



**PENYELESAIAN SENGKETA JASA KONSTRUKSI (Studi
Kasus Membangun Rumah Sistem Borongan Di Batuadua Kota
Padangsidimpuan)**

SKRIPSI

*Diajukan Untuk Melengkapi Tugas Dan Syarat-Syarat
Mencapai Gelar Sarjana Hukum (S.H) Dalam
Bidang Hukum Ekonomi Syariah*

Oleh:

**ANGGI RISKA PUTRI SIREGAR
NIM: 1810200032**

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SYEKH ALI MASAN AHMAD ADDARY
PADANGSIDIMPUAN
T.A 2013**



PENYELESAIAN SENGKETA JASA KONSTRUKSI (Studi Kasus Membangun Rumah Sistem Borongan Di Batunadua Kota Padangsidempuan)

SKRIPSI

*Diajukan Untuk Melengkapi Tugas Dan Syarat-Syarat
Mencapai Gelar Sarjana Hukum (S.H) Dalam
Bidang Hukum Ekonomi Syariah*

Oleh:

**ANGGI RISKA PUTRI SIREGAR
NIM: 1810200032**



**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SYEKH ALI HASAN AHMAD ADDARY
PADANGSIDIMPUAN
T.A 2023**



**PENYELESAIAN SENGKETA JASA KONSTRUKSI
(Studi Kasus Membangun Rumah Sistem Borongan Di
Batunadua Kota Padangsidimpuan)**

SKRIPSI

*Diajukan Untuk Melengkapi Tugas Dan Syarat-Syarat
Mencapai Gelar Sarjana Hukum (S.H) Dalam
Bidang Hukum Ekonomi Syariah*

Oleh:

**Anggi Riska Putri Siregar
NIM: 1810200032**

PEMBIMBING I

Dr. Kholidah, M.Ag.

NIP. 19720827 200002 2002

PEMBIMBING II

Sawaluddin Siregar, M.A

NIDN. 2012018301

**FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SYEKH ALI HASAN AHMAD ADDARY
PADANGSIDIMPUAN**

2022



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SYEKH ALI HASAN AHMAD ADDARY
PADANGSIDIMPUAN

FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM

Jalan T. Rizal Nurdin Km.4,5 Sihitang 22733
Telepon (0634) 22080 Faximile (0634) 24022
Website: <http://fasih.iain-padangsidimpuan.ac.id>

Hal : Lampiran Skripsi Padangsidimpuan, Desember 2022

A.n. **Anggi Riska Putri Siregar**

Lampiran : 7 (tujuh Eksamplar)

Kepada Yth:
Dekan Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum
UIN SYUHADA Padangsidimpuan
Di-
Padangsidimpuan

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Setelah membaca, menelaah dan memberikan saran-saran perbaikan seperlunya terhadap skripsi ini berjudul **"Penyelesaian Sengketa Jasa Konstruksi (Studi Kasus Membangun Rumah Sistem Perumahan Di Batunadua Kota Padangsidimpuan"**. Maka kami berpendapat bahwa skripsi ini sudah dapat diterima untuk melengkapi tugas dan syarat-syarat mencapai gelar sarjana Hukum (S.H) dalam bidang Hukum Ekonomi Syariah pada Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum UIN SYUHADA Padangsidimpuan.

Seiring dengan hal di atas, maka saudara tersebut sudah dapat menjalani sidang munaqasyah untuk mempertanggungjawabkan skripsinya ini.

Demikianlah kami sampaikan, semoga dapat memaklumi dan atas perhatiannya, diucapkan terimakasih.

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

PEMBIMBING I

Dr. Kholidah, M.Ag.

IP. 19720827 200002 2002

PEMBIMBING II

Sawaluddin Siregar, M.A

NIDN. 2012018301

SURAT PERNYATAAN MENYUSUN SKRIPSI SENDIRI

bertanda tangan di bawah ini :

: Anggi Riska Putri Siregar

: 1810200032

Prodi

: Syariah dan Ilmu Hukum/ HukumEkonomi Syariah

Skripsi

: Penyelesaian Sengketa Jasa Konstruksi (Studi Kasus Membangun Rumah Sistem Borongan Di Batunadua Kota Padangsidimpuan).

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi yang saya serahkan ini adalah benar-benar merupakan hasil karya sendiri. Sepengetahuan saya tidak terdapat karya atau pendapat yang ditulis atau diterbitkan orang lain dalam skripsi saya ini kecuali sebagai acuan atau kutipan dengan mengikuti tata penulisan karya ilmiah yang lazim.

Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila di kemudian hari terdapat penyimpangan atau ketidak benaran pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi sebagaimana tercantum dalam pasal 19 ayat 4 Kode Etik Mahasiswa UIN SYAHADA Padangsidimpuan yaitu pencabutan gelar akademik dan tidak hormat dan sanksi lainnya sesuai dengan norma dan ketentuan yang berlaku.

Padangsidimpuan, 17 Januari 2023



Anggi Riska Putri Siregar
NIM. 1810200032

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIK**

Sebagai Civitas Akademika Universitas Islam Negeri Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidempuan. Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Anggi Riska Putri Siregar
Nim : 181020032
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas : Syariah Dan Ilmu Hukum
Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Islam Negeri Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padang Sidempuan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif (*Non-Exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul **“Penyelesaian Sengketa Jasa Konstruksi (Studi Kasus Membangun Rumah Sistem Borongan Di batunadua Kota Padangsidempuan)”** beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif (*Non-Exclusive Royalty-Free Right*) Universitas Islam Negeri Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidempuan berhak menyimpan, mengalihkan, media/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai peneliti dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Padang Sidempuan

Pada tanggal : 17 Januari 2023

Yang Menyatakan ,



Anggi Riska Putri Siregar
NIM. 18 102 00032

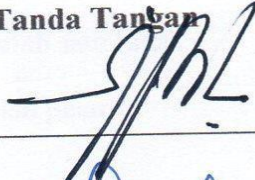
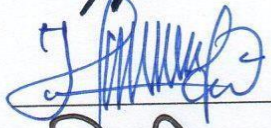
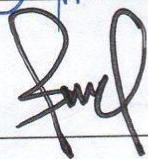
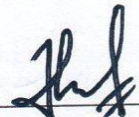


KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SYEKH ALI HASAN AHMAD ADDARY PADANGSIDIMPUAN
FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM

Jalan T. Rizal Nurdin Km.4,5 Sihitang 22733
Telepon (0634) 22080 Faximile (0634) 24022
Website : fasih.uinsyahad.ac.id

DEWAN PENGUJI
SIDANG MUNAQASYAH SKRIPSI

Nama : Anggi Riska Putri Siregar
NIM : 1810 2000 32
Judul Skripsi : Penyelesaian Sengketa Jasa Konstruksi (Studi Kasus membangun Rumah Sistem Borongan Di Batunadua Kota Padangsidimpuan)

No.	Nama	Tanda Tangan
1.	Dr. Ikhwanuddin Harahap, M.Ag (Ketua/Penguji Bidang Metodologi)	
2.	Hendra Gunawan, M.A (Sekretaris/ Penguji Isi dan Bahasa)	
3.	Sawaluddin Siregar, M.A (Anggota/Penguji Bidang Umum)	
4.	Ihsan Helmi Lubis, S.H.I.M.H (Anggota/Penguji Bidang Muamalah)	

Pelaksanaan Sidang Munaqasyah;

Di : Padangsidimpuan
Tanggal : 17 Januari 2023
Pukul : 09.00 WIB s.d 11.00 WIB
Hasil/Nilai : 80 (A)
Indeks Prestasi Kumulatif : 3,69
Predikat : Pujian



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SYEKH ALI HASAN AHMAD ADDARY PADANGSIDIMPUAN
FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM**

Jalan T. Rizal Nurdin Km.4,5 Sihitang 22733
Telepon (0634) 22080 Faximile (0634) 24022
Website : fasih.uinsyahada.ac.id

PENGESAHAN

Nomor: 257 /Un. 28/D /PP.00.9/02/2023

Judul Skripsi : Penyelesaian Sengketa Jasa Konstruksi (Studi Kasus
Membangun Rumah Sistem Borongan Di Batunadua Kota
Padangsidimpuan)
Ditulis Oleh : Anggi Riska Putri Siregar
Nim : 18 10 2000 32

Telah dapat diterima untuk memenuhi salah satu tugas

dan syarat-syarat dalam memperoleh gelar

Sarjana Hukum (S.H)

Padangsidimpuan, 22 Februari 2023

Dekan,

Dr. H. Fatahuddin Aziz Siregar, M.Ag
NIP: 19731128 200112 1 001

ABSTRAK

Nama :Anggi Riska Putri Siregar

Nim :1810200032

Judul :Penyelesaian Sengketa Jasa Konstruksi (Studi Kasus Membangun Rumah Sistem Borongan Di Batunadua Kota Padangsidimpuan).

Penelitian difokuskan kepada pelaksanaan kontrak bangunan melalui jasa konstruksi di Batunadua dan cara penyelesaian sengketa jasa konstruksi bangunan sistem borongan di Batunadua. Dasar pemikirannya adalah adanya sejumlah fakta bahwa antara konsumen dan pemborong tidak sesuai dengan awal perjanjian. Dimana diawal perjanjian pemborong telah menafsirkan banyak biaya dan lama waktu pekerjaannya, kemudian akan disepakati kedua belah pihak. Dalam akad tersebut pemborong meminta biaya bangunan dibayarkan setengah harga dari harga kesepakatan untuk digunakan membeli bahan bangunan yang diinginkan konsumen. Untuk ketahanan rumah dengan material yang berkualitas bagus. Akhirnya terjadilah kesepakatan diantara kedua belah pihak.

Penelitian ini digolongkan kepada jenis *Field Research* (penelitian lapangan), oleh karena itu sumber data diperoleh melalui observasi dan wawancara kepada pihak-pihak yang terlibat dengan kegiatan jasa konstruksi dalam hal ini pemborong dan konsumen di Batunadua. Kemudian data-data akan di analisis secara dekriptif.

Berdasarkan data-data yang ditemukan, baik melalui observasi maupun wawancara, peneliti menyimpulkan bahwa:

1. Pelaksanaan kontrak bangunan melalui jasa konstruksi di Batunadua:
 - a. Tidak dituangkan sebagaimana mestinya dalam surat perjanjian, sehingga peluang untuk timbulnya konflik sangat besar.
 - b. Pelaksanaan kontrak bangunan melalui jasa konstruksi di Batunadua berdasarkan imbalan terdiri dari lump sum, harga satuan, biaya tambahan imbalan jasa, gabungan lump sum dan harga satuan, dan aliansi.
 - c. Pelaksanaan kontrak bangunan melalui jasa konstruksi di Batunadua berdasarkan jangka waktu pelaksanaan terdiri dari tahun tunggal dan tahun jamak.
 - d. Pelaksanaan kontrak bangunan melalui jasa konstruksi di Batunadua berdasarkan cara pembayaran hasil kerja terdiri dari secara berkala dan sesuai kemajuan pekerjaan.
2. Penyelesaian sengketa sistem borongan di Batunadua lebih banyak diselesaikan melalui musyawarah mufakat baik melalui mediasi, konsiliasi, dan negoisasi.

Kata Kunci : penyelesaian sengketa, jasa konstruksi.

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb

Alhamdulillah, segala puji syukur ke hadirat Allah SWT, yang telah melimpahkan rahmat serta hidayah-Nya, sehingga peneliti dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini. Uraian shalawat serta senantiasa tercurahkan kepada insan mulia Nabi besar Muhammad SAW, figur seorang pemimpin yang patut diteladani, pencerahan dunia dari alam kegelapan beserta keluarga dan para sahabatnya. Amiin.

Skripsi ini berjudul ***“Penyelesaian Sengketa Jasa Konstruksi (Studi Kasus Membangun Rumah Sistem Borongan Di Batunadua Kota Padangsidempuan)”***. Ditulis untuk melengkapi tugas dan memenuhi syarat untuk mencapai gelar Sarjana Hukum (S.H.) di Universitas Islam Negeri Syekh Ali Hasan Ahmad Addary (UIN SYAHADA) Padangsidempuan.

Skripsi ini disusun dengan bakal ilmu pengetahuan yang sangat terbatas dan amat jauh dari kesempurnaan, sehingga tanpa bantuan, bimbingan dan petunjuk dari berbagai pihak, maka sulit bagi penelitian untuk menyelesaikan. Oleh karena itu, dengan penuh rasa syukur dan kerendahan hati. Penulis mengucapkan Terimakasih yang sebesar-besarnya kepada seluruh pihak yang telah membantu peneliti dalam menyelesaikan skripsi ini, yaitu:

1. Bapak Dr. H. Muhammad Darwis Dasopang, M.Ag sebagai Rektor UIN SYAHADA Padangsidempuan, Wakil Rektor dibidang Akademik dan

- Pengembangan Lembaga, Wakil Rektor dibidang Administrasi Umum, Perencanaan dan Kerjasama, Wakil Rektor Kemahasiswaan dan Kerjasama dan seluruh civitas akademik UIN SYAHADA Padangsidempuan.
2. Ibu Dr. Kholidah, M.Ag. sebagai Pembimbing I dan Bapak Sawaluddin Siregar, M.A. sebagai pembimbing II yang telah membimbing dan mengarahkan penulis dalam melaksanakan penelitian dan penyusunan skripsi ini.
 3. Bapak Dr. H. Fatahuddin Aziz Siregar, M.Ag sebagai Dekan Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum UIN SYAHADA Padangsidempuan
 4. Ibu Nur Khotiah Harahap, M.H sebagai Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah FASIH UIN SYAHADA Padangsidempuan.
 5. Bapak Dr. H. Fatahuddin Aziz Siregar, M.Ag selaku Dosen Penasehat Akademik.
 6. Bapak kepala perpustakaan dan seluruh pegawai perpustakaan UIN SYAHADA Padangsidempuan yang telah membantu penulis dalam menyediakan buku-buku yang berkaitan dengan pembahasan penelitian ini.
 7. Para Dosen/ Staf di lingkungan UIN SYAHADA Padangsidempuan yang membekali berbagai pengetahuan sehingga mampu menyelesaikan penulisan Skripsi ini.
 8. Teristimewa penghargaan dan Terima kasih kepada Ayahanda tercinta Rahot Lewin Siregar dan Ibunda tersayang Rosminta Harahap yang telah banyak melimpahkan pengorbanannya, kasih sayang serta do'a yang senantiasa mengiringi langkah penulis hingga sejauh ini. Semoga surga menjadi balasan untuk kalian berdua.

9. Saudara-saudari penulis, Tuani Toib Siregar, Bahauddin Siregar, P.Adil Zahran Siregar, Nurmay Ariani Siregar, Yeni Saima Siregar, Melisa Nikmah Siregar. Dan beserta keluarga besar masing-masing, yang telah memotivasi dan memberikan dorongan kepada saya Semoga kalian selalu dalam lindungan Allah SWT. Aamiin.
10. Terimakasih kepada Teman-teman seperjuangan di Fakultas Syariah Dan Ilmu Hukum, teman selama perkuliahan di ruangan HES-2 yaitu : Septi, Jannah, Novita, Syahria, Siti, Ponira, Habni, Halimah, Yusriani, Fitri, Masjulita, Yusuf, Muhaimin, Juanda, serta teman teman Angkatan 2018 HES-1, HES-3, HTN, HPI, AS, IAT dan juga teman- dan juga teman-teman lainnya yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu yang senantiasa memberikan banyak momen dan menyenangkan juga berjasa dan memotivasi penulis dalam menyelesaikan tugas akhir pada jenjang strata satu di UIN SYAHADA Padangsidempuan.
11. Terimakasih kepada sahabat sahabat tercinta Siti Rafiah, Annisa dwi audia, Suci Ramadani, Yenni Harahap, Septi Yurisna, yang senantiasa memberikan saya semangat dan dukungan dalam menyelesaikan skripsi ini.
12. Last but not least, I wanna say thanks to me, untuk semua kerja keras ini dan untuk segalanya.

Akhirnya dengan berserah diri dan memohon ridho Allah Subhana wata'ala, penulis sadari masih banyak kekurangan dalam penulisan skripsi ini jika ada saran dan kritik yang membangun akan penulis Terima dengan senang hati. berharap semoga skripsi ini bermanfaat khususnya bagi penulis, pembaca dan masyarakat luas.

Padangsidempuan, Januari 2023

Penulis

Anggi Riska Putri Siregar

1810200032

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

Transliterasi Arab-Latin berdasarkan surat Keputusan Bersama Menteri Agama RI dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan RI Nomor 158/1987 dan 0543 b/U/1987, tanggal 22 Januari 1988.

A. Konsonan Tunggal

Huruf Arab	Nama Latin	Huruf	Keterangan
ا	Alief	-	Tidak dilambangkan
ب	Ba	B	-
ت	Ta	T	-
ث	Sa	S	s dengan titik di atasnya
ج	Jim	J	-
ح	Ha	H	h dengan titik di bawahnya
خ	Kha	Kh	-
د	Dal	D	-
ذ	Zal	Z	z dengan titik di atasnya
ر	Ra	R	-
ز	Za	Z	-
س	Sin	S	-
ش	Syin	Sy	-
ص	Sad	S	s dengan titik di bawahnya
ض	Dad	D	d dengan titik di bawahnya
ط	Ta	T	t dengan titik di bawahnya
ظ	Za	Z	z dengan titik di bawahnya
ع	Ain	„	Koma terbalik di atasnya
غ	G	G	-
ف	Fa	F	-
ق	Qaf	Q	-
ك	Kaf	K	-
ل	Lam	L	-
م	Mim	M	-
ن	Nun	N	-
و	Wawu	W	-
ه	Ha	H	-
ء	Hamzah	-	Apostrof
ي	Ya	Y	-

B. Konsonan Rangkap

Konsonan rangkap, termasuk tanda Syaddah, ditulis lengkap
: ditulis *Ahmadiyyah*

C. Ta Marbutah di akhir kata

1. Bila dimatikan di tulis h, kecuali untuk kata-kata Arab yang sudah terserap menjadi bahasa Indonesia.
: ditulis *Jami`ah*
2. Bila di hidupkan karena berangkai dengan kata lain, ditulis t.
: di tulis *ni`matullah*
: di tulis *zakatul fitri*

D. Vokal Pendek

Fathah ditulis a, kasrah ditulis u

E. Vokal Panjang

1. a panjang ditulis a, I panjang ditulis I dan u panjang ditulis u, masing-masing dengan tanda (-) di atasnya
2. fathah + ya tanpa dua titik yang dimatikan ditulis ai, dan fathah+w awu mati ditulis au

F. Vokal-vokal pendek yang berurutan dalam satu kata dipisahkan dengan apostrof (,)

: ditulis *a`antum*
: ditulis *mu`annas*

G. Kata Sandang Alief+Lam

1. Bila diikuti huruf Qamariyyah ditulis al-
: ditulis *al-Qur`an*
2. Bila diikuti huruf syamsiyyah, huruf I diganti dengan huruf syamsiyah yang mengikutinya
: ditulis *asy-syi`ah*

H. Huruf Besar

Penulisan huruf besar disesuaikan dengan EYD

I. Kata dalam Rangkaian Frase dan Kalimat

- a. Ditulis kata per kata, atau
- b. Ditulis menurut bunyi atau pengucapannya dalam rangkaian tersebut

J. Lain-lain

Kata-kata yang sudah dibakukan dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (seperti kata *ijmak*, *nas*, dll) tidak mengikuti pedoman transliterasi ini dan ditulis sebagaimana dalam kamus tersebut).

