

**PENYELESAIAN KASUS WANPRESTASI DALAM
KERJASAMA BORONGAN RUMAH PADA MASYARKAT
DESA LUBUK TAPANG KECAMATAN LINTANG
KABUPATEN EMPAT LAWANG DALAM PERSPEKTIF
HUKUM EKONOMI SYARI'AH**

SKRIPSI

**Disusun dalam rangka untuk Memenuhi Salah Satu Syarat guna
Memperoleh Gelar S1**

DISUSUN OLEH:

**Mesi Satrianti
Nim 14170103**



**PROGRAM HUKUM EKONOMI SYARI'AH
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN) RADEN FATAH
PALEMBANG**

2018

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : **Mesi Satrianti**

NIM/Program Studi : 14170103/Hukum Ekonomi Syariah

Jenjang : Sarjana (S1)

Menyatakan bahwa skripsi ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian atau karya saya sendiri, kecuali bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Palembang, 2018

Saya yang menyatakan,



NIM. 14 17 0103



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN FATAH
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
JURUSAN MUAMALAH

Jl. Prof. K.H. Zainal Abidin Fikry, Kode Pos 30126 Kotak Pos: 54 Telp (0711) 362427 KM. 3,5 Palembang

PENGESAHAN DEKAN

Nama Mahasiswa : Mesi Satrianti
NIM/Program Studi : 14170103/Muamalah
Judul Skripsi : Penyelesaian Kasus Wanprestasi dalam Kerjasama
Borongan Rumah Di Desa Lubuk Tapang Kecamatan
Lintang Kanan Kabupaten Empat Lawang Dalam
Persepektif Hukum Ekonomi Syari'ah

Telah dapat diterima sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum.

Palembang, 3 Agustus 2018



Prof. Dr. H. Romli S.Ag, M.Ag
NIP. 19571210-1986 03 1 004



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN FATAH
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
JURUSAN MUAMALAH

Jl. Prof. K.H. Zainal Abidin Fikry, Kode Pos 30126 Kotak Pos 54 Telp. (0711) 362427 KM. 3,5 Palembang

PENGESAHAN PEMBIMBING

Nama Mahasiswa : Mesi Satrianti
NIM/Program Studi : 14170103/Muamalah
Judul Skripsi : Penyelesaian Kasus Wanprestasi dalam Kerjasama
Borongan Rumah Di Desa Lubuk Tapang Kecamatan
Lintang Kanan Kabupaten Empat Lawang Dalam
Persepektif Hukum Ekonomi Syari'ah
Telah dapat diterima sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum.

Palembang, 3 Agustus 2018

Pembimbing Utama

Dra. Fauziah, M. Hum
NIP. 19690209 199603 2 001

Pembimbing Kedua

Syafran Afriansyah, M.Ag.
NIP. 196700402 200003 1 003



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN FATAH
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
JURUSAN MUAMALAH

Jl. Prof. K.H. Zainal Abidin Fikry, Kode Pos 30126 Kotak Pos 54 Telp (0711) 362427 KM. 3,5 Palembang

Formulir E.4

LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI

Nama Mahasiswa : Mesi Satrianti
NIM/Program Studi : 14170103/Muamalah
Judul Skripsi : Penyelesaian Kasus Wanprestasi dalam Kerjasama
Borongan Rumah Di Desa Lubuk Tapang Kecamatan
Lintang Kanan Kabupaten Empat Lawang Dalam
Persepektif Hukum Ekonomi Syari'ah

Telah diterima dalam ujian munaqasyah pada tanggal

Tanggal 10/9/2018	Pembimbing Utama	Dra. Fauziah, M.Hum t.t
Tanggal 10/9/2018	Pembimbing Kedua	Syafran Afriansyah, M.Ag t.t
Tanggal 12/9/2018	Penguji Utama	Dr. Rr. Rina Antasari, M.Hum. t.t
Tanggal 5/9/2018	Penguji Kedua	M. Tamuddin, S.Ag., M.H t.t
Tanggal 6/9/2018	Ketua Panitia	Dra. Atika, M.Hum. t.t
Tanggal 6/9/2018	Sekretaris	Armasita, S. Ag, M.H. t.t



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN)
RADEN FATAH PALEMBANG
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Jl. Prof. K.H. Zainal Abidin Fikry No. 1 Km. 3,5 Palembang 30126 Kode Pos 30126 Telp. (0711) 352427

Formulir D 2

Hal. : Mohon Izin Penjilidan Skripsi

Kepada Yth.
Bapak Pembantu Dekan I
Fakultas Syariah dan Hukum
UIN Raden Fatah
Palembang

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Kami menyatakan bahwa mahasiswa:

Nama Mahasiswa : Mesi Satrianti
NIM/Program Studi : 14170103/Muamalah
Judul Skripsi : Penyelesaian Kasus Wanprestasi dalam
Kerjasama Borongan Rumah di Desa Lubuk
Tapang Kecamatan Lintang Kanan Kabupaten
Empat Lawang Dalam Perspektif Hukum
Ekonomi Syariah

Telah selesai melaksanakan perbaikan skripsinya sesuai dengan arahan dan petunjuk dari penguji. Selanjutnya, kami mengizinkan mahasiswa tersebut untuk menjilid skripsinya agar dapat mengurus ijazahnya.

Demikianlah surat ini kami sampaikan, atas perhatiannya diucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Penguji Utama,

Dr. Rr. Rifa Antasari, M.Hum
NIP. 19630712 198903 2 004

Palembang, 19 Agustus 2018
Penguji Kedua

M. Tamuddin, S.Ag., M.H
NIP. 19700604 199803 1 004

Mengetahui,
Wakil Dekan I

Dr. H. Marsaid, MA
NIP. 19620706 199003 1 004

ABSTRAK

Muamalah adalah semua hukum syariat yang bersangkutan dengan unsur duniawi antara manusia seperti jual beli kerjasama, sewa menyewa (al-ijarah). Sebagaimana mestinya manusia tidak bisa hidup sendiri dan membutuhkan bantuan dari manusia lainya seperti melkukan kerjasama dalam pembuatan rumah. Contohnya seperti kerjasama borongan rumah pada masyarakat desa lubuk tapang kecamatan lintang kanan kabupaten empat lawang kerjasama dalam pembuatan rumah ini dilakukan secara borongan dimana pemilik rumah menyerakan masalah pembangunan rumahnya kepada si pemborong rumah yang akan dibuat tersebut.

Masalah dalam penelitian skripsi ini adalah: .1.Bagaimana perjanjian antara pemborong dengan pemilik rumah pada masyarakat Desa Lubuk Tapang Kecamatan Lintang Kanan Kabupaten Empat Lawang. 2. Bagaimana upaya penyelesaian apabillah terjadinya wanprestasi borongan rumah Di Desa Lubuk Tapang Kecamatan Lintang Kanan Kabupaten Empat Lawang tersebut. 3. Upaya penyelesaian kasus wanprestasi dalam kerjasama pembuatan rumah Di Desa Lubuk Tapang Kecamatan Lintang Kanan di Tinjau dari Hukum Ekonomi Islam.

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan, metode pengumpulan datanya adalah studi pustaka, wawancara dan dokumentasi, metode analisisnya adalah deskriptif yaitu penggambaran dan pengurayan seluru permasalahan yang ada dalam pokok permasalahan kemudia ditarik kesimpulan secara deduktif bersifat umum kekhusus sehinga penelitian ini mudah di pahami.

Hasil penilitian ini menyimpulkan bahwa: penyelesaian kasus wanperestasi dalam kerjasama borongan rumah Di Desa Lubuk Tapang Kecamatan Lintang Kanan Kabupaten Empata Lawang dilakukan dengan cara musyawarah tidak melalui pengadilan. Karen mereka lebih memilih meyelesaikan permasalahan yang timbul dengan cara kekelurgan atau musywara.

Kata Kunci: penyelesaian kasus wanprestasi

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

Penulisan transliterasi Arab-Latin pedoman transliterasi berdasarkan keputusan bersama Menteri Agama RI dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan RI No. 158 tahun 1987 dan No. 0543 b/U/1987.

A. Konsonan Tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Keterangan
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Bā'	B	Be
ت	Tā'	T	Te
ث	Śā'	Ś	ES (dengan titik di atas)
ج	Jīm	J	Je
ح	ā'(H	(H	H a (dengan titik di bawah)
خ	Khā'	Kh	Ka dan Ha
د	Dāl	D	De
ذ	Ẓāl	Ẓ	Z (dengan titik di atas)
ر	Rā'	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sīn	S	Es

ش	Syīn	Sy	Es dan Ye
ص	ād)S	(S	S (dengan titik di bawah)
ض	ād(D	(D	D (dengan titik di bawah)
ط	ā'(T	(T	T (dengan titik di bawah)
ظ	ā'(Z	(Z	Z (dengan titik di bawah)
ع	'Ain	'	Koma terbalik di atas
غ	Gain	G	Ge
ف	Fā'	F	Ef
ق	Qāf	Q	Qi
ك	Kāf	K	Ka
ل	Lām	L	El
م	Mīm	M	Em
ن	Nūn	N	En
و	Wāwu	W	We
هـ	Hā'	H	Ha
ء	Hamzah	'	Apostrof
ي	Yā'	Y	Ye

B. Vokal

Vokal bahasa Arab seperti bahasa Indonesia, terdiri dari vokal tunggal atau monoftong dan fokal rangkap atau diftong.

1. Vokal Tunggal

Vokal tunggal bahasa Arab lambangnya berupa tanda atau harakat yang transliterasinya dapat diuraikan sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama	Contoh	Ditulis
◌َ	<i>ah(Fath</i>	a	a		
◌ِ	<i>Kasrah</i>	i	i	مُنِيرَ	<i>Munira</i>
◌ُ	<i>ammah(D</i>	u	u		

2. Vokal Rangkap

Vokal rangkap Bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harkat dan huruf, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama	Contoh	Ditulis
◌َـي	<i>ah dan ya(Fath</i>	Ai	a dan i	كَيْفَ	<i>Kaifa</i>
◌ِـو	<i>Kasrah</i>	I	i	هَوَّلَ	<i>Haula</i>

C. Maddah (vokal panjang)

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harkat dan huruf, transliterasinya sebagai berikut:

ah +(Fath Alif, ditulis ā	Contoh سَالٌ ditulis <i>Sāla</i>
◌fathah + Alif maksūr ditulis ā(Contoh يَسْعَىٰ ditulis <i>Yas'ā</i>
◌Kasrah + Yā' mati ditulis ī	Contoh مَجِيدٌ ditulis <i>Majīd</i>
ammah + Wau(D mati ditulis ū	Contoh يَقُولُ ditulis <i>Yaqūlu</i>

D. Ta' Marbūtah

1. Bila dimatikan, ditulis h:

هبة	Ditulis <i>hibah</i>
جزية	Ditulis <i>jizyah</i>

2. Bila dihidupkan karena berangkai dengan kata lain, ditulis t:

نعمة الله	Ditulis <i>ni'matullāh</i>
-----------	----------------------------

E. Syaddah (Tasydīd)

Untuk konsonan rangkap karena syaddah ditulis rangkap:

عدة	Ditulis <i>'iddah</i>
-----	-----------------------

F. Kata Sandang Alif + Lām

Bila diikuti huruf *qamariyah* atau *syamsiyah* ditulis al-

الرجل	Ditulis <i>al-rajulu</i>
الشمس	Ditulis <i>al-Syams</i>

G. Hamzah

Hamzah yang terletak di akhir atau di tengah kalimat ditulis apostrof. Sedangkan hamzah yang terletak di awal kalimat ditulis alif.

Contoh:

شيئ	Ditulis <i>syai'un</i>
تأخذ	Ditulis <i>ta'khuzu</i>
أمرت	Ditulis <i>umirtu</i>

H. Huruf Besar

Huruf besar dalam tulisan Latin digunakan sesuai dengan ejaan yang diperbaharui (EYD).

I. Penulisan kata-kata dalam rangkaian kalimat dapat ditulis menurut bunyi atau pengucapan atau penulisannya.

أهل السنة	Ditulis <i>ahlussunnah</i> atau <i>ahl al-sunnah</i>
-----------	--

J. Pengecualian

Sistem transliterasi ini tidak penulis berlakukan pada:

- a. Kata Arab yang sudah lazim dalam bahasa Indonesia, seperti: al-Qur'an

- b. Judul dan nama pengarang yang sudah dilatinkan, seperti Yusuf Qardawi
- c. Nama pengarang Indonesia yang menggunakan bahasa Arab, seperti Munir
- d. `Nama penerbit Indonesia yang menggunakan kata Arab, misalnya al-bayan

MOTO DAN PERSEMBAHAN

وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ

“ dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebaikan dan takwa dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran.”

(Qs Al-Maidah :2)

Manusia tidak bisa hidup tanpa bantuan dari orang lain , bahwa manusia adalah makhluk sosial dan untuk memenuhi kebutuhan-kebutuhannya di perlukanya bantuan dan kerjasama sesama manusia lainnya.

Persembahan

Skripsi ini merupakan hadiah kecil yang penulis persembahkan kepada:

- ❖ Allah SWT, atas segala rahmatnya yang telah memberikan kelancaran dalam penulis dalam menyelesaikan skripsi ini
- ❖ Kedua orang tua ku ayahanda tercinta Safe'i dan ibunda tercinta Trimurti atas cinta dan kasih sayang, nasehat, semangat , serta do'a yang tak pernah berhenti menemani setiap langkah penulis sampai saat ini
- ❖ Adik-adik ku Jemi Satriyanto dan Arippal Satriyanti yang tak pernah berhenti memberikan do'a, nasehat dukungan serta semangat dari dahulu hingga saat ini.

