

**GUGATAN WANPRESTASI DALAM KONTRAK
KERJASAMA PEMBANGUNAN PERUMAHAN
(Studi Putusan No. 10/Pdt.G/2023/PN Blp)**

Skripsi

*Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
(S.H) Pada Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas
Islam Negeri (UIN) Palopo*



UIN PALOPO

Diajukan Oleh

Reni Aqidah
19 0303 0023

Pembimbing:

- 1. Dr. H. Muammar Arafat Yusmad, S.H. M.H**
- 2. Muhammad Yassir Akbar Ramadhani, S.H. M.H**

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI PALOPO
2025**

**GUGATAN WANPRESTASI DALAM KONTRAK
KERJASAMA PEMBANGUNAN PERUMAHAN
(Studi Putusan No. 10/Pdt.G/2023/PN Blp)**

Skripsi

*Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
(S.H) Pada Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas
Islam Negeri (UIN) Palopo*



UIN PALOPO

Diajukan Oleh

Reni Aqidah
19 0303 0023

Pembimbing:

- 1. Dr. H. Muammar Arafat Yusmad, S.H. M.H**
- 2. Muhammad Yassir Akbar Ramadhani, S.H. M.H**

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI PALOPO
2025**

HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Reni Aqidah
NIM : 19 0303 0023
Fakultas : Syariah
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah

menyatakan dengan sebenarnya bahwa:

1. Skripsi ini merupakan hasil karya saya sendiri, bukan plagiasi atau duplikasi dari tulisan/karya orang lain yang saya akui sebagai tulisan atau pikiran saya sendiri,
2. Seluruh bagian dari skripsi ini adalah karya saya sendiri selain kutipan yang ditunjukkan sumbernya. Segala kekeliruan dan atau kesalahan yang ada di dalamnya adalah tanggung jawab saya.

Bilamana di kemudian hari pernyataan ini tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi administratif atas perbuatan tersebut dan gelar akademik yang saya peroleh karenanya dibatalkan.

Demikian pernyataan ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Palopo, 03 Juli 2025

Yang membuat pernyataan,


Reni Aqidah

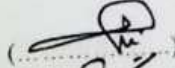
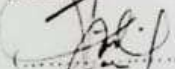
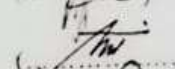
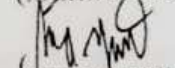
NIM. 19 0303 0023

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi berjudul Gugatan Wanprestasi dalam Kontrak Kerjasama Pembangunan Perumahan (Studi Putusan No. 10/Pdt G/2023/PN Blp) yang ditulis oleh Reni Aqidah Nomor Induk Mahasiswa (NIM) 1903030023, Mahasiswa Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri Palopo, yang *dimunaqasyahkan* pada hari Senin, Tanggal 21 Juli 2025 *Masehi* bertepatan 25 *Muharram* 1447 *Hijriah* telah diperbaiki sesuai catatan dan permintaan Tim Penguji dan diterima sebagai syarat meraih gelar Sarjana Hukum (S.H).

Palopo, 6 Agustus 2025

TIM PENGUJI

- | | | |
|---|-------------------|---|
| 1. Dr. Muhammad Tahmid Nur, S.Ag., M.Ag. | Ketua Sidang | () |
| 2. Dr. Fasiha, S.E.I., M.E.I | Sekretaris sidang | () |
| 3. Nirwana Halide, S. HL., M. H | Penguji I | () |
| 4. Wawan Haryanto, S. H., M. H | Penguji II | () |
| 5. Dr. H. Muammar Arafat Yusmad, S.H., M.H | Pembimbing I | () |
| 6. Muhammad Yassir Akbar Ramadhani, S.H., M.H | Pembimbing II | () |

Mengetahui:


a.n. Ketua IAIN Palopo
Fakultas Syariah
Dr. Muhammad Tahmid Nur, M. Ag
NIP. 19740630 200501 1 004


Ketua Program Studi
Hukum Ekonomi Syariah
Fitriani Jamaluddin, S.H., M.H
NIP. 19930116 201801 2 003

PRAKATA

سَمِ اللّٰهُ الرَّحْمٰنِ الرَّحِيْمِ

الْحَمْدُ لِلّٰهِ رَبِّ الْعَالَمِيْنَ وَالصَّلَاةُ وَالسَّلَامُ عَلٰى اَشْرَفِ الْاَنْبِيَاءِ وَالْمُرْسَلِيْنَ وَعَلٰى اٰلِهِ
وَصَحْبِهِ اَجْمَعِيْنَ اَمَّا بَعْدُ

Puji syukur penulis panjatkan kepada Allah swt. Yang telah menganugrahkan rahmat, hidayah serta kekuatan lahir dan batin, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi dengan judul “Gugatan Wanprestasi Dalam Kontrak Kerjasama Pembangunan Perumahan (Studi Putusan No. 10/Pdt.G/2023/PN Blp)” setelah melalui proses yang panjang.

Shalawat serta salam kepada Nabi Muhammad saw. yang merupakan suri tauladan bagi seluruh umat islam selaku para pengikutnya, keluarganya, para sahabatnya serta orang-orang yang senantiasa berada di jalannya. Skripsi ini disusun sebagai syarat yang harus diselesaikan, guna memperoleh gelar sarjana hukum dalam bidang hukum ekonomi syariah pada Universitas Islam Negeri (UIN) Palopo.

Sehubung dengan hal tersebut, penulis ingin menyampaikan ucapan terimakasih yang tulus, teristimewa kepada kedua orang tua penulis yang tercinta, ayahanda Baharuddin dan ibunda Hatija, terimakasih telah membesarkan, mendidik, membimbing dan mendoakan penuh kasih sayang dan keikhlasan, dan tidak luput memberikan dukungan dan semangat baik secara moral maupun materi.

Hanya doa dan ketulusan hati yang dapat peneliti berikan, semoga senantiasa berada dalam limpahan kasih sayang dan perlindungan Allah Swt.

Penulis menyadari bahwa dalam proses penelitian dan penyusunan skripsi ini, penulis banyak menghadapi kesulitan. Namun, dengan adanya dorongan dan bantuan dari berbagai pihak sehingga peneliti dapat menyelesaikan skripsi ini. Oleh karena itu, penulis menyampaikan ucapan terimakasih yang tak terhingga dengan penuh ketulusan hati dan keikhlasan, kepada:

1. Dr. Abbas Langaji, M.Ag. selaku Rektor Universitas Islam Negeri (UIN) Palopo, Dr. Munir Yusuf, M.Pd. selaku Wakil Rektor I, Dr. Masruddin, S.S., M.Hum. selaku Wakil Rektor II, dan Dr. Takdir S.H., M.H. selaku Wakil Rektor III.
2. Dr. Muhammad Tahmid Nur, S. Ag., M. Ag. Selaku Dekan Fakultas Syariah UIN Palopo, beserta Dr. Fasiha, S.E.I., M.E.I. selaku Wakil Dekan I, Muh. Akbar, M.H. selaku Wakil Dekan II, Muhammad Darwis, S.Ag., M. Ag. selaku Wakil Dekan III Fakultas Syariah UIN Palopo.
3. Fitriani Jamaluddin, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah di UIN Palopo, Muhammad Fachrurrazy, S.El., M.H selaku sekretaris Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, serta Staf Program Studi Hukum Ekonomi Syariah yang telah banyak membantu dan mengarahkan dalam proses penyelesaian Skripsi.
4. Bapak Dr. H. Muammar Arafat Yusmad, S.H., M.H., dan Bapak Muhammad Yassir Akbar Ramadhani, S.H., M.H. selaku pembimbing I dan pembimbing II

yang telah banyak memberi bimbingan, masukan, dan mengarahkan dalam rangka menyelesaikan skripsi ini.

5. Ibu Nirwana Halide, S.HI., M.H. dan Bapak Wawan Haryanto, S.H., M.H. selaku penguji I dan penguji II yang telah memberi arahan untuk menyelesaikan Skripsi ini.
6. Muhammad Darwis, S.Ag., M. Ag selaku dosen penasehat akademik penulis
7. Seluruh Dosen dan Seluruh Staf Pegawai UIN Palopo yang telah mendidik penulis selama berada di UIN Palopo dan memberikan bantuan dan melayani penulis dalam penyelesaian skripsi ini.
8. Zainuddin S, S.E., M. Ak. selaku Kepala Unit Perpustakaan beserta Karyawan dan Karyawati dalam ruang lingkup UIN Palopo, yang telah banyak membantu, khususnya dalam mengumpulkan literatur yang berkaitan dengan skripsi ini.
9. Kepada saudara/saudari tercinta Muh Alfin, Rena Aqidah, Muh Riski dan Dika Firmansyah serta seluruh keluarga besar yang telah memberikan doa, dukungan, motivasi dan memberikan bantuan dalam berbagai hal selama perkuliahan.
10. Teman-teman seperjuangan Hukum Ekonomi Syariah Angkatan 2019 terkhusus HES A yang membantu dan memberi dukungan kepada peneliti untuk menyelesaikan skripsi.
11. Seluruh pihak yang telah ikut berjasa dalam penyusunan skripsi ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Kepada semua pihak tersebut, semoga amal baik yang diberikan kepada penulis mendapat balasan pahala dari Allah SWT. dan mendapat limpahan rahmat dari-Nya, serta semoga hasil penelitian skripsi ini membawa keberkahan serta memberi manfaat kepada para pembaca dan dapat menjadi amal jariyah bagi penulis.

Palopo, 10 Januari 2025

Penulis



Reni Aqidah
NIM. 19 0303 0023

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN DAN SINGKATAN

A. Transliterasi Arab-Latin

Daftar huruf bahasa Arab dan transliterasi ke dalam huruf latin dapat dilihat pada tabel berikut:

1. Konsonan

Huruf Arab	Nama	Huruf latin	Nama
ا	Alif	tidak dilambangkan	tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	ša	š	es (dengan titik diatas)
ج	Jim	J	Je
ح	Ha	H	ha (dengan titik dibawah)
خ	Kha	Kh	ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	Zal	z	zet (dengan titik diatas)
ر	Ra	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	es dan ye
ص	Sad	S	es (dengan titik di bawah)
ض	Dad	D	de (dengan titik di bawah)
ط	Ta	T	te (dengan titik di bawah)
ظ	Za	Z	zet (dengan titik di bawah)
ع	‘ain	‘	apostrof terbalik
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa	F	Ef
ق	Qaf	Q	Qi
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El

م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Wau	W	We
ه	Ha	H	Ha
ء	Hamzah	'	Apostrof
ي	Ya	Y	Ye

Hamzah (ء) yang terletak di awal kata mengikuti vokalnya tanpa diberi tanda apa pun. Jika ia terletak di tengah atau di akhir, maka ditulis dengan tanda (').

2. Vokal

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

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

Tanda	Nama	Huruf latin	Nama
اَ	<i>Fathah</i>	A	A
اِ	<i>Kasrah</i>	I	I
اُ	<i>Dammah</i>	U	U

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

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
اِيْ	<i>fath}ah dan ya>'</i>	Ai	a dan i
اُوْ	<i>fath}ah dan wau</i>	Au	a dan u

Contoh:

كَيْفَ : *kaifa*

هَوْلَ : *hauila*

3. Maddah

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

Harakat dan Huruf	Nama	Huruf dan tanda	Nama
اَ / اِ	<i>fathah dan alif atau ya'</i>	$\bar{a}$	a dan garis diatas
اِ ي	<i>kasrah dan ya'</i>	$\bar{i}$	i dan garis di atas
اُ ... و	<i>dammah dan wau</i>	$\bar{u}$	u dan garis di atas

Contoh:

مَاتَ : *Mata*

رَمَى : *Rama*

قِيلَ : *Qila*

يَمُوتُ : *Yamutu*

4. Tā' marbūtah

Transliterasi untuk *ta' marbutah* ada dua, yaitu *ta' marbutah* hidup atau mendapat harakat *fathah*, *kasrah*, dan *dammah*, transliterasinya adalah [t].

Sedangkan *ta' marbutah* yang mati atau mendapat harakat sukun, transliterasinya adalah [h].

Kalau pada kata yang berakhir dengan *ta' marbutah* diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang *al-* serta bacaan kedua kata itu terpisah, maka *ta' marbutah* itu ditransliterasikan dengan ha (h).

Contoh:

رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ	:	<i>raudah al-atfal</i>
الْمَدِينَةُ الْفَضِيلَةُ	:	<i>al-madinah al-fadilah</i>
الْحِكْمَةُ	:	<i>al-hikmah</i>

5. Syaddah (*Tasydīd*)

Syaddah atau *tasydid* yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda *tasydid* (ّ), dalam transliterasi ini dilambangkan dengan perulangan huruf (konsonan ganda) yang diberi tanda *syaddah*.

Contoh:

رَبَّنَا	:	<i>Rabbana</i>
نَجَّيْنَا	:	<i>Najjaina</i>
الْحَجُّ	:	<i>Al-hajj</i>
عُدُّوْا	:	<i>'aduwwun</i>

Jika huruf ي ber-*tasydid* di akhir sebuah kata dan didahului oleh huruf *kasrah* (يِ), maka ia ditransliterasi seperti huruf *maddah* menjadi (i).

Contoh:

عَلِيٌّ : ‘Ali (bukan ‘Aliyy atau ‘Aly)

عَرَبِيٌّ : ‘Arabi (bukan ‘Arabiyy atau ‘Araby)

6. Kata Sandang

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf (*alif lam ma’arifah*). Dalam pedoman transliterasi ini, kata sandang ditransliterasikan seperti biasa, al-, baik ketika ia diikuti oleh huruf *syamsiah* maupun huruf *qamariah*. Kata sandang tidak mengikuti bunyi huruf langsung yang mengikutinya. Kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikutinya dan dihubungkan dengan garis mendatar (-).

Contoh:

الشَّمْسُ : *al-syamsu* (bukan *asy-syamsu*)

الزَّلْزَلَةُ : *al-zalزالah* (bukan *az-zalزالah*)

الْفَلْسَفَةُ : *al-falsafah*

الْبِلَادُ : *al-biladu*

7. Hamzah

Aturan transliterasi huruf hamzah menjadi apostrof (‘) hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan akhir kata. Namun, bila hamzah terletak di awal kata, ia tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab ia berupa alif.

Contoh:

تَأْمُرُونَ : ta'muruna

النَّوْءُ : al-nau'

شَيْءٌ : syai'un

أَمْرٌ : Umirtu

8. Penulisan Kata Arab yang Lazim Digunakan dalam Bahasa Indonesia

Kata, istilah atau kalimat Arab yang ditransliterasikan adalah kata, istilah atau kalimat yang belum dibakukan dalam bahasa Indonesia. Kata, istilah atau kalimat yang sudah lazim dan menjadi bagian dari perbendaharaan bahasa Indonesia, atau sering ditulis dalam bahasa Indonesia, atau lazim digunakan dalam dunia akademik tertentu, tidak lagi ditulis menurut cara transliterasi di atas. Misalnya, kata al-Qur'an (dari *al-Qur'an*), alhamdulillah, dan munaqasyah. Namun, bila kata-kata tersebut menjadi bagian dari satu rangkaian teks Arab, maka harus ditransliterasikan secara utuh.

Contoh:

Syarh al-Arba'in al-Nawawi

Risalah fi Ri'ayah al-Maslahah

9. Lafz al-Jalalah

Kata Allah yang didahului partikel seperti huruf jarr dan huruf lainnya atau kedudukan sebagai *mudafilaih* (frasa nominal), ditransliterasi tanpa huruf hamzah.

Contoh:

بِاللَّهِ : billāhi, دِينُ اللَّهِ : dīnullāh

Adapun *ta' marbutah* di akhir kata yang disandarkan kepada *lafz al-jalalah*,

ditransliterasi dengan huruf (t).

Contoh:

هُم فِي رَحْمَةِ اللَّهِ : *hum fī rahmatillāh.*

10. Huruf Kapital

Walau sistem tulisan Arab tidak mengenal huruf kapital (*All Caps*), dalam transliterasinya huruf-huruf tersebut dikenai ketentuan tentang penggunaan huruf kapital berdasarkan pedoman ejaan Bahasa Indonesia yang berlaku (EYD). Huruf kapital, misalnya, digunakan untuk menuliskan huruf awal nama diri (orang, tempat, bulan) dan huruf pertama pada permulaan kalimat. Bila nama diri didahului oleh kata sandang (al-), maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya. Jika terletak pada awal kalimat, maka huruf A dari kata sandang tersebut menggunakan huruf kapital (Al-). Ketentuan yang sama juga berlaku untuk huruf awal dari judul referensi yang didahului oleh kata sandang al-, baik ketika ia ditulis dalam teks maupun dalam catatan rujukan (CK, DP, CDK, dan DR).

Contoh:

Wa ma Muhammadun illa rasul

Inna awwala baitin wudi'a linnasi lallazi bi Bakkata mubarakan

Syahru Ramadan al-lazi unzila fihi al-Qur'an

Nasir al-Din al-Tusi

Nasr Hamid Abu Zayd

Al-Tufi

Al-Maslahah fi al-Tasyri al-Islami

Jika nama resmi seseorang menggunakan kata *ibnu* (anak dari) dan *Abu* (bapak dari) sebagai nama depan kedua terakhirnya, maka kedua nama terakhir itu harus disebutkan sebagai nama akhir dalam daftar pustaka atau daftar referensi. Contoh:

Abu al-Walid Muhammad ibn Rusyd, ditulis menjadi: Ibnu Rusyd, Abu al-Walid Muhammad (bukan: Rusyd, Abu al-Walid Muhammad Ibnu)

Nasr Hamid Abu Zaid, ditulis menjadi: Abu Zaid, Nasr Hamid (bukan: Zaid, Nasr Hamid Abu)

B. Daftar Singkatan

Beberapa singkatan yang dibakukan adalah:

SWT. = *subhanahu wa ta'ala*

SAW. = *sallallahu 'alaihi wa sallam*

Q.S = Qur'an Surah

H.R = Hadis Riwayat

PN = Pengadilan Negeri

BLP = Belopa

PDT. G = Perdata Gugatan

KUHPer = Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

KHES = Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

HIR = *Herzien Inlandsch Reglement*

NO = Nomor

PT = Perseroan Terbatas

RUPS = Rapat Umum Pemegang Saham

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL.....	i
HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
PRAKATA.....	v
PEDOMAN LITERASI ARAB DAN SINGKATAN.....	xi
DAFTAR ISI.....	xvii
DAFTAR AYAT.....	xix
DAFTAR HADIS	xx
DAFTAR TABEL	xxi
DAFTAR GAMBAR.....	xxii
DAFTAR LAMPIRAN	xxiii
DAFTAR ISTILAH	xxiv
ABSTRAK	xxi
ABSTRACT	xxvi
BAB I Pendahuluan	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	9
C. Tujuan Penelitian	9
D. Manfaat Penelitian	10
E. Kajian Teori	10
1. Kajian Penelitian Terdahulu yang Relevan	11
2. Landasan Teori	17
3. Kerangka Pikir	45
F. Metode Penelitian	46
BAB II Kedudukan Para Pihak dalam Putusan PN Belopa No. 10/Pdt.G/2023/PN Blp.	51
A. Identitas Para Pihak	51
B. Analisis Kedudukan Para Pihak Dalam Putusan PN Belopa No. 10/Pdt.G/2023/PN Blp.....	53
C. Perbandingan Subjek Hukum Dan Penyelesaian Perkara Perdata Di Indonesia Dan Inggris.....	61

BAB III Kekuatan Pembuktian Perjanjian/Kontrak dalam Putusan PN Belopa No. 10/Pdt.G/2023/PN Blp	70
A. Kekuatan Alat Bukti Akta	70
B. Kekuatan Isi Perjanjian Dalam Putusan Pengadilan Negeri Belopa No. 10/Pdt.G/2023/PN Blp	73
C. Dampak Putusan Hakim Terhadap Kekuatan Pembuktian Isi Perjanjian PN Belopa No. 10/Pdt.G/2023/PN Blp	80
BAB IV Pandangan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Wanprestasi Perjanjian Kerjasama Dalam Putusan PN Belopa.....	82
A. Definisi Perjanjian Dalam Hukum Ekonomi Syariah.....	82
B. Pandangan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Kerjasama	84
C. Analisis Peneliti	89
BAB V Penutup	90
1. Simpulan.....	90
2. Saran	91
DAFTAR PUSTAKA	93
LAMPIRAN-LAMPIRAN	97

DAFTAR KUTIPAN AYAT

Kutipan Ayat 1 Q.S al-Maidah 5:1	36
Kutipan Ayat 2 Q.S As-Saaf 61:2-3.....	41
Kutipan Ayat 2 Q.S Al- Mu'min 23;8	83
Kutipan Ayat 2 Q.S Ali-Imran 3:76.....	85

DAFTAR HADIS

Hadis 1 Tentang Akad Kerjasama /Syirkah	38
Hadis 2 Tentang Akad Kerjasama/Mudharabah	38
Hadis 3 Tentang Ingkar Janji	85

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Persamaan dan Perbedaan Penelitian yang Relevan	15
Tabel 2. Perbandingan hukum antara kasus perdata di Inggris dan Indonesia	69

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Kerangka Pikir Penelitian	45
--	----

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 Salinan Putusan Pn Belopa No.10/Pdt.G/2023/Pn Blp
- Lampiran 2 Surat Keputusan (Sk)
- Lampiran 3 Undangan Seminar Proposal
- Lampiran 4 Berita Acara Ujian Seminar Proposal
- Lampiran 5 Halaman Pengesahan Proposal Skripsi
- Lampiran 6 Persetujuan Pembimbing
- Lampiran 7 Undangan Seminar Hasil
- Lampiran 8 Berita Acara Ujian Seminar Hasil
- Lampiran 9 Nota Dinas Pembimbing Dan Penguji
- Lampiran 10 Undangan Munaqasyah
- Lampiran 11 Tim Verifikasi Naskah Skripsi Fakultas Syariah UIN Palopo
- Lampiran 12 Hasil Cek Plagiasi Skripsi
- Lampiran 13 Riwayat Hidup

DAFTAR ISTILAH

Perjanjian	: kesepakatan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih
Wanprestasi	: keadaan ketika salah satu pihak dalam perjanjian tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang telah disepakati dalam kontrak
Sengketa	: suatu keadaan di mana terdapat perbedaan pendapat, konflik, atau perselisihan antara dua pihak atau lebih mengenai hak, kewajiban, atau kepentingan tertentu
Gugatan perdata	: Langkah hukum yang dilakukan oleh penggugat untuk menyelesaikan suatu sengketa melalui pengadilan terhadap tergugat
Penggugat	: pihak yang mengajukan gugatan hukum kepada pengadilan
Tergugat	: pihak yang digugat/dituntut dalam suatu perkara hukum
Konvensi	: Gugatan utama/gugatan awal
Rekovensi	: gugatan balik terhadap penggugat
Waarmeking	: proses pengesahan atau pengakuan terhadap suatu dokumen atau perjanjian oleh pihak yang berwenang
<i>Niet ontvankelijk verklaard</i>	: gugatan tidak dapat diterima
<i>Person</i>	: orang/perorangan
<i>Rechtsperson</i>	: Badan Hukum
<i>Al-Aqd</i>	: Persetujuan yang terjadi antara kedua belah pihak, lebih dalam suatu perjanjian sebagai dasar lahirnya hubungan hukum.
<i>Shigat</i>	: Ijab dan Qabul
<i>Dhaman</i>	: Ganti rugi
<i>Adh-dhararu yuzal</i>	: kerugian harus dihilangkan

ABSTRAK

Reni Aqidah, 2023. “Gugatan Wanprestasi dalam Kontrak Kerjasama Pembangunan Perumahan (Studi Putusan No. 10/ Pdt.G/2023/PN Blp), Skripsi Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas syariah Universitas Islam Negeri Palopo. Dibimbing Oleh Muammar Arafat Yusmad dan Muhammad Yassir Akbar Ramadhani.

Skripsi ini membahas tentang Gugatan Wanprestasi dalam Kontrak Kerjasama Pembangunan Perumahan (Studi Putusan No. 10/ Pdt.G/2023/PN Blp), penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan memahami bagaimana kedudukan para pihak dalam perjanjian kerjasama pembangunan perumahan, kekuatan pembuktian isi perjanjian kerjasama yang terjadi dalam kasus ini, dan pandangan hukum syariah terhadap wanprestasi. Jenis penelitian ini adalah penelitian normatif dengan menggunakan beberapa metode pendekatan yaitu, pendekatan kasus (*Case Approach*), perundang-undangan dan pendekatan perbandingan hukum. Penelitian ini dilakukan dengan mengumpulkan data-data dari data primer dan data sekunder, dan analisa data menggunakan teknik pengumpulan data dan studi dokumen. Selanjutnya peneliti menyusun data yang ada sehingga dapat ditarik kesimpulan untuk menjawab permasalahan penelitian ini. Hasil penelitian menunjukan pertama, kedudukan para pihak dalam Gugatan wanprestasi dalam kontrak kerjasama pembangunan perumahan harus dijelaskan secara tegas dalam gugatan untuk menghindari interpretasi ganda yang dapat berujung dengan gugatan tidak dapat diterima. Dalam kasus ini penggugat konvensi mendudukan tergugat konvensi dalam kapasitas pribadi dan badan hukum. sebagaimana dalam Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas menjelaskan bahwa perseroan terbatas adalah badan hukum yang memiliki kedudukan dan kewenangan yang sama untuk bertindak secara hukum maupun dituntut pertanggungjawaban secara hukum. ketidakjelasan ini menimbulkan permasalahan dalam proses hukum dan berpengaruh pada keberlanjutan penyelesaian sengketa. Kedua, kekuatan isi perjanjian kerja sama sangat bergantung pada pemenuhan syarat-syarat sah nya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPdata, terutama terkait kesepakatan dan objek yang jelas. Jika tergugat tidak ditentukan dengan jelas, maka syarat kesepakatan atau kapasitas hukum tergugat dapat dipertanyakan, yang pada akhirnya memengaruhi kekuatan pembuktian perjanjian dalam sengketa. Ketiga, pandangan hukum ekonomi syariah terhadap wanprestasi yaitu tidak sesuai dengan asas-asas atau hukum islam. islam tidak memperbolehkan melakukan sebuah wanprestasi atau ingkar janji, namun pihak tergugat konvensi melakukan ingkar janji dalam suatu perjanjian, akibatnya dari salah satu pihak ada yang merasa dirugikan.

Kata Kunci: Wanprestasi, Hukum Ekonomi Syariah, Perjanjian Kerjasama

ABSTRACT

Reni Aqidah, 2023. "Lawsuit for Default in Housing Development Cooperation Contract (Study Decision No. 10/Pdt.G/2023/PN Blp), Thesis of the Sharia Economic Law Study Program, Faculty of Sharia, Palopo State Islamic Religious Institute. Guided by Muammar Arafat Yusmad and Muhammad Yassir Akbar Ramadhani.

This thesis discusses Lawsuits for Default in Housing Development Cooperation Contracts (Study of Decision No. 10/Pdt.G/2023/PN Blp), this research aims to find out and understand how the position of the parties in the housing development cooperation agreement, the strength of proof of the content of the cooperation agreement that occurred in this case, and the view of sharia law on default. This type of research is normative research with a case approach, Legislation and Comparative Law Approach. This research was carried out by collecting data from primary data and secondary data, and data analysis using data and document studies. Furthermore, the researcher compiles the existing data so that conclusions can be drawn to answer the problems of this research. The results of the study show that first, the position of the parties in the lawsuit for default in the housing development cooperation contract must be clearly explained in the lawsuit to avoid double interpretation that can lead to an unacceptable lawsuit. In this case, the plaintiff of the convention is sitting the defendant of the convention in both a personal capacity and a legal entity. as in Law No. 40 of 2007 concerning Limited Liability Companies explains that a limited liability company is a legal entity that has the same position and authority to act legally and be held legally accountable. This ambiguity causes problems in the legal process and affects the sustainability of dispute resolution. Second, the strength of the content of the cooperation agreement is highly dependent on the fulfillment of the conditions for the validity of the agreement as stipulated in Article 1320 of the Civil Code, especially related to clear agreements and objects. If the defendant is not clearly defined, then the terms of the agreement or the legal capacity of the defendant may be questioned, which ultimately affects the evidentiary power of the agreement in dispute. Third, the view of sharia economic law on default is not in accordance with Islamic principles or laws. Islam does not allow a breach of promise or breach of promise, but the defendant to the convention breaks a promise in an agreement, as a result of which one of the parties feels disadvantaged.

Keywords: Default, Sharia Economic Law, Cooperation Agreement

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Sejalan dengan perkembangan teknologi dan kemajuan ilmu pengetahuan serta meningkatnya tuntutan kebutuhan masyarakat, maka ketersediaan sarana dan prasarana yang memadai dapat meningkatkan kualitas hidup dan kesejahteraan bersama. Oleh karena itu, dalam pelaksanaan suatu proyek pembangunan sarana dan prasarana sangat diperlukan penglibatan sumber daya manusia yang kompeten, profesional dan mampu bekerja secara cepat, tepat, serta menghasilkan output yang berkualitas

Pembangunan secara umum mengacu pada proses peningkatan kondisi sosial dan infrastruktur dalam suatu masyarakat atau negara. pembangunan merupakan proses perbaikan yang berkesinambungan pada suatu masyarakat menuju kehidupan yang lebih baik atau lebih sejahtera.¹ Pembangunan ini melibatkan berbagai aspek salah satunya pembangunan infrastruktur, terkhususnya pada pembangunan perumahan yang merupakan salah satu sektor yang memiliki perang penting dalam pertumbuhan ekonomi dan pemenuhan kebutuhan tempat tinggal masyarakat.

Negara Indonesia adalah negara hukum, sebagai mana yang secara tegas tercantum dalam Pasal 1 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik

¹ Drajat Tri Kartono and Hanif Nurcholis, "Konsep Dan Teori Pembangunan," *Pembangunan Masyarakat Desa Dan Kota* IPEM4542/M (2018): 23–24.

Indonesia 1945 menyebutkan bahwa Negara Republik Indonesia adalah negara hukum, sehingga setiap aspek kehidupan berbangsa dan bernegara harus tunduk pada peraturan perundang-undangan yang berlaku, hal tersebut memberikan dasar bagi pemerintah dalam merancang dan melaksanakan kebijakan pembangunan perumahan. Dalam hal ini, perumahan harus direncanakan dan dibangun dengan mengacu pada prinsip-prinsip hukum berlaku, serta memastikan keadilan dan kesejahteraan bagi seluruh rakyat Indonesia. Sebagaimana dalam Pasal 1 Angka (7) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman disebutkan,

“Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.”²

Diterbitkannya peraturan ini diharapkan pemerintah dapat melakukan tanggung jawabnya dalam pengelolaan, meningkatkan upaya dalam mengadakan dan memberikan dukungan kemudahan serta fasilitas perumahan, serta area tinggal warga negara yang terjangkau dalam kompleks yang asri, tenang, seimbang dan berkelanjutan diseluruh wilayah Indonesia. Sehingga para individu dapat memiliki hak untuk berkembang secara fisik dan mental, serta menemukan tempat tinggal yang nyaman dan mendukung. Hal tersebut adalah kebutuhan dasar bagi setiap individu dan memiliki peran penting dalam penguatan karakter dan ahlak rumpun

² Ronal Miza (2023). Wanprestasi pelaksanaan perjanjian kerjasama pembangunan ruko antara PT. Menara bumi persada dengan PT. Wiko Manggara putra (Doctoral dissertation, UIN andalas).

sebagai bagian dari usaha untuk membentuk warga Indonesia yang utuh, autentik, mandiri dan produktif.³

Pelaksanaan pembangunan perumahan biasa dilakukan dengan perjanjian kerja sama yang melibatkan berbagai pihak seperti pemberi tugas (*bouwheer*), Pemborong, Konsumen dan sebagainya. Perjanjian kerjasama ini menjadi instrumen yang vital dalam mengatur hubungan antara para pihak yang bersangkutan. Para pihak sepakat untuk menaati perjanjian yang telah dibuat bersama dan atas dasar tersebut menimbulkan akibat hukum berupa hak dan kewajiban.

Perjanjian merupakan bentuk hubungan hukum yang memberikan kekuatan hukum yang mengikat bagi semua pihak yang terlibat dalam perjanjian, setiap pihak harus memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang dibuat. Berarti pihak yang bersangkutan dalam perjanjian haknya dijamin dan dilindungi oleh hukum dan undang-undang, sehingga apabila haknya tidak dipenuhi secara sukarela, pihak tersebut berhak menuntut melalui pengadilan supaya pihak bersangkutan dapat memenuhi atau menenggakan haknya.⁴

Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur bermacam-macam perjanjian yang pada umumnya, yaitu perjanjian yang lahir dari kontrak atau persetujuan. Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menyebutkan

³ Muhammad Yassir Akbar Ramadhani, *Hukum Bisnis Di Indonesia* (Cet: 1, Padang: Get Press Indonesia:2022). Hlm. 100

⁴ Ihsan, M. A. D. (2023). Analisis Yuridis Tanggung Renteng Wanprestasi Dalam Perjanjian Kerja Pembangunan Perumahan (Studi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 286 K/Pdt/2019) (Doctoral dissertation, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sumatera Utara).

bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Dalam hal ini menurut hukum perjanjian di Indonesia seseorang bebas melakukan perjanjian dengan pihak manapun yang dikehendakinya,

Peraturan perundang-undangan hanya mengatur tentang individu tertentu yang tidak cakap untuk membuat perjanjian, sebagaimana diatur dalam Pasal 1330 KUHPerdata. Akan tetapi dalam Pasal 1331 KUHPerdata menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat oleh pihak yang dianggap tidak cakap tetap sah. Selama pihak tersebut tidak menuntut pembatalannya. Hal ini sejalan dengan prinsip *pacta sunt servanda*, menyatakan bahwa setiap perjanjian yang sah harus dihormati oleh pihak yang terlibat.

Pasal 1338 KUHPerdata menyebutkan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah akan berlaku dengan kekuatan hukum yang sama dengan undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Menurut penjelasan R. Subekti, kita memiliki kebebasan untuk membuat perjanjian dalam bentuk dan isi apapun, dan perjanjian tersebut akan mengikat pihak-pihak yang terlibat sebagaimana undang-undang. Sehingga dapat dikatakan dalam pembuatan perjanjian, kita memiliki kebebasan untuk menetapkan aturan hukum kita sendiri, selama peraturan tersebut tidak melanggar hukum yang berlaku.⁵

Hukum Ekonomi Syariah, perjanjian biasa disebut dengan Akad, Akad adalah kesepakatan suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan atau

⁵ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Cet:1, Jakarta: Intermasa: 2016), , hlm. 14.

tidak melakukan suatu perbuatan hukum tertentu. Dalam Pasal 20 Ayat (1) KHEs tentang Akad menjelaskan bahwa, akad adalah kesepakatan dalam suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan dan atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu. sehingga dapat disimpulkan bahwa, Akad merupakan perjanjian atau kontrak yang disepakati dan dinyatakan dalam ucapan atau media lain yang tidak bertentangan dengan syariat islam.

Rencana pelaksanaan perjanjian kerjasama yang diatur dalam perjanjian tidak selalu dapat direalisasikan seperti yang direncanakan. Banyak faktor yang mempengaruhi pelaksanaan perjanjian, baik yang berasal dari faktor internal maupun eksternal, yang dapat menyebabkan rencana tersebut mengalami hambatan atau bahkan pembatalan. Begitu pula dalam perjanjian kerjasama pembangunan perumahan. Apabila hak dan kewajiban para pihak yang bersangkutan tidak terpenuhi, maka dapat dikatakan sebagai wanprestasi. Wanprestasi merujuk pada tindakan atau perilaku yang menyimpang dari apa yang telah disepakati dalam perjanjian antara pihak-pihak yang terlibat tanpa adanya paksaan, yang mengakibatkan kerugian bagi pihak lainnya. ketika terjadi wanprestasi, pihak yang dirugikan memiliki hak untuk menuntut ganti rugi dari pihak yang melanggar perjanjian, dengan harapan hukum dapat mencegah kerugian bagi salah satu pihak akibat wanprestasi tersebut.

Salah satu kasus yang terjadi di dalam perjanjian akibat salah satu pihak melakukan prestasi yang tidak semestinya dapat dilihat dalam Putusan Pengadilan

Negeri Belopa Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Blp.⁶ Para pihak dalam Putusan ini adalah Sukirman selaku Penggugat Kovensi/Tergugat Rekovensi telah melakukan perjanjian kerjasama dengan Amran Dahlan (Direktur PT Perjuangan dan Doa). Pada Tanggal 14 Desember 2016 Sukirman selaku Pihak pertama dan Jamil (Direktur PT. Perjuangan dan Doa) selaku pihak Kedua melakukan suatu perjanjian dimana dalam isi perjanjian menyebutkan bahwa pihak pertama memberi modal usaha sebesar Rp. 200.000.000 (dua ratus juta rupiah) kepada pihak kedua dalam melakukan kerjasama pembangunan perumahan.

Modal yang diberikan pihak pertama akan dikembalikan selama 12 bulan sesuai dengan kesepakatan para pihak, pihak kedua akan memberikan imbalan berupa lokasi ruko seluas 10x15m yang dipondasi dan cakar ayam dengan besi 12 inci serta jaminan sertifikat tanah kepada pihak pertama. Setelah 12 bulan dilaksanakannya perjanjian kerjasama yakni 14 Desember 2017, pihak pertama menagih isi perjanjian, namun pihak kedua mengatakan bahwa belum memiliki dana untuk mengembalikan pinjaman kepada pihak pertama. Dalam hal ini pihak kedua memiliki masalah dengan Hafid Kamaruddin selaku pemilik tanah dan terjadinya pemblokiran PT Perjuangan dan Doa.

PT Perjuangan dan Doa kembali dibuka saat adanya keputusan bahwa Direktur PT Perjuangan dan Doa yakni Jamil dikeluarkan dengan diberikan ganti rugi sebesar Rp. 100.000.000, (seratus juta rupiah) oleh Amran Dahlan (Tergugat) dibantu oleh penggugat dengan membayar uang sebesar Rp. 25.000.000,(dua puluh

⁶ Putusan Pengadilan Negeri Belopa, Sukirman v. Amran Dahlan, Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Belopa. 1 September 2023

lima juta) yang diberikan kepada Jamil, pada saat itu Amran Dahlan (Tergugat) yang mengambil ahli usaha perumahan yang dijalankan PT Perjuangan dan Doa.

