

**PENYELESAIAN SENGKETA DALAM KONTRAK KERJA
KONSTRUKSI DI MALUKU UTARA**

**(Studi Kasus: Pekerjaan Pembangunan Asrama HPMS Yogyakarta Tahap
III di Daerah Istimewa Yogyakarta)**

SKRIPSI



Oleh:

EKA FITRIYANA MAHARANI KAHAR

No. Mahasiswa: 14410569

**PROGRAM STUDI (S1) ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA**

2018

**PENYELESAIAN SENGKETA DALAM KONTRAK KERJA
KONSTRUKSI DI MALUKU UTARA**

**(Studi Kasus: Pekerjaan Pembangunan Asrama HPMS Yogyakarta Tahap
III di Daerah Istimewa Yogyakarta)**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Guna memperoleh

Gelar Sarjana (Strata-1) pada Fakultas Hukum

Universitas Islam Indonesia

Yogyakarta

Oleh :

EKA FITRIYANA MAHARANI KAHAR

No.Mahasiswa : 14410569

PROGRAM STUDI (S1) ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

YOGYAKARTA

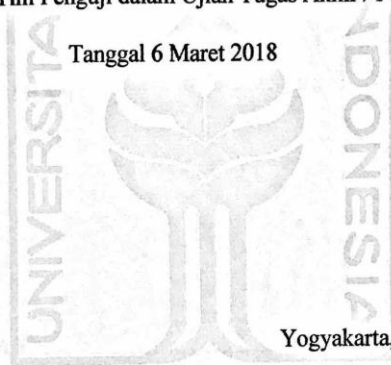
2018



**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PENYEDIA JASA DALAM KONTRAK
KERJA KONSTRUKSI DI MALUKU UTARA
(Studi Kasus: Pekerjaan Pembangunan Asrama HPMS Yogyakarta Tahap
III di Daerah Istimewa Yogyakarta)**

Telah diperiksa dan Disetujui oleh Dosen Pembimbing Tugas Akhir untuk
Diajukan ke Depan Tim Penguji dalam Ujian Tugas Akhir / Pendaran Pada

Tanggal 6 Maret 2018



Yogyakarta, 6 Maret 2018

Dosen Pembimbing II

Dosen Pembimbing Skripsi I

(Siti Hapsah Isfardiyana, SH., M.H.)

NIK : 134101104

(Sujitno, SH., M.Hum.)

NIK : 824100205



**PENYELESAIAN SENGKETA DALAM KONTRAK KERJA
KONSTRUKSI DI MALUKU UTARA**

**(Studi Kasus: Pekerjaan Pembangunan Asrama HPMS Yogyakarta Tahap
III di Daerah Istimewa Yogyakarta)**

Telah Dipertahankan di Hadapan Tim Penguji dalam

Ujian Tugas Akhir/ Pendarasan

Pada Tanggal 13 April 2018 dan Dinyatakan LULUS

Yogyakarta 17 April 2018

Tim Penguji

1. Ketua : H. Sujitno, S.H., M.Hum
2. Anggota : Ratna Hartanto, S.H., LL.M
3. Anggota : Dr.Drs.H.Rohidin, S.H., M.Ag

Tanda Tangan

Mengetahui :

Universitas Islam Indonesia

Fakultas Hukum

Dekan



(Dr. Annuh Rahim Faqih, S.H., M.Hum)

NIK : 844100101

**ORISINALITAS KARTA TULIS ILMIAH BERUPA TUGAS AKHIR
MAHASISWA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

Bismillahirrohmanirrohim

Yang bertanda tangan dibawah ini, Saya :

Nama : **Eka Fitriyana Maharani Kahar**

Nim : **14410569**

Adalah benar-benar mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah melakukan penulis Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Skripsi dengan judul : **PENYELESAIAN SENGKETA DALAM KONTRAK KERJA KONSTRUKSI (Studi Kasus: Pekerjaan Pembangunan Asrama HPMS Yogyakarta Tahap III di Daerah Istimewa Yogyakarta).**

Karya Ilmiah ini saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Sehubungan dengan hal tersebut dengan ini saya menyatakan :

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar karya saya sendiri yang dalam penyusunan tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika dan norma-norma penulisan karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
2. Bahwa saya menjamin hasil yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan karya ilmiah ini benar-benar asli (orisinil), bebas dari unsur-unsur "*penjiplakan karya ilmiah (plagiat)*".
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun demi kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan Perpustakaan di Lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya tulis ini.

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas (terutama pernyataan butir no.1 dan no.2), saya sanggup menerima sanksi baik administratif, akademik, bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut. Saya juga akan bersifat kooperatif untuk hadir, menjawab, membuktikan, melakukan terhadap pembelaan hak-hak dan kewajiban saya didepan majelis atau tim Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjuk oleh pimpinan fakultas, apabila tanda-tanda plagiat disinyalir/terjadi pada karya ilmiah ini oleh pihak Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar dan tidak ada tekanan dalam bentuk apapun oleh siapapun.

Yogyakarta, 17 April 2018



CURRICULUM VITAE

1. Nama Lengkap : Eka Fitriyana Maharani Kahar
2. Tempat Lahir : Yogyakarta
3. Tanggal Lahir : 11 Februari 1997
4. Jenis Kelamin : Perempuan
5. Golongan Darah : -
6. Alamat Terakhir : Jl.Timoho Gendeng GK4/972 Yogyakarta
7. Alamat asal : Jl.Timoho Gendeng GK4/972 Yogyakarta
8. Identitas orang tua :
 - a. Nama ayah : Jauhar Kahar S.Sos
Pekerjaan : Wiraswata
 - b. Nama ibu : Enda Dwi Hartiningsih S.E (almh)
Pekerjaan : -
Alamat orang tua: Jl.Timoho Gendeng GK4/972 Yogyakarta
9. Riwayat pendidikan :
 - a. SD : SD Negeri 1 Indonesiana
 - b. SLTP : SMP Negeri 1 Tidore Kepulauan
 - c. SLTA : SMA Negeri 1 Tidore Kepulauan
10. Organisasi :
 - a. Magang Lembaga Eksekutif Mahasiswa FH UII
2014-2015
 - b. Fungsionaris Lembaga Eksekutif Mahasiswa
FH UII 2015-2016
11. Hobby : Berenang

Yogyakarta, 17 April 2018

Yang Bersangkutan,

EKA FITRIYANA MAHARANI KAHAR

MOTTO

“Sebaik-baiknya manusia adalah yang paling bermanfaat bagi orang lain”

(HR. Ahmad Thabani)

“Yesterday’s the past, tomorrow’s the future but today is a gift”

PERSEMBAHAN

Ku persembahkan pemikiran sederhana khusus

Kepada :

Kedua orang tua tercinta yang tidak pernah lelah dan berhenti memberikan kasih sayang, pengorbaan, perjuangan, motivasi, dan memberikan suri tauladan dalam kehidupan serta selalu mendoakan penulis.

(Jauhar Kahar S.Sos & Almh. Enda Dwi Hartiningsih S.E)

Ku persembahkan pula pemikiran sederhana ini

Kepada :

Almamater, Universitas Islam Indonesia

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr. Wb

Tiada kata yang pantas untuk penulis ucapkan selain rasa syukur kepada Allah SWT Tuhan Semesta Alam yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“Penyelesaian Sengketa Dalam Kontrak Kerja Konstruksi Di Maluku Utara”**. Tidak lupa shalawat dan salam penulis haturkan kepada junjungan Nabi besar Nabi Muhammad SAW yang karena ialah yang mengantarkan kita dari zaman kebodohan hingga ke zaman penuh ilmu pengetahuan seperti sekarang ini.

Skripsi ini disusun untuk memenuhi persyaratan akademis dalam memperoleh gelar Strata 1 (S1) Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Islam. Penulis menyadari segala kekurangan dan ketidak sempurnaan dalam penulisan skripsi ini, sehingga kritik dan saran yang bersifat membangun akan penulis terima untuk kemajuan proses belajar penulis kelak dikemudian hari.

Pada kesempatan kali ini penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada :

1. ALLAH SWT, karena berkat rahmat dan hidayah dan pertolongan-Nya, penulis dapat menyelesaikan tugas akhir dengan lancar;
2. Orang tua tercinta, Jauhar Kahar S.Sos dan almh.Enda Dwi Hartiningsih S.E serta Rahayu Hanafi karena mereka selalu memberikan do'a dan juga menjadi motivasi penulis untuk berjuang menyelesaikan dan meraih pendidikan setinggi-tingginya;
3. Saudara-saudara penulis Soraya Iriyanti Fabanyo, Sartika Prisila Fabanyo, Virda Julia Kahar, Virna Julia Kahar dan Fajrin Fabanyo yang selalu memberi semangat, doa, dan bantuan kepada penulis untuk dapat menyelesaikan tugas akhir ini. Serta kedua nenek penulis yang selalu menjadi salah satu alasan penulis menyelesaikan pendidikan dengan tepat waktu;

4. Kepada Bapak Sujitno S.H., M.Hum dan Ibu Siti Hapsah, S.H., M.H selaku pembimbing penulis yang dengan sabar dan ketekunan memberikan pengarahan kepada penulis dalam mengerjakan tugas akhir dan memotivasi penulis untuk menyelesaikan tugas akhir ini;
5. Dr. Aunur Rahim Faqih S.H., M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia;
6. Sahabat-sahabat seperjuangan penulis Devia Herinawati, Gayatry Maharani, Eka Rahajeng, Celestial Randy Teddy, M.Syarafie, Fatimah Amalia, Laras Hafizhah, Mega Umagapi yang telah berjuang bersama-sama merasakan suka duka perkuliahan, serta banyak membantu dan memotivasi penulis secara langsung maupun tidak langsung dalam melakukan penelitian tugas akhir ini dan Bang Dyo Fariz yang telah banyak membantu penulis;
7. Sahabat semasa SMA penulis Ainun Jariyah, Riska Irayani, Rani M Taher, Indry Arynanda, Mardiansyah Asrul, Meriyanti yang telah banyak memotivasi dan mengisi harui-hari penulis;
8. Semua pihak yang telah berkontribusi bagi penulis yang tidak dapat disebutkan satu persatu. Terimakasih telah menjadi guru bagi penulis.

Akhir kata penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang turut berpartisipasi dalam penulisan hukum ini, semoga tugas akhir ini dapat bermanfaat bagi pembaca.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb

Yogyakarta, 17 April 2018

EKA FITRIYANA MAHARANI KAHAR

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGAJUAN.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
HALAMAN PERNYATAAN ORISINAL KARTA TULIS	v
HALAMAN CURRICULUM VITAE.....	vii
MOTTO	viii
HALAMAN PERSEMBAHAN	ix
KATA PENGANTAR	x
DAFTAR ISI.....	xii
ABSTRAKSI	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian	8
E. Tinjauan Pustaka	8
F. Penelitian Terdahulu	20
G. Metode Penelitian.....	20
H. Sistematika Penulisan	23
BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN.....	24
A. Perjanjian.....	24
B. Perjanjian Jasa Konstruksi.....	49

C. Perjanjian dalam Islam.....	53
BAB III ANALISIS MENGENAI SENGKETA DALAM KONTRAK KERJA KONSTRUKSI DI MALUKU UTARA.....	59
A. Penyelesaian Sengketa Dalam Kontrak Kerja Konstuksi.....	59
BAB IV PENUTUP	78
A. Kesimpulan	78
B. Saran.....	79
DAFTAR PUSTAKA.....	80
LAMPIRAN	

ABSTRAKSI

Indonesia merupakan Negara hukum dan semua perbuatannya diatur dalam Peraturan Perundang-undangan salah satunya mengenai Jasa Konstruksi diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 yang sebelumnya telah banyak mengalami perubahan. Jasa konstruksi di Indonesia saat ini berkembang sangat pesat, salah satu contoh dapat dilihat dari banyaknya bangunan-bangunan baru yang ada di Indonesia namun dalam perkembangannya juga sering ditemukan kendala dalam keuangan dan tidak adanya perlindungan bagi penyedia jasa atau kontraktor yang terlibat dalam pekerjaan konstruksi tersebut. Berdasarkan penjabaran diatas penelitian ini mengambil satu rumusan masalah yaitu Bagaimana upaya penyelesaian sengketa yang terjadi antara CV. Virdyatama Primandiri dengan Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Sula Kepulauan Sula? Metode dalam penelitian ini adalah metode penulisan hukum normatif dengan menggunakan pendekatan kasus. Hasil penelitian ini menyimpulkan bahwa Penyelesaian sengketa antara pihak penyedia jasa dan pengguna jasa dapat diselesaikan dengan dua cara yaitu melalui jalur nonlitigasi dan litigasi namun yang diutamakan dalam perjanjian konstruksi adalah melalui jalur nonlitigasi atau dengan cara musyawarah tanpa melibatkan pengadilan untuk menyelesaikan sengketa tersebut.

Kata Kunci : Perjanjian, Jasa Kontruksi.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pembangunan adalah usaha untuk menciptakan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat. Oleh karena itu, hasil-hasil pembangunan harus dapat dinikmati seluruh rakyat sebagai peningkatan kesejahteraan lahir dan batin secara adil dan merata. Sebaliknya, berhasilnya pembangunan harus dilaksanakan secara merata oleh segenap lapisan masyarakat. Pelaksanaan pembangunan di Indonesia sekarang yang menitik beratkan pada pembangunan dalam bidang ekonomi, di mana hukum mempunyai peran yang sangat penting dalam menunjang kemajuan ekonomi di Indonesia.

Pembangunan dilaksanakan dengan berpedoman pada penekanan yang lebih menonjol kepada segi pemerataan dan Indonesia sebagai negara hukum perlu melihat terciptanya kehidupan yang bersendikan pada hukum dan keadilan sebagai bagian integral dan kehidupan bernegara dan bermasyarakat. Meningkatnya pembangunan fisik yang berupa gedung-gedung, perkantoran, perhotelan, sarana perhubungan, pengairan dan sarana produksi semuanya memerlukan pengaturan yang mengikat mengenai segi yuridis dan segi teknisnya yang perlu dikembangkan dan ditingkatkan pelaksanaannya.¹ Seiring dengan kemajuan teknologi dan ilmu pengetahuan serta dengan meningkatnya kebutuhan masyarakat, untuk itu diperlukan adanya sarana dan prasarana yang dapat

¹ FX. Djumaialdji, *Hukum Bangunan, Dasar-dasar Hukum dalam Proyek dan Sumber Daya Manusia*, PT.Rineke Cipta, Jakarta, 1996 hlm.1

memudahkan dan menunjang kegiatan masyarakatnya. Jasa konstruksi mempunyai peranan penting dan strategis dalam pencapaian berbagai sasaran guna menunjang terwujudnya tujuan pembangunan nasional di mana pembangunan nasional bertujuan untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.²

Jasa konstruksi juga berperan dalam mendukung berbagai bidang pembangunan, jasa konstruksi berperan pula untuk mendukung tumbuh dan berkembangnya berbagai industri barang dan jasa yang diperlukan dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi. Sebelum dikeluarkannya UU Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi (selanjutnya disebut UUK), Jasa konstruksi diatur dalam KUHPerdara dengan istilah Jasa Pemborongan. Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) UUK juga menjelaskan bahwa Jasa Konstruksi adalah layanan jasa konsultasi perencanaan pekerjaan konstruksi, layanan jasa pelaksanaan pekerjaan konstruksi, dan layanan jasa konsultasi pengawasan pekerjaan konstruksi. Jasa konstruksi juga dapat dikatakan salah satu sektor yang mempunyai peran sangat strategis suatu negara berkembang karena menggunakan biaya konstruksi yang cukup besar serta terdistribusikan kepada berbagai pihak yang mengakibatkan adanya perputaran keuangan dalam perekonomian dalam masyarakat.³

² *Ibid.*

³ *Ibid.*

Pekejaan Konstruksi sendiri mempunyai arti yaitu keseluruhan atau sebagian rangkaian kegiatan perencanaan dan/atau pelaksanaan beserta pengawasan yang mencakup pekerjaan arsitektural, sipil, mekanikal, elektrik, dan tata lingkungan masing-masing beserta kelengkapannya, untuk mewujudkan suatu bangunan atau bentuk fisik lain.⁴ Pembangunan daerah telah mempunyai hak guna bangunan sesuai dengan Pasal 1 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Guna Pakai atas tanah yang diberikan oleh pemerintah setempat untuk menunjang pembangunan ini, setelah adanya hak tersebut barulah dibuat kesepakatan antara kedua belah pihak dalam bentuk tertulis. Kontrak ini dibuat pada hari Rabu tanggal Dua Puluh bulan April tahun Dua Ribu Enam Belas antara JAINUDIN UMARTERNATE, ST, selaku Pejabat Pembuat Komitmen yang bertindak untuk dan atas nama Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Kepulauan Sula yang berkedudukan di Jln. Ir Paskah Suzeta , berdasarkan surat Keputusan Bupati Kepulauan Sula Nomor : 04.1/KTSP.01/KS/2016 Tanggal 11 Januari 2016 dan JAUHAR KAHAR, S.Sos bertindak untuk dan atas nama CV. VIRDYATAMA PRIMANDIRI yang berkedudukan di Jln. Sirimau No.41 RT/RW 004/05, berdasarkan Akta Notaris FARUK ALWI, SH Nomor-12- tanggal 23 Oktober 1998, selanjutnya disebut sebagai pihak “Penyedia”.⁵

⁴ *Ibid.*

⁵ Kontrak Kerja Pembangunan Asrama HMPS Yogyakarta antara CV. Virdyatama Primandiri dan Dinas Pekerjaan Umum Maluku Utara.

