

BAB IV

TEMUAN DAN PEMBAHASAN

A. Bentuk Wanprestasi Dalam Pembangunan Perumahan

Prinsip-prinsip dalam membuat perjanjian menegaskan bahwa para pihak memiliki kebebasan untuk membuat perjanjian, termasuk menentukan isi dan materi perjanjian, syarat-syarat, pelaksanaan, siapa yang melakukan perjanjian, serta apakah perjanjian tersebut tertulis atau lisan dan bagaimana cara penyelesaian sengketa. Namun, kebebasan tersebut harus tetap memperhatikan ketentuan syariat Islam dan tidak bertentangan dengan hal tersebut. Kebebasan membuat perjanjian ini dibenarkan selama tidak bertentangan dengan ketentuan syariat Islam.¹

Dalam setiap perjanjian, debitur memiliki kewajiban untuk menjalankan prestasi yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Jika debitur tidak mampu memenuhi prestasi tersebut, maka akan terjadi wanprestasi. Menurut M. Yahya, wanprestasi pada umumnya terjadi ketika kewajiban tidak dipenuhi tepat waktu atau tidak sesuai dengan standar yang telah ditetapkan.² Lalai dan kelalaian adalah masalah yang terkait dengan kasus wanprestasi. Dampak dari wanprestasi adalah debitur harus membayar ganti rugi, dan pihak lain berhak menuntut pembatalan kontrak atau perjanjian jika terjadi wanprestasi dari salah satu pihak. Konsekuensi hukum merupakan hasil dari segala tindakan hukum yang dilakukan oleh subjek

¹Lukman Santoso Az, *Aspek Hukum Perjanjian*, (Yogyakarta: Penebar Media Pustaka, 2019), h. 124.

²Yahman, *Karakteristik Wanprestasi & Tindak Pidana Penipuan*, (Jakarta: Prenamedia, 2009), h. 83.

hukum terhadap objek hukum, termasuk dampak-dampak lain yang diakibatkan oleh peristiwa-peristiwa tertentu yang telah ditetapkan oleh hukum yang berlaku.³

Akibat hukum ialah segala akibat yang terjadi dari segala perbuatan hukum yang dilakukan subjek hukum terhadap objek hukum ataupun akibat-akibat lain yang disebabkan karena kejadian-kejadian tertentu yang oleh hukum yang bersangkutan sendiri telah ditentukan sebagai akibat hukum.⁴

Praktik perjanjian yang dilakukan antara pemodal diketahui bahwa hal ini dilakukan oleh orang yang berakal sehat dan bebas tidak ada paksaan dari orang lain. Dari data yang diperoleh diketahui bahwa perjanjian yang dilakukan secara tertulis dan bersifat mengikat pihak-pihak yang melakukan perjanjian pembangunan perumahan yang akan membawa akibat hukum bagi keduanya. Asas kebebasan berkontrak ini telah memungkinkan perkembangan dalam hukum perjanjian, para pihak dapat menciptakan sendiri bentuk perjanjian asalkan perjanjian tersebut dibuat dengan kesepakatan antara kedua belah pihak.

Perjanjian pembangunan perumahan yang dilakukan dengan sistem modal pembangunan dengan kerjasama adalah hubungan hukum antara pihak seseorang yang berhak atas tanah dan pihak lain sebagai pengembang atas tanah, dimana pihak pengembang ini diperkenankan mengelola tanah yang bersangkutan dengan ketentuan-ketentuan yang disepakati oleh kedua belah pihak. Dengan masing-masing bagian sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak untuk mendapatkan keuntungan.

³R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum, Edisi 2*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2015), h. 51.

⁴R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum, Edisi 2*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2015), h. 51.