Pada tanggal 9 Januari 2019 pihak penggugat dan tergugat membuat kembali perjanjian kerjasama, dimana dalam surat perjanjian tersebut di tandatangani oleh penggugat dan tergugat dihadapan Notaris yang telah diwaarmerking dengan nomor 01/W/2019, di mana dalam isi perjanjian, Sukirman (penggugat) bertindak sebagai pihak pertama dan Amran Dahlan (tergugat) sebagai pihak kedua. Adapun isi perjanjian tertanggal 9 Januari 2019 yaitu:

1. Pihak pertama memberikan modal usaha sebesar Rp. 225.000.000, kepada pihak kedua dalam hal pembangunan 7 unit rumah Tipe 36 dengan ukuran luas tanah 6x13 m²
2. objek perjanjian terletak di Desa Bukit Harapan, Kecamatan Bua, Kabupaten Luwu dengan sertifikat hak guna Nomor:0043/bukit harapan/2017. Tercatat atas nama PT Perjuangan dan Doa.
3. Modal usaha akan dikembalikan selama 12 bulan sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak
4. Pihak kedua akan memberikan jaminan berupa sertifikat tanah, sebidang tanah dengan ukuran 10x15 m² untuk membangun 2 (dua) Ruko yang masing 5x15 m² dan cakar ayam dengan 12 inci
5. Pihak pertama akan memperoleh imbalan dari pihak kedua pada setiap unit rumah yang terjual/kredit dibank sebesar Rp. 80.000.000,

Setelah ditandatanganinya perjanjian tersebut pihak pertama (penggugat) mulai membangun 7 unit rumah dan 5 diantaranya telah selesai dibangun dan 2 unit yang baru dipondasi. Dalam pelaksanaan perjanjian kerjasama tergugat tidak lagi memenuhi kewajibannya sebagaimana perjanjian pertama dan kedua tertanggal 9 Januari 2019, sehingga tergugat telah dianggap cidera janji/wanprestasi. Penggugat telah melakukan berbagai upaya dalam menyelamatkan kondisi tergugat, namun tergugat ternyata tidak memiliki itikad baik untuk memenuhi kewajibannya dengan membayar dan memberikah hak penggugat. Karena tergugat lalai dalam memenuhi kewajibannya penggugat mengalami kerugian yang besar. Maka penggugat menuntut tergugat untuk membayar dan sekaligus lunas kepada tergugat.

Penggugat melakukan gugatan di Pengadilan Negeri Belopa untuk memeriksa, mengadili dan memutus sengketa antara para pihak dalam gugatan. Adapun pokok perkara dalam gugatan ini yaitu menerima dan mengambulkan gugatan penggugat seluruhnya, menyatakan tergugat telah cidera janji/wanprestasi, memerintahkan tergugat melakukan kewajibannya sebagaimana dalam isi perjanjian tertanggal 9 Januari 2019, menghukum dan memerintahkan tergugat untuk membayar kerugian materil selama pelaksanaan perjanjian, dan membebaskan tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini. Berdasarkan uraian latar belakang permasalahan diatas, maka penulis tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul: Gugatan Wanprestasi Dalam Kontrak Kerja Sama Pembangunan Perumahan (Studi Putusan No. 10/Pdt.G/2023/PN Blp)

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang dikemukakan tersebut, maka rumusan masalah yang dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana Kedudukan Para Pihak dalam Putusan PN Belopa Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Blp?
2. Bagaimana Kekuatan Pembuktian Perjanjian/Kontrak dalam Putusan PN Belopa Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Blp?
3. Bagaimana Pandangan Hukum Ekonomi Syariah terhadap Wanprestasi Perjanjian Kerjasama dalam Putusan PN Belopa Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Blp?

C. Tujuan Penelitian

1. Guna mengetahui dan memahami bagaimana kedudukan para pihak dalam Putusan PN Belopa Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Blp.
2. Guna mengetahui dan memahami kekuatan pembuktian isi perjanjian/kontrak dalam Putusan PN Belopa Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Blp.
3. Guna mengetahui dan memahami bagaimana pandangan hukum syariah terhadap wanprestasi perjanjian kerjasama dalam putusan PN Belopa Nomor 10/Pdr.G/2023.PN Blp.

D. Manfaat Penelitian

Adapun yang menjadi manfaat dalam penelitian ini adalah:

1. Manfaat Teoritis
 - a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai referensi dan sumber informasi bagi pihak-pihak yang membutuhkan informasi mengenai penyelesaian Gugatan Wanprestasi Dalam Kontrak Kerja Sama Pembangunan Perumahan (Studi Putusan No. 10/Pdt.G/2023/Pn Blp)
 - b. Penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan bagi pengembangan penelitian selanjutnya.
2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi salah satu masukan bagi lembaga yang terkait dan masyarakat yang luas dalam pengambilan kebijakan selanjutnya.

E. Kajian Pustaka

1. Kajian Penelitian Yang Relevan

Penelitian relevan dilakukan untuk menghindari duplikasi pada temuan penelitian, selain itu penelitian yang relevan ini digunakan sebagai pedoman dalam penyelesaian penelitian ini, maka peneliti melakukan kajian terhadap beberapa karya penelitian yang cukup relevan. Selain itu untuk menunjukkan gambaran peneliti terhadap topik yang diteliti agar tidak terjadi kesamaan dengan peneliti lainnya.

Berikut ini adalah penelitian terdahulu yang digunakan oleh peneliti dalam menyusun skripsi mengenai, Gugatan Wanprestasi Dalam Kontrak Kerja Sama Pembangunan Perumahan (Studi Putusan No. 10/Pdt.G/2023/PN Blp), diantaranya:

- a. Ida Ayu Anom Tri Laksmi dan Aris Munandar berjudul “Analisis Putusan Mahkamah Agung Mengenai Perkara Wanprestasi Pembangunan Perumahan (Studi Kasus Perkara Nomor 694/PK/PDT/2017)” menggunakan metode penelitian normatif, dengan pendekatan yuridis dan doktrinal. Penelitian ini mendasarkan kajian hukumnya pada norma-norma yang tertuang dalam peraturan perundang-undangan. Tujuan dari penelitian tersebut adalah untuk menganalisis dasar pertimbangan hukum yang digunakan oleh Mahkamah Agung dalam memutus perkara wanprestasi serta menelaah akibat hukum dari putusan tersebut.

Hasil penelitiannya menunjukkan bahwa pertimbangan hukum Mahkamah Agung dalam memutus perkara Nomor 694/PK/Pdt/2017 didasarkan pada amar putusan pengadilan sebelumnya dan ketentuan peraturan perundang-undangan terkait wanprestasi. Putusan tersebut menyatakan bahwa perjanjian dibatalkan secara sah dan pemohon peninjauan kembali diwajibkan membayar ganti kerugian kepada pihak termohon ⁷

- b. Penelitian yang dilakukan oleh Nuraini Ayunda pada tahun 2022 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)”

⁷ Ida Ayu Anom Tri Laksmi and Aris Munandar, “Analisis Putusan Mahkamah Agung Terhadap Perkara Wanprestasi Pembangunan Perumahan,” *Private Law* 3, no. 1 (2023): 76–84, <https://doi.org/10.29303/prlw.v3i1.2149>.

menggunakan pendekatan normatif dengan tiga metode, yakni pendekatan perundang-undangan, pendekatan kasus, dan pendekatan konseptual. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menelaah secara mendalam pertimbangan hukum yang digunakan oleh majelis hakim dalam memutus perkara wanprestasi, serta mengkaji prinsip keadilan dalam pemberian ganti rugi berdasarkan perspektif maqashid syariah.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa hakim dalam Putusan Nomor 65/Pdt.G/2019/PN Jmr menerima gugatan penggugat dan memutus bahwa tergugat secara hukum terbukti melakukan wanprestasi, serta dibebankan untuk membayar seluruh biaya perkara. Adapun tinjauan dari perspektif hukum Islam, perjanjian dianggap sebagai amanah yang wajib dipenuhi. Pelanggaran terhadap akad dipandang sebagai bentuk khianat yang, dalam pandangan syariah, termasuk dalam kategori perilaku munafik. Dengan demikian, wanprestasi dalam pandangan hukum Islam tidak hanya melanggar hak pihak lain, tetapi juga mencerminkan cacat moral dalam kepribadian pelaku.⁸

- c. Penelitian yang dilakukan oleh Alemina Sikellitha pada tahun 2018 berjudul “Tinjauan Yuridis Wanprestasi dalam Kontrak Kerja Sama (Studi Putusan Mahkamah Agung No. 167/Pdt.G/2016/PN-MDN)” menggunakan pendekatan hukum normatif dengan jenis penelitian deskriptif. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji ketentuan hukum mengenai kontrak kerja sama menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), mengidentifikasi bentuk-

⁸ Ayunda Nuraini, “Tinjauan Yuridis Wanprestasi Dalam Kontrak Kerjasama (Studi Putusan Mahkamah Agung No.167/Pdt.G/2016/PN-MDN),” 2022.

bentuk wanprestasi yang terjadi dalam kontrak kerja sama, serta menganalisis akibat hukum dari sengketa yang diputus dalam Putusan Mahkamah Agung No. 167/Pdt.G/2016/PN-MDN.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa dasar hukum kerja sama merujuk pada Pasal 1320 KUHPerdara yang mengatur syarat sah perjanjian. Karena kontrak kerja sama tidak diatur secara khusus dalam KUHPerdara, maka perjanjian tersebut digolongkan sebagai perjanjian tidak bernama (*innominaat*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1319 KUHPerdara. Dalam perkara antara PT. Arga Citra Pertiwi dan Magdalena Fuadsam, Mahkamah Agung menyatakan gugatan batal demi hukum karena dinilai mengandung cacat formil (*obscur libel*). Akibatnya, penggugat dibebankan untuk membayar seluruh biaya perkara selama proses persidangan.⁹

- d. Ghena Ghena Dzinur Arninda pada tahun 2022 berjudul “Wanprestasi dalam Perjanjian Kerja Sama dan Penunjukkan Pekerjaan Rumah Tahan Gempa (Analisis Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 194/Pdt.G/2020/PN Mtr)” menggunakan metode penelitian hukum normatif, yaitu dengan menganalisis hukum sebagai norma tertulis dalam peraturan perundang-undangan. Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi dasar pertimbangan hukum hakim dalam menyelesaikan sengketa wanprestasi, serta memahami akibat hukum yang timbul dari wanprestasi dalam kontrak kerja sama

⁹ Alemina Sikellitha, “Tinjauan Yuridis Wanprestasi Dalam Kontrak Kerja Sama (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NO.167/PDT.G/2016/PN-MDN),” *Jurnal Universitas Medan Area* Vol.2, no. No.1 (2018).

penunjukan pekerjaan pembangunan rumah tahan gempa sebagaimana tertuang dalam Putusan Nomor 194/Pdt.G/2020/PN Mtr.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa hakim mempertimbangkan berbagai sumber, antara lain pendapat ahli hukum, keterangan dari pihak penggugat, dan dokumen-dokumen pendukung yang menunjukkan bahwa penggugat telah memenuhi kewajibannya dengan menyerahkan dana sebesar Rp 3.581.600.000 kepada tergugat guna pembangunan 100 unit rumah tahan gempa dalam jangka waktu yang telah disepakati. Namun, tergugat gagal melaksanakan kewajiban tersebut dan tidak mengembalikan dana yang telah diterima. Berdasarkan kondisi tersebut, tergugat dinyatakan telah melakukan wanprestasi dan dijatuhkan kewajiban untuk membayar ganti rugi kepada penggugat sebesar Rp 2.131.600.000 secara tunai sekaligus, serta menanggung biaya perkara sebesar Rp 1.776.000.¹⁰

- e. Penelitian yang dilakukan oleh Siti Dyara Aisha pada tahun 2019 berjudul “Ketidakseimbangan Kedudukan Para Pihak dalam Perjanjian Kredit di Bawah Tangan (Studi pada PT. Bank Mestika Dharma)” menggunakan metode yuridis normatif, dengan teknik pengumpulan data melalui studi pustaka (library research) dan studi lapangan (field research), yang diperoleh melalui analisis dokumen dan wawancara. Tujuan utama dari penelitian ini adalah untuk mengkaji apakah perjanjian kredit yang dibuat tanpa akta otentik telah mencerminkan keseimbangan antara kepentingan pihak bank dan debitur.

¹⁰ Ghennia Dzinur Arninda and H Zaenal Arifin Dilaga, “Wanprestasi Dalam Perjanjian Kerjasama Dan Penunjukan Pekerjaan Rumah Tahan Gempa (Analisis Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 194/PDT.G/2020/PN MTR),” *Jurnal Private Law* 2, no. 1 (2022).

Berdasarkan hasil penelitian, ditemukan bahwa perjanjian kredit yang dibuat di bawah tangan oleh PT. Bank Mestika Dharma belum mampu mengakomodir kepentingan kedua belah pihak secara adil. Selain itu, perjanjian semacam ini memiliki kelemahan dalam aspek pembuktian hukum, karena memerlukan alat bukti tambahan untuk memperkuat keabsahannya dalam proses persidangan.¹¹

Adapun perbedaan dan persamaan penelitian terdahulu dengan penelitian penulis yaitu:

Penulis	Judul	Perbedaan
Ida Ayu Anom Tri Laksmi dan Aris Munandar	Analisis Putusan Mahkamah Agung Mengenai Perkara Wanprestasi Pembangunan Perumahan (Studi Kasus Perkara Nomor 694/PK/Pdt/2017)	a. Putusan hakim yang digunakan, yaitu pertimbangan hakim dari amar putusan pengadilan sebelumnya b. Wanprestasi pada perjanjian pemborongan pembangunan perumahan
Nuraini Ayunda (2022)	Analisis Hukum Terhadap Gugatan Wanprestasi Pada Perjanjian Kerjasama PKP3 The Puri Kedaton	1). Dasar pertimbangan hakim apakah sudah memenuhi asas keadilan

¹¹ Aisha, Siti Dyara. Ketidaksimbangan Kedudukan Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Dibawah Tangan (Studi pada PT. Bank Mestika Dharma). 2021, (*Doctoral Dissertation, universitas Sumatera Utara*).

	(Studi Kasus Putusan Nomor 65/Pdt.G/2019/PN Jmr)	2). Dalam penelitian ini hasil gugatan pengugat diterima sesuai dengan pertimbangan hakim, tergugat dinyatakan bersalah dan mengganti kerugian selama proses pengadilan.
Alemina Sikellitha (2018)	Tinjauan Yuridis Wanprestasi dalam kontrak Kerjasama (Studi Putusan No.167/PDT.G/2016/PN-Mdn)	1) kasus wanprestasi perjanjian kontrak kerjasama pengelolaan restaurant dan lounge. 2) menganalisis kontrak kerjasama dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. 3) menganalisis bentuk wanprestasi pada putusan Putusan Mahkamah Agung No. 167/Pdt.G/2016/PN.Mdn.
Ghennia Dzinur Ar	Wanprestasi Dalam Perjanjian Kerjasama dan Penunjukkan Pekerjaan Rumah Tahan Gempa	1) dasar pertimbangan hakim dan akibat hukum terhadap wanprestasi dalam Putusan Pengadilan Negeri Mataram

	(Analisis Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 194/PDT.G/2020/PN MTR)	Nomor:194/Pdt.G/2020/PN Mtr. 2) dalam penelitian ini hasil gugatan pengugat diterima sesuai dengan pertimbangan hakim, tergugat dinyatakan bersalah dan mengganti kerugian selama proses pengadilan.
Siti Dyara Aisha	Ketidakseimbangan kedudukan para pihak dalam perjanjian kredit dibawah tangan (studi Pada PT. Bank Mestika)	1) menganalisis kedudukan para pihak dalam perjanjian kredit di bawah tangan. 2) bagaimana perlindungan hukum para pihak dalam perjanjian kredit dibawah tangan.

Tabel 1.1 : Persamaan dan Perbedaan Penelitian terdahulu

2. Landasan Teori

a. Perjanjian/Kontrak

1) Defenisi Perjanjian

Perjanjian merupakan bentuk hubungan hukum yang memberikan kekuatan hukum yang mengikat bagi semua pihak yang terlibat dalam perjanjian, setiap pihak harus memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang dibuat.

Menurut KUHPerdato perjanjian adalah kesepakatan antara dua belah pihak atau lebih yang memiliki tujuan untuk menciptakan, mengubah atau memutuskan suatu hubungan yang memiliki akibat hukum yang diakui oleh hukum. Pada Pasal 1313 KUHPerdato, menyebutkan perjanjian adalah perbuatan yang dilakukan oleh satu orang atau lebih mengikatkan dirinya di satu orang atau lebih.

Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdato menyebutkan bahwa segala perjanjian yang dibuat secara legal berlaku sebagai undang-undang bagi mereka membuatnya. Dalam Pasal tersebut dijelaskan bahwa setiap perjanjian mengikat kedua belah pihak, dan setiap orang dapat leluasa untuk melakukan perjanjian apa saja asal tak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan. Kebebasan berkontrak ini bukan berarti kebebasan yang tidak memiliki batas, tetapi dibatasi oleh tanggung jawab para pihak serta dapat memberikan kedudukan yang seimbang.¹² dengan kata lain untuk mendapatkan suatu perjanjian sekurang-kurangnya harus ada dua pihak sebagai badan hukum, dimana para pihak sepakat untuk mengikatkan diri pada masalah tertentu, seperti melakukan sesuatu, merelakan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu. Bentuk perjanjian dapat berupa rangkaian kata yang mengandung janji atau kemungkinan diucapkan atau ditulis. Adapun unsur-unsur perjanjian, menurut teori lama yaitu;

- a) Adanya perbuatan hukum
- b) Kesesuaian pernyataan dari beberapa orang
- c) Kesesuaian kehendak harus dipublikasikan atau dinyatakan

¹² Bayu Sugara and Moh Taufik Hidayat, "Syarat Subjektif Sahnya Perjanjian Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPERDATA) Dikaitkan Dengan Perjanjian E-Commerce," *Journal Sains Student Research* 1, no. 2 (2023): 805–12, <https://doi.org/10.61722/jssr.v1i2.301>.

- d) Perbuatan hukum terjadi karena kerjasama antara dua orang atau lebih,
- e) Pernyataan kehendak (*wilsverklaring*) yang sesuai harus saling bergantung satu sama lain
- f) Kehendak yang ditujukan untuk menimbulkan hukum
- g) Akibat hukum itu untuk kepentingan yang satu atas beban yang lain atau timbal balik
- h) Kesesuaian kehendak harus dengan mengingat peraturan perundang-undangan.¹³

2) Jenis-Jenis Perjanjian/Kontrak

Bentuk atau jenis perjanjian tidak diatur secara terperinci dalam undang-undang, akan tetapi dalam pemakaian hukum perjanjian oleh masyarakat dengan penafsiran Pasal KUHPerdara terdapat bentuk atau jenis perjanjian yang berbeda-beda. Perbedaan tersebut dapat dikelompokkan sebagai berikut;

a) Perjanjian/Kontrak Berdasarkan Sumber Hukumnya

Perjanjian berdasarkan sumbernya merupakan penggolongan perjanjian yang didasarkan pada tempat perjanjian ditemukan. perjanjian berdasarkan sumber hukumnya terbagi menjadi lima yaitu;

- (1) Perjanjian yang bersumber dari hukum keluarga
- (2) Perjanjian yang bersumber dari kebendaan, misalnya peralihan hak milik
- (3) Perjanjian obligatoir, perjanjian yang menimbulkan kewajiban
- (4) Perjanjian yang bersumber dari hukum acara (*bewijsove- reenkomst*)

¹³ Salim, *Hukum Kontrak: Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak* (Cet 14, Jakarta: Sinar Grafika: 2019). 25

(5) Perjanjian yang bersumber dari hukum publik (*publieck- rechtelijke overeenkomst*).¹⁴

b) Perjanjian Sepihak dan Perjanjian Timbal Balik

Perjanjian sepihak merupakan perjanjian yang membebankan prestasi hanya pada satu pihak. Contohnya perjanjian hibah, dalam Pasal 1666 KUHPerdara menyebutkan bahwa penghibahan adalah suatu perjanjian dimana si penghibah, di waktu hidupnya dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali menyerahkan suatu barang, guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu. Kriteria perjanjian ini adalah kewajiban berprestasi kedua belah pihak atau salah satu pihak, prestasi biasanya berupa benda berwujud berupa hak, contohnya hak untuk menghuni rumah.¹⁵

Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang membebankan prestasi antara para pihak yang melakukan perjanjian, sehingga menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak. Misalnya jual-beli, jual beli merupakan perjanjian yang dilakukan oleh dua pihak yaitu pihak penjual dan pihak pembeli, dimana si penjual menyerahkan hak milik atas suatu barang kepada pihak pembeli, sedangkan pihak pembeli membayar harga berupa sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut. dari contoh jual beli inilah timbul dua perkataan timbal balik yaitu satu pihak perbuatan yaitu menjual dan satu pihak lain dinamakan pembeli.

¹⁴ Salim, 27

¹⁵ Ahmad Arif Zukfizar, *Hukum Kontrak Bisnis* (Cet 1, Padang: CV. Gita Lentera:2018).h. 9-10

c) Perjanjian Cuma-Cuma dan Perjanjian Dengan Alasan Hak Yang Membebani

Perjanjian percuma adalah perjanjian yang hanya memberikan keuntungan kepada satu pihak saja, misalnya pinjam pakai, penitipan barang tanpa biaya dan pinjam meminjam tanpa adanya bunga. Sedangkan perjanjian dengan alasan hak yang membebani adalah perjanjian yang dilakukan oleh dua pihak atau lebih, dimana prestasi salah satu pihak selalu terdapat kontra dari pihak lainnya, sedangkan kedua prestasi tersebut ada hubungannya menurut hukum.

d) Perjanjian Bernama dan Tidak Bernama

Perjanjian bernama adalah perjanjian yang memiliki nama sendiri dan diatur oleh undang-undang. Contohnya jual-beli, sewa-menyewa, persekutuan perdata, hibah, penitipan barang, pinjam pakai, pinjam meminjam, pemberian kuasa, penanggungan utang dan lain-lain. Sedangkan perjanjian tidak bernama adalah perjanjian yang timbul, tumbuh dan berkembang dalam masyarakat contohnya kontrak rahim, *leasing*, beli sewa, *joint venture*, kontrak karya, *production sharing* dan lain-lain.

e) Perjanjian Kebendaan dan Perjanjian Obligator

Perjanjian kebendaan adalah perjanjian untuk memindahkan hak milik dalam perjanjian, contoh perjanjian ini adalah pembebanan jaminan dan penyerahan hak milik. Sedangkan perjanjian obligatoir adalah perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban dari para pihak. Objek dari perjanjian ini adalah dapat berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak, karena perjanjian obligatoir merupakan perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban antara pihak yang melakukan

perjanjian maksudnya dengan adanya perjanjian ini, maka timbullah hak dan kewajiban untuk mengadakan sesuatu.

f) Perjanjian Konsensual dan Perjanjian Real

Perjanjian konsensual adalah perjanjian yang mengikat setelah kedua belah pihak mencapai kesepakatan. Contohnya perjanjian jual-beli dan perjanjian sewa-menyewa. Sedangkan perjanjian real adalah perjanjian yang tidak hanya memerlukan kesepakatan tetapi juga memerlukan penyerahan objek atau barangnya, contohnya perjanjian penitipan barang dan perjanjian pinjam pakai.¹⁶

3) Subjek dan Objek Hukum dalam Perjanjian

Subjek perjanjian adalah para pihak yang terikat dengan suatu perjanjian. Dalam peraturan perundang-undangan subjek hukum dapat di bedakan menjadi beberapa golongan yaitu:

a) Manusia

Disebutkan dalam Pasal 2 KUHPerdata Yang Berbunyi:

“Anak yang ada dalam kandungan seorang perempuan, dianggap telah lahir, setiap kali kepentingan si ank menghendakinya. Bila telah mati sewaktu dilahirkan, dia dianggap tidak pernah ada”.

Semua manusia mempunyai hak-hak subjektif sejak dilahirkan sampai meninggal dunia sesuai dengan Pasal 2 KUHPerdata. Pada dasarnya manusia mempunyai hak sejak ia dilahirkan, namun tidak semua manusia mempunyai kewenangan dan kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum. Orang dapat melakukan perbuatan hukum adalah orang-orang yang telah dewasa dan atau sudah

¹⁶ Salim, *Hukum Kontrak: Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak* (Cet 14, Jakarta: Sinar Grafika: 2019). 27

kawin. Sedangkan orang-orang yang tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum yaitu

- (1) Orang yang belum dewasa
- (2) Orang yang di bawah pengampunan
- (3) Seorang wanita yang bersuami (Pasal 1330 KUHPerdata)

Apabila orang yang belum dewasa dan dibawah pengampunan ingin melakukan sebuah perbuatan hukum, maka yang bersangkutan harus didampingi oleh orang tua/walinya.

b) Badan Hukum

Badan hukum dalam bahasa Belanda disebut (*rechtspersoon*), yaitu suatu badan yang dapat mempunyai harta kekayaan, serta kewajiban seperti orang-orang pribadi. Dalam Pasal 1653 KUHPerdata menyebutkan bahwa

“Badan hukum adalah pengumpulan orang-orang sebagai badan hukum yang diakui oleh undang-undang, entah badan hukum itu diterima sebagai yang diperkenankan atau yang didirikan untuk maksud tertentu yang tidak bertentangan dengan undang-undang.”

Dari uraian diatas, dapat disebutkan unsur-unsur badan hukum yaitu:

- (1) Mempunyai perkumpulan
- (2) Mempunyai tujuan tertentu
- (3) Mempunyai harta kekayaan
- (4) Mempunyai hak dan kewajiban
- (5) Mempunyai hak menggugat atau digugat

Perseroan Terbatas (PT) diatur dalam Pasal 1 angka 1 UU No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas selanjutnya disebut dengan Undang Undang Perseroan

Terbatas menyebutkan bahwa Perseroan Terbatas adalah badan hukum yang merupakan persekutuan modal, didirikan berdasarkan perjanjian, melakukan kegiatan usaha dengan modal dasar yang seluruhnya terbagi dalam saham dan memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam undang-undang serta pelaksanaan.

Selanjutnya disebut dalam Pasal 1 Angka 2 Undang-Undang Perseroan Terbatas, organ-organ perseroan terbatas terdiri dari sebagai berikut:

(1) Rapat umum pemegang saham (RUPS)

RUPS adalah organ perseroan terbatas yang memiliki otoritas tertinggi, dimana semua keputusan mengenai perseroan diambil setelah memenuhi ketenteuang yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. RUPS berfungsi sebagai forum bagi pemegang saham untuk berkumpul dan membahas berbagai isu demi kepentingan perseroan. Keputusan terkait kebijakan perseroan dibuat melalui RUPS dan tidak terbatas pada pengangkatan atau pemberhentian direksi dan komisaris saja. Dalam RUPS, hak suara yang dominan memengaruhi setiap keputusan kebijakan perseroan.

(2) Direksi

Direksi merupakan organ perseroan yang memiliki kewenangan dan tanggungjawab penuh dalam mengelola perseroan untuk kepentingan sesuai dengan tujuan perseroan terbatas. Adapun tugas direksi yang diatur dalam Pasal 92 Sampai dengan Pasal 103 Undang-Undang Perseroan Terbatas:

- (a) Mengelola administrasi perseroan
- (b) Mewakili perseroan di dalam dan di luar pengadilan

- (c) Menyusun dan menjaga daftar pemegang saham, daftar khusus, risalah RUPS dan risalah rapat Direksi
- (d) Menyusun laporan tahunan dan dokumen keuangan
- (e) Dewan Komisaris

Dewan komisaris adalah organ perseroan yang bertanggung jawab untuk melakukan pengawasan umum dan khusus sesuai dengan anggaran dasar, serta memberikan nasehat kepada Direksi. Dewan Komisaris juga dapat memberikan wewenang untuk mengelola perseroan, mirip dengan tugas Direksi namun dalam situasi darurat, setelah mempertimbangkan anggaran dasar atau keputusan RUPS.¹⁷

Objek perjanjian adalah hal atau materi yang menjadi pokok dari kesepakatan antara pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut. objek perjanjian dapat berupa barang (barang bergerak atau tidak bergerak), jasa, hak atau kewajiban tertentu yang menjadi objek dari prestasi yang disepakati dalam perjanjian. Sedangkan menurut KUHPperdata objek perjanjian atau prestasi dapat berupa memberikan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu. Objek perjanjian harus memenuhi beberapa syarat yaitu:

- (1) Suatu Hal Tertentu atau Dapat Ditentukan

Berdasarkan Pasal 1320 Butir 3 KUHPperdata “perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu” artinya apa yang diperjanjikan dalam sebuah perjanjian haruslah hal atau suatu barang yang jelas, hal ini diperlukan ini perlu untuk menetapkan suatu

¹⁷ Freddy Hidayat, *Mengenal Hukum Perusahaan*, (Cet 1, Jawa Tengah: CV. Pena Persada:2020). Hlm. 45-48

hak dan kewajiban para pihak apabila terjadi perselisihan. Dalam Pasal 1333 KUHPerdara,

“pokok perjanjian setidaknya ditentukan jenisnya”

Mengenai jumlah barangnya tidak harus disebutkan, asal barang yang dijadikan objek perjanjian dapat ditentukan dan dihitung jumlahnya dikemudian hari. Sedangkan menurut Pasal 1334 KUHPerdara.

“barang yang menjadi perjanjian tidak harus telah ada pada saat perjanjian tersebut, kecuali dalam soal warisan yang belum terjadi”

(2) Objeknya Diperkenankan

Objek perjanjian tidak bertentangan dengan ketertiban umum atau kesusilaan atau dilarang oleh undang-undang. Hal tersebut dalam Pasal 1335 KUHPerdara dan Pasal 1337 KUHPerdara.

(3) Prestasi Harus Dapat Dilaksanakan

Artinya prestasi yang menjadi objek perjanjian harus memenuhi syarat, antara lain; kehalalan, kekuatan eksekusi yaitu prestasi dapat dilaksanakan oleh pihak yang melakukan perjanjian dan definitif yaitu objek perjanjian harus spesifik atau jelas, sehingga para pihak dapat mengetahui dengan pasti apa yang dijanjikan atau diharapkan.¹⁸

4) Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian

Syarat sahnya perjanjian menurut KUHPerdara yaitu:

¹⁸ Sulhi Muhamad Daud, “Hukum Objek Dan Kausa Dalam Perjanjian (Sebuah Perbandingan Antara Hukum Perdata Dan Hukum Islam),” *Islam & Contemporary Issues* 1, no. 1 (2021): 59–64, <https://doi.org/10.57251/ici.v1i1.79>.

- a) Kesepakatan para pihak yang melakukan perjanjian, artinya kedua belah pihak dalam melakukan suatu perjanjian harus berdasarkan kemauan yang bebas untuk mengikatkan diri dan kemauan itu harus dinyatakan, dan pernyataan ini dapat dilakukan dengan tegas atau secara diam-diam.
- b) Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian, artinya para pihak haruslah cakap untuk membuat perjanjian kecuali orang-orang yang menurut undang-undang tidak cakap, yaitu orang-orang yang belum dewasa, mereka yang ditaruh dibawah pengampungan dan perempuan yang telah kawin, orang yang belum dewasa adalah mereka yang belum genap 21 tahun dan belum kawin. Hal tersebut sejalan dengan Pasal 330 KUHPerdara menyebutkan bahwa seseorang yang berumur di bawah 21 tahun tetapi sudah kawin dianggap telah dewasa menurut hukum.
- c) Suatu hal tertentu/objek perjanjian berarti yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian haruslah suatu hal atau suatu barang yang cukup jelas atau tertentu yakni paling sedikit ditentukan jenisnya. Contohnya jual-beli rumah. Yang menjadi objek perjanjian adalah menyerahkan hak milik atas rumah dan menyerahkan uang harga dari pembelian rumah itu.
- d) Suatu sebab yang halal, artinya apa yang hendak di capai atau diharapkan oleh kedua belah pihak yang melakukan perjanjian itu haruslah dengan sebab yang halal. Dimana dilarang membuat perjanjian tanpa tujuan bersama, atau yang dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang. Akibatnya jika jika

perjanjian yang dilakukan tanpa suatu hal yang sebab halal, maka perjanjian tersebut batal demi hukum.¹⁹

5) Asas-Asas Hukum Perjanjian

Asas hukum merupakan dasar fundamental bagi terbentuknya suatu peraturan hukum. Hal ini berarti, bahwa peraturan-peraturan hukum dapat ditarik kembali ke prinsip-prinsip tersebut. Asas hukum berperang sebagai panduan atau arahan yang mengorientasikan pelaksanaan hukum. Prinsip-prinsip hukum ini tidak hanya bermanfaat sebagai panduan dalam menghadapi kasus-kasus yang kompleks, tetapi juga dalam proses penerapan aturan. Di dalam hukum perjanjian dikenal lima asas penting yaitu:

a) Asas Kebebasan Berkontrak (*Freedom Of Contract*)

Disebutkan dalam Pasal 1338 Ayat (1) KUHPerdata bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Berdasarkan asas kebebasan berkontrak, maka orang pada dasarnya dapat membuat perjanjian dengan keinginan masing-masing, selama tidak bertentangan dengan undang-undang kesusilaan dan ketertiban umum. Adapun ruang lingkup asas kebebasan berkontrak menurut hukum perjanjian Indonesia adalah:

- (1) Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian
- (2) Kebebasan untuk memilih pihak untuk membuat perjanjian

¹⁹ Desi Syamsiah, "Kajian Terkait Keabsahan Perjanjian E-Commerce Bila Ditinjau Dari Pasal 1320 KUHPerdata Tentang Syarat Sah Perjanjian," *Jurnal Inovasi Penelitian* 2, no. 1 (2021): 327–32.

- (3) Kebebasan untuk menentukan atau memilih klausa dari perjanjian untuk menentukan objek perjanjian
- (4) Kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian
- (5) Kebebasan untuk menerima atau menyimpang ketentuan undang-undang yang bersifat opsional (*aanvullend optional*)

Berlakunya kebebasan berkontrak ini tidaklah mutlak. KUHPdata memberikan pembatasan atau ketentuan terhadapnya.²⁰

b) Asas Itikad Baik

Menurut Pasal 1338 ayat (3) KUHPdata menjelaskan bahwa perjanjian yang telah dibuat harus dilaksanakan dengan itikad baik. Dengan adanya asas beritikad baik ini, maka perjanjian yang dirancang dengan disepakati oleh para pihak harus memiliki keadilan dan kepatuhan bagi kedua belah pihak yang berasal dari hati nurani para pihak yang melakukan perjanjian. Dalam menerapkan asas itikad baik tidak hanya dalam pelaksanaan kesepakatannya saja, akan tetapi itikad baik tersebut harus dilakukan oleh para pihak apabila terjadi sengketa antara para pihak, mulai dari menerapkan asas beritikad pada saat melakukan perundingan untuk mencari jalan keluar (*win-win solution*) mengenai sengketa antara para pihak.²¹

c) Asas Konsensualisme (*Consensualism*)

Asas konsensualisme adalah prinsip yang menyatakan bahwa suatu perjanjian dianggap sah dan mengikat para pihak apabila terjadi kesepakatan antara pihak

²⁰ Niru Anita Sinaga, "Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian," *Binamulia Hukum* 7, no. 2 (2018): 107–20, <https://doi.org/10.37893/jbh.v7i2.20>.

²¹ Niru Anita Sinaga, "Keselarasan Asas-Asas Hukum Perjanjian Untuk Mewujudkan Keadilan Bagi Para Pihak Dalam Suatu Perjanjian," *Jurnal Mitra Manajemen* Vol.7, no. 1 (2018): 84–98, <https://journal.universitassuryadarma.ac.id/index.php/jmm/article/download/529/495>.

yang terlibat dalam perjanjian. Menurut Pasal 1320 ayat (1) KUHPdata menyebutkan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah dengan adanya kata kesepakatan antara kedua belah pihak. Asas ini menekankan bahwa perjanjian akan terwujud pada saat para pihak menyetujui syarat-syarat yang telah ditentukan dalam perjanjian.

d) *Asas Pacta Sun Servanda*

Asas pacta sun servanda diakui sebagai bahwa semua perjanjian yang dibuat oleh manusia secara timbal balik pada hakikatnya bermaksud untuk dipenuhi, jika perlu dapat dipaksakan sehingga secara hukum mengikat para pihak yang melakukan perjanjian. Hal tersebut selaras dengan Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata bahwa semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

e) *Asas Kepribadian (Personalitas)*

Asas kepribadian adalah asas yang menentukan bahwa seseorang yang melakukan atau membuat perjanjian hanya untuk kepentingan perseorangan saja. Hal ini selaras dengan Pasal 1315 KUHPdata, bahwa pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri. Artinya dalam hukum perdata, seseorang tidak dapat menjadikan dirinya sebagai perwakilan untuk mengikat pihak lain tanpa wewenang yang sah atau tanpa persetujuan pihak yang bersangkutan. prinsip ini bertujuan untuk melindungi

kepentingan para pihak, serta memastikan bahwa perjanjian hanya mengikat pihak secara sah terlibat dan mampu memahami konsekuensi dari perjanjian tersebut.²²

6) Batalnya Suatu Perjanjian

Menurut Pasal 1446 sampai dengan 1456 KUHPdata, menyatakan bahwa terdapat tiga penyebab timbulnya pembatalan perjanjian yaitu:

- a) Para pihak yang terlibat dalam perjanjian belum dewasa dan di bawah pengampunan
- b) Bentuk perjanjian tidak sesuai dengan ketentuan dalam undang-undang
- c) Adanya cacat kehendak yaitu kekurangan dalam kehendak orang yang melakukan perbuatan yang menghalangi persesuaian kehendak para pihak yang melakukan suatu perjanjian. Cacat kehendak ini dapat dibedakan menjadi tiga macam yaitu,
 - (1) Kekhilafan adalah suatu penggambaran yang keliru tentang orang atau objek perjanjian yang dibuat oleh para pihak.
 - (2) Penipuan yaitu salah satu pihak sengaja memberikan gambaran atau fakta yang salah untuk membuat suatu perjanjian.
 - (3) Penyalahgunaan keadaan, yaitu penyalahgunaan keadaan ekonomis dan psikologis²³

²² Salim, *hukum kontrak: teori dan teknik penyusunan kontrak* (jakarta: sinar grafika; 2019) hlm. 9-13

²³ Nurasih Harahap, "Perjanjian Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata," *Jurnal Hukum Dan Kemasyarakatan Al-Hikmah* 3, no. 3 (2022): 598.

b. Wanprestasi

1) Wanprestasi Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Wanprestasi berasal dari bahasa belanda yang memiliki arti prestasi yang buruk. Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban seperti yang telah ditentukan dalam kontrak/perjanjian antara para pihak. Menurut kamus hukum, wanprestasi adalah kelalaian, kealpaan, cidera janji, atau tidak menepati kewajibannya dalam perjanjian.²⁴ Sedangkan dalam Pasal 1242 KUHPerdata mengatur lebih jelas tentang wanprestasi yaitu

“jika perikatan itu bertujuan untuk tidak berbuat sesuatu, maka pihak manapun yang berbuat bertentangan dengan perikatan itu, karena pelanggaran itu saja, diwajibkan untuk mengganti biaya, kerugian dan bunga.”

