

**PERJANJIAN PEMBORONG PEKERJAAN ANTARA PIHAK
SWASTA DENGAN PIHAK SEKOLAH BAITI JANNATI DI
KECAMATAN SUNGGAL**

SKRIPSI

OLEH

MUHAMMAD ROZI

NPM. 14.840.0154



*Diajukan untuk memenuhi persyaratan memperoleh gelar sarjana hukum pada
Fakultas Hukum
Universitas Medan Area*

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2019**

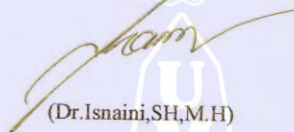
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

Judul Skripsi : 'Perjanjian Pemborong Pekerjaan Antara Pihak Swasta Dan Pihak Sekolah Baiti Jannati Di Kecamatan Sunggal'
Nama : Muhammad Rozi
NPM : 14.840.0154
Bidang : Ilmu Hukum Keperdataan

Disetujui oleh:
Komisi Pembimbing

Pembimbing I

Pembimbing II


(Dr. Isnaini, SH, M.H)


(Dessy Agustina Harahap, S.H, M.H)

DEKAN

Dr. RIZKAN ZULYADI, SH, MH

Tanggal Lulus 4 April 2019

LEMBAR PERNYATAAN

Saya menyatakan bahwa skripsi yang saya susun, sebagai syarat memperoleh gelar sarjana merupakan hasil karya tulis saya sendiri. Adapun bagian-bagian tertentu dalam penulisan skripsi ini saya kutip dari hasil karya orang lain yang telah dituliskan sumbernya secara jelas dan sesuai dengan norma, kaidah dan etika dalam penulisan karya ilmiah.

Apabila di kemudian hari ditemukan ada plagiat dalam penulisan skripsi ini, saya bersedia menerima sanksi pencabutan Gelar Akademik sesuai dengan peraturan yang berlaku.



Medan, 9 Juli 2019

Muhammad Rozi

MUHAMMAD ROZI
NPM: 14.840.0154

ABSTRAK

Perjanjian Pemborong Pekerjaan Antara Pihak Swasta Dan Pihak Sekolah Baiti Jannati Di Kecamatan Sunggal

OLEH :

Muhammad Rozi

NPM: 14.840.0154

BIDANG HUKUM KEPERDATAAN

Proses pembangunan infrastruktur pendidikan di Indonesia begitu pesat, termasuk pembangunan ruang kelas di sekolah Baiti Jannati yang berdomisili di Kecamatan Sunggal. Dalam pengerjaan proyek atau bangunan, tentu saja pihak sekolah Baiti Jannati membutuhkan jasa konstruksi yang melibatkan beberapa pemborong atau pekerja yang jumlahnya bisa tidak sedikit. Untuk itu dibutuhkan suatu kesepakatan masing-masing pihak yang mengikat atau perjanjian bagaimana pekerjaan tersebut dikerjakan secara borongan. Permasalahan dalam penelitian ini yaitu mengenai bentuk, asas, serta pelaksanaan perjanjian yang dilakukan oleh pihak sekolah dan pihak swasta sesuai dengan pasal 1313 KUHPerdata Tentang Perjanjian. Adapun permasalahan perjanjian ini tidak sesuai dengan ketentuan perjanjian Pasal 47 Tentang Kontrak Jasa Konstruksi. Penulisan ini bertujuan untuk mengetahui pembentukan suatu perjanjian yang dilaksanakan oleh pihak swasta dan pihak sekolah Baiti Jannati di Kecamatan Sunggal. Penelitian ini merupakan penelitian Yuridis Normatif yang mengumpulkan data kepustakaan yaitu buku-buku hukum, jurnal ilmiah, media massa, dan peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan permasalahan pembahasan dalam skripsi ini. Sumber data penelitian ini berasal dari data primer berupa hasil wawancara dengan pihak pemborong dan juga pihak sekolah Baiti Jannati, dan data sekunder, yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Alat pengumpulan data dilakukan dengan studi dokumentasi atau studi kepustakaan. Teknik analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis kualitatif. Berdasarkan hasil dan pembahasan penelitian ini adalah mengenai perjanjian pemborong pekerjaan antara pihak swasta dan pihak sekolah Baiti Jannati di Kecamatan Sunggal tidak sesuai dengan perjanjian pemborong pekerjaan UU No. 2 Tahun 2017 melainkan perjanjian biasa yang dilakukan dengan berasaskan kekeluargaan.