Berdasarkan hasil penelitian dapat diketahui pada perumahan Victory Land proses pembangunannya dilakukan di tahun 2020 yang mana saat itu terjadi pandemi covid-19 yang memberikan dampak perubahan yang sangat luar biasa di masyarakat. Banyak kegiatan masyarakat yang harus dibatasi yang bertujuan untuk mengendalikan terjadinya penyebaran virus covid-19 agar tidak meluas. Dampak dari covid-19 ini membuat tantangan tersendiri untuk pengembang, yang membuat turunnya daya beli masyarakat sehingga berdampak pada penjualan properti, modal yang digunakan untuk hal yang lain dan menyebabkan terganggunya operasional pengembang. Di dalam kontrak tertulis proyek pembangunan rumah ini terdiri dari 3 pemodal yaitu Bapak Andi selaku pemilik tanah dan atas nama pihak I, Bapak Benny dan Bapak Ahmad sebagai investor dan pihak pelaksana (*developer*) atas nama pihak II. Pada pelaksanaan perjanjian ditemukan bahwa pada perumahan Victory Land modal yang dikumpulkan untuk membangun perumahan adalah dengan sistem modal yang dikumpulkan dalam satu rekening yang digunakan untuk mengumpulkan semua modal. Rekening ini dipegang oleh Bapak Benny yang dimana seorang pemodal juga. Para pihak penyedia modal setuju harga yang dibangun untuk 1 unit rumah seharga Rp.18.000.000 (delapan belas juta rupiah). Di awal pembangunan proses pengerjaan berjalan dengan baik sehingga 32 unit rumah sudah siap untuk ditempati. Namun pada proses pembangunan yang kedua, di awal transaksi pengumpulan modal, Bapak Ahmad dan Bapak Benny memenuhi kewajiban dengan mengumpulkan modal awal sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta), pada pengumpulan modal kedua Bapak Benny tidak menjalankan kewajiban sebagaimana disebutkan di dalam kontrak

dimana Bapak Benny melakukan cek kosong sehingga uang yang tersimpan di dalam rekening tidak ada.

Pada tahun 2020 perjanjian kerjasama dibuat secara tertulis oleh dua pihak yaitu Bapak Joko sebagai penyedia lahan dan pihak penyedia modal sebesar 30% atas nama pihak I dan Bapak Hadi sebagai penyedia modal (70%) dan pihak penyelenggara *developer* atas nama pihak ke II. Perjanjian yang dibuat dalam waktu tertentu dimana berakhirnya perjanjian sebagaimana yang disepakati secara lisan dalam perjanjian oleh para pihak adalah sampai proses pembangunan perumahan selesai maka perjanjian dianggap berakhir. Total jumlah modal yang dibutuhkan sebesar Rp.540.000.000,- (lima ratus empat puluh juta). Para pihak penyedia modal telah memenuhi sebagian kewajiban dengan mengumpulkan modal awal sebesar Rp.540.000.000,- (lima ratus empat puluh juta) namun Bapak Joko yang wanprestasi tidak menjalankan kewajiban sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 dalam kontrak pekerjaan yaitu “pihak pertama dan pihak kedua bersama-sama mengawasi pekerjaan di lokasi, memeriksa pekerjaan tukang dan memecahkan masalah dalam hal pekerjaan.” Sesuai dengan isi perjanjian tersebut, pada pelaksanaan perjanjian Bapak Joko sama sekali tidak memenuhi segala kewajiban yang tertuang dalam Pasal 1 tersebut. Dalam kontrak juga dilakukan kesepakatan secara lisan antara Bapak Hadi dan Bapak Joko mengenai biaya yang kurang untuk pembangunan, maka para pihak penyedia modal sepakat bahwa segala biaya tambahan yang digunakan untuk pembangunan itu terlebih dahulu menggunakan biaya pribadi dari pihak penyedia modal yang dirugikan.

Pada kasus Victory Land, pihak penyedia modal yang wanprestasi telah melakukan cek kosong yaitu dengan membawa kabur uang modal proyek pembangunan sehingga proyek menjadi berhenti di tengah jalan. Adapun pada kasus kedua 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. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa pihak penyedia modal yang wanprestasi telah melakukan ingkar janji sebagaimana yang dijelaskan pada Pasal 36 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.⁵

Kesepakatan yang terjadi diantara para pemodal telah membentuk suatu perjanjian diantara mereka. Seperti yang telah disebutkan pada Pasal 46 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, “suatu akad hanya berlaku antara pihak-pihak yang mengadakan akad”. Sama halnya dengan Pasal 1338 KUH Perdata yang mengatakan bahwa, “semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang persetujuan harus dilaksanakan dengan iktikad baik”.

⁵Berdasarkan wawancara dengan pihak penyedia modal yang dirugikan, Agustus 2022.

