

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Penelitian Relevan

Untuk menghindari penelitian terhadap objek yang sama atau pengulangan terhadap suatu penelitian yang sama, serta menghindari anggapan plagiasi terhadap karya tertentu, maka peneliti perlu melakukan review terhadap skripsi-skripsi terdahulu yang mempunyai judul hampir sama dengan penulis teliti.

Adapun beberapa peneliti terdahulu yang hampir sama dengan penelitian ini sebagai berikut:

1. penelitian yang dilakukan oleh Abizar Fatmana .W yang berjudul “Analisis system pekerjaan pemborongan pembangunan rumah real estate pada PT. Darussalam Sejahtera Property menurut akan *Ijarah Bi Al-‘Amal*” pada tahun 2016. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan deskriptif . Hasil dari penelitian ini yaitu pihak developer harus memastikan bahwa kemampuan pemborong melakukan pekerjaannya sesuai dengan spesifikasi yang telah disepakati, dan tukang mampu mewujudkan rumah real asteti sesuai dengan gambar yang dibuat, kualitas bangunan dan nilai estetika sangat penting agar rumah cepat terjual.

Persamaan penelitian terdahulu dengan penelitian ini yaitu sama-sama membahas tentang Analisis sistem pekerja pemborong bangunan. Sedangkan perbedaannya yaitu penelitian

terdahulu objek penelitiannya hanya satu yaitu pembangunan rumah real estate pada PT. Darussalam Seujahtera sedangkan pada penelitian ini objeknya pada pengupahan pembangunan rumah bantuan pemerintah.

2. Penelitian yang di lakukan oleh Tuti Indah Sari yang berjudul “Tinjauan yuridis terhadap perjanjian pemborongan bangunan gedung badan pengelolaan pajak dan retrebusi dengan PT. Betesda Mandiri di Provinsi Sumatra Utara” pada tahun 2019. Penelitian ini termaksud jenis penelitian lapangan dengan pendekatan kualitatif deskriptif. Hasil dari penelitian ini yaitu dimana pihak pemberi borongan pekerjaan adalah dari pihak swasta, selain proses timbulnya perjanjian ini lebih sederhana yaitu bisa dengan pemelihan kontraktor secara tender negoisasi maupun dengan pemilihan kontraktor secara tender terbatas. Perjanjian kerja borongan terjadi telah adanya kesepakatan yang telah di ambil oleh para pihak tersebut. Selama proses pembangunan tidak ada hambatan-hambatan yang terjadi selama pembangunan, semua sesuai dengan yang di rencanakan selama perjanjian berjalan.

Persamaan penelitian terdahulu dengan penelitian ini yaitu sama-sama membahas tentang pemborong bangunan. perbedaan penelitian terdahulu dan penelitian ini yaitu pada obyek yang di teliti yaitu gedung badan pengelolaan pajak dan retrebusi dengan PT. Batesda Mandiri, sedangkan obyek penelitian ini yaitu para

- pekerja pemborong bangunan di kecamatan palangga selatan Kabupaten Konawe Selatan.
3. Penelitian yang di lakukan oleh Masjudin Ashari yang berjudul “Analisis perencanaan pembangunan Daerah di Kabupaten Lombok Utara (studi kasus perencanaan partisipatif Tahun 2009-2013)” pada tahun 2015. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif. Hasil dari penelitian ini adalah Anggaran Pendapatan Dan Belanja Daerah (APBD) merupakan salah satu indikator keberhasilan pembangunan suatu daerah sebab APBD menggambarkan prioritas dan arah kebijakan pemerintah dalam satu tahun anggaran yang bertujuan untuk menyejahterakan masyarakat. Untuk itu, kepentingan rakyat harus menjadi prioritas utama dalam penganggarannya sesuai kondisi problematika daerahnya.

