

**PERJANJIAN PEMBORONGAN PADA PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN SUBSIDI KPR BTN SYARIAH  
MENURUT AKAD *IJĀRAH BI AL-'AMĀL*  
(Suatu Penelitian di PT. Mavaza Indofarma Aceh Besar)**

**SKRIPSI**



**Diajukan Oleh :**

**NASIHA AL-SHAKINA  
NIM. 160102186**

**Mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum  
Program Studi Hukum Ekonomi Syari'ah**

**FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM  
JURUSAN HUKUM EKONOMI SYARIAH  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY  
BANDA ACEH  
2020 M/ 1441 H**

**PERJANJIAN PEMBORONGAN PADA PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN SUBSIDI KPR BTN SYARIAH  
MENURUT AKAD *IJĀRAH BI AL-'AMĀL*  
(Suatu Penelitian di PT. Mavaza Indofarma Aceh Besar)**

**SKRIPSI**

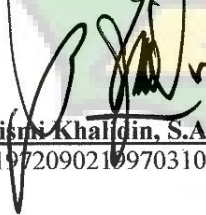
Diajukan Kepada Fakultas Syariah dan Hukum  
Universitas Islam Negeri (UIN) Ar-Raniry Banda Aceh  
Sebagai Salah Satu Beban Studi Program Sarjana (S1)  
Dalam Ilmu Hukum Ekonomi Syariah

Oleh:

**NASIHA AL-SHAKINA  
NIM. 160102186**

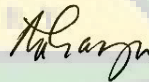
Disetujui untuk Dimunaqasyahkan oleh:

Pembimbing I



**Dr. Bisri Khalidin, S.Ag. M.Si**  
NIP. 197209021097031001

Pembimbing II



**Nahara Eriyanti, S.HI., MH**  
NIDN. 2020029101

**PERJANJIAN PEMBORONGAN PADA PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN SUBSIDI KPR BTN SYARIAH  
MENURUT AKAD IJĀRAH BI AL-'AMĀL  
(Suatu Penelitian di PT. Mavaza Indofarma Aceh Besar)**

**SKRIPSI**

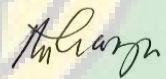
Telah Diuji oleh Panitia Ujian Munaqasyah Skripsi  
Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry  
Dan Dinyatakan Lulus Serta Diterima  
Sebagai Salah Satu Beban Studi  
Program Sarjana (S-1)  
Dalam Ilmu Hukum  
Ekonomi Syari'ah

Pada Hari/Tanggal: Jum'at, 3 Juli 2020 M  
12 Dzulhijjah 1441 H  
Di Darussalam, Banda Aceh  
Panitia Ujian Munaqasyah Skripsi:

Ketua,

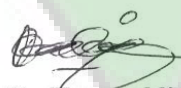
Sekretaris,

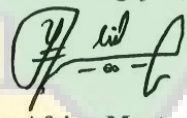
  
**Dr. Bismillah Khalidin, S.Ag. M.Si**  
NIP. 197209021997031001

  
**Nahara Eriyanti, S.HI.,MH**  
NIDN. 2020029101

Penguji I,

Penguji II,

  
**Dr. Hasanuddin Yusuf Adan, MCL., MA**  
NIP. 196207192001121001

  
**Riza Afrian Mustaqim, M.H**  
NIP. 199310142019031013

Mengetahui,  
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum  
UIN Ar-Raniry, Banda Aceh

  
**Abdurrahman Sidiq, M.H., Ph.D**  
NIP. 195707011980012008011015



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA**  
**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH**  
**FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM**

Jl. Syeikh Abdur Rauf Kopelma Darussalam Banda Aceh  
Telp./ Fax. 0651-7557442 Email : fsh@ar-raniry.ac.id

**LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH**

Yang bertandatangan dibawahini

Nama : Nasiha Al-Shakina  
NIM : 160102186  
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah  
Fakultas : Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry

Dengan ini menyatakan bahwa dalam penulisan skripsi ini, saya:

- 1. Tidak menggunakan ide orang lain tanpa mampu mengembangkan dan mempertanggungjawabkan.**
- 2. Tidak melakukan plagiasi terhadap naskah karya orang lain.**
- 3. Tidak menggunakan karya orang lain tanpa menyebutkan sumber asli atau tanpa izin pemilik karya.**
- 4. Tidak melakukan pemaniplulasian dan pemalsuan data.**
- 5. Mengerjakan sendiri karya ini dan mampu bertanggungjawab atas karya ini.**

Bila dikemudian hari ada tuntutan dari pihak lain atas karya saya, dan telah melalui pembuktian yang dapat dipertanggung jawabkan dan ternyata memang ditemukan bukti bahwa saya telah melanggar pernyataan ini, maka saya siap untuk dicabut gelar akademik saya atau diberikan sanksi lain berdasarkan aturan yang berlaku di Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

Banda Aceh, 3 Juli 2020  
g Menyatakan,



Nasiha Al-Shakina

## ABSTRAK

Nama : Nasiha Al-Shakina  
NIM : 160102186  
Fakultas/Jurusan : Syariah dan Hukum/ Hukum Ekonomi Syariah  
Judul Skripsi : Perjanjian Pemborongan Pada Pembangunan Perumahan Subsidi KPR BTN Syariah Menurut Akad *Ijārah bi al- 'Amal* (Suatu Penelitian di PT. Mavaza Indofarma Aceh Besar)  
Tebal Skripsi : 58 halaman  
Pembimbing I : Dr. Bismi Khalidin, S.Ag. M.Si  
Pembimbing II : Nahara Eriyanti, S.HI.,MH  
Kata Kunci : *perjanjian pemborongan, akad ijārah bi al-'amal, perumahan subsidi KPR*

Praktek perjanjian pemborongan pada pembangunan perumahan subsidi KPR BTN Syariah di PT. Mavaza Indofarma dilaksanakan dengan kesepakatan antara kepala tukang dengan pihak perusahaan. Kesalahan timbul saat pekerja melakukan pengerjaan rumah karena tidak sesuai dengan spesifikasi rumah subsidi yang diberikan oleh perusahaan hingga membuat waktu pembuatan rumah tidak sesuai target, pihak perusahaan juga tidak memberikan tenggang waktu pembuatan rumah, pemberian tempo dilakukan dalam bentuk lisan. Ketetapan dalam perjanjian menyebutkan bahwa kesalahan ditanggung oleh pihak kepala tukang dan pekerja, material oleh perusahaan. Pertanyaan penelitian dalam skripsi ini adalah bagaimana ketentuan dan batasan yang diatur oleh konsep *ijārah bi al-'amāl* terhadap perjanjian pemborongan. Bagaimana praktek perjanjian pemborongan pada pembuatan perumahan subsidi KPR BTN Syariah oleh PT Mavaza Indofarma Aceh Besar. Apakah perjanjian pemborongan pada pembangunan perumahan subsidi KPR BTN Syariah di PT. Mavaza Indofarma telah sesuai dengan akad *ijārah bi al-'amāl* . Adapun jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian skripsi ini adalah metode penelitian kualitatif. Metode yang digunakan dengan memakai metode wawancara, observasi, dan dokumentasi. Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan, perjanjian pemborongan sesuai dengan akad *ijārah bi al-'amāl* . Kesepakatan yang dibentuk ini berdasarkan pada dalil al-Quran surah al-Maidah (5): 1 dan an-Nisa (4): 29 serta kaidah "*ridha merupakan dasar dan pondasi dari seluruh akad*" dan berdasarkan kaidah *al ashlu fil mu'amalah ibahah*, unsur *ridha* pada perjanjian menjabarkan bahwa perjanjian dilakukan tanpa unsur yang melanggar syariat. Pelaksanaan tempo secara lisan juga berdasarkan kesepakatan pihak yang berakad berlandaskan kaidah "*tulisan itu seperti ucapan*" dan pertanggung jawaban kerugian menjadi tanggung jawab pihak pekerja menurut Imam Maliki dan Hanafi, hal ini untuk kemaslahatan atau kebaikan.

## KATA PENGANTAR



Puji syukur kehadiran Allah SWT karena atas rahmat dan karunia-Nya, penulis dapat menyelesaikan skripsi ini yang berjudul “ **Perjanjian Pemborongan Pada Pembangunan Perumahan Subsidi KPR BTN Syariah Menurut Akad *Ijārah bi al-‘amāl* (Suatu Penelitian di PT. Mavaza Indofarma Aceh Besar)** Selanjutnya shalawat serta salam semoga tetap tercurahkan kepada Baginda Nabi Muhammad SAW yang telah menghapus gelapnya kebodohan, kejahilan, dan kekufuran, serta mengangkat setinggi-tingginya menara tauhid dan keimanan.

Dalam penulisan skripsi ini terdapat banyak kesulitan dan hambatan disebabkan keterbatasan ilmu penulis, namun berkat adanya bantuan dan dorongan dari berbagai pihak maka penulisan skripsi ini dapat terselesaikan. Oleh karena itu, penulis ingin menyampaikan rasa hormat dan terima kasih yang tak terhingga kepada:

1. Bapak Dr. Bismi Khalidin, S.Ag. M.Si., selaku dosen yang mengajar di Fakultas Syari’ah dan Hukum (FSH) UIN Ar-Raniry serta selaku pembimbing I yang telah membantu dan meluangkan waktunya dalam membimbing penulis demi kesempurnaan skripsi ini. Penulis juga menyampaikan terima kasih kepada Ibu Nahara Eriyanti, S.HI.,MH., sebagai pembimbing II yang telah meluangkan waktunya dalam membimbing penulis demi kelancaran proses pembuatan skripsi, sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi dengan baik.
2. Bapak Muhammad Siddiq, M.H, Ph.D., selaku dekan Fakultas Syari’ah dan Hukum (FSH) UIN Ar-Raniry beserta seluruh staf pengajar dan seluruh karyawan FSH yang telah membantu penulis dalam pengurusan administrasi selama penulisan skripsi ini.

3. Bapak Arifin Abdullah, S.HI., M.H., selaku ketua Program Studi (Prodi) Hukum Ekonomi Syariah (HES) beserta seluruh staf Prodi Hukum Ekonomi Syariah.
4. Bapak Dr. Khairuddin, S.Ag., M.Ag, selaku Penasehat Akademik (PA) yang telah membantu proses perkuliahan dalam menyelesaikan jenjang pendidikan Strata Satu(S-1) pada Prodi Hukum Ekonomi Syariah.
5. Teristimewa sekali bagi kedua orangtua tercinta, Ayahanda Mukhtar S.E dan Ibunda Rosmanizar, S.Pd., abang saya Rifqi Rizqullah serta adik-adik saya Faizul Amar dan Aviful Akram dan juga kerabat keluarga saya, yang telah memberikan dukungan penuh, dorongan dalam bentuk serta doa, kasih sayang, dan juga perhatian secara material dan moral spiritual, sehingga penulis dapat menyelesaikan pendidikan S-1 pada Prodi Hukum Ekonomi Syariah.
6. Teman-teman seperjuangan, khususnya sahabat saya yaitu: Ridha Kasrita S.H, Rika Mulia S.H, Ananda Tassa, Sarah Diana Aulia, dan Cut Siska Safira, dan Hazra Yusria Nurhen S.H yang tidak pernah henti memberi semangat dalam menjalani proses kuliah ini sehingga penulis dapat menyelesaikan studi ini.

Semoga karya ini dapat bermanfaat khususnya bagi penulis, meskipun masih banyak kekurangan dalam penulisan skripsi ini, penulis hanya dapat berdoa semoga jerih payah mereka yang telah membantu dalam penulisan skripsi ini mendapat balasan dari Allah Swt.

Banda Aceh, 30 Juni 2020  
Penulis,

Nasiha Al-Shakina

# PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB LATIN DAN SINGKATAN

Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri P dan K

Nomor: 158 Tahun 1987 – Nomor: 0543 b/u/1987

## 1. Konsonan

No	Arab	Latin	Ket	No	Arab	Latin	Ket
1	ٲ	Tidak dilam Bangkan		ٲٲ	ٲ	t	t dengan titik di bawahnya
2	ﺏ	B		ٲ٣	ﺏ	z	z dengan titik di bawahnya
3	ﺕ	T		ٲ٤	ﺕ		
4	ﺕ	š	s dengan titik di atasnya	ٲ٥	ﺕ	Gh	
5	ﺝ	J		ٲ٦	ﺝ	F	
6	ﺡ	h	h dengan titik di bawahnya	ٲ٧	ﺡ	Q	
7	ﺦ	Kh		ٲ٨	ﺦ	K	
8	ﺩ	D		ٲ٩	ﺩ	L	
9	ﺫ	Ž	z dengan titik di atasnya	٣٠	ﺫ	M	
10	ﺭ	R		٣١	ﺭ	N	
11	ﺯ	Z		٣٢	ﺯ	W	
12	ﺱ	S		٣٣	ﺱ	H	



13	ش	Sy		٢٨	ع		
14	ص	ṣ	s dengan titik di bawahnya	٢٩	ي	Y	
15	ض	ḍ	d dengan titik di bawahnya				

## 2. Konsonan

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

### a. Vokal Tunggal

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harkat, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin
◌َ	<i>Fathah</i>	A
◌ِ	<i>Kasrah</i>	I
◌ُ	<i>Dhammah</i>	U

### b. Vokal Rangkap

Tanda dan Huruf	Nama	Gabungan Huruf
◌ِ ي	<i>Fathah dan ya</i>	Ai

وَ	<i>Fathah dan wau</i>	Au
----	-----------------------	----

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harkat dan huruf, transliterasinya gabungan huruf, yaitu:

Contoh:

كيف : *kaifa*

هول : *hauila*

### 3. Maddah

*Maddah* atau vokal panjang yang lambangnya berupa harkat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda
اَ / اِ	<i>Fathah dan alif</i> atau <i>ya</i>	Ā
اِ	<i>Kasrah dan ya</i>	Ī
اُ	<i>Dammah dan wau</i>	Ū

Contoh:

قَالَ : *qāla*

رَمَى : *ramā*

قِيلَ : *qīla*

يَقُولُ : *yaqūlu*

### 4. Ta Marbutah (ة)

Transliterasinya untuk ta marbutah ada dua.

a. Ta marbutah (ة) hidup

Ta marbutah(ة) yang hidup atau mendapat harkat *fathah*, *kasrah*, dan *dammah*, transliterasinya adalah t.

b. Ta marbutah (ة) mati

Ta *marbutah* (ة) yang mati atau mendapat harkat sukun, transliterasinya adalah h.

- c. Kalau pada suatu kata yang akhir huruf ta *marbutah*(ة) diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang al, serta bacaan kedua kata itu terpisah maka ta *marbutah*(ة) itu ditransliterasikan dengan h.

Contoh:

رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ : *rauḍah al-atfāl/ rauḍatul atfāl*

الْمَدِينَةُ الْمُنَوَّرَةُ : *al-Madīnah al-Munawwarah/ al-Madīnatul  
Munawwarah*

طَلْحَةَ : *Ṭalḥah*

**Catatan:**

**Modifikasi**

1. Nama orang berkebangsaan Indonesia ditulis seperti biasa tanpa transliterasi, seperti M. Syuhudi Ismail. Sedangkan nama-nama lainnya ditulis sesuai kaidah penerjemahan. Contoh: Ḥamad Ibn Sulaiman.
2. Nama negara dan kota ditulis menurut ejaan Bahasa Indonesia, seperti Mesir bukan Misr ; Beirut, bukan Bayrut ; dan sebagainya.
3. Kata-kata yang sudah dipakai (serapan) dalam kamus Bahasa Indonesia tidak ditransliterasi. Contoh: Tasauf, bukan Tasawuf.

## DAFTAR LAMPIRAN

**LAMPIRAN 1** : SK Pembimbing Skripsi

**LAMPIRAN 2** : Surat Penelitian

**LAMPIRAN 3** : Daftar Wawancara

**LAMPIRAN 4** : Dokumentasi Tempat Penelitian

**LAMPIRAN 5** : Daftar Riwayat Hidup



## DAFTAR ISI

<b>LEMBARAN JUDUL</b>	
<b>PENGESAHAN PEMBIMBING</b>	
<b>PENGESAHAN SIDANG</b>	
<b>PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TULIS</b>	
<b>ASBTRAK.....</b>	<b>iv</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>v</b>
<b>TRANSLITERASI.....</b>	<b>viii</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN.....</b>	<b>xii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xiii</b>
<b>BAB SATU : PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Kajian Pustaka.....	7
E. Penjelasan Istilah.....	11
F. Metode Penelitian.....	13
G. Sistematika Pembahasan.....	16
<b>BAB DUA : KONSEP PERJANJIAN PEMBORONGAN DAN IJĀRAH BI AL-‘AMĀL</b>	
A. Definisi dan Landasan Hukum Perjanjian Pemborongan.....	18
B. Definisi dan Dasar Hukum <i>Ijārah bi al-‘amāl</i> .....	19
C. Rukun dan Syarat <i>Ijārah bi al-‘amāl</i> .....	26
D. Perspektif Fuqaha terhadap <i>Ma’qud ‘Alāih</i> dalam Perjanjian <i>Ijārah bi al-‘amāl</i> .....	34
E. Sebab-Sebab Berakhirnya <i>Ijārah bi al-‘amāl</i> .....	35
F. Risiko dan Tanggung Jawab Para Pihak dalam Perjanjian Pemborongan Menurut <i>Ijārah bi al-‘amāl</i> .....	36
<b>BAB TIGA : PERSPEKTIF AKAD IJĀRAH BI AL-‘AMĀL TERHADAP PERJANJIAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN KPR SUBSIDI BTN SYARIAH</b>	
A. Profil PT. Mavaza Indofarma.....	39
B. Ketentuan dan Batasan yang Diatur dalam Konsep <i>Ijārah bi al-‘amāl</i> terhadap Perjanjian Pemborongan.....	40
C. Praktek Perjanjian Pemborongan Pada Pembuatan Perumahan Subsidi KPR BTN Syariah oleh PT Mavaza Indofarma Aceh Besar.....	45

D. Tinjauan Hukum Islam Perjanjian Pemborongan Pada Pembangunan Perumahan Subsidi KPR BTN Syariah Berdasarkan Akad <i>Ijārah bi al-‘amāl</i> .....	49
--	----

**BAB EMPAT : PENUTUP**

A. Kesimpulan.....	56
B. Saran.....	57

<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>59</b>
-----------------------------	-----------

<b>LAMPIRAN RIWAYAT HIDUP .....</b>	<b>62</b>
-------------------------------------	-----------



# BAB SATU

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Dalam dunia bisnis, perjanjian selalu diperlukan pada semua kegiatan ekonomi. Seiring dengan pesatnya perekonomian di Indonesia maka menyebabkan pembangunan fisik juga meningkat drastis. Pelaksanaan pembangunan sebuah proyek melibatkan berbagai pihak. Saat ini peraturan mengenai hukum bangunan terletak pada hukum privat dan juga ada yang tercantum pada aturan hukum publik. Sebagaimana yang diatur dalam KUH Perdata Pasal 1601.<sup>1</sup> Pelaksanaan perjanjian pemborongan termasuk pada perjanjian untuk melakukan pekerjaan yang dalam hukum islam termasuk pada perjanjian sewa menyewa dengan tenaga manusia (*ijārah bi al-'amāl*).

