

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Pada era globalisasi ini, pertumbuhan populasi terjadi secara eksponensial dan tuntutan masyarakat pun mengalami perkembangan yang signifikan. Fakta ini terlihat dari ragam kebutuhan yang bermunculan dalam mendukung kehidupan sehari-hari, termasuk keperluan akan perumahan. Pentingnya memiliki tempat tinggal yang layak menjadi suatu hal yang tidak dapat diabaikan, mengingat rumah memegang peran yang sangat vital sebagai habitat, pelindung, dan pusat pembentukan keluarga. Selain itu, rumah juga berfungsi sebagai simbol status sosial dan investasi jangka panjang.

Tantangan perumahan merupakan persoalan yang dihadapi secara global, tidak hanya terbatas pada negara-negara berkembang seperti Indonesia, tetapi juga di negara-negara maju. Pembangunan perumahan berperan penting dalam memenuhi kebutuhan mendasar masyarakat dan juga memiliki potensi untuk meningkatkan kualitas lingkungan hidup, mengarahkan perkembangan wilayah, menciptakan lapangan kerja, serta mendorong aktivitas ekonomi dalam upaya pertumbuhan dan pemerataan kesejahteraan sosial.

Menurut Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, perumahan adalah kumpulan beberapa rumah, baik di pedesaan maupun perkotaan, yang dilengkapi dengan infrastruktur, sarana, dan prasarana umum sebagai usaha pemenuhan kebutuhan tempat tinggal yang layak.

Dalam pembangunan perumahan, diperlukan suatu kontrak yang merupakan perjanjian antara pihak-pihak yang terlibat dalam pembangunan tersebut. Kontrak memiliki peran sebagai sarana untuk membagi risiko kepada pihak yang menyalahi kontrak dan pelaksanaan kontrak dianggap sebagai suatu kewajiban yang harus dilakukan.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, kontrak adalah perjanjian (yang tertulis) antara dua pihak dalam perdagangan, sewa-menyewa, dan sejenisnya. Menurut Buku Hukum Hukum Awas Pasal 1313, kontrak adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya kepada satu orang atau lebih.<sup>1</sup> Pendapat Abdul Kadir Muhammad, konsep akad merujuk pada perjanjian di mana dua pihak atau lebih saling berkomitmen untuk melakukan tindakan terkait harta kekayaan.<sup>2</sup> Dalam perspektif Islam, akad juga dapat diartikan sebagai perjanjian kontrak antara dua belah pihak atau lebih untuk melakukan atau tidak melakukan tindakan hukum tertentu.

Agama Islam menyediakan perhatian besar terhadap pentingnya memenuhi akad antara para pihak yang terlibat, yang muncul dari kesepakatan dan musyawarah

---

<sup>1</sup> R.Subekti dan R.Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* (Jakarta: Pradnya Paramita, 1985), h. 304.

<sup>2</sup> Abdul kadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia* (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2000), h. 225.

antara kedua belah pihak yang terlibat dalam akad atau perjanjian tersebut. Sebagaimana firman Allah dalam Q.S Al-Maidah ayat 1 dan Q.S Al-Isra' ayat 34:<sup>3</sup>

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْ فُؤَا بِلْعُقُودٍ ۖ أَحَلَّتْ لَكُمْ بِهِمَةَ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَىٰ عَلَيْكُمْ غَيْرَ  
مُحَلِّي الصَّيِّدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ ۖ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ ۖ

“Hai orang-orang yang beriman, penuhilah janji-janji. Hewan ternak dihalalkan bagimu, kecuali yang akan disebutkan kepadamu, dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang berhram (haji atau umrah). Sesungguhnya Allah menetapkan hukum sesuai dengan yang Dia kehendaki”.<sup>4</sup>

Arti dari kata janji di dalam Surah al-Maidah ialah janji setia hamba kepada Allah dan perjanjian yang dibuat oleh manusia dalam pergaulan sesamanya.

وَلَا تَقْرَبُوا مَالَ الْيَتِيمِ إِلَّا بِالَّتِي هِيَ أَحْسَنُ حَتَّىٰ يَبْلُغَ أَشُدَّهُ ۚ صِلَىٰ وَ أَوْ فُؤَا بِالْعَهْدِ صِلَىٰ  
إِنَّ الْعَهْدَ كَانَ مَسْنُوءًا ۖ

“Dan janganlah kamu mendekati harta anak yatim, kecuali dengan cara yang lebih baik (bermanfaat) sampai dia dewasa, Dan penuhilah janji, sesungguhnya janji itu pasti diminta pertanggung jawabnya”.

