

**TANGGUNG JAWAB PEMILIK MODAL ATAS WANPRESTASI MENURUT
PASAL 38 KOMPILASI HUKUM EKONOMI SYARIAH
(Studi Kasus di Perumahan Victory Land dan Brandan Jayamahe Residence
Kabupaten Langkat)**



Oleh:

WARDHA HUDSHI
NIM. 0204171012



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SUMATERA UTARA MEDAN

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SUMATERA UTARA MEDAN
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SUMATERA UTARA
MEDAN
2023 M / 1444 H

**TANGGUNG JAWAB PEMILIK MODAL ATAS WANPRESTASI MENURUT
PASAL 38 KOMPILASI HUKUM EKONOMI SYARIAH
(Studi Kasus di Perumahan Victory Land dan Brandan Jayamahe Residence
Kabupaten Langkat)**



SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh
Gelar Sarjana (S1) Dalam Ilmu Syari'ah dan Hukum Pada
Program Studi Hukum Ekonomi Syari'ah (Muamalah)

Oleh:

WARDHA HUDSHI
NIM. 0204171012



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SUMATERA UTARA MEDAN

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SUMATERA UTARA MEDAN

FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI

SUMATERA UTARA
MEDAN

2023 M / 1444 H

PERSETUJUAN

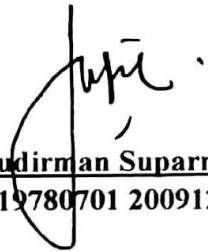
**TANGGUNG JAWAB PEMILIK MODAL ATAS WANPRESTASI MENURUT
PASAL 38 KOMPILASI HUKUM EKONOMI SYARIAH
(Studi Kasus di Perumahan Victory Land dan Brndan Jayamahe Residence
Kabupaten Langkat)**

Oleh:

WARDHA HUDSHI
NIM. 0204171012

Menyetujui

PEMBIMBING I



Dr. Sudirman Suparmin, Lc. MA
NIP. 19780701 200912 1 003

PEMBIMBING II



Uswatun Hasanah, M.H.I
NIP.19871201 202012 2 009

Mengetahui,
Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas Syariah dan Hukum



Dr. Tetty Marlina Tarigan, M.Kn
NIP. 19770127 20071 02 002

PENGESAHAN

Skripsi berjudul: Tanggung Jawab Pemilik Modal Atas Wanprestasi Menurut Pasal 38 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus di Perumahan Victory Land dan Brandan Jayamahe Residence Kab.Langkat) telah dimunaqasyahkan dalam Sidang Munaqasyah Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sumatera Utara pada tanggal 31 Januari 2023.

Skripsi telah diterima sebagai syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (SH) pada program Studi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah).

Medan, 31 Januari 2023
Panitia Sidang Munaqasyah sidang
Skripsi Fakultas Syari'ah dan
Hukum UIN SU Medan

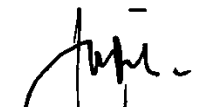
Ketua

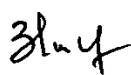

Dr. Tetty Marlina Tarigan, M.Kn
NIP. 19770127 20071 02 002

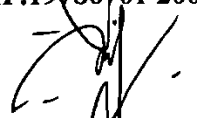
Sekretaris

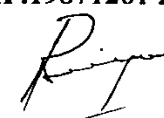

Cahaya Permata, M.H.
NIP.19861227 201503 2 002

Anggota-Anggota


Dr.Sudirman Suparmin, Lc, MA
NIP.19780701 200912 1 003


Uswatun Hasanah, M.H.I
NIP.19871201 202012 2 009


Annisa Satya, M.Hum
NIP.19840719 200901 2 010


Rajin Sitepu, SH, M.Hum
NIP.19660309 199403 1 004

Mengetahui,

Dekan Fakultas Syari'ah dan
Hukum UIN SU Medan

Dr.H. Ardiansyah, Lc., M.Ag
NIP.19760216 200212 1 002

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Wardha Hudshi
Nim : 0204171012
Tempat/Tgl Lahir : Binjai, 20 Agustus 1999
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas : Syariah dan Hukum

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang berjudul **“TANGGUNG JAWAB PEMILIK MODAL ATAS WANPRESTASI MENURUT PASAL 38 KOMPILASI HUKUM EKONOMI SYARIAH (Studi Kasus di Perumahan Victory Land dan Brandan Jayamahe Residence Kab.Langkat)”** adalah benar asli karya saya sendiri, kecuali kutipan-kutipan di dalamnya yang disebutkan sumbernya. Apabila terdapat kesalahan dan kekeliruan di dalamnya, sepenuhnya menjadi tanggung jawab saya. Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SUMATERA UTARA MEDAN

