BAB I

PENDAHULUAN

A. Konteks Penelitian

Interaksi antara manusia merupakan hal penting, oleh karenanya manusia termasuk makhluk sosial yang tidak dapat hidup sendiri. Sebagai makhluk sosial manusia memberi dan menerima andil kepada orang lain, serta bermuamalah untuk mencapai kemajuan dalam hidupnya. Islam telah memberikan panduan yang dinamis terhadap semua aspek kehidupan, Islam juga tidak membatasi kehendak seseorang untuk mencari dan memperoleh harta dalam prinsip umum yang berlaku yaitu baik dan halal.² Seperti jasa kurir makanan, desain interior, jasa pembangunan rumah, dan lain sebagainya.

Adapun kebutuhan pokok manusia merupakan hak individu yang sepenuhnya menjadi tanggungjawab masing-masing individu, termasuk kebutuhan tempat tinggal (rumah). Sebagian orang berpendapat belum lengkap kalau belum mempunyai rumah sendiri. Namun fungsi dari rumah bukan hanya sebagai syarat formal untuk berlindung. Tentu setiap manusia mempunyai keinginan agar rumah mereka nyaman, memenuhi syarat kesehatan serta cukup dalam sarana dan prasarana.

Pada dasarnya segala jenis kegiatan ekonomi pasti membutuhkan akad untuk menghindari adanya wanprestasi antara kedua belah pihak, akad digunakan apabila adanya transaksi. Akad (aqad) merupakan salah satu

² Ghazaly Ghufroan Ihsan, Sapiudin Shidiq, *Fiqh Muamalat* (Jakarta: Prenadamedia Group, 2010), 25.

pengikat serta penguat antara pihak yang satu dengan pihak yang lain dalam bermuamalah, sehingga tidak akan mengakibatkan persengketaan antara kedua belah pihak, karena adanya bukti nyata yang dapat diperlihatkan apabila terjadi hal-hal yang tidak diinginkan.

Suatu akad dapat menjadi perbuatan hukum jika ada kata sepakat dari kedua belah pihak. Akad dibedakan menjadi dua macam yaitu, tertulis dan tidak tertulis. Akad tertulis merupakan akad yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tulisan. Sedangkan akad lisan merupakan suatu akad yang dibuat oleh para pihak dalam wujud lisan (cukup kesepakatan para pihak).³

Akad secara lisan ini lebih sering ditemui dalam lingkungan masyarakat sederhana, yang biasanya tanpa disadari namun sudah terjadi kesepakatan. Dikarenakan akad lisan tersebut hanya berdasarkan kata sepakat dan tidak ada bukti tertulis, maka ketika ada salah satu pihak yang melakukan wanprestasi akan sulit untuk dibuktikan. Berbeda dengan akad tertulis yang sering digunakan oleh masyarakat yang lebih modern. Biasanya akad tertulis tersebut berkaitan dengan bisnis yang hubungan hukumnya lebih kompleks dan biasanya menggunakan akta otentik ataupun akta dibawa tangan.

R. subekti menjelaskan bahwa kita diperbolehkan membuat akad yang berupa dan berisi tentang apa saja, dan akad itu akan mengikat mereka yang membuatnya seperti undang-undang. Jadi, dalam akad kita, diperbolehkan membuat undang-undang bagi kita sendiri. Pasal-pasal dalam hukum akad

³ I Ketut Artadi dan I Dewa Nyoman Rai, Asmara Putar. *Impelentasi Ketentuan-Kententuan Hukum Akad kedalam Perancangan Kontrak*, (Denpasar-Bali:Udayana University Press, 2010), 51.

hanya berlaku apabila atau sekedar kita tidak mengadakan aturan-aturan sendiri dalam akad yang kita adakan itu.⁴

Adapun syarat sahnya akad atau akad harus terhindar dari hal-hal berikut ini :