<sup>3</sup>Kementrian Agama Republik Indonesia, *Alqur'an dan terjemahnya*, (Surabaya: Halim Publishing & Distrinuting, 2014), h. 106.

<sup>4</sup>*Ibid.*, h. 285.

Untuk mewujudkan tujuan syariat, setiap akad harus dilakukan dengan baik, jujur, dan bersih dari pembohongan, manipulasi, serta pelanggaran. Dengan begitu, praktik muamalah dalam Islam menjadi jelas dan terhindar dari kesalahan setelah akad dilakukan.

Menurut kajian hukum islam terdapat akad kerjasama yang disebut dengan syirkah yaitu secara etimologi mempunyai arti percampuran (al-ikhtilath), yakni bercampurnya salah satu dari dua harta dengan harta lainnya tanpa dapat dibedakan antara keduanya.<sup>5</sup> Sedangkan secara terminologis, menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, syirkah (musyarakah) adalah kerjasama antara dua orang atau lebih dalam hal permodalan, keterampilan, atau kepercayaan dalam usaha tertentu dengan pembagian keuntungan berdasarkan nisbah.<sup>6</sup>

Pada penelitian ini, peneliti melakukan penelitian pada pembangunan perumahan yang terjadi di Kabupaten Langkat. Terdapat dua perumahan yang berbeda. Perumahan pertama bernama Victory Land terkait dalam kontrak antar para pihak yang di dalamnya tertulis bahwa pemilik modal berjumlah 3 orang, melakukan kerja sama (Syirkah) dalam pembangunan perumahan. 1 orang sebagai penyedia tanah dan 2 orang sebagai pengembang (*developer*). Pada perumahan kedua bernama Brandan Jayamahe Residence terkait kontrak antar para pihak di dalamnya tertulis

---

<sup>5</sup>Rahmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah* (Bandung, Pustaka Setia, 2001), h. 183.

<sup>6</sup>Mardini, *Fiqh Ekonomi Syariah* (Jakarta: Kencana, 2013, cet. Ke-2), h. 220.

bahwa pemilik modal berjumlah 2 orang melakukan kerjasama (syirkah) dimana 2 orang sebagai (*developer*).

Adapun kasus dari perumahan Victory Land yaitu pihak penyedia modal yang wanprestasi telah melakukan cek kosong yaitu dengan membawa kabur uang modal proyek pembangunan perumahan sehingga proyek menjadi berhenti di tengah jalan. Selanjutnya pada kasus Brandan Jayamahe Residence pihak penyedia modal yang wanprestasi tidak memenuhi kewajiban sebagai pihak pelaksana dan meninggalkan serta menelantarkan perjanjian secara sepihak sehingga pihak penyedia modal yang dirugikan menggunakan biaya pribadi sebagai modal tambahan dalam pelaksanaan pembangunan.

Kewajiban dalam sebuah perjanjian yang tidak terpenuhi tersebut akan menyebabkan timbulnya suatu masalah. Masalah yang timbul adalah pihak modal lain yang dirugikan tidak bisa melanjutkan proyek pembangunan rumah dikarenakan mengalami kesulitan dalam mengatur perputaran modal. Karenanya perumahan ini menggunakan sistem perkongsian. Apabila salah satu pihak tidak memenuhi perjanjian maka berdampak pada proses operasional bisnis perumahan dan kesulitan dalam memenuhi kebutuhan keuangannya.

Menurut pasal 36 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, pihak yang dapat dianggap melakukan ingkar janji apabila karena kesalahannya:<sup>7</sup>

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

Kasus yang terjadi pada proyek pembangunan perumahan ini telah memenuhi poin-poin yang dapat dikatakan ingkar janji dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah. Terdapat dalam pasal 36 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah pada poin “a. Tidak melakukan apa yang dijanjikan untuk melakukannya”. Pada perumahan victory land, pemodal yang wanprestasi yakni selaku pihak yang berkewajiban menyetorkan modal tidak melakukan apa yang dijanjikan dan pada poin “d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan” dalam hal ini yakni pemodal yang wanprestasi melakukan cek kosong dengan melarikan uang modal pembangunan.