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
HALAMAN PENGESAHAN PEMBIMBING	
SURAT PERNYATAAN PEMBIMBING	
LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	
SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	
BERITA ACARA UJIAN MUNAQSAH	
HALAMAN PENGESAHAN DEKAN	
ABSTRAK.....	i
KATA PENGANTAR.....	ii
TRANSLITERASI.....	vi
DAFTAR ISI	ix
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian	7
E. Batasan Istilah.....	8
F. Penelitian Terdahulu	8
G. Sistematika Pembahasan	10
BAB II LANDASAN TEORI.....	12
A. Jasa konstruksi.....	12
1. Pengertian jasa konstruksi	12
2. Asas-Asas Jasa Konstruksi	13
3. Legalitas Jasa Konstruksi	15
4. Bentuk Usaha Jasa Konstruksi.....	17
5. Kontrak Kerja Konstruksi.....	20

B. Pengertian Sengketa.....	30
C. Penyelesaian Sengketa Jasa Konstruksi	35
D. Ijarah	39
E. Hukum Islam dan Penyelesaian Sengketa	49

BAB III METODE PENELITIAN

A. Lokasi dan Waktu Penelitian.....	58
B. Jenis Penelitian	58
C. Informan Penelitian.....	59
D. Sumber Data Penelitian.....	59
E. Metode Pengumpulan Data	60
F. Teknik Pengolahan Data dan Analisis Data	61

BAB IV HASIL PENELITIAN 63

A. Gambaran Objek Penelitian.....	63
B. Pelaksanaan Kontrak Bangunan Melalui Jasa Konstruksi di Batunadua .68	
C. Cara Penyelesaian Sengketa Sistem Borongan di Batunadua	73

BAB V PENUTUP..... 78

A. Kesimpulan.....	78
B. Saran.....	79

DAFTAR KEPUSTAKAAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

LAMPIRAN-LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Jasa konstruksi menurut UU No.2 Tahun 2017 sebagai pengganti UU No. 18 tahun 1999 adalah suatu kegiatan untuk membangun sarana atau prasarana yang pada pengerjaannya meliputi pembangunan gedung (*building construction*), instalasi mekanikal dan elektrikal, dan juga pembangunan prasarana sipil (*civil engineer*). Jasa ini sangat dibutuhkan dalam pembangunan fasilitas umum hingga kantor, oleh karena itu kegiatan ini diatur landasan hukumnya dalam UU No.2 Tahun 2017 yang mengatur tentang jasa konstruksi.¹

Adapun jasa konstruksi yaitu untuk memberikan arah pertumbuhan dan perkembangan demi mewujudkan struktur usaha yang kokoh, handal, berdaya saing tinggi, dan hasil pekerjaan konstruksi yang berkualitas. Kemudian untuk mewujudkan penyelenggaraan pekerjaan konstruksi yang menjamin kesetaraan kedudukan antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam hak dan kewajiban, serta meningkatkan kepatuhan pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Setelah itu guna mewujudkan peningkatan peran masyarakat dibidang jasa konstruksi, jenis dan badan usaha konstruksi.

¹Indonesia, Undang-Undang Nomor 2 tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi, (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 11 tahun 2017).

Tingginya laju kebutuhan masyarakat akan perumahan saat ini telah mendorong masyarakat untuk mengambil peluang untuk menjadi jasa kontraktor. Berdasarkan hitungan *Real Estate* Indonesia (REI), kebutuhan rumah di Indonesia bisa mencapai 2,6 juta pertahun.² Oleh karena itu, maka pemborong atau kontraktor bangunan tumbuh menjamur dan melihat usaha pembangunan rumah ini menjadi pasar potensial untuk meraih keuntungan. Pemborong tersebut mempunyai tujuan mendapatkan keuntungan dengan sasaran pembanguna rumah di segala sektor, baik menengah keatas maupun menengah ke bawah. Demikian juga di Kelurahan Batunadua Kota Padangsidempuan, terdapat beberapa masyarakat yang pekerjaannya sebagai pemborong. Pemborong tersebut terbagi menjadi dua, yaitu pemborong keseluruhan dan pemborong jasa tukang.

Disebutkan jasa konstruksi yaitu “keseluruhan atau sebagian rangkaian kegiatan perencanaan dan pelaksanaan beserta pengawasan yang mencakup pekerjaan arsitektural, sipil, mekanikal, elektrikal, dan tata lingkungan masing-masing beserta kelengkapannya untuk mewujudkan suatu bangunan”.

Berdasarkan pengertian tersebut, maka Lingkup usaha dari layanan konstruksi ini cukup banyak, hal ini mencakup penggolongan bentuk fisik, kategori, cakupan bidang usaha, kontrak kerja, legalitas, layanan konstruksi yang diizinkan berusaha, dan juga kewajiban dan tanggung jawab penyedia jasa. Kemudian dalam pelaksanaannya terdapat beberapa

²<http://finance.detik.com/read/2012/02/16/065221/1843675/1016/wuih-kebutuhan-rumah-capai-26juta-unit-per-tahun>, diakses pada tanggal 4 November 2021 pukul 23.09.

kriteria. Pertama, pemborongan pekerjaan adalah tindakan perusahaan yang menyerahkan sebagian pelaksanaan kepada perusahaan lain melalui perjanjian tertulis dengan memenuhi syarat-syarat tertentu, kedua, tenaga kerja borongan yang maksudnya adalah tenaga kerja yang pekerjaannya didasarkan atas volume atau satuan kerja dan merupakan status tenaga kerja yang dikaitkan dengan cara penerimaan upah.³

Jasa konstruksi diatur dalam Undang-Undang No.2 Tahun 2017 tentang jasa konstruksi, menyatakan bahwa pengaturan jasa konstruksi memiliki guna untuk:

1. Memberikan arah pertumbuhan dan perkembangan jasa konstruksi untuk mewujudkan struktur usaha yang kokoh, andal, berdaya saing tinggi, dan hasil pekerjaan yang berkualitas.
2. Mewujudkan tertib penyelenggaraan pekerjaan berkonstruksi yang menjamin kesetaraan kedudukan antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam hak dan kewajiban, serta meningkatkan kepatuhan pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
3. Mewujudkan peningkatan peran serta masyarakat dibidang jasa konstruksi.

Perjanjian pemborongan bangunan pada dasarnya dibuat dalam bentuk yang tertulis, karena selain berguna bagi kepentingan pembuktian juga perjanjian pemberian pemborongan bangunan tergolong perjanjian yang mengandung resiko berbahaya karena berhubungan dengan

³ PT PP Persero, *Buku Referensi Untuk Kontaktor Bangunan Gedung Dan Sipil*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2003), hlm. 32.

keselamatan umum dan tertib bangunan.⁴ Pihak pemborong maupun pihak konsumen mempunyai hak kewajiban yang sangat luas, tidak hanya setelah selesainya pekerjaan akan tetapi juga masa setelah itu yaitu masa pemeliharaan. Pada masa itu kemungkinan ada kerusakan-kerusakan atau kekurangan baik disebabkan oleh kelalaian pekerja maupun karena hal-hal diluar kekuasaan pihak pemborong. Dengan kata lain pemborong masih bertung jawab penuh terhadap keselamatan dari obyek yang diborongkan.

Setelah bangunan diselesaikan dan apabila terjadi kegagalan bangunan, sampai saat ini lembaga asuransi belum dapat memberikan jaminan bagi kegagalan bangunan, karena Asosiasi Profesi/institusi terkait belum menetapkan criteria dari kegagalan bangunan. Untuk menilah kegagalan bangunan diperlukan penetapan dari penilai ahli yang profesional. Apabila pada suatu daerah belum ada yang mempunyai tenaga ahli yang bersertifikat, namun nyatanya tenaga ahli itu sudah lama diakui keahlian yang kompeten dalam bidang yang dikuasainya, maka atas persetujuan bersama antar penyedia dan pengguna jasa yang berkaitan dapat ditunjuk sebagai penilai ahli dalam kegagalan bangunan.

Di Batunadua perjanjian antara konsumen dengan pemborong pada umumnya berlangsung secara baik, meskipun pada kenyataannya terjadi beberapa perbedaan kepentingan dilapangan yang menyangkut tanggung jawan para pihak. Akibat perbedaan kepentingan baik pihak konsumen maupun pemborong seringkali diposisikan sebagai pihak yang lemah di akibatkan oleh kelalaian tukangnyanya. Tidak sedikit para

⁴ Munir Fuady, *Kontrak Pemborongan Mega Proyek*, (Bandung: Citra Adhya Bakti, 1998), hlm. 12.

pemborong yang harus menanggung resiko kerugian yang di sebabkan *overmacht* atau ketidak sesuaian permintaan konsumen pada saat perjanjian dengan kenyataanya.

Dimana diawal perjanjian bahwa si pemborong sudah menafsirkan atau mengira seberapa lama ia akan menyelesaikan bangunan tersebut. Dan si pemborong akan menyelesaikan pekerjaan membangun rumah nya dalam jangn waktu kurang lebih selama 2 bulan, dan masalah biaya juga sudah disepakati oleh kedua belah pihak. Kemudian di dalam akad tersebut si pemborong juga meminta biaya membangun rumah tersebut dibayarkan setengah dari harga kesepakatan. Yang dimana biaya tersebut digunakan untuk membeli bahan bangunan yang akan dibeli oleh pihak jasa untuk penggunaan dan pemilihan material yang diinginkan oleh konsumen. Untuk ketahanan rumah dengan material yang bagus dan berkualitas. Akhirnya terjadilah kesepakatan antara konsumen dan pemborong.

Namun, secara praktek tidak demikian adanya. Antara konsumen dan pemborong tidak sesuai dengan awal perjanjian. Yang dimana biaya untuk membangun rumah tersebut sebesar 50 juta.⁵ Diawal perjanjian biaya sudah diberikan setengah dari kesepakatan dan setelah sebulan berjalannya waktu biaya yang tersisa diminta lagi dengan alasan bahan bangunan atau material nya kurang dan si konsumen memberikannya. Kemudian waktu proses membangun rumah ternyata melebihi dari kesepakatan diawal dan para pemborong jasa bangunan beralasan bahwa

⁵ Ririn, Konsumen, Wawancara, 23 November 2022, Pukul 11.00 WIB

biaya yang diberikan diawal dan diakhir akad atau perjanjian telah habis yang digunakan untuk membeli bahan bangunan untuk rumah tersebut. Dan si pemborong meminta biaya tambahan kembali pada si konsumen yang dimana diawal si pemborong dan konsumen sudah melakukan akad atau perjanjian atas biaya yang akan digunakan hingga akhir pembangunan.

Persoalan diatas menarik dikaji untuk mengetahui bagaimana penyelesaian sengketa antara konsumen dan pemborong tersebut. Persoalan tersebut memberikan dampak bukan hanya kepada konsumen tetapi juga kepada jasa konstruksi.

Pengaturan kegagalan bangunan tersebut dapat memberikan iklim terhadap dunia usaha jasa konstruksi yang lebih bertanggung jawab dan sekaligus memberikan kesempatan terbukanya persaingan sehat untuk mencapai tujuan mutu produksi yang tinggi. Memperhatikan kondisi fisik yang kualitasnya masih memprihatinkan pada saat ini, maka peraturan perundang rasanya tidak berguna apabila dari seluruh *stakeholder* tidak mau memfasilitasi/melaksanakan. Namun jika masih ada kemauan untuk melakukan sesuai dengan kompetensinya, maka peraturan ini dapat lebih menjamin masyarakat jasa konstruksi untuk mengetahui hak, kewajiban, dan tanggung jawab masing-masing.

Dari latar belakang ini telah dijelaskan diatas, maka penulis tertarik untuk meneliti penelitian yang berjudul **“PENYELESAIAN SENGKETA JASA KONSTRUKSI” (Studi Kasus Membangun Rumah Sistem Borongan di Batunadua Kota Padangsidempuan).**

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pelaksanaan kontrak bangunan melalui jasa konstruksi di Batunadua?
2. Bagaimana cara penyelesaian sengketa jasa konstruksi bangunan sistem borongan di Batunadua?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang hendak dicapai dari penelitian ini ialah:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan kontrak bangunan melalui jasa konstruksi.
2. Untuk mengetahui cara penyelesaian sengketa jasa konstruksi bangunan sistem borongan di Batunadua.

D. Manfaat Penelitian

Kegunaan penelitian ini ialah antara lain:

1. Secara teori

Manfaat secara teori penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan keilmuan bagi peneliti. Dan untuk mengetahui cara penyelesaian sengketa jasa konstruksi bangunan sistem borongan di Batunadua.

2. Secara praktis

- a. Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi masyarakat yang bergelut di bidang jasa konstruksi.
- b. Penelitian ini sebagai syarat untuk memperoleh gelas Sarjana Hukum di Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum.

E. Batasan Istilah

Untuk menghindari terjadinya kesalah pahaman istilah yang dipakai dalam proposal mini ini, maka dibuat batasan istilah sebagai berikut: sengketa adalah suatu situasi dimana ada pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain, yang kemudian pihak tersebut menyampaikan ketidakpuasan ini kepada pihak kedua. Jika situasi menunjukkan perbedaan pendapat, maka terjadilah apa yang dinamakan dengan sengketa.⁶ Jasa konstruksi menurut undang-undang jasa konstruksi (UUJK) adalah suatu kegiatan untuk membangun sarana atau prasarana yang pada pengerjaannya meliputi pembangunan gedung (*building construction*), instalasi mekanikal dan elektrikal, dan juga pembangunan prasarana sipil (*civil engineer*).

F. Penelitian Terdahulu

Untuk mendukung pengkajian serta penelitian yang integral seperti yang dipaparkan pada latar belakang, maka peneliti melakukan penelusuran dengan beberapa tulisan yang berkaitan yaitu:

1. Tesis Rudy Tresna Yudha (2010), "*Pilihan Bentuk Penyelesaian Sengketa Perjanjian Kerja Borongan Pembangunan Perumahan (Studi Pada Sengketa Perjanjian Pemborongan Pembangunan Perumahan Uni Arengka Garden Pekanbaru antara PT. Supra Uniland Utama dengan CV. Nuansa Citra Engineering)*". Penelitian ini berjenis *Field Research* adapun pembahasan dalam tesis ini adalah berkaitan dengan dalam upaya menyelesaikan sengketa perjanjian kerja borongan

⁶ Nurnaningsih Amriani, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa perdata di Pengadilan*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2012), hlm. 5.

yang terjadi, maupun yang akan terjadi dimasa mendatang pada perjanjian kerja borongan antara PT. Supra Uniland Utama dengan CV. Nuansa Citra Engineering, maka penyelesaiannya dapat dilakukan dengan alternatif penyelesaian sengketa yang di lakukan di luar Pengadilan.⁷

2. Tesis Mochamad Yusuf (2008), "*Penyelesaian Sengketa Akibat Kegagalan Bangunan dalam Perjanjian Kerja Kontruksi*". Penelitian ini berjenis *Field Research*, adapun pembahasan dalam tesis ini berkaitan dengan budaya kerja yang buruk, subur dengan praktek KKN, tidak Profesional, tidak siap bersaing dalam tatanan pasar bebas. Undang-undang Nomor 18 tahun 1999, merupakan Undang-undang yang mengatur kegiatan Jasa . Konstruksi, tujuannya mendorong agar praktisi Konstruksi Nasional bisa menjadi profesional. Reformasi yang terjadi dan sedang berjalan belum mampu menghilangkan segala kekurangan di atas, bahkan pada beberapa kesempatan terlihat lebih parah dari kondisi sebelumnya.⁸
3. Tesis Desi Helvira 2007, "*Aspek Hukum Perjanjian Pemborongan Dalam Pelaksanaan Pembangunan Perumahan Oleh Badan Rehabilitasi dan Rekonstruksi (BRR) dan Non-Government Organization (NGO) Bagi Korban Bencana Alam Gempa Bumi Dan Tsunami (Studi Pada Kecamatan Kuta Alam di Kota Banda Aceh)*".

⁷ Rudy Tresna yudha, *Pilihan Bentuk Penyelesaian Sengketa Perjanjian Kerja Borongan Pembangunan Perumahan*.(Medan: Universitas Sumatera Utara,2010), hlm. 104.

⁸ Mochamad Yusuf, *Penyelesaian Sengketa Akibat Kegagalan Bangunan dalam Perjanjian Kerja Kontruksi*, (Yogyakarta: Universitas Islam Indonesia, 2008), hlm. 102.

Tesis ini membahas mengenai aspek-aspek hukum pada perjanjian pemborongan dalam pelaksanaan pembangunan perumahan oleh Badan Rehabilitasi dan Rekonstruksi dan Non Government Organization bagi korban bencana alam gempa bumi dan tsunami pada kecamatan kuta alam kota Banda Aceh.⁹

Penelitian-penelitian di atas, terdapat persamaan dan juga perbedaan dengan penelitian ini. Adapun persamaan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya memiliki topik yang sama namun dengan metode penyelesaian yang berbeda. Dan perbedaan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya terdapat teori yang berbeda, tempat, dan hasil penelitian yang juga berbeda.

Penelitian-penelitian di atas akan di jadikan sebagai referensi dalam penelitian ini. Penelitian ini fokus pada penyelesaian sengketa jasa konstruksi akibat kegagalan bangunan dalam penyelesaian kerja.

G. Sistematika Pembahasan

Dalam penelitian ini sudah ada tata cara pembahasan yang diaman sudah sesuai dengan arah teknik penulisan skripsi yang dimana sistematikanya itu terdiri dari lima bab yakni:

Bab I berisi mengenai pendahuluan, meliputi: latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, batasan istilah penelitian terdahulu, sistematika pembahasan

⁹ Desi Helvira, *Aspek Hukum Perjanjian Pemborongan Dalam Pelaksanaan Pembangunan Perumahan Oleh Badan Rehabilitasi dan Rekonstruksi (BRR) dan Non-Government Organization (NGO) Bagi Korban Bencana Alam Gempa Bumi Dan Tsunami*. (Medan: Universitas Sumatera Utara, 2007), hlm. 103.

Bab II berisi tentang kerangka teori terdiri dari: jasa konstruksi yang terdiri dari: pengertian jasa konstruksi, asas-asas jasa konstruksi, legalitas jasa konstruksi, bentuk usaha jasa konstruksi, kontrak jasa konstruksi, pengertian sengketa, penyelesaian sengketa jasa konstruksi, ijarah, dan hukum islam dan penyelesaian sengketa.

Bab III berisi tentang metode penelitian meliputi: lokasi dan waktu penelitian, jenis penelitian, populasi dan sampel, sumber data penelitian, jenis penelitian, metode pengumpulan data, analisis

Bab IV berisi pembahasan meliputi: gambaran, metode penyelesaian, analisis

Bab V berisi tentang kesimpulan dan saran.

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Jasa Konstruksi

1. Pengertian Jasa Konstruksi

Jasa konstruksi menurut UUK adalah suatu kegiatan untuk membangun sarana ataupun prasarana yang pada pengerjaannya meliputi pembangunan gedung, elektrikal, instalasi mekanikal, dan juga pembangua prasarana sipil. Pada pasal 1 nomor 2 PP 9/2022, jasa konstruksi merupakan layanan jasa konsultasi konstruksi atau pekerjaan konstruksi.¹⁰ Secara lebih terperinci, layanan jasa konsultasi konstruksi mencakup layanan keseluruhan atau sebagian kegiatan yang meliputi pengkajian, perencanaanm perancangan, pengawasan dan manajemen penyelenggaraan konstruksi suatu bangunan.