- ❖ Keluarga besar ku nenek kakek paman bibik mangcik, bicik, kakak , ayuk, dan adik-adik ku yang selalu memberikan do'a dukungan nasehat serta semangat yang tidak ada henti-hentinya kepada penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.
- ❖ Sahabat-sahabat ku , teman seperjuangan ku , yang selalu memberikan semangat dukungan dan do'a kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
- ❖ Keluarga besar ku muamalah tiga tahun 2014.
- ❖ Almamater tercinta ku Universitas Negeri Raden Fata Palembang (UIN)

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah swt. yang telah melimpahkan Rahmat, Taufik, dan Hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini dalam rangka melengkapi persyaratan guna meraih gelar sarjana (S1) dalam ilmu hukum pada fakultas *Syari'ah* dan Hukum Jurusan Muamalah UIN Raden Fatah Palembang. Shalawat serta salam tak henti-hentinya saya haturkan kepada Nabi Muhammad saw., karena beliauah yang telah membawa kita dari zaman jahiliah menuju zaman Islamiah serta sebagai tauladan utama dalam setiap sendi kehidupan. Penulis menyadari, penulisan skripsi ini tidak akan terwujud tanpa bantuan serta bimbingan dari berbagai pihak, untuk itu dengan segala kerendahan hati penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Ayahanda tercinta Safe'i dan Ibunda tercinta Trimurti cinta dan kasih sayang, semangat serta do'a yang tak pernah berhenti menemani setiap langkah penulis dari lahir sampai saat ini;
2. Adindaku Jemi Satriyanto, dan Arippal Satriyadi yang selalu menyangiku, mendukungku serta menyemangatiku;

3. Bapak Prof. Drs. H. Sirozi, MA, Ph. D., selaku Rektor Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Fatah Palembang beserta staff pimpinan lainnya, yang telah membantu dan memberikan fasilitas penulis dalam belajar;
4. Bapak Prof. Dr. H. Romli SA., M.Ag selaku Dekan Fakultas *Syari'ah* dan Hukum Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Fatah Palembang;
5. Ibu Dra. Atika, M. Hum dan Ibu Armasito, S.Ag., M.H selaku Ketua Jurusan dan Sekretaris Jurusan Muamalah Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Fatah Palembang. Yang telah membantu dan memberi arahan dalam proses penyelesaian skripsi;
6. Bapak Drs. Sunaryo. M.H.I. selaku Penasihat Akademik penulis di Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Fatah Palembang;
7. Ibu Dra. Fauziah, M.Hum. selaku Pembimbing Utama dan Bapak Syafran Afriyansah, M.Ag. selaku Pembimbing Kedua yang telah bersedia meluangkan waktu untuk membimbing, memberikan nasihat, semangat, arahan dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini;

8. Segenap Pimpinan Fakultas *Syari'ah* dan Hukum, Dewan Pengajar dan seluruh Staff Administrasi Fakultas *Syari'ah* dan Hukum Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Fatah Palembang;
9. Kepala dan Staff Perpustakaan Pusat dan Perpustakaan Fakultas *Syari'ah* dan Hukum Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Fatah Palembang, yang telah memberikan kesempatan memanfaatkan literatur yang ada;
10. Para sahabatku tersayang Mufida, Isna dan Kartini yang telah memberikan motivasi, bantuan, nasihat, dukungan serta semangat dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini;
11. Semua pihak yang membantu penyusunan skripsi ini yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu.

Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini banyak sekali kekurangan, namun penulis berharap semoga penulisan skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak khususnya penulis dan pembaca pada umumnya.

Palembang, , 2018

Mesi Satrianti
NIM. 14170083

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENYATAAN KEASLIAN	ii
PENGESAHAN DEKAN.....	iii
PENGESAHAN PEMBIMBING	iv
PERSETUJUAN SKRIPSI	v
MOHON IZIN PENJILIDAN.....	vi
ABSTRAK.....	vii
PEDOMAN TRANSLITERASI.....	viii
MOTO DAN PERSEMBAHAN.....	xiv
KATA PENGANTAR	xvi
DAFTAR ISI	xix
DAFTAR TABEL	xxii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	11
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	11
D. Penelitian Terdahulu.....	13
E. Metode Penelitian.....	16
F. Sistematika Pembahasan.....	20
G. Kerangka Teori	21
BAB II TINJAWAN UMUM	
A. Pengertian	22
1. Wanprestas.....	22
2. Sewa menyewa (ijarah).....	28

3. perjanjian/ kontrak kerja borongan.....	29
B. Dasar hukum, rukun dan syarat wanprestasi dalam kerja sama borongan ruma.....	31
C. Penyebab terjadinya wanperestasi.....	38
D. Cara penyelesaian wanperstasi secara hukum positif dan hukum islam.....	38
E. Pemanfaatan dan berakhirnya sewa menyewa (ijarah).....	47

BAB III DESA LUBUK TAPANG KABUPATEN EMPAT LAWANG SEBAGAI TEMPAT PENELITIAN

A. Keadaan Geograf.....	50
B. Susunan pemerintah	51
C. Keadaan penduduk.....	51
D. Kondisi sosial ekonomi.....	53
E. Keadaan Sosial Pendidikan dan Keagamaan.....	55

BAB 1V PENYELESAIAN WANPRESTASI DALAM KERJASAM BORONGAN RUMAH PADA MASARAKAT DESA LUBUK TAPANG

A. Perjanjian kerjasama antara pemborong dan pemilik rumah pada masyarakat desa lubuk tapang kecamatan lintang kanan.....	58
B. Upaya penyelesaian kasus wanprestasi dalam kerjasama borongan rumah pada masyarakat desa lubuk tapang Kecamatanlintangkanan.....	63
C. Upaya penyelesaian kasus wanprestasi dalam kerjasama borongan rumah pada masyarakat desa lubuk tapang kecamatan lintang kanan di tinjau dari Hukum Ekonomi.....	67

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan.....	73
B. Saran.....	74

DAFTAR FUSTAKA.....	75
----------------------------	-----------

LAMPIRAN-LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 1 Data Penduduk Berdasarkan Umur	89
Tabel 2 Data Penduduk Desa Lubuk Tapang Berdasarkan Pekerjaan	91
Tabel 3 Komposisi Penduduk Menurut Pendidikan	94

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Fiqh muamalah merupakan aturan yang membatasi tentang hubungan manusia dengan manusia lainnya dalam sebuah masyarakat. Sebagai tindakan manusia yang bukan merupakan ibadah termasuk kedalam fiqh muamalah, di dalamnya termasuk kegiatan perekonomian masyarakat.

Salah satu perkembangan dalam dunia modern ini adalah pada aspek perjanjian. Perjanjian mempunyai arti: suatu hubungan hukum kekayaan/harta benda atau dua orang lebih yang memberi kekuatan hak pada suatu pihak untuk memperoleh prestasi sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk memenuhi prestasi.

Perjanjian diperlukan dalam setiap kegiatan ekonomi. Sejalan dengan makin meningkatnya kegiatan perekonomian di Indonesia, maka pembangunan fisik juga makin meningkat. Seperti pembangunan gedung-gedung perkantoran dan perumahan. Dalam pembangunan peroyek ini melibatkan berbagai pihak, seperti pemberi tugas, pemborong, arsitek, argariya.

Kegiatan pembangunan tersebut diperlukan suatu peraturan hukum dalam hal bangunan atau hukum bangunan. Pada saat sekarang ini peraturan bangunan tersebut tidak dalam hukum perdata, sebagaimana tertuang didalam KUHPperdata 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.”¹

Hukum perjanjian digunakan apabila adanya transaksi. Perjanjian menurut Subekti. Adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji pada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.²

R. subekti menjelaskan “bahwa kita diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa (atau tentang apa saja) dan perjanjian itu akan mengikat mereka yang membuatnya seperti undang-undang. Atau dengan perkataan lain, dalam perjanjian kita, diperbolehkan membuat undang-undang bagi kita sendiri. Pasal-pasal dalam hukum perjanjian hanya berlaku, apabila atau sekedar kita tidak mengadakan aturan-aturan sendiri dalam perjanjian yang kita adakan itu. Misal nya didalam suatu perjanjian dalam pembuata

¹ Kitap, Khuperdata

² Gemalah Dewi, Wirdyanigsih, Yeni Salma Barlinti, *Hukum perikatan di Indonesia*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Grup), hlm 1.

rumah sebagai mana perjanjian dilakukan antara pemilik rumah dengan pemborong yang membangun rumah tersebut³

Perjanjian pemborongan ini termasuk dalam perjanjian untuk yang melakukan pekerjaan yang dalam hukum Islam termasuk dalam perjanjian sewa-menyewa (ijarah) jasa/tenaga manusia untuk melakukan pekerjaan. Ijarah adalah penjualan manfaat atau salah satu bentuk aktivitas antara dua belah pihak yang berakad guna meringankan salah satu pihak atau saling meringankan, serta termasuk salah satu bentuk tolong-menolong. Menurut bahasa ijarah berarti upah, ganti/imbalan atas satu perbuatan. Oleh karena itu, lafadz ijarah mempunyai pengertian umum yang meliputi upah atas pemanfaatan suatu benda atau imbalan suatu kegiatan, ijarah juga berarti pemilik jasa dan seorang yang menyewakan, al-mu'jir (orang yang dikonterakan) oleh musta'jir (orang yang mengonterakan tenaga).

Pemborong itu sendiri adalah pekerja secara paket bukan orang yang berkerja secara harian atau pekerja formal dan berstatus kariawan atau pekerja yang terikat sebagai pihak internal pada

³ R. Subekti, *hukum perjanj*, *intermasa* , Jakarta 1987, hlm 14.

orang atau lembaga pemilik proyek yang hanya terikat dan berkerja berdasarkan kontrak yang dibuat.⁴

pelaksanaan pembangunan dibuat dalam suatu perjanjian berupa perjanjian pemborong, yakni antara pihak pemberi tugas atau pekerjaan yang memborong pekerjaan bisa individu, swasta, pemerintah, dan pihak pemborong atau pihak yang diberi tugas atau pihak pelaksana. Dasar hukum perjanjian terdapat di dalam al-qur'an al- maidah ayat 1, sebagaimana firman Allah:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتَىٰ
عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحِلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ

Hadits:

وَاسْتَأْجَرَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَبَا بَكْرٍ رَجُلًا مِنْ بَنِي الدِّينَانِ يُبْعِدُ بَنِي عَدِيٍّ إِدْيَاجَ
رَيْتَا الْخَرِّ يُتَاهَرُ بِالْهَدَايَةِ

Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya.

⁴www.empros.co.id blok-page_2839/perbedab kontraktor dengan pemborong , diakses pada 20:08, tanggal 5-11-2017.

Dan hadits yang di riwayatkan oleh Bukhari, bahwa nabi Muhamad Saw perlu menyewa seorang dari bani ad diil bernama Abdulla bin al Uroiqt, orang itu petunjuk jalan yang profesional.

Perjanjian pembuatan rumah di Desa Lubuk Tapang Kecamatan Lintang Kanan Kabupaten Empat Lawang. Dimanah pihak pemilik rumah berkerjasama dengan pemborong untuk membuat rumah untuknya. Didalam perjanjian ini pemilik rumah yang akan dibangun menyediakan uang kepada pemborong yang akan digunakan oleh pemborong dalam pembangunan rumah tersebut, biasanya pemilik rumah memberikan gambaran/seketsa dan menjelaskan rincian tentang rumah yang akan di bangun berserta biaya upah dan batas waktu yang diperlukan dalam pembuatan rumah tersebut kepada pihak pemborong.

Jadi didalam suatu perjanjian terdapat hubungan hukum antara pihak memborongkan dengan pihak pemborong, dengan adanya hubungan hukum ini, maka akan menimbulkan hak dan kewajiban. Kewajiban pemborong adalah melaksanakan kewajibanya sesuai dengan kontrak yang telah disepakati/diperjanjikan dan berhak menerima pembayaran atas perjanjian yang telah diajukan. Sedangkan pihak yang memborong berkewajiban memberikan imbalan atau upah sesuai dengan kesepakatan perjanjian dan

berhak menerima hasil pekerjaan yang telah diperjanjikan sesuai dengan batas waktu yang telah ditentukan. Dalam perjanjian pemborong para pihak menghendaki adanya kepastian hukum, kepastian (jaminan) hukum ini merupakan unsur dalam perjanjian, disamping itu masih ada ketentuan bahwa masing-masing pihak berhak atas pemenuhan prestasi sesuai dengan yang telah diperjanjikan/yang sudah disepakati bersama. Hubungan antara kedua belah pihak adalah merupakan hubungan hukum keperdataan, sehingga kedua belah pihak mempunyai posisi dan kedudukan yang sama dalam perjanjian pemborongan. Sebagaimana suatu perjanjian dimana si pemborong sebagai pihak harus memenuhi kewajibannya. Jika pemborong tidak memenuhi kewajibannya didalam perjanjian tersebut maka dinamakan wanperstasi.

Melakukan suatu pekerjaan mungkin akan timbul wanperstasi yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam perjanjian. Dalam keadaan demikian berlaku ketentuan-ketentuan yang wajib dipenuhi apabila terjadi wanprstasi yaitu kemungkinan pemutusan

perjanjian, pengantian kerugian⁵. Untuk menghindari terjadinya wanprestasi didalam suatu perjanjian sangat dibutuhkan yang namanya kejujuran yang berkaitan dengan apa yang telah diperjanjikan masing-masing pihak harus saling menghormati terhadap apa yang telah mereka perjanjian. 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. Adapun syarat dalam perjanjian menurut hukum Islam sebagai berikut:

1. Kedua belah pihak cakap berbuat
2. Yang dijadikan objek akad dapat menerima hukumnya
3. Akad itu diizinkan oleh *syara*; dilakukan oleh orang-orang yang mempunyainya melaksanakannya walau dia bukan si akad sendiri.
4. Jangan akad itu akad yang dilarang oleh *syara*
5. Akad itu memberi faedah
6. Ijab itu berjalan terus

⁵Sri Soedewi Masjchun Sofyan, *hukum bangunan perjanjian pemborongan bangunan* (Yogyakarta: liberty, 2005), hlm.82.

7. Bersatunya majelis akad.⁶

Syarat subjek dan objek suatu kontrak suatu perjanjian, dalam pasal

1320 BW, menentukan empat syarat sah suatu kontrak atau perjanjian, yaitu:

1. Sepakat yang mereka mengikatkan diri
2. Kecakapan untuk membuat perjanjian
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang diperbolehkan.⁷

Apabilasuatu pihak yang menyebabkan kerugian pihak lain, maka kepada pelakunya dapat dijatuhi suatu sangsi, karena melanggar suatu perjanjian yang dalam istilah lain dinamakan wanprestasi. Wanprestasi atau dikenal dengan istilah ingkar janji, yaitu kewajiban dari debitur untuk memenuhi suatu prestasi, jika dalam melaksanakan kewajiban bukan terpengaruh karena keadaan, maka debitur dianggap telah melakukan ingkar

⁶ T.M.Hasbi Ash-Shiddieqy, *pengantar fiqh muamalah* (Jakarta: bulan bintang, 1996, hlm.39-40.

