

**ANALISIS GUGATAN WANPRESTASI TERHADAP AKAD
JUAL BELI *ISTIṢNĀ'*
(Studi Analisis Putusan Pengadilan Agama Bantul Nomor
1333/Pdt.G/2020/PA.Btl)**



SKRIPSI

**Diajukan Kepada Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Prof. K.H
Saifuddin Zuhri Purwokerto Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H)**

Oleh

ANDREA AYUNING TYAS

1917301124

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI PROFESOR K.H.
SAIFUDDIN ZUHRI
PURWOKERTO
2023**

PERNYATAAN KEASLIAN

Dengan ini, saya:

Nama : Andrea Ayuning Tyas

NIM : 1917301124

Jenjang : S-1

Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah

Fakultas : Syariah

Menyatakan bahwa naskah Skripsi yang berjudul **“ANALISIS GUGATAN WANPRESTASI TERHADAP AKAD JUAL BELI *ISTIṢNĀ*’ (Studi Analisis Putusan Pengadilan Agama Bantul Nomor 1333/Pdt.G/2020/PA.Btl)”** ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, bukan dibuatkan orang lain, bukan saduran, juga bukan terjemahan. Hal-hal yang bukan karya saya yang dikutip dalam skripsi ini, diberi tanda citasi dan ditunjukkan dalam daftar pustaka.

Apabila di kemudian hari terbukti pernyataan saya ini tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan skripsi dan gelar akademik yang telah saya peroleh.

Purwokerto, 24 September 2023
Saya yang menyatakan,

A 10,000 Rupiah Indonesian postage stamp is shown, featuring a portrait of a man and the text 'REPUBLIK INDONESIA' and 'METERAI POS'. A black ink signature is written over the stamp.

Andrea Ayuning Tyas
NIM. 1917301124

PENGESAHAN

Skripsi berjudul:

**Analisis Gugatan Wanprestasi Terhadap Akad Jual Beli *Istisnā'*
(Studi Analisis Putusan Pengadilan Agama Bantul Nomor
1333/Pdt.G/2020/PA.Btl)**

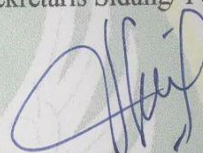
Yang disusun oleh **Andrea Ayuning Tyas (NIM. 1917301124)** Program Studi **Hukum Ekonomi Syariah**, Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto, telah diujikan pada tanggal **16 Oktober 2023** dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H.) oleh Sidang Dewan Penguji Skripsi.

Ketua Sidang/ Penguji I



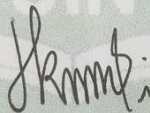
Dr. Marwadi, M.Ag.
NIP. 19751224 200501 1 001

Sekretaris Sidang/ Penguji II



Ainul Yaqin, M.Sy.
NIP. 19881228 201801 1 001

Pembimbing/ Penguji III



Pangestika Rizki Utami, M.H.
NIP. 19910630 201903 2 027

Purwokerto, 25 Oktober 2023

Pt. Dekan Fakultas Syari'ah



Dr. H. Supani, S.Ag, M.A.
NIP. 19700705 200312 1 001

NOTA DINAS PEMBIMBING

Lamp : 4 (empat) eksemplar

Hal : Pengajuan Skripsi Andrea Ayuning Tyas

Kepada Yth.
Dekan Fakultas Syariah
UIN Prof. K.H. Saifuddin Zuhri
Purwokerto
Di
Purwokerto

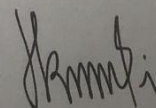
Assalamualaikum Wr. Wb

Setelah kami arahkan, telah, serta mengadakan koreksi dan perbaikan seperlunya, maka bersama surat ini kami kirimkan naskah skripsi milik:

Nama : Andrea Ayuning Tyas
NIM : 1917301124
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah
Jurusan : Muamalah
Fakultas : Syariah
Judul : Analisis Gugatan Wanprestasi Terhadap Akad Jual Beli Istisna (Studi Analisis Putusan Pengadilan Agama Bantul Nomor 1333/Pdt.G/2020/PA.Btl)

Dengan ini kami memohon agar skripsi mahasiswa tersebut dapat diuji munaqosyahkan. Atas perhatian dan kerjasama Bapak, kami ucapkan terimakasih. Wassalamualaikum Wr. Wb.

Purwokerto, 26 September 2023
Pembimbing,



Pangestika Rizki Utami
NIP. 19910630 201903 2 027

**ANALISIS GUGATAN WANPRESTASI TERHADAP AKAD JUAL BELI
ISTISHNĀ'
(Studi Analisis Putusan Pengadilan Agama Bantul Nomor
1333/Pdt.G/2020/PA.Btl)**

Andrea Ayuning Tyas
NIM:1917301124

ABSTRAK

Sengketa ekonomi syariah di Pengadilan Agama Bantul terjadi antara pihak pembeli dan penjual dalam akad jual beli *istishnā'*. Pihak penjual tidak menyerahkan objek akad sehingga pihak pembeli mengajukan gugatan wanprestasi kepada pihak penjual. Gugatan wanprestasi yang diajukan oleh penggugat dinyatakan dikabulkan sebagian karena tidak ditemukannya kesepakatan waktu penyerahan barang dan akad *istishnā'* dinyatakan sah beserta akibat hukumnya meskipun akad tersebut tidak adanya kesepakatan waktu penyerahan barang. Sehingga peneliti tertarik untuk menganalisis terkait pertimbangan hukum hakim dalam putusan Pengadilan Agama Bantul Nomor 1333/Pdt.G/2020/Pa.Btl.

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu penelitian kepustakaan (*library research*) dengan pendekatan penelitian menggunakan pendekatan kasus (*cases approach*). Sumber data yang digunakan adalah sumber data primer dan sumber data sekunder. Metode analisis data yang digunakan peneliti yaitu metode kualitatif yang menekankan pada aspek yuridis data pustaka kemudian dilakukan pembahasan secara deskriptif analisis.

Hasil dari penelitian skripsi ini menyimpulkan bahwa pertimbangan hukum Hakim dalam memutus perkara pada Putusan Pengadilan Agama Bantul Nomor 1333/Pdt.G/2020/Pa.Btl tentang gugatan wanprestasi terhadap akad jual beli *istishnā'* telah sesuai berdasarkan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 Tentang Peradilan Agama, Fatwa DSN MUI No:06/DSN/-MUI/IV/2000 tentang jual beli *istishnā'*, PERMA, KHES, dan HIR. Namun pada pertimbangan hukum hakim dalam menyatakan sah akad *istishnā'* berdasarkan Fatwa DSN MUI No:06/DSN-MUI/IV/2000 tentang jual beli *istishnā'* maka pertimbangan hakim tidak sesuai, karena pada ketentuan Fatwa bahwa kesepakatan waktu penyerahan barang harus ditentukan berdasarkan kesepakatan. Serta akad tersebut tidak memenuhi asas perjanjian hukum Islam yaitu asas keadilan dan mengandung unsur *gharār*. Jika dilihat dari rukun dan syarat akad *istishnā'*, serta asas perjanjian menurut hukum perdata dan merujuk kepada ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata, Pasal 105 dan Pasal 107 KHES maka akad tersebut sah dan putusan hakim sudah sesuai.

Kata Kunci: Gugatan, Wanprestasi, Jual Beli *Istishnā'*

MOTTO

Setiap Kesulitan Pasti Ada Kemudahan

PERSEMBAHAN

Alhamdulillahil'ahirabbil'alamin, dengan segala puji syukur peneliti ucapkan kepada Allah SWT yang telah memberikan segala nikmat, karunia dan rahmatNya. Sholawat dan salam saya ucapkan kepada baginda Nabi Besar Muhammad SAW yang membawa kebaikan serta Rahmat-Nya sehingga peneliti bisa mengakhiri Skripsi Ini. Skripsi ini peneliti persembahkan untuk semua orang yang berada di kehidupan peneliti, yaitu:

1. Bapak Didit Suwito dan Ibu Sulistyowati, selaku kedua orang tua peneliti yang menjadi motivasi peneliti dalam menempuh pendidikan hingga sampai di tahap ini. Dan selalu memberikan semangat tiada hentinya dan panjatan doa yang selalu menyertai peneliti dalam segala hal. Terima kasih sudah berjuang dan membiayai peneliti hingga sampai akhir perkuliahan.
2. Ibu Hj Sarliyah yang merupakan nenek tecinta sekaligus nenek terbaik untuk peneliti.
3. Keluarga besar Slamet Riyadi yang selalu memberikan doa dan semangat meskipun terhalang oleh jarak yang jauh.
4. Keluarga besar Podomoro yang selalu memberikan kasih sayang, arahan, semangat, motivasi, serta doa untuk peneliti.
5. Devvyta Nanda, Sherina Destia Amalia Dewi, Annisa Nurrahma Fathin, Karishma Putri Aqibah, Amalia Zulfat, Tia Nur Khafifah, Alfia Agustin, Arina Nur Ifadloh selaku sahabat peneliti yang selalu memberikan semangat, doa, hiburan, dan pertolongan kepada peneliti.

6. Teman-teman santri Al-Amien Purwokerto Wetan khususnya angkatan Galaxy'18 dan teman-teman kelas 9 HES C yang selalu memberikan motivasi bagi peneliti untuk menyelesaikan skripsi ini, khususnya Khaniatul Askha dan Lani Muhaenah yang menjadi partner dalam berkeluh kesah, berjuang, dan berusaha bersama-sama dalam menyelesaikan skripsi ini hingga selesai secara bersamaan. Serta Lina Marwah yang selalu mendampingi dalam proses mengerjakan skripsi.

PEDOMAN TRANSLITERASI BAHASA ARAB-LATIN

Transliterasi kata-kata Arab yang dipakai dalam penyusunan skripsi ini berpedoman pada Surat Keputusan Bersama antara Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan RI. Nomor 158 tahun 1987 Nomor 0543 b/U/1987 tanggal 10 September 1987 tentang pedoman transliterasi Arab-Latin dengan beberapa penyesuaian menjadi 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 di atas)
ج	jim	J	je
ح	ħa	ħ	ha (dengan titik di bawah)
خ	kha	Kh	ka dan ha
د	dal	D	de
ذ	žal	Ž	zet (dengan titik di atas)
ر	ra	R	er
ز	za	Z	zet
س	sin	S	es
ش	syin	Sy	es dan ye
ص	šad	š	es (dengan titik di bawah)

ض	ḍad	ḍ	de (dengan titik di bawah)
ط	ṭa	ṭ	te (dengan titik di bawah)
ظ	ẓa	ẓ	zet (dengan titik di bawah)
ع	‘ain ‘....	koma terbalik keatas
غ	gain	G	Ge
فا	fa	F	Ef
ق	qaf	Q	Ki
ك	kaf	K	Ka
ل	lam	L	El
م	mim	M	Em
ن	nun	N	En
و	wawu	W	We
ه	ha	H	Ha
ء	hamzah	'	Apostrof
ي	ya	Y	Ye

2. Vokal

1) Vokal tunggal (monoftong)

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

Tanda	Nama	Huruf latin	Nama
ـَ	fathah	A	A

—	Kasrah	I	I
ـِ	damah	U	U

Contoh: كَتَبَ -kataba يَذْهَبُ - yazhabu

فَعَلَ -fa'ala سَأَلَ -su'ila

2) Vokal rangkap (diftong)

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

Tanda dan Huruf	Nama	Gabungan Huruf	Nama
ـِـي	Fathah dan ya	Ai	a dan i
ـِـو	Fathah dan wawu	Au	a dan u


Contoh: كَيْفَ - kaifa

هَوْلٌ - haula

3. Maddah

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

Tanda dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
ـِـا...ا...ا...	fathah dan alif	Ā	a dan garis di atas
ـِـي...ي...ي...	Kasrah dan ya	Ī	i dan garis di atas

	dammah dan wawu	Ū	u dan garis di atas
---	--------------------	---	------------------------

Contoh:

قَالَ - qāla

قِيلَ - qīla

رَمَى - ramā

يَقُولُ - yaqūlu

4. Ta Marbūṭah

Transliterasi untuk ta marbūṭah ada dua:

1) Ta marbūṭah hidup

ta marbūṭah yang hidup atau mendapatkan ḥarakatfathah, kasrah dan dammah, transliterasinya adalah /t/.

2) Ta marbūṭah mati

Ta marbūṭah yang mati atau mendapat ḥarakat sukun, transliterasinya adalah /h/.

3) Kalau pada suatu kata yang akhir katanya tamarbūṭah diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang al, serta bacaan kedua kata itu terpisah maka ta marbūṭah itu ditransliterasikan dengan ha (h).

contoh:

روضة الأطفال	Rauḍah al-Aṭfāl
المدينة المنورة	al-Madīnah al-Munawwarah
طلحة	Ṭalḥah

5. Syaddah (tasydid)

Syaddah atau tasydid yang dalam system tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda syaddah atau tanda tasydid. Dalam transliterasi ini tanda syaddah tersebut dilambangkan dengan huruf, yaitu huruf yang sama dengan huruf yang diberi tanda syaddah itu.

Contoh:

رَبَّنَا - rabbanā

نَزَّلَ - nazzala

6. Kata Sandang

Kata sandang dalam system tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, yaitu ال, namun dalam transliterasinya kata sandang itu dibedakan antara kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiyyah dengan kata sandang yang diikuti huruf qamariyyah.

- 1) Kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiyyah, kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiyyah ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya, yaitu huruf /l/ diganti dengan huruf yang sama dengan huruf yang langsung mengikuti kata sandang itu.
- 2) Kata sandang yang diikuti oleh huruf qamariyyah, ditransliterasikan sesuai dengan aturan yang digariskan di depan dan sesuai dengan bunyinya.

Baik diikuti huruf syamsiyyah maupun huruf qamariyyah, kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikuti dan dihubungkan dengan tanda sambung atau hubung.

Contoh:

الرجل - al-rajulu

القلم - al-qalamu

7. Hamzah

Dinyatakan di depan bahwa hamzah ditransliterasikan dengan apostrop. Namun itu, hanya terletak di tengah dan di akhir kata. Bila Hamzah itu terletak di awal kata, ia dilambangkan karena dalam tulisan Arab berupa alif.

Contoh:

Hamzah di awal	اكل	Akala
Hamzah di tengah	تأخذون	ta'khuz ūna
Hamzah di akhir	النوء	an-nau'u

8. Penulisan Kata

Pada dasarnya setiap kata, baik fi'il, isim maupun huruf, ditulis terpisah. Bagi kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf arab yang sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain karena ada huruf atau harakat dihilangkan maka dalam transliterasi ini penulisan kata tersebut bisa dilakukan dua cara; bisa dipisah perkata dan bisa pula dirangkaikan. Namun penulis memilih penulisan kata ini dengan perkata.

Contoh:

وان الله لهو خير الرازقين : wa innallāha lahuwa khair ar-rāziqīn

فاوفوا الكيل والميزان : fa aufū al-kaila waal-mīzan

9. Huruf Kapital

Meskipun dalam sistem tulisan arab huruf kapital tidak dikenal, transliterasi

ini huruf tersebut digunakan juga. Penggunaan huruf kapital digunakan untuk menuliskan huruf awal, nama diri tersebut, bukan huru fawal kata sandang.

Contoh:

ومحمد الا رسول	Wa māMuḥammadun illā rasūl.
ولقد راه بالافق المبين	Wa laqad raāhu bi al-ulfuq al-mubīn

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah puji syukur kehadiran Allah SWT yang telah memberikan kesehatan dan kekuatan. Sehingga, peneliti memiliki kesempatan untuk menyelesaikan penelitian skripsi ini. Sholawat sera salam semoga tetap tercurah kepada Nabi Muhammad SAW, keluarga, sahabat, dan seluruh umatnya setiap saat sampai akhir zaman.

Dalam menyusun dan menyelesaikan skripsi ini, terlepas dari bantuan, bimbingan dan juga dukungan dari berbagai pihak. Untuk itu peneliti mengucapkan terimakasih atas kesempatan yang diberikan kepada :

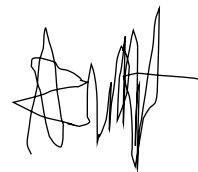
1. Prof. Dr. H. Moh. Roqib, M.Ag. selaku Rektor UIN Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto.
2. Dr. H. Supani, S.Ag., M.A. selaku Dekan Fakultas Syariah UIN Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto.
3. Agus Sunaryo, M.S.I. selaku Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah dan Hukum Tata Negara.
4. Ainul Yaqin, M.Sy. selaku Koordinator Program Studi Hukum Ekonomi Syariah.
5. Pangestika Rizki Utami, M.H. selaku dosen pembimbing skripsi yang telah mengarahkan dan membimbing peneliti dalam menyelesaikan skripsi ini.
6. Segenap Dosen dan Staff Fakultas Syariah UIN Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto.
7. Keluarga Besar Pengadilan Agama Bantul khususnya Bapak Umar Faruq,

S.Ag., M.S.I. selaku Hakim yang sudah berkenan meluangkan waktunya untuk wawancara guna melengkapi data penelitian bagi peneliti.

8. Semua pihak yang memberikan bantuan kepada peneliti namun tidak dapat disebutkan satu persatu. Terima kasih atas bantuan, semangat dan doa baik yang diberikan kepada penulis selama ini.
9. Dan yang terakhir, terima kasih kepada diri peneliti. Hebat bisa tetap berdiri tegap menghadapi segala lika-liku hidup walau kadang jenuh dan ingin berhenti. Kamu keren dan hebat.

Dengan ini peneliti menyampaikan ucapan terimakasih yang sedalam-dalamnya dan setulus-tulusnya, untaian doa senantiasa terucap, semoga membawa amal ibadah yang tiada henti. Peneliti menyadari bahwa karya ini masih jauh dari kata sempurna, dan tentunya masih banyak sekali kekurangan dan peneliti sangat membutuhkan kritik serta saran yang membangun. Semoga skripsi ini bermanfaat bagi semua pembaca.

Purwokerto, 28 September 2023



Andrea Ayuning Tyas
1917301124

DAFTAR ISI

PERNYATAAN KEASLIAN	ii
PENGESAHAN	iii
ABSTRAK	v
MOTTO	vi
PERSEMBAHAN.....	vii
PEDOMAN TRANSLITERASI BAHASA ARAB-LATIN	ix
KATA PENGANTAR.....	xvi
DAFTAR ISI.....	xviii
DAFTAR TABEL	xxii
DAFTAR SINGKATAN.....	xxiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Definisi Operasional.....	7
C. Rumusan Masalah	9
D. Tujuan Penelitian dan Manfaat.....	10
E. Kajian Pustaka	11
F. Kerangka Teori	18
G. Sitematika Pembahasan	20
BAB II KONSEP UMUM TENTANG JUAL BELI <i>ISTISHNĀ'</i>, PERJANJIAN, DAN JENIS GUGATAN	23

A. Pembiayaan Syariah	23
1. Pengertian Pembiayaan Syariah.....	23
2. Macam-Macam Pembiayaan Syariah.....	24
3. Pengertian Jual Beli <i>Istiṣnā'</i>	26
4. Dasar Hukum Jual Beli <i>Istiṣnā'</i>	28
5. Rukun dan Syarat <i>Istiṣnā'</i>	30
6. Kesepakatan Waktu Penyerahan Barang Pada Akad Jual Beli <i>Istiṣnā'</i> Menurut Hukum Islam	32
B. Perjanjian	35
1. Pengertian Perjanjian	35
2. Syarat Sah Perjanjian	38
3. Asas-Asas Perjanjian Menurut Hukum Islam	43
4. Asas-Asas Perjanjian dalam Hukum Perdata.....	45
5. Pengertian Wanprestasi.....	46
6. Bentuk-Bentuk Wanprestasi	47
7. Unsur-Unsur Wanprestasi	49
8. Akibat Adanya Wanprestasi.....	50
C. Jenis Gugatan.....	51
1. Pengertian dan Nilai Tuntutan Pada Gugatan Biasa dan Gugatan Sederhana	51
2. Kedudukan Hukum Para Pihak Dalam Gugatan Biasa dan Gugatan Sederhana	52
3. Susunan Hakim Pada Gugatan Biasa dan Gugatan Sederhana	53

BAB III METODE PENELITIAN	55
A. Jenis Penelitian.....	55
B. Lokasi Penelitian.....	55
C. Subjek Penelitian dan Objek Penelitian	55
D. Pendekatan Penelitian	56
E. Sumber Data.....	57
F. Teknik Pengumpulan Data	58
G. Metode Analisis Data	60
BAB IV ANALISIS GUGATAN WANPRESTASI TERHADAP AKAD JUAL BELI <i>ISTIṢNĀ'</i> DALAM PUTUSAN NOMOR 1333/Pdt.G/2020/PA.Btl.....	61
A. Profil Pengadilan Agama Bantul	61
B. Pertimbangan Hukum Hakim Pada Putusan Pengadilan Agama Bantul Nomor 1333/Pdt.G/2020/PA.Btl.....	66
C. Analisis Pertimbangan Hukum Hakim Terhadap Putusan Pengadilan Agama Bantul Nomor 1333/Pdt.G/2020/PA.Btl	75
D. Analisis Hukum Islam Terhadap Pertimbangan Hakim Mengenai Akad Jual Beli <i>Istiṣnā'</i> Tanpa Kesepakatan Waktu Penyerahan Barang Pada Putusan Pengadilan Agama Bantul Nomor 1333/Pdt.G/2020/Pa.Btl	88
BAB V PENUTUP.....	99
A. Kesimpulan.....	99
B. Saran	100

DAFTAR PUSTAKA	102
LAMPIRAN-LAMPIRAN	I

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Perbandingan Penelitian Sebelumnya.....	11
Tabel 2.2 Struktur Organisasi Pengadilan Agama Bantul	63

DAFTAR SINGKATAN

ADR	: <i>Alternative Dispute Resolution</i>
PA	: Pengadilan Agama
PERMA	: Peraturan Mahkamah Agung
Pdt.G	: Perdata Gugatan
KUHP	: Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
KHES	: Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah
DSN	: Dewan Syariah Nasional
MUI	: Majelis Ulama Indonesia
SAW	: <i>Shallallahu Alaihi Wa sallam</i>
SHM	: Sertifikat Hak Milik
SWT	: <i>Subhanahu Wa Ta'ala</i>
HIR	: <i>Herziene Indonesich Reglement</i>
D. I	: Daerah Istimewa
GS	: Gugatan Sederhana
RA	: <i>Radhiallahu 'Anhu</i>
No	: Nomor

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Islam adalah agama yang kehadirannya dalam kehidupan manusia mampu mewujudkan kedamaian dan kasih sayang bagi manusia maupun alam semesta, yang mengatur hubungan antara sang khaliq dengan makhluk dalam bentuk ibadah, Islam pun datang dengan mengatur hubungan antar sesama makhluk. Sebagai makhluk sosial, manusia menerima dan memberikan andilnya kepada orang lain, saling berinteraksi untuk memenuhi kebutuhannya dan mencapai kemajuan dalam hidupnya. Setiap manusia yang berada dimuka bumi ini membutuhkan bantuan orang lain terutama untuk memenuhi kebutuhannya yang setiap hari semakin bertambah. Oleh karena itu, ekonomi Islam menetapkan aturan untuk kepentingan manusia dan membatasi keinginannya, sehingga manusia memperoleh kebutuhannya tanpa memberi mudharat kepada orang lain dan mengadakan hukum tukar menukar keperluan antar sesama individu dengan jalan yang adil, agar manusia dapat melepaskan dirinya dari kesempitan dan memperoleh keinginannya tanpa merusak kehormatan.

Seperti halnya dalam kegiatan bermuamalah atau jual beli, nikah, warisan, sewa-menyewa, dan lainnya agar manusia hidup bersaudara di dalam rasa damai, adil, dan kasih sayang.¹ Salah satu bentuk kegiatan manusia dalam lapangan muamalah adalah jual beli *istisnā'*. Jual beli

¹Abdul Munib, "Hukum Islam dan Muamalah", *Jurnal Penelitian dan Pemikiran Keislaman*, vol. 5, no. 1, 2018, <https://journal.uim.id>, diakses pada tanggal 5 Mei 2023.

istishnā' adalah akad jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan dan penjual.² Dalam hukum perdata, arti dari kata perjanjian dijelaskan dalam Pasal 1313 KUH Perdata bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan yang dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Berdasarkan hal tersebut dapat dilihat secara jelas bahwa adanya kaitan hukum yang timbul akibat dari perjanjian yang dimana dilakukan untuk mengikatkan diri pada satu orang atau lebih untuk melakukan suatu perbuatan ataupun tidak melakukan perbuatan tersebut. Sedangkan perikatan lahir berdasarkan adanya suatu perjanjian dan ketentuan Undang-Undang yang berlaku dan kesepakatan merupakan bagian penutup dari negosiasi antar pihak yang mengikat penawaran dan penerimaan yang diajukan oleh kedua belah pihak.

Dengan adanya perjanjian jual beli *istishnā'*, penjual dapat menuntut pemenuhan prestasi dari pemesan, sedangkan bagi penjual berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya. Walaupun perjanjian dibuat dengan harapan semua apa yang telah disepakati dapat berjalan dengan normal, namun dalam prakteknya pada kondisi tertentu pertukaran prestasi tidak selalu berjalan sebagaimana mestinya, seperti terdapat kelalaian yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam sebuah perjanjian sehingga muncul peristiwa yang disebut dengan wanprestasi.³

²Nur Azizah Fauziyyah, "Tinjauan Fikih Muamalah Akad Istishna terhadap Praktik Jual Beli Pesanan Parcel di Produsen Parcel "X"", *Jurnal Prosiding Hukum Ekonomi Syariah*, vol. 6, no.2, 2020, hlm. 221.

³Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian* (Bandung: Alumni, 1986), hlm. 60.

Wanprestasi terdapat dalam pasal 1243 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya. Kata lain wanprestasi juga dapat diartikan suatu perbuatan ingkar janji yang dilakukan oleh salah satu pihak yang tidak melaksanakan isi perjanjian, ataupun melaksanakan tetapi terlambat atau melakukan apa yang sesungguhnya tidak boleh dilakukannya.

Islam juga melarang dengan tegas mengenai memakan harta orang lain atau hartanya sendiri dengan jalan batil. Memakan harta sendiri dengan jalan batil adalah membelanjakan hartanya pada jalan maksiat. Memakan harta orang lain dengan cara batil ada berbagai caranya, seperti memakannya dengan jalan riba, judi, menipu, dan menganiaya.

Apabila para pihak mengalami sengketa ekonomi syariah pada perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak, maka terdapat dua cara penyelesaian terhadap sengketa tersebut. Penyelesaian sengketa ekonomi syariah dapat diselesaikan melalui jalur litigasi dan non litigasi. Cara penyelesaian sengketa yang dilakukan melalui jalur litigasi yaitu melalui Pengadilan Agama sedangkan penyelesaian sengketa yang diselesaikan

melalui jalur non litigasi atau diluar pengadilan meliputi negosiasi, mediasi, konsiliasi dan arbitrase.⁴

Sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No. 3 tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama Pasal 49 bahwa Pengadilan Agama berwenang memeriksa dan memutus sengketa tentang ekonomi Syariah. Penjelasan Pasal 49 menyebutkan ketentuan bidang- bidang yang termasuk dalam lingkup ekonomi Syariah adalah 11 bidang. Adapun yang dimaksud dengan Ekonomi Syari'ah yaitu perbuatan atau kegiatan usaha yang dilaksanakan menurut prinsip syari'ah antara lain meliputi bank syari'ah, lembaga keuangan mikro syari'ah, asuransi syari'ah, reasuransi syari'ah, reksa dana syari'ah, obligasi syari'ah dan surat berharga berjangka menengah syari'ah, sekuritas syari'ah, pembiayaan syari'ah, penggadaian syari'ah, dana pensiun lembaga keuangan syari'ah dan bisnis syari'ah.⁵

Seperti halnya pada kasus yang cara penyelesaiannya melalui jalur litigasi, yakni terdapat pada Putusan Pengadilan Agama Bantul Nomor 1333/Pdt.G/2020/PA.Btl yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Bantul pada tanggal 11 Desember 2020. Dalam kasus ini, pada tanggal 2 Januari 2018 Penggugat telah membeli tanah kavling kepada Tergugat berdasarkan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (Akad *Istishnā'*),

⁴Tri Novianti, "Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Melalui Lembaga Arbitrase", *Journal PETITA*, vol. 4, no. 1, 2022, <https://journal.unrika.ac.id/index.php/petita/index>, diakses pada tanggal 25 Juni 2023.

⁵Diana Rahmi, "Ruang Lingkup Kewenangan Peradilan Agama Dalam Mengadili Sengketa Ekonomi Syariah", *Jurnal UIN Antasari*, vol. 2, no. 2, 2020, <https://jurnal.uin-antasari.ac.id/index.php>, diakses pada tanggal 25 Juni 2023.

dengan objek akad satu unit kavling No.Unit B54 dengan luas 90 m² (Sembilan puluh meter persegi) dengan harga Rp.136.400.000,- (Seratus tiga puluh enam juta empat ratus ribu Rupiah), yang menggunakan SHM No.08718/ Argomulyo, SHM No.08717/ Argomulyo dan SHM No.04863/ Argomulyo yang terletak di Kelurahan Argomulyo, Kecamatan Sedayu, Kabupaten Bantul, D.I.Yogyakarta milik Tergugat yang telah dibayar sebesar Rp.133.200.000,- (Seratus tiga puluh tiga juta dua ratus ribu Rupiah) secara bertahap kepada Tergugat. Selanjutnya, Penggugat menagih kepada Tergugat untuk melakukan penyerahan satu unit kavling No.Unit B54 dengan luas 90 m² (Sembilan puluh meter persegi), tetapi tidak pernah direalisasikan oleh Tergugat. Hingga gugatan didaftarkan dalam perkara a quo, Penggugat sebagai pembeli terus menagih kepada Tergugat untuk diserahkan satu unit kavling No.Unit B54 dengan luas 90 m² (Sembilan puluh meter persegi). Tetapi, Tergugat selaku penjual belum pernah menyerahkan objek penjualan atau pemesanan.

Tergugat kemudian memberikan iming-iming janji kepada Penggugat untuk mengembalikan uang pembayaran yang sudah dibayarkan oleh Penggugat sebesar Rp.133.200.000,- (Seratus tiga puluh tiga juta dua ratus ribu Rupiah) kepada Penggugat. Namun tetap saja, hal itu tidak direalisasikan oleh Tergugat, sehingga Tergugat dikatakan telah melakukan itikad buruk yaitu telah ingkar janji atau wanprestasi karena tidak menyerahkan satu unit kavling No.Unit B54 dengan luas 90 m² (Sembilan puluh meter persegi) yang terletak di Kelurahan Argomulyo,

Kecamatan Sedayu, Kabupaten Bantul, D.I.Yogyakarta milik Tergugat. Dan tergugat tidak mengembalikan uang pembayaran sebesar Rp.133.200.000,- (Seratus tiga puluh tiga juta dua ratus ribu Rupiah) kepada Penggugat yang sudah dijanjikan oleh Tergugat.