Kemudian dapat disimpulkan bahwa defenisi jasa konstruksi ini adalah salah satu usaha dalam sektor ekonomi yang berhubungan dengan suatu perencanaan atau pelaksanaan dan atau pengawasan suatu kegiatan konstruksi atau infrastruktur untuk membentuk suatu bangunan atau bentuk fisik lain.

Sementara itu, layanan jasa pekerjaan konstruksi mencakup kegiatan yang meliputi pembangua, pengoperasian, pemeliharaan, pembongkaran, dan pembangua kembali suatu bangunan. Selain jasa

¹⁰ Journal.usm.ac.id/jurnal/humani/663/detail .

konsultasi dan jasa pekerjaan usaha jasa konstruksi juga dapat dilakukan melalui kegiatan berupa layanan pekerjaan konstruksi terintegrasi.¹¹Layanan jasa pekerjaan konstruksi terintegrasi itu mencakup gabungan pekerjaan konstruksi dan jasa konsultasi konstruksi, termasuk penggabungan perencanaan serta model penggabungan perencanaan dan pembangunan.

2. Asas-Asas Jasa Konstruksi

Pengaturan jasa konstruksi berlandaskan pada buku UUK etika profesi dan etos kerja:¹²

a. Asas kejujuran dan keadilan

Asas kejujuran dan keadilan mengandung pengertian kesadaran akan fungsinya dalam penyelenggaraan tertib jasa konstruksi serta bertanggung jawab memenuhi berbagai kewajiban guna memperoleh haknya.

b. Asas manfaat

Asas manfaat mengandung pengertian bahwa segala kegiatan jasa konstruksi dan tanggung jawab, efisiensi dan efektifitas yang dapat menjamin terwujudnya nilai tambah yang optimal bagi para pihak dalam penyelenggaraan jasa konstruksi dan bagi kepentingan nasional.

¹¹ Soegeng Djojowiriono, *Manajemen Konstruksi I*, (Yogyakarta: KMTS FT UGM, edisi ke-2, 1991), hlm. 23.

¹²UUKEtika Profesi dan Etos Kerja, *Pelatihan Bendungan*, (Jakarta, 2005), hlm. 1-2.

c. Asas keserasian

Asas keserasian mengandung pengertian harmoni dalam interaksi antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi yang berwawasan lingkungan untuk menghasilkan produk yang berkualitas dan bermanfaat lagi.

d. Asas keseimbangan

Asas keseimbangan mengandung pengertian bahwa penyelenggaraan pekerjaan konstruksi harus berlandaskan pada prinsip yang menjamin terwujudnya keseimbangan antara kemampuan penyedia jasa dan beban kerjanya. Pengguna jasa dalam menetapkan penyedia jasa wajib mematuhi asas ini, untuk menjamin terpilihnya penyedia jasa yang paling sesuai, dan di sisi lain dapat memberikan peluang pemerataan yang proposional dalam kesempatan kerja penyedia jasa.

e. Asas kemandirian

Asas kemandirian mengandung pengertian tumbuh dan berkembangnya daya saing jasa konstruksi nasional.

f. Asas keterbukaan

Asas keterbukaan mengandung pengertian ketersediaan informasi yang dapat diakses sehingga memberikan peluang bagi para pihak, terwujudnya transparansi dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi yang memungkinkan para pihak dapat melaksanakan kewajiban secara optimal dan kepastian akan hak dan untuk memperolehnya serta memungkinkan adanya koreksi

sehingga dapat dihindari adanya berbagai kekurangan dan penyimpangan.

g. Asas kemitraan

Asas kemitraan mengandung pengertian hubungan kerja para pihak yang harmonis, terbuka, bersifat timbale balik, dan sinergis.

h. Asas keamanan dan keselamatan

Asas keamanan dan keselamatan mengandung pengertian terpenuhinya tertib penyelenggaraan jasa konstruksi, keamanan lingkungan dan keselamatan kerja, serta pemanfaatan hasil pekerjaan konstruksi dengan tetap memperhatikan kepentingan umum.

3. Legalitas Jasa Konstruksi

Sebagaimana bidang bisnis yang lainnya, layanan ini perlu memiliki surat izin. Pasalnya bidang ini meliputi jasa pelaksana konstruksi, jasa perencana konstruksi, dan layanan jasa pengawasan konstruksi. Sehingga semua kegiatan bisnis yang ingin terjun dalam arsitektur wajib memiliki SIUJK atau Surat Izin Usaha-Usaha Jasa Konstruksi. Usaha jasa konstruksi memerlukan surat izin usaha jasa konstruksi (IUJK) diterbitkan oleh Badan Koordinasi Penanaman Modal (BPKM). Lembaga ini merupakan perwakilan pemerintah yang memiliki wewenang untuk melakukan berbagai kegiatan jasa konstruksi di Indonesia.

Jasa konstruksi diatur dengan undang-undang tersendiri dan harus menyesuaikan dengan perkembangan zaman. Undang-undang

jasa konstruksi terbaru saat ini adalah Undang-undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi. Undang-undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi mencabut undang-undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi, karena belum dapat memenuhi tuntutan kebutuhan tata Kelola yang baik dan dinamika perkembangan penyelenggaraan jasa konstruksi.

Izin Usaha Jasa Konstruksi (IUJK) adalah izin usaha yang dikeluarkan oleh Pemerintahan Daerah kepada perusahaan untuk dapat melaksanakan kegiatan usaha jasa konstruksi (kontraktor) atau sebagai pengawas dan perencana konstruksi di berbagai bidang seperti: Gedung sipil, instalasi mekanik dan elektrik, jasa pelaksana dan lainnya. Surat izin usaha konstruksi sebagai surat bagi perusahaan yang melaksanakan kegiatan-kegiatan konstruksi baik di lingkungan pemerintahan, BUMN, maupun non pemerintahan.

SIUJK wajib dimiliki oleh perusahaan konstruksi dalam mengikuti tender dan mengurangi biaya pph 23, memiliki SIUJK berarti perusahaan tersebut sudah memenangkan babak pertama dalam pelelangan karena sudah lulus dalam administrasi perusahaan dan sudah tersertifikasi.

UU tentang Jasa Kosntruksi tahun 2017 disahkan Presiden Joko Widodo pada tanggal 12 januari 2017, UU Nomor 2 tahun 2017 diundangkan oleh Yosanna H. Laoly, Menkumham RI pada lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2017 nomor 11. Dan penjelasan

atas undang-undang Nomor 2 tahun 2017¹³ tentang Jasa Konstruksi dalam Tambahan Lembaran Republik Nomor 6018 pada tanggal 12 januari 2017 di Jakarta. Syarat pengurusan rekomendasi SIUJK:

1. Berkas OS
 2. Surat IMB (izin membangun bangunan)
 3. SBU (surat badan usaha)
 4. Penanggungjawab badan usaha
 5. Sertifikat tenaga terampil perusahaan
 6. Ijazah, KTP, dan foto (dokumetasi/foto: Gedung kantor, papan nama perusahaan, mebelar, dan alat-alat kantor.
4. Bentuk Usaha Jasa Konstruksi

Kegiatan konstruksi adalah suatu kegiatan membangun sarana dan prasarana yang meliputi pembangunan gedung (*building contruction*), pembangunan prasarana sipil (*sipil engineer*), dan instalasi mekanikal serta elektrikal. Walaupun kegiatan kegiatan yang dikenal sebagai suatu pekerjaan, namun kenyataannya konstruksi merupakan suatu kegiatan yang terdiri dari beberapa kegiatan pekerjaan lainnya dengan tujuan akhir satu unit bangunan.¹⁴

Jasa konstruksi adalah layanan jasa konsultasi perencanaan pekerjaan konstruksi, jasa pelaksanaan pekerjaan konstruksi dan layanan konsultasi pengawasan pekerjaan konstruksi. Pekerjaan konstruksi adalah seluruh mencakup semua pelaksanaan konstruksi

¹³Indonesia, Undang-Undang Nomor 2 tahun 2017 tentang jasa konstruksi.

¹⁴ Nazarkhan Yasin, *Mengenai Kontrak Kerja Konstruksi di Indonesia*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2003). Hlm. 15.

bangunan, seperti arsitektur, sipil, mekanikal, elektrika, dan tata lingkungan untuk mewujudkan suatu bangunan.

Usaha jasa konstruksi adalah usaha tentang jasa dibidang perencanaan, pelaksanaan dan pengawas konstruksi yang semuanya disebut penyedia jasa. Ada tiga kategori kegiatan yang tercakup dalam jenis usaha jasa konstruksi menurut UU No.18 tahun 1999 yaitu:

1. Perencanaan konstruksi yaitu yang memberikan layanan perencanaan dalam konstruksi yang meliputi rangkaian kegiatan atau bagian-bagian dari kegiatan mulai studi pengembangan sampai dengan pembuatan dokumen kontrak kerja konstruksi, ini umumnya disebut konsultan perencana.
2. Pelaksaaan konstruksi yaitu yang memberikan layanan-layanan dalam pekerjaan yang meliputi rangkaian kegiatan atau bagian-bagian dari kegiatan mulai dari penyiapan lapangan sampai dengan akhir hasil pekerjaan konstruksi, yang umumnya disebut kontraktor konstruksi.
3. Pengawas konstruksi yaitu kegiatan yang memberikan layanan pengawasan baik sebagian atau keseluruhan pekerjaan pelaksanaan konstruksi mulai dari penyiapan lapangan sampai dengan pengawasan akhir konstruksi, ini biasa disebut konsultan.

Jasa konstruksi merupakan jenis usaha atau kegiatan yang sangat di butuhkan dalam menunjang pembangunan sarana dan prasarana pemerintahan atau swasta yang memiliki peran yang sangat penting

dalam mendukung aktivitas ekonomi dan sosial dalam pembangunan nasional.

Umumnya usaha jasa konstruksi berhubungan dengan proyek bangunan, fasilitas industri minyak dan gas, gudang dan pabrik. Pembangunan infra stuktur penunjang meliputi jalantol, jalan layang terowongan, rel kereta api, Pelabuhan dan sebagainya.

Usaha jasa kosntruksi menurut undang-undang dan peraturan pemerintahan di bagi dalam 3 jenis. Berdasarkan undang-undang Nomor 2 Tahun 2017¹⁵ tentang Jasa Konstruksi dan Peraturan Pemerintahan Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha Berbasis Resiko dijelaskan jenis usaha jasa konstruksi meliputi:

1. Jasa konsultasi konstruksi
2. Pekerjaan konstruksi
3. Pekerjaan konstruksi terintegrasi

Setiap jenis usaha jasa konstruksi tersebut bisa dilaksanakan oleh badan usaha jasa konstruksi nasional (BUJKNasional), badan usaha jasa konstruksi penanaman modal asing (BUJK PMA/Joint Venture) atau badan usaha jasa konstruksi asing (BUJK Asing/ Representative Officec).

¹⁵Indonesia, Undang-Undang Nomor 2 tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi, (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 11 tahun 2017).

5. Kontrak Kerja Jasa Konstruksi

Kontrak kerja konstruksi merupakan kontrak yang dikenal dalam pelaksanaan konstruksi bangunan, baik yang dilaksanakan oleh pemerintah maupun pihak swasta.¹⁶ Istilah pemborongan dan konstruksi mempunyai keterikatan satu sama lain. Istilah pemborongan memiliki cakupan yang lebih luas dari konstruksi.

Sesuai ketentuan pasal 1 UU No.18/1999, kontrak kerja konstruksi (K3) adalah keseluruhan dokumen yang mengatur hubungan hukum antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi. Kontrak kerja pada dasarnya dibuat secara terpisah sesuai tahapan dalam pekerjaan konstruksi yang masing-masing untuk pekerjaan pelaksanaan, dan untuk pekerjaan pengawasan. Khusus untuk pekerjaan terintegrasi, kontrak kerja konstruksi untuk kedua tahapan pekerjaan konstruksi tersebut dapat dituangkan dalam satu kontrak kerja konstruksi.

Kontrak kerja konstruksi dibedakan berdasarkan: bentuk imbalan, jangka waktu pelaksanaan, dan cara pembayaran hasil pekerjaan.\

a. Kontrak kerja konstruksi berdasarkan imbalan terdiri dari:

- 1) Lump sum
- 2) Harga satuan
- 3) Biaya tambahan imbalan jasa
- 4) Gabungan lump sum dan harga satuan

¹⁶ Sallim H.S, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafida, Cet 9, 2013), hlm. 90.

- 5) Aliansi
- b. Kontrak kerja konstruksi berdasarkan jangka waktu pelaksanaan pekerjaan konstruksi terdiri dari:
 - 1) Tahun tunggal
 - 2) Tahun jamak
- c. Kontrak kerja konstruksi berdasarkan cara pembayaran hasil pekerjaan terdiri dari:
 - 1) Sesuai kemajuan pekerjaan
 - 2) Secara berkala

Pada pasal 46 ayat 1 UUK bagian ketiga kontrak kerja konstruksi dinyatakan bahwa pengaturan hubungan kerja berdasarkan hukum harus dituangkan dalam kontrak kerja konstruksi antara pengguna jasa dan penyedia jasa¹⁷. Kontrak kerja konstruksi sekurang-kurangnya mencakup uraian mengenai:

- a. Para pihak, yang memuat secara jelas identitas para pihak.
- b. Rumusan pekerjaan, yang memuat uraian yang jelas dan rinci tentang lingkup kerja, nilai pekerjaan, dan batasan waktu pelaksanaan.
- c. Masa pertanggung jawaban dan pemeliharaan, yang memuat tentang jangka waktu pertanggung jawaban dan pemeliharaan yang menjadi tanggung jawab penyedia jasa.

¹⁷ Huala Adolf, *Dasar-Dasar Hukum Kontrak Internasional*, (Bandung: Reflika Aditama, 2008), hlm. 1.

- d. Tenaga ahli, yang memuat ketentuan tentang jumlah, klasifikasi, dan kualifikasi tenaga ahli untuk melaksanakan pekerjaan konstruksi.
- e. Hak dan kewajiban, yang memuat hak pengguna jasa untuk memperoleh hasil pekerjaan konstruksi serta kewajibannya untuk memenuhi ketentuan yang diperjanjikan serta hak penyedia jasa untuk memperoleh informasi dan imbalan serta jasa kewajibannya melaksanakan pekerjaan konstruksi.
- f. Cara pembayaran, yang memuat ketentuan tentang kewajiban pengguna jasa dalam melakukan pembayaran hasil pekerjaan konstruksi.
- g. Cidera janji, yang memuat ketentuan tentang tanggung jawab dalam hal salah satu pihak tidak melaksanakan sebagaimana diperjanjikan. Cidera janji adalah suatu keadaan apabila salah satu pihak dalam kontrak kerja konstruksi:
 - 1) Tidak melakukan apa yang diperjanjikan.
 - 2) Melaksanakan apa yang diperjanjikan, tetapi tidak sesuai dengan yang diperjanjikan.
 - 3) Melakukan apa yang diperjanjikan, tetapi terlambat.
 - 4) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.
- h. Penyelesaian perselisihan, yang memuat ketentuan tentang cara penyelesaian perselisihan akibat ketidaksepakatan. Penyelesaian

perselisihan memuat tentang tata cara penyelesaian yang diakibatkan anatar lain oleh ketidaksepakatan dalam hal pengertian,, penafsiran, atau pelaksanaan berbagai ketentuan dalam kontrak kerja konstruksi serta ketentuan tentang tempat dan cara penyelesaian. Penyelesaian perselisihan ditempuh melalui anata lain musyawarah, arbitrase, ataupun pengadilan.

- i. Pemutusan kontrak kerja konstruksi, yang memuat ketentuan tentang pemutusan kontrsk kerja konstruksi yang timbul akibat tidak dapat dipenuhinya kewajiban salah satu pihak.
- j. Keadaan memaksa, yang mmuat ketentuan tentang kejadian yang timbul diluar kemamluan para pihak, yang menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak. Keadaan memaksa mencakup”
 - 1) Keadaan memaksa yang bersifat mutlak yakni para pihak tidak mungkin melaksanakan hak dan kewajibannya
 - 2) Keadaan memaksa yang bersifat mutlak, yakni para pihak masih dimungkinkan untuk melaksanakan hak dan kewajibannya.

Resiko yang diakibatkan oleh keadaan memaksa dapat diperjanjikan oleh para pihak anata lain melalui lembaga bangunan.

- k. Kegagalan bangunana, yang memuat ketentuan tentang kewajiban penyedia jasa dan pengguna jasa atas kegagalan bangunan.
- l. Perlindungan pekerja, yang memuat ketentuan tentang kewajiban para pihak dlaam pelaksanaan keselamatan dan kesehatan kerja

serta jaminan sosial. Perlindungan pekerja disesuaikan dengan undang-undang mengenai kesehatan kerja, serta undang-undang mengenai jaminan sosial tenaga kerja.

- m. Aspek lingkungan, yang memuat kewajiban para pihak dalam pemenuhan ketentuan tentang lingkungan. Aspek lingkungan mengikuti ketentuan undang-undang mengenai pengelolaan lingkungan.

Disamping ketentuan di atas, ketentuan lain mengenai kontrak kerja konstruksi yakni:¹⁸

- a. Untuk pekerjaan perencanaan harus memuat ketentuan mengenai hak atas kekayaan intelektual yang diartikan sebagai hasil inovasi perencana konstruksi dalam satuan pelaksanaan kontrak kerja konstruksi baik bentuk hasil akhir perencanaan dan bagian-bagiannya yang kepemilikannya dapat diperjanjikan.
- b. Kontrak kerja konstruksi untuk kegiatan pelaksanaan yang sudah dipatenkan harus dilindungi sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- c. Kontrak kerja konstruksi dapat memuat kesepakatan para pihak tentang pemberian insentif. Insentif adalah penghargaan yang diberikan kepada penyedia jasa atas prestasinya, antara lain kemampuan menyelesaikan pekerjaan lebih awal dari pada yang

¹⁸ Huala Adolf, *Dasar-Dasar Hukum Kontrak Internasional*, (Bandung: Reflika Aditama, 2008), hlm. 5.

diperjanjikan dengan tetap menjaga mutu sesuai dengan persyaratan yang dapat berupa uang ataupun bentuk lainnya.

- d. Kontrak kerja konstruksi dibuat dalam bahasa Indonesia dan dalam hal kontrak kerja konstruksi dengan pihak asing, maka dapat dibuat dalam bahasa Indonesia dan bahasa Inggris. Namun harus secara tegas hanya 1 bahasa yang mengikat secara umum.
- e. Kontrak kerja konstruksi tunduk pada hukum yang berlaku di Indonesia.
- f. Ketentuan mengenai kontrak kerja konstruksi sebagaimana diuraikan pada butir m. di atas berlaku juga dalam kontrak kerja konstruksi antara penyedia jasa dengan sub penyedia jasa.

Kesemua ketentuan mengenai kontrak kerja konstruksi tersebut di atas dituangkan dalam dokumen yang terdiri dari sekurang-kurangnya:

- a. Surat perjanjian, yang ditanda tangani pengguna jasa dan penyedia jasa dan memuat antara lain:
 - 1) Uraian para pihak
 - 2) Konsiderans
 - 3) Lingkup pekerjaan
 - 4) Hal-hal pokok seperti nilai kontrak, jangka waktu pelaksanaan
 - 5) Daftar dokumen-dokumen yang mengikat beserta urutan keberlakuannya.

