

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP FORMULASI AKAD
DAN PENANGGUNGAN RISIKO KERUGIAN
DALAM PEMBUATAN RUMAH SISTEM BORONGAN
(STUDI KASUS DI KECAMATAN KARANGANOM KABUPATEN
KLATEN JAWA TENGAH)**



SKRIPSI

**DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA
UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN SYARAT-SYARAT
MEMPEROLEH GELAR SARJANA STRATA SATU
DALAM ILMU HUKUM ISLAM**

OLEH:

PUTRI RISMAWATI

11380062

**PEMBIMBING:
YASIN BAIDI, S.AG., M.AG**

**MUAMALAT
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA
2015**

ABSTRAK

Perjanjian pemborongan rumah merupakan suatu sistem perjanjian dimana seorang pemborong menerima pembuatan rumah dengan pemesanan terlebih dahulu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati dengan pembayaran sesuai dengan kesepakatan. Pemesan harus melakukan pembayaran di awal perjanjian, selanjutnya pembayaran menggunakan sistem termin. Jangka waktu pemesanan sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak, tergantung bentuk dan ukuran rumah yang dipesan. Di Kecamatan Karanganom, perjanjian pemborongan rumah mayoritas dilakukan secara lisan dan isi perjanjian tersebut tidak memuat mengenai bentuk penyelesaian masalah. Perjanjian antara konsumen dengan pemborong di Kecamatan Karanganom berlangsung secara baik, meskipun pada kenyataannya tidak sedikit para pemborong dan konsumen harus menanggung risiko kerugian yang diakibatkan oleh *overmacht* dan wanprestasi. Hal tersebut akan menimbulkan pertanyaan siapa yang seharusnya menanggung risiko dan bagaimana penanganan atau pembuktian jika terjadi masalah yang menyebabkan kerugian salah satu pihak.

Penelitian ini masuk dalam kategori penelitian lapangan, yakni penelitian yang dilakukan di Kecamatan Karanganom Kabupaten Klaten. Penelitian ini bersifat deskriptif-analitis, yaitu penelitian yang menggambarkan bentuk-bentuk risiko kerugian dalam pembuatan rumah sistem borongan. Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini adalah dokumentasi untuk memperoleh gambaran lokasi penelitian, observasi untuk mengetahui bentuk risiko kerugian serta wawancara pemborong dan konsumen di Kecamatan Karanganom untuk memperoleh data yang valid. Teknik analisis data menggunakan analisa kualitatif, yaitu data yang diperoleh kemudian disusun secara sistematis kemudian dianalisis secara kualitatif untuk mencapai kejelasan masalah mengenai risiko kerugian.

Setelah dilakukan analisis dapat disimpulkan bahwa praktek perjanjian pemborongan rumah di Kecamatan Karanganom Kabupaten Klaten menggunakan akad *istiṣnā'* (استصناع) dengan bentuk akad secara lisan dan tertulis. Akad tersebut diperbolehkan dalam Islam karena alasan *istiḥsān* (استحسان). Mengenai bentuk solusi pemborong dan konsumen dalam menangani permasalahan terdapat 4 kasus belum sesuai dan 3 kasus sudah sesuai dengan asas-asas akad dalam hukum Islam. Kasus-kasus yang terjadi menyebabkan 2 konsumen dan 3 pemborong mengalami kerugian.

SURAT PERNYATAAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Putri Rismawati
NIM : 11380062
Jurusan : Muamalat
Fakultas : Syari'ah dan Hukum

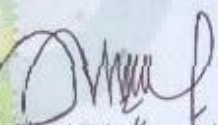
Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi saya ini adalah asli hasil karya atau laporan penelitian yang saya lakukan sendiri dan bukan plagiasi dari hasil karya orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam penelitian ini dan disebutkan dalam acuan daftar pustaka.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya.

Yogyakarta, 17 Ramadan 1436 H
2 Juli 2015 M

Yang menyatakan,




Putri Rismawati
NIM. 11380062

SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

Hal : Skripsi
Saudari Putri Rismawati

Kepada
Yth. Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum
UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta
Di Yogyakarta

Assalamu'alaikum wr. wb.

Setelah membaca, meneliti, memberikan petunjuk dan mengoreksi serta mengadakan perbaikan seperfunya, maka kami selaku pembimbing berpendapat bahwa skripsi saudara:

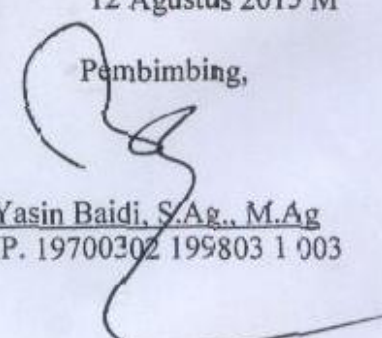
Nama : Putri Rismawati
NIM : 11380062
Judul : "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Formulasi Akad dan Penanggungan Risiko Kerugian dalam Pembuatan Rumah Sistem Borongan (Studi Kasus di Kecamatan Karanganyar Kabupaten Klaten Jawa Tengah)"

sudah dapat diajukan kepada Jurusan Muamalat Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Strata Satu Hukum Islam. Dengan ini kami mengharap agar skripsi saudara tersebut di atas dapat segera dimunaqosyahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum wr. wb.

Yogyakarta, 27 Syawwāl 1436 H
12 Agustus 2015 M

Pembimbing,


Yasin Baidi, S.Ag., M.Ag
NIP. 19700302 195803 1 003

Pengesahan Skripsi/Tugas Akhir :
Nomor : UIN.02/K.MU-SKR/PP.00.9/0463/2015

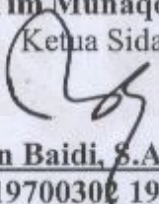
Skripsi/Tugas Akhir dengan judul : **“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Formulasi Akad dan Penanggungan Risiko Kerugian dalam Pembuatan Rumah Sistem Borongan (Studi Kasus di Kecamatan Karangnom Kabupaten Klaten)”**

Yang dipersiapkan dan disusun oleh,

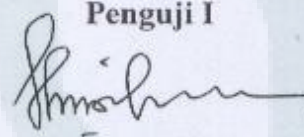
Nama : Putri Rismawati
NIM : 11380062
Telah dimunaqosyahkan pada : 2 September 2015
Nilai Munaqosyah : A

Dan dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syari'ah dan Hukum Jurusan Muamalat Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.

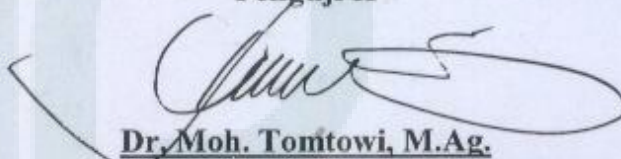
Tim Munaqosyah,
Ketua Sidang,


Yasin Baidi, S.Ag., M.Ag.
NIP. 19700302 199803 1 003

Penguji I

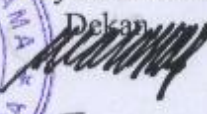

Drs. Mochamad Sodik, S.Sos., M.Si.
NIP.19680416 199503 1 004

Penguji II


Dr. Moh. Tomtowi, M.Ag.
NIP. 19720903 199803 1 001

Yogyakarta, 22 September 2015H




Dr. H. Syafiq Mahmadah Hanafi, M.Ag
NIP. 19670518 199703 1 003

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

Penulisan transliterasi Arab-Latin yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini berpedoman pada Surat Keputusan Bersama **Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia Nomor: 158/1987 dan 0543b/U/1987**. Secara garis besar uraiannya adalah sebagai berikut:

A. Konsonan

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Keterangan
ا	Alif	-	-
ب	Ba'	B	Be
ت	Ta'	T	Te
ث	Ša'	Š	es dengan titik di atas
ج	Jim	J	Je
ح	Ḥa'	Ḥ	ha dengan titik di bawah
خ	Kha	Kh	ka-ha
د	Dal	D	De
ذ	Žal	Ž	zet dengan titik di atas
ر	Ra'	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es

ش	Syin	Sy	es-ye
ص	Ṣād	Ṣ	es dengan titik di bawah
ض	Ḍaḍ	Ḍ	de dengan titik di bawah
ط	Ṭa'	Ṭ	te dengan titik di bawah
ظ	Ẓa'	Ẓ	zet dengan titik di bawah
ع	‘ain	‘	Koma terbalik di atas
غ	Ghain	G	Ge
ف	Fa'	F	Ef
ق	Qāf	Q	Ki
ك	Kāf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Wau	W	We
ه	Ha'	H	Ha
ء	Hamzah	‘	Apostrof
ي	Ya'	Y	Ya

B. Vokal

1. Vokal Tunggal

Tanda Vokal	Nama	Huruf Latin	Nama
َ-----	Fathah	A	A
ِ-----	Kasrah	I	I
ُ-----	Dammah	U	U

Contoh:

كتب → kataba

سئل → su'ila

2. Vokal Rangkap

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
ِي	Fatkhah dan ya	Ai	a - i
ُو	Fatkhah dan wau	Au	a - u

3. Vokal Panjang

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
آ	Fatkhah dan alif	Ā	a dengan garis di atas
يَ	Fatkhah dan ya	Ā	a dengan garis di atas
يِ	Kasrah dan ya	Ī	i dengan garis di atas
وُ	Zammah dan ya	Ū	u dengan garis di atas

Contoh :

قال → qāla

قيل → qīla

رمى → *ramā*

يقول → *yaqūlu*

C. Ta' Marbuṭah

1. Transliterasi *ta'* marbuṭah hidup

Ta' marbuṭah yang hidup atau yang mendapat harakat fathah, kasrah dan dammah transliterasinya adalah “t”.

2. Transliterasi *ta'* marbuṭah mati

Ta' marbuṭah yang mati atau mendapat harakat sukun, transliterasinya adalah “h”.

Contoh:

طلحة → *ṭalḥah*

3. Jika *ta'* marbuṭah diikuti kata yang menggunakan kata sandang “al-”, dan bacaannya terpisah, maka *ta'* marbuṭah tersebut ditransliterasikan dengan “ha”/h.

Contoh:

روضة الأطفال → *raudah al-atfāl*

المدينة المنورة → *al-Madīnah al-Munawwarah*

D. Huruf Ganda (*Syaddah* atau *Tasydid*)

Transliterasi *syaddah* atau *tasydid* dilambangkan dengan huruf yang sama, baik ketika berada di awal atau di akhir kata.

Contoh:

نَزَّلَ → *nazzala*

الْبِرِّ → *al-birru*

E. Kata Sandang “ال”

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf yaitu “ال”.

Namun dalam transliterasi ini, kata sandang dibedakan atas kata sandang yang diikuti oleh huruf Syamsiyah dan kata sandang yang diikuti oleh huruf Qamariyah.

1. Kata sandang yang diikuti oleh huruf Syamsiyah

Kata sandang yang diikuti oleh huruf Syamsiyah ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya yaitu “ال” diganti huruf yang sama dengan huruf yang langsung mengikuti kata sandang tersebut.