Persamaan dari penelitian ini dengan penelitian terdahulu yaitu sama-sama membahas Analisis pembanguanan. Sedangkan perbedaan penelitian terdahulu yaitu objek penelitiannya studi kasus perencanaan partisipatif , sedangkan penelitian ini objeknya yaitu objeknya pada pengupahan pembanguan rumah bantuan pemerintah.
 4. Penelitian yang dilakukan oleh Sitti afrah afifah yang berjudul “Analisis mengenai perjanjian pemborongan pekerjaan antara Biro perlengkapan dan pengelolaan aset Setdaprovsu dengan PT. Hari jadi sukses (Studi pada biro umum dan perlengkapan setdaprovsu)” pada Tahun 2018. Penelitian ini menggunakan

metode kualitatif dan pendekatan deskriptif yaitu proses pelaksanaan perjanjian pemborongn pekerjaan telah sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku dimulai dengan tahap perencanaan terdahulu, lalu di lakukan proses pelelangan umum dengan metode melalui LPSE (Layanan pengadaan secara elektronik).

Persamaan dari penelitian ini dengan penelitian terdahulu yaitu sama-sama membahas tentang analisis pemborongan. Sedangkan perbedaan penelitian terdahulu yaitu objek penelitiannya mengenai perjanjian pemborongan pekerjaan antara biro, sedangkan penelitian ini objeknya yaitu pada pengupahan pembanguan rumah bantuan pemerintah.

5. Penelitian yang dilakukan oleh Sarimah yang berjudul “Pelaksanaan Pembangunan Dalam Program Bantuan Rumah Tidak Layak Huni (RTLH) Kelurahan Karas Kecamatan Galang Kota Batam” Pada Tahun 2014. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif. Hasil penelitiannya yaitu bahwa pelaksanaan pembangunan rumah tidak layak huni (RTLH) di Kelurahan Karas Tahun 2014 sudah di upayakan secara optimal oleh penerima bantuan namun dari proses pelaksanaan pembangunan rumah dengan adanya masalah yang timbul.

Persamaan penelitian terdahulu dengan penelitian ini yaitu sama-sama membahas tentangn bantuan rumah. Perbedaan penelitian terdahulu dengan penelitian ini yaitu pada obyek yang diteliti yaitu pelaksanaan pembangunan program bantuan rumah

tidak layak huni (RTLH), sedangkan obyek penelitian ini yaitu para pekerja pemborong bangunan pada proyek pengupahanpembangunan rumah bantuan pemerintah.

2.2 Kajian teori

2.2.1 Rumah Bantuan Pemerintah atau Rumah Tidak Layak Huni (RTLH)

Program RTLH (rumah tidak layak huni) merupakan salah satu program yang di buat pemerintah untuk mencapai kesejahteraan mesyarakat dengan merehabilitasi atau memperbaiki rumah masyarakat yang berstatus tidak layak huni. Rumah tidak layak huni adalah suatu hunian atau tempat tinggal yang tidak layak huni karna tidak memenuhi persyaratan untuk hunian baik secara teknis maupun non teknis. Rumah tidak layak huni ini dapat dikatakan sebagai pengejawatantahan dari kemiskinan, karena pada umumnya rumah tidak layak huni ini erat kaitannya dengan pemukiman kumuh karena pada dasarnya di daerah inilah kita dapat melihat masyarakat miskin tinggal dan banyak kita jumpai.

Permensos Nomor 20 Tahun 2017 tentang Rehabilitasi rumah tidak layak huni dan Sarana Prasarana lingkungan. Program bantuan rumah tidak layak huni perlu mendapatkan perhatian khusus demi terciptanya kehidupan yang sejahtera.

Landasan hukum program RTLH Undang-undang Nomor 01 Tahun 2011 tentang perumahan dan Kawasan pemukiman

menyebutkan bahwa rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi tempat tinggal yang layak huni. Sarana pembinaan keluarga, cerminat harkat dan martabat penghuninya serta aset bagi pemiliknya. Selain itu definisi program juga termuat dalam Undang-undang RI Nomor 25 Tahun 2004 Tentang Sistem perencanaan pembangunan nasional menyatakan bahwa program adalah instrumen kebijakan yang berisi suatu atau lebih kegiatan yang di laksanakan oleh instansi pemerintah/lembaga untuk mencapai sasaran atau tujuan serta memperoleh alokasi anggaran atau kegiatan masyarakat yang di koordinasikan oleh instansi masyarakat. Dan sumber dana bantuan dari dana bantuan stimulan rumah swadyan (BSRS).