Hal tersebut menjelaskan bahwa apabila para pihak tidak melakukan yang berlawanan dengan kontrak/perjanjian yang dilakukan maka tidak terjadi wanprestasi, akan tetapi apabila salah satu pihak melakukan yang berlawanan dengan perjanjian, maka pihak telah melakukan wanprestasi. Contohnya perjanjian untuk tidak membangun tembok, dalam hal ini kedua belah pihak melakukan perjanjian untuk tidak membangun tembok disamping rumah mereka yang berdampingan apabila salah satu pihak dari mereka membuat tembok maka pihak tersebut telah melakukan wanprestasi.

Dari uraian di atas maka, wanprestasi dapat dijabarkan menjadi beberapa macam yaitu:

- a) Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya

²⁴ Dermina Dsalimunthe, “Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW),” *Al-Maqasid* 3 (2018): 12–14.

- b) Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan
- c) Melakukan apa yang dijanjikan tapi terlambat
- d) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan

Wanprestasi artinya debitur tidak memenuhi sesuatu yang telah diwajibkan seperti yang telah ditetapkan dalam perjanjian. Tidak dipenuhinya kewajiban oleh debitur ini disebabkan oleh dua kemungkinan alasan, yaitu karena kesalahan baik disengaja tidak dipenuhinya kewajiban maupun karena kelalaian dan karena keadaan memaksa (*overmacht atau force majeure*).

Secara umum untuk menentukan apakah seorang debitur melakukan wanprestasi, maka perlu ditentukan dalam keadaan bagaimana debitur dikatakan sengaja atau lalai tidak memenuhi prestasi. Adapun keadaan tersebut yaitu:

- a) Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali
- b) Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak baik atau keliru
- c) Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak tepat waktunya sebagaimana yang di atur dalam Pasal 1238 KUHPerdara ²⁵

Dalam hal terjadinya wanprestasi, maka pihak lain sebagai Pihak yang dirugikan atau biasa disebut kreditur dapat memilih antara beberapa kemungkinan, yaitu:

- a) Kreditur dapat menuntut pelaksanaan perjanjian

²⁵ Kristiane Paendong and Herts Taunaumang, "Kajian Yuridis Wanprestasi Dalam Perikatan Dan Perjanjian Ditinjau Dari Hukum Perdata," *Yuridis*, 2019, 1–7, <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/41642>.

- b) Kreditur menuntut ganti rugi
- c) Kreditur menuntut pelaksanaan perjanjian beserta ganti rugi
- d) Kreditur menuntut pembatalan perjanjian disertai dengan ganti rugi.

Sedangkan akibat hukum bagi debitur yang melakukan wanprestasi yaitu:

- a) Debitur diwajibkan untuk membayar ganti rugi yang telah diderita oleh kreditur sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1234 KUHPerdara.
- b) Apabila perikatan itu timbal balik, maka kreditur dapat menuntut pembatalan perjanjian melalui hakim (Pasal 1266 KUHPerdara).
- c) Apabila perjanjian itu untuk memberikan sesuatu, maka risiko beralih kepada debitur sejak terjadi wanprestasi (Pasal 1237 Ayat (2) KUHPerdara).
- d) Debitur diwajibkan untuk menjalankan perjanjian jika masi dapat dilakukan atau pembatalan disertai dengan ganti kerugian (Pasal 1267 KUHPerdara).
- e) Debitur wajib membayar biaya perkara jika diperkenankan di pengadilan dan apabila debitur dinyatakan bersalah.

Kreditur dapat meminta ganti rugi kepada debitur jika wanprestasi yang dilakukan oleh debitur bukan termasuk alasan yang tergolong *force majeure* yaitu, yang pertama karena sebab-sebab yang tidak terduga menurut Pasal 1244 KUHPerdara, jika terjadi hal hal yang tidak terduga yang menyebabkan terjadinya kegagalan dalam melaksanakan perjanjian, maka hal tersebut bukan termasuk dalam kategori wanprestasi perjanjian, melainkan termasuk *force majeure*. Kecuali jika debitur tidak beritikad baik dalam hal ini debitur dapat dimintakan tanggung jawabnya. Dan yang kedua karena keadaan yang memaksa, debitur tidak perlu bertanggung jawab atas tidak dilaksanakannya perjanjian tersebut karena

disebabkan oleh keadaan yang memaksa seperti yang dijelaskan dalam Pasal 1245 KUHPerdata, yaitu apabila terjadi perbuatan/persetujuan yang dilakukan oleh debitur ternyata dilarang oleh undang-undang yang berlaku, maka debitur tersebut tidak memiliki kewajiban untuk membayar ganti rugi.²⁶

c. Perjanjian Menurut Perspektif Hukum Ekonomi Syariah

Dalam perdata islam perjanjian atau kontrak biasa disebut dengan al aqd yang berarti ikatan, sedangkan menurut istilah akad memiliki makna yaitu ijab dan qabul yang melahirkan hak dan kewajiban terhadap objek akad. Dalam Pasal 20 Ayat (1) Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah menyebutkan bahwa

“Akad adalah kesepakatan dalam suatu perjanjian/kontrak yang dilakukan oleh dua pihak atau lebih untuk melakukan perbuatan hukum tertentu.”

Dari pengertian tersebut dapat disimpulkan bahwa, akad adalah setiap perilaku yang melahirkan hak, atau mengalihkan atau mengubah, mengakhiri hak baik itu bersumber dari satu pihak ataupun dua pihak. Ijab dan qabul dimaksudkan untuk menunjukkan adanya keinginan dan kerelaan timbal balik para pihak yang bersangkutan terhadap isi perjanjian/kontrak, Sehingga ijab dan qabul menimbulkan hak dan kewajiban atas masing-masing pihak secara timbal balik. Ijab adalah pernyataan pihak pertama mengenai isi perikatan yang diinginkan, sedangkan qabul adalah pernyataan pihak kedua untuk menerimanya. Akad haruslah sesuai dengan kehendak syariah, maksudnya adalah bahwa setiap

²⁶ Paendong and Taunaumang. 5

perjanjian yang dilakukan oleh dua pihak atau lebih tidak dianggap sah apabila tidak sejalan dengan ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan oleh hukum syara. ²⁷

Salah satu perjanjian kerjasama yang sesuai dengan hukum syara yaitu akad mudharabah yaitu akad kerjasama dimana, pihak yang pertama yaitu pihak penyedia modal dan pihak kedua sebagai pengelola, dengan keuntungan yang diperoleh dibagi sesuai dengan kesepakatan bersama dan kerugian ditanggung oleh pemilik modal. Akad ini merupakan bentuk pembiayaan syariah umum yang digunakan oleh perbankan syariah, dimana sistem perbankan syariah didasarkan pada konsep hukum islam dari al-qur'an dan hadist. Sistem perbankan islam didirikan untuk menyediakan layanan pembiayaan yang halal kepada komunitas muslim dengan mematuhi hukum islam untuk mencapai tujuan sosial ekonomi islam. ²⁸

Menurut jumhur fuqaha, hukum melakukan aqad itu pada dasarnya boleh dengan syarat tidak melanggar kaidah-kaidah umum mua'malat dalam islam. karena memenuhi janji itu hukumnya wajib sebagaimana dalam Q.S Al-Maidah 5:1

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَى عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحِلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ (الْمَائِدَةُ/5: 1)

Terjemahan :

“Wahai orang-orang yang beriman, penuhilah janji-janji. Dihalalkan bagimu hewan ternak, kecuali yang akan disebutkan kepadamu (keharamannya) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang berihram (haji atau umrah).

²⁷ Ono Sahroni, *Fikim Muamalah: Dinamika Teori Akad Dan Implementasinya Dalam Ekonomi Syariah* (Cet 5, Depok: Rajawali Pers; 2021) hlm. 4-15

²⁸ Muammar Arafat Yusmad et al., “Revitalization Supervision Islamic Banking in Enhancement Compliance in Indonesia and Malaysia,” *Samarah* 8, no. 1 (2024): 468–94, <https://doi.org/10.22373/sjkh.v8i1.20524>.

*Sesungguhnya Allah menetapkan hukum sesuai dengan yang Dia kehendaki. (Q.S Al-Maidah 5:1)”*²⁹

Q.S Al-Maidah 5:1 dalam tafsir Al-Misbah menjelaskan bahwa Allah memulai tuntutan dalam ayat ini dengan menyebutkan *“hai orang-orang yang beriman penuhilah akad-akad itu”*, untuk membuktikan keimanan kamu maka penuhilah akad/janji kalian buat, baik akad antara kamu dengan Allah melalui pernyataan kamu dengan beriman kepada Nabinya atau melalui nalar yang dianugerahkan kepada kamu, dan perjanjian antara kamu dengan sesama manusia lainnya bahkan perjanjian antara kamu dengan diri kamu sendiri. Semua akad selama tidak mengandung sesuatu yang diharamkan sebagaimana dalam ayat ini menyebutkan bahwa *“hewan ternak dihalalkann bagimu kecuali yang diharamkan kepadamu”* yaitu telah dihalalkan bagi kamu hewan ternak yang telah disembelih secara sah yakni dihalalkan bagimu untuk memakan, menggunakan kulit, bulu, tulang dan hal yang lain dari hewan ternak itu. Demikian itu, *“dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang berihram”* yaitu menunaikan haji, umrah. Allah menetapkan hukum-hukum halal atau haram, boleh atau tidak sesuai dengan apa yang dikehendakinya. Maka dengan hal itu penuhilah aturan-aturannya.³⁰

Ayat ini bersifat umum tanpa merinci jenis-jenis akadnya, maka ayat ini berlaku umum, akad ini termasuk dalam fiqih muamalah dimana kaidah yang

²⁹ Departemen Agama RI, Al-Qur'an Dan Terjemahannya . (Depok:Sabik)

³⁰ M. Quraish Shihab, Tafsir Al Mishbah: pesan, kesan dan keserasian Al-Qur'an, (Jakarta: Lentera Hati, 2002) Hlm. 6-9

berlaku dalam muamalah adalah *Al-Ashlu Fil Mua'malat Al-Ibahah* (hukum asal yang berlaku dalam muamalah adalah boleh).

الأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَاتِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا

Terjemahan :

“pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.”

Adapun hadist Muhammad saw tentang akad/perjanjian kerjasama yaitu,

Hadist Nabi Riwayat Thabrani (HR. Thabrani dari Ibnu Abbas):

كَانَ سَيِّدُنَا الْعَبَّاسُ بْنُ عَبْدِ الْمُطَّلِبِ إِذَا دَفَعَ الْمَالَ مُضَارَبَةً اشْتَرَطَ عَلَى صَاحِبِهِ أَنْ لَا يَسْلُكَ بِهِ بَحْرًا، وَلَا يَنْزِلَ بِهِ وَادِيًا، وَلَا يَشْتَرِيَ بِهِ دَابَّةً ذَاتَ كَبِدٍ رَطْبَةٍ، فَإِنْ فَعَلَ ذَلِكَ ضَمِنَ، فَبَلَغَ شَرْطُهُ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ فَأَجَازَهُ

Terjemahan :

“Abbas bin Abdul Muthallib jika menyerahkan harta sebagai mudharabah, ia mensyaratkan kepada mudharib-nya agar tidak mengarungi lautan dan tidak menuruni lembah, serta tidak membeli hewan ternak. Jika persyaratan itu dilanggar, ia (mudharib) harus menanggung resikonya. Ketika persyaratan yang ditetapkan Abbas itu didengar Rasulullah SAW, beliau membenarkannya.” (HR. Thabrani dari Ibnu Abbas)

Dalam hadist ini menunjukkan bahwa dalam akad perjanjian kerjasama para pihak dapat menetapkan syarat-syarat tertentu, asalkan syarat tersebut tidak bertentangan dengan dengan syariat islam atau menyebabkan ketidakadilan.³¹

Hadist Riwayat Abu Daud:

³¹ Syafri Muhammad Noor, *Hadist Syirkah Dan Mudharabah* (Cet: 1, Jakarta Selatan: Rumah Fiqih Publishing: 2019). Hlm 16-17

: عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: "قَالَ اللَّهُ تَعَالَى: أَنَا ثَالِثُ الشَّرِيكَيْنِ مَا لَمْ يَخُنْ أَحَدُهُمَا الْآخَرَ، فَإِذَا خَانَ أَحَدُهُمَا الْآخَرَ خَرَجْتُ مِنْهُمَا

Terjemahan:

"Dari Abu Hurairah R.A., ia berkata bahwa Rasulullah SAW bersabda: "Allah Ta'ala berfirman: Aku adalah pihak ketiga dari dua orang yang berserikat selama salah seorang di antara mereka tidak mengkhianati yang lain. Jika salah satu dari mereka mengkhianati yang lainnya, maka Aku keluar dari keduanya." (HR. Abu Daud).

Makna dari hadist di atas adalah bahwa Allah Swt. akan memberikan perlindungan dan bantuan kepada dua orang yang berserikat, serta menyertakan berkah dalam usaha mereka. Namun, jika salah satu dari mereka mengkhianati rekannya, Allah Swt. akan mencabut dukungan dan berkah tersebut.:

Dalam Hukum Ekonomi Syariah, konstruksi perjanjian harus memenuhi prinsip bermua'malah serta memenuhi rukun dan syarat sah perjanjian. Selain itu, terdapat ketentuan mengenai kewajiban untuk memenuhi perjanjian dan larangan bekerja sama dalam melakukan dosa, serta adanya kecakapan dari pihak-pihak yang terlibat dalam perbuatan hukum.

Adapun rukun perjanjian menurut jumhur ulama adalah:

- 1) Para Pihak Yang Memuat Akad/Perjanjian, dalam Pasal 23 KHES menjelaskan bahwa pihak-pihak yang berakad adalah perseorangan, kelompok orang, persekutuan tau badan usaha serta orang yang berakad harus cakap hukum, berakal dan tamyiz
- 2) Adanya Objek Akad/Perjanjian
- 3) Pernyataan Kehendak Para Pihak (Ijab Dan Qabul)

Adapun syarat-syarat sah akad/perjanjian yang harus dipenuhi agar tujuan akad dianggap sah dan mempunyai akibat hukum adalah sebagai berikut:

- 1) Syarat *shigat* (Ijab dan Qabul)
 - a) Shigat harus jelas dan bisa dipahami
 - b) Kesesuaian antara ijab dan qabul
 - c) Ijab dan qabul dilakukan berturut-turut, maksudnya antara ijab dan qabul harus *muttashil* (nyambung, *connect* dan dilakukan dalam satu *majlis 'aqad* (tempat berkontrak)
- 2) Pelaku akad
 - a) Secara Khusus, pelaku kontrak disyaratkan harus orang mukallaf (*aqil-baligh*), berakal sehat, dewasa dan cakap hukum.
 - b) Pelaku akad dapat menunaikan kewajiban dan haknya dalam perjanjian.
- 3) Syarat objek akad
 - a) Barang yang *masyru'* (legal)
 - b) Bisa diserahkan waktu akad
 - c) Objek akad harus jelas (dapat ditentukan) dan diketahui oleh kedua belah pihak
 - d) Objek akad harus ada pada waktu akad, maksudnya objek akad harus ada secara konkret ketika kontrak dilaksanakan atau diperkirakan akan ada pada masa yang akan datang dalam kontrak tertentu seperti kontrak *salam*, *ishtishna*, dan *mudharabah*.

Hukum islam mewajibkan agar seseorang menghormati dan mematuhi setiap perjanjian yang diamanahkan kepadanya. Oleh sebab itu apabila salah satu pihak tersebut melakukan cidera janji dengan tidak menepati kewajibannya sebagaimana

dalam perjanjian, maka ia dikatakan telah melakukan wanprestasi terhadap perjanjian yang dilakukannya. Wanprestasi merupakan kelalaian yang bisa saja terjadi dalam suatu perjanjian atau akad baik ketika akad berlangsung maupun saat pemenuhan akad. Adapun dasar hukum wanprestasi menurut Q.S. Ash-Shaff 61:2-3.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لِمَ تَقُولُونَ مَا لَا تَفْعَلُونَ كَبُرَ مَقْتًا عِنْدَ اللَّهِ أَنْ تَقُولُوا مَا لَا تَفْعَلُونَ
(الصَّافَّ/61:2-3)

Terjemahan:

“Wahai orang-orang yang beriman, mengapa kamu mengatakan sesuatu yang tidak kamu kerjakan? Sangat besarlah kemurkaan di sisi Allah bahwa kamu mengatakan apa yang tidak kamu kerjakan.” (As-Saff/61:2-3)³²

Ayat tersebut merupakan peringatan kepada orang mengingkari janjinya, sebagai mana firman Allah Swt *“hai orang- orang yang beriman mengapa kamu mengatakan sesuatu yang tidak kamu perbuat”* dimana dalam ayat tersebut merupakan pengingkaran Allah Swt terhadap orang yang menetapkan suatu janji, namun ia tidak memenuhinya. Hal tersebut dipertegas oleh Allah Swt dalam ayat selanjutnya, *“Sangat besarlah kemurkaan di sisi Allah bahwa kamu mengatakan apa yang tidak kamu kerjakan”*.³³

Menurut hukum ekonomi syariah, kelalaian dalam memenuhi kewajiban untuk memberikan hak orang lain dianggap sebagai tindakan yang terlarang, terutama jika ada perjanjian yang telah disepakati sebelumnya. Menurut hukum

³² Departemen Agama RI, Al-Qur'an Dan Terjemahannya . (Depok:Sabik)

³³ Muhammad Nasib Rifai'i, *Rinkasan Tafsir Ibnu Kasir: Jilid 4*, (Cet 1, Jakarta: Gema Insani: 2011)

islam, orang-orang yang lalai atau melanggar perjanjian tersebut dikategorikan kepada sifat orang munafik sebagaimana dalam sabda Rasulullah SAW, dari Abu Hurairah R.A Rasulullah SAW Bersabda:

“ciri-ciri orang munafik itu ada tiga yaitu: apabila ia berbicara ia berdusta, apabila ia berjanji ia mengingkari, dan apabila dipercaya ia bekhianat.” ³⁴

Jika seseorang melanggar atau tidak memenuhi kewajibannya, maka ia dapat dikenai sanksi berupa pembayaran ganti kerugian (*dhaman*) kepada pihak yang dirugikan.

d. Penyelesaian Sengketa Perdata dalam Perjanjian/Kontrak

1) Penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi/pengadilan

Jalur litigasi adalah proses penyelesaian masalah hukum melalui pengadilan. Biasanya tindakan hukum yang diajukan disebut litigasi. Pengadilan diatur dalam Undang-Undang RI No. 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum menjelaskan bahwa pengadilan umum bertugas untuk menyelesaikan perkara perdata dan pidana yang tidak diatur dalam hukum acara khusus lainnya. Selain itu undang-undang ini juga menjelaskan struktur pengadilan, kewenangan, serta hak dan kewajiban hakim dan pihak-pihak yang terlibat dalam proses peradilan.

Gugatan adalah langkah hukum yang diajukan di pengadilan oleh penggugat, yaitu pihak yang merasa dirugikan akibat tindakan tergugat, meminta solusi hukum atau keadilan. Tergugat wajib menanggapi gugatan tersebut. pengadilan akan memberikan putusan yang mendukung penggugat, dan berbagai perintah pengadilan dapat dikeluarkan untuk menenggakan hak, memberikan ganti rugi, atau

³⁴ Dina Nurfitri, “Wanprestasi (Ingkar Janji) Dalam Hukum Bisnis Syariah Wanprestasi (Default/Breaking Promise) in Sharia Business Law,” *Jurnal Ilmiah Pesantren* 8 (2022): 1134–35.

mengeluarkan perintah sementara atau permanen untuk mencegah atau memaksa tindakan tertentu.³⁵

Penyelesaian suatu perkara perdata di pengadilan memerlukan alat bukti yang telah ditemukan dan diakui oleh undang-undang yang berlaku. Alat bukti ini akan digunakan sebagai dasar dalam pembuktian dihadapan pengadilan. Dalam hukum acara perdata, terdapat beberapa jenis alat bukti yang diatur dalam Pasal 1866 KUHPerdata yaitu;

1) Alat Bukti tertulis

Yang dimaksud alat bukti tertulis atau surat adalah semua hal yang memuat tanda-tanda bacaan yang bertujuan untuk mengepresikan perasaan atau pemikiran seseorang. Surat sebagai alat bukti tertulis dibedakan sebagai akta dan surat bukan akta. Akta sendiri terbagi menjadi akta otentik dan akta dibawah tangan. Dengan demikian dalam hukum pembuktian terdapat tiga jenis surat, yaitu akta otentik, akta dibawah tangan, dan surat bukan akta sebagai bentuk pembuktian.³⁶

2) Alat Bukti Saksi

Saksi adalah individu yang memberikan keterangan di pengadilan tentang apa yang mereka ketahui, lihat, dengar, atau alami secara langsung, sehingga dapat memperjelas suatu perkara. Keterangan seorang saksi harus disampaikan secara lisan dan langsung, yang berarti tidak boleh diwakilkan oleh orang lain dan harus diungkapkan secara lisan dihadapan pengadilan. Pasal 171 HIR menyatakan bahwa

³⁵ Mohamad Fajri Mekka Putra Nadhifah, Raisa Berliana, "Wanprestasi Perjanjian Kerjasama Pembangunan Perumahan Oleh Pengembang Terhadap Pemilik Tanah Di Kota Padang (Putusan Pengadilan Tinggi Padang Nomor 194/PDT/2022/PT PDG)," *Law Review* 6, no. 2 (2023): 421–29.

³⁶ Komang Ayuk Septianingsih, I Nyoman Putu Budiarta, and Anak Agung Sagung Laksmi Dewi, "Kekuatan Alat Bukti Akta Otentik Dalam Pembuktian Perkara Perdata," *Jurnal Analogi Hukum* 2, no. 3 (2020): 336–40, <https://doi.org/10.22225/ah.2.3.2584.336-340>.

untuk membuat keterangan saksi dapat dipercaya, saksi harus mampu menjelaskan latarbelakang yang membuatnya mengetahui peristiwa yang dijelaskan. Adapun yang tidak dapat didengar sebagai saksi diatur dalam Pasal 172 R.Bg/145 H.I.R.

3) Alat Bukti Persangkaan

Ketentuan mengenai persangkaan diatur dalam Pasal 173 H.I.R., yang tidak menjelaskan secara rinci apa yang dimaksud dengan persangkaan. Pasal tersebut hanya menyatakan bahwa persangkaan dapat digunakan sebagai alat bukti jika dianggap penting, cermat, spesifik dan saling terkait, Sedangkan dalam Pasal 1915 menyebutkan bahwa persangkaan adalah kesimpulan yang oleh undang-undang atau hakim ditarik dari suatu peristiwa yang diketahui umum kearah suatu peristiwa yang tidak diketahui umum. Ada dua persangkaan dalam KUHPerdara yaitu persangkaan yang berdasarkan undang-undang dan persangkaan yang tidak berdasarkan undang-undang.

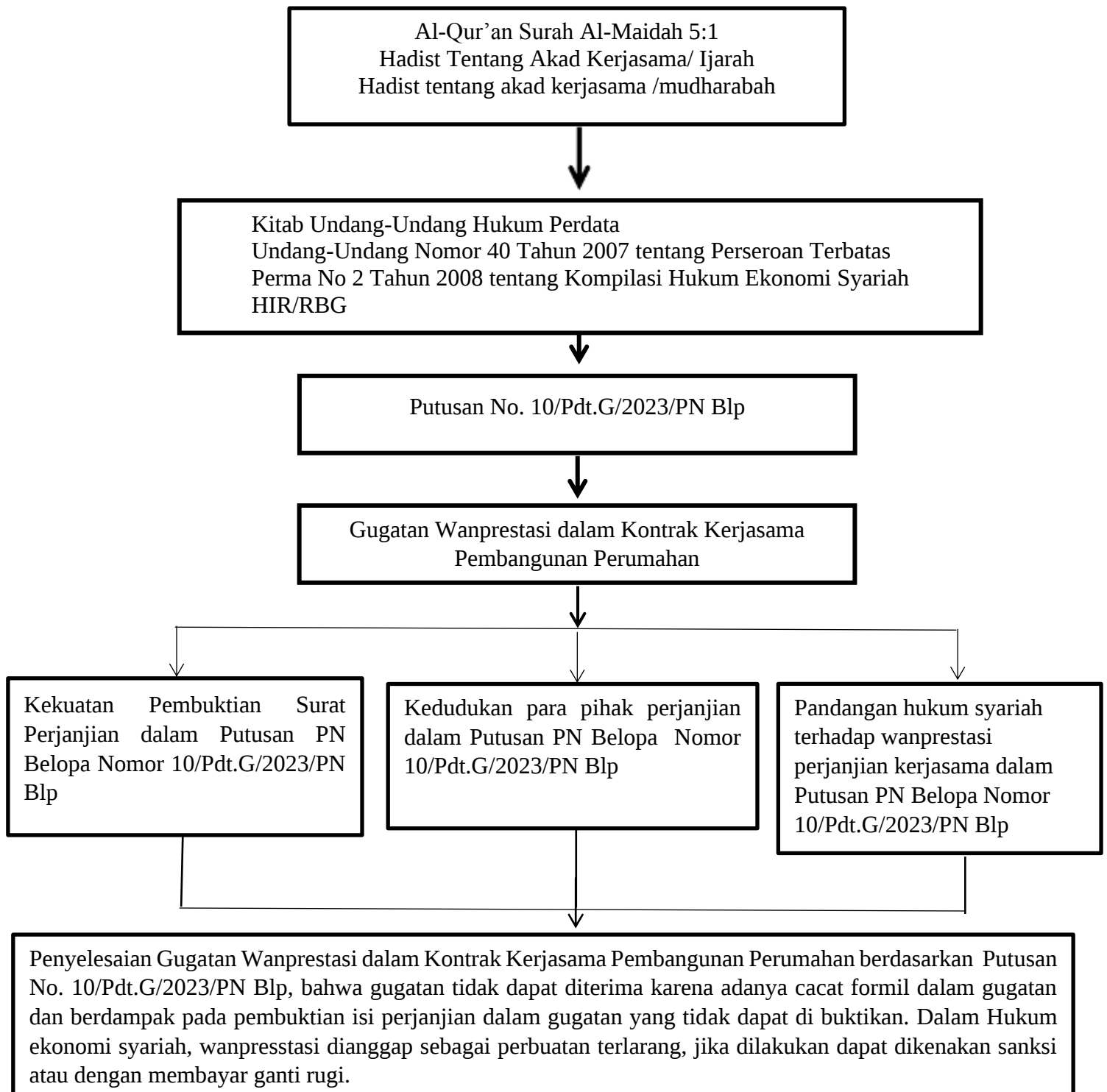
4) Alat Bukti Pengakuan

Alat bukti berupa pengakuan diatur dalam Pasal 174,175, dan 176 HIR. Pasal 174 H.I.R menjelaskan bahwa pengakuan dapat dibedakan menjadi pengakuan di depan hakim dan pengakuan di luar sidang (Pasal 175 H.I.R).

5) Alat Bukti Sumpah

Alat bukti berupa sumpah dapat digunakan sebagai upaya terakhir untuk membuktikan kebenaran dalam suatu proses perkara perdata. Sumpah sebaiknya ditanggguhkan penggunaanya selama masih ada alat bukti lain yang dapat diupayakan.

3. Kerangka Fikir



Gambar. 2.1 Kerangka Berpikir

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian Dan Pendekatan Penelitian

Metode Penelitian merupakan cara ilmiah untuk mendapatkan data dengan tujuan dan kegunaan yang diinginkan. Istilah metode penelitian terdiri dari dua kata yaitu metode dan penelitian. Metode merupakan kegiatan ilmiah yang saling berhubungan dengan suatu prosedur yang sistematis untuk memahami suatu subjek dan objek kajian, sebagai usaha untuk menemukan jawaban yang dapat dijelaskan secara ilmiah dan termasuk keasliannya. Sedangkan penelitian merupakan suatu upaya proses pengumpulan dan evaluasi data yang dilakukan secara terstruktur, untuk mencapai tujuan tertentu. Jenis metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian hukum normatif.

Penelitian hukum normatif dapat diartikan sebagai “metode penelitian terhadap kaidah-kaidah hukum yang baik dilihat dari segi hierarki peraturan hukum (vertikal) dan hubungan yang harmonis Peraturan Perundang-undangan (horizontal)”. Sehingga dapat disimpulkan bahwa Penelitian hukum normatif merupakan salah satu jenis metodologi penelitian hukum berdasarkan analisisnya pada peraturan perundang-undangan yang berlaku dan relevan dengan permasalahan hukum yang menjadi fokus penelitian.³⁷ peneliti menggunakan dua pendekatan dalam penelitian ini yaitu:

³⁷ Kornelius Benuf, Siti Mahmudah, and Ery Agus Priyono, “Metodologi Penelitian Hukum Sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer,” *JURNAL Gema Keadilan* 7, no. 1 (2020): 26–27, <https://doi.org/10.24246/jrh.2019.v3.i2.p145-160>.

a. Pendekatan Undang-Undang (*Statute Approach*)

Pendekatan Undang-Undang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi terkait dengan isi hukum yang sedang ditangani. Dalam pendekatan undang-undang, hukum dianggap sebagai sumber utama untuk menyelesaikan masalah atau konflik yang muncul. Pendekatan ini melibatkan penggunaan pengetahuan tentang hukum dan peraturan yang berlaku untuk menemukan solusi yang tepat dan adil dalam sebuah kasus. Peneliti menggunakan pendekatan ini untuk menelaah teks undang-undang dan peraturan-peraturan yang terkait dengan penelitian, serta memahami substansi hukum yang terkandung di dalamnya beserta implementasi undang-undang yang terkait dengan penelitian.³⁸

b. Pendekatan Kasus (*Case Approach*)

Pendekatan Kasus adalah Metode analisis yang digunakan dalam memahami, mengevaluasi dan memecahkan masalah berdasarkan studi kasus Spesifik. Pendekatan kasus ini menelaah kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan yang telah mempunyai kekuatan yang tetap. Peneliti menggunakan pendekatan kasus ini dengan cara menelaah kasus pada putusan Mahkamah Agung No. 10/Pdt.G/2023/PN Blp.

c. Pendekatan perbandingan hukum

Pendekatan perbandingan hukum dilakukan untuk membandingkan dua atau lebih variabel dalam suatu sistem hukum yang berbeda-beda. Sehingga ditemukan persamaan dan perbedaan pada masing-masing variabel tersebut.

³⁸ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta:Kencana, 2022) Hlm. 136-156

Studi hukum banding merupakan suatu kegiatan dengan membandingkan hukum suatu negara dengan hukum negara lain atau membandingkan keputusan pengadilan dengan keputusan pengadilan lain dengan topik yang sama. Dalam penelitian ini peneliti membandingkan subjek hukum dan penyelesaian perkara perdata di Indonesia dan Inggris.

2. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut;

- a. Bahan hukum primer adalah bahan hukum utama yang digunakan dalam sebuah penelitian, dalam penelitian ini bahan hukum primer yang digunakan adalah Putusan No. 10/Pdt.G/2023/PN Blp, serta peraturan perundang-undangan yaitu, KUHPerdata dan Undang-Undang Tentang kekuasaan Hakim.
- b. Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang diperoleh dari sumber kedua atau sumber sekunder dari data yang dibutuhkan. Data sekunder pada umumnya berupa bukti, catatan atau laporan historis yang telah tersusun dalam arsip (data documenter) yang dipublikasikan dan yang tidak dipublikasikan.

3. Teknik pengumpulan data

Metode pengumpulan data merupakan langkah yang paling strategis dalam penelitian, karena tujuan utama dari penelitian adalah mendapatkan data. Metode pengumpulan data yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini yaitu:

- a. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan pengumpulan data yang dilakukan oleh peneliti dengan cara mengumpulkan dokumen-dokumen dari sumber terpercaya. Dokumentasi bisa berbentuk tulisan, gambar atau karya-karya monumental dari seseorang. Dokumentasi digunakan dalam mengumpulkan data dari sumber-sumber dokumen. Dokumen merupakan catatan peristiwa yang sudah berlalu, dokumen bisa berbentuk tulisan, gambar, atau karya-karya monumental dari seseorang.³⁹

Dokumen berbentuk tulisan misalnya catatan harian, sejarah kehidupan, cerita, biografi, peraturan kebijakan. Dokumen berbentuk gambar misalnya foto, gambar hidup, sketsa dan lain-lain. Dokumen berbentuk karya misalnya karya seni, yang dapat berupa gambar, patung, film, dan lain-lain. Dokumentasi merupakan pelengkap dari penggunaan metode observasi dan wawancara, hasil wawancara dari observasi akan lebih kredibel/ dapat dipercaya kalau ada didukung oleh dokumen yang terpercaya.

b. Internet Searching

Peneliti mengumpulkan berbagai tambahan referensi yang bersumber dari internet untuk melengkapi referensi peneliti serta untuk menemukan fakta atau teori yang berkaitan masalah yang diteliti.

4. Analisis Data

Analisis data adalah proses mengorganisasikan dan mengurutkan data kedalam pola, kategori, dan satuan uraian dasar. Dalam penelitian ini menggunakan

³⁹ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif Dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2019) h. 195-198

analisis yuridis, terhadap Putusan Mahkamah Agung No. 10/Pdt.G/2023/PN Blp.

Maka data yang diperoleh akan dilengkapi secara kualitatif yaitu:

a. Reduksi Data

Reduksi data adalah langkah untuk menyaring, memfokuskan, menyederhanakan, merangkum dan mengolah data mentah yang berkaitan dengan masalah penelitian. Proses ini membantu menciptakan gambaran yang lebih jelas, sehingga mempermudah pengambilan keputusan atau pelaksanaan penelitian sehingga mempermudah pengambilan keputusan atau pelaksanaan lanjutann jika diperlukan.

b. Menampilkan Data

Penyajian data adalah proses merangkum data yang telah dikumpulkan ke dalam format yang mempermudah penarikan kesimpulan. Dalam penelitian ini, teks naratif digunakan sebagai alat untuk menyajikan data, sehingga peneliti dapat mengintegrasikan informasi secara sistematis dan mudah diakses.

c. Penarikan Kesimpulan

Penarikan kesimpulan adalah langkah untuk merumuskan hasil penelitian dengan memastikan bahwa kesimpulan yang diambil didukung oleh data yang telah dikumpulkan dan dianalisis secara menyeluruh.

BAB II
KEDUDUKAN PARA PIHAK DALAM PUTUSAN PENGADILAN
NEGERI BELOPA NO. 10/PDT.G/2023/PN BLP

A. Identitas Para Pihak Dalam Gugatan Perkara

Identitas para pihak dalam suatu perkara adalah salah satu faktor penting yang membantu menentukan sejauh mana proses hukum itu sendiri dan apa yang akan menjadi hasil dari putusan pengadilan.

1. Identitas Para Pihak

Penyebutan identitas dalam surat gugatan dalam perkara perdata di atur dalam Pasal 118 ayat (1) HIR, meliputi penulisan nama lengkap, tempat tinggal dan pekerjaan para pihak yaitu penggugat dan tergugat. Perkara wanprestasi perjanjian kerjasama yang mengakibatkan lahirnya Putusan Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Blp melibatkan beberapa pihak yaitu:

a. Penggugat

Penggugat adalah pihak yang merasa dirugikan haknya oleh pihak lain. Penggugat adalah Sukirman bertempat tinggal di Dusun Lanrang, Desa Balla, Kecamatan Bajo, Kabupaten Luwu, Sulawesi Selatan. Selaku pihak pertama dalam perjanjian kerjasama pembangunan perumahan dengan PT Perjuangan dan Doa.

Dimana dalam perkara wanprestasi ini Sukirman sebagai Pihak yang dirugikan memiliki hak dan kewajiban;

1) Hak

(a) Mengajukan Gugatan Kepada Pengadilan

(b) Meminta ganti rugi atas kerugian yang di akibatkan wanprestasi

- (c) Meminta penetapan sita jaminan
- (d) Meminta penetapan uang paksa (*Dwangsom*)

2) Kewajiban

- (a) Memberikan bukti-bukti mendukung dengan jelas dan logis
- (b) Menjelaskan alasan gugatannya dengan jelas dan logis
- (c) Membayar biaya perkara
- (d) Mematuhi keputusan pengadilan

b. Tergugat

Tergugat adalah pihak yang dituduh melakukan wanprestasi. Tergugat dalam perkara wanprestasi ini adalah Amran Dahlan sekaligus sebagai direktur PT. Perjuangan dan Doa, yang bertempat tinggal di Dusun Kombong, Desa Kurrusumanga, Kecamatan Belopa, Kabupaten Luwu. Selaku pihak kedua dalam perjanjian kerjasama pembangunan perumahan dengan Sukirman. Pihak tergugat memiliki hak dan kewajiban dan perkara gugatan sebagai berikut;⁴⁰

1) Hak

- (a) Mengajukan Bantahan atas gugatan
- (b) Mengajukan gugatan rekovensi
- (c) Meminta penolakan gugatan penggugat
- (d) Meminta penetapan sita jaminan terhadap aset penggugta

2) Kewajiban

- (a) Memberikan jawaban atas gugatan

⁴⁰ Putusan Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Blp, Sukirman Melawan Amran Dahlan (Selaku direktur PT Perjuangan dan Doa) Tanggal 1 September 2023

- (b) Membayar ganti rugi jika terbukti melakukan wanprestasi
- (c) Membayar perkara
- (d) Mematuhi keputusan pengadilan

B. Analisis Kedudukan Para Pihak Dalam Putusan Pengadilan Negeri Belopa No. 10/Pdt.G/2023/PN Blp

Hukum acara yang digunakan di Pengadilan dalam lingkungan Peradilan Negeri mengikuti ketentuan hukum acara perdata yang berlaku di Pengadilan dalam lingkungan Peradilan Umum. Agar dapat beracara di pengadilan, pihak-pihak yang terlibat, baik individu maupun badan hukum, harus memenuhi syarat formal dalam penyusunan gugatan, yang meliputi identitas para pihak, posita, dan petitum. Identitas dalam gugatan harus dicantumkan secara jelas untuk menghindari kekeliruan. Kesalahan dalam penulisan nama tergugat, apalagi jika menyimpang hingga mengubah identitas pihak, dianggap sebagai pelanggaran terhadap syarat formil. Hal serupa juga berlaku jika tergugat adalah badan hukum; nama badan hukum tersebut harus dituliskan secara lengkap dan sesuai dengan nama resminya.