- b. Dokumen lelang yaitu dokumen yang disusun oleh pengguna jasa yang merupakan dasar bagi penyedia jasa untuk menyusun usulan atau penawaran untuk pelaksanaan tugas yang berisi lingkup tugas dan persyaratan (umum, khusus, teknis, administrative, dan kondisi kontrak)
- c. Usulan atau penawaran, yaitu dokumen yang disusun oleh penyedia jasa berdasarkan dokumen lelang yang berisi metode, penawaran, jangka waktu, dan sumber daya.
- d. Berita acara berisi kesepakatan yang terjadi antara pengguna jasa dan penyedia jasa selama proses evaluasi atau penawaran oleh pengguna jasa antara lain klarifikasi atas hal-hal yang menimbulkan keragu-raguan.
- e. Surat pernyataan dari pengguna jasa menyatakan menerima atau menyetujui usulan atau penawaran dari penyedia jasa.
- f. Surat pernyataan dari penyedia jasa yang menyatakan kesanggupan untuk melaksanakan pekerjaan.

Menurut pasal 1 Butir 8 UUKJ kontrak kerja adalah keseluruhan dokumen yang mengatur hubungan hukum antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi. Dalam pasal 1604 sampai dengan pasal 1615 KUH Perdata buku ketiga tentang perikatan pada bagian keenam tentang pemborongan pekerjaan digunakan istilah pemborong untuk pekerjaan

konstruksi. Penggunaan istilah kontaktor lebih dikenal di masyarakat dibandingkan dengan penggunaan istilah pelaksana konstruksi.

Sebagai suatu bentuk kontrak kerja, kontrak tersebut harus dibuat sesuai dengan ketentuan pasal 1320 KUHP menyatakan bahwa untuk sahnya suatu kontrak, diperlukan empat syarat yaitu kesepakatan mereka yang mengikat dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang tidak terlarang. Keempat unsur yang dinyatakan dalam pasal 1320 KUH Perdata, dalam doktrin ilmu hukum digolongkan ke dalam unsur subyektif, yang meliputi dua unsur pertama yang berhubungan dengan subjek (pihak) yang mengadakan kontrak, dan unsur objektif, yang berkaitan langsung dengan objek kontrak yang dibuat. Unsur subjektif mencakup adanya unsur kesepakatan secara bebas dari para pihak, dan kecakapan dari pihak-pihak yang membuat kontrak, sedangkan unsur objektif meliputi keberadaan dari pokok persoalan yang merupakan objek yang diperjanjikan, dan *causa* dari objek yang berupa kewajiban atau prestasi yang disepakati untuk dilaksanakan tersebut, yang harus merupakan sesuatu yang tidak dilarang atau diperkenankan menurut hukum.¹⁹

Kontrak kerja konstruksi adalah dokumen/produk hukum. Semua pekerjaan atau usaha konstruksi yang diikat dengan kontrak kerja akan ditentukan hak-hak dan kewajiban hukumnya, untuk itu

¹⁹ Hardjomuljadi Sarwono, *Buku Ketiga: Alternatif Penyelesaian Sengketa Konstruksi di Indonesia*, (Bandung: Logoz, 2017), hlm. 17.

kontrak kerja harus dibuat dengan baik dan benar secara hukumnya. Jenis kontrak kerja konstruksi di Indonesia terdapat beberapa versi yaitu:²⁰

1. Versi Pemerintah yang biasanya dipakai adalah standar yang di keluarkan oleh dapertemen pekerjaan umum.
2. Versi swasta nasional ini beragam sesuai dengan keinginan penggunajasa/pemilik proyek. Kadang-kadang dibuat dengan mengikuti standar pemerintah atau mengikuti system kontrak luar negeri seperti FDIC (Federation Internationale des Ingenieirs Counsels atau International Federation of Consulting Engineers).
3. Versi/standar swasta /asing.

Dalam pasal 39 ayat 3 pada UUK bagian kedua tentang pengikatan para pihak dinyatakan bahwa pengikatan dalam hubungan kerja jasa konstruksi dilakukan berdasarkan prinsip persaingan yang sehat melalui pemilihan penyedia jasa dengan cara pelelangan umum atau terbatas. Pada pasal 42 ayat 1 UUK dinyatakan pula bahwa dalam keadaan tertentu, penetapan penyedia jasa dapat dilakukan dengan cara pemilihan langsung atau penunjukan langsung. Selanjutnya pada pasal 46 ayat 1 UUK menyatakan bahwa pengguna jasa dan penyedia jasa harus menindaklanjuti penetapan tertulis dengan suatu kontrak kerja konstruksi untuk menjamin terpenuhinya hak dan kewajiban para

²⁰ Nazarkhan Yasin, *Mengenal Kontrak Kerja Konstruksi di Indonesia*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2003), hlm. 15.

pihak yang secara adil dan seimbang serta dilandasi dengan itikad baik dalam penyelenggaraan pekerja konstruksi,

Suatu kontrak kerja konstruksi mengandung aspek-aspek seperti aspek teknis, hukum administrasi, keuangan/perbankan, perpajakan, dan sosial ekonomi. Pada umumnya pelaku jasa maupun penyedia jasa lebih memperhatikan aspek teknis saja dan kurang memperhatikan aspek lainnya, terutama aspek hukumnya. Mereka baru menyadari pentingnya aspek lainnya pada saat terjadi perselisihan yang terjadi akibat aspek lain tadi. Aspek teknis yang tercakup dalam kontrak kerja konstruksi meliputi:²¹

1. Syarat-syarat umum kontrak (*General condition Of Contract*).
2. Lampiran-lampiran (*Apendices*).
3. Syarat-syarat khusus kontrak (*special condition of contract/ condition of contract-particulars*).
4. Gambar-gambar kontrak (*contract drawings*).

Dalam aspek teknis ini ditetapkan pula uraian mengenai:

1. Lingkup pekerjaan (*scope of works*).
2. Waktu pelaksanaan (*contruction period*).
3. Metode pelaksanaan (*contruction method*).
4. Jadwal pelaksanaan (*time schedule*).
5. Cara/metode pengukuran (*method of measurement*).

²¹ Nazarkhan Yasin, *Mengenal Kontrak Kerja Konstruksi di Indonesia*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2003), hlm. 81.

Selain aspek teknis, ada beberapa aspek hukum yang sering pula menimbulkan dampak hukum yang cukup luas atau serius, yaitu:

1. Penghentian sementara pekerjaan (*suspension of work*).
2. Pengakhiran pekerjaan/pemutusan kontrak (*termination of contract*).
3. Ganti rugi keterlambatan (*liquidity damages*).
4. Penyelesaian perselisihan (*settlement of disppule*).
5. Keadaan memaksa (*force majeure*).
6. Hukum yang berlaku (*governing law*).
7. Bahasa kontrak (*contract language*).
8. Domisili (*domicile*)

B. Pengertian Sengketa

Sengketa adalah suatu yang dapat terjadi antara masyarakat dan antar lembaga. Sengketa merupakan perbedaan kepentingan antar individu atau lembaga pada objek yang sama dimanifestasikan dalam hubungan-hubungan diantara mereka.²² Adapun sengketa di KBBI adalah suatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertengkaran, perbantahan. Kemudian menurut Amriani bahwa sengketa adalah suatu situasi dimana ada pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain, yang kemudia pihak tersebut menyampaikan ketidakpuasan ini kepada pihak kedua. Jika situasi menunjukkan perbedaan pendapat, maka terjadilah apa yang dinamakan dalam sengketa.²³

²² I wayan Wiryawan, dan I Ketut, *Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan*, (Denpasar-Bali: Udayana University Press, 2010), hlm. 3.

²³ Nurnaningsih Amriani, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa perdata di Pengadilan*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2012), hlm. 5.

Jadi dapat disimpulkan bahwa sengketa merupakan perbedaan kepentingan antar individu atau lembaga pada objek yang sama yang dimanifestasikan dalam hubungan-hubungan diantara mereka.

Kemudian yang dimaksud dengan sengketa dalam kontrak kerja konstruksi yang di dunia barat disebut *contruction dispute* adalah sengketa yang terjadi sehubungan dengan pelaksanaan pekerjaan konstruksi antara para pihak yang tersebut dalam suatu kontrak kerja konstruksi. Menurut - *Black's law dispute* adalah *a conflict of controversy, especially one that has given rise to a particular lawsuit*. Berdasarkan pengertiannya mengarah kepada peristiwa hukum.

Menurut Rahmadi, terdapat enam teori penyebab terjadinya sengketa di masyarakat, yaitu:²⁴

- a. Teori hubungan masyarakat, menitikberatkan adanya ketidakpercayaan dan rivalisasi kelompok dalam masyarakat. Pada teori ini memberikan solusi terhadap konflik-konflik yang timbul dengan cara peningkatan komunikasi dan saling pengertian antara kelompok-kelompok yang mengalami konflik, serta pengembangan toleransi agar masyarakat lebih bisa saling menerima keberagaman dalam masyarakat.
- b. Teori negoisasi prinsip menjelaskan bahwa konflik terjadi karena adanya perbedaan-perbedaan diantara para pihak. Pada teori ini berpendapat bahwa agar sebuah konflik dapat diselesaikan, maka pelaku harus mampu memisahkan perasaan pribadinya dengan masalah-

²⁴ Takdir Rahmadi, *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2011), hlm. 34.

masalah dan mampu melakukan negosiasi berdasarkan kepentingan dan bukan pada posisi yang sudah tetap.

- c. Teori identitas menjelaskan bahwa konflik terjadi karena sekelompok orang merasa identitasnya terancam oleh pihak lain
- d. Teori kesalahpahaman antar budaya menjelaskan bahwa konflik terjadi karena ketidakcocokan dalam berkomunikasi diantara orang-orang dari latar belakang yang berbeda.
- e. Teori transformasi menjelaskan bahwa konflik dapat terjadi karena adanya masalah-masalah ketidaksetaraan dan ketidakadilan serta kesenjangan yang terwujud dalam berbagai aspek kehidupan masyarakat baik sosial, ekonomi maupun politik.
- f. Teori kebutuhan atau kepentingan yang menjelaskan bahwa teori ini mengungkapkan bahwa konflik dapat terjadi karena kebutuhan atau kepentingan manusia tidak dapat dipenuhi/terhalangi atau merasa dihalangi oleh orang atau pihak lain.

Dalam suatu kontrak kerja konstruksi, selalu ada kemungkinan timbulnya sengketa. Salah satu klausula yang wajib dibuat adalah tentang penyelesaian perselisihan/sengketa, klausula kontrak ini yang mengatur tentang penyelesaian sengketa yang terjadi selama pelaksanaan kontrak. Klausula kontrak tentang sengketa ini seringkali dibuat sangat sederhana dan sehingga dapat menimbulkan penafsiran yang berbeda. Sejalan dengan meningkatnya aktivitas pembangunan, terdapat

peningkatan timbulnya sengketa antar para pihak yang terlibat dalam kontrak konstruksi.²⁵

Dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi kemungkinan timbulnya perselisihan/persengketaan (*dispute*) dapat sangat besar. Kondisi ideal bagi pelaksana konstruksi adalah apabila eluruh lingkup kerja dalam kontrak kerja konstruksi dengan pengguna jasa terinci secara jelas yang tercakup dalam kontrak. Pelaksana konstruksi biasanya berasumsi bahwa seluruh informasi yang ada dalam kontrak sesuai dengan kondisi actual, namun kondisi pekerjaan selama masa pelaksanaan seringkali tidak sesuai dengan asumsi tersebut. Pendapat lain tentang beberapa sebab terjadinya klaim yang dapat menimbulkan sengketa hukum dikemukakan oleh Priyath Abdurrasyid yaitu:²⁶

1. Informasi design yang tidak cepat .
2. Informasi design yang tidak sempurna.
3. Investigasi lokal yang tidak sempurna.
4. Reaksi klien yang lambat.
5. Komunikasi yang buruk.
6. Sasaran yang waktu yang tidak realistis.
7. Administrasi kontrak yang tidak sempurna.
8. Kejadian eksternal yang tidak terkendali.

²⁵ Nazarkhan Yasin, *Mengenal Klaim Konstruksi dan Penyelesaian Sengketa Konstruksi*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2004), hlm. 226.

²⁶ Priyath Abdurrasyid, *Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS)-suatu pengantar*, (Jakarta: Fikahati Aneska, 2011), hlm . 214-215.

9. Informasi tender yang tidak lengkap.
10. Alokasi risiko yang tidak jelas.
11. Kelambatan-ingkar membayar.

Terjadinya sengketa hukum tersebut dapat disebabkan oleh faktor-faktor eksternal dan internal dari pelaku perjanjian tersebut. Penyebab eksternal adalah faktor dari luar yang tidak dapat dikendalikan oleh pelaku perjanjian, antara lain adalah kebijakan pemerintah, perubahan peraturan perundang-undangan, kondisi politik, ekonomi, sosial, budaya, dan pengaruh global, seperti contohnya antara lain adalah perubahan kurs mata uang rupiah terhadap mata uang asing lainnya. Sengketa hukum yang berasal dari faktor internal terdapat pada *market level*, sektor atau perusahaan dan pada *project level*. Faktor internal ini dapat pula bersumber dari perorangan tenaga kerja, tenaga ahli, atau manajer konstruksi, tergantung pada tahap dalam pelaksanaan proyek, atau dapat pula yang bersumber dari perusahaan pelaksanaan atau kontraktor. Penyebab dari faktor internal dapat diperbaiki atau diubah sesuai dengan upaya yang dilakukan. Menurut PMBOK terdapat beberapa kategori sumber resiko yang berkaitan dengan bidang kontrak dan hukum yaitu:²⁷

1. Pasal-pasal kurang lengkap, kurang jelas, dan interpretasi yang berbeda.
2. Pengeaturan pembayaran.

²⁷Anonim, "Sumber Risiko Proyek" (on-line), tersedia di WWW:<http://manproindo.blogspot.com/2011/02/sumber-risiko-proyek.html>.

3. Masalah jaminan.
4. Lisensi dan hak paten.
5. *Force majeure*.

Pemilihan cara penyelesaian sengketa adalah bagian dari resiko yang dihadapi oleh para pihak yang bersengketa, sengketa hukum dalam suatu kontrak kerja konstruksi dapat diselesaikan melalui beberapa pilihan yang disepakati oleh para pihak, yaitu melalui alternative penyelesaian sengketa berupa konsultasi, mediasi, negoisasi, konsiliasi, peneliti ahli, badan peradilan (pengadilan), atau arbitrase bail lembaga atau Ad Hoc. Pilihan penyelesaian sengketa harus secara tegas dicantumkan dalam kontrak kerja konstruksi dan sengketa yang dimaksud adalah sengketa perdata bukan pidana.

C. Penyelesaian Sengketa Jasa Konstruksi

Dalam pasal 88 UUK diatur tentang masalah penyelesaian sengketa. Disini dijelaskan bahwa penyelesaian sengketa jasa konstruksi dapat ditempuh melalui pengadilan dan diluar pengadilan berdasarkan pilihan secara sukarela para pihak yang bersengketa. Selengkapnya ketentuannya menyatakan bahwa sengketa yang terjadi dalam kontak kerja konstruksi diselesaikan dengan prinsip dasar musyawarah untuk mencapai kemufakatan, paa pihak menempuh tahapan upaya penyelesaian sengketa yang tercantum dan kontrak kerja konstruksi, para pihak yang bersengketa membuat suatu persetujuan tertulis mengenai tata cara penyelesaian sengketa yang akan terpilih. Tahapan upaya penyelesaian sengketa diatas

para pihak dapat membentuk para dewan sengketa. Dalam hal upaya penyelesaian sengketa dilakukan dengan membentuk dewan sengketa, pemilihan keanggotaan dewan sengketa dilaksanakan berdasarkan prinsip profesionalitas dan tidak menjadi bagian dari salah satu pihak. Ketentuan lebih lanjut mengenai penyelesaian sengketa diatur dalam peraturan pemerintahan.²⁸

Adapun cara penyelesai sengketa yaitu:

1. Penyelesaian Sengketa Melalui Alternatif Penyelesaian Sengketa

Sebelum penyelesaian sengketa melalui pengadilan atau arbitrase penyelesaian sengketa terlebih dahulu dilakukan melalui cara alternative penyelesaian sengketa. Pada pasal 1 butir 10 UU Nomor 30 tahun 1999²⁹ dinyatakan bahwa alternative penyelesaian sengketa adalah lembaga para pihak, yakni penyelesaian di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negoisasi, mediasi, konsiliasi, atau pendapat ahli. Negoisasi adalah cara musyawarah untuk mufakat, yaitu masing-masing pihak menunjuk juru runding yang sering disebut negoisiator. Hasil kesepakatan juru runding dituangkan secara tertulis. Mediasi adalah cara penyelesaian sengketa melalui seorang penengah atau biasa disebut sebagai mediator, yang ditunjuk oleh para pihak. Konsiliasi adalah upaya penyelesaian sengketa dengan cara mempertemukan keinginan para pihak dengan menyerahkan kepada

²⁸ Nazarkhan Yasin, *Mengenal Klaim Konstruksi dan Penyelesaian Sengketa Konstruksi*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2004), hlm. 230.

²⁹ Indonesia, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 138, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3872).

suatu komisi/pihak ketiga yang ditunjuk atas kesepakatan para pihak yang bertindak sebagai konsiliator.³⁰Dewan sengketa adalah seseorang atau beberapa orang yang dianggap profesional dan ahli dalam substansi masalah yang disengketakan.Dalam sengketa kontrak kerja konstruksi, dewan sengketa ini dapat berupa ahli Teknik yang dianggap pakar di bidangnya.

2. Penyelesaian Sengketa Kontrak Kerja Konstruksi Melalui Pengadilan

Apabila pilihan penyelesaian sengketa melalui pengadilan, maka prosedur dan prosesnya mengikuti ketentuan-ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata (KUHAPerdata).Hukum acara perdata ini menganut beberapa asas sebagai berikut ketentuannya. Bertitik tolak dari praktik peradilan di Indonesia,asas yang penting dalam hukum acara perdata adalah asas hakim bersifat menunggu, asas hakim bersifat pasif, asas persidangan terbuka untuk umum, asas mendengar kedua belah pihak, asas ketidak harusan mewakilkan, asas putusan harus disertai alasan, asas beracara dikenakan biaya, asas pemeriksaan dalam dua instansi, asas peradilan dilakukan berdasarkan Ketuhanan Yang MahaEsa, asas Peradilan dilakukan dengan sederhana, cepat, dan biaya ringan.³¹

3. Penyelesaian Sengketa Melalui Arbitrase

Dalam kontrak kerja konstruksi, salah satu klausula yang dicantumkan adalah tentang jika terjadi perselisihan atau sengketa. Isi klausula ini memuat tentang tata cara penyelesaian sengketa. Apabila pilihan penyelesaian sengketa melalui arbitrase, maka dinyatakan

³⁰ Nazarkhan Yasin, *Mengenal Kontrak Kerja Konstruksi di Indonesia*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2003), hlm. 171.

