGAT mengganti biaya kerugian materiil uang sebagai biaya Pelaksanaan Proyek Pembangunan Perumahan “ THE PURI KEDATON Patrang-Jember secara tanggung renteng, sebesar **Rp.**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2.778.005.544,- (*Terbilang : dua milyar tujuh ratus tujuh puluh delapan juta lima ribu lima ratus empat puluh empat rupiah*);

7. Menghukum PARA TERGUGAT secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 100.000,00 (seratus ribu rupiah) setiap hari PARA TERGUGAT lalai melaksanakan isi putusan perkara ini terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap;
8. Mebebaskan biaya perkara ini kepada PARA TERGUGAT;
9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada perlawanan banding, kasasi, maupun verzet;

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jember yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, Penggugat dan Para Tergugat masing-masing telah hadir diwakili oleh kuasanya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Ahmad Zulpikar, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Jember, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 3 September 2019, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut para Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI.

A. EKSEPSI KOMPETENSI RELATIF KEWENANGAN PENGADILAN

Bahwa Fakta Hukum berdasarkan Akta Kuasa No. 10 dan Akta Pembatalan Kuasa No. 03, apabila adanya perselisihan yang selanjutnya sengketa masing-masing Akta tersebut telah menentukan kewenangan Wilayah Hukum dalam penyelesaian perselisihan akibat timbulnya Akta-akta tersebut, dimana dalam penjelasan Akta Pembatalan No. 03 menegaskan menyatakan bahwa Akta Kuasa No. 10 tidak berlaku lagi

dan untuk segala akibat yang timbul memilih kedudukan hukum di Pengadilan Negeri Surabaya.

Bahwa, fakta hukum sengketa **a quo** diajukan akibat adanya Pembatalan Kuasa sesuai Akta Pembatalan No. 03.

Halaman 12 dari 27 Putusan Nomor 65/Pdt.G/2019/PN Jmr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sandaran Hukum untuk Eksepsi Kompetensi Relatif berdasarkan
Pemilihan Domisili

Bahwa, penjelasan **M. YAHYA HARAHAP, S.H.** dalam buku HUKUM ACARA PERDATA halaman 200 yang menjelaskan **Pasal 118 Ayat (4) HIR**, dimana para pihak dalam perjanjian dapat menyepakati domisili pilihan yang berisi Kausul, sepakat memilih Pengadilan Negeri tertentu yang berwenang menyelesaikan sengketa yang timbul dari Perjanjian.

Bahwa, namun demikian pada **Halaman 197 M.YAHYA HARAHAP, S.H.**, menguraikan untuk **Pasal 118 ayat (3)** dimana Penggugat dapat mengajukan gugatan melalui kedudukan hukum Penggugat dalam hal ini ; Apabila tempat tinggal atau kediaman Tergugat tidak diketahui dan dalam ketentuan gugatan tersebut Penggugat tidak boleh memanipulasi alasan tidak diketahuinya alamat tempat tinggal Tergugat;

Bahwa, begitu juga dengan pasal **118 ayat (1)**, dimana Penggugat dapat memilih serta menarik pihak untuk dijadikan Tergugat berdasarkan sesuai domisili Tergugat dengan tidak melanggar batas sistem sebagaimana yang dimaksud pasal **118 ayat (4) HIR**.

Berdasarkan Sandaran Hukum yang telah terurai sebelumnya, dimana berdasarkan pasal **118 Ayat (1) HIR** apabila Gugatan *a quo* ditujukan sesuai kedudukan Hukum Tergugat, Maka seharusnya perkara *in casu* haruslah tunduk pada Pengadilan Negeri Surabaya dan Pengadilan Negeri Jember tidak mempunyai kewenangan untuk mengadili;

Bahwa apabila berdasarkan pasal **118 Ayat (3)** gugatan *in casu* haruslah tunduk pada Pengadilan Negeri Surabaya dikarenakan kedudukan tempat tinggal Penggugat berada di wilayah hukum Pengadilan Negeri Surabaya bukan kewenangan Pengadilan Negeri Jember;

Bahwa apabila berdasarkan pasal **118 Ayat (4)** perkara *in casu* yang timbul dengan adanya Akta Kuasa dan Akta Pembatalan Kuasa sebagaimana yang dimaksud telah dipertegas secara fakta hukum menyebutkan memilih kewenangan dan tunduk pada Pengadilan Negeri Surabaya;

Bahwa, dengan demikian dengan pembuktian yang akan disampaikan dalam Eksepsi Kompetensi Relatif Kewenangan Pengadilan maka mohon Kepada Yang MULIA MAJELIS HAKIM pada Pengadilan Negeri

Jember yang mengadili perkara ini untuk di adakan persidangan dengan putusan **SELA** dikarenakan gugatan **a quo** patut untuk dihentikan dan atau ditolak setidaknya tidak dapat diterima karena telah melanggar kewenangan Pengadilan yang mengadili.