Contoh:

الرَّجُلِ → *ar-rajulu*

السَّيِّدَةِ → *as-sayyidatu*

2. Kata sandang yang diikuti oleh huruf Qamariyah

Kata sandang yang diikuti oleh huruf Qamariyah ditransliterasikan sesuai dengan aturan yang digariskan di depan dan sesuai pula dengan bunyinya, bila diikuti oleh huruf Syamsiyah maupun huruf Qamariyah, kata sandang

ditulis terpisah dari kata yang mengikutinya dan dihubungkan dengan tanda sambung (-).

Contoh:

القلم → *al-qalamu*
البدیع → *al-badī'u*

F. Hamzah

Sebagaimana dinyatakan di depan, hamzah ditransliterasikan dengan apostrof, namun itu hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan di akhir kata. Bila terletak di awal kata, hamzah tidak dilambangkan karena dalam tulisan Arab berupa alif.

Contoh:

شيء → *syai'un*
امرت → *umirtu*
النوء → *an-nau'u*

G. Huruf Kapital

Meskipun tulisan Arab tidak mengenai huruf kapital, tetapi dalam transliterasi huruf kapital digunakan untuk awal kalimat, nama diri, dan sebagainya seperti ketentuan-ketentuan dalam EYD. Awal kata sandang pada nama diri tidak ditulis dengan huruf kapital, kecuali jika terletak pada permulaan kalimat.

Contoh:

وما محمد إلا رسول → *Wamā Muhammadun illā rasūl*

Bagi mereka yang menginginkan kefasihan dalam bacaan, pedoman transliterasi ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan ilmu tajwid.

PERSEMBAHAN

Tulisan sederhana ini Aku persembahkan...

Untuk kedua orang tuaku, sebagai motivator terbaik dalam hidupku...

Untuk almameterku...

*Yang telah memberiku pelajaran terbaik, untuk lebih mengenal “HUKUM
ISLAM” ...*

dan untuk anda semuanya

MOTTO

*Yakinkan pada dirimu..
akan ada sesuatu yang menantimu
selepas banyak kesabaran yang kau jalani
sehingga membuatmu terpana
hingga kau melupakan rasa sakitmu...*

(Imam Ali bin Abi Thalib. AS)

KATA PENGANTAR

بسم الله الرحمن الرحيم

الحمد لله رب العالمين. و به نستعين على أمور الدنيا و الدين.
أشهد ان لا اله الا الله و أشهد ان محمدا عبده و رسوله. اللهم صل
وسلم على محمد و على اله و أصحا به أجمعين, امابعد.

Segala puji bagi Allah SWT yang Maha Pengasih dan Penyayang atas segala karunia nikmat sehat dan pengetahuan yang teramat besar, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang sangat sederhana dan masih jauh dari rasa kesempurnaan.

Sholawat serta salam tak lupa dihaturkan kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW yang telah menghantarkan umatnya ke lembah ilmu pengetahuan, yang dapat dirasakan sampai saat ini.

Terlepas dari banyaknya kekurangan pada skripsi ini, penyusun merasa bersyukur atas selesainya tulisan sederhana ini dengan judul **“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Formulasi Akad dan Penanggungan Risiko Kerugian dalam Pembuatan Rumah Sistem Borongan (Studi Kasus di Kecamatan Karangnom Kabupaten Klaten Jawa Tengah)”** yang mana menjadi salah satu syarat kelulusan strata satu di Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.

Dalam penyusunan skripsi ini tidak dipungkiri adanya bantuan dan dukungan dari berbagai pihak, maka dari itu penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. positif kepada penulis. Kepada Bapak Ibu Dukuh, Karang Taruna Macanmati (Mas Aji, Mas Anto, Mas Akiri, Tofa, Mas Ranta, Nain, Wawan, Mbak Erna, Mbak Yanti, Dek Nur) yang sudah menjadi sahabat dan selalu memberikan semangat kepada penulis untuk menyelesaikan studi ini.
2. Keluarga Besar TPA Baiturrahman dan IRMAS “Ikatan Remaja Masjid” Baiturrahman yang menjadi tempat kegiatan positif bagi penulis, serta menjadi tempat belajar penulis untuk lebih mendalami ilmu agama Islam. Terutama buat teman-teman pengajar TPA yang selalu memberikan doa dan dukungan kepada penulis dalam hal apapun.

Semoga ketulusan pihak-pihak yang terkait dapat menjadikan pahala di sisi Allah SWT. Akhir kata penulis mengharapkan ampunan dan Ridha Allah SWT atas salah dan khilaf. Akhir kata semoga karya ini dapat memberikan manfaat bagi semua pihak dan menambah khazanah pengetahuan hukum Islam, Aamiin.

Yogyakarta, 17 Ramadan 1436 H
2 Juli 2015 M

Penulis,

Putri Rismawati
NIM. 11380062

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
ABSTRAK.....	ii
SURAT PERNYATAAN SKRIPSI.....	iii
HALAMAN NOTA DINAS.....	iv
HALAMAN PENGESAHAN.....	v
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN.....	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	xiii
HALAMAN MOTTO.....	xiv
KATA PENGANTAR.....	xv
DAFTAR ISI.....	xviii
 BAB I : PENDAHULUAN.....	 1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Pokok Masalah.....	5
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	6
D. Telaah Pustaka.....	7
E. Kerangka Teoretik.....	10
F. Metode Penelitian.....	13
G. Sistematika Pembahasan.....	16

BAB II : KONSEP PERJANJIAN *AL-ISTIṢNĀ'* DALAM HUKUM ISLAM

A. Akad dalam Hukum Islam.....	19
B. Konsep Perjanjian <i>Istiṣnā'</i> (استصناع) dalam Hukum Islam.....	28
C. Perjanjian Pemborongan dalam Hukum Perdata.....	33
D. Hambatan dalam Perjanjian Pemborongan.....	44

BAB III : GAMBARAN UMUM TENTANG PRAKTEK PEMESANAN RUMAH DENGAN SISTEM BORONGAN DI KECAMATAN KARANGANOM KABUPATEN KLATEN

A. Gambaran Geografis dan Demografis Kecamatan Karanganom Kabupaten Klaten.....	54
B. Praktek Pengerjaan Pemborongan Rumah di Kecamatan Karanganom Kabupaten Klaten.....	56
C. Problematika yang Muncul dan Solusi Penanggulangan.....	62

BAB IV : ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTEK Pengerjaan Borongan dan Penanggungan Risiko di Kecamatan Karanganom Kabupaten Klaten

A. Dari Segi Akadnya.....	68
B. Dari Segi Pengerjaannya.....	73
C. Dari Segi Solusi yang Ditawarkan.....	78

BAB V : PENUTUP

A. Kesimpulan.....	89
B. Saran.....	93

DAFTAR PUSTAKA.....	94
----------------------------	-----------

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Selama berabad-abad hukum Islam menduduki posisi yang sangat penting dalam peradaban dan struktur dunia Islam. Dari dulu hingga sekarang bisa dikatakan bahwa pengaruhnya tidak ada bandingannya dalam sejarah dan kebudayaan umat manusia, karena peradaban Islam secara unik didasarkan pada agama, dan agama Islam selalu memberikan tempat utama terhadap hukum, karena itu kekayaan ajaran dan pemikiran hukum merupakan salah satu warisan peradaban Islam yang sangat penting.¹

Islam mengajarkan kepada manusia untuk senantiasa bekerja dan berusaha mencari mata pencaharian yang ada di muka bumi ini sebagai sumber ekonomi dengan cara yang sudah diajarkan oleh agama Islam. Kerja sebenarnya sudah menjadi bagian dari kehidupan kita. Dalam arti yang lebih luas, kerja diartikan sebagai semua bentuk aktivitas kita yang membawa benefit baik materi maupun non-materi. Hanya saja, telah terjadi penyempitan makna atas kerja ini.

Banyak orang lebih memandang suatu aktivitas itu bagian dari kerja atau bukan dilihat dari materi yang dihasilkan. Namun, Islam adalah

¹ Syamsul Anwar, Hukum Perjanjian Dalam Islam: Kajian Terhadap Masalah Cacat Kehendak (Wilsgebreken), *Jurnal Penelitian Agama*, No.21 Th VIII Januari-April 1999 (Yogyakarta: Pusat Penelitian IAIN Sunan Kalijaga, 1999), hlm.87.

agama yang sangat memberikan penghargaan terhadap kerja. Seruan bekerja dalam konteks ekonomi untuk menjemput rezeki terdapat dalam Al-Qur'an QS. Al-Qaṣaṣ :73

ومن رحمته جعل لكم الليل والنهار لتسكنوا فيه ولتبتغوا من فضله ولعلكم

تشكرون²

Dalam surat diatas Allah memberikan pergantian malam dan siang sebagai petunjuk penggunaan waktu tersebut. Allah menjadikan malam gelap supaya waktu itu digunakan sebagai waktu istirahat. Istirahat di malam hari digunakan sebagai media perantara untuk menyiapkan fisik menghadapi kerja di siang harinya. Sebaliknya, menjadikan siang siang terang supaya pada waktu itu dapat mengerjakan berbagai urusan penghidupan untuk menjemput rezeki guna untuk memenuhi semua kebutuhan-kebutuhan pokok manusia.³

Pemenuhan kebutuhan pokok manusia merupakan hak individu yang sepenuhnya menjadi tanggung jawab masing-masing individu, termasuk kebutuhan tempat tinggal yaitu perumahan. Sebagian orang beranggapan bahwa kehidupan seseorang belum lengkap jika belum memiliki rumah sendiri. Namun demikian fungsi dari rumah bukan hanya sebagai syarat formal untuk berlindung saja. Setiap manusia mempunyai

² Al-Qaṣaṣ (28): 73

³ Dwi Suwiknyo, *Kompilasi Tafsir Ayat-Ayat Ekonomi Islam* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010), hlm. 80.

keinginan agar rumah yang dihuni nyaman, memenuhi standar kesehatan, konstruksi, tersedianya sarana dan prasarana yang memadai.

Tujuan pembangunan perumahan pun ditekankan pada pentingnya lingkungan yang sehat serta terpenuhinya suasana kehidupan yang memberi rasa aman, damai, tentram dan sejahtera. Tujuan ini menjadi harapan ideal dari setiap konsumen perumahan.

Laju kebutuhan masyarakat akan perumahan saat ini sangatlah tinggi. Berdasarkan hitungan *Real Estate* Indonesia (REI), kebutuhan rumah di Indonesia bisa mencapai 2,6 juta per tahun.⁴ Oleh karena terdapatnya peluang ini, maka pemborong atau kontraktor bangunan tumbuh menjamur dan melihat usaha pembangunan rumah ini menjadi pasar potensial untuk meraih keuntungan. Pemborong tersebut mempunyai tujuan mendapatkan keuntungan dengan sasaran pembangunan rumah di segala sektor, baik menengah keatas maupun menengah kebawah.

Pihak pemborong maupun pihak konsumen mempunyai hak dan kewajiban yang sangat luas, tidak hanya setelah selesainya pekerjaan akan tetapi juga masa setelah itu yaitu masa pemeliharaan. Pada masa itu kemungkinan ada kerusakan-kerusakan atau kekurangan baik disebabkan oleh kalalaian pekerja ataupun karena hal-hal di luar kekuasaan pihak pemborong. Dengan kata lain pihak pemborong masih bertanggung jawab penuh terhadap keselamatan dari obyek yang diborongkan.