Kontrak tersebut menjelaskan tentang tata cara penyelenggaraan, harga kontrak hingga tata cara pembayaran yang dilakukan dengan cara di bayar sebanyak dua kali dengan bertahap, yaitu :

- a. Uang muka dibayar untuk membiayai mobilisasi peralatan, personil, pembayaran uang tanda jadi kepada pemasok bahan/materil dan persiapan teknis lain:
- b. Pembayaran terakhir hanya dilakukan senilai pekerjaan selesai 100% (seratus persen) dan Berita Acara penyerahan pertama pekerjaan diterbitkan.⁶

Untuk mencari pelaksana jasa yang benar-benar berbobot untuk melaksanakan pembangunan fisik, maka terdapat beberapa syarat- syarat yang harus dipenuhi oleh pelaksana jasa/kontraktor yang ingin ikut serta dalam pelaksanaan pekerjaan tersebut, antara lain:

- a. Telah lulus prakualifikasi sesuai dengan bidang dan klasifikasi yang telah ditentukan.
- b. Tidak termasuk Daftar Hitam Rekanan.⁷

Syarat-syarat tersebut merupakan syarat yang harus dipenuhi penyedia jasa sebelum pelelangan pekerjaan dilaksanakan dan ini merupakan seleksi pendahuluan oleh Pemerintah Daerah. Pada kualifikasi yang dinilai adalah kemampuannya dalam menangani proyek, termasuk kemampuan modal yang cukup untuk membiayai pekerjaan selama borongan itu belum diserahkan. CV. Virdyatama Primandiri merupakan salah satu penyedia jasa yang sudah beberapa kali melaksanakan kontrak konstruksi yang diselenggarakan oleh Pemerintah

⁶ *Ibid.*

⁷ *Ibid.*

Daerah. Dalam hal ini Pekerjaan Pembangunan merupakan salah satu contoh pekerjaan yang telah diserahkan oleh DPU kepada CV. Virdyatama Primandiri melalui Pengadaan.⁸

Sebelum melaksanakan pekerjaan tersebut, ada beberapa hal yang paling mendasar dan terpenting dalam merumuskan tujuan para pihak dalam suatu proyek konstruksi ialah dengan dibuatnya perjanjian. Para pihak yang telah sepakat untuk mengerjakan suatu proyek biasanya akan membuat suatu perjanjian atau biasa disebut dengan Kontrak Konstruksi. Adapun yang dimaksud dengan perjanjian pengadaan jasa konstruksi adalah suatu perjanjian antara dua pihak antara pengguna jasa konstruksi dan penyedia jasa konstruksi untuk melaksanakan sesuatu pekerjaan berupa pembangunan suatu objek tertentu dengan ongkos tertentu pula.⁹

Prof. Subekti dalam bukunya yang berjudul Hukum Perjanjian menyebutkan bahwa kontrak merupakan bentuk dari suatu perjanjian atau persetujuan yang tertulis¹⁰ dan Pasal 1313 KUHPdata menyebutkan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang atau lebih. Pelaksanaan kontrak kerja konstruksi dibuat dalam bentuk dokumen yang dikenal dengan dokumen kontrak kerja konstruksi. Dokumen tersebut yang merupakan surat-surat yang berkaitan dengan kegiatan konstruksi termasuk mengenai susunan

⁸ *Ibid.*

⁹ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi.

¹⁰ R.Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta, 2008 hlm.1

(model, letak) dari suatu bangunan yang dijadikan objek kontrak. Suatu kontrak jasa konstruksi memuat atau meliputi hal-hal sebagai berikut :

- a. Surat perjanjian yang ditandatangani oleh pengguna jasa dan penyedia jasa;
- b. Dokumen lelang, yaitu dokumen yang disusun oleh pengguna jasa yang merupakan dasar bagi penyedia jasa untuk menyusun usulan atau penawaran untuk melaksanakan tugas yang berisi lingkup tugas dan persyaratannya (umum dan khusus, teknis dan administrasi, kondisi kontrak);
- c. Usulan atau penawaran, yaitu dokumen yang disusun oleh penyedia jasa berdasarkan dokumen lelang yang berisi metode, harga penawaran, jadwal waktu dan sumber daya;
- d. Berita acara yang berisi kesepakatan antara pengguna jasa dan penyedia jasa selama proses evaluasi usulan atau penawaran oleh pengguna jasa antara lain klarifikasi atas hal-hal yang menimbulkan keraguan;
- e. Surat pernyataan dari pengguna jasa yang menyatakan kesanggupan untuk melaksanakan pekerjaan.¹¹

Oleh karena itu, hal penting yang perlu diperhatikan bagi para pihak yang membuat atau mengadakan suatu perjanjian adalah apapun yang telah diperjanjikannya secara sah berdasarkan hukum harus dilakukan dengan itikad baik sebagai hukum bagi mereka, untuk melaksanakan, menyelesaikan dan memelihara pekerjaan termasuk bagian-bagiannya serta termasuk denda jika terjadi kelalaian atau tidak sesuai perjanjian. Perjanjian merupakan salah satu bentuk hubungan hukum yang mempunyai kekuatan hukum yang mengikat bagi para pihak yang mengadakan suatu hubungan hukum.¹²

¹¹ Salim H.S, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003 hlm.90

¹² *Ibid.*

Penyedia jasa tentunya menghendaki Pemerintah sebagai Pengguna jasa bertanggung jawab untuk melaksanakan kewajibannya yaitu membayar pekerjaan dari pihak penyedia jasa sesuai dengan apa yang dimuat dalam kontrak. Akan tetapi, dalam kenyataannya sampai sekarang pihak pengguna jasa belum melakukan prestasi dalam Perjanjian Pembangunan Asrama HPMS Yogyakarta (Tahap III) di Provinsi Yogyakarta yaitu tidak membayar pekerjaan dari pihak pengguna jasa sesuai dengan waktu yang telah ditentukan. Berdasarkan pemaparan di atas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian guna memenuhi tugas akhir yaitu skripsi dengan judul: **Penyelesaian Sengketa Dalam Kontrak Kerja Konstruksi di Maluku Utara.**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut, maka yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana upaya hukum yang dilakukan oleh CV. Virdyatama Primandiri dengan Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Sula Kepulauan Sula?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan penelitian yang dilakukan untuk mengetahui :

1. Untuk mengetahui bagaimana upaya hukum yang dilakukan oleh CV.Virdyatama Primandiri kepada DPU Kabupaten Sula Kepulauan Sula.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat penelitian tersebut antara lain sebagai berikut:

1. Secara Akademis/Teoritis

Hasil penelitian ini dapat menambah kontribusi pemikiran bagi pengembangan ilmu hukum dan menjadi referensi bagi peneliti lainnya yang melakukan penelitian terkait dengan penyedia jasa kontrak kerja konstruksi

2. Secara Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan bagaimana masalah hukum yang terkait dengan kontrak kerja jasa konstruksi diselesaikan menurut hukum perdata.

E. Tinjauan Pustaka

1. Perjanjian.

Hukum perjanjian diatur dalam buku III BW (KUHPperdata) sebagai bagian dari BW yang terdiri dari IV Buku. Buku I mengenai Hukum Perorangan atau *Personen recht*, Buku ke II memuat ketentuan Hukum Kebendaan, Buku ke III mengenai Hukum Perjanjian, dan Buku ke IV mengenai Pembuktian dan Kadaluarsa. Istilah hukum perjanjian dalam bahasa Inggris disebut dengan istilah “*contract*” yang di dalam praktek sering dianggap sama dengan istilah “perjanjian”. Akan tetapi pemakaian istilah “hukum kontrak” dewasa ini memberikan penekanan-penekanan terhadap hal-hal berikut :

- a. Hukum kontrak dimaksud sebagai hukum yang mengatur tentang perjanjian-perjanjian yang tertulis.
- b. Hukum kontrak dimaksudkan sebagai hukum yang mengatur tentang perjanjian-perjanjian dalam bidang bisnis semata-mata.
- c. Hukum kontrak dimaksud semata-mata sebagai hukum yang mengatur tentang perjanjian-perjanjian internasional, multinasional, atau perjanjian dengan perusahaan-perusahaan multinasional.
- d. Hukum kontrak semata-mata dimaksudkan sebagai hukum yang mengatur tentang perjanjian-perjanjian yang prestasinya dilakukan oleh kedua belah pihak.¹³

Pasal 1313 KUHPerdara menjelaskan tentang pengertian Perjanjian yaitu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dari peristiwa ini, menimbulkan suatu hubungan hukum antara dua orang atau lebih yang disebut Perikatan yang di dalamnya terdapat hak dan kewajiban masing-masing pihak. Perjanjian adalah sumber perikatan dan Pasal 1320 KUHPerdara menyebutkan, untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat, yaitu:

- a. Adanya kesepakatan kedua belah pihak.
- b. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum.
- c. Adanya Obyek.
- d. Adanya kausa yang halal.

¹³ Munir Fuady, *Konsep Hukum Perdata*, Rajawali Pers, Jakarta, 2014 hlm.179

Adanya pengikatan antar satu orang atau lebih dengan orang lain, maka ada hubungan timbal balik antar kedua belah pihak yang keduanya mempunyai kewajiban, maka dapat dimengerti bahwa arti perjanjian disini adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak, yaitu pihak satu berjanji untuk melakukan atau dianggap berjanji untuk melakukan atau tidak melakukan suatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu. Di dalam hukum perjanjian dikenal tiga asas yaitu:

- a. *Asas Konsesualisme*, artinya bahwa suatu perikatan itu terjadi (ada) sejak saat tercapainya kata sepakat antara para pihak. Dengan kata lain bahwa perikatan itu sudah sah dan mempunyai akibat hukum sejak saatnya tercapainya kata sepakat antara para pihak mengenai pokok perikatan.
- b. *Asas Pacta Sunt Servanda* berhubungan dengan akibat dari perjanjian. Pasal 1338 KUH Perdata menyebutkan bahwa semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan- persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang- undang dinyatakan cukup untuk itu. Persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.
- c. *Asas kebebasan berkontrak* adalah suatu asas yang menyatakan bahwa setiap orang pada dasarnya boleh membuat kontrak (perjanjian) yang berisi dan macam apapun asal tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.¹⁴

Beberapa jenis-jenis perjanjian berdasarkan kriteria masing-masing juga diatur, yaitu :

- a. Perjanjian berdasarkan timbal balik dan sepihak, pembedaan jenis ini berdasarkan kewajiban berprestasi yaitu perjanjian yang mewajibkan kedua belah pihak berprestasi secara timbal balik

¹⁴ Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-asas Hukum Perdata*, Bandung, 2013 hlm. 204

misalnya jual-beli, sewa-menyewa, tukar menukar. Perjanjian sepihak adalah perjanjian yang mewajibkan pihak yang satu berprestasi dan memberi hak yang lain untuk menerima prestasi, misalnya perjanjian hibah.¹⁵

- b. Perjanjian bernama yaitu yang sudah mempunyai nama sendiri yang dikelompokkan sebagai perjanjian-perjanjian khusus dan jumlahnya terbatas dan perjanjian tak bernama adalah yang tidak memiliki nama.¹⁶
- c. Perjanjian obligator adalah yang menimbulkan hak dan kewajiban misalnya dalam jual beli, sejak terjadi *consensus* mengenai benda dan harga penjual wajib menyerahkan barang dan pembeli wajib membayar harga serta berhak atas benda yang dibeli. Perjanjian kebendaan adalah perjanjian untuk memindahkan hak milik dalam jual beli, hibah, tukar-menukar. Dalam perjanjian lainnya hanya memindahkan penguasaan atas benda (*bezit*), misalnya dalam sewa menyewa, pinjam pakai, dan gadai.¹⁷
- d. Perjanjian konsensual adalah perjanjian yang terjadinya baru dalam taraf menimbulkan hak dan kewajiban saja bagi pihak-pihak. Tujuan perjanjian baru tercapai apabila ada tindakan realisasi hak dan kewajiban tersebut. Sedangkan perjanjian real adalah

¹⁵ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 1990 hlm. 227-228

¹⁶ *Ibid*,

¹⁷ *Ibid*.

perjanjian yang terjadinya itu sekaligus realisasi tujuan perjanjian, yaitu pemindahan hak.¹⁸

Terkait lahirnya suatu perjanjian perlu dijaga prinsip umum berlakunya hukum perjanjian dengan demikian antara hak dan kewajiban para pihak akan terlindungi.¹⁹ Apabila hak dan kewajiban tidak dijalankan sebagaimana mestinya oleh salah satu pihak, maka terjadi konflik kepentingan yaitu wanprestasi.²⁰

2. Prestasi.

Para pihak yang membuat perjanjian wajib melaksanakan kewajiban yang timbul dari perjanjian tersebut. Kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak dalam perjanjian baik karena undang-undang atau kebiasaan disebut sebagai prestasi.²¹ Pemenuhan prestasi adalah hakikat dari suatu perjanjian yang memenuhi prestasi debitor selalu disertai dengan tanggung jawab, artinya debitor mempertaruhkan harta kekayaannya sebagai jaminan pemenuhan utangnya kepada kreditor.²²

Prestasi dalam kontrak atau perjanjian adalah kewajiban kontraktual yang pertama dapat berasal dari peraturan perundang-undangan.²³ Prestasi adalah pemenuhan kewajiban-kewajiban yang

¹⁸ *Ibid.*

¹⁹ Yahman, *Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2014 hlm.52

²⁰ *Ibid.*

²¹ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Bagian Pertama*, FH UII Press, Yogyakarta, 2013 hlm. 269

²² *Ibid.*

²³ *Ibid.*

timbul dari hubungan perjanjian.²⁴ Untuk melaksanakan prestasi tersebut, ada kalanya debitor tidak dapat melaksanakan prestasi atau kewajibannya dengan dua kemungkinan yaitu :

- a. Karena kesalahan debitor, baik dengan sengaja tidak dipenuhi kewajiban maupun karena kelalaian.
- b. Karena keadaan memaksa (*overmacht*), *force majeure*, jadi diluar kemampuan debitor atau dapat dikatakan debitor tidak bersalah.²⁵

Berkaitan dengan bentuk-bentuk prestasi dalam kontrak, Pasal 1234 KUHPerdara membedakan prestasi dalam tiga bentuk yaitu :

- a. Memberikan sesuatu wujudnya berupa kewajiban bagi debitor untuk memberikan sesuatu kepada kreditor. Misalnya dalam perjanjian jual beli adalah kewajiban penjual untuk menyerahkan barang yang dimaksud dalam perjanjian jual beli. Menurut Pasal 1235 KUHPerdara di dalam perikatan untuk memberikan sesuatu tercakup di dalamnya kewajiban debitor untuk menyerahkan kebendaan yang bersangkutan merawatnya dengan baik sebagai seorang bapak.²⁶
- b. Melaksanakan sesuatu sama dengan melakukan atau berbuat sesuatu misalnya penyerahan hak milik atas rumah atau memberi kenikmatan atas barang yang disewa kepada penyewa. Di dalam kontrak kerja konstruksi ada dua pihak yakni penyedia jasa (perusahaan jasa konstruksi) dan pengguna jasa (pemilik proyek),

²⁴ *Ibid.*, hlm.271

²⁵ Abdulkadir Muhammad, *Op.Cit.*, hlm.203

²⁶ Ridwan Khairandy, *Op.Cit.*, hlm.273

penyedia jasa wajib membangun bangunan atau pekerjaan yang ditentukan dalam perjanjian.²⁷

- c. Tidak berbuat atau melaksanakan sesuatu, karena prestasi debitor hanya berupa tidak melakukan sesuatu atau membiarkan orang lain berbuat sesuatu.²⁸

Pemenuhan prestasi adalah hakikat dari suatu perjanjian. Kewajiban memenuhi prestasi dari debitor selalu disertai dengan tanggungjawab, artinya debitor mempertaruhkan harta kekayaannya sebagai jaminan pemenuhan utangnya kepada kreditor.²⁹

3. Penghalang Prestasi.

Untuk melakukan prestasi dalam perjanjian sering ditemukan adanya penghalang prestasi yang terbagi menjadi tiga yaitu wanprestasi, perbuatan melawan hukum dan *overmacht* atau keadaan memaksa.

a. Wanprestasi.

Wanprestasi adalah tidak dijalankannya pelaksanaan terhadap hal-hal yang telah diperjanjikan atau yang telah ditulis dalam suatu perjanjian oleh kedua belah pihak.³⁰ Apabila tidak terpenuhinya kewajiban prestasi disebabkan oleh kesalahan debitor, baik karena kesengajaan maupun karena kelalaian, dan

²⁷ *Ibid.*

²⁸ *Ibid.*

²⁹ *Ibid.*

³⁰ Munir Fuady, *Op.Cit.*, hlm.207

kesemuanya itu dapat dipersalahkan kepadanya maka dikatakan bahwa debitor melakukan wanprestasi atau ingkar janji.³¹

Pasal 1243 KUHPerdara menyebutkan bahwa wanprestasi adalah penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi prestasinya tetap melalaikannya atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampauinya.³² Debitor dinyatakan lalai apabila:

- 1) Tidak memenuhi prestasi.
- 2) Terlambat berprestasi.
- 3) Berprestasi tetapi tidak sebagaimana mestinya.³³

Untuk mengetahui sejak kapan debitor dalam keadaan wanprestasi, perlu diperhatikan apakah dalam perkataan itu ditentukan tenggang waktu pelaksanaan pemenuhan prestasi atau tidak dan dalam waktu pelaksanaan pemenuhan prestasi “tidak ditentukan”, perlu memperingatkan debitor supaya ia memenuhi prestasi.³⁴ Pada umumnya wanprestasi baru terjadi setelah adanya pernyataan lalai dari pihak kreditor kepada debitor. Akibat adanya wanprestasi adalah sebagai berikut :

- 1) Perikatan tetap ada.