B. Tanggung Jawab Pemilik Modal Terhadap Wanprestasi Pada Pembangunan Perumahan Ditinjau dari Pasal 38 KHES

Berbicara mengenai wanprestasi adalah kata yang berasal dari bahasa Belanda “*wanprestatie*” yang berarti prestasi buruk, yaitu sikap seseorang yang tidak memenuhi atau lalai dalam melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian diantara kreditur dan debitur.⁶

Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) menyatakan bahwa wanprestasi dalam Pasal 36 bagian keempat bahwa pihak dapat dianggap melakukan ingkar janji, apabila karena kesalahannya:

1. Tidak melakukan apa yang dijanjikan untuk melakukannya;
2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
3. Melakukan apa yang dijanjikannya, tetapi terlambat; atau
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.⁷

Pada perumahan Victory Land dan Brandan Jayamahe Residence yang sampaikan sebelumnya pemodal wanprestasi tersebut telah memenuhi poin yang dikatakan termasuk wanprestasi/ingkar janji.

⁶Abdul R. Salman, *Esensi Hukum Bisnis Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2004), h. 15.

⁷Mahkamah Agung Republik Indonesia Direktorat Jenderal Badan Peradilan Agama, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, Pasal 36, h.26.

Wanprestasi yang terjadi pada perumahan Victory Land berdasarkan Pasal 36 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah telah memenuhi 2 opsi dari 4 opsi yang disebutkan yaitu, opsi ke-1 pemodal wanprestasi yakni selaku pihak yang berkewajiban menyetorkan modal “tidak melakukan apa yang dijanjikan untuk melakukannya” dan opsi ke-4 melakukan cek kosong “melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan”. Yakni dalam hal ini tidak memberikan hak untuk pemodal yang dirugikan dan *developer* bangunan sesuai kesepakatan awal yang diperjanjikan.

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan melalui wawancara langsung dan melalui media *WhatsApp* dengan pemodal yang dirugikan dan pengelola. Pak Ahmad adalah pemodal yang dirugikan menjelaskan bahwa pemodal wanprestasi telah membawa kabur uang pembangunan yang dimana uang itu digunakan untuk melanjutkan proses pembangunan yang ke dua. Lebih lanjut Pak Ahmad menjelaskan bahwa peristiwa ini bermula saat dia ingin menyetorkan uang ke pemborong untuk membeli bahan-bahan bangunan, cek giro yang akan dicairkan kosong lalu Pak Ahmad menghubungi pemodal wanprestasi namun tidak dapat dihubungi, Pak Ahmad pun mencari informasi dengan mendatangi tempat kediaman pemodal wanprestasi dan keluarganya tersebut. Namun yang didapati adalah bahwasanya pemodal wanprestasi tersebut sudah pindah dan kabur bersama keluarganya dengan membawa uang sebesar lima ratus juta rupiah.⁸

⁸Wawancara dengan Pak Ahmad, Pihak penyedia modal yang dirugikan, tanggal 21 Agustus 2022.

Adapun dalam kontrak dari pembangunan Victory Land sebagai berikut:⁹

1. Kedua belah pihak memberikan upah pembangunan rumah type 36 dengan luas bangunan 36 m², yang berlamatkan di jalan namu ukur dengan harga Rp.500.000/ m² atau sebesar Rp.18.000.000 per unit.
2. Kedua belah pihak sepakat untuk jumlah unit yang akan dibangun sebanyak 52 pintu.
3. Semua transaksi pembayaran dilakukan secara mingguan dengan mengikuti perkembangan kerja.
4. Pihak kedua akan mengerjakan pekerjaan dengan hasil kerja 100% diluar pekerjaan pemasangan jendela, pembelian dan pemasangan mesin pompa air.
5. Kedua belah pihak sepakat dengan penambahan/pengurangan spesifikasi bangunan
 - 1) Ketinggian benteng depan \pm 30 cm
 - 2) Spesifikasi septitank 1m x 1m x 1,2m
 - 3) Level belakang / dapur ditiadakan
 - 4) 2 rabung dengan posisi atap zig zag dengan ketinggian 50 cm
 - 5) 1 batu dinding belakang, kiri dan kanan
 - 6) Ketinggian batu dinding belakang/ dapur 150 cm
6. Pihak kedua mengerjakan tambahan kerja atau termasuk dengan harga diatas antara lain:
 - 1) Pembuatan jembatan carport
 - 2) Pemasangan seluruh daun pintu
 - 3) Pengeboran sumur bor
7. Kedua belah pihak sepakat untuk biaya perawatan atau retensi kerja ditiadakan, akan tetapi pihak kedua bersedia memperbaiki/merehap unit jika sewaktu-waktu ada pihak konsumen mengeluh mengenai bangunan.
8. Pihak kedua tidak diperbolehkan memakai jasa kerja pihak pertama selama pekerjaan berlangsung.
9. Kedua belah pihak sepakat untuk menempatkan material sesuai titik-titik yang memudahkan untuk dilangsir, jika bahan material tidak pada posisi

⁹Wawancara dengan Pak Ahmad, Pihak penyedia modal yang dirugikan, tanggal 21 Agustus 2022.

yang ditentukan karena cuaca/musim penghujan maka pihak kedua wajib melangsirnya.

