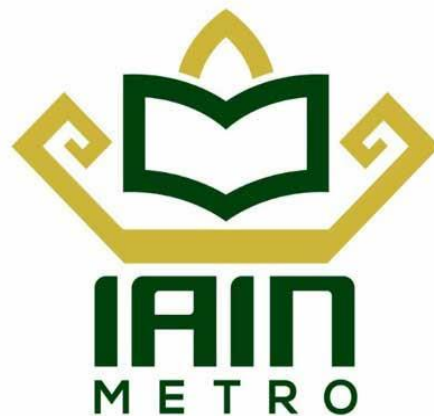


SKRIPSI

**WANPRESTASI TERHADAP PERJANJIAN BORONGAN RUMAH
DALAM PERSPEKTIF HUKUM EKONOMI SYARIAH**

Oleh:

**TAUHID DIKA PRASTYO
NPM. 1902021021**



**Jurusan Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas Syariah**

**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) METRO
1445 H/2024 M**

**WANPRESTASI TERHADAP PERJANJIAN BORONGAN RUMAH
DALAM PERSPEKTIF HUKUM EKONOMI SYARIAH**

Diajukan Untuk Memenuhi Tugas dan Memenuhi Sebagian Syarat
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H)

Oleh:

Tauhid Dika Prastyo

1902021021

Pembimbing Dr. Dri Santoso, M.H

NIP. 196703161995031001

Jurusan Hukum Ekonomi Syariah

Fakultas Syariah

INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) METRO

1445 H/2024 M

HALAMAN PERSETUJUAN

Judul Skripsi : WANPRESTASI TERHADAP PERJANJIAN BORONGAN
RUMAH DALAM PERSPEKTIF HUKUM EKONOMI
SYARIAH

Nama : TAUHID DIKA PRASTYO

NPM : 1902021021

Fakultas : Syariah

Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah

MENYETUJUI

Telah disetujui untuk dimunaqosyahkan dalam sidang skripsi Fakultas
Syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro.

Metro, Juni 2024
Pembimbing,


Dr. Dri Santoso, M.H
NIP. 196703161995031001



**KEMENTERIAN AGAMA RI
INSITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) METRO
FAKULTAS SYARIAH**

Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Kota Metro Lampung 34111
Telp. (0725) 41507, Fax (0725) 47296,
Email : syariah.iain@metrouniv.ac.id Website : www.syariah.metrounivac.id

NOTA DINAS

Nomor :
Lampiran : 1 (Satu) Berkas
Hal : Pengajuan untuk Dimunaqsyahkan Saudara/i Tauhid Dika Prastyo

Kepada Yth.
Dekan Fakultas Syariah
Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro
Di_ _____
Tempat

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Setelah kami mengadakan pemeriksaan, bimbingan dan perbaikan seperlunya, maka skripsi yang disusun oleh :

Nama : TAUHID DIKA PRASTYO
NPM : 1902021021
Fakultas : Syariah
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah
Judul : WANPRESTASI TERHADAP PERJANJIAN BORONGAN
RUMAH DALAM PERSPEKTIF HUKUM EKONOMI
SYARIAH

Sudah dapat kami setuju dan dapat diajukan ke Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro untuk dimunaqsyahkan. Demikianlah harapan kami dan atas perhatiannya, kami ucapkan terimakasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Metro, Juni 2024
Pembimbing,


Dr. Dri Santoso, M.H
NIP. 196703161995031001



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

Jln. Ki Hajar Dewantara 15 A Iringmulyo Kota Metro Lampung 34111

Telp. (0725) 41507, Fax. (0725) 47296,

Email: iaimetro@metrouniv.ac.id, Web: www.metrouniv.ac.id

PENGESAHAN SKRIPSI

Nomor: B-0818/ln.28.2/D/PP-00.9/07/2024

Skripsi dengan judul: WANPRESTASI TERHADAP PERJANJIAN BORONGAN RUMAH DALAM PERSPEKTIF HUKUM EKONOMI SYARIAH, disusun oleh: Tauhid Dika Prastyo, NPM 1902021021, Jurusan: Hukum Ekonomi Syariah telah diujikan dalam sidang Sidang Munaqosyah Fakultas Syariah pada hari/tanggal: Jumat, 21 Juni 2024.

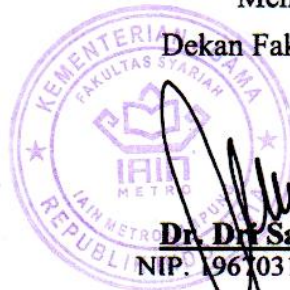
TIM PENGUJI

Ketua : Dr. Dri Santoso, M.H.
Penguji I : Dr. Imam Mustofa, M.S.I.
Penguji II : Nency Dela Oktora, M. Sy
Sekretaris : Shely Nasya Putri, M.Pd.

(.....)
(.....)
(.....)
(.....)

Mengetahui

Dekan Fakultas Syariah



Dr. Dri Santoso, M.H.

NIP. 19610316 199503 1 001

ABSTRAK

Praktik perjanjian borongan rumah adalah suatu perjanjian antara pihak pemberi borongan dan pihak pemborong untuk mengerjakan sesuatu dengan imbalan upah. Sebuah perjanjian akan menjadi sah apabila rukun dan syaratnya telah dipenuhi oleh kedua belah pihak. Rukun merupakan sesuatu yang harus ada pada saat berlangsungnya suatu perjanjian, sedangkan syarat adalah suatu yang harus ada sebelum dan ketika perjanjian berlangsung. Jadi adanya rukun tanpa dibarengi dengan terpenuhinya syarat-syarat menjadikan perjanjian itu tidak sah.

Adapun pertanyaan penelitian dalam skripsi ini, adalah sebagai berikut:

Faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi terjadinya wanprestasi dalam perjanjian borongan rumah. Dan bagaimana penyelesaian kasus wanprestasi dalam perjanjian borongan rumah di Desa Gunung Raya Kecamatan Marga Sekampung Kabupaten Lampung Timur menurut Perspektif Hukum Ekonomi Syariah. Tujuan dari penelitian ini yaitu untuk mengetahui faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya wanprestasi dalam perjanjian borongan rumah di Desa Gunung Raya Kecamatan Marga Sekampung Lampung timur dan untuk mengetahui upaya penyelesaian apabila terjadi kasus wanprestasi dalam perjanjian borongan rumah di Desa Gunung Raya Kecamatan Marga Sekampung Lampung Timur dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah.

Jenis penelitian yang digunakan yaitu penelitian lapangan dengan sifat penelitian deskriptif kualitatif. Dalam penelitian ini yang menjadi sumber data primer ialah pihak pemberi borongan dan pihak pemborong, sedangkan sumber data sekunder yaitu jurnal, artikel, internet, yang berkaitan dengan praktik wanprestasi dalam perjanjian borongan rumah. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan cara wawancara dan dokumentasi. Teknik analisis data penelitian ini menggunakan metode yang dianalisis secara kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pada praktik perjanjina borongan rumah yang terjadi di Desa Gunung Raya Kec. Marga Sekampung, kab. Lampung Timur terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh pihak pemborong. Faktor yang menjadi penyebab timbulnya wanprestasi dalam perjanjian borongan rumah ialah karena faktor cuaca seperti turunnya hujan yang tiba-tiba turun sehingga tidak bisa melakukan pekerjaan, apabila dipaksakan hasilnya tidak akan maksimal. Selain itu faktor lain yang menjadi penyebab ialah kelalaian dari pihak pemborong dan juga kondisi kesehatan tubuh yang tiba-tiba sakit. Faktor penyebab timbulnya wanprestasi akibat kelalaian pemborong menyebabkan kerugian bagi pihak pemberi borongan sehingga pemborong harus mengganti rugi.

Kata kunci : *Ijarah, wanprestasi dalam perjanjian borongan*

ORISINALITAS PENELITIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : **TAUHID DIKA PRASTYO**

NPM : 1902021021

Fakultas : Syariah

Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah

Judul : Wanprestasi Terhadap Perjanjian Borongan Rumah Dalam
Perspektif Hukum Ekonomi Syariah

Menyatakan bahwa skripsi ini secara keseluruhan adalah asli hasil penelitian saya, kecuali bagian-bagian tertentu saya ditunjuk dari sumbernya dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Metro, Juni 2024
Yang Menyatakan.



Tauhid Dika Prastyo
NPM. 1902021021

MOTTO

إِنَّ مَعَ الْعُسْرِ يُسْرًا ﴿٦﴾ فَإِذَا فَرَغْتَ فَانصَبْ ﴿٧﴾ وَإِلَىٰ رَبِّكَ فَارْغَبْ ﴿٨﴾

“Maka sesungguhnya bersama kesulitan ada kemudahan. Maka apabila engkau telah selesai (dari suatu urusan), tetaplah bekerja keras (untuk urusan yang lain). Dan hanya kepada TUHAN mu lah engkau berharap.”

(QS. Al-Insyirah, 6-8)

PERSEMBAHAN

Dengan kerendahan hati dan rasa Syukur kepada Allah SWT, Penulis Persembahkan skripsi ini kepada:

1. Kedua orang tua ku Ayahnda tercinta Marsudi dan Ibunda Tercinta Ngatimah atas cinta dan kasih sayang, nasehat semangat dan doa yang tidak pernah berhenti menemani setiap langkah penulis sampai saat ini. Orang tua yang tidak pernah mengeluh demi kebahagiaan penulis dan selalu berusaha untuk memenuhi keinginan penulis.
2. Saudara kandung tercinta saya, Anisa Nuri Purwana, yang telah memberikan semangat, dukungan dan meluangkan waktunya untuk menjadi pendengar yang baik bagi penulis sampai akhirnya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
3. Kepada seluruh keluarga besar saya, Kakek, Nenek, Paman, Bibi, dan Ponakan-Ponakan yang selalu mendoakan penulis agar bisa segera menyelesaikan skripsi ini.
4. Kepada Seseorang yang spesial bagi Penulis, Ratih Meiliyana yang selalu memberi semangat kepada penulis. Seseorang yang terus menemani penulis dari awal masuk kuliah sampai saat ini dan seseorang yang selalu membuat penulis bahagia disaat sedang ada masalah.
5. Teman-teman seperjuangan dari semester satu sampai detik ini, teman-teman yang terus memberikan segala sesuatu dalam keadaan apapun, terimakasih

telah memberikan semangat kepada penulis sehingga membuat motivasi dalam mengerjakan skripsi ini.

6. Teman-teman Fital Crazy Boys, teman-teman yang selalu menghabiskan waktu dan selalu menghibur penulis dari masa putih abu-abu sampai saat ini.
7. Terakhir, terimakasih untuk diri sendiri, karena telah berusaha keras dan tetep bertahan sampai sejauh ini. Terus berjuan untuk menjadi pribadi yang lebih baik dan bertanggung jawab untuk menyelesaikan apa yang telah dimulai.

KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Allah SWT berkat Rahmat, Hidayah, dan karuniaNya kepada kita semua sehingga peneliti dapat menyelesaikan Skripsi dengan judul “WANPRESTASI TERHADAP PERJANJIAN BORONGAN RUMAH DALAM PERSPEKTIF HUKUM EKONOMI SYARIAH”. Penulisan Skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat untuk mengerjakan Skripsi pada program Strata 1 di Jurusan Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro.

Penulis menyadari dalam penyusunan Skripsi ini tidak akan selesai tanpa bantuan berbagai pihak. Karena itu pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Ibu Prof. Dr. Hj. Siti Nurjanah M.Ag., PIA., Selaku Rektor Institut Agama Islam Negeri Metro
2. Bapak Dr. Dri Santoso, M.H., Selaku Dekan Fakultas Syariah Sekaligus Pembimbing Skripsi Peneliti
3. Bapak Moelki Fahmi Ardliansyah, M.H., Selaku Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah.
4. Bapak Agus Salim Ferliadi, M.H., Selaku Sekretaris Jurusan Hukum Ekonomi Syariah.
5. Segenap Dosen Jurusan Hukum Ekonomi Syariah yang telah memberikan banyak ilmu kepada Penulis.

6. Almamater yang sangat saya banggakan IAIN Metro, serta semua pihak yang telah membantu dalam penyelesaian skripsi ini.

Penulis sangat menyadari bahwa Skripsi ini tidak luput dari kekurangan. Oleh karena itu penulis sangat mengharapkan saran dan kritik demi lebih sempurnanya Skripsi ini sehingga dapat memberikan manfaat bagi bidang pendidikan dan penerapannya di lapangan serta bisa dikembangkan lebih baik lagi.

Metro, Juni 2024

Peneliti



Tauhid Dika Prastyo
NPM. 1902021021

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN NOTA DINAS	iv
HALAMAN PENGESAHAN	v
ABSTRAK	vi
HALAMAN ORISINALITAS PENELITIAN	vii
HALAMAN MOTTO	viii
HALAMAN PERSEMBAHAN	ix
HALAMAN KATA PENGANTAR	xi
DAFTAR ISI	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xv

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Pertanyaan Penelitian	5
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	6
D. Penelitian Relevan.....	6

BAB II LANDASAN TEORI

A. Kajian Tentang Akad Ijarah	13
1. Pengertian Ijarah	13
2. Dasar Hukum Ijarah	14
3. Rukun dan Syarat Ijarah.....	16
4. Macam-Macam Ijarah	18
B. Wanprestasi	18
1. Pengertian Wanprestasi	18
2. Faktor-Faktor Yang Menyebabkan Wanprestasi	20

3. Penyelesaian Wanprestasi	22
C. Hukum Ekonomi Syariah	26

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

A. Jenis dan Sifat Penelitian	29
B. Sumber Data	30
C. Teknik Pengumpulan Data	31
D. Teknik Analisis Data	32

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Profil Desa Gunung Raya	35
B. Pelaksanaan Perjanjian Borongan Rumah di Desa Gunung Raya Kecamatan Marga Sekampung Lampung Timur	36
C. Bentuk-Bentuk Wanprestasi Dalam Perjanjian Borongan Rumah di Desa Gunung Raya Kecamatan Marga Sekampung Lampung Timur	47
D. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Borongan Rumah	48
E. Upaya Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Borongan Rumah di Desa Gunung Raya Kecamatan Marga Sekampung Lampung Timur	50
F. Upaya Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Borongan Rumah Menurut Perspektif Hukum Ekonomi Syariah	56

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	59
B. Saran	60

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

DAFTAR LAMPIRAN

1. Surat Bimbingan
2. Outline
3. Alat Pengumpulan Data
4. Surat Research
5. Surat Tugas
6. Surat Balasan Izin Research
7. Formulir Konsultasi Bimbingan Skripsi
8. Foto-Foto Penelitian
9. Surat Keterangan Bebas Pustaka
10. Riwayat Hidup

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perjanjian dalam hukum Islam disebut dengan “akad”. Kata akad berasal dari *al-aqd*, yang berarti mengikat, menyambung, atau menghubungkan. Dalam istilah akad adalah suatu kesepakatan atau komitmen bersama baik lisan, isyarat, maupun tulisan antara dua pihak atau lebih yang memiliki implikasi hukum yang mengikat untuk melaksanakannya.¹

Terdapat dua istilah dalam Al-quran yang berhubungan dengan perjanjian, yaitu *al-aqdu* (akad) dan *al-ahdu* (janji). Jumhur Ulama memberikan definisi *al-aqdu* (akad) sebagai pertalian antara ijab dan kabul yang dibenarkan menurut *syara* yang dapat menimbulkan akibat hukum terhadap objeknya. Sedangkan *al-ahdu* (janji) yaitu suatu pernyataan dari seseorang untuk mengerjakan atau tidak mengerjakan sesuatu yang tidak berkaitan dengan orang lain.² Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah terdapat istilah akad yang memiliki makna umum sebagai pertukaran janji diantara dua orang atau lebih. Akad adalah janji atau kontrak, yang mempunyai makna sebagai kewajiban hukum dari salah satu pihak kepada pihak lain yang membuat kontrak.³ Dari pengertian tersebut, dapat dipahami

¹ Rahmani Timorita Yulianti, “Asas-Asas Perjanjian (Akad) dalam Hukum Kontrak Syari’ah,” *La_Riba* 2, no. 1 (3 Juli 2008): 93, <https://doi.org/10.20885/lariba.vol2.iss1.art7>.

² Gemala Dewi, Wirnyaningsih, dan Yeni Salma Barlinti, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, Cetakan ke-5 (Cimanggis, Depok: Prenadamedia Group, 2018), 43.