Selanjutnya pada kasus perumahan brandan jayamahe residence memenuhi poin “a. Tidak melakukan apa yang dijanjikan untuk melakukannya”. Yakni pemodal yang wanprestasi tidak memenuhi kewajiban untuk membayar kerugian yang dialami

---

<sup>7</sup>Mahkamah Agung Republik Indonesia Direktorat Jenderal Badan Peradilan Agama, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, Pasal 36, h.20.

oleh pemodal yang dirugikan yaitu pengeluaran uang pribadi yang digunakan sebagai biaya tambahan untuk melanjutkan proyek pembangunan.

Apabila salah satu dari kesalahan yang dijelaskan diatas terjadi maka menurut Pasal 38 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, pihak dalam akad yang melakukan ingkar janji dapat dijatuhi sanksi:<sup>8</sup>

- a. Membayar ganti rugi
- b. Pembatalan akad
- c. Peralihan resiko
- d. Denda; dan/atau
- e. Membayar biaya perkara.



Kerugian muncul sebagai akibat dari ingkar janji (wanprestasi) yang dilakukan oleh salah satu pihak. Yaitu tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian yang dibuat.<sup>9</sup>

Dalam proses pembangunan tersebut, tentunya para pihak mempunyai hak dan kewajiban yang harus dipenuhi yang dimana telah tercantum dalam perjanjian konstruksi. Hal-hal yang telah menjadi kewajiban para pihak inilah yang disebut dengan tanggung jawab.

---

<sup>8</sup>*Ibid.*, Pasal 38, h.21.

<sup>9</sup>Salim H. S, 2014, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)* (jakarta: Sinar Grafika), h. 180.

Maka dengan latar belakang permasalahan tersebut, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dan kajian lebih lanjut terhadap masalah tersebut. Yang akan peneliti tuangkan dalam bentuk karya ilmiah 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).**

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah peneliti paparkan di atas, maka rumusan masalah dalam tulisan ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana bentuk-bentuk wanprestasi pada pemilik modal perumahan?
2. Bagaimana tanggung jawab pemilik modal terhadap wanprestasi menurut pasal 38 KHES?

## **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan beberapa permasalahan yang telah peneliti rumuskan di atas, maka secara umum tujuan yang hendak dicapai dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui bentuk-bentuk wanprestasi pada pemilik modal perumahan
2. Untuk mengetahui tanggung jawab pemilik modal terhadap wanprestasi menurut pasal 38 KHES.

## D. Manfaat Penelitian

Berdasarkan penelitian yang dilakukan, kiranya penelitian ini dapat berguna untuk:

### 1. Manfaat Teoritis

- a. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran terhadap permasalahan yang diteliti mengenai tanggung jawab pemilik modal atas wanprestasi pada pembangunan perumahan yang dapat dijadikan pedoman dalam melakukan praktik perjanjian dan tanggung jawab resiko kerugian dan untuk memberikan sumbangsih secara spesifik mengenai teori-teori yang berkenaan dengan perjanjian dan tanggung jawab para pemodal dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.
- b. Penelitian ini diharapkan menambah khazanah keilmuan dan bermanfaat bagi penulis dengan harapan menjadi stimulasi bagi peneliti selanjutnya sehingga proses pengkajian akan terus berlangsung dan akan memperoleh hasil yang maksimal.

### 2. Manfaat Praktis

#### a. Bagi Penulis

Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dan pemahaman mengenai tanggung jawab pemilik modal atas wanprestasi yang ditinjau dari Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, serta untuk mendapatkan gelar

Sarjana Hukum (S.H) di Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sumatera Utara.

b. Bagi Pembaca

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumber ilmu pengetahuan dan diharapkan dapat membantu pihak-pihak yang terkait dengan masalah yang diteliti.

**E. Kajian Terdahulu**

Kajian terdahulu diperlukan untuk menghindari pembahasan topik yang sama mengenai penelitian yang sedang dilakukan oleh peneliti dalam skripsi ini. Adapun kajian yang menjadi bahan kajian ilmiah berupa skripsi yang penulis beri judul: 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) belum ada riset lebih dahulu yang dengan cara spesial mangulas poin itu. Walaupun begitu, pengarang menciptakan sebagian riset yang mempunyai pertemuan poin, di antara lain:

1. Riset yang dicoba oleh Fahrul Umam Al-Hakiki (2019) dengan judul penelitian yaitu *“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Rumah Di Griya As Sakinah Kecamatan Geger Kabupaten Madiun”* Jurusan Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, Institut Agama Islam Negeriponorogo. Perbedaan penelitian yang dibuat oleh peneliti tersebut dengan penulis adalah penelitian

tersebut membahas jual beli rumah sedangkan penulis membahas mengenai tanggung jawab pemilik modal atas kasus wanprestasi terhadap perumahan.