10. Pihak kedua ikut bertanggungjawab jika melakukan kesalahan/kelalaian diluar spesifikasi bangunan yang sudah ditentukan.
11. Masa pelaksanaan kerja selama 90 (sembilan puluh hari) atau 3 (tiga bulan)
12. Apabila pekerjaan tidak sesuai dengan spesifikasi yang diinginkan yang mengakibatkan kerugian pihak pertama, maka pihak kedua bersedia mengganti rugi sesuai dengan kerugian yang diperbuat.
13. Apabila dikemudian hari ada kekurangan dari perjanjian ini akan ditambahkan sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak.

Selanjutnya dilakukan wawancara dengan salah satu pengelola melalui *whatsApp*, pertanyaan yang diajukan adalah bagaimana cara merencanakan pembentukan perumahan. Adapun jawaban yang diberikan yaitu awal yang harus disiapkan adalah lokasi untuk membangun proyek. Karena memang saat itu tanah yang akan dijadikan perumahan adalah bekas perkebunan pohon sawit yang harus dibersihkan dahulu biar bisa dilakukan proses pembangunan. Selanjutnya membuat *site plan* dan *master plan* yaitu bagaimana gambaran dari bangunan yang akan dibangun termasuk bahan-bahan apa saja yang digunakan. Pertanyaan selanjutnya, hambatan yang dihadapi dalam pembangunan. Adapun jawaban yang diberikan yaitu hambatan yang dirasakan adalah selama proses pengerjaan rumah berlangsung awalnya bisa dikerjakan dengan baik, bahan properti dapat dibeli namun dikarenakan adanya masalah dari sistem pembayaran yang berlangsung untuk melanjutkan proses pembangunan pun terhambat dikarenakan untuk membayar gaji pekerja dan membeli bahan bangunan lainnya tidak bisa terpenuhi. Pertanyaan berikutnya akibat dari

adanya wanprestasi ini efek yang timbul terhadap pekerjaan. Adapun jawaban yang diberikan adalah hak yang seharusnya diterima yaitu pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan tidak didapatkan dan pekerjaan yang sedang di kerjakan juga terhambat dan tidak bisa dilanjutkan lagi.¹⁰

Dari pemaparan diatas dapat disimpulkan bahwa pemodal wanprestasi memenuhi opsi ke-1 dalam Pasal 36 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah yaitu “tidak melakukan apa yang dijanjikan untuk melakukannya”.¹¹ Karena disini dia mempunyai kewajiban untuk mengirimkan modal dimana sesuai perjanjian bahwasanya untuk melanjutkan pembangunan para pemodal mengirimkan modalnya namun pemodal wanprestasi tidak melakukannya yang dimana dia sudah melakukan perbuatan mengikatkan dirinya terhadap orang lain. Sebagaimana dalam Pasal 1338 KUH Perdata ayat (1) yang menyebutkan bahwa, “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi yang membuatnya”.¹² Selanjutnya, opsi ke-4 dalam Pasal 36 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah adalah “melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan”.¹³ Pemodal wanprestasi tidak memenuhi tanggungjawabnya dan membawa kabur sesuatu yang bukan menjadi

¹⁰Wawancara dengan Bapak Andi, Pihak pengelola proyek pembangunan, tanggal 28 Agustus 2022.

¹¹Mahkamah Agung Republik Indonesia Direktorat Jenderal Badan Peradilan Agama, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, Pasal 36, h. 26.

