

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TENTANG BORONGAN PARALEL  
DALAM PEMBUATAN RUMAH**

**(Studi Kasus di Kelurahan Sukawangi Kecamatan Kaliawi Persada  
Kota Bandar Lampung)**

**Skripsi**

**Bunga Kurnia Uli Sinaga**

**NPM : 1621030014**



**Program Studi: Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)**

**FAKULTAS SYARI'AH**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN**

**LAMPUNG**

**1443 H / 2021 M**

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TENTANG BORONGAN PARALEL  
DALAM PEMBUATAN RUMAH**

**(Studi Kasus di Kelurahan Sukawangi Kecamatan Kaliawi Persada  
Kota Bandar Lampung)**

**SKRIPSI**

Diajukan untuk Melengkapi Tugas-tugas dan Memenuhi Syarat  
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H)  
Dalam ilmu Hukum Islam dan Syari'ah

**Oleh :**

**Bunga Kurnia Uli Sinaga**

**NPM: 1621030014**

**Program Studi: Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)**



**Pembimbing I: Dr. Drs. H. M. Wagianto, S.H., M.H.**

**Pembimbing II: Abuzar Alghifari, S.Ud., M.Ag**

**FAKULTAS SYARI'AH**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN**

**LAMPUNG**

**1442 H / 2021 M**

## ABSTRAK

Hukum islam, perjanjian sering disebut dengan akad. Kata akad berasal dari kata *al-'aqad*, yang berarti mengikat, menyambung atau menghubungkan. 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 lainnya seperti melakukan kerjasama dalam pembuatan rumah. Contohnya seperti kerjasama borongan rumah yang bertempat di Kelurahan Sukawangi, Kecamatan Kaliawi Persada, Kota Bandar Lampung. Dalam pembuatan rumah ini dilakukan secara borongan dimana pemilik rumah menyerahkan masalah pembangunan rumahnya kepada si pemborong rumah yang akan di buat tersebut. Pelaksanaan perjanjian antara konsumen dengan pemborong di Kelurahan Sukawangi sudah berlangsung, walaupun pada kenyataannya terjadi beberapa perbedaan kepentingan di lapangan yang menyangkut tanggungjawab parapihak. Perbedaan kepentingan yang sering terjadi biasanya memposisikan konsumen sebagai pihak yang tidak berdaya, namun pada kenyataannya tidak sedikit parapemborong yang harus menanggung resiko kerugian yang diakibatkan oleh kelalaian tukang, atau ketidak sesuaian permintaan konsumen pada saat perjanjian dengan kenyataannya.

Permasalahannya adalah Bagaimana praktik borongan paralel dalam pembuatan rumah di Kelurahan Sukawangi Kecamatan kaliawi Persada Kota Bandar Lampung serta Bagaimana tinjauan hukum Islam tentang borongan paralel dalam pembuatan rumah di Kelurahan Sukawangi Kecamatan Kaliawi Persada Kota Bandar Lampung.

Tujuan Penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana praktik borongan paralel dalam pembuatan rumah di Kelurahan Sukawangi, Kecamatan Kaliawi Persada, Kota Bandar Lampung serta Untuk mengetahui dalam pandangan hukum Islam tentang borongan paralel dalam pembuatan rumah di Kelurahan Sukawangi Kecamatan Kaliawi Persada Kota Bandar Lampung. Penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*), serta bersifat penelitian deskriptif- analisis, yaitu penelitian yang menggambarkan bentuk-bentuk system borongan paralel dalam pembuatan rumah yang terjadi di masyarakat.

Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa praktik borongan paralel dalam pembuatan rumah di Kelurahan Sukawangi, Kecamatan kaliawi persada Kota Bandar Lampung dimana pihak kedua yaitu pemborong rumah tidak sesuai dengan desain yang disepakati oleh konsumen dalam pembuatan rumah sehingga dalam peristiwa ini yang sangat dirugika ialah konsumen karena telolah membayar cukup besar dalam membuat rumah yang desainnya telah disepakati akan tetapi dalam pembuatannya berbeda dan lebih kecil di beberapa bagian ruangan seperti kamar mandi, sehingga dalam peristiwa ini yang sangat didzolimin yaitu konsumen.

## SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Bunga Kurnia Uli Sinaga

NPM : 1621030014

Jurusan/Prodi : Muamalah

Fakultas : Syari'ah

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul **Hukum Islam Tentang Borongan Paralel Dalam Pembuatan Rumah (Studi Kasus di Kelurahan Sukawangi Kecamatan Kaliawi Persada Kota Bandar Lampung)** adalah benar-benar merupakan hasil karya penyusun sendiri, bukan duplikasi ataupun saduran dari karya orang lain kecuali pada bagian yang telah dirujuk dan disebut dalam *footnote* atau daftar pustaka. Apabila di lain waktu terbukti adanya penyempangan dalam karya ini, maka tanggung jawab sepenuhnya ada pada penyusun.

Demikian surat pernyataan ini saya buat agar dapat dimaklumi.

Bandar Lampung, Januari 2022

Penulis



Bunga Kurnia Uli Sinaga  
NPM. 1621030014





**KEMENTERIAN AGAMA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN  
LAMPUNG FAKULTAS SYARIAH**

Alamat: Jl. Let. Kol. H. Suratmin Sukarame I Bandar Lampung Telp (0721) 703260

**PERSETUJUAN**

Tim pembimbing telah membimbing dan telah mengoreksi skripsi sebagaimana mestinya terhadap saudara:

**Nama : Bunga Kurnia Uli Sinaga**

**NPM : 1621030014**

**Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)**

**Fakultas : Syariah**

**Judul Skripsi : TINJAUAN HUKUM ISLAM TENTANG BORONGAN PARALEL DALAM PEMBUATAN RUMAH (Studi Kasus di Kelurahan Sukawangi Kecamatan Kaliawi Persada Kota Bandar Lampung)**

**DISETUJUI**

Untuk dimunaqasyahkan dan dipertahankan dalam sidang munaqasyah Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung

**Pembimbing I**

**Pembimbing II**

**Dr. Drs. H.M. Wagianto, S.H., M.H.**

**NIP. 196201111994031001**

**Abuzar Alghifari, S.Ui., M.Ag**

**NIP.198712222019031006**

**Ketua Program Studi Muamalah**

**Khoiruddin M.S.I**

**NIP. 197807252009121002**





**KEMENTERIAN AGAMA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN  
LAMPUNG FAKULTAS SYARIAH**

Alamat: Jl. Let.Kol. H. Suratmin Sukarame 1 Bandar Lampung, Telp (0721) 703260

**PENGESAHAN**

Skripsi dengan judul **‘TINJAUAN HUKUM ISLAM TENTANG BORONGAN PARALEL DALAM PEMBUATAN RUMAH (Studi Kasus di Kelurahan Sukawangi Kecamatan Kaliawi Persada Kota Bandar Lampung)’** disusun oleh **Bunga Kurnia Uli Sinaga, NPM: 1621030014**, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah), telah diajukan dalam sidang Munaqasyah di Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung pada 28 Juni 2022.

**TIM PENGUJI**

**Ketua : Agustina Nurhayati, S.Ag., M.H.**

**Sekretaris : Alan Yati, S.H., M.H.**

**Penguji I : Prof.Dr. H. A Kumedi Ja'far, S.Ag., M.H.**

**Penguji II : Dr. Drs. H.M. Wagianto, S.H., M.H.**

**Penguji III : Abuzar Alghifari, S.Ud., M.Ag**

**Mengetahui,  
Dekan Fakultas Syariah**

**Dr. Efa Rodiah Nur, M.H.  
NIP. 196908081993032002**



## MOTTO

بَلَىٰ مَنْ أَوْفَىٰ بِعَهْدِهِ وَاتَّقَىٰ فَإِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُتَّقِينَ ٧٦

Artinya : (Bukan demikian), sebenarnya siapa yang menepati janji (yang dibuat)nya dan bertakwa, maka sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang bertakwa. (Q.S. Al-Imran (3): 76)<sup>1</sup>



---

<sup>1</sup> Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Quran Terjemahan dan Asbabun Nuzul*, (Surakarta : Al-Hanan, 2009) h 60

## PERSEMBAHAN

Dengan mengucapkan rasa syukur kepada Allah SWT dan rasa bangga, kupersembahkan skripsi ini sebagai tanda bukti dan cita kepada:

1. Kedua orang tua tercinta, Bapak Hasiholan Sinaga dan Ibu Sumiyati yang penuh keikhlasan serta kesabaran dalam membimbing dan mendidik saya agar menjadi manusia yang lebih baik di dunia dan akhirat, yang selalu mendoa'akan demi kesuksesan saya, serta yang selalu member nasihat dan semangat untuk masa depan yang lebih baik.
2. Keluarga dan saudara-saudara kutercinta yang selalu memberikan dukungan dan doa untukku dalam menyelesaikan pendidikan serta skripsi ini.
3. Sahabat-sahabatku Geng Rumpi No Secret, Putri Gustianis dan M.Soleh Haryadi yang telah membantu dan memberikan semangat dalam menyelesaikan skripsi ini.
4. Teman-teman seangkatanku 2016 khususnya jurusan Hukum Ekonomi Syariah
5. Almamater Kebanggaanku Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung yang telah mendewasakanku



## **RIWAYAT HIDUP**

Penulis dilahirkan pada tanggal 26 Maret 1998 di Kota Bandar Lampung. Anak tunggal, dari buah hati dari pasangan Bapak H.Sinaga dan Ibu Sumiyati.

Pendidikan awal mulai penulis tempuh semenjak umur 5 tahun di TK Aisyah Bandar Lampung selesai pada tahun 2004, kemudian pada tahun yang sama penulis melanjutkan pendidikan ke Sekolah Dasar Negeri (SDN) 1 Karang Maritim Panjang Bandar Lampung selesai pada tahun 2010, pada tahun yang sama juga penulis melanjutkan pendidikan ke tingkat Sekolah Menengah Pertama Negeri (SMPN) 30 Bandar Lampung selesai pada tahun 2013, pada tahun yang sama juga penulis melanjutkan pendidikan ke tingkat Madrasah Aliyah Negeri (MAN) 2 Bandar Lampung dan tercatat sebagai siswa MAN 2 Bandar Lampung dan selesai pada tahun 2016.

Setelah menyelesaikan pendidikan Madrasah Aliyah Negeri 2 Bandar Lampung, penulis melanjutkan pendidikan yang lebih tinggi pada tahun 2016 dan diterima sebagai mahasiswa prodi Muamalah di Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Raden Intan Lampung yang kini telah beralih status menjadi Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Intan Lampung.

Bandar Lampung, 26 Maret 2021

Bunga Kurnia Uli Sinaga  
1621030014

## KATA PENGANTAR

*Assalamua'alaikum Warahmatullahi wabarakatuh*

*Alhamdulillah rabbil'alamin*, segala puji dan syukur kehadirat Allah SWT, yang telah melimpahkan rahmat, taufiq serta hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Tentang Borongan Pararel Dalam Pembuatan Rumah Studi Kasus Di Kelurahan Sukawangi Kecamatan Kaliawi Persada Kota Bandar Lampung”. Sholawat serta salam penulis sanjungagungkan kepada Nabi Muhammad Saw beserta keluarga, parasahabat, dan parapengikutnya yang taat pada ajaran agama-Nya.

Penulis menyadari dalam penulisan skripsi ini masih banyak terdapat kekurangan dan kekeliruan, hal ini semata-mata karena keterbatasan pengetahuan dan pengalaman yang penulis miliki. Oleh karena itu penulis memiliki. Oleh karena itu penulis mempunyai banyak harapan semoga skripsi ini menjadi alat penunjang ilmu pengetahuan khususnya dalam bidang ilmu Hukum Ekonomi Syariah. terselesaikannya skripsi ini adalah ikhtiar yang tak luput dari bantuan, dukungan dan bimbingan dari berbagai pihak, maka dalam kesempatan ini penulis mengucapkan terimakasih kepada:

1. Bapak Prof. Wan Jamaluddin Z, M.Ag., Ph. D.
2. Ibu Dr. Efa Rodiah Nur, M.H., selaku Dekan Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung.
3. Bapak Khoiruddin, M,S.I selaku Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah
4. Bapak Dr. Drs. H. M. Wagianto, S.H., M.H. selaku Pembimbing I dan Bapak Abuzar Alghifari, S.Ud., M.Ag. selaku Pembimbing II, yang penuh



kesabaran dalam membimbing dan mengarahkan demi terselesainya skripsi ini dengan baik.

5. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung yang telah memberikan ilmu dan pengetahuan kepada penulis.
6. Kepada warga Kelurahan Sukawangi Kaliawi Persada yang telah memberikan bantuan dan kemudahan kepada penulis dalam mengumpulkan data yang penulis perlukan dalam penyusunan skripsi ini.
7. Dosen Prodi Hukum Ekonomi Syariah dan staf Fakultas Syariah yang telah memberikan pengetahuan dan segenap bantuan selama menyelesaikan studi.
8. Teman-teman seperjuangan Prodi Muamalah angkatan 2016 khususnya kelas A.
9. Dan semua pihak yang telah membantu dan tidak bisa disebutkan satu persatu, semoga kita selalu terikat dalam Ukhuwah Islamiyah.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini jauh dari kesempurnaan. Akan tetapi dari skripsi ini diharapkan dapat memberikan manfaat keilmuan yang berarti dalam bidang ilmu Hukum Ekonomi Syariah.

Bandar Lampung, 26 Maret 2021  
Penulis

Bunga Kurnia Uli Sinaga  
1621030014

## DAFTAR ISI

|                                   |             |
|-----------------------------------|-------------|
| <b>HALAMAN JUDUL .....</b>        | <b>i</b>    |
| <b>ABSTRAK .....</b>              | <b>ii</b>   |
| <b>PERSETUJUAN.....</b>           | <b>iii</b>  |
| <b>PENGESAHAN .....</b>           | <b>iv</b>   |
| <b>MOTTO .....</b>                | <b>v</b>    |
| <b>PERSEMBAHAN.....</b>           | <b>vi</b>   |
| <b>RIWAYAT HIDOOOOOOOUP .....</b> | <b>vii</b>  |
| <b>KATA PENGANTAR.....</b>        | <b>viii</b> |
| <b>DAFTAR ISI.....</b>            | <b>x</b>    |
| <b>DAFTAR TABEL.....</b>          | <b>xii</b>  |
| <b>DAFTAR LAMPIRAN .....</b>      | <b>xiii</b> |

### **BAB I PENDAHULUAN**

|  |    |
|--|----|
| A. Penegasan Judul .....                         | 1  |
| B. Latar Belakang Masalah.....                   | 3  |
| C. Fokus Penelitian .....                        | 7  |
| D. Rumusan Masalah .....                         | 8  |
| E. Tujuan Penelitian.....                        | 8  |
| F. Manfaat Penelitian.....                       | 9  |
| G. Kajian Penelitian Terdahulu yang Relevan..... | 9  |
| H. Metode Penelitian.....                        | 11 |
| I. Sistematika Pembahasan .....                  | 16 |

### **BAB II KAJIAN TEORI**

|  |    |
|--|----|
| A. Perjanjian dalam Hukum Islam.....             | 18 |
| 1. Pengertian Perjanjian .....                   | 18 |
| 2. Dasar Hukum Perjanjian .....                  | 28 |
| 3. Rukun dan Syarat perjanjian .....             | 35 |
| 4. Asas-Asas Perjanjian.....                     | 45 |
| 5. Unsur-Unsur Perjanjian.....                   | 58 |
| 6. Macam-Macam Perjanjian .....                  | 58 |
| 7. Berakhirnya Perjanjian.....                   | 63 |
| B. Borongan Paralel.....                         | 65 |
| 1. Pengertian Borongan Pararel.....              | 65 |
| 2. Ketentuan Borongan Pararel .....              | 68 |
| 3. Jenis-jenis Borongan .....                    | 68 |
| 4. Keuntungan Dan Kerugian Borongan Pararel..... | 72 |

### **BAB III HASIL PENELITIAN**

|  |    |
|--|----|
| A. Gambaran Umum Kelurahan Kaliawi Persada ..... | 74 |
| 1. Sejarah Kelurahan Kaliawi Persada .....       | 74 |



|   |    |
|---|----|
| 2. Visi Dan Misi .....  | 74 |
| 3. Keadaan Geografis .....  | 75 |
| 4. Keadaan Demografi.....   | 75 |
| 5. Keadaan Sosial Ekonomi.....  | 76 |
| 6. Keadaan Pendidikan .....   | 77 |
| 7. Keadaan Kesehatan .....  | 78 |
| 8. Keadaan Agama.....   | 78 |
| B. Praktik Sistem Borongan Paralel dalam Pembuatan Rumah Pada<br>Kelurahan Sukawangi, Kecamatan Kaliawi Persada, Kota<br>Bandar Lampung ..... | 82 |

#### **BAB IV ANALISIS DATA**

|  |    |
|--|----|
| A. Praktik Borongan Paralel dalam Pembuatan Rumah di<br>Kelurahan Sukawangi Kecamatan Kaliawi Persada Kota Bandar<br>Lampung.....                      | 92 |
| B. Tinjauan Hukum Islam Tentang Borongan Paralel dalam<br>Pembuatan Rumah di Kelurahan Sukawangi Kecamatan Kaliawi<br>Persada Kota Bandar Lampung..... | 97 |

#### **BAB V PENUTUP**

|                      |     |
|----------------------|-----|
| A. Kesimpulan.....   | 103 |
| B. Rekomendasi ..... | 104 |

#### **DAFTAR PUSTAKA**

#### **LAMPIRAN**

## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran1 :Surat Izin Penelitian/Survei

Lampiran2 :Daftar Pertanyaan Wawancara

Lampiran3 :Surat Keterangan Wawancara

Lampiran4 :Blangko Konsultasi





# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Penegasan Judul

Penegasan judul dikarenakan untuk mendapatkan suatu gambaran yang jelas serta memahami dari makna proposal ini maka diperlukan adanya penegasan arti dan makna dari beberapa istilah pada judul proposal ini untuk menghindari kesalahpahaman terhadap pemaknaan judul dari beberapa istilah yang digunakan.