Dari gugatan Penggugat yang sudah disertai bukti-bukti diatas yang dirugikan atas hal tersebut, yang ditangani melalui jalur pengadilan pada Putusan Pengadilan Agama Bantul Nomor 1333/Pdt.G/2020/PA.Btl bahwa hakim memutus gugatan Penggugat hanya dikabulkan sebagian dan menolak untuk selainnya. Alasan gugatan wanprestasi ditolak oleh Majelis Hakim dikarenakan dalam isi akad perjanjian jual beli *istiṣnā'* yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat tidak ditemukannya ketentuan batas waktu penyerahan barang yang dipesan oleh Penggugat sebagaimana yang telah ditentukan dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI No: 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang jual beli *istiṣnā'*. Merujuk dari Pasal 36 KHES salah satu sebab pihak dapat dianggap melakukan wanprestasi, apabila melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat, jika dikaitkan dengan isi akad yang tidak ada kesepakatan waktu penyerahan, maka gugatan wanprestasi tersebut ditolak. Adapun gugatan Penggugat yang dikabulkan yakni menyatakan secara Hukum bahwa akad jual beli *istiṣnā'* tertanggal 2 Januari 2018 adalah Sah dan mengikat kedua belah pihak beserta akibat hukumnya. Pertimbangan hakim mengabulkan akad jual beli *istiṣnā'* tersebut sah dan mengikat karena dilihat dari Pasal 1338 KUH Perdata dan

karena akad tersebut tidak bertentangan dengan Syari'at Islam, peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, dan atau kesusilaan.

Peneliti merasa adanya ketidak sesuaian dengan putusan hakim yang menyatakan bahwa akad tersebut dinyatakan sah, jika dilihat dari kasus Penggugat dan Tergugat diatas, yang melakukan akad jual beli *istiṣnā'* tanpa adanya kesepakatan waktu penyerahan barang yang mengakibatkan terjadinya sengketa, sebagaimana terdapat pada ketentuan Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI No: 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang jual beli *istiṣnā'* yaitu bahwa waktu dan tempat penyerahan barang harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan. Maka dari itu, peneliti ingin mengkaji terkait ketentuan waktu penyerahan barang pada akad jual beli *istiṣnā'* menurut Hukum Islam.

Semua argumen yang telah diuraikan diatas maka peneliti melanjutkan pada bentuk skripsi dengan judul **“ANALISIS GUGATAN WANPRESTASI TERHADAP AKAD JUAL BELI *ISTISNĀ'* (Studi Analisis Putusan Pengadilan Agama Bantul Nomor 1333/Pdt.G/2020/PA.Btl)”**.

B. Definisi Operasional

Untuk dapat memahami judul penelitian ini, maka ada beberapa istilah yang berkaitan dengan judul yang akan penulis teliti seperti :

1. Gugatan

Gugatan adalah suatu surat yang diajukan oleh penggugat kepada ketua pengadilan yang berwenang, yang memuat tuntutan hak

yang di dalamnya mengandung suatu sengketa sekaligus merupakan dasar landasan pemeriksaan perkara dan pembuktian kebenaran suatu hak.⁶ Menurut Rancangan Undang-Undang Hukum Acara Perdata pada pasal 1 angka (2), gugatan adalah tuntutan hak yang mengandung sengketa dan diajukan ke pengadilan untuk mendapatkan putusan. Gugatan yang dimaksud pada penelitian ini yaitu gugatan sengketa wanprestasi terhadap akad jual beli *istisnā'*.

2. Wanprestasi

Wanprestasi yaitu tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur. Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja.⁷ Seorang kreditur atau debitur dikatakan lalai, apabila ia tidak memenuhi kewajibannya atau terlambat memenuhinya tetapi tidak seperti yang telah diperjanjikan.⁸

Dalam konteks penelitian disini wanprestasi yang dimaksud adalah dimana Tergugat tidak menyerahkan objek sengketa yang dimana Penggugat sudah memenuhi prestasi nya.

3. Jual Beli *Istisnā'*

⁶Murti Arto, *Praktek Perkara Perdata di Pengadilan Agama* (Yogyakarta: Pustaka Belajar, 2008), hlm. 39.

⁷Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan kontrak* (Jakarta: Rajawali Pers, 2007), hlm. 74.

⁸Subekti, *Kitab undang-Undang Hukum Perdata* (Jakarta: PT. Argo Printing, 2007), hlm. 146.

Jual beli adalah menukar barang dengan barang atau menukar barang dengan uang, dengan jalan melepaskan hak kepemilikan dari yang satu kepada yang lain atas dasar saling merelakan.⁹ Sedangkan jual beli *istiṣnā'* menurut Fatwa DSN-MUI NO 06 Tahun 2000 Tentang *Istiṣnā'*, *istiṣnā'* adalah akad jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan dan penjual.

Pada penelitian ini penggugat dan tergugat melakukan akad jual beli *istiṣnā'*, dimana penggugat memesan satu unit kavling No.Unit B54 dengan luas 90 m² (Sembilan puluh meter persegi) dengan harga Rp.136.400.000,- (Seratus tiga puluh enam juta empat ratus ribu Rupiah), yang menggunakan SHM No.08718/ Argomulyo, SHM No.08717/ Argomulyo dan SHM No.04863/ Argomulyo yang terletak di Kelurahan Argomulyo, Kecamatan Sedayu, Kabupaten Bantul, D.I.Yogyakarta.

C. Rumusan Masalah

Dari latar belakang yang telah diuraikan, maka yang menjadi pokok permasalahan dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana analisis pertimbangan hukum Hakim terhadap Putusan Pengadilan Agama Bantul Nomor 1333/Pdt.G/2020/PA.Btl?
2. Bagaimana analisis hukum Islam terhadap pertimbangan hakim mengenai akad jual beli *istiṣnā'* tanpa kesepakatan waktu penyerahan

⁹Ahmad Sarwat, *FIQIH Jual-beli* (Jakarta Selatan: Rumah Fiqih Publishing, 2018), hlm. 8.

barang pada Putusan Pengadilan Agama Bantul Nomor 1333/Pdt.G/2020/PA.Btl?

D. Tujuan Penelitian dan Manfaat

1. Tujuan penelitian :

- a. Untuk mengetahui analisis pertimbangan hukum Hakim terhadap Putusan Pengadilan Agama Bantul Nomor 1333/Pdt.G/2020/PA.Btl
- b. Untuk mengetahui analisis hukum Islam terhadap pertimbangan hakim mengenai akad jual beli *istiṣnā'* tanpa kesepakatan waktu penyerahan barang pada Putusan Pengadilan Agama Bantul Nomor 1333/Pdt.G/2020/PA.Btl

2. Manfaat penelitian :

a. Manfaat teoritis

- 1) Menambah pengetahuan serta referensi baru terkait sebuah permasalahan terhadap analisis gugatan wanprestasi terhadap akad jual beli *istiṣnā'* pada Putusan Pengadilan Agama Bantul Nomor 1333/Pdt.G/2020/PA.Btl.

b. Secara Praktis

- 2) Menambah wawasan bagi peneliti dan pembaca mengenai analisis gugatan wanprestasi terhadap akad jual beli *istiṣnā'* pada Putusan Pengadilan Agama Bantul Nomor 1333/Pdt.G/2020/PA.Btl, serta sebagai sarana tugas akhir untuk memperoleh gelar yang sedang di perjuangkan.

- 3) Menjadi sumber bacaan bagi siapa saja yang ingin mengetahui mengenai analisis gugatan wanprestasi terhadap jual beli *istiṣnā'* pada Putusan Pengadilan Agama Bantul Nomor 1333/Pdt.G/2020/PA.Btl.

E. Kajian Pustaka

Sebagai bahan pertimbangan dengan tujuan membedakan antara penelitian ini dengan penelitian sebelumnya yang sudah ada, sehingga terbukti bahwa penelitian ini asli. Ada berapa contoh penelitian yang dijadikan gambaran serta pembandingan untuk penelitian ini diantaranya:

Tabel 1.1 Perbandingan Penelitian Sebelumnya

Nama	Judul	Persamaan	Perbedaan
Ahmad Imam Mahfudz Thohari ¹⁰	Analisis Implementasi Akad <i>Istiṣnā'</i> Dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Studi Kasus Developer Ahsana Properti Syariah Tuban	Sama-sama membahas mengenai akad <i>istiṣnā'</i>	Pada penelitian tersebut menekankan terkait implementasi akad <i>istiṣnā'</i> pada pembiayaan kepemilikan

¹⁰Ahmad Imam Mahfudz Thohari, "Analisis Implementasi Akad Istishna Dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Studi Kasus Developer Ahsana Properti Syariah Tuban Jawa Timur)", *Skripsi*, UIN Walisongo Semarang, 2020.

	Jawa Timur)		rumah serta bagaimana menghadapi konsumen yang bermasalah dalam pembayaran termin. Sedangkan penelitian saya meneliti analisis gugatan wanprestasi terhadap akad jual beli <i>istisnā'</i> dan analisis hukum Islam terhadap pertimbangan hakim
--	-------------	--	---

			mengenai akad jual beli <i>istiṣnā'</i> tanpa kesepakatan waktu penyerahan barang pada Putusan Pengadilan Agama Bantul Nomor 1333/Pdt.G/ 2020/PA.Btl
--	--	--	--

Ummi Nurjannah Prastyawati ¹¹	Analisis Putusan Pengadilan Tinggi Agama Surabaya Dalam Perkara Gugatan Ekonomi Syariah Tentang Wanprestasi Akad <i>Al-Qard</i> Dan Akad <i>Ijarah</i> (Studi Kasus Putusan Perkara Nomor 0223/Pdt.G/2015/ PTA.Sby)	Sama-sama meneliti putusan terkait sengketa ekonomi syariah dan mengangkat rumusan masalah tentang bagaimana pertimbangan hukum hakim dalam memutus putusan mengenai sengketa tersebut	Perbedaan penelitian tersebut dengan penelitian saya terletak pada putusan yang digunakan sebagai objek penelitian. Pada penelitian tersebut putusan yang digunakan yaitu putusan Pengadilan Tinggi Agama Surabaya Nomor 0223/Pdt.G/20 15/PTA.Sby
---	---	--	---

¹¹ Ummi Nurjannah Prastyawati, "Analisis Putusan Pengadilan Tinggi Agama Surabaya Dalam Perkara Gugatan Ekonomi Syariah Tentang Wanprestasi Akad Al-Qardh Dan Akad Ijarah (Studi Kasus Putusan Perkara Nomor 0223/Pdt.G/2015/PTA.Sby)", *Journal UM Surabaya*, vol. 2, no. 2, 2017, <https://journal.um-surabaya.ac.id>, diakses pada tanggal 8 Mei 2023.

Yoga Saputra Alam ¹²	Analisis Putusan terhadap Pelaku Tindak Pidana Penggelapan Dalam Jabatan (Studi Putusan Nomor 431/Pid.B/2020/P N Tjk)	Sama-sama menganalisis sebuah putusan dan mengangkat rumusan masalah tentang bagaimana pertimbangan hukum hakim dalam memutus putusan mengenai sengketa tersebut	Perbedaan penelitian ini dengan penelitian saya yaitu pada penelitian ini menganalisis putusan terkait perkara pidana biasa sedangkan penelitian saya menganalisis putusan sengketa ekonomi syariah
------------------------------------	---	---	--

¹² Yoga Saputra Alam, "Analisis Putusan terhadap Pelaku Tindak Pidana Penggelapan Dalam Jabatan (Studi Putusan Nomor 431/Pid.B/2020/PN Tjk)", *Jurnal Pro Justitia (JPJ)*, vol. 2, no.2, 2021, <https://jdih.go.id/>, diakses pada tanggal 8 Mei 2023.

Lisa ¹³	Pelaksanaan Jual Beli <i>istishnā'</i> Terhadap Pemesanan Teralis (Studi Kasus Pada Bengkel Las di Kecamatan Baitussalam, Kabupaten Aceh Besar)	Sama-sama membahas akad jual beli <i>istishnā'</i>	Penelitian tersebut membahas mengenai Bagaimana pelaksanaan jual beli <i>istishnā'</i> terhadap pemesanan teralis dan bagaimana penyelesaian permasalahan yang terjadi pada pelaksanaan jual beli <i>istishnā'</i> terhadap pemesanan
--------------------	---	--	---

¹³Lisa, "Pelaksanaan Jual Beli Istishna Terhadap Pemesanan Teralis (Studi Kasus Pada Bengkel Las di Kecamatan Baitussalam, Kabupaten Aceh Besar)", *Skripsi*, UIN Ar-Raniry Banda Aceh, 2019.

			<p>teralis pada bengkel Las di Kecamatan Baitussalam Kabupaten Aceh Besar. Sedangkan penelitian saya meneliti mengenai analisis hukum Islam terhadap pertimbangan hakim mengenai akad jual beli <i>istiṣnā'</i> tanpa keepakatan waktu penyerahan barang pada Putusan</p>
--	--	--	---

			Pengadilan Agama Bantul Nomor 1333/Pdt.G/2 020/PA.Btl
--	--	--	---

F. Kerangka Teori

1. Teori Wanprestasi

Wanprestasi atau dikenal dengan istilah ingkar janji, yaitu kewajiban dari debitur untuk memenuhi suatu prestasi, jika dalam melaksanakan kewajiban bukan terpengaruh karena keadaan, maka debitur dianggap telah melakukan ingkar janji. Pelanggaran hak-hak kontraktual menimbulkan kewajiban ganti rugi berdasarkan wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1236 BW dan Pasal 1239 BW. Kemudian berkenaan dengan wanprestasi dalam Pasal 1243 BW menyatakan bahwa penggantian biaya, rugi, dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan bila si berutang setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampauinya.

Dalam Pasal 36 KHES pihak dapat dianggap melakukan wanprestasi atau ingkar janji, apabila karena kesalahannya:

- a. Tidak melakukan apa yang dijanjikan untuk melakukannya
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana dijanjikannya
- c. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan¹⁴

2. Teori Perjanjian

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Perjanjian dapat dibuat secara lisan maupun tertulis. Dalam hal dibuat secara tertulis, memiliki makna sebagai alat bukti bila pihak-pihak dalam perjanjian itu mengalami perselisihan. Untuk perjanjian tertentu, Undang-Undang menentukan bentuk tersendiri, apabila bentuk itu diingkari maka perjanjian itu tidak sah. Dengan demikian bentuk tertulis suatu perjanjian, tidak saja sebagai alat pembuktian, tetapi juga untuk memenuhi syarat untuk adanya perjanjian itu.¹⁵

3. Teori Akad *Istisnā'*

Jual beli *istisnā'* adalah akad jual beli barang pesanan di antara kedua belah pihak dengan spesifikasi dan pembayaran tertentu. Barang yang dipesan belum diproduksi atau tidak tersedia di pasaran.

¹⁴Yahman, *Karakteristik Wanprestasi & Tindak Pidana Penipuan Yang Lahir dari Hubungan Kontraktual* (Jakarta: PRENADAMEDIA GROUP, 2014), hlm. 81.

¹⁵I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perdata Mengenai Perikatan* (Jakarta: FH-UTAMA, 2014), hlm. 47.

Pembayarannya dapat secara kontan atau dengan cicilan tergantung kesepakatan kedua belah pihak. Adapun rukun-rukun jual beli *istishna'* adalah sebagai berikut:

- a. Produsen/pembuat barang (*ṣani'*) yang menyediakan bahan bakunya
- b. Pemesan/pembeli barang (*mustaṣni'*)
- c. Barang/jasa yang dipesan
- d. Harga
- e. Ijab Qabul

Syarat-syarat jual beli *istishnā'* adalah sebagai berikut:

- a. Pihak yang berakal cakap hukum dan mempunyai kekuasaan untuk melakukan jual beli
- b. Ridha atau kerelaan kedua belah pihak
- c. Barang atau objek pesanan mempunyai kriteria yang jelas seperti jenis, ukuran, tipe, mutu dan jumlahnya
- d. Barang tersebut tidak termasuk dalam kategori yang dilarang syara' (najis, haram, dan samar) atau menimbulkan kemudharatan¹⁶
- e. Dalam hal pembayaran tidak boleh dalam pembebasan hutang

G. Sitematika Pembahasan

Agar penulisan skripsi ini dapat tersusun secara sistematis sehingga nantinya dapat dengan mudah di pahami oleh para pembaca, maka penulis

¹⁶Siti Mujiatun, "Jual Beli Dalam Perspektif Islam: Salam dan Istishna'", *Jurnal Riset Akuntansi dan Bisnis*, vol. 13, no. 2, 2013, <https://jurnal.umsu.ac.id> , diakses pada tanggal 1 Juli 2023.

sajikan sistematika pembahasan sebagai gambaran umum dari pembahasan skripsi ini sebagai berikut :

Bab pertama merupakan pendahuluan yang terdiri dari tujuh pembahasan. Pertama, latar belakang masalah, yang merupakan alasan-alasan mengapa masalah harus diteliti. Kedua, definisi operasional yang merupakan batasan konsep atau istilah yang dipergunakan dalam penelitian sebagaimana yang diterapkan dalam penelitian tersebut. Ketiga, rumusan masalah yang merupakan penegasan terhadap apa yang terkandung dalam latar belakang masalah. Keempat, tujuan penelitian dan manfaat penelitian, tujuan penelitian yaitu mengapa penelitian ini dilaksanakan, dan manfaat penelitian yaitu manfaat apa yang didapat dari penelitian ini. Kelima, metode penelitian yaitu langkah-langkah apa yang ditempuh dalam mengumpulkan data-data yang berkaitan dengan tema dan dalam menganalisis data. Ketujuh, sistematika pembahasan yaitu sub bab akhir dari bab kesatu, yang bertujuan untuk memudahkan penyusunan penelitian serta memudahkan para pembaca.

Bab kedua yakni memuat landasan teori, yang didalamnya berisi tentang teori akad jual beli *istisnā'*, gugatan dan wanprestasi. Guna untuk menjadi landasan teori dan acuan dalam menganalisis masalah pada penelitian ini.

Bab ketiga memuat metodologi penelitian, mengenai metode penelitian apa yang digunakan oleh penulis dalam penelitian. Pembahasan

dalam bab ini meliputi jenis penelitian, sumber data, teknik pengumpulan data, dan teknik analisis data.

Bab keempat yaitu membahas mengenai data hasil penelitian dan analisis pertimbangan hukum hakim terhadap putusan Pengadilan Agama Bantul Nomor 1333/Pdt.G/2020/PA.Btl dan analisis hukum Islam terhadap pertimbangan hakim mengenai akad jual beli *istiṣnā'* tanpa kesepakatan waktu penyerahan barang pada Putusan Pengadilan Agama Bantul Nomor 1333/Pdt.G/2020/PA.Btl

Bab kelima adalah penutup atau bagian akhir dari skripsi. Bab ini memuat kesimpulan dan saran. Kesimpulan yang merupakan jawaban dari hasil penelitian dan pemahaman dari rumusan masalah. Serta saran yang didalamnya berisi masukan-masukan yang diperoleh penulis dari hasil penelitian.

BAB II

KONSEP UMUM TENTANG JUAL BELI *ISTISNĀ'*, PERJANJIAN, DAN JENIS GUGATAN

A. Pembiayaan Syariah

1. Pengertian Pembiayaan Syariah

Pembiayaan selalu berkaitan dengan aktivitas bisnis. Bisnis adalah aktivitas yang mengarah pada peningkatan nilai tambah melalui proses penyerahan jasa, perdagangan atau pengolahan barang (produksi). Dengan kata lain, bisnis merupakan aktivitas berupa pengembangan aktivitas ekonomi dalam bidang jasa, perdagangan, dan industri guna mengoptimalkan nilai keuntungan.

Pengertian pembiayaan atau *financing* adalah pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga. Menurut Kamus Pintar Ekonomi Syariah, Pembiayaan diartikan sebagai penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu.¹⁷ Menurut Undang-Undang No.7 Tahun 1992 tentang perbankan sebagaimana telah diubah menjadi UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan Dalam Pasal 1 nomor (12) bahwa pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai

¹⁷Binti Nur Aisyah, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah* (Yogyakarta: Teras, 2014), hlm. 1.

untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil. Kemudian pada UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan Dalam Pasal 1 nomor (13) Prinsip syariah adalah aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dan pihak lain untuk penyimpanan dana atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan syariah.¹⁸

2. Macam-Macam Pembiayaan Syariah

Pada dasarnya, pembiayaan syariah merupakan suatu kegiatan penyediaan biaya yang mempraktikkan sistem sesuai syariat Islam. Berbeda dengan pembiayaan konvensional, jenis pembiayaan ini harus mematuhi peraturan yang ditetapkan oleh DSN MUI. Pembiayaan syariah melaksanakan sejumlah akad, antara lain:

- a. *Muḍārabah*, adalah akad kerja sama antara dua pihak, pihak pertama sebagai pemilik modal, sedangkan pihak kedua sebagai pengelola. Keuntungan usaha bersama dibagi sesuai dengan kesepakatan yang dituangkan dalam kontrak, apabila terdapat kerugian ditanggung oleh pemilik modal selama kerugian bukan akibat dari pengelola modal.¹⁹
- b. *Musyārahah*, adalah kerja sama antara dua orang atau lebih dalam suatu usaha perjanjian guna melakukan usaha secara bersama-sama

¹⁸Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah* (Yogyakarta: YKPN, 2005), hlm. 17.

¹⁹Muhammad Syafi'I Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik* (Jakarta: Gema Insani, 2001), hlm. 95.

serta keuntungan dan kerugian juga ditentukan sesuai dengan perjanjian.²⁰

- c. *Ijārah*, merupakan transaksi sewa-menyewa atas suatu barang dan atau upah-mengupah atas suatu jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau imbalan jasa.²¹
- d. *Ijārah Muntahiya bi Tamlik*, adalah kesepakatan sewa dimana ketika sudah berakhir masa sewanya, barang sewa dapat dibeli nasabah atau bank menghibahkan barang sewa terhadap nasabah.²²
- e. *Murābahah*, adalah jual beli suatu barang yang dimiliki dengan harga pokok pembelian dengan tambahan margin yang disepakati kedua belah pihak. Mensyaratkan bahwa barang yang diperjualbelikan merupakan harta mitsli atau qimi yang dimiliki penuh oleh penjual serta menyebutkan tingkat marginnya dengan jelas.²³
- f. *Rahn*, adalah menjadikan barang berharga atau yang memiliki nilai menurut syariat sebagai jaminan utang. Dengan begitu jaminan tersebut berkaitan erat dengan utang piutang dan timbul dari padanya.

²⁰Mahmudatus Sa'diyah dan Nur Aziroh, "Musyarakah Dalam Fiqh Dan Perbankan Syariah", *Jurnal Equilibrium*, vol. 2, no. 2, 2014, hlm. 314.

²¹Abdul Ghafur Anshari, *Reksa Dana Syariah* (Bandung: Refika Aditama, 2008), hlm. 25.

²²Sirril Latifah Al Usmaniyah, "Penerapan Akad Ijarah Muntahiya Bit Tamlik Pada Bank Syariah", *Jurnal Al-Kharaj*, vol. 2, no. 1, 2022, hlm. 4.

²³Ummi Kalsum dan Eka Rizky Saputra, "Penyertaan Akad Wakalah Pada Pembiayaan Murabahah", *Jurnal Studi Ekonomi dan Bisnis Islam*, vol. 1, no. 1, 2016, hlm. 5.

- g. *Qard*, adalah perjanjian antara kedua belah pihak, dimana pihak pertama menyediakan harta atau memberikan harta dalam arti meminjamkan kepada pihak kedua sebagai peminjam uang yang dapat ditagih atau diminta kembali harta tersebut.²⁴
- h. *Salam*, akad salam adalah perjanjian jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang dengan kriteria dan persyaratan tertentu dan pembayaran harga terlebih dahulu.
- i. *Istiṣnā'*, adalah akad jual beli dalam bentuk pesanan pembuatan barang dengan persyaratan dan kriteria-kriteria tertentu yang disepakati oleh kedua pihak yang berakad.

3. Pengertian Jual Beli *Istiṣnā'*

Istiṣnā' secara etimologis adalah masdar dari *sitasna* 'asy-sya'I, artinya meminta membuat sesuatu, yakni meminta kepada seorang pembuat untuk mengerjakan sesuatu. Secara terminologis adalah transaksi terhadap barang dagangan dalam tanggungan yang disyaratkan untuk mengerjakannya. Objek transaksinya yaitu barang yang harus dikerjakan dan pekerjaan membuat suatu barang. Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, *istiṣnā'* adalah jual beli barang atau jasa dalam bentuk pemesanan dengan spesifikasi dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pihak pemesan dan pihak penjual.²⁵

²⁴Ismail Hannanong dan Aris, "Al-Qardh Al-Hasan: Soft And Benevolent Loan Pada Bank Islam, *Jurnal Syari'ah dan Hukum*, vol. 16, no. 2, 2018, hlm 1.

²⁵Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah* (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2012), hlm. 124.

Sedangkan arti *istiṣnā'* secara terminologis, menurut Wahbah az-Zuhaili adalah:

تعريف الاستصناع هو عقد مع صانع علي عمل شيء معين في الذمة, اي العقد علي شراء ما سيصنعه الصانع و تكون العين و العمل من الصانع

Istiṣnā' adalah perjanjian dengan produsen untuk memproduksi barang tertentu, atau perjanjian jual beli barang yang akan dibuat produsen dimana bahan baku dan pembuatannya ditanggung oleh produsen.²⁶

Pengertian *istiṣnā'* secara istilah dalam fikih muamalah telah dijelaskan oleh beberapa mazhab ulama fikih, antara lain sebagai berikut:

a. Mazhab Hanafiyah

Mazhab Hanafiyah memberikan pengertian *istiṣnā'* adalah akad untuk sesuatu yang bertanggung dengan syarat untuk mengerjakannya. Misalnya bila seseorang berkata kepada orang lain yang memiliki keahlian dalam membuat sesuatu, dan orang tersebut menerimanya, maka akad *istiṣnā'* telah terjadi dalam mazhab ini.²⁷

b. Mazhab Hanabilah

Kalangan ulama Mazhab Hambali memberikan pengertian *istiṣnā'* adalah jual-beli barang yang tidak atau belum dimilikinya yang tidak termasuk akad *salam*. Akad *istiṣnā'* disini dipersamakan dengan jual beli dengan pembuatan.

²⁶Wahbah Al-Zuhaili, *al-Fiqh al-Islami Wa Adillatuh* (Damaskus: Dar al-Fikr, 2006), jilid IV, hlm 63.

²⁷Ahmad Sarwat, *Ensiklopedia Fikih Indonesia* (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2018), hlm. 84.

c. Mazhab Malikiyah dan Syafi'i

Kalangan Malikiyah dan Syafi'iyah menghubungkan *istiṣnā'* dengan akad *salam*. Memberikan pengertian suatu barang yang diserahkan kepada orang lain dengan cara membuatnya.

Sedangkan menurut Hukum Ekonomi Syariah, *istiṣnā'* adalah jual beli barang atau jasa dalam bentuk pesanan dengan kriteria dan kondisi tertentu yang disepakati antara pembeli dan penjual. Artinya, akad tersebut merupakan akad membeli sesuatu yang akan dibuat oleh seseorang. Atau bahwa kebutuhan masyarakat untuk memperoleh sesuatu, sering memerlukan pihak lain untuk membuatnya, dan hal seperti itu dapat dilakukan melalui jual beli *istiṣnā'*.²⁸

Dalam konteks Indonesia, praktik jual beli *istiṣnā'* telah ditetapkan oleh Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) untuk menjadi pedoman bagi Lembaga Keuangan Syariah (LKS) dan Lembaga Usaha Syariah (LBS) dalam menjalankan bisnisnya.²⁹

4. Dasar Hukum Jual Beli *Istiṣnā'*

Perjanjian *istiṣnā'* merupakan perjanjian yang halal dan hukumnya didasarkan atas petunjuk hukum Islam. Adapun dasar

²⁸Syaikhu, Fikih Muamalah Memahami Konsep dan Dialektika Kontemporer (Yogyakarta: K-Media, 2020), hlm. 124.

²⁹Mustori dan Rohmani, "Analysis of the Implementation of the Istishna' Agreement on Sharia Housing in Palima Grand City, Serang, Indonesia", *International Journal of Islamic Economics*, vol. 4, no. 1, 2022, <https://e-journal.metrouniv.ac.id>, diakses pada tanggal 30 Juli 2023.

hukum jual beli *istiṣnā'* dalam Al-Qur'an Surat Al-Baqarah ayat 275, yaitu:

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

... Allah telah menghalalkan jual beli dan melarang riba ...³⁰

Pada ayat di atas, para ulama memberikan penjelasan mengenai hukum asal setiap jual beli adalah halal, kecuali yang memang telah diharamkan oleh dalil yang kuat dan shahih.³¹ Adapun dasar hukum yang terkandung dalam Hadis Riwayat Muslim mengenai akad *istiṣnā'*:

عَنْ أَنَسِ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ نَبِيَّ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ كَانَ أَرَادَ أَنْ يَكْتُبَ إِلَى الْعَجَمِ فَقِيلَ لَهُ إِنَّ الْعَجَمَ لَا يَقْبَلُونَ إِلَّا كِتَابًا عَلَيْهِ خَاتَمٌ فَا صَطَّعَ خَاتَمًا مِنْ فِضَّةٍ قَالَ كَاتِبِي أَنْظُرِي إِلَى بَيْتِي فِي يَدِهِ

Dari Anas RA Nabi SAW hendak menulis surat kepada raja non-Arab, namun raja-raja non-Arab tersebut tidak sudi menerima surat yang tidak di stempel. Maka beliau pun memesan agar ia dibuatkan cincin stempel dari bahan perak. Anas mengisahkan: "seakan-akan sekarang ini aku dapat menyaksikan kemilau putih di tangan beliau".³²

Dalam hadis tersebut bahwa perbuatan Nabi SAW ini menjadi nyata bahwa akad *istiṣnā'* merupakan akad yang diperbolehkan. Setiap ulama dan setiap mazhab fikih telah menggariskan kaidah fiqhiyah dalam hal fikih muamalah, yaitu:

³⁰Tim Penerjemah al-Qur'an Kemenag RI, al-Qur'an dan Terjemahnya (Bandung: Kemenag, 2012), hlm. 43.

³¹Abusyuja, "Surat Al-Baqarah Ayat 275: Arab, Arti, dan Tafsirnya", <https://www.abusyuja.com>, diakses pada 5 September 2023.

³²Imam Zakaria Yahya bin Syarof an-Nawawi Ad-dimasyki Mutawafi, *Shahih Muslim*, juz 14, (Beirut: Dar al-Fikr, 2000), hlm. 57.

الأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَةِ إِلَّا بَاحُهُ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهِ

Hukum asal semua bentuk muamalah adalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.³³

5. Rukun dan Syarat *Istiṣnā'*

Rukun merupakan salah satu unsur yang harus ada pada suatu akad. Jika rukun pada akad tersebut salah satunya tidak terpenuhi, maka secara aturan, dipastikan akad tersebut tidak sah dan harus dilakukan akad baru. Dalam akad *istiṣnā'*, memiliki rukun yang harus terpenuhi dalam hukum Islam, yaitu:

- a. *Mustaṣni'*, yaitu pihak yang meminta dibuatkan barang (pembeli).
- b. *Ṣani'*, yaitu pihak yang menerima permintaan untuk membuat barang (penjual)
- c. *Ṣīgat Akad*
- d. Objek Akad³⁴

Adapun syarat-syarat dari akad *istiṣnā'*, yaitu:

- a. Pihak yang berakad

Pihak yang berakad dalam akad *istiṣnā'* disebut dengan *mustaṣni'* sebagai pihak pertama atau pihak pemesan dan disebut *ṣani'* bagi pihak kedua, atau pihak yang dimintakan kepadanya pengadaan barang atau pembuatan barang yang dipesan. Dalam hal

³³Dhean Bimantara dan Aang Asari, "Analisis Akad Istishna Perspektif Fikih Muamalah dan Hukum Perdata", *Jurnal Manajemen Bisnis Syariah*, vol. 4, no. 2, 2022. Hlm 146.