Subjek hukum sebagai pemangku hak dan kewajiban terdiri dari 2 (dua) macam yaitu orang perorangan (*natuurlijk persoon*) dan badan hukum (*Rechtspersoon*). Sebagai subjek hukum baik individu atau badan hukum memiliki kewenangan yang sama untuk bertindak secara hukum dan atau dituntut secara hukum kecuali dalam keadaan tidak cakap. Dalam Putusan Pengadilan Negeri Belopa Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Blp penggugat konvensi mendudukan tergugat konvensi yaitu Amran Dahlan sebagai pribadi dan PT Perjuangan dan Doa diwakili Amran Dahlan selaku Direktur sebagai badan hukum, adalah 2 subjek hukum yang

berbeda yang masing-masing dapat melakukan perbuatan dan dimintai pertanggungjawaban secara hukum. Keberadaanya sebagai badan hukum dapat dibuktikan dengan bukti PR-5 tentang akad pendirian perseroan terbatas yaitu PT perjuangan dan Doa didirikan pada tanggal 5 Januari 2017 oleh Jamil, Amran Dahlan (Tergugat Konvensi), Sutrisno Jamil, Ardi Wiranata Amran dan Mustakin.

Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas menyatakan bahwa perseroan terbatas selanjutnya disebut perseroan adalah suatu badan hukum yang merupakan persekutuan modal dan didirikan berdasarkan perjanjian serta melakukan kegiatan usaha dengan modal dasar yang seluruhnya terbagi dalam saham dan memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam Undang-Undang. Badan hukum atau *Rechtspersoon* adalah suatu badan atau perkumpulan yang memiliki hak-hak dan melakukan perbuatan seperti seorang manusia, serta memiliki kekayaan sendiri, dapat digugat dan menggugat di depan hakim. ⁴¹perseroan dapat mengadakan hubungan -hubungan baik dengan sesama badan hukum maupun dengan manusia melalui perantaraan organ perseroan yang memiliki kewenangan sebagai diatur dalam Undang-Undang dan Anggaran Dasar.

Organ perseroan terbatas merujuk pada komponen utama dalam struktur internal sebuah perseroan terbatas yang memiliki tugas dan wewenang spesifik untuk mengelola serta mengawasi perusahaan. Organ-organ ini bertindak sebagai penggerak, pengatur operasional dan pengawas demi tercapainya tujuan perusahaan sesuai dengan ketentuan dalam anggaran dasar, Sebagaimana disebutkan dalam

⁴¹ Muhammad Sadi, *Hukum perusahaan di indonesia*. (Cet 2, Jakarta: Kencana: 2020). 107

Undang-Undang Perseroan Terbatas (UUPT) bahwa salah satu organ utama perseroan terbatas yaitu direktur atau dalam istilah hukum disebut direksi.

Direksi merupakan organ yang memiliki kewenangan dan tanggungjawab penuh dalam mengelola perseroan sesuai dengan maksud dan tujuannya, serta bertindak sebagai wakil perseroan, baik dalam urusan di dalam maupun di luar pengadilan. Kewenangan direksi berasal dari peran pentingnya dalam menjalankan operasional perseroan. Pengelolaan perseroan harus dilakukan dengan itikad baik dan tanggung jawab yang tinggi. Direksi mempunyai kedudukan dan kewenangan sebagai berikut:

1. Direksi berfungsi menjalankan pengurusan perseroan

Mengelola perseroan demi kepentingan dan sesuai dengan serta tujuan perseroan. Berdasarkan UUPT, direksi memiliki kewenangan menjalankan pengurusan sesuai kebijakan yang dianggap tepat, sejauh kebijakan tersebut berada dalam batas-batas yang diatur dalam undang-undang dan atau anggaran dasar. Dalam UUPT menjelaskan bahwa tugas pengelolaan ini mencakup pengurusan operasional sehari-hari perseroan.⁴²

2. Direksi sebagai wakil perseroan

Direksi bertindak sebagai perwakilan resmi dalam menjalankan tugas hukum dan operasional perseroan, berdasarkan Undang-Undang Perseroan terbatas (UUPT) direksi memiliki kewenangan untuk bertindak atas nama perusahaan, baik

⁴² Raffles Raffles, "Tanggung Jawab Dan Perlindungan Hukum Direksi Dalam Pengurusan Perseroan Terbatas," *Undang: Jurnal Hukum* 3, no. 1 (2020): 107–37, <https://doi.org/10.22437/ujh.3.1.107-137>.

di dalam maupun di luar pengadilan. Dengan kata lain, direksi secara sah dapat mewakili perusahaan dalam berbagai urusan, seperti menandatangani kontrak, membuat perjanjian atau menghadiri proses hukum. Direksi memiliki kewenangan bersifat tidak terbatas dan tidak bersyarat. Dengan kata lain, direksi dapat bertindak mewakili Perseroan tanpa kuasa, sebab kuasa yang dimilikinya atas nama Perseroan melekat secara inherent pada diri dan jabatannya karena undang-undang. Sesuai kapasitasnya sebagai kuasa mewakili Perseroan berdasarkan undang-undang, direksi berwenang memberi kuasa kepada orang yang ditunjuknya untuk bertindak mewakili Perseroan.⁴³

Hukum formil mengatur proses beracara di pengadilan, dimulai dari pendaftaran perkara hingga pelaksanaan putusan. Suatu perkara dapat didaftarkan di kepaniteraan pengadilan agama apabila telah memenuhi formulasi gugatan mencakup identitas para pihak, posita, dan petitum. Penyebutan nama lengkap dan status para pihak dalam gugatan harus jelas dan tegas, yang merupakan salah satu syarat esensial dalam formulasi gugatan.

Penggugat konvensional menggugat tergugat konvensional untuk menyatakan demi hukum tergugat konvensional telah cidera janji (wanprestasi) dalam perjanjian kerjasama pembangunan perumahan tertanggal 9 Januari 2019. Berdasarkan kedudukan para pihak dalam hukum acara perdata, secara formil tergugat konvensional bertindak sebagai kuasa PT Perjuangan dan Doa sedangkan secara materil pihak yang berperkara adalah PT perjuangan dan Doa. Kedudukan Amran Dahlan sebagai pribadi berdasarkan Pasal 1131 BW, bahwa seluruh harta kekayaan miliknya baik

⁴³ M. Yahya Harahap, *Hukum Perseroan Terbatas*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), hlm. 346.

yang sudah ada maupun yang akan ada dikemudian hari harus menjadi tanggungan untuk perikatannya. Sedangkan dalam kapasitas sebagai direksi maupun pemegang saham PT Perjuangan dan Doa, berdasarkan Pasal 3 Undang-Undang No 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas menyebutkan;

“Pemegang saham Perseroan tidak bertanggung jawab secara pribadi atas perikatan yang dibuat atas nama Perseroan dan tidak bertanggung jawab atas kerugian Perseroan melebihi saham yang dimiliki”

Tindakan penggugat konvensi mencampurkan adukan kualitas tergugat sebagai pribadi dan representasi badan hukum menjadikan gugatan kabur dan tidak jelas mengenai subjek hukum yang dimintai, Amran Dahlan selaku pribadi atau PT perjuangan dan Doa yang diwakili Amran Dahlan sebagai Direksi. Dengan demikian gugatan yang di ajukan penggugat konvensi mengalami cacat formil sehingga dinyatakan tidak diterima (*Niet Onvankelijkverklaard*). Putusan pengadilan yang NO (*Niet Onvankelijkverklaard*) akibat cacat formil juga dapat dilihat dari beberapa putusan pengadilan dibawah ini yaitu:

1. Putusan Pengadilan Agama Bantul Nomor: 446/Pdt.G/2020/PA Btl

Identitas para pihak dalam perkara ini yaitu, Benny Nurrohman (Penggugat) dan Syaiful Azmi Aziz (Direktur PT Salam Teguh Perkasa), gugatan wanprestasi akad Istishna jual beli kavling rumah B-62 di Perumahan Taman Darussalam Jogja 2. pokok sengketa bermula dari perjanjian pemesanan kavling tanah yang dijanjikan akan direalisasikan oleh PT. Salam Teguh Perkasa, di mana Syaiful Azmi Aziz Bertindak sebagai Direktur. Penggugat mengklaim telah melakukan pembayaran sebesar Rp. 121.000.000.00, untuk kavling B-26, namun hingga waktu yang disepakati

Kavling tidak serahkan, oleh karena itu penggugat menganggap tergugat telah melakukan wanprestasi atas perjanjian yang telah dibuatnya dan mengajukan gugatan ke Pengadilan Agama Bantul. Namun dalam pokok perkara, tergugat menyampaikan eksepsi bahwa gugatan mengandung cacat formil yang serius, terutama dalam penentuan subjek hukum tergugat. Tergugat menyatakan bahwa ia digugat secara pribadi, padahal akad istishna dilakukan dalam kapasitas sebagai direktur PT. Salam Teguh Perkasa, dan bukan atas nama pribadi.

Putusan majelis hakim mempertimbangkan bahwa antara penggugat dan tergugat pribadi tidak memiliki hubungan hukum langsung, karena perjanjian yang menjadi dasar gugatan adalah perjanjian antara penggugat dan PT Salam Teguh Perkasa. Akibatnya terjadi *Error In Person* atau kekeliruan dalam penentuan subjek hukum tergugat. Berdasarkan pertimbangan hakim tersebut, majelis hakim menyatakan bahwa gugatan mengandung cacat formil yang tidak dapat diperbaiki, sehingga amar putusan menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard/ No*). Namun dalam eksepsi, menerima eksepsi tergugat dengan alasan gugatan penggugat *Exceptio Error In Persona*.⁴⁴

2. Putusan pengadilan Negeri Cibinong Nomor: 43/Pdt.G/2020/PN Cbi

Perkara ini merupakan sengketa wanprestasi dalam perjanjian Jual-Beli

1 Unit rumah di perumahan Griya Cilebut Asri Blok K No. 10 dengan luas

⁴⁴ Putusan Pengadilan Agama Bantul, Benny Nurrohman v. Syaiful Azmi Aziz, Nomor 446/Pdt.G/2020/PA Btl.

tanah 120 m² dan bangunan 40 m² . penggugat (D'clara Guswita Purba), tergugat (PT Anugrah Karya Bangun Persada) sebagai pihak pengembang perumahan Griya Cilebut Asri, turut tergugat I (Egi Anggiawati Padli) dan turut tergugat II (PT BTN Syariah) sebagai pihak yang memberikan fasilitas pembiayaan KPR-BTN iB berdasarkan 71207702 yang di legalisir oleh tergugat I pada tanggal 4 Oktober 2016. Sumber perkara yaitu, karena menurut penggugat tanah yang diserahkan tergugat tidak sesuai luasnya (selisih 12 m²). Hal tersebut tercantum dalam posita 6. Sehingga penggugat meminta pengembalian atau ganti rugi. Namun eksepsi tergugat dalam surat gugatan terdapat ketidak konsistenan dalam menyebutkan identitas tergugat, yakni antara PT Anugrah Karya Bangun Persada dan PT Karya Bangun Sejahtera, sehingga gugatan *Error In Persona*. ketidakkonsistenan ini dianggap cacat formil yang fatal, karena membingungkan karena siapa sebenarnya yang digugat secara sah.

Oleh karenanya majelis hakim berpendapat ketidakjelasan tentang siapa yang digugat sehingga mengakibatkan tidak dapat dieksekusi atau dilaksanakan putusan tersebut karena subjek hukum tidak jelas dan tidak dapat dituntut untuk melaksanakan putusan. Majelis hakim menilai hal tersebut sebagai *Error In Persona*, yaitu kekeliruan dalam menentukan pihak tergugat yang sah secara hukum. karena kesalahan tersebut menyangkut syarat formil dalam hukum acara perdata, majelis hakim tidak melanjutkan pemeriksaan pokok perkara dan menjatuhkan putusan gugatan tidak diterima (*Niet*

Ontvankelijke Verklaard)/NO namun dalam eksepsi tergugat menerima mengenai gugatan *Error In Person*.⁴⁵

Untuk gugatan yang memiliki cacat formal (surat kuasa, *Error In Person*, *Obscuur Libel*, *Premature*, kadaluwarsa, dan *Ne Bis In Idem*), keputusan yang diambil harus dan jelas menyebutkan dalam amar putusan bahwa gugatan tidak dapat diterima. Dilihat dari 2 (dua) putusan diatas maka apa yang dilakukan oleh Hakim Pengadilan Negeri Belopa telah sesuai dengan peraturan, dimana Hakim memutuskan bahwa gugatan penggugat cacat formil sehingga gugatan tidak dapat diterima (NO).

Adapun upaya hukum yang dapat ditempuh bagi pihak yang gugatan perkaranya dinyatakan tidak dapat diterima oleh pengadilan yaitu dengan mengajukan gugatan kembali dengan memperbaiki kesalahan dalam gugatan misalnya kesalahan pada subjek hukum seperti dalam Putusan Pengadilan Negeri Belopa Nomor: 10 Pdt.G/2023/PN Blp. Mengajukan gugatan tentunya proses persidangan akan diperiksa dari awal lagi. Namun ada pengecualian untuk gugatan yang Tidak dapat diterima/ NO yang didasarkan pada *Nebis In Idem* (tidak dapat diajukan kembali) atau daluarsa (perkara tidak dapat diajukan karena telah melewati batas waktu).

⁴⁵ Putusan pengadilan Negeri Cibinong, D'Clara Guswita Purba v. PT Anugrah Karya Bangun Persada Nomor: 43/Pdt.G/2020/PN Cbi

C. Perbandingan Subjek Hukum Dan Penyelesaian Sengketa Antara Indonesia Dan Inggris

Subjek hukum mengacu pada pereorangan dan badan hukum yang mempunyai tanggung jawab yang diatur secara hukum. subjek hukum dalam bahasa inggris disebut dengan *legal subject*, dalam bahasa belanda disebut sebagai *rechssubject*. semuanya mengacu pada pendukung hak dan kewajiban.

1. Subjek Hukum Menurut Hukum Di Indonesia

Subjek hukum di indonesia merupakan pihak yang mendukung hak dan kewajiban, dalam KUHPerdato terdapat dua subjek hukum yaitu manusia dan badan hukum. dari segi hukum manusia dan person dianggap sama karena manusia mempunyai hak subjektif diakui dan dipengaruhi oleh undang-undang untuk memulai suatu tindakan tertentu. Kewenangan hukum pada kemampuan seseorang menjadi subjek hukum berarti menunjang hak dan kewajiban. Dalam KUHPerdato dikenal 2 (dua) jenis kemampuan seseorang⁴⁶;

- a. Kemampuan memperoleh hak subjektif
- b. Kapasitas untuk membuat perjanjian

Pada umumnya setiap orang memiliki hak kewajiban sejak lahir hingga meninggal. Konsep ini diperkenalkan dan diatur Pasal 2 KUHPerdato menyatakan sebagai berikut;

“Anak yang ada dalam kandungan seorang perempuan dianggap telah lahir setiap kali kepentingan si anak menghendaknya. Bila telah mati sewaktu dilahirkan, dianggap tidak pernah ada.”

⁴⁶ Bayu Sugara and Moh Taufik Hidayat, “Syarat Subjektif Sahnya Perjanjian Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPERDATA) Dikaitkan Dengan Perjanjian E-Commerce.”

Pasal ini dimaksudkan untuk memberikan perlindungan hukum tentang janin yang dikandung oleh seorang wanita hak-hak yang akan dimiliki janin setelah lahir terlindung. Dalam KUHPperdata yang dimaksud dengan orang yang belum cukup umur adalah orang-orang yang berada dalam perwalian harus didampingi oleh orang tuanya atau wali jika ingin mengambil tindakan hukum. Namun Seorang wanita seorang istri punya kemampuan untuk melakukan proses hukum secara mandiri, yaitu membuat perjanjian atau menghadiri sidang pengadilan.

Badan hukum dalam KUHPperdata terdiri sekelompok orang yang mempunyai tujuan, kekayaan, hak khusus dan kewajiban. Tujuan didirikannya badan hukum mengacu pada arah atau hasil yang diinginkan. Dalam hal ini badan hukum dapat dibedakan menjadi dua jenis. Pertama badan hukum publik mencakup negara, Provinsi, Kotamadya, majelis, lembaga dan bank-bank negara. Kedua, badan hukum privat mencakup perikatan-perikatan, perseroan terbatas (PT), perusahaan tertutup dengan pertanggung jawaban terbatas, dan yayasan.

2. Subjek Hukum menurut hukum inggris

Inggris mempunyai sistem hukum yang berbeda dengan negara Eropa yang menganut sistem hukum *civil law*. Inggris berpegang pada sistem Hukum *common law*. Dalam sistem hukum Inggris, subjek hukum tidak terbatas pada individu saja, namun meliputi:Perusahaan, Pemerintahan daerah dan organisasi lainnya. Dalam KUHPperdata Inggris subjek hukum terbagi menjadi dua golongan, yaitu *natural person* dan *non-natural persons*.⁴⁷

⁴⁷ Annisa Rahma Rafidah and Azzahra Nurrachman, "Perbandingan Hukum Perdata Tentang Orang Dan Badan Hukum Di Indonesia, Amerika Dan Inggris," *Media Hukum Indonesia (MHI)* 2, no. 3 (2024): 398–407.

Natural person adalah suatu subjek hukum yang terdiri dari orang perseorangan atau individu, diatur dalam Pasal 3 *Sale of Goods Act* 1979 Inggris. Pasal ini mengatur dua hal. Pertama, kapasitas orang yang melakukan jual beli. Kedua, orang-orang yang tidak berwenang melakukan transaksi jual beli yang sah, dibagi menjadi tiga Kecakapan, yaitu kontrak, transfer uang dan akuisisi Properti (tanah).

Batasan usia bagi seseorang yang diyakini mampu melakukan hal tersebut Melaksanakan transaksi pembelian dan penjualan yang ditentukan dalam syarat dan ketentuan umum. Adapun orang-orang yang diyakini tidak mampu melakukan hal tersebut Melakukan transaksi pembelian dan penjualan, termasuk anak di bawah umur, orang dengan ketidakmampuan mental dan orang mabuk. Sedangkan *non-natural person* adalah subjek hukum terdiri dari perusahaan dan otoritas publik yang dapat melakukan tindakan hukum. Dalam hukum Inggris, perusahaan dan otoritas publik memiliki kewenangan atau kekuasaan untuk melakukan perbuatan hukum. pendirian badan hukum diperlukan pembuatan dokumen hukum, seperti *memorandum* dan *articles of association*. Adapun beberapa badan hukum di Inggris seperti *Limited Companies, Partnerships, Trust*.⁴⁸

3. Penyelesaian Sengketa Perdata di Indonesia dan Inggris

Penyelesaian sengketa perdata di Indonesia dan Inggris memiliki pendekatan yang berbeda, meskipun kedua memiliki tujuan yang sama, yaitu menyelesaikan masalah hukum antara pihak-pihak yang bersengketa.

⁴⁸ Adi Annisa Nurlia M, *Perbandingan Hukum perdata* (Cet 1, Malang: PT Literasi Abadi Grup; 2022). Hlm 55-56

a. Penyelesaian sengketa di indonesia

Di Indonesia penyelesaian perdata biasanya diawali dengan prosedur yang mengikuti tata cara yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata (KUHAP). Dalam hal ini, Pengadilan Negeri menjadi pusat utama untuk menyelesaikan perkara-perkara yang bersifat umum, sedangkan Pengadilan Agama menangani perkara yang berkaitan dengan hukum agama, seperti perceraian dan pewarisan bagi umat islam. prosedur penyelesaian sengketa di indonesia bisa di katakan bersifat formal dan terkadang memakan waktu yang cukup lama. Untuk mengajukan sengketa, pihak yang merasa dirugikan harus mengajukan gugatan kepengadilan sesuai dengan jenis sengketyanya.⁴⁹

Indonesia juga memiliki mekanismen alternatif penyelesaian sengketa seperti mediasi dan arbitrase. Mediasi sering kali diwajibkan oleh pengadilan sebelum perkara dilanjutkan ke sidang.

b. Penyelesaian sengketa perdata di Inggris

Di Inggris, perselisihan perdata diselesaikan berdasarkan sistem *common law*, yang didasarkan pada preseden atau keputusan pengadilan sebelumnya. Pengadilan di Inggris umumnya lebih menekankan efisiensi dan kecepatan dalam proses penyelesaian sengketa. Proses pengadilan di Inggris lebih terstruktur dan efisien. Sengketa dimulai dengan mengajukan *claim form* (pengaduan) dan kasus tersebut dapat diselesaikan di Pengadilan Negeri untuk perselisihan kecil atau di Pengadilan

⁴⁹ Anita Afriana and An An Chandrawulan, "Menakar Penyelesaian Gugatan Sederhana Di Indonesia," *Jurnal Bina Mulia Hukum* 4, no. 1 (2019): 53–71, <https://doi.org/10.23920/jbmh.v4n1.4>.

Tinggi untuk perselisihan besar. di Inggris, proses hukumnya lebih cepat dan prosedurnya relatif jelas. Penyelesaian sengketa alternatif (ADR) di Inggris lebih umum menggunakan Arbitrase dan mediasi khususnya untuk sengketa komersial. Arbitrase sangat populer dalam perselisihan internasional dan diatur oleh *Arbitration Act* 1996. Mediasi juga sering digunakan sebagai sarana penyelesaian perselisihan tanpa perlu melalui pengadilan.⁵⁰

4. Perbandingan mekanisme gugatan tidak diterima (NO) dalam sistem hukum di Indonesia dan Inggris

Dalam sistem hukum acara perdata Indonesia, istilah *Niet Ontvankelijke Verklaard* (NO) merujuk pada putusan yang menyatakan gugatan tidak dapat diterima secara formil, sehingga pemeriksaan pokok perkara tidak dapat dilanjutkan. Definisi ini selaras dengan pendapat Harahap yang menekankan bahwa gugatan dapat dinyatakan gugur apabila terdapat cacat formil fatal, seperti identitas pihak tidak jelas, objek gugatan kabur (*obscuur libel*), pelanggaran kompetensi absolut atau relatif, dan ketidaksesuaian lain dengan syarat hukum acara.⁵¹ Dampak dari putusan NO adalah gugatan batal demi hukum, meskipun penggugat dapat mengajukan ulang setelah memperbaiki kesalahan formil, dengan biaya dan waktu yang tidak sedikit. Sebaliknya, sistem hukum Inggris tidak mengenal istilah *Niet Ontvankelijke Verklaard* (NO) secara terminologis, meskipun secara fungsional mekanisme yang serupa tetap tersedia dalam praktik peradilan. Mekanisme tersebut

⁵⁰ Yati Nurhayati, "Perbandingan Konsep Pembatalan Putusan Arbitrase Di Beberapa Negara," *Jurnal Ius Constituendum* 7, no. 2 (2022): 335, <https://doi.org/10.26623/jic.v7i2.5700>.

⁵¹ Harahap, M. Yahya, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, (Cet 1, Jakarta: Sinar Grafika; 2013). Hlm

diatur dalam kerangka *Civil Procedure Rules* (CPR), yakni sekumpulan aturan yang mengatur proses beracara dalam perkara perdata di pengadilan Inggris dan Wales. CPR merupakan kodifikasi modern hukum acara perdata di Inggris yang diberlakukan sejak tahun 1999 sebagai hasil dari Laporan *Woolf (Woolf Reforms)*, dengan tujuan utama menyederhanakan proses peradilan, mempercepat penyelesaian perkara, serta mengurangi biaya dan formalitas berlebihan dalam proses litigasi.

Prinsip fundamental dalam CPR adalah “*the overriding objective*”, yaitu memastikan bahwa perkara perdata diselesaikan dengan adil, cepat, dan efisien. Prinsip ini tercantum dalam CPR Part 1, dan menjadi dasar interpretasi serta pelaksanaan semua peraturan lain di dalam CPR. Hakim di Inggris memiliki kewenangan aktif (*active case management*) untuk mengatur jalannya perkara, termasuk memberi kesempatan kepada para pihak untuk memperbaiki gugatan, menghapus klaim yang tidak layak, atau bahkan memutus perkara tanpa sidang penuh jika pokok masalah sudah jelas.⁵²

Dalam konteks gugatan cacat formil, terdapat beberapa bagian dari CPR yang sangat relevan, antara lain:

- a. CPR Part 3.4: mengatur tentang *striking out klaim* yang tidak memiliki dasar hukum yang jelas atau merupakan penyalahgunaan proses pengadilan.

⁵² The Civil Procedure Rules 1999 (CPR), <https://www.justice.gov.uk/courts/procedure-rules/civil/rules/part19>

- b. CPR Part 24: mengatur tentang *summary judgment*, yaitu putusan yang diberikan tanpa proses sidang lengkap apabila klaim tidak memiliki prospek nyata untuk berhasil.
- c. CPR Part 17 dan 19: memberikan ruang untuk *amendment* (perubahan klaim) dan pergantian pihak (*substitution of parties*), termasuk dalam kasus kesalahan penamaan tergugat, sebelum hakim memberikan putusan akhir.

Salah satu bagian penting dari CPR yang relevan terhadap isu kesalahan pendudukan pihak tergugat adalah CPR Part 19, yang mengatur mengenai penambahan, penggantian, dan koreksi pihak dalam gugatan perdata. Ketentuan ini memuat prinsip bahwa jika terjadi kesalahan dalam penamaan pihak maka pengadilan tidak secara otomatis menolak gugatan, melainkan dapat mengizinkan perbaikan atau penggantian pihak sepanjang maksud asli dari penggugat tetap jelas dan tidak berubah secara substansial dan sebelum hakim memberikan putusan akhir.

Dalam CPR 19.2, disebutkan bahwa pengadilan dapat memerintahkan penambahan atau penggantian pihak bila hal tersebut diperlukan untuk menyelesaikan perkara secara adil. Selanjutnya, dalam ketentuan CPR 19.5 (yang kemudian direnominasikan menjadi 19.6 pada versi terbaru), dijelaskan bahwa jika terjadi kesalahan nama terhadap pihak yang sebenarnya telah dimaksudkan dengan benar, maka pengadilan dapat memperbaiki nama tersebut.⁴ Dalam praktiknya, koreksi ini merujuk pada prinsip yang dikenal sebagai “*litigation finger test*”, yakni

apabila “jari tuntutan” penggugat sejak awal telah diarahkan pada pihak yang benar, walaupun namanya keliru dituliskan.⁵³

Namun penerapan CPR Part 19 memiliki batasan. Pengadilan tidak akan mengizinkan perubahan pihak jika kesalahan yang terjadi bukan sekadar *misnomer* (salah nama), melainkan kesalahan identitas yang substansial. Selain itu, perubahan tidak akan diperkenankan apabila menimbulkan kerugian *prosesual* (*prejudice*) terhadap pihak tergugat baru, terutama jika permohonan dilakukan setelah masa daluwarsa gugatan (*limitation period*) berakhir. Pengadilan juga dapat menolak permohonan koreksi apabila diajukan terlambat atau tidak dapat dipertanggungjawabkan secara hukum, serta bila penggugat tidak dapat membuktikan bahwa maksud gugatan sejak awal ditujukan kepada pihak yang benar.

CPR Part 19 merupakan bentuk fleksibilitas hukum acara perdata Inggris yang menekankan keadilan substansial dibanding formalitas prosedural. Pendekatan ini dapat dijadikan rujukan untuk mereformasi hukum acara perdata di Indonesia, agar tidak menjatuhkan putusan *niet ontvankelijke verklaard* (NO) hanya karena kesalahan administratif dalam identitas pihak tergugat.

Dengan demikian, perbedaan utama antara kedua sistem adalah orientasi terhadap formalitas vs keadilan substantif. Hukum Indonesia menempatkan aspek formalitas sebagai syarat mutlak untuk melanjutkan gugatan, sementara hukum

⁵³ The Civil Procedure Rules 1999 (CPR), Part 19 –<https://www.justice.gov.uk/courts/procedure-rules/civil/rules/part19>

Inggris membuka ruang korektif untuk kesalahan administratif dengan tetap menjunjung asas *fairness* dalam peradilan.

Berdasarkan penyelesaian sengketa perdata di Inggris dan di Indonesia dapat dilihat secara signifikan dalam menyelesaikan kasus wanprestasi, meskipun keduanya bertujuan untuk keadilan. Di Inggris, keunggulan utamanya terletak pada fleksibilitas sistem *common law*, yang memungkinkan hakim menafsirkan hukum berdasarkan preseden. sehingga memberikan ruang bagi solusi yang lebih mudah beradaptasi dan cepat. Di Indonesia, sistem hukum perdata dengan ketentuannya yang tertuang dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP/BW) memberikan kepastian hukum yang lebih jelas dan rinci. Hal ini memberikan ketenangan pikiran bagi pihak-pihak yang terlibat dalam wanprestasi, meskipun proses penyelesaiannya cenderung lebih formal dan memakan waktu lebih lama. Secara keseluruhan, hukum Inggris mungkin lebih cocok bagi mereka yang mencari fleksibilitas dan efisiensi, khususnya ketika menyelesaikan perselisihan yang berkaitan dengan kontrak atau transaksi internasional.

Indonesia dapat berefleksi dari pembagian sumber hukum formil yang dilakukan secara tegas oleh Inggris Khususnya dalam Sistem hukum *Civil Procedure Rules*, walaupun Indonesia tidak dapat megadopsi tradisi *common law* Inggris, Indonesia dapat menerapkan kebiasaan dan putusan hakim sebagai alat bantu hakim di Indonesia dalam menemukan rasa adil pada masyarakat. Pendapat ini tentu tidak bermaksud menghilangkan pendekatan perundang-undangan yang selama ini Indonesia tetapkan, melainkan sebagai pelengkap pendekatan yang selama ini yang telah diterapkan di Indonesia.

BAB III

Kekuatan Pembuktian Isi Perjanjian/Kontrak dalam Putusan PN Belopa Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Blp

A. Kekuatan Alat Bukti Akta

Kekuatan alat bukti atau tulisan merupakan elemen penting dalam proses pemeriksaan perkara perdata di pengadilan. Alat bukti tertulis ini dibuat secara khusus untuk tujuan pembuktian jika terjadi sengketa dikemudian hari. Secara umum, alat bukti tulisan dibagi menjadi dua jenis, yaitu akta dan dokumen lain. Akta adalah dokumen yang sengaja dibuat untuk menjadu bukti mengenai suatu peristiwa, yang dilengkapi dengan tanda tangan para pihak yang terlibat. Berdasarkan definisi ini, sebuah dokumen dapat disebut sebagai akta jika memenuhi syarat, yaitu sengaja dibuat, ditandatangani, dan diperuntukan bagi pihak yang berkepentingan. Ketentuan mengenai akta diatur dalam Pasal 1867-1880 KUHPerdata.

Surat perjanjian kerja sama umumnya terdiri atas dua jenis, yakni perjanjian autentik yang dibentuk dihadapan saksi serta pejabat umum dan perjanjian bawah tangan yang pembentukannya tidak melibatkan atau menghadirkan pejabat umum berwenang, dan tanpa menggunakan landasan tertentu atau hanya menyesuaikan dengan kebutuhan para pihak saja. Nilai Kekuatan bukti lahiriyah, nilai kekuatan bukti formil dan nilai kekuatan bukti material tertuang dalam suatu akta autentik yaitu;

1. Nilai Kekuatan Bukti Lahiriyah

Nilai akta autentik dapat dibuktikan dengan akta itu sendiri sebagai akta autentik. Suatu akta autentik tidak dapat diadukan dengan alat bukti lainnya. Apabila terjadi penyangkalan terhadap akta autentik bukanlah akta autentik maka harus melalui gugatan kepengadilan dan seorang penggugat harus menunjukkan secara lahiriah akta yang dijadikan objek gugatan bukan akta autentik.

2. Nilai Kekuatan Pembuktian Formal

Suatu akta otentik harus dapat menunjukkan kepastian mengenai peristiwa-peristiwa atau fakta-fakta yang dapat dipastikan oleh Notaris atau dinyatakan oleh para pihak yang sesuai dengan syarat-syarat atau ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam penerbitan suatu akta. Dalam pembuktian formil dan kebenaran hari, tanggal, bulan, tahun, waktu hadir dan para pihak yang hadir, paraf dan tanda tangan para pihak, saksi dan notaris, serta bukti apa yang dilihat, disaksikan dan didengar oleh Notaris, serta cacatan segala keterangan para pihak.

3. Nilai Kekuatan Pembuktian Materil

Dalam hal ini segala keterangan yang dibuat kepada Notaris yang dimuat dalam akta dan berita acara harus dianggap benar. Hal itu kemudian dicatat kebenarannya dalam akta masing-masing pihak yang menghadap notaris.⁵⁴

4. Akta yang dijadikan alat bukti dalam Putusan Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Blp

Alat bukti Akta dalam Putusan Pengadilan Negeri Belopa Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Blp adalah surat perjanjian tertanggal 19 Januari 2019 yang

⁵⁴ Septianingsih, K. A., Budiarta, I. N. P., & Dewi, A. A. S. L.. Kekuatan Alat Bukti Akta Otentik Dalam Pembuktian Perkara Perdata. *Jurnal Analogi Hukum*, 2(3), (2020), 336-340.

dilampirkan oleh penggugat dan *diwaarmarking* oleh notaris dengan nomor: 01/W/2019. Surat perjanjian ini memiliki kekuatan hukum yang signifikan karena akta notaris dianggap sebagai alat bukti yang kuat dan dapat diandalkan. Sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 1868 KUHPerdara disebutkan;

“suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta dibuat”⁵⁵

Menurut Pasal tersebut, akta otentik adalah dokumen yang bentuknya diatur oleh undang-undang atau dibuat dihadapan pejabat yang memiliki kewenangan itu. Pejabat yang berwenang untuk membuat akta otentik tidak hanya notaris tetapi juga mencakup pejabat tertentu lainnya yang diberikan tugas dan wewenang untuk melakukan pencatatan akta tersebut.⁵⁶

Pertimbangan hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Belopa Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Blp menyatakan bahwa gugatan mengalami cacat formil, dimana cacat formil ini terjadi karena penggugat mengajukan tergugat sebagai pribadi dan badan hukum. hakim akan menilai bahwa cacat formil tersebut mempengaruhi inti dari perkara sehingga menyebabkan kebingungan mengenai siapa yang bertanggung jawab. Meskipun akta yang disertakan memiliki kekuatan hukum, cacat formil tersebut dapat mempengaruhi cara hakim menilai gugatan secara keseluruhan dan menghalangi penggugat untuk mendapatkan keadilan.

⁵⁵ Kuhperdata

⁵⁶ arfian Kurniawan Sidrajat, “Analisis Hukum Kekuatan Pembuktian Akta Notaris Dalam Penyelesaian Perkara Perdata,” *Jurnal Ilmu Hukum Toposantaro* 1, no. 1 (2024): 1–15.

B. Kekuatan Isi Perjanjian dalam Putusan PN Belopa Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Blp

Terdapat dua perjanjian kerjasama yang dibuat oleh para pihak dalam penelitian ini yaitu, perjanjian tertanggal 14 Desember 2016 dan perjanjian tertanggal 9 Januari 2019. Perjanjian tersebut dilaksanakan para pihak dengan landasan asas kebebasan berkontrak, yang mana undang-undang memberikan keleluasaan kepada pihak manapun yang ingin mengikatkan diri dalam suatu perjanjian, selama tidak menyalahi peraturan perundang-undangan, dan norma-norma dalam kehidupan sehari-hari.

Adapun dua perjanjian kerjasama yang dibuat oleh para pihak yaitu;

Isi Perjanjian kerjasama tertanggal 14 Desember 2016 yang dibuat oleh Sukirman (Pihak Pertama) selaku Penggugat Konvensi dan Jamil (Pihak Kedua) selaku direktur PT perjuangan dan doa, serta pendiri PT Perjuangan dan Doa sesuai dengan bukti akta pendirian PT Perjuangan dan Doa yang didirikan pada hari kamis tanggal 5 Januari 2017 oleh Jamil, Amran Dahlan (Tergugat), Sustrisno, Ardi Winata Amran dan Mustakin.

1. Pihak pertama dan pihak kedua bekerja sama mengelola usaha yang bergerak dibidang perumahan.
2. Pihak pertama memberi modal sebesar Rp. 200.000.000, (dua ratus juta) kepada pihak kedua.
3. Modal usaha yang diberikan oleh pihak pertama akan dikembalikan selama 12 bulan, sesuai dengan kesepakatan dua belah pihak.

4. Pihak kedua akan memberikan jaminan berupa sertifikat tanah dan lokasi ruko seluas 10x15 meter yang sudah dipondasi ditambah cakar ayam dengan 12 inci.

Tanggal 14 Desember 2017 pihak pertama yaitu Sukirman (penggugat) menemui Jamil (direktur PT Perjuangan dan Doa) untuk meminta haknya sesuai isi perjanjian tertanggal 14 Desember 2016, namun pihak kedua belum bisa mengembalikan pinjaman kepada pihak pertama karena belum memiliki uang. Pihak kedua memiliki masalah dengan pihak pemilik tanah yaitu Hafid Kamaruddin, dimana Hafid Kamaruddin dan direktur PT Perjuangan dan Doa memiliki perjanjian bahwa pemilik tanah akan diberikan 15% dari setiap penjualan 1 unit Rumah, namun pihak dari PT Perjuangan dan Doa tidak memberi tahu kepada pemilik tanah bahwa pada tahun 2018 sudah ada 3 unit Rumah yang terjual, dan PT Perjuangan dan Doa tidak memberikan hak pemilik tanah yaitu Hafid Kamaruddin untuk menerima 15% dari setiap rumah yang telah terjual. Pemilik tanah mengatakan kepada pihak pertama yaitu Sukirman bahwa PT Perjuangan dan Doa telah diblokir.