⁷Yahman. *Karakteristik wanprestasi dan tindak pidana penipuan*. (Jakarta. Pernadamedia group). Hlm 32-33

janji. Menurut Setiawan dalam praktek sering dijumpai ingkar janji dalam hukum perdata, ada tiga bentuk ingkar janji:

1. Tidak memenuhi prestasi sama sekali
2. Terlambat memenuhi prestasi
3. Memenuhi prestasi secara tidak baik⁸.

Penyebab terjadinya wanprestasi dalam kasus pembuatan rumah disebabkan oleh beberapa hal : harga barang bangunan yang mengalami kenaikan, biaya yang diperkirakan tidak sesuai dengan apa yang sudah dibuat dan disepakati didalam perjanjian, kelalaian sehingga terjadinya wanprestasi. Bagaimanajika salah satu pihak melakukan pelanggaran dalam perjanjian. Maka dalam hal ini memerlukan upaya penyelesaian secara hukum mengatasinya.

Contoh kasus wanprestasi pembuatan rumah yang terjadi di Desa Lubuk Tapang Kecamatan Lintang Kanan Kabupaten Empat Lawang.

Pada tanggal 23 Juni 2017. Si A sebagai pihak pemborong melakukan perjanjian dengan pihak si B. Di dalam kerjasama pembuatan rumah Di Desa Lubuk Tapang Kecamatan Lintang Kanan dimana si B sebagai pihak kedua yang menyediakan tanah

⁸ Ibid 81-82

untuk membuat rumah tersebut didalam pembuatan rumah ini si A melakukan kesalahan dalam melihat seketsa atau gambar rumah yang akan dibangun sehinga hasinya tidak sesuai dengan apa yang ada di dalam perjanjian sehinga si B tidak terimah dan memintak pemborong mengantih kerugian sesuai dengan isi perjanjian yang di sepakati.

Si A melakukan perjanjian dengan si B dalam pembuatan rumah yang manah si B menyerakan seutuhnya pembuatn rumah kepada Si A. Si B hanya memberikan gambaran rumah yang akan di bangun dan tempat pembuatan rumah tersebut dan batas waktu pembuatan rumah tersebut. Tetapi disini pihak si A selaku pemborong dalam pembuatan rumah tersebut melakukan kelalaian sehinga menyebabkan pembuatan rumah tersebut tidak bisa diselesaikan tepat waktu.

Berdasarkan latar belakang diatas, penulis ingin meninjau lebih lanjut mengenai pelaksanaan perjanjian pemborongan dalam pembangunan rumah tersebut dalam bentuk skripsi yang berjudul: **PENYELESAIAN KASUS WANPRESTASI DALAM KERJASAMA BORONGAN RUMAH PADA MASYARAKAT DESA LUBUK TAPANG KECAMATAN LINTANG KANAN**

KABUPATEN EMPAT LAWANG DALAM PERSPEKTIF HUKUM EKONOMI SYARIAH

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana Perjanjian kerjasama antara pemborong dengan pemilik rumah dalam pembuatan rumah pada masyarakat Di Desa Lubuk Tapang Kecamatan Lintang Kanan Kabupaten Empat Lawang?
2. Bagaimana upaya penyelesaian apabila terjadinya kasus wanprestasi borongan pembuatan Rumah Di Desa Lubuk Tapang Kecamatan Lintang Kanan Kabupaten Empat Lawang?
3. Bagaimana upaya penyelesaian kasus wanprestasi borongan pembuatan Rumah Di Desa Lubuk Tapang Kecamatan Lintang Kanan Kabupaten Empat Lawang menurut persepektif hukum ekonomi syariah

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan penelitian adalah:
 - a. Mengetahui pelaksanaan perjanjian pemborongan dalam pembangunan rumah di Desa Lubuk Tapang

Kecamatan Lintang Kanan Kabupaten Empat Lawang.

- b. Mengetahui hambatan yang menyebabkan terjadinya wanprestasi dalam perjanjian borongan rumah di Desa Lubuk Tapang Kecamatan Lintang Kanan Kabupaten Empat Lawang.
- c. Mengetahui cara mengatasi perselisian dalam pelaksanaan perjanjian pemborong bangunan dengan pihak pemberi borongan perkerjaan.

2. Kegunaan penelitian

1. Manfaat teoritis

Memberikan sumbangan pemikiran dan mengembangkan ilmu pengetahuan khususnya mengenai lingkup hukum ekonomi syaria.

2. Manfaat praktis

- a. Bagi Penulis Untuk menambah pengetahuan penulis mengenai penyelesaian sengketa pemborong yang wanprestasi dalam kasus pembuatan rumah
- b. Bagi kalangan praktis ini dapat dijadikan bahan pertimbangan untuk membuat suatu perjanjian/kontra

pemborong sehingga dapat menghindari timbulnya permasalahan yang mungkin terjadi dalam menjalankan kerja sama.

- c. Bagi kalangan perguruan tinggi, hasil penelitian ini dapat dijadikan referensi dalam mempelajari hukum kontra dan sebagai bahan bacaan dalam kajian ilmu sosial yang merupakan salah satu bagi kehidupan masyarakat terutamanya bagi kalangan pembisnis.
- d. Sebagai bahan yang mungkin berguna bagi masyarakat agar memahami lebih mendalam bagaimana penyelesaian sengketa pemborong yang melakukan wanprestasi sesuai dengan syaria islam.

D. Penelitian Terdahulu

menghindari terjadinya duplikasi dan plagiasi atas kerja orang lain. Dengan ini maka penulis akan menguraikan beberapa penelitian terdahulu. Memiliki tema yang miris yang membahas Tentang Sengketa Wanprestasi.

Lia Ami Aprilia dalam skripsi yang berjudul "*Upaya Penyelesaian Wanprestasi Dalam Pelaksanaan Kontrak Kerja Konstruksi(Studi Kasus: Pekerjaan Pembangunan Taulid Desa*

Gunung Agung Kecamatan Bunjawa oleh cv. Bintang Sahabat slawi tegal. Tahun 2017.⁹ Persamaan penelitian Lia Ami Aprilia dengan penelitian ini adalah sama-sama meneliti Mengenai Pekerja Yang Wanprestasi. Sedangkan letak perbedaan penelitian Lia Ami Aprilia dengan penelitian ialah Lia Ami Aprilia membahas tentang Upaya Penyelesaian Wanprestasi Kontra Kerja sedangkan peneliti meneliti tentang bagaimana Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Sengketa Pemborong Yang Wanprestasi Dalam Kasus Pembuatan Rumah di Desa Lubuk Tapang Kecamatan Lintang Kanan Kabupaten Empat Lawang.

Riyanti dalam skripsinya yang berjudul “*Penyelesaian Wanprestasi dalam Pembiayaan Mudarabah Studi Kasus di Bank Muamalat Indonesia Cabang Suryakarta* pada tahun 2010.¹⁰ Persamaan penelitian Riyanti dengan penelitian ini adalah ssama-sama meneliti mengeni penyelesaian kasus

⁹ Lia ami Aprilia, *upayah penyelesaian wanprestasi dalam pelaksanaan kontrak kerja kontrulsi setudi kasus pekerjaan pembangunan taulid desa gunung agung kecamatan bunjawwa oleh cv bintang sahabat slawi tegal.* (Yogyakarta keputstakan uin sunan kalijaga yoyakarta,2017).

¹⁰Riyayanti *Penyelesaian Sengketa Dalam Pembiayaan Mudarib studi kasus di bank muamalat Indonesia cabang suryakarta.* (suryakarta perpustakaan universitas muhamaddiya suryakarta. 2010.)

wanprestasi. Sedangkan letak perbedaan penelitian riyanti dengan penelitian ialah rianti membahas tentang “*penyelesaian Wanprestasi dalam Pembiayaan Mudarabah Studi Kasus di Bank Muamalat Indonesia Cabang Suryakarta* . sedangkan penelitian membahas tentang bagaimana Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap sengketa pemborong yang wanprestasi dalam kasus pembuatan ruma di Desa Lubuk Tapang Kecamatan Lintang Kanan Kabupaten Empat Lawang.

Nurhayati dalam tesis yang berjudul *Wanperestasi Dalam Perjanjian Pemborongan Kerja Milik Pemerinta Antar CV. Dina Utama Dengan penataan Ruang Dan Pemukiman Propingsi Sumatra Utara Tada Tahun 2012*. Persamaan penelitian ini adalah peneliti mengenai Penyelesaian Sengkera Pemborong Yang Melakukan Wanprestasi Dalam Kasus Pembuatan Rumah Di Desa Lubuk Tapang Kecamatan Lintang Tangan Kabupaten Empat Lawang.¹¹

¹¹Nur hayati *Wanperestasi Dalam Perjanjian Pemborongan Kerja Milik Pemerinta Antara CV Dana Utama Dengan Dinas Penatan Ruang Dan Pemukiman Propingsi Sumatra Utara* Tesis (Perpustakaan Universitas Sumatera Utara. Medan.2012.

E. Metodologi penelitian

1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

a. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum empiris adalah suatu metode penelitian hukum yang digunakan untuk melihat dalam artian nyata yang meneliti bagaimana berkerjanya hukum di lingkungan masyarakat (hukum sosiologis) dan normatif adalah metode penelitian doktriner atau perpustakaan (doktriner karena berdasarkan dengan peraturan-peraturan tertulis), Penelitian ini dari segi data merupakan jenis penelitian kualitatif, data kualitatif merupakan jenis data penelitian yaitu data digambarkan dianalisis secara deskriptif semua hasil olah data baik dari jawaban wawancara maupun dari jawaban dokumentasi yang membahas tentang persoalan penyelesaian kasus wanprestasi dalam kerjasama pembuatan rumah sebagai penelitian ini. Dari segi tujuan mendeskripsikan fakta atau gejala secara nyata.¹²

¹² Masyuri dan zainudin, *Metode Penelitian Pendekatan Praktis Dan Aplikatif*, (Malang:PT Refika Aditama 2018). Hlm 40-41

b. Metode penelitian

Metode penelitian adalah satu pola pemikiran secara ilmiah dalam suatu penelitian. Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis sosiologis yaitu dalam menganalisis data didasarkan pada asas-asas hukum yang ada dalam masyarakat.¹³ Yaitu mengenai penyelesaian pemborong yang berwanprestasi dalam pembuatan rumah.

c. Lokasi penelitian

Penelitian ini mengambil lokasi di desa Lubuk Tapang kecamatan Lintang Kanan Kabupaten Empat Lawang.

d. Subjek penelitian

Penelitian kualitatif tidak menggunakan istilah populasi, karena penelitian kualitatif berangkat dari kasus tertentu yang ada pada situasi sosial. Begitu juga penyebutan kata sampel tidak digunakan dalam penelitian kualitatif tetapi diganti dengan istilah subjek. Sampel atau objek dalam penelitian jumlahnya lebih sedikit, sebagaimana Isaac memberikan hasil akhir

¹³Soerjono Soekanto, penelitian hukum normatif suatu tinjauan singkat, Raja Grafindo Persada, Jakarta 2001 hlm 4-5

jumlah simpel terdapat jumlah populsi antara 10-100. Subjek penelitian ini adalah masyarakat desa Lubuk Tapang yang melakukan perjanjian kerjasama borongan rumah (pemborong dan pemberi borongan rumah).

1. Sumber dan Data

a. Sumber Data

1) Sumber data primer

Data primer merupakan data yang berasal dari sumber data utama, yang berujud tindakan-tindakan sosial dan kata-kata dari pihak terlibat dengan masalah yang diteliti secara langsung.¹⁴ Langkah pertama dalam menggumpulkan data sekunder melakukan wawancara dan mengamati peristiwa yang terjadi di masyarakat

2) Sumber data sekunder

Data sekunderyaitu keterangan yang diperoleh dari buku, catatan bukti yang telah ada atau arsip serta semua aspek yang relavan yang mendukung penelitian.

1. Teknik pengumpulan data

a. Wawancara

¹⁴Lexy Jmoleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya Offset.(Bandung ,1994).hlm112

Metode ini digunakan untuk memperoleh informasi-informasi ataupun data-data yang berkaitan dengan penelitian dan mengajukan pertanyaan-pertanyaan kepada para pihak yang berkaitan dengan pokok permasalahan dalam penelitian ini.¹⁵

a. Dokumentasi

Metode ini digunakan untuk mengumpulkan data-data diperlukan, seperti buku, jurnal, dokumen-dokumen, dan literatur-literatur lainnya yang berkaitan dengan penelitian ini.

3 Analisis data

Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini didasarkan pada penelitian kualitatif. Yaitu analisis yang ditujukan terhadap data yang bersifat kualitas, mutu dan sifat fakta atau gejala-gejala yang berlaku.¹⁶ Selanjutnya penelitian ini menggunakan metode induktif untuk menarik kesimpulan, yaitu dengan mengkaitkan data dan fakta-fakta yang ada dengan teori-teori yang bersifat umum.

¹⁵ Sugiyono, *metode penelitian pendidikan pendekatan kualitatif kuantitatif dan r&d* bandung alfabeta 2009 hlm 194.

¹⁶ Hilma Hadi Kusumah, *Metodologi Pembuatan Kertas Atau Skripsi Ilmu Hukum*, Bandung Mandar Maju, 1995, hlm 99.

F. Sistematika pembahasan

Agar jalan pemikiran yang dilaksanakan tersusun secara sistematis agar mempermudah dalam pembahasan terkait dengan masalah yang akan ditulis. Adapun rincian dalam pembahasannya adalah sebagai berikut:

Bab pertama merupakan bab pendahuluan yang terdiri dari sub bab latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, penelitian terdahulu, metodologi penelitian, sistematika pembahasan, kerangka pembahasan.

Bab 11 berisi tentang tinjauan umum dan tinjauan hukum ekonomi syariah tentang penyelesaian sengketa pemborong yang wanprestasi dalam kasus pembuatan rumah. Yang terdiri dari beberapa sub seperti pengertian pemborong dalam perjanjian pengertian perjanjian, syarat sahnya perjanjian, asas-asas perjanjian, macam-macam perjanjian, wanprestasi akibat wanprestasi selain itu juga pengertian perjanjian pemborong, hak dan kewajiban pemborong para pihak yang terlibat dalam pemborongan, dan faktor penyebab terjadinya wanprestasi seperti faktor interen dan faktor

eksternal, penyelesaian sengketa pemborong yang wanprestasi. Penyelesaian berdasarkan hukum ekonomi syari'ah dan berdasarkan hukum Adat Desa Lubuk Tapang dan Hukum Positif Indonesia.