¹²Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

¹³Mahkamah Agung Republik Indonesia Direktorat Jenderal Badan Peradilan Agama, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, Pasal 36, h. 26.

haknya. Oleh karena itu pemodal wanprestasi telah melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Selanjutnya, berdasarkan penelitian yang dilakukan pada perumahan kedua yakni perumahan Brandan Jayamahe Residence dengan melakukan wawancara secara langsung dengan pemodal yang dirugikan, wanprestasi yang terjadi berdasarkan Pasal 36 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah memenuhi opsi ke-1 yakni “tidak melakukan apa yang dijanjikan untuk melakukannya”.¹⁴

Pemodal yang dirugikan ialah Bapak Hadi menjelaskan bahwa sebelumnya ada kesepakatan secara lisan antara Bapak Hadi dengan pemodal wanprestasi mengenai biaya yang kurang untuk pembangunan, para pihak penyedia modal sepakat bahwa segala biaya tambahan yang digunakan untuk pembangunan itu terlebih dahulu menggunakan biaya pribadi dari pihak penyedia modal yang dirugikan. Diawal proses pengerjaan proyek pembangunan berjalan dengan baik namun ditengah-tengah berjalannya proyek Pak Hadi saja yang mendahului untuk menutupi biaya bahan baku proyek. Hingga hal ini menjadi alasan untuk Pak Hadi protes kepada pemodal wanprestasi dimana penyedia modal yang wanprestasi melakukan dan juga menelantarkan kegiatan usaha secara sepihak. Kerugian yang dialami oleh Bapak Hadi berupa pengeluaran uang pribadi yang digunakan sebagai biaya tambahan untuk melanjutkan proyek pembangunan.¹⁵

¹⁴*Ibid.*, Pasal 36, h. 26.

¹⁵Wawancara dengan Pak Hadi, Pihak penyedia modal yang dirugikan, tanggal 4 September 2022.

Adapun isi dari kontrak perjanjian yang dibuat oleh para pemodal adalah sebagai berikut:¹⁶

Pasal 1

Nama Kerjasama dan Lingkup Perjanjian

1. Para pihak sepakat untuk membentuk suatu kegiatan kerjasama “Pengelolaan Lahan” dengan penuh sadar dan tanpa paksaan oleh pihak manapun yang selanjutnya dalam perjanjian disebut “Kerjasama”.
2. Pihak pertama dan pihak kedua bersama-sama mengawasi pekerjaan di lokasi, memeriksa pekerjaan tukang dan memecahkan masalah dalam hal pekerjaan.
3. Para pihak sepakat lingkup perjanjian pengelolaan lahan tersebut sepenuhnya diserahkan kepada pihak II dengan dilandasi asas saling menguntungkan sesuai dengan tujuan dan kesepakatan bersama
4. Adapun lingkup pekerjaan pihak kedua meliputi: desain, perencanaan, perizinan, pembangunan, pengelolaan dan penjualan.

Pasal 2

Jangka waktu perjanjian

Perjanjian ini berlaku dalam kurun waktu pengelolaan 90 hari atau 3 bulan berjalan dihitung sejak ditandatangani perjanjian ini atau sampai dengan unit rumah habis terjual dan telah dilakukan serah terima unit perumahan kepada konsumen.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SUMATERA UTARA MEDAN

¹⁶Wawancara dengan Pak Hadi, Pihak penyedia modal yang dirugikan, tanggal 4 September 2022.

Pasal 3

Nilai tanah

Para pihak sepakat bahwa tanah tersebut yang akan dikelola oleh pihak ke II adalah sebesar RP15.000.000 (lima belas juta rupiah) dan atau total keseluruhan dengan nilai RP.250.000.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah) selanjutnya dalam perjanjian ini disebut “Nilai Tanah”

Pasal 4

Pembayaran nilai tanah

Penyertaan pengelolaan nilai tanah dalam kerjasama ini para pihak sepakat untuk melakukan pembayaran nilai tanah dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Nilai tanah yang tercantum tersebut diatas akan dikembalikan dan atau dibebankan secara pro rata terhadap setiap unit yang sudah terjual.
2. Beban nilai tanah setiap unit rumah terjual akan menjadi dasar pengembalian nilai tanah oleh pihak II dengan rumusan perhitungan $BNT = \text{Hasil Penjualan Unit Periode tahun berjalan} \times \text{Nilai Tanah Total Penjualan Unit}$.
3. Para pihak sepakat bahwa tanah yang dikelola tersebut dalam kerjasama ini dapat dijadikan jaminan dalam rangka pinjaman kredit konstruksi di Bank.