³⁴Jaih Mubarak dan Hasanudin, *Fikih Mu'amalah Maliyyah* (Bandung: Simbiosis Rekatama Media, 2017), hlm. 269.

ini para pihak yang berakad harus sudah cakap hukum.

b. Objek akad

Barang yang diakadkan dalam akad menjadi objek dari akad *istiṣnā'*. Objek akad adalah barang-barang yang harus diadakan atau dikerjakan, sehingga bisa digunakan manfaatnya oleh pemesan.

c. *Ṣīgat* atau ijab kabul

Ijab adalah lafaz dari pihak pemesan yang meminta kepada seseorang untuk membuatkan sesuatu untuknya dengan imbalan tertentu. Kabul adalah jawaban dari pihak yang dipesan untuk menyatakan persetujuannya atas kewajiban dan haknya itu. Ijab qabul adalah akad pertama. Ijab adalah penegasan pihak yang menyebutkan meminta seseorang untuk melakukan sesuatu dengan hasil tertentu. Selain itu, qabul merupakan respon seseorang yang diatur untuk menyampaikan pengaturan kewajiban dan kebebasannya. *Istiṣnā'* bisa dibatalkan, dengan cara memenuhi kondisi :

- 1) Kedua belah pihak sepakat untuk membatalkannya.
- 2) Kontrak akan batal karena keadaan hukum yang dapat mengganggu kinerja atau kesimpulan kontrak.³⁵

Adapun syarat *istiṣnā'* menurut pasal 104 s/d pasal 108

Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah adalah sebagai berikut:

³⁵Mardani, *Aspek Hukum Lembaga Keuangan Syariah di Indonesia* (Jakarta Pranatamedia Group, 2015), hlm. 126

- a. Jual beli *istiṣnā'* mengikat setelah para pihak menyepakati barang yang dipesan.
- b. Jual beli *istiṣnā'* dapat dijalankan pada item yang dapat dipesan.
- c. Jual beli *istiṣnā'* mensyaratkan bahwa identifikasi dan deskripsi barang yang dijual harus sesuai dengan permintaan pesanan.
- d. Artinya pembayaran dengan jual beli *istiṣnā'* akan dilakukan pada waktu dan tempat yang telah disepakati.
- e. Setelah kontrak penjualan mengikat, tidak ada yang bisa menegosiasikan ulang isi kontrak yang disepakati.
- f. Apabila barang pada barang yang dipesan tidak sesuai dengan spesifikasi, pelanggan dapat melanjutkan atau membatalkan pesanan dengan menggunakan opsi (khiyar).³⁶

6. Ketentuan Jual Beli *Istiṣnā'* Menurut Fatwa DSN-MUI No. 06/DSN-MUI/MIV/2000 dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

Alasan keharusan menentukan kesepakatan waktu penyerahan barang pesanan pada akad jual beli *istiṣnā'* juga diatur pada ketentuan Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI (Fatwa DSN-MUI No. 06/DSN-MUI/MIV/2000) yaitu sebagai berikut:

- a. Ketentuan tentang pembayaran, yaitu sebagai berikut:
 - 1) Alat bayar harus diketahui jumlah dan bentuknya, baik berupa uang, barang, atau manfaat.
 - 2) Pembayaran dilakukan sesuai dengan kesepakatan.

³⁶Ascaraya, *Akad dan Produk Bank Syariah* (Jakarta: PT. Raja Grafindo, 2008), hlm. 97.

- 3) Pembayaran tidak boleh dalam bentuk pembebasan utang.
- b. Ketentuan tentang barang, yaitu sebagai berikut:
- 1) Harus jelas ciri-cirinya dan dapat diakui sebagai utang.
 - 2) Harus dapat dijelaskan spesifikasinya.
 - 3) Penyerahannya dilakukan kemudian.
 - 4) Waktu dan tempat penyerahan barang harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan.
 - 5) Pembeli tidak boleh menjual barang sebelum menerimanya.
 - 6) Tidak boleh menukar barang, kecuali dengan barang sejenis sesuai kesepakatan.
 - 7) Dalam hal terdapat cacat atau barang tidak sesuai dengan kesepakatan, pemesan memiliki hak khiyar (hak memilih) untuk melanjutkan atau membatalkan akad³⁷ Dalam hal terdapat cacat atau barang tidak sesuai dengan kesepakatan, pemesan memiliki hak khiyar (hak memilih) untuk melanjutkan atau membatalkan akad.
- c. Ketentuan Lain:
- 1) Dalam hal pesanan sudah dikerjakan sesuai dengan kesepakatan, hukumnya mengikat.
 - 2) Semua ketentuan dalam jual beli *salam* yang tidak disebutkan di atas berlaku pula pada jual beli *istiṣnā'*.
 - 3) Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau

³⁷Wirnyaningsih, dkk, *Bank Dan Asuransi Islam Di Indonesia* (Jakarta: Kencana, 2005), hlm 112.

jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.³⁸

Adapun ketentuan jual beli *istiṣnā'* pada Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, yaitu:

- a. Pasal 104: Jual beli *istiṣnā'* mengikat setelah masing-masing pihak sepakat atas barang yang dipesan.
- b. Pasal 105: Jual beli *istiṣnā'* dapat dilakukan pada barang yang dapat dipesan.
- c. Pasal 106: Dalam jual beli *istiṣnā'*, identifikasi dan deskripsi barang yang dijual harus sesuai permintaan pesanan.
- d. Pasal 107: Pembayaran dalam jual beli *istiṣnā'* dilakukan pada waktu dan tempat yang disepakati.
- e. Pasal 108:
 - 1) Setelah akad jual beli pesanan mengikat, tidak satu pihak pun boleh tawar-menawar kembali terhadap isi akad yang sudah disepakati.
 - 2) Apabila objek dari barang pesanan tidak sesuai dengan spesifikasinya, maka pemesan dapat menggunakan hak pilihan (khiyar) untuk melanjutkan atau membatalkan pesanan.

³⁸ Wirnyaningsih, dkk, *Bank Dan Asurans*, hlm 90.

B. Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Pengertian perjanjian diatur dalam Pasal 1313 KUH Perdata, dalam pasal tersebut dijelaskan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dalam setiap perjanjian dikenal istilah prestasi. Prestasi merupakan sesuatu yang wajib dipenuhi oleh debitur dalam setiap perikatan sesuai dengan isi dari perikatan tersebut.³⁹ Sedangkan menurut beberapa ahli, definisi perjanjian adalah sebagai berikut:

- a. Menurut Subekti, perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji pada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melakukan suatu hal.⁴⁰
- b. Menurut KRTM Tirtodiningrat, perjanjian adalah suatu perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat di antara dua orang atau lebih untuk menimbulkan akibat-akibat hukum yang dapat dilaksanakan oleh Undang-Undang.
- c. Menurut Djumadi, perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain atau di mana dua orang atau lebih saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.

³⁹Ines Agus Santika, "Penyelesaian Sengketa Dan Akibat Hukum Wanprestasi Pada Kasus Antara PT Metro Batavia Dengan PT Garuda Maintenance Facility (GMF) Aero Asia", *Jurnal Privat Law*, Vol. 5, No. 3, 2015, hlm 59.

⁴⁰Syahmin, *Hukum Perjanjian Internasional* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2006), hlm, 1.

Pengertian perjanjian yang ada di dalam Pasal 1313 KUH Perdata ternyata menimbulkan sorotan dari beberapa ahli yang secara terang terang tidak sependapat dengan pengertian perjanjian yang diatur dalam Pasal 1313 KUH Perdata, hal ini dikarenakan terdapat kejanggalan dalam pemberian arti dari perjanjian:

a. Purwahid Patrik menyatakan beberapa kelemahan dari definisi Pasal 1313 KUH Perdata, yaitu:

- 1) Definisi tersebut hanya menyangkut perjanjian sepihak saja. Hal ini dapat disimak dari rumusan “satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya”. Kata “mengikatkan” merupakan kata kerja yang sifatnya hanya datang dari satu pihak saja, tidak dari kedua pihak. Sedang maksud perjanjian itu para pihak saling mengikatkan diri sehingga tampak kekurangannya yang seharusnya ditambah dengan rumusan “saling mengikatkan diri”.
- 2) Kata perbuatan mencakup juga tanpa *consensus*/kesepakatan termasuk perbuatan mengurus kepentingan orang lain (*zaakwaarneming*) dan perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*). Hal ini menunjukkan makna “perbuatan” itu luas dan menimbulkan akibat hukum.
- 3) Perlu diketahui bahwa rumusan Pasal 1313 KUH Perdata mempunyai ruang lingkup dalam hukum harta kekayaan (*vermogensrecht*).

b. Ahmadi Miru dan Sakka Pati menerangkan bahwa pengertian yang dibuat dalam Pasal 1313 KUH Perdata tidak lengkap, karena hanya satu pihak saja yang mengikatkan diri kepada pihak lain. Pengertian yang ada di dalam Pasal 1313 KUH Perdata seharusnya juga menerangkan tentang adanya dua pihak yang saling mengikatkan diri tentang suatu hal. Artinya jika disebutkan bahwa satu pihak yang mengikatkan diri kepada pihak lain maka seakan-akan yang dimaksud hanyalah perjanjian sepihak. Apabila dikatakan juga tentang adanya dua pihak yang saling mengikatkan diri, maka pengertiannya menjadi berbeda yaitu perjanjian itu memang meliputi perjanjian sepihak maupun perjanjian dua pihak.⁴¹

Berdasarkan penjelasan diatas, dapat disimpulkan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh dua belah pihak atau lebih didasari atas kehendak yang sama untuk saling mengikatkan diri. Salah satu hal penting dari pengertian itu adalah saling mengikatkan diri. Perjanjian harus dilakukan dengan dengan dasar adanya tindakan yang saling timbal balik oleh para pihak yang membuatnya. Oleh karena itu, dengan menggunakan frasa saling mengikatkan diri menunjukkan para pihak yang membuat perjanjian memang saling berhubungan yang tujuannya memang untuk

⁴¹Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan: Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW* (Depok: Rajawali Pers, 2014), hlm. 25.

mengikatkan diri sehingga terbentuklah hubungan hukum yang menghasilkan hak dan kewajiban atau kewajiban saja.⁴²

Pedoman dan dasar hukum perjanjian yang menjadi kekuatan mengikat terhadap perjanjian tersebut terdapat pada ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata. Menurut Pasal 1338 KUH Perdata, setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dengan kata lain jika perjanjian itu telah dibuat secara sah, memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana disebut dalam Pasal 1320, maka kedudukan dan keberlakuan perjanjian bagi para pihak dapat disamakan dengan sebuah undang-undang yang mempunyai kekuatan mengikat dan memaksa.⁴³

2. Syarat Sah Perjanjian

Perjanjian adalah hal yang saat ini sudah banyak ditemui dalam kehidupan masyarakat baik secara tertulis maupun secara lisan, jika membahas mengenai suatu perjanjian maka didalam perjanjian itu memiliki syarat-syarat yang harus dicapai oleh para pihak didalam suatu perjanjian, dengan dipenuhinya syarat sah suatu perjanjian ini, maka perjanjian tersebut tidak dapat dibatalkan dan atau tidak batal demi hukum, karena hanya perjanjian yang sah menurut hukumlah

⁴²Taufik Hidayat Lubis, "Hukum Perjanjian di Indonesia", *Jurnal Sosial dan Ekonomi*, vol.2, no. 3, 2022, hlm. 188.

⁴³Sri Istiawati, "Kedudukan Perjanjian Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dalam Sengketa Konsumen", *Jurnal Institusi Politeknik Ganesha Medan*, vol. 4, no. 1, 2021, hlm 212.

yang dapat menjamin hak dan kewajiban para pihak yang membuat perjanjian itu, adapun mengenai syarat sahnya dari suatu perjanjian dapat dilihat pada pasal 1320 KUH Perdata yang menentukan adanya empat syarat sahnya suatu perjanjian, yakni:⁴⁴

a. Adanya kesepakatan kedua belah pihak

Kata sepakat didalam perjanjian pada dasarnya adalah pertemuan atau penyesuaian kehendak antara para pihak didalam perjanjian. Seseorang dikatakan memberikan persetujuannya atau kesepakatannya (*Toestemming*) jika ia memang menghendaki apa yang disepakati. Pengertian sepakat sebagai persyaratan kehendak yang disetujui (*Overeenstemende Wilsverklaring*) antara pihak-pihak. Pernyataan pihak yang menawarkan dinamakan tawaran (*Offerte*). Pernyataan pihak yang menerima penawaran dinamakan akseptasi (*acceptatie*).⁴⁵

J.Satrio mengungkapkan beberapa cara mengemukakan kehendak tersebut, yaitu: Pertama, Secara tegas dengan akta otentik dan dengan akta di bawah tangan. Kedua, Secara diam-diam. Sekalipun undang-undang tidak secara tegas mengatakan, tetapi dari ketentuan-ketentuan yang ada, antara lain Pasal 1320 jo Pasal 1338 KUH Perdata, dapat disimpulkan bahwa pada dasarnya, kecuali ditentukan lain, Undang-Undang tidak menentukan cara

⁴⁴Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak* (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm. 33.

⁴⁵Ridwan Khairandy, *Iktikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak* (Jakarta: Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2004), hlm. 11.

orang menyatakan kehendak.

Suatu perjanjian dapat dikatakan cacat hukum atau kata sepakat dianggap tidak ada jika terjadi hal-hal berikut ini, yaitu:

- 1) Paksaan (*dwang*), yaitu setiap tindakan yang tidak adil atau ancaman yang menghalangi kebebasan kehendak termasuk dalam tindakan pemaksaan. Dalam hal ini, setiap perbuatan atau ancaman melanggar undang-undang jika perbuatan tersebut merupakan penyalahgunaan kewenangan salah satu pihak dengan membuat suatu ancaman, yaitu setiap ancaman yang bertujuan agar pada akhirnya pihak lain memberikan hak, kewenangan ataupun hak istimewanya.
- 2) Penipuan (*Bedrog*), adalah tindakan yang bertujuan melakukan kejahatan yang dilakukan oleh salah satu pihak sebelum perjanjian itu dibuat. Perjanjian tersebut mempunyai maksud untuk menipu pihak lain dan membuat menandatangani perjanjian tersebut. Pernyataan yang salah itu sendiri bukan merupakan penipuan, tetapi hal ini disertai dengan tindakan yang menipu. Tindakan penipuan tersebut harus dilakukan oleh atau atas nama pihak dalam kontrak. Seseorang yang melakukan tindakan tersebut haruslah mempunyai maksud atau niat untuk menipu dan tindakan itu harus merupakan tindakan yang mempunyai maksud jahat. Menurut Pasal 1328 KUH

Perdata dengan tegas menyatakan bahwa penipuan merupakan alasan pembatalan perjanjian.

- 3) Kesesatan atau kekeliruan (*dwaling*), yaitu apabila seorang pihak atau beberapa pihak memiliki persepsi yang salah terhadap objek atau subjek yang terdapat dalam perjanjian. Ada dua macam kekeliruan. Pertama, *eror in person*, yaitu kekeliruan pada orangnya. Kedua, *eror in substantia* yaitu kekeliruan yang berkaitan dengan karakteristik suatu benda.
- 4) Penyalahgunaan Keadaan (*misburik van omstandigheden*), terjadi apabila seseorang pada suatu perjanjian dipengaruhi oleh suatu hal yang menghalanginya untuk melakukan penilaian (*judgment*) yang bebas dari pihak lainnya, sehingga ia tidak dapat mengambil putusan yang independen. Penekanan tersebut dapat dilakukan karena salah satu pihak memiliki kedudukan khusus.

b. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum

Menurut Pasal 1329 KUH Perdata menyatakan bahwa setiap orang adalah cakap. Seseorang dapat dinyatakan telah dewasa apabila sudah berusia 21 tahun atau belum berusia 21 tahun tapi sudah menikah. Dalam Pasal 1330 KUH Perdata dituliskan bahwa “Yang belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap dua puluh satu tahun dan tidak kawin sebelumnya. Bila perkawinan dibubarkan sebelum umur mereka genap dua puluh

satu tahun, maka mereka tidak kembali berstatus belum dewasa”. Seseorang yang telah dewasa dapat dikatakan tidak cakap melakukan perjanjian, jika yang bersangkutan diletakan di bawah pengampuan (*curatele atau conservatorship*). Pengampuan dapat diletakan jika seseorang yang bersangkutan gila, dungu (*onnoozelheid*), mata gelap (*razernij*), lemah akal (*zwakheid van vermogens*) atau juga pemboros.⁴⁶

c. Adanya objek perjanjian

Pokok sebuah perjanjian harus mengandung suatu hal tertentu yang merupakan objek dari perjanjian tersebut. Yang dimaksud adalah mengenai hak kreditur, dan kewajiban debitur. Sehingga, apabila terjadi perselisihan maka paling tidak dapat ditentukan mengenai kewajiban dari debitur yang bersangkutan. Dalam pasal 1333 KUH Perdata dituliskan bahwa “Suatu persetujuan harus mempunyai pokok berupa suatu barang yang sekurang-kurangnya ditentukan jenisnya. Jumlah barang itu tidak perlu pasti, asal saja jumlah itu kemudian dapat ditentukan atau dihitung”.

d. Adanya kausa yang halal

Sebab/kausanya yang halal merupakan syarat sahnya suatu perjanjian yang keempat. Istilah kausa berasal dari bahasa latin yang artinya adalah “sebab” yaitu sesuatu yang menyebabkan atau mendorong orang melakukan suatu perbuatan. Suatu sebab

⁴⁶Stephanie Nathania Maramis, “Kajian Hukum Tentang Keabsahan Jual Beli Online Pada Aplikasi Facebook”, *Jurnal Lex Privatum*, vol. xi, no. 4, 2023, hlm 3, <https://ejournal.unsrat.ac.id>, diakses pada tanggal 16 Agustus 2023.

dikatakan terlarang apabila melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan.⁴⁷

Syarat yang pertama dan kedua disebut syarat subjektif, karena menyangkut pihak-pihak yang melaksanakan perjanjian. Sedangkan syarat ketiga dan keempat disebut syarat objektif, karena berhubungan dengan objek perjanjian. Apabila syarat pertama dan kedua tidak tercapai, maka perjanjian itu dapat dibatalkan. Artinya, jika salah satu pihak dapat mengajukan kepada pengadilan untuk membatalkan perjanjian yang sudah disepakati. Jika para pihak tidak ada yang keberatan, maka perjanjian itu tetap dianggap sah. Syarat ketiga dan keempat tidak dipenuhi maka perjanjian itu batal demi hukum. Artinya, bahwa semua perjanjian itu dianggap tidak ada.⁴⁸

3. Asas-Asas Perjanjian Menurut Hukum Islam

a. Asas Ibadah (*Mabda' al-Ibahah*)

Asas ibadah merupakan asas umum hukum Islam pada bidang muamalat secara umum. Asas ini dirumuskan dalam peribahasa “Pada dasarnya segala sesuatu itu boleh dilakukan sampai ada dalil yang melarangnya”. Menurut hukum Islam, tindakan-tindakan ibadah berlaku asas bahwa bentuk-bentuk

⁴⁷Bambang Daru Nugroho, *Hukum Perdata Indonesia* (Bandung: Refika Aditama, 2017), hlm. 111.

⁴⁸Endi Suhadi dan Ahmad Arif Fadilah, “Penyelesaian Ganti Rugi Akibat Wanprestasi Perjanjian Jual Beli Online Dikaitkan Dengan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen”, *Jurnal Inovasi Penelitian*, vol. 2, no. 7, 2021. Hlm 1969.

ibadah yang sah adalah bentuk-bentuk yang disebutkan dalam dalil-dalil syariah.

Sebaliknya, dalam perbuatan muamalat berlaku asas sebaliknya, yaitu bahwa segala sesuatu itu sah dilakukan sepanjang belum ada larangan tegas atas perbuatan tersebut. Jika dihubungkan dengan perbuatan hukum, khususnya perjanjian. Maka dari itu bahwa perbuatan hukum dan perjanjian apapun dapat dibuat sejauh tidak ada larangan khusus mengenai perjanjian tersebut.

b. Asas Kebebasan Berakad (*Mabda' Hurriyah at-Ta'aqud*)

Hukum Islam menjunjung kebebasan berakad, yaitu prinsip-prinsip hukum yang dinyatakan bahwa semua manusia bisa melaksanakan akad apa pun, tidak terikat pada namanya yang terdapat aturan dalam syariah dan memasukkan klausa apa pun kedalamnya dalam akad yang dibuatnya berdasarkan preferensi mereka asalkan tidak melibatkan memakan harta secara batil.⁴⁹

c. Asas Tertulis (*Al Kitabah*)

Suatu perjanjian sebaiknya dibuat secara tertulis agar dapat dijadikan sebagai alat bukti apabila suatu hari terjadi persengketaan. Allah SWT menganjurkan kepada manusia agar dalam melaksanakan perjanjian dilakukan secara tertulis.

d. Asas Keadilan (*Al 'Adalah*)

⁴⁹Miftahus Salam, "Asas-Asas Perjanjian Dalam Hukum Perjanjian Syariah", *Jurnal Asy-Syari'ah*, vol. 3, no. 2, 2017. Hlm 5, <https://ejournal.inzah.ac.id>. Dikases pada tanggal 6 September 2023

Bahwa Allah SWT telah mengatur setiap makhluk untuk berlaku adil. Dalam asas ini para pihak yang melaksanakan kontrak diwajibkan untuk berlaku benar dalam mengungkapkan kehendak dan keadaan, memenuhi perjanjian yang telah mereka buat, dan memenuhi setiap kewajibannya.⁵⁰

4. Asas-Asas Perjanjian dalam Hukum Perdata

a. Asas Kebebasan Berkontrak

Menurut asas kebebasan berkontrak, maka setiap orang dapat membuat perjanjian dengan isi yang sesuai dengan kemauan para pihak, asal tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Ruang lingkup asas kebebasan berkontrak, berdasarkan hukum perjanjian Indonesia yaitu: kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, kebebasan untuk memilih pihak dengan siapa ia ingin membuat perjanjian, kebebasan para pihak untuk menentukan atau memilih kausa dari perjanjian yang akan dibuatnya, kebebasan untuk menentukan objek perjanjian, kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian, dan kebebasan untuk menerima atau menyimpang ketentuan undang-undang yang bersifat opsional (*aanvullend, optional*).⁵¹

c. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme menyatakan bahwa untuk terjadinya

⁵⁰Rahmani Timorita Yulianti, "Asas-Asas Perjanjian (Akad) dalam Hukum Kontrak Syari'ah", *Jurnal Ekonomi Islam*, vol. 2, no. 1, 2008. Hlm 101.

⁵¹Niru Anita Sinaga, "Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian", *Jurnal Binamulia Hukum*, vol. 7, no. 2, 2018. Hlm. 115.

suatu kesepakatan cukup dengan mencapai kesepakatan saja antar para pihak tanpa harus melalui prosedur tertentu. Dalam hukum Islam, pada umumnya perjanjian-perjanjian tersebut bersifat suka sama suka. Asas ini juga diatur dalam Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata. Pasal tersebut dengan jelas menyatakan bahwa salah satu syarat sahnya suatu akad adalah adanya persetujuan kedua belah pihak.⁵²

d. Asas Pacta Sunt Servanda

Asas kepastian hukum berhubungan dengan akibat perjanjian. Dalam hal ini hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana seperti sebuah undang-undang, para pihak tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak. Asas Pacta Sunt Servanda dapat disimpulkan dalam pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang berbunyi, "Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang".⁵³

5. Pengertian Wanprestasi

Wanprestasi berasal dari bahasa Belanda yaitu *wanbeheer* yang berarti pengurusan buruk, dan *wanddad* yang merupakan perbuatan buruk atau biasa yang disebut dengan prestasi buruk. Wanprestasi atau dikenal dengan istilah ingkar janji, yaitu pelaksanaan

⁵²Akhmad Hulaify, "Asas-Asas Kontrak (Akad) Dalam Hukum Syari'ah", *Jurnal Ilmiah Manajemen*, vol. 3, no. 1, 2019. Hlm 51.

⁵³Rahmani Timorita Yulianti, "Asas-Asas", hlm 90.

perjanjian yang tidak tepat waktunya atau dilakukan tidak berdasarkan sebenarnya atau tidak dilaksanakan sama sekali.⁵⁴ Secara umum wanprestasi keadaan dimana berutang tidak melaksanakan prestasi sebagaimana telah ditetapkan dalam suatu perjanjian.

Wanprestasi timbul apabila salah satu pihak tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya yang telah ditentukan dalam perikatan, baik perikatan yang timbul karena perjanjian maupun Undang-Undang. Wanprestasi dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja. Wanprestasi dapat terjadi karena pihak yang tidak sengaja memang tidak mampu untuk memenuhi prestasi tersebut atau juga terpaksa untuk tidak melakukan prestasi tersebut. dalam pelaksanaan perjanjian apabila terjadi suatu keadaan, dimana debitur (pihak yang berkewajiban) tidak melaksanakan prestasi (kewajiban) yang tidak dikarenakan keadaan memaksa, maka debitur akan dimintai ganti rugi.⁵⁵

6. Bentuk-Bentuk Wanprestasi

Adapun bentuk-bentuk wanprestasi, yaitu:

- a. Sama sekali tidak memenuhi prestasi. Pada kondisi ini seorang debitur sama sekali tidak melaksanakan atau memenuhi prestasinya sehingga menyebabkan kerugian bagi kreditur/orang lain. Seorang debitur dalam ketidakmampuannya memenuhi prestasinya ini harus membuktikan bahwa dia tidak memenuhi prestasinya itu

⁵⁴Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum*, hlm 70.

⁵⁵J. Satrio, *Hukum Perjanjian* (Bandung: PT. Aditya Bhakti, 1992), hlm. 71.

disebabkan oleh apa, apakah oleh keadaan memaksa (*overmacht*), karena pihak kreditur juga wanprestasi ataukah karena telah terjadi pelepasan hak.

- b. Prestasi yang dilakukan tidak sempurna. Pada kondisi ini seorang debitur memenuhi prestasinya tapi tidak sempurna. Sama halnya dengan di atas dalam ketidak sempurnaannya melaksanakan prestasinya itu disebabkan oleh apa, apakah oleh keadaan memaksa (*overmacht*), karena pihak kreditur juga wanprestasi ataukah karena telah terjadi pelepasan hak.
- c. Terlambat memenuhi prestasi. Pada kondisi ini seseorang debitur melaksanakan atau memenuhi prestasinya tetapi terlambat. Hal ini juga wajib dijelaskan serta dibuktikan bahwa keterlambatannya memenuhi prestasinya disebabkan oleh faktor yang melatarbelakangi hal tersebut.
- d. Melakukan apa yang dalam perjanjian tidak boleh dilakukan. Pada kondisi ini pihak debitur melaksanakan atau melakukan apa yang dilarang dalam perjanjian untuk dilakukan.

Perlu dijelaskan mengenai kata “tidak dapat/tidak sempurna” melaksanakan suatu perikatan tidak selamanya merupakan suatu wanprestasi, kecuali memenuhi dua unsur yaitu adanya peringatan atau somasi (*aanmaning*) dan unsur jika prestasi tidak dapat dilaksanakan karena adanya *overmacht*.⁵⁶ Adapun dalam Pasal 36 KHES pihak

⁵⁶I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perdata*, hlm 87.

dapat dianggap melakukan wanprestasi atau ingkar janji, jika karena kesalahannya:

- a. Tidak melakukan apa yang dijanjikan untuk melakukannya
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana dijanjikannya
- c. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan

7. Unsur-Unsur Wanprestasi

b. Kesalahan

Dapat dikatakan kesalahan jika terpenuhinya syarat-syaratnya yaitu perbuatan yang dilakukan harus dapat terhindar dan perbuatan tersebut dapat dipersalahkan kepada si pembuat, yaitu bahwa ia dapat menduga tentang akibatnya. Akibat dari perbuatan tersebut bisa diduga atau tidak, semata-mata agar bisa mengetahui kemungkinan akibat yang dapat ditimbulkan, akibat tersebut diketahui melalui unsur objektif dan subjektif. Dari unsur objektif, jika keadaan normal dari akibat itu bisa diprediksikan, dan dari unsur subjektif prediksi atau dugaan dari akibat tersebut dilakukan lewat penilaian ahli.⁵⁷

b. Kelalaian

Kelalaian merupakan suatu perbuatan dimana seorang pelaku

⁵⁷Nurlaila Isma dan Syahrul Mubarak Subeitan, “Wanprestasi Dalam Kontrak Bisnis Syariah Serta Penyelesaian Sengketa”. *Journal of Islamic Economics Lawa*, vol. 1, no. 2, 2021. <https://journal.iain-manado.ac.id>. Diakses pada tanggal 31 Agustus 2023.

mengetahui kemungkinan akan terjadinya akibat yang merugikan orang lain. Untuk menentukan unsur kelalaian tidak mudah, sebab perlu dilakukan pembuktian, karena seringkali tidak dijanjikan dengan sesuai kapan suatu pihak diwajibkan melakukan prestasi yang dijanjikan.

c. Kesengajaan

Kesengajaan merupakan perbuatan yang dilakukan dengan diketahui dan dikehendaki. Oleh sebab itu, saat terjadinya kesengajaan tidak memerlukan adanya maksud untuk menimbulkan kerugian kepada orang lain, cukup diketahui dan si pelaku tetap melakukan perbuatan tersebut.⁵⁸

8. Akibat Adanya Wanprestasi

Terjadinya wanprestasi menyebabkan salah satu pihak atau lawan dari pihak yang wanprestasi dirugikan. Oleh karena itu, salah satu pihak dirugikan akibat wanprestasi tersebut, maka pihak yang telah melakukan wanprestasi harus menanggung akibat dari tuntutan pihak lawan yang dapat berupa:

- a. Pembatalan perjanjian saja.
- b. Pembatalan perjanjian dengan tuntutan ganti rugi, berupa: biaya, rugi dan bunga.

