

## **BAB IV**

### **LAPORAN PENELITIAN**

#### **A. Penyajian Data**

Pada bab ini peneliti akan menguraikan data dan hasil penelitian yang telah dirumuskan dalam Bab I, yaitu tentang gambaran praktik borongan pembangunan rumah di Desa Cahaya Baru, Kecamatan Jejangkit, Kabupaten Barito Kuala. Data hasil penelitian ini didapatkan dari hasil wawancara dan observasi yang dilakukan oleh peneliti dengan para pihak yaitu pihak pemberi borongan (*penyewa/mu'jir*) dan pihak pemborong (*musta'jir*). Berikut penyajian data-data hasil penelitian:

##### 1. Pemberi borongan I

Nama : Bapak Taufik

Umur : 45 tahun

Alamat : Cahaya Baru, Kecamatan Jejangkit

Bapak Taufik merupakan salah satu pihak pemberi borongan yang berada di Desa Cahaya Baru Kecamatan Jejangkit, Bapak Taufik sering memberikan borongan ini kepada pihak pemborong dengan menghubunginya melalui via telpon. Namun, jika telpon tersebut tidak diterima pemborong Bapak Taufik pergi ketempat tinggal pihak pemborong, yang mana Bapak Taufik ingin membicarakan mengenai pembangunan rumah yang ia inginkan dan juga membicarakan mengenai upah yang akan ditetapkan serta waktu yang di butuhkan dalam pembangunan rumah yang ia inginkan tersebut. Bapak Taufik mengatakan bahwa dalam melakukan

pemborongan ini ada sebuah perjanjian yang sudah disepakati antara kedua belah pihak dengan menggunakan asas kepercayaan disebabkan karena rumah Bapak Taufik tidak jauh dari tempat tinggal pihak pemborong tersebut.<sup>1</sup>

Bapak Taufik ini mengatakan bahwa dalam kesepakatan tersebut yang menyediakan bahan serta keperluan pembangunan rumah adalah ia sendiri yang mana sebelumnya telah dibicarakan dengan pihak pemborong apa saja yang diperlukan dalam pembangunan rumah.<sup>2</sup> Untuk pembayaran upah kepada pihak pemborong itu dilakukan secara bertahap tidak langsung lunas. Alasan Bapak Taufik ini lebih memilih pembangunan rumahnya secara borongan agar cepat selesai dan juga aman untuk pihak pemborong karena tempat tinggal mereka tidak jauh.

Adapun persyaratan yang ditambahkan oleh Bapak Taufik dengan pihak pemborong dalam kesepakatan itu sebagai berikut:

- a) Pemborong harus berpengalaman dalam pembangunan rumah, bisa menyelesaikan sesuai terget hingga selesai.
- b) Pemberi borongan (Bapak Taufik) harus memenuhi bahan dan keperluan pembangunan rumah.

Dari pengakuan Bapak Taufik mengatakan bahwa ia melakukan perjanjian dengan asas kepercayaan atau lisan kepada pihak pemborong dan ia sendiri yang menyediakan serta keperluan pembangunan rumah yang akan dibangun oleh pihak pemborong.

---

<sup>1</sup>Bapak Taufik, Pemberi Borongan, Wawancara Pribadi, Cahaya baru, 12 Maret 2021.

<sup>2</sup>*Ibid*,

## 2. Pemberi borongan II

Nama : Bapak Mahali

Umur : 54 tahun

Alamat : Cahaya Baru, Kecamatan Jejangkit

Bapak Mahali ini juga salah satu pihak pemberi borongan yang ada di wilayah desa Cahaya Baru Kecamatan Jejangkit. Bapak Mahali ini mengatakan bahwa ia pernah memberi borongan kepada pihak pemborong dengan secara lisan yang mana Bapak Mahali ini langsung ketempat tinggal pihak pemborong yang tidak jauh dari rumahnya. Bapak Mahali ini juga mengatakan ketika ditempat tinggal pihak pemborong ia membicarakan hal-hal yang berkaitan dengan pembangunan rumah yang dilakukan dengan diborongkan kepadanya pihak pemborong tersebut.<sup>3</sup>

Tidak jauh dari hal yang dibicarakan Bapak Mahali ini juga memberikan alasan mengenai mengapa ia lebih memilih borongan ini karena pihak pemborong bisa menyesuaikan target penyelesaian pembangunan rumah yang sebelum-sebelumnya.

Selain itu, Bapak Mahali juga mengatakan bahwa ia juga membicarakan mengenai siapa yang akan menyediakan bahan dan keperluan pembangunan rumah diantara ia dan pihak pemborong. Bapak Mahali mengakui bahwa ia memilih untuk menyediakan bahan dan keperluan pembangunan rumah tersebut agar bisa memisahkan anggaran biaya bahan dan keperluan dan pembayaran upah yang akan diberikan kepada pihak pemborong tersebut.