Pasal 5

Pembagian keuntungan dan beban kerugian

1. Para pihak sepakat bahwa atas keuntungan yang diperoleh akan dibagi kemasling-masing pihak sebesar : pihak I sebesar 30% di luar harga lahan; pihak II 70 % dari total keuntungan setelah pengurangan biaya pajak dan biaya-biaya yang ditimbulkan lainnya.
2. Keuntungan yang diperoleh adalah merupakan hasil penjualan unit rumah yang dibuktikan dan telah ditandatangani perjanjian perikatan jual beli dengan konsumen dikurangi dengan biaya-biaya pajak dan yang lainnya.
3. Di dalam pengelolaan apabila terjadi kerugian maka sepenuhnya adalah tanggung jawab pihak II

Pasal 6

Kewajiban para pihak

Pihak I

1. Menyerahkan tanah untuk dikelola kepada pihak II
2. Menyelesaikan sengketa tanah bila ada dan mengosongkan lahan dari para penggarap.
3. Memberikan kuasa penuh kepada pihak II untuk mengelola dan melaksanakan pekerjaan guna mencapai tujuan yang telah disepakati bersama
4. Menyerahkan sertifikat tanah asli kepada notaris dan hanya boleh diambil atas persetujuan kedua belah pihak

Pihak II

1. Menyusun rencana kerja proyek termasuk seluruh perencanaan konstruksi
2. Menyiapkan tim manajemen proyek
3. Membiayai dan melaksanakan pengurusan semua izin yang diperlukan
4. Membiayai dan melaksanakan seluruh kegiatan pengembangan proyek yang meliputi: perencanaan, perancangan, pemasaran, dan pengelolaan.

Pasal 7

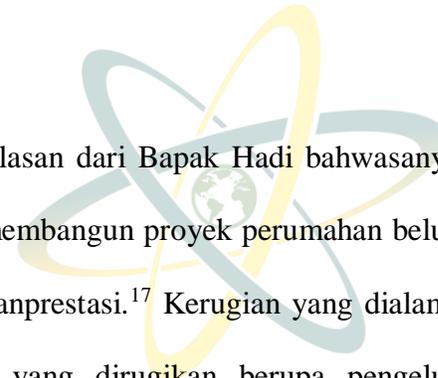
Penyelesaian perselisihan

1. Setiap perselisihan yang timbul baik yang menyangkut isi maupun pelaksanaan dari perjanjian ini akan diselesaikan secara musyawarah untuk mencapai mufakat
2. Apabila musyawarah yang dilakukan gagal mencapai kesepakatan maka para pihak sepakat memiliki penyelesaian melalui pengadilan negeri.

Pasal 8

Penutup

Perjanjian ini dibuat dan ditandatangani oleh para pihak dalam rangkap dua dan keduanya mempunyai kekuatan hukum yang sah.



Berdasarkan penjelasan dari Bapak Hadi bahwasanya proses pembelian tanah yang digunakan untuk membangun proyek perumahan belum diselesaikan oleh pihak penyedia modal yang wanprestasi.¹⁷ Kerugian yang dialami oleh Bapak Hadi selaku pihak penyedia modal yang dirugikan berupa pengeluaran uang pribadi yang digunakan sebagai biaya tambahan dalam pelaksanaan perjanjian, maka pihak penyedia modal yang dirugikan berhak meminta tanggung jawab hukum kepada pihak penyedia modal yang wanprestasi.

Selanjutnya dilakukan wawancara melalui *WhatsApp* dengan pihak pengelola mengenai dampak yang diakibatkan dari terhentinya proyek ini. Dia menjawab tentunya proyek yang dikerjakan saat ini terhenti dan bangunan yang belum siap dikerjakan menjadi terbengkalai dan tidak bisa dilanjutkan kembali. Saat ini pun promosi yang digunakan untuk menjual properti perumahan ini kurang peminat sehingga tidak ada perputaran modal yang terjadi. Dikarenakan ada kasus ini

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUMATERA UTARA MEDAN

¹⁷Wawancara dengan Bapak Hadi, Pihak penyedia modal yang dirugikan, tanggal 4 September 2022.

pekerjaannya jadi terhenti dan untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari berkurang dikarenakan pemasukan ikut berkurang.¹⁸

Adapun wawancara secara langsung dengan masyarakat yang sudah membeli dan menetap di perumahan agar mendapat pandangan dari mereka tentang adanya kasus dari wanprestasi terhadap perumahan. Responden I adalah “Bunga” menjelaskan bahwa dia mendapatkan informasi tentang perumahan VL dari rekan kerja, yang memang kebetulan dipindah tugas sehingga memerlukan adanya rumah. Bunga sudah menempati rumahnya selama 1 tahun. Sebelum membeli rumahnya dia tidak mengetahui bahwasanya ada kendala dalam pembangunan di perumahan ini.¹⁹