⁴ <http://finance.detik.com/read/2012/02/16/065221/1843675/1016/wuih-kebutuhan-rumah-capai-26-juta-unit-per-tahun> diakses pada tanggal 27 Maret 2015 pukul 15.20

Di Kecamatan Karangnom Kabupaten Klaten, terdapat beberapa masyarakat yang berprofesi sebagai pemborong. Pemborong tersebut terbagi menjadi 2 (dua) macam, yaitu pemborong keseluruhan dan pemborong jasa tukang. Para pemborong tersebut mayoritas menggunakan perjanjian secara lisan dan isi perjanjian tersebut tidak memuat mengenai bentuk penyelesaian masalah. Hal tersebut akan menimbulkan pertanyaan bagaimana penanganan atau pembuktian jika terjadi masalah yang menyebabkan kerugian salah satu pihak, serta siapa yang seharusnya menanggung segala kerugian tersebut.

Dalam pelaksanaannya, perjanjian antara konsumen dengan pemborong di Kecamatan Karangnom berlangsung secara baik, walaupun pada kenyataannya terjadi beberapa perbedaan kepentingan di lapangan yang menyangkut tanggung jawab para pihak. Perbedaan kepentingan yang sering terjadi biasanya memposisikan konsumen sebagai makhluk yang lemah, namun pada kenyataannya tidak sedikit para pemborong yang harus menanggung risiko kerugian yang diakibatkan oleh kelalaian tukang, *overmacht* atau ketidaksesuaian permintaan konsumen pada saat perjanjian dengan kenyataannya.⁵

Hal tersebut sangat mungkin terjadi karena pekerjaan pemborong di Kecamatan Karangnom cenderung didasari rasa percaya dari konsumen kepada pemborong dan adanya hubungan yang sudah terjalin

⁵ Wawancara dengan Joko Martoyo, pemborong di Desa Karangnom, tanggal 15 Februari 2015.

dengan baik. Walaupun demikian, hal tersebut perlu mendapatkan perhatian yang serius. Mengingat dalam proses pembuatan rumah tidak terlepas dari masalah ataupun risiko yang dapat menimbulkan kerugian salah satu pihak. Maka hal ini memerlukan upaya penyelesaian secara hukum untuk mengatasinya.

Berdasarkan uraian diatas, penulis tertarik untuk mengangkat judul yang berkaitan dengan masalah penanggungan risiko kerugian pemborong ditinjau dari hukum Islam. Penyusun memilih konsumen dan pemborong keseluruhan sebagai objek dalam penelitian ini, karena perjanjian pemborongan keseluruhan kemungkinan terjadinya risiko kerugian lebih besar dibandingkan perjanjian yang hanya memborong jasa tukang.

B. Pokok Masalah

Berdasarkan latar belakang sebagaimana telah diuraikan, maka pokok permasalahan yang diteliti adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana bentuk akad dan pengaruh akad lisan terhadap risiko kerugian pembuatan rumah borongan di Kecamatan Karangnom Kabupaten Klaten?
2. Bagaimana cara mengatasi masalah penanggungan risiko kerugian yang timbul antara konsumen dan pemborong di Kecamatan Karangnom Kabupaten Klaten?
3. Bagaimana pandangan hukum Islam terhadap penanganan dalam mengatasi masalah penanggungan risiko kerugian di Kecamatan Karangnom Kabupaten Klaten tersebut?

C. Tujuan dan Kegunaan

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui bentuk akad dan pengaruh akad lisan terhadap risiko kerugian pemborongan rumah di Kecamatan Karanganyar Kabupaten Klaten.
- b. Untuk memberikan gambaran yang jelas mengenai cara penanganan penanggungan risiko kerugian pemborongan rumah di Kecamatan Karanganyar Kabupaten Klaten.
- c. Untuk mengetahui pandangan hukum Islam terhadap penanganan dalam mengatasi masalah penanggungan risiko kerugian pemborongan rumah di Kecamatan Karanganyar Kabupaten Klaten.

2. Manfaat Penelitian

a. Secara Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat sebagai masukan untuk mencegah seminimal mungkin terjadinya risiko kerugian dalam pelaksanaan perjanjian pembuatan rumah antara pemborong dan konsumen.

b. Secara Teoritis

Penelitian ini diharapkan memberikan manfaat teoritis berupa sumbangan bagi pengembangan ilmu hukum Islam, khususnya Hukum Perdata yang berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian dan penanggungan risiko kerugian.

D. Telaah Pustaka

Sejauh pengamatan penulis, belum ada kajian tentang formulasi akad dan penanggungan risiko kerugian dalam perjanjian pembuatan rumah sistem borongan menurut hukum Islam. Secara teoritis pemborongan yang penulis teliti ini sama dengan jual beli (pesanan) atau dalam istilah hukum Islam disebut dengan *istiṣnā'*.

Setelah penulis menelusuri dalam berbagai referensi, terdapat beberapa karya tulis yang membahas mengenai sistem borongan dan penanggungan risiko. Diantaranya adalah skripsi Yunita Lilis Fatimah dengan judul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penanggungan Risiko Kerugian dalam Pemeliharaan Sapi “Gaduh” di Krasaan, Jogotirto, Berbah, Sleman”⁶. Dalam karya tulis tersebut meskipun sama-sama meneliti tentang penanggungan risiko kerugian, namun obyek yang diteliti berbeda. Dalam karya tulis Yunita meneliti tentang risiko Pemeliharaan sapi “Gaduh” sedangkan penulis meneliti mengenai risiko pemborong dalam perjanjian pembuatan rumah sistem borongan.

Karya tulis dengan judul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Tanggung Jawab Pemborong Pada Masa Pemeliharaan Bangunan Pemerintah” yang disusun oleh Ismail Harahap⁷ hanya sedikit membahas

⁶ Yunita Lilis Fatimah, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penanggungan Risiko Kerugian dalam Pemeliharaan Sapi “Gaduh” di Krasaan, Jogotirto, Berbah, Sleman”, skripsi tidak diterbitkan, Yogyakarta, Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2012.

⁷ Ismail Harahap Tinjauan Hukum Islam Terhadap Tanggung Jawab Pemborong Pada Masa Pemeliharaan Bangunan Pemerintah,” skripsi tidak diterbitkan, Yogyakarta, Fakultas Syariah IAIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 1997.

mengenai tanggung jawab pihak pemborong pada masa pemeliharaan, yakni pada masa setelah penyerahan pertama, pemborong bertanggung jawab terhadap kerusakan-kerusakan atau kekurangan dari hasil pekerjaannya.

Perbedaan dengan tulisan tersebut yang lebih fokus terhadap masalah tanggung jawab pemborong pada pemborongan kerja secara khusus, yaitu pada bangunan pemerintah, sedangkan obyek permasalahan yang penyusun teliti adalah tentang penanggungan risiko kerugian dalam perjanjian pembuatan rumah secara umum.

Karya tulis Nikmatu Zahrotin dalam judul skripsinya “Tinjauan Hukum Islam Terhadap *Overmacht* dalam Perjanjian Pemborongan”.⁸ Skripsi tersebut lebih membahas mengenai *overmacht* yang dibenarkan secara hukum, dalam karya tulis Nikmatu Zahrotin tersebut obyek penelitiannya adalah pemborong yang memborong pekerjaannya saja tanpa materialnya, dari hal tersebut akad yang digunakan adalah akad *ijarah*, selain itu jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian pustaka.

Berbeda dengan karya tulis tersebut yang secara khusus meneliti mengenai *overmacht* sedangkan penyusun meneliti mengenai penanggungan risiko kerugian pemborong, selain itu terdapat perbedaan obyek penelitian dimana penyusun meneliti pemborong yang memborong

⁸ Nikmatu Zahrotin, ” Tinjauan Hukum Islam Terhadap *Overmacht* dalam Perjanjian Pemborongan”, skripsi tidak diterbitkan, Yogyakarta, Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2004.

baik pekerja maupun materialnya dengan menggunakan akad *istiṣnā'*. Jenis penelitian yang digunakan juga berbeda, jenis penelitian yang penyusun gunakan adalah penelitian lapangan (*field research*)

Selain karya tulis tersebut diatas, terdapat karya tulis Apit Nurwidjianto, S.H. dengan judul “Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan Bangunan Pada Pt. Purikencana Mulyapersada di Semarang.”⁹ Menurut Apit dalam Tesis tersebut, Pelaksanaan perjanjian pemborongan dibuat dalam bentuk kontrak standar meskipun pada prinsipnya perjanjian pemborongan bukanlah termasuk perjanjian standar atau baku. Namun pihak pemborong cenderung untuk tidak melibatkan diri dalam pembuatan kontrak karena pemborong cenderung berorientasi sebagai pemenang tender sehingga pihak pemborong menerima secara utuh kontrak yang telah dirumuskan oleh pemberi pekerjaan pemborongan. Berbeda dengan pembahasan Apit yang lebih menekankan kepada perjanjian pemborongan, penyusun akan sedikit menyinggung mengenai perjanjian pemborongan sebagai pengantar dan akan menekankan kepada risiko kerugian yang terjadi dalam perjanjian tersebut.

Berdasarkan telaah terhadap penelitian kasus-kasus diatas, sejauh penelusuran penulis belum ada yang membahas mengenai formulasi akad dan penanggungan risiko kerugian dalam pembuatan rumah sistem borongan ditinjau dari hukum Islam.

⁹ Apit Nurwidjianto, “Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan Bangunan Pada Pt. Purikencana Mulyapersada di Semarang”, tesis tidak diterbitkan, Semarang, Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang, 2007.

E. Kerangka Teoretik

Perjanjian pemborongan merupakan salah satu bentuk perjanjian yang memerlukan ijtihad hukum untuk menyelesaikan permasalahan hukum yang timbul di dalamnya. Perjanjian pemborongan diatur dalam Bab 7A Buku III KUH Perdata Pasal 1601 b, kemudian Pasal 1604 sampai dengan Pasal 1616.¹⁰ Perjanjian pemborongan ini dalam hukum Islam dapat dianalogikan sebagai *istiṣnā'*.

Menurut jumhur fukaha, *istiṣnā'* merupakan suatu jenis khusus dari *salam* (سلم). Biasanya, jenis ini dipergunakan di bidang manufaktur. Dengan demikian, ketentuan *istiṣnā'* mengikuti ketentuan dan aturan dari akad *salam*.¹¹

Dengan demikian ketentuan *bai' istiṣnā'* mengikuti ketentuan *bai' salam*.¹² Secara teknis, *Istiṣnā'* bisa diartikan akad bersama produsen untuk suatu pekerjaan tertentu dalam tanggungan atau jual beli suatu barang yang akan dibuat oleh produsen yang juga menyediakan bahan bakunya.¹³

Sebagian fukaha kontemporer berpendapat bahwa *istiṣnā'* adalah sah atas dasar *qiyas* dan aturan umum syariah karena itu memang jual beli

¹⁰ FX Djumaldji, *Hukum Bangunan Dasar-Dasar Hukum dalam Proyek dan Sumber Daya Manusia*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1996), hlm. 5.

¹¹ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, (Jakarta: Gema Insani, 2001) hlm. 113.

¹² *Ibid.*,

¹³ Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalat*, cet. Ke-1 (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008), hlm. 137.

biasa dan si penjual akan mengadakan barang tersebut pada saat penyerahan. Demikian juga untuk meminimalisir terjadinya perselisihan atas jenis dan kualitas barang dengan pencantuman spesifikasi dan ukuran-ukuran serta bahan material pembuatan barang tersebut.