Akad *ijārah bi al-'amāl* salah satu akad yang eksis dalam *uqūd al-musamma*.<sup>2</sup> Akad ini difokuskan pada penggunaan *skill* pada tenaga atau jasa yang telah dikerjakan oleh pekerja. Pihak pengguna jasa pada akad *ijārah bi al-'amāl* harus merumuskan kesepakatan perjanjian kerja di diktum hak dan kewajiban. Dalam konsep fikih, fuqaha menerangkan secara tegas pentingnya rukun-rukun akad dirembuk dan dibahas oleh para pihak untuk tercapainya suatu kesepakatan yang adil.

Rukun dari akad adalah *Sighat* akad perjanjian kedua belah pihak yang menunjukkan bahwa transaksi itu berjalan dengan saling rela dan berdasarkan pada syarat-syaratnya yaitu *mu'jir* dan *musta'jir*. Menurut Imam Syafi'i dan Hanbali disyaratkan pada akad ini para pihak sudah *baligh* dan berakal,

---

<sup>1</sup> “Selain perjanjian untuk melakukan sementara jasa-jasa yang diatur oleh ketentuan-ketentuan yang khusus untuk itu dan oleh syarat-syarat yang diperjanjikan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk melakukan pekerjaan bagi pihak yang lainnya dengan menerima upah perjanjian perburuhan dan pemborongan pekerjaan”. Subekti, Tjitrosudibjo, Kitab Undang-undang Hukum Perdata, (Jakarta: Prandya Paramita, 2001), hlm. 338.

<sup>2</sup> ‘*Uqud al-musamma* merupakan pembagian akad dalam bentuk akad yang memiliki nama yang telah ditentukan oleh syara’ dengan didasarkan pada dalil-dalil yang terperinci.

sedangkan menurut mazhab Hanafi dan Maliki orang yang melakukan perjanjian tidak harus mencapai usia *baligh*, melainkan anak yang usia *mumayyiz* dapat melakukan akad jika adanya persetujuan dari walinya.<sup>3</sup>

Dalam fiqh muamalah, fuqaha menegaskan bahwa harus ada kejelasan objek kerja dalam akad, karena objek merupakan *ma'qud 'alāih*, sehingga para pihak harus menjelaskan keberadaan objek, yaitu jasa atau *skill* dalam bentuk tertentu. Apabila jasa yang diberikan dalam bentuk tenaga untuk bekerja, maka bentuk pekerjaan yang dilakukan harus jelas, dapat dikerjakan, dan tidak adanya larangan dalam Islam untuk dikerjakan. Imbalan atas jasa yang dikerjakan yang kemudian diterima disebut *ujrah* (upah).<sup>4</sup>

Penetapan upah dalam perjanjian kerja pada akad wajib dilakukan, karena pada prinsipnya setiap orang yang bekerja akan mendapat imbalan dari apa yang telah dikerjakannya. Upah orang sewaan adalah hutang yang menjadi tanggung jawab penyewa, wajib ditunaikan dan dilunasi oleh pihak yang telah memanfaatkan jasa tersebut. Penyewa harus membayar upah pihak pekerjaannya sesuai kesepakatan yang telah dilakukan tanpa penundaan dan pengurangan jumlah atas nilai upah yang disepakati dalam kontrak.

Menurut Abu Hanifah dan Imam Malik pihak pengguna jasa harus menyerahkan upah yang telah dijanjikan sesuai kesepakatan atau dapat juga dilakukan dengan cara berangsur-angsur sesuai dengan tahapan pekerjaan yang telah selesai dilakukan oleh pihak pekerja dan nilai atau manfaat yang diterima oleh pihak penyewa.<sup>5</sup> Menurut Mazhab Hanafi mensyaratkan mempercepat upah dan menagguhkan upah boleh dengan syarat adanya kesepakatan dan kerelaan dari kedua belah pihak.<sup>6</sup> Jika dalam akad tidak terdapat kesepakatan untuk

---

<sup>3</sup> Amir Syarifuddin, *Garis-garis Besar Fiqh*, (Jakarta: Prenada Media, 2003), hlm. 217-218.

<sup>4</sup> Amir Syarifuddin, *Garis-garis Besar Fiqh...*, hlm. 218.

<sup>5</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), hlm. 121.

<sup>6</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqh al-Sunnah, Penerjemah NorHasanuddin*, (Jakarta: Pena Pudi Aksara Cet I, 2006), hlm. 188-189.



mempercepat dan menagguhkan pembayaran upah, sekiranya upah tersebut dikaitkan dengan waktu tertentu, maka wajib dipenuhi sesudah berakhirnya masa tersebut.

Kemudian, menurut Imam Syafi'i dan Ahmad ibn Hanbal, sesungguhnya berhak sesuai dengan akad itu sendiri, jika orang yang menyewakan menyerahkan 'ain kepada orang yang menyewa, berhak menerima seluruh bayaran karena si penyewa sudah memiliki kegunaan (manfaat) dengan sistem *ijārah* dan wajib menyerahkan bayaran agar dapat menerima 'ain (agar 'ain dapat diserahkan kepadanya).<sup>7</sup>

Upah dalam konsep *ijārah bi al-'amāl* memiliki beberapa syarat yaitu: (a) upah harus berupa harta (*al-māl*) yang mubah dan bukan yang haram; (b) upah harus berupa harta suci (*zahir*), bukan yang najis; (c) upah harus diketahui denganjelas (*ma'lum*), bukan *majhul*; (d) upah harus dapat dimanfaatkan (*muntafi'an bihi*); (e) upah harus diserahkan terimakan, dan (f) upah harus hak milik yang menyewakan (*musta'jir*).<sup>8</sup>

*Skill* pihak pekerja sangat menentukan kualitas pekerjaan yang dihasilkan dan juga mempengaruhi nilai upah yang akan diterima oleh pihak pekerja yang akan dibayarkan oleh pihak yang menggunakan jasa tersebut. Salah satu *skill* yang sangat dibutuhkan saat ini adalah keahlian mendirikan dan membuat bangunan, karena pembangunan perumahan merupakan perpaduan antara estetika kekuatan struktur bangunan dan kemampuan mengolah serta menentukan material. Dan hal ini tidak semua pekerja atau tukang bangunan mampu menguasainya, oleh karena itu jasa tukang bangunan sangat kompetitif harganya terutama pada struktur dan kekuatan bangunan sebagai prinsip utama pada mendirikan bangunan.

---

<sup>7</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqh al-Sunnah...*, hlm. 189.

<sup>8</sup> Sigit Purnawan Jati, *Hukum Ijarah, Materi Kuliah Fiqh Muamalah*, (Medan: STEI Hanfara,2010), hlm. 63-64.

Kemampuan tukang bangunan yang *all in* untuk seluruh tahap atau proses pembangunan dari pondasi hingga *finishing* sangat menentukan nilai keseluruhan *cost* yang akan dibayarkan oleh pemilik rumah, sehingga hal tersebut juga mempengaruhi nilai nominal uang yang harus disediakan oleh pihak pembangunan untuk membayar upah tukang bangunan, sehingga untuk memiliki rumah bagi sebagian masyarakat adalah hal yang sulit. Masyarakat lebih memilih untuk membeli rumah yang dibangun oleh perusahaan-perusahaan *property* yang membangun rumah siap huni. Saat ini proses pembiayaan rumah subsidi pada produk KPR melalui perbankan yang ditetapkan oleh pemerintah, salah satunya di BTN Syariah.

Dalam pembangunan perumahan subsidi, pihak BTN Syariah menggandeng *developer* sebagai mitra kerjasamanya. Perjanjian terjadi dengan pelaksanaan kewajiban pihak *developer* untuk mengerjakan pembangunan perumahan hingga tahap *finishing*, serta harus mengikuti spesifikasi standar perumahan subsidi yang telah diatur.

Pada tahun 2018, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) menyoroti kualitas rumah yang dibangun, mulai ketahanan bangunan hingga prasarana dasar, seperti listrik dan air. Menteri Basuki Hadimuljono mengungkapkan banyak keluhan yang dilontarkan oleh konsumen terkait dengan kualitas rumah subsidi. Berdasarkan data Badan Pengawas Keuangan dan Pembangunan, rumah subsidi yang rusak mencapai 5% dari keseluruhan rumah subsidi yang dibangun.<sup>9</sup>

Penelitian tentang perjanjian pemborongan ini dilakukan di perumahan subsidi Gampong Miruek Taman yang dibangun oleh PT. Mavaza Indofarma, saat ini sedang menggarap pembangunan 30 unit perumahan subsidi dengan *type* 36 dan luas tanah  $60 m^2$ . Pekerjaan pembangunan perumahan subsidi ini

---

<sup>9</sup>Media Indonesia, Rumah Subsidi Rusak Capai 5% diakses pada situs <https://mediaindonesia.com/read/detail/143986-rumah-subsidi-rusak-capai-5> pada tanggal 4 Mei 2019

dikerjakan oleh 14 tukang dengan upah yang dibayarkan berangsur-angsur sesuai dengan volume pekerjaan yang telah dikerjakan.<sup>10</sup>

Perjanjian yang disepakati oleh pihak *developer* dan pihak tukang dalam pembangunan perumahan KPR subsidi dilakukan secara tertulis. Diantara kedua belah pihak memiliki keterikatan secara hukum, sehingga perjanjian tersebut memiliki legalitas yang kuat karena dalam perjanjian memuat kedua belah pihak sepakat pada isi perjanjian.<sup>11</sup> Pihak *developer* secara tegas menyatakan dalam perjanjian mempekerjakan kepala tukang untuk mengkoordinir anggotanya dalam tahap pembangunan hingga selesai untuk melakukan pekerjaan sesuai dengan spesifikasi yang ditentukan oleh pihak *developer* sesuai dengan acuan pembangunan. Ketika sudah ada pemberian tugas kepada kepala tukang maka akan menjadi tanggung jawab mereka sepenuhnya.<sup>12</sup>

Dalam perjanjian yang mengikat kedua belah pihak, memuat bahwa apabila tukang melakukan kesalahan dalam pekerjaan pembangunan yang tidak sesuai dengan spesifikasi yang telah diberikan, maka tanggung jawab dilimpahi kepada kepala tukang dan pekerjanya. Pihak *developer* akan memerintahkan pekerja untuk membongkar kembali pengerjaan yang salah. Ketika pembongkaran sudah dilakukan, pengerjaan kembali dilakukan oleh pihak kepala tukang dan pekerja tanpa pembayaran upah, sedangkan *developer* hanya menyediakan material untuk perbaikan saja.

Dalam perjanjian juga pihak perusahaan mengatakan tempo pengerjaan rumah sampai selesai, namun tidak dituangkan dalam perjanjian berapa lama

---

<sup>10</sup>Hasil wawancara dengan Nurhalis, Direktur PT. Mavaza Indofarma, pada Tanggal 4 Mei 2019 di Miruek Taman.

<sup>11</sup>Hasil wawancara dengan Nurhalis, Direktur PT. Mavaza Indofarma, pada Tanggal 19 Mei 2019 di Miruek Taman.

<sup>12</sup>Hasil wawancara dengan Nurhalis, Direktur PT. Mavaza Indofarma, pada Tanggal 19 Mei 2019 di Miruek Taman.

waktu pihak tukang untuk bekerja. Pihak perusahaan hanya menjabarkan secara lisan tempo pengerjaan rumah kepada kepala tukang dan pekerja.<sup>13</sup>

Dari hasil wawancara yang penulis lakukan, pengerjaan pembangunan perumahan subsidi ini sering terjadi kesalahan yaitu kesalahan yang timbul dari pihak tukang. Kesalahan yang dilakukan oleh pihak tukang terjadi karena adanya kesalahan yang tidak sesuai dalam acuan pembangunan, yang menyebabkan hasil pekerjaan tidak sesuai dengan kriteria pembangunan perumahan KPR subsidi yang telah ditentukan, oleh karena itu pihak *developer* memerintahkan kepala tukang dan anggotanya untuk membongkar kembali pekerjaan yang rampung. Hal ini dapat merugikan pihak *developer* yang harus mengeluarkan biaya untuk perbaikan pada kesalahan pembangunan rumah yang telah dibangun dan membuat waktu pembangunan tidak sesuai target berdasarkan isi perjanjian.<sup>14</sup>

Berdasarkan penjelasan dari data awal di atas, permasalahan ini layak untuk diteliti lebih detil yang penulis tulis dalam bentuk penelitian skripsi. Dengan demikian penulis tertarik untuk meneliti “**Perjanjian Pemborongan Pada Pembangunan Perumahan Subsidi KPR BTN Syariah Menurut Akad *Ijārah bi al-‘amāl***(Suatu Penelitian di PT. Mavaza Indofarma Aceh Besar).”

## **B. Rumusan Masalah**

Sesuai dengan latar belakang yang telah penulis kemukakan, maka rumusan masalah yang diajukan untuk diteliti adalah:

1. Bagaimanakah ketentuan dan batasan yang diatur dalam konsep *ijārah bi al-‘amāl* terhadap perjanjian pemborongan pada pembangunan

---

<sup>13</sup>Hasil wawancara dengan Nurhalis, Direktur PT. Mavaza Indofarma, pada Tanggal 19 Mei 2019 di Miruek Taman.

<sup>14</sup>Hasil wawancara dengan Nurhalis, Direktur PT. Mavaza Indofarma, pada Tanggal 4 Mei 2019 di Miruek Taman.

perumahan subsidi KPR BTN Syariah antara PT. Mavaza Indofarma dengan pekerja?

2. Bagaimanakah praktek perjanjian pemborongan pada pembangunan perumahan KPR subsidi oleh PT Mavaza Indofarma Aceh Besar dengan pekerja?
3. Bagaimanakah tinjauan hukum Islam terhadap perjanjian pemborongan pembangunan perumahan KPR subsidi BTN Syariah berdasarkan akad *ijārah bi al-‘amāl*?

### C. Tujuan Penelitian

Setiap penelitian memiliki tujuan tertentu, demikian juga dengan penelitian ini. Tujuan yang ingin penulis capai adalah:

1. Untuk mengetahui ketentuan dan batasan yang diatur dalam konsep *ijārah bi al-‘amāl* terhadap perjanjian pemborongan pada pembangunan perumahan subsidi KPR BTN Syariah antara PT. Mavaza Indofarma Aceh Besar dengan pekerja
2. Untuk mengetahui praktek perjanjian pemborongan pada pembangunan perumahan KPR subsidi oleh PT Mavaza Indofarma Aceh Besar dengan pekerja
3. Untuk menganalisis tinjauan hukum Islam terhadap perjanjian pemborongan pembangunan perumahan KPR subsidi berdasarkan akad *ijārah bi al-‘amāl*.

### D. Kajian Kepustakaan

Untuk menghindari kesamaan dalam melakukan penelitian, maka penulis perlu untuk menelaah dan mengkaji karya ilmiah yang berhubungan dengan permasalahan yang dibahas, untuk mendapatkan gambaran topik yang akan diteliti dengan penelitian yang dilakukan sebelumnya. Penelitian yang ditulis oleh Nikmatu Zahrotin, yang berjudul “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap*

*Overmacht dalam Perjanjian Pemborongan.*” Mahasiswa Fakultas Syariah, prodi Muamalah, UIN Sunan Kalijaga, 2004. Hasil penelitian yang didapatkan bahwa dalam hukum Islam tidak maupun hukum perdata tidak ditemukan perbedaan yang mencolok. Dalam hukum permanen, apabila terjadinya *overmacht* bersifat sementara, maka perjanjian berlanjut., meskipun pemenuhan prestasi tertunda. Risiko kerugian ditanggung oleh pihak yang menyediakan bahan, didasarkan bahwa seseorang bertanggung jawab terhadap barang miliknya. Demikian juga dalam hukum Islam, apabila terdapat cacat/aib pada objek yang diupahkan, maka akad batal, tetapi apabila terjadi kerusakan tersebut masih bisa diperbaiki, maka perjanjian tersebut masih berlanjut, meskipun pelaksanaannya tertunda.<sup>15</sup>

Kesimpulan terhadap karya ilmiah tersebut, memiliki perbedaan dengan judul yang penulis paparkan, Karya ilmiah ini menganalisa perbedaan ketentuan *overmacht* pada perjanjian pemborongan dalam aturan hukum Islam dan hukum perdata, sedangkan penulis dalam karya ilmiah ini meneliti kesalahan pekerja pada proses pembangunan dalam perjanjian pemborongan pada pembangunan perumahan subsidi KPR BTN syariah.