Medan,



WARDHA HUDSHI
NIM. 0204171012

IKHTISAR

Skripsi ini berjudul: **Tanggung Jawab Pemilik Modal Atas Wanprestasi Menurut Pasal 38 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus di Perumahan Victory Land dan Brandan Jayamahe Residence Kabupaten Langkat).** Wanprestasi adalah suatu kondisi tidak dilaksanakannya suatu kewajiban/prestasi sebagaimana mestinya yang telah disepakati bersama dinyatakan dalam perjanjian. Penelitian ini dilatarbelakangi oleh adanya beberapa persoalan ingkar janji dalam proyek pembangunan perumahan yang membuat terhentinya pembangunan. Permasalahan pada penelitian ini adalah bentuk-bentuk wanprestasi pada pemilik modal perumahan, geografis perumahan victory land dan brandan jayamahe residence di Kabupaten Langkat, dan bagaimana tanggung jawab pemilik modal terhadap wanprestasi di perumahan victory land dan brandan jayamahe residence menurut pasal 38 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui bentuk-bentuk wanprestasi pemilik modal perumahan, mengetahui geografis atau gambaran umum dari perumahan victory land dan brandan jayamahe residence dan mengetahui tanggung jawab pemilik modal terhadap wanprestasi menurut pasal 38 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah. Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum empiris yakni salah satu jenis penelitian hukum yang menganalisis dan mengkaji bekerjanya hukum dalam masyarakat. Metode penelitian dalam penelitian ini adalah metode penelitian lapangan (*field research*) dan didukung oleh metode kepustakaan (*library research*). Berkaitan dengan pendekatan penelitian yang digunakan yakni dengan pendekatan *socio-legal*. Adapun kesimpulan dari penelitian ini adalah bentuk-bentuk wanprestasi pada pemilik modal perumahan yaitu tidak memenuhi prestasinya dengan tidak menyerahkan bagian modalnya sehingga pihak penyedia modal yang dirugikan mengeluarkan biaya pribadi dan membawa kabur uang modal proyek perumahan dan tanggung jawab pemilik modal atas wanprestasi menurut pasal 38 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah studi kasus di perumahan Victory Land dan Brandan Jayamahe Residence di Kab.Langkat adalah dengan membayar ganti rugi, pembatalan akad, peralihan resiko, denda dan atau membayar biaya perkara.

Kata Kunci: Perumahan, Wanprestasi, KHES

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SUMATERA UTARA MEDAN

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Alhamdulillah segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT karena limpahan rahmat dan karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“Tanggung Jawab Pemilik Modal Atas Wanprestasi Menurut Pasal 38 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus Di Perumahan Victory Land dan Brandan Jayamahe Residence Kabupaten Langkat).”** Shalawat beriring salam senantiasa tercurahkan kepada Baginda Nabi Muhammad *shallallahu 'alaihi wassalam*, yang telah membawa kita dari zaman kegelapan menuju zaman yang terang benderang seperti saat ini. Semoga kita diberikan syafaatnya di hari akhir nanti.

Skripsi ini merupakan salah satu syarat untuk mendapatkan gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sumatera Utara. Penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini banyak pihak yang telah membantu penulis baik secara materil maupun immaterial. Oleh karena itu, sudah sepantasnya pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada yang terhormat:

1. Bapak Prof. Dr. H. Abu Rokhmad., M.Ag, selaku Rektor Universitas

Islam Negeri Sumatera Utara;

2. Bapak Dr. Ardiansyah, Lc., M.Ag, selaku Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sumatera Utara;
3. Ibunda Dr. Tetty Marlina Tarigan, M.Kn, selaku Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syari'ah (Muamalah) dan Ibunda Cahaya Permata, M.H. selaku Sekretaris Program Studi Hukum Ekonomi Syari'ah (Muamalah);
4. Ibunda Dr. Fatimah Zahara, MA selaku Penasehat Akademik yang telah bersedia membimbing proposal skripsi penulis;
5. Bapak Dr. Sudirman Suparmin, Lc.MA selaku Pembimbing I dan Ibunda Uswatun Hasanah, M.H.I selaku Pembimbing II yang telah bersedia memberikan arahan serta bimbingan untuk kesempurnaan skripsi ini;
6. Seluruh Dosen, Staf Akademik dan Administrasi di lingkungan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sumatera Utara;
7. Kepada kedua orang tua yang sangat penulis cintai yakni Ayahanda Hendra Wijaya, SE dan Ibunda Alm. Fadhillah Mazliana yang telah memberikan doa, dukungan serta perhatian yang tulus kepada penulis agar dapat menyelesaikan skripsi ini;
8. Penulis mengucapkan terimakasih untuk diri sendiri yang sudah bertahan sekuat mungkin untuk menyelesaikan tugas akhir ini dengan berbagai macam ujian yang dihadapi. Semoga kedepannya menjadi pribadi yang lebih baik dan kuat menghadapi pembelajaran kehidupan selanjutnya;
9. Kepada adik tersayang Habib Rahman, Abangda Ogi Prayuda Spd, Kakanda Indah Febrianty SP, dan grup Limau Sundai yang telah