Program Bansos-RTLH ini juga bertujuan untuk mengatasi sebagian masalah kemiskinan, tersediannya rumah yang layak huni, adanya kenyamanan tempat tinggal, meningkatkan kemampuan keluarga dalam melaksanakan peran dan fungsi keluarga untuk memberikan perlindungan, bimbingan dan pendidikan, meningkatnya kualitas kesehatan lingkungan permukiman dan meningkatnya harkat dan martabat.

2.2.2 Sistem Pekerja Pemborong

Pemborongan pembangunan adalah menangani suatu pekerjaan atau proyek perumahan dengan menyediakan tenaga pekerja dalam jumlah yang banyak. Pemborongan atau

Perencana konstruksi adalah penyedia jasa orang perseorangan atau badan usaha yang dinyatakan ahli di bidang perencanaan jasa konstruksi. Perencana konstruksi itu mampu mewujudkan suatu hasil perencanaan menjadi bentuk bangunan atau bentuk fisik lain. Dari defenisi ini maka perencana konstruksi dapat digolongkan menjadi dua macam, yaitu :

- a. Perseorangan, dan
- b. Badan usaha

Badan usaha dapat berbadan hukum dan non badan hukum. Objek dalam kontrak perencanaan jasa konstruksi adalah memberikan layanan perencanaan jasa konstruksi yang meliputi bidang pekerjaan arsitektural, sipil, mekanikal, elektrikal, dan atau tata lingkungan (Pasal 4 ayat (1) PP Nomor 28 Tahun 2000 tentang Usaha dan Peran Serta Jasa Konstruksi). Ruang lingkup pekerjaannya, meliputi:

- a. Surve
- b. Perencanaan umum, studi makro, dan studi mikro
- c. Studi kelayakan proyek, industry, dan produksi
- d. Perencanaan teknik, operasi, dan pemeliharaan.

Perencana Konstruksi atau penyedia jasa memiliki kewajiban kontraktual untuk :

1. Melaksanakan pekerjaan konstruksi sesuai dengan gambar dan spesifikasi yang diperoleh, menyediakan barang, material, dan dokumen kontraktor yang dibutuhkan, serta

menyelesaikan proyek sesuai dengan waktu yang telah disepakati bersama (kewajiban umum).

2. Memenuhi setiap keberterimaan mutu pekerjaan, pengadaan barang dan material serta tenaga kerja.
3. Bertanggung jawab terhadap stabilitas dan keselamatan pelaksanaan pekerjaan.
4. Menyerahkan detail dan metode pekerjaan apabila diminta oleh pemilik proyek atau konsultan pengawas.
5. Menyerahkan jaminan pelaksanaan pekerjaan dan jaminan lainnya sesuaidengan yang tertuang di dalam kontrak.

Sedangkan kewajiban tersirat yang dimiliki kontraktor adalah menyelesaikan pekerjaan dalam waktu yang masuk akal (*reasonable*), melaksanakan pekerjaan dengan rajin dan dengan kecakapan yang layak, menggunakan material dengan kualitas yang sesuai dan berfungsi sesuai dengan peruntukannya, memberikan peringatan dini atas kemungkinan perubahan lingkup pekerjaan maupun *forcemajeure*, serta memberikan informasi atas desain yang keliru. (Masjudin Ashari, 2015:56)

Berkaitan dengan kewajiban kontraktor terhadap aspek keselamatan, maka kontraktor harus :

- a) Memenuhi semua peraturan keselamatan pekerjaan yang berlaku,

- b) Menjaga keselamatan semua orang yang bekerja di lapangan,
- c) Mengamankan lapangan dan pekerjaan (termasuk hasil pekerjaan) agar orang terhindar dari bahaya,
- d) Mengawasi lapangan dan pekerjaan (termasuk hasil pekerjaan) sampai serah terima lapangan dilakukan,
- e) Melakukan pekerjaan sementara yang diperlukan untuk menjaga keselamatan umum. (Masjudin Ashari, 2015:58)