Tujuan *istiṣnā'* umumnya diterapkan pada pembiayaan untuk pembangunan proyek seperti pembangunan proyek perumahan, komunikasi, listrik, gedung sekolah, pertambangan, dan sarana jalan. Pembiayaan yang sesuai adalah pembiayaan investasi.¹⁴

Dalam perjanjian *istiṣnā'* tidak terlepas dari risiko-risiko yang mungkin terjadi. Hal tersebut memerlukan suatu bentuk perjanjian yang sah agar risiko-risiko tersebut dapat diatasi dengan baik dan tidak merugikan salah satu pihak.

Dalam Hukum Perdata Pasal 1320 terdapat syarat sahnya suatu perjanjian ada empat, yaitu:

1. Sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
3. Suatu hal tertentu.
4. Suatu sebab yang halal.

Pada dasarnya hal diatas berlaku untuk semua manusia, namun tidak semua orang dapat melaksanakan sesuai dengan ketentuan yang sudah ditetapkan dalam hukum Islam maupun hukum positif. Hal tersebut

¹⁴ Ismail, *Perbankan Syariah* (Jakarta: Kencana, 2011), hlm. 149-150.

kemungkinan dapat menimbulkan munculnya bahaya atau risiko yang akhirnya akan mengakibatkan kerugian yang bersifat materi maupun non materi.

Adanya kemungkinan bahaya yang timbul dalam perjanjian yang mengakibatkan salah satu pihak tidak dapat memenuhi prestasinya disebut dengan risiko. Dalam Pasal 1244 KUH Perdata merumuskan bahwa debitur yang terlambat atau lalai melaksanakan kewajiban terhadap prestasi yang diperjanjikan dan hal itu menimbulkan kerugian kepada pihak kreditur, maka tidak mewajibkan debitur membayar ganti kerugian jika ia dapat membuktikan bahwa hal itu terjadi di luar kesalahannya. Meskipun semata-mata dikarenakan oleh keadaan yang datang di luar perhitungannya.

Tidak hanya dalam KUH Perdata, dalam Al-Qur'an juga terdapat ayat-ayat yang menjelaskan mengenai risiko. Seperti dalam QS Luqmān:

34

إِنَّ اللَّهَ عِنْدَهُ عِلْمُ السَّاعَةِ وَيُنَزِّلُ الْغَيْثَ وَيَعْلَمُ مَا فِي الْأَرْحَامِ وَمَا تَدْرِي
نَفْسٌ مَّاذَا تَكْسِبُ غَدًا وَمَا تَدْرِي نَفْسٌ بِأَيِّ أَرْضٍ تَمُوتُ إِنَّ اللَّهَ عَلِيمٌ

15 خبير

¹⁵ Luqmān: 34

Dari dalil tersebut terdapat kalimat “Dan tidak ada seorangpun yang dapat mengetahui (dengan pasti) apa yang dikerjakannya besok” berkaitan dengan risiko yang tidak dapat diprediksi manusia. Hal itu menunjukkan bahwa hukum Islam mengatur tentang banyak hal yang sesuai dengan perkembangan zaman, terutama dalam bidang muamalah, dimana hukum muamalah itu memuat prinsip-prinsip yang dirumuskan antara lain sebagai berikut¹⁶

1. Pada dasarnya bentuk muamalah adalah mubah, kecuali yang ditentukan lain oleh Al-Qur'an dan Sunnah.
2. Muamalah dilakukan atas dasar suka rela, tanpa mengandung unsur paksaan.
3. Muamalah dilakukan atas dasar pertimbangan mendatangkan manfaat dan menghindari madharat (bahaya dalam kehidupan masyarakat).

Ketentuan tersebut di atas akan dijadikan sebagai landasan teori untuk meninjau masalah penanggungan risiko kerugian pemborong dalam kaitannya dalam perjanjian pembuatan rumah sistem borongan.

F. Metode Penelitian

Ruang lingkup metode penelitian dari karya tulis ini akan membahas berbagai aspek yang berkaitan dengan penanggungan risiko kerugian pemborong dalam perjanjian pembuatan rumah sistem borongan.

¹⁶ Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalah, Hukum Perdata Islam* (Yogyakarta: Fakultas Hukum UII, 1993), hlm.8

Selanjutnya dalam penulisan ini akan digunakan metode penelitian yang terdiri dari beberapa unsur, yaitu:

1. Jenis Penelitian

Untuk memperoleh data yang lengkap dalam penelitian ini, jenis penelitian yang penyusun gunakan adalah penelitian lapangan (*field research*), yaitu penelitian dengan cara langsung terjun ke lokasi penelitian untuk memperoleh data-data yang diperlukan. terhadap peristiwa yang terjadi di Kecamatan Karangnom Kabupaten Klaten mengenai penanggungan risiko kerugian pemborong dalam perjanjian pembuatan rumah sistem borongan.

2. Sifat Penelitian

Dilihat dari sifatnya, penelitian ini merupakan penelitian deskriptif-analitis, yaitu penelitian yang menggambarkan bentuk-bentuk risiko kerugian dalam pembuatan rumah yang terjadi di masyarakat. Kemudian penulis menganalisa dan menyusun data yang telah terkumpul yang diharapkan dapat memberikan gambaran atau realita mengenai penanggungan risiko kerugian yang terjadi antara pemborong dan konsumen.

3. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris, artinya pendekatan ini dimaksudkan untuk menjelaskan permasalahan yang ada di masyarakat untuk diteliti dan hasil

penelitian yang diperoleh dihubungkan dengan aspek-aspek hukumnya.¹⁷

Secara yuridis, penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti literatur-literatur hukum, sistematika hukum dan peraturan-peraturan tertulis sebagai data sekunder. Secara empiris, penelitian ini menitik beratkan pada penelitian lapangan secara menyeluruh mengenai fakta-fakta yang berhubungan dengan penanggungan risiko kerugian pemborong khususnya di Kecamatan Karanganyar Kabupaten Klaten.

4. Teknik Pengumpulan Data

Metode yang digunakan dalam pengumpulan data adalah :

- a. Dokumentasi, penggunaan metode ini dimaksudkan untuk memperoleh data tentang gambaran yang mencakup letak geografis dan demografis Kecamatan Karanganyar Kabupaten Klaten.
- b. Observasi, yaitu pengamatan secara langsung tanpa perantara terhadap obyek yang diteliti.¹⁸ penyusun akan mengamati bentuk-bentuk risiko dalam perjanjian pemborongan di Kecamatan Karanganyar Kabupaten Klaten.
- c. Interview (wawancara), yaitu pengumpulan data dengan mengadakan tanya jawab kepada 5 Pemborong di Kecamatan

¹⁷ Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum dalam praktek* (Jakarta: Sinar Grafika, 1991) hlm.15.

¹⁸ M. Ali, *Penelitian Pendekatan Prosedur dan Strategi* (Bandung: Aksara, 1985), hlm.91.

Karanganom, Kabupaten Klaten, sebagai responden untuk memperoleh data-data yang valid.

5. Analisis Data

Semua data yang telah terkumpul dan diperoleh baik dari data primer dan data sekunder serta semua informasi yang didapatkan akan dianalisa secara kualitatif analisis, artinya : analisa dilakukan dengan menggunakan analisa kualitatif, yaitu data yang diperoleh kemudian disusun secara sistematis kemudian dianalisis secara kualitatif untuk mencapai kejelasan masalah yang dibahas.

G. Sistematika Pembahasan

Penulisan skripsi ini akan dimulai dengan pendahuluan yang terdiri dari latar belakang masalah yang menguraikan beberapa permasalahan dan pertimbangan mengapa penelitian ini dilakukan, kemudian mengidentifikasi permasalahan untuk diteliti dan dikaji lebih lanjut dengan mengemukakan pokok masalah. Penyusun akan menelusuri karya-karya yang membahas tentang tema yang relevan dengan permasalahan sebagai bahan referensi dan acuan untuk mengkaji permasalahan yang diteliti. Selanjutnya kerangka teoritik sebagai landasan untuk menganalisa permasalahan yang ada. Agar penelitian lebih sistematis dan terarah, maka perlu dikemukakan tentang metode penelitian yang akan diterapkan dalam penelitian ini kemudian diakhiri dengan sistematika pembahasan. Uraian pendahuluan ini dimaksud untuk menjawab pertanyaan apa, mengapa dan bagaimana penelitian ini dilakukan.

Bab kedua dengan judul konsep perjanjian *al-istiṣnā* dalam hukum Islam, akan membahas mengenai konsep akad dalam hukum Islam, konsep *istiṣnā* dalam hukum Islam, perjanjian pemborongan dalam hukum perdata, dan penjelasan mengenai hambatan dalam praktek pengerjaan pembuatan rumah sistem borongan. Uraian hukum perdata ini dimaksudkan untuk memberikan pengantar lebih jauh pada analisis yang akan dilakukan.

Bab ketiga membahas mengenai gambaran penanggungan risiko kerugian pembuatan rumah di Kecamatan Karanganom Kabupaten Klaten. Dalam bab ini yang pertama adalah mendeskripsikan letak geografis dan demografis wilayah Kecamatan Karanganom, Kabupaten Klaten. Uraian tersebut bertujuan agar penelitian lebih valid dan juga sebagai pertimbangan dalam menganalisa perjanjian dan penanggungan risiko pemborongan. Selanjutnya dalam bab ini akan membahas mengenai akad dan praktek pengerjaan pemborongan rumah di Kecamatan Karanganom Kabupaten Klaten. Selanjutnya akan membahas mengenai problematika yang muncul dan solusi penanggulangan yang dilakukan kedua belah pihak.

Bagian Bab keempat dengan judul analisis hukum Islam terhadap praktek pengerjaan borongan dan penanggungan risiko, akan menganalisis pandangan hukum Islam terhadap akad yang dipakai dalam perjanjian pemborongan. Selain itu penulis meninjau dari segi pengerjaannya, dalam sub bab ini memuat hal-hal yang menjadi kendala dan bentuk-bentuk

risiko kerugian yang terjadi dianalisis menurut Al-Qur'an dan asas-asas akad dalam hukum Islam. Sub bab berikutnya membahas dari segi solusi yang ditawarkan, hal tersebut akan membahas mengenai solusi dan bentuk penyelesaian yang dilakukan pemborong dan konsumen untuk mengatasi terjadinya kerugian tersebut.

Skripsi ini akan diakhiri dengan penutup yang berisi kesimpulan dan saran. Hal ini dimaksudkan untuk menjawab rumusan masalah dan untuk mengetahui sejauh mana penelitian telah dilakukan serta saran-saran yang diberikan.