³ Gania Fasya dan Han Pajrian, “Melihat Wanprestasi Dalam KUHPer Dan KHES” *Jurnal Ilmiah Hukum Ekonomi Syariah* Vol. 1, No. 7 Desember 2022,” t.t., 96–97.

bahwa akad adalah kesepakatan antara satu orang atau lebih terhadap satu orang atau lebih untuk melakukan suatu perbuatan tertentu.

Perjanjian terbagi atas beragam jenis, satu diantaranya ialah perjanjian borongan. Menurut hukum Islam, perjanjian borongan tergolong pada akad *ijarah* (sewa-menyewa) atas tenaga manusia yang dibutuhkan untuk menjalankan suatu pekerjaan. *Ijarah* ialah perjanjian pengalihan hak untuk menggunakan suatu produk/jasa lewat pembayaran biaya sewa tanpa mengalihkan kepemilikan atas produk tersebut. Oleh karena itu, secara umum *ijarah* dapat dipahami sebagai upah atas penggunaan barang atau upah untuk suatu aktivitas.⁴

Pada perjanjian borongan pembangunan rumah, bagi pihak pemilik rumah yang terpenting adalah hasil akhir dari pembangunan rumah tersebut diserahkan kepadanya dalam keadaan baik, dan pastinya pemilik rumah tersebut memberikan jangka waktu untuk pihak pemborong menyelesaikan pembangunan rumah tersebut. Target itulah yang harus dicapai oleh pihak pemborong dalam sebuah perjanjian yang telah disepakati oleh keduanya.

Didalam hukum apabila suatu perbuatan mempunyai akibat hukum, maka perbuatan itu disebut perbuatan hukum. Perbuatan hukum sendiri merupakan segala perbuatan yang dilakukan orang dengan sengaja untuk menetapkan hak dan kewajiban. Menyangkut apa yang telah disepakati kedua pihak dalam perjanjian, masing-masing pihak harus bertanggungjawab

⁴ Saprida, Zuul Fitriani Umari, dan Zuul Fitriana Umari, "Sosialisasi Ijarah dalam Hukum Islam," *AKM: Aksi Kepada Masyarakat* 3, no. 2 (13 Januari 2023): 284, <https://doi.org/10.36908/akm.v3i2.647>.

terhadap apa yang telah mereka perjanjikan, sebagaimana firman Allah SWT, yang terdapat dalam Al-quran surat Al-Maidah ayat 1:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ..

Artinya: “Wahai orang-orang yang beriman! Penuhilah janji-janji...”

(Q.S. Al-Maidah: 1).⁵ Penjelasan dari surat ini ialah perintah kepada setiap orang yang beriman agar memenuhi janji-janji yang telah diikrarkan, baik janji antara manusia dengan Allah, manusia dengan manusia, dan manusia dengan dirinya sendiri, selama janji-janji itu tidak mengharamkan yang halal dan tidak menghalalkan yang haram.

Melakukan suatu perjanjian pemborongan kerja tidak selamanya sesuai dengan apa yang diharapkan oleh para pihak, baik dari pihak pemberi kerja maupun pihak pemborong sebagai penerima kerja. Kendala-kendala dalam praktik dilapangan sering kali terjadi yakni sebagaimana dalam perjanjian pemborongan terjadi wanprestasi yang diakibatkan oleh para pihak yang tidak memenuhi prestasi, wanprestasi adalah suatu keadaan yang dikarenakan kelalaian atau kesalahannya, debitur tidak dapat memenuhi prestasi seperti yang telah ditentukan dalam perjanjian,⁶ sehingga menimbulkan adanya perubahan dengan kata lain tidak sesuai dengan kesepakatan yang telah dilakukan antara pihak pemborong dan pemberi borongan terdapat persoalan-persoalan yang mengakibatkan timbulnya akibata hukum, sehingga

⁵ Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an dan Terjemahannya* (Jakarta: Diponegoro, 2005), 84.

⁶ Rizka Ferdiana Sari, “Delik Wanprestasi Jual Beli Online perspektif Hukum Pidana Islam,” *Al-Jinayah: Jurnal Hukum Pidana Islam* 3, no. 2 (22 Maret 2018): 427, <https://doi.org/10.15642/aj.2017.3.2.426-453>.

dimungkinkan akan terjadi sengketa atau perselisihan. Selain itu yang terjadi dalam perjanjian pemborongan kerja bangunan biasanya disebabkan karena faktor keterlambatan dalam penyelesaian pekerjaan dan pendirian bangunan yang tidak sesuai dengan isi perjanjian.

Meskipun aturan mengenai perjanjian, termasuk perjanjian borongan telah diatur dalam syariat Islam, namun pada kenyataannya dimasyarakat masih ditemukan masalah yang mengenai perjanjian borongan rumah. Contohnya yang terjadi di Desa Gunung Raya Kecamatan Marga Sekampung Lampung Timur. Alasan peneliti memilih lokasi penelitian di Desa Gunung Raya ialah karena terdapat kecocokan terhadap fenomena yang akan diamati yang berkaitan erat dengan fokus penelitian. Selain itu, lokasi ini mudah diakses oleh peneliti untuk mengumpulkan data yang diperlukan oleh peneliti agar berjalan lancar.

Berdasarkan *research* peneliti, diketahui telah terjadi suatu perjanjian borongan rumah di Desa Gunung Raya, Kecamatan Marga Sekampung, Lampung Timur. Dalam hal ini adalah perjanjian borongan rumah. Permasalahan muncul ketika pemberi borongan menugaskan pemborong membangun rumah dengan kesepakatan akan menyelesaikan pembangun rumah tersebut dalam waktu satu bulan. Setelah itu, pemborong menerima permintaannya guna mengerjakan pembangunan rumah dalam waktu satu bulan.⁷ Namun, sesudah satu bulan pembangunan rumahnya masih belum selesai sehingga pihak pemberi borongan merasa dirugikan. Keterlambatan

⁷ Tuadi, wawancara dengan pemberi borongan, 5 November 2023.

mengerjakan pembangunan disebabkan oleh kesalahan pemborong, baik disengaja ataupun lalai, khususnya pekerja yang nakal tidak masuk kerja tanpa izin, dan kesalahan pada saat pembangunan mengakibatkan pembangunan harus dikerjakan ulang. Selain karena kelalaian dari pemborong, keterlambatan pembangunan juga bisa disebabkan karena bahan material yang akan digunakan tidak kunjung datang atau telat dalam pengiriman sehingga mengakibatkan pemborong tidak bisa melaksanakan pekerjaan sampai bahan material yang diperlukan itu tersedia.

Karena perjanjian yang biasanya hanya dilakukan secara lisan bisa mengakibatkan munculnya wanprestasi yang dijalankan oleh satu diantara pihak yang melaksanakan perjanjian. Apabila dalam pelaksanaannya pihak pemborong kerja tidak bisa menyelesaikan kewajibannya berdasarkan waktu yang sudah ditetapkan, maka atas perjanjian diantara dua pihak yang menjalankan perjanjian adalah dengan ganti rugi dan pemenuhan kewajibannya untuk menyelesaikan pekerjaannya.

Berdasarkan permasalahan diatas, penulis tertarik mengambil judul skripsi WANPRESTASI TERHADAP PERJANJIAN BORONGAN RUMAH DALAM PERSPEKTIF HUKUM EKONOMI SYARIAH.

B. Pertanyaan Penelitian

Berdasarkan penjelasan yang telah dikemukakan pada latar belakang diatas, maka pertanyaan dalam penelitian ini meliputi:

1. Faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi terjadinya wanprestasi dalam perjanjian borongan rumah?

2. Bagaimana penyelesaian kasus wanprestasi dalam perjanjian borongan rumah di Desa Gunung Raya menurut Perspektif Hukum Ekonomi Syariah?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi terjadinya wanprestasi dalam perjanjian borongan rumah.
- b. Untuk mengetahui penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian borongan rumah di Desa Gunung Raya dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah.

2. Manfaat Penelitian

- a. Menurut Teoritisnya, hasil penelitian berikut harapannya bisa memperluas pengetahuan serta menjadi bahan referensi perihal wanprestasi terhadap perjanjian borongan rumah.
- b. Secara Praktis, bisa memberi wawasan baru kepada khalayak umum perihal wanprestasi dalam sebuah perjanjian terutama perjanjian borongan rumah.

D. Penelitian Relevan

Berdasarkan tinjauan literature yang dilakukan, penulis memperoleh beberapa informasi dari berbagai sumber, khususnya terkait dengan praktik wanprestasi dalam perjanjian borongan, dan menyajikan informasi tersebut untuk dijadikan referensi dalam tinjauan literature.

Penelitian pertama oleh Muhammad Rinaldi fachry (2022) dengan judul “Wanprestasi dalam pelaksanaa perjanjian jual beli bal segel (suatu

penelitian di kota banda aceh).” Menjelaskan mengenai pelaksanaan perjanjian jual beli bal segel antara penjual dengan pembeli pengecer dilakukan oleh kedua belah pihak berupa perjanjian lisan dengan cara pembeli melakukan pemesanan terlebih dahulu kepada penjual dan disertakan pemberian bon/faktur oleh penjual kepada pembeli sebagai bukti pembayaran uang muka. Bentuk wanprestasi dalam penelitian ini yaitu dari pihak penjual yang tidak mengirimkan barang kepada pembeli, barang tidak sesuai dengan pesanan, serta ketepatan waktu penerimaan bal oleh pembeli. Upaya penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian ini ialah dengan cara musyawarah antara penjual dan pembeli dengan ketentuan pihak penjual harus mengganti kerugian yang dialami oleh pembeli.⁸ Persamaan pada penelitian ini yaitu dalam upaya penyelesaian wanprestasi yang sama-sama dengan cara musyawarah antara kedua pihak. Perbedaannya yaitu mengenai fokus penelitian, pada penelitian ini membahas mengenai wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian jual beli sedangkan penelitian yang peneliti bahas membahas mengenai wanprestasi dalam perjanjian borongan rumah.

Penelitian kedua Maysya Uri Vatriska dan I Wayan Novy Purwanto (2018) dengan judul “Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Lukisan Di Batu Belah Art Space Klungkung.” Penelitian ini menjelaskan mengenai wanprestasi yang dilakukan oleh pihak pembeli kepada pihak penjual. Faktor yang menyebabkan pembeli melakukan wanprestasi ialah karena faktor kelalaian yaitu tidak dipenuhinya perjanjian yang telah diperjanjikan yaitu

⁸ Muhammad Rinaldi Fachry, “Wanprestasi Dalam Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Bal Segel (Suatu Penelitian Di Kota Banda Aceh)” 6, no. 2 (2022): 186.

pembeli tidak membayarkan apa yang seharusnya dibayarkan dan sudah menjadi kewajiban dari pihak pembeli untuk membayar lukisan yang telah diselesaikan oleh pihak penjual, dan pihak pembeli justru melarikan diri setelah menerima lukisan tersebut. Tidak ada upaya penyelesaian hukum yang bisa dilakukan oleh pihak penjual karena perjanjian yang dilakukan oleh pihak penjual dan pembeli bukan merupakan perjanjian tertulis melainkan hanya perjanjian lisan yang tidak memiliki bukti konkrit.⁹ Persamaan pada penelitian ini yaitu faktor yang menjadi penyebab terjadinya wanprestasi ialah karena kelalaian salah satu pihak yang tidak dapat memenuhi kesepakatan yang telah dijanjikan. Perbedaannya yaitu mengenai upaya dalam penyelesaian wanprestasi, dalam penelitian ini tidak ada upaya penyelesaian hukum yang dilakukan karena perjanjian hanya lisan yang tidak memiliki bukti konkrit, sedangkan dalam penelitian yang peneliti bahas upaya dalam penyelesaian wanprestasi dengan cara musyawarah antara kedua belah pihak.

Penelitian ketiga Walliam Mardhatillah dan Safrina (2021) dengan judul “Penyelesaian Wanprestasi Perjanjian Pembangunan Perumahan Dengan Sistem Bagi Hasil Antara PT. Berkah Raja Phonna Dengan Pemilik Tanah.” Penelitian ini menjelaskan bentuk wanprestasi yang terjadi karena adanya sengketa tanah yang menjadi objek perjanjian yang menyebabkan diberhentikannya proses pembangunan perumahan yang telah dijanjikan kedua pihak. Adapun akibat hukum yang timbul terhadap pemilik tanah yang

⁹ Maysha Uri Vatriska dan I Wayan Novy Purwanto, “Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Lukisan Di Batu Belah Art Space Klungkung,” *Kertha Semaya : Journal Ilmu Hukum*; Vol. 02, No. 01, Februari 2014; 1-11; 2303-0569, 8 Agustus 2018, <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/41798>.

melakukan wanprestasi adalah dengan melakukan ganti rugi terhadap seluruh biaya yang dikeluarkan dan seluruh kerugian yang dialami oleh pihak pengembang. Upaya penyelesaian wanprestasi dalam penelitian ini dilakukan para pihak dengan cara negosiasi/musyawarah agar pihak pemilik tanah segera menyelesaikan sengketa tanah dengan pihak keluarganya agar perjanjian dapat kembali dilanjutkan.¹⁰ Persamaan pada penelitian ini yaitu mengenai upaya dalam penyelesaian wanprestasi yang sama-sama dengan cara musyawarah antara kedua belah pihak. Perbedaannya yaitu dari bentuk wanprestasi yang terjadi, dalam penelitian ini wanprestasi terjadi akibat adanya sengketa tanah yang menjadi objek perjanjian, sedangkan penelitian yang peneliti bahas bentuk wanprestasinya ialah keterlambatan dalam penyelesaian pembangunan dan pengerjaan bangunan yang tidak sesuai dengan perjanjian.

Penelitian keempat Mochammad Achsanul Chabibi (2021) dengan judul “Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Pembuatan Sumur Bor Dengan Sistem Borongan Menurut KUHPerdara Dan *As-Shulh*.” Penelitian ini menjelaskan perjanjian atau akad yang terjadi dalam penelitian hanya sebatas perkataan antara kedua belah pihak tanpa adanya akta tertulis, dan kesepakatan yang terjadi antara kedua pihak hanya berlandaskan saling percaya satu sama lain sehingga pada prakteknya masih terdapat peluang bagi kedua belah pihak untuk melanggar kesepakatan yang telah dibuat. Wanprestasi yang terjadi dalam penelitian ini ialah saat pemilik jasa

¹⁰ Walliam Mardhatillah dan Safrina, “Penyelesaian Wanprestasi Perjanjian Pembangunan Perumahan Dengan Sistem Bagi Hasil Antara PT. Berkah Raja Phonna Dengan Pemilik Tanah,” *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Bidang Hukum Keperdataan*; Vol 5, No 2: Mei 2021; 183-192 ; 2597-6907, 29 Desember 2021, <https://jim.usk.ac.id/perdata/article/view/18562>.

pengeboran tidak sanggup untuk meneruskan pengeboran karena dari pihak pengebor beranggapan bahwa proses pengeboran sudah melebihi batas wajar. Upaya penyelesaian wanprestasi dalam penelitian ini ditinjau dari dua segi hukum yaitu berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara dan *As-Shulh*. Menurut Pasal 1320 KUHPerdara bahwa perjanjian yang terjadi batal demi hukum karena tidak memenuhi syarat objektif, adapun pihak yang dirugikan dapat menuntut ganti rugi sesuai dengan Pasal 1243 KUHPerdara. Sedangkan menurut *As-Shulh* penyelesaian sengketa wanprestasi dalam penelitian ini secara rukun dan syarat *shulh* sudah terpenuhi tetapi dalam bentuk penyelesaiannya, seharusnya ada pihak ketiga yang berperan sebagai mediator.¹¹ Persamaan pada penelitian ini yaitu dari akad yang digunakan dalam perjanjian yang hanya secara lisan tanpa adanya akta tertulis. Perbedaannya yaitu dalam upaya penyelesaian wanprestasi, dalam penelitian ini upaya yang dilakukan dalam menyelesaikan wanprestasi ditinjau dari dua segi hukum yaitu pasal 1320 KUHPerdara dan *As-Shulh*, sedangkan penelitian yang peneliti bahas dalam upaya menyelesaikan wanprestasi ditinjau dari Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dan Musyawarah antara kedua belah pihak.