Bab III gambaran umum desa lubuk tapang kecamatan lintang kanan kabupaten empat lawang. Pada bab ini dijelaskan mengenai sejarah berdiri dan letak geogefafis, keadan wilyah, struktur kepemimpinan, mata pencaharian warga desa lubuk tapang data kependudukan desa lubuk tapang.

Bab IV analisis data pada bab ini dijelaskan mengenai penyelesaian sengketa pemborong yang wanprestasi dalam pembuatan rumah didesa lubuk tapang kecamatan lintang kanan kabupaten empat lawang.

Bab V penutup dan kesimpulan dan saran.

G. Kerangka Teori

Keraangka teori yang di pakai adalah teori perjanjian pemborong dan wanperestasi yang digunakan untuk membahas bagai mana cara penyelesaian sengketa pemborong yang wanprestasi menurut hukum adat desa lubuk tapang kecamatan lintang kanan dan bagimana penyelesaian sengketa pemborong

yang wanprestasi dditinjau dari hukum ekonomi syari'ah. Sebagaimana yang diatur dalam perjanjian.

Dalam sistem hukum Indonesia dasar dari hukum perjanjian terdapat dalam pasal 1313 kitab undang-undang hukum perdata yang merumuskan “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang lebih mengikatan diri terhadap satu orang lain atau lebih”. Jadi dari definisi yang dirumuskan diatas, maka suatu perjanjian dimana satu orang lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lainnya.¹⁷

Pengertian perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk meakukan suatu hal. Dari peristiwa ini timbul suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan.

Subekti, perkatan mempunyai arti yang lebih luas dari perjanjian, karena perjanjian hanya merupakan salah satu sumber hukum dari perkatan, di samping yang lahir dari undang-undang. Dengan demikian, perjanjian dan undang-undang merupakan peristiwa kongret yang melahirkan yang melahirkan

¹⁷Munir Faudia, *Pengantar Hukum Bisnis*, Bandung: Citra Aditiya Bakti, 2005 hlm:10.

perikatan yang abstrak.¹⁸Perjanjian juga sering disebut sebagai kontara. Kontara adalah peristiwa dimana dua orang atau lebih saling berjanji untuk melakukan atau tidak melakukan satu perbuatan tertentu, biasanya secara tertulis, para pihak yang sepakat mengenai hal-hal yang diperjanjikan, berkewajiban untuk menaati dan melaksanakannya, sehingga perjanjian tersebut menimbulkan hubungan hukum yang disebut perikatan.¹⁹

Syarat sahnya suatu kontara/perjanjian adalah dua yaitu:

1. Syarat subjektif
2. Syarat objektif

Didalam pasal 1320 bwmentukan empat syarat sah suatu kontra/perjanjian yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri.
2. Kecakapan untuk membuat kontra.
3. Suatu hal tertentu.
4. Suatu sebab yang diperbolehkan.²⁰

¹⁸ Mardani, *Hukum Perikatan Syari'ah di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, 2013.hlm 6-7

¹⁹Abdul rasyid saliman, *Hukum Bisnis untuk Perusahaan Teori dan Contoh Kasus*. Jakarta: kencana pradamedia group, 2005. Hlm 39

²⁰ Ibid hlm 56

Asas hukum kontara/perjanjian dalam kuhperdata. Didalam hukum kontra dikenal lima asas paling ooeting yaitu:

1. Asas kebebasan berkontara.
2. Asas konsensualisme.
3. Asas pacta suut servanda.
4. Asas iktikad baik.
5. Asas kepribadian,²¹

Asas berkontra/perjanjian menurut hukum perikatan islam yaitu:

1. Asas ilahiah
2. Asas kebebasan (al-hurriya)
3. Asas kesaman dan kesetaraan (al-musawah)
4. Asas keadilan (al-adalah)
5. Asas kerelaan (al-ridha)
6. Asas kejujuran dan kebenaran (al-shidq)
7. Asas tertulis (al-kitaba)²²

kegagalan perjanjian dapat terjadi kerana faktor internal para pihak maupun faktor eksternal yang berpengaruh terhadap eksistensi

²¹ Muhamad sadis, *Kumpulan Hukum Acara di Indonesia*, Malang: Intelligensia Media .2016.hlm 323

²²Ibid gemala dewi wirdayaningsi, yeni salima barlinti hlm 30

perjanjian yang bersangkutan. Salah satunya seperti pendorong yang melakukan wanprestasi.

Menurut M. Yahya Harahap secara umum wanprestasi yaitu, pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat waktunya atau dilakukan tidak menurut seleyaknya.²³ Wanprestasi menurut pasal 1234 KUHPerdata yang dimaksud dengan prestasi adalah seseorang yang menyerahkan sesuatu, melakukan sesuatu, dan dan tidak melakukan sesuatu, sebaiknya dianggap wanprestasi bila seseorang:

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

Namun pada umumnya wanprestasi terjadi setelah adanya pernyataan lalai dari pihak kreditur dan debitur. Akibat dari wanprestasi itu biasanya dapat dikenakan sanksi berupa ganti rugi, pembatalan kontrak, peralihan resiko, maupun membayar biaya perkara.²⁴

²³ Ibid hlm 83

²⁴ Ibid, Abdul R. Saliman, hlm, 41

Perjanjian pemborong pekerjaan menurut pasal 1601 khuperdata perjanjian pemborongan adalah perjanjian dengan mana pihak satu (si pemborong), mengikatkan diri untuk menyelenggarakan suatu pekerjaan bagi pihak yang lain (pihak yang memborong). Dengan menerima suatu harga yang ditentukan.²⁵Upayah penyelesaian sengketa wanprestas, pada dasarnya penyelesaian wanprestasi ini bisa dilakukan dengan cara musyawara dan mufakait. Selain itu penyelesaian sengketa tersebut dapat melalui jalur-jalur yaitu sebagai berikut:

1. Jalur Negosiasi
2. Jalur Mediasi
3. Jalur Pengadilan
4. Jalur Arbitrase²⁶

Penyelesaian sengketa menurut fiqh muamalah yaitu melalui ash-shulh (perdamayan). Ash-shulh adalah akad perjanjian untuk menghilangkan permusuhan. Mengadakan perdamayan adalah suatu perkara yang amat terpuji bahkan dianjurkan didalam Islam

²⁵ F× Djumiadji, *Perjanjian pemborongan* (Jakarta:PT,Rineka Cipta, 1991). Hlm 3

²⁶ Ibid 436-437

BAB II

TINJAWAN UMUM

A. Pengertian

1. Wanperestasi

Wanprestasi atau yang dalam ranah hukum perdata Indonesia sering disebut dengan ingkar janji atau cedera janji berasal dari bahasa Belana yaitu dari kata “wan” yang diartikan tidak ada kata “prestasi” yang diartikan prestasi /kewajiban jadi wan prestasi bearti prestasi yang buruk atau tidak memenuhi kewajiban sebagaimana yang telah diperjanjikan²⁷

Menurut pasal 1234 KUHPerduta yang dimaksud dengan prestasi adalah seseorang yang menyerakan sesuatu melakukan sesuatu,dan tidak melakukan sesuatu, sebaliknya ddianggap wanprestasi bilah seorang:

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukanya.
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana di janjikan.
- c. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat.

²⁷ Subekti *hukum perjanjian* , jakarta , intermas 2007 him 46

- d. Melakukan sesuatu yang menurut kontrak tidak boleh di lakukan.²⁸

2. Sewa Menyewah (ijarah)

Secara etimologi Al-Ijarah berasal dari kata Al-ajru yang berarti Al- iwadh/ penggantian, dari sebab itulah ats- tsawabu dalam kontes pahalah dinamai juga al-ajru/upah. Adapun secara terminologi, para Ulama fiqh berbeda pendapat antara lain:

- a. Menurut Sayyid Sabiq, Al-ijarah adalah suatu jenis akad atau transaksi untuk mengambil manfaat dengan syarat memberi penggantian.
- b. Menurut Ulama Syafi'iyah Al-ijarah adalah suatu jenis akad atau transaksi terhadap suatu manfaat yang dituju, tetentu, bersifat mubah dan boleh dimanfaatkan , dengan cara memberi imbalan tertentu.
- c. Menurut Amir Syarifuddin Al-ijarah secara sederhana dapat diartikan dengan aka atau transaksi manfaat atau jasa dengan imbalan tertentu. Bilah yang menjadi objek transaksi adalah

²⁸ Abdul r, *saliman, hukum bisnis untuk perusahaan teori dan contoh kasus*, jakarta, kencana peradamedia group, hlm, 41.

manfaat atau jasa dari suatu benda disebut Al-ijarah Al'ain, seperti sewa menyewa rumah untuk ditempati. Bilah yang menjadi objek transaksi manfaat atau jasa dari tenaga seseorang disebut Ijarah Al-Dzimah atau upah mengupah, seperti upah mengetik sekripsi, membuat rumah. Sekalipun objeknya berbeda keduanya dalam kontes fiqh disebut Al-Ijarah.²⁹

3. Perjanjian/ Kontrak Borongan

Perjanjian kerja ini sering juga diistilakan dengan perjanjian untuk melakukan perjanjian pekerjaan, lazim juga di gunakan istilah perjanjian perburuhan, Secara umum yang dimaksud dengan perjanjian kerja adalah perjanjian yang diadakan oleh dua orang (pihak) atau lebih, yang manah satu pihak berjanji untuk meberikan pekerjaan dan pihak yang lain berjanji untuk melakukan pekerjaan tersebut.

Dalam perakteknya sesuai dengan ketentuan undang-undang, bagwah perjanjian untuk melakukan pekerjaan tersebut dapat diklasfikasikan sebagai berikut:

²⁹Abdul rahman gozali,ghufron ihsan, sapiudin shidiq, *fiqh muamalat*, jakarta kencana prenadamedia group, hlm .277.

- a. Perjanjian untuk melakukan jasa –jasa tertentu.
- b. Perjanjian kerja/ pemburuhan, dan.
- c. Perjanjian pemborong pekerjaan.

Dalam perjanjian untuk melakukan jasa-jasa tertentu salah satu pihak menghendaki agar dari pihak yang lainya melakukan suatu pekerjaan untuk mencapai suatu tujuan tertentu, dan pihak yang menghendaki tersebut bersedia untuk memberikan upah, biasanya orang yang melakukan pekerjaan tersebut adalah orang yang ahlih seperti Notaris, Pengecara Doktor dan lain-lain sebagainya.

Sedangkan dalam perjanjian kerja perburuan adalah merupakan perjanjian yang diadakan antara pihak pekerja (buruh) dengan pihak yang memberikan pekerjaan (majikan), dan lazimnya pihak pekerja memberikan perintah dan yang melakukan pekerjaan harus menaati perintah tersebut.

Sedangkan perjanjian pemborong pekerjaan adalah suatu perjanjian yang diadakan oleh pihak pemborong dengan pihak yang memberikan pekerjaan borongan. Perjanjian kerja ini dalam Syari'at Islam di golongan kepada perjanjian sewa-menyewa (Al-Ijarah) yaitu Ijarah Al-A'yan, yaitu sewa

menyewa tenaga manusia untuk melakukan pekerjaan. Dalam istilah hukum pihak yang melakukan pekerjaan disebut dengan “Ajir” (ajir ini terdiri dari ajri khas yaitu seseorang tertentu dan ajir mustarak yaitu orang-orang yang berkerja untuk kepentingan orang banyak). Sedangkan orang yang memperoleh manfaat dari pekerjaan ajir (pemberi kerja) disebut dengan “Musta’jir.³⁰

B. Dasar Hukum Rukun dan syarat Al-Ijarah

1. Dasar Hukum Al-Ijarah (sewah menyewa)

Al-Ijarah dalam bentuk sewa menyewa maupun dalam bentuk upah mengupah merupakan muamalah yang telah di syariatkan dalam Islam. Hukum asalnya menurut jaumur Ulama adalah mubah atau boleh dilakukan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh *Syara'* berdasarkan ayat Al- Qur'an, Hadis-hadis Nabi, dan ketetapan Ijma Ulama. Adapun dasar hukum kebolehan Al-Ijarah sebagai berikut:

فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَءَاتُوهُنَّ أَجُورَهُنَّ

³⁰Chairuman pasaribu suhwardi, *hukum perjanjian dalam islam*, jakarta sinar grafika 2007, hlm153-154.

Artinya : jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu Maka berikanlah kepada mereka upahnya. (qs,at-thalaq:6)³¹

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْذِنْهُ لِي بَعْدَ الْحَوْلِ إِذْ يَفْعَلُ الْكَيْدَ وَيُرَى اسْتَغْنَىٰ عَنْكَ مِنَ الْوَدْعِ إِذْ تُدْعَىٰ عَلَيْهِمْ ۗ قَالَتَا إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْذَنَ مِنَ الْوَدْعِ الْوَدْعُ الْفَوِيُّ الْأَمِينُ

Artinya: salah seorang dari kedua wanita itu berkata: "Ya 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". (Qs, al-qashas: 26)³²

Hadis Nabi

١٦٦٩- عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عُمَرَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ ﷺ: (أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْقُهُ) رَوَاهُ ابْنُ مَاجَه.

Artinya : berilah upah atau jasa kepada orang yang kamu pekerjakan sebelum kering keringat mereka”. (Hadits riwayat Bukhari Ibnu Majah).

³¹Qs,at-thalaq:6)

³²Q.S, Al-Qashas: 26

2. Rukun dan Syarat Al-Ijarah

Menurut Hanafiyah rukun Al- Ijarah hanya satu yaitu ijab dan qabul dari dua pihak yang bertransaksi. Adapun menurut³³utujumur Ulama rukun Al-Ijara ada empat, yaitu:

- a. Dua orang yang berakad.
- b. Sighat (ijab dan qabul).
- c. Sewa atau imbalan.
- d. Manfaat.

Adapun syarat-syarat Al-Ijarah sebagaimana yang ditulis Nasrun Haroen sebagai berikut:

- a. Yang terikat dengan dua orang yang berakad.