BAB V

KESIMPULAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan kajian pada bab-bab sebelumnya, maka dapat diimpulkan hal-hal sebagai berikut:

1. Bentuk akad yang dipakai pemborong dan konsumen di Kecamatan Karangnom dalam hukum Islam disebut dengan akad *istiṣnā'*. Akad yang dipakai 4 pemborong dan 3 konsumen di Kecamatan Karangnom menggunakan akad lisan dan 1 pemborong menggunakan akad lisan dan tertulis. Hal ini membuktikan bahwa mayoritas akad yang dipakai dalam perjanjian pemborongan adalah akad lisan. Akad lisan berpengaruh terhadap penanggungan risiko karena jika akad tersebut dilakukan secara lisan, maka pihak yang dirugikan tidak mempunyai bukti untuk mengajukan ganti rugi kepada pihak lain.
2. Terhadap masalah yang timbul, maka cara penanganan masalah penanggungan risiko kerugian yang timbul antara konsumen dan pemborong di Kecamatan Karangnom Kabupaten Klaten adalah Kesalahan perhitungan yang terjadi karena salah memahami gambar dan terjadinya kenaikan harga material. Mengenai kasus kesalahan memahami gambar penyelesaiannya adalah pemborong mengganti bangunan yang salah dengan bangunan baru dan seluruhnya ditanggung pemborong. Mengenai kasus kenaikan harga material,

penyelesaiannya seluruh kerugian ditanggung oleh pemborong. Kasus berikutnya konsumen tidak membayar atas adanya penambahan pekerjaan. Cara penanganannya si pemborong memberikan harga baru kepada konsumen, dan menagih pihak konsumen untuk membayar tambahan biaya. Kasus berikutnya pembayaran tidak tepat waktu, cara penanganannya pihak pemborong menagih kepada konsumen untuk membayar dan memberikan perpanjangan waktu pembayaran. Selanjutnya permasalahan cuaca yang tidak mendukung pada saat musim penghujan dapat menghambat proses pengerjaan dan mengakibatkan mundurnya waktu penyelesaian pembuatan rumah. Kasus selanjutnya rumah roboh setelah pembangunan selesai. Mengenai hal tersebut, pihak konsumen tidak mengajukan ganti rugi dikarenakan tidak mengetahui secara pasti penyebab kerusakan tersebut. Kasus terakhir cat tembok rusak/ luntur. Mengenai hal tersebut, pihak konsumen tidak mengajukan ganti rugi dikarenakan tidak adanya perjanjian di awal.

3. Menurut hukum Islam, tinjauan dalam penanganan kasus kerugian yang dialami pemborong dan konsumen di Kecamatan karanganom adalah 4 kasus tidak sesuai dengan hukum Islam dan 3 kasus sudah sesuai dengan hukum Islam, kasus tersebut antara lain: Penanganan kasus kerugian karena kenaikan harga material belum sesuai dengan hukum Islam. Selanjutnya penanganan kasus kerugian karena kesalahan pemborong dalam memahami gambar sudah sesuai dengan

hukum Islam. Berikutnya penanganan kasus penambahan pekerjaan sudah sesuai dengan hukum Islam meskipun pihak konsumen tetap melanggarnya. Penanganan kasus selanjutnya pembayaran tidak tepat waktu sudah sesuai dengan hukum Islam, hal tersebut karena pemborong sudah berusaha mengingatkan konsumen dan memberikan pertambahan jangka waktu pembayaran. Selanjutnya penanganan kasus karena cuaca buruk belum sesuai dengan hukum Islam. Berikutnya penanganan kasus kerobohan rumah yang dialami konsumen belum sesuai dengan hukum Islam. Mengenai penanganan kasus cat tembok rusak yang dialami konsumen belum sesuai dengan hukum Islam karena konsumen tidak mencari penyebab secara pasti kerusakan cat dan seluruh kerugian ditanggung pihak konsumen.

B. Saran

Pihak pemborong dan konsumen membuat perjanjian pemborongan rumah secara tertulis dan memuat isi perjanjian mengenai penyelesaian masalah. Tidak harus melibatkan notaris, tetapi perjanjian tersebut dilengkapi dengan materai. Hal tersebut sebagai acuan jika terjadi penyelesaian masalah serta meminimalisir terjadinya risiko kerugian pemborong maupun konsumen.

DAFTAR PUSTAKA

Al-Qur'an/ Tafsir Al-Qur'an/ Ulumul Qur'an

Departemen Agama RI, Al-Qur'an dan Terjemhannya, Jakarta: Cahaya Qur'an, 2011

Suwiknyo, Dwi, *Kompilasi Tafsir Ayat-Ayat Ekonomi Islam*, Yogyakarta:Pustaka Pelajar,2010.

Skripsi/ Karya Ilmiah

Fatimah, Yunita Lilis, Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penanggungan Risiko Kerugian dalam Pemeliharaan Sapi “Gaduh” di Krasaan, Jogotirto, Berbah, Sleman, skripsi tidak diterbitkan, Yogyakarta, Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta,2012.

Harahap, Ismail, Tinjauan Hukum Islam Terhadap Tanggung Jawab Pemborong Pada Masa Pemeliharaan Bangunan Pemerintah, skripsi tidak diterbitkan, Yogyakarta, Fakultas Syariah IAIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 1997.

Zahrotin, Nikmatu, Tinjauan Hukum Islam Terhadap *Overmacht* dalam Perjanjian Pemborongan, skripsi tidak diterbitkan, Yogyakarta, Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2004.

Apit Nurwidjianto, Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan Bangunan Pada PT. PURIKENCANA MULYAPERSADA di Semarang, tesis tidak diterbitkan, Semarang, Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang, 2007.

Buku-buku

Anshori, Abdul Ghofur, *Hukum Perjajian Islam di Indonesia “Konsep, Regulasi dan Implementasi”*, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2010.

Antonio, Muhammad Syafi'i, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, Jakarta: Gema Insani, 2001.

Anwar, Syamsul dkk, *Antologi Hukum Islam*, Yogyakarta: Sukses Offset, 2010.

Anwar, Syamsul, Hukum Perjanjian Dalam Islam: Kajian Terhadap Masalah Cacat Kehendak (*Wilsgebreken*), *Jurnal Penelitian Agama*, No.21 Th VIII Januari-April 1999, Yogyakarta: Pusat Penelitian IAIN Sunan Kalijaga, 1999.

- Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008.
- Asyhadie, Zaeni, *Hukum Bisnis Prinsip dan Pelaksanaannya di Indonesia*, cet. ke-5, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2011.
- Badruzaman, Meriam Darus dkk, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung: Citra Adhitya Bhakti, 2001.
- Basyir, Ahmad Azhar, *Asas-Asas Hukum Muamalah, Hukum Perdata Islam*, Yogyakarta: Fakultas Hukum UII, 1993.
- Dahlan, Abdul Azis dkk., *Ensiklopedi Hukum Islam*, cet. ke-1, Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 1996.
- Djumialdji, FX, *Hukum Bangunan Dasar-Dasar Hukum dalam Proyek dan Sumber Daya Manusia*, Jakarta: Rineka Cipta, 1996.
- Djuwaini, Dimyauddin, *Pengantar Fiqh Muamalat*, cet. Ke-1, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008.
- Hamzah, Andi, *Kamus Hukum*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1986.
- Harahap, M Yahya, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, cet. ke-2, Bandung: Alumni, 1986.
- Hasan, Muhammad Ali, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam; Fiqh Muamalat*, Eds.1, cet. ke-1, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003.
- Hidayatullah, Syarif, *Qawaid Fiqhiyyah dan Penerapannya dalam Transaksi Keuangan Syariah Kontemporer*, Jakarta: Gramata Publishing, 2012.
- Ismail, *Perbankan Syariah*, Jakarta: Kencana, 2011.
- Kansil, C.S.T, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, cet. Ke-8, Jakarta: Balai Pustaka, 1989.
- M. Ali, *Penelitian Pendekatan Prosedur dan Strategi* Bandung: Aksara, 1985.
- Mahmasani, Sobhi, *Filsafat Hukum Dalam Islam, alih Bahasa Ahmad Sudjono*, Bandung: PT al-Ma'arif, 1975.
- Muhtar, Kamal Dkk, *Ushul Fiqh*, Jakarta: Dana Bakti Wakaf, 1995.
- Muslich, Ahmad Wardi, *Fiqh Muamalat*, Jakarta: Kreasindo Media Cita, 2010.

Pasaribu, Chairuman dkk, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 1996.

Rifai, Moh , *Konsep Perbankan Syari'ah*, Semarang: Wicaksana, 2002.

Sabiq, Sayyid, *Fiqhus Sunnah*, terjemah H.Kamalidin A. Marzuki, cet ke-1, Jilid 12, Bandung: PT Al-Ma'arif, 1987.

Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, cet. ke-3, Jakarta: Sinar Grafika, 2006.

Sofwan, Sri Soedewi Masjchum, *Hukum Bangunan Perjanjian Pemborongan Bangunan*, Yogyakarta:Liberti, 1982.

Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung: Alumni, 1985.

-----, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Cet. Ke-28, Jakarta: Intermasa, 1995.

Syafei, Rachmat , *Fiqih Muamalah*, Bandung: Pustaka Setia, 2001.

Tjitrosudibio, Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, cet ke-31, Jakarta: Pradnya Paramita, 2001.

Waluyo, Bambang, *Penelitian Hukum dalam praktek*, Jakarta:Sinar Grafika, 1991.

Widodo, Rohman dkk, *Kecamatan Karanganom Dalam Angka 2013*, Klaten: Badan Pusat Statistik Kabupaten Klaten, 2013.

Wojowasito, S, *Kamus Umum Belanda Indonesia*, Jakarta: PT. Ikhtiar Baru-Van Hoevo, 1990.

Zulkifli, Sunarto, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syari'ah*, cet.ke-I, Jakarta: Zikrul Hakim, 2003.

Lain-lain

<http://finance.detik.com/read/2012/02/16/065221/1843675/1016/wuih-kebutuhan-rumah-capai-26-juta-unit-per-tahun>, diakses pada tanggal 27 Maret 2015

pukul 15.20

http://id.wikipedia.org/wiki/Karanganom,_Klaten, akses 25 Maret 2015.

Dokumentasi Profil Kecamatan Karanganom tahun 2015.

Wawancara dengan Agus, pemborong Nglumbang Dungik, Soropaten, Karanganom, Klaten, tanggal 1 Mei 2015.

Wawancara dengan Slamet “Pete”, pemborong desa Karangan, Karanganom, Klaten, tanggal 2 Mei 2015.

Wawancara dengan Poniran, pemborong desa Jebugan Karanganon, Karanganom, Klaten, tanggal 5 Mei 2015.

Wawancara dengan Joko Martoyo, pemborong desa Jetis Karanganon, Karanganom, Klaten, tanggal 29 Maret 2015.

Wawancara dengan Mardi, pemborong desa Jungkare, Karanganom, Klaten, tanggal 29 Maret 2015.

Wawancara dengan Slamet Riyadi, konsumen desa Karanganom, Karanganom, Klaten, tanggal 15 Mei 2015.

Wawancara dengan Surahman, konsumen desa Karangan, Karanganom, Klaten, tanggal 16 Mei 2015.

BIOGRAFI ULAMA DAN TOKOH

1. WAHBAH AZ-ZUHAILI

Prof. Dr. Wahbah az-Zuhaili adalah ulama dari Syiria dan pakar dalam bidang fikih, usul fikih, dan tafsir. Lahir pada tahun 1932 di Daer Athiyyah, sebuah kota kecil yang berjarak sekitar 60 km utara Damaskus, ibukota Syiria. Pendidikan dasar dan menengah diselesaikan di Syida, sementara pendidikan tinggi di Kairo. Terakhir lulus dari pendidikan doktor di Fakultas Syari'ah Universitas Al-Azhar tahun 1963.