Halaman 13 dari 27 Putusan Nomor 65/Pdt.G/2019/PN Jmr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

B. EKSEPSI SURAT GUGATAN TIDAK LENGKAP KARENA TIDAK ADANYA

OBJEK SENGKETA

Bahwa fakta hukum dalam gugatan *a quo* tidak mencatumkan dan tidak melengkapi objek sengketa sehingga hubungan antara Penggugat dengan permasalahan pokok gugatan dan atau sengketa tidak jelas dan kabur, begitu juga hubungan hukum dengan Tergugat tidak jelas dan kabur mengenai hubungan apa Tergugat I dan Tergugat II dengan objek sengketa, dasar hukum apa sehingga Para Tergugat patut di kaitkan dalam sengketa ini diajukan.

Bahwa, surat gugatan *a quo* yang menguraikan sengketa yang hubungan hukumnya tidak lengkap dan tidak disertakan apa yang menjadi objek sengketa. Menurut **SOPHAR MARU HUTAGALUNG, S.H., M.H.**, dalam bukunya Pratik Peradilan Perdata halaman 57 dan 58 mencatumkan Yurisprudensi tentang tidak jelasnya surat gugatan menyebabkan gugatan dinyatakan tidak dapat diterima Yurisprudensi **Mahkamah Agung RI tanggal 5 Juni 1975 Nomor 616 K/Sip/1973**; begitu juga surat gugatan yang tidak lengkap identitas subjek maupun objeknya dalam hal ini Yurisprudensi **Mahkamah Agung RI tanggal 28 November 1956 Nomor 195 K/Sip/1956 dan Mahkamah Agung RI tanggal 21 Agustus 1974 No. 565 K/ Sp / 1973** kaidah hukumnya gugatan yang tidak lengkap menyebabkan gugatan tidak dapat diterima;

Bahwa, begitu juga dengan uraian **DARWAN PRINST, S.H.** dalam buku Strategi Menyusun dan Menangani gugatan Perdata halaman 34 hingga halaman 36 yang menguraikan syarat substansi suatu gugatan adalah objek perkara harus jelas dan dirinci apakah objek perkara tersebut benda bergerak dan atau benda tidak bergerak serta menyertakan Yurisprudensi berupa Putusan **Mahkamah Agung RI 17 April 1979 Reg. No., 1149 K/ Sip/1979** menentukan bila tidak jelas batas-batas tanah sengketa maka gugatan tidak dapat diterima; begitu juga **Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 21 Agustus 1974 Reg. No. 5675 K/ Sip /1973**, mengatakan kalau objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima;

Berdasarkan sandaran hukum yang telah diuraikan dalam Eksepsi Surat Gugatan tidak lengkap, maka Kami mohon YANG MULIA MAJELIS HAKIM yang mengadili perkara ini untuk surat gugatan *a quo* untuk dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima dikarenakan tidak melengkapi serta tidak merinci **objek perkara**.

C. EKSEPSI SURAT KUASA

Bahwa Penggugat dalam mengajukan surat gugatan *a quo* menggunakan surat kuasa bersifat umum dimana kewenangan surat kuasa yang dipakai tidak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mencakup adanya secara khusus untuk pengajuan gugatan dan tidak mencakup kewenangan-kewenangan hukum perdata yang semestinya.

Bahwa, yurisprudensi tentang Surat Kuasa yakni **putusan Mahkamah Agung RI No. 296 K / Sip / 1970 tanggal 9 Desember 1970 jo putusan Mahkamah Agung RI No. 1158 K / Sip / 1973 tanggal 13 Januari 1974 jo putusan Mahkamah Agung RI Nomer 551 K / Sip / 1973 tanggal 25 Juli 1974** yang dapat dipakai sebagai sandaran hukum mengenai Surat Kuasa oleh karenanya Kami mohon YANG MULIA yang mengadili perkara ini untuk menyatakan gugatan ini ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima dikarenakan Surat Kuasa yang berlaku umum.

DALAM POKOK PERKARA

Bahwa Tergugat I , Tergugat II dan Tergugat III atau disebut Para Tergugat menyangkal dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat dalam Posita gugatan dan mohon dalil-dalil hukum Para Tergugat dalam Eksepsi khususnya eksepsi tentang Eksepsi surat gugatan tidak lengkap karena tidak adanya objek sengketa dianggap terulang dalam pokok perkara ini.

Dalam Kompensi

Bahwa surat gugatan **a quo** angka 1 yang mencatumkan PKP3”THE PURI KEDATON yang merupakan singkatan yang dalam hal ini tidak jelas apa hubungan hukumnya singkatan tersebut dengan kepentingan hukum Penggugat dan Tergugat I serta Tergugat II, sebab Penggugat **a quo** sebelum mencatumkan singkatan tanpa mengartikan apa yang disingkat tersebut dan tidak mempertegas kepentingan Hukum apa singkatan tersebut di dalam surat gugatan **a quo**;

Bahwa begitu juga dengan pasal-pasal yang tersebut dalam alasan hukum surat gugatan terkait PKP3 hal ini menjadikan gugatan **a quo** adalah asumsi-asumsi yang menjadikan gugatan ini tidak jelas dan kabur (**obscuur libel**) begitu juga Penggugat menempatkan Tergugat I dan Tergugat II dalam gugatannya;