Penelitian yang ditulis oleh Mauliza, yang berjudul “*Sistem Pengupahan Karyawan SPBU di Kota Banda Aceh (Analisa Disparitas Upah Menurut UU NO. 13 Tahun 2003 dan Akad Ijārah ‘Ala al-‘Amal).*” Mahasiswa Fakultas Syariah dan Hukum, prodi Hukum Ekonomi Syari’ah, UIN Ar-Raniry, 2018. Hasil penelitian yang didapatkan bahwa terdapat beberapa SPBU menerapkan sistem pengupahan tidak sesuai dengan disparitas upah dan juga akad *ijārah ‘ala al-‘amal*. Dimana pihak SPBU menamakan upah pekerja atau buruh yang jenis pekerjaan dilakukan berbeda-beda, begitu pula dengan tanggung jawab yang diemban oleh pekerja, serta besar kecilnya resiko dari pekerjaan yang mereka

---

<sup>15</sup>Nikmati Zahrotin, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap *Overmacht* dalam Perjanjian Pemborongan” (Skripsi tidak dipublikasi), Fakultas Syariah Muamalah, UIN Ar-raniry, UIN Sunan Kalijaga, Yogyakarta, 2004.

jalani, namun tidak semua SPBU di kota Banda Aceh yang terdapat persamaan upah. Ada beberapa SPBU di kota Banda Aceh yang telah sesuai dengan disparitas upah berdasarkan konsep upah menurut UU No. 13 Tahun 2003 tentang Ketenagakerjaan dan akad *ijārah ‘ala al-‘amal*.<sup>16</sup>

Kesimpulan pada penelitian ini adalah tentang kesetaraan pada upah pekerja SPBU di kota Banda Aceh berdasarkan akad *ijārah ‘ala al-‘amal* dan UU No. 13 Tahun 2003. Penulis tersebut meninjau tentang upah yang didapatkan apakah sesuai dengan kadar kerjanya atau tidak. Sedangkan, dalam skripsi ini penulis lebih meninjau perjanjian pemborongan yang disepakati oleh pihak PT. Mavaza Indofarma dan pekerja apakah sesuai dengan akad *ijārah bi al-‘amāl* atau tidak.

Penelitian yang ditulis oleh Nila Vona Rahmi, yang berjudul “*Pemberian Upah Pada Buruh Cuci dan Setrika Pakaian yang Dilihat Dari Konsep Akad Ijārah bi al-‘Amāl*.” Mahasiswa Fakultas Syariah dan Hukum, prodi Hukum Ekonomi Syari’ah, UIN Ar-Raniry, 2018. Hasil penelitian yang didapatkan bahwa pemberian upah pada buruh cuci dan setrika pakaian di Gampong Ule Lueng bahwa praktek pengupahan buruh tersebut tidak sesuai dengan konsep *ijārah bi al-‘amāl*. Sebagian buruh cuci setrika pakaian merasa tidak adanya keadilan dalam pemberian upah, pada kesepakatan awal pihak buruh cuci dan setrika pakaian hanya diminta untuk mencuci dengan upah yang telah disepakati. Namun, dikemudian hari pihak buruh mendapatkan tambahan pekerjaan tanpa diikuti dengan adanya tambahan upah/sejenisnya. Padahal upah didalam Islam harus sesuai dengan prinsip adil dan layak, maksudnya adalah bahwa setiap pekerjaan yang dilakukan baik itu pekerjaan berat maupun ringan, maka harus mendapatkan imbalan atau upah sesuai dengan pekerjaan yang

---

<sup>16</sup> Mauliza, “Sistem Pengupahan Karyawan SPBU di Kota Banda Aceh (Analisa Disparitas Upah Menurut UU NO. 13 Tahun 2003 dan Akad Ijarah ‘Ala al-‘Amal).” (skripsi tidak dipublikasi), Fakultas Syariah dan Hukum, UIN Ar-Raniry, 2018.

dilakukan. Kewajiban yang dilakukan dengan hak yang diperoleh harus seimbang, agar tidak ada pihak yang merasa dirugikan ataupun terzalimi.<sup>17</sup>

Kesimpulan terhadap karya ilmiah tersebut, memiliki perbedaan dengan judul yang penulis paparkan, dalam karya yang telah diteliti mengenai upah buruh cuci yang tidak sesuai dengan perjanjian pekerjaannya, buruh cuci harus mengerjakan pekerjaan lainnya tanpa adanya upah, sedangkan penulis dalam karya ini menulis objek penelitian yang berbeda yaitu mengenai perjanjian antara pekerja dengan *developer* dalam pembangunan perumahan KPR Subsidi BTN syariah.

Penelitian yang ditulis oleh Latifah Roza, yang berjudul “*Analisis Klausula Eksepsi dalam Perjanjian Customer dengan Pihak Laundry Menurut Konsep Ijārah bi al- ‘Amal.*” Mahasiswa Fakultas Syariah dan Hukum, prodi Hukum Ekonomi Syari’ah, UIN Ar-Raniry, 2018. Hasil penelitian yang didapatkan bahwa klausula eksepsi yang dicantumkan oleh pihak *laundry* tidak sesuai dengan *ijārah bi al- ‘amāl* dan melanggar ketentuan UUPK No. 8 Tahun 1999. Pencantuman klausula eksepsi pada perjanjian *customer* oleh pihak *laundry*, guna untuk mengantisipasi resiko yang mungkin terjadi di kemudian hari yang semestinya merupakan tanggung jawab pihak *laundry* sebagai pemilik usaha.<sup>18</sup>

Kesimpulan terhadap karya ilmiah tersebut, memiliki perbedaan dengan judul yang penulis paparkan, dalam karya yang telah diteliti mengenai pencantuman klausula eksepsi dalam perjanjian pihak *laundry* sebagai pemilik usaha, sedangkan karya yang penulis kaji mengenai ketentuan akad *ijārah bi al-*

---

<sup>17</sup>Nila Vona Rahmi, “Pemberian Upah Pada Buruh Cuci dan Setrika Pakaian yang Dilihat Dari Konsep Akad Ijarah bi al- ‘Amal” (Skripsi tidak dipublikasi), Fakultas Syariah, UIN Ar-raniry, Banda Aceh, 2018.

<sup>18</sup>Latifah Roza, “Analisis Klausula Eksepsi dalam Perjanjian Costumer dengan Pihak Laundry Menurut Konsep Ijārah bi al-’amāl Studi Tentang Realisasi Kewajiban Pihak Laundry di Kecamatan Syiah Kuala Darussalam” (Skripsi tidak dipublikasi), Fakultas Syariah, UIN Ar-raniry, Banda Aceh, 2018.



'*amāl*' pada kesalahan pekerja dalam pembangunan perumahan subsidi KPR BTN Syariah dengan pihak *developer*.

Dalam Skripsi yang ditulis oleh Afdal Eilmi yang berjudul "*Analisis Terhadap Penetapan Tunjangan Prestasi Kerja Pemerintah Aceh Berdasarkan Konsep Ijārah bi al-'Amāl*" Mahasiswa Fakultas Syariah dan Hukum, prodi Hukum Ekonomi Syari'ah, UIN Ar-Raniry, 2018. Hasil penelitian yang didapatkan bahwa mekanisme pemberian tunjangan prestasi kerja terhadap pegawai negeri sipil (PNS) pada satuan kerja pemerintah Aceh (SKPA), dilihat dari konsep *ijārah bi al-'amāl* dalam fiqh muamalah. Konsep *ijārah bi al-'amāl* memandang bahwa setiap pekerjaan yang diembankan kepada pegawai harus diberikan kompensasi yang jelas, sesuai dan transparan serta sepadan dengan pekerjaan yang dilakukan oleh pekerja.<sup>19</sup>

Kesimpulan terhadap karya ilmiah tersebut, memiliki perbedaan dengan judul yang penulis paparkan, dalam karya yang telah diteliti tersebut memiliki titik fokus pada tunjangan prestasi kerja pada PNS dalam konsep *ijārah bi al'amal*, sedangkan penulis dalam karya ini membahas mengenai perjanjian pemborongan antara pihak pekerja dan *developer* terkait dengan kesalahan yang tidak sesuai dengan perjanjian dalam pembangunan perumahan subsidi KPR BTN Syariah berdasarkan pada akad *ijārah bi al-'amāl*.

## **E. Penjelasan Istilah**

### **1. Perjanjian Pemborongan**

Menurut Subekti (1983) kontrak atau perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melakukan suatu hal.<sup>20</sup> Perjanjian

---

<sup>19</sup>Afdal Eilmi, "Analisis Terhadap Penetapan Tunjangan Prestasi Kerja Pemerintah Aceh Berdasarkan Konsep Ijarah bi al- 'Amal" (Skripsi tidak dipublikasi), Fakultas Syariah, UIN Ar-raniry, Banda Aceh, 2016.

<sup>20</sup>Sandrina Wijaya, *Surat Perjanjian Bisnis Langsung Deal*, (Yogyakarta: Pustaka Grhatama, 2009), hlm. 9.

pemborongan pekerjaan adalah perjanjian antara perusahaan pemberi pekerjaan dengan perusahaan penerima pemborongan yang memuat hak dan kewajiban para pihak.<sup>21</sup>

Perjanjian pemborongan yang penulis maksud disini adalah perjanjian pemborongan antara pihak manager dan karyawan PT. Mavaza Indofarma, dan kepala tukang.

## 2. Perumahan KPR Subsidi

Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan huni yang dilengkapi sarana dan prasana lingkungan.<sup>22</sup> Subsidi adalah bantuan uang dan sebagainya kepada yayasan, perkumpulan, dan sebagainya (biasanya dari pihak pemerintah).<sup>23</sup>

Kredit Perumahan Rakyat (KPR) merupakan salah satu produk kredit konsumtif yang digunakan untuk membiayai pembelian barang atau jasa-jasa yang diajukan oleh pihak debitur kepada pihak bank.

Perumahan KPR subsidi yang penulis maksud disini adalah perumahan yang diperuntukkan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MRB) melalui produk pembiayaan BTN Syariah yang dibangun oleh PT. Mavaza Indofarma.

## 3. *Ijârah bi al-'amâl*

Istilah *ijârah* diartikan sebagai upah atau sewa yang diberikan kepada seseorang setelah bekerja sama sesuai dengan ketentuan hukum

---

<sup>21</sup>Jimmy Joes Sembiring, *Hak dan Kewajiban Pekerja Berdasarkan Peraturan Terbaru*, (Jakarta: PT. Visimedia Pustaka, 2016), hlm.21

<sup>22</sup>Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Rumah dan Permukiman

<sup>23</sup>Wikipedia Ensiklopedia Bebas, Subsidi diakses melalui situs <https://id.wikipedia.org/wiki/Subsidi> pada tanggal 1 Mei 2019

Islam.<sup>24</sup> Sedangkan dalam kamus bahasa arab, *al-‘amāl* berarti berbuat, mengerjakan dan melakukan.<sup>25</sup>

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa *ijārah bi al-‘amāl* adalah akad sewa atas jasa/pekerjaan seseorang, *ijārah* yang digunakan untuk memperoleh jasa dari seseorang dengan membayar upah atau jasa yang diperoleh. Pengguna jasa disebut *mustajir* dan pekerja disebut *ajir* dan upah yang diterima disebut dengan *ujrah*.<sup>26</sup>

*ijārah bi al-‘amāl* yang dimaksud oleh penulis disini adalah suatu akad atau kontrak perjanjian yang dilakukan oleh PT. Mavaza Indofarma dan kepala tukang dalam melakukan perjanjian pemborongan pembangunan perumahan subsidi.

## F. Metode Penelitian

Penelitian ilmiah adalah suatu kegiatan yang dilakukan berdasarkan kenyataan didukung data dan fakta dengan keilmuan yang melandasinya. Metode penelitian kualitatif adalah suatu pendekatan atau penelusuran untuk mengeksplorasi dan memahami suatu gejala yang terjadi di masyarakat. Hasil analisis dalam metode ini berupa penggambaran dan deskripsi. Dari data-data yang didapatkan, peneliti membuat interpretasi untuk menangkap arti terdalam atas suatu masalah yang dikaji.<sup>27</sup> Adapun cara-cara yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah:

### 1. Jenis Penelitian

Untuk dapat menganalisis data penelitian yang merupakan bagian penting dalam menentukan hasil akhir dari penelitian ini, jenis penelitian

---

<sup>24</sup>Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2003), hlm. 245.

<sup>25</sup>Abdul Ali & Ahmad Zuhdi Muhdlor, *Kampus Kontemporer Arab-Indonesia*, (Yogyakarta: Multi Karya Grafika, 2003), hlm. 1322.

<sup>26</sup>Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah di Lembaga Keuangan dan Bisnis Kontemporer*, (Jakarta: Kencana, 2019), hlm. 116

<sup>27</sup>J.R Raco, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Jakarta: Grasindo, 2010), hlm. 7.

yang digunakan adalah kualitatif, yaitu dengan mengklarifikasikan data yang diperoleh dalam bentuk gambaran secara sistematis, akurat tentang objek yang diteliti dan faktual.<sup>28</sup>

Penelitian ini dilakukan untuk menjawab permasalahan yang terdapat pada objek penelitian, penulis akan mendeskripsikan mengenai perjanjian pemborongan pembangunan perumahan subsidi yang dilakukan oleh pihak *developer* yang telah bekerjasama dengan BTN Syariah melalui data-data yang diterima dari pihak PT. Mavaza Indofarma dan kepala tukang

## 2. Metode Pengumpulan Data

Dalam proses pengumpulan data pada penelitian ini, penulis menggunakan metode penelitian perpustakaan (*library research*) dan penelitian lapangan (*field research*).

### a. Metode penelitian kepustakaan (*library research*)

Suatu rancangan penelitian yang baik penulis perlu untuk menyertakan hasil kajian penelusuran bahan-bahan kepustakaan<sup>29</sup>. Penelitian didasarkan kepada telaah kepustakaan dengan cara membaca dan mengkaji bukubuku, artikel serta literatur-literatur lain baik yang terdapat diperpustakaan maupun internet.

### b. Metode penelitian lapangan (*field research*)

Suatu penelitian yang dilakukan dengan mengumpulkan data primer dengan melakukan penelitian langsung pada perumahan KPR subsidi yang dibangun oleh PT. Mavaza Indofarma mitra BTN Syariah.

## 3. Teknik Pengumpulan Data

---

<sup>28</sup>Muhammad Nazir, *Metode Penelitian*, (Jakarta: Ghalia Indonesia,1998), hlm. 63.

<sup>29</sup>Moh.Kasiram, *Metodologi Penelitian Kuantitatif-Kualitatif*, (Malang: UIN-Maliki Press, 2010), hlm. 236.

Untuk mendapatkan data yang sesuai dengan penelitian ini, maka penulis menggunakan beberapa teknik pengumpulan data yaitu observasi, wawancara, dan dokumen.

a. Wawancara (*interview*)

Metode ilmiah yang biasa diartikan sebagai pengamatan dan pencacatan dengan sistematis atas fenomena-fenomena yang diteliti.<sup>30</sup> Pengumpulan data primer berupa tanya jawab secara *guiden* kepada pihak PT. Mavaza Indofarma, dan pekerja.

b. Data Dokumentasi

Pengumpulan data sekunder berupa informasi yang diperoleh melalui dokumen-dokumen yang terdapat pada PT. Mavaza Indofarma yang berkaitan dengan masalah penelitian.

#### 4. Instrumen Pengumpulan Data

Tujuan penelitian adalah untuk menyesuaikan kesimpulan teoritis dengan keadaan di lapangan sehingga menghasilkan validitas internal penelitian.<sup>31</sup> Untuk menjamin validitas internal ini, penulis membutuhkan alat bantu dalam penelitiannya. Instrumen pengumpulan data yang digunakan oleh penulis disesuaikan dengan teknik pengumpulan data yang dilakukan, seperti alat tulis dan kertas untuk mencatat hasil wawancara yang diperoleh dari informan, alat perekam untuk merekam suara atau informasi yang disampaikan oleh informan, serta menyediakan daftar pertanyaan agar wawancara yang dilakukan lebih terarah dan konsisten pada topik penelitian.

#### 5. Langkah-langkah Analisis Data

---

<sup>30</sup> Sutrisno Hadi, *Metodologi Research*, (Yogyakarta: Andi Yogyakarta, 2004), hlm. 151.

<sup>31</sup> Surnadi Suryabrata, *Metode Penelitian*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2006), hlm. 51.

Setelah semua data penelitian didapatkan, maka kemudian diolah menjadi suatu pembahasan untuk menjawab persoalan yang ada dengan didukung oleh lapangan dan teori. Untuk pedoman dalam penulisan karya ini mengacu pada buku *Panduan Penulisan Skripsi*, yang diterbitkan oleh Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry Banda Aceh Tahun 2019. Melalui panduan penulisan tersebut, penulis berupaya menampilkan teknik penyajian yang sistematis, ilmiah dan mudah dipahami oleh pembaca, sedangkan untuk penerjemahan ayat al-Qur'an dan terjemahan yang diterbitkan oleh Yayasan Penyelenggaraan Penerjemahan al-Qur'an Departemen Agama RI Tahun 2005.

#### **G. Sistematika Pembahasan**

Untuk memudahkan para pembaca mengikuti pembahasan skripsi ini, maka penulis memaparkan sistematika pembahasan dalam empat bab yang masing-masing bab saling berhubungan, sebagaimana tersebut dibawah ini:

Bab satu pendahuluan yang meliputi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kajian pustaka, metode penelitian dan sistematika pembahasan.