Penelitian kelima Junior Salim Kilikily (2017) dengan judul “Tinjauan Yuridis Upaya Penyelesaian Wanprestasi Perjanjian Jual Beli Melalui Internet.” Penelitian ini menjelaskan bahwa dalam pelaksanaan

¹¹ Mochammad Achsanul Chabibi, “Penyelesaian Sengketa Wanprestasi dalam Pembuatan Sumur Bor dengan Sistem Borongan Menurut KUH Perdata dan *As-Shulh*,” *Journal of Islamic Business Law; Vol 5 No 3 (2021): Journal of Islamic Business Law; 74 - 88*, 30 September 2021, <http://urj.uin-malang.ac.id/index.php/jibl/article/view/987>.

perjanjian jual beli melalui internet tidak terlaksana dengan baik karena disebabkan oleh pihak penjual yang tidak memenuhi kewajibannya yaitu mengirim barang yang diperjanjikan sebelumnya setelah pihak pembeli membayar melalui transfer di salah satu bank, akibat hukum wanprestasi yang dilakukan oleh penjual mengakibatkan pihak pembeli mengalami kerugian sejumlah uang dan barang tidak sampai ketangan pihak pembeli. Upaya penyelesaian sengketa dalam penelitian ini bisa mengajukan gugatan melalui litigasi atau dapat menempuh jalur nonlitigasi.¹² Persamaan dalam penelitian ini yaitu faktor yang menyebabkan terjadinya wanprestasi dimana salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya yang mengakibatkan kerugian untuk pihak lain. Perbedaannya yaitu dalam upaya penyelesaian wanprestasi, dalam penelitian ini penyelesaian wanprestasi dengan cara mengajukan gugatan melalui litigasi atau menempuh jalur nonlitigasi, sedangkan penelitian yang peneliti bahas dalam upaya penyelesaian wanprestasi dengan cara musyawarah antara kedua belah pihak.

Penelitian keenam Dea Oka Varahna dan Wardah (2019) dengan judul “Wanprestasi Dalam Pelaksanaan perjanjian waralaba Passion Of Chocolate (PASCO) Di Kota Banda Aceh.” Penelitian ini menjelaskan bentuk wanprestasi yang dilakukan oleh pemberi waralaba yaitu sikap tidak sigap dalam melaksanakan kewajibannya sehingga menghambat pengembangan gerai usaha waralaba PASCO di kota Banda Aceh. Sedangkan bentuk

¹² Junior Samuel Kilikily, “Tinjauan Yuridis Upaya Penyelesaian Wanprestasi Perjanjian Jual Beli Melalui Internet,” *Jurnal Hukum Prodi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Untan (Jurnal Mahasiswa S1 Fakultas Hukum) Universitas Tanjungpura; Vol 5, No 2 (2017): Jurnal Mahasiswa S1 Fakultas Hukum Untan,* 14 Februari 2017, <http://jurnal.untan.ac.id/index.php/jmfh/article/view/18529>.

wanprestasi yang dilakukan pihak penerima waralaba ialah dengan tidak melaksanakan prestasi sesuai dengan isi perjanjian yang telah disepakati sehingga pihak pemberi waralaba harus mengeluarkan surat peringatan kepada pihak penerima waralaba. Upaya penyelesaian wanprestasi yang ditempuh oleh kedua pihak dengan cara musyawarah atau mufakat terlebih dahulu dengan cara teguran secara lisan maupun tulisan.¹³ Persamaan pada penelitian ini yaitu dalam upaya penyelesaian wanprestasi yang sama-sama dengan cara musyawarah antara kedua belah pihak. Perbedaannya yaitu dari bentuk wanprestasi, dalam penelitian ini bentuk wanprestasinya ialah kurang sigapnya salah satu pihak dalam melaksanakan kewajibannya sehingga menghambat pengembangan gerai usaha waralaba, sedangkan penelitian yang peneliti bahas bentuk wanprestasi yang terjadi ialah akibat kelalaian dari salah satu pihak yang terlambat dalam menyelesaikan pekerjaannya dan pengerjaan bangunan yang tidak sesuai dengan kesepakatan.

¹³ Dea Oka Varahna dan Wardah Wardah, "Wanprestasi Dalam Pelaksanaan Perjanjian Waralaba Passion Of Chocolate (Pasco) Di Kota Banda Aceh," *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Bidang Hukum Kenegaraan; Vol 1, No 2: November 2017; 128-137; 2597-6885*, 9 Oktober 2019, <https://jim.usk.ac.id/kenegaraan/article/view/13096>.

BAB II LANDASAN TEORI

A. Kajian Tentang Akad Ijarah

1. Pengertian Ijarah

Lafal *al-ijarah* dalam dalam bahasa arab berarti upah, sewa, jasa, atau imbalan. *Al-ijarah* merupakan salah satu bentuk kegiatan muamalah dalam memenuhi keperluan hidup manusia, seperti sewa-menyewa, kontrak, atau menjual jasa, dan lain-lain. Secara terminologi, ada beberapa definisi *al-ijarah* yang dikemukakan para ulama fiqih. Ulama Hanafiyah mendefinisikan *ijarah* adalah suatu transaksi terhadap suatu manfaat dengan imbalan. Ulama syafi'iyah menjelaskan *ijarah* adalah akad atas suatu manfaat tertentu, bersifat mubah dan boleh dimanfaatkan dengan kompensasi atau imbalan tertentu. Malikiyah mengatakan *ijarah* adalah perpindahan kepemilikan manfaat sesuatu yang dibolehkan dalam waktu tertentu dengan suatu kompensasi tertentu.¹

Pengertian *ijarah* menurut Fatwa DSN-MUI No.09/DSN-MUI/IV/2000 tentang *ijarah*, menyebutkan bahwa *ijarah* adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri. Dengan demikian, akad *ijarah* tidak ada perubahan kepemilikan, tetapi hanya perpindahan hak guna saja dari

¹ Harun, *Fiqih Muamalah*, Edisi Pertama (Jawa Tengah: Muhammadiyah University Press, 2017), 122.

menyewakan pada penyewa.² Selain itu, berdasarkan pasal 20 poin 9 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), *ijarah* diartikan yakni sewa barang dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran.³

2. Dasar Hukum Ijarah

Al-ijarah dalam bentuk sewa menyewa merupakan muamalah yang telah disyariatkan dalam Islam. Hukum asli dari *al-ijarah* menurut mayoritas ulama adalah mubah atau dapat diterapkan menurut syarat-syarat yang sudah ditentukan oleh *syara'* sesuai ayat Al-Quran, Hadis Nabi dan Ijma Para Ulama. Dasar hukum *al-ijarah* menurut Al-Quran, Hadis Nabi dan Ijma Para Ulama meliputi:

➤ Al-quran

وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ

Artinya: “Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah maha melihat apa yang kamu kerjakan.” (Q.S Al-Baqarah: 233)

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ

² Darmawan, *Manajemen Keuangan Syariah*, Edisi Pertama (Yogyakarta: UNY Press, 2022), 237.

³ *Ibid.*, 238.

Artinya: “Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: Wahai bapakku, ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya.” (Q.S Al-Qashash: 26).⁴

➤ Hadis Nabi

Hadis Ibn majah pada kitabnya *sunan Ibn majah*

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْقُهُ

” Berikanlah olehmu upah orang sewaan (buruh) sebelum keringatnya kering”

Hadis ini menjelaskan mengenai pembayar upah atas seseorang yang dipekerjakan, nabi menyarankan pada pembayaran upah sebaiknya diberikan sebelum kering keringatnya ataupun sesaat sesudah pekerjaannya selesai. Ada pula hadist riwayat Abd Razaq dari Abu Hurairah Rasulullah SAW bersabda yang berarti “barang siapa yang meminta untuk menjadi buruh, beritahukanlah upahnya”.

➤ Ijma

Para ulama sepakat bahwa *ijarah* diperkenankan dan semua ulama setuju akan kesepakatan tersebut. Jelas bahwasanya Allah SWT menetapkan *ijarah* ini guna tujuan memberi manfaat bagi umat dan tidak ada larangan dalam melakukan aktivitas *ijarah*.

⁴ Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*.

3. Rukun dan Syarat Ijarah

Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional, rukun *ijarah* terdiri dari:⁵

- a. Pernyataan ijab qabul
- b. Pihak-pihak yang berakad terdiri dari pemberi sewa, pemilik aset, dan penyewa.
- c. Objek kontrak: pembayaran (sewa) dan manfaat dari penggunaan aset.
- d. Manfaat dari penggunaan aset dalam *ijarah* adalah objek kontrak yang harus dijamin, karena ia rukun yang harus dipenuhi sebagai ganti dari sewa dan bukan aset itu sendiri.
- e. *Sighat ijarah* adalah berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berkontrak, baik secara verbal atau dalam bentuk lain.

Ketentuan dalam akad *ijarah* menurut Dewan Syariah Nasional, sebagai berikut:

Pertama rukun dan syarat *ijarah*.

- a. Pernyataan ijab qabul
- b. Pihak-pihak yang berakad terdiri dari pemberi sewa, pemilik aset, dan penyewa.
- c. Objek kontrak: pembayaran (sewa) dan manfaat dari penggunaan aset.
- d. Manfaat dari penggunaan aset dalam *ijarah* adalah objek kontrak yang harus dijamin, karena ia rukun yang harus dipenuhi sebagai ganti dari sewa dan bukan aset itu sendiri.

⁵ Mardani, *Hukum Kontrak Keuangan Syariah Dari Teori Ke Aplikasi*, Edisi Pertama, Cet-1 (Rawamangun, Jakarta: Kencana, 2021), 176.

- e. *Shighat ijarah* adalah berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berkontrak, baik secara verbal atau dalam bentuk lain.

Kedua ketentuan objek *ijarah*.

- a. Objek *ijarah* adalah manfaat dari penggunaan barang atau jasa.
- b. Manfaat barang harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak.
- c. Pemenuhan manfaat harus yang bersifat dibolehkan.
- d. Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan Syariah.
- e. Manfaat harus dikenal secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan *jahalah* (ketidaktahuan) yang akan mengakibatkan sengketa.

Sementara itu, rukun *ijarah* menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah adalah:⁶

- a. Pihak yang menyewa;
- b. Pihak yang menyewakan;
- c. Benda yang disewakan; dan
- d. Akad

Ketentuan akad *ijarah* menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah adalah sebagai berikut:

- a. *Shighat* akad *ijarah* harus menggunakan kalimat yang jelas. Akad *ijarah* dapat dilakukan dengan lisan, tulisan, dan atau isyarat.
- b. Akad *ijarah* dapat diubah, diperpanjang, dan atau dibatalkan berdasarkan kesepakatan.

⁶ *Ibid.*

- c. Akad *ijarah* dapat diberlakukan untuk waktu yang akan datang, para pihak yang melakukan akad *ijarah* tidak boleh membatalkannya hanya karena akad itu masih belum berlaku.
- d. Akad *ijarah* yang telah disepakati tidak dapat dibatalkan karena ada penawaran yang lebih tinggi dari pihak ketiga.

4. Macam-Macam Ijarah

Dilihat dari segi objeknya, para ulama fiqih membagi *ijarah* menjadi dua macam yaitu:⁷

- a. *Ijarah* yang bersifat manfaat, seperti sewa-menyewa rumah, toko, kendaraan, pakaian, perhiasan. Apabila manfaat itu merupakan manfaat yang dibolehkan *syara* untuk dipergunakan, maka para ulama fiqih sepakat menyatakan boleh dijadikan objek sewa-menyewa.
- b. *Ijarah* yang bersifat pekerjaan (jasa), ialah dengan cara mempekerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan. *Ijarah* seperti ini menurut para ulama fiqih hukumnya boleh apabila jenis pekerjaan itu jelas, seperti buruh bangunan, tukang jahit, buruh pabrik.

B. Wanprestasi

1. Pengertian Wanprestasi

Wanprestasi yakni istilah hukum perdata yang berarti cidera janji, yang ditetapkan pada Buku III KUHPerdata, yang harus berlandaskan terhadap adanya sebuah perjanjian, baik yang dibentuk secara tertulis,

⁷ Muhammad Sauqi, *Fiqih Muamalah*, Cetakan Pertama (Jawa Tengah: CV Pena Persada, 2020), 114.

lisan, atau berbentuk kontrak di bawah tangan secara tertulis. Seorang individu tidak bisa dianggap wanprestasi bilamana dirinya tidak terikat oleh sebuah ikatan kontraktual. Kontrak memuat sebuah janji, dan janji melahirkan suatu kewajiban.⁸ Bersumber dari Kamus Hukum, wanprestasi yakni kecerobohan, kelalaian, cidera janji atau kegagalan dalam melaksanakan kewajiban dalam suatu perjanjian. Sehingga, wanprestasi ialah sebuah keadaan dimana debitur tidak dapat memenuhi atau tidak dapat melaksanakan sebagaimana yang diperjanjikan pada perjanjian.⁹

Pengertian wanprestasi yang terdapat dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah tidak terlalu berbeda dengan pengertian yang terdapat dalam KUHperdata. Pengertian wanprestasi juga diatur dalam pasal 36 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah juga dikuatkan dalam hukum Islam mengenai wanprestasi yang tertuang dalam Fatwa DSN-MUI NO: 129/DSN-MUI/VII/2019 tentang biaya ril sebagai *ta'widh* akibat wanprestasi. Dari ketentuan fatwa tersebut dapat diartikan bahwa wanprestasi adalah menyalahi atau melakukan suatu hal yang tidak semestinya dilakukan (*al-ta'addi*) dan tidak seharusnya dilakukan (*al-taqshir*) atau menyalahi suatu ketentuan yang telah disepakati dalam suatu perjanjian antara kedua belah pihak, baik itu berupa tidak membayar sama sekali kewajibannya, membayar tepat waktu namun dengan jumlah yang kurang dari ketentuan perjanjian, membayar dengan jumlah yang sesuai

⁸ Yahman, *Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan: Yang Lahir Dari Hubungan Kontraktual*, Edisi Pertama, Cet-3 (Rawamangun, Jakarta: Kencana, 2016), 23.

⁹ Siti Nur Azizah Ma'ruf Amin, *Buku Ajar Hukum Perjanjian* (Yogyakarta: Deepublish Digital, 2023), 82.

namun melampaui batas waktu yang disepakati, membayar kewajiban dengan jumlah yang kurang dan melampaui batas waktu yang disepakati.¹⁰

2. Faktor-Faktor Yang Menyebabkan Wanprestasi

Terjadinya wanprestasi disebabkan lantaran tidak terpenuhinya isi dari perjanjian yang telah disepakati kedua pihak sesuai dengan ketentuan pasal 1234 KUHPdata yang terdiri dari:¹¹

- a. Tidak dilaksanakannya prestasi, artinya ialah isi kesepakatan kedua pihak yang membuat suatu perjanjian dan sudah tertuang didalam kontrak tidak dilaksanakan oleh salah satu pihak.
- b. Melaksanakan prestasi yang tidak sempurna, artinya ialah kedua belah pihak sudah melakukan hal sesuai dengan yang mereka sepakati, akan tetapi pelaksanaan dari prestasi tersebut tidak sama dengan isi dari perjanjian yang telah disepakati dan ketidaksempurnaan itu tidak bisa dirubah atau diperbaiki lagi.
- c. Prestasi dilaksanakan, tetapi jangka waktu tidak sesuai dengan kesepakatan, artinya para pihak khususnya debitur sebenarnya sudah melaksanakan prestasi sesuai dengan kesepakatan, akan tetapi melewati jangka waktu yang telah disepakati diawal.
- d. Melaksanakan hal yang dilarang dalam perjanjian, Artinya salah satu pihak justru melanggar isi dalam perjanjian tersebut dan melakukan

¹⁰ Fasya dan Pajrian, "Al-Hanan: Jurnal Ilmiah Hukum Ekonomi Syariah Vol. 1, No. 7 Desember 2022 Melihat Wanprestasi Dalam KUHPdata Dan KHES," 99.

¹¹ Rini Apriyani dkk., *Force Majeure In Law*, Cetakan ke-1 (Yogyakarta: Zahir Publishing, 2021), 10–11.

suatu hal yang tidak diperbolehkan untuk dilakukan dalam perjanjian tersebut.

Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dalam pasal 36 dijelaskan bahwa para pihak dapat dianggap wanprestasi apabila karena kesalahannya:

- a. Tidak melaksanakan apa yang dijanjikan untuk melakukannya;
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikan tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- c. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat;
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.¹²

Saat terjadi wanprestasi tentunya ada konsekuensi hukum sebagai akibat hukum yang timbul akibat dilakukannya wanprestasi. Dalam pasal 38 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah mengatur tentang sanksi yang ditunjukkan kepada pihak dalam suatu perjanjian yang melakukan wanprestasi antara lain:

- a. Membayar ganti rugi artinya penggantian terhadap kerugian yang secara nyata dialami oleh si kreditur segala kerugian karena musnahnya atau rusaknya barang-barang milik kreditur akibat kelalaian debitur.
- b. Pembatalan akad syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan yang bertimbang baik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada hakim. Permintaan ini juga

¹² Fasya dan Pajrian, "Melihat Wanprestasi Dalam KUHPerdara Dan KHES," 100.

harus dilakukan meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan dalam perjanjian.