---

<sup>3</sup> Bapak Mahali, Pemberi Borongan, Wawancara Pribadi, Cahaya baru, 14 Maret 2021

Bapak Mahali menyatakan bahwa pembayaran upah tersebut dilakukan secara bertahap karena menyesuaikan keadaan keuangan yang ada. Namun jika ia mengalami kendala dalam menyediakan bahan serta keperluan pembangunan rumah dan pembayaran upah yang akan diberikan kepada pihak pemborong maka biasanya ia mengusahakan terlebih dulu untuk bisa memenuhi perjanjian yang telah disepakati, jika tidak dapat memenuhi maka dibicarakan langsung dengan pihak pemborong.

Table 4. 1 Pihak Pemberi Borongan

Pemberi Borongan I	Pemberi Borongan II
1. Menyediakan bahan serta keperluan pembangunan rumah. 2. Pembayaran upah dilakukan secara bertahap sesuai dengan kesepakatan.	1. Menyediakan bahan serta keperluan pembangunan rumah. 2. Pembayaran upah dilakukan secara bertahap sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati. 3. Adanya iktikad baik jika ia mengalami kendala dalam menyediakan bahan serta keperluan pembangunan rumah dan pembayaran upah yang akan diberikan kepada pihak pemborong.

### 3. Pemborong I

Nama : Bapak Wahyu

Umur : 36 Tahun

Alamat : Cahaya Baru, Kecamatan Jejangkit

Bapak Wahyu merupakan salah satu pihak pemborong yang pernah melakukan pembangunan rumah secara borongan. Ia menyatakan bahwa sebelum menerima borongan dari pihak pemberi borongan ia mendapatkan

telpon dari pemberi borongan untuk mengatur waktu pertemuan untuk melakukan sebuah perjanjian secara lisan.<sup>4</sup>

Setelah bertemu langsung maka terjadilah perjanjian antara pihak pemberi borongan dan pihak pemborong yang mana didalam perjanjian tersebut mengenai tentang pembayaran dan yang menyediakan bahan serta keperluan pembangunan rumah yang akan dibangun dengan cara lisan karena pihak pemberi borongan tidak ingin secara tertulis dengan alasan rumah tidak jauh dan mudah untuk dipertanggungjawabkan sehingga ia menyetujui perjanjian tersebut.

Bapak Wahyu juga mengatakan bahwa yang menyediakan bahan serta keperluan pembangunan rumah tersebut adalah pihak pemberi borongan, dan untuk pembayarannya dilakukan secara bertahap. Namun, pada kenyataannya Bapak Wahyu mengalami masalah ketika pelaksanaan pembangunan rumah tersebut. Ia mengatakan bahwa permasalahan yang sering ia alami adalah bahan serta keperluan pembangunan rumah tidak lengkap bahkan sampai tidak ada ditempat kerja sehingga ia harus menunggu terlebih dulu. Begitu juga dengan pembayarannya yang mana seharusnya dibayarkan sesuai dengan kesepakatan namun kenyataannya tidak pada waktunya.<sup>5</sup> Contohnya pembayaran upah yang dilakukan oleh pihak pemberi borongan kepada Bapak Wahyu secara bertahap ialah dalam satu minggu sudah menerima pembayaran upahnya namun ketika di tengah jalan pembayaran upahnya 10-12 (sepuluh sampai dua belas) hari baru menerima pembayaran upahnya dari pihak pemberi borongan. Perubahan

---

<sup>4</sup> Bapak Wahyu, Pihak pemborong, Wawancara Pribadi, Cahaya baru, 18 Maret 2021.

<sup>5</sup> *Ibid*,

pembayaran upah tersebut dilakukan hanya sepihak oleh pihak pemberi borongan.

Permasalahan yang dialami oleh Bapak Wahyu ini mengakibatkan ruginya waktu yang dibutuhkan dalam pembangunan rumah tersebut sehingga bisa mengakibatkan penyelesaian pembangunan rumah tidak sesuai target awal.

Adapun tindakan Bapak Wahyu jika terjadi masalah tersebut, ia mencoba untuk menyelesaikan dengan pihak pemberi borongan mengenai permasalahan yang dihadapinya secara musyawarah agar menemukan jalan keluar dengan jalur kekeluargaan saja.

Dari pengakuan Bapak Wahyu tersebut, bahwa ia pernah mengalami permasalahan dalam borongan pembangunan rumah yang ada dilapangan. Sehingga ia melakukan tindakan yaitu dengan menghubungi pihak pemberi borongan mengenai permasalahan yang terjadi dalam pembangunan rumah tersebut dengan cara kekeluargaan.

#### 4. Pemborong II

Nama : Bapak Dian

Umur : 51 Tahun

Alamat : Cahaya Baru, Kecamatan Jejangkit

Bapak Dian juga merupakan salah satu pihak pemborong yang pernah melakukan pembangunan rumah secara borongan. Menurut Bapak Dian, sebelum ia menerima borongan dari pihak pemborong biasanya pihak

pemberi borongan berkunjung kerumahnya untuk membicarakan hal-hal yang berkaitan dengan pembangunan rumah yang akan dibangun olehnya.<sup>6</sup>

Setelah selesai pembicaraan mengenai pembangunan rumah tersebut maka terbuatlah suatu perjanjian yang dilakukan secara lisan. Perjanjian tersebut memuat siapa yang menyediakan bahan serta keperluan pembangunan rumah, dan tentang pembayaran upahnya.