Bab dua pembahasan teoritis mengenai tinjauan hukum pada akad *ijārah bi al-'amāl* yang berkaitan dengan sistem perjanjian pemborongan pembangunan rumah subsidi. Pada bab ini penulis menjelaskan tentang definisi akad *ijārah bi al-'amāl*, dasar hukum, rukun dan syarat, pendapat para fuqaha teradap *ma'qud 'alaih* dalam perjanjian akad *ijārah bi al-'amāl*, sebab-sebab berakhirnya *ijārah bi al'amal*, risiko dan tanggung jawab para pihak dalam perjanjian pemborongan menurut akad akad *ijārah bi al-'amāl*.

Bab tiga pembahasan yang meliputi hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis, yaitu ketentuan dan batasan yang diatur dalam konsep *ijārah bi al-'amāl* terhadap perjanjian pemborongan yang dilakukan oleh pekerja dengan

PT. Mavaza Indofarma Aceh Besar, praktek perjanjian pemborongan pada pembuatan perumahan subsidi KPR oleh PT Mavaza Indofarma Aceh Besar, dan tinjauan hukum Islam terhadap perjanjian pemborongan pembangunan perumahan subsidi KPR BTN Syariah berdasarkan akad akad *ijārah bi al-‘amāl*.

Bab empat penutup, merupakan bab terakhir dari kajian penulisan skripsi ini. Pada bab ini akan dipaparkan kesimpulan serta saran-saran yang akan penulis sampaikan terkait dengan permasalahan yang diteliti.



## **BAB DUA**

### **KONSEP *IJĀRAH BI AL-‘AMĀL* MENURUT HUKUM ISLAM**

#### **A. Pengertian dan Landasan Hukum Perjanjian Pemborongan**

##### **1. Pengertian Perjanjian Pemborongan**

Ketentuan perjanjian pemborongan pada umumnya diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1601 sampai dengan pasal 1617, sebagai dasar perjanjian pemborongan bangunan dalam Pasal 1601 butir (b) yang berbunyi:<sup>32</sup>

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

Menurut Subekti, pemborongan pekerjaan (*aanneming van werk*) merupakan adanya pihak yang kompeten untuk mengerjakan suatu pekerjaan tertentu terhadap pihak lain yang terikat dalam sebuah perjanjian dengan ketentuan adanya pembayaran upah di akhir masa kerja.<sup>33</sup>

Konsep perjanjian pemborongan yang dijabarkan dalam pasal 1601 butir (b) Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan Subekti memiliki makna yang sama, bahwa dalam perjanjian pemborongan terdapat pihak yang mengikatkan diri kepada pihak yang lainnya untuk mengerjakan suatu pekerjaan yang diatur dalam sebuah perjanjian, dengan pemberian upah kepada pekerja (pemborong) dari pihak yang memborongkan pekerjaan pada saat tempo pekerjaan berakhir.

Pemborong bertanggungjawab dalam jangka waktu tertentu, pada masa ini pemborong wajib melakukan perbaikan jika terbukti adanya cacat

---

<sup>32</sup> Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, (Buku Ketiga), hlm, 120.

<sup>33</sup> Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, (Bandung: PT. Intermasa: 1987), hlm. 174.



ataupun kegagalan dalam pembangunan. Dalam prakteknya pemborong bertanggungjawab sampai masa pemeliharaan sesuai dengan yang tertulis dalam kontrak yang disepakati. Perjanjian pemborongan bersifat konsensual, artinya perjanjian pemborongan lahir sejak adanya kata sepakat antara kedua belah pihak antara pihak pemborong dan pihak yang memborongkan.

Dengan adanya kata sepakat, perjanjian pemborongan ini mengikat kedua belah pihak, yang berarti bahwa para pihak tidak dapat membatalkan perjanjian tanpa persetujuan dari pihak yang lain.

## **2. Landasan Hukum Perjanjian pemborongan**

Peraturan mengenai perjanjian pemborongan diatur dalam Bab 7A Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata pasal 1601b dan dalam pasal 1604 sampai dengan pasal 1616. Ketentuan-ketentuan perjanjian pemborongan di dalam Kitab Undang-undang hukum perdata dalam prakteknya berlaku baik bagi perjanjian pemborongan yang dikelola oleh pihak swasta maupun proyek-proyek dari pemerintah.<sup>34</sup>

Peraturan Perjanjian Pemborongan pada Kitab Undang-undang Hukum Perdata bersifat pelengkap, memiliki makna bahwa ketentuan-ketentuan pada perjanjian pemborongan dapat diimplementasikan oleh pihak yang terikat dalam perjanjian pemborongan, dengan aturan yang dibuat secara kolektif oleh para pihak, tidak dilarang oleh Undang-undang serta tidak bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum di dalam lingkungan masyarakat.

## **B. Definisi dan Dasar Hukum *Ijārah bi al-'Amāl***

### **1. Definisi *Ijārah bi al-'Amāl***

Salah satu bentuk kegiatan manusia dalam muamalah adalah *ijārah* atau sewa-menyewa. *Ijārah* (الإجارة), atau *ujārah* atau *ajārah* dan fasihnya

---

<sup>34</sup> Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata...*, hlm 100.

adalah *ijārah*, memiliki pengertian secara etimologi (lughat) adalah *masdar sama'i* bagi *fi'il ajara* (أَجَرَ). Hal ini berdasarkan dari pendapat shahih, *ijārah* adalah balasan atau upah atas suatu pekerjaan.<sup>35</sup> Sementara itu, pengertian *ijārah* menurut istilah:

عَقْدٌ لَازِمٌ عَلَى مَنَفَعَةٍ، مُدَّةً مَعْلُومَةً، بِثَمَنِ مَعْلُومٍ

“Akad yang lazim atas suatu manfaat pada waktu tertentu dengan harga tertentu.”

*Al-ijārah* juga disebut *al-ajru* atau *al-iwadh* yang memiliki makna jenis akad untuk mengambil manfaat (*ajran*) dengan jalan penggantian. Maksud dari manfaat adalah berguna, yaitu barang yang mempunyai banyak manfaat dan selama menggunakan barang tersebut tidak mengalami perubahan atau musnah.

Terdapat beberapa pendapat yang berbeda mengenai konsep *ijārah* oleh para fuqaha.

Pertama, Ulama Mazhab Hanafi menjelaskan bahwa *ijārah* ialah:

عَقْدٌ عَلَى مَنَافِعٍ بِعَوَاضٍ

“Suatu perjanjian terhadap suatu manfaat dengan adanya pengganti.”

Kedua, ulama Malikiyah dan Hanabilah mendefinisikan *ijārah*:

تَمْلِيكٌ مَنَافِعِ شَيْءٍ مُّبَاحَةٍ مُدَّةً مَعْلُومٍ بِعَوَاضٍ

“Pemilikan manfaat sesuatu yang dibolehkan dalam waktu tertentu dengan suatu imbalan.”

---

<sup>35</sup> Sayyid Sabiq *Fiqh Empat Mazhab jilid 4*, terj. Moh. Zuhri, (Semarang: Asy-Syifa, 1993), hlm. 166.

Ketiga, ulama Mazhab Syafi'iyah mendefinisikan *ijārah* dengan:<sup>36</sup>

عَقْدٌ عَلَى مَنَفَعَةٍ مَقْصُودَةٍ مَعْلُومَةٍ مَبَاحَةٍ قَا بِلَاءَةٍ لِلْبَدْلِ وَالْإِبَاحَةِ بِعَوَظٍ مَعْلُومٍ

“Akad atas suatu manfaat yang dibolehkan dengan imbalan yang diketahui.”

Adiwarman A. Karim dalam bukunya yang berjudul *Bank Islam (Analisis Fiqh dan Keuangan)*, menyatakan bahwa *ijārah* sebagai hak untuk memanfaatkan barang atau jasa dengan membayar imbalan tertentu.<sup>37</sup> Menurut Dr. Muhammad Syafi'i Antonio dalam bukunya *Bank Syari'ah Dari Teori Ke Praktik*, menjelaskan bahwa *ijārah* adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa melalui pembayaran upah sewa tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan (*ownership/milkiyyah*) atas barang itu sendiri.

Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional, *ijārah* adalah suatu akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam masa tempo tertentu melalui pembayaran *ujrah* atau sewa tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.<sup>38</sup>

Menurut Syaikh Syihab Al-Din dan Syaikh Umairah bahwa yang dimaksud dengan *ijārah* adalah:<sup>39</sup>

عَقْدٌ عَلَى مَنَفَعَةٍ مَعْلُومَةٍ مَقْصُودَةٍ قَا بِلَاءَةٍ لِلْبَدْلِ وَالْإِبَاحَةِ بِعَوَظٍ وَضَعًا

“Akad atas manfaat yang diketahui dan disengaja untuk memberi dan membolehkan dengan imbalan yang diketahui dengan itu.”

<sup>36</sup>Abdurrahmanal-Jaziri, *Al-fiqh Ala Mazahib alArba'ah, Juz 3*,(Mesir: al-Maktabah al-Tijariyah al-Kubra, 1969), hlm. 98.

<sup>37</sup>Adiwarman A.Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqh dan Keuangan* (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2007), hlm. 137.

<sup>38</sup>Adiwarman A.Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqh dan Keuangan...*, hlm. 137. 138.

<sup>39</sup>Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada), hlm. 114.

Menurut Muhammad Al-Syarbini al- Khatib bahwa yang dimaksud dengan *ijārah* adalah:<sup>40</sup>

تَمْلِيكَ مَنفَعَةٍ بِعَوَضٍ بِشُرْطٍ

“Pemilikan manfaat dengan adanya imbalan dan syarat-syarat.”

Dari beberapa definisi *ijārah* yang dikemukakan oleh para imam mazhab memiliki satu tujuan konsep yang sama, yaitu *ijārah* adalah akad atas suatu manfaat dengan adanya imbalan. Manfaat yang dimaksud ini adalah sesuatu yang dijadikan objek dalam perjanjian, baik itu manfaat dari sebuah benda maupun jasa seseorang, serta adanya upah sebagai imbalan atas manfaat yang sudah diambil.

Perbedaan konsep *ijārah* oleh imam mazhab adalah pada salah satu definisi yang dijabarkan oleh imam Hanafi. Imam Hanafi menjelaskan bahwa ijab dan kabul tidak wajib diucapkan dalam perjanjian, dikarenakan jika manfaat yang disewakan dalam akad *ijārah* telah jatuh tempo atau berakhir, maka objek yang dimanfaatkan tersebut dapat diambil kembali, sedangkan menurut imam mazhab lainnya ijab dan kabul harus dilaksanakan dalam perjanjian.

Dari beberapa konsep diatas, konsep *ijārah* yang dijelaskan oleh Imam Syafi'i memiliki jabaran yang lebih luas dari Imam mazhab lainnya. Penjelasan konsep yang dijabarkan oleh imam Syafi'i tersebut memiliki makna bahwa akad *ijārah* yang dilakukan harus adanya *Sighat* (ijab dan kabul) yang dilakukan oleh pihak yang berakad ('*aqid*), memiliki manfaat atau sesuatu yang dijadikan objek dalam perjanjian dan hukum manfaat tersebut mubah (boleh) secara syara', dengan imbalan yang diketahui, yang memiliki makna bahwa imbalan tersebut tidak boleh dalam bentuk pinjaman atau sama dengan manfaat yang diperjanjikan.

---

<sup>40</sup> Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah...*, 114.

### C. Dasar Hukum *Ijārah bi al-‘Amāl*

*Al-ijārah* dalam bentuk sewa-menyewa maupun dalam bentuk upah mengupah merupakan muamalah yang telah disyariatkan dalam Islam. Hukum asalnya menurut Jumhur Ulama adalah mubah boleh bila dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh syara’ berdasarkan ayat al-Qur’an, hadits- hadits Nabi, dan ketetapan ijma Ulama. Para *fuqaha* sepakat bahwa *ijārah* merupakan akad yang dibolehkan oleh syara’, kecuali beberapa ulama seperti Abu Bakar Al-Asham, Isma’il bin ‘Aliyah, Hasan Al-Bashri, Al-Qasyani, Nahrawani, dan Ibnu Kisan. Mereka tidak membolehkan *ijārah*, karena *ijārah* adalah jual beli manfaat, sedangkan manfaat pada saat dilakukannya akad, tidak bisa diserahkan.

Setelah beberapa waktu barulah manfaat itu dapat dinikmati sedikit demi sedikit. Sedangkan sesuatu yang tidak ada pada waktu akad tidak boleh diperjual belikan. Akan tetapi, pendapat tersebut disanggah oleh Ibnu Rusyd, bahwa manfaat walaupun pada waktu akad belum ada, tetapi ia (manfaat) akan terwujud, dan inilah yang menjadi perhatian serta pertimbangan syara’. Adapun landasan hukum akad *ijārah* adalah:

#### a. Dalil Al-Quran

Dalam surat al-Baqarah ayat 233 Allah Swt. berfirman:

وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُم بِالْمَعْرُوفِ

Artinya: “Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah

bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan.” (QS. al-Baqarah: 233).<sup>41</sup>

Kemudian, dalam surat at-Thalaq ayat 6, Allah Swt. berfirman:

فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَارْتُوهُنَّ أَجُورَهُنَّ

Artinya: “Kemudian jika mereka menyusukan anak (anak-anakmu) untukmu, maka berikanlah kepada mereka upahnya.” (QS. at-Thalaq: 6).<sup>42</sup>

Kandungan surat at-Thalaq: 6 dan al-Baqarah: 233 memiliki makna bahwa dibolehkannya seorang ibu memberikan anaknya untuk disusui oleh orang lain dengan adanya imbalan. Kedua ayat ini menjadi landasan hukum *ijārah* berdasarkan nash, yang menjelaskan tentang adanya jasa yang diberikan oleh seseorang kepada pihak lainnya untuk mengerjakan pekerjaan tersebut dengan syarat adanya pemberian *ujrah*/upah.

Tujuan disyariatkannya *ijārah* adalah untuk memberikan keringanan kepada manusia dalam pergaulan hidupnya. dikarenakan ada yang memiliki tenaga tetapi tidak memiliki materi untuk memenuhi kebutuhan hidupnya, dilain sisi ada yang memiliki materi untuk hidupnya, tapi tidak dapat bekerja.

b. Hadist Rasulullah Saw.

Bukhari (2156) meriwayatkan dari Abu Hurairah bahwa Rasulullah Saw. bersabda:

قَالَ اللَّهُ تَلَايْتَهُ أَنَا حَصْمُهُمْ يَوْمَ الْقِيَامَةِ رَجُلٌ أَعْطَى بِي مِمَّ عَدَرَ وَرَجُلٌ بَاعَ حَرًا فَأَكَلَ ثَمَنَهُ وَرَجُلٌ  
اسْتَأْجَرَ أَجِيرًا فَاسْتَوْفَى مِنْهُ وَلَمْ يُعْطِ أَجْرَهُ

<sup>41</sup> QS. al-Baqarah (2): 233

<sup>42</sup> QS. at-Thalaq (65): 6

“Allah Swt. Berkata: “Ada tiga orang yang Aku akan menjadi musuhnya hari kiamat kelak, orang yang memberi dengan nama-ku, lalu ia mengingkarinya, orang yang menjual manusia yang merdeka lalu memakan keuntungannya dan orang yang memperkerjakan orang lain, lalu orang itu menunaikan kewajibannya, tapi ia tidak memberinya upah.”<sup>43</sup>

Dalam hadist lain, Nabi Saw. bersabda:

عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عُمَرَ قَالَ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَعْطُوا الْأَجْرَ

أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْقُهُ

Diriwayatkan dari Abdullah ibn Umar ia mengatakan Rasulullah saw. berkata: “Berikanlah upah orang upahan sebelum kering keringatnya.”

Dalam hadist Bukhari (2119) dan Muslim (1202) meriwayatkan dari Ibnu abbas, ia berkata:

أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ احْتَجَمَ وَأَعْطَى الْجِجَامَ أَجْرَهُ

“Rasulullah saw. berbekam, lalu Beliau membayar upahnya kepada orang yang membekamnya.”<sup>44</sup>

Seandainya hal ini menurut Rasulullah Saw. makruh (tidak boleh), tentu beliau tidak akan memberikan upahnya. Jika ada akad sewa-menyewa telah disepakati diawal akad, kecuali jika ada kesepakatan untuk mengakhirinya. Berdasarkan nash-nash di atas, para ulama sepakat tentang kebolehan *ijārah*, karena manusia senantiasa membutuhkan manfaat dari suatu barang atau tenaga orang lain.<sup>45</sup>

<sup>43</sup>Ibnu Hajar al-Asqalani, *Bulugh Al-Maram dan Dalil-dalil Hukum*, Terj. Abdul Rosyad Siddiq, (Jakarta: Akbarmedia, 2012), hlm. 550.

<sup>44</sup>Ibnu Hajar al-Asqalani, *Bulugh Al-Maram dan Dalil-dalil Hukum...*, hlm. 548.

<sup>45</sup>Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah Prinsip dan Impelemntasinya pada Sektor Keuangan Syariah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), hlm. 131.

### c. Landasan Ijma'

Dalam landasan ijma' mengenai disyariatkannya *ijārah* jumbuh ulama telah sepakat, berupa kebolehan seorang muslim untuk membuat dan melaksanakan akad *ijārah* atau perjanjian sewa-menyewa, hal ini sejalan dengan prinsip muamalah bahwa semua bentuk muamalah boleh, kecuali ada dalil yang merangnya.<sup>46</sup>

Berdasarkan dari Al-Quran dan hadist, para ulam membolehkan adanya *ijārah*/sewa-menyewa, karena manusia senatiasa membutuhkan manfaat dari suatu barang atau tenaga orang lain, *Ijārah* adalah salah satu bentuk aktivitas yang dibutuhkan oleh manusia dalam kehidupan sehari-harinya. Karena tidak semua manusia mampu untuk menjalankan aktivitas sesuai dengan fisik dan tenaganya, dalam kebutuhan itu ia memerlukan pihak sebagai penunjang.