Kata Kunci : Perjanjian, Bentuk perjanjian, Berakhirnya suatu perjanjian.

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum wr.wb, Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT Tuhan yang Maha Esa, yang telah memberikan berkat-Nya, sehingga penulis mampu menyelesaikan skripsi ini. Skripsi ini berjudul **“PERJANJIAN PEMBORONG PEKERJAAN ANTARA PIHAK SWASTA DENGAN PIHAK SEKOLAH BAITI JANNATI DI KECAMATAN SUNGGAL”** yang disusun untuk memenuhi salah satu persyaratan untuk pendidikan strata 1 (S-1) ilmu Hukum pada Universitas Medan Area. Penulis telah banyak menerima bantuan dari berbagai pihak secara langsung sebagai bantuan dan motivasi terhadap penulis sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan dan masih banyak kekurangan karena keterbatasan kemampuan. Penulis dengan rendah hati akan menerima saran dan masukan yang bersifat membangun yang ditujukan untuk menyempurnakan skripsi ini.

Selama berkuliah di Fakultas Hukum Universitas Medan Area dan menyusun skripsi ini, penulis banyak memperoleh pendidikan, bimbingan, dan bantuan baik secara moril maupun materi dari berbagai pihak. Oleh sebab itu pada kesempatan ini dengan hati yang tulus penulis mengucapkan banyak terimakasih yang tak terhingga kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Dadan Ramadan, M.Eng, M.Sc selaku Universitas Medan Area
2. Dr. Rizkan Zulyadi Amri,SH,M.H Selaku dekan Fakultas Universitas Medan Area
3. Ibu Anggreni Atmei Lubis, SH, M.hum Selaku Wakil Dekan Bidang Akademik Fakultas Hukum Universitas Medan Area
4. Bapak Ridho Mubarak, SH, M.H selaku wakil Dekan Bidang Kemahasiswaan
5. Bapak Dr. Isnaini, SH, M.Hum selaku pembimbing 1 yang telah banyak memberikan dukungan, bimbingan, dan arahan dengan penuh perhatian hingga skripsi ini selesai.

6. Ibu Dessy Agustina Harahap, SH, M.H selaku pembimbing II yang telah banyak memberikan dukungan, bimbingan dan pengarahan dengan penuh perhatian hingga skripsi ini selesai.
7. Bapak Alvin Hamzah Nasution, SH, M.H selaku sekretaris yang telah banyak memberikan dukungan, bimbingan dan arahan dengan penuh perhatian hingga skripsi ini selesai.
8. Bapak/ Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Medan Area yang telah membimbing dan mendidik penulis serta seluruh staff pegawai yang telah memberikan bantuan dan pelayanan selama perkuliahan.
9. Penulis berterima kasih untuk yang paling istimewa dalam hidup saya atas cinta, dukungan, perhatian, pengorbanan serta bimbingan yang diberikan oleh orang tua penulis Bapak Mhd. Zahri Pane dan Ibu Siti Hardyani. Mereka adalah sosok Motivator dan Inspirator serta telah dan bagi penulis.
10. Penulis juga tidak lupa berterima kasih kepada saudara penulis yaitu Dicky Leviza, Husni Erlangga S.kom, Novia Tri Anggriani S.M yang telah menjadi pendorong dan penyemangat.
11. Kepada abang-abang/ kakak-kakak senior penulis yang memberi dukungan dan semangat dalam pembuatan skripsi ini.
12. Buat Orang Spesial dalam perjalanan penulis yaitu Lailan Dwi Safitri yang selalu mengingatkan agar Skripsi ini cepat diselesaikan.
13. Rekan-Rekan Se-almamater difakultas hukum Universitas Medan Area khususnya mahasiswa Hukum Stambuk 2014 Sore di Universitas Medan Area.
14. Kepada Sahabat Stambuk penulis Khairunnas Nasution yang selalu mensupport dan memberi dukungannya .
15. Seluruh Pihak-pihak lain yang telah memberikan bantuan kepada penulis untuk penyusunan skripsi ini. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu oleh penulis.
16. Pihak Sekolah Baiti Jannati yang telah memberikan kesempatan untuk dapat memperoleh data dan meneliti tentang bentuk perjanjian yang dilakukan untuk pembangunan ruang kelas, semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu oleh penulis.