³¹ Djamat Samosir, *Hukum Acara Perdata, Tahap-Tahap Penyelesaian Perkara Perdata*, (Jakarta: Nuansa Aulia, 2011), hlm. 12.

dalam bentuk klausula arbitrase. Klausula arbitrase atau Arbitration Clause atau yang dalam bahasa hukum disebut Pactum Arbitri, adalah suatu kesepakatan berupa klausula arbitrase yang tercantum dalam perjanjian tertulis yang dibuat para pihak sebelum timbul sengketa atau suatu perjanjian arbitrase tersendiri yang dibuat para pihak setelah timbul sengketa. Apabila pilihan penyelesaian sengketa tercantum dalam kontrak adalah arbitrase, maka sesuai dengan Pasal 3 UU Nomor 30 tahun 1999 dinyatakan bahwa pengadilan tidak berwenang untuk mengadili sengketa tersebut.

Pengertian lembaga arbitrase yang termuat dalam Pasal 1 butir 8 UU Nomor 30 tahun 1999, adalah badan yang dipilih oleh para pihak yang bersengketa untuk memberikan putusan mengenai sengketa tertentu, lembaga tersebut juga dapat memberikan pendapat yang mengikat mengenai suatu hubungan hukum tertentu dalam hal belum timbul sengketa. Dalam standar/sistem kontrak Internasional seperti FIDIC (Federation Internationale des Ingenieurs Counsels), pilihan penyelesaian sengketa konstruksi adalah melalui arbitrase. Pilihan Lembaga Arbitrase nya adalah ICC (the International Chamber of Commerce) atau UNCITRAL (The United Nations Commission on International Trade Law). Menurut pasal 1 angka 1 UU Nomor 30 tahun 1999 cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar pengadilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa.

Pada dasarnya arbitrase dapat berwujud dalam dua bentuk, yaitu klausula arbitrase yang tercantum dalam suatu perjanjian tertulis yang dibuat para pihak sebelum timbul sengketa (*factum de compromitendo*), atau suatu perjanjian arbitrase tersendiri yang dibuat para pihak setelah timbul sengketa (*akta kompromis*).³²

D. Ijarah

1. Pengertian Ijarah

Ijarah adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa, dalam waktu tertentu dengan pembayaran upah sewa (*Ujrah*), tanpa diikuti dengan pemindaahaan kepemilikan atas barang itu sendiri. Ijarah dimaksudkan untuk mengambil manfaat atas suatu barang atau jasa dengan jalan penggantian.

Lafal *al-ijarah* dalam Bahasa arab berarti upah, sewa, jasa, atau imbalan. *Al-ijarah* merupakan salah satu bentuk muamalah dalam memenuhi keperluan hidup manusia, seperti sewa-menyewa, kontrak, atau menjual jasa dan lain-lain.³³

Ijarah menurut arti luhgat adalah balasan, tebusan, atau pahala. Menurut *syara`* berarti melakukan akad mengambil manfaat sesuatu yang diterima dari orang lain dengan jalan membayar sesuatu dengan perjanjian yang telah ditemukan dengan syarat-syarat tertentu pula.³⁴

³² Nazarkhan Yasin, *Mengenal Kontrak Kerja Konstruksi di Indonesia*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2003), hlm. 90.

³³ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000), hlm. 228.

³⁴ Syaifullah Aziz, *Fiqh Islam Lengkap*, (Surabaya: Asy-Syifa, 2005), hlm. 377.

Secara terminology, ada beberapa definisi *al-ijarah* yang dikemukakan para ulama fiqh. Menurut ulama Syafi'iyah, *ijarah* adalah akad atas suatu kemanfaatan dengan pengganti.³⁵ Menurut Hanafiyah bahwa *ijarah* adalah akad untuk membolehkan pemilikan manfaat yang di ketahui dan di sengaja dari suatu zat yang disewa dengan imbalan.³⁶ Sedangkan ulama Malikiyah dan Hanabilah, *ijarah* adalah menjadikan milik suatu kemanfaatan yang mubah dalam waktu tertentu dengan pengganti. Selain itu ada yang menerjemahkan *ijarah* sebagai jual beli jasa (upah- mengupah), yakni mengambil mengambil manfaat tenaga manusia, yang ada manfaat dari barang.

Menurut Syafi'i Antonio, *ijarah* adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui sewa tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri.

Menurut Ahmad Azhar Basyir dalam bukunya wakaf, *al-ijarah syirkah* mengemukakan, *ijarah* secara bahasa berarti balasan atau timbangan yang diberikan sebagai upah atas pekerjaan. Secara istilah *ijarah* berarti suatu perjanjian tentang pemakaian atau pemungutan hasil suatu benda, binatang atau tenaga manusia. Misalnya menyewa rumah untuk tinggal, menyewa kerbau untuk membajak sawah, menyewa manusia untuk mengerjakan suatu pekerjaan dan sebagainya.

³⁵ Rahmat Syaifei, *Fiqih Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), hlm. 121.

³⁶ Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010), hlm. 114.

Menurut Gufron A. Mas'adi dalam bukunya *Fiqh muamalah kontekstual* mengemukakan, *ijarah* secara bahasa berarti upah dan sewa jasa atau imbalan. Sesungguhnya merupakan transaksi yang memperjualbelikan suatu harta benda.

Menurut Helmi Karim, *ijarah* secara bahasa berarti upah atau ganti atau imbalan, karena itu lafadz *ijarah* mempunyai pengertian umum yang meliputi upah atas kemanfaatan suatu benda atau imbalan suatu kegiatan atau upah karena melakukan aktifitas. Dalam arti luas, *ijarah* bermakna suatu akad yang berisi penukaran manfaat sesuatu dengan jalan memberikan imbalan dalam jumlah tertentu, hal ini sama artinya dengan menjual manfaat suatu benda, bukan menjual „ain dari suatu benda itu sendiri.³⁷

Menurut PP No. 5 tahun 2003 upah memiliki hak pekerja yang diterima dan dinyatakan dalam bentuk uang sebagai imbalan dari pengusaha kepada pekerja atas suatu pekerjaan atau jasa yang telah dilakukan ditetapkan dan dibayarkan menurut suatu perjanjian kerja, kesepakatan ,atauperaturan perundang-undangan termasuk tunjangan bagi pekerja dan keluarganya.³⁸

Dari definisi di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa upah adalah suatu bentuk hak pekerja untuk mendapatkan imbalan yang bernilai dalam bentuk uang yang dibayarkan oleh pengusaha kepada pekerja atau jasa

³⁷ Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1997, h. 113.

³⁸ Peraturan Pemerintah No. 5 Tahun 2003 tentang UMR Pasal 1. Poin b.

dan warispun berkewajiban demikian. apabila keduanya ingin menyepih (sebelum dua tahun) dengan kerelaan keduanya dan permusyawaratan, Maka tidak ada dosa atas keduanya. 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.”

Ayat tersebut menerangkan bahwa setelah seseorang memperkerjakan orang lain hendaknya memberikan upahnya. Dalam hal ini menyusui adalah pengambilan manfaat dari orang yang dikerjakan. Jadi, yang dibayar bukan harga air susunya melainkan orang yang dipekerjakannya.

a. Berdasarkan Hadist

Hadist-hadist Rasulullah Saw yang membahas tentang *ijarah* atau upah mengupah di antaranya diriwayatkan oleh Ibnu Majah dari Ibnu Umar, bahwa Nabi bersabda :

عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عُمَرَ قَالَ، قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أُعْطِيَ الْوَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْفُهُ (رواه ابن ماجه)

Artinya :

“Dari Abdullah bin „Umar ia berkata: telah bersabda Rasulullah “berikanlah upah pekerja sebelum keringatnya kering”. (HR. Ibnu Majah).

b. Berdasarkan Ijma`

Para ulama sepakat bahwa *ijarah* itu dibolehkan dan tidak ada seorang ulama pun yang membantah kesepakatan (ijma“) ini.²⁸ Jelaslah bahwa Allah SWT telah mensyariatkan *ijarah* ini yang tujuannya untuk kemaslahatan umat, dan tidak ada larangan untuk melakukan kegiatan *ijarah*. Jadi, berdasarkan nash al-Qur“an, Sunnah (hadis) dan ijma“ tersebut di atas dapat ditegaskan bahwa hukum *ijarah* atau upah mengupah boleh dilakukan dalam islam asalkan kegiatan tersebut sesuai dengan *syara`*.

3. Rukun dan Syarat Ijarah

a. Rukun Ijarah

Menurut Hanafiyah, rukun dan syarat ijarah hanya ada satu, yaitu *ijab dan qabul*, yaitu pernyataan dari orang yang menyewa dan menyewakan.³⁹ Sedangkan menurut jumhur ulama, Rukun-rukun dan syarat *ijarah* ada empat, yaitu *Aqid* (orang yang berakad), *sighat*, upah, dan manfaat. Ada beberapa rukun *ijarah* di atas akan diuraikan sebagai berikut:

- 1) *Aqid* (Orang yang berakad) Orang yang melakukan akad *ijarah* ada dua orang yaitu *mu'jir* dan *mustajir*.
- 2) *Sighat akad* yaitu suatu ungkapan para pihak yang melakukan akad berupa *ijab dan qabul* adalah permulaan penjelasan yang keluar dari salah seorang yang berakad sebagai gambaran kehendaknya dalam mengadakan akad *ijarah*.
- 3) *Ujroh* (upah) yaitu sesuatu yang diberikan kepada *musta'jir* atas jasa yang telah diberikan atau diambil manfaatnya oleh *mu'jir*.
- 4) Manfaat, di antara cara untuk mengetahui *ma'qud alaih* (barang) adalah dengan menjelaskan manfaatnya, pembatasan waktu, atau menjelaskan jenis pekerjaan jika *ijarah* atas pekerjaan atau jasa seseorang.

³⁹ Abdullah Muhammad bin Ismail bin Ibrahim bin al-Mughirah al- Ja'fai, *Shahih Bukhori*, Juz VIII, (Beirut, Maktabah Syamilah Isdaar, 2004), hlm. 12.

b. Syarat Ijarah

Menurut M. Ali Hasan syarat-syarat *ijarah* adalah :⁴⁰

- 1) Syarat bagi kedua orang yang berakad adalah telah baligh dan berakal (Mazhab Syafi'i Dan Hambali). Dengan demikian apabila orang itu belum atau tidak berakal seperti anak kecil atau orang gila menyewa hartanya, atau diri mereka sebagai buruh (tenaga dan ilmu boleh disewa), maka *Ijarah* nya tidak sah.
- 2) Kedua belah pihak yang melakukan akad menyatakan kerelaannya untuk melakukan akad *Ijarah* itu, apabila salah seorang keduanya terpaksa melakukan akad maka akadnya tidak sah.
- 3) Manfaat yang menjadi objek *Ijarah* harus diketahui secara jelas, sehingga tidak terjadi perselisihan dibelakang hari jika manfaatnya tidak jelas. Maka, akad itu tidak sah.
- 4) Objek *Ijarah* itu dapat diserahkan dan dipergunakan secara langsung dan tidak ada cacatnya. Oleh sebab itu, ulama fiqih sepakat mengatakan bahwa tidak boleh menyewa sesuatu yang tidak dapat diserahkan, dimanfaatkan langsung oleh penyewa. Umpamanya rumah atau tool harus siap pakai atau tentu saja sangat bergantung kepada penyewa apakah dia mau

⁴⁰ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), hlm. 227.

melanjutkan akad itu atau tidak, sekiranya rumah itu atau toko itu disewa oleh orang lain maka setelah itu habis sewanya baru dapat disewakan oleh orang lain.

- 5) Objek *Ijarah* itu sesuatu yang diharamkan oleh syara. Oleh sebab itu ulama fikih sependapat bahwa tidak boleh menggaji tukang sihir, tidak boleh menyewa orang untuk membunuh (pembunuh bayaran), tidak boleh menyewakan rumah untuk tempat berjudi atau tempat prostitusi (pelacuran). Demikian juga tidak boleh menyewakan rumah kepada non-muslim untuk tempat mereka beribadat.

4. Macam-Macam Ijarah

Ijarah terbagi menjadi dua macam, yaitu sebagai berikut :

- a. *Ijarah* atas manfaat, disebut juga sewa-menyewa. Dalam *ijarah* bagian pertama ini, objek akadnya adalah manfaat dari suatu benda.
- b. *Ijarah* atas pekerjaan, disebut juga upah-mengupah . Dalam *ijarah* bagian kedua ini, objek akadnya adalah amal atau pekerjaan seseorang.

Al-ijarah yang bersifat manfaat, umpamanya adalah sewa menyewa rumah, kendaraan, pakaian, dan perhiasan. Apabila manfaat itu merupakan manfaat yang dibolehkan syara“ untuk dipergunakan, maka para ulama fiqh sepakat menyatakan boleh dijadikan objek sewa-menyewa.

Al-ijarah yang bersifat pekerjaan ialah dengan cara memperkerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan. *Al-ijarah* seperti ini, hukumnya boleh apabila jenis pekerjaan itu jelas, seperti buruh bangunan, tukang jahit, buruh pabrik, tukang salon, dan tukang sepatu. *Al-ijarah* seperti ini biasanya bersifat pribadi, seperti menggaji seorang pembantu rumah tangga, dan yang bersifat serikat, yaitu seseorang atau sekelompok orang yang menjual jasanya untuk kepentingan orang banyak, seperti tukang sepatu, buruh pabrik, dan tukang jahit. Kedua bentuk *ijarah* terhadap pekerjaan ini menurut ulama fiqh hukumnya boleh.⁴¹

5. Hukum Ijarah Atas Pekerjaan (Upah-mengupah)

Ijarah atas pekerjaan atau upah mengupah adalah suatu akad ijarah untuk melakukan suatu perbuatan tertentu. Misalnya membangun rumah, menjahit pakaian, mengangkut barang ke tempat tertentu, memperbaiki mesin cuci atau kulkas dan sebagainya. Orang yang melakukan pekerjaan disebut *ajir* atau tenaga kerja. *Ajir* atau tenaga kerja ada dua macam, yaitu :

- a. *Ajir* (tenaga kerja) khusus, yaitu orang yang bekerja pada satu orang untuk masa tertentu. Dalam hali ini ia tidak boleh bekerja untuk orang lain selain orang yang telah mempekerjakannya. Contohnya, seseorang yang bekerja sebagai pembantu rumah tangga pada orang tertentu.
- b. *Ajir* (tenaga kerja) musytarak, yaitu orang yang bekerja untuk lebih darisatu orang sehingga mereka bersekutu di dalam memanfaatkan tenaganya. Contohnya, tukang jahit, notaries, dan

⁴¹ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama,2000), hlm. 236.

pengacara. Hukumnya adalah ia (*ajir musytarik*) boleh bekerja untuk semuaorang, dan orang yang menyewa tenaganya tidak boleh melarangnya bekerja kepada orang lain . ia (*ajir musytarik*) tidak berhak atas upah kecuali dia bekerja.

6. Berakhirnya akad ijarah

Para ulama fiqh menyatakan bahwa akad *al-ijarah* akan berakhir apabila:

- a. Objek hilang atau musnah, seperti rumah terbakar atau baju yang di jahitkan hilang.
- b. Tenggang waktu yang di sepakati dalam akad al-ijarah telah berakhir. Apabila yang disewakan itu rumah, maka rumah itu dikembalikan kepada pemiliknya, dan apabila yang disewa itu adalah jasa seseorang maka ia berhak menerima upahnya. Kedua hal ini disepakati olehseluruh ulama fiqh.
- c. Menurut ulama hanafiyah, wafatnya salah seorang yang berakad. Karena akad *al-ijarah* menurut mereka tidak boleh diwariskan. Sedangkan menurut jumhur ulama, akad *al-ijarah* tidak batal dengan afatnya salah seorang yang berakad. Karena manfaat, menurut mereka boleh diwariskan dan al-ijarah sama dengan jual beli, yaitu mengikat kedua belah pihak yang berakad.
- d. Menurut ulama hanafiyah, apabila uzur dari salah satu pihak. Seperti rumah yang disewakan disita Negara karena terkait utang yang banyak, maka al-ijarah batal. Uzur-uzur yang dapat

mebatalkan akad *al-ijarah* itu, menurut ulama Hanafiyah adalah salah satu pihak muflis, dan berpindah tempat penyewa. Misalnya, seseorang digaji untuk menggali sumur di suatu desa, sebelum sumur itu selesai penduduk desa itu pindah ke desa lain. Akan tetapi menurut jumbuh ulama, uzur yang boleh membatalkan akad *al-ijarah* itu hanyalah apabila objeknya mengandung cacat atas manfaat yang dituju dalam akal itu hilang, seperti kebakaran dan dilanda banjir.⁴²

E. Hukum Islam dan Penyelesaian Sengketa

Bila mengkaji tentang sengketa, yang akan segera terbayang adalah bagaimana hukum ditegakkan (*law enforcement*). Sengketa tidak akan menjadi masalah bila mekanisme penegakan hukumnya berjalan sebagaimana diatur dalam suatu undang-undang. Namun, penegakan hukum bukanlah kerja otomatis dan logis-linier semata.⁴³ Faktor manusia sangat terlibat dalam usaha menegakkan hukum. Dengan demikian, penegakan hukum bukan lagi merupakan hasil deduksi logis, melainkan lebih merupakan hasil dari pilihan-pilihan. Output dari penegakan hukum tidak dapat hanya didasarkan pada ramalan logika semata, melainkan juga hal-hal yang „tidak menurut logika.

Memang betul bahwa salah satu fungsi hukum adalah untuk menyelesaikan konflik yang terjadi di masyarakat. Hukum (dengan sistem

⁴² <http://www.kompasiana.com/leilla/sulam-alis-mau> diakses pada 23 Januari 2023.

⁴³Rahardjo, Satjipto, Negara Hukum, Proyek Yang Belum Selesai, (dalam Kompas, 2003).

peradilan sebagai model yang paling jelas) baru beroperasi setelah terjadi konflik, yakni bila seseorang mengaku kepentingannya telah diganggu pihak lain. Tugas pengadilan adalah membuat keputusan yang dapat mengakhiri konflik. Inilah ciri eksplisit maupun implisit yang mewarnai kebanyakan kajian tentang hukum dan masyarakat. Ketika hak, yang dimiliki oleh seseorang berbenturan dengan hak orang lain, maka saat itulah terjadi konflik antar hak dari orang-orang yang terlibat didalamnya. Dalam situasi demikian, keberadaan hukum diperlukan kembali dalam rangka menyelesaikan konflik yang timbul. Penggunaan hukum yang demikian dikarenakan hukum memiliki beberapa kelebihan, yaitu hukum bersifat rasional, integrative, legitimate, dan didukung adanya mekanisme pelaksanaan dan sanksi yang jelas.

Oleh karena tanah merupakan persoalan yang kompleks dan unik, maka penyelesaian sengketa sering kali tidak bisa hanya berdasar logika hukum semata, tapi juga keadilan dan kemaslahatan bersama. Meminjam bahasa hukum Rahardjo, dibutuhkan cara penyelesaian yang progresif.⁴⁴ Baginya, tidak ada standar tipe penegakan hukum yang absolut. Yang ada adalah semacam standar struktur penegakan hukum modern. Oleh karena itu, dimungkinkan modifikasi tipe-tipe penegakan hukum menurut karakteristik bangsa tertentu. Hemat penulis, karakteristik penyelesaian sengketa yang progresif adalah melampaui batas prosedur hukum (tidak anarkis dan tetap dalam batas-batas hukum), cerdas dan bermakna, berkeadilan sosial dan bertumpu pada masyarakat yang otonom.

⁴⁴ Satjipto Rahardjo, *Hukum Progresif Sebagai Dasar Pengembangan Ilmu Hukum Indonesia, Penafsiran Hukum Yang Progresif*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2005), hlm. 234.