⁵⁸Medika Andarika Adati, "Wanprestasi Dalam Perjanjian Yang Dapat Di Pidana Menurut Pasal 378 KUH Pidana", *Jurnal Lex Privatum*, vol. vi, no. 4, 2018. <https://ejournal.unsrat.ac.id>. Diakses pada tanggal 20 Agustus 2023

- c. Pemenuhan kontrak saja, dimana kreditur hanya meminta pemenuhan prestasi saja dari debitur.
- d. Pemenuhan kontrak disertai tuntutan ganti rugi. Kreditur menuntut selain pemenuhan prestasi juga harus disertai ganti rugi oleh debitur.
- e. Menuntut penggantian kerugian saja.
- f. Pada perikatan yang lahir dari kontrak timbal balik, maka wanprestasi dari pihak pertama memberi hak kepada pihak lain untuk pembatalan kontrak oleh Hakim, sehingga penggugat dibebaskan dari kewajibannya. Dalam gugatan pembatalan kontrak ini dapat pula diminta ganti kerugian.⁵⁹

C. Jenis Gugatan

1. Pengertian dan Nilai Tuntutan Pada Gugatan Biasa dan Gugatan

Sederhana

Gugatan adalah suatu tuntutan hak yang diajukan oleh penggugat kepada tergugat melalui pengadilan. Secara umum, gugatan pada hukum acara perdata terdapat dua pihak atau lebih, yaitu antara pihak penggugat dan pihak tergugat, yang mana terjadinya gugatan umumnya pihak tergugat telah melakukan pelanggaran terhadap hak dan kewajiban yang merugikan pihak penggugat. Gugatan biasanya terjadi setelah pihak tergugat melakukan pelanggaran hak dan kewajiban yang merugikan pihak penggugat, pihak tergugat tidak ingin

⁵⁹I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perdata*, hlm 90.

secara sukarela melaksanakan hak dan kewajiban yang diminta oleh pihak penggugat, sehingga akan terjadi sengketa antara penggugat dan tergugat.

Sengketa yang dihadapi oleh pihak jika tidak dapat diselesaikan secara damai di luar persidangan, maka perkaranya dapat diselesaikan oleh para pihak melalui persidangan pengadilan untuk mencapai keadilan. Pada gugatan biasa nilai gugatan yang dituntut tidak ada batasan, artinya seberapa besarpun nilai gugatan yang diajukan diperbolehkan.⁶⁰

Sedangkan pengertian dari gugatan sederhana merujuk pada ketentuan Pasal 1 angka 1 Perma GS 2019 tentang Perubahan atas PERMA No.2 tahun 2015, bahwa gugatan sederhana adalah tata cara pemeriksaan di persidangan terhadap gugatan perdata dengan nilai gugatan materiil paling banyak Rp.500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) yang diselesaikan dengan tata cara dan pembuktiannya sederhana.

2. Kedudukan Hukum Para Pihak Dalam Gugatan Biasa dan Gugatan Sederhana

Kedudukan hukum para pihak dalam gugatan biasa bahwa tidak terdapat ketentuan mengenai batasan jumlah pihak. Dalam hal tergugat yang tidak diketahui alamat tempat tinggalnya, maka tetap dapat diajukan ke dalam gugatan perdata. Penggugat dan tergugat pada

⁶⁰Sophar Maru Hutagalung, *Praktik Peradilan Perdata Teknis Menangani Perkara di Pengadilan* (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), hlm. 1.

gugatan biasa tidak wajib berdomisili di daerah hukum pengadilan yang sama. Kemudian, penggugat dan tergugat tidak harus menghadiri secara langsung setiap persidangan apabila sudah menunjuk kuasa hukum yang hadir dipersidangan untuk mewakilinya.

Sedangkan pada gugatan sederhana yang diatur dalam Perma GS 2019 menyatakan bahwa penggugat dan tergugat masing-masing tidak boleh lebih dari satu, kecuali memiliki kepentingan hukum yang sama. Tergugat yang tidak diketahui tempat tinggalnya, maka tidak bisa diajukan gugatan sederhana. Penggugat dan Tergugat pada gugatan sederhana berdomisili di daerah hukum pengadilan yang sama. Perma GS 2019 mengatur apabila penggugat berada di luar wilayah hukum tempat tinggal atau domisili tergugat, penggugat dalam mengajukan gugatan menunjuk kuasa, kuasa insidentil, atau wakil yang beralamat di wilayah hukum atau domisili tergugat, ketentuan ini sebelumnya tidak diatur di Perma GS 2015.

3. Susunan Hakim Pada Gugatan Biasa dan Gugatan Sederhana

Dalam ketentuan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman yang tertuang pada Pasal 11 mengatur bahwa penyelesaian perkara di pengadilan dilakukan sekurang-kurangnya tiga orang hakim kecuali Undang-Undang menentukan lain. Sehingga pada gugatan biasa diselesaikan oleh pengadilan dengan susunan majelis hakim yang terdiri dari tiga orang hakim. Sedangkan dalam gugatan sederhana berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 3 Perma

GS 2015 bahwa Hakim adalah Hakim Tunggal.⁶¹

⁶¹Erna Purnawati, “Penerapan Gugatan Sederhana Dalam Penyelesaian Perkara Wanprestasi Di Pengadilan Negeri Selong”, *Jurnal Juridica*, vol. 2, no. 1, 2020, hlm. 26.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan pada penelitian ini yaitu penelitian kepustakaan (*library research*). Penelitian kepustakaan adalah kegiatan penelitian yang dilakukan dengan cara mengumpulkan informasi dan data dengan bantuan berbagai macam bahan yang ada di perpustakaan seperti buku referensi, hasil penelitian sebelumnya yang sejenis, artikel, catatan, serta berbagai jurnal yang berhubungan dengan masalah yang ingin dipecahkan. Kegiatan dilakukan secara sistematis untuk mengumpulkan, mengolah, dan menyimpulkan data dengan menggunakan metode atau teknik tertentu untuk menemukan jawaban atas permasalahan yang sedang dihadapi. Adapun pendekatan yang peneliti gunakan yaitu pendekatan Yuridis Normatif, merupakan penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum, Putusan Pengadilan Agama Bantul Nomor 1333/Pdt.G/2020/Pa.Btl.

B. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan di Pengadilan Agama Bantul yang beralamat di Jalan Urip Sumoharjo 8, Bantul, D.I.Y Yogyakarta dan PT X milik Tergugat yang beralamat di Bantul, D.I.Y Yogyakarta.

C. Subjek Penelitian dan Objek Penelitian

1. Subjek penelitian

Subjek penelitian adalah orang perseorangan, badan hukum, benda atau organisasi yang digunakan sebagai informasi yang diperlukan untuk pengumpulan data penelitian. Istilah lain dari subjek penelitian yang lebih dikenal adalah responden, yang memberikan jawaban atau informasi yang diperlukan untuk mengumpulkan data penelitian.⁶² Dalam penelitian ini yang menjadi subjek penelitian adalah Bapak Umar Faruq, S. Ag., M.S.I. selaku Hakim yang memutus perkara pada Putusan Pengadilan Agama Bantul Nomor 1333/Pdt.G/2020/PA.Btl dan Direktur PT X selaku Tergugat.

2. Objek penelitian

Dalam melaksanakan suatu penelitian yang pertama kali perlu diperhatikan yaitu objek penelitian yang akan diteliti. Dimana objek penelitian terkandung masalah yang akan digunakan sebagai bahan penelitian untuk dicari solusinya. Pengertian dari objek penelitian adalah suatu gambaran sasaran ilmiah yang akan dijelaskan untuk mendapatkan informasi dan data dengan tujuan dan fungsi tertentu. Dalam penelitian ini. objek yang dimaksud adalah tentang Analisis Gugatan Wanprestasi Terhadap Akad Jual Beli *Istisnā'*.

D. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan kasus (*cases approach*). Pendekatan kasus (*cases approach*) yakni pendekatan yang dilakukan dengan menelaah kasus yang berhubungan dengan isu hukum yang

⁶²Muhammad Idrus, *Metode Penelitian Ilmu Sosial, Pendekatan Kualitatif dan Kuantitatif* (Jakarta: Erlangga Jones, 2009), hlm. 29.

dijadikan topik pembahasan dalam sebuah penulisan. Pendekatan kasus (*cases approach*) merupakan pendekatan penelitian kualitatif yang mendalam mengenai, kelompok individu, institusi, dan sebagainya dalam kurun waktu tertentu.⁶³ Tujuan pendekatan kasus (*cases approach*) untuk menemukan makna, menggali proses, mendapatkan pengertian dan pemahaman yang mendalam mulai dari individu, kelompok, atau situasi tertentu. Penelitian ini yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum, Putusan Pengadilan Agama Bantul Nomor 1333/Pdt.G/2020/Pa.Btl.

E. Sumber Data

Sumber data terdiri dari dua jenis yaitu data primer dan data sekunder. Data primer adalah suatu data yang didapat secara langsung dari sumber aslinya. Data sekunder adalah kesaksian atau data yang tidak berkaitan secara langsung dengan sumber yang asli akan tetapi refrensinya masih relevan dengan kajian yang dibahas.

1. Data Primer

Data primer adalah jenis data yang dikumpulkan secara langsung dari sumber utamanya. Data primer dalam penelitian ini yaitu berupa aturan tertulis yang ditegakkan oleh negara yang ditemukan pada putusan pengadilan agama, yakni pada salinan Putusan Pengadilan Agama Bantul Nomor 1333/Pdt.G/2020/PA.Btl, hasil wawancara dengan Hakim yang memutus sengketa pada Putusan Pengadilan

⁶³Eko Sugiarto, *Menyusun Proposal Penelitian Kualitatif: Skripsi dan Tesis* (Yogyakarta: Suaka Media, 2015), hlm. 12

Agama Bantul Nomor 1333/Pdt.G/2020/PA.Btl, dan Fatwa DSN-MUI No. 06/DSN-MUI/MIV/2000 tentang Jual Beli *Istiṣnā'*.

2. Data sekunder

Data sekunder merupakan data penelitian yang diperoleh penulis dengan cara tidak langsung. Dalam hal ini bentuk sumber data sekunder dalam penelitian ini berupa Surat perjanjian akad jual beli *istiṣnā'* antara penggugat dan tergugat, hasil wawancara dengan Direktur PT X selaku Tergugat, Undang-Undang, jurnal, artikel, buku, peraturan-peraturan, dokumen-dokumen, dan karya atau tulisan yang masih relevan dengan penelitian yang sedang diteliti.

F. Teknik Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang dijadikan bahan dasar skripsi ini adalah:

1. Observasi

Observasi adalah kegiatan yang dilakukan untuk mengamati suatu objek tertentu dengan tujuan memperoleh sejumlah data dan informasi terkait objek tersebut. Dalam hal ini peneliti melakukan observasi secara langsung dengan cara mendengarkan, membaca, dan menulis dari pihak yang berkaitan secara langsung guna menggali dan mendapatkan data yang dibutuhkan oleh peneliti. Pada penelitian ini peneliti melakukan observasi dengan mendapatkan data secara langsung dari Hakim yang memutus sengketa pada Putusan

Pengadilan Agama Bantul Nomor 1333/Pdt.G/2020/PA.Btl dan Direktur PT X selaku Tergugat pada perkara ini.

2. Wawancara

Wawancara merupakan percakapan yang berlangsung secara sistematis dan terorganisasi yang dilakukan oleh peneliti sebagai pewawancara dengan orang tertentu sebagai responden atau yang diwawancara untuk mendapatkan sejumlah informasi yang berhubungan dengan masalah yang diteliti, hasil percakapan dicatat atau direkam oleh pewawancara. Metode wawancara yang peneliti gunakan yaitu metode wawancara terstruktur yang dimana prosedur dilakukan secara sistematis untuk menggali informasi mengenai responden dengan kondisi satu set pertanyaan ditanyakan dengan urutan yang telah disiapkan oleh pewawancara.⁶⁴ Dalam penelitian ini peneliti melakukan wawancara dengan Hakim yang memutus sengketa pada Putusan Pengadilan Agama Bantul Nomor 1333/Pdt.G/2020/PA.Btl dan Direktur PT X selaku Tergugat.

3. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan teknik pengumpulan data melalui pengumpulan dokumen-dokumen dan mengumpulkan bukti-bukti berupa foto hasil wawancara dengan Tergugat dan Hakim yang memutus sengketa pada Putusan Pengadilan Agama Bantul Nomor 1333/Pdt.G/2020/PA.Btl dan rekaman hasil wawancara. Untuk

⁶⁴Lukman Nul Hakim, *Ulasan Metodologi Kualitatif*, hlm 32.

memenuhi kebutuhan yang berhubungan dengan masalah yang diteliti, untuk ditelaah secara intens sehingga dapat mendukung dan menambah kepercayaan dan pembuktian suatu masalah.⁶⁵

G. Metode Analisis Data

Pada analisis data peneliti menggunakan metode kualitatif yang menekankan pada aspek yuridis data pustaka kemudian dilakukan pembahasan secara deskriptif analisis. Analisis data yang digunakan adalah pendekatan terhadap data primer dan data sekunder. Deskriptif adalah suatu kegiatan yang dilakukan peneliti dengan menguraikan gambaran sengketa akad jual beli *istisnā'* dengan penerapan Undang-Undang Tentang Peradilan Agama, Fatwa DSN-MUI, Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang kemudian digunakan untuk menganalisa penyelesaian perkara oleh hakim serta alasan, pertimbangan dan dasar hukum hakim dalam Putusan Pengadilan Agama Bantul No. 1333/Pdt.G/2020/PA.Btl.

⁶⁵Iskandar, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Jakarta: Gaung Persada, 2009), hlm. 23.

BAB IV

ANALISIS GUGATAN WANPRESTASI TERHADAP AKAD JUAL BELI *ISTISHNĀ'* DALAM PUTUSAN NOMOR 1333/Pdt.G/2020/PA.Btl

A. Profil Pengadilan Agama Bantul

1. Visi dan Misi Pengadilan Agama Bantul

Pengadilan Agama Bantul merupakan salah satu badan peradilan dalam naungan Mahkamah Agung yang berperan sebagai pelaku kekuasaan kehakiman untuk menyelenggarakan hukum dan keadilan bagi masyarakat pencari keadilan perkara tertentu antara orang-orang yang beragama Islam. Pengadilan Agama Bantul berkedudukan di Jalan Urip Sumoharjo 8, Bantul, D.I Yogyakarta – 5571 Tlp 0274-367423, Fax. 0274-367938, Email. *pa.bantul@gmail.com*.

Dalam rangka melaksanakan baktinya sebagai pemberi keadilan, Pengadilan Agama Bantul memiliki visi dan misi. Visi Pengadilan Agama Bantul yaitu Terwujudnya Pengadilan Agama Bantul Yang Adil dan Berwibawa. Adapun Misi Pengadilan Agama Bantul, yaitu:

- a. Meningkatkan kapabilitas dan kredibilitas aparat peradilan sebagai penegak hukum dan keadilan yang profesional
- b. Meningkatkan manajemen lembaga peradilan yang modern
- c. Memberikan pelayanan prima terhadap masyarakat pencari keadilan
- d. Meningkatkan sarana dan prasarana yang memadai
- e. Meningkatkan transparansi dan akuntabilitas lembaga peradilan

Sebagai bentuk upaya tercapainya visi dan misi, Pengadilan Agama Bantul menjalankan tugas sebagaimana diatur dalam Pasal 49 Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama, yakni: “Pengadilan Agama Bantul yang merupakan Pengadilan Tingkat Pertama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara-perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam di bidang: perkawinan, waris, wasiat, hibah, wakaf, zakat, infaq, shadaqah, dan ekonomi syariah.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menentukan dalam Pasal 24 ayat (2) bahwa Peradilan Agama merupakan salah satu lingkungan peradilan yang berada di bawah Mahkamah Agung bersama badan peradilan lainnya di lingkungan Peradilan Umum, Peradilan Tata Usaha Negara, dan Peradilan Militer, merupakan salah satu badan peradilan pelaku kekuasaan kehakiman untuk menyelenggarakan hukum dan keadilan bagi rakyat pencari keadilan perkara tertentu antara orang-orang yang beragama Islam.⁶⁶

2. Struktur Organisasi Pengadilan Agama Bantul

Dalam menjalankan tugas dan fungsinya, Pengadilan Agama Bantul saat ini memiliki pejabat struktural dan fungsional dengan rincian sebagai berikut:

⁶⁶<https://www.pa-bantul.go.id/tentang-pengadilan/profil-pengadilan/tugas-dan-fungsi.html> diakses pada 20 Juli 2023.

Tabel 2.2 Struktur Organisasi Pengadilan Agama Bantul

Ketua	Ruslan Saleh, S.Ag., M.H.
Wakil Ketua	Muh Irfan Husaeni, S.Ag., M.S.I
Majelis Hakim	Umar Faruq, S.Ag., M.S.I. Dra. Hj. Nafilah, M.H Maulina Nuril Izzati, S.Sy., M.Sos Drs. Aziddin Siregar, S.H., M.H. Muhammad Arif, S.Ag., M.S.I. Rustam, S.H.I., M.H. Rohayatun, S.H.I.
Panitera	Anas Mubarak., S.H.
Panitera Muda Gugatan	Dra. Bibit Nur Rohyani
Panitera Muda Hukum	Rahmawati, S.Ag.
Panitera Muda Permohonan	Sitaton, S.H.
Panitera Pengganti	Lasini, S.H. Aspiyah, S.H. Wiraseta Wahyu Dewanto, S.E., S.H., M.H. Dina Nurfitri, SEI Fatma Faizati, S.H. Fajar Fauzani, S.H.I. Mei Wati, S.H. Nali Triafairuzzi, S.H., M.H.
Sekretaris	Fajar Widodo, S.H.I., M.HP.
Kasubag Umum dan Keuangan	Salim Al Gozali, S.Kom
Kasubag Perencanaan IT dan Pelaporan	Saiful Imam, S.Kom
Jurusita	Hj. Rini Marfuah, S.Pd Puji Dwi Saputra, A.Md.

	Sudarso
Jurusita Pengganti	Khiqmah Sulistyawati, A.Md Bunga Hari, S.Ag. Tumadi, S.H. Siti Aminah

Sumber: Website Pengadilan Agama Bantul.

3. Tugas dan Wewenang Pengadilan Agama Bantul

Pengadilan Agama Bantul yang merupakan Pengadilan Tingkat Pertama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara-perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam di bidang: perkawinan, waris, wasiat, hibah, wakaf, zakat, infaq, shadaqah, dan ekonomi syariah sebagaimana diatur dalam Pasal 49 Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama. Di samping tugas pokok dimaksud diatas, Pengadilan Agama Bantul mempunyai fungsi, antara lain sebagai berikut:

- a. Fungsi mengadili (*judicial power*) yakni menerima, memeriksa, mengadili, dan menyelesaikan perkara-perkara yang menjadi kewenangan Pengadilan Agama dalam tingkat pertama (vide: Pasal 49 Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006).
- b. Fungsi Pembinaan, yakni memberikan pengarahan, bimbingan, dan petunjuk, kepada pejabat struktural dan fungsional dibawah jajarannya, baik menyangkut teknis yudisial, administrasi

- peradilan, maupun administrasi umum/perlengkapan, keuangan, kepegawaian, dan pembangunan (vide: Pasal 53 ayat (3) Undang-Undang No.3 Tahun 2006 jo. KMA Nomor KMA/080/VIII/2006).
- c. Fungsi pengawasan, yakni mengadakan pengawasan melekat atas pelaksanaan tugas dan tingkah laku Hakim, Panitera, Sekretaris, Panitera Pengganti, dan Jurusita/Jurusita Pengganti di bawah jajarannya agar peradilan diselenggarakan sengan seksama dan sewajarnya (vide: Pasal 53 ayat (1) dan (2) Undang-Undang No.3 Tahun 2006) dan terhadap pelaksanaan administrasi umum kesekretariatan serta pembangunan. (vide: KMA Nomor KMA/080/VIII/2006).
- d. Fungsi nasehat, yakni memberikan pertimbangan dan nasehat tentang hukum Islam kepada instansi pemerintah di daerah hukumnya, apabila diminta (vide: Pasal 52 ayat (1) Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006).
- e. Fungsi administratif, yakni menyelenggarakan administrasi peradilan (teknis dan persidangan), dan administrasi umum (kepegawaian, keuangan, dan umum/perlengkapan). (vide: KMA Nomor KMA/080/VIII/2006).
- f. Fungsi lainnya:
- Melakukan koordinasi dalam pelaksanaan tugas hisab dan ruyat dengan instansi lain yang terkait, seperti DEPAG, MUI, Ormas Islam dan lain-lain (vide: Pasal 52 A Undang-Undang Nomor 3

Tahun 2006). Pelayanan penyuluhan hukum, pelayanan riset/penelitian dan sebagainya serta memberi akses yang seluas-luasnya bagi masyarakat dalam era keterbukaan dan transparansi informasi peradilan, sepanjang diatur dalam Keputusan Ketua Mahkamah Agung RI Nomor KMA/144/SK/VIII/2007 tentang Keterbukaan Informasi di Pengadilan.⁶⁷

B. Pertimbangan Hukum Hakim Pada Putusan Pengadilan Agama Bantul Nomor 1333/Pdt.G/2020/PA.Btl

Perkara Nomor 1333/Pdt.G/2020/PA.Btl yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Bantul pada tanggal 11 Desember 2020 dari sebuah kasus gugatan wanprestasi antara Penggugat yang merupakan subjek hukum yang dalam hal ini memberikan kuasa khusus kepada Advokat/Pengacara yang berkantor di Law Office Rinanto Suryadhimitra & Associates Perum Griya Taman Asri (GTA) dan Tergugat yang merupakan badan hukum dari sebuah PT X.

Kasus ini dilatar belakangi oleh Penggugat dan Tergugat yang melakukan perjanjian jual beli *istiṣnā'* pada tanggal 2 Januari 2018 dengan objek akad satu unit kavling No.Unit B54 dengan luas 90 m² dengan harga Rp.136.400.000,- (Seratus tiga puluh enam juta empat ratus ribu rupiah), yang menggunakan SHM No.08718/ Argomulyo, SHM No.08717/ Argomulyo dan SHM No.04863/ Argomulyo yang terletak dikelurahan Argomulyo, Kecamatan Sedayu, Kabupaten Bantul, D.I. Yogyakarta milik

⁶⁷<https://www.pa-bantul.go.id/tentang-pengadilan/profil-pengadilan/tugas-dan-fungsi.html> diakses pada 20 Juli 2023 pukul 10.34 WIB

Tergugat yang telah dibayar secara terang dan tunai kepada Tergugat.

Pembayaran dilakukan secara bertahap dengan rincian sebagai berikut:

1. Pembayaran Booking Fee sebesar Rp.3.000.000,- (Tiga juta rupiah) pada tanggal 23 Desember 2017;
2. Pembayaran DP awal melalui rekening Bank Mandiri atas nama Tergugat sebesar Rp.27.900.000,- (Dua puluh tujuh juta sembilan ratus ribu rupiah);
3. Angsuran selama 1 tahun (12) kali sebesar Rp.8.525.000,- (Delapan juta lima ratus dua puluh lima ribu rupiah);

Sehingga jumlah keseluruhan yang dibayarkan Penggugat kepada Tergugat sebesar Rp.133.200.000 (Seratus tiga puluh tiga juta dua ratus ribu rupiah). Selanjutnya, Penggugat menagih kepada Tergugat untuk melakukan penyerahan satu unit kavling No.Unit B54 dengan luas 90 m² (Sembilan puluh meter persegi), tetapi tidak pernah direalisasikan oleh Tergugat.

Hingga gugatan didaftarkan dalam perkara *a quo*, Penggugat sebagai pembeli terus menagih kepada Tergugat untuk diserahkan satu unit kavling No.Unit B54 dengan luas 90 m² (Sembilan puluh meter persegi). Tetapi, Tergugat selaku penjual belum pernah menyerahkan objek penjualan atau pemesanan. Tergugat kemudian memberikan iming-iming janji kepada Penggugat untuk mengembalikan uang pembayaran yang sudah dibayarkan oleh Penggugat sebesar Rp.133.200.000,- (Seratus tiga puluh tiga juta dua ratus ribu Rupiah) kepada Penggugat. Namun tetap

saja, hal itu tidak direalisasikan oleh Tergugat, sehingga Tergugat dikatakan telah melakukan itikad buruk yaitu telah ingkar janji atau wanprestasi karena tidak menyerahkan satu unit kavling No.Unit B54 dengan luas 90 m² (Sembilan puluh meter persegi) yang terletak di Kelurahan Argomulyo, Kecamatan Sedayu, Kabupaten Bantul, D.I.Yogyakarta milik Tergugat. Dan tergugat tidak mengembalikan uang pembayaran sebesar Rp.133.200.000,- (Seratus tiga puluh tiga juta dua ratus ribu Rupiah) kepada Penggugat yang sudah dijanjikan oleh Tergugat.

Penggugat kemudian memohon kepada majelis Hakim untuk meletakkan sita jaminan (*Conservator Beslaq*) terhadap SHM No.08718/ Argomulyo, SHM No.08717/ Argomulyo dan SHM No.04863/ Argomulyo yang terletak di kelurahan Argomulyo, Kecamatan Sedayu, Kabupaten Bantul, D.I. Yogyakarta.

Bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti sebagai berikut:

1. Fotokopi Perjanjian Akad *Istisnā'* Taman Darussalam 2 tanggal 2 Januari 2018 (P.1);
2. Fotokopi kuitansi pembayaran fee booking kavling B54 Tanggal 10 skema 1 tahun sebesar Rp.200.000,- (Dua ratus ribu rupiah) tertanggal 23 Desember 2017 dengan nomor kwitansi 00857 (P.2);
3. Fotokopi kuitansi pembayaran booking fee dan pelunasan DP 25 % unit kavling tanah No. B54 XXXXXXXXXXXX2 sebesar Rp.30.900.000,-

(Tiga puluh juta sembilan ratus ribu rupiah) tertanggal 2 Januari 2018 dengan nomor kuitansi 00029 (P.3);

4. Fotokopi kuitansi pembayaran angsuran pertama sampai keduabelas setiap bulan unit B54 Xxxxxxxxxxx2 sebesar Rp.8.525.000,- (Delapan juta lima ratus dua puluh lima ribu rupiah) (P.4 – P.15);
5. Fotokopi slip setoran tunai Bank Mandiri ke Rekening PT Salam Teguh Perkasa Tanggal 9 Oktober 2018 sebesar Rp. 8.525.000,- (Delapan juta lima ratus dua puluh lima ribu rupiah) (P. 16);
6. Fotokopi slip setoran tunai Bank Mandiri ke Rekening PT Salam Teguh Perkasa Tanggal 20 Mei 2018 sebesar Rp. 8.525.000,- (Delapan juta lima ratus dua puluh lima ribu rupiah) (P. 17);
7. Fotokopi slip setoran tunai Bank Mandiri ke Rekening PT Salam Teguh Perkasa Tanggal 20 Mei 2018 sebesar Rp. 8.525.000,- (Delapan juta lima ratus dua puluh lima ribu rupiah) (P. 18);
8. Fotokopi slip setoran tunai Bank Mandiri ke Rekening PT Salam Teguh Perkasa Tanggal 5 September 2018 sebesar Rp. 8.525.000,- (Delapan juta lima ratus dua puluh lima ribu rupiah) (P.19);
9. Fotokopi slip setoran tunai Bank Mandiri ke Rekening PT Salam Teguh Perkasa Tanggal 8 Maret 2019 sebesar Rp. 8.525.000,- (Delapan juta lima ratus dua puluh lima ribu rupiah) (P. 20);
10. Fotokopi dari fotokopi pamflet Taman Darussalam Yogyakarta (P.21)
11. Fotokopi dari fotokopi daftar harga special gathering Xxxxxxxxxxx2 (P. 22);

12. Fotokopi dari fotokopi denah lokasi XXXXXXXXXXXX2 (P. 23);
13. Fotokopi surat tanda terima laporan polisi Nomor STTLP-B/198/VIII/2020/DIY/Res Bantul tanggal 05 Agustus 2020 (P. 24);
14. Fotokopi dari fotokopi Permohonan Blokir Nomor MP.02/2097-34.02/X/2020 tanggal 07 Oktober 2020 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertahanan Kabupaten Bantul (P. 25);
15. Fotokopi kuitansi Pembayaran Blokir Nomor Berkas 69698/2020 tanggal 21 Oktober 2020 sebesar Rp.50.000,- (Lima puluh ribu rupiah) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertahanan Kabupaten Bantul, kuitansi Pembayaran Blokir Nomor Berkas 69696/2020 tanggal 21 Oktober 2020 sebesar Rp.50.000,- (Lima puluh ribu rupiah) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertahanan Kabupaten Bantul dan Fotokopi kuitansi Pembayaran Blokir Nomor Berkas 69694/2020 tanggal 21 Oktober 2020 sebesar Rp.50.000,- (Lima puluh ribu rupiah) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertahanan Kabupaten Bantul (P.26);

Setelah Penggugat mengajukan alat buktinya, Majelis Hakim membacakan putusan sela terhadap permohonan sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat yang isinya pada pokoknya Majelis Hakim menolak permohonan sita jaminan tersebut. Kemudian Tergugat mengajukan eksepsi absolut yang isinya menyatakan Pengadilan Agama tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* dan eksepsi *obscuur libel*, eksepsi tersebut ditolak oleh Majelis Hakim. Bahwa untuk meneguhkan dalil bantahannya, Tergugat mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi salinan putusan Nomor 743/Pdt.G/2020/PA.Btl tanggal 21 Desember 2020 yang dikeluarkan oleh Panitera Pengadilan Agama Bantul (T. 1);
2. Fotokopi Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (Akad *Istishnā*)XXXXXXXXXX2 antara Penggugat dan Tergugat tertanggal 2 Januari 2018 (T. 2);

Dalam pokok perkara, pertimbangan hukum hakim pada putusan Pengadilan Agama Bantul Nomor 1333/Pdt.G/2020/PA.Btl, yaitu sebagai berikut:

1. Menimbang, bahwa pokok permasalahan pada perkara ini adalah apakah benar tergugat melakukan wanprestasi terhadap penggugat, karena tidak menyerahkan objek akad.
2. Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P.1 berupa fotokopi Surat Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (Akad *Istishna*) antara Penggugat dan Tergugat tertanggal 2 Januari 2018, yang telah dinazzegeel dengan meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai.
3. Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P.2 dan P.3. Majelis Hakim berpendapat terbukti Penggugat telah menyerahkan uang kepada PT Salam Teguh Perkasa sebesar Rp. 200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) tertanggal 23 Desember 2017 untuk pembayaran booking fee kavling B54 dan uang sebesar Rp. 30.900.000,00 (tiga puluh juta Sembilan ratus ribu rupiah) tertanggal 2 Januari 2018 guna pembayaran booking fee dan pelunasan DP 25% unit kavling B54XXXXXXXXXX2.

4. Menimbang, bahwa bukti surat P.4 – P.15, Majelis Hakim berpendapat terbukti Penggugat sudah menyerahkan angsuran kepada PT Salam Teguh Perkasa sebanyak 12 kali, tiap angsuran sebesar Rp. 8.525.000,00 (delapan juta lima ratus dua puluh lima ribu rupiah), jika ditotal sebesar Rp. 102.300.000,00 (seratus dua juta tiga ratus ribu rupiah).
5. Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P.16 – P.19. Majelis Hakim berpendapat terbukti Penggugat telah menyetor angsuran yang ke 7, 12, 6 dan 11 melalui Bank Mandiri kepada PT Salam Teguh Perkasa nomor rekening 5320008618 Bank Muamalat Cabang Wirobrajan.
6. Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P.1 yang isinya sama dengan bukti surat T.2 berupa surat Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (Akad Istishna') XXXXXXXXXXXX2 antara Penggugat dan Tergugat tertanggal 2 Januari 2018, Majelis Hakim berpendapat bukti tersebut telah diakui oleh kedua belah pihak sehingga berdasarkan Pasal 1338 KUH Perdata surat perjanjian tersebut merupakan undang-undang yang mengikat bagi kedua belah pihak.
7. Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati isi akad perjanjian yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat, Majelis Hakim tidak menemukan adanya ketentuan batas waktu penyerahan barang yang dipesan oleh Penggugat, sebagaimana yang telah ditentukan dalam Fatwa DSN NO: 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual Beli Istishna',

bahwa Waktu dan tempat penyerahan barang harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan.