Responden II adalah “Putra” menjelaskan bahwa dia merupakan pasangan muda yang berkeinginan memiliki rumah sendiri sehingga ketika ada rezeki bisa membeli 1 unit di perumahan VL. Informasi mengenai perumahan di dapatnya dari sepupunya yang memang tinggalnya dekat dengan perumahan VL. Putra sudah menempati rumah barunya selama 5 bulan. Saat membeli rumahnya dia sudah mengetahui bahwasanya ada kasus di perumahan ini.²⁰

Responden III adalah “Tami” menjelaskan bahwa dia mendapatkan informasi tentang perumahan BJR dari tetangga. Tami sudah menempati rumahnya selama kurang lebih 1 tahun. Saat membeli rumahnya dia sudah mengetahui bahwa ada

¹⁸Wawancara dengan Bapak Budi, Pihak pengelola proyek pembangunan, tanggal 6 September 2022.

¹⁹Wawancara dengan Bunga, Masyarakat pembeli rumah Victory Land, tanggal 21 Agustus 2022.

²⁰Wawancara dengan Putra, Masyarakat pembeli rumah Victory Land, tanggal 21 Agustus 2022

kendala dalam proyek perumahan ini namun dia tetap membeli rumahnya dikarenakan ada rezeki dan berkeinginan memiliki rumah sendiri.²¹

Berdasarkan jawaban-jawaban yang diberikan oleh responden dapat disimpulkan bahwa saat ini rumah pribadi merupakan salah satu kebutuhan yang ingin dimiliki oleh setiap orang. Sehingga peminat dari perumahan sangat besar untuk digunakan sebagai investasi. Namun dikarenakan pada saat itu terjadi pandemi covid-19 membuat jumlah masyarakat yang ingin membeli rumah menahan untuk konsumsi kebutuhan atau aset-aset yang bersifat jangka panjang seperti properti. Perubahan sikap masyarakat terjadi karena pandemi mengakibatkan munculnya pembatasan kegiatan ekonomi, sosial, dan mobilitas. Hal ini berdampak pada terganggunya stabilitas perekonomian nasional dan rumah tangga masyarakat.

Menurut Undang-Undang No. 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal dalam Pasal 16 huruf b setiap penanaman modal bertanggung jawab yaitu “Menanggung dan menyelesaikan segala kewajiban dan kerugian jika penanaman modal menghentikan atau meninggalkan atau melantarkan kegiatan usahanya secara sepihak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan”,²² maka berdasarkan penjelasan diatas pihak penyedia modal yang wanprestasi wajib bertanggung jawab secara hukum karena melakukan tindakan yang dilarang sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 16 huruf b, yaitu meninggalkan serta

²¹Wawancara dengan Tami, Masyarakat Pembeli rumah Brandan Jayamahe Residence, tanggal 4 september 2022.

²²Pasal 16 huruf b Undang-Undang No 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal.

menelantarkan kegiatan usaha secara sepihak maka pihak penyedia modal yang wanprestasi memiliki tanggung jawab memenuhi prestasi dan berupa ganti rugi. Berdasarkan besar kerugian pihak penyedia modal yang dirugikan atas segala biaya pribadi yang digunakan untuk kepentingan pelaksanaan perjanjian pembangunan tersebut. Dalam kasus ini maka pihak penyedia modal yang wanprestasi wajib bertanggung jawab atas segala kerugian yang timbul akibat munculnya wanprestasi.

Kesepakatan yang telah terjadi diantara mereka telah mengikat masing-masing pihak untuk saling memenuhi hak dan kewajibannya. Akibat hukum dalam perjanjian berlaku hanya pada pihak-pihak yang membuatnya, seperti yang dijelaskan dalam pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata bahwa, “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi yang membuatnya”.²³ Hal ini senada dengan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah bagian tujuh Pasal 46 yang menyatakan bahwa suatu akad hanya berlaku antara pihak-pihak yang mengadakan akad. Dalam hal ini pihak-pihak yang mengadakan akad pada proyek perumahan Victory Land dan Brandan Jayamahe Residence adalah penyedia modal yang dirugikan dan penyedia modal yang melakukan wanprestasi.