2. AHMAD AZHAR BASYIR

Beliau lahir pada tanggal 25 November 1928. Beliau adalah alumnus perguruan tinggi IAIN Sunan Kalijaga Yogyakarta tahun 1956. Beliau memperdalam bahasa arab di Universitas Baghdad pada tahun 1957-1958. Beliau memperoleh gelar Magister pada tahun 1965 di Universitas Kairo dalam bidang *Dirasah Islamiyah*. Beliau juga mengikuti pendidikan purna sarjana Filsafat di Universitas Gadjah Mada pada tahun 1971-1972. Beliau menjadi dosen luar biasa di UGM, UMY, UII dan IAIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, dan juga pernah menjabat sebagai anggota tim pengkaji hukum Islam dan pembinaan hukum nasional Departemen Kehakiman. Hasil karyanya antara lain adalah : *Falsafah Ibadah dalam Islam, Hukum waris Islam, Hukum perkawinan Islam, Asas-asas mu'amalah* dan lain sebagainya.

3. SYAMSUL ANWAR

Prof. Dr. Syamsul Anwar, M. A. Lahir tahun 1956 di Midai, Natuna, Kepulauan Riau. Pendidikan terakhir adalah S3 IAIN Sunan Kalijaga Yogyakarta tahun 2001. Tahun 1989-19990 Kuliah di Universitas Leiden dan tahun 1997 di Hartford Seminari, Hartford, USA. Dosen fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta (1983-sekarang). Selain itu beliau juga member kuliah pada sejumlah perguruan tinggi seperti UMY, UMP, Program S3 Ilmu Hukum UII, PPS IAIN Ar-Raniry Banda Aceh, disamping PPS UIN Sunan Kalijaga sendiri.

TERJEMAHAN AL QUR'AN
DAN ISTILAH BAHASA ARAB

No	Halaman	No. Catatan Kaki	Terjemahan
			BAB I
1	2	2	Dan adalah karena rahmat-Nya, Dia jadikan untukmu malam dan siang, agar kamu beristirahat pada malam hari dan agar kamu mencari sebagian karunia-Nya (pada siang hari) dan agar kamu bersyukur kepada-Nya.
2	13	17	Sesungguhnya hanya di sisi Allah ilmu tentang hari Kiamat; dan Dia yang menurunkan hujan, dan mengetahui apa yang ada dalam rahim. Dan tidak ada seorangpun yang dapat mengetahui (dengan pasti) apa yang dikerjakannya besok. Dan tidak ada seorangpun yang dapat mengetahui di bumi mana dia akan mati. Sungguh, Allah Maha Mengetahui, Maha Menenal.
			BAB II
3	26	10	kecuali orang-orang musyrikin yang kamu telah mengadakan perjanjian (dengan mereka) dan mereka tidak mengurangi sesuatu pun (dari isi perjanjian)mu dan tidak (pula) mereka membantu seseorang yang memusuhi kamu, maka terhadap mereka itu penuhilah janjinya sampai batas waktunya. Sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang bertakwa.
4	27	12	maka selama mereka berlaku lurus terhadapmu, hendaklah kamu berlaku lurus (pula) terhadap mereka. Sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang bertakwa.
5	28	14	Dan jika engkau (Muhammad) khawatir akan (terjadinya) pengkhianatan dari suatu golongan, maka kembalilah perjanjian itu kepada mereka dengan cara yang jujur. Sungguh, Allah tidak menyukai orang yang berkhianat.

6	31	21	Kebutuhan mendesak dapat menduduki posisi darurat
7	31	22	Pada dasarnya semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya
8	31	23	Adat kebiasaan dapat dipertimbangkan menjadi hukum
9	48	52	Dan jika (orang berhutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai dia berkelapangan
10	48	53	Keadaan darurat itu membolehkan larangan-larangan
11	48	54	Kesukaran itu mendatangkan kemudahan
BAB IV			
12	1	69	Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba
13	5	70	Wahai orang-orang yang beriman! Apabila kamu melakukan utang piutang untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya.
14	8	72	Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu
15	13	78	Jika mereka merusak sumpah (janji)nya sesudah mereka berjanji, dan mereka mencera agamamu, maka perangilah pemimpin-pemimpin orang-orang kafir itu, karena sesungguhnya mereka itu adalah orang-orang (yang tidak dapat dipegang) janjinya, agar supaya mereka berhenti
16	14	80	Mengapakah kamu tidak memerangi orang-orang yang merusak sumpah (janjinya), padahal mereka telah keras kemauannya untuk mengusir Rasul dan merekalah yang pertama mulai memerangi kamu? Mengapakah kamu takut kepada mereka padahal Allah-lah yang berhak untuk kamu takuti, jika kamu benar-benar orang yang beriman.

PERTANYAAN PEMBORONG

1. Bagaimana bentuk perjanjian yang biasanya dipakai? lisan atau tertulis?
2. Apa saja isi perjanjian tersebut?
3. Bagaimana cara pembayarannya?
4. Apakah anda pernah mengalami masalah selama memborong?
5. Apa saja masalah yang pernah anda alami?
6. Apakah masalah tersebut menyebabkan anda mengalami kerugian baik berupa materi atau non materi?
7. Apa saja penyebab terjadinya masalah yang anda alami?
8. Bagaimana cara anda untuk mengatasi masalah tersebut?
9. Apakah ada masa pemeliharaan setelah pengerjaan rumah selesai?
10. Berapa lama masa pemeliharaan tersebut?
11. Apa hak dan kewajiban pemborong?

PERTANYAAN KONSUMEN

1. Bagaimana bentuk perjanjian yang dipakai? lisan atau tertulis
2. Apa saja isi perjanjian tersebut?
3. Apakah anda pernah mengalami masalah?
4. Apa saja masalah yang pernah anda alami?
5. Apakah masalah tersebut menyebabkan anda mengalami kerugian baik berupa materi atau non materi?
6. Apa saja penyebab terjadinya masalah yang anda alami?
7. Bagaimana cara anda untuk mengatasi masalah tersebut?
8. Apakah ada masa pemeliharaan setelah pengerjaan rumah selesai?
9. Berapa lama masa pemeliharaan tersebut?
10. Apa hak dan kewajiban konsumen?

A: Apakah bapak pernah membuat rumah secara borongan?

P1: “pernah mbak, tapi sekarang seringnya harian bukan borongan”

A: Kalau pembuatan secara borongan, bagaimana bentuk perjanjian yang dipakai pak? lisan atau tertulis?

P1: “Kalau saya biasanya yo lisan mbak, lha wong cuma kecil-kecilan kok tur yo di desa. Kalau pakai tulisan malah repot mbak, yang penting percaya saja”

A: Biasanya isi perjanjiannya apa saja pak?

P1: “Tergantung konsumen mbak, biasanya cuma harga saja sama jangka waktu. walaupun kadang meleset waktunya, tapi yo gapapa.

A: “ Kalau waktunya tidak sesuai ada ganti rugi nggak pak? atau konsumen minta ganti rugi?”

P1: “ yo enggak no mbak, kan wajar misal meleset cuma sehari dua hari. Konsumen yo nggak apa-apa mbak, enggak protes”

A: Kalau cara pembayarannya seperti apa ya pak?

P1: “Kalau itu kesepakatan sama yang punya rumah mbak, biasanya DP berapa persen, terus penurunan material berapa persen, rumah setengah jadi berapa persen sama kalau sudah selesai mbak”

A: Apakah bapak pernah mengalami masalah selama memborong?

P1: “ nek saya ki seringnya salah ngitung mbak, soale kadang harga tiba-tiba naik, kadang malah saya yang salah ngitung mbak, kudune duit turah tapi kok ngepas gitu”

A: “ Kalau harga naik itu nggak minta tambahan dari konsumen pak?

P1: “walah yo pekewuh mbak, naiknya yo nggak seberapa. Itu wes jadi risiko mbak”

A: Apakah ada masalah yang lain pak?’

P1: “opo yo mbak, lupa ki mbak. kayake yo cuma itu-itu mbak”

A: Apakah masalah tersebut menyebabkan anda mengalami kerugian?

P1: “nek rugi ya enggak mbak, cuma nggak untung aja. Saya belum pernah rugi mbak, mugo-mugo yo gak pernah mbak (hehehe) kalau nggak untung atau untunge sedikit malah sering, ya karena salah perhitungan tadi mbak”

A: Kalau seperti itu cara mengatasinya bagaimana pak?

P1: “Yo anggap saja itu risiko nya mbak, jadi ya saya yang nanggung. Wong kesalahan saya kok mbak”

A: Apakah bapak memberikan masa pemeliharaan setelah pengerjaan rumah selesai?

P1: “Nek pemeliharaan ki ndak ada mbak, tapi penyempurna. Misale gentingnya bocor atau listriknya mati otomatis kita benahi.”

A: Berapa lama masa pemeliharaannya pak?

P1: “Paling sebulan sudah cukup mbak, tapi ya kadang dua bulan ada kerusakan ya tak perbaiki, santai sih mbak”

A: “Apa hak dan kewajiban bapak sebagai pemborong?”

P1: “Hak nya ya dapat uang, kalau kewajibannya nyelesein rumah mbak”

A: Apakah bapak pernah membuat rumah secara borongan?

P2: Borongan, pernah mbak.

A: Kalau perjanjian borongan itu biasanya gimana ya pak? lisan atau tertulis pak?

P2: “lisan mbak, cuma orang sini aja mbak konsumennya. kalau pakai tertulis malah bingung mbak”

A: Isi perjanjian tersebut apa saja pak?

P2: “isi perjanjian cuma apa ya mbak, harga sama apalagi ya? cuma harga sih mbak”

A: “harga saja pak? mengenai cara pembayarannya seperti apa pak?”

P2: “iya mbak, nanti biasanya yang punya rumah minta rumahnya diselesaikan sekian bulan gitu mbak. Kalau cara pembayaran ya persenan mbak, nanti kalau sudah waktunya bayaran ya saya ke tempat pemilik rumah untuk minta bayaran mbak”

A: “Iya pak, jadi bayarnya tidak langsung lunas nggih. Selama bapak memborong apakah bapak pernah mengalami masalah?”

P2: “Kalau masalah ya pasti ada mbak, namanya juga usaha mbak”

A: “masalah yang pernah bapak alami apa saja ya pak?”

P2: “Harga semen naik mbak, nek semen gak seberapa mbak naiknya. Kalau pasir itu mbak, kan butuh pasir banyak, kalau harganya naik yo mau ndak mau nombok mbak”

A: “Kenapa tidak minta tambahan harga kepada konsumen pak?”

P2: “Ndak aja mbak, udah jadi risiko itu mbak. kadang saya kalau ngasih harga ke konsumen itu pake itungan anggaran tertinggi. buat jaga-jaga kalau ada kenaikan mbak”

A: “Bagaimana cara mengatasi kenaikan itu pak?”

P2: “Mengatasinya ya ditanggung aja mbak, lha mau gimana lagi, kalau misalnya rugi udah jadi risiko orang bisnis, iya to mbak?”

A: “Nggih pak, terus apakah ada masa pemeliharaan pak?”

P2: “Ada mbak, biasanya kalau masa pemeliharaan itu kurang lebih 3 bulanan mbak.”

A: “Apa hak dan kewajiban bapak sebagai pemborong?”