8. Menimbang, bahwa Pasal 36 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah telah menentukan bahwa salah satu kategori seseorang dikatakan ingkar janji yaitu melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat.
9. Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 36 KHES tersebut, terbukti hingga saat ini Tergugat selaku penjual belum menyerahkan obyek penjualan, namun jika dikaitkan dengan isi akad perjanjian Penggugat dan Tergugat yang tidak menyebutkan batas waktu penyerahan barang, Majelis Hakim berpendapat Tergugat belum dapat dikategorikan sebagai pihak yang wanprestasi, karena di dalam akad tersebut tidak ada batas waktu penyerahan yang dilanggar oleh Tergugat.
10. Menimbang, bahwa selanjutnya Pasal 37 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah menyatakan bahwa Pihak dalam akad melakukan ingkar janji, apabila dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan ingkar janji atau demi perjanjiannya sendiri menetapkan, bahwa pihak dalam akad harus dianggap ingkar janji dengan lewatnya waktu yang ditentukan.
11. Menimbang, bahwa setelah mencermati akad perjanjian yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat, Majelis Hakim juga tidak menemukan adanya kesepakatan dari para pihak untuk menentukan kapan para pihak harus dianggap ingkar janji dan disamping itu selama proses persidangan Majelis Hakim juga tidak menemukan adanya bukti bahwa

Penggugat telah melakukan somasi atau peringatan yang ditujukan kepada Tergugat supaya melakukan prestasi, oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat Tergugat belum layak dikategorikan sebagai wanprestasi karena ketentuan Pasal 37 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah belum terpenuhi.

12. Menimbang, bahwa petitum no.3 Peggugat mohon agar dinyatakan secara Hukum bahwa Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (Akad Istishna')XXXXXXXXXX2 tertanggal 2 Januari 2018 adalah Sah dan mengikat kedua belah pihak (Vide : Pasal 1338 KUH Perdata) beserta akibat hukumnya patut dikabulkan karena akad tersebut tidak bertentangan dengan Syari'at Islam, peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan atau kesusilaan (vide Pasal 26 Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah.
13. Menimbang, bahwa berdasarkan petitum Peggugat mohon agar Tergugat dinyatakan secara Hukum bahwa Tergugat telah melakukan Ingkar janji/Wanprestasi, Majelis Hakim berpendapat bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, oleh karena didalam akad perjanjian antara Peggugat dan Tergugat tidak ditentukan batas waktu penyerahan barang pesanan atau kapan para pihak harus dianggap ingkar janji, dan selain itu juga belum dilakukan somasi, maka Tergugat belum dapat dikategorikan sebagai pihak yang wanprestasi, oleh karena itu petitum ini patut ditolak.

14. Menimbang, bahwa berdasarkan petitum Penggugat mohon agar Tergugat dihukum untuk membayar kerugian Materiil kepada Penggugat sebesar Rp.133.200.000,- (Seratus tiga puluh tiga juta dua ratus ribu rupiah), oleh karena Tergugat belum dapat dikategorikan sebagai wanprestasi, maka sudah sepatutnya petitum ini juga ditolak.

Pada Putusan Pengadilan Agama Bantul Nomor 1333/Pdt.G/2020/PA.Btl bahwa hakim mengadili perkara tersebut dengan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan secara hukum bahwa Perjanjian Akad Istisna XXXXXXXXXXXX2 tertanggal 2 Januari 2018 adalah Sah dan mengikat kedua belah pihak (Vide: Pasal 1338 KUH Perdata) beserta akibat hukumnya;
3. Menolak gugatan Penggugat untuk selainnya;⁶⁸

C. Analisis Pertimbangan Hukum Hakim Terhadap Putusan Pengadilan Agama Bantul Nomor 1333/Pdt.G/2020/PA.Btl

Penyelesaian sengketa di bidang ekonomi syariah dapat ditempuh melalui dua jalur, yaitu melalui jalur non litigasi dan jalur litigasi. Penyelesaian sengketa dengan jalur non litigasi atau biasa yang disebut dengan *alternative dispute resolution* (ADR) dapat dilakukan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, dan penilaian ahli. Apabila para pihak yang bersengketa memilih jalur litigasi sebagai penyelesaian

⁶⁸Salinan Putusan Pengadilan Agama Bantul Nomor 1333/Pdt.G/2020/PA.Btl

sengketa, maka proses penyelesaian suatu sengketa dapat ditempuh melalui jalur pengadilan agama. Menurut umat Islam keberadaan lembaga peradilan merupakan *conditio sine quanon*, yaitu sesuatu yang mutlak adanya. Keberadaannya berbanding lurus dengan adanya Islam dan pemeluknya, karena peradilan agama berfungsi sebagai lembaga yang akan menyelesaikan sengketa.⁶⁹

Kewenangan peradilan agama sebagaimana diatur dalam UU No. 3 Tahun 2006 tentang perubahan atas UU No. 7 Tahun 1989 tentang Peradilan agama yaitu bahwa peradilan agama berwenang memeriksa, mengadili, memutus, dan menyelesaikan perkara antara orang-orang yang beragama Islam di bidang: Perkawinan, Waris, Wasiat, Hibah, Wakaf, Zakat, Infaq, Shadaqah, dan Ekonomi Syariah.⁷⁰

Hakim adalah pejabat peradilan Negara yang diberi wewenang oleh Undang-Undang untuk mengadili suatu perkara yang dihadapkan kepadanya.⁷¹ Seorang hakim terikat secara moral untuk mempertanggungjawabkan semua tindakan atau keputusan hukum yang diambil, tidak hanya dihadapan hukum, tetapi juga tanggung jawab terhadap masyarakat dan Tuhan Yang Maha Esa. Pada hakikatnya hakim harus memutuskan perkara yang diadilinya berdasarkan hukum, kebenaran, dan keadilan. Dengan tidak membeda-bedakan orang dengan berbagai resiko yang

⁶⁹Jaenal Aripin, *Jejak Langkah Peradilan Agama Di Indonesia* (Jakarta: PT Kharisma Putra Utama, 2013), hlm. 1.

⁷⁰Sudirman L, *Hukum Acara Peradilan Agama* (Sulawesi Selatan: IPN Press, 2021), hlm. 12.

⁷¹Ahmad Rifa'I, *Penemuan Hukum Oleh Hakim Dalam Perspektif Hukum Progresif* (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm. 3.

dihadapinya, agar putusan hakim diambil secara objektif berdasarkan hukum. Hakim wajib membuat pertimbangan-pertimbangan hukum yang dipergunakan untuk memutus perkaranya.⁷²

Pertimbangan hakim merupakan salah satu aspek terpenting dalam menciptakan nilai dari suatu putusan hakim yang mengandung keadilan (*ex aequo et bono*) dan mengandung kepastian hukum, di samping itu juga dapat memberikan manfaat untuk para pihak yang bersangkutan sehingga pertimbangan hakim ini harus disikapi dengan teliti, baik, dan cermat. Jika tidak, maka putusan hakim yang berasal dari pertimbangan hakim tersebut akan dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi atau Mahkamah Agung.⁷³ Dasar pertimbangan hukum hakim Pengadilan Agama Bantul dalam memutus sengketa Ekonomi Syari'ah dengan Nomor Perkara 1333/Pdt.G/2020/Pa.Btl mempertimbangkan dari berbagai aspek termasuk dasar hukum yang digunakan dalam putusan perkara ini. Penggugat mendasarkan gugatannya pada isi Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (*Akad Istiṣnā'*) yang disepakati oleh kedua belah pihak pada tanggal 02 Januari 2018. Dalam Pasal 5 pada isi perjanjian tersebut menjelaskan jika terjadinya perselisihan selama pelaksanaan akad jual beli *istiṣnā'* ini hingga selesai seluruh kewajiban kedua pihak baik pembeli dan penjual, maka kedua pihak telah menyepakati untuk menyelesaikan perselisihan itu secara kekeluargaan melalui musyawarah dan mufakat dengan tetap mengacu kepada ketentuan hukum syara'.

⁷²Afif Khalid, "Penafsiran Hukum Oleh Hakim Dalam Sistem Peradilan di Indonesia", *Jurnal Al' Adl*, vol. 6, no. 11, 2014. Hlm. 25.

⁷³Mukti Arto, *Praktek Perkara*, 140.

Jika tidak tercapai mufakat dan penyelesaian, kedua belah pihak menyepakati untuk menunjuk pihak ketiga untuk menjadi hakim.⁷⁴ Perkara ini merupakan jenis sengketa Ekonomi Syari'ah dan Tergugat berdomisili di wilayah hukum Pengadilan Agama Bantul, maka Pengadilan Agama Bantul berwenang untuk memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara ini. Oleh karena itu, berdasarkan keterangan tersebut, maka *a quo* formil perkara ini termasuk kewenangan Pengadilan Agama Bantul. Menurut peneliti dalam pertimbangan mengenai kewenangan Pengadilan Agama sudah tepat, karena sengketa Ekonomi Syari'ah menjadi kewenangan absolut Pengadilan Agama.

Berdasarkan hasil wawancara peneliti dengan Bapak Umar Faruq, S.Ag., M.S.I. selaku hakim Pengadilan Agama Bantul, Alur penyelesaian sengketa ekonomi syariah di Pengadilan Agama Bantul sesuai dengan hukum acara perdata pada umumnya, khusus ekonomi syariah ada dua jenis gugatan, yaitu gugatan biasa dan gugatan sederhana. Tahapan nya yaitu dimulai dari pendaftaran, penetapan majelis hakim, hakim menentukan hari sidang, jurusita memanggil para pihak untuk melaksanakan persidangan, majelis hakim menawarkan mediasi sesuai dengan PERMA No. 1 Tahun 2016, pemeriksaan perkara (pembacaan surat gugatan, replik, duplik, pembuktian, kesimpulan, musyawarah hakim, pembacaan putusan).⁷⁵

⁷⁴Salinan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (Akad *Istisnā'*) Penggugat dan Tergugat.

⁷⁵Hasil wawancara dengan Umar Faruq, S.Ag., M.S.I., sebagai Hakim Pengadilan Agama Bantul. Pada tanggal 24 Agustus 2023.

Pada perkara nomor 1333/Pdt.G/2020/Pa.Btl masuk kedalam jenis gugatan biasa. Meskipun nilai gugatan materiilnya Rp.133.200.000,- (seratus tiga puluh tiga juta dua ratus ribu rupiah), jika melihat ketentuan Pasal 1 angka 1 PERMA GS 2019 tentang Perubahan atas PERMA No.2 tahun 2015, bahwa gugatan sederhana adalah tata cara pemeriksaan di persidangan terhadap gugatan perdata dengan nilai gugatan materiil paling banyak Rp.500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) yang diselesaikan dengan tata cara dan pembuktiannya sederhana. Yang artinya bisa saja penggugat dalam mengajukan jenis gugatannya kedalam gugatan sederhana, namun penggugat mengajukan perkara tersebut ke dalam gugatan biasa agar diproses sesuai dengan ketentuan gugatan biasa, yang artinya tidak menggunakan dasar hukum, sebagaimana pada PERMA Nomor 15 Tahun 2015 walaupun perkara tersebut dapat diselesaikan dengan ketentuan gugatan sederhana.⁷⁶

Kedudukan hukum para pihak pada perkara nomor 1333/Pdt.G/2020/ Pa.Btl bahwa Tergugat berdomisili di Bantul dan Penggugat berdomisili di Kabupaten Pati.⁷⁷ Berdasarkan sumber yang peneliti amati pada gugatan biasa tidak terdapat ketentuan mengenai batasan jumlah pihak. Dalam hal tergugat yang tidak diketahui alamat tempat tinggalnya, maka tetap dapat diajukan ke dalam gugatan perdata. Penggugat dan tergugat pada gugatan biasa tidak harus berdomisili di daerah hukum pengadilan yang sama. Kemudian, penggugat dan tergugat

⁷⁶Hasil wawancara dengan Umar Faruq, S.Ag., M.S.I., sebagai Hakim Pengadilan Agama Bantul. Pada tanggal 24 Agustus 2023.

⁷⁷Salinan Putusan Pengadilan Agama Bantul Nomor 1333/Pdt.G/2020/Pa.Btl.

tidak harus menghadiri secara langsung setiap persidangan apabila sudah menunjuk kuasa hukum yang hadir dipersidangan untuk mewakilinya. Susunan hakim pada perkara nomor 1333/Pdt.G/2020/Pa.Btl diselesaikan oleh pengadilan dengan susunan majelis hakim yang terdiri dari tiga orang hakim. Menurut peneliti hakim dalam mempertimbangkan jenis gugatan pada perkara tersebut sudah sesuai karena hakim menyesuaikan dengan keinginan penggugat yang ingin menyelesaikan sengketa dengan jenis gugatan biasa dan ketentuan PERMA Nomor 15 tahun 2015.

Bahwa kemudian dibacakanlah surat gugatan penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh penggugat. Kemudian majelis hakim berusaha mendamaikan kedua belah pihak dengan menempuh upaya mediasi. Penggugat dan tergugat telah menempuh upaya mediasi dengan mediator Heniy Astiyanto, S.H., selaku mediator non hakim di Pengadilan Agama Bantul. Tetapi para pihak tidak berhasil mencapai kesepakatan.

Menurut peneliti, apa yang dilakukan oleh Hakim diatas sudah sesuai dengan prinsip dan ketentuan hukum acara perdata dan PERMA Nomor 1 Tahun 2008 yang kemudian disempurnakan dalam PERMA Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, karena setiap perkara yang masuk di Pengadilan Agama, para pihak terlebih dahulu harus menempuh upaya mediasi yang dipimpin oleh mediator sebelum sengketa tersebut masuk ke tahap selanjutnya.

Penggugat mengajukan alat-alat buktinya, Majelis Hakim telah membacakan putusan sela terhadap permohonan sita jaminan yang

diajukan oleh penggugat yang pada pokoknya Majelis Hakim menolak permohonan sita jaminan tersebut. Setelah pembacaan putusan sela, tergugat mengajukan eksepsi absolut yang isinya menyatakan Pengadilan Agama tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*. Terhadap eksepsi absolut tersebut Majelis Hakim telah membacakan putusan sela yang isinya pada pokoknya menolak eksepsi absolut tergugat.⁷⁸

Menurut peneliti keputusan hakim terkait dengan eksepsi absolut tergugat sudah tepat karena pada kenyataannya dalam surat perjanjian pendahuluan jual beli (Akad *Istiṣnā'*) yang dijadikan alat bukti oleh penggugat dan tergugat yang diberi kode P.1 dan T.2 dalam Pasal 5 apabila kedua belah pihak mengalami perselisihan, kedua belah pihak menyepakati untuk menunjuk pihak ketiga untuk menjadi hakim.

Pertimbangan hukum oleh Majelis Hakim dalam perkara perdata Nomor 1333/Pdt.G/2020/Pa.Btl yaitu memberikan pertimbangan-pertimbangan hukum sebagai dasar dari pengambilan keputusan. Dalam pertimbangannya Majelis Hakim menemukan fakta-fakta yang dapat disimpulkan sesuai dengan bukti-bukti yang telah dilampirkan oleh para pihak. Sebagaimana yang tertuang dalam akad jual beli *istiṣnā'* yang telah dibuat bersama antara penggugat dan tergugat pada tanggal 2 Januari 2018. Majelis Hakim berpendapat bahwa nampak jelas adanya hubungan hukum antara penggugat dan tergugat. Oleh karena itu, penggugat dan

⁷⁸Salinan Putusan Pengadilan Agama Bantul Nomor 1333/Pdt.G/2020/Pa.Btl.

tergugat dipandang sebagai orang yang berkepentingan (*persona standi in judicio*) dan patut menjadi pihak (*legal standing*) dalam perkara ini.⁷⁹

Pokok permasalahan dalam perkara ini adalah apakah benar tergugat telah melakukan wanprestasi terhadap penggugat, karena tergugat hingga sampai perkara diadili di pengadilan, tergugat tidak menyerahkan satu unit kavling No. Unit B54 dengan luas 90 m2XXXXXXXXXX2 kepada penggugat. Selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah tergugat telah melakukan wanprestasi terhadap penggugat, untuk itu perlu dicermati terlebih dahulu isi akad perjanjian yang telah dibuat oleh penggugat dan tergugat.

Berdasarkan bukti P.1 dan T.2 yang berupa surat perjanjian pendahuluan jual beli *istiṣnā'* antara penggugat dan tergugat tertanggal 2 Januari 2018, Majelis Hakim berpendapat bukti tersebut telah diakui oleh kedua belah pihak sehingga berdasarkan Pasal 1338 KUH Perdata surat perjanjian tersebut merupakan undang-undang yang mengikat bagi kedua belah pihak. Setelah Majelis Hakim mencermati isi akad perjanjian yang dibuat oleh penggugat dan tergugat, Majelis Hakim tidak menemukan adanya ketentuan batas waktu penyerahan barang yang dipesan oleh penggugat. Majelis Hakim memberikan pertimbangan terkait dengan gugatan wanprestasi oleh penggugat, bahwa sebagaimana yang telah ditentukan dalam Fatwa DSN No: 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang jual beli *istiṣnā'*, bahwa waktu dan tempat penyerahan barang harus ditetapkan

⁷⁹Salinan Putusan Pengadilan Agama Bantul Nomor 1333/Pdt.G/2020/Pa.Btl.

berdasarkan kesepakatan. Kemudian berdasarkan Pasal 36 KHES telah menentukan bahwa pihak dapat dianggap melakukan ingkar janji apabila karena kesalahannya:

- a. Tidak melakukan apa yang dijanjikan untuk melakukannya.
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikan tetapi tidak sebagaimana diperjanjikan.
- c. Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat.
- d. Melakukan sesuatu yang menurut diperjanjian tidak dibolehkan.

Berdasarkan fakta huruf c pada Pasal 36 KHES jika dikaitkan dengan isi akad perjanjian penggugat dan tergugat yang tidak menyebutkan batas waktu penyerahan barang, maka Majelis hakim berpendapat tergugat belum dapat dikategorikan sebagai pihak yang wanprestasi. Selanjutnya, pada ketentuan Pasal 37 KHES menyatakan bahwa pihak dalam akad melakukan ingkar janji, apabila dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan ingkar janji atau demi perjanjiannya sendiri menetapkan, bahwa para pihak yang berakad dianggap ingkar janji dengan lewatnya waktu yang ditentukan.

Majelis Hakim juga tidak menemukan adanya kesepakatan dari pihak untuk menentukan kapan para pihak harus dianggap ingkar janji, dan disamping itu selama proses persidangan Majelis Hakim juga tidak menemukan adanya bukti bahwa penggugat telah melakukan somasi.

⁸⁰Somasi adalah teguran dari penggugat kepada tergugat agar dapat

⁸⁰Hasil wawancara dengan Umar Faruq, S.Ag., M.S.I., sebagai Hakim Pengadilan Agama Bantul. Pada tanggal 24 Agustus 2023.

memenuhi prestasi sesuai dengan apa yang diperjanjikan.⁸¹ Oleh karena itu, Majelis Hakim berpendapat tergugat belum layak dikategorikan sebagai wanprestasi karena ketentuan Pasal 37 KHES belum terpenuhi.

Menurut peneliti terhadap pertimbangan hakim dalam menolak gugatan wanprestasi yang dilayangkan penggugat sudah tepat, karena hakim mempertimbangkan kepada isi perjanjian tersebut yang didalamnya tidak ada kesepakatan waktu penyerahan barang pesanan, jika dilihat pada ketentuan Fatwa DSN No: 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang jual beli *istiṣnā'*, yang dalam isinya mengatur bahwa ketentuan waktu penyerahan barang harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan, berdasarkan hasil wawancara peneliti dengan tergugat yang dimana penggugat dan tergugat juga tidak menyebutkan waktu penyerahan barang secara lisan.⁸² Menurut pendapat peneliti pada saat melakukan kontrak, penting untuk membuat perjanjian secara lisan ataupun yang lebih utama membuat perjanjian secara tertulis dengan substansi yang lengkap berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak. Perjanjian lisan hanya membutuhkan para pihak untuk mengungkapkan perjanjian lisan mereka, namun pada perjanjian lisan memiliki kelemahan yaitu kekuatan pembuktian yang rendah. Sedangkan perjanjian tertulis membutuhkan perbuatan nyata yang dilakukan dalam bentuk tertulis dan dapat digunakan sebagai referensi jika timbul masalah di antara para pihak.⁸³

⁸¹Salim H.S, *Hukum Kontrak*, 96.

⁸²Hasil wawancara dengan Direktur PT xxxxx xxxxx xxxxxxxx, sebagai Tergugat.

⁸³Cathleen Lie, et.al, "Pengenaln Hukum Kontrak dalam Hukum Perdata Indonesia", *Jurnal Kewarganegaraan*, vol. 7 no. 1, 2023, hlm. 923.

Kemudian hakim juga mengaitkan isi perjanjian penggugat dan tergugat dengan isi Pasal 36 KHES yang dimana melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat, bagaimana dapat dikategorikan hal tersebut jika akad *istiṣnā'* yang dibuat oleh penggugat dan tergugat tidak ditemukan adanya kesepakatan waktu penyerahan barang pesanan. Dan sesuai dengan Pasal 37 KHES bahwa pihak dapat dikategorikan ingkar janji apabila dengan lewatnya waktu yang ditentukan.

Majelis Hakim juga tidak menemukan adanya bukti bahwa penggugat sudah melayangkan somasi. Somasi biasanya dilakukan sebanyak tiga kali berdasarkan kebiasaan di pengadilan.⁸⁴ Dasar hukum somasi terdapat dalam Pasal 1238 KUH Perdata dan Pasal 1243 KUH Perdata. Pasal-pasal tersebut mengatur bahwa tuntutan mengenai wanprestasi dalam suatu perjanjian hanya dapat diajukan apabila seseorang yang memiliki kewajiban tetap mengabaikan kewajibannya, meskipun telah diberi peringatan. Menurut Pasal 1238 KUH Perdata menjelaskan bahwa somasi dapat berbentuk tiga hal, yaitu:

1. Surat Perintah yang dikeluarkan oleh hakim sebagai bentuk somasi
2. Akta sejenis yang dibuat oleh notaris atau akta asli dengan karakteristik yang serupa dengan eksploitasi atau sita harta

⁸⁴Hasil wawancara dengan Umar Faruq, S.Ag., M.S.I., sebagai Hakim Pengadilan Agama Bantul. Pada tanggal 24 Agustus 2023.

3. Berdasarkan perikatan itu sendiri, terdapat kesepakatan kedua belah pihak saat membuat perjanjian, misalnya jika melewati batas waktu tertentu, maka dianggap bahwa pihak tersebut telah lalai.⁸⁵

Adapun perjanjian yang dilakukan oleh penggugat dan tergugat jika dilihat dari asas perjanjian pada hukum perdata yaitu:

- a. Asas Kebebasan Berkontrak

Berdasarkan asas kebebasan berkontrak, maka setiap orang dapat membuat perjanjian dengan isi yang bagaimanapun juga, asal tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Ruang lingkup asas kebebasan berkontrak, menurut hukum perjanjian Indonesia adalah: kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, kebebasan untuk memilih pihak dengan siapa ia ingin membuat perjanjian, kebebasan untuk menentukan atau memilih kausa dari perjanjian yang akan dibuatnya, kebebasan untuk menentukan objek perjanjian, kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian, dan kebebasan untuk menerima atau menyimpang ketentuan undang-undang yang bersifat opsional (*aanvullend, optional*).⁸⁶ Pada asas ini sudah terpenuhi, sebab para pihak sudah memutuskan sendiri terkait dalam pembuatan perjanjian atau tidak, membuat kausa pada perjanjian tertulis, kebebasan dengan siapa mereka saling mengikatkan.

⁸⁵Annisa Medina Sari, "Pengertian Somasi, Dasar Hukum, Bentuk, Cara dan Manfaatnya", <https://fahum.umsu.ac.id>, diakses 10 September 2023.

⁸⁶Sultan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia* (Jakarta: Institute Bankir Indonesia, 1993), hlm. 147.

b. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme menyatakan bahwa untuk terciptanya suatu kesepakatan cukup dengan mencapai kesepakatan saja antar para pihak tanpa harus melalui prosedur tertentu. Asas ini juga diatur dalam Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata. Pasal tersebut dengan jelas menyatakan bahwa salah satu syarat sahnya suatu akad adalah adanya persetujuan kedua belah pihak. Menurut peneliti unsur ini sudah terpenuhi, dimana para pihak sepakat untuk melaksanakan akad pendahuluan jual beli (Akad *Istisnā'*).

c. Asas *Pacta Sunt Servanda*

Asas kepastian hukum ini berhubungan dengan akibat perjanjian. Dalam hal ini hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana seperti sebuah undang-undang, mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak. Asas *Pacta Sunt Servanda* dapat disimpulkan dalam pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang berbunyi, "Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang".⁸⁷ Dalam Putusan Pengadilan Agama Bantul Nomor 1333/Pdt.G/2020/Pa.Btl Majelis Hakim mempertimbangkan akad *istisnā'* yang dibuat oleh kedua belah dinyatakan secara sah beserta akibat hukumnya berdasarkan asas *pacta sunt servanda*.

Dari analisis peneliti diatas, terlepas dari tidak dibuatnya

⁸⁷Rahmani Timorita Yulianti, "Asas-Asas", 101.

kesepakatan waktu penyerahan barang pesanan pada perjanjian jual beli *istiṣnā'* yang dibuat oleh penggugat dan tergugat, perjanjian tersebut sudah memenuhi ketentuan pada asas-asas perjanjian menurut hukum perdata.

Dalam perkara ini penggugat merupakan pihak yang dikalahkan maka Majelis Hakim memberikan pertimbangan bahwa penggugat menanggung seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini. Sebagaimana yang dijelaskan dalam ketentuan Pasal 181 HIR ayat (1) maka menurut penulis pertimbangan hakim terkait hal tersebut sudah sesuai. Dari proses pertimbangan hukum di atas, Hakim sudah sesuai dengan memuat alasan-alasan dengan mempertimbangkan berbagai hal termasuk dasar hukum yang digunakan sebagai dasar Putusan Pengadilan Agama Bantul Nomor 1333/Pdt.G/2020/Pa.Btl.

D. Analisis Hukum Islam Terhadap Pertimbangan Hakim Mengenai Akad Jual Beli *Istiṣnā'* Tanpa Kesepakatan Waktu Penyerahan Barang Pada Putusan Pengadilan Agama Bantul Nomor 1333/Pdt.G/2020/Pa.Btl.

Pada perkara nomor 1333/Pdt.G/2020/PA.Btl bahwa penggugat pada gugatannya menuturkan bahwa akad perjanjian pendahuluan jual beli (akad *istiṣnā'*) yang dibuat oleh kedua belah pihak harus dinyatakan secara sah beserta akibat hukumnya. Pada putusan Pengadilan Agama Bantul Nomor 1333/Pdt.G/2020/PA.Btl, Hakim mengadili bahwa perjanjian pendahuluan jual beli (akad *istiṣnā'*) yang dibuat oleh kedua belah pihak tertanggal 2 Januari 2018 adalah Sah dan mengikat kedua belah pihak

(Vide: Pasal 1338 KUH Perdata) beserta akibat hukumnya. Pada sub bab ini peneliti telah menganalisis terkait pertimbangan hukum hakim dalam menyatakan secara sah perjanjian pendahuluan jual beli (akad *istiṣnā'*) yang dibuat oleh kedua belah pihak tanpa kesepakatan waktu penyerahan barang menurut hukum Islam.

Dalam memutuskan suatu perkara, hakim terlebih dahulu memperhatikan hal-hal yang dapat dijadikan suatu pertimbangan-pertimbangan baik secara yuridis maupun diluar ketentuan yuridis demi menggali suatu kebenaran dan menciptakan keadilan. *Istiṣnā'* secara etimologis adalah masdar dari *sitasna* 'asy-sya'I, artinya meminta membuat sesuatu. Yakni meminta kepada seorang pembuat untuk mengerjakan sesuatu. Adapun secara terminologis adalah transaksi terhadap barang dagangan dalam tanggungan yang disyaratkan untuk mengerjakannya.⁸⁸

Dalam hukum Islam rukun adalah unsur-unsur yang membentuk sesuatu, sehingga rukun merupakan sesuatu yang harus ada dalam suatu akad karena rukun menjadikan akad sah secara hukum Islam.⁸⁹ Sedangkan syarat adalah semua hal yang mengikuti yang lain baik ada maupun tidak diluar isi pokoknya. Syarat dalam akad merupakan ketentuan yang harus ada sebelum dan ketika akad berlangsung. Maka dari itu hakim dalam hal ini mempertimbangan rukun dan syarat dari akad *istiṣnā'* yaitu:

1. Para pihak yang berakad (*Mustaṣni'* dan *Ṣanī'*)

⁸⁸Mardani, *FIQH*, 124.

⁸⁹Rachmat Syafe'I, *Fiqh Muamalah* (Bandung: Pustaka Setia, 2012), hlm. 25.

Pihak yang berakad dalam akad *istiṣnā'* disebut dengan *muṣtaṣni'* sebagai pihak pertama atau pihak pemesan dan disebut *ṣani'* bagi pihak kedua, atau pihak yang dimintakan kepadanya pengadaan barang atau pembuatan barang yang dipesan. Dalam hal ini syarat para pihak yang berakad harus sudah cakap hukum. Menurut peneliti syarat dan rukun yang pertama ini sudah terpenuhi karena terdapat penggugat selaku pemesan dan tergugat selaku penjual. Serta penggugat dan tergugat adalah orang-orang yang sudah cakap hukum.

2. *Ṣīgat* Akad

Ijab adalah lafaz dari pihak pemesan yang meminta kepada seseorang untuk membuatkan sesuatu untuknya dengan imbalan tertentu. Kabul adalah jawaban dari pihak yang dipesan untuk menyatakan persetujuannya atas kewajiban dan haknya itu. Ijab qabul adalah akad pertama. Ijab adalah penegasan pihak yang menyebutkan meminta seseorang untuk melakukan sesuatu dengan hasil tertentu. Selain itu, qabul merupakan respon seseorang yang diatur untuk menyampaikan pengaturan kewajiban dan kebebasannya.

Menurut peneliti ijab dan qabul yang dilakukan oleh tergugat dan penggugat sudah sesuai dengan rukun *istiṣnā'* yaitu *Ṣīgat* akad karena sudah dibuatnya perjanjian tertulis oleh kedua belah pihak yang sudah diberi tanda tangan dan juga dijelaskan mengenai isi perjanjian serta pemesan menyetujuinya tanpa ada keberatan. Kemudian sudah

memenuhi syarat dalam membuat perjanjian kedua belah pihak melakukan dengan unsur kerelaan tanpa adanya paksaan .

3. Objek Akad

Barang yang diakadkan dalam akad menjadi objek dari akad *istiṣnā'*. Objek akad adalah barang-barang yang harus diadakan atau dikerjakan, sehingga bisa digunakan manfaatnya oleh pemesan serta pada akad *istiṣnā'* spesifikasi barang atau objek akad harus dijelaskan secara gamblang. Dalam hal ini yang menjadi objek pada akad ini yaitu satu unit kavling No.Unit B54 dengan luas 90 m² yang menggunakan SHM No.08718/ Argomulyo, SHM No.08717/ Argomulyo dan SHM No.04863/ Argomulyo yang terletak dikelurahan Argomulyo, Kecamatan Sedayu, Kabupaten Bantul, D.I. Yogyakarta. Menurut peneliti rukun dan syarat ketiga ini sudah terpenuhi, yang dimana objek tersebut dapat diambil manfaat nya serta sudah dijelaskan secara detail objek akad tersebut yang dibuat oleh kedua belah pihak.