Dari pengakuan Bapak Dian, yang menyediakan bahan serta keperluan pembangunan rumah tersebut adalah pihak pemberi borongan alasannya karena pihak pemberi borongan ingin ikut terjun kelapangan dalam pembelian bahan serta keperluan pembangunan rumahnya sendiri.<sup>7</sup> Untuk pembayaran upahnya yang diperjanjian itu secara bertahap yaitu satu minggu sekali.

Dalam melakukan pelaksanaan pembangunan rumah ada terjadi masalah yang mana upah yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian awal, yang seharusnya diterima oleh pihak pemborong dalam satu minggu sebesar Rp. 1.050.000,-. Namun pada kenyataannya yang diterima oleh pihak pemborong ialah Rp. 875.000,-. Tidak hanya pembayaran upahnya yang mengalami masalah, penyediaan bahan serta keperluan pembangunan rumah ikut serta mengalami masalah, seperti keterlambatnya bahan serta keperluan pembangunan datang ataupun habis sehingga pihak pemborong harus menunggu bahan serta keperluan pembangunan rumah tersebut datang

---

<sup>6</sup> Bapak Dian, Pihak pemborong, Wawancara Pribadi, Cahaya baru, 20 Maret 2021.

<sup>7</sup> *Ibid*,

ditempat kerja.<sup>8</sup> Permasalahan ini bisa mengakibatkan penyelesaian pembangunan rumah menjadi lebih lama sehingga tidak sesuai dengan kesepakatan awal diantara pihak pemberi borongan dan pihak pemborong.

Mengenai tindakan yang akan dilakukan oleh Bapak Dian, bahwa ia langsung membicarakan permasalahan tersebut kepada pihak pemberi borongan baik mengenai pembayaran upah yang diterimanya dan juga mengenai penyediaan bahan serta keperluan pembangunan rumah yang tidak ditempat.

Dari keterangan Bapak Dian, ia mempunyai itikad baik untuk menyelesaikan permasalahannya langsung dengan pihak pemberi borongan agar pihak pemberi borongan bertanggung jawab terhadap masalah tersebut.

#### 5. Pemborong III

Nama : Bapak Saufi

Umur : 40 Tahun

Alamat : Cahaya Baru, Kecamatan Jejangkit

Bapak Saufi ini juga merupakan seorang pemborong yang pernah melakukan pembangunan rumah secara borongan. Ia mengatakan bahwa menerima borongan dari pihak pemberi borongan melalui via telpon untuk membahas mengenai pembangunan rumah yang akan diborongkan kepadanya dan melakukan beberapa perjanjian tersebut secara lisan melalui via telpon terlebih dulu.<sup>9</sup>

---

<sup>8</sup>*Ibid*,

<sup>9</sup> Bapak Saufi, Pihak pemborong, Wawancara Pribadi, Cahaya baru, 22 Maret 2021



Ketika bertemu secara langsung Bapak Saufi mengatakan bahwa ia dan pihak pemberi borongan memastikan lagi perjanjian yang telah dibuat sebelumnya melalui via telpon tersebut tentang pembayaran upahnya dan bahan serta keperluan pembangunan rumah.

Bapak Saufi juga mengatakan bahwa pembayaran upahnya lancar saja. Namun, pernah mengalami masalah dimana pembayaran upahnya tidak sesuai dengan perjanjian, boleh dikatakan dibawah harga perjanjian.<sup>10</sup> Bapak Saufi juga pernah pula mengalami masalah yang mana pihak pemberi borongan menstop pekerjaan beberapa hari sehingga ia menunggu dan itu menurutnya menghambat penyelesaian pembangunan rumah yang telah disesuaikan dengan target. Dan ini termasuk tidak sesuai dengan perjanjian awal yang telah disepakati.

Maka Bapak Saufi mengatakan bahwa ia mengambil tindakan langsung kepada pihak pemberi borongan untuk menjelaskan mengenai pekerjaan yang di stop tersebut dengan secara kekeluargaan.

Berdasarkan beberapa informan diatas yang mana penulis menemukan masalah yang sama yaitu dari pihak pemberi borongan tidak memenuhi perjanjian awal yang telah disepakati dengan pihak pemborong sehingga terjadi masalah dalam pelaksanaan praktik borongan pembangunan rumah tersebut.