Adapun judul skripsi yang saya ajukan yaitu : Tinjauan Hukum Islam tentang Borongan Paralel dalam Pembuatan Rumah (Studi Kasus di Kelurahan Sukawangi Kecamatan Kaliawi Persada, Kota Bandar Lampung). Adapun istilah yang akan dijelaskan yaitu :

1. Tinjauan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah melihat sesuatu yang ada di tempat jauh (dari tempat yang tinggi) datang atau pergi melihat-lihat menyelidiki, melihat, memeriksa, melirik, mempertimbangkan kembali mempelajari dengan cermat.<sup>1</sup>
2. Hukum Islam adalah seperangkat peraturan berdasarkan Wahyu Allah dan Sunnah Rasul tentang tingkah laku manusia mukalaf yang diakui dan diyakini mengikat untuk semua yang beragama Islam..<sup>2</sup>
3. Borongan Paralel adalah suatu perjanjian dalam bentuk kerjasama yang di mana dilakukan secara borongan yang bekerjasama adanya pihak

---

<sup>1</sup>Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia, "KBBI Daring" (On-line), tersedia di: <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/tinjauan> (14 Agustus 2020).

<sup>2</sup> Amir Syarifudin, *Ushul Fiqh Jilid I* (Jakarta: Kencana, 2009), 6.

pertama dan kedua serta adanya pihak ketiga yang di mana pihak kedua bekerja sama dengan pihak ketiga.<sup>3</sup>

4. Pembuatan dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah menjadikan sesuatu, menciptakan sesuatu, membikin. Rumah merupakan salah satu kebutuhan primer setiap manusia di samping kebutuhan pangan dan papan. Secara umum, rumah dapat diartikan sebagai sebuah tempat di mana penghuninya akan mendapat perlindungan atau tempat bernaung dari segala kondisi alam yang berada di sekitarnya, seperti hujan, panas terik matahari, dan sebagainya.<sup>4</sup>

Berdasarkan pengertian di atas dapat dipahami bahwa yang maksud dengan Tinjauan Hukum Islam mengenai Borongan Paralel dalam Pembuatan Rumah adalah bagaimana Islam memandang borongan paralel pembuatan rumah yang mana sering dilakukan oleh masyarakat setempat terutama di Kelurahan Sukawangi Kec.Kaliawi Persada Kota Bandar Lampung, di mana orang yang melakukan transaksi borongan adalah orang pihak kedua dan yang mengesekusi dalam pembuatan rumah adalah pihak ketiga. Namun jika konsumen tidak puas tidak bisa komplain ke tukang pembuat rumah melainkan ke pihak kedua yang melakukan transaksi borongan tersebut.

Pelaksanaan perjanjian antara konsumen dengan pemborong di Kelurahan Sukawangi sudah berlangsung, walaupun pada kenyataannya terjadi beberapa perbedaan kepentingan di lapangan yang menyangkut

---

<sup>3</sup> Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2010), 97.

<sup>4</sup>Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia, "KBBI Daring" (On-line), tersedia di: <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/tinjauan> (14 Agustus 2020).

tanggung jawab para pihak. Perbedaan kepentingan sering terjadi biasanya memposisikan konsumen sebagai pihak yang tidak berdaya, namun pada kenyataannya tidak sedikit para pemborong yang harus menanggung resiko kerugian yang diakibatkan oleh kelalaian tukang, atau ketidaksesuaian permintaan konsumen pada saat perjanjian dengan kenyataannya.

## **B. Latar Belakang Masalah**

Masyarakat Islam dalam kehidupan sehari-hari pastinya tidak luput dari masalah ekonomi atau muamalah. Muamalah adalah aspek hukum Islam yang ruang lingkupnya luas. Muamalah secara etimologi berasal dari bentuk masdar kata '*amala* yang berarti saling bertindak, beramal. Adapun muamalah adalah segala peraturan yang diciptakan Allah untuk mengatur hubungan manusia dengan manusia dalam hidup dan kehidupan.<sup>5</sup>

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 lainnya seperti melakukan kerjasama dalam pembuatan rumah. Contohnya seperti kerjasama borongan rumah yang bertempat di Kelurahan Sukawangi, Kecamatan Kaliawi Persada, Kota Bandar Lampung. Dalam pembuatan rumah ini dilakukan secara borongan dimana pemilik rumah menyerahkan masalah pembangunan rumahnya kepada pihak pemborong rumah yang akan di buat tersebut.

---

<sup>5</sup> Qomarul Huda, *Fiqh Muamalah* (Yogyakarta: TERAS, 2011), 3.



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 di ajarkan oleh agama Islam. Kerja sebenarnya sudah menjadi bagian dari kehidupan. 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 luas atas kerja ini.

Banyak orang lebih memandang suatu aktivitas itu bagian dari kerja atau di lihat dari materi yang dihasilkan. Namun Islam adalah agama yang sangat memberikan penghargaan terhadap kerja.

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

Tujuan pembangunan rumahpun dikenakan pada pentingnya lingkungan yang sehat serta terpenuhinya suasana kehidupan yang memberi rasa aman, damai, tenang dan sejahtera. Tujuan ini menjadi harapan ideal dari setiap orang yang memiliki rumah.

Laju kebutuhan masyarakat akan rumah saat ini sangatlah tinggi. Berdasarkan hitungan *Real Estate* Indonesia (REI), kebutuhan rumah di Indonesia bisa mencapai 2,6 juta perTahun. Oleh karena terdapatnya peluang ini, maka pemborong atau kontraktor bangunan tumbuh menjamur dan melihat usaha pembangunan rumah ini menjadi pasar potensial untuk meraih keuntungan dengan sasaran pembangunan rumah di segala sektor, baik menengah ke atas maupun menengah ke bawah.

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 kelalaian pekerja ataupun karena hal-hal di luar kekuasaan pihak pemborong. Dengan kata lain pihak pemborong masih bertanggung jawab penuh terhadap keselamatan dari objek yang diborongkan. Di Kelurahan Sukawangi kecamatan Kaliawi Persada Tanjung Karang Pusat, 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 pembuktian, serta siapa yang seharusnya menanggung segala kerugian tersebut.

Pelaksanaan perjanjian antara konsumen dengan pemborong di Kelurahan Sukawangi sudah berlangsung, walaupun pada kenyataannya terjadi beberapa perbedaan kepentingan di lapangan yang menyangkut tanggung jawab para pihak. Perbedaan kepentingan yang sering terjadi biasanya memposisikan konsumen sebagai pihak yang tidak berdaya, namun pada kenyataannya tidak sedikit para pemborong yang harus menanggung resiko kerugian yang diakibatkan oleh kelalaian tukang atau ketidaksesuaian permintaan konsumen pada saat perjanjian dengan kenyataannya.<sup>6</sup>

Hal tersebut dimungkinkan terjadi, karena pekerjaan pemborong di Kecamatan Kaliawi Persada cenderung adanya faktor kepercayaan dari konsumen kepada pemborong. Adapun hubungan yang sudah terjalin dengan baik, maka perlu mendapatkan perhatian yang serius. Mengingat proses pembuatan rumah tidak terlepas dari masalah ataupun risiko yang dapat menimbulkan kerugian salah satu pihak, hal ini memerlukan upaya penyelesaian secara hukum untuk mengatasinya.

Pelaksanaan borongan paralel yang dilakukan oleh masyarakat Kelurahan Sukawangi Kecamatan Kaliawi Kota Bandar Lampung diawali dengan perjanjian yang dilakukan oleh konsumen yang ingin membuat rumah dengan orang kedua yang sebagai menerima borongan dan juga sebagai perantara, dimana kedua belah pihak ini yaitu konsumen dengan perantara melakukan akad perjanjian dalam pembuatan rumah bahwa konsumen yang ingin membuat rumah ingin secepatnya rumah tersebut jadi dan berdiri agar

---

<sup>6</sup> Zulfikar, "Borongan Paralel", *Wawancara* 15 Juni 2020



bisa dipakai langsung dan melakukan pindahan. Sebelum melakukan perjanjian salah satu pihak yaitu konsumen yang ingin membuat rumah mencari bentuk rumah yang diinginkan dan yang sebagai perantara mencari bentuk atau Kelurahanin rumah yang di inginkan konsumen. Setelah ketemu bentuk atau Kelurahanin rumah yang diiginkan konsumen, lalu kedua belah pihak membahas mengenai harga dalam pembuatan rumah tersebut dan jangka waktu dalam pembuatan rumah.

Berdasarkan uraian di atas, penulis tertarik mengangkat judul yang berkaitan dengan masalah tinjauan hukum Islam mengenai borongan paralel. Penyusun memilih konsumen dan pemborong keseluruhan objek dalam penelitian ini. Sebab perjanjian pemborongan mengandung risiko kerugian lebih besar dibandingkan dari perjanjian pemborongan jasa tukang

### **C. Fokus Penelitian**

Fokus penelitian dalam pembahasan yang di teliti, penulis ingin memfokuskan masalah pada praktik borongan paralel dalam pembuatan rumah di Kelurahan Sukawangi, Kaliawi Persada Kota Bandar Lampung dalam pandangan Islam sesuai dengan keilmuan peneliti pada jurusan Muamalah khususnya pada akad atau perjanjian borongan dalam pembuatan rumah.

#### **D. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana praktik borongan paralel dalam pembuatan rumah di Kelurahan Sukawangi Kecamatan Kaliawi Persada Kota Bandar Lampung ?
2. Bagaimana tinjauan hukum Islam tentang borongan paralel dalam pembuatan rumah di Kelurahan Sukawangi Kecamatan Kaliawi Persada Kota Bandar Lampung ?

#### **E. Tujuan Penelitian**

1. Tujuan Penelitian
  - a. Untuk mengetahui bagaimana praktik borongan paralel dalam pembuatan rumah di Kelurahan Sukawangi, Kecamatan Kaliawi Persada, Kota Bandar Lampung
  - b. Untuk mengetahui dalam pandangan hukum Islam tentang borongan paralel dalam pembuatan rumah di Kelurahan Sukawangi Kecamatan Kaliawi Persada Kota Bandar Lampung
2. Kegunaan Penelitian

Adapun kegunaan penelitian yang penulis harapkan yaitu :

- a. Secara Teoritis, hasil penelitian ini dapat dimanfaatkan sesuai dengan teori hukum Islam yang berhubungan sumbangan ilmu bagi pengembangan ilmu hukum Islam, khususnya Hukum Ekonomi Syariah yang berkaitan dengan pelaksanaan borongan paralel.

- b. Secara Praktis, penelitian ini di maksudkan sebagai suatu syarat untuk memenuhi tugas akhir guna memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) pada Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung.

## **F. Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat dari penelitian ini adalah:

- a. Secara teoritis, bagi masyarakat penelitian ini dapat membantu memberikan informasi, bahan refrensi, serta memberikan pemahaman terkait dengan masalah perjanjian yang dilakukanterutama mengenai borongan paralel, yang terjadi di tengah-tengah masyarakat. Selain itu juga diharapkan menjadi stimulus bagi penelitian selanjutnya sehingga proses pengkajian akan terus berlangsung dan akan memperoleh hasil yang maksimal.
- b. Secara praktis, penelitian ini dimaksutkan sebagai suatu syarat untuk memenuhi tugas akhir guna memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung.

## **G. Kajian Penelitian Terdahulu yang Relevan**

1. Skripsi berjudul - TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK JUAL BELI BORONGAN BARANG TAMBANG BATU BELAH (Studi Kasus di Desa Sukadana Kecamatan Sukadana Kabupaten



Lampung Timur), Oleh Nurul Hasanah, Nim. 1602090126, Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah, Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro, pada tahun 2020. Penelitian Ini membahas tentang Tinjauan Hukum Islam terhadap Praktik Jual Beli Borongan Barang Tambang Batu Belah (Studi Kasus di Desa Sukadana Kecamatan Sukadana Kabupaten Lampung Timur).<sup>7</sup>

2. Skripsi berjudul - Tinjauan Hukum Islam terhadap Praktik Jual Beli Sistem Borongan ( Studi Kasus Jual Beli Kelapa Di Pasar Subah Kecamatan Subah Kabupaten Batang ), Oleh Anisatul Maghfiroh Nim 122311027, Jurusan Muamalah Fakultas Syari'ah Dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, pada tahun 2018. Penelitian ini membahas tentang Tinjauan Hukum Islam terhadap Praktik Jual Beli Sistem Borongan ( Studi Kasus Jual Beli Kelapa Di Pasar Subah Kecamatan Subah Kabupaten Batang )<sup>8</sup>

3. Skripsi berjudul - TINJAUAN HUKUM ISLAM DAN HUKUM POSITIF TENTANG PERJANJIAN DAN TANGGUNG JAWAB KERUGIAN DALAM SISTEM BORONGAN PEMBUATAN RUMAH (Studi kasus di Desa Kutawaringin Kabupaten Pringsewu), Oleh Awaliyah Mutiara, Jurusan Muamalah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sunan Raden Intan Lampung, pada tahun 2019. Penelitian ini membahas tentang Tinjauan Hukum Islam terhadap Praktik Jual Beli

---

<sup>7</sup> <https://repository.metrouniv.ac.id/id/eprint/3854/1/SKRIPSI%20NURUL%20HASANAH%20ONPM%201602090126.pdf> (24 Juli 2022)

<sup>8</sup> <https://eprints.walisongo.ac.id/id/eprint/8118/> (24 Juli 2022)

Sistem Borongan ( Studi Kasus di Desa Kutawringin Kabupaten Pringsewu ).<sup>9</sup>

Perbedaan penelitian yang penulis lakukan dengan penelitian yang sebelumnya memiliki perbedaan bagian objek penelitian dan teori atau akad yang diangkat dalam penelitian ini.

## H. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah langkah yang dimiliki dan dilakukan oleh peneliti dalam rangka untuk mengumpulkan informasi atau data serta melakukan investigasi pada data yang telah didapatkan tersebut. 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 akan 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 Kelurahan Sukawangi Kecamatan Kaliawi persada mengenai system borongan paralel dalam pembuatan rumah .

### 2. Sifat Penelitian

Dilihat dari sifatnya, penelitian ini merupakan penelitian deskriptif-analisis, yaitu penelitian yang menggambarkan bentuk-bentuk system

---

<sup>9</sup> <https://onesearch.id/Record/IOS398.7563> (24 Juli 2022)

borongan paralel dalam pembuatan rumah yang terjadi di masyarakat. Kemudian penulis menganalisa dan menyusun data yang telah terkumpul yang diharapkan dapat memberikan gambaran atau realita mengenai system borongan paralel dalam pembuatan rumah.

### 3. Sumber Data

#### a. Data Primer

Data primer adalah sumber data yang diperoleh langsung dari sumber asli (tidak melalui media perantara). Data primer dapat berupa opini subjek (orang) secara individual atau kelompok, hasil observasi terhadap suatu benda (fisik), kejadian atau kegiatan, dan hasil pengujian. Metode yang digunakan untuk mendapatkan data primer yaitu : metode wawancara dan metode observasi.

Sumber data primer dari penelitian ini adalah wawancara kepada pemilik rumah yang akan di bangun dan si pemborong di Kelurahan Sukawangi, Kaliawi Persada Kota Bandar Lampung untuk mendapatkan keterangan yang dibutuhkan dalam penelitian.

#### b. Data Sekunder

Data sekunder merupakan sumber data penelitian yang diperoleh peneliti secara tidak langsung melalui media perantara (diperoleh dan di catat oleh pihak lain). Data skunder umumnya berupa buku catatan atau laporan historis yang telah tersusun dalam arsip yang dipublikasikan dan tidak dipublikasikan.

Sumber data skunder dari penelitian ini adalah dari buku yang berkaitan dengan permasalahan ini, yaitu buku tentang hukum Islam yang terkait dengan sistem *perjanjian*.

#### 4. Populasi dan Sampel Penelitian

##### a) Populasi

Populasi adalah subjek yang akan menjadi target atau sasaran keberlakuan kesimpulan atau penelitian, yang mana kegiatan keseluruhan subjek penelitian. Apabila seseorang ingin meneliti semua elemen yang ada di dalam wilayah penelitian, maka penelitiannya penelitian populasi atau sensus.<sup>10</sup> Populasi yang diambil dalam penelitian ini adalah berjumlah 54 orang, yaitu terdiri dari

- a. 20 orang pemilik rumah
- b. 10 orang pemborong dan,
- c. 24 orang pekerja.

##### b) Sampel

Sampel adalah tidak semua individu dalam populasi diberi kesempatan yang sama untuk dijadikan sampel, sedangkan sampel adalah sebagian populasi yang karakteristiknya akan diteliti. Hal ini sesuai dengan metode yang penulis gunakan yaitu metode *Purposive Sampling* yang dimana sampel yang dilakukan dengan cara mengambil subjek bukan strata, random atau daerah akan

---

<sup>10</sup>Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian* (Jakarta: Rineka Cipta, 1993), 102.



tetapi didasarkan atas tujuan tertentu. Berdasarkan penjelasan diatas, yang menjadi sampel dalam penelitian ini adalah:

- a. 1 orang pemilik rumah
- b. 3 orang pemborong

## 5. Metode Pengumpulan Data

### a. Observasi

Observasi adalah untuk mengetahui sesuatu yang sedang terjadi atau yang sedang dilakukan merasa perlu untuk melihat sendiri, mendengarkan sendiri atau merasakan sendiri.<sup>11</sup> Dalam melakukan observasi penulis mengamati bagaimana pelaksanaan pembuatan rumah tersebut apakah hasil dari wawancara sama dengan yang terjadi sesungguhnya. Observasi dilakukan untuk memperoleh gambaran borongan paralel di Kelurahan Sukawangi.