Bahwa, secara fakta hukum asumsi yang Penggugat dalam surat gugatan **a quo** yakni angka 3 dimana Akta Kuasa Nomer 10 tanggal 19 April 2018 diasumsikan oleh **Penggugat sama dengan Akta Surat Kuasa Jual sehingga kepentingan hukum antara Penggugat dan Tergugat I khususnya Tergugat II menjadi rancu dan Kabur**, dan ini mengakibatkan adanya penyimpangan dari hukum tentang

Kuasa;

Bahwa, dalam selanjutnya surat gugatan **a quo** juga memerlukan pembuktian hal ini dikarenakan alasan-alasan hukum yang diuraikan Penggugat

Halaman 15 dari 27 Putusan Nomor 65/Pdt.G/2019/PN Jmr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a quo memerlukan pembuktian riil dan nyata, hal ini dikarenakan alasan-alasan hukum tersebut terkait dengan singkatan PKP3 yang Penggugat sendiri tidak mengartikan serta merinci dalam surat gugatan **a quo**;

Bahwa surat gugatan **a quo** angka 14 yang mencatumkan pasal 1239 KUHPerduta sebagai alasan hukum untuk diletakkannya Sita Jaminan (Conservatoir Beslag); bahwa **cuplikan Pasal 1239 KUHPerduta menyebutkan "Tiap-tiap Perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidakberbuat sesuatu apabila si berutang tidak memenuhi kewajibannya....."**

^{dst"}
Bahwa memperhatikan pasal 1239 KUHPerduta yang menyebutkan "berutang" dalam hal ini patut dapat diartikan adanya peristiwa perduta Hutang Piutang, sehingga tidak sinkron dengan surat gugatan **a quo** yakni gugatan wansprestasi, Hal ini dikarenakan siapakah pihak yang berhutang dalam surat gugatan atau sengketa **a quo tidak disebutkan?**, apakah si Penggugat **a quo** atau Para Tergugat **a quo**;

, Bahwa, dengan demikian mohon YANG MULIA MAJELIS HAKIM yang mengadili perkara ini untuk alasan hukum pasal 1239 KUHPerduta yang dipakai alasan hukum untuk dimohonkannya Sita Jaminan dalam perkara **a quo** patutlah ditolak atau setidaknya tidak diterima.

Bahwa, mengenai surat gugatan **a quo** angka 15 dengan alasan hukum Retensi terhadap SHGB yang kesemuanya atas nama Tergugat I merupakan bukti asumsi Penggugat hal ini dikarenakan secara fakta hukum Penggugat mendapatkan Akta Kuasa No.10 dari Tergugat II selaku Direktur **PT.Citra Persada Permai** dimana tujuan dibuatkan Akta Kuasa tersebut untuk dipergunakan Penggugat dalam mengurus serta mengawasi proyek Perumahan yang berada di Kabupaten Jember sekaligus untuk meneruskan kepengurusan yang berkaitan dengan hal-hal proyek perumahan di antaranya kepengurusan IMB berikut juga untuk penjualan unit rumah, pemecahan Sertipikat Hak Guna bangunan induk, sekaligus sebagai pengawas pembangunan proyek perumahan, bertanggung jawab dalam Pengelolaan Keuangan proyek Perumahan, dan akibat dari kuasa kepengurusan tersebut secara langsung Penggugat untuk menjalankan fungsi sebagai wujud pelaksanaan Kuasa Penggugat memegang beberapa dokumen ataupun dapat dikatakan berkas-berkas PT.

Citra Persada Permai yang kaitannya bertujuan untuk Proyek Perumahan, diantara berkas atau dokumen tersebut adalah SHGB atas nama PT. CITRA PERSADA PERMAI yang tujuannya untuk kepengurusan

Halaman 16 dari 27 Putusan Nomor 65/Pdt.G/2019/PN Jmr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung
g.go.id

Ijin Mendirikan Bangunan dan atau kepengurusan lain yang terkait dengan SHGB tersebut;

Bahwa, dalam Akta Kuasa No.10 sebagai Kuasa Kepengurusan untuk Penggugat dalam menjalankan operasional selama di Proyek Perumahan di Jember dan dalam akta Kuasa No.10 tersebut tidak ada kewenangan dan atau pemberian hak RETENSI kepada Penggugat sebagai pelaksanaan dari Akta Kuasa tersebut, sehingga RETENSI yang dikemukakan Penggugat angka 15 dalam surat gugatan **a quo** sangat tidak beralasan apalagi menyertakan alasan hukum **pasal 1706 KUHPerduta dan pasal 1707 KUHPerduta** yang dimana unsur-unsur pasal tersebut tidak terkait secara langsung atas **Akta Kuasa No. 10 yang telah dibatalkan dengan akta Pembatalan Kuasa No.03**. Dengan demikian alasan hukum RETENSI tersebut tidak terbukti oleh karenanya mohon untuk ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

