

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Semua makhluk hidup tentunya membutuhkan tempat untuk berlindung dari panasnya terik matahari dan juga air hujan, seperti burung yang membutuhkan pohon untuk membuat sarang, ikan yang membutuhkan air untuk tetap bertahan hidup, dan begitu pula dengan manusia yang membutuhkan rumah sebagai tempat untuk berlindung dan senantiasa merasa aman dari berbagai ancaman yang ada diluar. Rumah adalah sebuah bangunan yang memiliki fungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni dan dianggap juga sebagai aset berharga bagi pemiliknya.

Maka dalam hal pembuatan rumah diperlukan hubungan kerjasama yang baik antara pemilik rumah dan tukang bangunan memiliki hak dan kewajiban yang sama maka harus dilakukan dan dipenuhi. Sebelum pembuatan rumah dikerjakan tentu ada perjanjian yang telah dibicarakan oleh kedua belah pihak hingga mencapai persetujuan bersama.

Pada pembangunan rumah tersebut diperlukan adanya suatu peraturan hukum dalam hal bangunan atau hukum bangunan. Seperti pada saat ini peraturan bangunan telah tertuang didalam KUHPerdara Pasal 1601 yang berbunyi:

“Selain perjanjian-perjanjian untuk melakukan sementara jasa-jasa, yang diatur oleh ketentuan-ketentuan yang khusus untuk itu dan oleh syarat-syarat yang diperjanjikan, dan jika itu tidak ada, kebiasaan, maka adalah dua macam perjanjian dengan nama pihak yang satu mengikat dirinya untuk melakukan

pekerjaan bagi pihak yang lainnya dengan menerima upah, perjanjian perburuan dan pemborong pekerjaan.”

Terkait perjanjian pemborong ini untuk melakukan suatu pekerjaan yang didalam hukum islam termasuk bagian sewa-menyewa (*ijarah*) jasa/tenaga manusia guna melakukan suatu pekerjaan. *Ijarah* merupakan salah satu bentuk aktivitas antara dua belah pihak yang berjanji untuk meringankan salah satu pihak atau saling meringankan dan termasuk bagian dari tolong menolong. *Ijarah* menurut bahasa berarti upah, imbalan, atas satu perbuatan. Maka dari itu kata (*ijarah*) memiliki pengertian yang umum meliputi upah atas pemanfaatan suatu benda atau imbalan suatu aktivitas/kegiatan, (*ijarah*) juga berarti pemilik jasa dan seorang yang menyewakan, *al-mu'jir* (orang yang dikonterakan) oleh *musta'jir* (orang yang mengonterakan tenaga).

Menurut Awaliyah, (2019) bahwa perjanjian terdiri dari beberapa jenis salah satunya perjanjian borongan. Pada dasarnya perjanjian borongan sama dengan perjanjian dalam kerja, dimana suatu perjanjian yang diadakan oleh pemborong dengan yang memberikan borongan (konsumen).

Terkait cara yang dilakukan pemborong dalam melakukan pekerjaannya tidaklah terlalu penting bagi pihak konsumen yang penting adalah hasil pekerjaannya nanti yang diberikan dalam keadaan baik dan sesuai dengan perjanjian awal sebagaimana yang telah disepakati.

Sebagaimana yang dipaparkan oleh Alfira Zaenal (2022), Bahwa kedua pihak baik pemborong maupun konsumen sama-sama memiliki hak dan kewajiban yang sangat luas bukan hanya setelah selesainya pekerjaan tapi juga selama masa priode pemeliharaan. Karena bisa saja pada titik ini, mungkin ada

kerusakan atau kekurangan yang disebabkan oleh kelalaian pekerja atau karena hal-hal diluar dugaan pihak pemborong. Maka dalam hal ini pemborong masih bertanggungjawab penuh terhadap keamanan dari objek yang diborongkan.

Menurut Zinaga (2021), Pada pembangunan rumah tentu membutuhkan tenaga kerja dengan menyewa tukang, kuli, maupun pemborong untuk mengerjakan pembangunan rumah agar rumah yang diinginkan sesuai dengan spesifikasi yang diberikan. Namun, dalam pelaksanaan sering kali timbul masalah diantara kedua pihak. Hal yang sering terjadi adalah perselisihan karena bangunan yang diinginkan tidak sesuai dengan spesifikasi yang disepakati.