Usaha perumahan yang dikelola oleh PT Perjuangan dan Doa dibuka setelah adanya keputusan bahwa direktur PT Perjuangan dan Doa yaitu Jamil dikeluarkan dari PT Perjuangan dan Doa dengan ganti rugi sebesar Rp. 100.000.000,00 dan digantikan dengan Amran Dahlan (Tergugat). Pihak penggugat membantu tergugat membayar uang sebesar Rp. 25.000.000,00 yang diberikan kepada Jamil. Dengan bergantinya Direktur PT Perjuangan dan Doa, penggugat dan tergugat sepakat membuat perjanjian baru.

Ada dua Perjanjian kerjasama tertanggal 9 Januari 2019 yang dibuat oleh Sukirman (Pihak Pertama) selaku penggugat konvensi dan Amran Dahlan Direktur Perjuangan dan Doa menggantikan Saudara Jamil (Pihak Kedua), selaku Tergugat Konvensi dihadapan notaris yang bernama Alimuddin Mandas S.H yang telah diwaarmeking dengan Nomor: 01/W/2019 tertanggal 9 januari 2019, yaitu yang pertama;

1. Pihak pertama dan pihak kedua bekerja sama mengelola usaha dibidang perumahan
2. Pihak pertama memberikan modal usaha sebesar Rp. 225.000.000, (dua ratus dua puluh lima juta) kepada pihak kedua
3. Modal usaha dikembalikan selama 12 bulan, sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak
4. Pihak kedua memberikan jaminan berupa sertifikat tanah tersebut kepada pihak pertama
5. Pihak kedua memberikan imbalan berupa sebidang tanah dengan ukuran 10x15 meter, yang sudah dipondasi ditambah cakar ayam dengan besi 12 inci

Letak objek perjanjian yang dimaksud terletak di Desa Bukti Harapan, Kecamatan Bua, Kabupaten Luwu, Dengan Sertifikat Hak Guna Nomor: 0004/Bukit Harapan, Surat Nomor: 428/Bukit Harapan/2017 Tertanggal 04 Oktober 2017. Tercatat atas nama PT perjuangan dan Doa

Surat perjanjian tersebut dibuat dan ditandatangani oleh kedua belah pihak dalam keadaan sehat walafiat tanpa ada dasar unsur paksaan dari pihak manapun

untuk digunakan sebagaimana mestinya. Perjanjian kedua yakni masih sama dengan perjanjian pertama

Pihak pertama sudah melakukan prestasinya untuk memberikan modal sebesar Rp. 225.000.000, (dua ratus dua puluh lima juta) kepada pihak kedua. Pihak kedua perlu melakukan prestasi yang diperjanjikan sesuai dengan isi perjanjian tersebut. sampai saat ini pihak kedua tidak lagi memenuhi kewajibannya untuk memenuhi janjinya sebagaimana dalam perjanjian Tertanggal 9 Januari 2019. Atas dasar hal tersebut, pihak pertama melihat ketidaksesuaian pelaksanaan perjanjian terhadap apa yang sudah disepakati saat pembuatan perjanjian, sehingga pihak pertama menuntut pembayaran kerugian kepada pihak kedua.

Akibat dari terjadinya wanprestasi ini dimana pihak kedua tidak memenuhi kewajibannya yaitu isi perjanjian tidak dapat dipenuhi atau isi perjanjian tidak dilaksanakan sebagaimana mestinya, sehingga pihak kedua tidak dapat merealisasikan hak-hak yang seharusnya dicapai menurut perjanjian yang telah disepakati.

Wanprestasi dalam hubungan hukum semacam ini pasti menimbulkan kerugian bagi pihak-pihak terkait, sehingga pihak yang lalai dalam memenuhi kewajiban harus menghadapi konsekuensi berupa tuntutan atas kerugian yang diderita oleh pihak lainnya. Tuntutan tersebut dapat berdampak pada pelaksanaan perjanjian lebih lanjut, seperti pembatalan perjanjian, pembatalan yang disertai tuntutan ganti rugi (meliputi biaya, kerugian dan bunga), pelaksanaan kewajiban sebagaimana yang diatur dalam perjanjian, pelaksanaan kewajiban yang diikuti

dengan tuntutan ganti rugi, atau tuntutan ganti rugi semata, sebagaimana yang diatur dalam KUHPerdara.⁵⁷

Kekuatan hukum dari surat perjanjian kerjasama pembangunan perumahan yang dibuat oleh PT. Perjuangan dan Doa dengan Sukirman Tertanggal 9 Januari 2019 yang sudah dicatatkan (*Waarmerking*) dihadapan Notaris. Akta otentik sebagai alat bukti terkuat dan terpenuh mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat. Notaris sebagai pejabat umum yang tugasnya dilindungi oleh undang-undang.

Berdasarkan dalam Putusan Pengadilan Negeri Belopa, Alimuddin Mandas S.H selaku Notaris yang mencatatkan surat perjanjian kerjasama yang dibuat oleh Amran Dahlan Selaku Direktur PT. Perjuangan dan Doa dengan Sukirman dicatatkan (*Waarmerking*) di buku notaris Nomor: 01/W/2019. Dimana menurut Undang-Undang sesungguhnya telah memiliki kekuatan hukum penuh demi kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan. Sehingga bila terjadi penyelesaian sengketa di pengadilan, notaris dapat berperan sebagai saksi untuk memperkuat perjanjian kerjasama yang telah dicatatkan (*waarmerking*) dan didaftarkan di hadapan Notaris. Dengan demikian perjanjian tersebut memiliki kekuatan hukum yang penuh. Hakim hanya perlu mengidentifikasi dan mengumpulkan bukti-bukti yang sah untuk menentukan pihak yang telah melakukan wanprestasi serta Pasal-Pasal dalam perjanjian yang

⁵⁷ Inayah Alicia Putri, Siti Nurul, and Intan Sari, "Akta Pengakuan Utang Dengan Jaminan Sebagai Upaya Penyelesaian Wanprestasi Pada Perjanjian Kerjasama," *KRTHA BHAYANGKARA* 17, no. 2 (2023): 393–408, <https://doi.org/https://doi.org/10.31599/krtha.v17i2.2402>.

dilanggar. Namun dalam Putusan Pengadilan Negeri Belopa Nomor: 10/Pdt,G/2023/PN Blp gugatan perkara mengandung cacat formil sehingga gugatan tidak dapat diterima atau (*Niet ontvankelijk verklaard*), sehingga pada akhirnya memengaruhi kekuatan pembuktian perjanjian dalam sengketa. Hakim dalam memutus perkara ini mempertimbangkan aspek formil terlebih dahulu sesuai dengan peraturan dalam Hukum Acara Perdata.

Namun, dalam hal menganalisis perkara wanprestasi, pemahaman terhadap substansi perjanjian kerjasama yang menjadi landasan hubungan hukum antara para pihak. karena inti dari wanprestasi terletak pada pelanggaran terhadap perjanjian yang sah menurut hukum, namun gugatan perkara yang menjadi fokus penelitian ini, majelis hakim tidak sampai pada tahap pemeriksaan substansi perjanjian karena gugatan dinyatakan tidak dapat diterima karena adanya cacat formil pada aspek identitas tergugat. Oleh karena itu untuk memberikan gambaran pentingnya isi perjanjian dalam pembuktian wanprestasi penulis menggunakan Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 194/Pdt.G/2020/PN Mtr sebagai bahan analisis pendukung guna menguraikan bagaimana isi perjanjian menjadi dasar penilaian hakim dalam menentukan adanya wanprestasi.

Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 194/Pdt.G/2020/PN Mtr merupakan gugatan wanprestasi perjanjian kerjasama pembangunan Rumah tahan gempa yang di sepakati oleh CV. Graha Permata (Penggugat) dan UD. Ina's Enterprise (Tergugat) yang ditandatangani pada 14 oktober 2019. Namun tergugat tidak menyelesaikan pembangunan sebagaimana diperjanjikan dan juga tidak mengembalikan dana yang telah diterima, sehingga penggugat merasa dirugikan.

Dalam putusan tersebut hakim memutuskan bahwa UD.Ina's Enterprice telah melakukan wanprestasi, hal tersebut didasarkan pada bukti yang telah diberikan oleh pihak penggugat yaitu bukti P-2 sampai dengan bukti P-9 dan bukti P-11 serta bukti P-13 yang menunjukkan bahwa pihak penggugat telah memenuhi kewajibannya yaitu mentransfer dana sebesar Rp. 3.581.600.000.00 kepada tergugat namun tergugat lalai dalam memenuhi kewajibannya, serta keterangan para saksi yang diajukan pada saat persidangan.

Berdasarkan pertimbangan tersebut majelis hakim menyatakan bahwa tergugat telah melakukan wanprestasi sebagaimana dalam Pasal 1238 KUHPerdara tentang tindakan lalai yang dilakukan oleh seorang debitur. Selanjutnya majelis hakim memutuskan dalam sidang mengabulkan sebagian gugatan penggugat yaitu menyatakan sah perjanjian kerjasama dan penunjukkan Pekerjaan Rumah Anti Gempa Provinsi Nusa Tenggara Barat tertanggal 14 Oktober 2019 antara penggugat dan tergugat, menyatakan tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji atau wanprestasi dan menghukum tergugat membayar ganti rugi sebesar Rp. 2.131.600.000,00.⁵⁸

Dapat dilihat dalam putusan tersebut hakim memeriksa sampai kepada pokokperkara dan secara eksplisit mempertimbangkan isi perjanjian kerjasama yang dibuat oleh penggugat dan tergugat sebagai dasar untuk menilai apakah tergugat melakukan wanprestasi. Dengan demikian putusan ini menunjukkan bahwa jika tidak terjadi cacat formil dalam gugatan, maka isi perjanjian menjadi

⁵⁸ Putusan Pengadilan Negeri Mataram, CV. Graha Permata v. UD. Ina's Enterprise, Nomor 194/Pdt.G/2020/PN Mtr

aspek yang penting dalam proses pembuktian wanprestasi. Ini sekaligus memperkuat argumen bahwa kejelasan dan kelengkapan isi perjanjian merupakan syarat mutlak dalam menyusun gugatan wanprestasi yang dapat diperiksa secara substansi oleh pengadilan.

C. Dampak Putusan Hakim terhadap Kekuatan Pembuktian Isi Perjanjian PN Belopa Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Blp

Perjanjian dalam putusan pengadilan negeri belopa Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Blp ada 2 yaitu perjanjian tertanggal 14 Desember 2016 dan perjanjian tertanggal 9 Januari 2019, perjanjian tertanggal 14 Desember 2016 diuraikan oleh penggugat digunakan untuk menerangkan asal-usul perjanjian tertanggal Januari 2019. Namun Sukirman selaku Penggugat Konvensi menggugat Amran Dahlan (Direktur PT. Perjuangan dan Doa) selaku Tergugat Konvensi sebagai Pribadi dan Badan hukum secara bersamaan sehingga menyebabkan cacat formil terhadap gugatan.

Pasal 118 HIR, menyebutkan bahwa gugatan harus diajukan kepada subjek hukum yang jelas dan pasti, baik itu individu sebagai subjek perorangan maupun badan hukum sebagai subjek hukum yang terpisah, karena keduanya memiliki kapasitas hukum yang berbeda⁵⁹. Dampak dari cacat formil dalam perkara perdata yang melibatkan tergugat sebagai pribadi dan badan hukum berdampak besar terhadap jalannya perkara, khususnya dalam hal pembuktian keabsahan alat bukti yang diajukan. Sehingga ada kemungkinan bahwa bukti berupa akta autentik tidak

⁵⁹ HIR

dapat diterima oleh pengadilan. Meskipun akta autentik memiliki kekuatan pembuktian yang kuat. Sehingga Isi perjanjian tertanggal 9 Januari 2019 yang merupakan alat bukti berupa akta tertulis yang di ajukan dalam gugatan tersebut tidak dapat dibuktikan kerana pengadilan tidak sampai ke tahap pemeriksaan alat bukti karena gugatan secara prosedural sudah dianggap tidak sah.

Jika tergugat tidak ditentukan dengan jelas, maka syarat kesepakatan atau kapasitas hukum tergugat dapat dipertanyakan, yang pada akhirnya memengaruhi kekuatan pembuktian perjanjian dalam sengketa. Hakim dalam memutus perkara ini mempertimbangkan aspek formil terlebih dahulu. Apabila cacat formil terbukti, putusan dapat dibatalkan atau gugatan dinyatakan tidak diterima (*Niet ontvankelijk verklaard*). Sebagaimana dalam Putusan Pengadilan Negeri Belopa Nomor 10/Pdt.G/2023 PN Blp. Menimbang bahwa karena Gugatan kabur atau tidak jelas karena penggugat mempresentasikan tergugat sebagai pribadi dan badan hukum, maka gugatan haruslah dipandang cacat secara formil sehingga dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijk verklaard*),.⁶⁰

⁶⁰ Putusan Pengadilan Negeri Belopa, Sukirman v. Amran Dahlan, Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Belopa. Tanggal 23 September 2023

BAB IV

Pandangan Hukum Ekonomi Syariah terhadap Wanprestasi Perjanjian Kerjasama dalam Putusan PN Belopa Nomor. 10/Pdt.G/2023/PN Blp.

A. Definisi Perjanjian dalam Hukum Ekonomi Syariah

Perjanjian merupakan sebuah kesepakatan antara dua pihak atau lebih yang bertujuan untuk menciptakan hak dan kewajiban yang bersifat mengikat secara hukum. Namun dalam ranah hukum, perjanjian berfungsi sebagai dasar pengaturan hubungan antara pihak-pihak terkait, di mana masing-masing pihak berkewajiban untuk memenuhi ketentuan yang telah disepakati bersama. Istilah dalam al-Qur'an yang berhubungan dengan perjanjian, yaitu *al-'aqd* (akad). Akad adalah setiap perilaku yang melahirkan hak atau mengalihkan atau mengubah atau mengakhiri hak, baik itu bersumber dari satu pihak maupun dua pihak.⁶¹

Sehingga dalam pelaksanaan sebuah perjanjian atau akad perlu diperhatikan dengan seksama rukun dan syarat sahnya akad, dimana rukun merupakan unsur yang harus ada dan merupakan esensi akad yang menentukan sah atau tidaknya perbuatan tersebut. bahwa dalam konteks perjanjian dalam hukum islam mengemukakan bahwa suatu perikatan yang timbul dari suatu akad adalah wajib. Hal tersebut berlandaskan pada firman Allah Swt.

⁶¹ Ono Sahroni, *Fikim Muamalah: Dinamika Teori Akad Dan Implementasinya Dalam Ekonomi Syariah* (Cet 5, Depok: Rajawali Pers; 2021) hlm. 4-5

Q.S Al-Maidah (5):1

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ

Terjemahan:

“Wahai orang-orang yang beriman, penuhilah janji-janji”

Q.S Al-Mu’Minun (23):8

وَالَّذِينَ هُمْ لِأَمْتِهِمْ وَعَهْدِهِمْ رَاعُونَ (المؤمنون/23:8-8)

Terjemahan :

“(Sungguh beruntung pula) orang-orang yang memelihara amanat dan janji mereka.” (Al-Mu'minin/23:8)

Ayat tersebut menjelaskan tentang perintah Allah Swt yang beriman untuk selalu memenuhi janji-janji yang telah dibuatnya. Dalam konteks islam, janji ini mencakup segala bentuk komitmen yang dibuat, baik antara manusia dengan Allah Swt demikian juga perjanjian yang terjalin antara kamu dan sesama manusia, bahkan perjanjian antara kamu dan dirimu sendiri.⁶² hal ini menunjukkan pentingnya kejujuran, tanggung jawab dan amanah dalam menjalankan segala bentuk akad. Q.S Al-Mu’minun ayat 8 menegaskan bahwa mereka yang termasuk

⁶² M. Quraish shihab, Tafsir Al-Mishbah: Pesan, Kesan dan Keserasian Al-Qur’an, (Vol 3, Jakarta: Lentera Hati, 2002), Hlm 6-7

akan memperoleh kebahagiaan adalah mereka yang terhadap amanat-amanat yang dipikul atas mereka dan perjanjian yang dijalin antara dengan pihak lain.⁶³

Hubungannya dengan perjanjian yang tidak dipenuhi, yang dikenal sebagai wanprestasi atau ingkar janji, terdapat prinsip atau kaidah dalam hukum islam yang menjadi dasar terhadap situasi yang memberatkan salah satu pihak dalam melaksanakan perjanjian, sebagaimana tercantum dalam kaidah yang menyatakan “kerugian harus dihilangkan” (*Adh-Dhararu Yuzal*).

Berdasarkan penjelasan terkait perjanjian atau akad, maka perjanjian kerjasama yang dilakukan oleh antara para pihak merupakan bentuk bermuamalah dengan tujuan untuk memenuhi kebutuhannya. Perjanjian yang sudah dilakukan antara kedua pihak sebagaimana perjanjian pada umumnya dimana pihak pertama memberikan modal usaha kepada pihak kedua dan pihak kedua melakukan kewajibannya sesuai dengan isi perjanjian yang telah disepakatinya. Bahwa pihak kedua hanya dapat melakukan kewajibannya sebagaimana yang telah diakadkan.

B. Pandangan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Kerjasama

Menurut hukum ekonomi syariah, kelalaian ketika memenuhi kewajiban untuk memberikan hak orang lain tergolong perbuatan terlarang, dan dimana sebelumnya ada kesepakatan antara mereka. Bagi mereka yang melakukan wanprestasi atau cidera janji karena tidak melakukan kewajibannya, maka

⁶³ M. Quraish shihab, *Tafsir Al-Mishbah: Pesan, Kesan dan Keserasian Al-Qur'an*, (Vol 9, Jakarta: Lentera Hati, 2002), Hlm 159-160

dikenakan sanksi kepadanya berupa pembayaran kepada pihak yang dirugikan atau penahanan yang menjadi hak miliknya sebagai suatu jaminan.⁶⁴ Dalam hal janji, ingkar janji menurut hukum islam merupakan suatu ciri orang yang munafik. hal ini sebagaimana dalam Al-Qur'an Surat Ali Imran Ayat (3):76

بَلَىٰ مَنْ أَوْفَىٰ بِعَهْدِهِ وَاتَّقَىٰ فَإِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُتَّقِينَ (آل عمران/3:76)

Terjemahan

“Bukan begitu! Siapa yang menepati janji dan bertakwa, sesungguhnya Allah mencintai orang-orang yang bertakwa.” (Ali 'Imran/3:76)

Ayat ini menegaskan bahwa siapapun yang menepati janjinya, dengan menunaikan amanah secara sempurna, yakni melakukan perintah Allah Swt dan menjauhi larangannya, maka sesungguhnya Allah Swt mencintainya. Sebaliknya Allah Swt tidak menyukai kebohongan dan khianat, sehingga siapapun yang berkhianat terhadap amanah yang dipegangnya maka Allah akan membencinya, menilai pelakunya berdosa dan mengancam mereka dengan siksa yang pedih.⁶⁵

Hal tersebut juga terdapat dalam hadis Rasulullah Saw:

يَا مَنَافِقُ ثَلَاثٌ إِذَا حَدَّثَ كَذِبًا، وَإِذَا وَعَدَ أَخْلَفَ، وَإِذَا اتَّوَمَّنَ خَانَ

“Tanda-tanda munafik ada tiga: jika berbicara ia berdusta, jika berjanji ia mengingkari, dan jika diberi amanat ia berkhianat” (HR Muslim dari Abu Hurairah).

⁶⁴ Nurfitri, “Wanprestasi (Ingkar Janji) Dalam Hukum Bisnis Syariah Wanprestasi (Default/Breaking Promise) in Sharia Business Law.”

⁶⁵ M. Quraish shihab, Tafsir Al-Mishbah: Pesan, Kesan dan Keserasian Al-Qur'an, (Vol 2, Jakarta: Lentera Hati, 2002), Hlm 119-120

Dari hadist tersebut maka dapat diambil pemahaman bahwasanya untuk orang-orang yang tidak memenuhi amanatnya yang telah dibebankan kepada dirinya maka pantaslah di disebut sebagai orang yang munafik.

Wanprestasi perjanjian dapat terjadi pada berbagai hal, seperti dalam perjanjian kerjasama. Sebagaimana yang dilakukan oleh Amran Dahlan selaku Direktur PT Perjuangan dan Doa kepada Sukirman pada Putusan Pengadilan Negeri Belopa Nomor 20/Pdt.G/2023/PN Blp dimana dalam Putusan tersebut Amran Dahlan diduga melakukan wanprestasi dalam perjanjian kerjasama pembangunan perumahan yaitu, tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana dalam perjanjian tertanggal 09 Januari 2019 yang telah disepakati oleh kedua belah pihak sehingga mengakibatkan Sukirman selaku pihak pertama mengalami kerugian. Wanprestasi atau cidera janji sebagaimana yang ada pada Putusan Pengadilan Negeri Belopa Nomor 20/Pdt.G/2023/PN Blp dalam perspektif hukum ekonomi syariah, tindakan tersebut bertentangan dengan prinsip;

1. Asas Tanggung Jawab (al-mas'uliyah)

Asas ini mewajibkan setiap pelaku akad bertanggung jawab atas hak dan kewajiban yang disepakati. Dalam kasus ini, tergugat lalai memenuhi kewajibannya, yang berarti mengabaikan prinsip pertanggungjawaban syar'i.

2. Asas Itikad Baik (ḥusn al-niyyah / husn al-dzann)

Hukum ekonomi syariah sangat menjunjung tinggi itikad baik dalam akad, baik dalam pelaksanaan maupun penyelesaian sengketa. Ketika tergugat secara sengaja menghindari tanggung jawab atau membiarkan hak pihak lain tidak

terpenuhi, maka ini melanggar prinsip kejujuran dan transparansi yang menjadi dasar dalam akad syariah.

3. Asas Keadilan (al-‘adālah)

Dalam ekonomi syariah, keadilan tidak hanya diukur dari hukum tertulis, tapi juga dari kemanfaatan dan kemaslahatan para pihak. Dengan tidak dipenuhinya prestasi yang dijanjikan, pihak penggugat menanggung kerugian moral dan material, yang berarti terjadi ketimpangan (ẓulm) dalam akad.

4. Asas Amanah (al-amānah)

Tergugat dianggap tidak memegang amanah dalam akad. Padahal, prinsip amanah adalah pondasi dalam muamalah Islam, sebagaimana sabda Rasulullah SAW.⁶⁶

Ganti rugi (*dhaman*) bertujuan untuk *raf’u al-darar wa izalatuha*, yakni harus menghilangkan kerugian yang diderita pihak yang dirugikan. *Dhaman* dalam islam memberikan keseimbangan antara urusan dunia yang berhubungan dengan psikis, kehormatan dan harta benda, dan urusan akhirat yang berhubungan dengan hutang yang harus dibayar agar tidak menjadi tuntutan diakhirat kelak. Dalam islam tanggung jawab terjait dengan ganti rugi dapat digolongkan menjadi dua yaitu;

1. *Dhaman akad*, yaitu tanggung jawab perdata untuk membayar kerugian didasarkan pelanggaran kontrak

⁶⁶ Haifa Laila Asy’fa & M. Ilham Tanzilullah, “Analisis Hukum terhadap Putusan tentang Perkara Wanprestasi dalam Sengketa Ekonomi Syariah”, *Jurnal Antologi Hukum*, N0.4 (2), (2024).

2. *Dhaman udwan'* yaitu tanggung jawab perdata untuk memberikan ganti rugi terhadap perbuatan yang merugikan (*al-fiil adhdharr*) atau dalam istilah hukum perdata Indonesia disebut perbuatan melawan hukum.

Ganti rugi dalam perjanjian kerjasama menurut fatwa DSN-MUI didasarkan pada prinsip keadilan, proporsionalitas, dan kepastian hukum. Fatwa DSN-MUI mengatur bahwa ganti rugi harus wajar, sesuai dengan kerugian yang nyata, dan tidak mengandung unsur yang merugikan atau tidak adil bagi salah satu pihak. Dengan prinsip ini, perjanjian kerjasama yang dilakukan dalam rangka memenuhi syariah diharapkan dapat menciptakan hubungan yang adil dan seimbang antar pihak yang terlibat. Ganti rugi diatur dalam Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No.43/DSN-MUI/VIII/2004 yang menyebutkan bahwa;

“ganti rugi hanya boleh dikenakan atas pihak yang dengan sengaja atau karena kelalaian melakukan sesuatu yang menyimpang dari ketentuan akad dan menimbulkan kerugian pada pihak lain.”

Perbuatan wanprestasi yang terjadi pada perjanjian kerjasama pembangunan perumahan sebagaimana yang ada dalam Putusan Pengadilan Negeri Belopa Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Blp, ini menyebabkan *dharar al-madi* (kerugian materiil) maupun *dharar al-ma'nawy* (Kerugian Immateriil). Kerugian materiil ini kemudian dibagi menjadi dua lagi yaitu kerugian harta (*dharar al-mali*) dan kerugian pada tubuh (*dharar al-jasady*). Kerugian harta adalah kerugian yang menimpa manusia dalam hal harta benda yang membuat harta tersebut menjadi berkurang/kehilangan nilainya. Kerugian ini yang memiliki keterkaitan dengan wanprestasi khususnya pada perjanjian kerjasama pembangunan perumahan.

C. Analisis Peneliti

Berdasarkan penjelasan diatas tentang wanprestasi perjanjian kerjasama menurut hukum positif maupun hukum Islam memiliki kesamaan pandangan terkait perjanjian dan wanprestasi. Keduanya sepakat bahwa perjanjian merupakan suatu peristiwa di mana dua pihak atau lebih saling mengikatkan diri untuk mencapai tujuan dan kesepakatan tertentu. Dalam kesepakatan tersebut, hal-hal yang disepakati menjadi dasar hukum bagi para pihak yang terlibat. Proses awal perjanjian memerlukan persetujuan dari kedua belah pihak. Dalam Islam, hal ini dikenal dengan istilah ijab dan qabul.

Hukum positif memandang perjanjian sebagai kesepakatan yang harus dilaksanakan sesuai dengan isi yang telah disepakati, berdasarkan asas-asas tertentu yang mendasarinya. Di sisi lain, hukum Islam menilai perjanjian sebagai sebuah amanat yang harus dijalankan dengan penuh tanggung jawab, dan pelanggaran terhadap amanat tersebut dianggap sebagai tindakan khianat yang termasuk ciri orang munafik. Wanprestasi, yang berarti ingkar janji, dalam hukum perdata dijelaskan sebagai kelalaian salah satu pihak yang gagal memenuhi kewajibannya sebagaimana mestinya. Pihak yang melakukan wanprestasi harus mempertanggung jawabkan perbuatannya dengan memberikan ganti rugi kepada pihak yang dirugikan.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil dan pembahasan diatas yang telah diuraikan mengenai Gugatan Wanprestasi dalam Kontrak Kerjasama Pembangunan Perumahan, maka dapat ditarik beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Berdasarkan kedudukan para pihak dalam hukum acara perdata, Secara formil, tergugat konvensi bertindak sebagai kuasa PT Perjuangan dan Doa, sementara secara materil pihak yang berperkara adalah PT Perjuangan dan Doa. Berdasarkan Pasal 1131 BW, harta pribadi Amran Dahlan baik yang sudah ada maupun yang akan ada dikemudian hari menjadi jaminan untuk perikatannya, namun sesuai Pasal 3 Undang-Undang Perseroan Terbatas, pemegang saham tidak bertanggung jawab secara pribadi atas perikatan dan kerugian perseroan melebihi saham yang dimiliki. Gugatan penggugat konvensi yang mencampuradukkan status tergugat sebagai pribadi dan representasi badan hukum menyebabkan gugatan kabur dan tidak jelas, sehingga dinyatakan cacat formil dan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijkverklaard*).
2. kekuatan isi perjanjian kerjasama pembangunan perumahan yang dilakukan oleh Sukirman dan Amran Dahlan Selaku Direktur PT. Perjuangan dan Doa tidak dapat diakui karena dalam Putusan Pengadilan terjadi cacat formil dalam gugatan, akibat Sukirman selaku Penggugat Konvensi menggugat Amran Dahlan (Direktur PT. Perjuangan dan Doa) selaku Tergugat Konvensi sebagai Pribadi dan Badan hukum secara bersamaan. Sebagaimana dalam Pasal 118

HIR, menyebutkan bahwa gugatan harus diajukan kepada subjek hukum yang jelas dan pasti, baik itu individu sebagai subjek perorangan maupun badan hukum sebagai subjek hukum yang terpisah, karena keduanya memiliki kapasitas hukum yang berbeda.

3. Wanprestasi dalam perjanjian kerja sama pembangunan perumahan dapat dimaknai sebagai bentuk kelalaian yang merugikan pihak lain. Dalam pandangan hukum Islam, kegagalan untuk memenuhi kewajiban dalam memberikan hak kepada orang lain dianggap sebagai perbuatan terlarang. Pihak yang melanggar atau tidak menepati janji yang telah disepakati dapat dikenakan sanksi, seperti kewajiban membayar ganti rugi kepada kreditur atau penahanan barang sebagai jaminan atas kewajiban yang dijanjikan.

B. Saran

1. Pemerintah dapat merumuskan pedoman atau panduan yang lebih jelas mengenai prosedur penulisan gugatan, khususnya terkait identifikasi tergugat pribadi atau badan hukum. Pedoman ini bisa disosialisasikan kepada praktisi hukum, pihak penggugat, dan masyarakat umum untuk menghindari kekeliruan dalam penulisan gugatan di masa depan.
2. Bagi pihak penggugat perlu memperoleh pemahaman yang lebih mendalam mengenai posisi hukum, badan hukum dan tanggung jawab pribadi dalam konteks perjanjian kerjasama. Oleh karena itu, disarankan untuk berkonsultasi dengan penasihat hukum yang berpengalaman sebelum mengajukan gugatan.

3. Bagi pihak penggugat dapat memperbaiki gugatan sesuai dengan petunjuk dan pertimbangan hakim dalam Putusan, lalu mengajukan kembali gugatan baru ke pengadilan.
4. Untuk mencegah terjadinya wanprestasi, para pihak sebaiknya memahami dengan jelas isi perjanjian dan menunjukkan itikad baik agar tidak melanggar perjanjian yang telah disepakati.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

Departemen Agama RI, *Al-Qur'an Dan Terjemahannya*

Abdul Kadir Muhamad, *Hukum Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Abadi. 2015.

Ahmad Arif Zukfika, *Hukum Kontrak Bisnis*. Cet 1, Padang: CV. Gita Lentera. 2014.

Ahmad Azhar Basyir, *Azas-Azas Hukum Mua'malah (Hukum Perdata Islam)*, Yogyakarta: UII Press Yogyakarta. 2020.

Noor Muhammad Syafri, *Hadist Syirkah Dan Mudharabah*, Jakarta Selatan: Rumah Fiqih Publishing. 2019.

Ono Sahroni, *Fikim Muamalah: Dinamika Teori Akad Dan Implementasinya Dalam Ekonomi Syariah*. Cet 5, Depok: Rajawali Pers. 2021.

Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana. 2022.

Hidayat Freddy, *Mengenal Hukum Perusahaan*, Cet 1, Jawa Tengah: CV. Pena Persada. 2020.

Rasyid Laila M, *Modul Pengantar Hukum Acara Perdata*, Cet 1, Sulawesi: Unimal Press. 2015.

Ramadhani Akbar Yassir M, *Hukum Bisnis Di Indonesia*, Cet 1, Padang: Get Press Indonesia. 2022.

Rifa'i, I. J, *Metodologi Penelitian Hukum*, Cet 1, Banten: PT Sada Kurnia Pustaka 2023.

Sadi Muhammad, *Hukum Perusahaan Di Indonesia*, Cet 2, Jakarta: Kencana. 2022.

Salim, *Hukum Kontrak: Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Cet 14, Jakarta: Sinar Grafika. 2019.

Rifai'i Muhammad Nasib, *Ringkasan Tafsir Ibnu Katsir Jilid 4*, Cet 1, Jakarta: Gema Insani, 2011

Shihab M Quraish, *Tafsir Al-Mishbah : Pesan, Kesan dan Keserasian Al-Qur'an*. Vol 2, Jakarta: Lentera Hati. 2002

Shihab M Quraish, *Tafsir Al-Mishbah : Pesan, Kesan dan Keserasian Al-Qur'an*. Vol 3, Jakarta: Lentera Hati. 2002

Shihab M Quraish, *Tafsir Al-Mishbah : Pesan, Kesan dan Keserasian Al-Qur'an*. Vol 9, Jakarta: Lentera Hati. 2002

Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif Dan R&D*. Bandung: Alfabeta. 2015.

Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata: Gugatan Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, Dan Putusan Pengadilan*, (Ed 2, Jakarta: Sinar Grafika. 2017.

JURNAL

HM Courts & Tribunals Service, *The Civil Procedure Rules 1999 (CPR)*, Article Justice UK. Diakses pada tanggal 27 Juli 2025

Syarkoi Asmui, 2024. *Mengenal Putusan Perdata*. Artikel Pengadilan Sungguminasa. Diakses Pada Tanggal 5 Juni 2025.

Dalimunthe, Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Bw). *Jurnal AL-MAQASID: Jurnal Ilmu Kesyariahan dan Keperdataan*, Vol 3, No. 1 (2018).

Daud, S. M. Hukum Objek dan Kausa Dalam Perjanjian (Sebuah Perbandingan Antara Hukum Perdata dan Hukum Islam. *Islam & Contemporary Issues*, Vol 1, No 1. (2021).

Harahap Nurashiah. Perjanjian Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. *Jurnal Hukum Al-Hikmah: Media Komunikasi Dan Informasi Hukum Dan Masyarakat*, Vol 3, No 3. (2022).

Thamrin Rivalni, Mujib, Abdul. Implementasi Mediasi Pada Sengketa Ekonomi Syariah Di Pengadilan Agama Yogyakarta. *Al-Amwal : Journal of Islamic Economic Law*, Vol 8 No 1, (2023).

Kartono Drajat Tri., Nurcholi Hanif. Konsep dan Teori Pembangunan. *Pembangunan Masyarakat Desa Dan Kota*, *IPEM4542/M*. (2018)

Laksmi Ida Ayu Anom, Tri Munandar Aris. Analisis Putusan Mahkamah Agung Terhadap Perkara Wanprestasi Pembangunan Perumahan. *Private Law*, vol 3 No 1, (2023).

Nadhifah Raisa Berliana, Putra Mohamad Fajri Mekka. Wanprestasi Perjanjian Kerjasama Pembangunan Perumahan Oleh Pengembang Terhadap Pemilik Tanah di Kota Padang (Putusan Pengadilan Tinggi Padang Nomor 194/PDT/2022/PT PDG). *Gorontalo Law Review*, Vol 6 No 2, (2023).

Nurfitri Dina. Wanprestasi (Default/Breaking Promise) In Sharia Business Law. *Jurnal Ilmiah Pesantren*, Vol 8 No 1. (2023)

Haifa Laila Asy'fa & M. Ilham Tanzilullah, Analisis Hukum terhadap Putusan tentang Perkara Wanprestasi dalam Sengketa Ekonomi Syariah, *Jurnal Antologi Hukum*, Vol 4 No 2, (2024).

Paendong Kristiane. Kajian Yuridis Wanprestasi Dalam Perikatan Dan Perjanjian Ditinjau Dari Hukum Perdata. *Lex Privatum*, Vol 10 No 3, (2022).

- Sinaga, Niru, Anita. Peranan asas-asas hukum perjanjian dalam mewujudkan tujuan perjanjian. *Binamulia Hukum*, Vol 7 No 2, (2018), 107-120.
- Sinaga Niru Anita. Keselarasan Asas-Asas Hukum Perjanjian Untuk Mewujudkan Keadilan Bagi Para Pihak Dalam Suatu Perjanjian. *Jurnal Mitra Manajemen*, Vol 7 No , (2020).
- Sugara Bayu, Hidayat Moh Taufik. Syarat Subjektif Sahnya Perjanjian Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) Dikaitkan dengan Perjanjian E-Commerce. *Journal Sains Student Research*, Vol 1 No 2, (2023). 10.61722/jssr.v1i2.301
- Syamsiah Desy. Kajian Terkait Keabsahan Perjanjian E-Commerce Bila Ditinjau Dari Pasal 1320 KUHperdata Tentang Syarat Sah Perjanjian. *Jurnal Inovasi Penelitian*, Vol 2 No 1, (2021).
- Tjoandra Michael, Judge Zulfikar. Perlindungan Hukum Dalam Kontrak Kerjasama Industri Ritel Antara Distributor dan Agen Distributor (Studi Kasus: Perjanjian Kontrak Antara PT. A dan CV. B). *JATIJAJAR LAW REVIEW* Vol 2 No 2, (2023). doi: 10.26753/jlr.v1i2.1157
- Wiguna Made Oka Cahyadi. Peluang penyelesaian sengketa perdata tentang tanah melalui alternative dispute resolution dengan asas-asas hukum perjanjian di dalamnya. *Jurnal Hukum & Pembangunan*, Vol 48 No 3, (2018). 10.21143/jhp.vol48.no3.1743
- Yusmad Muammar Arafat, Dkk. Revitalization Supervision Islamic Banking in Enhancement Compliance in Indonesia and Malaysia. *Samarah: Jurnal Hukum Keluarga dan Hukum Islam*, Vol 8 No 1, (2024). 10.22373/sjhg.v8i1.20524
- Septianingsih Komang Septianingsih, Dkk, Kekuatan Alat Bukti Akta Otentik Dalam Pembuktian Perkara Perdata. *Jurnal Analogi Hukum*, Vol 2 No 3 (2020). 10.22225/ah.2.3.2584.336-340
- Raffles. Tanggung Jawab dan Perlindungan Hukum Direksi dalam Pengurusan Perseroan Terbatas. *Undang: Jurnal Hukum*, Vol 3 No 1, (2020). 10.22437/ujh.3.1.107-137

SKRIPSI

- Ihsan Muhammad. Ajri. Darul. Dkk. *Analisis Yuridis Tanggung Renteng Wanprestasi Dalam Perjanjian Kerja Pembangunan Perumahan (Studi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 286 K/Pdt/2019)* (Doctoral dissertation, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sumatera Utara). 2023
- Ronal M.. *Wanprestasi Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama Pembangunan Ruko Antara Pt. Menara Bumi Persada Dengan Pt. Wiko Manggara Putra* (Doctoral dissertation, Universitas Andalas). 2018

Nuraini. *Analisis hukum terhadap gugatan Wanprestasi pada perjanjian kerja sama PKP3 the Puri Kedaton: Studi kasus Putusan nomor 65/Pdt.G/2019/PN Jmr* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim). 2022

Sikellitha Alemina. *Tinjauan Yuridis Wanprestasi Dalam Kontrak Kerjasama (Studi Putusan Mahkamah Agung No.167/Pdt.G/2016/Pn-Mdn)*. (Doctoral dissertation, Universitas Medan Area). 2018

PUTUSAN PENGADILAN

Putusan Pengadilan Negeri Belopa Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Blp

Putusan Pengadilan Agama Bantul Nomor 446/Pdt.G/2020/PN Btl

Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 43/Pdt.G/2020/PN Cbi

Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 167/Pdt.G/2016/PN Mdn

Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 194/Pdt.G/2020/PN Mtr

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang NRI 1945

Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Peradilan Umum

Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas

Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman

UU No. 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian sengketa

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

HIR/RBG

Perma No 2 Tahun 2008 Tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

Fatwa DSN-MUI No 43/DSN-MUI/VIII/2004 Tentang Ganti Rugi (Ta'widh)

LAMPIRAN-LAMPIRAN

Salinan Putusan PN Belopa No. 10/Pdt.G/2023/PN Blp.