P1: “Nggarap rumah dan dapat bayaran dari pemilik rumah mbak, kaya orang jualan.”



A: “Bagaimana bentuk perjanjian borongan rumah yang bapak pakai? lisan atau tertulis pak?”

P3: “Tergantung mbak, kadang lisan kadang tertulis. Kalau proyek yang agak besar biasanya ya tertulis mbak, kalau temen sendiri atau saudara lisan”

A: “Isi perjanjiannya apa saja pak?”

P3: “Harga, jangka waktu, dan cara pembayaran mbak, itu yang paling penting”

A: “Hanya itu saja pak? Kalau perjanjian tertulis isinya sama atau tidak pak?”

P3: “Ya gitu mbak. Sama aja mbak isinya, kaya gitu juga. Sebenarnya perjanjian tertulis cuma buat formalitas aja mbak, kalau isinya sama saja.”

A: “mengenai cara pembayaran seperti apa pak prosedurnya?”

P3: “ kalau saya pas perjanjian harus ada DP dulu, setelah itu pembayarannya tiap minggu, jadi setiap minggu saya minta pembayaran sama pemilik rumah, soalnya buat bayar ke tukang mbak”

A: “Apakah anda pernah mengalami masalah selama memborong?”

P3: “Ada mbak, namanya juga kerja pasti permasalahan itu ada, tapi pintar-pintarnya kita untuk mengatasi masalah itu mbak”

A: Masalahnya apa saja yang pernah bapak alami?

P3: “Maksudnya masalah yang kaya gimana mbak?”

A: “Masalah selama bapak memborong, kaya harga naik, atau bangunan rusak, atau apa gitu-gitu pak”

P3: “ow, kalau permasalahan harga naik ya lumayan sering mbak, itu hal yang biasa terjadi. biasanya yang sering naik itu harga semen mbak sama pernah saya dulu punya konsumen

yang bandel mbak, waktunya bayar tapi nggak bayar-bayar, telat-telatan terus mbak, ya kaya gitu sih mbak, kalau bangunan rusak, Alhamdulillah tidak mbak”

A: “Selain itu apa lagi pak?”

P3: “Apa ya, sek mbak. cuaca mbak. kalau musim hujan itu duuh pusing mbak, lha tembok gak kering-kering, lama banget terus misalnya tembok basah dicat itu hasilnya jelek mbak. apalagi pas kerja itu hujan, jadi gak selesai-selesai mbak pekerjaannya”

A: “Apakah masalah tersebut menyebabkan bapak mengalami kerugian?”

P3: “kalau dibilang rugi ya yang harga naik itu mbak, kalau yang telat-telatan bayar itu nggak rugi, soalnya ya pasti dibayar tapi telat terus mbak, padahal mau buat bayar tukang sama belanja material, nek yang cuaca tadi ya lebih ke rugi waktu mbak, harusnya pekerjaan sudah selesai jadi belum selesai.”

A: “ Cara bapak untuk menyelesaikan masalah tersebut bagaimana?”

P3: “yang mana mbak?”

A: “dua-duanya pak?”

P3: “Kalau harga naik kan sudah jadi risiko mbak, tapi biasanya saya itu ngasih RAP tertinggi mbak, ya buat jaga-jaga kalau harga naik atau apa gitu, jadi biar gak rugi-rugi banget, biasanya pemborong-pemborong juga kaya gitu mbak”

A: “RAP itu apa ya pak?”

P3: “RAP itu rincian anggaran pembangunan”

A: “Kalau yang telat bayar gimana pak?”

P3: “tak ingatkan mbak, saya sms sama telpon, bahkan sampek saya datang ke rumah tapi uangnya belum ada ya udah mbak, tak liburin dulu, nunggu dibayar baru saya lanjutkan”

A: “Apakah bapak memberikan masa pemeliharaan setelah pengerjaan rumah selesai?

P3: “ada mbak, kalau masa pemeliharaan itu nak kaya garansi kan mbak? Kalau itu saya minta biaya retensi 5% dari keseluruhan harga untuk pemeliharaan. Jangkanya 3 bulan mbak, kalau ada kerusakan ya dibenahi pakai biaya tersebut, tapi kalau tidak ada kerusakan ya uang saya kembalikan mbak”

A: “Apa hak dan kewajiban bapak sebagai pemborong?”

P3: “haknya ya dapat bayaran mbak, kalau kewajiban wajib menyelesaikan rumah tepat waktu.”

A: “Kalau pembuatan rumah secara borongan, bagaimana bentuk perjanjian yang dipakai pak? lisan atau tertulis?”

P4: “Kalau pemborong kecil-kecilan kaya saya pakai lisan mbak, kalau pemborong daerah sini-sini kebanyakan lisan mbak, tertulis itu jarang banget dipakai sama pemborong sini, nek PT gitu baru pakai tertulis”

A: “Kenapa bapak memilih perjanjian secara lisan?”

P4: “Lha Cuma orang sini mbak, nek pakai lisan ki ngirit mbak, ngirit waktu, biaya dan tenaga, nek pakai tulis nanti harus bikin ini itu, malah ribet mbak”

A: “Terus isi perjanjiannya apa saja ya pak?”

P4: “paling harga, terus jangka waktu, gitu sih mbak, lha emang gimana mbak?”

A: “ada nggak pak isi perjanjian tentang cara penyelesaian jika terjadi masalah atau bagaimana jika rumah rusak seperti itu pak?”

P4: “wah kita kan yang namanya usaha tidak pengen terjadi kaya gitu ya mbak, jadi ya ndak ada perjanjian kaya gitu mbak”

A: “Misal terjadi masalah, bagaimana penyelesaiannya pak?”

P4: “ya kalau itu dirembug saja mbak, nek ada masalah dirembug aja gimana enakunya’ kalau kaya gitu ndak ada di perjanjian mbak, soale memang pengene kan jalan mulus mbak kerjaannya”

A: “Nggih pak, kemudian cara pembayarannya bagaimana pak?”

P4: “Kalau saya pakai sistem termin mbak, hampir sama kaya pemborong-pemborong lain, misal 30% buat tanda jadi, 50% saat material diturunkan dan 30% pas rumah sudah selesai mbak, persennanya itu juga tergantung yang punya rumah juga mbak”

A: “Apakah bapak pernah mengalami masalah selama memborong?”

P4: “Kalau masalah Alhamdulillah selama ini saya dapat juragan enak-enak mbak, jadi gak pernah kena masalah, paling cuma tukange sering ndak masuk itu aja sih mbak”

A: “Kalau tukang gak masuk dapat menimbulkan kerugian gak pak?”

P4: “gak mbak, asal masih ada yang masuk dan bisa mengerjakan yang lain ya gak masalah, kalau udah keseringan nggak masuk tinggal cari tukang lain to mbak, kalau masalah rugi-rugi Alhamdulillah gak ada mbak”

A: “Masalah semisal harga material naik gitu pernah gak pak?”

P4: “Kalau itu pernah mbak, tapi ya kalau kenaikan material masih bisa diatasi mbak, lagian naiknya gak seberapa, jadi nggak bakal bikin rugi mbak”

A: “Bagaimana cara bapak untuk mengatasi masalah tersebut?”

P4: “Mengatasinya ya ditanggung sendiri aja mbak, kalau cuma kenaikan harga itu Alhamdulillah selama ini tidak membuat saya rugi mbak, cuma untungnya berkurang sedikit saja.”

A: “Apakah ada masa pemeliharaan setelah pengerjaan rumah selesai pak?”

P4: “Ada mbak, tapi cuma kerusakan kecil saja mbak, misalnya gentengnya nggak pas atau ada kerusakan kecil ya kita benahi tapi kalau kerusakan besar ya nanti dirembuk sama yang punya rumah”

A: “Berapa lama masa pemeliharaan tersebut pak?”

P4: “Sekitar 1-2 bulanan mbak, lebih dari segitu ya bayar mbak”



A: “Kalau pembuatan secara borongan, bagaimana bentuk perjanjian yang dipakai pak? lisan atau tertulis?”

P5: “Kalau sini biasanya lisan aja mbak, kalau saya mau borongan atau harian ya lisan mbak, kaya sudah jadi adatnya”

A: “Apa saja isi perjanjian tersebut pak?”

P5: “Isinya harga, terus waktu selesainya kapan, sama bentuk gambar rumah mbak?”

A: “Itu saja ya pak isinya? terus cara pembayarannya bagaimana pak?”

P5: “Adatnya pemborong sini itu kalau rumah borongan ya tidak dibayar lunas mbak, jadi dicicil gitu. itungan cicilannya sekian persen di awal, sekian persen di tengah, pas sudah jadi baru dilunasi, kalau pemborong biasanya pakai uang dalam dulu mbak, yang penting konsumennya disiplin bayar mbak”

A: “Apakah bapak pernah mengalami masalah selama memborong?”

P5: “Kalau masalah pernah mbak, kaya harga naik itu kan mempengaruhi keuntungan mbak, yang harusnya sekian menjadi berkurang gara-gara harga naik, kalau itu hampir semua pemborong pasti pernah mengalami mbak”

A: “Kalau terjadi kenaikan bagaimana pak cara mengatasinya, apakah bapak minta tambahan harga ke konsumen pak?”

P5: “Enggak mbak, kan perjanjiannya sudah di awal, kalau saya minta tambahan ya belum tentu si pemilik rumah mau, caranya ya belanjanya pas awal perjanjian mbak pas harganya sesuai sama perkiraan harga pasar, gini misalnya saya memperkirakan harga semen pas perjanjian itu Rp.100.000, jadi ya saya langsung belanja pas harga semen segitu, kalau saya ngalahin belanja dulu walaupun pakai uang saya sendiri, wong ya nanti kan bakal dibayar

sama yang punya rumah mbak, belanjanya dikira2 habisnya seberapa gitu, jadi kalau harga naik, saya nggak minta ke pemilik rumah. Sekarang misal dibalik, harganya turun, kan ya gak mungkin saya ngembaliin uang konsumen kan mbak, ya gitu aja mbak, timbal baliknya”

A: “ow enggih pak, selain masalah itu ada lagi nggak pak?”

P5: “Bentar mbak, tak inget-inget dulu. dulu ki saya pernah mborong di tempate pak lurah, itu saya rugi mbak, lha gimana pak lurah itu minta tambahan ruang tapi nggak ngasih tambahan uang e, kalau ini kan beda sama yang harga naik mbak, wong ini yang minta yang punya rumah”

A: “Tambahan ruang seperti apa pak?”

P5: “Aku udah lupa mbak masalahnya yang jelasnya kaya gimana tapi tak contohin mbak, jadi pas itu pak lurah minta tambahan meteran, jadi kamar yang awalnya misalnya 3x3 meter jadi dirubah menjadi 3x5 meter, itu misalnya mbak, pas itu saya lupa berapa meternya mbak, tapi itu bikin rugi lho mbak, kan saya juga harus ngerombak ruang lainnya dan penambahan itu juga butuh tambahan material”

A: “Bagaimana cara bapak untuk mengatasi masalah tersebut?”

P5: “Ya kan awalnya saya bilang ke pak lurah kalau ada tambahan biaya, lha tapi kok sampai selesai rumah jadi nggak dibayar-bayar tambahannya mbak, padahal sudah saya kasih tau lho mbak. ya sudah mbak terpaksa nombok, lha saya juga capek nagih mbak. Wes jadi risiko wong mborong mbak”

A: “selain itu ada masalah lagi pak?”