Menurut penulis pembangunan rumah memiliki tujuan yang dilekatkan pada pentingnya lingkungan sehat, bersih, dan juga nyaman serta terpenuhinya suasana kehidupan yang memberikan rasa tentram, damai, dan sejahtera. Dengan terpenuhinya hal-hal berikut menjadi harapan setiap orang yang memiliki rumah sebagai tempat tinggal.

Masyarakat yang berprofesi sebagai pemborong di desa Atula, kecamatan Ladongi, kabupaten Kolaka Timur, tergolong cukup banyak dengan bermodal keterampilan dan jumlah gaji/upah yang didapatkan berjumlah besar. Pada umumnya upah kuli bangunan bisa mencapai Rp. 50.000.000 untuk buruh pemula dan untuk buruh yang sudah lama sebesar Rp. 100.000.000. sedangkan upah tukang bisa mencapai Rp. 244.000.000 bahkan lebih tergantung dari ukuran rumah yang ingin dibangun.

Bentuk perjanjian pembuatan rumah di Desa Atula, Kecamatan Ladongi, Kabupaten Kolaka Timur bahwa pihak pemilik rumah (konsumen) bekerjasama dengan pemborong dalam melakukan pembangunan rumah dimana konsumen menyediakan bahan bangunan dan pemborong mengerjakan pembangunan. Pada perjanjian ini biasanya pihak konsumen memberikan gambaran sketsa dan menjelaskan rincian tentang biaya upah dan waktu yang diperlukan dalam pembuatan rumah tersebut pada pihak pemborong.

Oleh karena itu didalam sebuah perjanjian terdapat hubungan hukum yang melibatkan kerja sama antara pihak pemborong dan konsumen dengan adanya hubungan hukum tentu memberikan hak dan kewajiban bagi kedua pihak. Maka kewajiban pemborong yaitu melaksanakan pekerjaannya sesuai dengan kontrak yang telah disepakati dan berhak menerima upah pembayaran atas atas pekerjaan yang telah dilaksanakannya. Sedangkan konsumen berkewajiban memberikan imbalan atau upah sesuai dengan keepakatan perjanjian dan berhak menerima hasil pekerjaan yang telah disepakati sesuai dengan batas waktu yang ditentukan dalam hal ini setiap pihak berhak atas pemenuhan prestasi sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati bersama. Hubungan antara kedua belah pihak termasuk dalam hubungan keperdataan , sehingga kedua belah pihak mempunyai posisi dan kedudukan yang sama jika terdapat pihak yang tidak dapat memenuhi kewajibannya maka dapat dinyatakan telah melakukan wanprestasi.

Pembangunan secara borongan sering dilakukakan oleh masyarakat di desa Atula, kecamatan Ladongi, kabupaten Kolaka Timur. Kenyataannya tidak sedikit pemborong yang melakukan perjanjian secara lisan tanpa membahas

mengenai penyelesaian apabila terjadi masalah dalam perjanjian tersebut tanpa memikirkan risiko kedepannya yang akan terjadi dari dampak perjanjian karena dilakukan secara lisan.

Melakukan suatu hubungan kerja sama bisa saja terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam perjanjian. Dalam keadaan demikian berlaku ketentuan-ketentuan yang wajib dipenuhi apabila telah terjadi wanprestasi yaitu kemungkinan pemutusan perjanjian, dan penggantian kerugian. Maka untuk menghindari hal tersebut didalam suatu perjanjian sangat diperlukan yang namanya kejujuran karena pasti memiliki kaitan dengan apa yang telah diperjanjikan masing-masing pihak harus saling menghormati terhadap apa yang telah disepakati.