³¹ *Ibid.*, hlm.278

³² Agus Yudha Herneko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Kencana, Jakarta, 2011 hlm. 261

³³ *Ibid.*

³⁴ Abdulkadir Muhammad, *Op.Cit.*, hlm.204

- 2) Debitor harus membayar ganti rugi kepada kreditor sesuai dengan Pasal 1243 KUHPerdara.
- 3) Beban resiko beralih untuk kerugian debitor, jika halangan itu timbul setelah debitor wanprestasi, kecuali bila ada kesengajaan atau kesalahan besar dari pihak kreditor. Oleh karena itu, debitor tidak dibenarkan untuk berpegang pada keadaan memaksa.
- 4) Jika perikatan lahir dari perjanjian timbal balik, kreditor dapat membebaskan diri dari kewajibannya memberikan kontrak prestasi sesuai dengan Pasal 1266 KUHPerdara.³⁵

Terjadinya wanprestasi senantiasa diawali dengan hubungan kontraktual (*characteristics of default is always preceded by a contractual relationship*) kontrak dibuat sebagai instrumen yang secara khusus mengatur hubungan hukum antara kepentingan yang bersifat privat dan perdata khususnya dalam perbuatan kontrak.³⁶ Pasal 1267 KUHPerdara menyebutkan bahwa apabila seorang kreditor yang menderita kerugian karena debitor melakukan wanprestasi, kreditor memiliki alternatif untuk melakukan upaya hukum atau hak sebagai berikut :

- 1) Meminta pelaksanaan perjanjian; atau
- 2) Meminta ganti rugi; atau
- 3) Meminta pelaksanaan perjanjian sekaligus meminta ganti rugi; atau

³⁵ Yahman, *Op.Cit.*, hlm. 51

³⁶ *Ibid.*

4) Dalam perjanjian timbal balik, dapat meminta pembatalan perjanjian sekaligus meminta ganti rugi.³⁷

b. Perbuatan Melawan Hukum.

Perbuatan melawan hukum di Indonesia selalu merujuk pada Pasal 1365 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa setiap perbuatan melawan hukum menimbulkan kerugian terhadap orang lain, mewajibkan kepada orang lain itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut. Berdasarkan rumusan pasal ini, kita dapat mengetahui bahwa suatu perbuatan dikatakan melawan hukum apabila memenuhi empat unsur berikut :

- 1) Perbuatan itu harus melawan hukum,
- 2) Perbuatan harus menimbulkan kerugian,
- 3) Perbuatan harus dilakukan dengan kesalahan,
- 4) Antara perbuatan dan kerugian yang timbul harus ada hubungan kausa.³⁸

Kerugian yang disebabkan oleh perbuatan melawan hukum dapat berupa kerugian materil yang terdiri dari kerugian yang nyata diderita dan immaterial adalah kerugian berupa pengurangan kesenangan hidup.³⁹

c. *Overmacht* (Keadaan Memaksa).

Overmacht adalah suatu keadaan sedemikian rupa, karena keadaan mana suatu perikatan terpaksa tidak dapat dipenuhi dan

³⁷ Ridwan Khairandy, *Op.Cit.*, hlm.282

³⁸ Abdulkadir Muhammad, *Op.Cit.*, hlm 252

³⁹ Riduan Syahrani, *Loc.Cit.*

peraturan hukumnya terpaksa tidak dijalankan sebagaimana mestinya.⁴⁰ *Overmacht* dibagi menjadi dua macam yaitu :

- 1) *Overmacht* yang bersifat mutlak atau absolut adalah suatu keadaan memaksa yang menyebabkan suatu perikatan bagaimanapun tidak mungkin dilaksanakan.
- 2) *Overmacht* yang bersifat relatif adalah suatu keadaan memaksa yang menyebabkan suatu perikatan hanya dapat dilaksanakan oleh debitor pengorbanan yang demikian besarnya sehingga tidak lagi sepantasnya perikatan tersebut dilakukan.⁴¹

4. Jasa Konstruksi.

Dalam sejarah perkembangan konstruksi di Indonesia ternyata sudah banyak bangunan-bangunan yang spektakuler semacam pembangunan Candi Borobudur yang dibuat bersama-sama oleh banyak orang sehingga interaksi yuridis antara satu sama lainnya menimbulkan hubungan dan akibat hukum tertentu.⁴² Mengacu pada UUJK maka yang dimaksud dengan jasa konstruksi adalah layanan jasa konsultasi perencanaan pekerjaan konstruksi, layanan jasa pelaksanaan pekerjaan konstruksi, dan layanan jasa konsultasi pengawasan pekerjaan konstruksi sementara itu ruang lingkupnya sendiri didefinisikan sebagai keseluruhan atau sebagian rangkaian kegiatan perencanaan dan pelaksanaan serta pengawasan yang mencakup

⁴⁰ R. Subekti, *Op.Cit.*, hlm.56

⁴¹ Riduan Syahrani, *Loc.Cit.*

⁴² Munir Fuady, *Kontrak Pemborongan Mega Proyek*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998 hlm.8

pekerjaan arsitektual kelengkapannya untuk mewujudkan suatu bangunan.

Para pihak yang terlibat dalam suatu pelaksanaan kontrak konstruksi yaitu para pihak utama yakni yang menandatangani kontrak kerja konstruksi adalah pihak pemberi kerja yang sering juga disebut dengan istilah *Bouwheer, Annbestede, Owner, Employer, Client, Promoter, Buyer*, pemberi tugas, dan pihak memborong.⁴³

Selain dari pihak utama (*bouwheer* dan kontraktor) tersebut, maka dalam suatu kontrak konstruksi sering terlibat juga pihak-pihak lainnya yang biasanya tidak menandatangani kontrak konstruksi dengan pihak *bouwheer* sebagiannya merupakan pihak tergolong profesional diantaranya ada Himpunan profesi, Penasihat khusus, Penasihat ahli, Ahli pemakai, Konsultan utama, Arsitek/perencana, Ahli interior, Ahli sipil dan struktur, Ahli geo teknik, Ahli mekanik, *Value engineer, Quantity surveyor, Proof-engineer*, Kontraktor, Ahli manajemen konstruksi, Lembaga quality control dan Ahli hukum.⁴⁴

Perjanjian pemborongan pekerjaan juga memuat isi yang menyatakan bahwa pihak yang satu menghendaki hasil dari suatu pekerjaan yang disanggupi oleh pihak yang lainnya untuk diserahkan dalam suatu jangka waktu yang ditentukan, dengan menerima suatu jumlah uang sebagai harga hasil pekerjaan tersebut. Perjanjian pemborongan pekerjaan dibedakan dalam dua macam yaitu:

⁴³ *Ibid*, hlm.15

⁴⁴ *Ibid*.

- a. Di mana pihak pemborong diwajibkan memberikan bahannya untuk pekerjaan tersebut, dan
- b. Di mana si pemborong hanya akan melakukan pekerjaannya saja.⁴⁵

F. Penelitian Terdahulu

Penelitian hukum/skripsi ini dengan judul “Perlindungan Hukum bagi Penyedia Jasa dalam kontrak kerja konstruksi di Maluku Utara Studi kasus: pekerjaan pembangunan asrama HMPS Tahap III di Yogyakarta” bukanlah plagiasi atau duplikasi dari hasil karya peneliti lain, karena hasil dari penelitian hukum ini diperoleh melalui suatu penelitian hukum yang dilakukan sendiri oleh penulis.

G. Metode Penelitian

Dalam penulisan ini , penulis menggunakan metode penulisan hukum normatif. Metode penelitian hukum normatif atau metode penelitian hukum kepustakaan merupakan metode yang dilakukan dengan meneliti bahan pustaka dan informasi dari kontrak kerja konstruksi. Kemudian dari data yang diperoleh akan dikumpulkan dan dianalisis mengenai bagaimana upaya perlindungan hukum bagi pihak penyedia jasa dan upaya penyelesaian sengketa tersebut.

1. Fokus Penelitian

Fokus penelitian dalam penulisan ini adalah untuk mengetahui bagaimana upaya yang dapat dilakukan dalam penyelesaian sengketa dalam kontrak kerja konstruksi berdasarkan Undang-Undang dan

⁴⁵ *Ibid.*

Perlindungan terhadap pihak penyedia jasa.

2. Bahan Hukum

a. Bahan hukum primer yakni bahan yang mempunyai kekuatan mengikat secara yuridis seperti peraturan perundang-undangan yang terkait dengan penelitian ini, selain itu juga terdiri dari wawancara dengan memperoleh data dari sumber aslinya. Dalam penelitian ini terdiri dari:

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- 2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi.
- 3) Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi.
- 4) Kontrak Kerja Pembangunan Asrama HMPS Yogyakarta antara CV. Virdyatama Primandiri dan Dinas Pekerjaan Umum Maluku Utara.

b. Bahan hukum sekunder yakni bahan yang tidak mempunyai kekuatan mengikat secara yuridis seperti rancangan perundang-undangan, kamus-kamus hukum, buku-buku, dan jurnal-jurnal yang berhubungan dengan penelitian ini.

c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, yaitu Kamus Besar Bahasa Indonesia dan Kamus Bahasa Inggris.

3. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan melakukan studi pustaka, yakni dengan mengkaji dan mempelajari buku-buku, Undang-Undang dan kontrak perjanjian para pihak dan melakukan wawancara terhadap pihak yang terlibat. Hal ini dilakukan dengan maksud untuk mempertajam analisis.

4. Metode Pendekatan

Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan kasus dipilih karena penelitian ini beranjak dari telah terhadap peraturan perundang-undangan dan untuk mengetahui penyelesaian kasus yang ada. Melalui pendekatan ini diharapkan dapat menemukan jawaban yang konkrit.

5. Analisa Bahan Hukum

Metode analisis bahan hukum yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif kualitatif yaitu pengelompokan dan penyesuaian data-data yang diperoleh dari suatu gambaran sistematis yang didasarkan pada teori dan pengertian hukum yang terdapat dalam ilmu hukum untuk mendapatkan kesimpulan yang signifikan dan ilmiah.

H. Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah pembahasan dalam penulisan, penelitian ini disusun dengan sistematika sebagai berikut:

BAB I menguraikan Pendahuluan, merupakan bab yang memuat pendahuluan yang meliputi latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, tinjauan pustaka, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II menguraikan tinjauan umum tentang perjanjian yang ada di Indonesia, di dalam menguraikan serta menyajikan teori-teori tentang Perjanjian berdasarkan KUHPerdara, Perjanjian Konstruksi, dan Perjanjian Islam.

BAB III Pembahasan tentang upaya hukum yang dilakukan pihak penyedia jasa dalam pelaksanaan kontrak kerja konstruksi.

BAB IV Penutup, berisi kesimpulan dari pembahasan tentang rumusan masalah yang dilakukan dengan komperhensif dan dilengkapi dengan saran rekomendasi dari hasil penelitian.

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN

A. Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian Secara Umum

Hukum perjanjian diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdara yang menjelaskan bahwa perjanjian adalah suatu persetujuan antara dua orang atau lebih yang menimbulkan hak dan kewajiban. KUHPerdara sebagai Undang-Undang mulai berlaku atau diumumkan secara resmi pada tanggal 30 April 1847 (St No.23/1847) dari tahun pengundungannya jelas dapat diketahui bahwa BW yang ada dalam Buku III mengatur Hukum Perjanjian adalah Undang-Undang produk Kolonial Belanda.⁴⁶

Perjanjian atau *Verbinten* mengandung pengertian suatu hubungan hukum kekayaan/harta benda antara dua orang atau lebih, yang memberi kekuatan hak pada suatu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi.⁴⁷ Perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuuk melaksanakan suatu hal mengenai harta kekayaan.⁴⁸

⁴⁶ M.Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung, Alumni, 1982 hlm.3

⁴⁷ *Ibid.*, hlm.6

⁴⁸ Abdulkadir Muhammad, *loc.cit.*

Apabila diperinci, maka perjanjian itu mengandung unsur-unsur sebagai berikut :

- a. Adanya persetujuan kehendak antara pihak-pihak yang membuat perjanjian (*konsensus*),
- b. Adanya kecakapan pihak-pihak untuk membuat perjanjian (*capity*),
- c. Ada suatu hal tertentu (objek),
- d. Ada suatu sebab yang halal (*causa*).⁴⁹

Menurut Subekti, Perjanjian adalah suatu peristiwa di mana ada seorang berjanji kepada seorang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Peristiwa ini, menimbulkan suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Perjanjian berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.⁵⁰ Dengan demikian, hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan. Perjanjian adalah sumber perikatan, di sampingnya sumber-sumber lain.⁵¹ Suatu perjanjian juga dinamakan persetujuan, karena dua pihak itu setuju melakukan sesuatu dapat dikatakan bahwa dua perkataan (perjanjian dan persetujuan) itu adalah sama artinya.⁵²

Menurut Sudikno Mertokusumo, perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Maksudnya adalah kedua pihak tersebut

⁴⁹ *Ibid.*, hlm.228

⁵⁰ R. Subekti, *Hukum Perjanjian cetakan 19*, Intermasa, Jakarta, 2001 hlm.1

⁵¹ *Ibid.*

⁵² *Ibid.*

sepakat untuk menentukan peraturan atau kaidah atau hak dan kewajiban yang mengikat mereka untuk ditaati dan dilaksanakan.⁵³ Kesepakatan tersebut adalah untuk menimbulkan akibat hukum, yaitu menimbulkan hak dan kewajiban, sehingga apabila kesepakatan itu dilanggar maka akan ada akibat hukumnya atau sanksi bagi si pelanggar.⁵⁴ Berdasarkan pendapat-pendapat di atas, maka perjanjian adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan hak dan kewajiban.

Adanya pengikatan antar satu orang atau lebih dengan orang lain, maka ada hubungan timbal balik antara para pihak yang keduanya mempunyai kewajiban. Istilah hukum perjanjian dalam bahasa Inggris disebut dengan istilah “*contract*” yang di dalam praktek sering dianggap sama dengan istilah “perjanjian”. Akan tetapi pemakaian istilah “hukum kontrak” dewasa ini memberikan penekanan-penekanan terhadap hal-hal berikut :

- a. Hukum berkontrak dimaksud sebagai hukum yang mengatur tentang perjanjian-perjanjian yang tertulis.
- b. Hukum kontrak dimaksudkan sebagai hukum yang mengatur tentang perjanjian-perjanjian dalam bidang bisnis semata-mata.
- c. Hukum kontrak dimaksud semata-mata sebagai hukum yang mengatur tentang perjanjian-perjanjian internasional, multinasional, atau perjanjian dengan perusahaan-perusahaan multinasional.
- d. Hukum kontrak semata-mata dimaksudkan sebagai hukum yang mengatur tentang perjanjian-perjanjian yang prestasinya dilakukan oleh kedua belah pihak.⁵⁵

⁵³ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta, 1986 hlm. 97-98.

⁵⁴ *Ibid.*

⁵⁵ Munir Fuady, *loc.cit.*

2. Unsur-unsur Perjanjian

Suatu perjanjian lahir jika disepakati tentang hal yang pokok atau unsur esensial dalam suatu perjanjian. Penekanan tentang unsur yang esensial tersebut karena selain unsur yang esensial masih dikenal unsur lain dalam suatu perjanjian. Suatu perjanjian mengenal tiga unsur, yaitu:

- a. Unsur Esensialia, yaitu unsur yang harus ada dalam suatu kontrak karena tanpa adanya kesepakatan tentang unsur esensialia ini maka tidak ada kontrak. Sebagai contoh, dalam kontrak jual beli harus ada kesepakatan mengenai barang dan harga karena tanpa kesepakatan mengenai barang dan harga dalam kontrak jual beli, kontrak tersebut batal demi hukum karena tidak ada hal yang diperjanjikan.⁵⁶
- b. Unsur Naturalia, yaitu unsur yang telah diatur dalam undang-undang sehingga apabila tidak diatur oleh para pihak dalam perjanjian, undang-undang yang mengaturnya. Dengan demikian, unsur naturalia ini merupakan unsur yang selalu dianggap ada dalam kontrak. Sebagai contoh, jika dalam kontrak tidak diperjanjikan tentang cacat tersembunyi, secara otomatis berlaku ketentuan dalam KUHPerdara bahwa penjual harus menanggung cacat tersembunyi.⁵⁷

⁵⁶ Ahmadi Miru, *Op. Cit.*, hlm. 31-32.