Transaksi *ijārah* ini berguna untuk meringankan kesulitan yang dihadapi oleh mansuai dan termasuk salah satu bentuk aplikasi dari *ta'awaun* (tolong-menolong) yang dianjurkan dalam agama Islam. Akad *ijārah* suatu bentuk yang dibutuhkan oleh manusia, karena itulah syariat melegalkan akad ini.

### D. Rukun dan Syarat *Ijārah bi al-'amāl*

Transaksi sewa menyewa menjadi sah apabila terpenuhi rukun dan syaratnya yang diimplementasikan oleh para pihak dalam bentuk perjanjian. Para fuqaha menjelaskan definisi dari rukun adalah sesuatu yang menjadi tegaknya dan adanya sesuatu sedangkan ia bersifat internal dari sesuatu yang ditegakkan tersebut.<sup>47</sup> Rukun *ijārah* menurut ulama mazhab Hanafiyah adalah ijab dan

---

<sup>46</sup> Khotibul Umam, *Perbankan Syariah*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2016, hlm. 123.

<sup>47</sup> Ghufron A. Masadi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), hlm.78.



kabul dengan lafaz *ijārah* atau *isti'jar*.<sup>48</sup> Rukun *ijārah* menurut jumhur ulama ada empat, yaitu: *aqidan* (pihak yang berakad), *Sighat*, *Ma'qud 'alaih* (objek sewa/objek kerja dan manfaat), dan *ujrah*.<sup>49</sup> Dapat diuraikan rukun pada akad *ijārah* sebagai berikut:

### 1. 'Aqidan

Dalam akad *ijārah* ada dua pihak yang terlibat dalam akad, yaitu pihak yang menyewakan atau pemilik dari barang sewaan (*mu'ajir*) dan pihak penyewa yang mengambil manfaat dari suatu benda yang telah disewakan (*mustajir*).<sup>50</sup> Allah Swt. berfirman:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu Sali, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan bathil, kecuali dengan perniagaan secara suka sama suka (An-nisa:29).

Bagi orang yang berakad *ijārah* juga disyaratkan mengetahui manfaat barang yang diakadkan dengan sempurna sehingga dapat mencegah terjadinya perselisihan.

### 2. Sighat

Pernyataan kehendak yang diucapkan oleh pihak yang berakad, akad *ijārah* dianggap sah apabila ijab dan kabul telah dilakukan oleh kedua belah pihak.

### 3. Ma'qud 'Alaih

*Ijārah* memiliki objek (*ma'qud 'alaih*) sebagai amwal atau jasa yang dibutuhkan oleh pihak penyewa. Dalam pembagiannya, *ijārah* terbagi menjadi *ijārah bi al-manfa'ah* dan *ijārah bi al-'amāl*, keduanya memiliki dasar objek yang berbeda. Pada *ijārah bi al-manfa'ah* yang

<sup>48</sup> Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah...*, hlm1. 131-132.

<sup>49</sup> Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), hlm. 231.

<sup>50</sup> Hendi Subendi, *Fiqh Muamalah, cet I*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada,2007), hlm.

menjadi objek akad adalah manfaat dari benda atau barang yang disewakan, sedangkan pada *ijārah bi al-‘amāl* yang menjad’i objek akad adalah amal atau pekerjaan. Pada objek akad juga harus terdapat manfaat yang dimiliki baik dari barang yang disewakan, atau jasa seseorang.

#### 4. *Ujrah*

*Ujrah*/upah, imbalan yang didapatkan oleh pekerja pada waktu berakhirnya perjanjian atau diberikan secara berangsur-angsur sesuai dengan volume pekerjaan yang telah rampung.

Dari penjelasan mengenai konsep rukun-rukun *ijārah*, maka juga berlaku syarat-syarat tertentu untuk terpenuhinya akad dikatakan sah atau tidak. Dalam akad ini, terdapat beberapa syarat yaitu:<sup>51</sup>

##### a. Syarat *in’iqad*

Syarat *in’iqad* atau syarat terjadinya akad dalam *ijārah* berkaitan dengan pihak yang berakad (*‘aqid*), objek, dan akad.<sup>52</sup> Menurut ulama Syafi’iyah dan Hanabilah, pihak yang berakad disyaratkan baligh dan berakal. Oleh karena itu, apabila orang yang belum atau tidak berakal, seperti anak kecil dan orang gila, menyewakan harta yang dimiliki oleh mereka atau diri mereka sendiri untuk bekerja, menurut kedua pendapat imam mazhab ini, *ijārah*-nya tidak sah. Akan tetapi, menurut ulama Hanafiyah dan Malikiyah, berpendapat bahwa kedua belah pihak yang berakad tidak harus berusia *baligh*, tetapi anak yang telah *mumayyiz* pun boleh melaksanakan akad *ijārah*. Namun, kedua imam mazhab ini mengatakan bahwa, jika seorang anak yang *mumayyiz* melaksanakan akad *ijārah* terhadap harta yang dimilikinya atau

---

<sup>51</sup> Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Amzah, 2013), hlm. 321.

<sup>52</sup> Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat....*, hlm. 321.

dirinya sendiri untuk melakukan suatu pekerjaan, maka dianggap sah apabila telah memiliki izin dari walinya.<sup>53</sup>

b. Syarat *nafadz*

Syarat *nafadz* memiliki arti syarat keberlangsungan akad, dalam implementasinya memiliki syarat harus terpenuhinya hak milik (*wilayah*). Apabilasi pelaku akad tidak memiliki hak kepemilikan, maka akadnya tidak bisa dilangsungkan. Menurut ulama mazhab Hanafiyah dan Malikiyah, status akad *mauquf* (ditangguhkan) menunggu dari persetujuan dari pemiliknya, sedangkan menurut Syafi'iyah dan Hanabilah hukum akad batal untuk diberlangsungkan.<sup>54</sup>

c. Syarat sahnya akad

Sahnya akad harus berdasarkan terpenuhinya syarat-syarat yang berkaitan dengan *'aqid*, *ma'qud 'alaih*, *'ujrah*, dan akad itu sendiri. Syarat-syarat tersebut adalah sebagai berikut:

- 1) Persetujuan dari pihak yang berakad, sama seperti halnya pada jual beli.
- 2) Kejelasan objek akad berupa manfaat, agar tidak timbulnya perselisihan. Jika objek akad tidak jelas manfaatnya, maka akad tidak sah, karena menyebabkan manfaat yang dimiliki tidak dapat diserahkan dan tujuan dari akad tidak dapat dilaksanakan.

Kejelasan dari objek akad *ijārah* dapat dilakukan dengan:<sup>55</sup>

- a) Penjelasan objek manfaat dengan mengetahui benda yang disewakan. Jika seseorang mengatakan, “Saya

<sup>53</sup> Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah...*, hlm. 232.

<sup>54</sup> Ahmad Wardi, *Fiqh Muamalat...*, hlm. 321.

<sup>55</sup> Ahmad Wardi, *Fiqh Muamalat...*, hlm. 323.

sewakan kepadamu salah satu dari dua rumah ini”, maka akad *ijārah* tidak sah, dikarenakan ketidakjelasan terhadap rumah mana yang akan disewakan oleh pemilik rumah.

- b) Tempo dari manfaat, yang dapat dijelaskan dalam bentuk hitungan harian, bulan, maupun tahun.
  - c) Spesifikasi jenis pekerjaan yang dilakukan oleh tukang atau pekerja yang harus dijelaskan agar tidak menimbulkan perselisihan dalam kontrak, misalnya jika pekerjaan pembangunan rumah harus dijelaskan spesifikasi pembangunan yang dilakukan dari tahap fondasi sampai *finishing*.
- 3) Objek akad terpenuhi baik hakiki maupun syar’i. Penyerahan benda/objek sewa yang tidak dapat diserahkan secara hakiki dan syar’i dapat menyebabkan akad tidak sah. Contoh benda yang tidak dapat diserahkan secara hakiki, seperti kuda binal untuk disewakan, kemudian secara syar’i seperti ajaran sihir dari tukang sihir.

Benda milik bersama tidak dapat disewakan jika semua pemilik benda tersebut tidak menyetujuinya, menurut Abu Hanifah dan zufar hal ini tidak boleh dilakukan dalam akad, sedangkan jumhur ulama berpendapat bahwa barang milik bersama dapat disewakan dengan pemenuhan manfaat dengan pembagian antara pemilik secara kolektif, pemilik yang satu dengan yang lainnya.

- a) Manfaat yang sesuai dengan syara' pada objek akad. Seperti menyewa rumah untuk ditinggali, sebaliknya menyewakan objek akad untuk tempat maksiat itu dilarang.
- b) Tidak sah menyewa orang untuk berbuat perbuatan yang sifat pekerjaannya *taqarrub* dan taat kepada Allah, seperti shalat, imam, dan mengajarkan Al-Quran. Sebab pekerjaan tersebut wajib dilakukan oleh setiap pribadi. Namun, ulama mazhab Hanafiah dan ulama *mutaakhirin* mengatakan bahwa ketentuan menjejarkan Al-Quran dan ilmu agama itu boleh, legitimasi tersebut diambil dari metode *istihsan*. Karena jika hal tersebut tidak diajarkan sedangkan manusia sibuk dalam mencari nafkah, maka ilmu tersebut akan hilang dan berdampak pada manusia itu sendiri.<sup>56</sup>

Mengajarkan al-Quran bagi imam Maliki dan Syafi'i memiliki landasan hukum boleh, karena pekerjaan tersebut termasuk sewa-menyewa pekerjaan sewa-menyewa tertentu dengan imbalan yang sudah ditetapkan pula. Hal ini berlandaskan dari hadist Nabi:

*Dari Ibnu Abbas bahwa sesungguhnya Rasulullah Saw. bersabda: Sesungguhnya perbuatan yang paling berhak untuk mengambil upah adalah kitabullah.*

(HR. al-Bukhari)

Menurut imam Abu Hanifah mengambil upah dari memandikan mayat tidak boleh, tetapi boleh diambil

---

<sup>56</sup>Ahmad Wardi, *Fiqh Muamalat...*, hlm. 323.

ubah untuk menguburkan dan memikul jenazah. Kebolehan upah pada adzan, imam serta pengurus masjid juga dibolehkan oleh ulama mazhab Malikiyah, seperti Syafi'iyah yang membolehkan sewa-menyewa dari haji berdsasarkan dari perintah Rasulullah yang membolehkan sahabat melakukan haji bagi orang lain<sup>57</sup>, memandikan mayat, menalkinkan, dan menguburkan mayat. Jumhur ulama juga membolehkan pengambilan upah kepada pekerja yang membangun masjid, madrasah, serta juga dibolehkan hukumnya mengajarkan ilmu-ilmu khath, lughah (bahasa), adab (Sastra), fiqh, hadist, dan ilmu hisab (matematika).

- (1) Tidak sah *ijārah* jika *mu'ajir* mengambil manfaat dari pekerjaan yang dilakukan untuk dirinya sendiri. Sehingga, tidak sah *ijārah* atas perbuatan yang berhubungan dengan ketaatan.
- (2) Tidak sah jika manfaat dari *ma'qud 'alaih* tidak sesuai dengan tujuan akad.

Syarat-syarat yang berkaitan dengan *ujrah* dibahas dalam pembahasan di bawah ini:

- (a) Upah berupa *mal mutaqqawwim*. Penjelasan mengenai upah harus dijelaskan pada akad, untuk menghindari terjadinya perselisihan diantara kedua belah pihak. '*Urf* dan kebiasaan pada suatu wilayah dapat dijadikan penentuan dasar nominal upah.

---

<sup>57</sup>Wahbah Zuhaili, *Al-Fiqh Al-Islam wa Adillatuh*, Juz 4, (Damaskus: Dar al-Fikr, 1989), hlm. 752.

(b) Jenis manfaat *ma'qud 'alaih* tidak boleh disamakan dengan *ujrah*. Tidak sah *musta'jir* membayar manfaat dengan manfaat dari objek yang disewakan.<sup>58</sup> Ulama Hanafiah mengatakan bahwa upah atau sewa itu tidak sejenis dengan manfaat yang disewa.

Berdasarkan pada pendapat para jumur ulama, menurut imam Hanafi dan imam Malik, pembayaran harga sewa harus dilakukan secara bertahap sesuai dengan manfaat yang telah diterima oleh penyewa, kecuali ada persyaratan yang telah ditetapkan oleh penyewa atau diharuskan pembayaran upah dimuka. Sedangkan menurut imam Syafi'i, upah harus dibayarkan dalam akad.<sup>59</sup>

d. Syarat *luzum*

Syarat *luzum* memiliki makna mengikatnya akad yang dilakukan. Untuk mengikatkan akad, terdapat dua syarat:

- 1) Orang yang menyewa dapat membatalkan akad jika ada terdapat cacat (*'aib*). Karena objek *ijārah* tidak boleh terdapat cacat yang dapat menghilangkan manfaat objek tersebut.
- 2) Menurut Hanafiah, jika terdapat *udzur* dalam akad, maka akad tersebut dapat dibatalkan oleh pelaku akad, sedangkan menurut jumur ulama akad tidak batal selama

<sup>58</sup>Wahbah Zuhaili, *Al-Fiqh Al-Islam wa Adillatuh, Juz 4...*, hlm. 752.

<sup>59</sup>Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid wa Nihayatul Muqtashid*, jilid II dan III, ter. Abdul Rasyad Shiddiq, (Jakarta: Akbar Media Eka Sarana, 2013), hlm. 402-403.

manfaat dari objek *ijārah* masih melekat padanya walaupun terdapat *udzur*.<sup>60</sup>

*Udzur* terjadinya *fasakh* menurut Hanafiah terbagi menjadi tiga, yaitu *udzur* dari sisi penyewa (*musta'jir*), *udzur* dari pihak *mu'ajir* (orang yang menyewakan), dan *udzur* yang berasal dari objek sewa.

### **E. Perspektif Fuqaha Terhadap *Ma'qud 'Alaih* dalam Perjanjian *Ijārah bi al-'amāl***

Objek pada akad *ijārah bi al-'amāl* merupakan bagian terpenting pada keberlangsungan akad. Banyaknya *skill* yang dimiliki oleh seseorang menyebabkan ia memiliki penghasilan dengan *cost* yang tinggi. Kebutuhan masyarakat terhadap kompetensi seseorang dalam suatu bidang, menyebabkan eksistensi akad *ijārah bi al-'amal* semakin dominan di kalangan masyarakat yang membutuhkan pekerja yang memiliki *skill*, baik itu *hard skill* maupun *soft skill*, serta memiliki kompetensi yang baik dalam membaca spesifikasi pekerjaan yang ia tekuni.

Gencarnya pemerataan pembangunan terhadap kebutuhan rumah layak huni, menyebabkan semakin meningkatnya kebutuhan pada pekerjaan yang berhubungan dengan pekerjaan pembangunan. Pihak pekerja harus memiliki keterampilan yang memadai untuk memuaskan konsumen yang menyewanya, baik itu dalam tahap pembangunan rumah hingga terima kunci. Jasa pembangunan perumahan saat ini banyak dilakukan dengan mengikatkan kerjasama bersama pekerja kolektif atau secara borongan, untuk memudahkan proses pembangunan agar selesai dalam tempo yang singkat. Pekerjaan yang tergolong *hard skill* ini harus dirincikan pekerjaannya oleh pihak penyewa.

---

<sup>60</sup>Wahbah Zuhaili, *Al-Fiqh Al-Islam wa Adillatuh*, Juz 4..., hlm. 753-754..



Para fuqaha menyatakan bahwa dalam pekerjaan yang dilakukan oleh setiap pekerja, kesalahan maupun risiko dalam pekerjaan ditanggung oleh pihak *musta'jir* karena hal tersebut merupakan bagian dari objek *ijārah bi al-'amāl*, sehingga dalam proses pengerjaan pihak *mu'ajir* harus mampu mengerjakan pekerjaan secara konsisten dan baik. Akan tetapi, jika barang yang rusak bukan karena kelalaiannya maka tidak dituntut ganti rugi untuknya. Namun, jika barang yang rusak karena adanya unsur kesengajaan dan kelalaian, maka ganti rugi menjadi keharusan bagi pekerja.<sup>61</sup>

Bagi pekerja yang melakukan pekerjaan kolektif, pada perjanjian harus disepakati oleh pihak yang berakad mengenai konsekuensi yang akan terjadi, hingga pertanggung jawaban risiko yang akan dilakukan jika terjadi permasalahan saat berlangsungnya akad. Hal ini untuk membentuk komitmen kepada *mu'ajir* agar selalu konsisten dalam pekerjaan yang dibebankan kepadanya, sesuai dengan yang dituangkan dalam perjanjian yang mengikatnya.<sup>62</sup>

Penjelasan objek kerja dalam perjanjian harus dijelaskan dengan baik oleh kedua belah pihak yang berakad. Urgensi ini untuk membentuk kerjasama agar terhindar dari risiko-risiko yang timbul akibat kesalahan dalam keberlangsungan masa kerja. Objek kerja ini dijelaskan untuk menghindari munculnya *tadlis* dan *gharar* dalam akad.

Dapat diilustrasikan seperti seorang *developer* harus menjelaskan spesifikasi pembangunan dari segi pembangunan tahap awal sampai *finishing* yang sesuai dengan perumahan subsidi yang ditentukan dalam kriteria Rumah KPR subsidi BTN Syariah sesuai untuk rumah yang layak huni bagi calon pembeli.