Table 4. 2 Pihak Pemberi Borongan dan Pihak Pemborong

Pihak Pemberi Borongan	Pihak Pemborong
------------------------	-----------------

---

<sup>10</sup>*Ibid,*

<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Menyediakan bahan serta keperluan pembangunan rumah.</li> <li>2. Melakukan Pembayaran upah kepada pihak pemborong sesuai dengan kesepakatan.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Melaksanakan pembangunan rumah yang akan dibangun sesuai dengan keinginan dari pihak pemberi borongan.</li> <li>2. Menerima upah yang didapatkan dari pihak pemberi borongan sesuai dengan kesepakatan.</li> </ol>
---	--

Table 4. 3 Hasil Wawancara

No	Informan	Jawaban
1	Pihak pemberi borongan (Bapak Taufik)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Melakukan perjanjian dengan pihak pemborong secara lisan dan menyatakan bahwa yang menyediakan bahan serta keperluan pembangunan ialah ia sendiri.</li> <li>- Pembayaran upah dilakukan secara bertahap.</li> <li>- Alasan memilih borongan dikarenakan lebih cepat selesainya dalam pembangunan rumah.</li> </ul>
2	Pihak pemberi borongan (Bapak Mahali)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Perjanjian dilakukan secara lisan dan telah disepakati oleh kedua belah pihak.</li> <li>- Alasan memilih borongan dikarenakan pihak pemborong bisa menyesuaikan target penyelesaian rumah.</li> <li>- Menyediakan bahan serta keperluan pembangunan sendiri.</li> <li>- Pembayaran upah dilakukan secara bertahap.</li> <li>- Jika mengalami kendala maka mengusahakan untuk menyelesaikan masalah tersebut dengan pihak pemborong.</li> </ul>
3	Pihak Pemborong (Bapak Wahyu, Bapak Dian dan Bapak Saufi)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Melaksanakan pembangunan rumah yang diinginkan pihak pemberi borongan, akan tetapi ada masalah yang terjadi ketika dilapangan yaitu bahan serta keperluan pembangunan tidak ada ditempat kerja atau tidak datang (terlambat) sehingga harus menunggu barang datang dan dapat merugikan waktu yang dibutuhkan dalam pengerjaan pembangunan rumah tersebut.</li> <li>- Menerima pembayaran upah dari pihak pemberi borongan yang telah disepakati tetapi tidak sesuai dengan kesepakatan di awal.</li> </ul>

Table 4. 4 Kasus

No	Pihak Pemberi Borongan	Pihak Pembrong	Peristiwa
1	Bapak Taufik (telah selesai pembangunan rumah)	Bapak Wahyu dan Bapak Dian	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bahan serta keperluan pembangunan tidak ada ditempat.</li> <li>- Pembayaran upah yang tidak sesuai dengan perjanjian yang disepakati.</li> </ul>
2	Bapak Mahali (belum selesai pembangunan rumah dikarenakan ada kejadian yang tak terduga)	Bapak Saufi	<ul style="list-style-type: none"> <li>- tidak dapat menyediakan bahan serta keperluan pembangunan rumah</li> <li>- Pembayaran upah yang tidak sesuai.</li> </ul>

## B. Analisis Data

### **Praktik Borongan Pembangunan Rumah di Kecamatan Jejangkit Kabupaten Barito Kuala**

Setelah data diolah dan disajikan yang diperoleh dari 5 hasil wawancara dan observasi yang berkenaan dengan Praktik Borongan Pembangunan Rumah di Kecamatan Jejangkit Kabupaten Barito Kuala, yang mana penulis lakukan di Desa Cahaya Baru. Maka langkah selanjutnya adalah analisis data.

Pelaksanaan borongan pembangunan rumah yang ada di Desa Cahaya Baru Kecamatan Jejangkit Kabupaten Barito Kuala ini melibatkan antara pihak pemberi borongan dan pihak pembrong.

Perjanjian ini mempunyai kekuatan hukum yaitu ketika perjanjian itu berlangsung dilakukan maka pihak pemberi borongan berkewajiban menyediakan bahan serta keperluan pembangunan rumah dan memberikan upahnya kepada pihak pembrong dan dengan menerimanya upah tersebut maka pihak pembrong

berkewajiban untuk melaksanakan pembangunan rumah yang diinginkan oleh pihak pemberi borongan.

Pada praktik borongan pembangunan rumah yang dilakukan di Desa Cahaya Baru Kecamatan Jejangkit Kabupaten Barito Kuala terjadi ketika telah melakukan perjanjian ijarah. Perjanjian ijarah ini merupakan perjanjian yang sering dilakukan di Desa Cahaya Baru Kecamatan Jejangkit Kabupaten Barito Kuala yang mana perjanjian ini dilakukan secara lisan saja tidak secara tertulis sebab ada faktor lain seperti rumah kedua belah pihak tidak jauh sehingga perjanjian tersebut hanya dilakukan secara lisan dalam membangun sebuah rumah. Dimana kedua belah pihak saling bertemu dan membicarakan hal-hal yang berkaitan dengan pekerjaan borongan yang akan dilakukan. Melalui kesepakatan itulah yang akan terjadi perjanjian diantara kedua belah pihak, sehingga kedua belah pihak sepakat dan berjanji untuk melakukan pekerjaan pemborongan.