1. Al-jahalah (ketidakjelasan tentang harga, jenis dan spesifikasinya, waktu pembayaran, atau lamanya opsi, dan penanggungan atau tanggung jawab).
2. Al-ikrah (keterpaksaan).
3. Attauqit (pembatasan waktu).
4. Al-Gharar (ada unsur kemudharatan).⁵

Pelaksanaan suatu pekerjaan kemungkinan timbul terjadinya wanprestasi yang dilakukan oleh para pihak dalam akad. Banyak kemungkinan terjadinya wanprestasi yang dialami oleh salah satu pihak dalam akad pemborongan sehingga pihak tersebut tidak memenuhi prestasinya disebabkan suatu keadaan yang tidak dapat diduga sebelumnya (*overmacht*).⁶ Dalam Islam istilah *overmacht* dikenal dengan istilah *al-darurat* dan *ikrah* yang berarti merusak atau memberi mudarat, keadaan sangat merusak atau sangat memaksa, kebutuhan yang amat mendesak dan amat berbahaya apabila tidak terpenuhi.⁷ Keadaan memaksa ini misalnya gangguan yang menggunakan kewajiban pertanggungjawaban hukum.

⁴ R. Subekti, *hukum akad*, (Jakarta : Intermasa, 1987), 14.

⁵ Mardani, *Hukum Perikatan Syariah*, (Jakarta:Sinar Grafika, 2013), 54.

⁶ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Bangunan Akad Pemborongan Bangunan*, (Yogyakarta: Liberti, 1982), 1.

⁷ Andi Hamza, *KUHP dan KUHP*, Cet. Ke-10 (Jakarta: PT Rineka cipta, 2003), 25.

Seperti permasalahan di Desa Kepuh Kecamatan Kertosono Kabupaten Nganjuk yang berkaitan dengan akad dan tanggung jawab kerugian yaitu dalam pembangunan rumah yang menggunakan sistem borongan. Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga. Akad dalam sistem borongan ini berupa akad antara pihak pertama yaitu pemberi tugas atau pemberi borongan bisa individu, swasta, pemerintahan dan pihak kedua yaitu pemborong atau yang diberi tugas atau pihak pelaksana. Dalam hal ini pemberi tugas ialah konsumen dari pemilik rumah, yang pada akhirnya tugas tersebut akan di kerjakan oleh pemborong.⁸

Resiko kerugian yang terjadi akibat tidak sesuai dengan akad yang dilakukan diawal, dikarenakan penyediaan bahan material kurang bahkan sering terlambat yang disebabkan oleh kelalaian tukang. Selain itu jangka waktu yang telah ditentukan tidak sesuai dengan akad awal, yang seharusnya pengerjaan rumah borongan selesai dalam waktu 5 bulan akan tetapi rumah tersebut belum juga selesai dibangun dari waktu yang telah ditetapkan.

Jadi setiap perbuatan yang melanggar hukum harus mengganti kerugian, dengan kata lain setiap orang bertanggungjawab atas kerugian yang disebabkan oleh perbuatan maupun kelalaiannya sendiri.⁹ Menurut nieuwenhuis kerugian merupakan berkurangnya harta kekayaan salah satu pihak yang disebabkan oleh perbuatan pihak lain yang melanggar hukum. Ada dua jenis kerugian, yaitu

⁸ Observasi yang dilakukan di Desa Kepuh Kecamatan Kertosono Kabupaten Nganjuk pada tanggal 10 September 2022.