### b. Interview

Metode interview yaitu suatu cara yang dipergunakan seseorang untuk tujuan tertentu guna mendapatkan keterangan secara lisan dari informan.<sup>12</sup> Adapun metode ini dapat digunakan oleh penulis untuk menggali informan yang bersangkutan mengenai permasalahan yang diteliti kepada pemborong Kelurahan Sukawangi, Kecamatan Kaliawi Persada, Kota Bandar Lampung.

### c. Dokumentasi

<sup>11</sup> Afrizal, *Metode Penelitian Kualitatif* (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2014), 20.

<sup>12</sup> Koenjaraningrat, *Metodologi Penelitian Masyarakat* (Jakarta: Gramedia Utama, 1990),

Metode dokumentasi adalah mencari data mengenai hal-hal atau variable yang berupa catatan, transkrip buku, surat kabar, majalah, presentasi, notulen rapat, agenda dan sebagainya.<sup>13</sup> Dengan adanya data

dokumentasi ini penulis dapat mengumpulkan data-data dengan kategori dan pengklasifikasian bahan-bahan yang berhubungan dengan masalah-masalah yang diteliti. Dengan teknik ini, penulis mencari dan meneliti catatan serta arsip-arsip yang berkaitan dengan obyek penelitian.

#### 6. Metode Pengolah Data

Data yang telah terkumpul kemudian akan diolah. Pengolahan data dilakukan dengan tahapan sebagai berikut :

- a. Editing adalah melakukan pemeriksaan data yang telah berhasil dihimpun.<sup>14</sup> Kegiatan ini dilakukan untuk mengoreksi kelengkapan jawaban, tulisan yang sudah benar dan relevan dengan data penelitian dilapangan.
- b. Sistemating adalah melakukan pengecekan data atau bahan yang diperoleh secara terarah, beraturan dan sistematis sesuai dengan data yang diperoleh.

#### 7. Metode Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan adalah analisis deskriptif kualitatif yaitu suatu prosedur untuk penelitian yang menghasilkan data

---

<sup>13</sup> Burhan Ashofa, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Rineka Cipta, 2001), 26.

<sup>14</sup> Dudung Abdurrahman, *Pengantar Metodologi Penelitian* (Yogyakarta: Kurnia Kalam, 2003), 16.

deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan yang dapat dipahami. Dengan pendekatan berfikir secara induktif, yaitu sesuatu pola pikir yang berangkat dari fakta-fakta yang khusus, peristiwa-peristiwa yang konkrit, kemudian dari fakta-fakta yang khusus kepada yang bersifat umum.<sup>15</sup>

## **I. Sistematika Pembahasan**

Sistematika pembahasan dalam penyusunan skripsi ini penulis menguraikan secara umum setiap bab yang meliputi beberapa bab, yaitu sebagai berikut:

### **Bab I Pendahuluan**

Bab ini berisi tentang penegasan dari judul, latar belakang masalah, batasan-batasan masalah, fokus penelitian, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, metode penelitian dan sistematika pembahasan yang digunakan dalam menyusun skripsi ini

### **Bab II Kajian Teori**

Dalam bab ini penulis menguraikan tentang sistem borongan, pengertian perjanjian, dasar hukum perjanjian, rukun dan syarat perjanjian, macam-macam perjanjian, sistem perjanjian dalam Islam, berakhirnya perjanjian, serta akad dalam penelitian ini

### **Bab III Hasil Penelitian**

Pada bab ini penulis menguraikan tentang gambaran umum Tentang Borongan Paralel Dalam Pembuatan Rumahdi Kelurahan

---

<sup>15</sup> Sutrisno Hadi, *Metodelogi Riset* (Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 2001), 42.

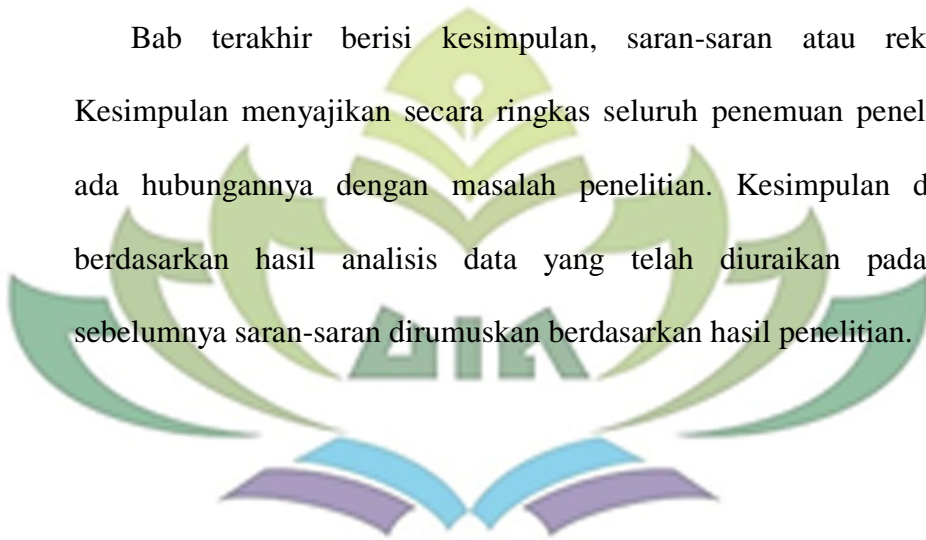
Sukawangi Kec.Kaliawi Persada, Kota Bandar Lampung, serta pelaksanaan sistem perjanjian mengenai borongan paralel dalam pembuatan rumah

#### Bab IV Analisis Data

Berisi tentang analisis sistem perjanjian di mana secara borongan dalam pembuatan rumah dan analisis hukum Islam tentang sistem borongan dalam pembuatan rumah

#### Bab V Penutup

Bab terakhir berisi kesimpulan, saran-saran atau rekomendasi. Kesimpulan menyajikan secara ringkas seluruh penemuan penelitian yang ada hubungannya dengan masalah penelitian. Kesimpulan di peroleh berdasarkan hasil analisis data yang telah diuraikan pada bab-bab sebelumnya saran-saran dirumuskan berdasarkan hasil penelitian.





## BAB II KAJIAN TEORI

### A. Perjanjian dalam Hukum Islam

#### 1. Pengertian Perjanjian

Hukum Islam, perjanjian sering disebut dengan akad. Kata akad berasal dari kata *al-'aqad*, yang berarti mengikat, menyambung atau menghubungkan.<sup>16</sup> Akad atau kontrak berasal dari bahasa Arab yang berarti ikatan yang Nampak (*hisyy*) maupun tidak Nampak (*ma'nawy*).<sup>17</sup> Pengertian akad menurut bahasa berasal dari kata *al-'aqad*, bentuk masdar adalah kata *'Aqada* dan jamaknya adalah *al-'Uqud* yang berarti perjanjian (yang tercatat) atau kontrak.<sup>18</sup> Akad atau perjanjian atau kesepakatan atau transaksi dapat diartikan sebagai komitmen yang terbingkai dengan nilai-nilai syariah. Perjanjian dipergunakan untuk mewujudkan hubungan yang sah antara para pihak, perjanjian juga diartikan sebagai kesepakatan dua belah pihak yang mengharuskan masing-masing bersepakat untuk melaksanakan sesuatu ketetapan yang telah disepakatinya.<sup>19</sup> Kamus al-Mawrid, menerjemahkan *al-'Aqd* sebagai *contract and agreement* atau kontrak dan perjanjian. Istilah yang sesuai dengan kata-kata *Aqad* adalah, *'ahdu* dalam Al-Qur'an mengacu kepada pernyataan seseorang untuk mengerjakan sesuatu atau untuk tidak mengerjakan sesuatu yang tidak ada

---

<sup>16</sup>Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2010), 97.

<sup>17</sup>Fayruz Abady Majd al-Din Muhammad Ibn Ya'qub, *Al-Qamus al-Muhit*, Jilid 1. (Beirut: D Jayl), 327.

<sup>18</sup>A.W. Munawwir, *Kamus Al-Munawwir Arab-Indonesia Lengkap* (Surabaya: Pustaka Progresif, 1997), 953.

<sup>19</sup>Ahsin W. Alhafidz, *Kamus Fiqih* (Jakarta: Amzah, 2013), 43.

sangkut-pautannya dengan orang lain. Perjanjian yang dibuat seseorang tidak memerlukan persetujuan pihak lain, baik setuju maupun tidak setuju dan tidak berpengaruh kepada janji yang dibuat oleh orang tersebut. Seperti yang diperjelaskan dalam Al-Qur'an surat Al-Imran ayat 76 yang berbunyi :

بَلَىٰ مَنْ أَوْفَىٰ بِعَهْدِهِ وَانْتَقَىٰ فَإِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُتَّقِينَ ٧٦

*‘‘Sebenarnya barang siapa menepati janji dan bertaqwa, makasesungguhnya Allah mencintai orang-orang yang bertaqwa’’. (Q.S. Al-Imran (3): 76).*

Istilah ahda dalam Al-Qur'an mengacu pada pertanyaan seseorang mengerjakan sesuatu dan tidak ada sangkut pautannya dengan orang lain, perjanjian yang dibuat seseorang tidak memerlukan persetujuan pihak lain, baik setuju maupun tidak setuju, dan tidak berpengaruh terhadap janji yang dibuat orang tersebut, seperti yang dijelaskan dalam surat Al-Imran ayat 76, bahwa janji tetap mengikat orang yang membantunya.<sup>20</sup>

Secara terminologi Fiqh, akad diartikan sebagai berikut:

Pertalian ijab (pernyataan melakukan ikatan) dan kabul (pernyataan penerimaan ikatan) sesuai dengan kehendak syariat yang berpengaruh kepada objek perikatan.

Percantuman kata-kata yang sesuai dengan kehendak syariat maksudnya bahwa seluruh perikatan yang dilakukan oleh dua pihak atau lebih tidak dianggap sah apabila tidak sejalan dengan kehendak syara'.

<sup>20</sup>Sohari Ru'fah, *Fiqh Muamalah* (Bogor: Raja Grafindo Persada, 1979), 42.

Misalnya kesepakatan untuk melakukan riba, menipu orang lain atau bahkan merampok orang lain, adapun pencantuman kata-kata “berpengaruh pada objek perikatan”, maksudnya ialah terjadinya perpindahan kepemilikan dari satu pihak (yang melakukan ijab) kepada pihak yang lain (yang menyatakan qabul).

Istilah fiqh, secara umum akad berarti sesuatu yang menjadi tekad seseorang untuk melaksanakan, baik yang muncul dari suatu pihak, seperti wakaf, talak, dan sumpah, maupun yang muncul dari dua pihak seperti jual beli, sewa, wakalah dan juga gadai.<sup>21</sup>

Secara khusus akad berarti perikatan yang ditetapkan dengan ijab dan qabul berdasarkan ketentuan syara' yang berdampak pada objeknya. Dalam akad biasanya dititik beratkan pada kesepakatan antara dua belah pihak yang ditandai dengan ijab dan qabul.

Menurut terminologi ulama fiqh, perjanjian dapat ditinjau dari dua segi, yaitu secara umum dan secara khusus:

- a. Secara umum, perjanjian dalam arti luas hampir sama dengan perjanjian perjanjian dari segi bahasa maupun pendapat. Ulama Syafi'iyah, Malikiyah, dan Hanabilah, mengartikan segala sesuatu yang dikerjakan oleh seseorang berdasarkan keinginannya sendiri, seperti wakaf, talak, pembebasan, atau sesuatu yang bentuknya membutuhkan keinginan dua orang seperti jual-beli, perwakilan, dan gadai,

---

<sup>21</sup>Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2011), 35.

- b. Secara khusus, perjanjian yang dikemukakan ulama fiqh yaitu perkatan yang ditetapkan dengan ijab-qabul berdasarkan ketentuan syara' yang berdampak pada objeknya. Bisa juga berarti pengaitan ucapan salah seorang yang perjanjiannya dengan orang lain secara syara' pada segi yang tampak dan berdampak pada objeknya.<sup>22</sup>

Seperti yang dijelaskan dalam Al-Qur'an surat Al-Baqarah ayat 282 yang berbunyi :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدِينٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ  
وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْبَ كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ  
اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ وَلْيُمْلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسْ  
مِنْهُ شَيْئًا فَإِن كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا  
يَسْتَطِيعُ أَنْ يُمِلَّ هُوَ فَلْيُمْلِلْ وَلِيُّهُ بِالْعَدْلِ وَاسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ  
رِّجَالِكُمْ فَإِن لَّمْ يَكُنَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَانِ مِمَّن تَرْضَوْنَ مِنَ  
الشُّهَدَاءِ أَن تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكَّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَىٰ وَلَا يَأْبَ  
الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا وَلَا تَسْمَؤُا أَنْ تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ  
أَجَلٍ ذَلِكُمْ أَقْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمٌ لِلشَّهَدَةِ وَأَدْنَىٰ أَلَّا تَرْتَابُوا إِلَّا أَنْ  
تَكُونَ تِجْرَةً حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا  
تَكْتُبُوهَا وَأَشْهِدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ وَإِن  
تَفَعَّلُوا فَإِنَّهُ فُسُوقٌ بِكُمْ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَيَعْلَمُ اللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ  
عَلِيمٌ ٢٨٢

*"Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. Dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah mengajarkannya, meka hendaklah ia menulis, dan hendaklah orang yang berhutang itu mengimlakkan (apa yang akan ditulis itu), dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya, dan janganlah ia mengurangi sedikitpun daripada hutangnya. Jika yang berhutang itu orang*

<sup>22</sup>Ibid., 43-44.



*yang lemah akalnya atau lemah (keadaannya) atau dia sendiri tidak mampu mengimlakkan, maka hendaklah walinya mengimlakkan dengan jujur. Dan persaksikanlah dengan dua orang saksi dari orang-orang lelaki (di antaramu). Jika tak ada dua orang lelaki, maka (boleh) seorang lelaki dan dua orang perempuan dari saksi-saksi yang kamu ridhai, supaya jika seorang lupa maka yang seorang mengingatkannya. Janganlah saksi-saksi itu enggan (memberi keterangan) apabila mereka dipanggil; dan janganlah kamu jemu menulis hutang itu, baik kecil maupun besar sampai batas waktu membayarnya. Yang demikian itu, lebih adil di sisi Allah dan lebih menguatkan persaksian dan lebih dekat kepada tidak (menimbulkan) keraguanmu. (Tulislah mu'amalahmu itu), kecuali jika mu'amalah itu perdagangan tunai yang kamu jalankan di antara kamu, maka tidak ada dosa bagi kamu, (jika) kamu tidak menulisnya. Dan persaksikanlah apabila kamu berjual beli; dan janganlah penulis dan saksi saling sulit menyulitkan. Jika kamu lakukan (yang demikian), maka sesungguhnya hal itu adalah suatu kefasikan pada dirimu. Dan bertakwalah kepada Allah; Allah mengajarmu; dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu". (Q.S. Al-Baqarah(2): 282).*

Menurut Hasbi Ash-Shiddieqy, yang mengutip definisi yang dikemukakan Al-Sanhury, akad berarti perikatan ijab dan qabul yang dibenarkan oleh syara' yang telah menetapkan kerelaan kedua belah pihak.<sup>23</sup> Adapun Jama' Al-Uquud, memiliki arti tersendiri mengenai perjanjian, yaitu:

---

<sup>23</sup>Gemala Dewi, *Aspek-Aspek Hukum dan Peraturan Syari'ah di Indonesia* (Jakarta: Kencana, Cet ke-4, 2007), 11.

- a. Mengikat atau *Al-Rabith*
- b. Sambungan atau *Al-Aqd'*

Pemaparan di atas dapat disimpulkan bahwa pengertian akad paling tidak mencakup sebagai berikut :

- a) Perjanjian atau *Al-Aqd*
- b) Persetujuan dua orang atau lebih
- c) Perikatan atau *Al-Aqd*<sup>24</sup>

Akad merupakan sebuah perikatan antara ijab dan qabul dengan cara yang dibenarkan oleh syara' yang menetapkan adanya akibat-akibat hukum pada objeknya. Dalam istilah lain, Ahmad Azhar Basir mendefinisikan akad sebagai berikut :

Suatu perikatan antara ijab dan qabul dengan cara yang dibenarkan syara' yang menetapkan adanya akibat-akibat hukum pada objeknya. Ijab diartikan sebagai pernyataan pihak pertama mengenai isi perikatan yang diinginkan sedangkan Kabul diartikan sebagai pernyataan pihak kedua untuk menerimanya.

Abdul Aziz Muhammad Azzam berkata: setiap apa yang dikaitkan oleh seseorang terhadap suatu urusan yang akan dilaksanakan secara wajib, atau dikaitkan kepada orang lain untuk dilaksanakan secara wajib, maka disini dimaksudkan sebagai *iltizam* (mengharuskan) untuk menunaikan janji yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.<sup>25</sup>

Adapun yang menjadi sumber utama *Ihtizam* adalah sebagai berikut:

<sup>24</sup>Qomarul Huda, *Fiqih Muamalah*, 26.

<sup>25</sup>Abdul Aziz Muhammad Azzam, *Fiqih Muamalat* (Jakarta: Sinar Grafika Offset, 2010),

- a. Akad yaitu kehendak kedua belah pihak untuk melakukan sebuah perikatan.
- b. Kehendak sepihak, yaitu keinginan sendiri untuk melakukan sesuatu.
- c. Perbuatan yang bermanfaat, seperti menolong orang yang membutuhkan pertolongan.
- d. Perebutan yang merugikan, seperti ketika merusak barang milik orang lain, yang merusak wajib mengganti barang yang dirusaknya tersebut.<sup>26</sup>

Beberapa pengertian di atas, dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan perjanjian (aqad) adalah salah satu pengikat serta penguat antara pihak yang satu dengan pihak yang lain dalam bermuamalah, sehingga tidak akan mengakibatkan persengketaan antara kedua belah pihak, karena adanya bukti nyata yang dapat diperlihatkan apabila terjadi hal-hal yang tidak diinginkan sebagai mana mestinya.