Sesuai dengan Pasal 1313 KUHPerdara yang menyatakan bahwa “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang ataupun lebih”.<sup>11</sup> Dan pada Pasal 1338 KUHPerdara menyatakan bahwa “semua persetujuan yang dibuat secara sah sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.<sup>12</sup> Dapat disimpulkan yang terdapat pada Pasal 1338 KUHPerdara, bahwa perjanjian yang telah dibuat oleh kedua belah pihak adalah mengikat bagi pihak-pihak yang melakukan perjanjian dan dapat membawa akibat hukum bagi keduanya. Dapat ditegaskan juga bahwa semua

---

<sup>11</sup>Subekti dan Tjidrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta:Pramadya Paramita, 2013), hlm. 338.

<sup>12</sup>*Ibid*, hlm. 342.

perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Dalam praktik borongan pembangunan rumah yang terjadi di Desa Cahaya Baru Kecamatan Jejangkit Kabupaten Barito Kuala terdapat masalah yang menyebabkan pelaksanaan pembangunan rumah tidak berjalan dengan maksimal, yaitu:

1. Perjanjian dalam pelaksanaan pembangunan rumah yang dilakukan oleh kedua belah pihak

Perjanjian ini berawal dari pihak pemberi borongan datang kepada pihak pemborong untuk membicarakan hal-hal yang berkaitan dengan pembangunan rumah yang ia inginkan dengan memborongkan pembangunan rumah tersebut kepada pihak pemborong agar cepat selesai dalam waktu yang ditentukan, apabila pihak pemborong setuju maka pihak pemberi borongan I dan II dengan pihak pemborong I, II, dan III melakukan perjanjian ijarah dengan cara lisan tidak menggunakan tertulis dikarenakan rumah kedua belah pihak tidak jauh.

Terdapat pada Q.S. Al-baqarah/2:282 yang berbunyi:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْب كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ وَلْيُمْلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسْ مِنْهُ شَيْئًا فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَنْ يُمِلَّ هُوَ فَلْيُمْلِلْ وَلِيُّهُ بِالْعَدْلِ وَاسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رِجَالِكُمْ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتٌ مِمَّنْ تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكَّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَىٰ وَلَا يَأْب الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا وَلَا تَسْمَعُوا أَنْ تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ

كَبِيرًا إِلَىٰ أَجَلِهِ ذَلِكُمْ أَقْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمُ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَىٰ أَلَّا تَرْتَابُوا إِلَّا أَنْ تَكُونَ  
 تِجَارَةً حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهَا وَأَشْهَدُوا إِذَا  
 تَبَايَعْتُمْ وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ ۗ وَإِنْ تَفَعَّلُوا فَإِنَّهُ فَسُوقٌ بِكُمْ وَاتَّقُوا اللَّهَ  
 وَيُعَلِّمُكُمُ اللَّهُ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ ﴿٢٨٢﴾ (البقرة/2: 282)

“Wahai orang-orang yang beriman! Apabila kamu melakukan utang piutang untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. Janganlah penulis menolak untuk menuliskannya sebagaimana Allah telah mengajarkan kepadanya, maka hendaklah dia menuliskan. Dan hendaklah orang yang berutang itu mendiktekan, dan hendaklah dia bertakwa kepada Allah, Tuhannya, dan janganlah dia mengurangi sedikit pun daripadanya. Jika yang berutang itu orang yang kurang akalnya atau lemah (keadaannya), atau tidak mampu mendiktekan sendiri, maka hendaklah walinya mendiktekannya dengan benar. Dan persaksikanlah dengan dua orang saksi laki-laki di antara kamu. Jika tidak ada (saksi) dua orang laki-laki, maka (boleh) seorang laki-laki dan dua orang perempuan di antara orang-orang yang kamu sukai dari para saksi (yang ada), agar jika yang seorang lupa, maka yang seorang lagi mengingatkannya. Dan janganlah saksi-saksi itu menolak apabila dipanggil. Dan janganlah kamu bosan menuliskannya, untuk batas waktunya baik (utang itu) kecil maupun besar. Yang demikian itu, lebih adil di sisi Allah, lebih dapat menguatkan kesaksian, dan lebih mendekatkan kamu kepada ketidakraguan, kecuali jika hal itu merupakan perdagangan tunai yang kamu jalankan di antara kamu, maka tidak ada dosa bagi kamu jika kamu tidak menuliskannya. Dan ambillah saksi apabila kamu berjual beli, dan janganlah penulis dipersulit dan begitu juga saksi. Jika kamu lakukan (yang demikian), maka sungguh, hal itu suatu kefasikan pada kamu. Dan bertakwalah kepada Allah, Allah memberikan pengajaran kepadamu, dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu.” (Q.S. Al-Baqarah/2:282).