Menurut Ulama Syafi'iyah dan Hanabalah disyaratkan telah balig dan berakl. Oleh sebab itu, apabila orang yang belum atau tidak berakal, seperti anak kecil dan orang gila Ijaranyah tidak sah.

Akan tetapi Ulama Hanafiyah dan Malikiyah berpendapat bahwa kedua orang yang berakad itu

³³salah seorang dari kedua wanita itu berkata: "Ya 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". (Qs, al-qashas: 26)

tidak harus mencapai usia balig. Oleh karenanya, anak yang baru Mumayyiz pun boleh melakukan akad Al-Ijarah, hanya pengesahanya perlu persetujuan walinya.

- b. Kedua belah pihak yang berakad menyatakan kerelaanya melakukan akad Al-Ijarah. Apabila salah seorang diantaranya terpaksa melakukan akad ini, maka akad Al-Ijarah nya tidak sah, hal ini sesuai dengan firman Allah Q.S., An-Nisa 29, yang artinya wahai orang-orang yang beriman, jangan kamu saling memakan harta kamu dengan cara yang batil kecuali melalui suatu perniagaan yang berlaku suka sama suka.
- c. Manfaat yang menjadi Al-Ijarah harus diketahui, sehingga tidak muncul perselisian dikemudian hari. Apabila yang menjadi manfaat objek tidak jelas, maka akadnya tidak sah. Kejelasan manfaat itu dapat dilakukan dengan menjelaskan jenis manfaatnya dan penjelasannya

berapalakah lama manfaatnya itu ditangan penyewaan.

- d. Objek Al-Ijarah itu boleh diserakan dan digunakan secara langsung tidak ada cacatnya. Oleh sebab itu farah ulama Fiqh sepakat, bahawa tidak boleh menyewakan sesuatu yang tidak boleh diserakan dan di manfaatkan langsung oleh penyewa. Misalnya seseorang menyewa rumah, makah rumah itu dapat langsung diambil kuncinya dan dapat langsung boleh ia manfaatkan.
- e. Objek Al-Ijarah itu sesuatu yang di halalkan oleh *syara'* oleh sebab itu, para ulama Fiqh sepakat mengatakan tidak boleh menyewah seseorang untuk menyantet orang lain, menyewah orang untuk membunuh orang lain, demikian jugah tidak boleh menyewah rumah untuk di jadikan tempat-tempat maksiat.
- f. Yang disewakan itu bukan suatu kewajiban bagi penyewa, misalnya menyewah orang untuk melaksanakan sohlat untuk diri penyewa atau

menyewa orang belum haji untuk menggantikan haji penyewa, para ulama Fiqh sepakat mengatakan bahwa akad sewa menyewa seperti ini tidak sah, karena shalat dan haji merupakan kewajiban penyewah itu sendiri,

- g. Objek Al-Ijarah itu merupakan sesuatu yang biasa disewakan seperti rumah, kendaraan dan alat-alat perkantoran. Oleh karena itu tidak boleh dilakukan akad sewa menyewa terhadap sebatang pohon yang akan dimanfaatkan penyewah sebagai sarana penjemur pakaian. Karena pada dasarnya akad untuk sebatang pohon bukan dimaksudkan seperti itu.
- h. Upah atau sewa dalam Al- Ijarah harus jelas, tertentu, dan sesuatu yang memiliki nilai ekonomi.³⁴

³⁴ Abdul rahman .. hlm 277-288

3. Dasar Hukum Dan Syarat-syarat Perjanjian/ kontrak

Adapun dasar hukum perjanjian kerja ini dapat dilihat dalam Al- Qur'an dan Al-Sunah dalam Al-Qura'an surat Al-Isra ayat 34³⁵

وَلَا تَقْرُبُوا مَالَ الْيَتِيمِ إِلَّا بِالَّتِي هِيَ أَحْسَنُ حَتَّىٰ يَبْلُغَ أَشُدَّهُ وَأَوْفُوا
بِالْعَهْدِ إِنَّ الْعَهْدَ كَانَ مَسْئُورًا

Dasar hukum perjanjian/ kontrarak menurut undang-undang adalah sebagai berikut:

- a. Persetujuan para pihak
 - b. Undang-undang selanjudnya yang lahir dari undang-undang
4. Syarat Sahnya Perjanjian/kontra kerja
- a. Pekerjaan yang diperjanjikan termasuk jenis pekerjaan yang mubah dan halal menurut ketentuan syara' berguna bagi perorangan ataupun masyarakat. Pekerjaan-pekerjaan yang haran menurut syara' tidak bisah menjadi objek perjanjian/kontrak kerja.

³⁵dan janganlah kamu mendekati harta anak yatim, kecuali dengan cara yang lebih baik (bermanfaat) sampai ia dewasa dan penuhilah janji; Sesungguhnya janji itu pasti diminta pertanggung jawaban(q.s. al-isra: 34)

- b. Manfaat kerja yang diperjanjikan dapat diketahui dengan jelas, kejelasan manfaat pekerjaan ini dapat diketahui dengan cara mengadakan pembatasan waktu atau jenis pekerjaan yang harus dilakukan.
- c. Upah sebagai imbalan pekerjaan harus diketahui dengan jelas, termasuk jumlahnya, ujudnya dan juga wujudnya dan juga waktu pembayarannya.³⁶

C. Penyebab terjadinya wanprestasi

- 1. Faktor kenaikan barang
- 2. Besarnya biaya tambahan yang dikeluarkan
- 3. Kelalaiyan penyedia jasa

D. Penyelesaian kasus wanprestasi dengan cara hukum positif dan hukum Islam

1. Penyelesaian wanprestasi dalam hukum positif

a. Negosiasi

- 1. Pengertian negosiasi

Secara umum negosiasi dapat diartikan sebagai suatu upaya penyelesaian sengketa para pihak tampah melalui proses pengadilan dengan tujuan untuk

³⁶ Chairuman hlm.155

mencapai kesepakatan bersama. Gary Gootfaster menyatakan bahwa negosiasi merupakan proses konsensus yang digunakan para pihak untuk memperoleh kesepakatan diantara mereka.

2. Tahap-tahap negosiasi

Howard Raiffa dalam pengamatannya membagi tahapan- tahapan negosiasi menjadi empat yaitu:

- a. Tahap persiapan, hal pertama yang perlu dipersiapkan adalah apa yang kita butuhkan dan apa yang kita inginkan. Tahap ini sering sekali diistilahkan dengan know yourself. Dalam tahap persiapan kita juga perlu menyelusuri alternatif lainya apabila arternatif terbaik tidak tercapai. Kedua adalah kita perlu memperkirakan tentang kepentingan dan kubutuhan mereka atau orang lain. Tindakan selanjutnya kita perlu merencanakan sterategi tentang seberapa terbukanya informasi yang dapat kita berikan

dan seberapa jauh kita harus mempercayai perundingan lawan.

- b. Tahap tawaran awal (opening gambit), dalam tahap ini biasanya seorang perunding mempersiapkan strategi tentang hal-hal yang berkaitan dengan pertanyaan: siapa yang lebih dulu menyampaikan tawaran.
- c. Tahap pemberian konsensi, konsensi yang harus dikemukakan tergantung pada konteks negosiasi dan konsesi yang diberikan oleh perundingan lawan.
- d. Tahap akhir permainan adalah pembuatan komitmen atau memberikan komitmen yang telah dinyatakan sebelumnya.

b. Mediasi dan konsiliasi

1. Pengertian mediasi dan konsiliasi

Mediasi adalah proses negosiasi pemecahan masalah dimana pihak luar tidak memiliki (impartial) an netral berkerja dengan pihak yang bersengketa untuk membantu mereka memperoleh

keepakatan perjanjian dengan memuaskan. Berbedah dengan hakim dan abiter, mediator tidak mempunyai wewenang untuk memutuskan sengketa antara para pihak.

Mas Ahmad Santosa dan Anton LP. Hutapea menyatakan bahwa mediasi adalah proses negosiasi yang dihadiri oleh pihak ketiga yang tidak memiliki kewenangan untuk memutuskan.

Peraturan Mahkamah Agung No.01 Tahun 2008 tentang prosedur mediasi di Pengadilan Pasal 1 angka 7 menentukan mediasi adalah cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu oleh seorang mediator. Dengan demikian mediasi adalah upaya penyelesaian sengketa dengan melibatkan orang ketiga yang bersifat netral, dan tidak memiliki wewenang untuk memutuskan tetapi hanya memberikan saran dan jalan untuk para pihak mencapai kesepakatan bersama.

Hual Abdul menyatakan bahwa konsiliasi adalah proses penyelesaian sengketa dengan menyerakan kepada suatu komisi orang-orang yang bertugas untuk menguraikan/ menjelaskan fakta-fakta dan (biasanya setelah mendengar para pihak dan mengupayakan agar mereka mencapai suatu kesepakatan), membuat usulan-usulan untuk suatu penyelesaian, namun keputusan itu tidak mengikat.

c. Arbitrase

1. Pengertian arbiterasi

Abitrase berasal dari kata *arbitrare* yang berarti kekuasaan untuk menyelesaikan sesuatu menurut kebijaksanaan. Beberapa sarjana dan peraturan per undang-unangan serta prosedur badan abitrasi yang ada, memberikan definisi arbitrase sebagai berikut:

Subekti menyatakan bahwa abitrasedalah

“penyelesaian antara pemutusan sengketa oleh seorang hakim atau para hakim berdasarkan persetujuan bahwa para pihak akan tunduk pada aturan mentaati keputusan yang diberikan oleh hakim yang mereka pilih”.

HMN. Poerwosutjipto mempergunakan istilah perwasiatan untuk arbitrase ini menyatakan bahwa:

“pewasiatan adalah suatu peradilan perdamaian, dimana para pihak bersepakat agar perselisian mereka tentang hak pribadi yang dapat mereka kuasai sepenuhnya, diperiksa dan diadili oleh hakim tidak memihak yang ditunjuk para pihak sendiri dan putusanya, mengikat bagi kedua belah pihak”.

Sedangkan menurut undang-undang no 30 tahun 1999 tentang abitrarse dan arternatif penyelesaian sengketa umum, pasal 1 ayat 1 abitrarse adalah

“cara penyelesaian suatu sengketa perdata diluar pengadilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersangkutan”.

Jika ketiga cara penyelesaian sengketa tidak memunahi kata sepakat makah para pihak yang bersengketa dapat mengajukan penyelesaian sengketa melalui pengadilan yang dipilih dan di sepakati bersama.³⁷

³⁷ Zaeni asyhadi, *hukum bisnis*, jakarta pt raja grafindo persada 2016 hlm 312-334

2. Penyelesaian sengketa menurut hukum Islam

a. Ash-shuluh(perdamaian)

1. Pengertian ash-shuluh

Ash-shuluh adalah suatu usaha untuk mendamaikan kedua belah pihak yang berselisih, bertengkar, saling bermusuhan dan saling dendam dalam mempertahankan hak, dengan usaha tersebut diharapkan akan berakhir perselisihan diantara mereka.

2. Dasar hukum ash-shuluh

1. Al-Qur'an surat an-Nisa ayat 128.³⁸

وَإِنْ أَمْرَةٌ خَافَتْ مِنْ بَعْلِهَا نُشُوزًا أَوْ إِعْرَاضًا فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِمَا أَنْ يُصْلِحَا بَيْنَهُمَا صُلْحًا وَالصُّلْحُ خَيْرٌ وَأُحْضِرَتِ الْأَنْفُسُ الشُّحَّ وَإِنْ تُحْسِنُوا وَتَتَّقُوا فَإِنَّ اللَّهَ كَانَ بِمَا تَعْمَلُونَ خَبِيرًا

³⁸Artinya dan perdamaian itu lebih baik (bagi mereka) dari pada perselisian Q.S. an-Nisa:128.

2. Hadis Nabi

١٢٢٨ - عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ ﷺ: (الصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صُلْحًا أَحْرَأَ حَرَامًا، أَوْ حَرَّمَ حَلَالًا) رواه أبو داود والترمذي وابن ماجه وأحمد.

Artinya “ mendamaikan dua muslim yang berselisih itu hukumnya boleh kecuali perdamaian yang mengara kepada upaya mengharamkan yang halal dan menghalalkan yang haram.(hr. Ibnu hibban dan turmuzi).

3. Rukun ash-shulhu

- a. Mushalih yaitu dua belah pihak yang melakukan akad shulhu untuk mengakhiri pertengkaran atau peselisian.
- b. Musalih anhu yaitu persoalan yang diperselisikan
- c. Mushalih bih yaitu sesuatu yang dilakukan oleh salah satu pihak terhaap lawanya untuk memutuskan perselisihan.
- d. Shigad adalah ijab dan qabul yang di ucapkan oleh kedua belah pihak yang melakukan perdamaian.

4. Syarat sahnya sahlulhu
 - a. Syarat sahnya sahlulhu persyaratan yang berhubungan dengan mushalih yaitu disyaratkan mereka adalah orang yang tindakanya di sahkan menurut hukum. Jika anak kecil dan orang gila maka tidak sah.
 - b. Syarat yang berhubungan dengan mushalih biih
 1. Berbentuk harta yang bisa dinilai diserahkan dan berguna.
 2. Diketahui secara jelas sehingga tidak ada kesamaran yang menimbulkan perselisian.
 - c. Syarat yang berhubungan dengan musahlin anhu yaitu sesuatu yang di perkirakan termasuk hak manusia yang boleh diwadkan (diganti). Jika berkaitan dengan hak-hak Allah maka tidak dapat bershul.

5. Macam-macam ash-shulhu(perdamayan)

Menurut Syafi'iyah perdamaian terbagi menjadi empat

- a. Perdamaian antar muslim dan kafir yaitu membuat perjanjian untuk meletakkan senjata dalam masa tertentu (disebut dengan gencatan senjata)
- b. Perdamaian antara kepala negara dan perontak

- c. Perdamaian antara suami istri yang melakukan perjanjian pemberian nafkah , masalah durhaka serta masalah menyerakan haknya kepada suami yang menimbulkan perselisian.
- d. Perdamaian dalam muamalah yaitu yang berkaitan dengan masalah perselisian seperti utang piutang sewa-menyewa.³⁹

E. Pemanfaatan dan berakhirnya al-ijarah

Parah ulamah fiqh berbedah pendapat tentang sifat akad ijarah apakah bersifat mengikat atau tidak. Akibat perbedan pendapat ini dapat diamati dalam khusus apabila seorang meninggal dunia. Menurut Hanafiyh apabila seorang meninggal dunia makah akad al ijarah batal, kerehah manfaat ijarah tidak boleh diwariskan. akan tetapi jumbuhur ulama mengatakan bahwa manfaat itu boleh diwariskan karehah termasuk harta (al-maal). Oleh kerna itu matinya seorang yang berakad tidak membatalkan akad ijarah.