Pihak dalam akad yang melakukan ingkar janji menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 38 dapat dijatuhi sanksi:

- a. Membayar ganti rugi;
- b. Pembatalan akad;

²³Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

- c. Peralihan resiko;
- d. Denda; dan/atau;
- e. Membayar biaya perkara.

Apabila adanya suatu pihak yang tidak melaksanakan komitmen dalam perjanjian maka adanya wanprestasi yang mengakibatkan pihak penyedia modal yang wanprestasi wajib mengganti kerugian karena menurut hukum dia dapat diminta tanggung jawabnya sesuai di dalam pasal 38 KHES. Hal ini juga ditegaskan di dalam pasal 1243 KUH Perdata. Di dalam pasal ini dijelaskan bahwa penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan jika debitur lalai. Pihak penyedia modal yang wanprestasi dapat mengganti kerugian berupa biaya uang atau rugi dan bunga sesuai dengan jumlah dan bentuk kerugian yang diderita pihak penyedia modal yang dirugikan.

Berdasarkan kejadian yang terjadi pada Perumahan Victory Land, pihak pemodal yang membawa kabur uang modal proyek perumahan tidak dapat dihubungi dan dijumpai. Atas tindakan wanprestasi yang telah dilakukannya maka ia wajib bertanggung jawab atas segala kerugian dan wajib membayar denda akibat meninggalkan dan menelantarkan perjanjian secara sepihak. Pihak penyedia modal yang dirugikan berhak mendapatkan hak sesuai apa yang diperjanjikan dan dapat menuntut ganti kerugian kepada pihak penyedia modal yang wanprestasi atas tindakan yang dilakukannya yaitu melarikan uang proyek pembangunan

Begitu juga dengan kasus pada Perumahan Brandan Jayamahe Residence pihak penyedia modal yang wanprestasi wajib memenuhi prestasinya kepada pihak penyedia modal yang dirugikan dari pengeluaran biaya pribadi yang digunakan untuk biaya tambahan dalam pembangunan tersebut. Maka perbuatannya juga telah memenuhi unsur yang dikatakan melakukan wanprestasi maka dia harus bertanggung jawab untuk membayar segala biaya yang digunakan dan kerugian yang diderita pihak penyedia modal yang dirugikan dari wanprestasi yang dilakukan pihak penyedia modal yang wanprestasi.

C. Analisis Penulis

Hukum Islam memiliki ketentuan yang mendasar dalam masalah perikatan dan perjanjian yaitu dengan memberi kebebasan kepada pihak-pihak yang terlibat untuk mengambil bentuk dari macam-macam akad yang dipilihnya. Setiap perjanjian wajib dilakukan dengan baik dan jujur serta bersih dari unsur penipuan, pemalsuan, dan pelanggaran. Sehingga praktek muamalah dalam Islam menjadi jalan terang yang jauh dari hal yang cacat setelah dibuatnya suatu perjanjian.

Mengenai istilah wanprestasi dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah adalah adanya suatu perjanjian tapi perjanjian itu tidak ditepati. Apabila suatu perjanjian (akad) telah memenuhi semua syarat-syaratnya dan menurut hukum perjanjian Islam apabila telah memenuhi rukun dan syarat-syaratnya perjanjian tersebut mengikat dan wajib dipenuhi serta berlaku sebagai hukum. Dengan kata lain,

perjanjian itu menimbulkan akibat hukum yang wajib dipenuhi oleh pihak-pihak terkait.

Mengenai tanggung jawab pemilik modal terhadap wanprestasi pada pembangunan perumahan menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah studi kasus perumahan victory land dan brandan jayamahe residence di kabupaten Langkat, ialah tidak melakukan apa yang dijanjikan untuk melakukannya dan melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan. Ketidakmampuan pihak penyedia modal yang wanprestasi dalam menjalankan prestasi disebabkan unsur kesalahan (karena kelalaian dan kesengajaan), wajib bertanggung jawab secara penuh atas segala kerugian yang diderita pihak penyedia modal yang dirugikan. Selain mengganti rugi terdapat beberapa poin yang bisa dimintakan pertanggungjawaban oleh penyedia modal yang dirugikan. Sesuai yang telah dinyatakan dalam Pasal 38 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah berupa membayar ganti rugi, pembatalan akad, peralihan resiko, denda dan membayar biaya perkara.