Secara terminologi dalam hukum islam perjanjian / akad merupakan kesepakatan dalam suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan suatu perbuatan hukum tertentu. Apabila suatu pihak yang menyebabkan kerugian pihak lain, maka kepada pelakunya dapat dijatuhkan sanksi, karena telah melanggar sebuah perjanjian yang dalam istilahnya disebut wanprestasi. Wanprestasi atau dikenal dengan istilah ingkar janji

Dalam hukum Islam perjanjian (akad) secara terminologi akad adalah kesepakatan dalam suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu. Apabila suatu pihak yang menyebabkan kerugian pihak lain, maka kepada pelakunya dapat dijatuhkan suatu sanksi, karena melanggar suatu perjanjian yang dalam istilah lain dinamakan wanprestasi. Wanprestasi atau dikenal dengan istilah ingkar janji

yang dalam prakteknya sering kita lihat dalam hukum perdata ada tiga bentuk ingkar janji yaitu:

1. Tidak memenuhi prestasi sama sekali
2. Terlambat memenuhi prestasi
3. Memenuhi prestasi secara tidak baik

Penyebab terjadinya wanprestasi dalam kasus pemanguna rumah disebabkan oleh beberapa hal yaitu ketidaktepatan waktu penyelesaian pembangunan rumah sebagaimana yang dijanjikan, kelalaian pemborong dalam bekerja, kurang profesional dalam bekerja, tidak bekerja teratur, melakukan pekerjaan tidak sesuai perjanjian, pemborong juga melakukan kelalaian pada saat bekerja sehingga terjadinya wanprestasi. Tentu dalam hal ini memerlukan penyelesaian dan tanggung jawab terhadap pihak yang dirugikan.

Salah satu contoh bentuk permasalahan yang dialami masyarakat desa Atula yang menggunakan jasa pemborong dalam proses pembangunan rumah. Selama dalam proses pembangunan rumah yang dilakukan oleh pemborong terdapat masalah dan menimbulkan ketidakpuasan konsumen seperti ketidaktepatan waktu yang dijanjikan, bekerja tidak teratur, dan kualitas rumah yang tidak sesuai dengan spesifikasi pada akad.

Kerugian yang disebabkan oleh pemborong terhadap pembangunan rumah yang dialami oleh masyarakat desa atula berdasarkan hasil observasi adalah kondisi dinding rumah yang mengalami keretakan, air yang menembus dari atap pada saat hujan hingga lapisan dinding terkelupas, bentuk bangunan tidak sesuai.



Pada mulanya pelaksanaan perjanjian antara konsumen dan pemborong di desa Atula, kecamatan Ladongi berlangsung baik namun pada kenyataannya tidak sedikit konsumen yang harus menanggung risiko diakibatkan oleh kelalaian tukang karena ketidaksesuaian permintaan konsumen pada saat perjanjian dengan kenyataannya seperti ketidaktepatan waktu penyelesaian rumah seperti yang dijanjikan atau dapat dikatakan bahwa telah terjadi wanprestasi.

Berdasarkan pasal 1243 KUHPerdara yang dimaksud dengan wanprestasi ialah apabila seseorang yang menyerahkan sesuatu, melakukan sesuatu, dan tidak melakukan sesuatu, sebaliknya dianggap wanprestasi jika seseorang:

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya.
- b. Melaksanaka apa yang dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan.
- c. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat.

Oleh karena itu pemborong dapat dinyatakan lalai berdasarkan pasal 1243 KUHPerdara yang berbunyi “ penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan ini, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan”.

Berdasarkan latar belakang yang diuraikan di atas dan permasalahan yang terjadi penulis telah mengkaji lebih lanjut berkenaan dengan judul “Analisis Tanggung Jawab Pemborong Terhadap Pembangunan Rumah di desa Atula, kecamatan Ladongi, kabupaten Kolaka Timur Perspektif Hukum Ekonomi Syariah”

## **1.2 Batasan Masalah**

Mengingat atas keterbatasan kemampuan dan pengetahuan penulis maka dalam penelitian ini penulis membuat batasan permasalahan, dengan harapan hendak diteliti dapat sesuai pada target yang akan dicapai dengan demikian penelitian ini ditentukan fokusnya yaitu terhadap “Analisis Tanggung Jawab Pemborong Terhadap Pembangunan Rumah Di Desa Atula, Kecamatan Ladongi, Kabupaten Kolaka Timur Perspektif Hukum Ekonomi Syariah”.