Dari analisis diatas menurut peneliti pertimbangan hakim mengacu pada rukun dan syarat akad sudah tepat. Terkait dengan akad, di dalam hukum Islam terdapat asas-asas mengenai akad diantaranya yaitu:

1. Asas *Ibaḥah* (*Mabda' al-Ibaḥah*)

Asas *ibahah* merupakan asas umum hukum Islam pada bidang muamalat secara umum. Asas ini dirumuskan dalam peribahasa “Pada dasarnya segala sesuatu itu boleh dilakukan sampai ada dalil yang

melarangnya”.⁹⁰ *Istiṣnā’* merupakan akad yang diperbolehkan dan sudah ada sejak zaman Nabi SAW. Sebagaimana yang terdapat pada hadist berikut ini:

عَنْ أَنَسِ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ نَبِيَّ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ كَانَ أَرَادَ أَنْ يَكْتُبَ إِلَى الْعَجَمِ
فَقِيلَ لَهُ إِنَّ الْعَجَمَ لَا يَقْبَلُونَ إِلَّا كِتَابًا عَلَيْهِ خَاتَمٌ فَاصْطَنَعَ خَاتَمًا مِنْ فِضَّةٍ قَالَ كَأَنِّي
أُنْظَرُ إِلَى بَيَاضِهِ فِي يَدِهِ

Dari Anas RA Nabi SAW hendak menulis surat kepada raja non-Arab, namun raja-raja non-Arab tersebut tidak sudi menerima surat yang tidak di stempel. Maka beliau pun memesan agar ia dibuatkan cincin stempel dari bahan perak. Anas mengisahkan: “seakan-akan sekarang ini aku dapat menyaksikan kemilau putih di tangan beliau ”.⁹¹

2. Asas Kebebasan Berakad (*Mabda’ Hurriyah at-Ta’aqud*)

Hukum Islam mengakui kebebasan berakad, yaitu prinsip-prinsip hukum yang dinyatakan bahwa semua orang bisa melaksanakan akad apa pun, tidak terikat pada namanya yang ditentukan dalam syariah dan memasukkan klausa apa pun kedalamnya dalam akad yang dibuatnya sesuai dengan preferensi mereka asalkan tidak melibatkan memakan harta secara batil.⁹² Pada asas ini perjanjian tertulis yang dibuat oleh kedua belah pihak berdasarkan klausa yang sesuai dengan preferensi mereka merupakan bentuk dari asas kebebasan berakad.

3. Asas Tertulis (*Al Kitābah*)

⁹⁰Akhmad Hulaify, “Asas-Asas”, 51.

⁹¹Imam Zakaria Yahya bin Syarof an-Nawawi Ad-dimasyki Mutawafi, *Shahih*.

⁹²Miftahus Salam, “Asas-Asas Perjanjian Dalam Hukum Perjanjian Syariah”, *Jurnal Asy-Syari’ah*, vol. 3, no. 2, 2017. Hlm 5, <https://ejournal.inzah.ac.id>. Dikases pada tanggal 6 September 2023

Suatu perjanjian sebaiknya dibuat secara tertulis agar dapat dijadikan sebagai alat bukti apabila di kemudian hari terjadi persengketaan. Allah SWT menganjurkan kepada manusia agar dalam melaksanakan perjanjian dilakukan secara tertulis, seperti yang terdapat dalam Q.S. Al-Baqarah ayat 282:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْب كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ وَلْيُمْلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسْ مِنْهُ شَيْئًا

Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermuamalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. Janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah mengajarkannya. Hendaklah ia menulis. Hendaklah orang yang berhutang itu mengimlakan (apa yang akan ditulis itu), dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah, Tuhannya. Janganlah ia mengurangi sedikitpun dari hutangnya.

Menurut peneliti pada asas ini perjanjian akad *istiṣnā'* yang dibuat oleh tergugat dan penggugat sebenarnya sudah terpenuhi, hanya saja perjanjian tertulis tidak dibuat secara lengkap karena kesepakatan waktu penyerahan barang tidak dicantumkan, karena inti permasalahan pada sengketa ini yaitu tergugat tidak menyerahkan objek akad, jika pada perjanjian tertulis terdapat kesepakatan waktu penyerahan barang maka hal tersebut dapat menjadi alat bukti dan gugatan dikabulkan.

4. Asas Keadilan (*Al 'Adalah*)

Bahwa Allah SWT telah mengatur setiap makhluk untuk berlaku adil. Dalam asas ini para pihak yang melaksanakan kontrak diwajibkan untuk berlaku benar dalam mengungkapkan kehendak dan keadaan, memenuhi perjanjian yang telah mereka buat, dan memenuhi setiap kewajibannya. Pada asas ini menurut peneliti tidak terpenuhi, karena pihak tergugat tidak dengan segera memenuhi kewajibannya untuk menyerahkan objek akad. Yang dimana pihak penggugat sudah memenuhi kewajibannya sebagai pemesan untuk membayar secara angsuran.

5. Asas Iktikad Baik (Asas kepercayaan)

Asas ini mengandung pengertian bahwa para pihak dalam suatu perjanjian harus melaksanakan substansi kontrak atau prestasi berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang kuat serta kemauan baik dari para pihak agar tercapai tujuan perjanjian. Pada asas ini menurut peneliti tidak terpenuhi, karena kesepakatan waktu penyerahan barang tidak terdapat pada substansi kontrak, sehingga bagaimana akan dipenuhinya prestasi jika tenggat waktu penyerahan tidak dicantumkan.

Menurut hasil analisis berdasarkan asas perjanjian hukum Islam tersebut bahwa akad jual beli *istiṣnā'* tidak memenuhi ketentuan asas keadilan. Kemudian jika dilihat dari ketentuan KHES yang khususnya mengenai akad jual beli *istiṣnā'*. Akad *istiṣnā'* pada Putusan Pengadilan Agama Bantul Nomor 1333/Pdt.G/2020/Pa.Btl tidak sepenuhnya

memenuhi ketentuan Pasal mengenai akad jual beli *istiṣnā'* pada KHES, karena akad tersebut belum dilakukan serah terima barang, namun sudah sesuai berdasarkan ketentuan Pasal 105 KHES yang dimana objek akad merupakan barang yang dapat dipesan dan ketentuan Pasal 107 bahwa waktu dan tempat pembayaran harus disepakati, hal tersebut sudah dilakukan dengan pembayaran secara angsuran.

Hakim dalam memutus secara sah akad *istiṣnā'* yang dibuat antara penggugat dan tergugat merujuk pada ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata dan Pasal 26 KHES⁹³ yang menyatakan suatu akad sah jika tidak bertentangan dengan syariat Islam, peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan atau kesusilaan. Serta hakim mempertimbangkan permohonan penggugat untuk menyatakan secara sah akad jual beli *istiṣnā'* tersebut.

Dari hasil analisis dan pertimbangan hakim diatas, menurut peneliti pertimbangan hukum hakim dalam menyatakan secara sah akad *istiṣnā'* tanpa kesepakatan waktu penyerahan barang pada Putusan Pengadilan Agama Bantul Nomor 1333/Pdt.G/2020/Pa.Btl yang menyatakan akad tersebut tidak bertentangan dengan syariat Islam tidak sesuai. Karena menurut peneliti akad tersebut tidak memenuhi ketentuan yang terdapat pada Fatwa DSN-MUI Nomor 06/DSN-MUI/MIV/2000 tentang jual beli *istiṣnā'*. Yang dimana dalam fatwa tersebut mengatur bahwa kesepakatan waktu penyerahan barang harus ditentukan berdasarkan kesepakatan.

⁹³Hasil wawancara dengan Umar Faruq, S.Ag., M.S.I., sebagai Hakim Pengadilan Agama Bantul. Pada tanggal 24 Agustus 2023.

Hakim dalam mempertimbangkan ditolaknya gugatan wanprestasi merujuk kepada ketentuan fatwa tersebut, tetapi dalam mempertimbangkan secara sah akad jual beli *istiṣnā'* hakim tidak mempertimbangkan pada ketentuan Fatwa DSN-MUI Nomor 06/DSN-MUI/MIV/2000 tentang jual beli *istiṣnā'*.

Menurut peneliti akad *istiṣnā'* pada perkara Nomor 1333/Pdt.G/2020/Pa.Btl yang dibuat tanpa adanya kesepakatan waktu penyerahan barang pesanan akan mengandung unsur *gharār*. Terkait dengan adanya unsur *gharār* pada akad *istiṣnā'* tanpa kesepakatan waktu penyerahan barang juga terdapat dalam kitab Mawahib al-Jalil (4/539), al-Syarh al-Kabir (3/217), dan al-Syarh al-Shaghir (3/287) dijelaskan bahwa akad *istiṣnā'* akan menjadi batal jika terdapat hal-hal berikut⁹⁴:

1. Tidak disepakati waktu serah terima barang. Karena jika tidak ditentukan maka akad tersebut termasuk akad yang batal karena gharar.
2. Menyepakati jenis dan bentuk pekerjaan yang dikerjakan penjual.⁹⁵

Karena adanya unsur *gharār* sehingga apa yang ditakutkan akan menimbulkan sengketa atau konflik benar-benar terjadi pada perkara Nomor 1333/Pdt.G/2020/Pa.Btl. Islam sendiri melarang dengan tegas adanya unsur *gharār*, sebagaimana yang ditentukan pada Hadits berikut ini:

⁹⁴Jaih Mubarok dan Hasanudin, *Fikih Muamalah*, 268.

⁹⁵Jaih Mubarok dan Hasanudin, *Fikih Muamalah*, 269.

أَخْبَرَنَا عَبْدُ اللَّهِ بْنُ سَعِيدٍ قَالَ حَدَّثَنَا يَحْيَى عَنْ عَبْدِ اللَّهِ قَالَ أَخْبَرَنِي أَبُو الزِّنَادِ عَنْ
 الْأَعْرَجِ عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ قَالَ نَهَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ بَيْعِ الْخِصَاةِ وَعَنْ بَيْعِ
 الْغَرَرِ

Telah mengabarkan kepada kami ‘Ubaidullah bin Sa’id, ia berkata; telah menceritakan kepada kami Yahya dari ‘Ubaidullah, ia berkata; telah mengabarkan kepadaku Abu Az Zinad dari Al A’raj dari Abu Hurairah, ia berkata; Rasulullah *shallallahu ‘alaihi wasallam* melarang dari menjual dengan cara hashah (jual beli, dan jual beli *gharār* (tidak jelas)).⁹⁶

Dari penjelasan diatas, menurut peneliti pertimbangan Hakim dalam memutus akad *istiṣnā’* tersebut tidak sesuai, meskipun syarat dan rukun terpenuhi, tetapi dalam akad tersebut mengandung unsur *gharār* yang dilarang dalam Islam.

⁹⁶Imam Nasa’i, *Sunan an-Nasa’i*, juz 7 (Beirut: Dar al-Fikr, 2005), hlm. 279

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan analisis yang peneliti uraikan pada bab sebelumnya, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Berdasarkan Analisis dasar hukum pertimbangan Majelis Hakim dalam memutus perkara dalam Putusan Nomor 1333/Pdt.G/2020/Pa.Btl tentang gugatan wanprestasi terhadap akad jual beli *istiṣnā'* dalam mengabulkan sebagian gugatan penggugat dan menolak gugatan Penggugat untuk selainnya sudah sesuai dengan pertimbangan-pertimbangan hukum berdasarkan ketentuan terkait. Penyelesaian perkara sudah sesuai dengan kewenangan peradilan agama sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang perubahan atas Undang-Undang No.7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama dan PERMA No. 1 Tahun 2016. Pertimbangan hakim dalam menyelesaikan perkara jenis gugatan biasa sesuai berdasarkan PERMA No.15 Tahun 2015. Dalam mempertimbangkan gugatan wanprestasi yang ditolak oleh Majelis Hakim yang telah sesuai dengan ketentuan Fatwa DSN MUI No:06/DSN-MUI/IV/2000 tentang jual beli *istiṣnā'*, Pasal 36 KHES tentang kategori wanprestasi, Pasal 37 KHES tentang pihak yang dianggap ingkar janji, serta belum dilakukannya somasi oleh penggugat sebagaimana tertera pada ketentuan Pasal 1238 KUH Perdata dan 1243

KUH Perdata, dan pembayaran biaya perkara oleh pihak yang kalah berdasarkan Pasal 181 HIR ayat (1).

2. Pertimbangan Hakim dalam menyatakan sah akad *istiṣnā'* tanpa kesepakatan waktu penyerahan barang pada Perkara Nomor 1333/Pdt.G/2020/Pa.Btl yang merujuk pada ketentuan Pasal 26 KHES yang menyatakan suatu akad sah jika tidak bertentangan dengan syariat Islam, peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan atau kesusilaan. Jika dilihat dari ketentuan Fatwa DSN MUI No:06/DSN-MUI/IV/2000 tentang jual beli *istiṣnā'* maka pertimbangan hakim tidak sesuai, karena pada ketentuan Fatwa bahwa kesepakatan waktu penyerahan barang harus ditentukan berdasarkan kesepakatan. Serta akad tersebut tidak memenuhi asas perjanjian hukum Islam yaitu asas keadilan dan akad tersebut mengandung unsur *gharār*. Jika dilihat dari rukun dan syarat akad *istiṣnā'* serta asas perjanjian menurut hukum perdata dan merujuk kepada ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata, Pasal 105 dan Pasal 107 KHES maka akad tersebut sah dan putusan hakim sudah sesuai.

B. Saran

1. Para pihak dalam membuat kesepakatan dalam kontrak tertulis seharusnya dibuat lebih gamblang dan lebih detail terkait dengan akad yang dibuat. Agar nantinya ketika terjadi sengketa, kontrak tertulis tersebut dapat dijadikan bukti yang lengkap dan jelas.

2. Para pihak sebelum melaksanakan akad baiknya mencermati terlebih dahulu ketentuan-ketentuan akad yang dibuat oleh kedua belah pihak.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

Aripin, Jaenal. *Jejak Langkah Peradilan Agama Di Indonesia*. Jakarta: PT Kharisma Putra Utama, 2013.

Arto, Murti. *Praktek Perkara Perdata di Pengadilan Agama*. Yogyakarta: Pustaka Belajar, 2008.

Ascaraya. *Akad dan Produk Bank Syariah*. Jakarta: PT. Raja Grafindo, 2008.

Daru Nugroho, Bambang. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Refika Aditama, 2017.

Ghafur Anshari, Abdul. *Reksa Dana Syariah*. Bandung: Refika Aditama, 2008.

Harahap, Yahya. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni, 1986.

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

Idrus, Muhammad. *Metode Penelitian Ilmu Sosial, Pendekatan Kualitatif dan Kuantitatif*. Jakarta: Erlangga Jones, 2009).

Iskandar. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Jakarta: Gaung Persada, 2009.

Ketut Oka Setiawan, I. *Hukum Perdata Mengenai Perikatan*. Jakarta: FH-Utama. 2014.

Khairandy, Ridwan. *Iktikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*. Jakarta: Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2004.

L, Sudirman. *Hukum Acara Peradilan Agama*. Sulawesi Selatan: IPN Press, 2021.

- Mardani. *Aspek Hukum Lembaga Keuangan Syariah di Indonesia*. Jakarta: Pranatamedia Group, 2015.
- Mardani. *Fiqh Ekonomi Syariah*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2012.
- Maru Hutagalung, Sophar. *Praktik Peradilan Perdata Teknis Menangani Perkara di Pengadilan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2011).
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Penerbit Kencana, 2005.
- Miru, Ahmadi. *Hukum Kontrak dan Perancangan kontrak*. Jakarta: Rajawali Pers, 2007.
- Miru, Ahmadi dan Sakka Pati. *Hukum Perikatan: Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*. Depok: Rajawali Pers, 2014.
- Mubarok, Jaih dan Hasanudin. *Fikih Mu'amalah Maliyyah*. Bandung: Simbiosis Rekatama Media, 2017.
- Muhammad. *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. Yogyakarta: YKPN, 2005.
- Nasa'i, Imam. *Sunan an-Nasa'i*, juz 7. Beirut: Dar al-Fikr, 2005.
- Nasution, S. *Metode Research*. Jakarta: PT Bumi Aksara, 2014.
- Nur Aisyah, Binti. *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. Yogyakarta: Teras, 2014.
- Remy Sjahdeini, Sultan. *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*. Jakarta: Institute Bankir Indonesia, 1993.

- Rifa'I, Ahmad. *Penemuan Hukum Oleh Hakim Dalam Perspektif Hukum Progresif*. Jakarta: Sinar Grafika, 2010.
- Sarwat, Ahmad. *Ensiklopedia Fikih Indonesia*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2018.
- Sarwat, Ahmad. *Fiqh Jual-beli*. Jakarta Selatan: Rumah Fiqih Publishing, 2018.
- Satrio J. *Hukum Perjanjian*. Bandung: PT. Aditya Bhakti, 1992.
- Subekti. *Kitab undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: PT. Argo Printing, 2007.
- Sugiarto, Eko. *Menyusun Proposal Penelitian Kualitatif: Skripsi dan Tesis*. Yogyakarta: Suaka Media, 2015.
- Syafe'I, Rachmat. *Fiqh Muamalah*. Bandung: Pustaka Setia, 2012.
- Syafi'I Antonio, Muhammad. *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani, 2001.
- Syahmin. *Hukum Perjanjian Internasional*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2006.
- Syaikhu. *Fikih Muamalah Memahami Konsep dan Dialektika Kontemporer*. Yogyakarta: K-Media, 2020.
- Tim Penerjemah al-Qur'an Kemenag RI. *al-Qur'an dan Terjemahnya*. Bandung: Kemenag, 2012.
- Wirduyaningsih, dkk. *Bank Dan Asuransi Islam Di Indonesia*. Jakarta: Kencana, 2005.
- Yahman. *Karakteristik Wanprestasi & Tindak Pidana Penipuan Yang Lahir dari Hubungan Kontraktual*. Jakarta: Prenadamedia Group. 2014.

Zakaria, Imam Yahya bin Syarof an-Nawawi Ad-dimasyki Mutawafi. *Shahih Muslim*. Juz 14. Beirut: Dar al-Fikr, 2000.

Zuhaili, Wahbah az-. *Fikih Islam Wa Adillatuhu*. Damaskus: Dar al-Fikr, 2006.

Jurnal dan Karya Ilmiah:

Agus Santika, Ines. “Penyelesaian Sengketa Dan Akibat Hukum Wanprestasi Pada Kasus Antara PT Metro Batavia Dengan PT Garuda Maintenance Facility (GMF) Aero Asia”, *Jurnal Privat Law*. Vol. 5, no. 3, 2015, 59.

Alam, Yoga Saputra. “Analisis Putusan terhadap Pelaku Tindak Pidana Penggelapan Dalam Jabatan (Studi Putusan Nomor 431/Pid.B/2020/PN Tjk)”. *Jurnal Pro Justitia (JPJ)*. Vol. 2, no. 2, 2021. [https://jdihn.go.id/files/2075/732-2051-1-PB%20\(1\).pdf](https://jdihn.go.id/files/2075/732-2051-1-PB%20(1).pdf).

Andarika Adati, Medika. “Wanprestasi Dalam Perjanjian Yang Dapat Di Pidana Menurut Pasal 378 KUH Pidana”. *Jurnal Lex Privatum*. Vol. VI, no. 4, 2018. <https://ejournal.unsrat.ac.id>.

Anita Sinaga, Niru. “ Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian”. *Jurnal Binamulia Hukum*. Vol. 7, no. 2, 2018, 115.

Bimantara, Dhean dan Aang Asari, “Analisis Akad Istishna Perspektif Fikih Muamalah dan Hukum Perdata”, *Jurnal Manajemen Bisnis Syariah*. Vol. 4, no. 2, 2022. 146.

Fauziyyah, Nur Azizah. “Tinjauan Fikih Muamalah Akad *Istishnā* terhadap Praktik Jual Beli Pesanan Parcel di Produsen Parcel “X”. *Jurnal Prosiding Hukum Ekonomi Syariah*. Vol. 6, no. 2, 2020, 221. https://karyailmiah.unisba.ac.id/index.php/hukum_ekonomi_syariah/article/view/22042.

Hakim, Lukman Nul. ”Ulasan Metodologi Kualitatif: Wawancara Terhadap Elit”. *Journal Aspirasi*. Vol. 4, no. 2, 2013. 168. <https://jurnal.dpr.go.id/index.php/aspirasi/article/view>.

Hannanong, Ismail dan Aris, “*Al-Qardh Al-Hasan: Soft And Benevolent Loan Pada Bank Islam, Jurnal Syari’ah dan Hukum. Vol. 16, no. 2, 2018, 1.*

Hidayat Lubis, Taufik. “Hukum Perjanjian di Indonesia”, *Jurnal Sosial dan Ekonomi. Vol.2, no. 3, 2022, 188.*

Hulaify, Akhmad. “Asas-Asas Kontrak (Akad) Dalam Hukum Syari’ah”, *Jurnal Ilmiah Manajemen. Vol. 3, no. 1, 2019. 51.*

Isma, Nurlaila dan Syahrul Mubarak Subeitan, “Wanprestasi Dalam Kontrak Bisnis Syariah Serta Penyelesaian Sengketa”. *Journal of Islamic Economics Lawa. Vol. 1, no. 2, 2021. <https://journal.iain-manado.ac.id>.*

Istiawati, Sri. “Kedudukan Perjanjian Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dalam Sengketa Konsumen”, *Jurnal Institusi Politeknik Ganesha Medan. Vol. 4, no. 1, 2021, 212.*

Kalsum, Ummi dan Eka Rizky Saputra, “Penyertaan Akad Wakalah Pada Pembiayaan Murabahah”, *Jurnal Studi Ekonomi dan Bisnis Islam. Vol. 1, no. 1, 2016, hlm. 5.*

Khalid, Afif “Penafsiran Hukum Oleh Hakim Dalam Sistem Peradilan di Indonesia”, *Jurnal Al’ Adl. Vol. 6. No. 11, 2014, 25.*

Kustian, Hendri. “Analisis Putusan Pengadilan Negeri Kayu Agung Terhadap Tindak Pidana Pengrusakan Gereja di Dusun II Desa Mekar Sari Kecamatan Rantau Alai (Studi Kasus Nomor 298/Pid.B/2018/PN Kag)”. *Skripsi. Palembang: Universitas Muhammadiyah Palembang, 2019.*

Latifah Al Usmaniyah, Sirril. “Penerapan Akad Ijarah Muntahiya Bit Tamlik Pada Bank Syariah”, *Jurnal Al-Kharaj. Vol. 2, no. 1, 2022, 4.*

Lie, Cathleen, et.al. “Pengenalan Hukum Kontrak dalam Hukum Perdata Indonesia”, *Jurnal Kewarganegaraan. Vol. 7, no. 1, 2023. 923.*

- Lisa. “Pelaksanaan Jual Beli *Istishnā*’ Terhadap Pemesanan Teralis (Studi Kasus Pada Bengkel Las di Kecamatan Baitussalam, Kabupaten Aceh Besar)”. *Skripsi*. Banda Aceh: UIN Ar-Raniry Banda Aceh. 2019.
- Miftahus Salam. “Asas-Asas Perjanjian Dalam Hukum Perjanjian Syariah”. *Jurnal Asy-Syari’ah*. Vol. 3, no. 2, 2017. 5, <https://ejournal.inzah.ac.id>.
- Mujiatun, Siti. “Jual Beli Dalam Perspektif Islam: Salam dan Istishna’”. *Jurnal Riset Akuntansi dan Bisnis*. Vol. 13, no. 2, 2013. <https://jurnal.umsu.ac.id/index.php/akuntansi/article>.
- Munib, Abdul. “Hukum Islam dan Muamalah”. *Jurnal Penelitian dan Pemikiran Keislaman*. Vol. 5, no. 1, 2018. <https://journal.uim.ac.id/index.php/alulum/article/download/363/266/>.
- Mustori dan Rohmani. “Analysis of the Implementation of the Istishna’ Agreement on Sharia Housing in Palima Grand City, Serang, Indonesia”. *International Journal of Islamic Economics*. Vol. 4, no. 1, 2022. <https://e-journal.metrouniv.ac.id>.
- Nathania Maramis, Stephanie. “Kajian Hukum Tentang Keabsahan Jual Beli Online Pada Aplikasi Facebook”. *Jurnal Lex Privatum*. Vol. XI, no. 4, 2023, 3, <https://ejournal.unsrat.ac.id>.
- Novianti, Tri. “Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Melalui Lembaga Arbitrase”. *Journal Petita*. Vol. 4, no. 1, 2022. <https://journal.unrika.ac.id/index.php/petita/index>.
- Prastyawati, Ummi Nurjannah. “Analisis Putusan Pengadilan Tinggi Agama Surabaya Dalam Perkara Gugatan Ekonomi Syariah Tentang Wanprestasi Akad *Al-Qard* Dan Akad *Ijārah* (Studi Kasus Putusan Perkara Nomor 0223/Pdt.G/2015/PTA.Sby)”. *Journal UM Surabaya*. Vol. 2, no. 2, 2017. , <https://journal.um-surabaya.ac.id/search/view>.
- Purnawati Erna. “Penerapan Gugatan Sederhana Dalam Penyelesaian Perkara Wanprestasi Di Pengadilan Negeri Selong”. *Jurnal Juridica*. Vol. 2, no. 1, 2020, 26.

Rahmi, Diana. “Ruang Lingkup Kewenangan Peradilan Agama Dalam Mengadili Sengketa Ekonomi Syariah”. *Jurnal UIN Antasari*. Vol. 2, no. 2, 2020. <https://jurnal.uin-antasari.ac.id/index.php>.

Sa'diyah Mahmudatus, dan Nur Aziroh. “Musyarakah Dalam Fiqh Dan Perbankan Syariah”. *Jurnal Equilibrium*. Vol. 2, no. 2, 2014, 314.

Salam, Miftahus. “Asas-Asas Perjanjian Dalam Hukum Perjanjian Syariah”. *Jurnal Asy-Syari'ah*. Vol. 3, no. 2, 2017, 5. <https://ejournal.inzah.ac.id>.

Suhadi, Endi dan Ahmad Arif Fadilah. “Penyelesaian Ganti Rugi Akibat Wanprestasi Perjanjian Jual Beli Online Dikaitkan Dengan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen”. *Jurnal Inovasi Penelitian*. Vol. 2, no. 7, 2021. 1969.

Thohari, Ahmad Imam Mahfudz. “Analisis Implementasi Akad *Istisnā'* Dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Studi Kasus Developer Ahsana Properti Syariah Tuban Jawa Timur)”. *Skripsi*. Semarang: UIN Walisongo Semarang. 2020.

Timorita Yulianti, Rahmani. “Asas-Asas Perjanjian (Akad) dalam Hukum Kontrak Syari'ah”, *Jurnal Ekonomi Islam*. Vol. 2, no. 1, 2008. 101.

Peraturan Perundang-Undangan:

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

Wawancara:

Wawancara dengan Bapak Umar Faruq, S.Ag., M.S.I. Hakim Pengadilan Agama Bantul, pada 24 Agustus 2023.

Wawancara dengan Direktur PT xxxxx xxxxx xxxxxxx. Tergugat, pada 24 Agustus 2023.

Website Resmi:

Abusyuja. “Surat Al-Baqarah Ayat 275: Arab, Arti, dan Tafsirnya”,
<https://www.abusyuja.com>.

Medina Sari, Annisa. “Pengertian Somasi, Dasar Hukum, Bentuk, Cara dan
Manfaatnya”, *<https://fahum.umsu.ac.id>*.

<https://www.pa-bantul.go.id>.

Lain-lain:

Salinan Putusan Pengadilan Agama Bantul Nomor 1333/Pdt.G/2020/PA.Btl.

Salinan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (Akad) Penggugat dan Tergugat

LAMPIRAN-LAMPIRAN

Lampiran Surat Izin Observasi Pengadilan Agama Bantul



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
PROFESOR KIAI HAJI SAIFUDDIN ZUHRI PURWOKERTO
FAKULTAS SYARIAH

Jalan Jenderal A. Yani, No. 40A Purwokerto 53126
Telepon (0281) 635624 Faksimili (0281) 636553

Nomor : B-1541/Un.19/D.Syariah/PP.05.3/6/2023

20 Juni 2023

Lamp. : -

Hal : Permohonan Izin Observasi Pendahuluan

Kepada Yth:
Ketua Pengadilan Agama Bantul
Di
Tempat

Assalamualaikum Wr.Wb.

Dalam rangka pengumpulan data guna penyusunan Proposal Skripsi, maka kami mohon Bapak/Ibu berkenan memberikan izin observasi kepada mahasiswa/i kami:

1. Nama : Andrea Ayuning Tyas
2. NIM : 1917301124
3. Semester/ Program Studi : VIII/ Hukum Ekonomi Syariah
4. Tahun Akademik : 2022/2023
5. Alamat : Jl. Letkol Sudarso Rt.05 Rw.02 Desa Bajing Wetan, Kecamatan Kroya, Kabupaten Cilacap
6. No Hp : 0877 2119 2534
7. Judul Proposal Skripsi : Analisis Gugatan Wanprestasi Terhadap Akad Jual Beli Istimna'

Observasi tersebut akan dilaksanakan dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Obyek yang diobservasi : Putusan Nomor 1333/Pdt.G/2020/PA.Btl
2. Tempat/ Lokasi : Pengadilan Agama Bantul
3. Waktu Observasi : Bulan Juni 2023

Demikian permohonan ini kami buat, atas perhatian dan perkenan Bapak/Ibu disampaikan terima kasih.

Wassalamualaikum Wr.Wb.



Dekan,
Kantor Jurusan Hukum Ekonomi Syariah

Sis Sunaryo

Lampirat Surat Permohonan Izin Observasi Tergugat



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
PROFESOR KIAI HAJI SAIFUDDIN ZUHRI PURWOKERTO
FAKULTAS SYARIAH

Jalan Jenderal A. Yani, No. 40A Purwokerto 53128
Telepon (0281) 635624 Faksimili (0281) 636553

Nomor : B-1962/Un.19/D.Syariah/PP.05.3/8/2023
Lamp. : -
Hal : **Permohonan Izin Riset Individual**

21 Agustus 2023

Kepada Yth:
Direktur PT Salam Teguh Perkasa
Di
Tempat

Assalamu 'alaikum Wr.Wb.