- c. Peralihan resiko artinya kewajiban untuk memikul kerugian jika terjadi suatu peristiwa diluar salah satu pihak yang mempunyai barang dan menjadi objek perjanjian.
- d. Dengan cara membebankan biaya perkara kepada debitur apabila permasalahannya sampai kepada pengadilan.

3. Penyelesaian Wanprestasi

Dalam upaya penyelesaian wanprestasi bisa dilakukan dengan beragam cara, diantaranya:

- a. **Negosiasi**

Negosiasi merupakan suatu cara untuk mencari jalan keluar suatu permasalahan lewat diskusi langsung diantara pihak yang bermasalah dan hasil diskusi diterima oleh pihak terkait. Bersumber dari Kamus Oxford, negosiasi ialah sebuah metode yang dipakai guna mencoba memenuhi perjanjian dalam diskusi formal. Negosiasi dilakukan dua atau lebih pihak yang semuanya memiliki pandangan atau tujuan berbeda, dan proses negosiasi berlangsung untuk mencapai kesepakatan.¹³

Saat akan melakukan negosiasi terdapat tahapan-tahapan yang harus dilalui, Howard Raiffia menggolongkan tahap negosiasi ke dalam empat tahap, yakni:¹⁴

¹³ Muhammad Yusuf, Reza Nurul Ichsan, dan Ahmad Karim, *Komunikasi Bisnis (Business Communication)*, Cetakan Pertama (Medan: CV. Manhaji, 2019), 165.

¹⁴ Susanti Adi Nugroho, *Penyelesaian sengketa arbitrase dan penerapan hukumnya*, Edisi pertama (Rawamangun, Jakarta: Kencana, 2015), 22–23.

- 1) Tahap persiapan, *know yourself* dan *know your adversaries*. Dalam tahapan ini yang perlu kita persiapkan adalah apa yang kita inginkan dan butuhkan. Tahap persiapan ini dikenal dengan istilah *know yourself* atau pengetahuan diri.
- 2) Tahap tawaran awal, dalam tahapan ini biasanya lewat pertanyaan siapakah yang lebih awal mengutarakan tawarannya.
- 3) Tahap pemberian konsensi, dalam tahapan ini menggunakan metode optimalisasi pada negosiator yang kompetitif ataupun menerawang sebesar apakah konsesi yang diberi, yang bergantung dari negosiasi tersebut.
- 4) Tahap akhir negosiasi, tahapan ini meliputi pembuatan komitmen atau pembatalan komitmen yang lalu.

b. Arbitrase

Arbitrase asalnya dari kata *arbitrare* (bahasa Latin) yang bermakna hak untuk menuntaskan suatu perselisihan berdasarkan kebijaksanaan. Sederhananya, arbitrase yakni istilah yang digunakan untuk menjelaskan suatu bentuk prosedur penyelesaian sengketa yang bertujuan guna mewujudkan sebuah hasil yang mengikat dan final. Menurut Subekti, Arbitrase ialah penuntasan perselisihan oleh seorang atau lebih hakim sesuai perjanjian bahwasanya pihak berselisih akan menaati peraturan putusan hakim pilihannya. Sedangkan berdasarkan H. Priyatna Abdurrasyid, arbitrase ialah tahap peninjauan ulang sebuah perselisihan yang dijalankan secara

yudisial oleh sejumlah pihak yang berperkara dan penuntasannya sesuai bukti yang diberikan para pihak.¹⁵

Menurut ketentuan Pasal 1 ayat (1) UU No.30/1999, arbitrase ialah sebuah cara menyelesaikan perselisihan perdata di luar Peradilan Umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersangkutan.

Terdapat beberapa keunggulan dalam penyelesaian sengketa secara arbitrase, diantaranya yaitu:¹⁶

- 1) Para pihak tidak perlu membayar uang administrasi
- 2) Para pihak bebas untuk menentukan hukum acara sesuai kebutuhan, dan bilamana tidak sepakat maka akan diserahkan kepada majelis arbitrase.
- 3) Cocok digunakan untuk jumlah uang besar dan Negara terlibat di dalamnya.

Selain memiliki kelebihan atau keunggulan, arbitrase tentunya juga memiliki beberapa kelemahan diantaranya yaitu:¹⁷

- 1) Tidak adanya secretariat atau kantor yang bersifat permanen.
- 2) Tidak memiliki pengelolaan arsip yang sesuai dengan standar kelembagaan.
- 3) Tidak adanya hukum acara yang bersifat tetap.

¹⁵ Gusri Putra Dodi, *Arbitrase dalam sistem hukum Indonesia*, Edisi pertama, cetakan ke-1 (Rawamangun, Jakarta: Kencana, 2022), 12.

¹⁶ *Ibid.*, 31.

¹⁷ *Ibid.*, 32.

Bilamana tidak ada kesepakatan mengenai cara penyelesaian sengketa, maka pihak yang berperkara bisa menyelesaikan sengketanya lewat Pengadilan yang disepakati dan dipilih oleh pihak terkait.

c. Perdamaian (*Al-Sulh*)

Secara bahasa, *sulh* berarti meredam pertikaian, sedangkan menurut istilah *sulh* berarti suatu jenis akad atau perjanjian untuk mengakiri perselisihan atau pertengkaran antara dua pihak yang berseketaka secara damai. *Sulh* juga mempunyai istilah lain yaitu *Al islah* yang memiliki arti memperbaiki, mendamaikan dan menghilangkan sengketa atau kerusakan, *islah* merupakan kewajiban umat Islam, baik secara personal maupun sosial.

Ada tiga rukun yang harus dipenuhi dalam perjanjian perdamaian yang harus dilakukan oleh orang yang ingin melakukan perdamaian, yakni ijab, kabul dan lafadz dari perjanjian tersebut. Jika ketiga hal tersebut telah terpenuhi, maka perjanjian itu telah berlangsung sebagaimana yang diharapkan. Dari perjanjian damai itu lahir suatu ikatan hukum yang masing-masing pihak berkewajiban untuk melaksanakannya. Perlu diketahui bahwa perjanjian damai yang sudah disepakati itu tidak bisa dibatalkan secara sepihak.¹⁸

Syarat-syarat sahnya suatu perjanjian damai dapat diklasifikasikan kepada beberapa hal sebagai berikut:¹⁹

¹⁸ Imam Jauhari, *Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan Menurut Hukum Islam*, Cetakan Pertama (Yogyakarta: Deepublish, 2017), 97.

¹⁹ *Ibid.*, 98.

- 1) Hal yang menyangkut subjek, orang yang melakukan perdamaian harus orang cakap bertindak menurut hukum. Selain itu orang yang melaksanakan perdamaian harus orang yang mempunyai kekuasaan atau wewenang untuk melepaskan haknya atau hal-hal yang dimaksud dalam perdamaian tersebut.
- 2) Hal yang menyangkut objek, Mengenai objek dari perdamaian harus memenuhi ketentuan yakni, berbentuk harta, baik berwujud maupun yang tidak berwujud seperti hak milik intelektual, yang dapat dinilai atau dihargai, dapat diserahterimakan serta bermanfaat.
- 3) Persoalan yang boleh didamaikan, Para ahli hukum islam sepakat bahwa hal-hal yang dapat didamaikan hanya dalam bentuk pertikaian harta benda yang dapat dinilai dan sebatas hanya kepada hak-hak manusia yang dapat diganti.

C. Hukum Ekonomi Syariah

Secara sederhana hukum ekonomi syariah dapat diartikan sebagai hukum ekonomi yang didasari secara syariah dan berlandaskan dengan berpedoman terhadap Al-Quran, syariah dan ijtihad para ulama. Hukum merupakan sebuah aturan yang harus dipatuhi untuk menyelaraskan perilaku masyarakat. Sedangkan Ekonomi Syariah adalah sebuah sistem ekonomi yang dilandasi oleh sebuah atau banyak nilai-nilai dan moral islam.

Secara Etimologi kata hukum berasal dari bahasa arab yang disut dengan “hukm” yang berarti keputusan atau ketetapan. Sedangkan jika dilihat dari sudut pandang islam istilah syariah sekarang berkembang kea rah makna

yang fiqh. Hal ini membuat hukum ekonomi syariah menjadi pegangan atau tuntunan masyarakat islam untuk menjalani kehidupan mengenai tatanan ekonomi maupun tata hukum bermasyarakat.

Secara garis besar hukum ekonomi syariah memiliki arti sebagai hukum yang mengatur segala hal yang berkaitan dengan kegiatan ekonomi yang dilandasi dan didasari oleh nilai-nilai islamiah yang tercantum dalam Al-Quran, hadist dan ijtiat para ulama.

Hukum ekonomi syariah memiliki beberapa tujuan sebagai berikut:²⁰

- a. Membatasi konsumsi manusia pada tingkat yang layak, berdasarkan kebutuhan dan manfaat bagi kehidupan manusia,
- b. Menyeimbangkan alat pemuas kebutuhan manusia dengan tingkat kualitas kebutuhan agar mampu meningkatkan kecerdasan dan kemampuan teknologi guna menggali sumber-sumber yang masih terpenam,
- c. Dalam pengaturan distribus dan sirkulasi barang dan jasa, nilai-nilai moral harus diterapkan,
- d. Pemerataan pendapatan dilakukan dengan mengikat sumber kekayaan seseorang yang diperoleh dari usaha halal, maka zakat sebagai sarana distribusi pendapatan merupakan sarana yang penuh.

Hukum ekonomi syariah memiliki hubungan dengan fikih muamalah, yaitu hukum ekonomi syariah merupakan bagian dari kajian fikih muamalah terutanam kajian hukum-hukum ekonomi dan harta benda. Ruang lingkup ekonomi syariah lebih dekat atau sama dengan ruang lingkup fikih

²⁰ Asih Suyadi, *Hukum Ekonomi Syariah*, cetakan pertama (jawab barat: CV Jejak publisher, 2020), 29–31.

muamalah secara khusus. Secara khusus ruang lingkup fikih muamalah terbagi dua:²¹

Pertama, ruang lingkup yang bersifat *adabiyah* atau kesopanan ialah ijab dan Kabul, saling meridhai, tidak ada keterpaksaan dari salah satu pihak, hak dan kewajiban, kejujuran pedagang, peniuan, pemalsuan, penimbunan, dan segala sesuatu yang bersumber dari indra manusia yang ada kaitanya dengan peredaran harta dalam hidup bermasyarakat.

Kedua, ruang lingkup *madiyah* atau materil yaitu segala aspek yang mencakup kegiatan ekonomi manusia seperti jual beli (*Buyu'*), pegadaian (*Ar-Rahn*), pengalihan hutang (*Hiwalah*), asuransi (*Adh-Dhaman*), peminjaman (*Ariyah*), sewa menyewa (*Ijarah*), warisa, waqaf, hibah, wasiat, pegadaian.

²¹ Nur wahid, *Hukum Ekonomi Syariah di Indonesia Teori dan regulasi*, cetakan pertama (Jawa Tengah: Wawasan Ilmu, 2022), 84.

BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

A. Jenis dan Sifat Penelitian

1. Jenis Penelitian

Metode yang dipakai pada penelitian ini ialah studi lapangan (*field research*).¹ Studi lapangan ialah suatu cara guna mempelajari keadaan sekarang, dengan berinteraksi secara langsung kepada masyarakat.

Jadi penelitian dalam hal ini membahas mengenai wanprestasi terhadap perjanjian borongan rumah dikalangan masyarakat khususnya di Desa Gunung Raya, Kecamatan Marga Sekampung, Lampung Timur.

2. Sifat Penelitian

Penelitian berikut sifatnya deskriptif kualitatif. Menurut David Williams Penelitian kualitatif ialah metode penelitian dengan cara menghimpun data yang berlandaskan latar alamiah. Lantaran dijalankan secara alami, maka hasil penelitiannya bersifat ilmiah dan bisa di pertanggungjawabkan.²

Pendekatan kualitatif berfokus terhadap penalaran, makna, mengidentifikasi kondisi tertentu (pada permasalahan tertentu) dan lebih mempertimbangkan hal yang berkaitan terhadap kehidupan sehari-hari.

¹ Beni Ahmad Saebani, *Metode Penelitian Hukum* (Bandung: Pustaka Setia, 2009), 55.

² Rukin, *Metode Penelitian Kualitatif*, Revisi (Kebonsari, Surabaya: CV jakad media publishing, 2021), 8.

B. Sumber Data

1. Sumber Data Primer

Sumber data primer adalah sumber data yang berupa kata-kata atau pernyataan lisan langsung dari subjek yang dapat dipercaya, dalam hal ini subjek penelitian adalah orang yang memberikan informasi mengenai masalah yang akan diteliti. Sumber data primer dapat diperoleh melalui wawancara dan pengamatan langsung. Pada penelitian ini yang menjadi sumber data primer di lapangan adalah beberapa kategori dari masyarakat sekitar yaitu pihak pemborong rumah berjumlah tiga orang yaitu bapak Atok, Bapak Marsup, dan Bapak Sukadi, kemudian pihak pemberi borongan tiga orang yaitu bapak Tuadi, Bapak Andi, dan ibu Nur. Yang dalam ini bertujuan untuk mendapatkan informasi secara langsung mengenai wanprestasi terhadap perjanjian borongan rumah.

2. Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder merupakan data yang tidak langsung memberikan data kepada pengumpul data. Data sekunder digunakan sebagai pendukung data primer.³ Sumber data sekunder dapat diperoleh melalui:

³ Sandu Siyoto dan M. Ali Sodik, *Dasar Metodologi Penelitian*, Cetakan ke-1 (Yogyakarta: Literasi Media Publishing, 2015), 28.

a. Jurnal

- 1) Mochammad Achsanul Chabibi, “Penyelesaian Sengketa Wanprestasi dalam Pembuatan Sumur Bor Dengan Sistem Borongan Menurut KUHPperdata dan As-Shulh”.
- 2) Gania Fasya dan Han Pajrian, “Melihat Wanprestasi dalam KUHPperdata dan KHES”
- 3) Saprida dan Zuul Fitriani, “Sosialisasi Ijarah dalam Hukum Islam”

b. Buku-buku

- 1) Harun, “Fiqih Muamalah”
- 2) Mardani, “Hukum Kontrak keuangan Syariah dari Teori Ke Aplikasi”
- 3) Yahman, “Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan Yang Lahir dari Hubungan Kontraktual”
- 4) Rini Apriyani dkk, “Force Majeure In Law”

C. Teknik Pengumpulan Data

1. Wawancara

Metode wawancara dilakukan untuk mengumpulkan informasi maupun data yang berhubungan langsung dengan penelitian dengan cara mengajukan pertanyaan kepada pihak-pihak yang terlibat dalam penelitian ini, yaitu pihak pemborong dan pihak pemberi borongan.

2. Observasi

Dalam penelitian dimaknai sebagai perhatian khusus terhadap suatu objek dengan melibatkan seluruh indra untuk memperoleh data. Jadi observasi merupakan pengamatan langsung dengan menggunakan pengelihatian, pendengaran, perabaan, atau jika perlu dengan penciuman dan pengecapan. Penelitian ini secara langsung mengamati kegiatan yang dilakukan oleh kedua pihak yaitu pihak pemborong dan pihak pemberi borongan guna mengetahui kegiatan apa saja yang dilakukan kedua pihak agar bisa memberikan data yang akurat karena bisa melihat aktivitas secara langsung.⁴

3. Dokumentasi

Metode dokumentasi dilakukan untuk mengumpulkan data-data yang diperlukan seperti buku, jurnal dokumen yang berhubungan dengan penelitian ini. Dokumentasi dapat dilakukan dengan cara menganalisa data mentah yang digunakan sebagai pendukung penelitian. Dalam penelitian ini mengambil dokumentasi berupa aktivitas pihak pemborong dalam melaksanakan pekerjaannya dan juga dokumentasi berupa foto yang menjadi objek perjanjian.⁵

D. Teknik Analisis Data

Dalam teknik analisis data ini akan dijelaskan bahwa teknik yang digunakan untuk memperoleh data adalah analisis data kualitatif deskriptif. Terdapat tiga aktivitas yang berlangsung secara bersamaan yaitu reduksi data,

⁴ Salim dan Haidir, *Penelitian Pendidikan: Metode, Pendekatan, dan jenis*, Cetakan ke-1 (Rawamangun, Jakarta: Kencana, 2019), 86.

⁵ Salim dan Haidir, 88.

penyajian data dan penarikan kesimpulan. Ketiga alur aktivitas tersebut saling berkaitan satu dengan yang lainnya dalam analisis data.