Bahwa, **dikarenakan terbukti tidak ada alasan hukum Penggugat** dalam menjadikan Sertipikat Hak Guna Bangunan HGB No. 1714, HGB No.1715, HGB No.1716, HGB, No.1717, HGB No. 1718, HGB No.1719, HGB No. 1720, HGB,1721, HGB No. 1722, HGB No. 1723, HGB No. 1724, HGB, No. 1725, HGB, No. 1726, HGB, HGB No. 1727, HGB, No. 1728, HGB No. 1729, HGB No. 1730, dan sertipikat HGB No. 1731 yang kesemua sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut atas nama PT.CITRA PERSADA PERMAI menjadi Retensi, maka kami mohon YANG MULIA MAJELSI HAKIM yang Mengadili perkara ini untuk diperintahkan serta menghukum Penggugat untuk mengembalikan kepada Tergugat Sertipikat-sertipikat Hak Guna bangunan tersebut tanpa persyaratan apapun , apabila perlu memakai Instansi hukum yang berwenang untuk hal tersebut dimana Penggugat mengabaikan perintah tersebut.

Dalam Rekonpensi.

Bahwa dalil-dalil yang telah dipergunakan dalam Konpensi dianggap dipergunakan kembali untuk dalam Rekonpensi. Dan Tergugat II sebagai DIREKTUR PT. CITRA PERSADA PERMAI yang mempunyai kepentingan hukum dalam gugatan Rekonpensi mohon

disebut **Penggugat Rekonpensi** dan Peggugat **a quo** terdahulu mohon disebut Tergugat Rekonpensi.

Bahwa Peggugat Rekonpensi mengajukan gugatan Rekonpensi atas dasar gugatan Tergugat Rekonpensi dalam uraian-uraiannya angka 5, angka 6, angka 7, angka 8, dan angka 9 yang terkait serta menyangkut operasional Tergugat Rekonpensi sebagai Penerima Kuasa dari Peggugat Rekonpensi.

Halaman 17 dari 27 Putusan Nomor 65/Pdt.G/2019/PN Jmr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Tergugat Rekonpensi sesuai uraian gugatan *in casu* sudah melaksanakan pekerjaan-pekerjaan sesuai dengan pengakuan Tergugat Rekonpensi di dalam dalil hukum gugatan *in casu* dan Tergugat Rekonpensi dalam pengakuan tersebut mengalami kekurangan operasional, merasa dicurangi oleh Penggugat Rekonpensi sehingga Tergugat Rekonpensi mengalami kerugian.

Bahwa, Penggugat Rekonpensi dalam gugatan Rekonpensi ini bertujuan untuk hasil kerja secara fakta dan riil yang akan dibuktikan dalam persidangan dimana Tergugat Rekonpensi sebagai Penerima Kuasa untuk laporan-laporan Keuangan, target Penjualan rumah, pengawasan pembangunan rumah, pengurusan Izin yang terkait dengan perumahan, dan Pengurusan yang terkait dengan proyek perumahan The PURI KEDATON tidak ada hasil yang maksimal bahkan dalam pemeriksaan keuangan yang dilaksanakan Penggugat Rekonpensi terdapat Kas Bon atas nama Tergugat Rekonpensi yang seharusnya dikembalikan akan tetapi beralasan kurangnya operasional, dan penyimpangan-penyimpangan yang akan dibuktikan dalam persidangan oleh Penggugat Rekonpensi sehingga Penggugat Rekonpensi mengalami kerugian-kerugian dan mecabut Kuasa yang telah diberikan.

Bahwa, salah satu kerugian Materiel Penggugat Rekonpensi dimana Tergugat Rekonpensi sebagai Penerima Kuasa dalam pengawasan Pembangunan rumah tidak memperhatikan gambar perencanaan Pembangunan rumah sehingga terjadi pembongkaran rumah sejumlah 5 (lima) unit rumah yang sudah jadi, sehingga Penggugat Rekonpensi mengalam kerugian material bangunan, biaya operasional termasuk ongkos tukang serta waktu pekerjaan yang menjadi molor dan kerugian tersebut ditaksir sebesar Rp. 315.000.000,- (tiga ratus lima belas juta rupiah) dan kerugian-kerugian lain dari Penggugat Rekonpensi selama Tergugat Rekonpensi sebagai Penerima Kuasa yang akan lampirkan dalam pembuktian dan adanya laporan sejumlah penyetoran uang yang tidak masuk dalam pembukuaan yakni sebesar Rp. 173.925.000,-(seratus tujuh puluh tiga juta Sembilan ratus dua puluh lima rupiah). (Hal ini terkait dengan pengakuan Tergugat Rekonpensi dalam acara Mediasi

yang mengaku ada Buku keuangan tersendiri yang disimpan dan dikuasai).

Bahwa, untuk memperjelas kerugian Penggugat Rekonpensi dapat dilihat laporan sebagai berikut, dalam halaman surat gugatan ini tersendiri.(halaman 7 A).