Dari perspektif hukum Islam, ketika sengketa tanah telah terjadi ada dua jalur penyelesaian yang dapat ditempuh, yaitu *hakam* (antara lain QS, 4: 105), dan *islah* (antara lain QS, 4: 128). Hakam dalam bentuknya yang paling konkret menjelma menjadi *qadhi* (hakim) atau peradilan (*qadha/ hukumah*), yang memutus perkara secara hukum. Sedangkan *islah* merupakan lembaga hukum yang mendamaikan, baik melalui pihak ketiga ataupun tidak.⁴⁵

Berbeda dari pendapat di atas, ada pula yang menyatakan bahwa penyelesaian sengketa pada prinsipnya dapat menempuh tiga jalur, yaitu dengan cara damai (*shulh*), arbitrase (*tahkim*) dan terakhir melalui proses peradilan (*al-qadha'*). Perbedaan dua pendapat di atas terletak pada konsep *hakam*, *tahkim* dan *al-qadha'*. Istilah hakam dan tahkim terkadang dipahami dalam konteks penyelesaian sengketa secara damai dengan pihak ketiga sebagai penengah (arbitrator/ mediator). Pengertian ini mirip dengan *shulhu*, hanya beda pada kehadiran pihak ketiga. Tetapi bila dilihat dari akar katanya, hakam dan tahkim juga dapat dipahami sebagai penyelesaian sengketa menurut hukum dengan *al- qadha* sebagai tempatnya. Ada pula yang berpendapat, di negara-negara Arab (modern-pen), penyelesaian sengketa non-litigasi meliputi beberapa cara. Selain *sulh* (konsiliasi) dan *tahkim* atau *hakam* (arbitrase) sebagaimana pada masa Nabi Muhammad SAW dan para shahabat juga dikenal dengan istilah *al-wasathah* (mediasi).

⁴⁵ Al-Munawar, Said Agil Husin, *Islah: Kajian Hukum Islam dan Hukum Positif dalam Hukum Islam dan Pluralitas Sosial*, (Jakarta: Penamadani, 2004), hlm. 60.

Secara bahasa, *al-qadha* (peradilan) dapat diartikan sebagai memutuskan, menyelesaikan, menetapkan dan lain-lain). Secara istilah, menurut Salam *Madkur*, lembaga pengadilan adalah (tempat-pen) memutuskan sengketa antara manusia berdasarkan (ketentuan) yang telah diturunkan Allah. Menurut Sayyid Sabiq, pengadilan adalah lembaga menyelesaikan persengketaan (*al- khusumat*) yang terjadi antara sesama manusia sesuai dengan aturan hukum yang telah disyariatkan oleh Allah SWT. Dua pandangan di atas menjadikan pengadilan sebagai rujukan penyelesaian bila terjadi sengketa, apapun jenis sengketanya (perdata atau pidana).

Sepanjang sejarah hukum Islam, dijumpai tiga model kekuasaan penegak hukum (lembaga penegak hukum), yaitu kekuasaan *al- qadha* (wilayat al-qadha), kekuasaan *al-hisbah* (wilayat al-hisbah) dan kekuasaan *al-madzalim* (wilayah al-madhalim), yang masing-masing memiliki kewenangan berbeda.⁴⁶ Al-Qadha berwenang menyelesaikan masalah-masalah tertentu, mencakup perkara-perkara madaniyyat, perdata (*al-ahwal al-syakhsiyyah*), pidana (*jinayat*) dan tugas tambahan lain. *Al-Hisbah* merupakan lembaga resmi negara yang diberi kewenangan untuk menyelesaikan masalah-masalah ringan yang menurut sifatnya tidak memerlukan proses peradilan. Sedangkan *al-madzalim* merupakan badan pemerintah yang dibentuk khusus untuk membela orang-orang yang teraniaya akibat sikap semena-mena penguasa negara (yang lazim sulit

⁴⁶ M. Zein, Satria Effendi, *Arbitrase Dalam Islam, dalam Mimbar Hukum, No.16 Tahun V*, (Jakarta: Yayasan al-Hikmah, 1994), hlm. 5-12.

diselesaikan oleh *al-qadha* atau *al-hisbah*). Lembaga ini juga berwenang menyelesaikan persoalan suap atau korupsi.

Dalam konteks Indonesia modern, *wilayat al-hisbah* dan *wilayat al-madzalim* barangkali dapat disejajarkan dengan *state auxiliaries institution*, yaitu lembaga negara yang bersifat mandiri dan semi kekuasaan yudikatif. Dalam bentuknya yang konkret, lembaga tersebut didepan namanya diawali “komisi“ seperti Komisi Pengawas Persaingan Usaha (KPPU) atau Komisi Pemberantasan Korupsi (KPK) untuk *al-Hisbah* dan Komisi Nasional Hak Asasi Manusia (Komnas HAM) untuk *al-Madzalim*. Tentu saja pensejajaran ini perlu kajian lebih lanjut.

Keberadaan lembaga peradilan merupakan kewajiban kolektif (*fardhu kifayah*) untuk mencegah terjadinya kezaliman dan menyelesaikan persengketaan serta wajib bagi seorang hakim untuk menegakkan keadilan bagi umat manusia. Salah satu fungsi peradilan, adalah menampakkan hukum agama, bukan menetapkan suatu hukum karena hukum telah ada dalam hal yang dihadapi oleh hakim. Hakim hanya menerapkan ke dalam alam kenyataan, bukan menetapkan sesuatu yang belum ada. Namun demikian, hakim tidak dapat menolak penyelesaian suatu perkara dengan alasan tidak ada ketentuan hukumnya. Oleh karena itulah, *ijtihad* hakim dibolehkan dan agama menjamin keabsahannya.

Secara bahasa, *ishah* adalah memutuskan *persengketaan* (*qath'u al-niza'*, *qath'u al-munaza'ah*, *qath'u al-khusumah*). Menurut istilah, *ishlah* adalah akad dengan maksud untuk mengakhiri suatu persengketaan antara

dua orang atau lebih yang saling bersengketa. Ishlah merupakan pintu masuk untuk mencegah suatu perselisihan, memutuskan suatu pertentangan dan pertikaian. Pertentangan itu apabila dibiarkan terjadi berkepanjangan akan mendatangkan kehancuran, untuk itu maka ishlah mencegah hal-hal yang akan menyebabkan kehancuran dan menghilangkan hal-hal yang membangkitkan fitnah dan pertentangan.⁴⁷ Ishlah dapat dilakukan atas prakarsa pribadi pihak-pihak yang sedang bersengketa, bisa pula diusulkan oleh pihak lain atau melibatkan pihak ketiga (hakam). Hakam ini berfungsi sebagai penengah (pendamai) dari dua atau lebih pihak yang sedang bersengketa. Dalam istilah teknis penyelesaian sengketa non-litigasi, hakam sejajar dengan mediator atau arbitrator.

Cara penyelesaian sengketa dengan baik-baik itu (*amicable settlement*) merupakan tradisi yang telah lama berakar pada masyarakat Arab bahkan sebelum agama Islam lahir di sana. Ketika risalah Islam hadir, tradisi itu diperkuat lagi dengan doktrin-doktrin Islam yang mengajarkan agar umat Islam menciptakan perdamaian dan harmoni dalam masyarakat. Hampir semua komunitas hukum memiliki tradisi-tradisi tersendiri dalam menyelesaikan sengketa (*local wisdom*), tidak hanya komunitas yang masih setia dengan tradisi primitifnya, bahkan juga komunitas yang sudah modern sekalipun.

Dalam prakteknya, hukum Islam tidak hanya menganjurkan berdamai untuk kasus-kasus perdata saja, bahkan damai dimungkinkan untuk masalah pidana. Rasulullah bersabda: ““Barangsiapa dengan sengaja

⁴⁷Ath-Tharabilisi, Imam 1Alauddin Abil Hasan Ali bin Khalil, *Mu`inul Hukkam*, cet II, (Mesir: Musthofa al-Bab al-Halabi, 1973), hlm. 123.

membunuh, maka si pembunuh diserahkan kepada wali korbannya. Jika wali ingin melakukan pembalasan yang setimpal (*qishash*), mereka dapat membunuhnya. Jika mereka tidak ingin membunuhnya, mereka dapat mengambil *diyat* (denda). Dan bila mereka berdamai, itu terserah kepada wali mereka.⁴⁸ Batas-batas berdamai menurut Islam adalah perdamaian yang tidak menghalalkan yang haram dan mengharamkan yang halal.

Dengan demikian, Islam mengenal dua paradigma dalam penyelesaian sengketa yaitu paradigma litigasi dan non-litigasi. Paradigma litigasi adalah suatu pandangan dan keyakinan mendasar bahwa satu-satunya institusi yang tepat untuk menyelesaikan sengketa adalah lewat pengadilan. Sebaliknya, paradigma non-litigasi berangkat dari asumsi dasar bahwa penyelesaian sengketa tidak harus melalui hukum dan pengadilan. Cara-cara di luar pengadilan jauh lebih efektif menyelesaikan sengketa tanpa meninggalkan luka di hati lawan. Spirit Islam menunjukkan bahwa hendaknya penyelesaian sengketa dilakukan dengan cara-cara di luar pengadilan, seperti implisit dijelaskan oleh Umar bin Khattab; “*radd al-qadha’ baina dzawi al-arham hatta yashthalihu fa inna fashla al- qadha’ yuritsu al-dhagain*” (kembalikanlah penyelesaian perkara kepada sanak keluarga sehingga mereka dapat mengadakan perdamaian karenan sesungguhnya penyelesaian pengadilan itu dapat menimbulkan rasa tidak enak.

⁴⁸ Ash-Shiddieqy, M. Hasbi, *Koleksi Hasis-Hadis Hukum*, (Smarang: Pustaka Rizki Putra, 2001), hm. 166.

Dukungan dari teks al-Qur'an maupun al-Hadits untuk menyelesaikan sengketa secara damai cukup banyak. Anjuran berdamai itu antara lain disebutkan dalam QS, 4: 128, 35, 129, 2: 182, 224, 228, 731: 9, 10. Bahkan dalam konteks sengketa atau konflik yang telah mengeras menjadi perang terbuka pun, ajaran Islam tetap mensupport untuk dilakukan perdamaian. Seperti dijelaskan dalam surat al-Anfal (8) ayat 61, dan apabila musuhmu condong pada perdamaian, engkau juga harus condong pada perdamaian (*wa in janahu li al-salmi fa ajnah laha...*). Jadi, perdamaian merupakan prinsip dasar dalam kehidupan (umat) Islam. Prinsip ini merupakan suatu jalan hidup yang memungkinkan seseorang atau masyarakat memecahkan dan mengatasi berbagai persoalan (termasuk persoalan di bidang tanah) dengan cara yang mudah, lancar, seimbang dan adil.⁴⁹ Bahkan kata Islam sendiri sebagai suatu nomenklatur agama berarti agama yang damai.

Dari ayat-ayat al-Qur'an di atas memang tidak secara spesifik menjelaskan tentang penyelesaian damai sengketa tanah, namun nilai-nilai yang diajarkannya dapat di implementasikan dalam penyelesaian semua kasus, termasuk sengketa tanah. Spirit damai juga dijelaskan dalam hadits-hadits nabi, antara lain; "Perdamaian antara orang-orang muslim itu dibolehkan, kecuali perjanjian (damai) untuk mengharamkan yang halal dan menghalalkan yang haram (Imam Tirmidzi, Abu Daud, dan Ibn Majah).

⁴⁹ Afzalur Rahman, *Nabi Muhammad Sebagai seorang Pemimpin Militer*, (tp: amzah, 20222), hlm. 12.

Perdamaian dalam bentuk *shulh* untuk mengakhiri suatu persengketaan terbagi dalam tiga bentuk⁵⁰ pertama, perdamaian dalam suatu kasus yang sudah ada pengakuan pihak tergugat, yaitu seorang yang menggugat pihak lain tentang sesuatu obyek gugatan dan pihak tergugat membenarkan isi tuntutan tergugat. Perdamaian demikian, menurut jumbuh ulama dibolehkan. Kedua, perdamaian tentang sesuatu yang diingkari oleh pihak tergugat, seperti penggugat mempunyai hak atas sesuatu yang dikuasai oleh tergugat tetapi pihak tergugat menyangkal tuduhan tersebut. Menurut mazhab Malikiyyah, Hanafiah dan Hanabilah, perdamaian seperti demikian diperbolehkan. Alasannya karena keumuman ayat al-shulh khair dan hadits Nabi Muhammad SAW yang menganjurkan berdamai asal tidak menghalalkan yang haram dan mengharamkan yang halal; ketiga, perdamaian dalam kasus diamnya pihak tergugat, yakni adanya suatu perkara gugatan di mana pihak tergugat tidak memberikan jawaban atas gugatan yang dituduhkan kepadanya. Menurut Ibn Abi Laila, perdamaian dalam bentuk ini diperbolehkan. Namun mazhab Syafi'iyah berpendapat bahwa perdamaian dalam bentuk ini tidak diperbolehkan karena sikap diam pihak tergugat adalah bentuk pengingkarannya.

⁵⁰ Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Raja wali Press, 1993), hlm. 55-56.

BAB III

Metode Penelitian

Dalam penelitian ini diperlukan suatu metode untuk memperoleh data yang berhubungan dengan masalah yang akan dibahas secara jelas. Adapun metodologi penelitiannya adalah sebagai berikut:

A. Lokasi dan Waktu Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan di Kelurahan Batunadua Kota Padangsidempuan sebagai objek penelitian, peneliti sendiri termasuk masyarakat yang berdomisi di kampung tersebut. Adapun waktu yang direncanakan untuk penelitian ini mulai bulan November 2022 sampai dengan selesai disusun menjadi skripsi oleh peneliti.

B. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian lapangan yang bersifat kualitatif. Penelitian kualitatif ini adalah penelitian yang bermaksud untuk memahami fenomena tentang apa yang dialami oleh subjek penelitian misalnya, perilaku, persepsi, motivasi, tindakan, dan lain-lain. Secara horistik dan dengan cara deskripsi dalam bentuk kata-kata dan bahasa, pada suatu konteks khusus yang alamiah dan dengan memanfaatkan berbagai metode alamiah.

Jenis penelitian kualitatif lebih menekankan analisisnya pada ide di pokok awal paragraf dan di akhir paragraf serta pada analisa dinamika hubungan antar fenomena yang diamati, dengan menggunakan logika ilmiah. Penelitian kualitatif menekankan pada usaha menjawab pertanyaan

melalui cara-cara berfikir formal dan argumentative. Jadi jenis penelitian ini adalah penelitian dengan bentuk studi lapangan atau *field research*.⁵¹

C. Informan Penelitian

Informan penelitian merupakan keseluruhan subjek penelitian yang memberikan gambaran karakteristik yang diperlukan dalam penelitian. Dalam hal ini adalah pemborong dan konsumen jasa konstruksi yang ada di Batunadua yang berjumlah 55 orang dengan rincian pemborong bangunan sebanyak 35 orang dan konsumen sebanyak 20 orang.

D. Sumber Data Penelitian

a) Data Primer

Data primer adalah data pokok langsung di lapangan, baik dari pihak pemborong maupun konsumen. Sebagaimana di Batunadua yang bekerja sebagai penyedia jasa atau kuli bangunan dan pengguna jasa tersebut ada 55 orang. Data ini diperoleh melalui observasi, wawancara dan juga dokumentasi.

b) Data Sekunder

Data sekunder adalah jenis data yang berfungsi menjelaskan data primer. Melalui data ini ada 3 jenis bahan hukum yaitu:

1. Bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan, yurisprudensi, dan perjanjian internasional.

⁵¹ Sukur Kolil, *Metodologi Penelitian*, (Bandung: Pustaka Media, 2006), hlm. 134.

2. Bahan hukum sekunder yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Sebagai contoh, rancangan undang-undang, hasil-hasil penelitian, dan hasil karya dari lapangan hukum.
3. Bahan hukum tersier yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahann hukum primer dan sekunder, seperti kamus, ensiklopedia, dan indeks kumulatif.

E. Metode Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini, peneliti akan menggunakan metode pengumpulan data sebagai berikut:

a) Wawancara

Wawancara merupakan sebuah metode pengumpulan data yang dilakukan dengan para informan secara langsung dengan menyampaikan beberapa pertanyaan kepada para narasumber atau responden

b) Observasi

Observasi adalah cara diantara sebagian untuk mengumpulkan data yang digunakan dengan cara mengamati dan menulis, dengan adanya observasi akan menguatkan data agar lebih jelas.⁵² Teknik ini digunakan apabila penelitian ditujukan untuk mempelajari tentang penyelesaian sengketa dalam membangun rumah sisitem borongan.

c) Dokumentasi

⁵² Burhan Bungin, *Penelitian Kualitatif*, (Jakarta: rajawali pers, 2011), hlm. 118

Dokumentasi ini ialah suatu langkah dimana peneliti akan mencari suatu data, dokumentasi, atau catatan-catatan penting yang tersimpan untuk memperkuat hasil penelitian tersebut. Dari dokumentasi inilah yang menjadi acuan dan bukti dari hasil penelitian agar semakin pasti, yaitu dokumentasi yang akan di dapatkan di Kelurahan Batunadua Kota Padangsidempuan.

5. Teknik Pengolahan Data dan Analisi Data

Pengolahan data harus sesuai dengan keabsahan data. Cara kualitatif artinya menguraikan data dalam bentuk kalimat yang teratur, runtun, logis, tidak tumpang tindih, dan efektif sehingga memudahkan pemahaman dan interpretasi data. Adapun tahapan dalam mengolah data ini yaitu:

1. *Editing/edit*

Editing keinginan yang dilakukan setelah penghimpunan data di lapangan. Proses ini menjadi penting karena kenyataannya bahwa data yang terhimpun kadangkala belum memenuhi harapan peneliti, ada diantaranya yang kurang bahkan terlewatkan.

2. *Classifying*

Agar penelitian lebih sistematis, maka data hasil wawancara diklasifikasikan berdasarkan kategori tertentu. Yaitu berdasarkan pertanyaan dalam rumusan masalah, sehingga data yang di peroleh benar-bena memuat informasi yang dibutuhkan dalam penelitian ini.

3. *Verifikasi*

Verifikasi data mengecek data-data yang sudah terkumpul untuk mengetahui keabsahan datanya apakah benar-benar sudah valid dan sesuai dengan yang diharapkan peneliti. Jadi, tahap verifikasi ini merupakan tahap pembuktian kebenaran data untuk menjamin validitas data yang terkumpul.⁵³

4. Analisis dalam hal ini menggunakan analisis deskripsi yakni menggunakan seluruh data tanpa menggunakan pengukuran dan statistik.
5. *Concluding* (kesimpulan) yakni menggambarkan permasalahan yang diteliti secara jelas, utuh, singkat, dan padat sehingga mudah dipahami.