Perjanjian berasal dari bahasa inggris yaitu *contracts*, sedangkan dalam bahasa belanda diartikan dengan *overcenkomst*. Suatu perjanjian adalah semata-mata untuk suatu persetujuan yang diakui oleh hukum. Persetujuan tersebut merupakan kepentingan pokok dalam dunia usaha dan menjadi dasar bagi kebanyakan transaksi dagang seperti jual beli barang, tanah, pembelian kredit, asuransi, pengangkutan barang, pembentukan organisasi usaha dan termasuk juga menyangkut tenaga kerja.<sup>27</sup>

Perikatan secara etimologi yaitu ikatan. Sedangkan menurut terminologi adalah suatu perbuatan dimana seseorang mengikatkan dirinya

---

<sup>26</sup>Gemala Dewi dkk, *Hukum Perikatan Islam Di Indonesia* (Jakarta: Kencana, Cet ke-4, 2007), 82.

<sup>27</sup>Abdul Kadir, Muhammad, *Hukum Perjanjian* (Bandung:Alumni, 1980), 93.

kepada seseorang ataupun beberapa orang lain.<sup>28</sup> Adapun menurut Abdul Kadir Muhammad, perjanjian adalah suatu persetujuan dengan dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan sesuatu hal dalam lapangan harta kekayaan.<sup>29</sup>

Menurut Subekti perjanjian adalah peristiwa ketika seorang atau lebih berjanji melaksanakan suatu hal.<sup>30</sup>

Adapun ayat Al-Qur'an yang menjelaskan tentang kesaksian dalam perjanjian yaitu, surat Al-Baqarah ayat 283, yang berbunyi :

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهْنَ مَقْبُوضَةً فَإِنْ  
 أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمْنَهُ وَليَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا  
 تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آتَمَ قَلْبُهُ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ  
 ٢٨٣

*“Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu'amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). Akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya; dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian. Dan barangsiapa yang menyembunyikannya, maka sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan”.* (Q.S. Al-Baqarah(2): 283).

Perjanjian dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata KUH Perdata masuk dalam buku III, yang memiliki pengertian dalam Pasal 1313 KUH Perdata yaitu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dari peristiwa ini, timbulah suatu hubungan hukum antara dua orang atau lebih yang disebut perikatan

<sup>28</sup> Titik Triwulan Tuti, *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum nasional*(Jakarta: Kencana. 2008), 221.

<sup>29</sup> Abdul Kadir, Muhammad, *Hukum Perikatan* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1990), 78.

<sup>30</sup> Wawan Muhwan Hariri, *Hukum Perikatan* (Bandung: CV Pustaka Setia, 2011), 119.



yang di dalamnya terdapat hak dan kewajiban masing-masing pihak. Sedangkan menurut Syamsul Anwar perjanjian adalah pertemuan ijab dan qabul sebagai pernyataan kehendak kedua belah pihak atau lebih untuk melahirkan suatu akibat hukum pada objeknya.<sup>31</sup>

Ketentuan mengenai perjanjian menurut Pasal 1313 KUH Perdata serta syarat sahnya suatu perjanjian dalam Pasal 1320 KUH Perdata dapat diambil pengertian perjanjian yaitu perbuatan hukum yang menimbulkan ikatan antara satu pihak dengan pihak yang lain. Dimana perjanjian tersebut dilakukan dengan sepakat tanpa ada suatu paksaan baik itu dari salah satu pihak yang mengadakan perjanjian maupundari pihak yang tidak terlibat dalam perjanjian tersebut.

Sedangkan menurut R. Setiawan, rumusan di atas selain tidak lengkap juga masih sangat luas. Tidak lengkapnya rumusan tersebut sebab hanya menyebutkan persetujuan sepihak saja, kemudian sangat luas sebab menggunakan perkataan “perbuatan” tercakup juga perwakilan sukarela dan perbuatan melawan hukum. Sehubungan dengan itu maka perlu adanya perbaikan mengenai definisi tersebut yaitu, sebagai berikut :

- a. Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan melawan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum.
- b. Menambahkan perkataan “atau saling mengikatkan dirinya” dalam Pasal 1313 KUH Perdata. Sehingga perumusannya menjadi: “persetujuan adalah suatu perebutan hukum, dimana satu orang atau

---

<sup>31</sup>Ibid.,68.

lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.<sup>32</sup>

Menurut teori baru yang dikemukakan oleh Van Dunne, yang diartikan dengan perjanjian adalah “ suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum” Teori baru tersebut menurut Salim H.S., tidak hanya melihat perjanjian semata, tetapi juga harus dilihat perbuatan-perbuatan sebelumnya atau yang mendahuluinya.<sup>33</sup>

Beberapa pakar hukum perdata mengemukakan pandangannya terkait definisi hukum perjanjian, sebagai berikut:

Wirjono Prodjodikoro, menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak, dimana satu pihak berjanji atau dianggap tidak berjanji untuk melakukan suatu hal atau tidak melakukan suatu hal, sedangkan pihak yang lain berhak untuk menuntut pelaksanaan janji tersebut.<sup>34</sup>

M. Yahya Harahap, mengemukakan bahwa perjanjian mengandung suatu pengertian yang memberikan suatu hak pada suatu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi. Sudikno Mertokusumo, yang dimaksud dengan perjanjian adalah suatu perbuatan hukum, yang berisi dua (*een twezijdige*

---

<sup>32</sup>Johannes Ibrahim, *Kartu Kredit Dilematis Antara Kontrak dan Kejahatan* (Bandung: PT Refika Aditama, 2004), 29.

<sup>33</sup>Ibid., 120.

<sup>34</sup>Ratna Artha Windari, *Hukum Perjanjian* (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2014), 2.

*overrnkemst*) yang didasarkan atas kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.<sup>35</sup>

Adapun yang dimaksud dengan perbuatan hukum yang berisi dua atau tidak lain adalah satu perbuatan hukum yang meliputi penawaran dari pihak yang satu dan penerima dari pihak lain. Artinya perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum, akan tetapi merupakan hubungan hukum antara dua orang yang bersepakat untuk menimbulkan akibat hukum.

Berdasarkan beberapa pengertian dari perjanjian-perjanjian diatas dapat disimpulkan bahwa suatu perjanjian dapat menjadi suatu perbuatan hukum jika ada kata sepakat diantara kedua belah pihak.

## **2. Dasar Hukum Perjanjian**

### **a. Al-Qur'an**

Pengertian Al-qur'an menurut Abdul Wahhab Khallaf adalah kalamullah yang diturunkan oleh malaikat Jibril kepada Rosullullah SAW, Muhammad bin Abdullah, ditulis dengan bahasa Arab dengan arti yang benar agar menjadi hujjah atau dalil bagi Rosullallah SAW, bahwa beliau merupakan utusan ALLAH SWT yang dapat digunakan sebagai petunjuk umat manusia yang menunjukkan Hidayah-Nya, untuk mendekatkan diri kepada ALLAH SWT dengan cara membacanya. Disusun dalam sebuah mushaf yang dimulai dari surat Al-Fatihah dan ditutup dengan surat An-Nas, telah diriwayatkan secara mutawwir, baik secara tulisan maupun secara ucapan, dijaga langsung oleh ALLAH SWT

---

<sup>35</sup>Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Pengantar*(Yogyakarta: Liberty, 1999), 110.

dari perubahan dan penggantian, firman Allah SWT yang benar.<sup>36</sup> Adapun pengertian lain tentang Al-Qur'an adalah kalam Allah yang telah diturunkan oleh-Nya yang diturunkan melalui perantara malaikat Jibril kedalam hati Rasul dengan lafadz bahasa arab dan makna-maknanya yang benar menjadi untuk menjadi *hujjah* bagi Rasul atas pengakuannya sebagai Rasul, menjadi Undang-Undang bagi manusia yang mengikuti petunjuknya dan menjadi ibadah dengan membacanya.<sup>37</sup>

Hukum Perjanjian dalam Al-Qur'an terdapat dalam surat Al-Maidah ayat 1 yang berbunyi :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَىٰ عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحِلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ  
١

*“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”. (Q.S. Al-Maidah(5): 1).*

Kemudian didalam surat Ali-Imron ayat 76 Allah SWT berfirman yang berbunyi :

بَلَىٰ مَنْ أَوْفَىٰ بِعَهْدِهِ وَاتَّقَىٰ فَإِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُتَّقِينَ ٧٦

*“Sebenarnya barang siapa menepati janji dan bertaqwa, maka sesungguhnya Allah mencintai orang-orang yang bertaqwa”. (Q.S. Al-Imran(3): 76).*

Didalam surat Al-Baqarah ayat 275 yang berbunyi :

<sup>36</sup>Mardani, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*(Jakarta: Sinar Grafika, 2013), 35.

<sup>37</sup> Abdul Wahab Khallaf, *Ilmu Ushul Fiqih* (Jakarta:Pustaka Amam, 2003), 18.

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ  
 مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ  
 وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِّن رَّبِّهِ فَانْتَهَىٰ فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ  
 إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ ٢٧٥

“Orang-orang yang memakan Riba tidak dapat berdiri melainkan

seperti berdirinya orang yang kemasukan setan dengan gila. Yang demikian itu karena mereka berkata bahwa jual beli itu sama dengan Riba”. (Q.S A-Baqarah(2): 275).

Ayat ini dijelaskan bahwa orang-orang yang memakan harta Riba tidak sekali-kali mereka bangkit dari kuburnya pada hari kiamat nanti melainkan seperti orang gila yang terbangun pada saat mendapatkan tekanan penyakit dan setan memasukinya. Hal tersebut menjelaskan kondisi berdiri mereka pada saat hari kiamat dan semua itu sangatlah buruk.

Dalam Q.S An-Nissa ayat 29 berbunyi :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ  
 تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا  
 ٢٩

“Wahai orang-orang yang beriman, Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil (tidak benar), kecuali dengan jalan perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu, sesungguhnya Allah Maha Penyayang kepadamu”. (Q.S. An-Nisa(4):29).

#### b. As-Sunnah

Hadits atau As-sunnah yang tadinya *Aqwal*, *af'al* dan *taqrir* Rasulullah yang didengar dan dilihat para sahabat, kemudian mereka



amalkan, pada akhirnya berkembang menjadi sesuatu yang perlu dibahas dan menjadi sumber hukum bagi umat manusia.<sup>38</sup>Arti sunnah dari segi bahasa adalah jalan yang biasa dilalui atau suatu cara yang senantiasa dilakukan, tanpa mempermasalahkan apakah cara tersebut baik atau buruk.<sup>39</sup>

Sunnah menurut Abduh Wahhab Kallaf adalah segala sesuatu yang disandarkan kepada Rasulullah SAW baik berupa perkataan maupun perbuatan atau ketetapan.<sup>40</sup> Adapun sunnah Rasulullah mengenai aqad, ada dalam hadits dari Abdullah bin Yusuf, beliau mendapatkan hadits dan Malik dan beliau mendapatkan Hadits dari Nafi' dari Abdullah bin Umar Rodliyallohu'anhuma. Sesungguhnya Rasulullah SAW bersabda<sup>41</sup>

عَنْ نَافِعٍ عَنِ ابْنِ عُمَرَ : أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ : الْبَيْعَانِ كُلُّ وَاحِدٍ

مِنْهُمَا بِالْخِيَارِ عَلَى صَاحِبِهِ مَا لَمْ يَتَفَرَّقَا إِلَّا بِبَيْعِ الْخِيَارِ

*“Dari Nafi’ dari Ibnu Umar; bahwasanya Rasulullah saw bersabda: Dua orang yang melakukan jual beli, masing-masing mereka memiliki hak untuk memilih atas saudaranya (teman akadnya) selama mereka berdua belum berpisah kecuali jual beli dengan menggunakan akad khiyar.” (HR. Muslim No. 67).<sup>42</sup>*

<sup>38</sup> St Roestam, *Menelusuri Perkembangan Sejarah Hukum dan Syariat Islam* (Jakarta:Kalam Mulia, 1992), 168.

<sup>39</sup> Rachmat Syafe'i, *Ilmu Ushul Fiqih* (Bandung:CV. Pustaka Setia, 2007), 59.

<sup>40</sup>Ibid., 48.

<sup>41</sup> Abu Abdullah Muhammad bin Yazid Ibn Majah Al-Quzawaeni,*Sarah Ibn Majah*, Juz II, Darul Fikri, Beirut, tt, 1737.

<sup>42</sup> Imam Abdillah Muhammad Ibn Ismail Ibn Ibrohim Ibn Mukhiroh Ibn Barzabah Al-Bukhori Al- Ju'fi Al- Mutafassanah, *Shohihul Bukhori*, Jilid 2 (Bairut, Libanon : Darul Al-Kutub Al-Ilmiyah, 2004), h.1525

Diriwayatkan dari sahabat Abu Hurairah radhiyallahu ‘anhu, Nabi shallallahu ‘alaihi wa sallam bersabda:

آيَةُ الْمُنَافِقِ ثَلَاثٌ: إِذَا حَدَّثَ كَذَبَ، وَإِذَا وَعَدَ أَخْلَفَ، وَإِذَا أُؤْتِمِنَ خَانَ<sup>٤٣</sup>

*“Tanda orang munafik itu ada tiga, (1) jika berbicara berdusta; (2) jika berjanji maka tidak menepati; dan (3) jika diberi amanah, dia berkhianat.”* (HR. Bukhori dan Muslim No. 59)

Berdasarkan hadits diatas dapat disimpulkan bahwa hukum memenuhi janji adalah wajib, dan menyelisihkannya adalah haram, maka sudah seharusnya seorang muslim berhati-hati dalam membuat janji. Dan seorang muslim tidak akan bermudah-mudah mengobral janji kemudian melupakan atau mengingkarinya dan juga melupakan janjinya itu sendiri.

c. Dalam kaidah fiqh dikemukakan sebagai berikut:

“Hukum asal dalam segala hal adalah boleh sehingga ada dalil yang membatalkannya dan atau mengharamkannya”. Menurut Ibnu Abbas, Mujahid dan yang lainnya Firman Allah, “Penuhilah akad-akad itu”, berarti berjanji-janji ialah perkara yang dihalalkan oleh Allah, di haramkan Allah, difardukan, dan ditetapkan Allah didalam Al-Qur’an. Maka janganlah kamu menyiasati dan melanggarnya.<sup>44</sup> Kemudian, Allah menegaskan hal itu dengan firman-Nya yang berbunyi :

<sup>43</sup> Ibid., 1765,

<sup>44</sup> Muhammad Nasib Ar-Rifa’i, *Ringkasan Tafsir Ibnu Katsir*, jilid 2(Jakarta:Gema Insani, 2011),10.

وَالَّذِينَ يَنْقُضُونَ عَهْدَ اللَّهِ مِنْ بَعْدِ مِيثَاقِهِ وَيَقْطَعُونَ مَا أَمَرَ اللَّهُ بِهِ  
 أَنْ يُوصَلَ وَيُفْسِدُونَ فِي الْأَرْضِ أُولَٰئِكَ لَهُمُ اللَّعْنَةُ وَلَهُمْ سُوءُ  
 الدَّارِ ٢٥

*“Orang-orang yang merusak janji Allah setelah diikrarkan dengan teguh dan memutuskan apa-apa yang Allah perintahkan supaya dihubungkan dan mengadakan kerusakan di bumi, orang-orang itulah yang memperoleh kutukan dan bagi mereka tempat kediaman yang buruk (Jahannam)”. (Q.S.Ar-Ra’d(13):25).*

Berdasarkan ayat diatas dapat disimpulkan bahwa memenuhi sebuah janji atau perjanjian yang pernah dilakukan atau disepakati adalah wajib hukumnya.

Dalam Q.S. An-Nisa ayat 29 yang berbunyi :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ  
 تِجْرَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ  
 رَحِيمًا ٢٩

*“Wahai orang-orang yang beriman, Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil (tidak benar), kecuali dengan jalan perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu, sesungguhnya Allah Maha Penyayang kepadamu. (Q.S. An-Nisa(4):29).*

Menyempurnakan perniagaan dapat dilakukan dengan adanya unsur keterbukaan, kejelasan, dan keadilan, serta kerelaan dari kedua belah pihak yang melakukan sebuah perniagaan meupun transaksi. Keberadaan perjanjian disini menjadi sebuah kewajiban untuk menegaskan sebuah transaksi yang sah. Unsur kerelaan menjadi penting dan perlu diperhatikan, sebab jika terdapat unsur keterpaksaan dalam

sebuah perjanjian tersebut akan mencederai transaksi yang sedang berlangsung.

### 3. Rukun dan Syarat perjanjian

#### a. Rukun

Menurut para ahli hukum Islam komtemporer, rukun yang membentuk terjadinya suatu perjanjian itu ada empat, sebagai berikut :

- 1) *Al-aqidan* adalah para pihak yang membuat perjanjian yaitu dua orang atau lebih, kedua belah pihak dipersyaratkan harus memiliki kelayakan untuk melakukan perjanjian sehingga perjanjian tersebut dianggap sah. Dan kelayakan yaitu: pertama, bisa membedakan yang baik dan yang buruk. Kedua, bebas memilih. Tidak sah dalam perjanjian yang dilakukan orang di bawah paksaan, kalau paksaan itu terbukti. Ketiga, perjanjian itu dapat dianggap berlaku bila tidak memiliki pengandaian yang disebut khiyar (hak pilih).
- 2) *Ma'qud 'alaih* yang artinya benda-benda yang diadakan, seperti benda-benda yang dijual dalam perjanjian jual beli, dalam perjanjian hibah (pemberian) hutang yang dijamin seseorang dalam perjanjian kafalah dan perjanjian gadai.<sup>45</sup>
- 3) *Maudhu' al-aqad* adalah tujuan atau maksud pokok mengadakan suatu perjanjian.<sup>46</sup>

<sup>45</sup>Mardani, *Hukum Perikatan Syariah* (Jakarta:sinar Grafika, 2013), 54.