⁵⁷ *Ibid.*

- c. Unsur Aksidentalita, yaitu unsur yang nanti ada atau mengikat para pihak jika para pihak memperjanjikannya. Sebagai contoh, dalam jual beli dengan angsuran diperjanjikan bahwa apabila pihak debitor lalai membayar utangnya, dikenakan denda dua persen perbulan keterlambatan, dan apabila debitor lalai membayar selama tiga bulan berturut-turut, barang yang sudah dibeli dapat ditarik kembali oleh kreditor tanpa melalui pengadilan. Demikian pula klausul-klausul lainnya yang sering ditentukan dalam suatu kontrak, yang bukan merupakan unsur yang sensialia dalam kontrak tersebut.⁵⁸

3. Syarat Sahnya Perjanjian

Pada umumnya perjanjian mempunyai beberapa syarat. Syarat sahnya perjanjian diatur di dalam Pasal 1320 KUHPdata, antara lain:

- a. Kesepakatan

Dengan diperlakukannya kata sepakat mengadakan perjanjian, maka berarti bahwa kedua belah pihak haruslah mempunyai kebebasan kehendak. Para pihak tidak mendapat sesuatu tekanan yang mengakibatkan adanya cacat bagi perwujudan kehendak tersebut.⁵⁹

⁵⁸ *Ibid.*

⁵⁹ Mariam Darus Badruzaman, Sutan Remy Sjahdeini, Heru Soeprptomo, Faturrahman Djamil, dan Taryana Soenandar, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Jakarta, 2001 hlm. 73.

b. Kecakapan

Kecakapan adalah adanya kecakapan untuk membuat suatu perjanjian. Menurut hukum, kecakapan termasuk kewenangan untuk melakukan tindakan hukum pada umumnya, dan menurut hukum setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian kecuali orang-orang yang menurut undang-undang dinyatakan tidak cakap. Orang-orang yang tidak cakap dalam membuat perjanjian adalah sebagai berikut:

- 1) Orang yang belum dewasa.
- 2) Mereka yang ditaruh dalam pengampuan adalah setiap orang dewasa yang berada dalam keadaan dungu, sakit otak, gelap mata, dan pemboros.⁶⁰
- 3) Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu. Perempuan dalam hal yang ditetapkan dalam undang-undang sekarang ini tidak dipatuhi lagi karena hak perempuan dan laki-laki telah disamakan dalam hal membuat perjanjian sedangkan untuk orang-orang yang dilarang oleh perjanjian untuk membuat perjanjian tertentu sebenarnya tidak tergolong

⁶⁰ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2007 hlm. 29-30.

sebagai orang yang tidak cakap, tetapi hanya tidak berwenang membuat perjanjian tertentu.⁶¹

c. Suatu sebab yang halal

Syarat keempat untuk suatu perjanjian yang sah adalah adanya suatu sebab yang halal. Undang-undang tidak memberikan pengertian tentang sebab (bahasa Belanda *oorzaak*, bahasa Latin *causa*). Pengertian *causa* bukan sebab yang mendorong para pihak mengadakan perjanjian, karena apa yang menjadi motif dari seseorang untuk mengadakan perjanjian itu tidak menjadi perhatian hukum. Menurut yurisprudensi yang ditafsirkan dengan *causa* adalah isi atau maksud dari perjanjian. Melalui syarat *causa*, di dalam praktek maka ia merupakan upaya untuk menempatkan perjanjian dibawah pengawasan hakim.⁶²

Dua syarat pertama disebut syarat subjektif karena mengenai para pihak dalam suatu perjanjian, bila syarat ini tidak dipenuhi maka perjanjian dapat dibatalkan dan untuk membatalkan perjanjian itu harus ada inisiatif minimal dari salah satu pihak yang merasa dirugikan untuk membatalkannya. Dua syarat yang terakhir disebut syarat objektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau objek dari perjanjian yang dilakukan, bila syarat tersebut tidak dipenuhi maka perjanjian batal demi hukum (sejak

⁶¹ *Ibid.*

⁶² Mariam Darus Badruzaman, Sutan Remy Sjahdeini, Heru Soeprapto, faturrahman Djamil, dan Taryana Soenandar, *Op. Cit.*, hlm. 81.

semula dianggap tidak pernah ada perjanjian sehingga tidak perlu pembatalan).⁶³

Perjanjian yang tidak memenuhi syarat-syarat tersebut tidak akan diakui oleh hukum, walaupun diakui oleh pihak-pihak yang membuatnya.⁶⁴ Pihak-pihak mengakui dan mematuhi perjanjian yang mereka buat, kendatipun tidak memenuhi syarat-syarat, perjanjian itu berlaku antara mereka.⁶⁵ Persetujuan kehendak adalah kesepakatan pihak-pihak mengenai pokok perjanjian apa yang dikehendaki pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak yang lainnya, persetujuan itu sifatnya sudah mantap tidak lagi ada perundingan.⁶⁶

Sebelum ada persetujuan, biasanya pihak-pihak mengadakan perundingan (*negotiaton*), pihak yang satu memberitahukan kepada pihak lainnya mengenai objek perjanjian dan syarat-syaratnya dan pihak lainnya menyatakan pula kehendaknya sehingga tercapai persetujuan yang sesuai. Menurut yurisprudensi (*Hoge Raad arrest 6 mei 1926*) persetujuan kehendak itu ternyata dari tingkah laku berhubung dengan kebutuhan lalu lintas masyarakat dan kepercayaan yang diakui pihak lainnya baik secara lisan atau tertulis.⁶⁷

⁶³ R. Subekti., *Op.Cit.*, hlm.20

⁶⁴ Abdulkadir Muhammad, *Op.cit.*, hlm.228

⁶⁵ *Ibid.*

⁶⁶ *Ibid.*, 229

⁶⁷ *Ibid.*

4. Lahirnya Perjanjian

Menurut asas konsensualisme, suatu perjanjian lahir pada detik tercapainya kesepakatan atau persetujuan antara kedua belah pihak mengenai hal-hal yang pokok dari apa yang menjadi objek perjanjian. Sepakat adalah kesesuaian kehendak antara dua pihak tersebut. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, adalah juga yang dikehendaki oleh pihak yang lain, meskipun tidak sejurusan tetapi secara timbal balik kedua kehendak itu bertemu satu sama lain.⁶⁸ Kesepakatan itu penting karena merupakan awal terjadinya perjanjian. Untuk mengetahui kapan kesepakatan itu terjadi ada beberapa macam teori atau ajaran, yaitu:⁶⁹

- a. Teori Pernyataan, mengajarkan bahwa sepakat terjadi saat kehendak pihak yang menerima tawaran menyatakan bahwa ia menerima penawaran itu, misalnya saat menjatuhkan bolpoin untuk menyatakan menerima. Kelemahannya sangat teoretis karena dianggap terjadinya kesepakatan secara otomatis.
- b. Teori pengiriman, mengajarkan bahwa sepakat terjadi pada saat kehendak yang dinyatakan itu dikirim oleh pihak yang menerima tawaran. Kelemahannya adalah bagaimana hal itu walaupun sudah dikirim tetapi tidak diketahui oleh pihak yang menawarkan.
- c. Teori Pengetahuan, mengajarkan bahwa pihak yang menawarkan seharusnya sudah mengetahui bahwa tawarannya diterima (walaupun penerimaan itu belum diterimanya dan tidak diketahui secara langsung). Kelemahannya, bagaimana ia bisa mengetahui isi penerimaan itu apabila ia belum menerimanya.
- d. Teori Penerimaan, mengajarkan kesepakatan terjadi pada saat pihak yang menawarkan menerima langsung jawaban dari pihak lawan.

⁶⁸ R. Subekti, *Op.Cit.*, hlm.26

⁶⁹ Salim HS, *Op.Cit.*, hlm. 30-31.

5. Risiko

Risiko adalah kewajiban memikul kerugian yang disebabkan karena suatu kejadian di luar kesalahan salah satu pihak. Misalkan barang yang diperjualbelikan musnah diperjalanan karena perahu yang mengangkutnya karam. Dari contoh peristiwa tersebut dapat dilihat bahwa persoalan risiko itu berpokok pangkal pada terjadinya perjanjian. Dengan kata lain berpokok pangkal pada kejadian yang dalam Hukum Perjanjian dinamakan keadaan memaksa. Persoalan risiko adalah buntut dari suatu keadaan memaksa, sebagaimana ganti rugi adalah buntut dari wanprestasi.⁷⁰

Risiko pada perjanjian sepihak telah diatur dalam Pasal 1237 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa ada suatu perikatan untuk memberikan barang tertentu, barang itu menjadi tanggungan kreditor sejak perikatan lahir. Jika debitor lalai untuk menyerahkan barang yang bersangkutan, maka barang itu, semenjak perikatan dilakukan, menjadi tanggungannya. Risiko dalam perjanjian sepihak seperti perjanjian untuk memberikan sesuatu barang, jika barang itu sebelum diserahkan, musnah karena suatu peristiwa yang di luar kesalahan salah satu pihak, kerugian ini harus dipukul oleh si berpiutang, yaitu pihak yang berhak menerima barang itu.⁷¹

⁷⁰ R. Subekti, *Op.cit.*, hlm.59

⁷¹ *Ibid.*

6. Penghalang Prestasi.

Prestasi dalam perjanjian sering ditemukan adanya penghalang prestasi yang berupa wanprestasi, perbuatan melawan hukum dan *overmacht* atau keadaan memaksa.

a. Wanprestasi

Para pihak yang membuat perjanjian wajib melaksanakan kewajiban yang timbul baik dalam perjanjian, karena undang-undang, atau kepatutan dan kebiasaan disebut sebagai prestasi.⁷² Kewajiban memenuhi prestasi dari debitor selalu disertai dengan tanggung jawab, artinya debitor mempertaruhkan harta kekayaannya sebagai jaminan pemenuhan utangnya kepada kreditornya.⁷³ Dalam melaksanakan prestasi tersebut, ada kalanya debitor tidak dapat melaksanakan prestasi atau kewajibannya dengan dua kemungkinan alasannya yaitu :

- 1) Karena kesalahan debitor, baik karena kesengajaan maupun karena kelalaian.
- 2) Karena keadaan memaksa, sesuatu yang terjadi diluar kemampuan debitor, debitor tidak bersalah.

Apabila tidak terpenuhinya kewajiban prestasi disebabkan oleh kesalahan debitor, baik karena kesengajaan maupun kelalaian, dan kesemuanya itu dapat dipersalahkan kepadanya maka dikatakan bahwa debitor melakukan wanprestasi atau kata lain adalah cidera atau ingkar janji.⁷⁴ Wanprestasi adalah tidak

⁷² Ridwan Khairandy, *Op. Cit.*, hlm.227

⁷³ *Ibid.*

⁷⁴ *Ibid.*, hlm 278

dijalankannya pelaksanaan terhadap hal-hal yang telah diperjanjikan atau yang telah ditulis dalam suatu perjanjian oleh kedua belah pihak.⁷⁵ Wanprestasi dalam hukum perjanjian mempunyai makna yaitu debitur tidak melaksanakan kewajiban prestasinya atau tidak melaksanakannya sebagaimana mestinya sehingga kreditor tidak memperoleh apa yang dijanjikan oleh pihak lawan.⁷⁶

Pengertian umum tentang wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau tidak dilakukan menurut selayaknya.⁷⁷ Wanprestasi berasal dari istilah aslinya dalam bahasa Belanda “*wanprestatie*”. *Wan* berarti buruk atau jelek dan *prestatie* berarti kewajiban yang harus dipenuhi oleh debitur dalam setiap perikatan jadi wanprestasi adalah prestasi yang buruk atau jelek.⁷⁸ Secara umum artinya tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan, baik perikatan yang timbul karena perjanjian maupun yang timbul karena undang-undang.⁷⁹ Bentuk Wanprestasi adalah keadaan dimana debitur tidak memenuhi kewajiban prestasinya dalam perjanjian atau tidak memenuhi sebagai mana mestinya atau menurut selayaknya. Unsur-unsur dari wanprestasi yaitu:

⁷⁵ Abdulkadir Muhammad, *Op.Cit.*, hlm 207

⁷⁶ Ridwan Khairandy, *Op.Cit.*, hlm.278

⁷⁷ *Ibid.*

⁷⁸ *Ibid.*

⁷⁹ Abdulkadir Muhammad, *Op.Cit.*, hlm 20

- 1) Debitor sama sekali tidak berprestasi, dalam hal ini sama sekali tidak memberikan prestasinya, disebabkan karena debitor memang tidak mau berprestasi atau bisa juga disebabkan karena memang kreditor objektif tidak mungkin berprestasi lagi, atau secara subjektif tidak ada gunanya lagi untuk berprestasi.
- 2) Debitor keliru berprestasi, disini debitor memang dalam pemikirannya telah memberikan prestasinya tetapi dalam kenyataannya yang diterima kreditor lain dari yang diperjanjikan.
- 3) Debitor lambat berprestasi, objek prestasinya betul tetapi tidak sebagaimana diperjanjikannya.⁸⁰

Timbulnya wanprestasi berasal dari kesalahan debitor, yang tidak melaksanakan kewajiban kontraktual yang seharusnya ditunaikan. Kesalahan tersebut adalah kesalahan arti luas yakni berupa kesengajaan atau kealpaan.⁸¹ Kesalahan dalam wanprestasi adalah kesalahan yang menimbulkan kerugian bagi kreditor. Perbuatan berupa wanprestasi tersebut menimbulkan kerugian dan perbuatan itu harus dapat dipersalahkan kepada debitor. Kerugian yang diderita dapat berupa biaya yang telah dikeluarkan, kerugian yang menimpa harta benda milik kreditor, atau hilangnya keuntungan yang diharapkan.⁸²

Pasal 1267 KUHPerdara menyatakan bahwa pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih memaksa pihak lain untuk memenuhi perjanjiannya, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan perjanjian dengan penggantian biaya kerugian dan bunga. Apabila seorang kreditor

⁸⁰ Ridwan Khairandy, *Op.Cit.*, hlm. 280

⁸¹ *Ibid*, hlm. 281.

⁸² *Ibid*, hlm. 281.

yang menderita kerugian karena debitor melakukan wanprestasi, kreditor memiliki alternatif untuk melakukan upaya hukum atau hak sebagai berikut :

- 1) Meminta pelaksanaan perjanjian ; atau
- 2) Meminta ganti rugi ; atau
- 3) Meminta pelaksanaan perjanjian sekaligus meminta ganti rugi ;
- 4) Dalam perjanjian timbal balik, dapat diminta pembatalan perjanjian sekaligus meminta ganti rugi.

Masalah pembatalan perjanjian karena kelalaian atau wanprestasi telah di atur dalam Pasal 1266 KUHPerdata, ayat (1) menentukan bahwa syarat batal selalu dicantumkan dalam perjanjian, jika salahsatu pihak tidak memenuhi kewajibannya (*De ontbindende voorwaarde wordt altijd voorondersteld in wederkerige overeenkomsten plaats te grijpen, in gevel eene aan hare verplichting niet voldoet*).

b. Perbuatan Melawan Hukum

Perbuatan melawan hukum di Indonesia secara normatif selalu merujuk pada pada Pasal 1365 KUHPerdata yang menyebutkan bahwa setiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian terhadap orang lain, mewajibkan kepada orang lain itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut. Berdasarkan rumusan Pasal ini, kita dapat mengetahui bahwa suatu perbuatan dikatakan melawan hukum apabila memenuhi empat unsur yaitu :

- 1) Perbuatan itu harus melawan hukum (*onrechtmatig*),
- 2) Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian,

- 3) Perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan,
- 4) Antara perbuatan dan kerugian yang timbul harus ada hubungan kausa.⁸³

Agar dapat menuntut ganti kerugian terhadap orang yang melakukan perbuatan melanggar hukum, selain harus ada kesalahan Pasal 1365 juga mensyaratkan adanya hubungan kausul.⁸⁴ Artinya hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum dan kerugian dengan demikian, kerugian harus timbul sebagai akibat perbuatan orang yang merupakan perbuatan melawan hukum.⁸⁵ Berkaitan dengan perbuatan melawan hukum, dapat dibagi menjadi dua yaitu ditujukan kepada diri pribadi ataupun terhadap badan hukum.⁸⁶

Seseorang tidak dapat dikatakan melakukan perbuatan melawan hukum bilamana ia melakukan suatu perbuatan karena *overmacht*, keadaan darurat, dan hak pribadi. Kemudian seseorang tidak dapat dipertanggungjawabkan atas perbuatan yang dilakukannya karena perintah kepegawaian dan salah sangka yang dapat dimaafkan.⁸⁷ Namun orang tidak hanya bertanggung jawab atas kerugian yang di sebabkan oleh perbuatan, kelalaian atau kurang hati-hati Apabila salah satu dari unsur-unsur ini tidak

⁸³ Abdukadir Muhammad, *Op.Cit.*, hlm.252

⁸⁴ Neng Yani Nurhayani, *Hukum Perdata*, Pustaka Setia, Bandung, 2015 hlm.260

⁸⁵ Riduan Syahrani, *Op.Cit.*, hlm.267

⁸⁶ Neng Yani Nurhayani, *Op.Cit.*, hlm.260

⁸⁷ *Ibid.*, hlm.266

terpenuhi, maka perbuatan itu tidak dapat dikatakan perbuatan melawan hukum.⁸⁸

Dengan demikian, perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh organ badan hukum, pertanggung jawabannya didasarkan pada Pasal 1365 KUHPerdara. Kerugian yang disebabkan oleh perbuatan melawan hukum dapat berupa kerugian materil dan dapat berupa kerugian immaterial. Kerugian materil terdiri dari kerugian yang nyata diderita dan hilangnya keuntungan yang diharapkan adapun kerugian immaterial adalah kerugian berupa pengurangan kesenangan hidup.⁸⁹ Adapun perbedaan mendasar yang dapat membedakan sebuah kasus dapat digolongkan kedalam wanprestasi atau perbuatan melawan hukum, yaitu :

TABEL 1.1 Perbedaan Wanprestasi dan PMH

Ditinjau dari	Wanprestasi	PMH
Sumber hukum	Wanprestasi menurut Pasal 1243 KUHPerdara timbul dari persetujuan (<i>agreement</i>).	PMH menurut Pasal 1365 KUHPerdara timbul akibat perbuatan orang.

⁸⁸ Ridwan Khairandy, *Op.Cit.*, hlm.300

⁸⁹ Riduan Syahrani, *Loc.Cit.*

<p>Timbulnya hak menuntut</p>	<p>Hak menuntut ganti rugi dalam wanprestasi timbul dari Pasal 1243 KUHPerdata, yang pada prinsipnya membutuhkan pernyataan lalai (somasi).</p>	<p>Hak menuntut ganti rugi karena PMH tidak perlu somasi. Kapan saja terjadi PMH, pihak yang dirugikan langsung mendapat hak untuk menuntut ganti rugi.</p>
<p>Tuntutan ganti rugi</p>	<p>KUHPerdata telah mengatur tentang jangka waktu perhitungan ganti rugi yang dapat dituntut, serta jenis dan jumlah ganti rugi yang dapat dituntut dalam wanprestasi.</p>	<p>KUHPerdata tidak mengatur bagaimana bentuk dan rincian ganti rugi. Dengan demikian, bisa di gugat ganti rugi nyata dan kerugian immaterial.</p>

c. *Overmacht* (Keadaan Memaksa)

Overmacht sering juga disebut *force majeure* yang lazim diterjemahkan dengan keadaan memaksa.⁹⁰ Pengaturan *Overmacht* secara umum termuat dalam pasal-pasal KUHPerdara yang selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

- 1) Pasal 1244 KUHPerdara menyebutkan bahwa jika ada alasan untuk itu, si berutang harus dihukum mengganti biaya, rugi dan bunga apabila ia tidak membuktikan, bahwa hal tidak atau tidak pada waktu yang tepat dilaksanakannya perikatan itu disebabkan karena suatu hal yang tidak terduga, pun tidak dapat dipertanggungjawabkan padanya, kesemuanya itupun jika itikad buruk tidaklah pada pihaknya.
- 2) Pasal 1245 KUHPerdara menyebutkan bahwa tidaklah biaya rugi dan bunga harus digantinya, apabila lantaran keadaan memaksa atau lantaran suatu kejadian tidak disengaja, siberutang berhalang memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau lantaran hal-hal yang sama telah melakukan perbuatan yang terlarang.
- 3) Pasal 1444 KUHPerdara menyatakan bahwa jika barang tertentu yang menjadi bahan persetujuan musnah, tidak dapat diperdagangkan, atau hilang, sedemikian hingga sama sekali tidak diketahui apakah barang itu masih ada, hapuslah

⁹⁰ *Ibid.*

perikatannya, asal barang itu musnah atau hilang diluar
salahnya si berutang, dan sebelum ia lalai menyerahkan.