P5: “Nggak mbak, itu aja mbak?”

A: “Apakah bapak memberikan masa pemeliharaan setelah pengerjaan rumah selesai?”

P5: “Masa pemeliharaan itu secara otomatis ngasih mbak, nggak usah di perjajian, tapi kalau kerusakan kecil lho mbak, nek rumahe ambrol ya itu pemborong gak ikut campur, karena kan namanya masa pemeliharaan, jadi pemborong melihara rumah selama sekian minggu kalau ada kerusakan kecil”

A: “Kalau bapak biasanya berapa lama masa pemeliharaan tersebut?”

P5: “Sebulan sudah cukup mbak, dan gratis mbak.”



A: “Apakah bapak pernah melakukan membuat rumah dengan sistem borongan?

K1: “Pernah mbak, rumah yang di Kadirejo tapi. priapun mbak?”

A: “Waktu perjanjian pembuatan rumah itu perjanjiannya secara lisan atau tertulis pak?”

K1: “Seingat saya lisan mbak, udah lama e mbak.”

A: “Apa saja isi perjanjian tersebut pak?”

K1: “Isinya ya saya ngasih gambr rumahnya, terus pemborong ngasih harganya gitu mbak.”

A: “Cuma itu saja pak?”

K1: “ Ya kaya gitu mbak, seingat saya mbak, udah lama e mbak.”

A : “Selama pembuatan rumah bapak tersebut, apakah bapak pernah mengalami masalah?”

K1: “Selama pembuatan ya mbak? aku nggak tahu mbak, soalnya ya pas pembuatan saya nggak ngecek-ngecek, nggak tahu kalau ada masalah apa enggak?”

A: “Maaf pak, maksud saya pernah nggak bapak mengalami kerugian gitu pak?”

K1: “Ow, kalau itu kaya saya nombok apa tidak gitu ya mbak?”

A: “Enggih pak, apakah ada masalah misalnya pemborong pergi sebelum pekerjaan selesai atau rumahnya tidak sesuai gambarnya seperti itu pak?”

K1: “Oh iya mbak, kalau itu enggak mbak. ya cuma pas selesai rumah jadi, temboknya itu masih bagus mbak, tapi kok lama2 luntur mbak, kaya boleng-boleng gitu, terus sekitar 3 bulanan sudah kelihatan jelek banget catnya mbak. Catnya jelek kali mbak, atau ngecatnya pas temboknya masih basah, jadi luntur.”

A: “Bagaimana cara bapak untuk mengatasi cat rusak itu pak? apakah minta ganti ke pemborong atau bagaimana?”

K1: “Ya tak cat ulang mbak, tapi ya saya yang beli cat sama bayar tukangnyanya.”

A: “Mengapa bapak tidak meminta ganti rugi kepada pemborong kalau kerusakan dikarenakan tukangnyanya tidak teliti pak?”

K1: “Namanya orang jawa mbak, banyak pekewuhnya. lagian terlihat rusak parah pas sudah 3 bulanan mbak, sudah lama. pekewuh mbak kalau mau minta ganti rugi, lagian kan pemborongnya nggak bilang kalau misal rusak diganti gitu.”

A: “Apakah pemborong tidak memberikan masa pemeliharaan atau bisa dikatakan garansi pak?”

K1: “Enggak tahu saya mbak, ya buktinya ini saya yang nanggung ki.”

A: “Kemudian apa hak dan kewajiban bapak sebagai konsumen?”

K1: “Hak saya ya rumah jadi kalau kewajiban ya mbayar mbak.”

A: “Apakah bapak pernah melakukan membuat rumah dengan sistem borongan?”

K2: “Pernah mbak sekali”

A: “Waktu perjanjian pembuatan rumah itu perjanjiannya secara lisan atau tertulis pak?”

K2: “Lisan mbak, malah saya nggak tau kalau buat rumah ada yang tertulis, kecuali kalau buat gedung sekolahan”

A: “Enggih pak, apa saja isi perjanjian tersebut pak?”

K2: “Isi perjanjian ya harga sekian, terus saya dulu minta waktu sebelum lebaran harus sudah selesai gitu mbak”

A: “Ada yang lain tidak pak?”

K2: “Cuma itu kok mbak”

A: “Selama pembuatan rumah bapak tersebut, apakah bapak pernah mengalami masalah?”

K2: “Oh masalahnya ya pemborong nggak teliti mbak, sampai rumah saya ambruk di bagian depan di ruang tamu sama teras rumah, yang bikin susah karena anak saya mas prih kena ambrukannya mbak, harus dibawa ke PKU.”

A: “Itu terjadinya karena apa ya pak? kok bisa sampai ambruk?”

K2: “Saya juga nggak tau pastinya mbak, tapi kata mas sis tukang itu karena bangunan temboknya miring dan campurannya nggak sesuai jadi mudah ambruk.”

A: “Itu terjadinya kapan pak?”

K2: “Sudah lama banget mbak, lha mas prih dulu masih bujang searang sudah menikah.”

A: “enggih pak, tapi itu terjadinya pada saat proses pembuatan rumah atau rumah sudah selesai pak?”

K2: “Sudah selesai mbak, sudah saya tempati kok, sekitar baru sebulan mbak.”

A: “Bagaimana cara bapak untuk mengatasi kerobohan rumah itu pak? apakah minta ganti ke pemborong atau bagaimana? Kerobohan itu membuat kerugian banyak ya pak”

K2: “Iya, mbak rugi mbak, yang paling rugi ya karna anak saya ketiban tadi mbak, kasihan.”

A: “Cara bapak untuk mengatasinya bagaimana pak? apakah bapak minta ganti ke pemborong?”

K2: “enggak minta ganti mbak, itu kan musibah mbak. Lagian kan kerusakannya pas rumah sudah jadi mbak. Rumahnya ya tak biarin gitu mbak, jadi ruang tamu tak jadiin teras dan ruang tengah jadi ruang tamu, mau tak benahi ya berat buat ngobati anak.”

A: “Apakah pemborong memberikan masa pemeliharaan atau garansi setelah pekerjaan selesai pak?”

K2: “Enggak mbak, tapi kata pemborongnya kalau ada yang tidak sesuai suruh menghubungi mbak.”

A: “Kemudian apa hak dan kewajiban bapak sebagai konsumen?”

K2: “Mbayar sama rumah saya jadi, itu kan mbak kaya orang *dol tinuku*.”

A: “Apakah bapak pernah melakukan membuat rumah dengan sistem borongan?”

K3: “Borongan, pernah mbak.”

A: “Waktu perjanjian pembuatan rumah itu perjanjiannya secara lisan atau tertulis pak?”

K3: “ya ketemu mbak, nanti rembugan gimana gimananya, nggak ditulis mbak”

A: “Apa saja isi perjanjian tersebut pak?”

K3: “sebelumnya kan saya ngasih sketsanya mbak, terus pemborong ngitung harganya sekian gitu terus bayarnya nanti diingetin sama pemborong”

A: “Selama pembuatan rumah bapak tersebut, apakah bapak pernah mengalami masalah?”

K3: “nggak ada mbak, saya yang mborong itu mas saya sendiri mbak, ya nggak ada masalah apa apa mbak”

A: “Berarti bapak tidak pernah mengalami kerugian gitu pak?”

K3: “enggak mbak, namanya sama mas sendiri, misal saya kurang ditomboki mas saya, kalau kelebihan ya buat mas saya, itung-itung ngasih keponakan, kalau kaya gitu lebih enak mbak”

A: “Apakah pemborong memberikan masa pemeliharaan atau bisa dikatakan garansi pak?”

K3: “Ngasih mbak, tapi karna nggak ada yang rusak jadi ya nggak ada garansi-garansian mbak.”

A: “Kemudian apa hak dan kewajiban bapak sebagai konsumen?”

K3: “Saya membayar pemborong dengan harga yang sesuai perjanjian mbak, kalau hak saya ya saya dapat rumah pesanan saya, buat rumah kaya gitu kan kaya orang jual beli pesanan mbak.”



PEMERINTAH KABUPATEN KLATEN

KECAMATAN KARANGANOM

Jl. Raya – Penggung - Jatinom Telp. 0272337329

KARANGANOM

Nomor : 072/242/31.15

Lampiran :

Perihal : Ijin Penelitian

Menindaklanjuti Surat dari Kepala Badan Perencanaan Daerah (BAPPEDA) Kabupaten Klaten Nomor : 072/915/VI/09, tanggal 30 Juni 2015 Perihal Permohonan ijin Penelitian maka dengan ini kami beritahukan bahwa Wilayah Saudara akan dilaksanakan Penelitian oleh :

Nama : Putri Rismawati

Alamat : Jl. Marsda Adisucipto Yogyakarta

Pekerjaan : Mahasiswa Fak. Syariah Dan Hukum UIN SUKA Yogyakarta

Penanggungjawab : Dr. Samsul Hadi, M.Ag

Judul/topik : Tinjauan Hukum Islam Terhadap Formulasi Akad Dan Penanggungan Resiko Kerugian Pemborong Dalam Pembuatan Rumah (Studi Kasus Di Kecamatan Karanganom Kabupaten Klaten)

Jangka waktu : 3 bulan (30 Juni s/d 30 September 2015)

Demikian untuk dipergunakan sebagaimana seperlunya.

Karanganom, September 2015


PEMERINTAH KABUPATEN KLATEN
KECAMATAN KARANGANOM
Drs. S. SAMODRA KARYADI, MM
Pembina Tk. I
NIP. 19650624 198503 1 004

CURRICULUM VITAE

Nama : Putri Rismawati

Tempat/ Tanggal Lahir : Klaten, 15 Agustus 1993

NIM : 11380062

Fakultas : Syari'ah dan Hukum

Jurusan : Muamalat

Alamat : Jetis Ds/Kec Karanganom Kabupaten Klaten

Orang Tua : Bapak Rustamaji dan Ibu Siti Maryam

Riwayat Pendidikan

A. Pendidikan Formal

SD Negeri 2 Karanganom 1999

SMP Negeri 4 Karanganom 2008

SMK Negeri 4 Klaten 2011

B. Pendidikan non Formal

SLS (Sekolah Luar Sekolah) Jetis Karanganom 2002

TPA Al-Azhar Karanganom 2003

Taekwondo Espakar 2006

Sanggar Tari "Arjuna" Ponggok Polanharjo 2009

Pengalaman Organisasi

Anggota koperasi siswa SD N 2 Karangnom periode 2004.

Seksi Kesenian dan budaya IRMAS (Ikatan Remaja Masjid) Baiturrahman periode 2008.

Sekretaris Karang Taruna Setya Darma Mustika Jetis Karangnom periode 2009.

Bendahara KAMUSUKA (Komunitas Mahasiswa UIN Sunan Kalijaga) Klaten periode 2013-2014.

Seksi Kurikulum TPA Baiturrahman Jetis Karangnom periode September 2013-Desember 2013.

Bendahara TPA Baiturrahman Jetis Karangnom periode 2014.

Ketua Program TPA khusus untuk ibu-ibu Jetis Karangnom periode 2014.

Wakil Ketua Karang Taruna Setya Darma Mustika Jetis Karangnom periode 2015.