<sup>46</sup>Trisadin P. Usanti, Abd Shomad, *Transaksi Bank Syariah* (Jakarta:bumi aksara, 2015),

- 4) *Shighat al-aqad* yang artinya ijab dan qabul. Ijab adalah permulaan penjelasan yang keluar dari salah satu orang yang melakukan perjanjian sebagai gambaran kehendaknya dalam mengadakan perjanjian. Sedangkan yang dimaksud dengan qabul adalah perkataan yang keluar dari pihak yang melakukan perjanjian pula, namun diucapkan setelah adanya ijab terlebih dahulu.

Menurut Ahmad Azhar Bashir, ada beberapa hal seseorang terhalang untuk melakukan suatu perbuatan hukum (melakukan kontrak syariah).<sup>47</sup> Diantaranya sebagai berikut :

1. Gila

Bila seseorang dalam keadaan gila atau tidak waras, maka tidak sahnya akad tersebut.

2. Rusak akal

Dalam suatu pelaksanaan akad seseorang harus dalam keadaan yang waras, pengertian rusak akal bisa disamakan dengan pengertian gila.

3. Mabuk

Seseorang yang sedang mabuk tidak boleh melakukan perbuatan hukum atau melakukan kontrak dikarenakan orang tersebut dalam keadaan pengaruh alkohol yang memabukan.

---

<sup>47</sup>Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam)*, Cet Ke-3 (Yogyakarta: Uii Press, 2009), 32.



#### 4. Tidur

Melakukan perikatan seseorang harus sadar ataupun sehat sepenuhnya, bila orang itu dalam keadaan sedang tidur, maka batal akad kontraknya tersebut.

Adapun mengenai rukun akad, ulama fiqih memiliki perbedaan pendapat dalam menentukannya, menurut Hendi Suhendi.<sup>48</sup> Rukun akad yaitu sebagai berikut:

1. *Aqid* adalah orang yang berakad, terkadang masing-masing pihak terdiri suatu orang, atau terdiri dari beberapa orang.
2. *Maqud'alaih* adalah benda-benda yang diakadkan.
3. *Maudhu'al-'aqd* adalah tujuan atau maksud mengadakan akad, berbeda akad maka berbedalah tujuan pokok akad dalam jual beli tersebut. Misalnya, tujuan pokoknya yaitu memindahkan barang dari penjual kepada pembeli dengan diberi ganti.

#### b. Syarat Terjadinya Perjanjian Menurut Hukum Islam

Dalam hukum Islam untuk terbentuknya suatu akad (perjanjian) yang sah dan mengikat haruslah dipenuhi rukun dan syarat akad. Syarat akan dibedakan menjadi empat macam yaitu :

1. Syarat Terbentuknya Akad (*Syuruth Al-In'iqad*)
2. Syarat terjadinya sebuah akad menjadi dua yaitu syarat umum dan syarat khusus. Yang termasuk dalam syarat umum adalah rukun-rukun yang harus ada pada setiap akad, seperti orang yang berakad,

---

<sup>48</sup> Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah...*, 47.

objek akad yang mencakup adanya manfaat dan tidak dilarang oleh syara'. Yang dimaksud dengan syarat khusus adalah syarat-syarat yang harus ada pada bagian akad dan tidak disyaratkan pada bagian lainnya, seperti syarat adanya transaksi berupa penyerahan barang atau objek akad.

### 3. Syarat Keabsahan Akad (*Syuruth Ash-Shihah*)

Dikutip dari Fathurrahman Djamil, menurut ulama' Hanafi, syarat sahnya akad adalah apabila terhindar dari lima hal, yaitu sebagai berikut :

- a) *Al-Jahalah* adalah tidak adanya kejelasan harga, jenis dan spesifikasi, serta waktu pembayaran.
- b) *Al-Ikrah* adalah keterpaksaan.
- c) *Attauqit* adalah pembatasan waktu.
- d) *Al-gharar* adalah ketidakjelasan.
- e) *Al-Syarthu Al-fasid* adalah syarat yang rusak.

### 4. Syarat berlakunya akibat hukum akad ( *Syuruthan Nafadz*)

Syarat yang dimaksud disini adalah berlangsungnya akad tergantung pada izin orang lain dengan memberlakukan syarat:

- a) Adanya kepemilikan terhadap barang atau adanya otoritas untuk mengadakan akad, baik secara langsung maupun diwakilkan.
- b) Adanya orang lain di dalam barang atau jasa.

5. Syarat mengikatkannya akad (*Syuruth Al-Luzum*)

Dalam syarat ini, apabila terjadi akad baru maka mempunyai kekuatan yang mengikat dan terbebas dari hak khiyar. Khiyar adalah hak pilih bagi penjual dan pembeli untuk melanjutkan atau membatalkan akad yang telah dilakukan.

6. Syarat Terjadinya Perjanjian Menurut Hukum Positif

Menurut Pasal 1320 KUH Perdata, suatu perjanjian itu harus sah jika terpenuhi 4 syarat, yaitu :

- a) Adanya kata sepakat.
- b) Kecakapan untuk membuat perjanjian
- c) Adanya suatu hal tertentu.
- d) Adanya sebab yang halal.

Syarat pertama dan kedua adalah syarat yang harus dipenuhi oleh subjek suatu perjanjian, oleh karena itu disebut sebagai syarat subjektif syarat ketiga dan keempat adalah syarat yang harus dipenuhi oleh objek perjanjian oleh karena itu disebut syarat objektif. Adapun penjelasan dari masing-masing adalah sebagai berikut:

a. Kata sepakat

Kata sepakat berarti persesuaian kehendak, maksud memberikan persetujuan atau kesepakatan. Jadi sepakat merupakan pertemuan dua kehendak dimana kehendak pihak yang satu saling mengisi dengan apa yang dikehendaki pihak lain dan kehendak tersebut saling bertemu.

Menurut Subekti, yang dimaksud dengan kata sepakat adalah penyesuaian kehendak antara dua pihak yaitu apa yang dikehendaki oleh pihak ke satu juga dikehendaki oleh pihak lain dan kedua kehendak tersebut menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik. Dan dijelaskan lebih lanjut bahwa hanya dengan disebutkan “sepakat” saja tanpa tuntutan sesuatu bentuk cara (formalitas) apapun seperti tulisan, pemberian tanda atau paner dan lain sebagainya. Dapat disimpulkan bahwa bilamana sudah tercapai sepakat itu, maka sahlah sudah perjanjian itu atau mengikatlah perjanjian itu atau berlakulah ia sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya.<sup>49</sup>

Menurut J. Satrio, kata sepakat sebagai persesuaian kehendak antara dua orang dimana dua kehendak saling bertamu dan kehendak tersebut harus dinyatakan, pernyataan kehendak harus merupakan pernyataan bahwa ia menghendaki timbulnya hubungan hukum. Dengan demikian adanya kehendak saja belum melahirkan suatu perjanjian karena kehendak tersebut harus diutarakan, harus nyata bagi yang lain dan harus dimengerti oleh pihak lain.<sup>50</sup>

Didalam KUHPerdara tidak dijelaskan mengenai kata sepakat ini, tetapi didalam Pasal 1321 ditentukan syarat bahwa tidak ada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya karena dengan paksaan atau penipuan. Dari Pasal

---

<sup>49</sup>Subekti, *Bunga Rampai Ilmu Hukum*(Bandung: Alumni, 1992), 4.

<sup>50</sup> J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Keberadaan* (Bandung: PT. Cara Aditya Bakti, 1993), 129.

ini dapat disimpulkan bahwa terjadinya kata sepakat antara masing-masing pihak harus diberikan secara bebas atau tidakboleh ada paksaan, kekhilafan dan juga penipuan.

Menurut soebekti,<sup>51</sup> yang dimaksud paksaan adalah paksaan rohani atau paksaan jiwa (*psychis*) jadi bukan paksaan badan (fisik). Selanjutnya kekhilafan terjadi apabila salah satu pihak khilaf tentang hal-hal yang pokok dari apa yang diperjanjikan atau tentang sifat-sifat yang penting dari barang yang menjadi objek perjanjian. Kekhilafan tersebut harus sedemikian rupa sehingga seandainya orang itu tidak khilaf mengenai hal-hal tersebut ia tidak akan memberikan persetujuan. Kemudian penipuan terjadi apabila satu pihak dengan sengaja meberikan keterangan-keterangan yang palsu atau tidak benar disertai dengan tipu muslihat untuk membujuk pihak lawannya memberikan perizinannya. Dengan demikian suatu perjanjian yang kata sepakatnya didasarkan paksaan, kekhilafan, penipuan maka perjanjian itu dikemudian hari dapat dimintakan pembatalannya oleh salah satu pihak.

b. Kecakapan bertindak untuk membuat perjanjian

Kecakapan bertindak adalah kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang akan menimbulkan perbuatan hukum.<sup>52</sup> Orang-orang yang akan mengadakan perjanjian haruslah orang-orang yang

---

<sup>51</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: PT. Intermasa, 1996), 23-24.

<sup>52</sup> Salim H.S, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia* (Jakarta: Sinar Grafika, 2003), 24.



cakap dan mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum. Sebagaimana yang ditentukan Undang-Undang, orang yang cakap mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum menurut ketentuan KUH Perdata adalah telah berumur 21 Tahun dan atau sudah menikah.<sup>53</sup>

c. Adanya obyek atau suatu hal tertentu.

Bahwa yang menjadi objek dari perjanjian adalah prestasi (pokok perjanjian). Prestasi diartikan dengan apa yang menjadi kewajiban debitur dan apa yang menjadi hak kreditur. Prestasi bisa berupa kewajiban untuk menyerahkan sesuatu, melakukan sesuatu, atau tidak melakukan sesuatu.<sup>54</sup> Prestasi itu harus tertentu atau sekurang-kurangnya dapat ditentukan jenisnya, yang diperjanjikan harus cukup jelas. Pengertian bahwa prestasi harus tertentu atau dapat ditentukan gunanya ialah untuk menetapkan hak dan kewajiban dari kedua belah pihak apabila terjadinya perselisihan dalam pelaksanaan perjanjian.

d. Adanya suatu sebab/kuasa yang halal

Sesuai dimaksud dengan sebab atau kasus di sini bukanlah sebab yang mendorong orang tersebut melakukan perjanjian. Sebab atau kasus suatu perjanjian adalah tuuan bersama yang hendak

---

<sup>53</sup>Ibid., 17.

<sup>54</sup>J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Keberadaan* (Bandung: Pt. Cara Aditya Bakti, 1993), 28.

dicapai oleh para pihak.<sup>55</sup> Sedangkan sebagaimana yang telah dikemukakan sebelumnya, adanya suatu sebab yang dimaksud tiada lain daripada isi perjanjian.

Pada Pasal 1337 KUH Perdata menentukan bahwa suatu sebab atau kasus yang halal adalah apabila tidak dilarang oleh Undang-Undang, tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan. Perjanjian yang tidak mempunyai sebab yang tidak halal akan berakibat perjanjian itu batal demi hukum.

Pembebanan mengenai syarat subyektif dan syarat obyektif itu penting artinya berkenaan dengan akibat yang terjadi apabila persyaratan itu tidak terpenuhi. Tidak terpenuhinya syarat subyektif mengakibatkan perjanjian tersebut merupakan perjanjian yang dapat dimintakan pembatalannya. Pihak disini yang dimaksud adalah pihak yang tidak cakap menurut hukum dan pihak yang memberikan perizinannya atau menyetujui perjanjian itu secara tidak bebas. Misalnya orang yang belum dewasa yang memintakan pembatalan orang tua atau walinya ataupun ia sendiri apabila ia sudah menjadi cakap dan orang yang ditaruh di bawah pengampunan yang menurut hukum tidak dapat berbuat bebas dengan harta kekayaannya diwakilkan oleh pengampu atau kuratornya. Dan apabila syarat obyektif tidak terpenuhi, maka perjanjian itu batal demi hukum, artinya dari semula tidak pernah

---

<sup>55</sup> Sri Soedewi Masjchon, *Hukum Jaminan di Indonesia, Pokok-Pokok Hukum Jaminan Dan Jaminan Perorangan* (Yogyakarta: Liberty, 1980), 319.

dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada duatu perikatan. Tujuan para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut untuk melahirkan suatu perikatan hukum adalah gagal. Maka tiada dasar untuk saling menuntut di depan hakim. Sah atau tidaknya kausa dari suatu perjanjian ditentukan saat perjanjian itu dibuat.

Konsekuensi hukum atas perjanjian tanpa kausa/sebab yang halal adalah perjanjian tersebut batal demi hukum (*Void/Null*), kecuali ditentukan oleh suatu Undang-Undang. Adanya kausa/sebab yang halal merupakan salah satu yang menjadi tujuan oara pihak.<sup>56</sup> Suatu sebab dikatakan halal sebagai mana diatur dalam Pasal 1337 KUH Perdata yakni perjanjian tersebut :

1. Tidak bertentangan dengan Undang-Undang.
2. Tidak bertentangan dengan ketertiban hukum.
3. Tidak bertentangan dengan kesusilaan.

Syarat sahnya perjanjian adalah segala sesuatu yang disyariatkan syara' untuk menjamin keabsahan dampak perjanjian.<sup>57</sup> Secara umum para fuqaha menyatakan babhwa syarat sahnya perjanjian adalah tidak terdapat 6 hal perusak sahnya (Mufsid dalam perjanjian, yaitu Al-Jilalah (ketidakjelasan tentang harta, jenis dan spesifikasinya, waktu pembayaran atau lamanya opsi, dan penanggung atau yang bertanggung jawab), Al-Ikrah (keterpaksaan), Tauqif (membatasi kepemilikan terhadap suatu

---

<sup>56</sup>Ibid., 18.

<sup>57</sup>Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah*, 49.

barang), Al-Gharar (ada unsur ketidak jelaskan atau fiktif), Al-Dharar (ada unsur kemudharatan).

#### 4. Asas-Asas Perjanjian

##### a. Asas perjanjian dalam hukum Islam

Asas berasal dari bahasa Arab yakni *Asasun* yang berarti dasar, basis, dan fondasi, secara terminology Asas adalah dasar atau sesuatu yang menjadi tumpuan berpikir atau berpendapat.<sup>58</sup> Istilah lain yang memiliki arti sama dengan Asas adalah prinsip atau dasar atau kebenaran yang menjadi dasar berfikir, bertindak, dan sebagainya.<sup>59</sup> Mohammad Daud Ali mengartikan Asas apabila dihubungkan dengan kata hukum adalah kebenaran yang dipergunakan sebagai tumpuan berpikir dan alasan pendapat terutama dalam penegakan dan pelaksanaan hukum.<sup>60</sup>

Perjanjian syariah, terdapat Asas-Asas perjanjian yang melandasi penegakan dan pelaksanaannya. Asas-Asas perjanjian tersebut dapat diklasifikasi menjadi Asas-Asas perjanjian yang tidak berakibat hukum dan sifatnya umum dan Asas-Asas perjanjian yang berakibat hukum dan sifatnya menjadi khusus. Adapun Asas-Asas perjanjian yang berakibat hukum dan sifatnya umum, yaitu sebagai berikut :

---

<sup>58</sup> Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, edisi ke-3 (Jakarta: Balai Pustaka, 2002), 70.

<sup>59</sup> *Ibid.*, 896.

<sup>60</sup> Mohammad Daud Ali, *Hukum Islam, Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Islam di Indonesia*, Cetakan ke-8 (Jakarta: Raja Persada, 2002), 50-52.

### 1) Asas Ilahiyah atau Asas Tauhid

Setiap tingkah laku dan perbuatan manusia tidak akan luput dari ketentuan Allah SWT. Sebagaimana yang tercantum dalam Al-Qur'an surat Al-Hadid ayat 4 yang berbunyi :

هُوَ الَّذِي خَلَقَ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضَ فِي سِتَّةِ أَيَّامٍ ثُمَّ اسْتَوَىٰ عَلَى الْعَرْشِ ۗ يَعْلَمُ مَا يَلْجُ فِي الْأَرْضِ وَمَا يَخْرُجُ مِنْهَا وَمَا يَنْزِلُ مِنَ السَّمَاءِ وَمَا يَعْرُجُ فِيهَا وَهُوَ مَعَكُمْ أَيْنَ مَا كُنْتُمْ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ ۙ

*“Dialah yang menciptakan langit dan bumi dalam enam masa: Kemudian Dia bersemayam di atas 'Arsy. Dia mengetahui apa yang masuk ke dalam bumi dan apa yang keluar daripadanya dan apa yang turun dari langit dan apa yang naik kepada-Nya. Dan Dia bersama kamu di mana saja kamu berada. Dan Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan.” (Q.S. Al-Hadid(57): 4)*

Kegiatan muamalah termasuk perbuatan perjanjian, tidak pernah akan lepas dan nilai-nilai kehidupan. Oleh sebab itu manusia memiliki tanggung jawab penuh akan hal tersebut. Tanggung jawab kepada masyarakat, tanggung jawab kepada diri sendiri, tanggung jawab kepada Allah SWT. Adapun akibat dari penerapan Asas ini adalah manusia yang tidak akan berbuat sekehendak hati karena segala perbuatannya akan mendapatkan balasan dari Allah SWT.<sup>61</sup>

### 2) Asas Kebolehan atau *Mabda al-Ibahah*

Dalam Asas ini terdapat kaidah fiqhiyah yaitu:

الأصل في المعاملة الإباحة إلا أن يدل دليل على تحريمها

<sup>61</sup> Muhammad Syakir Aula, *Asuransi Syariah (Life And General), Konsep dan Sistem Operasional*, Cet-1 (Jakarta: Gema Press), 723-727.