1. Reduksi Data (*Data Reduction*)

Mereduksi data adalah meringkas, memilih hal-hal yang pokok, memfokuskan pada hal-hal yang penting kemudian mencari tema dan polanya.⁶ Pada penelitian ini, penelitian mengambil data terkait fokus penelitian mengenai wanprestasi terhadap perjanjian borongan rumah dalam perspektif Hukum Ekonomi Syariah. Oleh karena itu dari hasil wawancara, observasi, dan dokumentasi lapangan yang ada, skripsi ini dapat dimengerti dan dicermati secara mudah oleh pembaca.

2. Penyajian Data (*Data Display*)

Penyajian data dilakukan dalam bentuk uraian singkat untuk memudahkan dalam merencanakan pekerjaan selanjutnya. Selanjutnya, penyusunan data dilakukan secara sistematis sehingga data yang diperoleh dapat menjelaskan dan menjawab pertanyaan yang diteliti.⁷

3. Penarikan Kesimpulan

Kesimpulan ditarik secara sementara, kemudian diverifikasi dengan mempelajari kembali data yang terkumpul. Berdasarkan data yang direduksi, melalui perbandingan antara hasil penelitian dengan teori ditarik kesimpulan yang memenuhi syarat kredibilitas dan objektivitas hasil penelitian. Setelah peneliti memperoleh data yang dibutuhkan, peneliti mengelola data tersebut dan menganalisis data tersebut dengan

⁶ Umarti dan Hengki Wijaya, *Analisis Data Kualitatif* (Sumatera Selatan: Sekolah Tinggi Theologia Jaffray, 2020), 88.

⁷ *Ibid.*, 89.

menggunakan analisis kualitatif. Oleh karena itu menjadi hasil pembahasan berupa penjelasan mengenai wanprestasi terhadap perjanjian borongan rumah dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Profil Desa Gunung Raya

1. Keadaan Geografis

Desa Gunung Raya terletak di Kecamatan Marga Sekampung kabupaten Lampung Timur Provinsi Lampung dengan batas-batas wilayah sebagai berikut:¹

- a. Sebelah utara berbatasan dengan Desa Gunung Sugih Besar Kecamatan Sekampung Udik
- b. Sebelah barat berbatasan dengan Desa Jembrana Karya Kecamatan Waway Karya
- c. Sebelah timur berbatasan dengan Desa Bukit Raya Kecamatan Marga Sekampung
- d. Sebelah selatan berbatasan dengan Desa Peniangan Kecamatan Marga Sekampung

2. Susunan Pemerintahan

Pemerintahan Desa Gunung Raya Kecamatan Marga Sekampung Lampung Timur di pimpin oleh Kepala Desa (Kades) yaitu Bapak Saleh Efendi, dan di bantu oleh Sekretaris Desa (Sekdes) yaitu Bapak Irawan Saputra, Kaur Keuangan Bapak Rudi Hermansyah, Kaur Umum Bapak Muhammad Ali, Kasi Pemerintahan Bapak Iskandar, Kasi

¹“Dokumentasi Desa Gunung Raya,” 2024.

Pelayanan Ibu Anissa Aulia Rahma, Kasi Kesejahteraan Bapak Waras Nizam, Kepala Dusun I Bapak Dedi Alfian, Kepala Dusun II Bapak Saleh, Kepala Dusun III Bapak Mat Kasim, Kepala Dusun IV Bapak Ali Mat, Kepala Dusun V Bapak Ibrahim, Kepala Dusun VI Bapak Pawit Supriyadi.²

3. Keadaan Penduduk

Jumlah penduduk di Desa Gunung Raya yakni berjumlah 2536 jiwa dengan kategori laki-laki sebanyak 1227 jiwa dan perempuan sebanyak 1259 jiwa. Desa Gunung Raya terbagi dalam enam dusun. Dusun I berjumlah 527 jiwa. Dusun II berjumlah 426 jiwa. Dusun III berjumlah 479 jiwa. Dusun IV berjumlah 259 jiwa. Dusun V berjumlah 459 jiwa. Dusun VI berjumlah 388 jiwa.³

B. Pelaksanaan Perjanjian Borongan Rumah di Desa Gunung Raya Kecamatan Marga Sekampung Lampung Timur

Perjanjian merupakan sebuah kesepakatan antara dua orang atau lebih sebelum dimulainya suatu kerjasama. Perjanjian dilakukan guna mengetahui hak dan kewajiban para pihak dalam suatu perjanjian yang mereka sepakati.

Perjanjian borongan rumah yang terjadi di Desa Gunung Raya Kecamatan Marga Sekampung biasanya dilakukan apabila seseorang ingin

² *Ibid.*

³ *Ibid.*

membangun rumah yang mana pihak yang ingin membangun rumah mencari pemborong untuk melakukan pekerjaan pembangunan tersebut.

Mengenai bagaimana awal bisa terjadinya perjanjian borongan, bapak Tuadi selaku pihak pemberi borongan mengatakan sebagai berikut:

“Awal terjadinya saya mendatangi rumah pihak pemborong dan menyampaikan keperluan saya yaitu ingin membangun rumah dan mulai dari situ kami membahas hal-hal apa saja yang diperlukan dan biaya yang harus saya keluarkan.”⁴

Sedangkan menurut bapak Andi mengatakan mengenai awal terjadinya perjanjian borongan yaitu sebagai berikut:

“Mengenai awal terjadinya yang jelas saya mencari pemborong yang bisa mengerjakan pembangunan rumah sesuai dengan keinginan saya. Apabila saya sudah menemukan pemborong yang tepat maka hal selanjutnya yang akan kami bahas yaitu mengenai biaya yang harus saya keluarkan untuk membangun rumah yang sesuai dengan keinginan saya.”⁵

Selanjutnya ibu Nur mengatakan awal terjadinya perjanjian borongan sebagai berikut:

“Awalnya tentu saja mendatangi rumah pemborong dan menyampaikan maksud dan tujuan saya. Setelah itu kami membahas mengenai bagaimana pekerjaan borongan akan dilakukan, kemudian berapa

⁴ Tuadi, wawancara dengan pihak pemberi borongan, 1 Juni 2024.

⁵ Andi, wawancara dengan pihak pemberi borongan, 2 Juni 2024.

upah yang harus dibayarkan dan berapa lama waktu untuk menyelesaikan pekerjaannya.”⁶

Selain wawancara kepada pihak pemberi borongan, peneliti juga melakukan wawancara kepada pihak pemborong. Bapak Atok sebagai pemborong mengungkapkan sebagai berikut:

“Awal terjadinya biasanya dari pihak pemberi borongan mendatangi rumah saya dengan menyampaikan tujuannya untuk membangun sebuah rumah. Kemudian pihak pemberi borongan memberikan gambaran bentuk rumah yang diinginkan untuk saya kerjakan, apabila saya menyanggupi untuk membangun rumah yang diinginkan maka selanjutnya kami membahas biaya yang diperlukan dan waktu yang diperlukan untuk menyelesaikan proses membangun rumah tersebut.”⁷

Selanjutnya bapak Marsup selaku pemborong menambahkan sebagai berikut:

“Biasanya yang saya alami pihak pemberi borongan menemui saya kemudian menyampaikan maksud dan tujuannya, selanjutnya kami membicarakan bagaimana masalah pekerjaan borongan tersebut, dari mulai barang-barang yang harus dipersiapkan, besarnya upah borongan hingga waktu yang diperlukan untuk menyelesaikan pekerjaan borongan itu.”⁸

Sedangkan bapak Sukadi menambahkan sebagai berikut:

⁶ Nur, wawancara dengan pihak pemberi borongan, 1 Juni 2024.

⁷ Atok, wawancara dengan pihak pemborong, 2 Juni 2024.

⁸ Marsup, wawancara dengan pihak pemborong, 2 Juni 2024.

“Awal mulanya kami bertemu, kemudian pihak pemberi borongan menyampaikan keinginannya untuk membangun rumah, setelah itu kami membahas hal-hal yang akan dikerjakan, tak lupa membahas mengenai upah borongannya dan jangka waktu yang diperlukan untuk menyelesaikan pekerjaan boorongan tersebut.”⁹

Berdasarkan hasil wawancara yang telah peneliti lakukan di atas, dapat dipahami awal mula terjadinya perjanjian borongan yaitu dengan cara pihak pemberi borongan menemui pihak pemborong dengan menyampaikan maksud dan tujuannya. Setelah itu mereka membahas mengenai besarnya biaya yang diperlukan dan juga upah yang akan diterima pihak pemborong dan yang tak kalah penting yaitu mengenai waktu yang diperlukan untuk menyelesaikan pekerjaan borongan tersebut.

Kemudian, mengenai bentuk perjanjian yang dilakukan oleh pihak pemberi borongan dan pihak pemborong apakah hanya perjanjian lisan atau secara tertulis. Mengenai hal tersebut bapak Tuadi selaku pihak pemberi borongan mengatakan sebagai berikut:

“Bentuk perjanjian yang saya lakukan dengan pihak pemborong hanya secara lisan karena kami sudah saling mengenal dan percaya jadi cukup secara lisan.”¹⁰

Sedangkan bapak Andi mengatakan sebagai berikut:

⁹ Sukadi, wawancara dengan pihak pemborong, 3 Juni 2024.

¹⁰ Tuadi, wawancara dengan pihak pemberi borongan.

“Kalau perjanjian yang dilakukan dengan pihak pemborong hanya secara lisan dengan cara bertemu kemudian menyampaikan maksud dan tujuan, apabila kami telah sepakat maka pekerjaan bisa segera dilakukan.”¹¹

Selanjutnya ibu Nur menambahkan sebagai berikut:

“Perjanjian borongan yang saya lakukan dengan pihak pemborong sama dengan umumnya yang masyarakat sini lakukan hanya secara lisan, yang terpenting semuanya sudah jelas dari biaya, jangka waktu sampai upah yang harus saya bayarkan harus sudah dibicarakan dari awal.”¹²

Berdasarkan wawancara di atas, dapat dipahami bahwa bentuk perjanjian borongan yang dilakukan ialah hanya secara lisan dengan kesepakatan kedua belah pihak. Karena perjanjian hanya secara lisan hal ini dapat menimbulkan masalah apabila perjanjian tidak sesuai dengan kesepakatan diawal yang akan merugikan salah satu pihak.

Selanjutnya mengenai kesepakatan yang dibuat antara pihak pemberi borongan dan pihak pemborong. Bapak Tuadi selaku pihak pemberi borongan mengatakan sebagai berikut:

“Kesepakatan yang dilakukan tentu saja membahas hal-hal apa saja yang diperlukan dalam pembangunan rumah, kemuadia mengenai biaya tukang dan juga jangka waktu pelaksanaa pembangunan.”¹³

Bapak Andi selaku pihak pemberi borongan menambahkan sebagai berikut:

¹¹ Andi, wawancara dengan pihak pemberi borongan.

¹² Nur, wawancara dengan pihak pemberi borongan.

¹³ Tuadi, wawancara dengan pihak pemberi borongan.

“Kesepakatan awal tentu saja mengenai biaya yang diperlukan, apabila sudah sepakat mengenai biaya maka hal selanjutnya yaitu jangka waktu yang diperlukan untuk menyelesaikan pekerjaan. Kemudian apabila pihak pemborong tidak bisa menyelesaikan pekerjaan sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati maka upah akan dikurangi dengan catatan pihak pemborong harus tetap menyelesaikan pekerjaannya.”¹⁴

Kemudian ibu Nur selaku pemberi borongan mengatakan sebagai berikut:

“Kesepakatan yang dibahas mengenai jangka waktu pembangunan, apabila pemborong tidak bisa menyelesaikan pekerjaan tepat waktu sesuai dengan kesepakatan diawal maka bayaran yang diterima pemborong akan dipotong namun ia harus tetap menyelesaikan pekerjaannya.”¹⁵

Berdasarkan hasil wawancara di atas, dapat dipahami apabila pemborong tidak bisa menyelesaikan pekerjaannya tepat waktu maka upah yang ia dapatkan akan dipotong. Walaupun hal itu merugikan pihak pemborong namun ia harus menerima karena sudah menjadi kesepakatan antara pemborong dan pemberi borongan.”

Selanjutnya mengenai konsekuensi yang diberikan oleh pemberi borongan kepada pihak pemborong apabila tidak bisa memenuhi hal-hal yang menjadi kesepakatan perjanjian. Bapak Tuadi mengatakan sebagai berikut:

“Apabila pihak pemborong tidak bisa memenuhi kesepakatan yang telah disepakati di awal tentu saya akan protes kepada pemborong kenapa

¹⁴ Andi, wawancara dengan pihak pemberi borongan.

¹⁵ Nur, wawancara dengan pihak pemberi borongan.

bisa berbeda dengan kesepakatan di awal dan pihak pemborong harus bertanggung jawab dengan cara memenuhi tuntutan yang di sampaikan pihak pemberi borongan.”¹⁶

Kemudian ibu Nur menambahkan sebagai berikut:

“Karena semua sudah disepakati di awal, apabila terdapat kesepakatan yang tidak dipenuhi pemborong tentu saja saya akan protes kepada pemborong dan meminta ia bertanggung jawab atau dengan cara upah yang akan saya potong sebagai ganti rugi.”¹⁷

Berdasarkan wawancara di atas, dapat dipahami bahwa konsekuensi yang diberikan pihak pemberi borongan kepada pihak pemborong yang melanggar kesepakatan di awal yaitu dengan cara memotong upah yang akan diterima pihak pemborong.

Selanjutnya mengenai apakah ada wanprestasi yang dilakukan oleh pemborong saat melakukan pekerjaan? Apabila ada bentuk wanprestasi apa yang dilakukan. Bapak tuadi selaku pihak pemberi borongan mengatakan sebagai berikut:

“pada saat melakukan pekerjaan borongan pihak pemborong melakukan wanprestasi yaitu terlambat dalam menyelesaikan borongan dan juga salah dalam pemilihan warna cat yang tidak sesuai dengan gambar yang

¹⁶ Tuadi, wawancara dengan pihak pemberi borongan.

¹⁷ Nur, wawancara dengan pihak pemberi borongan.

saya berikan, karena kesalahannya itu saya meminta pertanggungjawaban pemborong untuk mengecat ulang agar sesuai dengan keinginan saya”.¹⁸

Ibu Nur selaku pemberi borongan menambahkan sebagai berikut:

“wanprestasi yang dilakukan pemborong saat itu ialah kesalahan dalam pemasangan keramik dibagian dapur, terdapat beberapa keramik yang tidak sesuai alur pemasangannya sehingga saat dipandang itu kurang pas. Karena kelalain yang dilakukan pemborong itu saya meminta ia untuk membongkar dan memperbaiki sehingga sesuai sebagaimana mestinya”.¹⁹

Berdasarkan hasil wawancara di atas, dapat dipahami bahwa terdapat wanprestasi yang dilakukan oleh pihak pemborong dalam melakukan pekerjaannya, bentuk wanprestasi yang dilakukan pemborong ialah tidak mampu menyelesaikan pekerjaan tepat waktu sesuai kesepakatan dan juga pengerjaan bangunan yang tidak sesuai dengan kesepakatan.

Selanjutnya, mengenai faktor penghambat sehingga pekerjaan tidak bisa diselesaikan tepat waktu sesuai dengan kesepakatan, bapak Atok selaku pemborong mengatakan sebagai berikut:

“Kalau faktor penghambat pekerjaan yang paling sering saya alami yaitu karena faktor cuaca seperti hujan yang tiba-tiba datang jadi terpaksa harus menunda pekerjaan sampai hujan reda, apabila pada hari itu hujan tidak reda ya saya tidak bisa melanjutkan pekerjaan. Selain karna cuaca biasanya karna kelalain saya sendiri yang menyebabkan pekerjaan tidak maksimal sehingga tidak sesuai dengan kesepakatan sehingga saya harus membongkar

¹⁸ Tuadi, wawancara dengan pihak pemberi borongan.