³⁹ Abdul rahman ghzali hlm196-199

Menurut al- kasani dalam kitab al-badaa'iu ash- shanaa'iu, menyatakan bahawa akad al-ijarah akan berakhir apabila ada hal-hal berikut:

1. Objek al-ijarah hilang atau musnah seperti, rumah yang disewakan terbakar atau kendaran yang disewakan hilang.
2. Tenggang waktu yang disepakati dalam akad al-ijarah telah berakhir. Apabila barang yang disewakan itu rumah maka rumah itu harus di kembalikan kepada pemiliknya dan apabila yang disewa itu jasa seseorang maka orang tersebut berhak menerima upahnya.
3. Wafatnya salah seorang yang berakad.
4. Apabila adah uzur dari salah satu pihak, seperti rumah yang disewakan disitah negara kerana terakai adanya utang maka akad al-ijarahnya batal.

Menurut Sayyi Sabiq, al-ijarah akan menjadi batal dan berakhir apabila ada hal-hal sebagai berikut

1. Terjadinya cacat pada barang sewa ketikah berada di tangan penyewa.

2. Rusaknya barang yang disewakan, seperti ambruknya rumah, dan runtuhnya bangunan gedung.
3. Rusaknya barang yang diupahkan, seperti barang baju yang di upahkan untuk dijahid.
4. Telah terpenuhinya manfaat yang diadakan sesuai dengan masah yang telah ditentukan, dan selesainya pekerjaan.
5. Menurut Hanafih salah satu pihak dari yang berakad boleh membatalkan al-ijarah jika ada kejadian-kejadian yang luar biasa, seperti terbakarnya geung, tercurinya barang-barang dagangan, dan kehabisan modal.⁴⁰

⁴⁰Abdul rahman ghzali fiqh muamalat hlm 283

BAB III

DESA LUBUK TAPANG KABUPATEN EMPAT LAWANG SEBAGI TEMPAT PENELITIAN

A. Keadaan Geografis

Desa Lubuk Tapang adalah salah satu dari 15 (lima belas), desa yang terletak di wilayah Kecamatan Lintang Kanan Kabupaten Empat Lawang dengan luas mencapai 2.206.225 ha⁴¹. Dengan batas-batas sebagai berikut:

- a. Sebelah Utara berbatasan dengan Desa Endalo Lamo.
- b. Sebelah Timur berbatasan dengan Desa Endalo Baru
- c. Sebelah Selatan berbatasan dengan Desa Lubuk Tanjung.
- d. Sebelah Barat berbatasan dengan Desa Muara Danau.

Desa Lubuk Tapang berada di sebelah Barat Kecamatan yang memiliki jarak tempuh 5 Km dari Ibukota Kecamatan, 30 Km dari Ibukota Kabupaten.

⁴¹ Data Monografi Desa.

B. Susunan Pemerintahan

Sebagai lembaga pemerintahan terkecil dalam struktur pemerintahan, baik pemerintahan Desa maupun Kelurahan yang mempunyai fungsi strategis yakni sebagai ujung tombak dalam membangun nasional dalam sektor pertanian, perkebunan dan peternakan. Oleh karena itu pemerintah Desa atau Kelurahan di harapkan dapat lebih memberdayakan segala potensi yang ada di wilayah masing-masing.

Pemerintahan Desa Lubuk Tapang di pimpin oleh Kepala Desa (Kades) yaitu Bapak Abd 40 oris, dan di bantu oleh Sekretaris Desa (Sekdes) yaitu Bapak Hendri, Kaur Keuangan/Bendahara yaitu Yeni Suryani, Kaur Perencanaan yaitu Cicin Lusin, Kasi Pemerintahan yaitu Wendi Ramandanus, Kasi Pembangunan yaitu Bambang Sucipto, Kaur Kesra yaitu Deri Sugianto, Kepala Dusun (Kadus) yaitu Kadus 1: Lekat Satria, dan Kadus 2: Maya Ratika.⁴²

C. Keadaan Penduduk

Desa Lubuk Tapang wilayahnya di bagi menjadi dua dusun yaitu: Dusun 1 (satu) dan Dusun 2 (dua). Berdasarkan

⁴² Abdul Toris, Kepala Desa, Wawancara, Lubuk Tapang, Empat Lawang, 20 April 2018

pada lokasi penelitian di peroleh data yang menunjukkan bahwa jumlah penduduk Desa Lubuk Tapang sampai akhir Bulan November 2017 secara keseluruhan berjumlah 1.202 jiwa terdiri dari laki-laki 545 jiwa dan perempuan 691 jiwa.

Tabel 1

Data Penduduk Desa Lubuk Tapang Berdasarkan Umur

KelompokUmur	Laki-Laki	Perempuan	Jumlah
0-5	31	23	54
6-10	42	60	102
11-15	35	65	100
16-20	60	75	135
21-25	56	84	140
26-30	62	47	109
31-35	60	57	117
36-40	79	62	141
41-45	53	49	102
46-50	38	43	81
51-55	27	31	58
56-60	18	24	42
60 Keatas	12	9	21

Jumlah	573	629	1202
--------	-----	-----	------

Sumber : Data Statistik Desa Lubuk Tapang Tahun 2017

D. Kondisi Sosial Ekonomi

Pemenuhan kebutuhan masyarakat sering kali di identikkan dengan penghasilan yang di peroleh sebagai tolak ukur kesejahteraan warga, sebagai Desa pertanian dengan di tunjang lahan pertanian yang cukup luas, maka sebagian besar mata pencaharian penduduk Desa Lubuk Tapang adalah bertani. Walaupun demikian bukan berarti semua penduduk Desa Lubuk Tapang bermata pencaharian sama yaitu sebagai petani. Selain bertani, penduduk Desa Lubuk Tapang juga bervariasi dalam pekerjaannya. Adapun datanya adalah sebagai berikut:

Tabel 2

Data Penduduk Desa Lubuk Tapang Berdasarkan Jenis

Pekerjaan

No.	JenisPekerjaan	Jumlah
1.	Petani	300
2.	BuruhTani	120
3.	Pertukangan	30

4.	Wiraswasta/Pedagang	20
5.	PegawaiNegeriSipil	45
6.	Pensiun	7
7.	Angkutan	8
8.	Jasa	19
9.	Lain-Lain	265

Sumber : Data Statistik Desa Lubuk Tapang Tahun
2017

Dari data di atas menunjukkan jumlah masyarakat yang melakukan pekerjaan tani ada 300 orang dan yang menjadi buruh tani (dengan menggarap kebun/ladang orang lain) ada 120 orang, hal ini menunjukkan bahwa rata-rata jumlah masyarakat Desa Lubuk Tapang Kabupaten Empat Lawang 70 % melakukan pekerjaan di kebun atau mencari kehidupannya di kebun dengan bertani/bercocok tanam.

Penduduk Desa Lubuk Tapang mata pencahariannya mudah di klasifikasikan karena sebagian besar masyarakatnya mempunyai pekerjaan tetap, misalnya buruh tani yang bekerja pada para petani. Dengan pertanian yang di aliri irigasi memungkinkan para buruh tani bekerja

secara terus menerus dalam satu musim, sedangkan petani yang tidak mempunyai lahan pertanian bertani dengan menyewa tanah.

Selain bermata pencaharian sebagai petani, masyarakat Desa Lubuk Tapang juga berprofesi sebagai pedagang. Ada pula yang bergerak di bidang usaha transportasi angkutan Desa. Selain itu, penduduk Desa Lubuk Tapang juga berprofesi sebagai Pegawai Negeri Sipil (PNS) yang berada di Desa tersebut maupun Desa tetangga.

E. Keadaan Sosial Pendidikan dan Keagamaan

a. Sosial Pendidikan

Pendidikan adalah sarana untuk mencerdaskan bangsa, maka pemerintah senantiasa memperhatikan lembaga pendidikan, karena pendidikan merupakan hal penting dalam kehidupan, dengan adanya pendidikan dapat di ketahui tingkat kecerdasan penduduk. Oleh karenanya pemerintah mewajibkan 9 (Sembilan) tahun belajar.

Adapun masyarakat Desa Lubuk Tapang dari segi tingkat pendidikan termasuk cukup baik, karena mayoritas

penduduk telah menyelesaikan wajib belajar 9 (Sembilan) tahun. Hal ini di sebabkan adanya kesadaran masyarakat Desa Lubuk Tapang yang tinggi akan pentingnya pendidikan dan kemauan yang keras untuk memaksimalkan dalam hal pendidikan. Selain itu banyak dari mereka yang telah menyelesaikan Sekolah Menengah Atas (SMA) sederajat, bahkan sampai ke jenjang Perguruan Tinggi. Berikut ini tabel tingkat pendidikan penduduk Desa Lubuk Tapang.

Tabel 3

Komposisi Penduduk Menurut Pendidikan

No.	Tingkat Pendidikan	Jumlah
1.	TamatanAkademi	45
2.	Tamatan SMA Sederajat	210
3.	Tamatan SMP	356
4.	Tamatan SD	108
5.	BelumTamat SD	300
6.	TidakTamat SD	55
7.	Tamatan TK	38
8	TidakSekolah	90

Sumber : Data Statistik Desa Lubuk Tapang Tahun 2017

b. Sosial Keagamaan

Dari segi keagamaan seluruh penduduk Desa Lubuk Tapang beragama Islam, masyarakat Desa Lubuk Tapang sangat semangat untuk melaksanakan kewajiban-kewajiban dan kegiatan yang terdapat dalam agama Islam. Hal ini dapat di buktikan dengan adanya kegiatan keagamaan seperti halnya pengajian rutin 3 (tiga) kali dalam seminggu setiap Hari Rabu, Hari Jum'at dan Hari Minggu di tingkat desa, pengajian muslimat yasinan tiap Hari Jum'at malam, dan beberapa kegiatan keagamaan lainnya yang menjadi rutinitas penduduk Desa Lubuk Tapang⁴³

⁴³Yaman, Tokoh Agama, Wawancara, Lubuk Tapang, Empat Lawang, 20 April 2018

BAB IV

PENYELESAIAN WANPRESTASI DALAM KERJA SAMA BORONGAN RUMAH PADA MASYARAKAT DESA LUBUK TAPANG

A. Perjanjian Kerjasama Antara Pemborong dan Pemilik Rumah Pada Masyarakat Desa Lubuk Tapang Kecamatan Lintang Kanan

Perjanjian pemborongan dapat dibuat dalam bentuk tertulis maupun secara lisan dalam peraktek, apabila perjanjian pemborongan menyangkut biaya yang besar biasanya perjanjian pemborongan dilakukan dengan cara tertulis yang dituangkan dalam bentuk fourmural tertentu.⁴⁴

Berdasarkan hasil pengelolaan data diketahui bahwa pada umumnya perjanjian kerjasama yang terjadi di Desa Lubuk Tapang Kecamatan Lintang Kanan Kabupaten Empat Lawang. Perjanjian pembuatan rumah terjadi secara peribadi antara pemilik rumah dan si pemborong rumah.⁴⁵

⁴⁴ Perjanjian baku atau perjanjian setandar, (<http://www.tunardy.com>). diakses tanggal 20 mei 2018.

⁴⁵ Abdul toris, selaku kepala desa lubuk tapang.

Perjanjian kerjasama yang dilakukan di Desa Lubuk Tapang dilakukan dengan cara dimana pihak A sebagai pemilik rumah melakukan perjanjian dengan si B sebagai pemborong sebelum. perjanjian itu disepakati pemilik rumah memberikan gambaran dan rincian mengenai rumah yang akan dibangun, si pemborong menjelaskan kepada si pemilik rumah bahan yang digunakan dan besar biaya yang akan dikeluarkan dalam penyelesaian rumah tersebut seperti berapa banyak semen dan pasir yang akan digunakan dalam pembuatan rumah tersebut dan sebagainya. Jika pemilik rumah sepakat dengan biaya pembuatan rumah dan waktu yang dibutuhkan dalam penyelesaian pembuatan rumah tersebut sudah disepakati oleh kedua belah pihak dengan adanya kata sepakat tersebut perjanjian kedua belah pihak tidak bisa membatalkan perjanjian tersebut tanpa persetujuan pihak lain.⁴⁶

Perjanjian kerjasama dalam pembuatan rumah di Desa Lubuk Tapang tidak berbedah dengan perjanjian kerjasama pada umumnya. Dimana kedua belah pihak memiliki kata sepakat dalam perjanjian tersebut, dengan demikian terjadilah suatu perjanjian

⁴⁶ Wawancara dengan denwa masyarakat desa lubuk tapang 22 April 2018

yang menikat kedua belah pihak dan kedua belah pihak memiliki hak dan kewajiban didalam perjanjian tersebut.

Menurut Muksin perjanjian kerjasama dalam pembuatan rumah dilakukan dengan cara si pemilik rumah mendatangi dan memberikan rincian serta gambaran rumah yang akan dibuat kepada si pemborong rumah tersebut sehingga si pemborong menjelaskan mengenai besar biaya yang perlu dikeluarkan dalam penyelesaian dalam pembuatan rumah tersebut dan batas waktu dalam penyelesaian rumah .⁴⁷

Menurut Tono pembayaran yang dilakukan pada perjanjian kerjasama borongan dalam pembuatan rumah dilakukan dengan tiga tahap dimana pembayaran utama dilakukan sebesar 50% sebagai modal utama pembayaran kedua dilakukan apabila pembuatan rumah sudah berjalan 50%. Pembangunan rumah tersebut dan pembayaran terakhir dilakukan apabila pemborong sudah menyelesaikan pembuatan rumah tersebut dan pembayaran dilakukan secara lunas.⁴⁸

Bagaimana bilah terjadinya wanperestasi dalam kerjasama borongan rumah yang menyebabkan kerugian maka kerugian

⁴⁷ Muksin Masyarakat desalubuk tapang 22 April 2018

⁴⁸ Tonoh masyarakat desa lubuk tapang 23 April 2018

ditanggung sendiri oleh si pemborong dan bukan tanggung jawab pemilik rumah. Adapun penyebab terjadinya wanprestasi seperti bahan material yang mengalami kenaikan sehingga tidak sesuai dengan biaya yang sudah di rincikan sebelumnya, dan wanprestasi terjadi kerena kelalayan yang disebabkan oleh pemborong itu sendiri.⁴⁹Perjanjian adalah akad atau kontrak yang artinya suatu perbuatan dimana seorang mengikat dirinya pada seorang atau lebih.⁵⁰

Menurut hasil wawancara dengan Denwa perjanjian kerjasama borongan rumah di Desa Lubuk Tapang dilakukan dengan cara tertulis dan juga secara lisan dimana perjanjian itu sendiri mengikat kedua belah pihak dan menjadi undang-undang bagi pembuat perjanjian tersebut.