⁵³ Sukur Kolil, *Metodelogi Penelitian*, (Bandung:Pustaka Media, 2006), hlm. 134.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Deskripsi Objek Penelitian

Uraian berikut merupakan gambaran umum tentang Kelurahan Batunadua Kota Padangsidempuan sebagai penjelasan tentang lokasi penelitian terkait dengan Penyelesaian Sengketa Jasa Konstruksi (Studi Kasus Membangun Rumah Sistem Borongan di Kelurahan Batunadua Kota Padangsidempuan). Temuan tersebut dapat dilihat dari berbagai aspek sebagai berikut:

1. Gambaran Umum Kelurahan Batunadua

Batunadua adalah salah satu kelurahan di Kecamatan Padangsidempuan Batunadua, Padangsidempuan, Sumatera Utara. Sebelum pemekaran kecamatan ini termasuk dalam wilayah Kecamatan Padangsidempuan utara.⁵⁴ Di kelurahan ini terdapat terminal bus, kelurahan sebanyak 15 kelurahan dan wilayah nya terdiri dari bukit-bukit. Proyek jalan lingkar luar dibangun di wilayah ini untuk mencegah kemacetan di kota. Batunadua juga merupakan wilayah wilayah perluasan Kota Padangsidempuan. Mata pencaharian masyarakatnya adalah bertani, berternak, jasa pemborong bangunan, dan juga wirausaha.

⁵⁴

https://id.m.wikipedia.org/wiki/Padangsidempuan_Batunadua,_Padang_Sidempuan, diakses pada tanggal 20 September 2022 Pukul 20.00 WIB

2. Jumlah Penduduk Kelurahan Wek VI

Penduduk Kelurahan Batunadua Kecamatan Padangsidimpuan Batunadua Kota Padangsidimpuan 3.167 jiwa yang terdiri dari 1593 laki-laki dan 1576 perempuan. Untuk lebih jelasnya berikut ini jumlah penduduk berdasarkan jenis kelamin.

Tabell

Jumlah Penduduk Berdasarkan Jenis Kelamin di Kelurahan Batunadua
Kecamatan Padangsidimpuan Batunadua

No	eniskelamin	Jumlah
1	Laki-Laki	1593orang
2	Perempuan	1576 orang
Jumlah		3.167 orang

Sumber: Kec. Padangsidimpuan Batunadua dalam angka 2022.

3. Keadaan Ekonomi

Jika ditinjau dari Mata Pencarian Penduduk Kelurahan Batunadua Kecamatan Padangsidimpuan Batunadua penghasilan masyarakat Kelurahan Batunadua Sebagian besar wiraswata. Ada juga sebagai petani, beternak, jasa borong bangunan, dan lain-lain.

4. Keadaan Pendidikan

Tingkat pendidikan masyarakat Kelurahan Batunadua masih tergolong cukup baik dalam pendidikan, pada umumnya warga masih

banyak bekerja di luar negeri, alumni SD dan masih sedikit yang berhasil menyelesaikan pendidikannya di perguruan tinggi. Tingkat pendidikan masyarakat Kelurahan Batunadua beberapa variasi yang SD, MTSN/SMP, SLTA/MAN dan Perguruan Tinggi.

Masyarakat Kelurahan Batunadua sudah membuktikan cukup baik bagi pendidikan untuk mencerdaskan kehidupan bangsa dan agama dan kurang kesadaran terhadap orang tua yang malas bekerja untuk membiayai anaknya untuk pendidikan sedangkan bagi anak dibawah umur terlanjur memikirkan uang dan bekerja di luar kota dibandingkan pendidikan. Tingkat pendidikan masyarakat Panindoan Kecamatan Tano Tombangan Angkola Kabupaten Tapanuli Selatan, akan diuraikan dalam tabel sebagai berikut

Tabel Jumlah Tabel Tingkat Pendidikan

No.	Nama	Jumlah
1.	TK/Paud	15 orang
2.	SD/MIN	120 orang
3.	SMP/MTS	55 orang
4.	SMA.MA	70 orang
5.	S1/DIPLOMA	33 orang

Sumber: Sumber: Kec. Padangsidimpuan Batunadua dalam angka

2022.

Berdasarkan tabel diatas, maka diketahui bahwa tingkat pendidikan di Kelurahan Batunadua Kecamatan Padangsidimpuan

Batunadua tergolong cukup baik, hal ini dapat dilihat dari tamatan SMA terbanyak 70 penduduk sehingga penduduk Kelurahan Batunadua Kecamatan Padangsidimpun Batunadua minimal sudah mendapatkan pendidikan atas. Sehingga tingkat buta aksara tidak terlalu tinggi. Namun untuk era globalisasi saat ini, tingkat pendidikan SMA dirasa kurang mampu untuk beradaptasi dengan kecanggihan teknologi pada saat ini. Oleh karena itu, perlu adanya peningkatan tingkat kesadaran mengenai pendidikan untuk usia yang masih produktif agar bisa beradaptasi dengan kemajuan teknologi pada masa sekarang.

5. Kehidupan Masyarakat

Setelah selesai peneliti menggambarkan sekilas tentang geografis wilayah Kelurahan Batunadua Kecamatan Padangsidimpun Batunadua, maka setidaknya sudah menggambarkan situasi dan kondisi daerah tersebut. Namun, untuk mengenal kehidupan masyarakat Kelurahan Batunadua sebagai berikut:

a. Kondisi Sosial

Masyarakat Kelurahan Batunadua Kecamatan Padangsidimpun Batunadua yang mempunyai kehidupan yang mengarah kepada sistem solidaritas, sehingga di masyarakat tersebut seakan –akan mempunyai kesatuan yang sangat masih utuh, dimana dalam kehidupan sehari harinya merasa selalu hidup rukun dan sangat damai serta mempunyai kesadaran jiwa

kebersamaan dan gotong royong yang sangat tinggi. Saling membantu dalam urusan kemasyarakatan seperti kematian, pernikahan, pembangunan, mesjid dan banyak lagi kegiatan yang sangat mengandung nilai kebersamaan yang sangat tinggi dan juga jiwa sosial dalam masyarakat Sawah Mudik.

6. Kondisi penduduk menurut mata pencaharian

Perekonomian merupakan hal yang penting dalam kehidupan. Tingkat perekonomian di Kelurahan Batunadua Kecamatan Padangsidempuan Batunadua tergolong menengah. Penghasilan utama masyarakat sangat di peroleh dari hasil bertani, Borongan bangunan, dan juga berdagang.

7. Keagamaan Di Kelurahan Batunadua

Masyarakat di Kelurahan Batunadua 100% beragama Islam. Agama adalah suatu sistem yang terpadu yang terdiri atas kepercayaan dan praktik yang berhubungan dengan hal hal yang suci. Agama adalah petunjuk bagi setiap manusia untuk menemukan kedamaian hati dan agama menjadikan hidup setiap penganutnya terarah menuju kebenaran. Sebagai ummat beragama seharusnya berusaha untuk selalu menjadi lebih baik dari waktu ke waktu. Dalam hal ini masyarakat di Batunadua sudah bagus dalam masalah beribadah. Itu bisa dilihat anak anak masih banyak yang melakukan pengajian tiap malam habis maghrib ke rumah guru mengajinya dan masih melakukan kegiatan didikan subuh di masjid. Dikarenakan

orang tua masih bisa mendidik anak-anak. Sedangkan para orang tua banyak juga melakukan kegiatan pengajian di desa itu seperti wirit tiap malam Sabtu di masjid dari maghrib sampai waktu isya. Demikian pula dengan kaum ibu-ibu masih melakukan kegiatan yasinan tiap malam Jumat secara bergiliran ke rumah-rumah pada malam Jumat. Kemudian dengan melakukan pengumpulan zakat dilakukan di mesjid dan peringatan hari-hari besar Islam Isra Mi'raj di gedung perwiritan serba guna di Kelurahan Batunadua.

Terbentuknya pengajian dapat mengamalkan ajaran Islam dalam kehidupan sehari-hari sesuai kemampuan masing-masing untuk menunjukkan rasa kecintaan terhadap Allah beserta sosial yang cukup signifikansi untuk meningkatkan silaturahmi sesama masyarakat.

Kegiatan Keagamaan terhadap kaum remaja belum terlaksanakan yang menyebabkan kenakalan remaja seperti game online, pacaran, karaoke, bekerja dan lainnya, pada dasarnya remaja lebih mementingkan dimensi sosial dibandingkan keagamaan. Para remaja pulang dari sekolah langsung game online dan sebagian bekerja, pada malamnya keliruan, game online dan pacaran.

B. Pelaksanaan Kontrak Bangunan Melalui Jasa Kontruksi Di Batunadua

Sebuah kontrak tentunya mempunyai aturan atau pedoman yang harus dilaksanakan, agar dalam pelaksanaannya dapat dilakukan secara jelas dan nyata sesuai apa yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Demikian juga halnya dengan dengan perjanjian kontrak antara penyedia

jasa dan pengguna jasa, dalam pelaksanaan jasa pemborong bangunan di Kelurahan Batunadua Kota Padangsidempuan.

Masyarakat Kelurahan Batunadua, disamping berpotensi sebagai petani, pedagang, dan juga penyedia jasa bangunan. Sebagai penyedia jasa bangunan yang juga di manfaatkan oleh masyarakat Batunadua dan masyarakat lain. Berdasarkan observasi atau pengamatan peneliti ketika seorang konsumen memiliki sebidang tanah kosong yang ingin dibangun sebuah rumah pribadi dan si konsumen akan membutuhkan tenaga ahli dalam membangun rumah, maka si konsumen akan mencari seorang mandor bangunan. Maksud dari mandor bangunan ini adalah orang yang memimpin buruh-buruh lepas. Dengan menggunakan sistem mandor, perusahaan konstruksi hanya berhubungan dengan mandor saja sebagai pihak ketiga, tidak perlu berhubungan/bertanggung jawab terhadap buruh. Kemudian pemborong bangunan dan konsumen akan melakukan kesepakatan ketika akan adanya sebuah kerja sama atas membangun rumah si konsumen tersebut.

Berdasarkan observasi dan wawancara yang dilakukan peneliti pelaksanaan jasa pemborong bangunan di Kelurahan Batunadua di Kota Padangsidempuan di kategorikan kepada tiga hal yaitu: bentuk imbalan, jangka waktu pelaksanaan, dan cara pembayaran hasil pekerjaan.⁵⁵ Bentuk imbalan yang terjadi di Batunadua dapat berbentuk harga lump sum sebagaimana dialami Bapak Sukur Alam. Menurut beliau untuk penyelesaian seluruh pekerjaan dalam waktu batas tertentu, dengan jumlah harga kontrak yang pasti dan tetap, dan semua resiko pekerjaan yang

⁵⁵ Rudi, Pemborong, Wawancara, 23 November 2022, Pukul 10.00 WIB.

terjadi selama proyek berlangsung dianggap sebagai tanggung jawab kontraktor.⁵⁶ Ibu Dina sebagai konsumen memakai bentuk lump sum ini, ia mengatakan memakai cara ini lebih mudah dilaksanakan tanpa terkendala biaya, sama halnya dengan yang dialami Ibu Ranti dan Bapak Ilham yang dimana para konsumen tersebut menyepakati biaya terlebih dahulu dengan kontraktor yang biayanya telah dibayarkan sekaligus tanpa diangsur.⁵⁷ Termasuk jika selama proyek terjadi penyesuaian harga bahan baku dan sumber daya lainnya, maka itu akan tanggung jawab pihak kontraktor. Berbeda halnya dengan pengalaman Ibu Dwi dari hasil wawancara ia mengatakan bahwa pelaksanaan jasa kontrak dilakukan dalam bentuk harga satuan artinya pada saat kesepakatan antara konsumen dan kontaktor tersebut telah menyepakati harga yang tetap untuk setiap penyelesaian pekerjaan, seluruh pekerjaan tersebut dilaksanakan sesuai batas waktu yang telah ditetapkan, dan harga satuan ini dapat juga terjadi tambah atau kurang total biaya sesuai perkiraan diawal ataupun juga pekerjaan tambahan.⁵⁸

Bapak Ahmad Gusti sebagai kontraktor mengatakan harga satuan ini penyelesaian seluruh pekerjaan dalam batas waktu tertentu berdasarkan harga satuan untuk jenis pekerjaan yang dilaksanakan, dan kontrak yang menyepakati teknis tertentu bersifat perkiraan. Sistem pembayaran anggaran pada hasil pengukuran bersama atas pekerjaan yang telah benar-benar selesai kontraktor kerjakan, dan dalam bentuk ini memungkinkan adanya penambahan atau pengurangan pekerjaan karena ini didasari oleh

⁵⁶ Sukur Alam, Pemborong, Wawancara, 24 November 2022, Pukul 12.30 WIB.

⁵⁷ Dina, Ranti, Ilham, Konsumen, Wawancara, 19 Desember, Pukul 13.00 WIB.

⁵⁸ Dwi, Konsumen, Wawancara, 19 Desember 2022, Pukul 13.30 WIB.

hasil pengukuran bersama atas pekerjaan yang memang diperlukan dilapangan⁵⁹.

Bentuk lain yang ditemukan melalui observasi adalah gabungan diantara harga lump sum dan harga satuan dan ini terjadi dimana poin-poin yang telah disepakati dalam kontrak berdasarkan kesepakatan bersama antara pemilik proyek dan kontraktor.⁶⁰ Bapak Indra dalam wawancara mengatakan adanya biaya tambahan imbalan jasa dimana ini sudah disepakati kedua belak pihak. Kontrak ini memberikan kewenangan kepada penyedia jasa sampai plafon biaya tertentu, setelah batas plafon terlampaui maka segala biaya dan resiko menjadi tanggung jawab kontraktor. Pelaksanaan yang demikian pernah dilakukan oleh Bapak Agus dimana menurutnya penyelesaiannya seluruh pekerjaan ini dalam jangka waktu tertentu, dimana jenis-jenis pekerjaannya belum diketahui dengan pasti, sedangkan pembayaran dilakukan berdasarkan pengeluaran biaya yang meliputi pembelian bahan, sewa peralatan, upah pekerja dan lain-lain, ditambah imbalan jasa yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.⁶¹

Hal lain yang ditemukan di Batunadua adalah jangka waktu pelaksanaan pekerjaan konstruksi, salah satu dari kontrak tersebut berdasarkan pembebanan tahun anggarannya terdiri dari kontrak tahun tunggal yang dimana yang terjadi di Batunadua pelaksanaan pekerjaannya mengikat dana anggaran dana selama masa satu tahun anggaran dan ada

⁵⁹ Ahmad Gusti, Pemborong, Wawancara, 24 November 2022, pukul 13.00 WIB.

⁶⁰ Indra, Pemborong, Wawancara, 24 November 2022, Pukul 13.30 WIB.

⁶¹ Agus, Konsumen, Wawancara, 19 Desember 2022, Pukul 15.00 WIB.

juga tahun jamak yang dimana pelaksanaan pekerjaannya lebih dari satu tahun anggaran atas beban anggaran⁶². Pelaksanaan yang demikian pernah dilakukan oleh Ibu Suci menjelaskan kontrak kerja berdasarkan tahun tunggal yaitu dimana ketika konsumen dan kontraktor tersebut pekerjaan yang pendanaan dan pelaksanaannya direncanakan selesai dalam 1 (satu) tahun, dan tahun jamak dimana pekerjaan yang pendanaan dan pelaksanaannya direncanakan selesai lebih dari 1 (satu) tahun.⁶³

Bentuk terakhir yang ditemukan melalui observasi adalah cara pembayaran hasil pekerjaan, di Batunadua terjadi memuat ketentuan tentang kewajiban pengguna jasa dalam melakukan pembayaran hasil layanan jasa konstruksi, termasuk di dalamnya jaminan atas pembayaran. Sebagaimana yang dialami oleh Bapak Sukri mengatakan pembayaran dapat dilakukan secara berkala dimana pengukuran hasil pekerjaan secara berkala umumnya dilakukan secara bulanan pada tiap akhir tahun dan sesuai kemajuan pekerjaan dimana pengukuran hasil pekerjaan berdasarkan kemajuan pekerjaan selain dilakukan dalam beberapa tahapan pekerjaan⁶⁴. Sama halnya dengan Bapak Iwan sebagai konsumen melakukan pembayaran tiap bulannya yang dimana konsumen merasa ringan terhadap biaya yang dikeluarkan tidak sekaligus atau menyeluruh pada tiap akhir tahunnya.⁶⁵

⁶² Pakde, Pemborong, Wawancara, 25 November 2022, Pukul 09.00 WIB.

⁶³ Suci, Konsumen, Wawancara, 19 Desember 2022, Pukul 15.00 WIB.

⁶⁴ Sukri, Pemborong, Wawancara, 25 November 2022, Pukul 10.00 WIB.

⁶⁵ Iwan, Konsumen, Wawancara, 20 Desember 2022, Pukul 12.00 WIB.

Namun demikian, pelaksanaan kontrak bangunan melalui jasa konstruksi di Batunadua tidak di tuangkan dalam kontrak kerja sebagaimana mestinya, sehingga peluang untuk timbulnya konflik sangat besar.

C. Cara Penyelesaian Sengketa Sistem Borongan Di Batunadua

Dalam hasil observasi atau pengamatan dilapangan penulis melihat dalam menyikapi persoalan hukum tentang penyelesaian sengketa dimana kesepakatan antara konsumen dengan pemborong pada umumnya berlangsung secara baik, meskipun pada kenyataannya terjadi beberapa perbedaan kepentingan dilapangan yang menyangkut tanggung jawab para pihak. Akibat perbedaan kepentingan baik pihak konsumen maupun pemborong seringkali di posisikan sebagai pihak yang lemah di akibatkan oleh kelalaian tukangnyanya. Tidak sedikit para pemborong yang harus menanggung resiko kerugian yang di sebabkan *overmacht* atau ketidak sesuaian permintaan konsumen pada saat perjanjian dengan kenyataannya.⁶⁶

Seperti kasus yang dialami oleh Ibu Riski ia mengatakan diawal perjanjian bahwa si pemborong sudah menafsirkan atau mengira seberapa lama ia akan menyelesaikan bangunan tersebut. Dan si pemborong akan menyelesaikan pekerjaan membangun rumahnya dalam jangka waktu kurang lebih selama 2 bulan, dan masalah biaya juga sudah disepakati oleh

⁶⁶Deden, Konsumen, Wawancara, 22 Desember 2022, Pukul 13.00 WIB.

kedua belah pihak. Tapi pada akhirnya waktu yang sudah di sepakati tidak sama atau tidak sesuai dengan yang sudah di sepakatkan.⁶⁷

Hal yang sama juga dialami oleh Bapak Deden sebagai konsumen dimana ia dimintai biaya membangun rumah tersebut di bayarkan setengah dari harga kesepakatan, yang biaya tersebut di gunakan untuk membeli bahan bangunan yang akan dibeli oleh pihak jasa untuk penggunaan dan pemilihan material yang diinginkan oleh konsumen. Untuk ketahanan rumah dengan material yang bagus dan berkualitas. Akhirnya terjadilah kesepakatan antara konsumen dan pemborong.⁶⁸

Namun, secara praktek tidak demikian adanya. Antara konsumen dan pemborong tidak sesuai dengan awal perjanjian. Misalkan biaya untuk membangun rumah tersebut sebesar 100 juta. Di awal perjanjian biaya sudah diberikan setengah dari kesepakatan dan setelah sebulan berjalannya waktu biaya yang tersisa diminta lagi dengan alasan bahan bangunan atau material nya kurang dan si konsumen memberikannya.⁶⁹ Kemudian waktu proses membangun rumah ternyata melebihi dari kesepakatan diawal dan menyebabkan kegagalan bangunan yang dimana bangunan yang sedang diproses tidak selesai dikerjakan, kemudian oleh kontraktor mengatakan bahwa biaya yang diberikan di awal dan di akhir akad atau perjanjian telah habis di gunakan untuk membeli bahan bangunan untuk rumah tersebut. Dan si pemborong meminta biaya tambahan kembali pada konsumen

⁶⁷Rizki, Konsumen, Wawancara, 22 Desember 2022, Pukul 17.00 WIB.