¹⁹ Nur, wawancara dengan pihak pemberi borongan.

dan mengerjakan ulang. Faktor lain biasanya karena sakit, apabila sedang sakit saya memilih untuk tidak berangkat bekerja karena takut berdampak terhadap pekerjaan saya.”²⁰

Mengenai hal tersebut bapak Marsup menambahkan sebagai berikut:

“Yang menghambat pekerjaan sehingga penyelesaiannya molor paling sering karena faktor cuaca yang tiba-tiba hujan. Karena kalau sudah turun hujan biasanya lama redanya, jadi itu yang paling sering menghambat pekerjaan. Selain itu yang menjadi penghambat ialah penyediaan bahan-bahan bangunan yang lambat karna biasanya bahan bangunan bisa habis sewaktu-waktu dan terkadang yang kita butuhkan itu bisa mendadak”²¹

Sedangkan bapak Sukadi menyatakan sebagai berikut:

“Tentu saja faktor cuaca yang tiba-tiba hujan, apalagi kalau lagi musim hujan bisa sampe 2 hari berturut-turut hujan terus kadang berhenti sebentar terus hujan lagi sehingga membuat pekerjaan tidak bisa dilakukan. Kemudian sulitnya memperoleh bahan material dengan kualitas bagus, karena jika bahan material kualitasnya buruk itu akan memperlambat pekerjaan.”²²

Berdasarkan wawancara di atas, dapat dipahami bahwa faktor yang menjadi penghambat pihak pemborong dalam menyelesaikan pekerjaannya ialah faktor cuaca yang tiba-tiba hujan sehingga membuat pemborong tidak bisa melakukan pekerjaannya. Selain karena faktor cuaca, hal lain yang bisa

²⁰ Atok, wawancara dengan pihak pemborong.

²¹ Marsup, wawancara dengan pihak pemborong.

²² Sukadi, wawancara dengan pihak pemborong.

menjadi penghambat ialah suplai barang yang tidak lancar dan juga sulitnya mencari bahan material yang berkualitas bagus.

Selanjutnya mengenai respon pemborong apabila pihak pemberi borongan komplain terhadap pekerjaannya. Bapak Atok mengatakan:

“Untuk menyikapi protes dari pihak pemberi borongan yang kurang puas terhadap pekerjaana saya biasanya akan saya jelaskan kenapa hal tersebut bisa terjadi. Biasanya terdapat hal yang menyebabkan pekerjaan saya tidak maksimal seperti bahan material yang kurang atau cacat. Saya juga bertanggung jawab apabila pekerjaan yang saya lakukan tidak sesuai dengan kesepakatan diawal dan saya akan membenahi pekerjaan saya yang menurut pihak pemborong kurang maksimal.”²³

Selanjutnya, bapak Marsup mengatakan sebagai berikut:

“Kalau ada yang protes terhadap pekerjaan saya yang tidak sesuai dengan kesepakatan tentu saya akan menjelaskan penyebabnya, jika pihak pemberi borongan memberikan waktu tambahan maka saya akan bertanggung jawab untuk memperbaikinya.”²⁴

Berdasarkan hasil wawancara di atas, dapat dipahami bahwa respon pemborong terhadap komplain yang dilakukan pihak pemberi borongan ialah dengan cara memberikan penjelasan kepada pihak pemberi borongan kenapa hal tersebut bisa terjadi dan akan bertanggung jawab untuk memperbaiki pekerjaannya.

²³ Atok, wawancara dengan pihak pemborong.

²⁴ Marsup, wawancara dengan pihak pemborong.

Selanjutnya hal apa yang akan pemborong lakukan apabila pihak pemberi borongan melakukan wanprestasi atau ingkar janji. bapak Atok selaku pemborong mengatakan sebagai berikut:

“Apabila pemberi borongan ingkar janji terhadap kesepakatan yang telah disepaki diawal, saya akan menui pemberi borongan untuk menagih hak saya karena sudah menyelesaikan pekerjaan. Apabila pemberi borongan tidak mau memberika hak saya maka saya akan melapor kepada pamong desa untuk membantu saya mendapatkan hak saya yang belum diberikan oleh pihak pemberi borongan.”²⁵

Selanjutnya bapak Marsup mengatakan sebagai berikut:

“Jika pemberi borongan tidak mau memberikan hak saya setelah saya menyelesaikan pekerjaan sesuai dengan kesepakatan di awal. Saya akan melaporkan kepada pihak yang berwajib karena telah dirugikan.”²⁶

Kemudian bapak Sukadi menambahkan sebagai berikut:

“Jika saya sudah menyelesaikan pekerjaan tetapi pihak pemberi borongan tak kunjung memberikan hak saya atau upah selama saya bekerja, saya akan melaporkan kepada pejabat desa atau bisa juga pihak yang berwajib untuk membantu saya mendapatkan hak saya.”²⁷

Berdasarkan wawancara di atas, dapat dipahami apabila pihak pemberi borongan melakukan wanprestasi atau ingkar janji maka pihak

²⁵ Atok, wawancara dengan pihak pemborong.

²⁶ Marsup, wawancara dengan pihak pemborong.

²⁷ Sukadi, wawancara dengan pihak pemborong.

pemborong akan melaporkan perbuatan yang dilakukan pemberi borongan kepada pihak yang berwajib agar hak nya bisa segera didapatkan.

C. Bentuk-Bentuk Wanprestasi Terhadap Perjanjian Borongan Rumah di Desa Gunung Raya Kecamatan Marga Sekampung Lampung Timur

Dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan rumah yang telah disepakati biasanya tidak berjalan sesuai dengan yang direncanakan sehingga menimbulkan wanprestasi. Berdasarkan penelitian yang telah lakukan terdapat beberapa bentuk wanprestasi dalam perjanjian borongan rumah yang terjadi di Desa Gunung Raya Kecamatan Marga Sekampung Lampung Timur.

1. Keterlambatan dalam penyelesaian pekerjaan

Keterlambatan dalam penyelesaian pekerjaan sering dijumpai dalam melaksanakan pekerjaan, seperti sengaja, lalai, atau tidak memenuhi prestasi. Dalam hal ini apabila keterlambatan tersebut disengaja oleh pemborong, maka secara otomatis pihak pemberi borongan memiliki wewenang untuk memberikan sanksi-sanksi atas keterlambatan tersebut sebagaimana yang disepakati dalam perjanjian pemborongan yang berupa denda atau ganti rugi. Mengenai denda atau ganti rugi keterlambatan dalam penyelesaian pekerjaan, jumlah upah dalam pemborongan yang telah disepakati, apabila pemborong tidak dapat menyelesaikan tugasnya pada waktu yang telah ditentukan maka pihak pemborong diwajibkan membayar kepada pihak pemberi borongan sejumlah uang tertentu yang dihitung perhari dari uang pihak pemborong yang masih tersisa pada pihak pemberi borongan.

2. Pengerjaan bangunan yang tidak sesuai

Dalam hal ini pemborong tidak mengerjakan pekerjaannya sesuai keinginan pemberi borongan yang telah disepakati oleh kedua belah pihak, misalnya dalam pengaplikasian warna cat yang tidak sesuai kesepakatan, pemasangan keramik yang tidak sesuai sebagaimana mestinya yang seharusnya dalam hal harus diperhitungkan sedemikian rupa sehingga dapat menghasilkan hasil yang dan memberikan rasa puas kepada pihak pemberi borongan.

D. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Terjadinya Wanprestasi Terhadap Perjanjian Borongan Rumah di Desa Gunung Raya Kecamatan Marga Sekampung Lampung Timur

Dalam pelaksanaan suatu perjanjian terdapat kemungkinan tidak sesuai yang dijanjikan karena adanya faktor yang mempengaruhi sehingga perjanjian tidak berjalan sebagaimana mestinya. Berdasarkan hasil penelitian yang telah peneliti lakukan bahwa faktor yang mempengaruhi terjadinya wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian borongan rumah di Desa Gunung Raya Kecamatan Marga Sekampung Lampung Timur diantaranya ialah:

1. Pelaksanaan pekerjaan yang terlambat

Terdapat beberapa hal yang mengakibatkan pekerjaan terlambat yaitu:

a. Suplai bahan tidak lancar

Adanya suplai bahan yang tidak lancar dari pihak pengirim atau penyuplai barang kelokasi pekerjaan sehingga membuat pelaksanaan pekerjaan terlambat, karena pada saat pemborong akan melakukan pekerjaan ternyata bahan bangunan yang akan digunakan belum dikirim oleh pihak penyuplai sehingga membuat pihak pemborong tidak bisa melakukan pekerjaannya.

b. Lalai dalam melaksanakan pekerjaan

Kelalaian dalam melaksanakan pekerjaan yang dilakukan oleh pemborong mengakibatkan penyelesaian dalam pekerjaan menjadi terlambat, misalnya kelalaian dalam proses pemasangan keramik yang dilakukan oleh pemborong. Dalam hal ini apabila pihak pemborong tidak teliti dalam proses pemasangan ataupun pemotongan keramik sehingga pemasangan tidak sesuai sebagaimana mestinya maka ia harus membongkar ulang pekerjaannya dan mengerjakan kembali dari awal.

2. Kesulitan dalam memperoleh bahan material yang berkualitas bagus

Bahan material merupakan hal yang sangat penting dalam kelancaran proses pembangunan, selain merupakan faktor penunjang kelancaran pembangunan juga merupakan salah satu faktor pendukung keberhasilan dalam melaksanakan pekerjaan. Bahan material seperti batu

bata, semen, dan kayu atau bahan material lainnya yang mungkin tidak tersedia tepat waktu akibat keterlambatan pengiriman dari pihak penyuplai mengakibatkan penundaan pembangunan. Selain itu kualitas bahan material yang buruk juga mempengaruhi dalam melakukan pekerjaan, misalnya kualitas batu bata yang sangat buruk atau mudah hancur, hal ini menyebabkan pemborong harus sangat berhati-hati dalam proses pemasangan batu bata, apabila tidak hati-hati batu bata akan hancur atau bisa juga bangunan yang sudah dikerjakan rubuh akibat kualitas material yang buruk sehingga membuat pemborong harus mengulang pekerjaannya.

3. Kondisi Cuaca

Kondisi Cuaca seperti turya hujan yang terus-menerus dapat mengakibatkan adanya genangan air atau lumpur dilokasi pembangunan, hal ini mengakibatkan kesulitan dalam pemasangan pondasi atau struktur bangunan. Akibat dari hal tersebut pekerjaan yang seharusnya bisa dilaksanakan harus dihentikan atau ditunda, hal ini menyebabkan penundaan dalam penyelesaian pembangunan dan mengganggu jadwal keseluruhan. Apabila pekerjaan tetap dilaksanakan dengan kondisi Cuaca yang buruk mengakibatkan hasil dari pekerjaan itu tidak bisa maksimal seperti yang diharapkan, misalnya apabila bahan material basah dapat mengakibatkan hasil ahir yang buruk atau perlu diperbaiki.

E. Upaya Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Borongan Rumah di Desa Gunung Raya Kecamatan Marga Sekampung Lampung Timur

Sebagaimana diketahui bahwa pelaksanaan pembangunan fisik dibidang jasa banyak melibatkan sumber-sumber daya, baik sumber daya manusia, sumber daya alam berupa bahan bangunan, dan sumber daya tenaga dan energi. Tahap pelaksanaan tersebut dilakukan sesuai dengan prosedur agar tidak terjadinya hambatan selama pelaksanaan pekerjaan tersebut berlangsung. Namun yang terjadi pada tahap pelaksanaan pekerjaan adakalanya mengalami hambatan baik dari faktor manusia maupun faktor. Hambatan-hambatan apapun harus segera diselesaikan untuk mencegah kerugian yang lebih besar baik dari pelaksanaan waktu pekerjaan maupun operasional bangunan kelak. Oleh karena itu peneliti berupaya membahas lebih jauh mengenai upaya penyelesaian wanprestasi terhadap perjanjian borongan rumah di Desa Gunung Raya.

Perjanjian baik yang umum maupun yang khusus seperti halnya perjanjian kerja sama dalam borongan rumah yang dilakukan dapat menimbulkan tanggung jawab untuk memenuhi hak dan kewajiban kedua pihak dalam pelaksanaan secara keseluruhan. Apabila hak dan kewajiban itu tidak dipenuhi oleh salah satu pihak maka pihak tersebut dinyatakan telah melanggar kesepakatan atau telah melakukan wanprestasi dalam perjanjian sehingga hal ini menimbulkan akibat hukum.

Contoh kasus bapak andi melakukan perjanjian dengan bapak marsup yaitu perjanjian borongan rumah di Desa Gunung Raya, dimana bapak marsup melakukan kelalaian yang menyebabkan terjadinya wanprestasi yaitu dalam proses pemasangan keramik pada bagian dapur tidak sesuai dengan desain

yang diajukan oleh bapak andi sehingga menyebabkan pembongkaran ulang yang mengakibatkan beberapa keramik pecah sehingga bapak andi merasa dirugikan atas kelalaian yang dilakukan oleh bapak marsup tersebut. Karena kelalaiannya tersebut bapak marsup diharuskan mengganti kerugian yang dialami bapak andi.²⁸

Langkah-langkah yang dapat dilakukan kedua belah pihak dalam upaya menyelesaikan sengketa wanprestasi bisa dengan beberapa cara berikut:

a. Negosiasi

Negosiasi merupakan suatu cara untuk mencari jalan keluar suatu permasalahan lewat diskusi langsung diantara pihak yang bermasalah dan hasil diskusi diterima oleh pihak terkait. Bersumber dari Kamus Oxford, negosiasi ialah sebuah metode yang dipakai guna mencoba memenuhi perjanjian dalam diskusi formal. Negosiasi dilakukan dua atau lebih pihak yang semuanya memiliki pandangan atau tujuan berbeda, dan proses negosiasi berlangsung untuk mencapai kesepakatan.²⁹

Saat akan melakukan negosiasi terdapat tahapan-tahapan yang harus dilalui, Howard Raiffia menggolongkan tahap negosiasi ke dalam empat tahap, yakni:³⁰

- 1) Tahap persiapan, *know yourself* dan *know your adversaries*. Dalam tahapan ini yang perlu kita persiapkan adalah apa yang kita inginkan

²⁸ Andi, wawancara dengan pihak pemberi borongan.

²⁹ Yusuf, Ichsan, dan Karim, *Komunikasi Bisnis (Business Communication)*.

³⁰ Adi Nugroho, *Penyelesaian sengketa arbitrase dan penerapan hukumnya*, 22–23.

dan butuhkan. Tahap persiapan ini dikenal dengan istilah *know yourself* atau pengetahuan diri.

- 2) Tahap tawaran awal, dalam tahapan ini biasanya lewat pertanyaan siapakah yang lebih awal mengutarakan tawarannya.
- 3) Tahap pemberian konsensi, dalam tahapan ini menggunakan metode optimalisasi pada negosiator yang kompetitif ataupun menerawang sebesar apakah konsesi yang diberi, yang bergantung dari negosiasi tersebut.
- 4) Tahap akhir negosiasi, tahapan ini meliputi pembuatan komitmen atau pembatalan komitmen yang lalu.

b. Arbitrase

Arbitrase asalnya dari kata *arbitrare* (bahasa Latin) yang bermakna hak untuk menuntaskan suatu perselisihan berdasarkan kebijaksanaan. Sederhananya, arbitrase yakni istilah yang digunakan untuk menjelaskan suatu bentuk prosedur penyelesaian sengketa yang bertujuan guna mewujudkan sebuah hasil yang mengikat dan final. Menurut Subekti, Arbitrase ialah penuntasan perselisihan oleh seorang atau lebih hakim sesuai perjanjian bahwasanya pihak berselisih akan menaati peraturan putusan hakim pilihannya. Sedangkan berdasarkan H. Priyatna Abdurrasyid, arbitrase ialah tahap peninjauan ulang sebuah perselisihan yang dijalankan secara yudisial oleh sejumlah pihak yang berperkara dan penuntasannya sesuai bukti yang diberikan para pihak.³¹

³¹ Dodi, *Arbitrase dalam sistem hukum Indonesia*, 12.

c. Perdamaian (Al-Sulh)

Secara bahasa, *sulh* berarti meredam pertikaian, sedangkan menurut istilah *sulh* berarti suatu jenis akad atau perjanjian untuk mengakiri perselisihan atau pertengkaran antara dua pihak yang bersekgeta secara damai. *Sulh* juga mempunyai istilah lain yaitu *Al islah* yang memiliki arti memperbaiki, mendamaikan dan menghilangkan sengketa atau kerusakan, *islah* merupakan kewajiban umat Islam, baik secara personal maupun sosial.

Syarat-syarat sahnya suatu perjanjian damai dapat diklasifikasikan kepada beberapa hal sebagai berikut:³²

- 1) Hal yang menyangkut subjek, orang yang melakukan perdamaian harus orang cakap bertindak menurut hukum. Selain itu orang yang melaksanakan perdamaian harus orang yang mempunyai kekuasaan atau wewenang untuk melepaskan haknya atau hal-hal yang dimaksud dalam perdamaian tersebut.
- 2) Hal yang menyangkut objek, Mengenai objek dari perdamaian harus memenuhi ketentuan yakni, berbentuk harta, baik berwujud maupun yang tidak berwujud seperti hak milik intelektual, yang dapat dinilai atau dihargai, dapat diserahterimakan serta bermanfaat.
- 3) Persoalan yang boleh didamaikan, Para ahli hukum islam sepakat bahwa hal-hal yang dapat didamaikan hanya dalam bentuk pertikaian

³² *Ibid.*, 98.

harta benda yang dapat dinilai dan sebatas hanya kepada hak-hak manusia yang dapat diganti.