“Hukum asal dalam bermuamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya”. Maksud dari kaidah ini adalah bahwa dalam setiap muamalah dan transaksi pada dasarnya boleh, seperti jual beli, sewa menyewa, gadai, kerja sama (Mudharabah dan Musyarakah), perwakilan, dan lain-lain. Kecuali ada dalil yang mengharamkannya seperti mengakibatkan kemudharatan, tipuan, judi dan riba.<sup>62</sup>

Dari Sa'id bin Umair dari pamannya, dia berkata,

سُئِلَ رَسُولُ اللَّهِ -صلى الله عليه وسلم- أَيُّ الْكَسْبِ أَطْيَبُ قَالَ : عَمَلُ الرَّجُلِ بِيَدِهِ

وَكُلُّ بَيْعٍ مَبْرُورٍ

Rasulullah shallallahu ‘alaihi wasallam ditanya, “Pekerjaan apakah yang paling baik?” Beliau menjawab, “Pekerjaan seseorang dengan tangannya sendiri dan semua pekerjaan yang baik.” (HR. Baihaqi dan Al Hakim; shahih lighairihi)<sup>63</sup>

عَنْ أَبِي ثَعْلَبَةَ الْخُسَيْبِيِّ جُرْثُومِ بْنِ نَاسِرٍ رَضِيَ اللهُ عَنْهُ عَنِ رَسُولِ اللهِ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: (إِنَّ اللَّهَ فَرَضَ فَرَائِضَ فَلَا تُضَيِّعُوهَا، وَحَدَّ حُدُودًا فَلَا تَعْتَدُوهَا وَحَرَّمَ أَشْيَاءَ فَلَا تَنْتَهُكُوهَا، وَسَكَتَ عَنْ أَشْيَاءَ رَحْمَةً لَكُمْ غَيْرَ نِسْيَانٍ فَلَا تَبْحَثُوا عَنْهَا) رَوَاهُ الدَّارِقُطْنِيُّ وَغَيْرُهُ

Dari Abu Tsa'labah Al Khusyani Jurtsum bin Naszir radhiyallahu ‘anhu dari rasulullah shallallahu ‘alaihi wa sallam, beliau shallallahu ‘alaihi wa sallam bersabda: ”Sesungguhnya Allah telah menetapkan berbagai kewajiban, maka janganlah kalian menyia-nyiakan kewajiban itu. Dia telah menetapkan batasan-batasan hukum maka janganlah kalian melampauinya. Dia telah mengharamkan beberapa hal maka janganlah kalian melanggarnya.

<sup>62</sup>Djazuli, Kaidah-Kaidah Fiqih: *Kaidah-Kaidah Hukum Islam dalam Menyelesaikan Masalah-Masalah yang Praktis*, Ed.1, Cet.1 (Jakarta: Kencana, 2006), 128-137.

<sup>63</sup> Ibid., 136.

Dan Allah subhanahu wa ta'ala juga mendiamkan beberapa perkara sebagai bentuk rahmat (kasih sayang) bagi kalian bukan karena lupa, maka janganlah kalian membahasnya(mencari-cari hukumnya).“ ( HR. Ad Daruquthni dan lainnya )<sup>64</sup>

Kedua hadits di atas merupakan segala sesuatunya adalah boleh atau ,ubah dilakukan. Kebolehan tersebut dibatasi sampai terdapat suatu hukum yang melanggarnya, hal tersebut berarti Islam memberi kesempatan luas kepada yang berkepentingan untuk mengembangkan bentuk ataupun beragam transaksi baru sesuaikan dengan perkembangan zaman dan kebutuhan masyarakat.

### 3) Asas Keadilan

Didalam surat Al-Hadid ayat 25 yang berbunyi:

لَقَدْ أَرْسَلْنَا رُسُلَنَا بِالْبَيِّنَاتِ وَأَنْزَلْنَا مَعَهُمُ الْكِتَابَ وَالْمِيزَانَ  
لِيُقِيمُوا النَّاسَ بِالْقِسْطِ وَأَنْزَلْنَا الْحَدِيدَ فِيهِ بَأْسٌ شَدِيدٌ وَمَنْفَعٌ  
لِلنَّاسِ وَلِيَعْلَمَ اللَّهُ مَنْ يَنْصُرُهُ وَرُسُلَهُ بِالْغَيْبِ إِنَّ اللَّهَ قَوِيٌّ  
عَزِيزٌ ٢٥

"Sesungguhnya Kami telah mengutus rasul-rasul Kami dengan membawa bukti-bukti yang nyata dan telah Kami turunkan bersama mereka Al Kitab dan neraca (keadilan) supaya manusia dapat melaksanakan keadilan. Dan Kami ciptakan besi yang padanya terdapat kekuatan yang hebat dan berbagai manfaat bagi manusia, (supaya mereka mempergunakan besi itu) dan supaya Allah mengetahui siapa yang menolong (agama)Nya dan rasul-rasul-Nya padahal Allah tidak dilihatnya. Sesungguhnya Allah Maha Kuat lagi Maha Perkasa". (Q.S. Al-Hadid(57): 25).

Selain itu juga disebutkan dalam Al-Qur'an surat Al-A'raf ayat 29 yang berbunyi :

<sup>64</sup> Ibid., 59.

قُلْ أَمَرَ رَبِّي بِالْقِسْطِ وَأَقِيمُوا وُجُوهَكُمْ عِنْدَ كُلِّ مَسْجِدٍ  
وَادْعُوهُ مُخْلِصِينَ لَهُ الدِّينَ كَمَا بَدَأَكُمْ تَعُودُونَ ٢٩

*Katakanlah: "Tuhanku menyuruh menjalankan keadilan". Dan (katakanlah): "Luruskanlah muka (diri)mu di setiap sembahyang dan sembahlah Allah dengan mengikhlaskan ketaatanmu kepada-Nya. Sebagaimana Dia telah menciptakan kamu pada permulaan (demikian pulalah kamu akan kembali kepada-Nya)". (Q.S. Al-A'RAF(7): 29).*

Asas ini para pihak yang melakukan kontrak dituntut untuk berlaku benar dan mengungkapkan kehendak dan keadaan, memenuhi perjanjian yang telah mereka buat dan memenuhi semua kewajibannya.<sup>65</sup>

#### 4) Asas Persamaan dan Kesetaraan

Hubungan muamalah dilakukan untuk memenuhi kebutuhan hidup manusia. Seringkali terjadi bahwa seseorang memiliki kelebihan dari yang lainnya. Oleh karena itu sesama manusia masing-masing memiliki kelebihan dan kekurangan. Maka antara manusia yang satu dengan yang lain hendaknya saling mencakupi atas kekurangan yang lain dari kelebihan-kelebihannya yang dimilikinya. Dalam melakukan kontrak para pihak menentukan hak dan kewajiban masing-masing didasarkan pada Asas keadilan yang dilakukan dalam kontrak tersebut. Sehingga tidak diperbolehkan membeda-bedakan manusia berdasarkan perbedaan warna kulit, agama adat dan juga ras. Dalam Q.S. Al-Hujurat ayat 13 disebutkan, yaitu:

<sup>65</sup> Gemala Dewi, *Hukum Perikatan...*, 33.

يَا أَيُّهَا النَّاسُ إِنَّا خَلَقْنَاكُمْ مِنْ ذَكَرٍ وَأُنْثَىٰ وَجَعَلْنَاكُمْ شُعُوبًا وَقَبَائِلَ  
لِتَعَارَفُوا إِنَّ أَكْرَمَكُمْ عِنْدَ اللَّهِ أَتَقْوَاهُ إِنَّ اللَّهَ عَلِيمٌ خَبِيرٌ  
۱۳

"Hai manusia, sesungguhnya Kami menciptakan kamu dari seorang laki-laki dan seorang perempuan dan menjadikan kamu berbangsa-bangsa dan bersuku-suku supaya kamu saling kenal-mengenal. Sesungguhnya orang yang paling mulia diantara kamu disisi Allah ialah orang yang paling takwa diantara kamu. Sesungguhnya Allah Maha Mengetahui lagi Maha Mengenal". (Q.S. Al-Hujurat(49): 13).

#### 5) Asas Iktikad Baik atau Asas Kepercayaan

Asas ini dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang berbunyi: "Perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik". Asas ini mengandung pengertian bahwa para pihak dalam suatu perjanjian harus melaksanakan substansi kontrak atau prestasi berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh serta kemauan baik dari para pihak agar tercapai tujuan perjanjian.

#### 6) Asas Kemanfaatan dan Kemaslahatan

Asas ini mengandung pengertian bahwa semua bentuk perjanjian yang dilakukan harus mendapatkan kemanfaatan dan kemaslahatan baik bagi para pihak yang mengikat diri dalam perjanjian.<sup>66</sup> maupun bagi masyarakat sekitar meskipun tidak terdapat ketentuan di dalam Al-Qur'an dan Al-Hadits. Asas

<sup>66</sup> M. Tamyiz Muharrom, "Kontrak Kerja," antara Kesepakatan dan Tuntutan Pengembangan SDM,"Jurnal Hukum Islam, Edidi X Tahun (2003), (Yogyakarta: Program Studi Syari'ah FIAI UII, 2003).

kemanfaatan dan kemaslahatan tersebut sangat relevan dengan tujuan hukum Islam secara universal. Adapun para filosofi di masa lampaunya yaitu Al-Ghazali dan Asy-Syatibi merumuskan tujuan hukum Islam berdasarkan ayat-ayat Al-Qur'an dan Al-Hadits sebagai mewujudkan kemaslahatan. Dengan masalah yang dimaksudkan memenuhi dan melindungi lima kepentingan pokok manusia yaitu melindungi religiusitas, jiwa-raga akal-pikiran, martabat diri dan keluarga, serta harta kekayaan.

#### 7) Asas Tertulis atau Al-Kitab

Suatu perjanjian hendaknya dilakukan secara tertulis agar dapat dijadikan sebagai alat bukti apabila dikemudian hari terjadi persengketaan.<sup>67</sup> Dalam surat Al-baqarah ayat 282-283 yang berbunyi :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ  
وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْبَ كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا  
عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ وَلْيَمْلِكِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا  
يَبْخَسْ مِنْهُ شَيْئًا فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ  
لَا يَسْتَطِيعُ أَنْ يَمِلَّ هُوَ فَلْيَمْلِكْ وَلِيَّهُ بِالْعَدْلِ وَأَسْتَشْهِدُوا  
شَهِيدَيْنِ مِنْ رِجَالِكُمْ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَانِ  
مِمَّنْ تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكَّرَ إِحْدَاهُمَا  
الْأُخْرَىٰ وَلَا يَأْبَ الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا وَلَا تَسْمَؤُا أَنْ تَكْتُبُوهُ  
صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ أَجَلٍ ذَٰلِكُمْ أَقْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمُ لِلشَّهَادَةِ  
وَأَدْنَىٰ أَلَّا تَرْتَابُوا إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ  
فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهَا وَأَشْهِدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ وَلَا يُضَارَّ  
كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ وَإِنْ تَفَعَّلُوا فَإِنَّهُ فَسُوقٌ بِكُمْ وَاتَّقُوا اللَّهَ  
وَيُعَلِّمُكُمُ اللَّهُ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ ٢٨٢

<sup>67</sup>Ibid., 39.

"Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. Dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah mengajarkannya, meka hendaklah ia menulis, dan hendaklah orang yang berhutang itu mengimlakkan (apa yang akan ditulis itu), dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya, dan janganlah ia mengurangi sedikitpun daripada hutangnya. Jika yang berhutang itu orang yang lemah akalnya atau lemah (keadaannya) atau dia sendiri tidak mampu mengimlakkan, maka hendaklah walinya mengimlakkan dengan jujur. Dan persaksikanlah dengan dua orang saksi dari orang-orang lelaki (di antaramu). Jika tak ada dua oang lelaki, maka (boleh) seorang lelaki dan dua orang perempuan dari saksi-saksi yang kamu ridhai, supaya jika seorang lupa maka yang seorang mengingatkannya. Janganlah saksi-saksi itu enggan (memberi keterangan) apabila mereka dipanggil; dan janganlah kamu jemu menulis hutang itu, baik kecil maupun besar sampai batas waktu membayarnya. Yang demikian itu, lebih adil di sisi Allah dan lebih menguatkan persaksian dan lebih dekat kepada tidak (menimbulkan) keraguanmu. (Tulislah mu'amalahmu itu), kecuali jika mu'amalah itu perdagangan tunai yang kamu jalankan di antara kamu, maka tidak ada dosa bagi kamu, (jika) kamu tidak menulisnya. Dan persaksikanlah apabila kamu berjual beli; dan janganlah penulis dan saksi saling sulit menyulitkan. Jika kamu lakukan (yang demikian), maka sesungguhnya hal itu adalah suatu kefasikan pada dirimu. Dan bertakwalah kepada Allah; Allah mengajarmu; dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu". (Q.S. Al-Baqarah(2):282-283).

﴿وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهْنَ مَقْبُوضَةً فَإِنْ مِنْ بَعْضِكُمْ بَعْضًا فُلْيُودُ الَّذِي أَوْثَمِنَ أَمْنَتَهُ وَأَلْبَتَقَ اللَّهُ رَبَّهُ وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ عَائِمٌ قَلْبُهُ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ ۚ ۲۸۳﴾

"Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu'amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). Akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya; dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian. Dan barangsiapa yang menyembunyikannya, maka sesungguhnya ia adalah orang yang



*berdosa hatinya; dan Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan".(Q.S. Al-Baqarah(2):282-283)*

Dua ayat di atas dapat dipahami bahwa Allah SWT menganjurkan kepada manusia agar suatu perjanjian dilakukan secara tertulis, dihadiri para saksi dan diberikan tanggung jawab individu yang melakukan perjanjian dan yang menjadi saksi tersebut. Selain itu dianjurkan pula jika suatu perjanjian dilaksanakan tidak secara tunai maka dapat dipegang suatu benda sebagai jaminannya.

#### 8) Asas Kejujuran dan Kebenaran atau Ash-Shiddiq

Apabila kejujuran ini tidak diterapkan dalam kontrak, maka akan merusak legalitas kontrak dan menimbulkan perselisihan antara para pihak.<sup>68</sup>

Dalam Q.S Al-Ahzab ayat 70 yang berbunyi :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا اتَّقُوا اللَّهَ وَقُولُوا قَوْلًا سَدِيدًا

*"Hai orang-orang yang beriman, bertaqwalah kamu kepada Allah dan katakanlah perkataan yang benar. Suatu perjanjian dapat dikatakan dan bagi masyarakat dan lingkungannya. Sedangkan perjanjian yang mendatangkan mudharat dilarang".*

#### 9) Asas Konsensualisasi atau Asas Kerelaan atau Mabda' Ar-Rada'iyyah

Didalam Q.S. An-Nisa ayat 29 yang berbunyi :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبُطْلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجْرَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ۲۹

<sup>68</sup>Ibid., 37

*"Wahai orang-orang yang beriman, Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil (tidak benar), kecuali dengan jalan perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu, sesungguhnya Allah Maha Penyayang kepadamu. (Q.S. An-Nisa(4):29).*

Dari ayat diatas dapat dipahami bahwa segala transaksi yang dilakukan harus atas dasar suka sama suka atau kerelaan antara masing-masing pihak tidak diperbolehkan maka transaksi tersebut dilakukan dengan cara yang bathil.<sup>69</sup> Asas tersebut terdapat juga dalam hadits riwayat Ibn Hibban dan Al-Baihaqi yang artinya: "Sesungguhnya jual beli berdasarkan perizinan atau ridha.<sup>70</sup>

#### 10) Asas Kepastian Hukum

Asas ini secara umum terdapat dalam kalimat terakhir Q.S Al-Isra' ayat 15 yang berbunyi :

مَنْ أَهْتَدَىٰ فَإِنَّمَا يَهْتَدِي لِنَفْسِهِ ۗ وَمَنْ ضَلَّٰ فَإِنَّمَا يَضِلُّ عَلَيْهَا  
وَلَا تَزِرُ وَازِرَةٌ وِزْرَ أُخْرَىٰ ۗ وَمَا كُنَّا مُعَذِّبِينَ حَتَّىٰ نَبْعَثَ  
رَسُولًا ۝ ١٥

*"Barangsiapa yang berbuat sesuai dengan hidayah (Allah), maka sesungguhnya dia berbuat itu untuk (keselamatan) dirinya sendiri; dan barangsiapa yang sesat maka sesungguhnya dia tersesat bagi (kerugian) dirinya sendiri. Dan seorang yang berdosa tidak dapat memikul dosa orang lain, dan Kami tidak akan mengazab sebelum Kami mengutus seorang rasul". (Q.S. Al-Isra'(17): 15).*

Dari ayat di atas dapat dipahami Allah SWT mengampuni apa saja yang terjadi di masa lalu. dan dapat disimpulkan bahwa kepastian hukum adalah tidak ada surat perbuatanpun yang dapat

25. <sup>69</sup> Faturrahman Djamil, *Hukum Perjanjian Syari'ah* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2011),

<sup>70</sup>Ibid., 27.

dihukum kecuali atas kekuatan ketentuan peraturan perUndang-Undang yang ada dan berlaku untuk perbuatan tersebut.<sup>71</sup>

b. Asas Perjanjian Menurut Hukum Positif

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata merumuskan ada lima Asas dalam hukum perjanjian yaitu sebagai berikut :

1. Asas Kebebasan (*Freedom of Contract*)

Asas kebebasan dalam hukum perjanjian memandang bahwa swtiap pihak bebas untuk menentukan apakah mereka akan membuat perjanjian atau tidak, bebas mengadakan perjanjian dengan siapa pun, bebas menentukan isi perjanjian, cara pelaksanaan, serta syarat-syarat perjanjian, dan bebas menentukan bentuk perjanjian, apakah lisan atau tertulis.