2. Riset berikutnya dicoba oleh Tri Lestari Khoirrani (2020) dengan judul penelitian yaitu "*Penyelesaian Wanprestasi Jual Beli Perumahan Syariah Tinjauan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Hukum Islam (Studi di La Tansa Cluster Malang)*" Jurusan Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim. Perbedaan penelitian yang dibuat oleh peneliti tersebut dengan penulis adalah penelitian tersebut membahas tentang wanprestasi ditinjau dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Hukum Islam sedangkan penulis membahas wanprestasi ditinjau dari Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.
3. Riset berikutnya dicoba oleh Nadiatul Ghoru (2020) dengan judul penelitian yaitu "*Tinjauan Fikih Muamalah Terhadap Penyelesaian Konflik Transaksi Lisan (Studi Kasus Penyewaan Kamar Indekos di Kelurahan Panjang Wetan Kecamatan Pekalongan Utara Kota Pekalongan)*" Jurusan Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, Institut Agama Islam Negeri Pekalongan. Perbedaan penelitian yang dibuat oleh peneliti tersebut dengan penulis adalah penelitian tersebut membahas pelanggaran akad lisan yang dilakukan oleh pemilik atau penyewa kamar sedangkan penulis membahas mengenai tanggung jawab pemilik modal atas wanprestasi terhadap perumahan.

## **F. Kerangka Teori**

Kerangka teoritis ialah cara mengenali teori- teori yang jadi bawah pandangan dalam melaksanakan riset, ataupun dengan tutur lain, buat melukiskan kerangka rujukan ataupun filosofi yang dipakai dalam menelaah kasus yang diawasi.

Dalam riset ini, kerangka teoritis yang pengarang maanfaatkan didasarkan pada Pasal 38 Kumpulan Hukum Ekonomi Syariah, yang menarangkan kalau pihak yang melaksanakan wanprestasi dalam suatu akad bisa dikenakan ganjaran berbentuk pembayaran ubah cedera, pembatalan akad, pancaroba efek, kompensasi, serta atau ataupun bayaran masalah.

Akad bisa didefinisikan selaku sesuatu perjanjian antara 2 ataupun lebih pihak yang berakibat pada invensi, pergantian, ataupun penghapusan hak- hak hukum. Bagi Pasal 1313 KUH Awas, akad ialah aksi di mana satu orang ataupun lebih mengikatkan dirinya kepada satu orang ataupun lebih. Dalam kondisi penyusunan ini, akad merujuk pada perjanjian antara pihak- pihak investor.

Wanprestasi merujuk pada pelanggaran akad, kelengahan, ataupun kekalahan dalam penuhi peranan ataupun hasil yang alami. Dengan cara arti, wanprestasi

merupakan aksi di mana salah satu pihak tidak penuhi ataupun tidak benar- benar melakukan persyaratan yang sudah disetujui bersama dalam akad, yang menyebabkan kehilangan untuk pihak yang lain.

### **G. Hipotesis**

Anggapan berawal dari tutur" hypo" serta" thesis" yang dengan cara literal berarti" saat sebelum" serta" ajaran". Dalam kondisi ini, anggapan merujuk pada sesuatu statment yang diajukan lebih dahulu saat sebelum jadi ajaran yang sebetulnya, sebab sedang wajib dicoba ataupun dibuktikan lewat riset yang hendak dicoba di setelah itu hari.<sup>10</sup>

Bersumber pada pemaparan di atas, pengarang memiliki anggapan sebenarnya Tanggung Jawab Owner Modal Atas Wanprestasi Bagi Pasal 38 Kumpulan Hukum Ekonomi Syariah merupakan dengan melunasi ubah cedera serta kompensasi kepada para owner modal yang lain. Buat meyakinkan anggapan ini betul ataupun tidak hingga berikutnya pengarang hendak melaksanakan riset sambungan.