Adapun penyelesaian yang dilakukan oleh pihak pemberi borongan dan pemborong dalam hal pemborong tidak dapat melakukan prestasi sesuai dengan kesepakatan dalam perjanjian kerja sama borongan rumah yaitu dengan musyawarah antara kedua belah pihak. Upaya yang dilakukan oleh masyarakat Desa Gunung Raya apabila terjadi wanprestasi dalam suatu perjanjian mereka lebih memilih menyelesaikan masalah tersebut dengan cara negosiasi atau musyawarah.³³

Langkah-langkah dalam proses penyelesaian wanprestasi terhadap perjanjian borongan rumah di Desa Gunung Raya menurut keterangan Bapak Suhadi sebagai berikut:³⁴

Pertama, pihak pemborong dan pihak pemberi borongan bertemu dikediaman pihak pemberi borongan.

Kedua, pemberi borongan mengungkapkan keinginannya kepada pemborong yang dalam hal ini yaitu tanggung jawab dari pihak pemborong karena akibat dari kelalaiannya pihak pemberi borongan merasa dirugikan.

Ketiga, pihak pemborong mengakui kesalahannya tersebut dan siap bertanggung jawab atas kelalaian dalam melaksanakan pekerjaan.

Keempat, pihak pemberi borongan menceritakan kerugian apa saja yang ia alami, kemudian pemberi borongan juga meminta pemborong untuk memperbaiki atau menyelesaikan pekerjaannya.

³³ bowo, wawancara dengan warga setempat, 5 Juni 2024.

³⁴ Suhadi, wawancara dengan warga setempat, 5 Juni 2024.

Kelima, pemborong menyanggupi untuk penggantian kerugian yang di alami pemberi borongan dan bersedia untuk memperbaiki pekerjaannya.

Keenam, kedua belah pihak sepakat dalam pertemuan ini bahwa pihak pemborong akan bertanggung jawab mengganti kerugian yang dialami oleh pemberi borongan.

Berdasarkan keterangan diatas, dapat disimpulkan bahwa dalam penyelesaian wanprestasi yang terjadi di Desa Gunung Raya dapat diselesaikan dengan cara musyawarah antara kedua belah pihak agar nantinya tidak terdapat perselisihan. Menurut peneliti cara seperti ini merupakan sebuah upaya dalam menjaga hubungan baik antara kedua belah pihak, penyelesaian dengan cara seperti ini memiliki sejumlah keunggulan yaitu para pihak berpotensi memperbaiki hubungan yang sebelumnya retak bisa menjadi harmonis kembali, para pihak juga bisa berpotensi menjalin hubungan kerjasama kembali dilain waktu.

F. Upaya Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Borongan Rumah Menurut Perspektif Hukum Ekonomi Syariah

Permasalahan wanprestasi dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah diatur dalam pasal 36 yang menyatakan bahwa “tidak melaksanakan apa yang dijanjikan untuk melaksanakannya, melaksanakan apa yang dijanjikan akan tetapi tidak sebagaimana dijanjikan, melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat, atau melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan”.³⁵ Dari ketentuan tersebut, pemborong yang melakukan

³⁵ Fasya dan Pajrian, “Melihat Wanprestasi Dalam KUHPdata Dan KHES.”

wanprestasi dalam perjanjian borongan di Desa Gunung Raya rumah dapat dikatakan sebagai berikut:

Pertama, pemborong menyelesaikan pekerjaannya namun melewati batas waktu yang telah disepakati, artinya pemborong telah selesai dalam mengerjakan pekerjaan borongan rumah akan tetapi dalam penyelesaian pekerjaan itu melewati batas waktu yang telah disepakati dalam perjanjian.

Kedua, pemborong mengerjakan pekerjaannya namun tidak sesuai dengan kesepakatan dalam perjanjian, artinya pemborong telah selesai mengerjakan pekerjaannya akan tetapi hasilnya tidak sesuai dengan kesepakatan dalam perjanjian.

Penyelesaian wanprestasi yang dilakukan pihak pemberi borongan melalui musyawarah dengan memberikan sejumlah opsi tawaran kepada pemborong yaitu ganti rugi oleh pihak pemborong karena dari kelalaiannya mengakibatkan pemberi borongan merasa dirugikan atau dengan cara penambahan waktu pengerjaan borongan untuk memperbaiki kelalaiannya tanpa adanya upah tambahan. Mengenai hal tersebut dalam sudut pandang hukum ekonomi syariah sesungguhnya sebagai langkah untuk menciptakan kemaslahatan dan menghindari mafsadah agar tidak terjadi perselisihan antara kedua belah pihak.

Penyelesaian sengketa dengan cara musyawarah dalam Islam ditegaskan dalam surat Ali-Imran ayat 159 yang artinya “Maka disebabkan rahmat dari Allah lah, engkau bersikap lemah lembut terhadap mereka. Seandainya engkau bersikap kasar dan berhati keras, niscaya mereka akan

menjauhkan diri dari sekelilingmu. Karena itu, maafkanlah mereka, mohonkanlah ampun bagi mereka, dan bermusyawarahlah dengan mereka dalam urusan (tertentu). Kemudian apabila engkau telah membulatkan tekad, bertawakallah kepada Allah. Sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang bertawakal kepada Nya”³⁶. Kandungan arti dari ayat tersebut memerintahkan agar setiap umat Islam apabila terjadi perselisihan maka dianjurkan untuk diselesaikan secara musyawarah.

Penyelesaian wanprestasi sebagaimana dipaparkan diatas jika dilihat dari ketentuan pasal 38 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah yaitu dengan cara ganti rugi artinya penggantian terhadap kerugian yang secara nyata dialami oleh pihak pemberi borongan akibat kelalaian dari pihak pemborong.³⁷

³⁶ Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*.

³⁷ Fasya dan Pajrian, “Melihat Wanprestasi Dalam KUHPerduta Dan KHES.”

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut:

1. Terdapat beberapa faktor yang mempengaruhi terjadinya wanprestasi dalam perjanjian borongan rumah di Desa Gunung Raya Kecamatan Marga Sekampung Lampung Timur diantaranya ialah karena suplai bahan bangun yang tidak lancer dari penyuplai, kelalaian dari pemborong yang mengakibatkan pekerjaan harus diulang, kesulitan untuk mendapatkan bahan material yang berkualitas bagus, serta faktor cuaca seperti turunnya hujan sehingga tidak memungkinkan untuk melaksanakan pekerjaan, apabila dipaksakan membuat pekerjaan tidak maksimal. Faktor turunnya hujan tersebut dalam Hukum Ekonomi Syariah termasuk dalam keadaan memaksa (*overmarch*). Karena hal ini pihak pemborong tidak harus menggani kerugian. Faktor lain yang menjadi penyebab wanprestasi ialah kelalain dari pemborong dalam melaksanakan pekerjaan sehingga ia harus membongkar ulang pekerjaannya.
2. Upaya penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian borongan rumah di Desa Gunung raya Kecamatan Marga Sekampung lampung Timur. Kedua belah pihak memeilih menyelesaikan dengan cara musyawarah.

Kemudian pihak yang dinyatakan wanprestasi harus segera memenuhi kewajibannya sesuai dengan kesepakatan di awal.

B. Saran

Berdasarkan penelitian yang telah peneliti laksanakan di Desa Gunung Raya Kecamatan Marga Sekampung Lampung Timur, peneliti mengungkapkan beberapa saran yang berhubungan dengan perjanjian borongan rumah. Adapun saran-saran tersebut antara lain:

1. Untuk pihak-pihak yang terikat dalam perjanjian borongan ini, mampu mematuhi dan memahami aturan-aturan hukum yang telah disepakati bersama sehingga pada akhirnya hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang telah diatur bersama mampu terpenuhi dengan baik sehingga tidak merugikan salah satu pihak.
2. Untuk menghindari terjadinya wanprestasi dalam melaksanakan pekerjaan diharapkan para pemborong untuk lebih hati-hati dalam melaksanakan pekerjaannya agar bisa meminimalkan terjadinya wanprestasi.

DAFTAR PUSTAKA

- Adi Nugroho, Susanti. *Penyelesaian sengketa arbitrase dan penerapan hukumnya*. Edisi pertama. Rawamangun, Jakarta: Kencana, 2015.
- Amin, Siti Nur Azizah Ma'ruf. *Buku Ajar Hukum Perjanjian*. Yogyakarta: Deepublish Digital, 2023.
- Andi. wawancara dengan pihak pemberi borongan, 2 Juni 2024.
- Apriyani, Rini, Putu Angga Pratama Sukma, Ketut Adi Wirawan, Firman Firdausi, dan Vica Jillyan Edsti Saija. *Force Majeure In Law*. Cetakan ke-1. Yogyakarta: Zahir Publishing, 2021.
- Asih Suyadi. *Hukum Ekonomi Syariah*. Cetakan pertama. jawab barat: CV Jejak publisher, 2020.
- Atok. wawancara dengan pihak pemborong, 2 Juni 2024.
- Beni Ahmad Saebani. *Metode Penelitian Hukum*. Bandung: Pustaka Setia, 2009.
- bowo. wawancara dengan warga setempat, 5 Juni 2024.
- Chabibi, Mochammad Achsanul. "Penyelesaian Sengketa Wanprestasi dalam Pembuatan Sumur Bor dengan Sistem Borongan Menurut KUH Perdata dan As-Shulh." *Journal of Islamic Business Law; Vol 5 No 3 (2021): Journal of Islamic Bussiness Law; 74 - 88*, 30 September 2021. <http://urj.uin-malang.ac.id/index.php/jibl/article/view/987>.
- Darmawan. *Manajemen Keuangan Syariah*. Edisi Pertama. Yogyakarta: UNY Press, 2022.
- Dewi, Gemala, Wirdyaningsih, dan Yeni Salma Barlinti. *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*. Cetakan ke-5. Cimanggis, Depok: Prenadamedia Group, 2018.
- Dodi, Gusri Putra. *Arbitrase dalam sistem hukum Indonesia*. Edisi pertama, Cetakan ke-1. Rawamangun, Jakarta: Kencana, 2022.
- "Dokumentasi Desa Gunung Raya," 2024.
- Fachry, Muhammad Rinaldi. "WANPRESTASI DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL BELI BAL SEGEL (SUATU PENELITIAN DI KOTA BANDA ACEH)" 6, no. 2 (2022).
- Fasya, Gania, dan Han Pajrian. "Melihat Wanprestasi Dalam KUHPperdata Dan KHES" 1 (7 Desember 2017).
- Harun. *Fiqih Muamalah*. Edisi Pertama. Jawa Tengah: Muhammadiyah University Press, 2017.
- jauhari, Imam. *Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan Menurut Hukum Islam*. Cetakan Pertama. Yogyakarta: Deepublish, 2017.
- Kilikily, Junior Samuel. "Tinjauan Yuridis Upaya Penyelesaian Wanprestasi Perjanjian Jual Beli Melalui Internet." *Jurnal Hukum Prodi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Untan (Jurnal Mahasiswa S1 Fakultas Hukum) Universitas Tanjungpura; Vol 5, No 2 (2017): JURNAL MAHASISWA S1 FAKULTAS HUKUM UNTAN*, 14 Februari 2017. <http://jurnal.untan.ac.id/index.php/jmfh/article/view/18529>.

- Mardani. *Hukum Kontrak Keuangan Syariah Dari Teori Ke Aplikasi*. Edisi Pertama, Cet-1. Rawamangun, Jakarta: Kencana, 2021.
- Mardhatillah, Walliam dan Safrina. “Penyelesaian Wanprestasi Perjanjian Pembangunan Perumahan Dengan Sistem Bagi Hasil Antara PT. Berkah Raja Phonna Dengan Pemilik Tanah.” *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Bidang Hukum Keperdataan; Vol 5, No 2: Mei 2021; 183-192; 2597-6907*, 29 Desember 2021. <https://jim.usk.ac.id/perdata/article/view/18562>.
- Marsup. wawancara dengan pihak pemborong, 2 Juni 2024.
- Nur. wawancara dengan pihak pemberi borongan, 1 Juni 2024.
- Nur wahid. *Hukum Ekonomi Syariah di Indonesia Teori dan regulasi*. Cetakan pertama. Jawa Tengah: Wawasan Ilmu, 2022.
- Rukin. *Metode Penelitian Kualitatif*. Revisi. Kebonsari, Surabaya: cv jakad media publishing, 2021.
- Salim dan Haidir. *Penelitian Pendidikan: Metode, Pendekatan, dan jenis*. Cetakan ke-1. Rawamangun, Jakarta: Kencana, 2019.
- Saprida, Saprida, Zuul Fitriani Umari, dan Zuul Fitriana Umari. “Sosialisasi Ijarah dalam Hukum Islam.” *AKM: Aksi Kepada Masyarakat* 3, no. 2 (13 Januari 2023): 283–90. <https://doi.org/10.36908/akm.v3i2.647>.
- Sari, Rizka Ferdiana. “Delik Wanprestasi Jual Beli Online perspektif Hukum Pidana Islam.” *Al-Jinayah: Jurnal Hukum Pidana Islam* 3, no. 2 (22 Maret 2018): 426–53. <https://doi.org/10.15642/aj.2017.3.2.426-453>.
- Sauqi, Muhammad. *Fiqih Muamalah*. Cetakan Pertama. Jawa Tengah: CV Pena Persada, 2020.
- Siyoto, Sandu, dan M. Ali Sodik. *Dasar Metodologi Penelitian*. Cetakan ke-1. Yogyakarta: Literasi Media Publishing, 2015.
- Suhadi. wawancara dengan warga setempat, 5 Juni 2024.
- Sukadi. wawancara dengan pihak pemborong, 3 Juni 2024.
- Tuadi. wawancara dengan pemberi borongan, 5 November 2023.
- . wawancara dengan pihak pemberi borongan, 1 Juni 2024.
- Umarti, dan Hengki Wijaya. *Analisis Data Kualitatif*. Sumatera Selatan: Sekolah Tinggi Theologia Jaffray, 2020.
- Varahna, Dea Oka, dan Wardah Wardah. “Wanprestasi Dalam Pelaksanaan Perjanjian Waralaba Passion Of Chocolate (Pasco) Di Kota Banda Aceh.” *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Bidang Hukum Kenegaraan; Vol 1, No 2: November 2017; 128-137; 2597-6885*, 9 Oktober 2019. <https://jim.usk.ac.id/kenegaraan/article/view/13096>.
- Vatriska, Maysya Uri, dan I Wayan Novy Purwanto. “Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Lukisan Di Batu Belah Art Space Klungkung.” *Kertha Semaya : Journal Ilmu Hukum; Vol. 02, No. 01, Februari 2014; 1-11; 2303-0569*, 8 Agustus 2018. <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/41798>.
- Yahman. *Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan: Yang Lahir Dari Hubungan Kontraktual*. Edisi Pertama, Cet-3. Rawamangun, Jakarta: Kencana, 2016.

- Yulianti, Rahmani Timorita. “Asas-Asas Perjanjian (Akad) dalam Hukum Kontrak Syari’ah.” *La_Riba* 2, no. 1 (3 Juli 2008): 91–107. <https://doi.org/10.20885/lariba.vol2.iss1.art7>.
- Yusuf, Muhammad, Reza Nurul Ichsan, dan Ahmad Karim. *Komunikasi Bisnis (Business Communication)*. Cetakan Pertama. Medan: CV. Manhaji, 2019.