## **1.3 Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian di atas, pokok permasalahan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- 1.3.1 Bagaimana bentuk tanggung jawab pihak pemborong terhadap pembuatan rumah secara borongan di Desa Atula, Kecamatan Ladongi, Kabupaten Kolaka Timur?
- 1.3.2 Bagaimana perspektif hukum ekonomi syariah terhadap bentuk tanggung jawab pihak pemborong?

## **1.4 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah tersebut di atas, maka yang menjadi tujuan dari penelitian adalah sebagai berikut:

- 1.4.1 Untuk mengetahui bentuk tanggung jawab pihak pemborong terhadap pembuatan rumah secara borongan di desa Atula, kecamatan Ladongi, kabupaten Kolaka Timur.
- 1.4.2 Untuk mengetahui dan menganalisis perspektif hukum ekonomi syariah terkait bentuk tanggung jawab pihak pemborong.



## **1.5 Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

### **1.5.1 Manfaat Teoritis**

Agar dapat memberikan pemahaman yang baru dan sebagai bahan rujukan oleh peneliti maupun pembaca yang ingin melakukan penelitian serupa sehingga dapat memberikan wadah sebagai bahan referensi dan menambah ilmu pengetahuan terkait “Tanggung jawab pemborong terhadap pembuatan rumah secara borongan”.

### **1.5.2 Manfaat Praktis**

Untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh Gelar Sarjana dalam Program Studi Hukum Ekonomi Syariah. Selain itu dengan penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan masukan bagi pihak pemborong untuk memberikan pelayanan yang baik dan lebih memperhatikan kepuasan konsumen dalam memenuhi perjanjian yang telah disepakati.

## **1.6 Definisi Operasional**

Untuk menghindari perspektif penelitian sebelumnya, maka dari itu pada penelitian ini penulis akan menjelaskan apa yang menjadi pokok pembahasan yang akan dibahas, melalui variable-variabel secara operasional.

### **1.6.1 Tanggung Jawab**

Menurut kamus besar bahasa Indonesia (KBBI), bahwa pengertian dari tanggung jawab adalah keadaan untuk wajib menanggung segala sesuatunya. Baik ditempat kerja tanggung jawab mengacuh pada sejauh

mana menjalankan peran dan tugas untuk berkontribusi pada keberhasilan perusahaan.

Tanggung Jawab juga dapat diartikan sebagai bentuk kesadaran atas tingkah laku atau perbuatan yang telah dilakukan baik secara sengaja maupun tidak disengaja sebagai perwujudan kesadaran akan kewajiban karena telah melakukan kesalahan. Tanggung jawab yang dimaksudkan adalah bentuk tanggung jawab pihak pemborong terhadap pembuatan rumah secara borongan.

#### 1.6.2 Hukum Ekonomi Syariah

Manan (2012), menjelaskan Hukum Ekonomi Syariah merupakan suatu ilmu yang membahas atau mempelajari aktivitas atau perilaku manusia secara aktual dan empirikal baik dalam produksi, distribusi, maupun konsumsi yang berdasarkan syariat islam bersumber dari al-qur'an dan as-sunnah serta ijma para ulama yang bertujuan untuk mencapai kebahagiaan umat manusia dunia dan akhirat.

Hukum Ekonomi Syariah digunakan untuk mengetahui perspektif Hukum Ekonomi Syariah terhadap tanggung jawab pemborong dalam pembangunan rumah secara borongan.

#### 1.6.3 Pengertian Pemborong

Menurut masyarakat di Desa Atula untuk membangun rumah biasanya disebut Pemborong. Pemborong yang dimaksud dalam hal ini dikelola secara individu dan tidak memiliki badan hukum karena tidak bekerja dibawah perusahaan dan dipimpin langsung oleh kepala tukang dengan memperkerjakan tukang dan kuli yang lain secara berkelompok untuk

melakukan pekerjaan bangunan seperti rumah /ruko yang bersifat pribadi. Sedangkan kontraktor memiliki badan hukum dan bekerja dibawah perusahaan dengan melakukan pekerjaan besar seperti pembangunan gedung bertingkat, pembuatan jalan raya, pembangunan rumah sejahtera, dan berjumlah besar.