### **H. Metode Penelitian**

Untuk membahas masalah dalam penyusunan skripsi, peneliti perlu melakukan metode penelitian. Metode dan penelitian terdiri dari dua kata. Kata

---

<sup>10</sup>Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta :UI-Press, 2008), h. 148.

metode berasal dari bahasa Yunani yaitu *methodos*. *Methodos* merupakan serangkaian langkah yang memandu ke arah pencapaian tujuan.<sup>11</sup> Metode ialah cara atau jalan untuk memperoleh pengetahuan.<sup>12</sup>

Metode penelitian adalah cara-cara ilmiah untuk mendapatkan data yang valid, dengan tujuan dapat ditemukan, dikembangkan, dan dibuktikan suatu pengetahuan tertentu, sehingga pada gilirannya dapat digunakan untuk memahami, memecahkan, dan mengantisipasi masalah.<sup>13</sup> Dalam pengumpulan data dan informasi atau bahan yang diperlukan, penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut:

#### 1) Jenis dan Sifat Penelitian

Dalam bagan riset di aspek hukum, dipakai tata cara riset empiris yang ialah pendekatan riset yang menganalisa serta menelaah aplikasi hukum dalam warga. Riset hukum empiris bermaksud buat mencermati hukum selaku sikap yang terkabul dengan cara aktual (*actual behavior*), selaku kejadian sosial yang bertabiat tidak terdokumentasi dengan cara tercatat, serta dirasakan oleh orang dalam kehidupan warga.<sup>14</sup>

---

<sup>11</sup>Aziz Fachrurrozi dan Mahyuddin. *Pembelajaran Bahasa Asing Metode Tradisional & Kontemporer* (Jakarta : Bania Publishing, 2010), h. 10.

<sup>12</sup>Noor Bari, *Metodologi Pengajaran Bahasa* (Yogyakarta : Fak. Tarbiyah IAIN Sunan Kalijaga, 1985), h. 5.

<sup>13</sup>Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan: Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2017), h. 60.

<sup>14</sup>Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, (NTB: Mataram University Press, 2020), h. 48.

Tata cara yang diaplikasikan dalam riset ini merupakan tata cara riset alun-alun (field research), di mana periset mengakulasi informasi serta data langsung dari pelapor serta warga. Tidak hanya itu, riset ini pula dibantu oleh tata cara riset daftar pustaka (library research), di mana periset melaksanakan riset pustaka dengan memakai sumber- sumber tercatat semacam novel serta harian buat mendapatkan informasi serta mensupport cara riset.

Riset ini mempunyai watak deskriptif analitis. Pendekatan deskriptif bermaksud buat menyuguhkan informasi yang seakurat bisa jadi hal orang, kondisi, ataupun kejadian yang lain. Tata cara deskriptif dipakai buat mendapatkan cerminan yang nyata, perinci, serta informasi yang seakurat bisa jadi hal subjek riset.<sup>15</sup>

## 2) Pendekatan Penelitian

Dalam kondisi riset ini, dipakai pendekatan socio- legal yang mengaitkan multidisiplin ilmu sosial serta hukum dalam menelaah hukum positif (negeri).<sup>16</sup>

## 3) Sumber Data Penelitian

---

<sup>15</sup>Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta: UI Press, 1998) ,h. 58.

<sup>16</sup>Jonaedi Efendi dan Johny Ibrahim, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Emprisi* (Jakarta: Kencana, 2016), h. 153.

Ada tiga bentuk data dalam penelitian ini yang akan dijadikan penulis sebagai pusat informasi pendukung data yang dibutuhkan dalam penelitian. Sumber data tersebut adalah:

a. Sumber Data Primer

Bahan hukum primer yakni bahan hukum yang terdiri dari aturan hukum yang diurut berdasarkan hierarki.<sup>17</sup> Data yang diperoleh langsung dari sumber pertama. Adapun yang menjadi sumber hukum primer dalam penelitian ini adalah wawancara dengan narasumber pihak penyedia modal yang dirugikan.

b. Sumber Data Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang dapat dijadikan sebagai pendukung data pokok atau dapat pula didefinisikan sebagai sumber yang dapat memberikan informasi atau data yang dapat memperkuat data pokok. Adapun data ini diperoleh dari wawancara dengan pengelola perumahan dan pendapat masyarakat setempat yang berkaitan masalah wanprestasi terhadap perumahan.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum tersier yang digunakan adalah Kompilasi Hukum

---

<sup>17</sup>Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Kencana, 2006), h. 141.