⁹ Soesilo Dan Pramudji R, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Cet Ke-1* (Surabaya, 2008), 306.

kerugian yang menimpah harta benda seseorang (materil) dan kerugian nyata yang dialami serta kehilangan keuntungan yang diharapkan (immaterial).¹⁰

Dalam pelaksanaan pembuatan rumah borongan di Desa Kepuh Kecamatan Kertosono. Akad antara konsumen dengan pemborong tersebut menggunakan akad secara lisan dan isi akad tersebut tidak memuat mengenai bentuk penyelesaian masalah.¹¹ Dalam wawancara yang dilakukan oleh peneliti kepada pihak pemborong di Desa Kepuh Kecamatan Kertosono, Pak Sugeng berargumen bahwa: “kalau soal akad biasanya tidak perlu surat, saya biasanya cukup sama-sama setuju dengan pihak konsumen. Ketika para konsumen sudah memberikan desain rumah yang mereka inginkan, memberikan tenggat waktu pelaksanaan pembangunan lalu saya juga memberikan harga, setelah itu pasti terjadi negosiasi harga sampai sama-sama cocok. Kalau harga sudah cocok pembangunan bisa langsung saya mulai”.¹² Hal tersebut akan menimbulkan pertanyaan bagaimana tanggung jawab atau pembuktian jika terjadi masalah yang menyebabkan kerugian salah satu pihak, serta siapa yang seharusnya menanggung segala kerugian tersebut.

Walaupun akad berlangsung sangat baik, pada kenyataannya terjadi beberapa perbedaan kepentingan di lapangan yang menyangkut tanggung jawab para pihak. Seperti, *overmacht* atau ketidaksesuaian permintaan konsumen pada saat akad dengan kenyataannya menyangkut batas waktu dan kekurangan bahan

¹⁰ Nieuwenhuis, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan, Terjemahan Djasadin Saragi* (Surabaya Universitas Airlangga, 1985), 57.

¹¹ Wawancara dengan Bapak Sugeng selaku kontraktor pada tanggal 12 September 2023.

¹² Wawancara dengan Bapak Sugeng selaku kontraktor pada tanggal 15 Juni 2024.

dalam penyelesaian kontrak dimana pihak pemborong belum dapat menyelesaikan pekerjaan yang dilaksanakan.

Dikarenakan akad yang dilakukan secara lisan tidak sedikit salah satu pihak yang melakukan wanprestasi atau ingkar janji. Mengingat dalam proses pembuatan rumah tidak terlepas dari masalah ataupun resiko yang dapat menimbulkan kerugian salah satu pihak. Maka hal ini memerlukan upaya penyelesaian secara hukum untuk mengatasinya.

Berdasarkan konteks penelitian, perlu dilakukan penelitian yang bertujuan untuk mengetahui lebih jelas hukum menggunakan sistem borongan rumah bagi masyarakat. Dengan judul penelitian "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Dan Tanggung Jawab Kerugian Dalam Sistem Borongan Pembuatan Rumah.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana Bentuk Akad dalam Praktek Pembuatan Rumah dengan Menggunakan Sistem Borongan di Desa Kepuh Kecamatan Kertosono Kabupaten Nganjuk ?
2. Bagaimana Tinjauan Hukum Islam tentang Akad dan Tanggungjawab Kerugian dalam Sistem Borongan Pembuatan Rumah di Desa Kepuh Kecamatan Kertosono Kabupaten Nganjuk ?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui praktek akad pembuatan rumah dengan menggunakan sistem borongan di Desa Kepuh Kecamatan Kertosono Kabupaten Nganjuk.

2. Untuk mengetahui bagaimana pandangan Hukum Islam terhadap akad dan tanggung jawab kerugian dalam pembuatan rumah dengan menggunakan sistem borongan di Desa Kepuh Kecamatan Kertosono Kabupaten Nganjuk.

D. Kegunaan Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Sebagai bahan referensi untuk peneliti selanjutnya yang melakukan penelitian sejenis, dan mendapat gambaran yang jelas mengenai akad dan tanggung-jawab kerugian dalam system borongan pembuatan rumah ditinjau dari prespektif Hukum Islam.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Peneliti

Penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan dan wawasan untuk peneliti dalam hal akad dan tanggung-jawab kerugian dalam sistem borongan pembuatan rumah ditinjau dari prespektif Hukum Islam.

b. Bagi Masyarakat

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman yang lebih luas untuk bahan pertimbangan dalam melakukan transaksi sehari-hari.