2.2.3 Penerapan Pengupahan

Upah adalah harga yang dibayarkan kepada pekerja atas jasanya dalam produksi kekayaan seperti faktor produksi lainnya, tenaga kerja diberikan imbalan atas jasanya. Dengan kata lain, upah adalah harga dari tenaga yang dibayar atas jasanya dalam produksi. Upah didefinisikan dengan sejumlah yang dibayar oleh orang yang memberi pekerjaan kepada seorang pekerja atas jasanya sesuai perjanjian. (Afzalur Rahman, 1995:361)

Upah tertentu dalam pemborongan ini tidak hanya dimaksudkan semata-mata hanya upah yang telah ditentukan lebih dulu. Tidak itu saja maksudnya. Tapi harus diartikan lebih luas daripada itu yaitu : meliputi upah yang dapat ditentukan dikemudian. Prestasi upah yang diterima pemborong dalam pemborongan kerja, tergantung pada objek kerja yang diborongnya. Bisa-bisa si pemborong hanya

menyediakan bahan-bahan atau barang-barang borongan. (Afzalur Rahman, 1995:363)

2.2.3.1 Sistem Pembayaran Upah

Sistem pembayaran ini sangat penting dalam soal upah mengupah karena dengan sistem ini akan memperjelas kedua belah pihak mengenai waktu upah itu diberikan. Beberapa cara mengenai sistem pembayaran upah, diantaranya:

1. Sistem pembayaran upah dalam waktu tertentu, yaitu sistem pembayaran upah menurut jangka waktu yang telah diperjanjikan sebelumnya. Misalnya, upah jam-jaman, per-minggu dan per-bulan.
2. Sistem pembayaran upah borongan, yaitu sistem pemberian upah yang didasarkan atas perhitungan imbalan untuk suatu pekerjaan tertentu secara menyeluruh.
3. Sistem pembayaran upah permufakatan, yaitu sistem pembayaran upah yang pembayarnya diberikan sekelompok buruh atau pekerja yang selanjutnya akan dibagikan antara mereka sendiri.
4. Sistem upah bagi laba atau partisipasi, yaitu sistem pembayaran upah yang memberikan buruh atau karyawan bagian dari laba yang diperoleh

majikan atau perusahaan disamping upah utamanya yang sebaiknya diterima.

5. Sistem upah indeks, yaitu sistem pembayaran upah yang besarnya disalurkan pada indeks biaya hidup rata-rata dari buruh atau pegawai yang bersangkutan, yang tentunya juga didasarkan pada biaya hidup. (Murni Ngurawan, Hlm 6)

Rasulullah SAW memberikan contoh yang harus dijalankan kaum muslimin setelahnya, yakni penentuan upah para pekerja sebelum mereka mulai menjalankan pekerjaannya. Rasulullah SAW bersabda:

عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عُمَرَ قَالَ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْقُهُ. (رواه ابن ماجه والطبراني)

Terjemahnya: "dari Abdillah bin Umar ia berkata: berkata Rasulullah SAW: berikan kepada seorang pekerja upahnya sebelum keringatnya kering." (H.R. Ibnu Majah, shahih).

Dalam pengertian teori ekonomi, upah yaitu pembayaran yang diperoleh berbentuk jasa yang disediakan dan diberikan oleh tenaga kerja kepada pengusaha (Sadono Sukirno, 2002:353).

Upah dalam arti sempit khusus dipakai untuk tenaga kerja yang bekerja pada orang lain dalam

hubungan kerja sebagai karyawan buruh (T.Gilarso, 2003:211).

Sedangkan Dewan Peneliti Pengupah Nasional mendefinisikan, upah sebagai suatu penerimaan imbalan dari pemberi kerja kepada penerima kerja untuk suatu pekerjaan/jasa yang telah dan akan dilakukan serta berfungsi sebagai jaminan kelangsungan kehidupan yang layak bagi kemausiaan dan produksi. Upah dinyatakan atau dinilai dalam bentuk uang yang telah ditetapkan menurut suatu persetujuan, undang-undang, dan peraturan serta dibayarkan atas dasar suatu perjanjian kerja antara pemberi kerja dan penerima kerja. (Murni Ngurawan, Hlm7)

Pada dasarnya orang yang bekerja pasti akan mendapatkan imbalan dari apa yang dikerjakan dan masing-masing tidak akan merugi. Sehingga tercipta keadilan diantara majikan dan pekerja. Seperti dalam QS. Al-Jaatsiyah (45):22, Allah SWT berfirman :

وَخَلَقَ اللَّهُ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضَ بِالْحَقِّ وَلِتُجْزَىٰ كُلُّ نَفْسٍ بِمَا كَسَبَتْ وَهُمْ لَا يُظْلَمُونَ (٢٢ : الْجَاثِيَةِ)

Terjemahnya: Dan Allah menciptakan langit dan bumi dengan tujuan yang benar dan agar setiap jiwa diberi balasan sesuai dengan apa yang dikerjakannya, dan mereka tidak akan dirugikan.”