Halaman 18 dari 27 Putusan Nomor 65/Pdt.G/2019/PN Jmr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, dengan melihat perhitungan yang terurai diatas untuk kerugian materiel yang diterima oleh Penggugat Rekonpensi sebesar Rp.3.354.733.503,- (tiga Milyar Tiga Ratus Lima Puluh Empat Juta Tujuh Ratus Tiga Puluh Tiga Ribu Lima Ratus Tiga Rupiah) ditambah dengan Rp. 173.925.000,-(Seratus Tujuh Puluh Tiga Juta Sembilan ratus Dua Puluh Lima Ribu rupiah), Rp. 3. Rp.3.354.733.503,- + Rp. 173.925.000,- = Rp. 3.528.658.503,-, jadi kerugian Materiil Penggugat Rekonpensi sebesar Rp. 3.528.658.503,-(Tiga Milyar Lima Ratus Dua Puluh Delapan Juta Enam Ratus Lima Puluh Delapan Lima Ratus Tiga Rupiah) dan dengan kerugian Imateriil sebesar Rp. 50.000.000.000,- (lima puluh milyar rupiah) dengan perhitungan apabila sertipikat HGB No. 1714, HGB No.1715, HGB No.1716, HGB, No.1717, HGB No. 1718, HGB No.1719, HGB No. 1720, HGB,1721, HGB No. 1722, HGB No. 1723, HGB No. 1724, HGB, No. 1725, HGB, No. 1726, HGB, HGB No. 1727, HGB, No. 1728, HGB No. 1729, HGB No. 1730, dan sertipikat HGB No. 1731 yang kesemua sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut atas nama PT.CITRA PERSADA PERMAI yang kesemuanya induk dan apabila dijalankan dengan baik untuk pemecahannya akan mendapatkan keuntungan dari penjualan, akan tetapi Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut tidak dijalankan dengan benar dan bahkan dibiarkan oleh Tergugat Rekonpensi sehingga Proyek Perumahan tidak terlaksana, bahkan nyatanya Sertipikat-sertipikat Hak Bangunan atas nama PT.CITRA PERSADA PERMAI dijadikan retensi untuk menagih sesuatu yang Tergugat Rekonpensi tidak menjalankan dengan benar.

Bahwa dengan demikian MOHON MAJELIS HAKIM yang mengadili perkara ini untuk menghukum Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi untuk mengembalikan tanpa syarat apapun sertipikat-sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama PT. CITRA PERSADA PERMAI kepada Penggugat Rekonpensi.

Maka berdasarkan segala apa yang telah diuraikan diatas, Tergugat I, Tergugat II dan atau yang disebut Para Tergugat, mohon dengan hormat sudilah kiranya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan

mengadili perkara ini untuk memutuskan;

DALAM EKSEPSI.

- Menerima eksepsi Tergugat I, Tergugat II untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA.

DALAM KONPENSI.

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

Halaman 19 dari 27 Putusan Nomor 65/Pdt.G/2019/PN Jmr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menolak dan menyatakan tidak berharga Sita Jaminan atas 18 Buku SHGB nomer 714,1715,1716,1717,1718,179,1720,1721,1722,1724,1725, 1726,1727,1728,1729,1730 dan 1731 yang kesemuanya atas nama Tergugat I yang dimohonkan Penggugat;
 3. **Menyatakan Perbuatan Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum dengan menahan serta dijadikan retensi atas** sertipikat HGB No. 1714, HGB No.1715, HGB No.1716, HGB, No.1717, HGB No. 1718, HGB No.1719, HGB No. 1720, HGB,1721, HGB No. 1722, HGB No. 1723, HGB No. 1724, HGB, No. 1725, HGB, No. 1726, HGB, HGB No. 1727, HGB, No. 1728, HGB No. 1729, HGB No. 1730, dan sertipikat HGB No. 1731 yang kesemua sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut atas nama PT.CITRA PERSADA PERMAI;
 4. **Menghukum Penggugat mengembalikan** sertipikat HGB No. 1714, HGB No.1715, HGB No.1716, HGB, No.1717, HGB No. 1718, HGB No.1719, HGB No. 1720, HGB,1721, HGB No. 1722, HGB No. 1723, HGB No. 1724, HGB, No. 1725, HGB, No. 1726, HGB, HGB No. 1727, HGB, No. 1728, HGB No. 1729, HGB No. 1730, dan sertipikat HGB No. 1731 yang kesemua sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut atas nama PT.CITRA PERSADA PERMAI **kepada Tergugat II selaku Direktur PT.**
- CITRA PERSADA PERMAI tanpa syarat apapun;**
5. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

DALAM REKONPENSI

1. Menerima Gugatan Rekonpensi Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;
2. **Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar Kepada Penggugat Konpensi/ Tergugat Rekonpensi secara sekaligus uang sebesar untuk kerugian materiel yang diterima oleh Penggugat Rekonpensi sebesar Rp. 3.528.658.503,- (Tiga Milyar Lima Ratus Dua Puluh Delapan Juta Enam Ratus Lima Puluh Delapan Lima Ratus Tiga Rupiah) dan dengan kerugian Imateriuel**