Asas tersebut telah ada sejak zaman Yunani dan mengalami perkembangan pada zaman Pertengahan (Rennaisance) dengan latar belakang paham individualism yang mengandung bahwa setiap orang bebas memperoleh apa saja yang dia kehendaki, pelopor paham ini adalah Hugo de Grecht, Thomas Hobbes, John Locke, dan J.J. Rousseau.

Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata memuat ketentuan mengenal Asas kebebasan bahwa “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya”

---

<sup>71</sup> Mohammad Daud Ali, *Asas-Asas Hukum Islam...*, 115.

## 2. Asas Konsensualisme (*Concensualisme*)

Asas ini lahir dari hukum Romawi dan Jerman. Hukum Romawi mengenal Asas *contractus verbis literis* dan *contractus innominal*, sebuah perjanjian dianggap terjadi apabila memenuhi suatu bentuk yang ditetapkan. Sementara Hukum Jerman, mengenal istilah perjanjian ril dan perjanjian formal. Disebut perjanjian ril apabila perjanjian tersebut dibuat dan dilaksanakan secara kontan dan yang disebut perjanjian formal apabila perjanjian tersebut dalam bentuk tertulis.

Asas Konsensualisme ini memandang bahwa sebuah perjanjian dan disebut sah apabila ada kesepakatan, yakni persesuaian antara kehendak dan pernyataan yang dibuat oleh kedua belah pihak. Asas ini terapat dalam Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata yang berkaitan dengan bentuk perjanjian.

## 3. Asas Kepastian Hukum (*Pacta Sunt Servanda*)

Asas ini memandang bahwa suatu perjanjian memiliki kepastian hukum berkaitan dengan akibat dari perjanjian tersebut, pihak ketiga (hakim, dan sebagainya) harus menghormati substansi perjanjian dan tidak boleh melakukan intervensi, Asas kepastian hukum ini termasuk pada Pasal 1338 ayat(1) KUH Perdata.

## 4. Asas Kepribadian (*Personality*)

Asas ini memandang bahwa setiap pihak yang melakukan perjanjian berdasarkan kepentingan diri sendiri. Sebagaimana

termaktub dalam Pasal 1315 KUH Perdata yang berbunyi: “Pada umumnya seseorang dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri”. Dan ditegaskan juga dalam Pasal 1340 yang berisi: “ Perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya”.

Perjanjian hanya mengikat kedua belah pihak. Kecuali, ada kasus khusus sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1317 KUHP yang berbunyi: “Dapat pula perjanjian diadakan untuk kepentingan pihak ketiga, bila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri atau suatu pemberian kepada orang lain, mengandung suatu syarat semacam itu”.

#### 5. Asas Itikad Baik (*Good Faith*)

Asas ini mengandung bahwa pelaksanaan substansi perjanjian antara kedua belah pihak didasarkan pada kepercayaan dan Itikad baik tersebut dan semua itu dibagi menjadi dua, yaitu Nisbi dan Mutlak. Itikad baik Nisbi yaitu berkaitan dengan sikap dan tingkah laku subjek perjanjian secara nyata, sedangkan itikad baik mutlak yaitu memandang bahwa penilaian itikad baik menyangkut ukuran objektif dan tidak memihak berdasarkan norma-norma yang ada. Asas ini termaktub dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHP.

#### 5. Unsur-Unsur Perjanjian

Unsur-unsur perjanjian disini adalah sebagai berikut :

- a. Ada beberapa pihak.
- b. Ada persetujuan antara pihak.
- c. Adanya tujuan yang hendak dicapai.
- d. Adanya prestasi yang akan dilaksanakan.
- e. Adanya bentuk tertentu lisan atau tulisan.
- f. Adanya syarat-syarat tertentu sebagai isi perjanjian.<sup>72</sup>

## 6. Macam-Macam Perjanjian

Abdul Kadir Muhammad mengelompokkan perjanjian menjadi beberapa bagian yaitu :

- a. Perjanjian timbal balik dan perjanjian sepihak,

Perjanjian timbal balik (*bilateral contract*) adalah perjanjian yang memberikan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak. Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang paling umum terjadi dalam kehidupan bermasyarakat, misalnya perjanjian jual beli, sewa menyewa, pemborongan bangunan, dan tukar menukar.

Perjanjian sepihak adalah perjanjian yang memberikan kewajiban kepada satu pihak dan hak kepada pihak lainnya, misalnya perjanjian hibah, hadiah. Pihak yang satu berkewajiban menyerahkan benda yang menjadi objek perikatan dan pihak yang lainnya berhak menerima benda yang diberikan itu. Yang menjadi kriteria perjanjian jenis ini adalah kewajiban berprestasi kedua belah pihak atau salah satu pihak. Prestasi biasanya berupa benda berwujud baik bergerak maupun tidak bergerak

---

<sup>72</sup>Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1990), 80.



atau benda tidak berupa hak, misalnya tidak bergerak atau benda tidak berwujud berupa hak, misalnya hak menghuni rumah.

Perbedaan ini mempunyai arti penting dalam Praktik, terutama dalam soal pemutusan perjanjian menurut Pasal 1266 KUHPerdota. Menurut Pasal ini salah satu syarat ada pemutusan perjanjian itu apabila perjanjian itu bersifat timbal balik.

- b. Perjanjian percuma dan perjanjian dengan alas hak yang membebani, Perjanjian percuma diartikan sebagai perjanjian yang hanya memberikan keuntungan pada satu pihak saja, misalnya perjanjian pinjam pakai, perjanjian hibah.

Perjanjian dengan alas hak yang membebani adalah perjanjian dalam mana terhadap prestasi dari pihak yang satu selalu terdapat kontra prestasi dari pihak lainnya, sedangkan antara kedua prestasi itu ada hubungannya menurut hukum. Kontra prestasinya dapat berupa kewajiban pihak lain, tetapi juga pemenuhan suatu syarat potestatif (imbalan). Misalnya A menyanggupi memberikan kepada B sejumlah uang, jika B menyerahlepaskan suatu barang tertentu kepada A. perbedaan ini mempunyai arti penting dalam soal warisan berdasarkan Undang-Undang dan mengenai perbuatan-perbuatan yang merugikan para kreditur (perhatikan Pasal 1341 KUHPerdota.

- c. Perjanjian bernama dan tidak bernama,

Perjanjian bernama adalah perjanjian yang mempunyai nama sendiri, yang dikelompokkan sebagai perjanjian-perjanjian khusus karena

jumlahnya terbatas, misalnya jual beli, sewa menyewa, tukar menukar, pertanggungan. Perjanjian tidak bernama adalah perjanjian yang tidak mempunyai nama tertentu dan jumlahnya tidak terbatas.

d. Perjanjian kebendaan dan perjanjian (*obligatoir*)

Perjanjian kebendaan (*zakelijke overeenkomst, delivery contract*) adalah perjanjian untuk memindahkan hak milik dalam perjanjian jual beli. Perjanjian kebendaan ini sebagai pelaksanaan perjanjian obligatoir. Perjanjian obligatoir adalah perjanjian yang menimbulkan perikatan, artinya sejak terjadi perjanjian, timbullah hak dan kewajiban pihak-pihak. Pembeli berhak menuntut penyerahan barang, penjual berhak atas pembayaran harga. Pembeli berkewajiban membayar harga, penjual berkewajiban menyerahkan barang. Pentingnya pembedaan ini adalah untuk mengetahui apakah dalam perjanjian itu ada penyerahan (*levering*) sebagai realisasi perjanjian dan penyerahan itu sah menurut hukum atau tidak.

e. Perjanjian konsensual dan perjanjian riual.

Perjanjian konsensual adalah perjanjian yang timbul karena adanya persetujuan kehendak antara pihak-pihak. Perjanjian riual adalah perjanjian disamping ada persetujuan kehendak juga sekaligus harus ada penyerahan nyata atas barangnya, misalnya jual beli barang bergerak, perjanjian penitipan pinjam pakai (Pasal 1694, 1740 dan 1754 KUHPerdara).<sup>73</sup>

---

<sup>73</sup> Ibid., 76-77.

Menurut Sutarno perjanjian dapat dibedakan menjadi :

- a. Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang dibuat dengan meletakkan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak yang membuat perjanjian. Misalnya perjanjian jual beli Pasal 1457 KUHPerduta dan perjanjian sewa menyewa Pasal 1548 KUHPerduta.
- b. Perjanjian sepihak adalah perjanjian yang dibuat dengan meletakkan kewajiban pihak salah satu pihak saja. Misalnya perjanjian hibah. Dalam hibah ini kewajiban hanya ada pada orang yang menghibahkan yang memberikan barang yang dihibahkan sedangkan penerima hibah tidak mempunyai kewajiban apapun. Penerima hibah hanya berhak menerima barang yang dihibahkan tanpa berkewajiban apapun kepada orang yang dihibahkan.
- c. Perjanjian dengan percuma adalah perjanjian menurut hukum terjadi keuntungan bagi salah satu pihak saja. Misalnya hibah (schenking) dan pakai Pasal 1666 dan 1740 KUHPerduta.
- d. Perjanjian Konsensual, Ril dan Formil

Perjanjian Konsensual adalah perjanjian yang dianggap sah apabila telah terjadi kesepakatan antara pihak yang membuat perjanjian.

Perjanjian Ril adalah perjanjian yang memerlukan kata sepakat tetapi barangnya harus diserahkan. Misalnya perjanjian penitipan barang Pasal 1741 KUHPerduta dan perjanjian pinjam mengganti Pasal 1754 KUHPerduta. Perjanjian Formil adalah perjanjian yang

memerlukan kata sepakat tetapi Undang-Undang mengharuskan perjanjian tersebut harus dibuat dengan bentuk tertentu secara tertulis dengan akta yang dibuat oleh pejabat umum notaris atau PPAT, misalnya Jual beli tanah.

e. Perjanjian bernama atau khusus dan perjanjian tak bernama

Perjanjian bernama atau khusus adalah perjanjian yang telah diatur dengan ketentuan khusus dalam KUHPerdara buku ke tiga Bab V sampai dengan bab XVII. Misalnya perjanjian jual beli, sewa menyewa, hibah dan lain-lain. Perjanjian tak bernama adalah perjanjian yang tidak diatur secara khusus dalam Undang-Undang. Misalnya perjanjian leasing, perjanjian keagenan dan distributor, perjanjian kredit.<sup>74</sup>

## 7. Berakhirnya Perjanjian

Suatu perjanjian dipandang berakhir apabila telah mencapai tujuannya. Dalam perjanjian gadai misalnya, perjanjian di pandang telah berakhir apabila hutang telah dibayar.<sup>75</sup>

Selain telah tercapai tujuannya, perjanjian di pandang berakhir, apabila terjadi *fasakh* (pembatalan) atau telah berakhirnya waktu.<sup>76</sup> Fasakh terjadi dengan sebab-sebab sebagai berikut :<sup>77</sup>

- a. Di-Fasakh (dibatalkan), karena adanya hal-hal yang tidak dibenarkan syara', seperti yang disebutkan dalam perjanjian rusak.

<sup>74</sup> Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perikatan pada Bank* (Bandung: Alfabet, 2003), 82.

<sup>75</sup> Mardani, *Hukum Perikatan Syariah...*, 99.

<sup>76</sup> Ibid.

<sup>77</sup> Ibid., 59.

- b. Dengan sebab adanya khiyar, baik khiyar rukyat, cacat, syarat atau majelis.
- c. Salah satu pihak dengan persetujuan pihak lain membatalkan karena menyesal atas perjanjian yang baru saja dilakukan, Fasakh dengan cara ini disebut iqalah.
- d. Karena kewajiban yang ditimbulkan, oleh adanya perjanjian tidak dipenuhi oleh pihak bersangkutan.
- e. Karena habis waktunya, lazimnya suatu perjanjian selalu didasarkan kepada jangka waktu tertentu, maka apabila telah sampai kepada waktu yang telah diadakan oleh para pihak.<sup>78</sup>

Sebagaimana Fiman Allah SWT, dalam surat At-Taubah ayat 4 yang berbunyi:

إِلَّا الَّذِينَ عَاهَدْتُمْ مِنَ الْمُشْرِكِينَ ثُمَّ لَمْ يَنْقُصُوا شَيْئًا وَلَا مِثْرًا  
عَلَيْكُمْ أَحَدًا فَأَتِمُوا إِلَيْهِمْ عَهْدَهُمْ إِلَىٰ مُدَّتِهِمْ إِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُتَّقِينَ  
٤

*"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". (Q.S. At-Tubah (9): 4).*

Ayat diatas merupakan pengecualian dari penetapan masa pemberian tangguh selama empat bulan bagi orang yang memiliki perjanjian mutlak dengan Nabi Muhammad SAW. Tanpa ditentukan waktunya. Maka, akhir perjanjian ituseperti telah dikemukakan selama empat bulan. Pada masa itu orang musyrik dapat berpergian dimuka bumi

<sup>78</sup> Chairuman Pasaribu, dan Suhrawardi K Lubis, *Hukum Perjanjian dalam Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 2004),4.

guna menyelamatkan dirinya kemanapun yang dikehendaknya, kecuali bagi orang yang memiliki perjanjian yang telah ditentukan, maka batas berakhirnya ialah sampai habis waktu yang ditentukan itu. Barang siapa yang memiliki janji dengan Nabi Muhammad SAW. Maka batas akhir perjanjian itu hingga waktunya habis dengan syarat-syarat yang berjanji tidak mengingkari janjinya.<sup>79</sup> Oleh karena itu, Allah Ta'ala mendorong supaya memenuhi janji dengan tepat. Maka, Allah berfirman yang berbunyi : “Sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang memenuhi janjinya”.

f. Karena tidak dapat izin pihak yang berwenang.

g. Karena kematian.

Para ulama menyatakan suatu perjanjian atau akad berakhir apabila:

- a. Berakhirnya masa berlaku akad tersebut apabila akad tersebut memiliki tenggang waktu.
- b. Dibatalkan oleh pihak-pihak yang berakad apabila sifatnya tidak mengikat.
- c. Dalam akad yang bersifat mengikat dapat berakhir apabila terjadi unsur fasar seperti penipuan ataupun syarat-syarat tidak terpenuhi, berlakunya khiyar, akad tidak dilaksanakan oleh salah satu pihak.<sup>80</sup>

## **B. Borongan Paralel**

### **1. Pengertian Borongan Pararel**

<sup>79</sup> Faturrahman Djamil, *Hukum Perjanjian Syariah* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002), 59.

<sup>80</sup> Nasrun Harun, *Fiqh Muamalat* (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2002), 108-109.



Pemborong pekerjaan adalah tindakan perusahaan yang menyerahkan sebagian pelaksanaan kepada perusahaan lain melalui perjanjian tertulis dengan memenuhi syarat-syarat tertentu. Sebagai bentuk perjanjian tertentu, maka perjanjian pemborongan tidak terlepas dari ketentuan-ketentuan umum perjanjian yang diatur dalam title I sampai dengan IV Buku III KUH Perdata. Dalam buku III KUH Perdata, diatur mengenai ketentuan-ketentuan umum yang berlaku terhadap semua perjanjian yaitu perjanjian-perjanjian yang diatur dalam KUH Perdata meupun jenis perjanjian baru yang belum ada aturannya dalam Undang-Undang.

Sebagai dasar perjanjian pemborongan bangunan rumah KUH Perdata mengatur dalam Pasal 1601 butir (b) yang berbunyi :

“Pemborong pekerjaan adalah perjanjian dengan mana pihak yang satu dengan si pemborong, mengikatkan diri untuk menyelenggarakan suatu pekerjaan bagi pihak yang lain, yaitu pihak yang memborong dengan menerima suatu harga yang ditentukan”.

Menurut Subekti, pemborong pekerjaan (*aaneming van werk*) ialah suatu perjanjian, dimana satu pihak menyanggupi untuk keperluan pihak lainnya, melakukan suatu pekerjaan tertentu dengan pembayaran upah yang ditentukan pula.<sup>81</sup>

Pemborong pekerjaan merupakan persetujuan antara kedua belah pihak yang menghendaki hasil dari suatu pekerjaan yang disanggupi oleh pihak lainnya atas pembayaran sejumlah uang sebagai hasil pekerjaan, disini

---

<sup>81</sup> Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata...*, 174.

tidaklah penting bagi pihak yang memborongkan pekerjaan bagaimana pihak yang memborong pekerjaan mengerjakannya, karena yang dikehendaki adalah hasil dari pekerjaan tersebut yang akan diserahkan kepadanya dalam keadaan baik (mutu dan kualitas/kwantitas) adalah jangka waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian.

Menurut Subekti, Undang-Undang membagi perjanjian untuk melakukan pekerjaan dalam tiga macam yaitu:

1. Perjanjian untuk melakukan jasa-jasa tertentu

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

2. Perjanjian kerja/ perburuhan

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

3. Perjanjian pemborongan pekerjaan

Yaitu perjanjian dimana pihak yang satu, si pemborong mengikatkan diri untuk menyelenggarakan suatu pekerjaan bagi pihak yang memborongkan dengan menerima suatu harga yang telah ditentukan.<sup>82</sup>

---

<sup>82</sup> R. Subekti, *Aneka Perjanjian* (Bandung: Alumni Bandung, 1985), 57.

Dilihat dari objeknya, perjanjian pemborongan bangunan/rumah mirip dengan perjanjian lainnya yaitu perjanjian melakukan jasa, yaitu sama-sama menyebutkan bahwa pihak yang satu menyetujui untuk melaksanakan pekerjaan pihak lain dengan pembayaran tertentu. Perbedaannya satu dengan yang lainnya ialah bahwa perjanjian kerja terdapat hubungan kedinasan atau kekuasaan antara buruh dengan majikan. Pada pemborongan bangunan dan perjanjian melakukan jasa tidak ada hubungan semacam itu, melainkan melaksanakan pekerjaan yang tugasnya secara mandiri.<sup>83</sup>

Peraturan perUndang-Undangan mengenai ketenagakerjaan di Indonesia tidak diatur pengertian atau definisi dari pemborong pekerjaan. pemborongan pekerja diatur di dalam Pasal 64 dan Pasal 65 UU No. 13 Tahun 2003 ketenagakerjaan (UUK).