Ketiga Pasal diatas ternyata penamaan atau penyebutan
keadaan memaksa berbeda-beda. Pasal 1244 KUHPerdara keadaan
memaksa dinamakan *vreemde oorzaak, die henminiet kan worden
toegerekend*, yang diterjemahkan dengan suatu hal yang tidak
terduga, pun tidak dapat dipertanggungjawabkan. Pasal 1234
KUHPerdara keadaan memaksa dinamakan *overmacht of toeval*
yang diterjemakan menjadi keadaan memaksa atau lantaran suatu
kejadian yang tidak disengaja.⁹¹ Pasal 1444 KUHPerdara
menyebutkan keadaan memaksa dinamakan *onvoorziene toeval*
yang diterjemahkan menjadi kejadian tidak terduga.⁹²

Undang-undang tidak merumuskan secara detail pengertian
overmacht (keadaan memaksa), pasal-pasal yang dikutip hanya
menerangkan apabila seseorang tidak memenuhi perikatan atau
melakukan pelanggaran hukum karena keadaan memaksa maka ia
tidak dapat dimintai pertanggungjawabannya. Walaupun *overmacht*
tidak dirumuskan dalam pasal undang-undang, tetapi dengan
memahami makna yang terkandung di dalam Pasal-Pasal dalam
KUHPerdara yang mengatur *overmacht* dapat disimpulkan bahwa
overmacht adalah suatu keadaan sedemikian rupa, karena keadaan

⁹¹ *Ibid.*

⁹² *Ibid.*

mana suatu perikatan terpaksaa tidak dapat dipenuhi dan peraturan hukum terpaksa tidak dilakukan sebagaimana mestinya.⁹³

Dahulu para sarjana selalu mengartikan *overmacht* sebagai keadaan yang mutlak, dalam keadaan mana suatu perikatan tidak dapat dipenuhi oleh siapapun dan bagaimanapun juga namun lambat laun timbul pengertian bahwa *overmacht* tidak selalu harus bersifat mutlak.⁹⁴ *Overmacht* dibagi menjadi dua macam yaitu:

- 1) *Overmacht* yang bersifat mutlak (absolut) adalah suatu keadaan memaksa yang menyebabkan suatu perikatan bagaimanapun tidak mungkin bisa dilaksanakan. Contohnya seseorang menjual seekor kuda tertentu, tetapi kuda itu disambar petir sehingga mati seketika karena itu penjual tidak mungkin memenuhi prestasinya.
- 2) *Overmacht* yang bersifat nisbi (relatif) adalah suatu keadaan memaksa yang menyebabkan suatu perikatan hanya dapat dilaksanakan oleh debitor dengan pengorbanan yang demikian besarnya sehingga tidak lagi sepantasnya pihak debitor menuntut pelaksanaan perikatan tertentu.⁹⁵

Overmacht tetap adalah yang mengakibatkan suatu perjanjian terus menerus atau selamanya tidak mungkin dilaksanakan sedangkan yang sementara adalah yang mengakibatkan pelaksanaan atau suatu perjanjian ditunda dari waktu yang

⁹³ Riduan Syahrani, *Op.Cit.*, hlm.234

⁹⁴ R. Subekti, *Op.Cit.*, hlm.56

⁹⁵ Riduan Syahrani, *Loc.Cit.*

diperjanjikan.⁹⁶ Beberapa unsur-unsur yang harus memenuhi keadaan memaksa yaitu, tidak memenuhi prestasi, ada sebab yang terletak di luar kesalahan tersebut dan faktor penyebab itu tidak diduga sebelumnya dan tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada debitor.⁹⁷ Pihak yang harus membuktikan adanya *overmacht* dalam KUHPerdara disebutkan dengan jelas pada Pasal 1244 dan Pasal 1444 KUHPerdara yaitu pihak debitor yang terpaksa tidak dapat memenuhi prestasi.⁹⁸

Di dalam praktek apabila terjadi *overmacht* maka pemborong harus segera memberitahukan kepada yang memberongkan secara tertulis dalam jangka waktu tertentu. Adapun dalam pelaksanaannya ada akibat dari *overmacht* atau keadaan memaksa, yaitu:

- 1) kreditor tidak dapat menuntut agar perikatan itu dipenuhi;
- 2) tidak dapat mengatakan debitor berada dalam keadaan lalai dan karena itu tidak dapat menuntut;
- 3) kreditor tidak dapat meminta pemutusan perjanjian;
- 4) pada perjanjian timbal balik, maka gugur kewajiban untuk melakukan kontraprestasi. Jadi pada asanya perikatan itu tetap ada dan yang lenyap hanyalah daya kerjanya. Bahwa perikatan tetap ada, penting pada keadaan memaksa yang bersifat sementara. Perikatan itu kembali mempunyai daya kerja jika keadaan terpaksa itu berhenti;
- 5) hal-hal yang perlu diketahui sehubungan dengan keadaan memaksa adalah:
 - a) Debitor dapat mengemukakan adanya keadaan memaksa itu dengan jalan penangkisan (eksepsi).

⁹⁶ *Ibid.*

⁹⁷ Mariam Darus Badruzaman, Sutan Remy Sjahdeini, Heru Soeprapto, Faturrahman Djamil, dan Taryana Soenandar, *Op.Cit.*, hlm. 25.

⁹⁸ Riduan Syahrani, *Op.Cit.*, hlm.237

- b) Berdasarkan Jabatan Hakim tidak dapat menolak gugat berdasarkan keadaan terpaksa, yang berutang memikul beban untuk membuktikan adanya keadaan terpaksa.⁹⁹

7. Berakhirnya Prestasi

Terpenuhinya prestasi atau perikatan yang disepakati dan syarat-syarat tertentu dalam perjanjian dapat menjadi sebab berakhirnya perjanjian, misalnya habisnya jangka waktu yang telah disepakati dalam perjanjian, semua hutang dan bunga atau denda jika ada telah dibayarkan. Hal-hal yang mengakibatkan berakhirnya suatu perikatan dituangkan dalam Pasal 1380 KUHPerdara yaitu sebagai berikut:

a. Pembayaran

Pembayaran tidak selalu diartikan dalam bentuk penyerahan uang semata, tetapi terpenuhinya sejumlah prestasi yang diperjanjikan juga memenuhi unsur pembayaran. Yang dimaksud dengan pembayaran adalah pelaksanaan atau pemenuhan perjanjian secara sukarela, artinya tidak dengan paksaan.¹⁰⁰ Pada dasarnya pembayaran hanya dapat dilaksanakan oleh yang bersangkutan saja namun Pasal 1382 KUHPerdara menyebutkan bahwa pembayaran dapat dilakukan oleh orang lain. Undang-undang tidak mempersoalkan siapa yang harus membayar, akan tetapi yang penting adalah hutang itu harus dibayar.

⁹⁹ Mariam Darus Badruzaman, Sutan Remy Sjahdeini, Heru Soeprapto, Faturrahman Djamil, dan Taryana Soenandar, *Op.Cit.*, hlm.26

¹⁰⁰ R.Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta , 2008 hlm.1

b. Penawaran pembayaran

Pemenuhan prestasi dalam suatu perjanjian sepatutnya dilaksanakan sesuai hal yang diperjanjikan termasuk waktu pemenuhannya, namun tidak jarang prestasi tersebut dapat dipenuhi sebelum waktu yang diperjanjikan. Penawaran dan penerimaan pemenuhan prestasi sebelum waktunya dapat menjadi sebab berakhirnya perjanjian, misalnya perjanjian pinjam meminjam yang pembayarannya dilakukan dengan cicilan. Apabila pihak yang berhutang dapat membayar semua jumlah pinjamannya sebelum jatuh tempo, maka perjanjian dapat berakhir sebelum waktunya. Penawaran pembayaran tunai yang diikuti dengan penitipan adalah salah satu cara pembayaran untuk menolong debitor.¹⁰¹

c. Pembaharuan hutang

Pembaharuan hutang dapat menyebabkan berakhirnya perjanjian, sebab munculnya perjanjian baru menyebabkan perjanjian lama yang diperbaharui berakhir. Para pihak mengadakan suatu perjanjian dengan jalan menghapuskan perjanjian lama dan membuat perjanjian yang baru.¹⁰²

d. Pencampuran hutang

Berubahnya kedudukan pihak atas suatu objek perjanjian juga dapat menyebabkan terjadinya pencampuran hutang yang

¹⁰¹ *Ibid.*

¹⁰² *Ibid.*

mengakhiri perjanjian. Percampuran hutang terjadi akibat keadaan bersatunya kedudukan kreditor dan debitor pada satu orang.¹⁰³ Dengan bersatunya kedudukan debitor pada satu orang dengan sendirinya menurut hukum telah terjadi percampuran hutang sesuai dengan Pasal 1435 KUHPerdara.

e. Pembebasan hutang

Pembebasan hutang dapat terjadi karena adanya kerelaan pihak kreditor untuk membebaskan debitordari kewajiban membayar hutang, sehingga dengan terbebasnya debitor dari kewajiban pemenuhan hutang, maka hal yang disepakati dalam perjanjian sebagai syarat sahnya perjanjian menjadi tidak ada padahal suatu perjanjian dan dengan demikian berakhirilah perjanjian.¹⁰⁴

f. Musnahnya barang yang terhutang

Musnahnya barang yang diperjanjikan juga menyebabkan tidak terpenuhinya syarat perjanjian karena barang sebagai hal (objek) yang diperjanjikan tidak ada, sehingga berimplikasi pada berakhirnya perjanjian yang mengaturnya. Terjadinya musnah barang-barang yang menjadi hutang debitor, maka perjanjian juga dapat hapus.¹⁰⁵

¹⁰³ *Ibid.*

¹⁰⁴ *Ibid.*

¹⁰⁵ *Ibid.*

g. Pembatalan

Tidak terpenuhinya syarat sah perjanjian dapat menyebabkan perjanjian berakhir, misalnya karena pihak yang melakukan perjanjian tidak memenuhi syarat kecakapan hukum. Tata cara pembatalan yang disepakati dalam perjanjian juga dapat menjadi dasar berakhirnya perjanjian. Terjadinya pembatalan suatu perjanjian yang tidak diatur perjanjian hanya dapat terjadi atas dasar kesepakatan para pihak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdara atau dengan putusan pengadilan yang didasarkan pada Pasal 1266 KUHPerdara. Suatu perjanjian akan hapus jika ada suatu pembatalan ataupun dibatalkan. Pembatalan haruslah dimintakan atau batal demi hukum. Jika dilihat batal demi hukum maka akibatnya perjanjian itu dianggap tidak pernah ada, sedangkan dalam pembatalan, perjanjian dianggap telah ada akan tetapi karena suatu pembatalan maka perjanjian itu hapus dan para pihak kembali kepada keadaan semula.¹⁰⁶

h. Berlakunya suatu syarat pembatalan

Pasal 1265 KUHPerdara mengatur tentang kemungkinan terjadinya pembatalan perjanjian oleh karena terpenuhinya syarat batal yang disepakati dalam perjanjian. Syarat batal adalah syarat yang jika dipenuhi, menghentikan perjanjian dan membawa segala sesuatu kembali kepada keadaan semula, yaitu tidak pernah ada

¹⁰⁶ *Ibid.*

suatu perjanjian. Syarat ini tidak menanggukkan pemenuhan perjanjian, hanyalah mewajibkan si berpiutang mengembalikan apa yang telah diterimanya jika peristiwa yang dimaksud terjadi.¹⁰⁷

i. Berakhirnya waktu

Berakhirnya perjanjian dapat disebabkan oleh lewatnya waktu (daluarsa) perjanjian. Pasal 1946 KUHPerdara menyebutkan bahwa Daluarsa adalah suatu upaya untuk memperoleh sesuatu atau untuk dibebaskan dari suatu perjanjian dengan lewatnya suatu waktu tertentu dan atas syarat-syarat yang diterima oleh undang-undang.¹⁰⁸

B. Perjanjian Konstruksi.

1. Pengertian Perjanjian Konstruksi

Undang-undang menyatakan bahwa perhubungan kerja termasuk persetujuan atau perjanjian pada umumnya.¹⁰⁹ Hal ini memang benar sebab pada umumnya, seseorang melakukan prestasi kerja dia akan memperoleh “upah” atas hasil kerja sebagai “tegenprestasi”.¹¹⁰ Undang-undang membagi persetujuan kerja untuk melakukan satu atau dua kerja dan yang kedua persetujuan “penerimaan” kerja yang lazim juga disebut “pemborongan” kerja.

Menurut Pasal 1601b KUHPerdara, Perjanjian pemborongan adalah perjanjian dengan mana pihak satu (si pemborong)

¹⁰⁷ *Ibid.*

¹⁰⁸ *Ibid.*

¹⁰⁹ M. Yahya Harahap, *Op.Cit.*, hlm.245

¹¹⁰ *Ibid.*

mengikatkan diri untuk menyelenggarakan suatu pekerjaan bagi pihak yang lahin (pihak yang memborongkan) dengan menerima suatu harga yang ditentukan.¹¹¹ Perjanjian kerja pada dasarnya harus memuat pula ketentuan-ketentuan yang berkenaan dengan hubungan kerja itu, yaitu hak dan kewajiban buruh serta hak dan kewajiban majikan.¹¹²

Persetujuan kerja pada umumnya dapat dirumuskan sebagai suatu perjanjian antara pekerja/karyawan/buruh atau pemborong/penerima kerja sebagai “pihak pertama” mengikat diri untuk menyerahkan tenaganya kepada yang menyuruh melakukan kerja atau pemberi borongan sebagai “pihak kedua” guna medapat “upah” selama jangka waktu tertentu.¹¹³ Jadi dalam perjanjian kerja hanya ada dua pihak yang terikat dalam perjanjian permborongan.¹¹⁴ KUHPerdata membagi perjanjian untuk melakukan pekerjaan dalam tiga macam, yaitu :

- a. Perjanjian untuk melakukan jasa-jasa tertentu, dalam perjanjian ini, suatu pihak menghendaki dari pihak lawannya dilakukannya suatu pekerjaan untuk mencapai suatu tujuan, untuk mana ia bersedia membayar upah, sedangkan apa yang akan dilakukan untuk mencapai tujuan tersebut sama sekali terserah kepada pihak lawan itu. Biasanya pihak lawan ini adalah seorang ahli dalam melakukan pekerjaan tersebut dan biasanya ia juga sudah memasang tarif untuk jasanya itu. Dalam perjanjian ini, lazimnya dimasukkan adalah Hubungan antara seorang pasien dengan dokter yang diminta jasanya untuk menyembuhkan suatu penyakit, Hubungan antara seorang pengacara dengan klien nya yang minta diurusnya suatu perkara, Hubungan antara seorang noratis dengan

¹¹¹ F.X. Djumaldi, *Perjanjian Pemborongan*, PT.Bina Aksara, Jakarta, 1987 hlm.3

¹¹² <http://www.sarjanaku.com/2012/12/pengertian-perjanjian-kerja-definisi.html> diakses pada tanggal 23 November 2017 pukul 20.00 WIB.

¹¹³ M. Yahya Harahap, *Op.Cit.*, hlm.245

¹¹⁴ F.X Djumaldi, *Op.Cit.*, hlm.3

- seorang yang datang kepadanya untuk dibuatkan suatu akte, dan lain sebagainya.
- b. Perjanjian kerja atau perburuhan, adanya suatu upah atau gaji tertentu yang diperjanjikan dan adanya suatu hubungan diperatas, yaitu suatu hubungan berdasarkan mana pihak yang satu (majikan) berhak memberikan perintah yang harus ditaati oleh orang lain (buruh).
 - c. Perjanjian pemborongan pekerjaan, spemboronguanatu perjanjian dengan seorang lain (pihak yang memborongkan pekerjaan) dengan seorang lain (pihak yang memborong pekerjaan), dimana pihak pertama menghendaki sesuatu hasil pekerjaan yang disanggupi oleh pihak lawan atas pembayaran suatu jumlah uang sebagai harga pemborongan. Bagaimana cara pemborong mengerjakannya tidaklah penting bagi pihak pertama tersebut, karena yang dikehendaki adalah hasilnya, yang akan diserahkan kepadanya dalam keadaan baik, dalam suatu jangka waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian.¹¹⁵

Perjanjian untuk melakukan jasa-jasa tertentu diatur ketentuan-ketentuan yang khusus untuk itu (misalnya antara pengacara dan kliennya diatur dalam Pasal mengenai perjanjian pemberian kuasa), oleh syarat-syarat yang diperjanjikan. Pada perjanjian perburuhan dan perjanjian pemborongan menyangkut hal-hal yang sangat luas.¹¹⁶ Akan tetapi tidak selamanya pemborongan kerja dengan kontrak harus terpisah. Pada saat-saat tertentu pemborongan kerja dengan kontrak kerja bisa berjalan bersamaan, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1601c ayat kedua dimana pemborongan kerja disatukan dengan beberapa jenis persetujuan kerja sehingga pemborongan kerja tiada lain dari hubungan kontrak kerja.¹¹⁷

¹¹⁵ R. Subekti, *Aneka perjanjian*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995 hlm. 57-59

¹¹⁶ *Ibid.*

¹¹⁷ F.X Djumaldi, *Op.Cit.*, hlm.4

2. Sifat dan Bentuk Perjanjian Jasa konstruksi

Perjanjian ini bersifat konsensual artinya ada atau lahir sejak adanya kata sepakat antara kedua belah pihak yaitu pihak yang memborongkan dengan pihak pemborong mengenai pembuatan suatu karya dan harga kontrak.¹¹⁸ Adanya kata sepakat tersebut, perjanjian pemborongan mengikat kedua belah pihak artinya para pihak tidak dapat membatalkan perjanjian pemborongan tanpa persetujuan pihak lainnya jika dibatalkan atau diputusan secara sepihak maka pihak lainnya dapat menuntutnya.¹¹⁹ Perjanjian Jasa Konstruksi bentuknya bebas (*vormvrij*) artinya perjanjian pemborongan dapat dibuat secara lisan maupun tertulis. Perjanjian pemborongan yang menyangkut harga borongan kecil dibuat secara lisan, sedangkan apabila perjanjian yang menyangkut harga besar maka dibuat secara tertulis baik dengan akta dibawah tangan atau akta autentik (akta notaris).¹²⁰

3. Peserta dalam Jasa Konstruksi

Pada Jasa Konstruksi dikenal dengan dua pihak yaitu pihak penyedia jasa dan pihak pengguna jasa. Pihak penyedia jasa adalah pihak yang menyediakan jasa atau pekerjaannya kepada pihak lain dan pihak pengguna jasa adalah pihak yang mengadakan pekerjaan dan yang menggunakan jasa pihak lain.