⁶⁸Ririn, Konsumen, Wawancara, 23 November 2022, Pukul 11.00 WIB.

⁶⁹Sri, Konsumen, Wawancara, 23 November 2022, Pukul 10.00 WIB.

dimana di awal si pemborong dan konsumen sudah melakukan akad atau perjanjian atas biaya yang akan di gunakan hingga akhir pembangunan.⁷⁰

Dalam Undang-Undang No.2 Tahun 2017 tentang jasa konstruksi, sebagai pengganti UU Jasa Konstruksi 1999, penyelesaian sengketa yang timbul dari kontrak kerja konstruksi diselesaikan melalui musyawarah untuk mufakat. Dalam hal ini masyarakat yang ada di Batunadua dimana para pihak yang bersengketa tidak menemukan kesepakatan, maka penyelesaian sengketa ditempuh melalui tahapan upaya penyelesaian sengketa yang tercantum dalam kontrak kerja konstruksi, para pihak bersengketa membuat suatu persetujuan tertulis mengenai tata acara penyelesaian sengketa yang akan dipilih. Adapun tahapan penyelesaian sengketa yang diatur dalam UU Jasa Konstruksi 2017 adalah melalui mediasi, konsiliasi, dan arbitrase.

Sebagaimana kasus yang dialami oleh Ibu Rini sebagai konsumen dan kontraktor masing-masing yang menyelesaikan melalui mediasi, memiliki mediator selaku katalisator dalam menyelesaikan sengketa. Yang sama halnya yang dialami Ibu Sri Dimana semua keraguan yang ada diantara kedua belah pihak akan dipertentangkan dan dicarikan solusi atau jalan keluarnya. Sehingga keputusan bersama mengenai perbedaan atau permasalahan yang terjadi tetap pada kedua belah pihak dan mendapatkan hasil yang berkeadilan.⁷¹

⁷⁰ Nita, Konsumen, Wawancara, 23 November 2022, Pukul, 13.00 WIB.

⁷¹ Rini, dan Sri, Konsumen, Wawancara, 19 Desember 2022, Pukul 16.00 WIB.

Kemudian dari hasil obeservasi terjadi juga melalui konsiliasi dimana dilakukan ketika para pihak yang bersengketa secara bersama untuk menyelesaikan suatu sengketa. Berdasarkan kasus yang dialami oleh Bapak Ahmad sebagai kontraktor bahwa cara penyelesaiannya dilakukan melalui seorang atau beberapa orang sebagai penengah, dengan mempertemukan atau memberi fasilitas kepada pihak yang berselisih untuk menyelesaikan perselisihan secara damai, dan ikut serta secara aktif memberikan solusi terhadap masalah yang diperselisihkan.

Dan dalam bentuk lainnya yang terjadi di Batunadua dari hasil observasi dan wawancara melalui negoisasi dimana ini dapat dilakukan oleh kedua belah pihak yang besengketa. Dalam negoisasi ini juga terkadang diperlukan orang ketiga yang dimana bertujuan untuk menilai permasalahan, kemudian dari hasil penilaiannya akan dijadikan dasar negoisasi kedua belah pihak yang bersengketa dalam menyelesaikan perselisihan. Dan kasus ini dialami oleh Ibu Tiwi sebagai konsumen dengan Bapak Rio sebagai kepala kontraktor dengan cara pertemuan kedua belah pihak untuk mencapai kata sepakat tanpa melibatkan orang lain. Yang dimana konsumen akan memeberikan tambahan waktu dan biaya untuk pelaksanaan pekerjaan tersebut, apabila keterlambatan berasal dari konsumen, dan apabila keterlambatan dari pekerja kontraktor maka konsumen hanya akan memberikan waktu tidak disertai biaya.⁷²

⁷²Tiwi, Konsumen, wawancara, 19 Desember 2022, Pukul 13.00 WIB.

Dengan demikian, disimpulkan bahwa penyelesaian sengketa sistem borongan yang terjadi di Kelurahan Batunadua lebih banyak diselesaikan melalui musyaarah mufakat baik melalui mediasi, konsiliasi, dan negoisasi.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan data-data yang diperoleh baik melalui observasi dan wawancara disimpulkan bahwa:

1. Pelaksanaan kontrak bangunan melalui jasa konstruksi di Batunadua dapat dirinci sebagai berikut:
 - a. Kontrak bangunan melalui jasa konstruksi di Batunadua tidak dituangkan sebagaimana mestinya dalam bentuk surat perjanjian, sehingga peluang untuk timbulnya konflik sangat besar.
 - b. Kontrak bangunan melalui jasa konstruksi di Batunadua ada berbentuk lump sum yang dimana penyelesaian seluruh pekerjaan dalam waktu batas tertentu, dengan jumlah harga kontrak yang pasti dan tetap, alas an menggunakan bentuk lump sum ini lebih mudah dilaksanakan tanpa terkendala biaya. Di samping itu ada juga yang memakai bentuk harga satuan dimana kesepakatan antara konsumen dan pemborong menyepakati harga yang tetap setiap penyelesaian pekerjaan.
 - c. Kontrak bangunan melalui jasa konstruksi di Batunadua berdasarkan tahun tunggal yang ketika konsumen dan pemborong tersebut pekerjaan yang pendanaannya selesai selama satu tahun, dan tahun jamak dimana pekerjaan yang pendanaannya selesai lebih dari satu tahun.

- d. Kontrak bangunan melalui jasa konstruksi di Batunadua berdasarkan cara pembayaran hasil kerja dilakukan dalam bentuk berkala pengukuran hasil pekerjaan pada umumnya dilakukan secara bulanan tiap akhir tahun dan sesuai kemajuan pekerjaan dimana pengukuran hasil pekerjaan berdasarkan kemajuan pekerjaan selain dilakukan dalam beberapa tahapan kerja.
2. Cara penyelesaian sengketa sistem borongan di Batunadua lebih banyak diselesaikan melalui musyawarah mufakat baik melalui mediasi, konsiliasi, dan negoisasi.

B. Saran

1. Kepada masyarakat perlu diberikan pembelajaran bahwa kelalaian dalam penyelenggaraan bangunan berpotensi mengancam keselamatan jiwa manusia, dan perangkat hukum telah tersedia untuk menjerat pelakunya. Masalah pertama yang dihadapi dalam penegakan aturan hukum di sektor konstruksi adalah sikap masyarakat kita yang masih pesimis menghadapi kasus kecelakaan dalam bangunan. Banyak orang menganggap hal semacam itu adalah musibah.
2. Setiap kelalaian pemborong dalam menepati peraturan yang telah ditentukan akan diberi peringatan secara tertulis. Bila mana sampai peringatan kedua belum dipenuhi, akan diberikan peringatan ketiga dan seterusnya yang disertai dengan denda dari harga borongan untuk setiap kali peringatan, dengan maksimal 5% (lima persen) dari harga borongan.

DAFTAR KEPUSTAKAAN

Amriani Nurnaningsih, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa perdata di Pengadilan*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2012.

Anonim, “Sumber Risiko Proyek” (on-line), tersedia di
WWW:<http://manproindo.blogspot.com/2011/02/sumber-risiko-proyek.html>.

Burhan Bungin, *Penelitian Kualitatif*, Jakarta: rajawali pers, 2011.

Desi Helvira, *Aspek Hukum Perjanjian Pemborongan Dalam Pelaksanaan Pembangunan Perumahan Oleh Badan Rehabilitasi dan Rekonstruksi (BRR) dan Non-Government Organization (NGO) Bagi Korban Bencana Alam Gempa Bumi Dan Tsunami*. Medan: Universitas Sumatera Utara, 2007.

Djamat Samosir, *Hukum Acara Perdata, Tahap-Tahap Penyelesaian Perkara Perdata*, Jakarta: Nuansa Aulia, 2011.

Djojowiriono Soegeng, *Manajemen Konstruksi I*, Yogyakarta: KMTS FT UGM, edisi ke-2, 1991.

Fuady Munir, *Kontrak Pemborongan Mega Proyek*, Bandung: Citra Adhya Bakti, 1998.

<http://finance.detik.com/read/2012/02/16/065221/1843675/1016/wuih-kebutuhan-rumah-capai-26juta-unit-per-tahun>, diakses pada tanggal 4 November 2021 pukul 23.09.

https://id.m.wikipedia.org/wiki/Padangsidimpuan_Batunadua,_Padang_Sidempuan, diakses pada tanggal 20 September 2022 Pukul 20.00 WIB

Huala Adolf, *Dasar-Dasar Hukum Kontrak Internasional*, Bandung: Reflika Aditama, 2008.

I wayan Wiryawan, dan I Ketut, *Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan*, Denpasar-Bali: Udayana University Press, 2010.

Indonesia, Undang-Undang Nomor 2 tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi, (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 11 tahun 2017).

Indonesia, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 138, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3872).

Journal.usm.ac.id/jurnal/humani/663/detail

Mochamad Yusuf, *Penyelesaian Sengketa Akibat Kegagalan Bangunan dalam Perjanjian Kerja Kontruksi*, Yogyakarta: Universitas Islam Indonesia, 2008.

Nazarkhan Yasin, *Mengenai Kontrak Kerja Konstruksi di Indonesia*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2003.

Nazarkhan Yasin, *Mengenal Klaim Konstruksi dan Penyelesaian Sengketa Konstruksi*, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2004.

Peraturan Prosedur Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) Priyath Abdurrasyid, *Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS)-suatu pengantar*, Jakarta: Fikahati Aneska, 2011.

PT PP Persero, *Buku Referensi Untuk Kontaktor Bangunan Gedung Dan Sipil*, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2003.

Rahmadi Takdir, *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, Jakarta: Rajawali Pers, 2011.

Sallim H.S, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafida, Cet 9, 2013.

SarwonoHardjomuljadi, *Buku Ketiga: Alternatif Penyelesaian Sengketa Konstruksi di Indonesia*, Bandung: Logoz, 2017.

Sukur Kolil, *Metodelogi Penelitian*, Bandung:Pustaka Media, 2006),

UUJKetika Profesi dan Etos Kerja, *Pelatihan Bendungan*, Jakarta, 2005.

Yudha Rudy Tresna, *Pilihan Bentuk Penyelesaian Sengketa Perjanjian Kerja Borongan Pembangunan Perumahan*.Medan: Universitas Sumatera Utara,2010.

Agus, Konsumen, Wawancara, 19 Desember 2022, Pukul 15.00 WIB.

Ahmad Gusti, Pemborong, Wawancara, 24 November 2022, pukul 13.00 WIB.

Deden, Konsumen, Wawancara, 22 Desember 2022, Pukul 13.00 WIB.

Dina, Ranti, Ilham, Konsumen, Wawancara, 19 Desember, Pukul 13.00 WIB.

Dwi, Konsumen, Wawancara, 19 Desember 2022, Pukul 13.30 WIB.

Indra, Pemborong, Wawancara, 24 November 2022, Pukul 13.30 WIB.

Iwan, Konsumen, Wawancara, 20 Desember 2022, Pukul 12.00 WIB.

Nita, Konsumen, Wawancara, 23 November 2022, Pukul, 13.00 WIB.

Pakde, Pemborong, Wawancara, 25 November 2022, Pukul 09.00 WIB.

Rini, dan Sri, Konsumen, Wawancara, 19 Desember 2022, Pukul 16.00 WIB.

Ririn, Konsumen, Wawancara, 23 November 2022, Pukul 11.00 WIB.

Rizki, Konsumen, Wawancara, 22 Desember 2022, Pukul 17.00 WIB.

Rudi, Pemborong, Wawancara, 23 November 2022, Pukul 10.00 WIB.

Sri, Konsumen, Wawancara, 23 November 2022, Pukul 10.00 WIB.

Suci, Konsumen, Wawancara, 19 Desember 2022, Pukul 15.00 WIB.

Sukri, Pemborong, Wawancara, 25 November 2022, Pukul 10.00 WIB.

Sukur Alam, Pemborong, Wawancara, 24 November 2022, Pukul 12.30 WIB.

Tiwi, Konsumen, wawancara, 19 Desember 2022, Pukul 13.00 WIB.

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

A. Identitas Pribadi

Nama : Anggi Riska Putri Siregar
Nim : 1810200032
Tempat/Tanggal Lahir: Padangsidempuan, 25 Mei 2000
Email/No.Hp : Anggiriskaputri42@gmail.com / 0812-6282-5540
Jenis Kelamin : Perempuan
Jumlah Bersaudara : 7 (Tujuh)
Alamat : Jln. Rajainal Siregar, Batunadua Julu
Padangsidempuan

B. Identitas Orang Tua

Nama Ayah : Rahot Lewin Siregar
Pekerjaan : Pensiunan PNS
Nama Ibu : Rosminta Harahap
Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga
Alamat : Jln. Rajainal Siregar, Batunadua Julu
Padangsidempuan

C. Riwayat Pendidikan

SD : SDN 200110/15 Padangsidempuan
(2006-2012)

SMP/MTS/SLPTP : SMP Negeri 1 Kota Padangsidempuan
(2012-2015)

SMA/MA/SLTA : SMA Negeri 2 Kota Padangsidempuan
(2015-2018)

Perguruan Tinggi : UIN SYAHADA Padangsidempuan
(2018-2023)

DAFTAR WAWANCARA

A. Wawancara dengan penyedia jasa

1. Bagaimana kontrak kerja yang ada di Batunadua?
2. Apa yang menjadi alasan penyedia jasa jika target yang dijanjikan tidak sesuai?
3. Bagaimana sistem pembayaran hasil pekerjaan yang dilakukan penyedia jasa?
4. Bagaimana sistem waktu pelaksanaan pekerjaan yang dilakukan penyedia jasa?
5. Bagaimana sistem bentuk imbalan yang dilakukan penyedia jasa?

B. Wawancara dengan konsumen

1. Bagaimana sikap konsumen terhadap alasan yang diberikan penyedia jasa dalam target kerja yang tidak sesuai?
2. Bagaimana sikap konsumen dalam masalah pembayaran hasil yang disepakati oleh penyedia jasa?
3. Bagaimana cara konsumen dalam mendiskusikan waktu pelaksanaan yang ditetapkan oleh penyedia jasa?
4. Bagaimana sikap konsumen dalam memberikan imbalan terhadap penyedia jasa?

DOKUMENTASI





KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PADANGSIDIMPUAN
FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM

Jalan T. Rizal Nurdin Km, 4.5 Sihitang 22733
Telepon (0634) 22080, Faximile (0634) 24022

Website: <http://fasih.iain-padangsidempuan.ac.id>-e-mail: fasih@iain-padangsidempuan.ac.id

nomor : B- 1843 /In.14/D.1/PP.00.9/12/2021 24 Desember 2021
tempat : -
perihal : Pengesahan Judul dan Pembimbing Skripsi
kepada Bapak/Ibu :
1. Dr. Kholidah, M.Ag.
2. Sawaluddin Siregar, M.A.

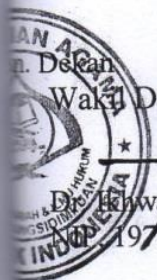
Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Yang terhormat, disampaikan kepada Bapak/Ibu bahwa berdasarkan hasil sidang Tim Pengkaji Kelayakan Judul Skripsi, telah ditetapkan Judul Skripsi Mahasiswa tersebut di bawah ini sebagai berikut:

Nama : Anggi Riska Putri Siregar
NPM : 1810200032
Semester/T.A : VII (Tujuh) 2021/2022
Mata Kuliah : Hukum Ekonomi Syariah (HES)
Judul Skripsi : Penyelesaian Sengketa Dalam Membangun Rumah Sistem Borongan (Studi Kasus Kelurahan Batunadua Kota Padangsidempuan).

Seiring dengan hal tersebut, kami mengharapkan kesediaan Bapak/Ibu menjadi Pembimbing I dan Pembimbing II penelitian penulisan skripsi mahasiswa yang dimaksud.

Demikian kami sampaikan, atas kesediaan dan kerjasama yang baik, kami ucapkan terimakasih.
Assalamu'alaikum Wr. Wb.



Wakil Dekan Bidang Akademik
Dr. Sawaluddin Harahap, M.Ag
NIP. 19750103 2002121 001

Plt. Ketua Program Studi

Nurhotia Harahap, M.H
NIP. 19900315 201903 2 007

PERNYATAAN KESEDIAAN SEBAGAI PEMBIMBING

BERSEDIA/TIDAK BERSEDIA
PEMBIMBING I

Dr. Kholidah, M.Ag
NIP. 19720827 200003 2002

BERSEDIA/TIDAK BERSEDIA
PEMBIMBING II

Sawaluddin Siregar, M.A
NIDN. 2012018301



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SYEKH ALI HASAN AHMAD ADDARY PADANGSIDIMPUAN
FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM

Jalan T. Rizal Nurdin Km. 4,5 Sihitang Kotak Padang Sidempuan 22733
Telepon (0634) 22080 Faximili (0634) 24022
Website : <https://uinsyahada.ac.id>

nomor : B-35 /Un.28/D/TL.00/01/2023
alamat : -
inspirasi : -
: *Permohonan Riset.*

06 Januari 2023

1, Lurah Batunadua Kota Padang Sidempuan

salamu'alaikum Wr.Wb.

Dengan hormat, Dekan Dekan Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri (Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidempuan) menerangkan bahwa:

Nama : Anggi Riska Putri Siregar
NIM : 1810200032
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah
Alamat : Batunadua
No Telpori/ HP : 081262825540

adalah benar mahasiswa Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri (Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidempuan) yang sedang menyelesaikan Skripsi dengan judul "Penyelesaian Konflikta Jasa Konstruksi (Studi Kasus Membangun Rumah Sistem Borongan Di Batunadua Kota Padang Sidempuan".

Sehubungan dengan itu, dimohon bantuan Bapak untuk memberikan data dan informasi sesuai dengan maksud judul skripsi di atas.

Demikian disampaikan, atas kerjasamanya diucapkan terima kasih.



Dekan,
H. Matnizar, M.Ag

19680202 200003 1 005



PEMERINTAH KOTA PADANGSIDIMPUAN
KECAMATAN PADANG SIDEMPUAN BATUNADUA
KELURAHAN BATUNADUA JULU

JALAN RAJA INAL SIREGAR NO :

Perihal : Surat Keterangan Balasan Riset
Nomor : 045 / 017/2023

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : LENI MARLINA,SE
NIP : 19801027 201001 2 011
Jabatan : LURAH BATUNADUA JULU

Menerangkan dengan sebenarnya bahwa :

Nama : ANGGI RISKA PUTRI SIREGAR
Nim : 1810200032
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas : Syariah dan Ilmu hukum

Berdasarkan surat Riset Nomor B- 35 /Un.28/D/TL.00/01/2023 Perihal Izin Riset telah diberikan izin Riset untuk penelitian oleh Lurah Batunadua Julu Kecamatan Padang Sidempuan Batunadua Kota Padang Sidempuan dari bulan November 2021 sampai dengan selesai, dengan judul Penyelesaian Sengketa Jasa Konstruksi (Studi Kasus Membangun Rumah Sistem Borongan di Batunadua Kota Padang Sidempuan).

Demikian Surat Keterangan ini diperbuat,dengan sebenarnya untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Padang Sidempuan, 12 Januari 2023

LURAH BATUNADUA JULU



LENI MARLINA, SE
Penata Muda Tingkat I
NIP. 19801027 201001 2 011