## **F. Sebab-sebab Berakhirnya *Ijārah bi al-'amāl***

---

<sup>61</sup> Wahbah Zuhaili, *Al-Fiqh Al-Islam wa Adillatuh, Juz 4...*, hlm. 759.

<sup>62</sup> Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah...*, hlm. 236.

Menurut ulama mazhab Hanafiyah, akad *ijārah* berakhir karena meninggalnya salah satu pihak yang berakad, sedangkan menurut jumhur ulama berakhirnya akad *ijārah* bukan karena meninggalnya salah satu pihak yang berakad. Dikarenakan akad *ijārah* merupakan akad yang *lazim*, seperti akad jual beli, sehingga manfaat pada akad dapat diwariskan dikarenakan termasuk harta (*al-mal*).

*Ijārah* berakhir atau batal jika terjadi hal-hal sebagai berikut.<sup>63</sup>

1. Terdapat cacat pada objek sewa ketika sudah berada di tangan pihak penyewa.
2. Terjadi kerusakan pada objek yang disewakan, seperti runtuhnya bangunan gedung dan ambruknya rumah.
3. Terjadi kerusakan objek yang diupahkan, seperti bahan baju yang diupah untuk dijahit.
4. Terpenuhinya manfaat yang telah diakadkan sesuai dengan berakhirnya tempo dan telah selesainya pekerjaan.
5. Imam Hanafi mengemukakan bahwa salah satu pihak yang berakad dapat membatalkan akad *ijārah* jika terjadi peristiwa luar biasa, seperti terbakarnya gedung, tercurinya barang-barang dagangan, dan kehabisan modal.

### **G. Risiko dan Tanggung Jawab Para pihak dalam Perjanjian Pemborongan Menurut *Ijārah bi al- 'Amal***

Dalam pembangunan perumahan subsidi yang dibangun oleh pihak *developer*, lazimnya berasal dari pekerjaan borongan. Dalam pengerjaannya terjadi indikasi kesalahan proses pembangunan, yang menyebabkan rumah tidak sesuai dengan spesifikasi yang telah ditentukan. Dalam perjanjian tersebut, pihak pemborong memiliki hubungan hukum dengan pihak yang menyewanya.

---

<sup>63</sup> Sohari Sahrani, *Fikih Muamalah*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2011), hlm. 173.

Jika pekerjaan dilakukan secara kolektif, terdapat peluang adanya risiko yang timbul dari salah satu pihak yang mengerjakan pekerjaan secara bersama-sama tersebut. Risiko yang timbul menyebabkan kurangnya keberhasilan pembangunan yang sesuai dengan prosedur kerja. Dapat dicontohkan bahwa resiko kerja timbul dari murid pekerja yang melakukan kesalahan pengerjaan secara sengaja maupun tidak sengaja, hingga akibat kelalaiannya kepala tukang harus menanggung biaya atas kerusakan.

Risiko lain yang timbul, ketika spesifikasi pembangunan yang tidak dipahami oleh pekerja karena adanya pihak pekerja dalam borongan tersebut tidak dapat mengerjakan pengerjaan pembangunan secara *all in*, sehingga ada bagian pekerjaan yang dikuasainya dan tidak dikuasainya. Untuk mencegah hal tersebut, perjanjian harus disepakati oleh kedua pihak diawal akad. Menurut ulama Hanafiah, sesuatu yang berada di tangan pekerjaan adalah amanah baginya, dan amanah tersebut akan menjadi pertanggung jawaban untuknya.<sup>64</sup> Hal tersebut berlaku pada orang yang bekerja secara sukarelawan dan pekerja yang mendapatkan upah, sehingga harus menanggung terhadap kerusakan barang yang dilakukannya.

Imam Malik berpendapat bahwa seorang pekerja tidak wajib menanggung kerusakan, tetapi jika pekerjaannya sebagai pembawa makanan dan pembuatnya, atau contoh yang berkaitan dengan hal tersebut, sebaiknya ia menanggung kerusakan, kecuali kerusakan karena tidak adanya unsur kesengajaan. Sedang orang-orang yang selain itu tidak diharuskan untuk menanggung kerugian atau kerusakan, kecuali jika memang keterlaluan.

Menurut Abu Hanifah, orang yang bekerja tanpa upah dan orang yang bekerja secara khusus tidak diharuskan menanggung kerusakan, tetapi bagi orang yang ikut-ikutan bekerja dan orang yang bekerja dengan memperoleh

---

<sup>64</sup>Ahmad Wardi, *Fiqih Muamalat...*, 335.

upah, harus menanggung kerusakan.<sup>65</sup> Sedangkan menurut imam Syafi'i pekerja terbagi menjadi dua, yaitu pekerja khusus dan pekerja bersama. Pekerja khusus adalah orang yang tidak bekerja untuk orang lain, maka padanya tidak menanggung kerusakan dan kerugian.<sup>66</sup>

Pendapat-pendapat yang dikemukakan oleh para jumur ulama terhadap pekerja yang tidak wajib menanggung kerusakan barang dikarenakan status pekerja sama seperti seorang yang menerima titipan, seorang wakil, dan seorang sekutu. Sedangkan, ada pendapat pekerja harus menanggung kerusakan barang, hal ini untuk kemaslahatan atau kebaikan, sekaligus sebagai upaya preventif atau disebut dengan istilah *sadd adz-dzari'at*.<sup>67</sup>

Kedua belah pihak memiliki tanggung jawab yang harus diimbangkan dalam perjanjian yang telah disepakati secara bersama, baik itu dari pihak *mustajir* maupun *ajir*. Bagi pihak yang menyewakan, memiliki tanggung jawab terhadap pemeliharaan terhadap objek sewa berdasarkan pada ketentuan dalam akad. Jika kerusakan barang yang diakibatkan karena adanya unsur kelalaian yang dilakukan oleh pihak penyewa, maka pihak penyewa bertanggung jawab terhadap kerusakan tersebut.

---

<sup>65</sup> Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid wa Nihayatul Muqtashid*, jilid III, ter. Imam Ghazali Said dan Achmad Zaidun, (Jakarta:Pustaka Amani, 2007), hlm. 93.

<sup>66</sup> Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid wa Nihayatul Muqtashid*..., hlm. 402-403.

<sup>67</sup> Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid wa Nihayatul Muqtashid*..., hlm. 402-403.

**BAB TIGA**  
**PERSPEKTIF AKAD *IJĀRAH BI AL-'AMĀL* TERHADAP**  
**PERJANJIAN PEMBORONGAN PADA PEMBANGUNAN**  
**PERUMAHAN SUBSIDI KPR BTN SYARIAH**  
**DI PT. MAVAZA INDOFARMA**

**A. Profil PT. Mavaza Indofarma Aceh Besar**

Perusahaan yang bergerak pada bidang properti, yaitu PT. Mavaza Indofarma didirikan pada tahun 2018 oleh Muchlis, yang beralamat di Jln. Lambaro Angan Gampong Miruek Taman, Kecamatan Darussalam Aceh Besar. Perusahaan yang bergerak pada bidang pembangunan perumahan ini hanya membangun perumahan subsidi dengan *type* rumah 36 dan luas tanah 101  $m^2$ . Sejak didirikan pada tahun 2016, perusahaan ini sedang dalam tahap merampungkan pembangunan 30 unit rumah subsidi yang dilakukan dengan mitra kerjasama BTN Syariah. Rumah *type* 36 memiliki spesifikasi:

1. Pengerjaan struktur
  - a. Pondasi batu gunung
  - b. Rangka beton bertulang
  - c. Dinding bata merah diplaster
2. Pengerjaan kusen
  - a. Pintu dan kosen kayu
  - b. Jendela kayu
  - c. Finishing di cat
3. Pengerjaan keramik
  - a. Ruang utama polos (40x40)
  - b. Teras polos (20x20)
  - c. Dinding kamar mandi polos 20x20
  - d. Lantai kamar mandi polos 20x20
4. Pengerjaan atap rumah

- a. Rangka atap baja ringan dengan seng genteng
  - b. Plafond PVC
5. Pengerjaan Listrik dan air
    - a. Listrik 4 amper
  6. Pengerjaan sanitasi rumah
    - a. Air bersih (Pipa PVC)
    - b. Sumber air PDAM
    - c. Closet Jongkok

Harga rumah subsidi yang telah dibangun dijual Rp. 150.000.000.-, (seratus lima puluh juta). Lokasi perumahan yang dibangun sangat strategis, dekat dengan sarana komplek sekolah Lambaro Angan dan pasar membuat rumah subsidi yang dibangun hampir semua sudah terjual<sup>68</sup>. Saat ini, pembangunan perumahan yang dilakukan oleh PT. Mavaza Indofarma bisa saja bertambah, karena banyaknya minat dari masyarakat, bukan hanya masyarakat di wilayah Aceh Besar, tapi masyarakat dari kabupaten lainpun juga berminat membeli rumah. Ketersediaan lahan yang masih luas juga bisa dimanfaatkan oleh pihak *developer* untuk membangun beberapa unit rumah subsidi lagi yang berkualitas dan nyaman.

## **B. Ketentuan dan Batasan yang diatur dalam *Ijārah bi al-'amāl* terhadap Perjanjian Pemborongan**

Akad dalam bahasa arab berarti “ikatan” (pengencangan atau penguatan) antara beberapa pihak dalam hal tertentu, baik ikatan itu bersifat konkret maupun abstrak, baik dari satu sisi maupun dua sisi. Akad melakukan pekerjaan adalah suatu akad dimana kewajiban salah satu pihak adalah melakukan pekerjaan. Perikatan kerja atau melakukan sesuatu adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak untuk melakukan sesuatu. Pada akad *ijārah bi al-'amāl*

---

<sup>68</sup>Hasil wawancara dengan Mirza, karyawan pada PT. Mavaza Indofarma, pada Tanggal 22 Februari 2020 di Miruek Taman.

mengatur mengenai perjanjian pemborongan dengan batasan dan ketentuan antara pihak *ajir* dan *mu'ajjir* sebagai pihak yang saling terikat dan harus melakukan pekerjaan sebagaimana pada kesepakatan yang ditentukan oleh keduanya.

Dalam akad *ijārah bi al-'amāl* , perjanjian pemborongan ini tergolong pada pekerjaan kolektif yaitu *ijārah musytarik*. Pada dasarnya *ijārah bi al-'amāl* tergolong kepada dua, yaitu *ijārah* khusus dan *ijārah musytarik*. *Ijārah musytarik* adalah bentuk sewa-menyewa yang dilakukan secara bersama. Dalam hukum Islam terdapat asas-asas dari suatu kontrak (perjanjian). Asas ini berpengaruh pada suatu akad, ketika asas ini tidak terpenuhi, maka akan mengakibatkan batal atau tidak sahnya kontrak perjanjian yang dibuat. Asas-asas tersebut sebagai berikut:

#### 1. Kebebasan

Asas ini merupakan prinsip dasar hukum Islam dan merupakan prinsip dasar dari hukum perjanjian. Pihak-pihak yang berakad memiliki kebebasan untuk membentuk sebuah perjanjian. Asas ini mengandung prinsip bahwa setiap orang yang dapat membuat akad jenis apapun tanpa terikat oleh nama-nama akad yang ditentukan oleh syara' dan boleh memasukkan klausul-klausul apapun ke dalam perjanjiannya sesuai dengan kepentingan dari para pihak terkait, asalkan searah dengan syari'at. Asas ini didasarkan pada firman Allah Swt. dalam surah al-Maidah (5): 1 “*Wahai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad (perjanjian-perjanjian)*”

#### 2. Persamaan atau kesetaraan

Asas ini memberikan landasan bahwa kedua belah pihak yang melakukan perjanjian mempunyai kedudukan yang sama antara satu dengan lainnya.

#### 3. Keadilan

Pelaksanaan asas ini dalam akad dimana para pihak yang melakukan akad dituntut untuk berlaku benar dalam pengungkapan kehendak dan

keadaan, memenuhi perjanjian yang telah mereka buat, dan memenuhi semua kewajibannya.

#### 4. Kerelaan

Segala transaksi yang dilakukan harus atas dasar kerelaan masing-masing pihak, hal ini sebagai persyaratan agar terwujudnya semua prosedur dalam kontrak.

#### 5. Kejujuran

Kejujuran adalah suatu nilai etika yang mendasar dalam Islam, hal ini untuk menghalangi terjadinya wanprestasi dalam pelaksanaan, *dhalim* dan *gharar* yang menyebabkan *fasidnya* akad.<sup>69</sup>

Asas-asas diatas dapat menunjang terlaksananya perjanjian pemborongan yang terjadi ketika ketentuan dan batasan diterapkan. Ketentuan dan batasan berbentuk pada kewajiban dan hak pada masing-masing pihak. Pada dasarnya semua pekerjaan yang dilakukan baik pribadi maupun bersama-sama maka harus dapat dipertanggungjawabkan. Ketentuan dan batasan yang berbentuk dalam kewajiban berupa:<sup>70</sup>

##### 1. Kewajiban para pekerja

Kewajiban para pekerja dalam pelaksanaan pekerjaan harus diketahui oleh semua pekerja yang terikat dengan pemberi kerja. Kewajibannya adalah melakukan pekerjaan dan memenuhi hal-hal yang diperlukan, serta melaksanakan pekerjaan dengan sebaik-baiknya.

##### 2. Menunaikan janji

Hal pekerjaan yang wajib dipenuhi adalah terpenuhinya syarat-syarat yang tertuang didalam kontrak, klausula yang telah terbentuk berdasarkan kesepakatan dengan pihak lainnya harus dilaksanakan dengan amanah.

##### 3. Memberikan informasi yang jujur mengenai transaksi yang dilakukan.

---

<sup>69</sup>Mohamad Hidayat, *Pengantar Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Zikrul Hakim, 2010), hlm. 327.

<sup>70</sup>Jaribah Al-Haritsi, *Fikih Ekonomi Umar bin Al-Khattab*, (Jakarta:Pustaka Alkautsar Group), hlm. 674.



Saat proses kerja dilakukan hingga pekerjaan selesai, pihak yang bekerja maupun perusahaan harus memberikan informasi yang benar terkait dengan proses pengerjaan yang diembankan kepada kedua belah pihak. Pemberian informasi dapat berupa spesifikasi pekerjaan dari perusahaan yang harus dikerjakan ketika ada perubahan, serta pemberian informasi sejauh mana pekerjaan telah dirampungkan oleh pekerja. Jika terjadi kesalahan dalam pengerjaan, masing-masing harus memiliki sifat terbuka terhadap kesalahannya.

#### 4. Memfokuskan diri untuk bekerja sesuai dengan bidangnya.

Pekerja maupun perusahaan (pemberi kerja) saat berlangsungnya proses pekerjaan dilakukan, keduanya memiliki tugas yang harus dilakukan. Tugas yang diembankan dalam perjanjian, tidak boleh dilakukan secara bersama-sama. Jika pekerja melaksanakan pembangunan rumah subsidi KPR hingga tahap *finishing*, maka kewajiban perusahaan untuk menyediakan material yang memadai saat proses pembangunan berlangsung.

#### 5. Kejujuran

Dalam melakukan akad tidak boleh ada unsur penipuan, baik yang datang dari *mu'ajir* maupun *musta'jir*. Semua pihak yang melakukan akad dituntut untuk memiliki pengetahuan mengenai substansi yang terdapat saat perjanjian diimplementasikan, sehingga diantara keduanya tidak ada perselisihan dan tidak ada pihak yang merasa dirugikan.

#### 6. Perlindungan sosial

Perlindungan sosial ini berupa memberikan hak dan kewajiban yang disepakati secara bersama. Hak seorang pekerja adalah mendapati upah yang layak atas kinerjanya, sedangkan kewajibannya berbentuk melaksanakan pekerjaan sesuai dengan perintah dari pemberi kerja.

## 7. Berusaha mewujudkan keamanan

Memberikan pemberlakuan yang sesuai dengan batas keadilan tanpa ada unsur memihak. Keamanan ini bertujuan untuk keberlangsungan akad tanpa ada wanprestasi diantara kedua belah pihak.

Ketentuan dan batasan dalam bentuk hak berupa:<sup>71</sup>

1. Pemberi kerja berhak untuk menuntut pekerja apabila pekerja tidak menyelesaikan tugasnya, sedangkan upah telah ia terima dan pekerja wajib menyelesaikan pekerjaan tersebut.
2. Pemberi kerja harus bersikap adil dalam mempekerjakan pekerjanya dan memenuhi hak-hak diantara kedua belah pihak.
3. Memungkinkan manfaat jika masanya berlangsung, ia memungkinkan mendatangkan manfaat pada masa itu sekalipun tidak terpenuhi keseluruhannya.
4. Mempercepat dalam bentuk pelayanan atau kesepakatan kedua belah pihak sesuai dengan syarat, yaitu mempercepat bayaran.<sup>72</sup>

Hak dan kewajiban masing-masing pihak yang didasarkan pada ketentuan dan batasan pada masing-masing pihak menggambarkan bahwa, dalam akad *ijārah bi al-'amāl* baik pemberi kerja dan pekerja harus melaksanakan isi kontrak sesuai dengan bentuk kerja yang dilakukannya. Pemberi kerja berhak untuk memberikan perlindungan dan haknya agar membentuk kinerja yang baik bagi pihak pekerja. Ketentuan ini bermaksud untuk membentuk citra kerja yang baik sesuai dengan klausula-klausula dalam perjanjian.

Batasan yang dibentuk juga untuk menghindari terjadinya ketidakjelasan dalam perjanjian, dalam hal ini batasan pekerja melaksanakan pekerjaan sesuai dengan perintah dari pemberi kerja, berlandaskan pada isi perjanjian. Sehingga,

---

<sup>71</sup>Jaribah Al-Haritsi, *Fikih Ekonomi Umar bin Al-Khattab...*, hlm. 674.