2.2.4 Penerapan Akad *Ijarah* Pembangunan

Istilah akad berasal dari bahasa Arab, yaitu al-aqdu yang berarti perjanjian yang tercatat atau kontrak. Sayyid Sabiq dalam kitabnya fikih sunah memberikan arti bahwa akad adalah suatu ikatan dan kesepakatan. Adapun sumber lain ada yang mengartikan bahwa akad sebagai pertalian ijab dan kabul sesuai dengan kehendak syariat yang berpengaruh pada suatu objek perikatan.

Ada beberapa pengertian akad secara etimologis, yaitu: 1) mengikat dan mengumpulkan dalam dua ujung tali kemudian mengikat salah satunya dengan jala lain sehingga sambung untuk menjadi suatu benda. 2) sambungan yang memegang kedua ujung itu dan mengikat. 3) janji sebagaimana disinggung dalam Al Qur'an surat Ali Imran ayat: 76 yang artinya: "bukan demikian, sebenarnya siapa saja yang menepati janji yang telah dibuatnya dan bertakwa maka sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang bertakwa. (Abizar Fatmana, W 2016)

Akad adalah perjanjian tertulis yang memuat ijab (penawaran), sedangkan *ijarah* adalah pemindahan hak guna suatu barang dengan pembayaran biaya sewa tanpa diikuti pemindahan kepemilikan atas barang tersebut. Akad *ijarah* berfokus kepada manfaat barang dan tidak boleh dilakukan atas suatu benda. Akad *ijarah* adalah jenis akad lazim, suatu akad yang mana salah satu pihak yang berakad tidak mempunyai hak fasakh, karena ia merupakan akad pertukaran, kecuali jika di

dapati hal yang mewajibkan fasakh. Ijarah tidak menjadi fasakh dengan meninggalnya salah satu pihak yang berakad, pewaris memegang peranan warisan, apakah sebagai pihak muajjir atau musta'jir. Dan tidak menjadi fasakh dengan dijualnya barang (ain) yang disewakan untuk pihak penyewa atau lainnya, dan pembeli menerimanya jika ia bukan sebagai penyewa sesudah berakhirnya masa ijarah. (Abizar Fatmana,W 2016)

Ijarah menjadi fasakh (batal) dengan hal adalah terjadi aib pada barang sewaan yang kejadiannya ditanganpenyewa atau aib lama padanya, rusaknya barang yang disewakan, seperti rumah dan binatang yang menjadi ain, terpenuhinya manfaat yang diakadkan, atau selesainya pekerjaan, atau berakhirnya masa, kecuali jika terdapat halangan syar'i yang mencegah fasakh. Seperti jika masa ijarah tanah pertanian berakhir sebelum tanaman dipanen, maka ia tetap berada ditangan penyewa sampai masa ketam berakhir. Wafatnya salah seorang yang berakad, karena akad ijarah tidak dapat diwariskan. Menurut Hanafiyah. Sedangkan Jumhur Fuqaha berpendapat bahwa akad ijarah tidak batal karena wafatnya salah satu pihak yang berakad karena manfaat bisa diwariskan dan akad ijarah sama dengan jual beli. Fuqaha Hanafiyah berpendapat bahwa boleh memfasakhkan ijarah, karena ada halangan syar'i sekalipun dari salah satu pihak. Seperti seseorang yang menyewa toko untuk berdagang, kemudian hartanya terbakar, atau dicuri atau dirampas atau bangkrut,

maka ia berhak memfasakhkan ijarahnya. (Abizar Fatmana,W ,2016)

Dalam tinjauan ekonomi islam Ijarah memiliki 4 (rukun) yaitu:

- a. aqid(orang yang berakad),
- b. shigat akad (ijab qabul),
- c. ujah (upah) dan
- d. manfaat baik antara pihak yang menyewakan dan pihak penyewah.