Berdasarkan ayat di atas hendaknya kedua belah pihak melakukan perjanjian dengan cara tertulis sesuai dengan ayat tersebut, sedangkan perjanjian yang dilakukan oleh kedua belah pihak menggunakan dengan cara lisan. Perjanjian lisan ini sah saja dan telah terpenuhi tetapi memiliki kekurangan.

<sup>13</sup>Qur'an Kemenag, *Lajnah Pentashihan Mushaf Al-Qur'an (Badan Litbang dan Diklat Kementerian Agama RI)*, Q.S. Al-Baqarah/2:282.

Kekurangannya ialah jika perjanjian dilakukan dengan lisan permasalahan yang akan terjadi tidak dapat dipertanggungjawabkan secara hukum, maka alangkah baiknya perjanjian tersebut dilakukan juga dengan cara tertulis agar dapat dipertanggungjawabkan jika terjadi permasalahan dalam perjanjian.

Namun, pada pelaksanaan borongan pembangunan rumah pihak pemberi borongan I (Bapak Taufik) mengalami tindakan kelalaian yang mengakibatkan kerugian pada pihak pemborong I (Bapak Wahyu) dan II (Bapak Dian). Hal ini terbukti dari pihak pemberi borongan yang tidak dapat menyediakan bahan serta keperluan pembangunan rumah tepat pada waktunya sehingga pihak pemborong merasakan rugi waktu pekerjaan yang mana bahan bangunan tidak ada ditempat pembangunan rumah tersebut.

Hal-hal tersebut menimbulkan wanprestasi yang dilakukan oleh para pihak dalam perjanjian. Menurut Subekti, wanprestasi itu jika seorang debitur melakukan hal-hal sebagai berikut:<sup>14</sup>

- 1) Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya
- 2) Melaksanakan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan
- 3) Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat
- 4) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Sedangkan menurut Wawan Muharni Hariri, debitur yang melakukan wanprestasi sesuai dengan ketentuan perikatan akan menerima akibat hukum atau sanksi hukum, yaitu:<sup>15</sup>

- 1) Menurut ketentuan pasal 1243 KUHPdata, debitur diwajibkan untuk membayar ganti kerugian yang telah diderita oleh kreditur;

---

<sup>14</sup>Subekti, *Hukum perjanjian*, (Jakarta:PT.Intermasa, 1979), hlm. 45.

<sup>15</sup>Wawan Muharni Hariri, *Op.Cit*, hlm. 106.

- 2) Menurut ketentuan pasal 1266 KUHPerdara, apabila perikatan tersebut timbal balik, kreditur dapat menuntut pemutusan atau pembatalan perikatan melalui hakim di pengadilan;
- 3) Dalam pasal 1237 ayat (2), prestasi yang berarti untuk memberikan sesuatu, resikonya berpindah kepada debitur sejak terjadi wanprestasi;
- 4) Dalam pasal 1267 KUHPerdara, dinyatakan bahwa debitur diwajibkan memenuhi perikatan jika masih dapat dilakukan, atau
- 5) pembatalan disertai pembayaran ganti kerugian;
- 6) Debitur wajib membayar biaya perkara biayaperkara jika debitur dinyatakan bersalah oleh majelis hakim di pengadilan negeri.

Perjanjian yang ada di Desa Cahaya Baru kecamatan jejangkit Kabupaten Barito Kuala ini ada yang termasuk wanprestasi karena kelalaian dari pihak pemberi borongan. Hal yang menyebabkan wanprestasi ialah tidak dapat memenuhi perjanjian yang telah disepakati seperti tidak menyediakan bahan serta keperluan pembangunan ditempat pengerjaan pembangunan rumah. Dalam hal ini pihak pemborong dapat melakukan penuntutan kepada pihak pemberi borongan karena lalai menyediakan bahan serta keperluan pembangunan yang mengakibatkan tidak selesainya pembangunan rumah sesuai dengan kesepakatan awal yang telah disepakati. Sesuai dengan pasal 1243 KUHPerdara, debitur wajib untuk membayarkan ganti kerugian yang telah diderita oleh kreditor.

Sebagaimana dalam Q.S. al-Maidah/5:1 yang berbunyi:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ . . . .



“Wahai orang-orang yang beriman! Penuhilah janji-janji...”(Q.S. al-Maidah/5:1).<sup>16</sup>

Berdasarkan ayat diatas dapat dipahami, seseorang yang melakukan perjanjian antara pihak pemberi borongan dengan pihak pemborong hendaknya saling menjalankan kesepakatan tersebut. Dari perjanjian tersebut kedua belah pihak harus mempertanggung jawabkan jika terjadi hal yang tidak diinginkan.