PUTUSAN Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Blp

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

SUKIRMAN, bertempat tinggal di Dusun Lanrang, Desa Balla, Kecamatan Bajo, Kabupaten Luwu, Sulawesi Selatan dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Susanti S.H., M.H.** advokat & Konsultan Hukum pada kantor Advokat/Penasehat Hukum dari Lembaga Bantuan Hukum Lamaranginang, beralamat kantor di Lingk. Idaman, Kelurahan Padang Subur, Kecamatan Ponrang, Kabupaten Luwu email: santiasismarhuni@gmail.com berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 5 April 2023 sebagai **Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi**;

Lawan:

AMRAN DAHLAN (Direktur PT Perjuangan dan Doa), bertempat tinggal di Dusun Kombong, Desa Kurrusumanga, Kecamatan Belopa, Kabupaten Luwu, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Aso Abdul Rahim, S.H.** beralamat di Buntu Babang RT/RW Desa Buntu Babang, Kecamatan Bajo, Kab. Luwu, email: lembagatipri@gmail.com berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 22 April 2023 sebagai **Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi dengan surat gugatan tanggal 12 Mei 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Belopa pada tanggal 12 Mei 2023 dalam Register Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Blp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 14 Desember 2016, antara Penggugat, Tergugat dan

Jamil membuat perjanjian kerjasama pembangunan perumahan oleh PT. Perjuangan dan Doa;

2. Bahwa direktur dari PT. Perjuangan dan Doa yakni bernama Jamil;
3. Bahwa dalam perjanjian tersebut Penggugat selaku Pihak Pertama, dan Tergugat beserta Direktur PT. Perjuangan dan Doa yang bernama Jamil bertindak selaku Pihak Kedua;
4. Bahwa dalam perjanjian tersebut Pihak Pertama memberi modal usaha sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) kepada Pihak Kedua;
5. Bahwa pihak pertama dan pihak kedua bekerjasama mengelola usaha yang bergerak dibidang perumahan;
6. Bahwa Adapun isi perjanjiannya tertanggal 14 Desember 2016 yakni: modal usaha yang diberikan oleh pihak pertama akan dikembalikan selama 12 bulan, sesuai kesepakatan kedua belah pihak, Pihak Kedua akan memberikan jaminan berupa sertifikat tanah kepada Pihak Pertama dan Pihak Kedua akan memberikan imbalan berupa lokasi ruko seluas 10x15 meter yang sudah dipondasi ditambah cakar ayam dengan besi 12 inci;
7. Bahwa setelah 12 bulan dari perjanjian tersebut yakni 14 Desember 2017, Penggugat mulai menemui Tergugat untuk menagih isi dari perjanjian tertanggal 14 Desember 2016, namun Tergugat mengatakan bahwa Tergugat belum bisa mengembalikan pinjaman kepada Penggugat karena belum memiliki uang;
8. Bahwa pihak Tergugat juga mengatakan, pihak dari pemilik tanah yang akan dibangun perumahan yang bernama Hafid Kamaruddin mempermasalahkan mengenai 3 unit yang terjual namun pihak dari PT. Perjuangan dan Doa tidak memberitahukan kepada pemilik tanah, sehingga pemilik tanah memblokir usaha perumahan yang dibangun oleh PT. Perjuangan dan Doa;
9. Bahwa antara Hafid Kamaruddin dan direktur PT Perjuangan dan Doa, memiliki perjanjian, pemilik tanah akan diberikan 15% setiap penjualan 1 unit rumah, namun pada tahun 2018 tersebut ada 3 unit yang terjual, namun pihak dari PT Perjuangan dan Doa tidak memberitahukan kepada Hafid Kamaruddin selaku pemilik tanah;
10. Bahwa Penggugat bertemu dengan pemilik tanah (Hafid Kamaruddin), Penggugat bertanya mengenai masalah lokasi, dan Hafid Kamaruddin menerangkan kejadian bahwa dirinya tidak diberi tahu oleh pihak dari PT Perjuangan dan Doa kalau telah ada 3 unit yang terjual dan PT Perjuangan dan Doa tidak memberikan hak pemilik tanah (Hafid Kamaruddin) untuk menerima 15 % dari setiap rumah yang telah terjual;

11. Bahwa pihak pemilik tanah juga menceritakan bahwa usaha perumahan yang dikelola PT Perjuangan dan Doa telah diblokir;
12. Bahwa blokir tersebut dibuka ketika telah ada keputusan bahwa direktur PT Perjuangan dan Doa yakni Jamil dikeluarkan dan diganti menjadi Amran Dahlan (Tergugat), dan pada saat itu Tergugat yang mengambil alih usaha perumahan yang dikelola oleh PT Perjuangan dan Doa;
13. Bahwa sebelumnya Jamil bersedia keluar dari PT Perjuangan dan Doa apabila diberikan ganti rugi sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), saat itu Penggugat membantu Tergugat untuk membayar uang sebesar Rp.25.000.000,- yang diberikan kepada jamil;
14. Bahwa dengan kejadian bergantinya direktur PT Perjuangan dan Doa, antara Penggugat dan Tergugat sepakat membuat perjanjian baru;
15. Bahwa pada tanggal 9 Januari 2019 di belopa berdasarkan kesepakatan bersama, pihak Penggugat dan Tergugat dibuat 2 surat perjanjian surat perjanjian, dimana dalam surat perjanjian yang tersebut ditanda tangani oleh Penggugat dan Tergugat dihadapan notaris yang bernama Alimuddin Mandas S.H. yang telah diwaarmeking dengan nomor: 01/W/2019 Tertanggal 9 Januari 2019;
16. Bahwa dalam surat perjanjian tersebut, Penggugat bertindak selaku Pihak Pertama dan Tergugat bertindak selaku Pihak Kedua;
17. Bahwa dalam surat perjanjian tersebut, Pihak Pertama (Penggugat) memberikan modal usaha sebesar Rp.225.000.000,- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) kepada Pihak Kedua;
18. Bahwa Pihak Pertama dan Pihak Kedua bekerja sama mengelola usaha yang bergerak dibidang perumahan;
19. Bahwa isi perjanjian tersebut yakni:
 - Modal usaha dikembalikan selama 12 (dua belas) bulan, sesuai kesepakatan kedua belah pihak. Pihak kedua akan memberikan jaminan berupa sertifikat tanah tersebut kepada pihak pertama;
 - Pihak Kedua memberikan imbalan berupa sebidang tanah dengan ukuran 10x15 m² untuk membangun 2 (dua) ruko yang masing-masing seluas 5x15 meter, yang sudah dipondasi + cakar ayam dengan besi 12 inci, slop;
 - Pihak Kedua memberikan imbalan berupa sebidang tanah dengan ukuran 6x13 meter yang sudah dipondasi dan sudah dislop;
 - Letak objek perjanjian yang dimaksud terletak di Desa Bukit Harapan, Kecamatan Bua, Kabupaten Luwu, dengan Sertifikat Hak Guna Nomor:

00043/ Bukit Harapan, Surat Ukur Nomor: 428/Bukit Harapan/2017 Tertanggal 04 Oktober 2017, tercatat/tertulis atas nama PT. Perjuangan dan doa;

- Surat perjanjian tersebut dibuat dan di tanda tangani oleh kedua belah pihak dalam keadaan sehat walafiat tanpa ada unsur paksaan dari pihak manapun untuk digunakan sebagaimana mestinya;
20. Bahwa surat perjanjian pertama tersebut disaksikan oleh Sunniati (Istri Penggugat) dan Hafid Kamaruddin (pemilik tanah);
 21. Bahwa perjanjian kedua yakni masih sama seperti perjanjian pertama Penggugat bertindak sebagai Pihak Pertama dan Tergugat sebagai Pihak Kedua;
 22. Bahwa dalam perjanjian kedua tersebut, Pihak Pertama (Penggugat) dan Pihak Kedua (Tergugat) telah sepakat dalam hal pembangunan 7 (tujuh) unit rumah;
 23. Bahwa isi dari surat perjanjian yang kedua tersebut yakni:
 - Bahwa Pihak Pertama (Penggugat) akan membangun 7 unit rumah type 36 dengan ukuran luas tanah 6x13 m² dengan biaya dari pihak pertama (Penggugat);
 - Bahwa Pihak Pertama (Penggugat) akan memperoleh imbalan dari Pihak Kedua (Tergugat) pada setiap unit rumah yang terjual/akad kredit di bank, sejumlah rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah)
 - Bahwa Uang sisa penjualan rumah tersebut diterima oleh Pihak Kedua (Tergugat) Amran Dahlan dari pihak pemilik tanah yakni Hafid Kamaruddin;
 - Bahwa letak objek yang dimaksud diatas terletak di Desa Bukit Harapan, Kecamatan Bua, Kabupaten Luwu dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00043/ Bukit Harapan, Surat Ukur Nomor: 428/ Bukit Harapan / 2017, Tertanggal 04 oktober 2017 tercatat/ tertulis atas nama PT Perjuangan dan Doa;
 24. Bahwa surat perjanjian kedua tersebut disaksikan oleh Sunniati (Istri Penggugat) dan Hafid Kamaruddin;
 25. Bahwa setelah ditandatanganinya perjanjian tersebut, Penggugat mulai membangun 7 unit rumah, 5 diataranya telah selesai dibangun namun masih ada 2 unit yang baru dipondasi;
 26. Bahwa pada tanggal 18 Februari 2019, antara pemilik tanah dengan Tergugat selaku Direktur PT Perjuangan dan Doa, membuat suatu perjanjian pembangunan rumah, dimana dalam perjanjian tersebut memuat

mengenai kesepakatan dalam hal pembangunan enam unit rumah tipe 36;

27. Bahwa dalam isi perjanjian tertanggal 18 februari 2019 antara hafid kamaruddin dengan Tergugat (amran dahlan) pada poin nomor 5, berbunyi pada saat pencairan kedua sukirman (Penggugat) memperoleh sejumlah Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah)
28. Bahwa setelah pencairan kedua, Tergugat tidak memenuhi isi perjanjian tertanggal 18 Februari 2019 tersebut, hingga saat ini Penggugat tidak menerima sepeserpun dari pencairan kedua;
29. Bahwa pada bulan akhir bulan februari 2019, pemilik tanah yakni Hafid Kamaruddin menyadari bahwa Tergugat (Amran Dahlan) ternyata tidak memiliki modal sehingga Hafid Kamaruddin berusaha untuk mengambil alih usaha perumahan yang dikelola oleh PT Perjuangan dan Doa dan memberikan ganti rugi sebesar rp.150. 000.000,- kepada Tergugat (Amran Dahlan);
30. Bahwa pada bulan maret 2019, pemilik tanah Hafid Kamaruddin meninggal dunia, usaha perumahan tetap dikelola oleh Tergugat dan perjanjian mengenai pengambil alihan usaha perumahan yang dikelola PT Perjuangan dan Doa dibatalkan sepihak oleh Tergugat (Amran Dahlan) namun tidak disetujui oleh Ahli Waris dari Pemilik Tanah (Hafid Kamaruddin);
31. Bahwa setelah Hafid Kamaruddin meninggal dunia, Penggugat mendatangi Tergugat (Amran Dahlan) untuk menanyakan bagaimana status usaha pembangunan perumahan dan Penggugat memberikan saran agar Tergugat melanjutkan kerjasama dengan Ahli Waris Hafid Kamaruddin;
32. Bahwa 5 bulan kemudian Penggugat memberikan uang sebesar Rp.3.500.000,- (tiga juta lima ratus ribu rupiah) kepada Amran Dahlan (Tergugat) untuk membayar pengacara yang akan memediasi antara Tergugat dengan Ahli Waris Hafid Kamaruddin yakni istri dari hafid kamaruddin;
33. Bahwa untuk memberikan modal kerjasama kepada Tergugat, Penggugat telah mengalami banyak kerugian yakni:
 - Bahwa pada tahun 2017 Penggugat mengambil pinjaman bank sebagai modal untuk bekerjasama dengan PT. Perjuangan dan Doa, dan adapun jumlah pinjaman Penggugat yakni Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah);
 - Bahwa atas pinjaman tersebut Penggugat harus membayar bunga setiap bulannya, pinjaman tersebut belum lunas, adapun yang dibayar oleh

- Penggugat setiap bulannya yakni Rp.6.400.000,-(enam juta empat ratus ribu rupiah), dibayar sejak bulan februari 2017 sampai dengan bulan april 2023 yakni 74 bulan, jika ditotal keseluruhan yakni Rp.473.600.000,- (empat ratus tujuh puluh tiga juta enam ratus ribu rupiah);
- Bahwa Penggugat telah menggunakan modal sebesar Rp.360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah) untuk membangun 5 unit rumah dan 2 unit yang tahapnya baru dipondasi;
 - Bahwa pada bulan januari 2019, Penggugat pernah memberikan kepada Tergugat uang sejumlah Rp.11.500.000,- (sebelas juta lima ratus ribu rupiah) untuk pembayaran Sertifikat pada Kantor Notaris Najemiah, karena saat itu Tergugat memiliki hutang pada ibu najemiah;
 - Bahwa untuk memediasi antara Tergugat dengan ahli waris hafid kamaruddi, Tergugat menggunakan bantuan pengacara, dan untuk membayar jasa pengacara tersebut, Penggugat meminjamkan uang kepada Tergugat sebesar rp.3.500.000,- (tiga juta lima ratus ribu rupiah);
34. Bahwa saat ini Tergugat tidak lagi memenuhi kewajibannya untuk memenuhi janjinya sebagaimana perjanjian pertama dan perjanjian kedua antara Penggugat dan Tergugat tertanggal 9 Januari 2019, meskipun Penggugat telah beberapa kali mendatangi rumah Tergugat untuk menagih, oleh karenanya TERGUGAT TELAH DAPAT DIANGGAP CIDERA JANJI/WANPRESTASI;
35. Bahwa Penggugat telah melakukan berbagai upaya untuk menyelamatkan kondisi Tergugat yang telah cidera janji/wanprestasi, dengan cara melakukan upaya persuasif berupa kunjungan langsung ke Tergugat, mengingatkan melalui telepon;
36. Bahwa walaupun telah diberikan peringatan, Tergugat ternyata tidak mempunyai itikad baik untuk memenuhi kewajibannya untuk membayar, bahkan Tergugat selalu menghindar atau tidak bisa lagi ditemui oleh Penggugat hingga saat ini;
37. Bahwa karena Penggugat telah lelah menagih, dan Tergugat tidak ada itikad baik untuk membayar dan memberikan hak Penggugat namun Tergugat ingkar janji, sehingga Penggugat melaporkan Tergugat ke polisi;
38. Bahwa oleh karena Tergugat telah cidera janji/wanprestasi, maka Penggugat berhak secara hukum untuk menuntut pembayaran dengan seketika dan sekaligus lunas kepada Tergugat;
39. Bahwa karena Tergugat lalai tidak memenuhi kewajibannya, Penggugat mengalami kerugian materiil sebesar Rp.1.073.600.000,- (satu milyar tujuh

puluh tiga juta enam ratus ribu Rupiah);

40. Bahwa akibat dari cedera janji/wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat, menimbulkan kerugian bagi Penggugat, Penggugat kini disibukkan dengan cara harus menempuh jalur hukum yang mengeluarkan biaya dan Penggugat selalu merasa was-was, takut apabila Tergugat tidak mengembalikan uang Penggugat, kerugian imateriil yang dialami Penggugat yakni sebesar Rp.30.000.000,- (Dua Puluh Juta Rupiah);
41. Bahwa berdasarkan pasal 1239 KUHPerdara agar gugatan ini tidak kabur dan demi menghindari usaha Tergugat untuk mengalihkan harta kekayaannya kepada pihak lain maka Penggugat mohon agar dapat diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) berupa sebidang tanah yang terletak di Desa Bukit Harapan, Kecamatan Bua, Kabupaten Luwu, Provinsi Sulawesi Selatan, sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat dengan Nomor 00043/Bukit Harapan, dengan Surat Ukur nomor: 428/Bukit Harapan/ 2017, mohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (*iut voerbaar bijvoorraad*) meskipun ada Upaya Banding, Kasasi, Maupun Verzet;
42. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan, maka wajar jika Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Belopa untuk menetapkan uang paksa (*dwangsom*) sebesar rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari apabila Tergugat lalai menjalankan putusan.

Bahwa berdasarkan segala uraian yang telah Penggugat kemukakan di atas, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Belopa untuk memanggil para pihak yang bersengketa pada satu persidangan yang telah ditentukan untuk itu guna memeriksa, mengadili dan memutus gugatan ini. Dan selanjutnya berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Meyatakan sah perjanjian pertama dan perjanjian kedua antara Penggugat dan Tergugat tertanggal 9 Januari 2019.
3. Menyatakan demi hukum Tergugat telah Cidera Janji (Wanprestasi) kepada Penggugat.
4. Menetapkan jumlah kerugian materiil yang dialami Penggugat adalah sebesar Rp.1.073.600.000,- (satu milyar tujuh puluh tiga juta enam ratus ribu Rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp.30.000.000,- (Dua Puluh Juta Rupiah)..
5. Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat untuk membayar kerugian Penggugat sebesar Rp.225.000.000,- (dua ratus dua puluh lima

juta rupiah) yang merupakan pinjaman Tergugat sebagaimana perjanjian pertama antara Penggugat dan Tergugat, secara tunai, seketika dan sekaligus kepada Penggugat.

6. Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat untuk membayar kerugian Penggugat dalam membangun 5 unit + 2 pondasi rumah pada tanah yang dikelola oleh PT. Perjuangan Dan Doa sebesar Rp.360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah) secara tunai, seketika dan sekaligus kepada Penggugat.
7. Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat untuk membayar kerugian Penggugat sebesar Rp.11.500.000,- (sebelas juta lima ratus ribu rupiah) untuk pembayaran Sertifikat pada Kantor Notaris Najemiah, karena saat itu Tergugat memiliki hutang pada ibu najemiah secara tunai, seketika dan sekaligus kepada Penggugat
8. Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat untuk mengganti kerugian Penggugat yang digunakan untuk membayar bunga dari pinjaman bank selama 74 bulan sebesar Rp.473.600.000,- (empat ratus tujuh puluh tiga juta enam ratus ribu rupiah) secara tunai, seketika dan sekaligus kepada Penggugat.
9. Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat untuk membayar kerugian Penggugat yang digunakan untuk membayar pengacara Tergugat pada saat mediasi dengan pihak keluarga pemilik tanah sebesar Rp.3.500.000,- (tiga juta lima ratus ribu rupiah) secara tunai, seketika dan sekaligus kepada Penggugat.
10. Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat untuk memberikan imbalan kepada Penggugat sebagaimana dalam surat perjanjian antara Penggugat dan Tergugat tertanggal 9 Januari 2019 berupa sebidang tanah ukuran 10 x 15 m² untuk bangunan dua ruko masing-masing seluas 5x15 m² yang sudah dipondasi+cakar ayam dengan besi 12 inci.
11. Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat untuk memberikan imbalan kepada Penggugat sebagaimana dalam surat perjanjian antara Penggugat dan Tergugat tertanggal 9 Januari 2019 berupa sebidang tanah dengan ukuran 6x13 m² yang sudah dipondasi dan sudah dislop dengan besi 12 inci.
12. Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat untuk memberikan hak Penggugat sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) pada pencairan kedua atas penjualan beberapa unit rumah.
13. Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat untuk membayar

kerugian immateriil yang dialami Penggugat sebesar Rp.30.000.000,- (tiga Puluh Juta Rupiah).

14. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap Sertifikat dengan nomor 00043/bukit harapan, dengan surat ukur nomor: 428/bukit harapan/ 2017, berikut tanah dan bangunan diatasnya.
15. Menghukum Tergugat dan untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) setiap hari apabila Tergugat lalai menjalankan putusan.
16. Membebaskan Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

ATAU:

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan Mengadili Perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat Konvensi dan Tergugat Konvensi masing-masing menghadap Kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Imam Setyawan, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Belopa, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 5 Juni 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi tersebut Tergugat Konvensi memberikan jawaban sekaligus **mengajukan gugatan rekonvensi** sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

1. Gugatan Kurang Pihak (*plurium litis consortium*)

Bahwa, masih ada orang yang harus bertindak sebagai Penggugat atau ditarik Tergugat sebagaimana posita gugatan Penggugat tertanggal 12 Mei 2023, nomor 3 (tiga) halaman 1 (satu) yaitu saudara Jamil, karena surat perjanjian kerjasama tertanggal 14 Desember 2016, ada tiga pihak yang ikut serta terlibat membuat surat perjanjian kerjasama untuk mengelola usaha yang bergerak dibidang perumahan yaitu Bapak Sukirman (Penggugat), Bapak Amran Dahlan (Tergugat), dan Bapak Jamil, karena Bapak Jamil

inilah yang sangat berperan sebagai pengelola usaha (Direktur) di PT. Perjuangan Dan Doa, serta Bapak Jamil inilah yang menerima uang dari Penggugat sebanyak Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) sebagaimana posita gugatan Penggugat tanggal 12 Mei 2023 nomor 13 halaman 3 (tiga) menyatakan :

"Bahwa sebelumnya Jamil bersedia keluar dari PT. Perjuangan Dan Doa apabila diberikan ganti rugi sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah), saat itu Penggugat membantu Tergugat untuk membayar uang sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) yang diberikan kepada Jamil"

Hal ini sangat jelas Tergugat sebagai bawahan dari saudara Jamil sehingga apa saja yang timbul sebagai resiko perjanjian baik di surat perjanjian kerjasama tertanggal 14 Desember 2016 maupun di surat perjanjian kerjasama tertanggal 9 Januari 2019 adalah tanggung jawab saudara Jamil sebagaimana payung hukum dalam akta pendirian perseroan terbatas PT Perjuangan Dan Doa yang didirikan pada tanggal 05 Januari 2017 dan berlaku sampai pada tanggal 13 Februari 2020.

Oleh karena itu mohon yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini dapat sependapat dengan kami Tergugat bahwa, gugatan kurang pihak (plurium litis consortium)

2. Gugatan Yang Tidak Memiliki Dasar Hukum dan atau Obscuur Libel

Tuntutan dan atau petitum Penggugat tanggal 12 Mei 2023 mengenai ganti rugi atas sesuatu hasil yang tidak dirinci berdasarkan fakta. Adapun rincian tidak berdasarkan fakta yang dimaksud sebagai berikut:

- Membayar kerugian Penggugat Rp. 225.000.000,- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah)
- Membayar kerugian Penggugat Rp. 360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah)
- Membayar kerugian Penggugat Rp. 11.500.000,- (sebelas juta lima ratus ribu rupiah)
- Mengganti kerugian Penggugat Rp. 473.600.000,- (empat ratus tujuh puluh tiga juta enam ratus ribu rupiah)
- Membayar kerugian Penggugat Rp. 3.500.000,- (tiga juta lima ratus ribu rupiah)
- Memberikan imbalan Penggugat berupa sebidan tanah dengan ukuran 10X15 M² dan ukuran 6X13 M².

Petitum dalam pokok perkara tersebut diatas, dalam gugatan Penggugat tanggal 12 Mei 2023 adalah gugatan yang tidak jelas dasar hukumnya, saat itu Penggugat menyatakan membantu Tergugat untuk membayar uang sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) yang diberikan kepada Jamil (posita nomor 13), namun, dalam petitum gugatan Penggugat meminta kerugian terhadap Tergugat Rp. 225.000.000,- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah), jadi Bapak Jamil tidak ditarik sebagai salah satu pihak dalam perkara ini, bukan tanpa alasan Tergugat menyatakan keberatan, dikarenakan Bapak Jamil pulah yang menerima Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) yang diberikan dari Penggugat, selanjutnya petitum gugatan Penggugat tersebut membebani Tergugat Rp. 225.000.000,- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah). Oleh karena itu mohon yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini dapat sependapat dengan kami Tergugat bahwa, gugatan Penggugat tidak memiliki dasar hukum jelas.

Selanjutnya dalil posita gugatan Penggugat tanggal 12 Mei 2023 yang saling bertentangan dengan petitum, dari awal Penggugat menyatakan memberikan pinjaman modal usaha kepada Tergugat Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), namun di dalam petitum pokok perkara Rp. 225.000.000,- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah), hal ini sangat terang dan jelas bertentangan antara posita dan petitum dan gugatan tidak menyatu, apalagi Penggugat sudah mengaku bahwa, saat itu Penggugat membantu Tergugat untuk membayar uang sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) yang diberikan kepada Bapak Jamil.

Bahwa, dalil gugatan Penggugat tidak menegaskan secara jelas dan pasti hak Penggugat atas uang yang dipinjamkan kepada Tergugat, dan tidak memenuhi syarat dan dinyatakan tidak sempurna, kemudian,

TIMBUL PERTANYAAN : apakah pinjaman Tergugat tersebut Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) berbunga atau tidak ???,

Bahwa, mengenai kerugian Penggugat Rp. 473.600.000,- (empat ratus tujuh puluh tiga juta enam ratus ribu rupiah) hal ini tidak ada kaitannya dengan Tergugat dikarenakan yang meminjam uang ke Bank yang dimaksud adalah Penggugat sendiri yang bermohon, tidak pernah Tergugat tahu menahu tentang hubungannya Penggugat dengan perbankan, yang ada dari awal adalah Penggugat menyatakan memberikan pinjaman modal usaha kepada Tergugat Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah).

Bahwa, mengenai butir-butir kesepakatan perjanjian tertanggal 14 Desember 2016 maupun di surat perjanjian kerjasama tertanggal 9 Januari 2019 tidak terurai dengan jelas mengenai keberadaan hak dan kewajiban antara Penggugat dan Tergugat, sehingga hanya menguntungkan Penggugat dan merugikan Tergugat, sebagaimana pasal 1313 serta pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat-syarat yang diperlukan untuk sahnyanya suatu perjanjian. Adapun butir-butir perjanjian yang tidak jelas tersebut sebagai berikut : pihak Penggugat tidak cakap menurut hukum, tidak adanya objek perjanjian yang tertera dalam kesepakatan perjanjian tertanggal 14 Desember 2016 maupun di surat perjanjian kerjasama tertanggal 9 Januari 2019, tidak adanya hak dan kewajiban para pihak, dan isi surat perjanjian tersebut tidak jelas. Oleh karena itu mohon yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini dapat sependapat dengan kami Tergugat bahwa, Penggugat melanggar syarat-syarat yang diperlukan untuk sahnyanya suatu perjanjian. Selanjutnya mohon yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini dapat sependapat dengan kami Tergugat bahwa, Adanya ketidakjelasan dasar hukum gugatan Penggugat tanggal 12 Mei 2023, Adanya ketidakjelasan wanprestasi yang dituntut dan atau yang dipermasalahkan oleh Penggugat, Adanya ketidakjelasan dalam perincian petitum gugatan Penggugat, Posita dan petitum gugatan Penggugat tanggal 12 Mei 2023 tidak relevan dan atau saling bertentangan

II. DALAM KONVENSI

1. Bahwa Tergugat menolak semua dalil gugatan Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat dalam jawaban ini;
2. Bahwa, posita gugatan Penggugat tanggal 12 Mei 2023, nomor 7 (tujuh) sampai dengan 12 (dua belas) adalah tidak benar dan posita gugatan tersebut tidak ada kaitannya dengan wanprestasi, karena mengara kepada almarhum Hafid Kamaruddin, sekarang ini ahli waris dari pada almarhum Hafid Kamaruddin yang sampai saat ini tidak ditarik sebagai salah satu pihak dalam perkara ini/Gugatan Kurang Pihak (plurium litis consortium), oleh karena itu Tergugat tidak terlalu jauh menanggapi hak ahli waris dari pada almarhum Hafid Kamaruddin, dan mohon yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini dapat sependapat dengan kami Tergugat yaitu mengesampinkan dalil-dalil dan atau posita gugatan yang tidak ada kaitannya dengan diri Tergugat terkait dengan pinjaman modal Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah).

3. Bahwa, posita gugatan Penggugat tanggal 12 Mei 2023, nomor 14 (empat belas) sampai dengan 25 (dua puluh lima) adalah tidak benar, justru Penggugatlah yang tidak melaksanakan isi surat perjanjian, bahwa; antara Penggugat dan Tergugat bekerjasama mengelola usaha yang bergerak dibidang perumahan sebanyak 7 (tujuh) unit rumah sampai terjual / akad kredit di bank. Selanjutnya Tergugat akan mengurai lebih lanjut kerugian yang di alami pada gugatan rekonvensi, yang merupakan rangkaian satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam konvensi ini.
4. Bahwa, posita gugatan Penggugat tanggal 12 Mei 2023, nomor 26 (dua puluh enam) sampai dengan 32 (tiga puluh dua) adalah tidak benar dan lagi-lagi mengarah kepada hak ahli waris dari pada almarhum Hafid Kamaruddin. Untuk itu Tergugat tidak terlalu jauh menanggapi, karena haruskah Tergugat mengatakan dan mengambil alih hak-hak yang melekat terhadap ahli waris almarhum hafid kamaruddin yang sampai saat ini tidak pernah ada permasalahan hukum antara ahli waris dari almarhum Hafid Kamaruddin dengan Tergugat, namun Tergugat tetap menyerahkan penuh kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang menilai dan memeriksa perkara ini nomor 10/Pdt.G/2023/PN.Blp
5. Bahwa, posita gugatan Penggugat tanggal 12 Mei 2023, nomor 33 (tiga puluh tiga) adalah tidak benar dan sungguh diluar akal sehat, ane bin ajaib, dikarenakan Penggugat sendiri yang bermohon kredit pada bank yang dimaksud, lalu Tergugat dibebani untuk mengganti kerugian permohonan kredit bank tersebut, hal ini adalah merupakan gugatan yang dapat dinamakan asalkan berdalil saja, tanpa harus menggali dasar-dasar hukum gugatan. Selanjutnya terdapat juga kerugian Penggugat Rp. 360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah), kerugian Penggugat Rp. 11.500.000,- (sebelas juta lima ratus ribu rupiah) dan kerugian Penggugat Rp. 3.500.000,- (tiga juta lima ratus ribu rupiah), empat hal ini tidak benar dan tidak dapat diterima oleh Tergugat karena Penggugat tidak dapat menunjukkan bukti kwitansi yang ditandatangani oleh Tergugat, akan tetapi Tergugat tetap menyerahkan penuh kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang menilai dan memeriksa perkara ini nomor 10/Pdt.G/2023/PN.Blp
6. Bahwa, posita gugatan Penggugat tanggal 12 Mei 2023, nomor 34 (tiga puluh empat) sampai dengan 42 (empat puluh dua) adalah tidak benar, karena asalkan berdalil saja, untuk itu Tergugat tetap menyerahkan penuh kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang menilai dan memeriksa perkara ini nomor 10/Pdt.G/2023/PN.Blp

7. Bahwa, permohonan peletakan sita jaminan berupa sertifikat sesuai yang dimaksud Penggugat baik dalam posita gugatan tanggal 12 Mei 2023, nomor 41 (empat puluh satu) maupun dalam pokok perkara nomor 14 (empat belas) adalah tidak benar, selanjutnya alasan Tergugat keberatan dan menolak untuk peletakan sita jaminan tersebut bahwa "Wanprestasi ini, bukanlah sengketa kepemilikan perusahaan yang objeknya berupa tanah yang bersertipikat" namun sepenuhnya Tergugat berikan kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara ini.

III. DALAM REKONVENSI

Dalam rekonvensi ini Tergugat konvensi mohon disebut sebagai Penggugat rekonvensi dan Penggugat konvensi mohon disebut sebagai Tergugat rekonvensi;

1. Bahwa hal-hal yang telah diajukan dalam jawaban konvensi tersebut diatas, merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam gugatan rekonvensi ini;
2. Bahwa pada prinsipnya Penggugat rekonvensi tetap berniat akan mengembalikan pinjaman Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) kepada Tergugat rekonvensi, sebagaimana sekitar bulan april 2023, setelah melalui proses panjang Penggugat rekonvensi menghantarkan 2 (dua) kali Rp. 50.000.000,-(lima puluh juta rupiah) untuk pembayaran separuh utang Penggugat rekonvensi, namun Tergugat rekonvensi tidak mau menerima dengan beberapa alasan. Oleh karena itu saat sekarang ini Penggugat rekonvensi tidak memiliki lagi uang, sehingga menawarkan solusi kepada Tergugat rekonvensi bahwa, utang Tergugat Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) tersebut dialihkan dan atau digantikan menjadi 5 (lima) kapling tanah kosong dengan ukuran 6X13 M² yang letak objek di Desa Bukit Harapan, Kecamatan Bua, Kabupaten Luwu.
3. Bahwa karena antara Penggugat rekonvensi dan Tergugat rekonvensi bekerjasama mengelola usaha yang bergerak dibidang perumahan sebanyak 7 (tujuh) unit rumah sampai terjual/akad kredit di bank, Penggugat rekonvensi telah banyak mengalami kerugian, sebagaimana Tergugat rekonvensi dalam posita gugatan tanggal 12 Mei 2023, nomor 3 (tiga) halaman 1 (satu) yaitu Bapak Jamil tidak ditarik sebagai salah satu pihak dalam perkara ini nomor 10/Pdt.G/2023/PN.Blp, gugatan kurang pihak (plurium litis consortium) dan karena surat perjanjian kerjasama tertanggal 14 Desember 2016, ada tiga pihak yang ikut serta terlibat membuat surat perjanjian kerjasama untuk mengelola usaha yang bergerak dibidang perumahan yaitu Bapak Sukirman (Tergugat rekonvensi), Bapak Amran

Dahlan (Penggugat rekonvensi), dan Bapak Jamil, sehingga apa saja yang timbul sebagai resiko perjanjian baik di surat perjanjian kerjasama tertanggal 14 Desember 2016 maupun di surat perjanjian kerjasama tertanggal 9 Januari 2019 adalah tanggung jawab Bapak Jamil sebagaimana payung hukum dalam akta pendirian perseroan terbatas PT. Perjuangan Dan Doa yang didirikan pada tanggal 05 Januari 2017 dan berlaku sampai pada tanggal 13 Februari 2020. Adapun kerugian materiil Penggugat rekonvensi kaitannya dengan kerjasama tertanggal 14 Desember 2016 antara Bapak Jamil, Tergugat rekonvensi dan Penggugat rekonvensi sebagai berikut :

- Bahwa, Tergugat rekonvensi pernah melaporkan Penggugat rekonvensi di Kepolisian Polres Luwu sampai di Kepolisian Polda Sulawesi Selatan, Penggugat rekonvensi membayar biaya-biaya akomodasi dan transportasi mencapai Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) selama kurang lebih 4 tahun berjalan hingga saat sekarang ini.
- Penggugat rekonvensi telah membeli dan atau ganti rugi kepada ahli waris dari almarhum Hafid Kamaruddin Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) objek lokasi yang bersertipikat atas nama PT. Perjuangan dan Doa, beralamat di Desa Bukit Harapan, Kecamatan Bua, Kabupaten Luwu, hingga saat ini baru terbayar Rp. 660.000.000,- (enam ratus enam puluh juta rupiah)
- Penggugat rekonvensi telah banyak memberikan uang kepengurusan sebagaimana perjanjian kerjasama tertanggal 14 Desember 2016 kepada Bapak Jamil berdasarkan kwitansi-kwitansi dengan total keseluruhan Rp. 153.300.000,- (seratus lima puluh tiga juta tiga ratus ribu rupiah).
- Bahwa, karena Tergugat rekonvensi tidak menyelesaikan 7 (tujuh) unit rumah sampai terjual/akad kredit di bank, maka Penggugat rekonvensi telah mengalami kerugian materiil berupa 7 (tujuh) unit dengan ukuran 6X6 pondasi rumah Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) dikalikan 7 (tujuh) unit pondasi rumah total Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah). Selanjutnya jumlah kerugian materiil yang dialami Penggugat rekonvensi Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) + Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), + Rp. 153.300.000,- (seratus lima puluh tiga juta tiga ratus ribu rupiah) + Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah). Jadi total kerugian materiil Rp. 1.238.300.000,- (satu milyar dua ratus tiga puluh delapan juta tiga ratus ribu rupiah)

4. Bahwa akibat dari perbuatan Tergugat rekonsensi, Penggugat rekonsensi merasa sangat dipermalukan dan mengalami tekanan bathin yang luar biasa, karena menjadi bahan cerita di desa tempat tinggal Penggugat rekonsensi sekarang yaitu di Dusun Kombong, Desa Kurrusumanga, Kecamatan Belopa, Kabupaten Luwu, Provinsi Sulawesi Selatan maupun pada alamat di tempat usaha perumahan, bertempat di Desa Bukit Harapan, Kecamatan Bua, Kabupaten Luwu, seolah olah Penggugat rekonsensi sebagai orang jahat, oleh karena itu Penggugat rekonsensi mengalami kerugian immaterial yang apabila diukur dengan uang sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) yang harus dibayar oleh Tergugat rekonsensi,

Bahwa berdasarkan alasan-alasan, dalil-dalil dan hal-hal yang dikemukakan oleh Penggugat rekonsensi tersebut di atas, Penggugat rekonsensi mohon kepada yang mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Belopa berkenan memeriksa dan memutus perkara sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

- Menerima eksepsi dan jawaban Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi

1. Menolak gugatan Penggugat konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat konvensi tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);
3. Menghukum Penggugat konvensi/Tergugat rekonsensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Dalam Rekonsensi

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat rekonsensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum bahwa surat perjanjian kerjasama tertanggal 14 Desember 2016 adalah sah;
3. Menyatakan secara hukum bahwa surat perjanjian kerjasama tertanggal 9 Januari 2019 adalah tidak sah;
4. Menetapkan bahwa Tergugat rekonsensi tidak menyelesaikan kewajibannya sesuai surat perjanjian kerjasama tertanggal 14 Desember 2016 dan surat perjanjian kerjasama tertanggal 9 Januari 2019 yaitu: antara Penggugat rekonsensi dan Tergugat rekonsensi bekerjasama mengelola usaha yang bergerak dibidang perumahan sebanyak 7 (tujuh) unit rumah sampai terjual/akad kredit di bank;

5. Menghukum Tergugat rekonvensi untuk membayar ganti kerugian secara tunai dan seketika kepada Penggugat rekonvensi berupa kerugian materiil sebagaimana yang dimaksud dalam rekonvensi (gugatan rekonvensi oleh Penggugat rekonvensi) poin 3 (tiga) mendatar satu, dua, tiga dan mendatar empat sebesar: kerugian materiil: Rp. 1.238.300.000,- (satu milyar dua ratus tiga puluh delapan juta tiga ratus ribu rupiah)
6. Menghukum Tergugat rekonvensi untuk membayar ganti kerugian secara tunai dan seketika kepada Penggugat rekonvensi berupa kerugian immaterial sebagaimana yang dimaksud dalam rekonvensi (gugatan rekonvensi oleh Penggugat rekonvensi) poin 4 (empat) sebesar: kerugian immaterial: Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah)
7. Membebankan biaya perkara menurut hukum
8. Menyatakan hukum putusan ini, dapat dijalankan lebih dahulu (uitvoer Baar Bij Vooraad), meskipun timbul perlawanan banding maupun kasasi.