- sebesar Rp. 50.000.000.000,- (lima puluh milyar rupiah);
- 3. Menyatakan Perbuatan Tergugat Rekopensi adalah Perbuatan Melawan Hukum dengan menahan serta dijadikan retensi atas sertipikat HGB No.1714, HGB No.1715, HGB No.1716, HGB, No.1717, HGB No.1718, HGB No.1719, HGB No.1720, HGB,1721, HGB No.1722, HGB No.1723, HGB No.1724, HGB No.1725, HGB No.1726, HGB No. 1727, HGB No.1728, HGB No.1729, HGB No.1730, dan sertipikat HGB**

Halaman 20 dari 27 Putusan Nomor 65/Pdt.G/2019/PN Jmr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.1731 yang kesemua sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut atas nama PT.CITRA PERSADA PERMAI;

4. **Menghukum Tergugat Rekonsensi mengembalikan** sertipikat HGB No.1714, HGB No.1715, HGB No.1716, HGB, No.1717, HGB No.1718, HGB No.1719, HGB No.1720, HGB,1721, HGB No.1722, HGB No.1723, HGB No.1724, HGB No.1725, HGB No.1726, HGB No. 1727, HGB

No.1728, HGB No.1729, HGB No.1730, dan sertipikat HGB No.1731 yang kesemua sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut atas nama PT.CITRA PERSADA PERMAI **kepada Penggugat Rekonsensi selaku**

Direktur PT. CITRA PERSADA PERMAI tanpa syarat apapun;

5. **Menghukum Tergugat Rekonsensi untuk membayar uang paksa dan atau dwangsom sebesar Rp. 1.500.000,-(satu juta lima ratus ribu rupiah) perhari apabila Tergugat Rekonsensi lalai serta tidak menjalankan putusan ini yang sudah mempunyai kekuatan hukum**

yang final;

6. **Menyatakan Sah dan berharga sita Jaminan terhadap harta Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonsensi berupa bangunan rumah yang berdiri diatas tanah yang terletak di Kedung Tarukan 2 /**

24, Kecamatan Tambak sari Surabaya;

7. **Menghukum Tergugat Rekonsensi / Penggugat Kompensi untuk membayar biaya perkara ini baik dalam gugatan Kompensi maupun dalam gugatan Rekonsensi;**

SUBSIDAIR :

Dalam peradilan yang baik , mohon keadilan yang seadil-adilnya (**ex aequo et bono**)

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Para Tergugat tersebut, Penggugat mengajukan Replik tertanggal 15 Oktober 2019 dan atas replik Penggugat tersebut Para Tergugat mengajukan duplik tertanggal 22 Oktober 2020 yang untuk selengkapnya replik dan duplik tersebut sebagaimana dimuat dalam berita acara persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan

putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Halaman 21 dari 27 Putusan Nomor 65/Pdt.G/2019/PN Jmr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung
g.go.id
DALAM KONVENSI.

Dalam eksepsi.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi sebagai berikut:

1. Eksepsi tentang kompetensi relatif;
2. Eksepsi tentang surat gugatan tidak lengkap karena tidak adanya obyek sengketa.
3. Eksepsi tentang surat kuasa.

Menimbang, bahwa eksepsi atas suatu gugatan hanya dapat diajukan apabila berkenaan dengan kewenangan mengadili (kompetensi), baik mutlak maupun relatif;

Menimbang, bahwa atas eksepsi kewenangan relatif yang diajukan oleh Para Tergugat telah diputus dalam Putusan Sela pada persidangan tanggal 29 Oktober 2019, dengan amar sebagai berikut :

1. Menolak eksepsi kompetensi relatif Para Tergugat;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jember berwenang mengadili perkara ini;
3. Memerintahkan Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II melanjutkan pemeriksaan perkara ini;
4. Menanggung biaya perkara hingga putusan akhir ;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap alasan eksepsi lainnya yang diajukan oleh pihak Tergugat, akan dipertimbangkan dan diputus bersama dengan pokok perkara;

Dalam Pokok Perkara.

Menimbang, bahwa Para Tergugat telah mengajukan eksepsi yaitu:

1. Eksepsi tentang surat gugatan tidak lengkap karena tidak adanya obyek sengketa.
2. Eksepsi tentang surat kuasa.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi pertama, setelah Majelis Hakim memeriksa dan mempelajari surat gugatan Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat telah menguraikan bahwa yang menjadi pokok gugatan Penggugat adalah mengenai wanprestasi yang dilakukan oleh Para Tergugat atas perjanjian Pembangunan Proyek Perumahan “THE PURI KEDATON” beralamat di Jalan Dokter Soebandi No. 121 Patrang Tengah, Kecamatan Patrang, Kab. Jember tertanggal 05 April 2018 yang disebut sebagai PKP3 “THE PURI KEDATON”;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena yang menjadi pokok gugatan Penggugat adalah mengenai wanprestasinya Para Tergugat atas perjanjian Pembangunan Proyek Perumahan “THE PURI KEDATON” beralamat di Jalan Dokter Soebandi No. 121 Patrang Tengah, Kecamatan Patrang, Kab. Jember tertanggal 05 April 2018 (PKP3 “THE PURI KEDATON”) maka yang menjadi obyek gugatan Penggugat adalah telah jelas dan lengkap yaitu Pembangunan Proyek Perumahan “THE PURI KEDATON” beralamat di Jalan Dokter Soebandi No. 121 Patrang Tengah, Kecamatan Patrang, Kab. Jember tertanggal 05 April 2018 (PKP3 “THE PURI KEDATON”), oleh karenanya eksepsi Para Tergugat mengenai hal ini dinilai tidak beralasan hukum sehingga patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa kemudian terhadap eksepsi ke-dua yaitu mengenai surat kuasa bahwa dalam mengajukan gugatan ini Penggugat menggunakan surat kuasa umum, di mana kewenangan surat kuasa yang dipakai tidak mencakup adanya secara khusus untuk pengajuan gugatan dan tidak mencakup kewenangan-kewenangan hukum perdata;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini, setelah Majelis Hakim mempelajari surat kuasa Penggugat tertanggal 01 Juni 2019, ternyata dalam surat kuasa tersebut telah khusus menyebutkan penerima kuasa mendampingi dan mewakili Penggugat untuk mengajukan gugatan kepada Para Tergugat sebagai akibat dari perjanjian Pembangunan Proyek Perumahan “THE PURI KEDATON” yang terletak di Jalan Dokter Soebandi No. 121 Patrang Tengah, Kecamatan Patrang, Kab. Jember. Selanjutnya telah diuraikan pula hak dan wewenang Penerima Kuasa sesuai hukum, oleh karenanya eksepsi inipun dinilai tidak beralasan hukum sehingga patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka eksepsi Para Tergugat ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil-dalil gugatan Penggugat maka yang menjadi pokok gugatan Penggugat adalah agar Para Tergugat dinyatakan telah melakukan wanprestasi atas perjanjian PKP3 “The Puri Kedaton” yang beralamat di Jalan Dokter Soebandi No. 121 Patrang Tengah, Kecamatan Patrang, Kab. Jember selanjutnya Penggugat

menuntut agar Para Tergugat mengganti biaya kerugian materil uang sebagai biaya Pelaksanaan Proyek Pembangunan Perumahan “THE PURI KEDATON” Patrang-Jember secara tanggung renteng, sebesar Rp. 2.778.005.544,00 (*dua milyar tujuh ratus tujuh puluh delapan juta lima ribu lima ratus empat puluh empat rupiah*);

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut, Penggugat mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti P-1 sampai dengan

Halaman 23 dari 27 Putusan Nomor 65/Pdt.G/2019/PN Jmr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P-83 dan mengajukan 2 (dua) orang saksi yaitu 1. **Saiful Huda** dan 2. **KomangErik Kurniawan**;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, Para Tergugat mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti T_{II}-1 sampai dengan T_{II}-14 dan 2 (dua) orang saksi yaitu 1. **Siti Julaicha, SE** dan 2. **SutanRachman Saleh**;

Menimbang, bahwa tentang obyek gugatan Penggugat diatas yaitu mengenai adanya perjanjian Pembangunan Proyek Perumahan “THE PURI KEDATON” (PKP3 “The Puri Kedaton”), Majelis Hakim telah memeriksa bukti surat yang diajukan oleh Penggugat yaitu bukti P-55 yang berupa perjanjian Pembangunan Proyek Perumahan “THE PURI KEDATON” yang terletak di Jalan Dokter Soebandi No. 121 Patrang Tengah, Kecamatan Patrang, Kab. Jember antara Penggugat dengan Hj. Pudji Lestari, S.E., M.M (Tergugat II).

Menimbang, bahwa memperhatikan bentuk dari perjanjian PKP3 “The Puri Kedaton” tersebut adalah berupa perjanjian di bawah tangan yang telah dilakukan warmerking pada notaris Sulistyawati S.H., MKn pada tanggal 8 Mei 2019 (bukti P-55) dan bukti P-55 tersebut sesuai dengan aslinya maka kekuatan pembuktian dari bukti P-55 tersebut adalah sempurna yang artinya sepanjang belum dapat dibuktikan sebaliknya maka bukti P-55 tersebut harus dianggap benar adanya, sehingga karenanya berdasarkan bukti P-55 tersebut ternyata Penggugat dengan Para Tergugat memang terikat perjanjian PKP3 “The Puri Kedaton” (bukti P-55);

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai pokok gugatan Penggugat agar Para Tergugat dinyatakan wanprestasi atas perjanjian PKP3 “The Puri Kedaton”, Penggugat telah mendalilkan dalam posita angka 12 bahwa akibat wanprestasinya Para Tergugat, Penggugat telah mengalami kerugian sejumlah Rp. 2.778.005.544,00 (dua milyar tujuh ratus tujuh puluh delapan juta lima ribu lima ratus empat puluh empat rupiah) yang terdiri dari:

1. Pembayaran kepada PT.Putra Balben sejumlah Rp. 908.703.810,00 (sembilan ratus delapan juta tujuh ratus tiga ribu delapan ratus sepuluh rupiah);
2. Pembayaran Kepada Sub.Kon Saiful Huda Rp. 226.213.656,00 (dua ratus dua puluh