Untuk melihat lebih jelas bagai mana perjanjian dilakukan dapat di lihat pada Contoh perjanjian di bawa ini:

Pada tanggal 23 juni 2017 Muksin melakukan perjanjian pembuatan rumah dengan Antia isiperjanjian tersebut menjelaskan tentang berapah banyak bahan dan besar biaya yang akan

⁴⁹ Wanmasyarakat desa lubut tapang 27 Afril 2018.

⁵⁰ Syafi'i rahmad , fiqh muamalah, pustaka setia.bandung. 2006 hlm 54.

digunakan dalam pembangunan rumah tersebut perincian bahan dan biaya yang dikeluarkan seperti gambar dibawah ini.

PANGGILAN BAHAN

Kayu 50744	= 125
POTON 242523	= 35 K
242524	= 7 K
54623	= 10
Rp	= 2210000
SEMAN 5500	= 300000
PSIR 5010 BOKU	= 500000
ATAP 6 KOPING	= 65000
UPAH	= 300000
PAKU 5010 I Kg	= 5000
PAKU 5 IN 2 Kg	= 5000
PAKU 2 IN 2 Kg	= 5000
PAKU 64101C	= 60000

Setelah si pemborong memberikan gambaran dan rincian bahan dan biaya yang dikeluarkan untuk membuat rumah seperti yang diinginkan pemilik maka pemilik dan pemborong rumah menyatakan kata sepakat dan pemborong rumah bisah memulai pekerjaannya untuk membuat rumah sesuai dengan desain rumah yang akan dibuat. Adapun saksi di dalam perjanjian tersebut hanya disaksikan oleh keluarga si pemilik rumah. Apabila terjadi wanprestasi dilalam perjanjian tersebut maka kerugian yang ditimbulkan di tanggung oleh si pemborong rumah tersebut. Dan upaya penyelesaiannya juga melalui musyawara.

B. Upaya Penyelesaian Kasus Wanprestasi dalam Pelaksanaan Perjanjian Borongan Rumahdi Desa Lubuk Tapang

Sebagaimana diketahui bahwa pelaksanaan pembangunan fisik dibidang jasa banyak melibatkan sumber-sumber daya, baik sumber daya manusia, sumberdaya alam berupa bahan bangunan sumber daya tenaga dan energi peralatan mekanik dan elektrikal. Tahap pelaksanaan tersebut dilakukan sesuai dengan prosedur agar tidak terjadinya hambatan selama pelaksanaan pekerjaan tersebut berlangsung. Namun demikian pada tahap-tahap pekerjaan tersebut adakalanya mengalami hambatan baik dari faktor manusia maupun sumber-sumber daya lainnya. Hambatan-hambatan sekecil apapun harus diselesaikan dengan baik untuk mecegah kerugian yang lebih besar baik dari pelaksanaan waktu pekerjaan maupun operasional bangunan kelak oleh kerenaah itu penulis berupaya membahas lebih jahu tentang upaya penyelesaian sengketa yang terjadi dalam kasus kerjasama borongan rumah didesa lubuk tapang.

Perjanjian baik yang umum maupun yang khusus seperti halnya kontrak kerja sama dalam borongan rumah yang dilakukan dengan melakukan peninjauan langsung selalu menimbulkan

konsenkuensi adanya hak dan kewajiban bagi para pihak dalam pelaksanaan secara keseluruhan apabila hak dan kewajiban itu tidak dipenuhi oleh salah satu pihak maka para pihak tersebut dinyatakan telah melanggar peraturan/ melakukan wanprestasi dalam perjanjian sehingga hal ini menimbulkan akibat hukum.

Contoh kasus si A melakukan perjanjian dengan si B dalam kerja sama borongan rumah di Desa Lubuk Tapang dimana si A melakukan kelalaian yang menyebabkan terjadinya wanprestasi dimana seharusnya pembuatan rumah tersebut diselesaikan hanya dalam waktu satu bulan tapi karena kelalaian yang dilakukan oleh si pemborong rumah tersebut tidak bisa diselesaikan dalam waktu yang telah ditetapkan sehingga si pemilik rumah merasa dirugikan atas tindakan kelalaian yang dilakukan oleh si pemborong rumah tersebut.⁵¹

Adapun penyelesaian yang dilakukan oleh pengguna jasa dan penyedia jasa dalam hal penyedia jasa tidak melakukan prestasi sesuai dengan perjanjian upaya penyelesaiannya dilakukan sesuai dengan ketentuan yang dimuat dalam pasal 20 tentang penyelesaian perselisian yaitu:

⁵¹ Wawancara dengan tokoh masyarakat desa Lubuk Tapang 27 April 2018.

1. Bilah terjadi perselisian diantara kedua belah pihak maka pada dasarnya di selesaikan dengan cara musyawarah.
2. Bilah perselisian ini tidak bisah di selesaikan secara musyawarah maka kedua belah pihak sepakat untuk membawa kebadan arbiterase negara (BANI)
3. Keputusan badan arbiterase (BANI) bersifat mengikat kedua belah pihak dan biya penyelesaian yang dikelurkn biasa ditanggung oleh pihak kedua
4. Jika keputusan sebagai mana dimaksud dalam ayat 3 pasal ini tidak bisa diterima oleh salah satu kedua belah pihak maka, penyelesaian dilakukan melalui Pengadilan Negeri.

Berdasarkan penjelasan diatas diketahui bahwa mekanisme penyelesaian perselisian dalam perjanjian kerjasama borongan rumah lebih mengutamakan upaya musyawarah, sehingga perselisian tersebut tidak sampai pada pengadilan. Penyelesaian perselisian secara musyawara menjadi pilihan utama kerana dapat dilakukan dengan cepat dan menggunakan biaya ringan.⁵²

Upayah yang dilakukan oleh masyarakat Lubuk Tapng bila terjadi pelanggaran atau wanprestasi dalam satu perjanjian mereka

⁵² Muhamd zaki tesis wanprestasi alam kerja kontraksi melalui peninjauan lngsung di kabupten aceh 2009

memilih menyelesaikan masalah tersebut dengan cara musyawarah, kekeluargaan tidak memilih menyelesaikan permasalahan melalui pengadilan.⁵³

Tahap penyelesaian kasus wanprestasi yang terjadi di Desa Lubuk Tapaang tahapan pertama si pemilik rumah memanggil si pemborong untuk menyelesaikan masalah yang ditimbulkan oleh si pemborong si pemilik rumah memintak penjelasan kepada si pemborong apa alasan dan sebab sehingga bisa menimbulkan wanprestasi tersebut setelah itu si pemilik rumah melakukan tindakan seperti memberikan teguran dan sanksi berupa pengantian rugi yang ditimbulkan dan pembongkar kembali bangunan rumah yang tidak sesuai dengan apa yang ada di sengketa yang terdapat didalam perjanjian. Jika permasalahan tersebut tidak bisa di selesaikan oleh kedua belah pihak maka kedua pihak melibatkan kepala desa sebagai penega untuk menentukan atau permasalahan diantara kedua belah pihak untuk mencapai suatu keputusan yang final.⁵⁴

⁵³ Wawancara dengan Abdul Toris selaku kepala desa Lubuk Tapaang.

⁵⁴ Wawancara dengan Muxsian masyarakat desa Lubuk Tapaang 28 April 2018.

C. Upaya Penyelesaian Kasus Wanprestasi dalam Pelaksanaan Perjanjian Borongan Rumah Di Desa Lubuk Tapang Di Tinjau dari Hukum Ekonomi Islam

Salah satu perkembangan pada dunia moderen ini adalah pada aspek perjanjian kerja perjanjian kerjasama merupakan perjanjian yang diadakan antara pihak pekerja dan pihak pemberikerja, perjanjian pekerja bisa dibuat secara tertulis/ lisan. Perjanjian merupakan perbuatan hukum antara dua belah pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat beretikad baik dalam melakukan suatu hubungan pekerjaan.⁵⁵

Perinsip utama perjanjian kerjasama dalam Islam adalah keadilan. Keadilan yang dimaksud disini adalah pemenuhan hak dan kewajiban diantara para pihak yang mengadakan perjanjian kerja yaitu pemilik rumah dengan si pemborong pembuatan rumah (tukang bangunan).⁵⁶

Perinsip keadilan dalam perjanjian ini memiliki landasan hukum yang terdapat dalam surat an-Nahal ayat :90

⁵⁵ Chairuman pasariba sukmawardi k, lubis hlm 63-64

⁵⁶ Yusuf Qardhawi peranan nilai dan moral dalam perekonomian hlm 403.

﴿إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُ بِالْعَدْلِ وَالْإِحْسَانِ وَإِيتَايَ ذِي الْقُرْبَىٰ وَيَنْهَىٰ عَنِ الْفَحْشَاءِ
وَالْمُنْكَرِ وَالْبَغْيِ يَعِظُكُمْ لَعَلَّكُمْ تَذَكَّرُونَ﴾

Perjanjian kerjaini didalam *syari'at* Islam di golongan kepada perjanjian sewa-menyewa (al-ijarah), yaitu ijarah *a'yan*; yaitu sewa menyewa tenaga manusia untuk melakukan pekerjaan disebut dengan *ajir*, *ajir* ini terdiri dari *ajir khas* yaitu seorang yang atau berapa orang yang berkerja pada seorang tertentu dan *ajhir musytarak* yaitu orang-orang yang berkerja untuk kepentingan orang banyak sedangkan orang yang memperoleh manfaat dari pekerjaan *ajir* (pemberikerja disebut dengan *musta'jir*).⁵⁷

Denwa melakukn perjanjian pemborongan rumah dengan Anita dengan perjnjian al-ijarah secar tertulis. Perjanjian merupakan hubungan hukum antara dua pihak atau lebi berdasarkan kata sepakat yang berkaitan baik untuk menimbulkan suatu hubungan hukum.⁵⁸

Berdasarkan penelitian terhadap dokumen perjanjian kerja yang merupakan dasar daripelaksanaan kerja dapat diketahui bahwa perjanjian tersebut dibuat dalam bentuk tertulis namun tidak di

⁵⁷ Abdul rahman gahzaliy hlm 154

⁵⁸ Much, nurachmad hlm 63-64

jelaskan lebih lanjut mengenai apa perjanjian tersebut di buat secara otentik atau di bawah tangan. Perjanjian pemborongan ruma harus dibuat perjanjian secara tertulis di bentuk dalam formulir tertentu dan isinya ditentukan oleh kedua belah pihak.

Allah memintak kepada orang-orang muslimam untuk selalu menepati janji yang terdapat didalam al-Qur'an surat al-Maidah ayat 1⁵⁹

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ ٱلْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتَىٰ عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحِلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ ۗ إِنَّ ٱللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ

Pada dasarnya semua yang dipekerjakan untuk peribadi dan kelompok, harus mempertanggungjawabkan pekerjaanya masing-masing sekiranya terjadinya kerusakan atau kehilangan maka dilihat dulu permasalahanya apa di sebabkan adanya unsur kelalaian / kesengajaan atau tidak, jika tidak maka perlu memintak pengantiannya dan jika ada unsur kesengajaan maka dia harus mempertanggung jawabkannya dengan cara menganti rugi atau sangsi lain.

Imam Ali Umar dan Al-Qadih Abu Yusuf serta Muhammad dan Mazab Maliki berpendapat bahwa status tangan pihak pemborong adalah jaminan. Halini berari dia memiliki kewajiban menganti

⁵⁹ Hai orang-orang yang beriman tepatilah janjimu surat al-mai'ah ayat 1

barang yang rusak, meskipun tumpah sengaja dan atau pengurangan akibat perbuatannya, demi menjaga harta manusia dan memelihara keselamatan mereka. Jadi pemborong bertanggung jawab jika terjadinya pelanggaran yang dilakukan di dalam perjanjian yang di sepakati misalnya menanggung sendiri rugi yang disebabkan oleh kelayan si pemborong itu sendiri.

Dalam bentuk apapun, pelanggaran terhadap janji dianggap sebagai dosa besar yang perlu diberi sanksi seperti firman Allah dalam surat al-shaf' ayat 2-3

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لِمَ تَقُولُونَ مَا لَا تَفْعَلُونَ
كَبُرَ مَقْتًا عِنْدَ اللَّهِ أَنْ تَقُولُوا مَا لَا تَفْعَلُونَ

Dalam Islam perjanjian al-Ijrah boleh dibatalkan oleh salah satu pihak apabila terjadi hal-hal berikut:

1. Terjadinya cacat pada objek sewa ketika ditangan penyewa.
Dalam perjanjian kerja objek sewa ialah jasa /tenaga dari pekerja. Makah cacanya objek sewa dalam perjanjian kerja ialah tidak terpenuhinya manfaat seperti yang diinginkan oleh majikanya
2. Rusaknya barang yang disewakan

3. Telah dipenuhinya manfaat yang diakatkan sesuai dengan masa yang telah di tentukan dan selesainya perjanjian.⁶⁰

Berdasarkan penelitian dari perjanjian kerjasama sama borongan rumah pemborong yang melakukan tindakan wanprestasi itu tidak dibenarkan oleh saraiat Islam kerana dapat merugikan salah satu pihak. Dalm penelitian ini adanya wanprestasi yang dilakukan oleh pemborong yang tidak melakukan pekerjaanya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati bersama mengenai batas waktu pembuatan rumah.