Pasal 64 di sebutkan bahwa perusahaab dapat menyerahkan sebagian pelaksanaan pekerjaan kepada perusahaan lainnya melalui perjanjian pemborong yang pekerjaannya jasa pekerja/buruh yang dibuat secara tertulis. Syarat pekerja yang boleh di serahkan kepada perusahaan lain melalui perjanjian pemborongan pekerjaan, antara lain (Pasal 65 ayat 2 UUK) :

- a. Dilakukan secara terpisah dari kegiatan utama.
- b. Dilakukan dengan perintah langsung dan tidak langsung dari pemberi pekerja.
- c. Merupakan kegiatan penunjang perusahaan secara keseluruhan.

---

<sup>83</sup> Sri Soedewi Masjchun Sofwan, *Hukum Bangunan, Perjajian Pemborongan Bangunan* (Yogyakarta: Liberty, 1982), 52.

d. Dan tidak menghambat proses produksi secara langsung.

Selain syarat jenis pekerjaan, terdapat pula syarat untuk perusahaan yang menerima pekerjaan yaitu harus berbentuk badan hukum (Pasal 65 ayat 3 UUK). Sedangkan definisi pekerja bangunan/tenaga kerja borongan diatur dalam Pasal 1 angka 3 kapmenaker No. KEP-150/MEN/1999 Tahun 1999 tentang penyelenggaraan program jaminan sosial tenaga kerja bagi tenaga kerja lepas harian lepas, borongan dan perjanjian kerja waktu tertentu yaitu:

Berdasarkan penjelasan sebelumnya dapat disimpulkan bahwa pemborong pekerjaan adalah tindakan perusahaan yang menyerahkan sebagian pelaksanaan kepada perusahaan lain melalui perjanjian tertulis dengan memenuhi syarat-syarat tertentu. Tenaga kerja borongan adalah tenaga kerja yang bekerja untuk melakkan pekerjaan tertentu dengan menerima upah di dasarkan atas volume pekerjaan atau satuan hasil kerja. Pemborong tenaga kerja dengan tenaga kerja borongan merupakan dua hal dalam bentuk berbeda karena pemborong pekerjaan merupakan bentuk kebijakan/aktivitas perusahaan, sedangkan tenaga kerja borongan merupakan status tenaga kerja yang berkaitan dengan penerima upah.

Dasar hukum nya adalah :

1. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2003 tentang ketenagakerjaan.
2. Keputusan menteri kerja Nomor KEP-150/MEN/1999 Tahun 1999 Tentang Penyelenggaraan Program Jaminan Sosial (PPJS) Tenaga Kerja Bagi Tenaga Kerja Harian Lepas. Borongan Dan Perjanjian

Kerja Waktu Tertentu.

## 2. Ketentuan Borongan

Di dalam peraturan perundang-undangan mengenai ketenagakerjaan di Indonesia tidak diatur pengertian atau definisi dari pemborongan pekerjaan. Pemborongan pekerjaan diatur di dalam Pasal 64 dan Pasal 65 UU No. 13 Tahun 2003 tentang Ketenagakerjaan (“UUK”). Di dalam Pasal 64 UUK disebutkan bahwa perusahaan dapat menyerahkan sebagian pelaksanaan pekerjaan kepada perusahaan lainnya melalui perjanjian pemborongan pekerjaan atau penyediaan jasa pekerja/buruh yang dibuat secara tertulis. Syarat pekerjaan yang boleh diserahkan kepada perusahaan lain melalui perjanjian pemborongan pekerjaan, antara lain (Pasal 65 ayat [2] UUK):

- a. Dilakukan secara terpisah dari kegiatan utama
- b. Dilakukan dengan perintah langsung atau tidak langsung dari pemberi pekerjaan
- c. Merupakan kegiatan penunjang perusahaan secara keseluruhan
- d. Tidak menghambat proses produksi secara langsung

## 3. Jenis-Jenis Borongan

Menurut cara terjadinya perjanjian pemborongan pekerjaan dapat dibedakan dalam:

- a. Perjanjian pemborongan pekerjaan yang diperoleh sebagai hasil pelelangan atas dasar penawaran yang diajukan.
- b. Perjanjian pemborongan pekerjaan atas dasar penunjukan

- c. Perjanjian pemborongan pekerjaan yang diperoleh sebagai hasil perundingan antara pemberi tugas dengan pemborong.

Sedangkan menurut cara penentuan harganya perjanjian pelaksanaan pemborongan itu dapat dibedakan menjadi 3 bentuk yaitu sebagai berikut :

1. Perjanjian pelaksanaan pemborongan dengan harga pasti (*fixed price*).  
Disini harga pemborongan telah ditetapkan secara pasti, ialah baik mengenai harga kontrak maupun harga satuan.
2. Perjanjian pelaksanaan pemborongan atas dasar satuan (*unit price*), yaitu harga yang diperhitungkan untuk setiap unit. Disini luas pekerjaan ditentukan menurut jumlah perkiraan jumlah unit.
3. Perjanjian pelaksanaan pemborongan dengan harga lumpsum. Disini harga borongan diperhitungkan secara keseluruhan.
4. Perjanjian pelaksanaan pemborongan atas dasar jumlah biaya dan upah (*cost plus fee*). Disini pemberi tugas akan membayar pemborongan pekerjaan dengan jumlah biaya yang telah dikeluarkan ditambah dengan upahnya.<sup>84</sup>

Pada umumnya pemborongan pekerjaan sector swasta dikenal dengan dua prosedur pemilihan pemborongan, yaitu sebagai berikut :

- a. Pemilihan Kontraktor Secara Negosiasi

Melalui sitem negosiasi, pemilihan kontraktor tidak dilakukan dengan satu tender tertentu, akan tetapi pihak pemilih pekerjaan bernegosiasi langsung dengan pihak pemborong untuk memastikan

---

<sup>84</sup> Sri Soedewi Masjchun Sofwan, *Hukum Bangunan, Perjajian Pemborongan Bangunan* (Yogyakarta: Liberty, 1982), 59-60.



apakah kontraktor tersebut dapat dipilih untuk mengerjakan proyek yang bersangkutan, sehingga prosedur negosiasi ini praktis lebih bersifat informal.

Hal ini pihak pemilik pekerjaan mengontak satu atau lebih pemborong yang menurut penilaiannya mampu mengerjakan pekerjaan yang dimaksud. Sambil menginformasikan pernyataan-pernyataan untuk itu semua, biasanya pihak pemilik pekerjaan memintakan pihak pemborong untuk memasukan juga penawaran kepada pihak pemilik pekerjaan.

b. Pemilihan Kontraktor secara Tender

Ada dua macam tender yang lazim dilakukan dalam Praktik. Yaitu pertama dengan sistem tender terbuka, pada sistem ini tender mengundang semua pihak yang berkepentingan untuk berpartisipasi dalam tender tersebut, dan dalam hal ini juga dapat diumumkan dengan cara pemasangan iklan dimedia massa.

Kemudian tender terbatas dapat diartikan yaitu hanya beberpa pihak tertentu saja untuk berpartisipasi dalam tender tersebut. tentu saja sistem tender ini terkesan formal dengan dokumentasi yang lebih rumit, akan tetapi sistem ini mengandung manfaat yang lebih nyata, antara lain dengan semakin banyaknya pihak yang berpartisipasi dalam tender tersebut, dan tentu akan semakin banyak pilihan yang pada akhirnya dapat menemukan kontraktor yang terbaik.

c. Isi Perjanjian pemborongan

Isi perjanjian borongan pada umumnya adalah sebagai berikut :

- 1) Luasnya pekerjaan yang harus dilaksanakan dan memuat uraian tentang pekerjaan dan syarat-syarat pekerjaan yang disertai dengan gambar (bestek) dilengkapi dengan uraian tentang bahan material, alat-alat, dan tenaga kerja yang dibutuhkan.
- 2) Penentuan tentang harga pemborongan.
- 3) Mengenai jasa waktu penyelesaian sengketa.
- 4) Mengenai saksi dalam hal terjadinya wanprestasi.
- 5) Tentang resiko dalam hal terjadi Overmacht.
- 6) Penyelesaian jika terjadi perselisihan.
- 7) Hak dan kewajiban pihak dalam perjanjian pemborongan.<sup>85</sup>

## 2. Pengertian Paralel

Paralel memiliki dua arti yaitu paralel adalah hononim karena artimya memiliki ejaan dan pelafalan yang sama tetapi maknanya berbeda. Paralel memiliki arti dalam kelas adjektiv atau kata sifat sehingga paralel dapat mengubah kata benda atau kata ganti, biasanya dengan menjelaskannya atau membustnya menjadi lebih spesifik.

Berdasarkan pengertian diatas menurut penulis pengertian dari borongan paralel adalah kontrak kerja yang sudah disepakati oleh pihak pemilik rumah yang diberikan kepada pihak pemborong lalu pihak pemborong memberikannya lagi kepada pihak lainnya dan terjadilah istilah borongan paralel, dengan simpulan pihak pemilik rumah

---

<sup>85</sup> Ibid., 62.

memberikan sepenuhnya tanggung jawab kepada pihak pemborong satu, namun pihak pemborong satu memberikan lagi kepada pihak kedua. Dengan begitu terjadilah borongan dengan sistem borongan paralel.

### **3. Keuntungan dan Kerugian Borongan Pararel Keuntungannya :**

dengan sistem ini, pekerjaan biasanya akan selesai lebih cepat dibandingkan dengan sistem harian, karena dengan lebih cepat selesainya pekerjaan maka si tukang pemborong dapat memperoleh penghasilan yang lebih banyak jika dibandingkan dengan apabila pekerjaannya lambat atau "molor" maka si tukang pemborong bisa "tekor" untuk membayar upah rekan-rekan timnya sesama tukang. Oleh sebab itu si tukang pemborong akan bekerja ekstra dan mensupport penuh rekan-rekan tukang yang di kerahkannya agar lebih cepat menyelesaikan pekerjaannya.

#### **Kerugiannya :**

biasanya karena tempo pekerjaan yang ingin dipercepat oleh tukang pemborong untuk memperoleh keuntungan lebih, maka dia akan merekrut anggota tim kerjanya para tukang dengan karakteristik tukang yang bisa kerja cepat, walaupun kualitas pekerjaannya belum terlalu rapih. dan sering kali tukang yang di kerahkan adalah "setengah tukang" yakni para kenek bangunan yang sudah bisa mengerjakan pekerjaan para tukang namun belum sebaik tukang bangunan sebenarnya. hal itu bertujuan untuk menekan biaya pengupahan, Karena upah setengah tukang lebih murah dan si tukang pemborong bisa memperoleh keuntungan lebih.

Sehingga yang terjadi nantinya proyek memang cepat selesai namun hasil pekerjaannya terkesan asal cepat selesai artinya kurang rapih dan banyak kesalahan kerja yang terlihat pada hasil pekerjaannya. Dengan orientasi mempercepat selesainya pekerjaan untuk memperoleh keuntungan yang lebih besar maka si tukang pemborong cenderung mengabaikan atau melewati beberapa tahapan teknis yang cukup penting dalam pembangunannya.



## DAFTAR RUJUKAN

### Sumber Buku

- A.W. Munawwir, *Kamus Al-Munawwir Arab-Indonesia Lengkap*, Surabaya: Pustaka Progresif.1997.
- Abdul Aziz Muhammad Azzam, *Fiqh Muamalat*, Jakarta: Sinar Grafika Offiset.2010.
- Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikata*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1990.
- Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni.1980.
- Abdul Wahab Khallaf, *Ilmu Ushul Fiqih*, Jakarta: Pustaka Amam.2003.
- Afrizal, *Metode Penelitian Kualitatif (sebagai upaya mendukung penggunaan penelitian kualitatif dalam berbagai disiplin ilmu)*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2014.
- Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalat, Hukum Perdata Islam*, Yogyakarta: UII PRESS, Cet Ke-3. 2009.
- Ahsin W. Alhafidz, *Kamus Fiqih*, Jakarta: Amzah.2013
- Ascarya, *Akad dan produk bank syariah*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2011..
- Burhan Ashofa, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Rineka Cipta, 2001.
- Chairuman Pasaribu, Suhrawardi K Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*. Jakarta: Sinar Grafika, 2004.
- Departemen Pendidikan Nasional, kamus besar bahasa Indonesia, Jakarta: Balai Pustaka, edisi ke-3. 2002.
- Djazuli, *Kaidah-Kaidah Fiqih: Kaidah-Kaidah Hukum Islam Dalam Menyelesaikan Masalah-Masalah Yang Praktis*, Jakarta: Kencana, Ed.1, Cet.1.2006.
- Dudung Abdurrahman, *Pengantar Metodologi Penelitian*, Yogyakarta: Kurnia Kalam, 2003.
- Faturrahman Djamil, *Hukum Perjanjian Syari'ah*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2011.

- Gemala Dewidkk, *Hukum Perikatan Islam Di Indonesia*, Jakarta: Kencana, Cet ke-4, 2007.
- GemalaDewi, *Aspek-Aspek Hukum Dan Peraturan Syari'ah Di Indonesia*, Jakarta: Kencana, Cet ke-4, 2007.
- Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah*, Jakarta: Rajawali Pers, 2014.
- Hidayat, Enang, *Transaksi Ekonomi Syariah*, Bandung: PT. Remaja Rosdkarya, 2016
- J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Keberadaan*, Bandung: Pt. Cara Aditya Bakti, 1993.
- Ja'far, A. Khumedi, *Hukum Perdata Islam Di Indonesia Aspek Hukum dan Bisnis*, Bandar Lampung: Permatanet, 2016.
- Johannes Ibrahim, *Kartu Kredit Dilematis Antara Kontrak dan Kejahatan*, Bandung: PT RefikaAditama, 2004.
- K. Lubis, Chairiman Pasaribu dan Suhrawardi, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 1997.
- Koenjaraningrat, *Metodologi Penelitian Masyarakat*, Jakarta: GramediaUtama, 1990.
- Mardani, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, Jakarta: SinarGrafika, 2013.
- Mardani, *Hukum Perikatan Syariah*, Jakarta: sinar Grafika, 2013.
- Mohammad Daud Ali, *Hukum Islam*, Jakarta: PT RajaGrafindoPersada 2013.
- Mohammad Daud Ali, *Hukum Islam, Pengantar Ilmu Hukum Dan Tata Hukum Islam Di Indonesia*, Jakarta: Raja Persada, Cetakan ke-8.2002.
- Muhammad NasibAr-Rifa;I, *Ringkasan Tafsir Ibnu Katsir*, jilid 2, Jakarta: Gema Insani, 2011.
- Mustofa, Imam, *Fiqih Muamalah Kontemporer*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2016.
- NasrunHarun, *FiqihMuamalat*, Jakarta: Gaya Media Pratama, 2002.
- Nawawi, Ismail, *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer*, Bogor: Ghalia Indonesia, 2017.



- Qomarul Huda, *Fiqh Muamalah*, Yogyakarta: TERAS, 2011.
- R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung: Alumni Bandung, 1985.
- RachmatSyafe'i, *Ilmu Ushul Fiqih*, Bandung: CV. Pustaka Setia, 2007.
- RatnaArthaWindari, *Hukum perjanjian*, Yogyakarta: GrahaIlmu, 2014..
- Salim H.S, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, 2003.
- Sohari Ru'fah, *Fiqh Muamalah*, Bogor: Raja GrafindoPersada, 1979.
- Sri Soedewi Masjchon, *Hukum Jaminan di Indonesia, Pokok-Pokok Hukum Jaminan Dan Jaminan Perorangan*, Yogyakarta: Liberty, 1980.
- Sri Soedewi Masjchun Sofwan, *Hukum Bangunan, Perjajian Pemborongan Bangunan*, Yogyakarta: Liberty, 1982.
- St Roestam, *Menelusuri Perkembangan Sejarah Hukum Dan Syariat Islam*. Jakarta: Kalam Mulia, 1992.
- Subekti, *Bunga Rampai Ilmu Hukum*, Bandung: Alumni, 1992.
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: PT. Intermasa, 1996.
- SudiknoMertokusumo, *Mengenal Hukum Pengantar*, Yogyakarta: Liberty, 1999.
- Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perikatan Pada Bank*, Bandung: Alfabet, 2003.
- SutrisnoHadi, *Metodelogi Riset*, Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 2001.
- Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, Jakarta: RajawaliPers, 2010.
- Tim PrimaPena, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Gitamedia press.
- Titik Triwulan Tuti, *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum nasional*, Jakarta: Kencana. 2008.
- Trisadin P. Usanti, Abd Shomad, *Transaksi Bank Syariah*, Jakarta: bumi aksara, 2015.
- Wawan Muhwan Hariri, *Hukum Perikatan*, Bandung: CV Pustaka Setia, 2011.

**SumberJurnal**

M. tamyiz Muharrom "Kontrak Kerja Antara Kesepakatan Dan Tuntutan Pengembangan SDM, Dalam Al- Mawarid Jurnal Hukum Islam, Edidi X Tahun 2003, (Yogyakarta: Program Studi Syari'ah FIAI UII, 2003).

**Sumber Online**

<https://www.hukumonline.com/klinik/perbedaan-secara-hukum-pemborongan-pekerjaan-dan-pekerja-borongan>diaksesPadaTanggal 11 April 2021 Pukul 11.08 WIB.

[www.maxmanroe.com](http://www.maxmanroe.com).

**Wawancara**

Wawancara dengan pra research di Kelurahan Kaliawi ,tanggal 15 Juni 2020.

Wawancara dengan Hermawan, tanggal 20 Maret 2021, Pkl. 11:00 WIB

Wawancara dengan Bambang dan Bima, tanggal 21 Maret 2021, Pkl. 13:00 WIB