Untuk pelaksanaan borongan pembangunan rumah pihak pemberi borongan II (Bapak Mahali) mengalami kejadian yang tidak terduga yang mengakibatkan kerugian pada pihak pemborong III (Bapak Saufi). Kejadian tak terduga itu ialah terjadinya kebakaran rumah lama pihak pemborong I yang semuanya habis terbakar sehingga rumah yang baru dibangun oleh pihak pemberi borongan terhambat dalam penyelesaian pembangunannya.<sup>17</sup> Hal ini terbukti pihak pemberi borongan menstop pekerjaan dalam beberapa waktu pada pihak pemborong karena pihak pemberi borongan mengalami kejadian yang tak terduga maka dapat dibatalkan sesuai dengan KUHPerdara Pasal 1381 yang mengakibatkan hapusnya perikatan dan menurut pendapat Sayyid Sabbiq yang boleh membatalkan ijarah tersebut.

## 2. Cara pembayaran upah yang diberikan kepada pihak pemborong

Dari hasil yang didapatkan melalui informan bahwa cara pembayaran upah tersebut dilakukan secara bertahap sesuai dengan kesepakatan yang telah dilakukan oleh kedua belah pihak. Namun, seiring berjalannya waktu ketika telah tiba waktunya pembayaran upah tersebut pihak pemberi borongan tidak dapat melakukan pembayaran upah sesuai dengan waktu yang telah disepakati kepada

---

<sup>16</sup> Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1993), hlm. 2.

<sup>17</sup> Hasil Observasi, tanggal 16 Maret 2021.

pihak pemborong sehingga pihak pemberi borongan dapat dinyatakan tidak dapat memenuhi rukun dan syarat ijarah. Hal ini terbukti dari pihak pemberi borongan I (Bapak Taufik) tidak melakukan pembayaran upah sesuai dengan kesepakatan yang di sepakati dengan sepihak tanpa ada kejelasan dari kepada pihak pemborong I (Bapak Wahyu) dan II (Bapak Dian).

Adapun rukun dan syarat dalam ijarah yang dilakukan pada praktik borongan pembangunan rumah di Desa Cahaya Baru Kecamatan Jejangkit Kabupaten Barito Kuala:

1. *Aqid* (orang yang berakal)

Orang yang melakukan akad ijarah ada dua orang yaitu *mu'jir* ialah: orang yang memberikan upah atau yang menyewakan. dan *musta'jir* ialah: orang yang menerima upah untuk melaksanakan sesuatu dan yang menyewa sesuatu.<sup>18</sup> Dalam pelaksanaan pembangunan rumah yang dimaksud ialah pihak pemberi borongan (*mu'jir*) dan pihak pemborong (*musta'jir*).

2. *Shighat* akad

*Mu'jir* dan *Musta'jir* yaitu melakukan ijab dan qabul ialah; ungkapan, pernyataan dan penjelasan yang keluar dari salah seorang yang berakal sebagai gambaran kehendaknya dalam mengadakan akad ijarah.<sup>19</sup> Dalam praktik borongan pembangunan rumah ijab dan qabulnya dilakukan oleh kesepakatan kedua belah pihak secara lisan. Bentuk ijabnya ialah pihak pemberi borongan menentukan bahwa ia yang akan menyediakan serta keperluan bahan bangunan yang berkaitan dengan pembangunan rumah dan untuk pembayaran upahnya dapat dibicarakan sesuai dengan

---

<sup>18</sup> Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000), hlm. 117.

<sup>19</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Raja Grafindo, 2002), hlm. 116.

kesepakatan bersama dengan pihak pemborong yaitu dengan bertahap. Sedangkan qabul ialah pihak pemborong menerima dan melaksanakan pekerjaannya serta menerima upah yang telah disepakati.

### 3. *Ujrah* (upah)

*Ujrah* yaitu di berikan kepada *musta'jir* atas jasa yang telah diberikan atau diambil manfaatnya oleh *mu'jir*. Salah satu syaratnya, sebagai berikut:

- a. Jumlahnya diketahui secara jelas dan detail ketika perjanjian itu dilakukan. Namun dalam praktiknya ketika waktu pembayaran upah untuk pihak pemborong, pihak pemberi borongan tidak menyerahkan secara lunas kepada pihak pemborong sehingga pihak pemberi borongan ini tidak memenuhi syarat upah.
- b. Uang yang harus diserahkan bersamaan dengan penerimaan barang yang disewa. Jika lengkap manfaat yang disewa, maka uang sewanya harus lengkap. Dalam praktiknya, uang yang diserahkan secara bertahap sesuai kesepakatan tetapi uang yang diterima tidak sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat.

Sebagaimana yang terdapat pada hadis yang diriwayatkan Ibnu Majah, yaitu:

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرَقُهُ

“Berikanlah upah kepada pekerja sebelum kering keringatnya.”  
(H.R. Ibnu Majah).<sup>20</sup>

Ayat tersebut menerangkan bahwa upah bagi orang yang disewa jasanya harus dibayarkan sebelum kering keringatnya. Dengan cara

---

<sup>20</sup>Dikutip dari website <https://tafsirq.com/hadits/ibnu-majah/2434>, diakses pada 15 Juni 2021.

tersebut, pekerja akan merasa senang dan tidak terjadi kekecewaan yang berakibat buruk kepada penyewa jasanya.