¹¹⁸ *Ibid.*, hlm.7

¹¹⁹ *Ibid.*

¹²⁰ *Ibid.*

4. Berakhirnya Perjanjian Jasa Konstruksi

Sama halnya dengan perjanjian pada umumnya, perjanjian ini juga dapat berakhir dalam hal hal sebagai berikut: ¹²¹

- a. Pekerjaan telah diselesaikan oleh pemborong setelah masa pemeliharaan selesai atau dengan kata lain pada penyerahan kedua dan harga borongan telah dibayar oleh pihak yang memborongkan.
- b. Pembatalan perjanjian pemborongan menurut Pasal 1611 KUHPerdara menyebutkan bahwa pihak yang memborongkan jika hendak menghendaki pemborongannya meskipun pekerjaan telah dimulai, asal ia memberikan uang ganti rugi sepenuhnya kepada si pemborong untuk segala biaya yang telah dikeluarkannya guna pekerjaan serta keuntungan yang terhilang karenanya.
- c. Menurut Pasal 1612 KUHPerdara juga menjelaskan bahwa pekerjaan bisa terhenti dengan meninggalnya seseorang.
- d. Kepailitan.
- e. Pemutusan perjanjian kontrak karena adanya wanprestasi.
- f. Persetujuan kedua belah pihak.

C. Perjanjian dalam Islam

1. Pengertian Perjanjian menurut Hukum Islam

Berbeda dengan syarat syahnya perjanjian atau kontrak dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang sudah menentukan secara limitatif persyaratan dimaksud, persyaratan keabsahan kontrak atau akad dalam

¹²¹ *Ibid.*

hukum islam sngat bervariasi karena didasarkan pada doktrin atau pendapat dari para sarjana hukum islam (*fuqaha*) tentang persyaratan keabsahan kontrak tersebut yaitu :¹²²

- a. *Muwafaqah (Al-rida)*, Hukum islam menekankan akan keharusan adanya kata sepakat dari para pihak yang membuat kontrak. Kontrak tidak dapat eksis kecuali kalau seorang yang melakukan penawaran untuk mengadakan hubungan hukum, tawarannya (*ijab*) diterima oleh pihak lainnya.
- b. *Majlis al- 'aqd* adalah Kesepakatan yang akan tercapai apabila ijab dan qabul saling besesuaian satu dengan lainnya dan harus terjadi dalam satu waktu yang sama atau pada majelis yang sama. Dengan perkataan lain, perjanjian ditutup dalam waktu dan tempat yang sama.
- c. *Ahliyyah* adalah kecakapan atau kepastian hukum. Di dalam hukum kontrak inggris, kata kepastian hukum digunakan dalam hukum untuk menunjukan kemampuan seseorang untuk melakukan perbuatan hukum yaitu kemampuan untuk bertanggung jawab atau mendapatkan hak-hak hukum.

2. Asas-Asas Hukum Perjanjian menurut Hukum Islam

Sebagaimana dalam hukum perjanjian menurut KUHPerdara yang mengenal asas kebebasan berkontrak, asas personalitass, dan asas itikad baik, sedangkan dalam hukum adat mengenal asas terang, tunai

¹²² Ridwan Khairandy, *Op.Cit.*, hlm.201

dan riil. Dalam konteks hukum islam juga mengenal asas-asas hukum perjanjian yaitu sebagai berikut :

a. *Al-Hurriyah* (Kebebasan)

Asas ini merupakan prinsip dasar dalam hukum perjanjian Islam, dalam artian pihak bebas membuat suatu perjanjian atau akad (*freedom of making contact*). Bebas dalam menentukan objek perjanjian dan bebas menentukan dengan siapa ia akan membuat perjanjian serta menentukan bagaimana penyelesaian sengketa jika terjadi dikemudian hari. Dalam islam dibatasi dengan oleh ketentuan syariah Islam tidak boleh ada unsur paksaan, kekhilafan, dan penipuan. Dasar hukumnya tertuang dalam *Al-Qur'an* Surat *Al-Baqarah* ayat 256 yang artinya tidak ada paksaan untuk (memasuki) agama (Islam), sesungguhnya telah jelas jalan yang benar daripada yang sesat.¹²³

b. *Al-Musawah* (Persamaan atau kesetaraan)

Asas ini mengandung pengertian bahwa para pihak mempunyai kedudukan yang sama sehingga menentukan dalam menentukan *term* dan kondisi dari suatu akad setiap pihak mempunyai kesetaraan atau kedudukan yang seimbang. Dasar hukum mengenai asas persamaan ini tertuang di dalam ketentuan *Al-Qur'an* Surat *Al-Hujurat* ayat 13.¹²⁴

¹²³ Abdul Ghofur Anshori, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Islam di Indonesia*, Citra Media, Yogyakarta, 2006 hlm.26

¹²⁴ *Ibid.*

c. *Al-'Adalah* (Keadilan)

Pelaksanaan asas ini dalam suatu perjanjian/akad menuntut para pihak untuk melakukan yang benar dalam pengungkapan kehendak dan keadaan untuk memenuhi semua kewajibannya. Perjanjian harus senantiasa mendatangkan keuntungan yang adil dan seimbang serta tidak boleh mendatangkan kerugian bagi salah satu pihak.¹²⁵

d. *Al-Ridha* (Kerelaan)

Asas ini menyatakan segala bentuk transaksi harus dilakukan atas dasar kerelaan antara masing-masing pihak, harus didasarkan pada kesepakatan bebas dari pihak dan tidak boleh ada unsur paksaan, tekanan, penipuan, dan *mis-staatemen*. Dasar hukum adanya asas kerelaan dalam perbuatan perjanjian tertuang dalam *Al-Qur'an* Surat *An-Nisa* ayat 29.¹²⁶

e. *Ash-Shidq* (kebenaran dan Kejujuran)

Bahwa di dalam Islam setiap orang dilarang melakukan kebohongan dan penipuan yang dapat berpengaruh dalam keabsahan perjanjian/akad. Perjanjian yang di dalamnya mengandung unsur kebohongan dapat memberikan hak kepada pihak lain untuk menghentikan proses pelaksanaan perjanjian tersebut.¹²⁷

¹²⁵ *Ibid.*, hlm.27

¹²⁶ *Ibid.*

¹²⁷ *Ibid.*

f. *Al-Khitbah* (Tertulis)

Bahwa setiap perjanjian hendaknya dibuat secara tertulis, lebih berkaitan demi pembuktian jika kemudian hari terjadi sengketa. Dalam *Al-Qur'an* Surat *Al-Baqarah* ayat 282-283 menyatakan agar akad yang dilakukan benar-benar dalam kebaikan bagi semua pihak.¹²⁸

3. Syarat sah Perjanjian menurut Hukum Islam

Syarat umum yang menjadi syarat sah suatu perjanjian adalah sebagai berikut :

a. Tidak menyalahi hukum syariah yang disepakati adanya.

Maksudnya bahwa perjanjian yang diadakan oleh para pihak itu bukanlah perbuatan yang bertentangan dengan hukum atau perbuatan melawan hukum syari'ah, sebab perjanjian yang bertentangan dengan ketentuan syari'ah adalah tidak sah.¹²⁹

b. Harus sama ridha dan ada pilihan.

Maksudnya perjanjian yang diadakan oleh para pihak haruslah didasari kepada kesepakatan kedua belah pihak yaitu masing-masing pihak ridha/rela akan isi perjanjian tersebut atau dengan kata lain harus merupakan kehendak bebas masing-masing pihak.¹³⁰

¹²⁸ *Ibid.*

¹²⁹ H.Chairuman Pasaribu, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Sinar Grafika, Jakarta, 1994 hlm.2

¹³⁰ *Ibid.*

c. Harus jelas dan gamblang.

Maksudnya apa yang diperjanjikan oleh para pihak harus terang tentang apa yang menjadi isi perjanjian, sehingga mengakibatkan terjadinya kesalahpahaman di antara para pihak tentang apa yang telah mereka perjanjikan dikemudian hari.¹³¹

4. Berakhirnya Perjanjian menurut Hukum Islam

Dalam konteks hukum Islam, perjanjian yang dibuat atau berakhir jika dipenuhi jika tiga hal sebagai berikut :

- a. Berakhirnya masa berlaku akad, biasanya dalam sebuah perjanjian telah ditentukan saat kapan suatu perjanjian akan berakhir.
- b. Dibatalkan oleh pihak yang berakad.
- c. Salah satu pihak yang berakad meninggal dunia.¹³²

¹³¹ *Ibid.*

¹³² Abdul Ghofur Anshori, *Op.Cit.*, hlm.29

BAB III

ANALISIS MENGENAI SENGKETA DALAM KONTRAK KERJA KONSTRUKSI DI MALUKU UTARA

A. Penyelesaian Sengketa Dalam Kontrak Kerja Konstruksi.

Dewasanya sekarang ini hukum banyak diwarnai dengan berbagai topik pembahasan tidak terkecuali mengenai perlindungan hukum. Berbicara mengenai perlindungan hukum, hal tersebut merupakan salah satu hal terpenting dari unsur Negara Indonesia yang merupakan salah satu negara hukum. Perlindungan hukum dianggap penting karena dalam pembentukan suatu negara akan dibentuk pula hukum yang mengatur tiap-tiap warga negaranya. Sudah lazim untuk diketahui bahwa suatu negara akan terjadi suatu hubungan timbal balik antara warga negaranya sendiri dan dalam hal tersebut akan melahirkan suatu hak dan kewajiban satu sama lain dan perlindungan hukum akan menjadi hak tiap warga negaranya.

Perlindungan hukum juga mempunyai pengertian yaitu suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum ke dalam bentuk perangkat baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang lisan maupun yang tertulis. Perlindungan hukum juga merupakan kewajiban bagi negara itu sendiri, oleh karenanya negara wajib memberikan perlindungan hukum kepada warga negaranya. Oleh karena itu, dengan kata lain dapat dikatakan bahwa perlindungan hukum sebagai suatu gambaran tersendiri dari fungsi hukum itu sendiri, yang memiliki

konsep bahwa hukum memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian.¹³³

Sebagaimana kita ketahui, Negara Indonesia merupakan suatu negara yang sedang membangun (*developing country*), saat ini sedang giat melaksanakan pembangunan disegala bidang baik pembangunan di bidang fisik maupun non fisik.¹³⁴ Pekerjaan konstruksi mempunyai arti sebagai rangkaian kegiatan perencanaan dan atau pelaksanaan beserta pengawasan yang mencakup pekerjaan arsitektual, sipil, mekanikal, elektrikal, dan tata lingkungan masing-masing beserta kelengkapannya untuk mewujudkan suatu bangunan atau bentuk fisik lain. Jasa konstruksi juga mempunyai peranan penting dan strategis dalam pencapaian berbagai sasaran guna menunjang terwujudnya tujuan pembangunan nasional di mana pembangunan nasional bertujuan untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.¹³⁵

Selain berperan dalam mendukung berbagai bidang pembangunan, jasa konstruksi berperan pula untuk mendukung tumbuh dan berkembangnya berbagai industri barang dan jasa yang diperlukan dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi. Sebelum dikeluarkannya UUK, jasa konstruksi diatur dalam KUHPerdara dengan istilah Jasa Pemborong dan. Berdasarkan UUK dijelaskan bahwa Jasa Konstruksi adalah layanan jasa konsultasi perencanaan pekerjaan konstruksi, layanan

¹³³ <http://tesishukum.com/pengertian-perlindungan-hukum-menurut-para-ahli/> diakses pada tanggal 15 Februari 2018 pukul 20.00 WIB.

¹³⁴ F.X. Djumaldji, *loc.cit.*

¹³⁵ *Ibid.*

jasa pelaksanaan pekerjaan konstruksi, dan layanan jasa konsultasi pengawasan pekerjaan konstruksi.¹³⁶ Jasa Kontruksi juga mempunyai berbagai perkembangan dalam lima periode, yaitu :

1. Periode 1945–1950, pada periode ini praktis industri jasa konstruksi belum bangkit, karena negara kita masih disibukkan dengan usaha Belanda yang ingin menjajah kita kembali sehingga terjadilah Agresi Militer Belanda I Tahun 1947 dan Agresi Militer Belanda II Tahun 1948. Tahun 1950, Indonesia kembali menjadi Negara Kesatuan Republik Indonesia dengan membubarkan Republik Indonesia Serikat (RIS), karena nya dalam periode ini belum tumbuh pembangunan atau industri jasa konstruksi.¹³⁷
2. Periode 1951–1959, sejak tahun 1951 sampai dengan 1959 Pemerintah Republik Indonesia yang menggunakan sistem Kabinet Parlementer tidak pernah stabil. Kabinet silih berganti, karena itu dalam periode ini industri jasa konstruksi tetap masih belum bangkit. Perencanaan pembangunan yang definitif belum ada. Bentuk kontrak mengacu kepada satu – satunya ketentuan warisan Belanda, yaitu AV41.¹³⁸
3. Periode 1960–1966, pada periode ini pembangunan baru dimulai dan dipimpin langsung oleh Bung Karno dengan nama proyek “Proyek – Proyek Mandataris”, seperti MONAS, Monumen Irian Barat, Hotel Indonesia, Samudra Beach, Bali Beach, Wisma Nusantara, Jembatan

¹³⁶ *Ibid.*

¹³⁷ <http://docshare01.docshare.tips/files/25037/250373723.pdf> diakses tanggal 27 Februari 2018 pukul 20.00 WIB

¹³⁸ *Ibid.*

Semanggi, Gelora Senayan dan lainnya. Tahun 1966 bentuk kontrak pada umumnya adalah *cost plus fee*. Pekerjaan langsung ditunjuk langsung oleh Pemerintah (tanpa tender) dan sektor swasta belum ikut serta. Setelah tahun 1966, Pemerintah melarang bentuk kontrak *cost plus fee*. Kontrak ini dinilai tidak begitu baik karena mudah terjadi manipulasi dan tidak efisien sehingga biaya proyek menjadi tidak terukur.¹³⁹

4. Periode 1967–1996, pada awal tahun 1969 Pemerintah menetapkan suatu program pembangunan yang terencana. Program ini dikenal dengan nama Pembangunan Jangka Panjang Tahap I (PJP I) Tahun 1969–1994 yang terdiri dari 5 (lima) Rencana Pembanguna Lima Tahun (REPELITA) dan Pembangunan Jangka Panjang Tahap II (PJP II) Tahun 1994–2019, yang dimulai dengan REPELITA VI Tahun 1994–1999. Kontrak konstruksi sebagian besar menggunakan standar atau versi Pemerintah kecuali sektor swasta dan proyek yang menggunakan dana pinjaman luar negeri (loan) yang biasanya mengacu pada standar kontrak seperti FIDIC / JCT / AIA / JCT.¹⁴⁰
5. Periode 1997–2002, pada pertengahan tahun 1997 terjadi krisis moneter. Industri jasa konstruksi mengalami goncangan yang sangat hebat. Proyek-proyek mendadak berhenti dikarenakan pengguna jasa tidak mampu membayar penyedia jasa. Tahun 1999, Pemerintah membuat peraturan perundang–undangan baku mengenai industri jasa

¹³⁹ *Ibid.*

¹⁴⁰ *Ibid.*

konstruksi, yaitu Undang-Undang No. 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi diikuti dengan 3 (tiga) Peraturan Pemerintah sebagai peraturan pelaksanaannya, yaitu PP Nomor 28, 29 dan 30 Tahun 2000.¹⁴¹

6. Periode sekarang, pada tahun 2017 Undang-Undang Jasa Konstruksi diperbaharui dari Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 menjadi Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 secara umum tidak banyak perubahan pasal dalam UU yang baru dan setelah diberlakukannya UU baru maka UU sebelumnya tidak berlaku.

Berdasarkan UUK Pasal 1 ayat (1) pengertian Jasa Konstruksi adalah layanan jasa konsultasi konstruksi dan/atau pekerjaan konstruksi. Pekerjaan ini melibatkan para pihak yaitu pengguna jasa adalah pemilik atau pemberi pekerjaan yang menggunakan layanan jasa konstruksi dan penyedia jasa adalah pemberi layanan jasa konstruksi. Perjanjian kerja konstruksi dikenal dengan para pihak yaitu pihak penyedia jasa dan pihak pengguna jasa, pengguna jasa dalam perjanjian ini biasanya dilakukan oleh pihak pemerintah terkhususnya lagi Dinas Pekerjaan Umum (DPU) sedangkan penyedia jasa dalam perjanjian ini biasanya di berikan kepada badan hukum atau perseorangan lainnya.