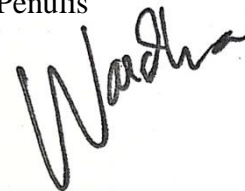
memberikan doa, dukungan serta perhatian yang tulus kepada penulis agar dapat menyelesaikan skripsi ini.

10. Teman-teman mahasiswa Muamalah stambuk 2017 terkhusus kepada sahabat-sahabat penulis seluruh teman-teman Muamalah A stambuk 2017 yang telah memberikan motivasi dan dukungan tiada henti kepada penulis;
11. Seluruh narasumber dan pihak-pihak terkait yang tidak dapat penulis ucapkan satu persatu yang telah membantu penulis menyelesaikan skripsi ini.

Dalam penulisan skripsi ini, penulis menyadari banyak terdapat kekurangan dan masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu, dengan rendah hati penulis menerima kritik dan saran yang diberikan untuk menyempurnakan skripsi ini.

Akhir kata, penulis berharap semoga Allah SWT membalas semua kebaikan dari pihak-pihak yang sudah memberikan bantuan, doa dan dukungan. Dan semoga skripsi ini bermanfaat bagi penulis sendiri dan khususnya para pembaca pada umumnya.

Medan, Januari 2023
Penulis



UNIVERSITAS ISLAM NE
SUMATERA UTARA **WARDHA HUDSHI**
NIM. 0204171012

DAFTAR ISI

PERSETUJUAN	i
PENGESAHAN.....	ii
SURAT PERNYATAAN	iii
IKHTISAR.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR GAMBAR.....	xi

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Manfaat Penelitian.....	8
E. Kajian Terdahulu	9
F. Kerangka Teori.....	11
G. Hipotesis.....	12
H. Metode Penelitian	12
I. Sistematika Pembahasan	17

BAB II WANPRESTASI DAN BENTUK-BENTUKNYA

A. Tinjauan Umum Tanggung Jawab.....	19
B. Tinjauan Umum Perjanjian	23

C. Definisi Wanprestasi.....	35
D. Bentuk-Bentuk Wanprestasi.....	42
E. Wanprestasi Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.....	43

BAB III GEOGRAFIS PERUMAHAN VICTORY LAND DAN BRANDAN

JAYAMAHE RESIDENCE

A. Tinjauan Umum Victory Land	45
B. Tinjauan Umum Brandan Jayamahe Residence	47
C. Kondisi Geografis Kabupaten Langkat.....	48
D. Kondisi Demografis Kabupaten Langkat.....	49

BAB IV TEMUAN DAN PEMBAHASAN

A. Bentuk Wanprestasi dalam Pembangunan Perumahan.....	53
B. Tanggung Jawab Pemilik Modal Terhadap Wanprestasi Pada Pembangunan Perumahan Ditinjau dari Pasal 38 KHES.....	57
C. Analisis Penulis	71

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	73
B. Saran	74

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

DAFTAR TABEL

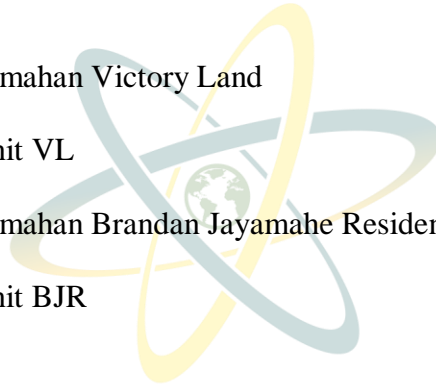
No.Tabel		Halaman
1	Data Statistik Pendidikan Kabupaten Langkat	51
2	Statistik Perumahan Kabupaten Langkat	52



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SUMATERA UTARA MEDAN

DAFTAR GAMBAR

No.Gambar		Halaman
1	Letak Perumahan Victory Land	45
2	Denah 1 unit VL	46
3	Letak Perumahan Brandan Jayamahe Residence	47
4	Denah 1 unit BJR	48



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SUMATERA UTARA MEDAN