Ekonomi Syariah, jurnal hukum maupun non hukum sepanjang mempunyai relevansi dengan topik penelitian dan internet.

#### 4) Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum

Prosedur pengumpulan bahan hukum dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

##### a. Wawancara

Wawancara yaitu pertemuan yang langsung direncanakan antara pewawancara dan yang diwawancarai untuk memberikan / menerima informasi tertentu. Wawancara atau *interview* untuk penelitian berbeda dengan percakapan sehari-hari. Wawancara biasanya bermaksud untuk memperoleh keterangan, pendirian, pendapatan, pendapatan secara lisan dari seseorang yang biasanya disebut responden dengan berbicara langsung dengan orang tersebut.<sup>18</sup> Dalam penelitian ini, peneliti akan melakukan mewawancara dengan pemilik modal yang dirugikan, pengelola perumahan dan masyarakat setempat.

##### b. Studi Dokumen

Studi dokumen dilakukan dengan cara pengumpulan beberapa informasi pengetahuan, fakta dan data. Dengan demikian maka dapat dikumpulkan data-data dengan ketegorisasi dan klasifikasi bahan-bahan tertulis yang berhubungan dengan masalah penelitian, baik dari sumber dokumen, buku-buku, jurnal ilmiah, koran, *website*, dan lain-lain.

---

<sup>18</sup>*Ibid*, h. 104.

## 5) Pengolahan dan Analisis Bahan Hukum

Setelah data terkumpul bahan hukum yang diperoleh dalam studi lapangan akan dianalisis dan diambil kesimpulan dari data yang telah terkumpul. Kesemuanya adalah untuk menyimpulkan data yang berkaitan dengan topik penelitian, penulis uraikan dan hubungkan sedemikian rupa sehingga disajikan dalam penulisan yang sistematis guna menjawab permasalahan yang telah dirumuskan. Bahwa cara pengolahan bahan hukum dilakukan secara kualitatif, yakni menarik kesimpulan dari suatu permasalahan konkrit yang dihadapi.

Kemudian dilanjutkan dengan teknik analisis data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah teknik deskriptif yang merupakan metode yang memberikan gambaran dengan kata-kata atau kalimat untuk memperoleh kesimpulan.

### **I. Sistematika Pembahasan**

Struktur penyusunan adalah penjelasan yang deskriptif mengenai elemen-elemen yang akan dituangkan dalam penulisan, yang secara umum terdiri dari pendahuluan, pembahasan, dan kesimpulan. Dalam upaya untuk memberikan arah yang terarah dan memudahkan pemahaman terhadap skripsi ini, penulis menggunakan struktur penyusunan yang diharapkan dapat menjawab pertanyaan-

pertanyaan pokok yang telah dirumuskan. Penulis mengorganisasikan skripsi ini ke dalam 5 (lima) bab yang terdiri dari:<sup>19</sup>

**BAB I:** Pada bab ini terdiri dari latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kajian terdahulu, kerangka teoritis, hipotesis, metode penelitian dan sistematika penulisan.

**BAB II:** Pada bab ini akan dibahas mengenai konteks tanggung jawab, perjanjian secara umum, konsep wanprestasi, jenis-jenis wanprestasi, dan perspektif wanprestasi dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

**BAB III:** Pada bab ini akan menjelaskan mengenai karakteristik geografis dan demografis Kabupaten Langkat, serta memberikan gambaran umum tentang perumahan Victory Land dan Brandan Jayamahe Residence di Kabupaten Langkat.

**BAB IV:** Pada bab ini akan dibahas mengenai bentuk-bentuk wanprestasi dalam pembangunan perumahan dan tanggung jawab pemilik modal terhadap wanprestasi, dengan merujuk pada Pasal 38 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

**BAB V:** Pada bab ini akan disajikan kesimpulan dan rekomendasi. Kesimpulan akan merangkum jawaban dari permasalahan yang telah diajukan dalam rumusan masalah, sedangkan rekomendasi akan menyampaikan beberapa saran akademik yang relevan baik bagi lembaga maupun peneliti yang terkait.

---

<sup>19</sup>Faisar Ananda, *Metodologi Penelitian Hukum Islam* (Jakarta : Pranamedia Group, 2018), h. 216.