¹⁴¹ *Ibid.*

Baik pihak penyedia dan pengguna jasa juga mempunyai hak dan kewajiban serta tanggung jawab dalam melaksanakan proyeknya. Hak dan kewajiban tersebut terdiri dari :¹⁴²

- a. Kalau pekerjaan pemborongan dilakukan sebagian baik hal itu dengan hitungan atau ukuran. Dalam hal ini setiap bagian yang telah disiapkan oleh pemborong boleh diperiksa oleh sipemberi borongan dan langsung dibayarkan sebagian yang telah diperiksanya.
- b. Pemberi borongan berhak menghentikan pekerjaan borongan yang telah mulai dikerjakan si pemborong akan tetapi dalam mempergunakan hak tersebut pemborong wajib melunasi pembayaran yang cukup.
- c. Kewajiban si pemborong untuk mempertanggung jawabkan segala perbuatan yang dilakukan oleh pihak pekerja yang dikerjakannya dalam urusan pemborongan.

Pihak dalam skripsi ini adalah pihak pengguna jasa yaitu Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Kepulauan Sula yang berkedudukan di Jln. Ir.Paskah Suzeta Pohea, Sanana Barat di Provinsi Maluku Utara. DPU ini telah banyak melakukan pengadaan pekerjaan untuk meningkatkan kebutuhan daerah tersebut dan pihak penyedia jasa pada skripsi ini adalah CV.Virdyatama Primandiri yang berkedudukan di Jln. Sirimau No.41 Maluku Utara. Penyedia telah memenangkan pengadaan pembangunan Asrama HPMS Yogyakarta Tahap III yang artinya penyedia hanya menyelesaikan bangunan yang telah ada sebelumnya dan dalam kontrak perjanjian juga telah dijelaskan hak dan kewajiban kedua belah pihak.¹⁴³

Perjanjian kerja konstruksi ini dibuat pada tanggal 20 April 2016 antara CV.Virdyatama Primandiri selanjutnya disebut sebagai pihak pertama selaku penyedia jasa dengan DPU Kabupaten Kepulauan Sula

¹⁴² M. Yahya Harahap, *Op.Cit.*, hlm.258

¹⁴³ Kontrak..., *Op.Cit.*

selanjutnya disebut sebagai pihak kedua selaku pengguna jasa dimana dalam perjanjian tersebut dijelaskan bahwa pihak pertama akan melakukan pembangunan asrama tahap III yang berlokasi di Yogyakarta dengan nilai kontrak sebesar Rp.1.873.612.000,- (satu miliar delapan ratus tujuh puluh tiga juta enam ratus dua belas ribu rupiah).¹⁴⁴ Perjanjian itu telah dibuat dan ditanda tangani oleh kedua belah pihak dengan berbagai ketentuan yang telah di jelaskan dalam pasal-pasal dalam perjanjian tersebut termasuk tentang tata cara penyelenggaraan, hak dan kewajiban para pihak, harga kontrak hingga tata cara pembayaran yang dilakukan dengan cara di bayar sebanyak dua kali dengan bertahap, yaitu :¹⁴⁵

- a. Uang muka dibayar untuk membiayai mobilisasi peralatan, personil, pembayaran uang tanda jadi kepada pemasok bahan/materil dan persiapan teknis lain:
- b. Pembayaran terakhir hanya dilakukan senilai pekerjaan selesai 100% (seratus persen) dan Berita Acara penyerahan pertama pekerjaan diterbitkan.

Pihak penyedia telah menjalankan prestasi sesuai dengan yang diperjanjikan yaitu telah melaksanakan pembangunan asrama tepat waktu, akan tetapi pihak pengguna jasa tidak menjalankan prestasi berdasarkan kontrak kerja yaitu pihak pengguna jasa belum melunasi pembayaran kontrak dengan alasan anggaran pembangunan tersebut tidak masuk ke dalam APBD Tahun 2016 padahal telah dijelaskan dan dapat dibuktikan dalam perjanjian bahwa pekerjaan kontrak kerja konstruksi ini telah masuk kedalam APBD Tahun 2016 dengan kata lain dapat dikatakan bahwa pihak

¹⁴⁴ *Ibid.*

¹⁴⁵ *Ibid.*

pengguna jasa telah melakukan wanprestasi yang merugikan pihak penyedia jasa.¹⁴⁶

Apabila dalam prakteknya terjadi wanprestasi dalam perjanjian kontrak kerja konstruksi maka pihak penyedia jasa terlebih dahulu memberi teguran agar pengguna jasa memenuhi kewajibannya sebagaimana yang diperjanjikan dalam jangka waktu yang layak. Jika setelah ada teguran diperjanjikan tetap mengabaikan peringatan tersebut maka pengguna jasa dianggap telah melakukan wanprestasi.¹⁴⁷ Pihak pengguna jasa dapat dikatakan telah lalai atau tidak menjalankan prestasi sesuai dengan perjanjian pada awalnya atau dapat dikatakan bahwa pihak pengguna jasa telah melakukan wanprestasi dalam perjanjian kontrak kerja konstruksi tersebut. Wanprestasi berasal dari bahasa Belanda, yang artinya prestasi buruk. Adapun yang dimaksud wanprestasi adalah suatu keadaan yang dikarenakan kelalaian atau kesalahannya, pengguna jasa tidak dapat memenuhi prestasi seperti yang telah ditentukan dalam perjanjian dan bukan dalam keadaan memaksa.¹⁴⁸ Bentuk-bentuk dari wanprestasi yaitu:¹⁴⁹

- a. Tidak memenuhi prestasi sama sekali, sehubungan dengan dengan pengguna jasa yang tidak memenuhi prestasinya maka dikatakan tidak memenuhi prestasi sama sekali.
- b. Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya yaitu apabila prestasi pengguna jasa masih dapat diharapkan pemenuhannya, maka dapat dianggap memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya.

¹⁴⁶ Wawancara dengan Jauhar Kahar, tanggal 17 Desember 2017 di Yogyakarta.

¹⁴⁷ *Ibid.*

¹⁴⁸ Ridwan Khairandy, *loc.cit.*

¹⁴⁹ Yahman, *Op.Cit.*, hlm 53

- c. Memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai atau keliru, yaitu pengguna jasa yang memenuhi prestasi tapi keliru, apabila prestasi yang keliru tersebut tidak dapat diperbaiki lagi maka dapat dikatakan tidak memenuhi prestasi sama sekali.

Bentuk prestasi pengguna jasa dalam perjanjian yang berupa tidak berbuat sesuatu, akan mudah ditentukan sejak kapan pengguna jasa melakukan wanprestasi yaitu sejak pada saat pengguna jasa berbuat sesuatu yang tidak diperbolehkan dalam perjanjian. Apabila tidak ditentukan mengenai batas waktunya maka untuk menyatakan seseorang melakukan wanprestasi, diperlukan surat peringatan tertulis dari penyedia jasa yang diberikan kepada pengguna jasa.¹⁵⁰ Seperti yang telah dijelaskan, akibat yang timbul dari wanprestasi adalah keharusan pihak pengguna jasa untuk membayar ganti rugi/*schadevergoeding* atau dengan adanya wanprestasi oleh salah satu pihak maka pihak yang lainnya dapat menuntut pembatalan perjanjian.¹⁵¹ Akibat hukum bagi pengguna jasa yang telah melakukan wanprestasi adalah hukuman atau sanksi sebagai berikut :¹⁵²

- a. Diwajibkan membayar ganti kerugian yang telah diderita oleh penyedia jasa.
- b. Apabila perikatan itu timbal balik, penyedia dapat menuntut pemutusan atau pembatalan perikatan melalui hakim.
- c. Dalam perikatan untuk memberikan sesuatu, resiko beralih kepada pengguna jasa sejak terjadi wanprestasi.
- d. Diwajibkan memenuhi perikatan jika masih dapat dilakukan, atau pembatalan disertai pembayaran ganti kerugian.
- e. Pengguna Jasa wajib membayar biaya perkara jika diperkarakan dimuka Pengadilan Negeri dan debitor dinyatakan bersalah.

¹⁵⁰ *Ibid.*

¹⁵¹ M. Yahya Harahap, *Op.Cit.*, hlm.60

¹⁵² Abdul Kadir, *Op.Cit.*, hlm.282

Saat salah satu pihak telah melakukan wanprestasi maka dimungkinkan timbulnya kerugian, sebagaimana di terangkan dalam Pasal 1246 KUHPerdara maka ganti kerugian tersebut terdiri dari tiga unsur yaitu :

- a. Biaya yaitu biaya pengeluaran atau ongkos yang nyata tegas telah dikeluarkan oleh pihak.
- b. Rugi yaitu kerugian karena kerusakan/kehilangan barang dan/atau harta kepunyaan salah satu pihak yang diakibatkan oleh kelalaian pihak lainnya.
- c. Bunga yaitu keuntungan yang seharusnya diperoleh oleh salah satu pihaak apabila pihak yang lain tidak lalai dalam melaksanakannya.

Ganti rugi karena wanprestasi ini adalah suatu bentuk ganti rugi yang dibebankan kepada pengguna jasa yang tidak memenuhi atau menjalankan prestasi sesuai perjanjian yang telah dibuat antara penyedia jasa dan pengguna jasa.¹⁵³ Pihak penyedia jasa berhak menuntut ganti rugi atas adanya wanprestasi perjanjian tersebut. Jika wanprestasi tersebut benar-benar menimbulkan kerugian maka pengguna jasa wajib mengganti kerugian yang timbul akan tetapi harus ada hubungan sebab-akibat atau *klausul verband* antara wanprestasi dengan kerugian.¹⁵⁴ Tentang kerugian apa saja yang dapat dituntut adalah kerugian yang diderita penyedia jasa dan keuntungan yang akan diperoleh seandainya perjanjian tersebut dipenuhi. Ganti rugi dalam wanprestasi dibagi dalam beberapa kategori yaitu :¹⁵⁵

¹⁵³ Salim HS, *Op.Cit.*, hlm. 100.

¹⁵⁴ M. Yahya Harahap, *loc.cit.*

¹⁵⁵ *Ibid.*, hlm.66

- a. Ganti rugi harus berupa uang, pada dasarnya ganti rugi dapat dituntut penyedia jasa hanya berupa sejumlah uang tidak ada kebebasan meminta bentuk ganti rugi wanprestasi.
- b. Kerugian non-ekonomis misalnya bisa berupa penderitaan jiwa/batin, ketakutan, berkurangnya rasa kegembiraan hidup dan lain-lain.
- c. Hubungan sebab akibat, harus ada sebab akibat antara kerugian yang diderita dengan perbuatan wanprestasi.
- d. Kewajiban pembuktian, pembuktiaan harus dibuktikan antara wanprestasi dan kerugian.
- e. Bunga undang-undang dihitung sejak dari hari gugatan dimajukan jadi kalau perjanjian berupa pembayaran sejumlah uang tertentu, ganti rugi ongkos, kerugian dan bunga sudah dapat dituntut tanpa pembebanan pembuktian.

Berdasarkan analisa kasus tersebut, telah adanya bukti bahwa pengguna jasa telah melakukan wanprestasi sesuai dengan terpenuhinya unsur pada Pasal 1243 KUHPerdara yaitu dengan tidak menjalankan prestasinya atau dapat dikatakan tidak membayar upah penyedia jasa setelah pekerjaan selesai. Pasal 1246 KHUPerdara menyatakan bahwa penyedia jasa berhak menuntut ganti rugi berupa :

- 1) Biaya adalah segala pengeluaran atau perongkosan yang nyata-nyata sudah dikeluarkan oleh suatu pihak.
- 2) Pasal 1244 KUHPerdara tentang Rugi adalah kerugian karena kerusakan barang-barang kepunyaan kreditur yang diakibatkan oleh kelalaian si debitur.
- 3) Pasal 1245 KUHPerdara tentang Bunga adalah kerugian yang berupa kehilangan keuntungan, yang sudah dibayarkan atau dihitung oleh kreditur.

Namun dalam penyelesaian kasus hukum yang ada, terdapat perbedaan seiring berkembangnya waktu. Sontak ramai diberitakan saat ini yaitu sebagian besar pelaku menggunakan sebuah upaya untuk meringankan segala sanksi yang telah diputuskan. Upaya hukum adalah upaya yang diberikan oleh undang-undang kepada seseorang atau badan hukum untuk dalam hal tertentu melawan putusan hakim.¹⁵⁶

Sengketa dapat diartikan sebagai pertentangan atau konflik, Konflik berarti adanya oposisi atau pertentangan antara orang-orang, kelompok-kelompok, atau organisasi-organisasi terhadap satu objek permasalahan yang dapat menimbulkan suatu akibat hukum, dan karenanya dapat diberi sanksi hukum bagi salah satu diantara keduanya.¹⁵⁷ Berdasarkan pengertian menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia menyebutkan Konflik adalah percekcoakan, perselisihan, atau pertentangan. Sengketa ini dapat diakibatkan pendirian dan keyakinan yang berbeda karena setiap orang berbeda dalam hal sifat, sikap, cita-cita, pendapat dan kepentingan. Perbedaan ini dapat membawa mereka ke arah konflik untuk memenuhi kepentingan mereka masing-masing. Karena adanya perbedaan ini, mereka gagal untuk dapat menyesuaikan diri satu sama lain. Sebagai bentuk lain dari suatu interaksi sosial, konflik dapat berdampak positif maupun negatif. Pada umumnya konflik dipandang memiliki dampak yang

¹⁵⁶ Retno Wulan Sutantio, *Hukum Acara Perdata*, cetakan kesebelas, Bandung, CV. Mandar Maju, 2009.

¹⁵⁷ <https://kamukucrud.wordpress.com/2011/04/24/pengertian-sengketa/> diakses pada tanggal 15 Februari 2018 pukul 20.00 WIB

negatif karena akibat yang ditimbulkan terkadang merusak tatanan hidup bermasyarakat yang telah ada sebelumnya.¹⁵⁸

Menurut ketentuan Pasal 1233 KUHPerdara, perikatan bersumber dari perjanjian dan undang-undang. Dari kedua hal tersebut maka dapat dikatakan bahwa salah satu sumber perikatan yang terpenting adalah perjanjian sebab dengan melalui perjanjian pihak-pihak dapat membuat segala macam perikatan. Pembuatan perjanjian didasari oleh itikad baik dari para pihak, pasal mengenai hal ini harus diatur sebaik mungkin untuk mengantisipasi kemungkinan timbulnya suatu perselisihan/sengketa mengenai perjanjian tersebut. Perjanjian pada umumnya akan berakhir dengan baik dan terkadang tidak sedikit pula yang berakhir dengan sengketa. Perjanjian yang berakhir dengan baik dapat di jumpai dengan telah dipenuhinya hak dan kewajiban untuk prestasi para pihak, akan tetapi apabila para pihak tidak memenuhi hak dan kewajiban untuk menjalankan prestasinya maka akan menimbulkan sengketa dalam perjanjian tersebut.

Pertanggungjaawaban yang dimaksud dalaam teori tanggung jawab hukum adalah seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau pertanggungjawaban sesuai dengan jabatan atau kedudukannya. Tanggung jawab hukum wanprestasi di dasari dengan adanya hubungan kontraktual yang timbul karena perjanjian atau undang-undang yang diatur dalam KUHPerdara. Cara yang dapat ditempuh oleh CV.Virdyatama Primandiri selaku pihak penyedia jasa dalam hal

¹⁵⁸ *Ibid.*

terjadinya wanprestasi ini akan diupayakan dengan melakukan musyawarah atau mufakat terlebih dahulu atau pihak penyedia jasa dapat memberikan surat peringatan kepada pengguna jasa.¹⁵⁹ Penyelesaian sengketa ini juga di atur dalam Pasal 77 kontrak kerja konstruksi tersebut, dalam UUJK, secara umum di atur dalam KUHPdata dan secara khusus di atur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi. Penyelesaian sengketa yang dituangkan dalam kontrak tersebut yaitu :¹⁶⁰

- a. Para pihak berkewajiban untuk berupaya sungguh-sungguh menyelesaikan secara damai semua perselisihan yang timbul dari atau setelah pelaksanaan pekerjaan ini.
- b. Penyelesaian perselisihan atau sengketa antara para pihak dalam kontrak dapat dilakukan melalui musyawarah, arbitrase, mediasi, konsiliasi atau pengadilan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Selain yang tertuang dalam perjanjian, penyelesaian sengketa juga diatur dalam UUJK. Menurut ketentuan Pasal 88 UUJK menjelaskan bahwa apabila terjadi sengketa dalam pekerjaan konstruksi maka dapat dilakukan penyelesaian sengketa dengan cara:

- a. Sengketa yang terjadi dalam kontrak kerja konstruksi diselesaikan dengan prinsip dasar musyawarah untuk mencapai kemufakatan.
- b. Dalam hal musyawarah para pihak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dapat mencapai suatu kemufakatan, para pihak menempuh tahapan upaya penyelesaian sengketa yang tercantum dalam kontrak kerja konstruksi.

¹⁵⁹ Kontrak..., *Op.Cit.*

¹⁶⁰ *Ibid.*

- c. Dalam hal upaya penyelesaian sengketa tidak tercantum dalam kontrak kerja konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2), para pihak yang bersengketa membuat suatu perjanjian tertulis mengenai tata cara penyelesaian sengketa yang akan dipilih.
- d. Tahapan upaya penyelesaian sengketa sebagaimana yang dimaksud pada ayat (2) meliputi :
 - 1) Mediasi
 - 2) konsiliasi;
 - 3) arbitrase;
- e. Selain upaya penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a dan huruf b, para pihak dapat membentuk dewan sengketa.
- f. Dalam hal upaya penyelesaian sengketa dilakukan dengan membentuk dewan sengketa dimaksud pada ayat (5), pemilihan keanggotaan dewan sengketa dilaksanakan berdasarkan prinsip profesionalitas dan tidak menjadi bagian dari salah satu pihak.