<sup>72</sup>Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah...*, hlm. 239.

perjanjian yang berbentuk borongan ini dapat dilaksanakan dan sah sesuai syariah.

### **C. Praktek Perjanjian Pemborongan pada Pembangunan Perumahan Subsidi KPR BTN Syariah oleh PT. Mavaza Indofarma**

Rumah KPR Bersubsidi merupakan kredit/pembiayaan pemilikan rumah yang mendapatkan pembiayaan bantuan dan/atau kemudahan perolehan rumah bagi pemerintah berupa dana murah jangka panjang dan subsidi perolehan rumah yang diterbitkan oleh bank pelaksana prinsip syariah. Rumah ini diberikan untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapatkan dukungan pemerintah untuk perolehan sebuah rumah.

Pembangunan perumahan subsidi KPR yang kian pesat dan digemari oleh masyarakat menyebabkan PT. Mavaza Indofarma konsisten untuk menghasilkan unit rumah yang sangat sesuai dengan permintaan konsumen yang akan membeli. Pihak perusahaan menjalin mitra kerjasama dengan BTN Syariah untuk menghasilkan perumahan subsidi KPR yang sesuai dengan kriteria dari pemerintah. Kualitas dan *desain* rumah subsidi yang menarik diserahkan pengerjaannya pada pihak kepala tukang bernama Rahmadi dan anggotanya. Untuk ketepatan dan kesesuaian pengerjaan rumah ini, pihak PT. Mavaza Indofarma membuat perjanjian pemborongan secara tertulis yang mengikat pihak perusahaan dan pekerja (tukang).

Perjanjian ini dilakukan untuk kepentingan bersama para pihak agar membentuk kerjasama yang baik dan menghasilkan rumah subsidi yang diminati oleh pembeli. Perjanjian yang dilakukan oleh PT. Mavaza Indofarma dan pihak pemborong menjabarkan bahwa kepala tukang memiliki legalitas hukum yang kuat, hal tersebut berdasarkan kesepakatan yang ditetapkan secara adil serta ditanda tangani oleh keduanya. Isi perjanjian menyebutkan secara jelas hak dan kewajiban masing-masing yang harus dipatuhi.

Perjanjian dituangkan oleh kedua belah pihak disepakati dalam beberapa poin, yaitu:

1. Pekerjaan diawasi oleh seorang kepala tukang. Kepala tukang bertugas sebagai penanggung jawab pembangunan mengontrol dan mengkoordinir setiap tahapan pekerjaan yang dilakukan oleh anggotanya hingga rumah selesai dibangun.
2. Pembangunan dilakukan sesuai dengan *desain* dan spesifikasi pembangunan perumahan subsidi KPR yang telah ditetapkan oleh PT. Mavaza Indofarma.
3. Pengerjaan rumah akan ditinjau oleh pekerja dari PT. Mavaza Indofarma setiap minggu.
4. Penyediaan material untuk pembangunan perumahan subsidi KPR disediakan oleh PT. Mavaza Indofarma.
5. Upah yang dibayarkan oleh PT. Mavaza Indofarma kepada pemborong Rp. 650.000.- per meter.
6. Pembayaran dilakukan secara angsuran, sesuai dengan tahapan pekerjaan yang telah dilaksanakan hingga tahap akhir pembangunan rumah subsidi KPR selesai (terima kunci).
7. Waktu pengerjaan dilakukan sampai rumah selesai.
8. Jika terdapat kesalahan pada pembangunan rumah, maka tanggung jawab dilimpahi kepada kepala tukang.
9. Pembangunan dilanjutkan dengan perbaikan sesuai dengan *design* rumah yang telah ditentukan oleh pihak perusahaan.
10. Persediaan material ditanggung oleh PT. Mavaza Indofarma dan biaya perbaikan ditanggung oleh kepala tukang.
11. Konsekuensi dan risiko lain yang ditimbulkan oleh pihak PT. Mavaza Indofarma yang berhubungan dengan pembangunan perumahan subsidi KPR akan menjadi tanggung jawab perusahaan tanpa campur tangan pihak kepala tukang dan pekerja.

12. Perjanjian ini harus dijalankan oleh kedua belah pihak hingga masa perjanjian berakhir.

Dalam beberapa poin yang dijelaskan bahwa pengerjaan pembangunan tidak dapat dilakukan dengan campur tangan banyak pihak, dalam hal ini pihak PT. Mavaza Indofarma hanya memperkerjakan seorang kepala tukang untuk mengawasi pekerjaannya saat proses pembangunan perumahan subsidi berlangsung. Perjanjian ini membuat kepala tukang bertugas sebagai pihak yang memastikan dan mengawasi prosedur pembangunan hingga rumah subsidi KPR selesai (tahap akhir).

Pembuatan rumah ini diselenggarakan hingga pembangunan rumah subsidi selesai, pihak perusahaan menyepakati dengan tukang untuk tempo pembuatan rumah dengan tukang selama 2 (dua) bulan untuk 1 (satu) rumah. Kesepakatan ini tidak dicantumkan dalam perjanjian, namun hal tersebut sudah disepakati oleh kepala tukang dan pekerjaannya agar rumah dapat diselesaikan dengan cepat.

Dalam satu minggu sekali pihak perusahaan meninjau lapangan untuk mengontrol kinerja para tukang. Pemantauan dilakukan untuk memastikan tidak ada kesalahan yang ditimbulkan dalam bekerja dan sesuai dengan spesifikasi dan *design*. Saat dilakukan pemantauan pembangunan rumah, pihak kepala tukang menunjukkan proses dan hasil pembangunan yang sedang dibangun. Pihak perusahaan juga akan menilai bahwa pembangunan sudah sesuai atau belum dengan prosedur. Jika terjadi kesalahan maka pihak pekerja harus langsung memperbaikinya. Jadi, fungsi dari peninjauan seminggu sekali juga bertujuan untuk menghindari terjadinya kesalahan yang lebih besar yang mungkin saja dapat ditimbulkan pada tahap selanjutnya dalam proses pembangunan.<sup>73</sup>

---

<sup>73</sup>Hasil wawancara dengan Mirza, karyawan pada PT. Mavaza Indofarma, pada Tanggal 18 Februari 2020 di Miruek Taman.

Salah satu contoh bentuk kesalahan yang terjadi adalah pemasangan genteng yang tidak rapi dan miring serta teras yang tidak sesuai dengan *design* yang telah ditetapkan oleh pihak perusahaan. Kesalahan ini berdampak besar ketika ada calon pembeli yang melihat keadaan rumah, ada beberapa komplain yang diterima oleh pihak perusahaan dari calon pembeli. Hal tersebut dapat membuat minat beli pada rumah subsidi KPR yang dibangun dapat berkurang.

Pihak perusahaan menerangkan bahwa kesalahan pekerja bukan hanya berdampak pada minat beli saja, perusahaan merasa dirugikan akibat waktu yang tidak mencapai target dan juga harus mengeluarkan biaya kembali untuk pembelian material perbaikan.<sup>74</sup> Rahmadi sebagai kepala tukang juga tidak memungkiri bahwa kerusakan ditimbulkan atas kelalaian pekerjanya. Akibat kesalahan tersebut ia harus menanggung biaya upah pekerjanya yang dibebankan saat perbaikan.<sup>75</sup>

Kesalahan pembangunan yang dilakukan pekerja tersebut menjadi tanggung jawab kepala tukang seluruhnya dan harus diperbaiki sesuai dengan acuan spesifikasi rumah subsidi yang diberikan.<sup>76</sup> Akibat adanya kesalahan pada proses pembangunan rumah, waktu pengerjaan rumah terulur, hingga akhirnya tidak sesuai dengan target yang dijanjikan, karena perbaikan kerusakan memakan waktu hingga 3 (tiga) minggu.

Dalam pengerjaannya, Rahmadi menerangkan bahwa pembangunan dalam tempo waktu 2 (dua) bulan dilakukan tanpa adanya tindak kecurangan dari pihak anggota pekerjanya.<sup>77</sup> Perusahaan menerangkan bahwa ketetapan waktu secara lisan diikat berdasarkan perjanjian dengan kepala tukang atas

---

<sup>74</sup>Hasil wawancara ngan Mirza, karyawan pada PT. Mavaza Indofarma, pada Tanggal 11 April 2020 di Miruek Taman

<sup>75</sup>Hasil wawancara dengan Rahmadi, kepala tukang pada PT. Mavaza Indofarma, pada Tanggal 11 April 2020 di Miruek Taman

<sup>76</sup>Hasil wawancara dengan Mirza, karyawan pada PT. Mavaza Indofarma, pada Tanggal 11 April 2020 di Miruek Taman

<sup>77</sup> Hasil wawancara dengan Rahmadi, kepala tukang pada PT. Mavaza Indofarma, pada Tanggal 15 Juli 2020 di Miruek Taman

kesepakatan keduanya. Perusahaan akan memberikan teguran secara langsung jika pihak kepala tukang dan anggotanya mengabaikan perjanjian yang telah ditetapkan. Namun, pihaknya menerangkan bahwa belum pernah terjadi kepala tukang dan anggotanya mengabaikan tempo waktu pekerjaan hingga pembangunan rumah subsidi saat ini.<sup>78</sup>

Poin yang disepakati oleh kedua belah pihak antara PT. Mavaza Indofarma dan pekerja tidak dapat diingkari. Hal yang menjadi inti utama dalam perjanjian pemborongan yang disepakati adalah pihak pemborong yang diketuai oleh kepala tukang menyetujui untuk mengerjakan pembangunan hingga tahap selesai. Dalam perjanjian ini, pihak PT. Mavaza Indofarma hanya terikat dengan pihak pemborong (kepala tukang dan pekerjanya), konsekuensi dan risiko yang terdapat dari pekerjanya seperti kesalahan pembangunan akan menjadi tanggung jawab mereka tanpa ada campur tangan pihak PT. Mavaza Indofarma.

#### **D. Tinjauan Hukum Islam terhadap Perjanjian Pemborongan Perumahan Subsidi KPR BTN Syariah Berdasarkan Akad *Ijārah bi al-'Amāl***

PT. Mavaza Indofarma sebagai perusahaan yang bergerak di bidang *property* saat ini sedang dalam tahap membangun 30 unit perumahan subsidi dengan mitra kerjasamanya BTN Syariah. Pada proses pembangunan perumahan ini, pihak perusahaan memberikan keseluruhan tahapan proses pengerjaan dari tahap awal sampai *finishing* kepada pihak pemborong yang memperkerjakan 14 pekerja untuk membangun seluruh unit rumah subsidi sesuai dengan *desain* gambar dan kriteria-kriteria yang telah ditetapkan oleh pihak perusahaan.

Pihak pemborong diketuai oleh seorang kepala tukang. Pihak perusahaan menyerahkan semua pengerjaan pembangunan kepada kepala tukang untuk *dihandle* serta mengkroscek setiap tahapan yang dilakukan oleh pekerjanya dengan baik. Perjanjian yang dibuat tentunya menyusun klausula-klausula yang

---

<sup>78</sup> Hasil wawancara dengan Mirza, karyawan pada PT. Mavaza Indofarma, pada Tanggal 15 Juli 2020 di Miruek Taman

memuat kesepakatan antara perusahaan dengan pemborong. Berdasarkan hal ini, sudah tentu perjanjian tersebut menggunakan akad *ijārah bi al-‘amāl*, PT. Mavaza Indofarma sebagai *musta’jir* dan pihak pemborong sebagai *ajir*.

Berdasarkan pada klausula-klausula yang telah ditentukan pada beberapa poin diatas telah sesuai dengan rukun yang terdapat pada akad *ijārah bi al-‘amāl* yang telah dirumuskan oleh para fuqaha yaitu *‘aqidain* (pihak yang berakad) dalam perjanjian ini adalah pihak *ajir* dan *musta’jir*. Pihak PT. Mavaza Indofarma dalam perjanjian ini dikatakan sebagai *musta’jir*, yaitu sebagai pihak yang meperkerjakan pemborong. Sedangkan pemborong disebut sebagai *ajir*, yaitu pihak membangun perumahan subsidi dengan anggota pekerjanya. Kedua pihak ini saling terikat satu sama lain, keduanya memiliki hak dan kewajiban yang harus ditunaikan.

Rukun selanjutnya, *sighat* akad yaitu pernyataan ijab dan kabul antara kedua belah pihak. Dalam tulisan yang penulis uraikan di atas bahwa baik pihak PT. Mavaza Indofarma dan pemborong telah sepakat untuk melaksanakan poin-poin yang tertuang dalam perjanjian, ketentuan tersebut berbentuk hak dan kewajiban yang harus dilakukan oleh masing-masing pihak. Jika terjadi kesalahan yang dilakukan oleh pekerja maupun pihak PT. Mavaza Indofarma, maka penyelesaiannya sesuai dengan apa yang telah disepakati bersama dalam perjanjian.

Asas pembentukan akad dalam konsep fikih muamalah lebih fleksibel dibandingkan dengan konsep pembentukan akad dalam bentuk lainnya. Fleksibilitas dalam membuat akad perjanjian *ijārah bi al-amāl* didasarkan pada kaidah umum tentang muamalat yang berbunyi:

الأصل في المعاملات الإباحة إلا أن يدل دليل على تحريمها

“Pada dasarnya segala persoalan dalam muamalat itu mubah, hingga ada dalil yang menyatakan keharamannya.”<sup>79</sup>

---

<sup>79</sup> Ahmad Wardi, *Fiqih Muamalat...*, hlm. 239,



Kaidah ini bermakna bahwa hukum asal dalam muamalat seperti jual beli, sewaa-menyewa, dan akad pertukaran lainnya adalah boleh, kecuali ada *nash* yang shahih yang melarang serta mengharamkannya. Jika ada, maka *nash* itu yang dipegang. Berdasarkan pada kaidah ini, setiap kegiatan muamalah, baik yang telah ada pada masa sekarang maupun yang mungkin muncul di kemudian hari sebagai bagian dari kreativitas inovasi manusia, yang tidak ditemukan dadlil yang mengharamkannya tetap dihukumi mubah.<sup>80</sup>

Dalam surah al-Maidah (5):1 Allah Swt. berfirman:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu.”<sup>81</sup>

Melalui ayat ini Allah Swt. memerintahkan kepada orang-orang yang beriman untuk menepati akad dan janji yang mereka buat. Perintah tersebut bersifat mutlak, dalam arti kata tidak terdapat pembatasan pada akad dan janji tertentu.

Dalam surah an-Nisa’ (4): 29 Allah Swt. berfirman:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْتُمْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ، وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya: “Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dalam perdanganan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu.”<sup>82</sup>

Dalam kaidah dan surah al-Maidah (5): 1 dan an-Nisa (4): 29 ini menunjukkan bahwa setiap pertukaran yang terjadi secara timbal-balik diperbolehkan dan sah selama atas dasar kesepakatan kedua belah pihak.

<sup>80</sup> Artiyato, *Kaidah-kaidah Fikih*, Banda Aceh: Bandar Publishing, 2017, hlm 197.

<sup>81</sup> Qs. Al-Maidah (5):1

<sup>82</sup> QS. an-Nisa (4): 29

Kesepakatan yang terbentuk harus atas dasar kerelaan tanpa tekanan dari pihak manapun.

Klausula tersebut dibuat untuk menjaga kepentingan para pihak yang terikat untuk mengantisipasi timbulnya *dhalim* dan konsekuensi lainnya yang dapat merugikan sebelah pihak. Perjanjian dibentuk berdasarkan pada kaidah "*ridha merupakan dasar dan pondasi dari seluruh akad.*"

Ibnu Taimiyah juga menegaskan bahwa setiap orang bebas dalam membuat akad karena prinsip terbentuknya akad adalah boleh (*mubah*) serta keabsahannya juga berlaku selama tidak bertentangan dengan hukum syariat.<sup>83</sup> Terdapat juga kaidah dalam hukum Islam, yaitu "*Pada dasarnya perjanjian (akad) itu adalah kesepakatan para pihak dan akibat hukumnya adalah apa yang mereka tetapkan.*"<sup>84</sup>

Kesepakatan terhadap tanggung jawab atas kerusakan barang dijabarkan pada pendapat Imam Malik, yang menyatakan bahwa seorang pekerja tidak wajib menanggung kerusakan, tetapi jika pekerjaannya sebagai pembawa makanan dan pembuatnya, atau contoh yang berkaitan dengan hal tersebut, sebaiknya ia menanggung kerusakan, kecuali kerusakan karena tidak adanya unsur kesengajaan. Sedang orang-orang yang selain itu tidak diharuskan untuk menanggung kerugian atau kerusakan, kecuali jika memang keterlaluhan.

Menurut Abu Hanifah, orang yang bekerja tanpa upah dan orang yang bekerja secara khusus tidak diharuskan menanggung kerusakan, tetapi bagi orang yang ikut-ikutan bekerja dan orang yang bekerja dengan memperoleh upah, harus menanggung kerusakan.<sup>85</sup> Sedangkan menurut imam Syafi'i pekerja terbagi menjadi dua, yaitu pekerja khusus dan pekerja bersama. Pekerja khusus adalah orang yang tidak bekerja untuk orang lain, maka padanya tidak

---

<sup>83</sup> Wahbah Zuhaili, *Al-Fiqh Al-Islam wa Adillatuh, Juz 4...*, hlm. 511.

<sup>84</sup> Harun, *Fiqh Muamalah*, Surakarta: Muhammadiyah University Press, 2017, hlm, 35.