Dalam rangka pengumpulan data guna penyusunan skripsi, maka kami mohon Bapak/Ibu berkenan memberikan izin riset (penelitian) kepada mahasiswa/i kami:

1. Nama : Andrea Ayuning Tyas
2. NIM : 1917301124
3. Semester/ Program Studi : IX (Sembilan) Hukum Ekonomi Syariah
4. Tahun Akademik : 2023/2024
5. Alamat : Jl. Letkol Sudarso Rt. 05 Rw.02 Bajing Wetan, Kroya, Cilacap
6. No. HP : 0877 2119 2534
7. Judul : ANALISIS GUGATAN WANPRESTASI TERHADAP AKAD JUAL BELI ISTISNA' (Studi Analisis Putusan Pengadilan Agama Bantul Nomor 1333/Pdt.G/2020/PA.Btl)

Riset (penelitian) tersebut akan dilaksanakan dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Obyek : Akad Istisna Pada Putusan Nomor 1333/Pdt.G/2020/PA.Btl (Sengketa Ekonomi Syariah)
2. Tempat/Lokasi : PT Salam Teguh Perkasa
3. Waktu Penelitian : 24 Agustus 2023
4. Metode Penelitian : Wawancara, Dokumentasi

Demikian permohonan ini kami buat, atas perhatian dan perkenan Bapak/Ibu disampaikan terima kasih.

Wassalamu 'alaikum Wr.Wb.



Dekan,
Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah

Agnis Sunaryo

Lampiran Hasil Wawancara Hakim

Hasil Wawancara

Narasumber : Umar Faruq, S.Ag., M.S.I.

Jabatan : Hakim Pengadilan Agama Bantul

Tanggal Pelaksanaan : 24 Agustus 2023

Tempat Pelaksanaan : Pengadilan Agama Bantul

Q	Bagaimana alur penyelesaian sengketa ekonomi syariah di Pengadilan Agama Bantul?
A	Alur penyelesaian sengketa ekonomi syariah di Pengadilan Agama Bantul sesuai dengan hukum acara perdata pada umumnya, khusus ekonomi syariah ada dua jenis gugatan, yaitu gugatan biasa dan gugatan sederhana. Tahapannya yaitu dimulai dari pendaftaran, penetapan majelis hakim, hakim menentukan hari sidang, jurusita memanggil para pihak untuk melaksanakan persidangan, majelis hakim menawarkan mediasi sesuai dengan PERMA No. 1 Tahun 2016, pemeriksaan perkara (pembacaan surat gugatan, replik, duplik, pembuktian, kesimpulan, musyawarah hakim, pembacaan putusan)
Q	Apa dasar hukum yang digunakan hakim dalam memutus bahwa Putusan Nomor 1333/Pdt.G/2020/PA.Btl termasuk dalam gugatan biasa?
A	Gugatan biasa karena penggugat mengajukan perkara tersebut ke dalam gugatan biasa agar diproses sesuai dengan ketentuan gugatan biasa yang artinya tidak menggunakan dasar hukum sebagaimana pada PERMA Nomor 15 Tahun 2015 walaupun

	perkara tersebut dapat diselesaikan dengan ketentuan gugatan sederhana
Q	Bagaimana pertimbangan hukum hakim dalam memutus Putusan Nomor 1333/Pdt.G/2020/PA.Btl? kemudian apa yang dijadikan dasar hukum hakim dalam memutus sengketa tersebut?
A	Pertimbangan hakim dalam memutus Putusan Nomor 1333/Pdt.G/2020/PA.Btl berdasarkan ketentuan yang ada pada Fatwa DSN MUI, KHES, dan KUH Perdata
Q	Mengapa gugatan wanprestasi dari penggugat yang dirugikan atas sengketa tersebut ditolak?
A	Karena menurut ketentuan Fatwa DSN MUI tentang jual beli <i>istishnā'</i> kesepakatan waktu penyerahan barang harus ditentukan jika dikaitkan dengan ketentuan yang ada pada Pasal KHES tidak dapat dikategorikan sebagai wanprestasi, kemudian penggugat belum pernah menyatakan somasi kepada tergugat, seharusnya di somasi terlebih dahulu agar dapat dikatakan wanprestasi. Somasi dilakukan sebanyak tiga kali berdasarkan kebiasaan di pengadilan.
Q	Apa alasan hakim menyatakan bahwa akad jual beli <i>istishnā'</i> dinyatakan sah meskipun tanpa kesepakatan waktu penyerahan barang yang ada pada ketentuan Fatwa DSN MUI No 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang jual beli istisna?
A	Karena lebih mempertimbangkan kepada Pasal 1338 KUH

	Perdata (<i>Asas pacta sunt servanda</i>) dan akad tersebut sesuai dengan pasal 26 KHES, kemudian pihak penggugat tidak meminta untuk membatalkan akad, melainkan penggugat memohon kepada majelis hakim untuk menyatakan sah pada akad <i>istiṣnā'</i> tersebut
Q	Apakah penggugat dan tergugat sudah memenuhi rukun dan syarat jual beli <i>istiṣnā'</i> ?
A	Sudah sesuai karena memenuhi rukun seperti adanya kedua belah pihak yang berakad, ijab qabul akad, dan objek akad. Syarat dari akad pun sudah terpenuhi seperti ke ridho an para pihak dalam membuat akad, menyebutkan spesifikasi dan harga barang pesanan.
Q	Apakah hakim hanya mempertimbangkan perjanjian tertulis saja atau sudah menanyakan adakah perjanjian secara lisan oleh penggugat dan tergugat terkait kesepakatan waktu penyerahan barang pada akad jual beli <i>istiṣnā'</i> ?
A	Hakim hanya mempertimbangkan perjanjian tertulis sesuai bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak dan pada perkara ini para pihak tidak mengajukan alat bukti saksi sehingga tidak memungkinkan untuk menanyakan hal tersebut.

Lampiran Hasil Wawancara Tergugat

Hasil Wawancara

Narasumber : Tergugat

Jabatan : Direktur PT X

Waktu Pelaksanaan : 25 Agustus 2023

Tempat Pelaksanaan : PT X

Q	Mengapa pada jual beli tanah menggunakan akad <i>istiṣnā'</i> ?
A	Karena pembeli dan penjual telah sepaham bahwa kavling tanah termasuk barang manufaktur dan kavling tanah yang diperjual belikan pada saat itu masih dalam kondisi mentah, sehingga membutuhkan proses pembuatan untuk sampai ke tahap matang
Q	Apakah pada saat melakukan perjanjian jual beli <i>istiṣnā'</i> objek akad sudah dijelaskan secara jelas spesifikasi nya?
A	Sudah, yaitu satu unit tanah kavling no. unit B54 dengan luas 90 m ² yang terletak di Bantul, D.I. Yogyakarta
Q	Bagaimana kesepakatan pembayaran pada saat melakukan akad jual beli <i>istiṣnā'</i> ?
A	Pembayaran dilakukan secara angsuran atau bertahap
Q	Apakah pada saat melakukan perjanjian jual beli istisna kedua belah pihak melakukan dengan unsur kerelaan/ridha?
A	Iya dengan saling ridha sehingga dibuatlah perjanjian akad

	tersebut
Q	Apakah para pihak membuat kesepakatan waktu penyerahan barang pesanan secara lisan? Sehingga tidak ditemukan di perjanjian tertulis?
A	Tidak, hanya tertulis
Q	Mengapa tidak membuat kesepakatan waktu penyerahan barang pesanan pada akad jual beli <i>istiṣnā'</i> ?
A	Karena pemesan dan penjual sudah saling mempercayakan satu sama lain dan menurut pemesan dan penjual kesepakatan waktu penyerahan barang pesanan tidak harus ada pada akad <i>istiṣnā'</i>

Lampiran Dokumentasi

Wawancara dengan Direktur PT X selaku Tergugat



Wawancara pada tanggal 25 Agustus 2023 di PT X

Lampiran Dokumentasi

Wawancara dengan Bapak Umar Faruq S.Ag., M.S.I.

Hakim Pengadilan Agama Bantul



Wawancara pada tanggal 24 Agustus 2023 di Pengadilan Agama Bantul





Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 1333/Pdt.G/2020/PA.Btl

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ
DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Agama Bantul yang memeriksa dan mengadili perkara tertentu pada tingkat pertama dalam sidang Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan dalam perkara Ekonomi Syariah yang diajukan oleh:

PENGGUGAT, umur 30 tahun, agama Islam, pekerjaan xxxxxxxx
xxxxxx, pendidikan S1, tempat kediaman di xx xxxxxxxx
xx xxxx xx xxx, Desa xxxxxxxx, Kecamatan
xxxxxxxxxxxx, Kabupaten Pati, xxxx xxxxxxx, dalam hal
ini memberikan kuasa khusus kepada Rinanto
Suryadhimirtha, S.H., M.Sc, Sigit Riyanto, SH, Rahmat
Nugroho, SH, dan Kharis Mudakir, SHI, MHI,
semuanya Advokat/Pengacara yang berkantor di Law
Office Rinanto Suryadhimirtha & Associates Perum
Griya Taman Asri (GTA) Blok C No.316,
Pandowoharjo, Kecamatan Sleman, Kabupaten Sleman
berdasarkan surat Kuasa khusus tanggal 7 Desember
2020 yang telah didaftar dalam Register Kuasa Nomor
708/XII/2020 tanggal 28 Desember 2020, sebagai
Penggugat;

melawan

Tn. TERGUGAT, xxxxxxxx xx xxxxxx xxxxxx xxxxxxxx yang beralamat di
Jeruk

Legi No. 50 RT. 021 Desa xxxxxxxxxxxx
Kecamatan xxxxxxxxxxxx Kabupaten Bantul D.I.
Yogyakarta sebagai **Tergugat;**

Pengadilan Agama tersebut;

Telah membaca dan mempelajari berkas perkara;



Telah mendengar keterangan Penggugat dan Tergugat di persidangan ;
Telah memeriksa alat-alat bukti Penggugat dan Tergugat;

Hal. 1 dari 20 Hal. Putusan No.1333/Pdt.G/2020/PA.Btl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DUDUK PERKARA

Bahwa Penggugat dengan surat gugatannya yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Bantul pada tanggal 11 Desember 2020 dengan register perkara Nomor 1333/Pdt.G/2020/PA.Btl, dengan perubahan olehnya sendiri di depan persidangan, mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 2 Januari 2018 Penggugat sebagai konsumen pembeli telah membeli tanah kavling kepada Tergugat berdasarkan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (Akad Istishna') XXXXXXXXXXXX2 perihal jual beli satu unit kavling No.Unit B54 dengan luas 90m² (Sembilan puluh meter persegi) dengan harga Rp.136.400.000,- (Seratus tiga puluh enam juta empat ratus ribu Rupiah), yang menggunakan SHM No.08718/ Argomulyo, SHM No.08717/ Argomulyo dan SHM No.04863/ Argomulyo yang terletak di Kelurahan Argomulyo, Kecamatan Sedayu, Kabupaten Bantul, D.I.Yogyakarta milik Tergugat yang telah dibayar secara terang dan tunai kepada Tergugat, mohon disebut sebagai : Obyek Sengketa

2. Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan di atas, Penggugat telah membayar secara terang dan tunai kepada Tergugat dengan rincian sebagai berikut :

- a. Pembayaran Booking Fee sebesar Rp.3.000.000,- (Tiga juta Rupiah) pada tanggal 23 Desember 2017
- b. Pembayaran DP awal melalui rekening Bank Mandiri atas nama Tergugat/ Tn TERGUGAT sebesar Rp.27.900.000,- (Dua puluh tujuh juta Sembilan ratus ribu Rupiah)
- c. Angsuran selama 1 tahun (12) kali sebesar Rp.8.525.000,- (Delapan juta lima ratus dua puluh lima ribu Rupiah)

Sehingga jumlah keseluruhan yang dibayarkan Penggugat kepada Tergugat sebesar Rp.133.200.000,- (Seratus tiga puluh tiga juta dua ratus ribu Rupiah);

3. Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan di atas, selanjutnya Penggugat telah menagih kepada Tergugat atas satu unit kavling No.Unit B.54 dengan luas 90 m² (Sembilan puluh meter

Hal. 2 dari 20 Hal. Putusan No.1333/Pdt.G/2020/PA.Btl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persegi) XXXXXXXXXXXX2 tersebut, tetapi tidak pernah direalisasikan oleh Tergugat, yang dimana menggunakan SHM No.08718/ Argomulyo, SHM No.08717/ Argomulyo dan SHM No.04863/ Argomulyo yang terletak di Kelurahan Argomulyo, Kecamatan Sedayu, Kabupaten Bantul, D.I.Yogyakarta milik Tergugat yang telah dibayar secara terang dan tunai tersebut adalah sah secara hukum yang mengikat antara Penggugat dan Tergugat, maka Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik berhak mendapatkan perlindungan hukum.

Vide : Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 3201 K/PDT/1991 tanggal 30 Januari 1996 dinyatakan : *“Pembeli yang beritikad baik haruslah dilindungi”*

Vide : Pasal 4 (empat) UU No.8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen dan Penjelasannya , Hak Konsumen yang berbunyi Poin A “ Hak atas kenyamanan, keamanan dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan / jasa “ dan Poin E “ Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut “

Vide : Pasal 45 (empat puluh lima) ayat 1 (satu) UU No.8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen dan Penjelasannya, yang berbunyi “ Setiap Konsumen yang dirugikan dapat menggugat Pelaku Usaha melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa antara Konsumen dan Pelaku Usaha atau melalui peradilan yang berada di lingkungan peradilan umum “

Vide : Pasal 46 ayat 1 (satu) poin A dalam UU No.8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen dan Penjelasannya, yang berbunyi “ Gugatan atas pelanggaran Pelaku Usaha dapat dilakukan oleh : a. Seorang Konsumen yang dirugikan atau ahli waris yang bersangkutan “

4. Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan di atas, kenyataan sesungguhnya hingga gugatan didaftarkan dalam perkara a quo Penggugat sebagai konsumen pembeli terus menagih kepada Tergugat untuk dilakukan penyerahan satu unit kavling No.Unit B54 dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

luas 90 m² (Sembilan puluh meter persegi) dengan harga Rp.136.400.000,- (Seratus tiga puluh enam juta empat ratus ribu Rupiah) yang telah dibayar secara terang dan tunai, yang menggunakan SHM No.08718/ Argomulyo, SHM No.08717/ Argomulyo dan SHM No.04863/ Argomulyo yang terletak di Kelurahan Argomulyo, Kecamatan Sedayu, Kabupaten Bantul, D.I.Yogyakarta milik Tergugat tetapi kenyataan yang sesungguhnya Tergugat tidak menyerahkan satu unit kavling No.Unit B54 dengan luas 90 m² (Sembilan puluh meter persegi) tersebut kepada Penggugat, sehingga jelas Tergugat telah melakukan Wanprestasi kepada Penggugat

Vide : Pasal 1233 KUH Perdata KUH Perdata oleh Prof Subekti,SH dan R.Tjitrosudibio, Ctk.Ke-31 (edisi revisi), PT Pradnya Paramita, Jakarta, hlm.323 dinyatakan : “ Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena Undang-undang

Selanjutnya dalam pasal 1234 KUH Perdata dinyatakan : “ Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu “

5. Bahwa merujuk hal-hal yang diuraikan di atas, selanjutnya Tergugat memberikan iming-iming janji kepada Penggugat untuk mengembalikan uang pembayaran sebesar Rp.133.400.000,- (Seratus tiga puluh tiga juta empat ratus ribu Rupiah), tetapi hingga gugatan perkara a quo didaftarkan tidak ada realisasi apa pun dari Tergugat, hanya janji janji belaka

6. Bahwa sampai dengan gugatan dalam perkara a quo diajukan Tergugat telah nyata-nyata mempunyai Itikad buruk yaitu telah Ingkar Janji / Wanprestasi karena tidak menyerahkan satu unit kavling No.Unit B54 dengan luas 90 m² (Sembilan puluh meter persegi) dengan harga Rp.136.400.000,- (Seratus tiga puluh enam juta empat ratus ribu Rupiah) yang telah dibayar secara terang dan tunai, yang menggunakan SHM No.08718/ Argomulyo, SHM No.08717/ Argomulyo dan SHM No.04863/ Argomulyo yang terletak di Kelurahan Argomulyo, Kecamatan Sedayu, Kabupaten Bantul, D.I.Yogyakarta milik Tergugat tetapi kenyataan yang sesungguhnya Tergugat tidak menyerahkan satu unit

Hal. 4 dari 20 Hal. Putusan No.1333/Pdt.G/2020/PA.P



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kavling No.Unit B54 dengan luas 90 m² (Sembilan puluh meter persegi) tersebut kepada Penggugat, dan atau tidak mengembalikan uang pembayaran sebesar Rp.133.200.000,- (Seratus tiga puluh tiga juta dua ratus ribu Rupiah) kepada Penggugat;

7. Bahwa untuk menjamin dipenuhinya tuntutan Penggugat, maka kami mohon kepada Ketua Pengadilan Agama Bantul Cq Majelis Hakim Yang Terhormat pemeriksa perkara a quo untuk meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap SHM No.08718/ Argomulyo, SHM No.08717/ Argomulyo dan SHM No.04863/ Argomulyo yang terletak di Kelurahan Argomulyo, Kecamatan Sedayu, Kabupaten Bantul, D.I.Yogyakarta milik Tergugat

Vide : Pasal 227 HIR/ Pasal 261 RBg ayat 1 (satu) Perihal Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) menyatakan “ Jika ada prasangka yang beralasan bahwa orang yang berhutang selama belum dijatuhkan putusan Hakim yang mengalahkan belum dapat dijalankan, mencari daya upaya menggelapkan atau melarikan barangnya baik yang tetap maupun yang tidak tetap dengan maksud akan menjauhkan barang itu dari penagih hutang, maka atas surat permintaan dari orang yang berkepentingan itu dapatlah Ketua Pengadilan itu memberi perintah agar barang itu akan menjaga hak orang yang mengajukan permintaan itu dan juga harus diberitahukan kepada yang meminta agar menghadap di persidangan yang akan datang guna menerangkan dan menguatkan gugatannya.”

Vide : Prof.Sudikno Mertokusumo,S.H. dalam bukunya “Hukum Acara Perdata Indonesia”, Liberty, Yogyakarta, Ctk.Ketiga, 1981, hlm.58 menjelaskan : ” Sita jaminan merupakan tindakan persiapan dari pihak Penggugat dalam bentuk permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri untuk menjamin dapat dilaksanakannya putusan Perdata dengan menguankan atau menjual barang Debitur yang disita guna memenuhi tuntutan Penggugat. Penyitaan ini dapat terjadi berdasarkan perintah Ketua Pengadilan Negeri atas permintaan kreditur atau Penggugat (pasal 227 ayat 1 HIR, 261 ayat 1 Rbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam konkretnya permohonan diajukan kepada Hakim yang memeriksa perkara yang bersangkutan, jadi bukan kepada Ketua Pengadilan Negeri, oleh karena sita jaminan itu pada hakekatnya sudah menilai pokok sengketa dan Hakim yang memeriksa perkara itu pulalah yang memerintahkan dengan surat penetapan ”.

8. Bahwa oleh karena Gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang otentik maka adalah sah dan dapat dipertanggung jawabkan kebenarannya secara Hukum sehingga adalah sangat beralasan apabila putusan ini dapat dilaksanakan secara serta merta (uitvoerbaar bij voorraad) walaupun ada upaya Verzet, Banding maupun Kasasi ;

Berdasarkan hal - hal tersebut diatas , kami mohon kepada Ketua Pengadilan Agama Bantul cq Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo berkenan untuk menerima, memeriksa dan memutuskan Perkara ini dengan Putusan sebagai berikut:

PRIMAIR

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharganya Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap SHM No.08718/ Argomulyo, SHM No.08717/ Argomulyo dan SHM No.04863/ Argomulyo yang terletak di Kelurahan Argomulyo, Kecamatan Sedayu, Kabupaten Bantul, D.I.Yogyakarta milik Tergugat;
3. Menyatakan secara Hukum bahwa Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (Akad Istishna’) Xxxxxxxxxx2 tertanggal 2 Januari 2018 adalah Sah dan mengikat kedua belah pihak (Vide : Pasal 1338 KUH Perdata) beserta akibat hukumnya;
4. Menyatakan secara Hukum bahwa Tergugat telah melakukan Ingkar janji / Wanprestasi;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian Materiil kepada Penggugat sebesar Rp.133.200.000,- (Seratus tiga puluh tiga juta dua ratusribu Rupiah);

Hal. 6 dari 20 Hal. Putusan No.1333/Pdt.G/2020/PA.Btl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menyatakan dan menetapkan bahwa Putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (Uitvoerbaar bij voorraad), meskipun ada upaya Hukum Verzet, Banding maupun Kasasi;

7. Membebankan seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada Tergugat;

SUBSIDIAIR :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil – adilnya.

Bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat diwakili kuasanya hadir di persidangan sedangkan Tergugat tidak datang menghadap dipersidangan dan tidak menyuruh orang lain sebagai wakil atau kuasanya, meskipun telah dipanggil secara resmi dan patut sebagaimana surat panggilan Nomor 1333/Pdt.G/2020/PA.Btl tanggal 21 Desember 2020, 29 Desember 2020 dan 12 Januari 2021, sedang tidak ternyata ketidakhadiran Tergugat tersebut disebabkan oleh suatu halangan yang sah;

Bahwa kemudian dibacakanlah surat gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Bahwa setelah tahap pembuktian, Tergugat hadir menghadap di persidangan dan kemudian Majelis Hakim berusaha mendamaikan kedua belah pihak agar dapat menyelesaikan perkaranya secara kekeluargaan, namun tidak berhasil sehingga kemudian Majelis Hakim memerintahkan kedua belah pihak untuk menempuh upaya mediasi;

Bahwa Penggugat dan Tergugat telah menempuh upaya mediasi dengan mediator Heniy Astiyanto, S.H., mediator non hakim di Pengadilan Agama Bantul, namun menurut laporan mediator tersebut tertanggal 26 Januari 2021, para pihak tidak berhasil mencapai kesepakatan;

Bahwa untuk meneguhkan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti sebagai berikut:

1. Fotokopi Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (Akad Istishna') Taman Darussalam 2 tanggal 2 Januari 2018, telah diberi meterai cukup, telah dinazegelen dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, diberi kode P.1;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotokopi kuitansi pembayaran fee booking Kavling B54 Tanggal 10 skema 1 tahun sebesar Rp.200.000,00 (Dua ratus ribu rupiah) tertanggal 23 Desember 2017 dengan nomor kwitansi 00857, telah diberi meterai cukup, telah dinazegelen dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, diberi kode P.2;
3. Fotokopi kuitansi pembayaran booking fee dan pelunasan DP 25 % unit Kavling tanah No. B54 XXXXXXXXXXXX2 sebesar Rp.30.900.000,00 (Tiga puluh juta sembilan ratus ribu rupiah) tertanggal 2 Januari 2018 dengan nomor kwitansi 00029, telah diberi meterai cukup, telah dinazegelen dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, diberi kode P.3;
4. Fotokopi kuitansi pembayaran pembayaran pertama angsuran unit B54 XXXXXXXXXXXX2 sebesar Rp.8.525.000,00 (Delapan juta lima ratus dua puluh lima ribu rupiah) tertanggal 19 Februari 2018 dengan nomor kwitansi 00926, telah diberi meterai cukup, telah dinazegelen dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, diberi kode P.4;
5. Fotokopi kuitansi pembayaran pembayaran kedua angsuran unit B54 XXXXXXXXXXXX2 sebesar Rp.8.525.000,00 (Delapan juta lima ratus dua puluh lima ribu rupiah) tertanggal 22 Maret 2018 dengan nomor kwitansi 1446, telah diberi meterai cukup, telah dinazegelen dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, diberi kode P.5;
6. Fotokopi kuitansi pembayaran pembayaran ketiga angsuran unit B54 XXXXXXXXXXXX2 sebesar Rp.8.525.000,00 (Delapan juta lima ratus dua puluh lima ribu rupiah) tertanggal 19 Mei 2018 dengan nomor kwitansi 1006, telah diberi meterai cukup, telah dinazegelen dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, diberi kode P.6;
7. Fotokopi kuitansi pembayaran pembayaran keempat angsuran unit B54 XXXXXXXXXXXX2 sebesar Rp.8.525.000,00 (Delapan juta lima ratus dua puluh lima ribu rupiah) tertanggal 23 Juni 2018 dengan nomor kwitansi 1237, telah diberi meterai cukup, telah dinazegelen dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, diberi kode P.7;
8. Fotokopi kuitansi pembayaran pembayaran kelima angsuran unit B54 XXXXXXXXXXXX2 sebesar Rp.8.525.000,00 (Delapan juta lima ratus dua puluh

Hal. 8 dari 20 Hal. Putusan No.1333/Pdt.G/2020/PA.Btl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lima ribu rupiah) tertanggal 09 Agustus 2018 dengan nomor kwitansi 1274, telah diberi meterai cukup, telah dinazegelen dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, diberi kode P.8;

9. Fotokopi kuitansi pembayaran keenam angsuran unit B54 XXXXXXXXXXXX2 sebesar Rp.8.525.000,00 (Delapan juta lima ratus dua puluh lima ribu rupiah) tertanggal 05 September 2018 dengan nomor kwitansi 1449, telah diberi meterai cukup, telah dinazegelen dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, diberi kode P.9;

10. Fotokopi kuitansi pembayaran ketujuh angsuran unit B54 XXXXXXXXXXXX2 sebesar Rp.8.525.000,00 (Delapan juta lima ratus dua puluh lima ribu rupiah) tertanggal 09 Oktober 2018 dengan nomor kwitansi 1611, telah diberi meterai cukup, telah dinazegelen dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, diberi kode P.10;

11. Fotokopi kuitansi pembayaran kedelapan angsuran unit B54 XXXXXXXXXXXX2 sebesar Rp.8.525.000,00 (Delapan juta lima ratus dua puluh lima ribu rupiah) tertanggal 07 November 2018 dengan nomor kwitansi 1773, telah diberi meterai cukup, telah dinazegelen dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, diberi kode P.11;

12. Fotokopi kuitansi pembayaran kesembilan angsuran unit B54 XXXXXXXXXXXX2 sebesar Rp.8.525.000,00 (Delapan juta lima ratus dua puluh lima ribu rupiah) tertanggal 09 Oktober 2018 dengan nomor kwitansi 1924, telah diberi meterai cukup, telah dinazegelen dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, diberi kode P.12;

13. Fotokopi kuitansi pembayaran kesepuluh angsuran unit B54 XXXXXXXXXXXX2 sebesar Rp.8.525.000,00 (Delapan juta lima ratus dua puluh lima ribu rupiah) tertanggal 09 Februari 2019 dengan nomor kwitansi 02277, telah diberi meterai cukup, telah dinazegelen dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, diberi kode P.13;

14. Fotokopi kuitansi pembayaran kesebelas angsuran unit B54 XXXXXXXXXXXX2 sebesar Rp.8.525.000,00 (Delapan juta lima ratus dua puluh lima ribu rupiah) tertanggal 08 Maret 2019 dengan nomor

Hal. 9 dari 20 Hal. Putusan No.1333/Pdt.G/2020/PA.Btl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kwitansi 02413, telah diberi meterai cukup, telah dinazegelen dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, diberi kode P.14;

15. Fotokopi kuitansi pembayaran keduabelas angsuran unit B54 Xxxxxxxxxx2 sebesar Rp.8.525.000,00 (Delapan juta lima ratus dua puluh lima ribu rupiah) tertanggal 20 Mei 2019 dengan nomor kwitansi 02738, telah diberi meterai cukup, telah dinazegelen dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, diberi kode P.15;

16. Fotokopi slip setoran tunai Bank Mandiri ke rekening PT Salam Teguh Perkasa Tanggal 9 Oktober 2018 sebesar Rp.8.525.000,00 (Delapan juta lima ratus dua puluh lima ribu rupiah), telah diberi meterai cukup, telah dinazegelen dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, diberi kode P.16;

17. Fotokopi slip setoran tunai Bank Mandiri ke rekening PT Salam Teguh Perkasa Tanggal 20 Mei 2019 sebesar Rp.8.525.000,00 (Delapan juta lima ratus dua puluh lima ribu rupiah), telah diberi meterai cukup, telah dinazegelen dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, diberi kode P.17;

18. Fotokopi slip setoran tunai Bank Mandiri ke rekening PT Salam Teguh Perkasa Tanggal 5 September 2018 sebesar Rp.8.525.000,00 (Delapan juta lima ratus dua puluh lima ribu rupiah), telah diberi meterai cukup, telah dinazegelen dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, diberi kode P.18;

19. Fotokopi slip setoran tunai Bank Mandiri ke rekening PT Salam Teguh Perkasa Tanggal 8 Maret 2019 sebesar Rp.8.525.000,00 (Delapan juta lima ratus dua puluh lima ribu rupiah), telah diberi meterai cukup, telah dinazegelen dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, diberi kode P.19;

20. Fotokopi dari fotokopi pamflet Taman Darussalam Yogyakarta, telah diberi meterai cukup, telah dinazegelen dan telah dicocokkan dengan fotokopinya yang ternyata sesuai, diberi kode P.20;

Hal. 10 dari 20 Hal. Putusan No.1333/Pdt.G/2020/PA.Btl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Fotokopi dari fotokopi daftar harga special gathering XXXXXXXXXXXX2, telah diberi meterai cukup, telah dinazegelen dan telah dicocokkan dengan fotokopinya yang ternyata sesuai, diberi kode P.21;
22. Fotokopi dari fotokopi denah lokasi XXXXXXXXXXXX2, telah diberi meterai cukup, telah dinazegelen dan telah dicocokkan dengan fotokopinya yang ternyata sesuai, diberi kode P.22;
23. Fotokopi Surat Tanda Terima Laporan Polisi Nomor STTLP-B/198/VIII/2020/DIY/Res Bantul tanggal 05 Agustus 2020, telah diberi meterai cukup, telah dinazegelen dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, diberi kode P.23;
24. Fotokopi dari fotokopi Permohonan Blokir Nomor MP.02/2097-34.02/X/2020 tanggal 07 Oktober 2020 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul, telah diberi meterai cukup, telah dinazegelen dan telah dicocokkan dengan fotokopinya yang ternyata sesuai, diberi kode P.24;
25. Fotokopi kuitansi Pembayaran Blokir Nomor berkas 69698/2020 tanggal 21 Oktober 2020 sebesar Rp.50.000,00 (lima puluh ribu rupiah) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul, kuitansi Pembayaran Blokir Nomor berkas 69696/2020 tanggal 21 Oktober 2020 sebesar Rp.50.000,00 (lima puluh ribu rupiah) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul dan Fotokopi kuitansi Pembayaran Blokir Nomor berkas 69694/2020 tanggal 21 Oktober 2020 sebesar Rp.50.000,00 (lima puluh ribu rupiah) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul telah diberi meterai cukup, telah dinazegelen dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, diberi kode P.25

Bahwa Penggugat menyatakan tidak mengajukan saksi-saksi;

Bahwa setelah Penggugat mengajukan alat-alat buktinya, Majelis Hakim telah membacakan putusan sela terhadap permohonan sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat yang isinya pada pokoknya Majelis Hakim menolak permohonan sita jaminan tersebut;

Hal. 11 dari 20 Hal. Putusan No.1333/Pdt.G/2020/PA.Bt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa setelah pembacaan putusan sela, Tergugat mengajukan eksepsi absolut yang isinya menyatakan Pengadilan Agama tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo;

Bahwa terhadap eksepsi absolut tersebut Majelis Hakim telah membacakan putusan sela yang isinya pada pokoknya menolak eksepsi absolut Tergugat;