#### 4. Manfaat barang atau jasa

Salah satunya cara untuk mengetahui *ma'qud alaih* (barang) ialah: dengan menjelaskan manfaatnya, batasan waktu, harga sewa, dan jenis pekerjaannya.<sup>21</sup>

- a. Manfaat, yaitu manfaat benda yang disewakan benar-benar jelas diketahui. Dalam praktiknya, pihak pemberi borongan menerima manfaat atas jasa dari pihak pemborong.
- b. Waktu, yaitu minimal atau maksimal dari masa penyewaan barang atau jasa. Dalam praktiknya, barang yang seharusnya sudah ada ditempat pada waktunya tetapi ketika pelaksanaan pembangunan ada beberapa barang yang belum ada atau belum lengkap, sehingga pihak pemberi borongan harus lebih teliti dalam membeli bahan bangunan. Agar borongan pembangunan rumah ini selesai pada batas waktunya.
- c. Harga sewa, yaitu untuk membedakan harga sewa sesuai dengan waktunya, misalnya per bulan, pertahun atau perhari. dalam praktiknya, harga sewa disini ialah harga yang didapatkan oleh pihak pemborong dalam bentuk menerima uang secara bertahap dari hasil pekerjaannya.
- d. Jenis pekerjaan, yaitu menjelaskan jasa yang dibutuhkan penyewa dan orang yang dapat memberikan jasa. Misalnya, pembantu rumah

---

<sup>21</sup> Rachmat Syafe'i, *Ilmu Ushul Fiqih*, cet.4, (Bandung: Pustaka Setia, 2010), hlm. 86.

tangga, tukang kayu, sopir dan sebagainya.<sup>22</sup> dalam praktiknya, sebagai tukang bangunan dalam pemborongan pembangunan rumah yang dilakukan oleh pihak pemborong.

Adapun syarat-syarat ijarah yang harus dipenuhi sebagai berikut:<sup>23</sup>

1. Orang yang melakukan perjanjian sewa-menyewa yang telah memenuhi syarat untuk melakukan perjanjian pada umumnya. Dalam praktiknya, salah satu pihak tidak dapat menepati janji seperti tidak menyediakan bahan bangunan ditempat pelaksanaan pembangunan rumah serta pembayaran upah yang tidak sesuai dengan perjanjian diawal yang dilakukan oleh kedua belah pihak.
2. Kedua belah pihak cakap bertindak dalam hukum, yaitu mempunyai kemampuan untuk membedakan yang baik dan yang buruk. Oleh karena itu, apabila transaksinya dilakukan oleh orang yang belum dewasa, sebagaimana pendapat Imam Syafi'i dan Imam Hanbali, transaksi yang dilakukan adalah batal, meskipun kedua belah pihak sudah mampu membedakan mana yang baik dan mana yang buruk atau disebut dengan *mumayyiz*. Dalam praktiknya, kedua belah pihak sudah dewasa dan dapat membedakan antara yang baik dan yang buruk dalam perjanjian tersebut.
3. Kedua belah pihak yang melakukan perjanjian sewa-menyewa atau upah-mengupah harus mencerminkan sikap saling merelakan, tidak ada sedikit pun unsur pemaksaan yang menyebabkan kerugian pada masing-masing pihak. Dalam praktiknya salah satu pihak lalai ketika menyediakan bahan bangunan yang tidak lengkap saat pelaksanaan borongan pembangunan

---

<sup>22</sup>Wawan Muharni Hariri, *Op. Cit*, hlm. 254.

<sup>23</sup>*Ibid*, hlm. 253.

rumah yang akan dilakukan oleh pihak pemborong sehingga pihak pemborong merasa dirugikan dalam segi waktu penyelesaian pembangunan rumah tersebut, dan juga ada keterpaksaan dari pihak pemborong dalam perjanjian yang dilakkukan secara lisan.

Adapun dari pihak pemborong II (Bapak Mahali) yang tidak dapat membayar upah sesuai dengan kesepakatan awal kepada Pihak pemborong III (Bapak Saufi) dikarenakan ada kejadian yang tidak terduga maka dapat di selesaikan secara kekeluargaan.

Dari hasil kasus diatas bahwa perjanjian tersebut dilakukan secara lisan. Hal ini dikarenakan pihak pemberi borongan lebih mengutamakan asas kepercayaan dan rumah tidak jauh antara kedua belah pihak. Namun pada kenyataannya pihak pemberi borongan tidak dapat melaksanakan perjanjian yang diperjanjian. Adapun kelemahan yang terjadi apabila perjanjian dilakukan secara lisan iyalah tidak dapat diselesaikan secara hukum.

Berdasarkan penjelasan di atas ditemukan beberapa permasalahan dalam praktik borongan pembangunan rumah, yaitu terjadinya kerugian pada pihak pemborong dan pembayaran upah yang diterima pihak pemborong tidak sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati diawal.

Agar mendapat kepastian dan perlindungan hukum, para pihak harus memenuhi hak dan kewajiban masing-masing dengan menggunakan perjanjian secara tertulis.