ATAU:

Apabila Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum yang berlaku dalam masyarakat. Ex aequo et bono.

Menimbang bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan replik sekaligus Jawaban atas Gugatan Rekonvensi, duplik dalam gugatan konvensi serta replik dan duplik dalam rekonvensi sebagaimana tercantum dalam berita acara:

Menimbang bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat perjanjian kerja sama tertanggal 9 Januari 2019 diberi tanda P.1;
2. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat perjanjian kerja sama tertanggal 09 Januari 2019 diberi tanda P.2;
3. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat perjanjian kerja sama tertanggal 14 Desember 2016 diberi tanda P.3;
4. Fotokopi dari fotokopi Surat perjanjian kerja sama tertanggal 14 Desember 2016 diberi tanda P.4;
5. Hasil cetak gambar unit rumah diberi tanda P.5;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Muh. Nursyam.

- 1.1. Bahwa Saksi mengerti dihadirkan dipersidangan sebagai saksi sehubungan dengan masalah perjanjian kerja sama antara Pak Sukirman dan Pak Amran Dahlan;
- 1.2. Bahwa ada perjanjian kerja sama antara Pak Sukirman dan Pak Amran Dahlan masalah perumahan;
- 1.3. Bahwa awalnya Saksi ketahui, karena pada waktu Saksi ke rumahnya Pak Sukirman, dan pada waktu itu ada juga Pak Hafid dan Pak Jamil datang setelahnya menanyakan kelanjutan pembangunan perumahan dan Saksi ketahui karena Saksi sebagai pengawas tukang disana;
- 1.4. Bahwa Saksi dengar-dengar Pak Amran Dahlan minta dana kepada Pak Sukirman, dengan perjanjian kerja samanya 1 (satu) tahun uang tersebut akan dikembalikan dan dalam 1 (satu) tahun tersebut akan diberikan Kapling;
- 1.5. Bahwa yang akan memberikan Kapling adalah Pak Amran Dahlan kepada Pak Sukirman;
- 1.6. Bahwa dalam bentuk perajaniannya Pak Amran Dahlan diberi Uang dari Pak Sukirman untuk membangun perumahan tersebut, dengan perjanjian dalam 1 (satu) tahun Uang sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) tersebut dikembalikan
- 1.7. Bahwa setahu Saksi uang yang diberikan Pak Sukirman kepada Pak Amran Dahlan adalah sebanyak Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah), kemudian ada lagi perjanjian baru menjadi Rp225.000.000,00 (dua ratus dua puluh lima juta rupiah);
- 1.8. Bahwa perjanjian pertama antara Penggugat dan Tergugat Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah), kemudian tahun 2019 dirubah menjadi Rp225.000.000,00 (dua ratus dua puluh lima juta rupiah);
- 1.9. Bahwa perjanjian pertama Pak Sukirman memberikan modal untuk membangun perumahan kepada Pak Amran Dahlan sekitar tahun 2016 sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
- 1.10. Bahwa adapun kewajiban Pak Amran Dahlan tersebut adalah dalam waktu 1 (satu) tahun uang tersebut akan dikembalikan kepada Pak Sukirman;
- 1.11. Bahwa uang tersebut belum dikembalikan, itu baru didalam surat perjanjian;

- 1.12. Bahwa Saksi tidak tahu apakah Pak Sukirman hanya meminjamkan uang ataukah Pak Sukirman berinvestasi, Saksi hanya mengetahui intinya Pak Sukirman meminjamkan Uang kepada Amran Dahlan sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) untuk modal membangun perumahan, dengan perjanjian uangnya kembali dalam waktu 1 (satu) tahun;
- 1.13. Bahwa Pak Sukirman memberikan uang sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta);
- 1.14. Bahwa Saksi tidak melihat langsung Pak Sukirman memberikan uang sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta) tetapi Saksi dengar dari Pak Sukirman;
- 1.15. Bahwa perumahan dibangun di daerah Lamone' di Karang-karangan;
- 1.16. Bahwa Saksi pernah melihat perumahannya, karena Saksi ada disana pada waktu dikerja;
- 1.17. Bahwa yang akan dikerjakan sebanyak 7 (tujuh) unit perumahan tetapi yang baru dikerjakan ada 5 (lima) unit rumah;
- 1.18. Bahwa selain harus mengembalikan uang dalam waktu 1 (satu) tahun, yang Saksi ketahui kewajiban Pak Amran Dahlan adalah memberikan Kapling yang sudah dipondasi dan sudah diselop kepada Pak Sukirman;
- 1.19. Bahwa setahu Saksi ada 2 (dua) kapling ruko dan ada juga kapling untuk perumahan 1 (satu) unit dibelakang ruko yang akan diberikan kepada Pak Sukirman, Saksi mengetahui hal tersebut karena Saksi ditunjukkan Pak Sukirman pada waktu itu;
- 1.20. Bahwa setahu Saksi uang sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) belum dikembalikan Pak Amran Dahlan;
- 1.21. Bahwa kapling ruko dan kapling perumahan yang dijanjikan diberikan kepada Pak Sukirman pada waktu itu sudah ada Saksi ditunjukan Pak Sukirman tetapi belum di pondasi;
- 1.22. Bahwa Saksi tidak mengeriti apa alasan Pak Amran Dahlan tidak mengembalikan uang tersebut dalam waktu 1 (satu) tahun;
- 1.23. Bahwa surat perjanjian ke-2 dibuat tahun 2019;
- 1.24. Bagaimana bentuk surat perjanjian ke 2(dua) tersebut ?
- 1.25. Bahwa surat perjanjian ke-2 tahun 2019 tersebut untuk memperbaharui surat perjanjian pertama ditahun 2016 yaitu Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) menjadi Rp225.000.000,00 (dua ratus dua puluh lima juta rupiah), adapun tambahannya sejumlah

Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) Saksi dengat untuk membayar Pak Jamil;

- 1.26. Bahwa Pak Jamil adalah Direktur pertama di perusahaan tersebut;
- 1.27. Bahwa pada perjanjian pertama tersebut termasuk perjanjian kerja sama dengan perusahaan;
- 1.28. Bahwa setahu Saksi dahulu Pak Jamil yang berposisi sebagai Direktur di perusahaan tersebut;
- 1.29. Bahwa nama perusahaan tersebut bernama PT. Perjuangan;
- 1.30. Bahwa Perusahaan PT. Perjuangan Saksi tidak tahu dimana kantornya;
- 1.31. Bahwa sekarang Pak Amran Dahlan adalah Direktur utama, itulah mengapa uang Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) diberikan kepada Pak Jamil agar keluar dari perusahaan, Saksi tidak tahu perjanjiannya apa;
- 1.32. Bahwa Saksi tidak tahu persis apakah Pak Jamil terlibat dalam perjanjian pertama;
- 1.33. Bahwa perjanjian ke-2 hanya ditambah uang sejumlah Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) bukan ditambah Rp225.000.000,00 (dua ratus dua puluh lima juta rupiah);
- 1.34. Bahwa Pak Sukirman menyatakan kepada Saksi bahwa uang sejumlah Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) diberikan kepada Pak Jamil tetapi yang meminjam adalah atas nama Pak Amran Dahlan;
- 1.35. Bahwa yang meminjam uang adalah Pak Amran Dahlan kepada Pak Sukirman untuk diberikan kepada Pak Jamil;
- 1.36. Bahwa Uang diberikan kepada Pak Jamil agar perusahaan dipegang kendali Pak Amran Dahlan;
- 1.37. Bahwa perbedaan perjanjian pertama dan perjanjian ke-2 yang Saksi ketahui hanya penambahan modal sejumlah Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) untuk mengeluarkan Pak Jamil tersebut;
- 1.38. Bahwa tanah yang dibangun perumahan adalah tanah milik Pak Hafid;
- 1.39. Bahwa Saksi kenal dengan Pak Hafid karena Saksi bekerja di perumahan tersebut;
- 1.40. Bahwa Pak Hafid juga kerja sama dengan Perusahaan PT. Perjuangan;
- 1.41. Bahwa yang membangun 5 (lima) Kapling rumah yang sudah jadi tersebut adalah Pak Sukirman, hal tersebut diluar perjanjian pertama;

- 1.42. Bahwa ke 5 (lima) Kaling rumah tersebut dibiayai Pak Sukirman selain uang sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
- 1.43. Bahwa uang sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dipinjamkan untuk dipergunakan membangun disana;
- 1.44. Bahwa tidak ada hubungannya dengan uang sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dengan ke 5 (lima) kapling rumah yang sudah dibangun;
- 1.45. Bahwa uang sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dipinjam untuk dipergunakan ditempat lain, diluar dari 5 (lima) kapling rumah tersebut;
- 1.46. Bahwa yang membangun dan yang membiayai ke 5 (lima) kapling rumah tersebut adalah Pak Sukirman, dan Saksi yang ditunjuk sebagai pengawas sekaligus sebagai tukang ditempat tersebut;
- 1.47. Bahwa ke 5 (lima) kapling rumah tersebut, saksi yang mengerjakan, mengawasi dan semua sumber dananya berasal dari Pak Sukirman;
- 1.48. Bahwa uang sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dipinjam untuk dipergunakan membangun perumahan ditempat lain dan imbalannya adalah kapling Ruko;
- 1.49. Bahwa 2 (dua) Kapling Ruko dan 1 (satu) Kapling rumah luasnya 1 (satu) kapling Ruko yang dibelakang 6 (enam) X 15 (lima belas) meter yang didepan 15 (lima belas) X 10 (sepuluh) meter;
- 1.50. Bahwa Saksi tidak tahu berapa biayanya ke 3 (tiga) Kapling tersebut karena Saksi hanya mengawasi dan meminta bahan kepada Pak Sukirman untuk kebutuhan yang diperlukan;
- 1.51. Bahwa ke 5 (lima) Kapling rumah yang sudah dibangun ini masih kerja sama dengan usaha PT. Perjuangan dengan Pak Sukirman dan yang punya tanah;
- 1.52. Bahwa kerja sama untuk membangun ke 7 (tujuh) kapling rumah tersebut tetapi baru terbangun baru 5 (lima) Kapling rumah adalah Pak Sukirman, PT. Perjuangan dan pemilik tanah;
- 1.53. Bahwa Saksi tidak melihat Pak Sukirman berikan uang sejumlah Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) kepada Pak Hafid;
- 1.54. Bahwa Pak Sukirman memberikan uang sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) kepada Pak Amran Dahlan untuk membangun rumah lain, bukan membangun membangun 5 (lima) rumah tersebut;
- 1.55. Bahwa Saksi ke lokasi setelah ada surat perjanjian tahun 2016;

- 1.56. Bahwa Saksi tahu ada surat perjanjian tahun 2019 dan ada surat perjanjian tahun 2016 pada waktu Saksi kerja disana;
- 1.57. Bahwa Saksi tidak melihat secara langsung mereka membuat surat perjanjian;
- 1.58. Bahwa Saksi pernah membaca surat perjanjian tersebut;
- 1.59. Bahwa Saksi membaca surat perjanjian pada waktu Saksi di lokasi;
- 1.60. Bahwa surat perjanjian yang saksi baca yang isinya bahwa uang sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) ditambah sejumlah Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah), kemudian dalam 1 (satu) tahun dikembalikan kepada pak Sukirman;
- 1.61. Bahwa setahu saksi Pak Amran Dahlan belum mengembalikan Uang yang dipinjam dari Pak Sukirman
- 1.62. Bahwa Saksi pernah melihat Pak Amran Dahlan datang di rumah Pak Sukirman;
- 1.63. Bahwa saksi tidak tahu apa tujuan Pak Amran Dahlan datang di rumah Pak Sukirman;
- 1.64. Bahwa surat perjanjian tersebut Saksi melihat secara langsung karena pada waktu Pak Sukirman ke lokasi, Pak Sukirman menceritakan surat perjanjian tersebut, kemudian Saksi diperlihatkan lalu surat perjanjian tersebut Saksi membacanya;
- 1.65. Bahwa yang Saksi baca, Pak Sukirman memberikan pinjaman Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) selama 1 (satu) tahun dikembali dan diberi ruko;
- 1.66. Bahwa surat perjanjian uang sejumlah Rp225.000.000,00 (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) dibuat tahun 2019;
- 1.67. Bahwa surat perjanjian Uang sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dibuat tahun 2016;
- 1.68. Bahwa dalam Surat perjanjian di tahun 2016 tersebut pihak yang terlibat kerja sama dalam surat perjanjian yang Saksi ketahui hanya antara Pak Sukirman dan Pak Amran Dahlan yang terlibat;
- 1.69. Bahwa Saksi tidak melihat Pak Jamil terlibat dalam surat perjanjian tersebut;
- 1.70. Bahwa pihak yang terlibat didalam perjanjian tahun 2016 yang Saksi ketahui hanya Pak Sukirman dan Pak Amran Dahlan;
- 1.71. Bahwa saksi sempat baca surat perjanjian tersebut
- 1.72. Bahwa Saksi dengar dari Pak Sukirman, bahwa Pak Jamil pernah berposisi sebagai Direktur di perusahaan PT. Perjuangan;

- 1.73. Bahwa Saksi pernah melihat dan membaca surat perjanjian tahun 2019;
- 1.74. Bahwa Saksi melihat surat perjanjian kerja sama tahun 2019 dan surat perjanjian tahun 2016 tidak bersamaan;
- 1.75. Bahwa didalam surat perjanjian kerja sama tahun 2019 pihak yang terlibat yang Saksi ketahui hanya Pak Amran Dahlan dan Pak Sukirman karena Pak Amran Dahlan Saksi kenal yang lain tidak;
- 1.76. Bahwa Saksi pernah ke lokasi di Karang-Karangan Saksi bekerja dan mengawasi yang lainnya;
- 1.77. Bahwa pada waktu Saksi pertama kali datang di lokasi tersebut memang sudah ada bangunan lain di lokasi tersebut;
- 1.78. Bahwa pada waktu itu belum ada bangunan rumah 5 (lima) unit tersebut disitu;
- 1.79. Bahwa ke 5 (lima) unit rumah tersebut dulu pondasinya memang sudah ada tinggal dilanjutkan;
- 1.80. Bahwa masalah siapa yang bangun pondasi tersebut Saksi tidak tahu;
- 1.81. Bahwa yang Saksi tahu, Pak Hafid sebagai pemilik tanah;
- 1.82. Bahwa Saksi tidak tahu apakah Pak Hafid dan Pak Amran Dahlan melakukan perjanjian;
- 1.83. Bahwa Saksi pernah baca-baca surat perjanjian antara Pak Sukirman dan pak Hafid;
- 1.84. Bahwa isi surat perjanjian tersebut kalau Saksi tidak salah kesepakatannya yaitu 1 (satu) unit bagian Pak Sukirman sebagai pembangun modalnya 80 (delapan puluh juta rupiah);
- 1.85. Bahwa Saksi pernah melihat Pak Hafid dan Pak Sukirman ketemu di lokasi. Saksi tidak perhatikan apa yang mereka bicarakan waktu itu;
- 1.86. Bahwa Saksi melihat ke 5 (lima) unit yang terbangun tersebut karena Saksi yang mengawas dan mengerjakan ke 5 (lima) unit yang terbangun tersebut;
- 1.87. Bahwa yang membangun ke 5 (lima) unit rumah tersebut adalah Pak Sukirman;
- 1.88. Bahwa ke 5 (lima) unit rumah tersebut yang dibiayai Pak Sukirman hanya mulai Slop pemasangan batu bata sampai atapnya, pondasinya bukan Pak Sukirman yang membangun;
- 1.89. Bahwa Pak Sukirman membangun rumah tersebut ditanah Pak Hafid karena ada kesepakatannya;

- 1.90. Bahwa Saksi tidak tahu yang membuat kesepakatan antara siapa dengan siapa, hanya tahu itu kalau ada nanti kalau terjual perunitnya, untuk Pak Sukirman sejumlah Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) perunitnya;
 - 1.91. Bahwa Saksi sudah lupa tahun berapa selesai dibangun ke 5 (lima) unit rumah tersebut;
 - 1.92. Bahwa perjanjian kedua yang isinya tadi Rp225.000.000,00 (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) tidak ada hubungannya dengan upah Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah), kepada Pak Hafid
- 2. Saksi Rindiani Elyas;**
- 2.1. Bahwa Saksi dihadirkan dipersidangan sebagai saksi sehubungan dengan masalah surat perjanjian;
 - 2.2. Bahwa yang Saksi ketahui dalam surat perjanjian tersebut ada uang sejumlah Rp225.000.000,00 (dua ratus dua puluh lima juta rupiah);
 - 2.3. Bahwa saksi tahu perjanjian tersebut karena pada waktu itu Saksi bersama sepupu Saksi yang mengantar Pak Sukirman ke Notaris pada tahun 2019;
 - 2.4. Bahwa Saksi mengantar Pak Sukirman ke Notaris untuk mengurus surat perjanjian perumahan;
 - 2.5. Bahwa Notaris tersebut Saksi tidak tahu namanya yang Saksi tahu Kantor Notaris tersebut di Belopa dekat dekat jalur dua;
 - 2.6. Bahwa yang hadir pada saat itu Saksi adalah sepupu Saksi dan Om Saksi;
 - 2.7. Bahwa Saksi tidak tahu apakah Pak Amran Dahlan hadir pada waktu itu karena Saksi tidak kenal juga orangnya tetapi menurut om Saksi Pak Amran Dahlan ada juga di Kantor Notaris pada waktu itu;
 - 2.8. Bahwa Saksi kenal Pak Amran Dahlan hanya nama saja;
 - 2.9. Bahwa tanda tangan Pak Amran Dahlan ada di surat perjanjian;
 - 2.10. Bahwa disurat perjanjian tersebut antara Pak Sukirman sebagai pihak pertama dan Pak Amran Dahlan sebagai pihak kedua;
 - 2.11. Bahwa yang Saksi ingat isinya surat perjanjian tersebut, uang Rp225.000.000,00 (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) akan dikembalikan dalam waktu 1 (satu) tahun dengan jaminan Sertifikat tanah;
 - 2.12. Bahwa pada waktu itu tidak ada sertifikat jaminan yang dibawa oleh Pak Amran Dahlan, tetapi disurat perjanjian ada jaminan;

- 2.13. Bahwa jaminan tersebut berupa sertifikat dan ada juga sertifikat dua ruko;
- 2.14. Bahwa Saksi pernah melihat Pak Amran Dahlan datang di rumah Pak Sukirman satu kali;
- 2.15. Bahwa Saksi tidak tahu persis pada waktu itu, apakah yang dibahas masalah surat perjanjian atau bukan karena Saksi sibuk pada waktu itu;
- 2.16. Bahwa Saksi tidak masuk kedalam kantor Notaris dan Saksi hanya menunggu diatas mobil;
- 2.17. Bahwa pada waktu mereka keluar dari Kantor Notaris Saksi disuruh membaca ulang surat perjanjian tersebut;
- 2.18. Bahwa surat perjanjian tersebut dibuat tahun 2019;
- 2.19. Bahwa bukti surat TK.-1 adalah benar bukti surat yang pernah saksi lihat dan sempat dibaca saksi;
- 2.20. Bahwa Saksi hanya sekedar membaca surat tersebut karena Pak Sukirman kurang jelas penglihatannya, sehingga Saksi disuruh membaca ulang;
- 2.21. Bahwa yang Saksi ketahui dari Surat tersebut hanya dalam jangka waktu 1 (satu) tahun pengembalian pinjaman dengan jaminan sertifikat tanah;
- 2.22. Bahwa Saksi tidak hadir pada waktu transaksi uang sejumlah Rp225.000.000,00 (dua ratus dua puluh lima juta rupiah), Saksi hanya melihat dalam surat perjanjian;
- 2.23. Bahwa yang Saksi ketahui dan Saksi baca ada 2 (dua) surat perjanjian, tetapi yang Saksi ingat pasti surat perjanjian yang isinya pinjaman uang sejumlah Rp225.000.000,00 (dua ratus dua puluh lima juta rupiah)
- 2.24. Bahwa surat perjanjian yang satunya Saksi kurang ingat apa isi perjanjiannya;
- 2.25. Bahwa ke-2 surat perjanjian tersebut Saksi membacanya secara bersamaan;
- 2.26. Bahwa setelah itu tidak ada surat perjanjian lainya yang Saksi ketahui, hanya itu saja yang Saksi ketahui;
- 2.27. Bahwa Saksi hanya mengetahui surat perjanjian-perjanjian tersebut tetapi masalah pelaksanaan perjanjian-perjanjian tersebut Saksi tidak mengetahuinya;

Menimbang bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membuktikan dalil sangkalan dan gugatan Rekonvensinya telah mengajukan bukti surat berupa

1. Hasil cetak Surat perjanjian kerja sama tertanggal 9 Januari 2019 diberi tanda TK.1;
2. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat pemberitahuan pembatalan surat perjanjian kerja sama tertanggal 09 Januari 2019 diberi tanda TK.-2;
3. Hasil cetak Surat perjanjian kerja sama tertanggal 14 Desember 2016 diberi tanda PR.3;
4. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Guna Bangunan 00043/Bukit Harapan diberi tanda PR - 4
5. Fotokopi sesuai dengan aslinya Akta pendirian PT. Perjuangan dan Doa Nomor 02 tanggal 05 Januari 2020 diberi tanda PR.-5;
6. Fotokopi sesuai dengan aslinya Akta Pernyataan Keputusan Rapat Pemegang Saham PT. Perjuangan dan Doa diberi tanda PR. - 6
7. Fotokopi sesuai dengan aslinya Tanda bukti Kwitansi-Kwitansi (14 Kwitansi) Total Rp153.300.000,00 (seratus lima puluh tiga juta tiga ratus ribu rupiah) pengambilan Uang Bapak Jamil selama menjabat sebagai Direktur di PT. Perjuangan Dan Doa diberi tanda PR.-7;
8. Fotokopi sesuai dengan aslinya Tanda bukti Kwitansi-Kwitansi (7 Kwitansi) Total Rp660.000.000,00 (enam seratus enam puluh ribu rupiah) dari perjanjian Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah), pengambilan uang Ibu Andi Suliati (ahliwaris dari Almarhum Hafid Kamaruddin) dan hubungannya telah membeli dan atau mengganti rugi Serifikat 043 atas nama pemegang PT. Perjuangan dan Doa diberi tanda PR.-8;
9. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Lembaga Perlindungan Ham-RI tertanggal 25 Desember 2022 diberi tanda PR.-9;
10. Hasil cetak surat pernyataan tertanggal 09 November 2022 diberi tanda PR.-10;
11. Hasil cetak sesuai dengan dokumen elektronik gambar rumah diberi tanda PR. – 11;
12. Fotokopi sesuai dengan aslinya kwitansi tanggal 30 desember 2016 diberi tanda PR. - 12

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil sangkalan dan gugatan rekonvensinya, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi **Abd. Muin.**

- 1.1. Bahwa saksi mengerti dihadirkan dipersidangan sehubungan karena masalah perkara antara Pak Sukirman dan Pak Amran Dahlan;
- 1.2. Bahwa masalah yang saksi maksud adalah perjanjian kerja sama tentang pembangunan perumahan di Karang - Karangan;
- 1.3. Bahwa perjanjian tersebut dibuat pada tahun 2016;
- 1.4. Bahwa Saksi pernah lihat surat perjanjian kerja sama tersebut;
- 1.5. Bahwa Lokasi perumahan tersebut ada di Karang – Karangan, ada surat perjanjiannya;
- 1.6. Bahwa isi perjanjiannya membangun perumahan antara Pak Amran Dahlan dan Pak Sukirman;
- 1.7. Bahwa dalam perjanjian tersebut Pak Amran Dahlan dan Pak Sukirman sama-sama membangun perumahan dengan untung rugi ditanggung bersama;
- 1.8. Bahwa yang berperan sebagai pemodal adalah Pak Sukirman dan yang melaksanakan pembangunan adalah Pak Amran Dahlan;
- 1.9. Bahwa yang Saksi lihat nominal diperjanjian tahun 2016 adalah sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
- 1.10. Bahwa apakah modal tersebut sudah diserahkan Pak Sukirman kepada Pak Amran Dahlan Saksi tidak tahu soal itu;
- 1.11. Bahwa perumahannya sudah ada yang dibangun Pak Amran Dahlan;
- 1.12. Bahwa yang diperjanjikan adalah 7 (tujuh) unit rumah yang sudah dibangun ada 5 (lima) unit rumah;
- 1.13. Bahwa dua unit tidak terbangun karena terbentur masalah dana, yang dimaksud saksi tersebut dana dari Pak Sukirman;
- 1.14. Bahwa uang sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) diserahkan secara bertahap dan ada juga yang diserahkan dalam bentuk barang bangunan, seperti semen dan bahan - bahan lainnya;
- 1.15. Bahwa soal penyerahan uang secara bertahap Saksi tidak tahu masalah itu;
- 1.16. Bahwa benar dua unit rumah tersebut terhambat dibangun karena uang dari Pak Sukirman tidak lancar;
- 1.17. Bahwa pembagian keuntungannya apabila selesai rumah diakad kredit keuntungannya Pak Sukirman mendapatkan keuntungan Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) per-unit rumah;
- 1.18. Bahwa dari ke 5 (lima) unit rumah yang sudah terbangun tersebut belum ada yang terjual karena belum selesai seratus persen;

- 1.19. Bahwa diperjanjian tahun 2016, tidak diperjanjikan jangka waktu;
- 1.20. Bahwa soal ada tidaknya klausul yang menyatakan bahwa Amran Dahlan harus mengembalikan modalnya Pak Sukirman Saksi tidak tahu soal itu;
- 1.21. Bahwa selain perjanjian tahun 2016 ada perjanjian tahun 2019 yang bunyinya sama dengan perjanjian tahun 2016 hanya dananya saja ditambah sejumlah Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah);
- 1.22. Bahwa sepengetahuan Saksi penambahan dana untuk menyuntik dana pembangunan 7 (tujuh) unit perumahan yang mangkrak tersebut;
- 1.23. Bahwa perjanjian tahun 2016 tersebut adalah perjanjian 7 (tujuh) unit perumahan, karena mangkrak akhirnya dibuat perjanjian baru tahun 2019 untuk menambahkan dananya sejumlah Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah);
- 1.24. Bahwa masalah perumahan tersebut tidak ada *progress*, masih seperti dulu, masih 5 (lima) unit perumahan yang rampung;
- 1.25. Bahwa setahu saksi benar ada perjanjian untuk menyerahkan Kapling tanah kepada Pak Sukirman;
- 1.26. Bahwa menurut Pak Amran Dahlan nanti setelah selesai pembangunan 7 (tujuh) unit perumahan tersebut 100% (seratus persen) baru diserahkan Kapling tanah tersebut, itu yang Saksi pahami;
- 1.27. Bahwa dalam surat perjanjian kerja sama tahun 2016 tersebut, ada 3 (tiga) pihak yang terlibat didalamnya yaitu Pak Sukirman, Pak Amran Dahlan dan Pak Jamil;
- 1.28. Bahwa Pak Jamil pada waktu tahun 2016 berposisi sebagai Direktur perusahaan PT. perjuangan dan Doa, pada waktu itu Pak Amran sebagai Wakil Direktur Perusahaan PT. Perjuangan dan Doa;
- 1.29. Bahwa kaitan antara perjanjian kerja sama tahun 2016 dengan utang piutang antara Pak Amran Dahlan dengan Pak Sukirman ini yang Saksi pahami Pak Amran Dahlan dengan Pak Sukirman sama-sama membangun perumahan di Karang - Karang;
- 1.30. Bahwa surat perjanjian kerja sama tahun 2019 tersebut, ada 3 (tiga) pihak yang terlibat didalamnya tapi orangnya berubah dan penambahan dan ada penamabahan dana sejumlah Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah);

- 1.31. Bahwa uang sejumlah Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) diserahkan kepada Pak Jamil;
- 1.32. Bahwa Saksi mengetahui bahwa uang sejumlah Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) diserahkan kepada Pak Jamil, karena Saksi selalu berdiskusi dengan Amran Dahlan;
- 1.33. Bahwa 3 (tiga) nama yang berubah diperjanjian kerja sama tahun 2019 adalah Pak Amran Dahlan, Pak Sukirman dan Pak Hafid Kamaruddin;
- 1.34. Bahwa Saksi tidak terlalu memahami apa peranan Pak Hafid Kamaruddin diperjanjian tahun 2019 tersebut;
- 1.35. Bahwa Pak Hafid Kamaruddin yang menunjukkan bahwa ada tanah disana, kemudian kami telusuri ternyata yang punya tanah tersebut di sertifikat atas nama Gallaran, setelah kami mau membangun rumah maka dibelokkanlah sertifikat ini dari Gallaran ke Perusahaan PT. Perjuangan dan Doa di HGB-nya;
- 1.36. Bahwa pada saat Saksi pertama kali menginjakkan kaki di lokasi belum ada bangunan disana;
- 1.37. Bahwa Pak Amran Dahlan secara spontan membangun Pondasi sekitar kurang lebih 20 (dua puluh) unit pondasi disana;
- 1.38. Bahwa kalau yang dikontrak sebanyak 7 (tujuh) unit sudah jadi semua pondasinya, setelah berjalan tinggal melanjutkan saja mulai dari slop sampai atap karena bangunan ini belum selesai;
- 1.39. Bahwa benar bangunan tersebut sudah berdiri 5 (lima) unit perumahan;
- 1.40. Bahwa pada saat pembangunan unit perumahan kepala tukang nya Saksi tahu yaitu Denlira;
- 1.41. Bahwa Saksi membaca surat perjanjian tahun 2016;
- 1.42. Bahwa Saksi mengenali bukti surat P.3 benar merupakan surat perjanjian tahun 2016 untuk membangun 7 (tujuh) unit rumah tersebut;
- 1.43. Bahwa Saksi pernah melihat sepintas surat perjanjian tersebut karena Saksi dikirimkan oleh Pak Amran Dahlan karena segala kebijakannya dia selalu berkonsultasi kepada Saksi, minta petunjuk apa yang perlu dikerjakan untuk diselesaikan;
- 1.44. Bahwa setahu Saksi 7 (tujuh) unit perumahan dibangun tahun 2019;
- 1.45. Bahwa perjanjian tahun 2019 itu adalah perjanjian penambahan dana;
- 1.46. Bahwa kenapa ada muncul surat perjanjian tahun 2019, sedangkan sudah ada surat perjanjian tahun 2016 yang Saksi disampaikan

bahwa karena ada permintaan penambahan dana makanya dibuat lagi perjanjian baru tahun 2019;

- 1.47. Bahwa yang minta penambahan dana Saksi tidak tahu;
- 1.48. Bahwa Saksi tahu Pak Hafid Kamaruddin;
- 1.49. Bahwa tidak semua hal diceritakan Pak Amran Dahlan kepada Saksi yang penting-penting saja yang perlu pemikiran diceritakan Pak Amran kepada Saksi;
- 1.50. Bahwa saksi pernah melihat surat perjanjian tahun 2019
- 1.51. Bahwa surat perjanjian tahun 2019 sama bunyinya surat perjanjian tahun 2016 cuma ada penambahan nilai angka disitu, sama bunyinya;
- 1.52. Bahwa surat perjanjian ditahun 2019 yang Saksi tahu cuma satu;
- 1.53. Bahwa alasannya Pak Amran Dahlan belum membayar uang sejumlah Rp225.000.000,00 (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) kepada Pak Sukirman karena pembangunan rumah belum selesai diakad;
- 1.54. Bahwa Pak Amran Dahlan adalah Direktur perusahaan PT. Perjuangan dan Doa;
- 1.55. Bahwa Pak Sukirman bekerja sama dengan Pak Amran Dahlan atas nama perusahaan PT. Perjuangan dan Doa bukan atas nama pribadi Pak Amran Dahlan;
- 1.56. Bahwa Pak Jamil adalah Direktur pertama Perusahaan PT. Perjuangan dan Doa;
- 1.57. Bahwa Pak Jamil terlibat dalam perjanjian tahun 2016;
- 1.58. Bahwa Pak Amran Dahlan juga terlibat disitu;
- 1.59. Bahwa Pak Amran Dahlan posisinya sebagai wakil Direktur Perusahaan PT. Perjuangan dan Doa waktu itu;
- 1.60. Bahwa Pak Amran Dahlan menjadi Direktur Perusahaan PT. Perjuangan tahun 2019 mengganti Pak Jamil;
- 1.61. Bahwa keterlibatan Pak Hafid dalam perjanjian ini karena ia memfasilitasi kami bahwa ada tanahnya disana;
- 1.62. Bahwa bukan tanahnya Pak Hafid yang dibangun perumahan, dia yang memfasilitasi, menunjukan bahwa ada tanah disana mau dibangun perumahan
- 1.63. Bahwa kapasitas Pak Hafid sehingga ia mengkoordinasikan soal lokasi tersebut sedangkan dia bukan punya tanah karena Pak Hafid orang disana dan dia yang lebih paham soal tanah itu;
- 1.64. Bahwa disertifikat tanah tersebut atas nama Gallaran;
- 1.65. Bahwa Saksi tidak kenal orangnya bernama Gallaran;

- 1.66. Bahwa sertifikat HGB tanah ini diperoleh Perusahaan PT. Perjuangan dan Doa dari tanahnya Gallaran
- 1.67. Bahwa Gallaran memiliki sertifikat Hak milik yang dijual kepada perusahaan PT. Perjuangan dan Doa;
- 1.68. Bahwa yang Saksi lihat HGB perusahaan PT. Perjuangan dan Doa tersebut, tidak pernah melihat sertifikat hak milik Gallaran;
- 1.69. Bahwa benar ke 5 (lima) unit perumahan yang dibangun tersebut berdiri diatas tanah sertifikat HGB atas nama Perusahaan PT. Perjuangan dan Doa;
- 1.70. Bahwa tidak ada tanda-tanda yang saksi lihat bahwa tanah ini akan dialikan perusahaan PT. Perjuangan dan Doa kepada orang lain;
- 1.71. Bahwa yang mempunyai kewajiban berdasarkan perjanjian yang menjual rumah adalah Perusahaan juga, bukan Pak Sukirman;
- 1.72. Bahwa yang Saksi pahami adalah surat perjanjian adalah perjanjian investasi, bagaimanapun hasilnya harus diterima resikonya si pemberi uang tersebut;
- 1.73. Bahwa perjanjian pertama yang saksi tahu pada tahun 2016 yang memberitahukan kepada Saksi adalah Pak Amran Dahlan;
- 1.74. Bahwa dalam surat perjanjian uang sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) untuk pembangunan perumahan;
- 1.75. Bahwa dari uang sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) yang dipinjamkan Pak Sukirman tersebut jaminannya adalah tanah 3 (tiga) Kapling;
- 1.76. Bahwa 3 (tiga) jaminan sekarang bentuknya bentuknya masih tanah;
- 1.77. Bahwa mengenai klausula kalau terjadi penjualan rumah ada bagiannya Pak Sukirman Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) itu tidak tertuang dalam perjanjian, cuma bicaranya seperti itu disampaikan kepada Saksi;
- 1.78. Bahwa yang menyampaikan kepada Saksi adalah Pak Amran Dahlan;
- 1.79. Bahwa Pak Amran Dahlan menyampaikan, ia membangun 7 (tujuh) unit perumahan, setelah diakad Kredit Pak Sukirman dapat bagian sejumlah Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) per-unit perumahan;
- 1.80. Bahwa lokasi tempat membangun 7 (tujuh) unit perumahan dengan jaminan 3 (tiga) Kapling tersebut sama lokasi tapi tempatnya berbeda;
- 1.81. Bahwa 7 (tujuh) rumah yang akan dibangun modalnya dari Pak Sukirman;

- 1.82. Bahwa yang Saksi lihat hanya perjanjian tahun 2016 yang Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
 - 1.83. Bahwa Pak Amran Dahlan menyampaikan kepada saksi bahwa ia hendak membangun 7 (tujuh) rumah bersama Pak Sukirman, nanti Pak Sukirman mendapatkan bagian Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) Saksi diceritakan pada tahun 2019;
 - 1.84. Bahwa Pak Arman Dahlan pernah berupaya mengembalikan uang sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) karena beritikad baik kepada Pak Sukirman. Saksi mengetahui hal tersebut dirumahnya Pak Amran Dahlan, kebetulan Saksi jalan - jalan ke rumahnya waktu bulan puasa kemarin dan disampaikan kepada Saksi bahwa ia sudah mengembalikan uangnya Pak Sukirman sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
 - 1.85. Bahwa benar Pak Hafid pernah menerima uang sejumlah Rp1.000.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) terkait lokasi;
 - 1.86. Bahwa Saksi tahu itu tahun ini pada tahun 2023;
 - 1.87. Bahwa yang Saksi pahami uang yang diterima Istri Alm Hafid Kamaruddin sebagai Ahli waris sejumlah kurang lebih Rp700.000.000,00 (tuju ratus juta rupiah);
 - 1.88. Bahwa mengapa Istrinya Alm Hafid Kamaruddin sebagai Ahli waris dari Alm Pak Hafid Kamaruddin yang menerima Uang sejumlah kurang lebih Rp700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah) sedangkan tanah tersebut bukan tanah milik Alm Pak Hafid Kamaruddin yang Saksi pahami kesepakatan mereka antara Pak desa disana dengan Pak Amran Dahlan dan Istrinya Alm Pak Hafit Kamaruddin;
2. Saksi **Rustan**;
- 2.1. Bahwa Saksi dihadirkan dipersidangan untuk bersaksi karena adanya masalah perumahan antara Pak Amran Dahlan dan Pak Sukirman;
 - 2.2. Bahwa Saksi tahu adanya surat perjanjian antara Pak Amran Dahlan dan Pak Sukirman;
 - 2.3. Bahwa disurat perjanjian kerja sama tahun 2016 ada 3 (tiga) pihak disitu, yaitu Pak Amran Dahlan Pak Sukirman dan Pak Jamil;
 - 2.4. Bahwa dalam perjanjian yang Saksi tahu Pak Jamil sebagai Direktur dan Pak Amran Dahlan sebagai Wakilnya di PT. Perjuangan dan Doa;
 - 2.5. Bahwa surat perjanjian kerja sama ditahun 2016 itu ada hubungannya utang piutang Pak Amran Dahlan dan Pak Sukirman;