LAMPIRAN-LAMPIRAN



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

Jalan KJ. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111

Telepon (0725) 41507; Faksimili (0725) 47296; Website: www.metrouniv.ac.id; email: syariah.iainmetro@gmail.com

Nomor : B.01266/In.28.2/D1/PP.00.9/7/2023

Metro, 20 Juli 2023

Lampiran: -

Perihal : **Pembimbing Skripsi**

Kepada Yth:

Dr. Dri santoso, M.H

di - Metro

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Dalam rangka membantu mahasiswa dalam penyusunan Proposal dan Skripsi, maka Bapak/Ibu ditunjuk sebagai Pembimbing Skripsi mahasiswa :

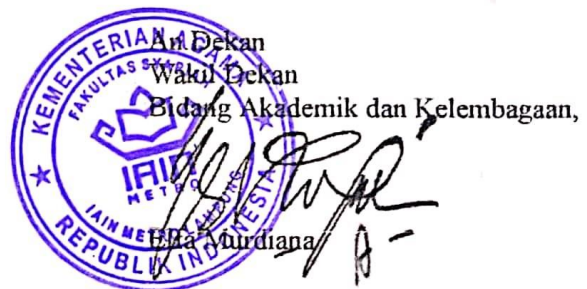
Nama : Tauhid Dika Prastyo
NPM : 1902021021
Fakultas : Syariah
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah
Judul : WANPRESTASI TERHADAP PERJANJIAN BORONGAN RUMAH (STUDI DI DESA GUNUNG RAYA KECAMATAN MARGA SEKAMPUNG LAMPUNG TIMUR)

Dengan ketentuan :

1. Membimbing mahasiswa sejak penyusunan Proposal sampai selesai Skripsi.
2. Pembimbing mengoreksi Proposal, out line, alat pengumpul data (APD) dan mengoreksi Skripsi.
3. Bimbingan Proposal terdiri dari : A). Latar Belakang Masalah, B). Rumusan Masalah, C). Tujuan dan Manfaat Penelitian, D). Penelitian Relevan, E). Landasan Teori, F). Metode Penelitian, G). Outline, H). Rancangan Waktu Penelitian.
4. Membimbing revisi Proposal pasca seminar.
5. Membimbing APD dan menyetujuinya.
6. Membimbing penulisan laporan hasil penelitian dengan format pelaporan sesuai jenis penelitian berdasarkan pedoman penulisan karya ilmiah mahasiswa yang diterbitkan oleh LPPM
7. Mengoreksi kelengkapan berkas Skripsi secara keseluruhan sebelum dimunaqosyahkan.
8. Memastikan kevalidan data penelitian kepada informan/Lembaga tempat penelitian (jika penelitian lapangan).
9. Waktu penyelesaian Skripsi maksimal 4 (empat) semester sejak SK bimbingan dikeluarkan.
10. Diwajibkan memperhatikan jumlah besaran plagiarisme dengan ambang batas maksimal 25 %, sesuai Surat Edaran Rektor IAIN Metro No.017 tahun 2020.
11. Banyaknya halaman Skripsi antara 40 s/d 70 halaman dengan ketentuan :
 - a. Pendahuluan ± 2/6 bagian.
 - b. Isi ± 3/6 bagian.
 - c. Penutup ± 1/6 bagian.

Demikian disampaikan untuk dimaklumi dan atas kesediaan Saudara diucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Warahmanullahi Wabarakatuh.





**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
UNIT PERPUSTAKAAN**

NPP: 1807062F0000001

Jalan Ki Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telp (0725) 41507; Faks (0725) 47296; Website: digilib.metrouniv.ac.id; pustaka.iain@metrouniv.ac.id

**SURAT KETERANGAN BEBAS PUSTAKA
Nomor : P-671/In.28/S/U.1/OT.01/06/2024**

Yang bertandatangan di bawah ini, Kepala Perpustakaan Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro Lampung menerangkan bahwa :

Nama : TAUHID DIKA PRASTYO
NPM : 1902021021
Fakultas / Jurusan : Syari'ah / Hukum Ekonomi Syariah

Adalah anggota Perpustakaan Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro Lampung Tahun Akademik 2023/2024 dengan nomor anggota 1902021021

Menurut data yang ada pada kami, nama tersebut di atas dinyatakan bebas administrasi Perpustakaan Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro Lampung.

Demikian Surat Keterangan ini dibuat, agar dapat dipergunakan seperlunya.

Metro, 13 Juni 2024
Kepala Perpustakaan



[Handwritten Signature]
Dr. Asad, S. Ag., S. Hum., M.H., C.Me.
NIP. 19750505 200112 1 002



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

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111

Telepon (0725) 41507; Faksimili (0725) 47296; Website: www.syariah.metrouniv.ac.id; e-mail: syariah.iain@metrouniv.ac.id

Nomor : B-0471/In.28/D.1/TL.00/05/2024
Lampiran : -
Perihal : **IZIN RESEARCH**

Kepada Yth.,
KEPALA DESA GUNUNG RAYA
di-
Tempat

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Sehubungan dengan Surat Tugas Nomor: B-0472/In.28/D.1/TL.01/05/2024, tanggal 27 Mei 2024 atas nama saudara:

Nama : **TAUHID DIKA PRASTYO**
NPM : 1902021021
Semester : 10 (Sepuluh)
Jurusan : Hukum Ekonomi Syaria`ah

Maka dengan ini kami sampaikan kepada KEPALA DESA GUNUNG RAYA bahwa Mahasiswa tersebut di atas akan mengadakan research/survey di DESA GUNUNG RAYA, dalam rangka meyelesaikan Tugas Akhir/Skripsi mahasiswa yang bersangkutan dengan judul "WANPRESTASI TERHADAP PERJANJIAN BORONGAN RUMAH DALAM PERSPEKTIF HUKUM EKONOMI SYARIAH".

Kami mengharapkan fasilitas dan bantuan Bapak/Ibu untuk terselenggaranya tugas tersebut, atas fasilitas dan bantuannya kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Metro, 27 Mei 2024
Wakil Dekan Akademik dan
Kelembagaan,



Elfa Murdiana M.Hum.
NIP 19801206 200801 2 010



PEMERINTAH KABUPATEN LAMPUNG TIMUR
KECAMATAN MARGA SEKAMPUNG
KANTOR KEPALA DESA GUNUNG RAYA

Alamat : Jl. Marga Sekampung KM 7 Desa Gunung Raya, Marga Sekampung, Lampung Timur 34183

Nomor : 300/ 89 /18.07.24.2004/2024
Lamp : -
Prihal : Balasan Permohonan Izin
Research

Kepada Yth,
Dekan Fakultas Syari'ah Institut Agama Islam
Negeri Metro
Di_

Tempat

Dengan hormat,

Menindaklanjuti surat saudara No.B-0472/In.28/D.1/TL.01/05/2024 tentang permohonan izin research guna menyelesaikan studi Hukum Ekonomi Syari'ah di INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO oleh :

1. Nama : TAUHID DIKA PRASTYO
2. NPM : 1902021021
3. Judul : " WANPRESTASI TERHADAP PERJANJIAN BORONGAN RUMAH DALAM PERSPEKTIF HUKUM EKONOMI SYARI'AH.

Dengan ini memberikan izin kepada Mahasiswa untuk melaksanakan penelitian di Desa Gunung Raya sesuai ketentuan berlaku.

Demikian harapan kami sampaikan atas perhatian dan kerjasamanya kami ucapkan terimakasih.

Dikeluarkan di : Gunung raya

Pada Tanggal : 29 Mei 2024

Kepala Desa Gunungraya





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

Jalan Ki Hajar Dewantara Kampus 15A Ilirgugury Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telepon (0726) 41607, Faksimili (0726) 41200, Website: www.syaraih.metroaini.ac.id e-mail: syariah.aini@metroaini.ac.id

SURAT TUGAS

Nomor: H 0472/In 28/D 1/II 01/05/2024

Wakil Dekan Akademik dan Kelembagaan Syariah Institut Agama Islam Negeri Metro,
menugaskan kepada saudara,

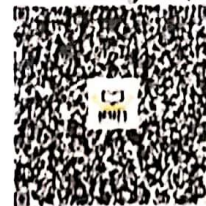
Nama : **TAUHID DIKA PRASTYO**
NPM : 1902021021
Semester : 10 (Sepuluh)
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah

- Untuk :
1. Mengadakan observasi/survey di DESA GUNUNG RAYA, guna mengumpulkan data (bahan bahan) dalam rangka menyelesaikan penulisan Tugas Akhir/Skripsi mahasiswa yang bersangkutan dengan judul "WANPRESTASI TERHADAP PERJANJIAN BORONGAN RUMAH DALAM PERSPEKTIF HUKUM EKONOMI SYARIAH".
 2. Waktu yang diberikan mulai tanggal dikeluarkan Surat Tugas ini sampai dengan selesai.

Kepada Pejabat yang berwenang di daerah/instansi tersebut di atas dan masyarakat setempat mohon bantuannya untuk kelancaran mahasiswa yang bersangkutan, terima kasih.

Dikeluarkan di : Metro
Pada Tanggal : 27 Mei 2024

Wakil Dekan Akademik dan
Kelembagaan,



Elfa Murdiana M.Hum.
NIP 19801206 200801 2 010



Menggetahui,
Pejabat Setempat

Jhm
SALEH EFENDI



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

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telepon (0725) 41507; Faksimili (0725) 47296; Website: www.syariah.metrouniv.ac.id; e-mail: syariah.iaim@metrouniv.ac.id

SURAT KETERANGAN UJI KESAMAAN (SIMILARITY CHECK)

No.B-649/In.28.2/J-HESy/PP.00.9/6/2024

Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah) dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : Tauhid Dika Prastyo
NPM : 1902021021
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah
Jenis Dokumen : Skripsi
Pembimbing : 1. Dr. Dri Santoso, M.H.
2. -
Judul : WANPRESTASI TERHADAP PERJANJIAN BORONGAN RUMAH
DALAM PERSPEKTIF HUKUM EKONOMI SYARIAH

Karya ilmiah yang bersangkutan dengan judul di atas, telah melalui proses uji kesamaan (*similarity check*) menggunakan aplikasi *Turnitin*, dengan hasil persentase kesamaan :15 %

Demikian surat keterangan ini dibuat agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Metro, 14 Juni 2024
Ketua Program Studi
Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah),



Moelki Fahni Ardiansyah, M.H.
NIP. 19930710 201903 1 005



**KEMENTERIAN AGAMA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH**

Jl. Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Kota Metro Lampung 34111
Telp. (0725) 41507 Fax. (0725) 47296 Website: www.syariah.metrouniv.ac.id; e-mail: syariah.iain@metrouniv.ac.id


FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Tauhid Dika Prastyo

Jurusan/Fakultas : HESy / Syariah

NPM : 1902021021

Semester / T A : X / 2024

No	Hari/ Tanggal	Hal-hal yang dibicarakan	Tanda Tangan
	25 April 2024	Ma ahlau	

Dosen Pembimbing



Dr. Dri Santoso, M.H.

NIP. 19670316 199503 1 001

Mahasiswa Ybs,



Tauhid Dika Prastyo

NPM. 1902021021

OUTLINE

**WANPRESTASI TERHADAP PERJANJIAN BORONGAN RUMAH
DALAM PERSPEKTIF HUKUM EKONOMI SYARIAH**

HALAMAN SAMPUL

HALAMAN JUDUL

HALAMAN PERSETUJUAN

HALAMAN NOTA DINAS

HALAMAN PENGESAHAN

ABSTRAK

HALAMAN ORISINALITAS PENELITIAN

HALAMAN MOTTO

HALAMAN PERSEMBAHAN

HALAMAN KATA PENGHANTAR

DAFTAR ISI

DAFTAR LAMPIRAN

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

B. Rumusan Masalah

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian
2. Manfaat Penelitian

D. PENELITIAN RELEVAN

BAB II LANDASAN TEORI

A. Kajian Tentang Akad Ijarah

1. Pengertian Ijarah

- a. Ijarah Menurut Fiqih
- b. Ijarah Menurut Fatwa
- c. Ijarah Menurut KHES

2. Dasar Hukum Ijarah

- a. Al-quran

b. Hadis Nabi

c. Ijma

3. Rukun dan Syarat Ijarah

a. Rukun dan Syarat Ijarah Menurut Fatwa

b. Rukun dan Syarat Ijarah Menurut KHES

4. Macam-Macam Ijarah

a. Ijarah Bersifat Manfaat

b. Ijarah Bersifat Jasa

B. Wanprestasi

1. Pengertian Wanprestasi

2. Faktor-Faktor Yang Menyebabkan Wanprestasi

3. Penyelesaian Wanprestasi

a. Negosiasi

b. Arbitrase

c. Perdamaian (*Al-Sulh*)

C. Hukum Ekonomi Syariah

BAB III METODO PENELITIAN

A. Jenis dan Sifat Penelitian

B. Sumber Data

C. Teknik Pengumpulan Data

D. Teknik Analisis Data

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Profil Desa Gunung Raya

1. Keadaan Geografis

2. Susunan pemerintahan

3. Keadaan Penduduk

B. Penerapan Perjanjian Borongan Rumah di Desa Gunung Raya Kecamatan Marga Sekampung Lampung Timur

C. Bentuk-Bentuk Wanprestasi Dalam Perjanjian Borongan Rumah di Desa Gunung Raya Kecamatan Marga Sekampung Lampung Timur

- D. Faktor-Faktor Apa Saja Yang Mempengaruhi Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Borongan Rumah di Desa Gunung Raya Kecamatan Marga Sekampung Lampung Timur**
- E. Upaya Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Borongan Rumah di Desa Gunung Raya Kecamatan Marga Sekampung Lampung Timur**
- F. Upaya Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Borongan Rumah Menurut Perspektif Hukum Ekonomi Syariah**

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan

B. Saran

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Metro, April 2024

Dosen Pembimbing

Mahasiswa Ybs,



Dr. Dri Santoso, M.H.

Tauhid Dika Prastyo

NIP. 19670316 199503 1 001

NPM. 1902021021

Alat Pengumpulan Data (APD)

WANPRESTASI TERHADAP PERJANJIAN BORONGAN RUMAH DALAM PERSPEKTIF HUKUM EKONOMI SAYURIAH

A. Wawancara

Wawancara kepada pihak pemberi borongan di Desa Gunung Raya Kecamatan Marga Sekampung Kabupaten Lampung Timur Provinsi Lampung.

1. Bagaimana proses awal terjadinya perjanjian borongan antara pemborong dan pemberi borongan?
2. Apa bentuk perjanjian yang dilakukan pihak pemberi borongan dan pihak pemborong, apakah hanya secara lisan atau dengan tulisan yang ditandatangani kedua pihak?
3. Apa yang menjadi kesepakatan dalam perjanjian borongan rumah yang akan dilakukan?
4. Apa konsekuensi yang akan diberikan kepada pihak pemborong apabila tidak bisa memenuhi kesepakatan yang telah dibuat?
5. Apakah terdapat wanprestasi yang dilakukan pemborong saat melakukan pekerjaannya? Apabila ada bentuk wanprestasi apa yang dilakukan oleh pemborong?

Wawancara kepada pihak pemborong di Desa Gunung Raya Kecamatan Marga Sekampung Kabupaten Lampung Timur Provinsi Lampung.

1. Bagaimana proses awal terjadinya perjanjian borongan antara pemborong dan pemberi borongan?
2. Apa yang menjadi faktor penghambat sehingga pekerjaan yang dilakukan tidak bisa diselesaikan tepat waktu sesuai dengan perjanjian?
3. Bagaimana respon pemborong apabila pihak pemberi borongan komplain terhadap pekerjaan yang dilakukan?
4. Apa yang akan anda lakukan apabila pihak pemberi borongan melakukan wanprestasi atau ingkar janji?

B. Dokumentasi

1. Data Tentang Profil Desa Gunung Raya Kecamatan Marga Sekampung Kabupaten Lampung Timur.

Metro, April 2024

Dosen Pembimbing

Mahasiswa Ybs,



Dr. Dri Santoso, M.H.

NIP. 19670316 199503 1 001



Tauhid Dika Prastyo

NPM. 1902021021



Gambar 1. Wawancara dengan bapak marsup sebagai pemborong



Gambar 2. Wawancara dengan bapak sukadi sebagai pemborong



Gambar 3. Wawancara dengan bapak Andi sebagai pemberi borongan



Gambar 4. Wawancara dengan bapak Atok Sebagai Pemborong

DAFTAR RIWAYAT HIDUP



Nama peneliti adalah Tauhid Dika Prastyo dilahirkan di Gunung raya pada Tanggal 10 Desember 1999. Saya merupakan anak Kedua dari pasangan Bapak Marsudi dan Ibu Ngatimah. Adapun Tempat Tinggal Peneliti berlokasi di Desa Gunung Raya. Dusun 3, Rt 004, Rw 003. Kec. Marga Sekampung, Kab. Lampung Timur. Karir pendidikan peneliti dimulai dari SDN 1 Gunung raya selesai pada tahun 2012, lalu melanjutkan di SMP Negeri 1 Sekampung Udik selesai pada tahun 2015, kemudian melanjutkan di SMA Negeri 2 Sekampung selesai pada tahun 2018. Selanjutnya di tahun 2019 peneliti melanjutkan pendidikan di IAIN Metro Melalui jalur UM-PTKIN dengan mengambil Jurusan Hukum Ekonomi Syariah di Fakultas Syariah.