<sup>85</sup> Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid wa Nihayatul Muqtashid*, jilid III, ter. Imam Ghazali Said dan Achmad Zaidun, (Jakarta:Pustaka Amani, 2007), hlm. 93.

menanggung kerusakan dan kerugian. Sedangkan pekerja bersama yang menanggung kerusakan yang terjadi.<sup>86</sup>

Pendapat-pendapat yang dikemukakan oleh para jumur ulama terhadap pekerja yang tidak wajib menanggung kerusakan barang dikarenakan status pekerja sama seperti seorang yang menerima titipan, seorang wakil, dan seorang sekutu. Sedangkan, ada pendapat pekerja harus menanggung kerusakan barang, hal ini untuk kemaslahatan atau kebaikan, sekaligus sebagai upaya preventif atau disebut dengan istilah *sadd adz-dzari'at*.<sup>87</sup>

Objek (*ma'qud 'alaih*) sebagai amwal atau jasa yang dibutuhkan oleh pihak penyewa sebagai bentuk *skill* yang harus dimiliki oleh pekerja dalam akad *ijārah bi al-amal*. Pada perjanjian pemborongan ini mengandalkan *amal* dalam pekerjaannya, maka objek yang dimaksudkan sebagai *skill* dari pihak pekerja pada pengerjaan perumahan ini sudah sesuai dengan syariat.

Karena pada syarat-syaratnya, spesifikasi jenis pekerjaan yang dilakukan oleh tukang atau pekerja yang harus dijelaskan saat akan disepakati, agar tidak menimbulkan perselisihan dalam kontrak, misalnya jika pekerjaan pembangunan rumah harus dijelaskan spesifikasi pembangunan yang dilakukan dari tahap fondasi sampai *finishing*.<sup>88</sup>

Terkait dengan tempo waktu di dalam perjanjian tidak dijelaskan jangka waktunya dalam bentuk hari, bulan, maupun tahun. Dalam perjanjian dituangkan bahwa pembuatan rumah diselenggarakan hingga selesai. Pihak perusahaan menjelaskan secara lisan kepada kepala tukang dan pekerja pembuatan rumah, hal ini juga sudah disepakati oleh kepala tukang dan pekerjanya bahwa satu rumah dibuat dalam waktu dua bulan.

---

<sup>86</sup> Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid wa Nihayatul Muqtashid*..., hlm. 402-403.

<sup>87</sup> Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid wa Nihayatul Muqtashid*..., hlm. 403.

<sup>88</sup> Ahmad Wardi, *Fiqih Muamalat*..., hlm. 321

Akad dipandang telah terjadi apabila ijab dan qabul dinyatakan secara lisan oleh pihak yang berakad. Bahasa apapun, asalkan dapat dipahami oleh mereka, dapat digunakan.<sup>89</sup> Berdasarkan kaidah dalam ushul fiqh:

الْكِتَابَةُ كَالْخِطَابِ

“Tulisan Seperti Ucapan”

Kaidah ini mengandung bahwa ungkapan melalui tulisan memberi makna yang sama dengan ungkapan secara lisan. Jadi, apa yang berlaku pada ucapan berlaku juga pada lisan.<sup>90</sup> Sehingga, terkait dengan tempo waktu yang dijelaskan oleh pihak perusahaan dalam perjanjian dan ditetapkan secara lisan sudah sesuai dengan hukum Islam.

Upah (*ujrah*) yang diberikan oleh PT. Mavaza Indofarma dilakukan secara angsuran sesuai dengan tahapan pembangunan yang telah dilakukan. Pendekatan Al-Quran dalam hal penentuan upah berdasarkan pertimbangan kemampuan dan bakat serta berdasarkan tanggung jawab yang dipikul merupakan salah satu hal terpenting bagi kemajuan kehidupan manusia. Dalam Al-Quran maupun hadist diatur bahwa para pengusaha harus memberikan upah untuk pekerja atas jasa yang telah diberikan, dan para pekerja harus melakukan pekerjaan mereka dengan sebaik-baiknya.

Hal ini senada dengan hadis Rasulullah saw. yaitu: Dari Abu Said al-Khudri bahwa Rasulullah Saw bersabda:

إِذَا اسْتَأْجَرَ أَحَدُكُمْ أَجِيرًا فَيَعْلَمُهُ أَجْرَهُ

“Barangsiapa yang memperkerjakan seseorang, maka hendaklah ia menyebutkan kepadanya berupa upahnya.” (H.R. Abdul Razaq dalam hadis yang *munqathi*’ (terputus sanadnya) hadis *maushul* (bersambung sanadnya) menurut Baihaqi dari jalur Abu Hanifah.<sup>91</sup>

<sup>89</sup>Nur Wahid, *Multi Akad dalam Lembaga Keuangan Syariah*, (Deepublish: Yogyakarta, 2019), hlm. 9.

<sup>90</sup> Artiyato, *Kaidah-kaidah Fikih...*, hlm 144.

<sup>91</sup>Ibnu Hajar al-Asqalani, *Bulugh Al-Maram dan Dalil-dalil Hukum...*, hlm.

Menurut imam Hanafi dan imam Malik, pembayaran harga sewa harus *dilakukan* secara bertahap sesuai dengan manfaat yang telah diterima oleh penyewa, kecuali ada persyaratan yang telah ditetapkan oleh penyewa atau diharuskan pembayaran upah dimuka.<sup>92</sup> Dapat disimpulkan bahwa bentuk upah yang dibayarkan oleh PT. Mavaza Indofarma telah sesuai dengan hadist dan pendapat yang dikemukakan oleh ulama mazhab.

Dalam persepektif kajian fiqh muamalah, pihak PT. Mavaza Indofarma dan pemborong telah membuat kesepakatan sesuai dengan hak dan kewajiban yang melekat pada masing-masing pihak.

Perjanjian yang diatur oleh PT. Mavaza Indofarma dengan pekerja dibentuk dengan landasan kesepakatan tanpa adanya unsur pemaksaan. Isi dalam perjanjian dibentuk dengan bersifat ridha atas perjanjian tersebut. Terkait dengan pertanggung jawaban kerusakan yang diatur dalam isi perjanjian dijabarkan oleh Imam Hanafi dan Imam Maliki memang sudah tanggung jawab kepada kepala tukang dan pekerjanya sebagai pengembalian amanah.

Berdasarkan pada kaidah-kaidah dan dalil surah al-Maidah (5): 1 serta surah an-Nisa (4): 29 yang dijabarkan diatas, mengenai pembentukan akad dan pemenuhan atas klausula perjanjian pemborongan pembangunan perumahan subsidi KPR BTN Syariah yang disepakati oleh PT. Mavaza Indofarma dengan pekerja sesuai dengan syarat-syarat yang terdapat dalam akad *ijārah bi al-'amāl*.

---

<sup>92</sup>Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid wa Nihayatul Muqtashid...*, hlm. 402-403

## **BAB EMPAT PENUTUP**

Dalam bab penutup ini, penulis tidak hanya menarik beberapa kesimpulan dari pembahasan skripsi ini, tetapi juga mengajukan beberapa rekomendasi sebagai perbaikan untuk kedepannya. Berdasarkan uraian yang telah penulis kemukakan diatas, maka dapat diambil beberapa kesimpulan sebagai berikut:

### **A. Kesimpulan**

1. Berdasarkan perjanjian yang telah ditetapkan antara PT. Mavaza Indofarma dengan pihak pekerja adalah pihak pekerja berkewajiban untuk menunaikan janji, memberikan informasi yang jujur mengenai transaksi yang dilakukan dan memfokuskan diri untuk bekerja sesuai dengan tugasnya. Sedangkan PT. Mavaza Indofarma berkewajiban bersikap adil dan memenuhi hak-hak pekerjanya, tidak boleh menunda-nunda pembayaran upah kepada para pekerja dan berhak menuntut pekerja apabila pekerja tersebut telah menerima upah tetapi tidak menyelesaikan tugasnya sebagaimana yang telah dijanjikan. Ketentuan tersebut tercantum dalam asas perjanjian untuk kesetaraan kedudukan dalam menghasilkan kualitas dan kuantitas yang baik.
2. Dalam pembangunan perumahan subsidi KPR BTN Syariah oleh PT. Mavaza Indofarma Aceh Besar, pihak perusahaan dan pekerja yang diketuai oleh kepala tukang telah menyepakati perjanjian yang mengikat keduanya. Perjanjian tersebut berlandaskan pada pekerjaan yang akan dilakukan oleh para pekerja saat proses pembangunan dilakukan hingga tahap *finishing*. Dalam perjanjian tersebut disepakati bahwa jika terjadi kesalahan saat pembangunan rumah berlangsung maka biaya perbaikan ulang ditanggung oleh pihak pekerja (kepala tukang), sedangkan biaya

bahan material ditanggung oleh PT. Mavaza Indofarma. Juga tempo waktu pengerjaan dalam isi perjanjian adalah “sampai selesai”, kemudian diperjelas secara lisan bahwa pembuatan rumah dalam waktu dua bulan. Hal tersebut sudah disepakati oleh kedua belah pihak.

3. Tinjauan hukum Islam terhadap perjanjian pemborongan ini berdasarkan pada tolak ukur akad *Ijārah bi al-‘amāl* . Kesepakatan yang dibentuk ini berdasarkan pada dalil al-Quran surah al-Maidah (5): 1 dan an-Nisa (4): 29 dan kaidah “*ridha merupakan dasar dan pondasi dari seluruh akad*”, Ibnu Taimiyah juga menegaskan bahwa setiap orang bebas dalam membuat akad karena prinsip terbentuknya akad adalah boleh (*mubah*) serta keabsahannya berlaku selama tidak ada bertentangan dengan syariat. Tempo perjanjian ditetapkan secara lisan juga berdasarkan pada kaidah “*tulisan itu seperti ucapan.*”

Terkait kerusakan dalam bekerja, menurut Imam Malik dan Abu Hanifah, orang yang bekerja sebaiknya menanggung kerusakan yang terjadi saat pekerjaan dilakukan terutama karena unsur lalai dan sengaja. Pendapat jumbuh ulama terhadap pekerja harus menanggung kerusakan barang, hal ini untuk kemaslahatan atau kebaikan, sekaligus sebagai upaya preventif atau disebut dengan istilah *sadd adz-dzari’at*.

## B. Saran

Setelah melakukan penelitian terhadap perjanjian pemborongan pada pembangunan perumahan subsidi KPR BTN Syariah oleh PT. Mavaza Indofarma menurut akad *ijārah bi al-‘amāl* , ada beberapa saran yang ingin penulis sampaikan, yaitu:

1. Seharusnya pihak perusahaan menolak perjanjian penanggung biaya bahan jika terjadi kesalahan dalam pembangunan rumah. Karena kesalahan ini bukan disebabkan oleh perusahaan tetapi disebabkan oleh pihak pekerja. Perusahaan berhak menuntut pekerja (kepala tukang) untuk

- menanggung semua kerugian tersebut. Baik untuk biaya perbaikan ulang maupun biaya bahan.
2. Pihak perusahaan dapat melakukan pemilihan pekerja sesuai dengan kriteria dan melihat *skill* yang dimiliki oleh pekerja, agar tidak terjadi kesalahan dalam pembangunan dan meraih hasil akhir yang sesuai dengan *design*.
  3. Kepada pihak kepala tukang dan pekerjanya dapat menetapkan jangka waktu kerja secara tulisan, agar memiliki kekuatan hukum yang kuat.





## DAFTAR PUSTAKA

- Adiwarman A.Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqh dan Keuangan* Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2007.
- Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Amzah, 2013).
- Amir Syarifuddin, *Garis-garis Besar Fiqh*, Jakarta: Prenada Media, 2003.
- Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah di Lembaga Keuangan dan Bisnis Kontemporer*, Jakarta: Kencana, 2019.
- Abdul Ali & Ahmad Zuhdi Muhdlor, *Kampus Kontemporer Arab-Indonesia*, Yogyakarta: Multi Karya Grafika, 2003.
- Abdurrahmanal-Jaziri, *Al-fiqh Ala Mazahib alArba'ah, Juz 3*, Mesir: al-Maktabah al-Tijariyah al-Kubra, 1969.
- Afdal Eilmi, “Analisis Terhadap Penetapan Tunjangan Prestasi Kerja Pemerintah Aceh Berdasarkan Konsep Ijārah bi al-‘amāl ” (Skripsi tidak dipublikasi), Fakultas Syariah, UIN Ar-raniry, Banda Aceh, 2016.
- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2003.
- Ghufron A. Masadi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002)
- Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002.
- Ibnu Hajar al-Asqalani, *Bulugh Al-Maram dan Dalil-dalil Hukum*, Terj. Abdul Rosyad Siddiq, Jakarta: Akbarmedia, 2012
- Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid wa Nihayatul Muqdashid*, jilid III, ter. Imam Ghazali Said dan Achmad Zaidun, Jakarta:Pustaka Amani, 2007.
- J.R Raco, *Metode Penelitian Kualitatif*, Jakarta: Grasindo, 2010
- Jimmy Joes Sembiring, *Hak dan Kewajiban Pekerja Berdasarkan PeraturanTerbaru*, Jakarta: PT.Visimedia Pustaka, 2016.

Jaribah Al-Haritsi, *Fikih Ekonomi Umar bin Al-Khattab*, Jakarta: Pustaka Alkautsar Group

*Kaidah-kaidah Fikih*, Banda Aceh: Bandar Publishing, 2017.

Latifah Roza, “Analisis Klausula Eksepsi dalam Perjanjian Costumer dengan Pihak Laundry Menurut Konsep Ijārah bi al-‘amāl Studi Tentang Realisasi Kewajiban Pihak Laundry di Kecamatan Syiah Kuala Darussalam” (Skripsi tidak dipublikasi), Fakultas Syariah, UIN Ar-raniry, Banda Aceh, 2018.

Moh.Kasiram, *Metodologi Penelitian Kuantitatif-Kualitatif*, Malang: UIN-Maliki Press, 2010.

Mohamad Hidayat, *Pengantar Ekonomi Syariah*, Jakarta: Zikrul Hakim, 2010.

Mustafa Dieb al-Bigha, *Fiqh Sunnah Imam Syafi 'I. terj.* Rizki Fauzan, (Jakarta: Fathan Media Prima, 2018.

Media Indonesia, Rumah Subsidi Rusak Capai 5% diakses pada situs <https://mediaindonesia.com/read/detail/143986-rumah-subsidi-rusak-capai-5> pada tanggal 4 Mei 2019

Nikmati Zahrotin, ”Tinjauan Hukum Islam Terhadap Overmacht dalam Perjanjian Pemborongan” (Skripsi tidak dipublikasi), Fakultas Syariah Muamalah, UIN Ar-raniry, UIN Sunan Kalijaga, Yogyakarta, 2004.

Nila Vona Rahmi, “Pemberian Upah Pada Buruh Cuci dan Setrika Pakaian yang Dilihat Dari Konsep Akad Ijārah bi al-‘amāl ” (Skripsi tidak dipublikasi), Fakultas Syariah, UIN Ar-raniry, Banda Aceh, 2018.

Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007.

Purnadi Suryabrata, *Metode Penelitian*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2006.

Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah Prinsip dan Implemntasinya pada Sektor Keuangan Syariah*, Jakarta: Rajawali Pers, 2016.

Sohari Sahrani, *Fikih Muamalah*, Jakarta:Ghalia Indonesia, 2011.

Sutrisno Hadi, *Metodologi Research*, Yogyakarta: Andi Yogyakarta, 2004.

Sayyid Sabiq *Fiqh Empat Mazhab jilid 4, terj.* Moh. Zuhri, Semarang: Asy-Syifa, 1993.

Sayyid Sabiq, *Fiqh al-Sunnah, Penerjemah Nor Hasanuddin*, Jakarta: Pena Pudi Aksara Cet I, 2006.

Sigit Purnawan Jati, *Hukum Ijārah, Materi Kuliah Fiqh Muamalah*, Medan: STEI Hanfara, 2010.

Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Bandung: PT. Intermasa: 1987.

Sutrisno Hadi, *Metodologi Research*, Yogyakarta: Andi Yogyakarta, 2004.

Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, Jakarta: Rineka Cipta, 1991.

Sandrina Wijaya, *Surat Perjanjian Bisnis Langsung Deal*, Yogyakarta: Pustaka Grhatama, 2009.

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Rumah dan Permukiman.

Wikipedia Ensiklopedia Bebas, Subsidi diakses melalui situs <https://id.wikipedia.org/wiki/Subsidi> pada tanggal 1 Mei 2019.

Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu jilid 8* terj. Abdul Hayyie Al-Khattani, Damaskus: Darul Fikr, 2007M.

## Lampiran

### Daftar Pertanyaan Wawancara:

1. Apakah anda menjelaskan isi perjanjian kepada kepala tukang dan pekerja secara rinci?
2. Apa saja ketentuan yang dituangkan dalam perjanjian?
3. Bagaimana bentuk perjanjian yang ditetapkan perusahaan dan kepala tukang terhadap perjanjian pemborongan rumah subsidi KPR BTN Syariah?
4. Berapa upah yang dibayar dan bagaimana sistem pembayarannya?
5. Apakah ada pemantaun dari pihak perusahaan saat pembangunan rumah berlangsung?
6. Apakah pihak perusahaan menjelaskan spesifikasi pembangunan rumah secara rinci kepada kepala tukang?
7. Apakah pihak perusahaan menyediakan material secara penuh saat pembangunan perumahan subsidi berlangsung?
8. Apakah ada kendala dari pihak tukang dan pekerjanya saat proses pembangunan perumahan subsidi berlangsung?
9. Bagaimana tanggung jawab kepala tukang dan pekerjanya jika ada kerusakan saat pembangunan perumahan subsidi berlangsung?
10. Apakah pekerja melaksanakan pengerjaan ulang saat ada kerusakan dengan baik sesuai spesifikasi dari pihak perusahaan?

**Lampiran**