- 2.6. Bahwa Pak Amran Dahlan meminjam Uang kepada Pak Sukirman sebanyak Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
- 2.7. Bahwa uang sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) tersebut diperuntukkan untuk membangun perumahan di Lamone, Desa Bukit Harapan;
- 2.8. Bahwa surat perjanjian kerja sama ke-2 tersebut dibuat tahun 2019;
- 2.9. Bahwa surat perjanjian ke-2 tersebut ada 3 (tiga) pihak yang terlibat didalam yaitu Pak Amran Dahlan, Pak Sukirman dan Pak Hafid Kamaruddin;
- 2.10. Bahwa peranan Pak Hafid Kamaruddin didalam perjanjian tersebut Saksi tidak tahu;
- 2.11. Bahwa saksi mengetahui terkait surat perjanjian kerja sama substitusi yang 7 (tujuh) unit rumah antara Pak Amran Dahlan dan Pak Sukirman karena Pak Amran Dahlan bercerita kepada Saksi bahwa Pak Sukirman minta pekerjaan bangunan disub disana kepada Pak Amran Dahlan, kemudian waktu itu ada kesepakatan dikasih 7 (tujuh) unit bangunan untuk disub didalam perjanjian tersebut yang disediakan Pak Amran Dahlan adalah bangunan, dan bangunan tersebut disub oleh Pak Sukirman;
- 2.12. Bahwa bangunan yang disub oleh Pak Sukirman ada 7 (tujuh) unit;
- 2.13. Bahwa ke 7 (tujuh) unit bangunan rumah tersebut dibangun Pak Sukirman mulai dari slop sampai keatap, sedangkan pondasi yang mengerjakan adalah Pak Amran Dahlan yang kerjakan;
- 2.14. Bahwa yang sudah dibuat Pak Sukirman sudah 5 (lima) unit rumah, dan 2 (dua) unit rumah belum terbangun;
- 2.15. Bahwa Saksi tidak tahu siapa kepala tukang ke 5 (lima) unit rumah yang sudah dibangun tersebut, karena ke 5 (lima) unit rumah tersebut sudah terbangun pada waktu Saksi datang;
- 2.16. Bahwa pada waktu Saksi datang memang sudah ada bangunan disitu;
- 2.17. Bahwa saksi mengetahui, bahwa pondasi tersebut dibangun oleh Pak Amran Dahlan karena diberitahu Pak Amran Dahlan;
- 2.18. Bahwa yang dibiayai Pak Sukirman pembangunan ini mulai dari Slop sampai keatap, diluar dari pondasi tersebut;
- 2.19. Bahwa yang Saksi dengar pemilik pertama tanah lokasi tempat membangun 5 (lima) unit rumah adalah Gallaran;
- 2.20. Bahwa Saksi tidak tahu apakah tanah tersebut ada sertifikatnya;

- 2.21. Bahwa saksi juga tahu bahwa lokasi yang saksi jelaskan tadi itu sudah diganti rugi Pak Amran Dahlan kepada istrinya Pak Hafid Kamaruddin karena setiap transaksi Saksi tahu karena Saksi tinggal di Kantor;
- 2.22. Bahwa uang yang sudah diterima Istrinya Pak Hafid kamaruddin masih kurang Rp200.000.000,00 (duaratus juta rupiah) lebih dari Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) yang diperjanjikan;
- 2.23. Bahwa yang dimaksud disub adalah Pak Sukirman minta pekerjaan dikesepakatannya tadi bahwa modalnya dari Pak Sukirman, tetapi setelah selesai bangunan 100% kemudian diakad ke Bank kemudian Pak Sukirman mendapatkan Uang Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) per satu unit rumah;
- 2.24. Bahwa yang modali pembangunan rumah tersebut kalau menurut Saksi memang uang dari Pak Sukirman tetapi uang tersebut dipakai atas nama pinjaman;
- 2.25. Bahwa Pak Sukirman memberi uang sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) kepada Pak Amran Dahlan;
- 2.26. Bahwa Pak Sukirman pinjamkan Uang kepada Pak Amran Dahlan diperjanjian tahun 2016;
- 2.27. Bahwa uang sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) yang diperjanjikan tidak semuanya berbentuk uang tetapi ada juga dalam bentuk bahan bangunan;
- 2.28. Bahwa mengenai apakah benar Pak sukirman memberikan Uang kepada Pak Amran Dahlan masalah soal itu Saksi tidak tahu, tetapi Saksi tahu pernah diperjanjikan untuk dipinjamkan Uang;
- 2.29. Bahwa dalam perjanjian uang yang diperjanjian tidak harus dikembalikan kepada Pak Sukirman;
- 2.30. Bahwa keuntungan yang didapatkan Pak Sukirman yaitu mendapatkan uang sejumlah Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) per satu unit rumah;
- 2.31. Bahwa bangunannya terbangun tetapi tidak selesai;
- 2.32. Bahwa sebabnya bangunan tersebut tidak selesai itu Saksi tidak tahu;
- 2.33. Bahwa diperjanjian yang harus membangun adalah Pak Sukirman;
- 2.34. Bahwa yang dipakai Pak Sukirman membangun itu uang pribadinya Pak Sukirman yang dipakai, lain uang yang dipinjam Pak Amran Dahlan kepada Pak Sukirman sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);

- 2.35. Bahwa Pak Amran meminjam Uang sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dipakai Pak Amran membangun rumah disitu;
- 2.36. Bahwa Uang sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dipinjamkan Pak Sukirman kepada Pak Amran Dahlan, dipergunakan Pak Amran membangun perumahan lain tetapi tempatnya disitu juga, bukan dipakai untuk membangun 7 (tujuh) unit rumah tersebut;
- 2.37. Bahwa yang memberitahukan Saksi adalah Pak Amran Dahlan karena sudah jadi bangunan baru Saksi ke lokasi;
- 2.38. Bahwa uang Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) tersebut yang diberikan Pak Sukirman kepada Pak Amran Dahlan semuanya berbentuk bahan material, sebagian semen dan sebagian besi;
- 2.39. Bahwa tambahan Uang sejumlah Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah), adalah untuk Pak Jamil saat itu masih menjabat sebagai Direktur dan yang menerima uang sejumlah Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) adalah Pak Jamil tapi Saksi tidak tahu uang tersebut dipergunakan untuk apa;
- 2.40. Bahwa Saksi tidak melihat langsung Pak Jamil menerima Uang tersebut, tetapi Saksi hanya diceritakan Pak Amran Dahlan;
- Menimbang bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya
- Menimbang bahwa para pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;
- Menimbang bahwa untuk menyingkat putusan, segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pokok perkara, terlebih dahulu Majelis mempertimbangkan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat Konvensi;

Menimbang, bahwa dalam jawaban atas gugatan Konvensi, Tergugat Konvensi mengajukan eksepsi mengenai gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) dan gugatan yang tidak memiliki dasar hukum dan atau *obscure libel*.

1. Gugatan Kurang Pihak (*plurium litis consortium*)

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi gugatan kurang pihak, Tergugat Konvensi mendalikan bahwa karena dalam surat perjanjian kerjasama tertanggal 14 Desember 2016, ada tiga pihak yang ikut serta terlibat membuat surat perjanjian kerjasama untuk mengelola usaha yang bergerak dibidang perumahan yaitu Bapak Sukirman (Penggugat), Bapak Amran Dahlan (Tergugat), dan **Bapak Jamil**, karena Bapak Jamil inilah yang sangat berperan sebagai pengelola usaha (Direktur) di PT. Perjuangan Dan Doa. sangat jelas Tergugat sebagai bawahan dari saudara Jamil sehingga apa saja yang timbul sebagai resiko perjanjian baik di surat perjanjian kerjasama tertanggal 14 Desember 2016 maupun di surat perjanjian kerjasama tertanggal 9 Januari 2019 adalah tanggung jawab saudara Jamil;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi dalam repliknya menanggapi eksepsi tersebut pada pokoknya bahwa, Jamil tidak perlu ditarik sebagai pihak dalam berperkara karena PT. perjuangan dan doa yang saat ini dipimpin oleh Tergugat Konvensi tidak lagi memiliki hubungan hukum dengan saudara jamil, sebelumnya perjanjian tertanggal 14 Desember 2016 sudah tidak berlaku setelah adanya pembaharuan surat perjanjian yang telah disepakati oleh kedua belah pihak yakni Penggugat dan Tergugat tertanggal 9 Januari 2019;

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil Penggugat dan Tergugat Konvensi tersebut Majelis mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca gugatan konvensi khususnya pada dalil posita ke-34 dan petitum ke-2 gugatan, Penggugat Konvensi pada dasarnya **mendalilkan wanprestasi oleh Tergugat Konvensi berdasarkan 2 (dua) perjanjian masing-masing tanggal 9 Januari 2019** (vide bukti P.1 jo. TK.-1 dan bukti P.2). Kemudian apabila membaca secara utuh kontruksi gugatan konvensi, Majelis Hakim dapat memahami bahwa perjanjian tanggal 14 Desember 2016 yang melibatkan Sdr. Jamil (vide bukti P.3 jo. PR.-3) diuraikan oleh Penggugat Konvensi diawal gugatan sekadar untuk menerangkan asal-usul lahirnya dua perjanjian pada tanggal 9 Januari 2019 tersebut.

Menimbang, bahwa setelah membaca bukti P.1 jo. TK.-1 dan bukti P.2 tentang surat-surat perjanjian tanggal 9 Januari 2019 yang menjadi dasar gugatan *a quo*, ternyata hanya melibatkan pihak Penggugat dan Tergugat saja, sedangkan Sdr. Jamil tidak lagi terikat dalam perjanjian. Maka dari itu Majelis berpendapat bahwa, Sdr. Jamil tidaklah berkepentingan untuk didudukkan sebagai pihak dalam perkara ini. Dengan demikian dalil eksepsi Tergugat

Konvensi mengenai gugatan kurang pihak **tidaklah berdasar dan harus dikesampingkan**;

2. Gugatan yang tidak memiliki dasar hukum dan atau *obscuur libel*

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi *a quo* Tergugat Konvensi pada pokoknya mendalilkan bahwa gugatan wanprestasi yang diajukan oleh Penggugat Konvensi adalah tidak jelas karena adanya tuntutan ganti rugi atas sesuatu hasil yang tidak dirinci berdasarkan fakta dan adanya pelanggaran yang dilakukan Penggugat Konvensi terhadap syarat-syarat yang diperlukan untuk sahnya suatu perjanjian.

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim, dalil eksepsi tersebut telah menyentuh pokok perkara sebab membutuhkan pembuktian lebih lanjut mengenai sah atau tidaknya perjanjian antara Penggugat dan Tergugat begitupula mengenai ada tidaknya fakta kerugian yang dialami oleh Penggugat. Oleh karena itu tidak tepat untuk dipertimbangkan dalam pertimbangan eksepsi. Dengan demikian dalil eksepsi *a quo* **haruslah dikesampingkan**;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa dalil-dalil eksepsi Tergugat Konvensi tidaklah beralasan sehingga **dinyatakan ditolak**;

Menimbang, bahwa karena eksepsi Tergugat Konvensi ditolak, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok perkara dalam gugatan Konvensi:

Dalam Pokok Perkara

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konvensi pada pokoknya adalah mengenai:

- Meyatakan sah perjanjian pertama dan perjanjian kedua antara Penggugat dan Tergugat tertanggal 9 Januari 2019.
- Menyatakan demi hukum Tergugat telah Cidera Janji (Wanprestasi) kepada Penggugat

Menimbang bahwa Tergugat Konvensi dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Penggugatlah yang tidak melaksanakan isi surat perjanjian bahwa antara Penggugat dan Tergugat bekerjasama mengelola usaha yang bergerak dibidang perumahan sebanyak 7 (tujuh) unit rumah sampai terjual / akad kredit di bank.
- Bahwa adanya kerugian yang dialami Tergugat tidaklah berdasarkan pada fakta dan tidak benar adanya.

Menimbang bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut tentang pokok perkara, Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu tentang formalitas gugatan Penggugat Konvensi:

Menimbang, bahwa dalam surat gugatannya, Penggugat Konvensi mendudukkan Tergugat Konvensi baik dalam kapasitas pribadi maupun sebagai direktur PT. Perjuangan dan Doa;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti PR.-5 tentang Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT Perjuangan dan Doa, PT Perjuangan dan Doa adalah sebuah perseroan terbatas yang didirikan pada hari Kamis tanggal 5 Januari 2017 oleh Jamil, Amran Dahlan (Tergugat), Sutrisno Jamil, Ardi Wiranata Amran dan Mustakin;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan umum Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, Perseroan Terbatas, yang selanjutnya disebut perseroan, adalah **badan hukum** yang merupakan persekutuan modal, didirikan berdasarkan perjanjian, melakukan kegiatan usaha dengan modal dasar yang seluruhnya terbagi dalam saham dan memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam undang-undang ini serta peraturan pelaksanaannya

Menimbang, bahwa dalam teori, subyek hukum sebagai pemangku hak dan kewajiban terdiri dari dua macam, yaitu orang per orang (*natuurlijk persoon*) dan badan hukum (*rechtspersoon*). Sebagai subyek hukum, baik *natuurlijk persoon* maupun *rechtspersoon* memiliki kedudukan dan kewenangan yang sama untuk bertindak secara hukum maupun dituntut untuk melakukan pertanggungjawaban secara hukum, kecuali dinyatakan tidak cakap secara hukum;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam kapasitas pribadi (Amran Dahlan) selama pemeriksaan diketahui adalah orang yang telah dewasa dan cakap untuk bertindak secara hukum, begitu pula PT. Perjuangan dan Doa sebagai badan hukum tidak sedang dalam keadaan tidak cakap untuk bertindak secara hukum sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan;

Menimbang, bahwa oleh karena itu Amran Dahlan sebagai pribadi dan PT Perjuangan dan Doa yang diwakili oleh Amran Dahlan selaku Direktur adalah dua entitas yang berbeda yang masing-masing dapat melakukan perbuatan hukum dan dimintai pertanggungjawaban secara hukum;

Menimbang, bahwa kedudukan Amran Dahlan tersebut sebagai pribadi dan Direktur PT Perjuangan dan Doa membawa pada konsekuensi hukum yang berbeda dalam pemenuhan perikatan. Dalam kedudukannya sebagai pribadi,

berdasarkan pasal 1131 BW, seluruh harta kekayaan miliknya baik yang sudah ada maupun yang akan ada dikemudian hari harus menjadi tanggungan untuk segala perikatannya. Sedangkan dalam kapasitasnya sebagai Direksi maupun Pemegang Saham PT Perjuangan dan Doa, berdasarkan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas **tidak bertanggung jawab secara pribadi** atas perikatan yang dibuat atas nama Perseoran dan tidak bertanggungjawab atas kerugian Perseroan melebihi saham yang dimiliki;

Menimbang, bahwa oleh karena itu dengan mencampur adukkan kualitas Tergugat sebagai pribadi dan representasi badan hukum menjadikan **gugatan kabur dan tidak jelas** mengenai siapa subjek hukum yang dimintai pertanggung jawaban oleh Penggugat Konvensi, apakah Amran Dahlan selaku pribadi atau PT Perjuangan dan Doa yang diwakili Amran Dahlan sebagai Direksi;

Menimbang, bahwa karena gugatan kabur dan tidak jelas maka gugatan haruslah dipandang cacat secara formil sehingga **dinyatakan tidak dapat diterima** (*Niet onvankelijkverklaard*)

DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa karena dalam pertimbangan gugatan konvensi telah dinyatakan bahwa gugatan konvensi dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet onvankelijkverklaard*), sedangkan terdapat koneksitas materi gugatan reconvensi dan gugatan konvensi. Maka putusan reconvensi dalam hal ini asesor terhadap putusan konvensi juga harus **dinyatakan tidak dapat diterima**;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Reconvensi dinyatakan tidak dapat diterima, maka kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Reconvensi dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 157 R.Bg, Pasal 1131 BW, Pasal 3 dan Pasal 7 Undang-undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseoran Terbatas serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM KONVENSI:

Dalam eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat Konvensi/Penggugat Reconvensi

Dalam pokok perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*(niet ontvankelijke verklaard)*)

DALAM REKONVENSI:

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak dapat diterima (*(niet ontvankelijke verklaard)*)

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah **Rp187.000,00** (Seratus Delapan Puluh Tujuh Ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Belopa pada hari **Jumat** tanggal **1 September 2023** oleh kami Wahyu Hidayat, S.H., sebagai Hakim Ketua, Leonardus, S.H. dan Yohanes Richard Tri Arichi, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum, dengan dihadiri oleh Mardianto, S.H sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistim informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

ttd

Leonardus, S.H.

ttd

Yohanes Richard Tri Arichi, S.H.

Hakim Ketua,

ttd

Wahyu Hidayat, S.H.

Panitera Pengganti,

ttd

Mardianto, S.H.

Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi	:	Rp10.000,00;
3. Proses	:	Rp100.000,00;
4. PNPB	:	Rp30.000,00;
5. Panggilan	:	Rp7.000,00;
6. Pendaftaran	:	Rp30.000,00
Jumlah	:	Rp187.000,00;
(seratus delapan puluh tujuh ribu)		



**SURAT KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS SYARIAH INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PALOPO
NOMOR 129 TAHUN 2023**

**TENTANG
PENGANGKATAN TIM DOSEN PEMBIMBING DAN PENGUJI SEMINAR PROPOSAL, SEMINAR HASIL
DAN UJIAN MUNAQASYAH MAHASISWA FAKULTAS SYARIAH IAIN PALOPO TAHUN 2023**

ATAS RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA
DEKAN FAKULTAS SYARIAH INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PALOPO,

- Menimbang** :
- a. bahwa demi kelancaran proses pengujian seminar proposal, seminar hasil dan ujian munaqasyah bagi mahasiswa Program S1, maka dipandang perlu dibentuk Tim Dosen Pembimbing dan Penguji Seminar Proposal, Seminar Hasil dan Ujian Munaqasyah;
 - b. bahwa untuk menjamin terlaksananya tugas Tim Dosen Pembimbing dan Penguji Seminar Proposal, Seminar Hasil dan Ujian Munaqasyah sebagaimana dimaksud dalam butir a di atas, maka perlu ditetapkan melalui Surat Keputusan Dekan.
- Mengingat** :
- 1. Undang-Undang RI Nomor 20 Tahun 2003 tentang Sistem Pendidikan Nasional;
 - 2. Undang-Undang RI Nomor 12 Tahun 2012 tentang Pendidikan Tinggi;
 - 3. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 2014 tentang Penyelenggaraan Pendidikan dan Pengelolaan Perguruan Tinggi;
 - 4. Peraturan Presiden RI Nomor 141 Tahun 2014 tentang Perubahan STAIN Palopo Menjadi IAIN Palopo;
 - 5. Peraturan Menteri Agama RI Nomor 5 Tahun 2015 tentang Organisasi dan Tata Kerja IAIN Palopo.

MEMUTUSKAN :

- Menetapkan** : KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS SYARIAH IAIN PALOPO TENTANG PENGANGKATAN TIM DOSEN PEMBIMBING DAN PENGUJI SEMINAR PROPOSAL, SEMINAR HASIL DAN UJIAN MUNAQASYAH MAHASISWA PROGRAM STRATA SATU (S1) INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PALOPO
- KESATU** : Mengangkat mereka yang tersebut namanya pada lampiran Surat Keputusan ini sebagaimana yang tersebut pada alinea pertama huruf (a) di atas;
- KEDUA** : Tugas Tim Dosen Pembimbing dan Penguji Seminar Proposal, Seminar Hasil dan Ujian Munaqasyah adalah : mengoreksi, mengarahkan, menilai/mengevaluasi dan menguji kompetensi dan kemampuan mahasiswa berdasarkan pelaksanaan ujian skripsi serta memberi dan menyampaikan hasil keputusan atas pelaksanaan ujian skripsi mahasiswa berdasarkan pertimbangan tingkat penguasaan dan kualitas penulisan karya ilmiah dalam bentuk skripsi;
- KETIGA** : Segala biaya yang timbul sebagai akibat ditetapkannya Surat Keputusan ini dibebankan kepada DIPA IAIN Palopo Tahun 2023;
- KEEMPAT** : Surat Keputusan ini berlaku sejak tanggal ditetapkannya dan berakhir setelah kegiatan pengujian munaqasyah selesai, dan akan diadakan perbaikan seperlunya jika terdapat kekeliruan di dalamnya;
- KELIMA** : Surat Keputusan ini disampaikan kepada yang bersangkutan untuk dilaksanakan sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di : Palopo
Pada Tanggal : 06 Maret 2023

DEKAN,

Dr. Mustaming, S.Ag., M.Hj
NIP 19680507

Scanned by TapScanner

LAMPIRAN : SURAT KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS SYARIAH IAIN PALOPO
 NOMOR : 129 TAHUN 2023
 TENTANG : PENGANGKATAN TIM DOSEN PEMBIMBING DAN PENGUJI SEMINAR PROPOSAL,
 SEMINAR HASIL DAN UJIAN MUNAQASYAH MAHASISWAINSTITUT AGAMA ISLAM
 NEGERI PALOPO

- I. Nama Mahasiswa : Reni Aqidah
 NIM : 1903030023
 Fakultas : Syariah
 Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah
- II. Judul Skripsi : Gugatan Wanprestasi dalam Kontrak Kerjasama Pembangunan
 Perumahan (Studi Putusan No. 10/pdt.G/2023/PN Blp).
- III. Tim Dosen Penguji :
1. Ketua Sidang : Dr. Mustaming, S.Ag., M.HI.
 2. Sekretaris Sidang : Dr. Helmi Kamal, M.HI.
 3. Penguji I : Nirwana Halide, S.HI., M.H.
 4. Penguji II : Wawan Haryanto, S.H., M.H., CLA.
 5. Pembimbing I / Penguji : Dr. H. Muammar Arafat Yusmad, S.H., M.H.
 6. Pembimbing II / Penguji : Muhammad Yassir Akbar Ramadhani, S.H., M.H.

Palopo, 06 Maret 2023

DEKAN,



Dr. Mustaming, S.Ag., M.HI
 NIP 19680507 199903 1 004



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PALOPO
FAKULTAS SYARIAH**

Jl. Agatis Kel. Balandai Kec. Bara Kota Palopo 91914 Telp (0471)-3207276
Email: fakultassyariah@iainpalopo.ac.id - Website : www.syariah.iainpalopo.ac.id

Nomor : 1941/In.19/FASYA/PP.00.9/10/2024

Palopo, 02 Oktober 2024

Perihal : *Seminar Proposal*

Yth :

1. Dr. H. Muammar Arafat Yusmad, S. H., M. H.
(*Pembimbing I*)
 2. Muhammad Yassir Akbar Ramadhani, S. H., M. H.
(*Pembimbing II*)
- di-
Palopo

Assalamu 'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Sehubungan dengan pelaksanaan Seminar Proposal Skripsi atas:

Nama : Reni Aqidah
NIM : 1903030023
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah
Judul Skripsi : Gugatan Wanprestasi dalam Kontrak Kerjasama Pembangunan Perumahan (Studi Putusan PN Belopa No. 10/Pdt.G/2023/PN Blp).

maka dimohon kesediaan Bapak dan Ibu untuk hadir sebagai *Pembimbing/Penguji* pada pelaksanaan Seminar Proposal Skripsi tersebut yang akan dilaksanakan pada:

Hari/Tanggal : Senin, 07 Oktober 2024
Pukul : 08.30 Wita – Selesai
Tempat : Ruang Ujian Lt.1 Fakultas Syariah

Demikian undangan ini, atas perkenannya diucapkan banyak terima kasih.

Wassalamu 'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Dekan,

Muhammad Tahmid Nur

Tembusan Yth:

1. Wakil Dekan I Fakultas Syariah IAIN Palopo;
2. Peringgal.



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PALOPO
FAKULTAS SYARIAH**

Jl. Agatis Kel. Balandi Kec. Bara Kota Palopo 91914 Telp (0471)-3207276
Email: fakultassyariah@iainpalopo.ac.id - Website : www.ss.arrah.iainpalopo.ac.id

BERITA ACARA

Pada Hari ini Senin, 07 Oktober 2024 telah dilaksanakan Seminar Proposal mahasiswa sebagai berikut:

Nama : Reni Aqidah
NIM : 1903030023
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah
Judul Skripsi : Gugatan Wanprestasi dalam Kontrak Kerjasama Pembangunan Perumahan (Studi Putusan PN Belopa On. 10/Pdt.G/2023/PN.Blp).

Dengan Pembimbing/Pengarah:

1. Nama : Dr. H. Muammar Arafat Yusmad, S. H., M. H.
(Pembimbing I)
2. Nama : Muhammad Yassir Akbar Ramadhani, S. H., M. H.
(Pembimbing II)

Dengan hasil Seminar Proposal:

- Proposal ditolak dan seminar ulang
- Proposal diterima tanpa perbaikan
- ☒ Proposal diterima dengan perbaikan
- Proposal tambahan tanpa seminar ulang

Demikian Berita Acara ini dibuat untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Pembimbing I

Dr. H. Muammar Arafat Yusmad, S. H. M. H.
NIP 197311182003121003

Pembimbing II

Muhammad Yassir Akbar Ramadhani, S. H., M. H.
NIP 198606042020121007

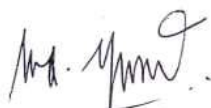
Mengetahui,
Dekan,

Dr. Muhammad Tahmid Nur, M. Ag.
NIP 197406302005011004

HALAMAN PENGESAHAN PROPOSAL SKRIPSI

Proposal penelitian Skripsi dengan Judul Gugatan Wanprestasi dalam Kontrak Kerjasama Pembangunan Perumahan (Studi Putusan PN Belopa No. 10/Pdt.G/2023/PN Blp), diajukan oleh Reni Aqidah, NIM 1903030023, telah diseminarkan pada Hari Senin, 07 Oktober 2024 dan telah diperbaiki sesuai catatan dan permintaan penguji, dinyatakan diterima untuk proses selanjutnya.

Pembimbing I



Dr. H. Muammar Arafat Yusmad, S.H. M.H
NIP. 197311182003121003

Pembimbing II



Muhammad Yassir Akbar Ramadhani, S.H. M.H
NIP. 198606042020121007

Mengetahui,

a.n Dekan Fakultas Syariah IAIN Palopo

Wakil Dekan Bidang Akademik



Dr. H. Haris Kulle, Lc., M.Ag.
NIP. 19700623 200501 1 003

HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING

Setelah menelaah dengan saksama skripsi berjudul:

“Gugatan Wanprestasi dalam Kontrak Kerjasama Pembangunan Perumahan (Studi Putusan PN Belopa No. 10/Pdt.G/2023/PN Blp)”

Yang ditulis oleh:

Nama : Reni Aqidah

Nim : 19 0303 0023

Fakultas : Syariah

Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah

Menyatakan bahwa skripsi tersebut telah memenuhi syarat-syarat akademik dan layak untuk diajukan untuk diujikan pada ujian/seminar hasil penelitian.

Demikian persetujuan ini dibuat untuk proses selanjutnya.

Pembimbing I



Dr. H. Muammar Arafat Yusmad, S.H. M.H
NIP. 197311182003121003
Tanggal:

Pembimbing II



Muhammad Yassir Akbar Ramadhani, S.H. M.H
NIP. 198606042020121007
Tanggal: 28/2/2025



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PALOPO
FAKULTAS SYARIAH**

Kampus 1 Jalan Agatis Kel. Balandai Kec. Bara Kota Palopo Sulawesi Selatan
Email: fakultassyariah@iainpalopo.ac.id - Website : www.syariah.iainpalopo.ac.id

Nomor : 773/In.19/FASYA/PP.00.9/04/2025
Lamp. : 1 (Satu) Rangkap Skripsi
Perihal : Undangan Seminar Hasil Penelitian

Palopo, 22 April 2025

Yth : 1. Dr. H. Muammar Arafat Yusmad, S.H., M.H.
(Pembimbing I)
2. Muhammad Yassir Akbar Ramadhani, S.H., M.H.
(Pembimbing II)
3. Nirwana Halide, S.H., M.H.
(Penguji I)
4. Wawan Haryanto, S.H., M.H.
(Penguji II)

Di-
Palopo

Assalamu 'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Sehubungan dengan pelaksanaan Seminar Hasil Penelitian Skripsi Mahasiswa:

Nama : Reni Aqidah
NIM : 1903030023
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah
Judul Skripsi : Gugatan Wanprestasi dalam Kontrak Kerjasama Pembangunan perumahan (Studi Putusan PN Belopa Nomor. 10/Pdt.G/2023/PN Blp)

Maka dimohon kesediaan Bapak dan Ibu untuk hadir sebagai Pembimbing/Penguji pada Seminar Hasil Penelitian Skripsi tersebut yang akan dilaksanakan pada:

Hari/Tanggal : Kamis, 24 April 2025
Pukul : 11.00 WITA – Selesai
Tempat : Ruang Ujian Lt.3 Fakultas Syariah

Demikian undangan ini, atas kehadirannya diucapkan terima kasih.

Wassalamu 'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Dekan,

Muhammad Tahmid Nur



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PALOPO
FAKULTAS SYARIAH**

Kampus 1 Jalan Agatis Kel. Balandai Kec. Bara Kota Palopo Sulawesi Selatan 91914
Email: fakultassyariah@iainpalopo.ac.id - Website : www.syariah.iainpalopo.ac.id

BERITA ACARA

Pada hari ini Kamis, 24 April 2025 telah dilaksanakan Seminar Hasil Penelitian Skripsi atas:

Nama : Reni Aqidah
NIM : 1903030023
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah
Judul Skripsi : Gugatan Wanprestasi dalam Kontrak Kerjasama Pembangunan perumahan (Studi Putusan PN Belopa Nomor. 10/Pdt.G/2023/PN Blp).

Pembimbing I : Dr. H. Muammar Arafat Yusmad, S.H., M.H.

Pembimbing II : Muhammad Yassir Akbar Ramadhani, S.H., M.H.

Penguji I : Nirwana Halide, S.H., M.H.

Penguji II : Wawan Haryanto, S.H., M.H.

Demikian berita acara ini dibuat untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Dekan,

Muhammad Tahmid Nur

Nirwana Halide, S. HI., M.H
 Wawan Haryanto S. H., M. H
 Dr. H. Muammar Arafat Yusmad, S.H., M.H
 Muhammad Yassir Akbar Rahmadani S.H., M.H

NOTA DINAS PEMBIMBING DAN PENGUJI

Lamp :-

Hal : Skripsi a.n Reni Aqidah

Yth. Dekan Fakultas Syariah

Di

Palopo

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Setelah menelaah naskah perbaikan Seminar Hasil penelitian terdahulu, baik dari segi isi, bahasa maupun teknik penulisan terhadap naskah Skripsi Mahasiswa di bawah ini:

Nama	: Reni Aqidah
NIM	: 1903030023
Program Studi	: Hukum Ekonomi Syariah
Judul Skripsi	:Gugatan Wanprestasi dalam Kontrak Kerjasama Pembangunan Perumahan (Studi Putusan Nomor 10/Pdt.G/2023/PN Blp)

Menyatakan, bahwa Skripsi telah memenuhi syarat akademik dan layak diajukan untuk Ujian *Munaqasyah*.

Demikian disampaikan untuk proses selanjutnya:

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

1. Nirwana Halide, S. HI., M.H	Penguji I	()
2. Wawan Haryanto S. H., M. H	Penguji II	()
3. Dr. H. Muammar Arafat Yusmad, S.H., M.H	Pembimbing I	()
4. Muhammad Yassir Akbar Rahmadani S. H., M. H	Pembimbing II	()



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI PALOPO
FAKULTAS SYARIAH**

Kampus 1 Jalan Agatis Kel. Balandi Kec. Bara Kota Palopo Sulawesi Selatan 91914
Email: fakultassyariah@iainpalopo.ac.id – Website: www.syariah.iainpalopo.ac.id

Nomor : 1327/Un.38/FASYA/PP.00.9/07/2025
Lamp. : 1 (Satu) Rangkap Skripsi
Perihal : *Ujian Munaqasyah*

Palopo, 17 Juli 2025

Yth:

1. Dr. Muhammad Tahmid Nur, M.Ag.
(Ketua Sidang)
2. Dr. H. Muammar Arafat Yusmad, S.H., M.H., C.M.
(Pembimbing I)
3. M. Yassir Akbar Ramadhani, S.H., M.H.
(Pembimbing II)
4. Nirwana Halide, S.H., M.H.
(Penguji I)
5. Wawan Haryanto, S.H., M.H., CLA.
(Penguji II)

di-

Palopo

Assalamu 'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Sehubungan dengan pelaksanaan Ujian Munaqasyah Mahasiswa:

Nama : Reni Aqidah
NIM : 1903030023
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah
Judul Skripsi : Gugatan Wanprestasi dalam Kontrak Kerjasama Pembangunan Perumahan (Studi Putusan No 10/Pdt.G/2023/PN Blp)

Maka dimohon kesediaan Bapak dan Ibu untuk hadir sebagai *Pembimbing/Penguji* pada Ujian Munaqasyah tersebut yang akan dilaksanakan pada:

Hari/Tanggal : Senin, 21 Juli 2025
Pukul : 09.00 WITA – Selesai
Tempat : Ruang Ujian Lt.1

Demikian undangan ini, atas kehadirannya diucapkan banyak terima kasih.

Wassalamu 'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Dekan,



Muhammad Tahmid Nur

**TIM VERIFIKASI NASKAH SKRIPSI FAKULTAS
SYARIAH IAIN PALOPO**

NOTA DINAS

Lamp :
Hal : Skripsi a.n Reni Aqidah
Yth. Dekan Fakultas Syariah
Di
Palopo

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Tim Verifikasi Naskah Skripsi Fakultas Syariah IAIN Palopo setelah menelaah naskah Skripsi sebagai berikut :

Nama : Reni Aqidah
NIM : 1903030023
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah
Judul Skripsi : Gugatan Wanprestasi dalam Kontrak Kerjasama Pembangunan Perumahan (Studi Putusan No. 10/Pdt.G/2023/PN Blp)

Menyatakan, bahwa penulisan naskah Skripsi tersebut :

1. Telah memenuhi ketentuan sebagaimana dalam *Buku Penulisan Skripsi, Tesis dan Artikel Ilmiah* yang berlaku pada Fakultas Syariah IAIN Palopo.
2. Telah sesuai dengan kaidah tata bahasa sebagaimana diatur dalam Pedoman Umum Ejaan Bahasa Indonesia.

Demikian disampaikan untuk proses selanjutnya.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Tim Verifikasi

1. Fitriani Jamaluddin, S.H., M.H
2. Muhammad Fachrurrazy, S.E., M.H

()
()



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PALOPO
FAKULTAS SYARIAH
PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH**

Jl. Agatis Kel. Balandai Kec. Bara Kota Palopo 91914 Telp 0471-3207276
E-mail : hes@iainpalopo.ac.id Website : <http://syariah.iainpalopo.ac.id>

Surat Pernyataan

Hasil Cek Plagiasi Skripsi Mahasiswa/ *Plagiarism Result Student*

NAMA : Reni Aqidah
EMAIL : reniaqidah0023@iainpalopo.ac.id
NIM : 1903030023
PRODI : hukum ekonomi syariah
JUDUL SKRIPSI : Gugatan Wanprestasi dalam Kontrak kerja sama
Pembangunan Perumahan (Studi Putusan Nomor. 10/Pdt.G/2023/PN Blp)

Bahwa Ybs telah mengisi e-form pengajuan cek plagiasi yang telah disediakan, dan telah mengetahui batas toleransi dari plagiasi adalah **25% (Dua Puluh Lima Persen)**, maka Ybs dinyatakan LOLOS uji Plagiasi naskah, dengan HASIL **2%**

Untuk melihat hasil plagiasi naskah silahkan klik link berikut :

https://drive.google.com/file/d/1THPuiXB5u3G9XAPYxcCYtnmi4iuyjudH/view?usp=drive_link

Mengetahui,

Verifikator

Muhammad Fachrurrazy

CP Skripsi an. Reni Aqidah

ORIGINALITY REPORT

2%

SIMILARITY INDEX

2%

INTERNET SOURCES

0%

PUBLICATIONS

0%

STUDENT PAPERS

PRIMARY SOURCES

1

repository.iainpalopo.ac.id
Internet Source

2%

Exclude quotes Off

Exclude matches < 2%

Exclude bibliography On

RIWAYAT HIDUP



Reni Aqidah, lahir di Rangi-Rangi pada tanggal 07 Maret 2001. Penulis merupakan anak ketiga dari 5 bersaudara dari pasangan seorang ayah bernama Baharuddin dan Ibu Hatija. Penulis pertama kali menempuh pendidikan Sekolah Dasar di SDN 361 Bailing pada tahun 2007 dan tamat pada tahun 2013. Pada tahun yang sama penulis melanjutkan di tingkat Sekolah Menengah Pertama di SMP Negeri 2 Bajo dan tamat pada tahun 2016. Selanjutnya penulis melanjutkan pendidikan di tingkat Sekolah Menengah Kejuruan di SMK Negeri 2 Luwu dan tamat pada tahun 2019. Penulis terdaftar sebagai mahasiswa di perguruan tinggi Universitas Islam Negeri (IAIN) Palopo, Fakultas Syariah, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah.

Contact Person penulis : *reniaqidah0023@iainpalopo.ac.id*