Dalam referensi lain disebutkan bahwa aqid terdiri dari 2 pihak, yang disebut mu^ʿjir dan musta^ʿjir, serta rukun yang keempat adalah barang yang disewakan. Mu^ʿjirdan musta^ʿjir. Mu^ʿjir merupakan orang yang menerima upah dan yang menyewakan, sedangkan musta^ʿji merupakan orang yang menerima upah untuk melakukan sesuatu dan yang menyewa sesuatu. Shigat, ijab kabul merupakan akad yang dilakukan antara mu^ʿjirdan musta^ʿjir. Ujah (upah), merupakan upah disyaratkan diketahui jumlahnya oleh kedua belah pihak, baik dalam sewa-menyewa maupun dalam upah-mengupah. Objek Ijarah, yaitu barang yang disewakan atau sesuatu yang dikerjakan dalam upah-mengupah. (Abizar Fatmana,W .2016)

Ada 5 syarat bagi obyek akad (al-ma^ʿqud alaih), yaitu:

- a. obyek akad harus ada ketika terjadi peristiwa akad,
- b. obyek akad harus sesuai dengan syariat (masyru^ʿ),

- c. obyek akad harus dapat diserahkan pada saat akad,
- d. obyek akad harus maklum dan dapat diketahui oleh Al-Aqid, dan
- e. obyek akad harus suci tidak najis atau mutanajjis.

Pemilik rumah mendapatkan manfaat dari pihak pemborong atau tukang bangunan menyelesaikan bangunan. Kemanfaatan yang dimaksud mubah dan tidak diharamkan adalah kemanfaatan yang tidak ada larangan dalam syara". Kemanfaatan itu tidak sah apabila menyewakan tenaga (orang) dalam hal kemaksiatan, karena maksiat wajib ditinggalkan. Hal ini sebagaimana dijelaskan dalam firman Allah Swt dalam surat Al-Maidah ayat 90.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِنَّمَا الْخَمْرُ وَالْمَيْسِرُ وَالْأَنْصَابُ وَالْأَزْلَامُ رِجْسٌ مِّنْ عَمَلِ
الشَّيْطَانِ فَاجْتَنِبُوهُ لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ

Terjemahnya: "wahai orang-orang yang beriman, sesungguhnya (meminum) khamar, berjudi, (berkurban untuk) berhala, mengundi nasib dengan panah, adalah rijsun termasuk perbuatan setan. Maka jauhilah perbuatan-perbuatan itu agar kamu mendapat keberuntungan".

Akad (Perjanjian) pemborongan bangunan dapat dilaksanakan secara tertutup, yaitu antar pemberi tugas dan kontraktor atau terbuka yaitu melalui pelelangan umum atau tender. Lain halnya dengan pemborongan bangunan milik

pemerintah dimana harus diadakan pelelangan. Kontrak kerja bangunan dapat dibedakan dalam 2 jenis yaitu:

1. Kontraktor hanya melakukan pekerjaan saja, sedangkan bahan-bahannya disediakan oleh pemberi tugas.
2. Kontraktor melakukan pekerjaan dan juga menyediakan bahan-bahan bangunan.

Dalam hal kontraktor hanya melakukan pekerjaan saja, jika barangnya musnah sebelum pekerjaan diserahkan, maka ia bertanggung jawab dan tidak dapat menuntut harga yang diperjanjikan kecuali musnahnya barang itu karena suatu cacat yang terdapat di dalam bahan yang disediakan oleh pemberi tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1606 dan 1607 KUH Perdata. Sebagai bentuk perjanjian tertentu, maka perjanjian pemborongan tidak terlepas dari ketentuan-ketentuan umum perjanjian yang diatur dalam title I sampai dengan IV KUH Perdata. Sebagai dasar perjanjian pemborongan bangunan KUH Perdata mengatur dalam Pasal 1601 butir (b) yang berbunyi : “Pemborong pekerjaan adalah perjanjian, dengan mana pihak yang satu, sipemborong, mengikatkan diri untuk menyelenggarakan suatu pekerjaan bagi pihak lain, pihak yang memborongkan, dengan menerima suatu harga yang ditentukan. . (Siti Arfah Afifah, 2018)

Pasal 1601 butir (b) mengartikan pihak pemborong mengikatkan diri kepada pihak pemberi borongan untuk

“menyelesaikan” suatu borongan “tertentu” dan sebagai imbalan atas penyelesaian tersebut, pihak pemborong mendapat prestasi harga tertentu sebagai upah.