- enam juta dua ratus tiga belas ribu enam ratus lima puluh enam rupiah), dan
3. Hak Penggugat Bagi Hasil sebesar 54% dari keuntungan PKP3 sejumlah Rp. 1.643.088.078,00 (satu milyar enam ratus empat puluh tiga juta delapan puluh delapan ribu tujuh puluh delapan rupiah);

Halaman 24 dari 27 Putusan Nomor 65/Pdt.G/2019/PN Jmr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat menyebutkan kerugian tersebut timbul dari biaya-biaya terkait pelaksanaan pekerjaan yang menjadi tanggung jawab Penggugat dan telah selesai dilakukan yang meliputi: pembuatan perencanaan/draft gambar, pembuatan tembok gerbang perumahan, pembuatan dan perubahan akses jalan utama, pembuatan taman/ruang terbuka hijau, pembuatan dan pemasangan lampu penerangan jalan, pengurusan ijin-ijin perumahan yang telah habis masa waktunya, pembangunan 19 (sembilan belas) unit rumah dan terjual semua, pengadaan staff, karyawan dan personil keamanan perumahan, pengadaan alat-alat kantor dan media promosi pemasaran yang selanjutnya hal tersebut diminta di dalam petitum angka 5;

Menimbang, bahwa memperhatikan posita angka 12 dan petitum angka 5 Penggugat tersebut, Majelis Hakim berpendapat oleh karena yang menjadi pokok gugatan Penggugat adalah mengenai wanprestasi yang dilakukan oleh Para Tergugat terhadap sebuah perjanjian yang diikuti dengan tuntutan ganti rugi sejumlah uang, maka menurut Majelis Hakim seharusnya Penggugat menyusun gugatannya secara jelas dan terperinci mengenai berapa kerugiannya dari tiap-tiap kegiatan atau pekerjaan yang telah diselesaikan oleh Penggugat dengan disertai penghitungan dari akuntan publik yang dapat diterima oleh kedua belah pihak atau setidaknya biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat tersebut telah diperiksa atau diaudit oleh pihak yang *independent* sehingga hasil audit tersebut dapat dipertanggungjawabkan di muka hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka menurut Majelis Hakim surat gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur, maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet on vankelijke verklaard*);

DALAM REKONVENSI.

Menimbang, bahwa maksud dan gugatan Para Penggugat rekovensi/Para Tergugat konvensi adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan konvensi dinyatakan tidak dapat diterima (*niet on vankelijke verklaard*), maka gugatan Para

Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan dan untuk selanjutnya harus dinyatakan tidak dapat terima pula;

Halaman 25 dari 27 Putusan Nomor 65/Pdt.G/2019/PN Jmr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak jelas atau kabur, maka sesuai ketentuan pasal 181 HIR Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi harus dihukum untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan ini.

Mengingat, pasal-pasal dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, pasal-pasal dalam HIR (Herzeien Inlandsch Reglement) dan peraturan lain yangbersangkutan;

MENGADILI

DALAM KONVENSI.

Dalam eksepsi.

Menolak eksepsi Para Tergugat;

Dalam pokok perkara.

- Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi tidak dapat diterima (*niet on vankeljik verklaard*);

DALAM REKONVENSI.

- Menyatakan gugatan Para Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*niet on vankeljik verklaard*);

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 925.000,00 (sembilan ratus dua puluh lima ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jember, pada hari Kamis tanggal 23 Januari 2020 oleh kami, Slamet Budiono, S.H., M.H, sebagai Hakim Ketua, Suwarjo, S.H, dan Ni Gusti Made Utami, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jember nomor 65/Pdt/2019/PN Jmr, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari: Selasa, tanggal 28 Januari 2020 oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota, dibantu oleh Fitri Indriaty, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut, dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Para Tergugat;

Halaman 26 dari 27 Putusan Nomor 65/Pdt.G/2019/PN Jmr

Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

Suwarjo, S.H.
M.H

Slamet Budiono, S.H.,

Ni Gusti Made Utami, S.H.

Panitera Pengganti

Fitri Indriaty, S.H.,M.H.

Biaya-biaya:

1. Pendaftaran	30.000,00
2. Biaya Proses	50.000,00
3. Penggandaan	15.000,00
4. Panggilan	790.000,00
5. Pengiriman surat	24.000,00
6. Redaksi	5.000,00
7. Meterai	6.000,00
Jumlah	<hr/> 925.000,00

(sembilan ratus dua puluh lima ribu rupiah)

DAFTAR RIWAYAT HIDUP



A. Data Pribadi

Nama : Ayunda Nuraini

Tempat,Tanggal Lahir : Jember, 11 November 1999

NIM : 18220138

Tahun Masuk UIN : 2018

Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah

Nama Ayah : Mukti Ali

Nama Ibu : Anis Fauzi Rahayu

Alamat : Dusun Krajan Wetan, RT 003, RW 007,
Desa Paleran, Kecamatan Umbulsari,
Kabupaten Jember.

No HP : 081249237228

Email : yunda727@gmail.com