Bahwa untuk meneguhkan dalil bantahannya dalam pokok perkara, Tergugat mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Salinan Putusan Nomor 743/Pdt.G/2020/PA.Btl tanggal 21 Desember 2020 yang dikeluarkan oleh Panitera Pengadilan Agama Bantul, telah dinazzegegel dengan meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai, diberi tanda T.1;
2. Fotokopi Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (Akad Istishna') XXXXXXXXXXXX2 antara Penggugat dan Tergugat tertanggal 2 Januari 2018, telah dinazzegegel dengan meterai cukup namun tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, diberi tanda T.2;

Bahwa Tergugat menyatakan tidak akan mengajukan bukti saksi;

Bahwa Penggugat telah mengajukan kesimpulan secara tertulis yang pada pokoknya tetap pada gugatannya, dan Tergugat juga telah mengajukan kesimpulan secara tertulis yang pada pokoknya menolak dalil-dalil gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa seluruh jalannya persidangan perkara ini telah dicatat dalam Berita Acara Persidangan dan untuk ringkasnya putusan ini, maka ditunjuk hal hal yang tercantum dalam Berita Acara Persidangan perkara ini yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

Dalam Eksepsi **PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa sebelum mengajukan alat-alat bukti, Tergugat mengajukan eksepsi absolut dan eksepsi obscur libel;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi absolut Majelis Hakim telah membacakan putusan sela pada tanggal 9 Februari 2021 yang isinya menolakeksepsi tersebut;

Hal. 12 dari 20 Hal. Putusan No.1333/Pdt.G/2020/PA.B.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi yang berkaitan dengan gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur, Majelis berpendapat oleh karena eksepsi tersebut diajukan oleh Tergugat setelah memasuki tahap pembuktian (telah melampaui batas pengajuan eksepsi), maka berdasarkan Pasal 125 ayat (2) jo. Pasal 133 dan Pasal 136 HIR, eksepsi tersebut patut dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa pokok permasalahan dalam perkara ini adalah apakah benar Tergugat telah melakukan wanprestasi terhadap Penggugat, karena Tergugat hingga sekarang tidak menyerahkan satu unit kavling No. Unit B54 dengan luas 90 m² kepada Penggugat, sebagaimana yang tertuang dalam akad jual beli Istishna' yang telah dibuat bersama antara Penggugat dan Tergugat pada tanggal 2 Januari 2018;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalilnya Penggugat telah mengajukan bukti surat P.1 sampai dengan P.25;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P.1 berupa fotokopi Surat Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (Akad Istishna') antara Penggugat dan Tergugat tertanggal 2 Januari 2018, yang telah dinazzege dengan meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai, yang isinya sama dengan bukti surat T.2, Majelis Hakim berpendapat telah terbukti Penggugat dan Tergugat telah membuat perjanjian Jual Beli dengan Akad Istishna' yang isinya sebagaimana tertuang dalam surat perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P.2 dan P.3 berupa fotokopi Kuitansi No. 00857 Pembayaran Booking Fee dan Kuitansi No. 00213 Pembayaran Pelunasan Unit B54, yang keduanya telah dinazzege dengan meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai, dan pula tidak dibantah oleh Tergugat, Majelis Hakim berpendapat terbukti Penggugat telah menyerahkan uang kepada Tergugat dalam bentuk Perikatan Perbuatan Sederhana (Sederhana) sebesar Rp. 200.000,00 (dua ratus ribu rupiah).



tertanggal 23 Desember 2017 untuk

Disclaimer

*Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembayaran booking fee kavling B54 dan uang sebesar Rp. 30.900.000,00 (tiga puluh juta Sembilan ratus ribu rupiah) tertanggal 2 Januari 2018 guna pembayaran booking fee dan pelunasan DP 25% unit kavling B54 XXXXXXXXXXXX2;

Menimbang, bahwa bukti surat P.4 – P.15, telah dinazzegele dengan meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai, diberi tanda dan tidak dibantah oleh Tergugat, Majelis Hakim berpendapat terbukti Penggugat sudah menyerahkan angsuran kepada PT Salam Teguh Perkasa sebanyak 12 kali, tiap angsuran sebesar Rp. 8.525.000,00 (delapan juta lima ratus dua puluh lima ribu rupiah), jika ditotal sebesar Rp. 102.300.000,00 (seratus dua juta tiga ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P.16 – P.19 yang telah dinazzegele dengan meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai, Majelis Hakim berpendapat terbukti Penggugat telah menyetor angsuran yang ke 7, 12, 6 dan 11 melalui Bank Mandiri kepada PT Salam Teguh Perkasa nomor rekening 5320008618 Bank Muamalat Cabang Wirobrajan;

Menimbang, bahwa bukti surat P.20, P.21 dan P.22 ternyata tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, maka berdasarkan Pasal 1888 KUHPerdara Majelis Hakim berpendapat bukti tersebut patut dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P.23 berupa Surat Tanda Terima Laporan Polisi atas nama pelapor PENGGUGAT, Majelis Hakim berpendapat terbukti Penggugat telah melaporkan Tergugat ke Pokres Bantul dengan aduan tindak pidana penipuan dan atau penggelapan;

Menimbang, bahwa bukti surat P.24 dan P.25 ternyata tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, maka berdasarkan Pasal 1888 KUHPerdara Majelis Hakim berpendapat bukti tersebut patut dikesampingkan;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan bantahannya Tergugat telah mengajukan bukti surat T.1 dan T.2;



Menimbang, bahwa bukti surat T.1 berupa Putusan Pengadilan Agama Bantul yang belum berkekuatan hukum tetap, Majelis Hakim berpendapat

Hal. 14 dari 20 Hal. Putusan No.1333/Pdt.G/2020/PA.Btl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan tersebut tidak dapat dijadikan pedoman sehingga patut dikesampingkan;

Menimbang, bahwa bukti surat T.2 isinya sama dengan bukti surat P.1 dan telah dipertimbangkan diatas sehingga tidak perlu dipertimbangkan ulang;

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan Penggugat yang dikuatkan dengan bukti-bukti surat yang diajukan di persidangan, Majelis Hakim telah dapat menemukan fakta-fakta yang dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat telah membuat perjanjian Jual Beli dengan Akad Istishna' dengan Tergugat selaku xxxxxxxx xx xxxxx xxxxx xxxxxxxx pada tanggal 2 Januari 2018, yang isinya pada pokoknya Penggugat telah membeli dengan cara memesan satu unit kavling No.Unit B54 dengan luas 90 m² (Sembilan puluh meter persegi) dengan harga Rp.136.400.000,- (Seratus tiga puluh enam juta empat ratus ribu Rupiah) yang terletak di Xxxxxxxxxx2, Kaliberot, Kelurahan Argomulyo, Kecamatan Sedayu, Kabupaten Bantul, kepada Tergugat;
2. Penggugat selaku pembeli (pemesan barang) satu unit kavling No.Unit B54 telah melunasi harga penjualan tersebut sebesar Rp. 133.400.000,- (Seratus tiga puluh tiga juta empat ratus ribu rupiah) kepada PT Salam Teguh Perkasa;
3. Bahwa hingga saat ini Tergugat selaku penjual belum menyerahkan obyek penjualan/pemesanan berupa satu unit kavling No.Unit B54 dengan luas 90 m² (Sembilan puluh meter persegi) tersebut kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta angka 1 diatas nampak jelas adanya hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat, oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat Penggugat dan Tergugat dipandang sebagai orang yang berkepentingan (*persona standi in judicio*) dan patut menjadi pihak (*legalstanding*) dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Tergugat telah melakukan wanrestasi terhadap Penggugat, untuk itu Majelis Hakim perlu mencermati terlebih dahulu isi akad perjanjian yang telah dibuat oleh Penggugat dan Tergugat, apakah ada ketentuan-ketentuan yang dilanggar oleh Tergugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P.1 yang isinya sama dengan bukti surat T.2 berupa surat Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (Akad Istishna') XXXXXXXXXXXX2 antara Penggugat dan Tergugat tertanggal 2 Januari 2018, Majelis Hakim berpendapat bukti tersebut telah diakui oleh kedua belah pihak sehingga berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdara surat perjanjian tersebut merupakan undang-undang yang mengikat bagi kedua belah pihak;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati isi akad perjanjian yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat, Majelis Hakim tidak menemukan adanya ketentuan batas waktu penyerahan barang yang dipesan oleh Penggugat, sebagaimana yang telah ditentukan dalam Fatwa DSN NO: 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual Beli Istishna', bahwa Waktu dan tempat penyerahan barang harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan;

Menimbang, bahwa Pasal 36 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah telah menentukan bahwa "Pihak dapat dianggap melakukan ingkar janji apabila karena kesalahannya :

- Tidak melakukan apa yang dijanjikan untuk melakukannya .
- Melaksanakan apa yang dijanjikan tetapi tidak sebagaimana diperjanjikan.
- Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat.
- Melakukan sesuatu yang menurut diperjanjian tidak dibolehkan".

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta angka 3 terbukti hingga saat ini Tergugat selaku penjual belum menyerahkan obyek penjualan berupa satu unit kavling No.Unit B54 dengan luas 90 m² (Sembilan puluh meter persegi), namun jika dikaitkan dengan isi akad perjanjian Penggugat dan Tergugat yang tidak menyebutkan batas waktu penyerahan barang, Majelis Hakim berpendapat Tergugat belum dapat dikategorikan sebagai pihak yang wanprestasi, Tergugat belum dapat dikategorikan sebagai pihak yang wanprestasi karena di dalam akad tersebut tidak ada batas waktu penyerahan yang dilanggar oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pasal 37 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah menyatakan bahwa Pihak dalam akad melakukan ingkar janji, apabila dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan ingkar janji atau demi perjanjiannya sendiri menetapkan, bahwa pihak dalam akad harus dianggap ingkar janji



dengan lewatnya waktu yang ditentukan;

Hal. 16 dari 20 Hal. Putusan No.1333/Pdt.G/2020/PA.Btl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah mencermati akad perjanjian yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat, Majelis Hakim juga tidak menemukan adanya kesepakatan dari para pihak untuk menentukan kapan para pihak harus dianggap ingkar janji dan disamping itu selama proses persidangan Majelis Hakim juga tidak menemukan adanya bukti bahwa Penggugat telah melakukan somasi atau peringatan yang ditujukan kepada Tergugat supaya melakukan prestasi, oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat Tergugat belum layak dikategorikan sebagai wanprestasi karena ketentuan Pasal 37 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah belum terpenuhi;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitem Penggugat satu persatu sebagai berikut;

Menimbang, bahwa petitem no. 2 Penggugat meminta agar menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang akan diletakkan dalam perkara ini, Majelis berpendapat bahwa dalam perkara ini tidak dilakukan sita jaminan terhadap obyek yang dimohonkan sita, maka petitem ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa petitem no.3 Penggugat mohon agar dinyatakan secara Hukum bahwa Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (Akad Istishna') Xxxxxxxxxxx2 tertanggal 2 Januari 2018 adalah Sah dan mengikat kedua belah pihak (Vide : Pasal 1338 KUH Perdata) beserta akibat hukumnya patut dikabulkan karena akad tersebut tidak bertentangan dengan Syari'at Islam, peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan atau kesusilaan (vide Pasal 26 Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah);

Menimbang, bahwa petitem no. 4 Penggugat mohon agar Tergugat dinyatakan secara Hukum bahwa Tergugat telah melakukan Ingkar janji / Wanprestasi, Majelis Hakim berpendapat bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, oleh karena didalam akad perjanjian antara Penggugat dan Tergugat tidak ditentukan batas waktu penyerahan barang pesanan atau kapan para pihak harus dianggap ingkar janji, dan selain itu juga belum dilakukan somasi, maka Tergugat belum dapat dikategorikan sebagai pihak yang wanprestasi, oleh karena



itu petitum ini patut ditolak;

Menimbang, bahwa petitum no. 5 Penggugat mohon agar Tergugat dihukum untuk membayar kerugian Materiil kepada Penggugat sebesar

Hal. 17 dari 20 Hal. Putusan No.1333/Pdt.G/2020/PA.Btl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp.133.200.000,- (Seratus tiga puluh tiga juta dua ratus ribu rupiah),
oleh karena Tergugat belum dapat dikategorikan sebagai wanprestasi,
maka sudahsepatutnya petitum ini juga ditolak;

Menimbang, bahwa petitum no. 6 Penggugat mohon pengadilan
menyatakan dan menetapkan bahwa Putusan ini dapat dijalankan lebih
dahulu (Uitvoerbaar bij voorraad), meskipun ada upaya Hukum Verzet,
Banding maupun Kasasi, oleh karena Majelis Hakim telah menolak
gugatan Penggugat maka petitum ini sudah sepatutnya juga ditolak;

Menimbang, bahwa petitum no. 7 Penggugat mohon pengadilan
Membebankan seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini
kepada Tergugat, Majelis Hakim berpendapat oleh karena Penggugat
adalah pihak yang dikalahkan maka sesuai Pasal 181 HIR, biaya
perkara dibebankan kepada Penggugat yang besarnya akan
dicantumkan dalam amar putusan, dengan demikian petitum ini juga
dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis
Hakim mengabulkan gugatan Penggugat sebagian dan menolak untuk
selainnya;

Menimbang, bahwa terhadap hal-hal yang tidak
dipertimbangkan dalam putusan ini dianggap tidak ada relevansinya dan
dikesampingkan;

Memperhatikan ketentuan perundang-undangan yang berkaitan
dengan perkara ini;

Dalam Eksepsi **MENGADILI**
Menolak dan tidak menerima eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan secara Hukum bahwa Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (Akad Istishna') XXXXXXXXXXXX2 tertanggal 2 Januari 2018 adalah Sah dan mengikat kedua belah pihak (Vide : Pasal 1338 KUH Perdata) beserta akibat hukumnya;
3. Menolak gugatan Penggugat untuk selainnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp.745.000,00 (tujuh ratus empat puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Agama Bantul pada hari Selasa tanggal 2 Maret 2021 Masehi bertepatan dengan tanggal 18 Rajab 1442 Hijriyah, oleh kami Umar Faruq, S.Ag., M.S.I. sebagai Ketua Majelis, Dra. Hj. Nafilah, M.H. dan Fakhruzzaini, S.H.I., M.H.I. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana dibacakan pada hari itu juga dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua didampingi para Hakim Anggota tersebut dan Fatma Faizati, S.H. sebagai Panitera Pengganti serta dihadiri oleh Penggugat dan Tergugat.

Ketua Majelis

Umar Faruq, S.Ag., M.S.I.

Hakim Anggota

Hakim Anggota

Dra. Hj. Nafilah, M.H.

Fakhruzzaini, S.H.I.,

M.H.I. Panitera Pengganti

Fatma Faizati, S.H.

Perincian Biaya:

1. Biaya Pendaftaran	Rp.	30.000,00
2. Biaya Atk	Rp.	75.000,00
3. Panggilan	Rp.	600.000,00
4. PNBP penyerahan akta panggilan	Rp.	20.000,00
5. Redaksi	Rp.	10.000,00
6. Meterai	Rp.	<u>10.000,00</u>
JUMLAH	Rp.	745.000,00

(tujuh ratus empat puluh lima ribu rupiah)

Hal. 19 dari 20 Hal. Putusan No.1333/Pdt.G/2020/PA.Btl

kan
nkamah Agung Repu
nkamah Agung Republik Indonesia
nkamah Agung Republik Indonesia
nkamah Agung Republik Indonesia
nkamah Agung Republik Indonesia



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ
21 JAN 2021

**PERJANJIAN PENDAHULUAN JUAL BELI
(AKAD ISTISHNA')
TAMAN DARUSSALAM JOGJA 2**

Pada hari ini, Selasa, Tanggal Dua Bulan Januari Tahun Dua Ribu Delapan Belas (02-01-2018), telah terjadi kesepakatan Jual Beli berupa KAVLING TANAH antara:

Nama : **ROSSENA KARISMA RASUL**
No. KTP : 3318151412900001
Tempat, tgl lahir : Pati, 14 Desember 1990
Alamat : DS Suwaduk RT.002 RW.001 Kelurahan Suwaduk Kecamatan
Wedarijaksa Kabupaten Pati Provinsi Jawa Tengah

**FOTO COPY INI TELAH DICOCOKKAN
SESUAI DENGAN ASLINYA**

P.1 2/21 Mr.

Dalam hal ini bertindak selaku dan atas nama pribadi selanjutnya disebut sebagai **PEMBELI**.

Nama : **SYAIFUL AZMI AZIZ.**
No. KTP : 3404100504790005.
Tempat, tgl lahir : Padang, 05 April 1979.
Alamat : Jeruk Legi no.500, RT.021, Banguntapan, Banguntapan, Bantul, DIY.

Dalam hal ini bertindak selaku dan atas nama TAMAN DARUSSALAM JOGJA, selanjutnya disebut sebagai **PENJUAL**.

Para Pihak telah sepakat mengenai hal-hal sebagai berikut :

1. Perjanjian Pendahuluan Jual-Beli ini dituangkan mengikuti format Akad Jual Beli Istishna' dan dijalankan mengikuti kaidah hukum-hukum syariah Islam.
2. Kavling TANAH yang dijadikan sebagai Objek Jual Beli ini terletak di **TAMAN DARUSSALAM JOGJA 2, Kaliberot, Kel. Argomulyo, Kec. Sedayu, Kab. Bantul, D.I. Yogyakarta.**
3. Ketentuan pokok hukum syara' tentang Istishnâ' yang termaktub dalam Mukadimah Akad Jual Beli Istishna' pada pasal 1 dokumen ini merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dan dimaksudkan untuk dijadikan rujukan.

Pasal 1

**Mukaddimah Akad Jual Beli Istishna'
(KETENTUAN POKOK HUKUM SYARA' TENTANG AL - ISTISHNÂ')**

1. Istishnâ' yang dimaksudkan adalah istishnâ yang berupa jual beli, bukan istishnâ' yang berupa ijarah.
2. Istishnâ' adalah jual beli sesuatu yang dideskripsikan berada dalam tanggungan yang proses pembuatannya berlangsung dari penjual atau orang lainnya - Sale in the form of a c o n t r a c t f o r m a n u f a c t u r e - (Rawwas Qal'ah Ji, M u'j a m L u g h a h a l - Fuqaha').

Istishnâ dalam pengertian lainnya adalah akad pembelian langsung sesuatu yang termasuk apa yang harus dibuat/dirakit/dibentuk/dibangun (y u s h n a' u s h u n' a n) yang mengharuskan penjual menyerahkannya dalam bentuk yang sudah jadi dibuat dengan bahan-bahan yang berasal darinya dengan spesifikasi yang spesifik dan dengan harga tertentu (Dr. Muhammad Ahmad az-Zarqa, 'Aqd al - Istishnâ wa mudâ Ahammiyatihî fî al - Istitsmârât al - Mu 'âshirah) .

3. Istishnâ' merupakan salah satu bentuk jual beli yang hukumnya boleh. Dasarnya adalah perbuatan Rasul saw dimana Beliau pernah memesan dibuatkan cincin dan bangku, persetujuan Rasul saw atas praktek istishnâ yang dilakukan oleh para sahabat, dan ijmak sahabat.
4. Sebagai jual beli, terhadap Istishnâ ' berlaku hukum-hukum jual beli secara umum disertai dengan ketentuan-ketentuan khusus tentangnya.
5. Sehingga sah, akad Istishnâ' harus memenuhi rukun dan syaratnya.
6. Rukun Istishnâ' ada tiga:
 - a. Al - 'aqidân (dua pihak yang berakad) yaitu al - mustashni' (yang memesan barang) atau pembeli dan ash - shâni' (pembuat) atau penjual. Kedua pihak haruslah pihak yang secara syar'iyah melakukan tasharruf.
 - b. Ijab dan qabul, dalam hal ini harus ada suka sama suka diantara kedua pihak, adanya kesatuan majelis dan keterpautan antara ijab dan qabul.
 - c. Al - 'm a'q û d 'ala y h (obyek akad) yaitu barang yang dipesan untuk dibuat (al - mustashna' fihî atau al - mashnû').
7. Syarat Khusus Istishnâ' terkait al - mustashna' fihî atau al - mashnû' :
 - a. Harus dijelaskan spesifikasinya dengan sejelas-jelasnya sehingga bisa menghilangkan perselisihan.
 - b. Berada dalam tanggungan penjual (ash - shâni') untuk dia serahkan kepada pembeli (al - mustashni') setelah jangka waktu tertentu yang disepakati. Semua spesifikasi atau sifat yang bisa menyebabkan perbedaan nilai atau harga, maka harus disebutkan dalam detil spesifikasi barang itu.
 - c. Barang itu (al - mashnû') harus merupakan barang shinâ'ah , yaitu yang melalui proses pembuatan, perakitan, pembentukan atau pembangunan. Jadi barang yang dijual dalam istishnâ' adalah barang jadi hasil proses pembuatan, perakitan, pembentukan atau pembangunan dari satu atau lebih bahan baku.
 - d. Bahan untuk membuat barang tersebut berasal dari penjual (ash - shâni'). Sebab jika bahan berasal dari al - mustashni' , akad tersebut menjadi akad ijarah sebab obyek akadnya adalah hanya berupa kerja saja.
8. Dalam akad Istishnâ', tempo waktu penyerahan barang harus disepakati dengan jelas.

9. Harga *istishnâ'* boleh dibayarkan di awal pada saat akad, boleh dibayar sekaligus pada saat penyerahan barang, boleh sebagian di awal dan dilunasi pada saat penyerahan barang, dan boleh juga dibayar secara kredit setelah penyerahan barang baik sekaligus atau dengan angsuran.

Hal itu dikecualikan dari pengharaman jual beli utang dengan utang. Dasarnya adalah riwayat al-Bukhari dan Muslim tentang pemesanan cincin oleh Rasul saw yang kemudian diikuti oleh para sahabat dimana hal itu menunjukkan bahwa akad al - *istishnâ'* tersebar luas di Madinah. Mereka melangsungkan akad al - *istishnâ'* berdasarkan yang biasa mereka lakukan. Syara' tidak membatasi tata cara pembayarannya. Ini menunjukkan bahwa syara' menyetujui akad *istishnâ'* yang tersebar di tengah penduduk Madinah dan syara' tidak menambah hukum-hukum baru.

10. Jika akad *istishnâ'* sempurna, maka akad tersebut bersifat mengikat kedua pihak, dengan ketentuan:

- a. Keduanya berhak membatalkannya selama belum berpisah majelis.
- b. Jika sudah berpisah majelis, keduanya tidak boleh membatalkan akad, baik barang belum atau sedang dibuat, kecuali atas persetujuan pihak lain. Jika terjadi dharar yakni kerugian finansial pada salah satu pihak-pihak yang tidak membatalkan akad, maka pihak yang dirugikan itu boleh menuntut ganti rugi.
- c. Dalam konteks sistem pembayaran yang dilakukan secara kredit, penjual boleh mempersyaratkan bahwa Uang Muka (DP) termasuk seluruh dana yang sudah dibayarkan hangus apabila Pembeli membatalkan secara sepihak ketika Akad *Istishna'* sudah sempurna.

11. Penjual (*ash - shâni'*) wajib menyerahkan barang sesuai spesifikasi yang disepakati pada waktu yang disepakati.

12. Pada saat barang diserahkan, pembeli (*al - mustashni'*) memiliki hak *khiyâr ar - ru'yah* . Yaitu ketika melihat barang jika ia mendapati ketidaksesuaian dengan spesifikasi yang disepakati maka ia memiliki pilihan:

- a. Menerima barang tersebut, atau
- b. Menolak menerima barang tersebut dan meminta penjual untuk menyerahkan barang sesuai spesifikasi yang disepakati, dan memberikan tambahan tempo waktu kepada penjual. Dalam hal ini, pembeli tidak boleh tetap menerima barang dan meminta kompensasi finansial atas ketidaksesuaian barang dengan spesifikasi, sebab jika begitu artinya telah terjadi dua jual beli dalam satu jual beli dan itu adalah haram.
- c. Menolak barang tersebut dan meminta kembali harga yang sudah dibayarkan, dan artinya akad *istishnâ'* tersebut batal.
- d. Setelah point c tersebut, dimungkinkan untuk dilakukan jual beli yang baru atas barang tersebut, namun tidak ada hubungannya dengan akad *istishnâ'* yang sudah dibatalkan.

13. Jika penjual (*ash - shâni'*) meninggal dunia sebelum barang itu selesai, maka pemesan (*al - mustashni'*) memiliki *khiyar*. Yaitu antara menerima diberikan barang dari pembuat (*ash - shâni'*) lainnya atau membatalkan akad tersebut.

14. Jika pembeli (al - mustashni') meninggal dunia sebelum barang diserahkan maka harus dilihat. Jika barang belum dibuat oleh penjual (ash - shâni') maka kelanjutan akad istishna' tersebut diserahkan kepada penjual apakah tetap dilanjutkan atau dibatalkan. Jika barang sedang dalam proses pembuatan atau sudah selesai dibuat tetapi belum diserahkan, maka ahli waris pembeli wajib mengambil alih tanggungjawab pembeli.

Pasal 2 **Tentang KAVLING TANAH**

1. Pembeli dan Penjual telah sepaham bahwa KAVLING TANAH termasuk barang shinâ'ah (manufaktur).
2. Kavling Tanah yang diperjualbelikan saat ini masih dalam kondisi mentah sehingga membutuhkan proses untuk sampai ke tahap matang. Dalam artian kondisi serah terima adalah dalam keadaan bersih dan siap dibangun.

Pasal 3 **Harga dan Total Kewajiban Finansial**

1. Pembeli dan Penjual telah menyepakati harga Jual Istishnâ' satu unit Kavling Tanah no. unit B54 dengan luas 90 m² dengan total harga Rp. 136.400.000.- (seratus tiga puluh enam juta empat ratus ribu rupiah).
2. Pembayaran Booking Fee melalui Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) tanggal 23 Desember 2017.
3. Pembayaran DP awal melalui Rekening Bank Mandiri Syaiful Azmi Aziz sebesar Rp. 27.900.000.- (dua puluh tujuh juta sembilan ratus ribu rupiah) pada tanggal 02 Januari 2018.
4. Angsuran selama 1 tahun (12 kali) sebesar Rp. 8.525.000.- (delapan juta lima ratus dua puluh lima ribu rupiah).
5. Harga tersebut belum termasuk BPHTB dan BBN (Biaya Balik Nama). Biaya BPHTB dan BBN dibayarkan pembeli saat penandatanganan AJB.
6. Biaya-biaya lain termasuk iuran-iuran sebagai warga (keamanan, kebersihan, perawatan, taman dan fasum) setelah serah terima rumah bukan merupakan tanggung jawab penjual.

Pasal 4 **Pembatalan Akad dan Ganti Rugi**

1. Setelah akad ini disepakati, kedua pihak baik Pembeli maupun Penjual tidak boleh membatalkan akad, baik barang belum dibuat atau sedang dibuat, kecuali atas persetujuan pihak lain.
2. Apabila Akad Jual beli ini dibatalkan atas keinginan sepihak dari Pihak Pembeli maka seluruh dana yang telah dibayarkan kepada Pihak Penjual dianggap hangus.
3. Jika terjadi dharar yakni kerugian finansial pada salah satu pihak maka pihak yang dirugikan boleh menuntut ganti rugi.
1. Besarnya kerugian dan ganti rugi ditetapkan melalui kesepakatan diantara Pembeli dan Penjual.

5. Dalam hal tidak tercapai kesepakatan besarnya kerugian dan ganti rugi, maka penentuan kerugian dan ganti rugi tersebut dipercayakan kepada pihak ketiga yang disepakati oleh Pembeli dan Penjual.

Pasal 5
Penyelesaian Perselisihan

1. Dalam hal terjadi perselisihan selama pelaksanaan akad jual beli Istishnâ' ini hingga selesai seluruh kewajiban kedua pihak baik Pembeli dan Penjual, maka kedua pihak telah menyepakati untuk menyelesaikan perselisihan itu secara kekeluargaan melalui musyawarah dan mufakat dengan tetap mengacu kepada ketentuan hukum syara'.
2. Dalam hal tidak tercapai mufakat dan penyelesaian, kedua pihak menyepakati untuk menunjuk pihak ketiga yang disepakati bersama untuk menjadi hakim.

Pasal 6
Pembangunan Masjid dan Fasum yang lain

1. Penjual bertanggungjawab terhadap pembangunan fasilitas masjid, kolam renang dan area panahan pada lokasi seperti yang disampaikan pada saat pemasaran.
2. Pembangunan fasilitas masjid oleh penjual adalah bersamaan dengan fase grandlaunching proyek Taman Darussalam Jogja.
3. Penjual bertanggungjawab membangun fasilitas jalan yang disesuaikan dengan progres pembangunan semua unit bangunan.

Pasal 7
Lain-Lain

1. Pihak penjual menjamin sepenuhnya bahwa tanah yang dijual adalah milik sah secara hukum syara' atau bebas dari sitaan, tidak tersangkut dalam suatu perkara atau sengketa, tidak sedang atau dijual kepada orang atau pihak lain.
2. Akad ini dibuat oleh Pembeli dan Penjual dalam keadaan sadar tanpa tekanan pihak manapun.
3. Dokumen ini dibuat dalam dua rangkap yang memiliki kekuatan hukum yang sama. Masing-masing salinan dipegang oleh Pembeli dan Penjual.

Yogyakarta, 02 Januari 2018
Pihak Yang Berakad

ROSSENA KARISMA RASUL
Pembeli (Al - Mustashni')

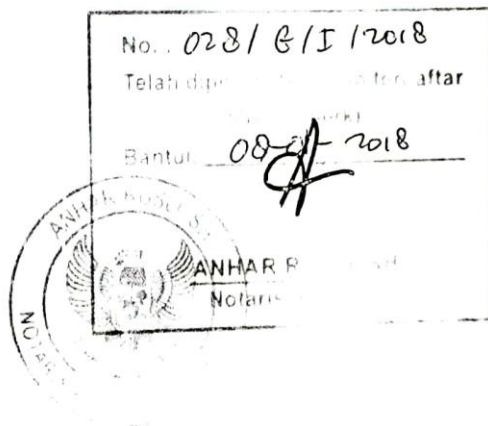
Saksi-saksi :

1. NOFA ALI ASHAR
2. RANJGA KURNIAWAN L



SYAIFUL AZMI AZIZ
Penjual (Ash - Shâni')

Tanda Tangan



DAFTAR RIWAYAT HIDUP

A. Identitas Diri

1. Nama : Andrea Ayuning Tyas
2. NIM : 1917301124
3. Tempat/Tanggal Lahir : Banyumas, 22 November 2000
4. Alamat Rumah : Bajing Wetan, Kroya, Cilacap
5. Nama Ayah : Didit Suwito
6. Nama Ibu : Sulistyowati

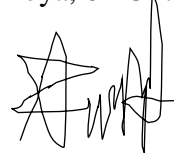
B. Riwayat Pendidikan

1. Pendidikan Formal
 - a. TK Masyithoh Kroya
 - b. SD Negeri 1 Kroya Lulus Tahun 2012
 - c. SMP Negeri 1 Kroya Lulus Tahun 2015
 - d. MAN 1 Banyumas Lulus Tahun 2018
 - e. S1 UIN Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto, Masuk Tahun 2019
2. Pendidikan Non Formal
Pondok Pesantren Al-Amin Purwokerto Wetan

C. Pengalaman Organisasi

1. PMR SMP Negeri 1 Kroya
2. Pramuka SMP Negeri 1 Kroya
3. Mading MAN 1 Banyumas

Kroya, 04 Oktober 2023



Andrea Ayuning Tyas
NIM. 1917301124