Dalam hal pemborong hanya melakukan pekerjaan saja, jika barangnya musnah sebelum pekerjaan diserahkan, maka ia bertanggung jawab dan tidak dapat menuntut harga yang diperjanjikan kecuali musnahnya barang itu karena suatu cacat yang terdapat di dalam bahan yang disediakan oleh pemberi borongan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1606 dan 1607 KUH Perdata. (Siti Arfah Afifah, 2018:24-30)

Menurut Subekti, Undang – Undang Membagi perjanjian untuk melakukan pekerjaan dalam tiga macam yaitu :

a. Perjanjian untuk melakukan jasa-jasa tertentu:

Adalah perjanjian dimana satu pihak menghendaki dari pihak lainnya dilakukan suatu pekerjaan untuk mencapai tujuan, untuk mana ia bersedia membayar upah, sedangkan apa yang akan dilakukan untuk mencapai tujuan tersebut sama sekali tergantung pada pihak lainnya.

b. Perjanjian kerja / perburuhan

Adalah perjanjian dimana pihak yang satu, si buruh mengikatkan dirinya untuk dibawah perintah pihak yang lainnya yaitu si majikan, untuk suatu waktu tertentu, melakukan pekerjaan dengan menerima upah.

c. Perjanjian pemborongan pekerjaan

Adalah perjanjian dimana pihak yang satu, si pemborong mengikatkan diri untuk menyelenggarakan suatu pekerjaan bagi pihak yang memborongkan dengan menerima suatu harga yang ditentukan.

2.2.4.1 Unsur-unsur dalam Akad (perjanjian)

Sedangkan unsur-unsur dalam akad (perjanjian) adalah sebagai berikut

- a. Ada beberapa Para pihak
- b. Ada persetujuan antara para pihak
- c. Adanya tujuan yang hendak dicapai
- d. Adanya prestasi yang akan dilaksanakan
- e. Adanya bentuk tertentu lisan atau tulisan
- f. Adanya syarat-syarat tertentu sebagai isi perjanjian

2.2.4.2 Syarat sahnya akad (perjanjian)

Untuk pembuatan perjanjian ini ada syarat-syarat sah dari perjanjian.

Dengan terpenuhinya syarat-syarat ini maka suatu perjanjian berlaku sah. Syarat ini terdapat dalam Pasal 1320 KUH Perdata sebagai berikut :

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri
Persetujuan kehendak yang diberikan sifatnya harus bebas dan murni artinya betul-

betul atas kemauan sendiri tidak ada paksaan dari pihak manapun dalam persetujuan dan tidak ada kekhilafan dan penipuan.

2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian

Pasal 1329 KUH Perdata menyebutkan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat suatu perikatan, jika oleh undang-undang tidak dikatakan tidak cakap. Mengenai orang yang dianggap tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1330 KUH Perdata, yaitu:

- a. Orang-orang yang belum dewasa
- b. Mereka yang ditaruh di bawah pengampunan
- c. Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

3. Suatu hal tertentu

Untuk mengetahui apa yang dimaksud dengan “hal tertentu” (cembepaald onderwer), perlu kita lihat ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1333 KUH Perdata, yang mengatakan bahwa : “ Suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit

ditentukan jenisnya ”. Maksudnya adalah bahwa objek perjanjian harus”tertentu sekalipun masing-masing objek tidak harus ”secara individual” tertentu. (Siti Afrah Afifah,2018:27-32)