E. Telaah Pustaka

1. Skripsi yang ditulis oleh Mochammad Achsanul Chabibi Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang 2020 yang

berjudul “*Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Dalam Pembuatan Sumur Bor dengan Sistem Borongan Menurut KUH Perdata dan As-Shulh*”.¹³

Hasil penelitian ini menjelaskan bahwasanya kesepakatan dalam pembuatan sumur bor hanya berdasar saling percaya dan kesepakatan terjadi ketika konsumen membayar biaya yang telah disepakati. Penyelesaian wanprestasi yang terjadi dalam pembuatan sumur bor dilakukan dengan cara perdamaian yang diselesaikan secara kekeluargaan antara kedua belah pihak. Persamaan dari penelitian ini dengan penulis yaitu sama-sama membahas tentang pembangunan dengan menggunakan sistem borongan. Sedangkan perbedaan penelitian ini dengan penulis yaitu terkait dengan tinjauannya. Jika di penelitian tersebut ditinjau dari perspektif hukum positif yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sedangkan di penelitian ini ditinjau dari perspektif hukum Islam saja.

2. Skripsi yang ditulis oleh Devi Sintabela Fakultas Syariah, UIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten, 2022 yang berjudul “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Dan Tanggung jawab Kerugian Dalam Pembangunan Infrastruktur Menurut Akad Istishna*”.¹⁴

Hasil penelitian ini menjelaskan bahwasannya konsumen yang ingin menyerahkan borongan pembangunan infrastruktur kepada PT. Pasauran

¹³ Mohammad Achsanul Chabibi, “Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Dalam Pembuatan Sumur Bor dengan Sistem Borongan Menurut KUH Perdata dan As-Shulh”, *Skripsi ini diterbitkan oleh Program Studi Sarjana Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang*, 2020.

¹⁴ Devi Sintabela, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Dan Tanggung jawab Kerugian Dalam Pembangunan Infrastruktur Menurut Akad Istishna”, *Skripsi Fakultas Syariah, UIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten*, 2022.

Sakti Mandiri harus membuat dan menyerahkan Surat Perintah Kerja yang memuat ketentuan-ketentuan akad dan menandatangani Surat Akad Kontrak. Persamaan dari penelitian ini dengan penulis yaitu sama-sama membahas tentang tanggung jawab kerugian. Sedangkan perbedaan penelitian ini dengan penulis yaitu terkait dengan akad yang digunakan, dalam penelitian tersebut menggunakan akad istisnah sedangkan di penelitian ini menggunakan akad ijtihad.

3. Skripsi yang ditulis oleh Siti Aisyah Fakultas Syariah dan Hukum, UIN Sunan Gunung Djati Bandung, 2022 yang berjudul *“Tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap jual beli pakaian dengan sistem borongan di Pasar Tanah Abang”*.¹⁵

Hasil penelitian ini menjelaskan pelaksanaan jual beli pakaian dengan sistem Borongan di toko Erwingallery pasar tanah abang dengan penaksiran kuantitas dan kualitas, tawar menawar, penetapan harga, dan ijab qabul, melakukan pembayaran dengan cara lunas tanpa tangguhan. Jual beli pakaian ini bisa dikategorikan belum sempurna memenuhi syarat dan rukun karena terdapat gharar dalam jual beli tersebut. Persamaan dari penelitian ini dengan penulis yaitu sama-sama membahas tentang sistem borongan. Sedangkan perbedaan penelitian ini dengan penulis yaitu terletak pada tinjauannya dan obyek, dalam penelitian tersebut menggunakan tinjauan hukum ekonomi syariah dan obyeknya jual beli pakaian, sedangkan di

¹⁵ Siti Aisyah., Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Jual Beli Pakaian Dengan Sistem Borongan Di Pasar Tanah Abang, *Skripsi Fakultas Syariah dan Hukum, UIN Sunan Gunung Djati Bandung*, 2022

penelitian ini menggunakan tinjauan hukum islam dan obyeknya tanggung jawab kerugian rumah.