Menurut hasil penelitian perjanjian yang dilakukan di desa lubuk tapang dalam kerjsama pembutan rumah bisah dikatakan sesuai dengan perjanjian sesuai dengan sarayat Islam Dimnah akad dalam perjanjian al-ijarah yang menjelaskan didalam suatu perjanjian terdapat rukun dan syaratnya rukun didalam peranjianya iyalah kedua belah pihak sipemilik rumah dan pemborong yang membuat suatu kesepakatan atau berakat. Ijabdan qabul yang telah dilakukan oleh kedua belah pihak. Sewa atau upah yang diberikan kepada pemborong oleh si pemilik rumah jugah jelas dan sudah terterah di dalam perjanjian. Tujuan

⁶⁰ Sayyid sabiq fiqh al sunah jus III semarang: 2005, tola putra . hlm 199-200

perjanjian disini iyalah memberikan manfaat kepada pemilik rumah sehingga pemilik rumah memiliki tempat untuk berteduh dan menjadikan rumah tersebut sebagai tempat tinggal. Objek dalam perjanjian disiniiyalah jasa/ menyewa tenaga orang, tujuan dan manfaat dalam kerjasama ini juga jelas,perjanjian juga dilakukan oleh keduaa belah yang cakap hukum /sudah baliq. Kedua belah pihak yang berakat sama-sama menyatakan kerelan dalam melakuan perjanjian tersebut tampah ada paksan.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan hal-hal yang dideskripsikan sebagai berikut:

1. Perjanjian kerjasama borongan rumah Di Desa Lubuk Tapang Kecamatan Lintang Kanan Kabupaten Empat Lawang dilakukan dengan cara tertulis dan ada juga dilakukan dengan cara lisan.
2. Dalam perjanjian terdapat wanprestasi pada akad perjanjian. Penyelesaian Kasus Wanprestasi dalam Kerjasama Borongan Rumah Di Desa Lubuk Tapang Kecamatan Lintang Kanan Kabupaten Empat Lawang. Kedua belah pihak lebih memilih menyelesaikan permasalahan dengan cara musyawara atau dengan cara kekeluargaan.
3. Tinjauan Hukum Ekonomi Islam Terhadap Kasus wanprestasi borongan rumah Di Desa Lubuk Tapang Kecamatan Lintang Kanan Kabupaten Empat Lawang

tidak dibenarkan dalam syariat Islam karena dapat merugikan salah satu pihak.

B. Saran-Saran

1. Masyarakat Desa Lubuk Tapang hendaknya melakukan perjanjian , transaksi-transaksi yang berhubungan dengan perekonomian sesuai dengan syariat Islam ataupun Hukum Ekonomi Syariah.
2. Hukum Islam hendaknya menjadi lains utama dalam melakukan sesuatu transaksi-transaksi seperti perjanjian kerjasama, jual-beli hutang piutang, sewa-menyewa dan lain-lainya agar tidak melalaikan perintah Allah dan melanggar Syariat Islam

DAFTAR PUSTAKA

AL-QUR'AN

Al-qur'an dan terjemahanya. (Bandung
Diponorogo2011)

BUKU

Ash-Shiddieqy, T.M. Hasbi,1996. *pengantarfiqh muamalah.* Jakarta:
Bulan Bintang.

Asyhadie, zaeni.2016. *Hukum Bisnis.* Jakarta: Pt Grafindo Persada

Dewi, Gemalah, Wirduyanigsih, Yeni Salma Barlinti. 2005.*Hukum
perikatan di
Indonesi.*Jakarta: Kencana Prenada Media Grup.

Gozali, Abul Rahman Ghufron Ishan Sapudin Shidiq. 2005. *Fiqh
muamalat.*

Jakarta : prenadamedia grup.

Jmoleong, Lexy.1994. *Metodologi Penelitian Kualitatif.* Banung:
Remaja

Rosdakarya Offset.

Kusumah, Hilma Hadi. 1995. *Metodologi Pembuatan Kertas Atau
Skripsi Ilmu
Hukum.* Bandung: Mandar Maju.

Mardani. 2013. *Hukum Perikatan Syari'ah di Indonesia.*Jakarta : Sinar
Grafika.

Murni, Fauia. 2005. *Pengantar Hukum Bisnis*. Bandung: Citra Aditiya

Bakti.

Masyuri dan zainudin 2008. *Metode Penelitian Pendekatan Praktis Dan Aplikatif*,

Malang: PT Refika Aditama.

Muslich Ahmad Wardi. 2015. *Fiqh Muamalah*. Jakarta. Amzah.

Nabawi, Hadari. *Metode Penelitian Bidang Sosial*. 1993. Yogyakarta: Gaja Mada

Universitas Press.

Rahmad syafi. 2006. *Fiqh muamalah*. Bandung: pustaka setia

Sadis, Muhamad. 2016. *kumpulan hukum acara di Indonesia*. Malang: Inteligencia Media.

Saliman, Abdul rasyid. 2005. *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan Teori dan Contoh*

Kasusu. Jakarta: Kencana Pradamedia Group.

Soekanto, Soerjono. 2001. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*,

Jakarta Raja Grafindo Persada.

Sofiyan, Sri Soedewi Masjchun. 1982. *hukum bangunan perjanjian pemborongan*

bangunan Yogyakarta: liberty.

Subekti, R. 1987. *hukum perjanjian, intermasa*. Jakarta.

Subekti. 2007, *hukum perjanjian* Jakarta : Intermas

Suhrawardi, chairuman pasaribu. 2007. *Hukum perjanjian dalam islam*. Jakarta:

sinar grfika

Sugiyono.2009. *metode penelitian pendidikan pendekatan kualitatif kuantitatif dan r&d.* Bandung: alfabeta.

Yahman. 2014.*Karakteristik wanprestasi dan tindak pidana penipuan.* (Jakarta. Perneradamedia group).

Yusuf Qarhawi:2005. *peranan nilai daan moral dalam per ekonomian.* Jakarta Raja Grafindo Persada.

Skripsi

Lia ami Aprilia, *upayah penyelesaian wanprestasi dalam pelaksanaan kontrak kerja kontrulsi setudi kasus pekerjaan pembangunan taulid desa gunung agung kecamatan bunjawwa oleh cv bintang sahabat slawi tegal.* (Yogyakarta kepustakaan uin sunan kalijaga. yogyakarta,2017).

Nur hayati *Wanperestasi Dalam Perjanjian Pemborongan Kerja Milik Pemerinta Antara CV Dana Utama Dengan Dinas Penatan Ruang Dan Pemukiman Propingsi Sumatra Utara* Tesis (Perpustakaan Universitas Sumatera Utara. Medan.2012.

Riyayanti *Penyelesaian Sengketa Dalam Pembiayan Mudarib studi kasus di bank muamalat Indonesia cabang suryakarta.* (suryakarta perpustakaan universitas muhamaddiya suryakarta. 2010.)

Sumber lainnya

[www.empros.co.id blok-page_2839/perbedab kontraktor dengan pemborong](http://www.empros.co.id/blok-page_2839/perbedab_kontraktor_dengan_pemborong) ,

diakses pada 20:08, tanggal 5-11-2017.

<http://www.tunardy.com>. perjanjian baku atau perjanjian setandar.
Diakses pada

tanggal 20 mei 2018 jam: 19:20

Tesis muhamad zaki wanprestasi dalam kontrak kerja kontraksi melalui
peninjauan langsung di kabupaten ache 2009

Data monografi desa Lubuk Tapang Kecamatan Lintang Kanan
Kabupaten Empat

Lawang

DAFTAR RIWAYAT HIDUP



A. Identitas diri:

Nama : Mesi Satrianti

Tempat Tanggal Lahir : Desa Lubuk Tapang 05, Maret,
1995.

Jenis Kelamin : Perempuan

Agama : Islam

No Telpon : 0823-7451-6173

Alamat : desa lubuk tapang kecamatan
lintang kanan
kabupaten empat lawang

A. Nama Orang Tua

1. Ayah : Safe'i
2. Ibu : Murti

B. Pekerjaan Orang Tua

1. Ayah : Petani
2. Ibu : Ibu Rumah Tangga

Setatus dalam Kelurga : Anak Kandung

C. Riwayat Pendidikan

1. SDN. 6 Lubuk tapang Tamat Tahun 2007
2. SMP N. 1 Muara Pinang Tahun Tamat 2010
3. SMA N.I Muara Pinang Tahun Tamat 2013



KEMENTERIAN AGAMA
UIN RADEN FATAH PALEMBANG

FAKULTAS SYARI'AH JURUSAN HUKUM EKONOMI SYARI'AH
Jl. Prof. KH. ZainalAbidinFikry, KM 3,5 Palembang KodePos 30126

LEMBAR KONSULTASI SKRIPSI

Nama : Mesti satrianti
Nim : 14170103
Jurusan / Fakultas : hukum ekonomi syari'ah / Syari'ah dan Hukum
Judul Skripsi : Penyelesaian Kasus Wanperestasi dalam Kerjasama Borongan Rumah Di Desa Lubuk Tapang Kecamatan Lintang Kanan Kabupaten Empat Lawang dalam persepektip hukum ekonomi syari'ah
Pembimbing I : Dra. Fauziah, M.Hum.
Nip : 19690209 199603 2 001

No	HARI/TANGGAL	HAL YANG DIKONSULTASIKAN	PARAF
1.	6 - Juni 2018	Bimbingan Bab I Bab IV.	f
2.	6 - Juli 2018	Perbaikan bab I dan Bab IV	f
3.	9 - Juli 2018	Perbaikan Abstrak dan Konsultasi bab IV dan V dan ACC Guru bimb.	f



KEMENTERIAN AGAMA
UIN RADEN FATAH PALEMBANG

FAKULTAS SYARIAH JURUSAN MUAMALAH

Jl. Prof. KH. Zainal Abidin Fikry, KM. 3,5 Palembang KodePos 30126

LEMBAR KONSULTASI SKRIPSI

Nama : Mesi satrianti
Nim : 14170103
Jurusan / Fakultas : Muamalah / Syari'ah dan Hukum
Judul Skripsi : Penyelesaian Kasus Wanperestasi dalam Kerjasama Borongan Rumah Di Desa Lubuk Tapang Kecamatan Lintang Kanan Kabupaten Empat Lawang dalam persepektif hukum ekonomi syaria'ah.
Pembimbing II : syafran Afriansyah, M.Ag
Nip : 19700402 200003 1 003

No.	HARI/TANGGAL	HAL YANG DIKONSULTASIKAN	PARAF
1	Senin 2-4-2018	KONSULTASI BAB I	
2	Selasa 3-4-2018	ALL BAB I	
3	Rabu 23-5-2018	Perbaikan BAB II dan bab III dan merencanakan BAB IV	
4	Rabu 30-5-2018	Perbaikan bab IV	
4	Kamis 31-5-2018	Perbaikan kembali Bab IV dan bab V	
5	Selasa 5-6-2018	Perbaikan konyak	
7	Kamis 7-6-2018	Ditentukan ke pda T	



PEMERINTAH KABUPATEN EMPAT LAWANG
KECAMATAN LINTANG KANAN
DESA LUBUK TAPANG

SURAT IZIN PENELITIAN

Nomor : 140 / 099 / LBT-LK / 2018

Menindak lanjuti Surat Dekan Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Fatah Palembang Fakultas Syari'ah dan Hukum Tanggal 13 November 2018, Nomor : B-71/Un.09/PP.01/01/2018 Perihal Permohonan Izin Penelitian, Berkenaan dengan hal tersebut di atas. Bersama ini di berikan izin penelitian kepada :

Nama : MESI SASTRIANTI
NIM : 14170103
Fakultas/Jurusan : Syari'ah dan Hukum/ Hukum Ekonomi Syari'ah
Judul Penelitian : "Penyelesaian Kasus Wanprestasi Dalam Kerjasama Borongan Rumah Pada Masyarakat Lubuk tapang Kec.Lintang Kanan Kab. Empat Lawang Dalam Perspektip Hukum Ekonomi Islam"
Tempat Penelitian : Desa Lubuk Tapang Kecamatan Lintang Kanan
Lama Penelitian : 7 (Hari)

Untuk melaksanakan Penelitian/Pengambilan data-data di Desa Lubuk Tapang Kecamatan Lintang Kanan Kabupaten Empat Lawang, yang di perlukan untuk Penyusunan Tugas akhir/Skripsi yang bersangkutan.

Demikianlah untuk di maklumi atas pehatiannya di ucapkan terima kasih.

Lubuk Tapang, 15 Mei 2018

Kepala Desa Lubuk Tapang





UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN)
RADEN FATAH PALEMBANG
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM

Nomor : D/Un. 09/PP.01/01/2018 Palembang, 16 Januari 2018
Lampiran : Satu Berkas
Prihal : Mohon Izin Penelitian

Kepada
Yth. Kepala Desa
Desa Lubuk Tapang
di
Empat Lawang

Assalammu'alaikum Wr. Wb.
Dengan Hormat,

Dalam rangka untuk memperlancar penulisan skripsi yang merupakan bagian dari persyaratan akademik, dengan ini kami mohon Saudara berkenan memberikan izin untuk mengadakan Penelitian/ Obsevasi/ Wawancara/ Pengambilan data di lembaga/ instansi yang Saudara pimpin kepada:

Nama : Mesi Satrianti
NIM : 14170103
Fakultas/ Jurusan : Syari'ah dan Hukum / Muamalah
Judul Penelitian : Penyelesaian Kasus Wanprestasi Dalam Kerjasama Borongan Rumah Pada Masyarakat Lubuk Tapang Kec. Lintang Kanan Kab. Empat Lawang Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Islam

Segala bahan dan keterangan yang diperoleh akan digunakan semata-mata demi perkembangan ilmu pengetahuan dan tidak diumumkan atau diberitahukan pada pihak ketiga

Demikian, atas perkenan saudara dan kerjasama yang baik kami ucapkan terima kasih.

Wassalammu'alaikum Wr. Wb.

Dekan,

Prof. Dr. H. Romli S.A., M.Ag
NIDP: 19571210 199603 1 004

- Tembusan:
1. Rektor UIN Raden Fatah
 2. Bupati Empat Lawang
 3. Camat Lintang Kanan
 4. Mahasiswa yang bersangkutan
 5. Arsip

Jl. Prof. K. H. Zainal Abidin Pkry No. 1 Km. 3,5 Palembang 30126
Telp. (0711) 552427 website: www.syariah.radenfatah.ac.id