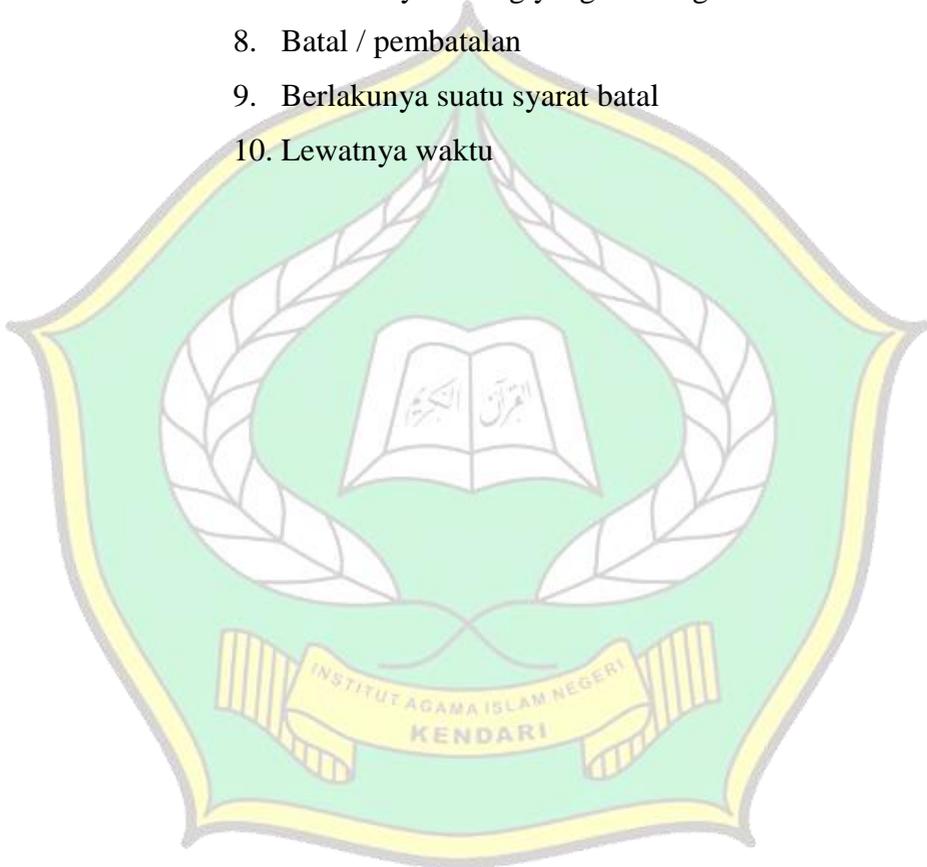
Objek perjanjian itu sendiri adalah isi dari prestasi yang menjadi pokok perjanjian yang bersangkutan.Sedang prestasi itu sendiri adalah suatu perilaku (handeling)tertentu yang dapat berupa memberi sesuatu. Melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu. Dari hal tersebut di atas, dapat dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan “suatu hal tertentu” dalam suatu perjanjian adalah objek prestasi perjanjian. Suatu pokok untuk mana diadakan suatu perjanjian. Ditinjau dari kreditur dan debitur, “hal tertentu” tidak lain merupakan isi dari perikatan utama, yaitu prestasi pokok dari pada perikatan utama yang muncul dari perjanjian tersebut.

2.2.4.3 Berakhirnya akad (Perjanjian)

Untuk hapusnya perikatan, diatur dalam KUH Perdata Pasal 1381, yaitu:

1. Pembayaran
2. Penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan

3. Pembaharuan utang
4. Perjumpaan utang atau kompensasi
5. Pencampuran utang
6. Pembebasan utang
7. Musnahnya barang yang terutang
8. Batal / pembatalan
9. Berlakunya suatu syarat batal
10. Lewatnya waktu



2.3 Kerangka Berpikir



Dari gambar di atas menjelaskan bahwa analisis system pekerja pemborong bangunan dalam perspektif ekonomi islam di kecamatan palangga selatan kabupaten konawe selatan (studi kasus pengupahan pembangunan rumah bantuan pemerintah) dengan melihat dan mengamati tenaga kerja, pengupahan pada pekerja, serta akad (perjanjian) yang di gunakan di tinjau dari perpektif ekonomi islam. Langkah terakhir adalah penarikan kesimpulan.