4. Skripsi yang ditulis oleh Mesi Satrianti Fakultas Syari'ah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Raden Fatah Palembang 2018 yang berjudul *“Penyelesaian Kasus Wanprestasi Dalam Kerjasama Borongan Rumah Pada Masyarakat Desa Lubuk Tapang Kecamatan Lintang kabupaten Empat Lawang Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah”*¹⁶

Hasil penelitian ini menjelaskan tentang perjanjian dan upaya penyelesaiannya apabila terjadi wanprestasi ditinjau dari Hukum Ekonomi Syariah. Skripsi tersebut menggunakan akad al-ijarah (sewa-menyewa) yang dilakukan antara pihak pemborong dan konsumen dalam kegiatan pembangunan rumah dengan sistem borongan di Desa Lubuk Tapang Kecamatan Lintang Kanan Kabupaten Empat lawang. Akan tetapi dalam proses pembuatan rumah pihak pemborong melakukan kelalaian yang mengakibatkan pembuatan rumah tersebut tidak selesai sesuai dengan waktu yang telah di sepakati di awal. Skripsi tersebut mempunyai tujuan yaitu untuk mengetahui hambatan apa yang menyebabkan adanya wanprestasi dan upaya penyelesaian dalam pembuatan rumah dengan sistem borongan tersebut. Persamaan dari penelitian ini dengan penulis yaitu sama-sama membahas tentang perjanjian atau akad dalam pembangunan dengan sistem borongan. Sedangkan perbedaan penelitian ini dengan penulis yaitu

¹⁶ Mesi Satrianti. *“ Penyelesaian Kasus Wanprestasi Dalam Kerjasama Borongan Rumah Pada Masyarakat Desa Lubuk Tapang Kecamatan Lintang kabupaten Empat Lawang Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah.* Skripsi ini diterbitkan oleh Program Studi Sarjana Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Raden Fatah Palembang. 2018.

terletak dalam bentuk permasalahannya. Jika dalam penelitian Mesi titik permasalahan ada pada pihak pemborong sedangkan pada penelitian ini titik permasalahan ada pada pihak konsumen yang akan membangun rumah.

5. Skripsi yang ditulis oleh Bunga Kurnia Uli Sinaga Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung 2021 yang berjudul *“Tinjauan Hukum Islam Tentang Borongan Paralel Dalam Pembuatan Rumah”*¹⁷

Hasil penelitian ini menjelaskan kerjasama borongan rumah yang bertempat di Kelurahan Sukawangi, Kecamatan Kaliawi Persada, Kota Bandar Lampung. Dalam pembuatan rumah ini dilakukan secara borongan dimana pemilik rumah menyerahkan masalah pembangunan rumahnya kepada si pemborong rumah yang akan di buat tersebut. Pelaksanaan perjanjian antara konsumen dengan pemborong di Kelurahan Sukawangi sudah berlangsung, walaupun pada kenyataannya terjadi beberapa perbedaan kepentingan di lapangan yang menyangkut tanggungjawab parapihak. Persamaan dari penelitian ini dengan penulis yaitu sama-sama membahas tentang sistem borongan dan wanprestasi berupa ketidaksesuaian hasil dengan perjanjian diawal. Sedangkan perbedaan penelitian ini dengan penulis yaitu di penelitian tersebut yang dirugikan adalah pihak konsumen karena beberapa ruangan yang tidak sesuai dengan desain sedangkan dalam penelitian ini

¹⁷ Bunga Kurnia Uli Sinaga. *“Tinjauan Hukum Islam Tentang Borongan Paralel Dalam Pembuatan Rumah”*. Skripsi yang diterbitkan oleh Program Studi Sarjana Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung. 2021.

yang dirugikan adalah pihak pemborong dikarenakan adanya keterlambatan penyediaan bahan bangunan yang disediakan oleh konsumen.