Untuk menyelesaikan sengketa perdata, Pengadilan bukanlah merupakan satu-satunya lembaga untuk menyelesaikan sengketa, namun dikenal juga penyelesaian sengketa dengan cara di luar pengadilan. Sengketa wanprestasi dapat dilakukan di luar Pengadilan atau melalui Pengadilan.¹⁶¹ Jadi dalam penyelesaian sengketa dalam perjanjian kerja konstruksi, dapat ditempuh melalui dua jalan, yaitu:

¹⁶¹ Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi.

a. Penyelesaian Melalui Pengadilan

Karena pada hakikatnya kontrak kerja konstruksi dituangkan dalam suatu kontrak tertulis yang mana hal tersebut juga tunduk pada hukum perjanjian dan hukum perikatan dalam KUHPerdara, maka penyelesaian sengketa tersebut mengacu pada hukum acara perdata yang berlaku di Indonesia. Hal ini juga diperkuat dengan Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi Pasal 23 ayat 6 yang menyebutkan bahwa kontrak kerja konstruksi tunduk pada hukum yang berlaku di Indonesia.

Pada prinsipnya penyelesaian sengketa kontrak kerja konstruksi ini sama pada hakikatnya dengan penyelesaian sengketa di pengadilan umumnya yang diawali dari adanya gugatan, upaya hukum biasa, upaya hukum luar biasa, dan pada akhirnya putusan yang berkekuatan hukum tetap. Beberapa kritik umum yang sering menjadi alasan lembaga peradilan tidak terlalu diminati dalam penyelesaian sengketa perjanjian kerja kontrak konstruksi, antara lain:

- 1) Penyelesaian sengketa lambat
- 2) Biaya perkara mahal
- 3) Peradilan tidak tanggap
- 4) Putusan pengadilan tidak menyelesaikan masalah
- 5) Kemampuan para hakim bersifat generalis

b. Penyelesaian diluar pengadilan

Menurut PP Nomor 29 Tahun 2000 tentang penyelenggaraan jasa konstruksi di luar pengadilan dapat dilakukan dengan cara :

- 1) Melalui pihak ketiga yaitu :
 - a) Konsultasi yang diatur dalam Pasal 49 ayat 1, merupakan suatu tindakan yang bersifat personal antara satu pihak tertentu, yang disebut dengan *client* dengan pihak lain yaitu konsultan.
 - b) Negosiasi juga diatur dalam Pasal 49 ayat 1 yaitu upaya untuk mencari perdamaian diantar para pihak yang bersengketa.
 - c) Mediasi diatur dalam Pasal 50 yang menyebutkan bahwa upaya penyelesaian konflik dengan melibatkan pihak ketiga yang netral yang tidak memiliki kewenangan mengambil keputusan yang membantu pihak-pihak yang bersengketa mencapai penyelesaian atau yang diterima oleh kedua belah pihak.
 - d) Konsiliasi diatur dalam Pasal 51 yaitu, penyesuaian dan penyelesaian sengketa dengan cara damai, secara baik, digunakan di pengadilan sebelum sidang dengan pandangan mencegah pemeriksaan pengadilan dan dalam sengketa perburuhan sebelum arbitrase. Pengadilan Konsiliasi adalah

pengadilan dengan syarat yang diusulkan penyesuaian, sehingga untuk menghindari litigasi.

- e) Selain penyelesaian dengan sarana mediasi dan konsiliasi, cara lain yang dapat ditempuh dalam penyelesaian sengketa perjanjian kerja konstruksi adalah dengan cara arbitrase. Arbitrase dikatakan merupakan lembaga penyelesaian favorit para pihak kerja kontrak konstruksi, dikarenakan memiliki beberapa keunggulan daripada lembaga peradilan.¹⁶²

Berdasarkan penjelasan mengenai upaya penyelesaian sengketa tersebut, pihak penyedia jasa dan pengguna jasa dalam perjanjian ini berhak memilih untuk menyelesaikan sengketa berdasarkan pasal yang tertuang dalam kontrak kerja konstruksi tersebut yaitu dengan melalui musyawarah antara kedua belah pihak, arbitrase, mediasi atau konsiliasi. Apabila dalam kontrak tidak dijelaskan mengenai tata cara penyelesaian sengketa maka dapat menggunakan Undang-Undang Jasa Konstruksi atau penyelesaian sengketa dalam KUHPerdara selama tidak bertentangan dengan peraturan yang ada.

Apabila kedua belah pihak telah melaksanakan musyawarah namun tidak menemukan solusi maka dapat dilakukan dengan berbagai upaya yang tertuang dalam Undang-Undang Jasa Konstruksi dan Peraturan Pemerintah tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi untuk menemukan solusi penyelesaian tersebut yaitu dengan melakukan

¹⁶² *Ibid.*

upaya penyelesaian sengketa dengan jalur litigasi atau pengadilan. Akan tetapi, kedua cara penyelesaian sengketa tersebut mempunyai kelebihan dan kelemahan masing-masing, dimana dengan cara musyawarah lebih menghemat biaya dan waktu sedangkan dengan jalur litigasi tentunya lebih memerlukan biaya dan waktu yang banyak.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan penjelasan mengenai kasus tersebut, penulis dapat menarik kesimpulan bahwa:

1. Berdasarkan kasus tersebut, telah adanya bukti bahwa pengguna jasa melakukan wanprestasi dengan cara tidak menjalankan prestasinya yaitu tidak membayar upah penyedia jasa setelah pekerjaan selesai, maka penyedia jasa berhak menuntut ganti rugi berupa pembayaran sisa pekerjaan berdasarkan kerugian yang telah diperoleh dari perjanjian tersebut dan dapat disimpulkan bahwa Penyelesaian sengketa perdata yang timbul dari perjanjian kerja konstruksi dapat diselesaikan dengan dua cara yaitu :
 - a) Melalui jalur litigasi (pengadilan), dalam penyelesaian sengketa melalui jalur Litigasi mengacu pada hukum acara perdata yang berlaku. Hal ini juga diperkuat dengan Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang penyelenggaraan konstruksi Pasal 23 ayat 6 yang menyebutkan bahwa kontrak kerja konstruksi tunduk pada hukum yang berlaku di Indonesia.
 - b) Melalui jalur penyelesaian Non-Litigasi terdapat berbagai alternatif sarana yang disediakan antara lain konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi dan arbitrase. Namun yang paling sering digunakan oleh

para pihak yang bersengketa adalah lembaga arbitrase karena penyelesaian sengketa dapat dilaksanakan dengan cepat.

B. Saran

Berdasarkan adanya kesimpulan yang ada diatas, maka penulis dapat memberikan saran sebagai berikut :

1. Para pihak yang telah menyatakan mengikat diri wajib memenuhi prestasi sebagaimana yang tertulis dalam perjanjian sebelumnya agar tidak terjadi ingkar janji atau wanpretasi yang dapat merugikan salah satu pihak tertentu. Upaya penyelesaian sengketa yang ditempuh melalui jalur non litigasi terlebih dahulu sesuai dengan perjanjian dan dengan melakukan penyelesaian non litigasi lebih banyak menghemat biasa dan waktu. Apabila melakukan penyelesaian dengan cara non litigasi tidak mendapat jawaban maka pihak penyedia jasa merasa dirugikan berhak mengajukan gugatan dipengadilan guna menuntut agar penyelesaian cepat terselesaikan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-Buku :

Abdul Ghofur Anshori, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Islam di Indonesia*, Citra Media, Yogyakarta, 2006.

Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 1990.

Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007.

Agus Yudha Herneko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Kencana, Jakarta, 2011.

FX. Djumaialdji, *Hukum Bangunan, Dasar-dasar Hukum dalam Proyek dan Sumber Daya Manusia*, PT.Rineke Cipta, Jakarta, 1996.

_____, *Perjanjian Pemborongan*, PT.Bina Aksara, Jakarta, 1987.

H.Chairuman Pasaribu, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Sinar Grafika, Jakarta, 1994.

M.Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung, Alumni, 1982.

Munir Fuady, *Konsep Hukum Perdata*, Rajawali Pers, Jakarta, 2014.

_____, *Kontrak Pemborongan Mega Proyek*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998.

Neng Yani Nurhayani, *Hukum Perdata*, Pustaka Setia, Bandung, 2015.

R.Subekti, *Aneka perjanjian*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.

_____, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2008.

Retno Wulan Sutantio, *Hukum Acara Perdata*, cetakan kesebelas, Bandung, CV. Mandar Maju, 2009.

Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-asas Hukum Perdata*, Bandung, 2013.

Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Bagian Pertama*, FH UII Press, Yogyakarta, 2013.

Salim H.S, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003.

Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberti, Yogyakarta, 1986.

Yahman, *Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2014.

Peraturan Perundang-Undangan :

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi.

Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi.

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Guna Pakai Atas Tanah.

Data Elektronik :

<http://www.sarjanaku.com/2012/12/pengertian-perjanjian-kerja-definisi.html>

diakses pada tanggal 23 November 2017 pukul 20.00 WIB.

<http://tesishukum.com/pengertian-perlindungan-hukum-menurut-para-ahli> diakses

pada tanggal 15 Februari 2018 pukul 20.00 WIB.

<https://taramikacich.wordpress.com/2012/10/28/perkembangan-industri-jasa->

[konstruksi-di-indonesia/](#) diakses pada tanggal 19 Februari 2018 pukul 22.00

WIB.

<http://docshare01.docshare.tips/files/25037/250373723.pdf> diakses tanggal 27

Februari 2018 pukul 20.00 WIB

Lain-Lain :

Kontrak Kerja Pembangunan Asrama HMPS Yogyakarta antara CV. Virdyatama Primandiri dan Dinas Pekerjaan Umum Maluku Utara.

Wawancara dengan Pihak Penyedia Jasa Jauhar Kahar, tanggal 17 Desember 2017 di Yogyakarta.

LAMPIRAN

akta dibawah tangan.



PEMERINTAH KABUPATEN KEPULAUAN SULA
DINAS PEKERJAAN UMUM

Jln. Ir. Paskah Suzeta Km.09, Pohea Sanana Utara
Email : dinaspu_sula@yahoo.co.id

SURAT PERJANJIAN

PAKET PEKERJAAN KONSTRUKSI

PEMBANGUNAN ASRAMA HPMS YOGYAKARTA (TAHAP III)

NOMOR : 910.916/648/04.CK/PU-KS/2016

"SURAT PERJANJIAN" ini berikut semua lampirannya selanjutnya disebut "Kontrak" dibuat dan ditandatangani di Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Kepulauan Sula pada hari Rabu tanggal Dua Puluh bulan April tahun Dua Ribu Enam Belas antara JAINUDIN UMATERNATE, ST, selaku Pejabat Pembuat Komitmen, yang bertindak untuk dan atas nama Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Kepulauan Sula, yang berkedudukan di Jln. Ir. Paskah Suzeta, Pohea - Sanana Utara, berdasarkan Surat Keputusan Bupati Kepulauan Sula Nomor : 04.1/KPTS.01/KS/2016 Tanggal 11 Januari 2016 selanjutnya disebut "PPK" dan JAUHAR KAHAR, S.Sos bertindak untuk dan atas nama CV. VIRDYATAMA PRIMANDIRI, yang berkedudukan di Jl. Sirimau No. 41 RT/RW 004/05, berdasarkan Akta Notaris FARUK ALWI, SH Nomor -12- tanggal 23 Oktober 1998, selanjutnya disebut "Penyedia".



MENINGAT BAHWA :

- (a) PPK telah meminta Penyedia untuk menyediakan Pekerjaan Konstruksi sebagaimana diterangkan dalam Syarat - Syarat Umum Kontrak yang terlampir dalam Kontrak ini selanjutnya disebut "Pekerjaan Konstruksi";
- (b) Penyedia sebagaimana dinyatakan kepada PPK, memiliki keahlian profesional, personil, dan sumber daya teknis, serta telah menyetujui untuk menyediakan Pekerjaan Konstruksi sesuai dengan persyaratan dan ketentuan dalam Kontrak ini;
- (c) PPK dan Penyedia menyatakan memiliki kewenangan untuk menandatangani Kontrak ini, dan mengikat pihak yang diwakili;
- (d) PPK dan Penyedia mengakui dan menyatakan bahwa sehubungan dengan penandatanganan Kontrak ini masing-masing pihak:
 - 1) telah dan senantiasa diberikan kesempatan untuk didampingi oleh advokat;
 - 2) menandatangani Kontrak ini setelah meneliti secara patut;
 - 3) telah membaca dan memahami secara penuh ketentuan Kontrak ini;
 - 4) telah mendapatkan kesempatan yang memadai untuk memeriksa dan mengkonfirmasi semua ketentuan dalam Kontrak ini beserta semua fakta dan kondisi yang terkait.

PARAF	
Pemilik	Kontraktor

MAKA OLEH KARENA ITU, PPK dan Penyedia dengan ini bersepakat dan menyetujui hal-hal sebagai berikut :


1. Nilai Kontrak termasuk Pajak Pertambahan Nilai (PPN) yang diperoleh berdasarkan kuantitas dan harga satuan pekerjaan sebagaimana tercantum dalam Daftar Kuantitas dan Harga adalah sebesar Rp. 1.873.612.000 - (Satu Milyar Delapan Ratus Tujuh Puluh Tiga Juta Enam Ratus Dua Belas Ribu Rupiah) Pembayaran untuk Kontrak ini dilakukan ke rekening nomor : 0611021512 pada BANK MALUKU MALUT SOA-SIC atas nama CV. VIRDYATAMA PRIMANDIRI
2. peristilahan dan ungkapan dalam Surat Perjanjian ini memiliki arti dan makna yang sama seperti yang tercantum dalam lampiran Surat Perjanjian ini;
3. dokumen-dokumen berikut merupakan satu-kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari Kontrak ini:
 - a. pokok perjanjian;
 - b. Surat Perintah Mulai Kerja (SPMK);
 - c. surat penawaran, beserta penawaran harga;
 - d. syarat-syarat khusus Kontrak;
 - e. syarat-syarat umum Kontrak;
 - f. spesifikasi khusus;
 - g. spesifikasi umum;
 - h. gambar-gambar;
 - i. daftar kuantitas dan harga; dan
 - j. dokumen lainnya: Jaminan Pelaksanaan, SPPBJ, BAHP.
4. Dokumen Kontrak dibuat untuk saling menjelaskan satu sama lain, dan jika terjadi pertentangan antara ketentuan dalam suatu dokumen dengan ketentuan dalam dokumen yang lain maka yang berlaku adalah ketentuan dalam dokumen yang lebih tinggi berdasarkan urutan hirarki pada angka 3 di atas;
5. Hak dan kewajiban timbal-balik PPK dan Penyedia dinyatakan dalam Kontrak yang meliputi khususnya:
 - a. PPK mempunyai hak dan kewajiban untuk:
 - 1) mengawasi dan memeriksa pekerjaan yang dilaksanakan oleh Penyedia ;
 - 2) memeriksa laporan-laporan secara periodik mengenai pelaksanaan pekerjaan yang dilakukan oleh Penyedia;
 - 3) menyediakan fasilitas berupa sarana dan prasarana yang dibutuhkan oleh Penyedia untuk kelancaran pelaksanaan pekerjaan sesuai ketentuan Kontrak;
 - 4) membayar pekerjaan sesuai dengan harga yang tercantum dalam Kontrak yang telah ditetapkan kepada Penyedia;
 - b. Penyedia mempunyai hak dan kewajiban untuk:
 - 1) menerima pembayaran untuk pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan harga yang telah ditentukan dalam Kontrak;
 - 2) memeriksa fasilitas-fasilitas dalam bentuk sarana dan prasarana dari PPK untuk kelancaran pelaksanaan pekerjaan sesuai ketentuan Kontrak;
 - 3) melaporkan pelaksanaan pekerjaan secara periodik kepada PPK;
 - 4) melaksanakan dan menyelesaikan pekerjaan sesuai dengan jadwal pelaksanaan pekerjaan yang telah ditetapkan dalam Kontrak;

PARAF	
Pemilik	Kontraktor
	

- 5) melaksanakan dan menyelesaikan pekerjaan secara cermat, akurat dan penuh tanggung jawab dengan menyediakan tenaga kerja, bahan-bahan, peralatan, angkutan ke atau dari lapangan, dan segala pekerjaan permanen maupun sementara yang diperlukan untuk pelaksanaan, penyelesaian dan perbaikan pekerjaan yang dirinci dalam Kontrak;
- 6) memberikan keterangan-keterangan yang diperlukan untuk pemeriksaan pelaksanaan yang dilakukan PPK;
- 7) menyerahkan hasil pekerjaan sesuai dengan jadwal penyerahan pekerjaan yang telah ditetapkan dalam kontrak;
- 8) mengambil langkah-langkah yang cukup memadai untuk melindungi lingkungan tempat kerja dan membentasi kerusakan dan gangguan kepada masyarakat maupun miliknya akibat kegiatan Penyedia.
- 9) Kontrak ini mulai berlaku efektif terhitung sejak tanggal yang ditetapkan, dengan tanggal mulai dan penyelesaian keseluruhan pekerjaan sebagaimana diatur dalam Syarat-Syarat Umum/Khusus Kontrak.

DENGAN DEMIKIAN, PPK dan Penyedia telah bersepakat untuk menandatangani Kontrak ini pada tanggal tersebut di atas dan melaksanakan Kontrak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di Republik Indonesia.

Untuk dan atas nama,
 Dinas Pekerjaan Umum
 Kabupaten Kepulauan Sula
**PEJABAT PEMBUAT KOMITMEN
 (PPK)**


JAINUI N. UMATERNATE, ST
 NIP. 19781028/200312 2 014

Untuk dan atas nama,

Penyedia
CV. VIRDYATAMA PRIMANDIRI


JAUHAR KAHAR, S.Sos
 Direktur