Akhir kata, penulis harapkan semoga skripsi ini bermanfaat bagi pembaca, dan semoga Allah SWT meridhoin serta selalu melimpahkan rahmatnya kepada kita semua, Amin.

Medan, 10 Januari 2019

Penulis

MUHAMMAD ROZI

14.840.0154



DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR.....	iii
DAFTAR ISI.....	vi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Identifikasi Masalah	10
1.3 Pembatasan Masalah	10
1.4 Perumusan Masalah	11
1.5 Tujuan Dan Manfaat Penelitian	11
1.5.1 Tujuan Penelitian	11
1.5.2 Manfaat Penelitian	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	13
2.1 Tinjauan Perjanjian	13
2.1.1 Pengertian	13
2.1.2 Unsur-Unsur Perjanjian	16
2.1.3 Syarat Sahnya Perjanjian	16
2.1.4 Asas-Asas Dalam Perjanjian.....	18
2.2 Perjanjian Pemborongan Bangunan	22
2.2.1 Pengertian Tentang Perjanjian Borongan	22
2.2.2 Bentuk Perjanjian Pemborongan Pekerjaan.....	25
2.2.3 Jenis Perjanjian Pemborongan Pekerjaan	25
2.2.4 Isi Perjanjian Pemborongan Pekerjaan	27
2.2.5 Pihak-Pihak Dalam Perjanjian Pemborongan Pekerjaan.....	28
2.2.6 Hambatan-Hambatan Dalam Pembangunan Proyek.....	31
2.2.7 Jaminan Dalam Perjanjian Pemborongan Bangunan.....	33
2.3 Kerangka Teori.....	34
2.4 Hipotesis.....	36
BAB III METODE PENELITIAN	38
3.1 Jenis, Sifat dan Waktu Penelitian.....	38

3.1.1 Jenis Penelitian	38
3.1.2 Sifat Penelitian.....	39
3.1.3 Lokasi Penelitian dan Waktu Penelitian	39
3.2 Teknik Pengumpulan Data.....	40
3.3 Teknik Analisa Data.....	41
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	42
4.1 Hasil Penelitian	42
4.1.1 Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan Bangunan pada Sekolah Baiti Jannati Kecamatan Sunggal	42
4.2 Tahap Pembuatan dan Pelaksanaan Perjanjian Pemboron.....	44
4.3 Hak dan Kewajiban Para Pihak.....	50
4.4 Analisa Terhadap Perjanjian Proyek Pembangunan	52
4.4.1 Tanggung Jawab Pemborong/ Kontraktor Dalam Pembangunan Proyek.....	55
4.4.2 Tanggung Jawab Pemborong Apabila Melaksanakan Pekerjaan Tidak Sesuai Dengan Bestek.....	58
4.4.3 Tanggung Jawab Pemborong/ Kontraktor Apabila Terlambat Dalam Penyelesaian Proyek	60
4.4.4 Pelaksanaan Perjanjian Dari Hasil Observasi Wawancara Yang Dilakukan Antara Pihak Yayasan dan Pemborong Pekerjaan.....	63
4.4.5 Hambatan–Hambatan Dalam Pelaksanaan Pembangunan Ruang Kelas	64
4.4.6 Upaya-Upaya Yang Ditempuh Oleh Para Pihak Perjanjian Pemborongan Bangunan Pada Sekolah Baiti Jannati	67
BAB V SIMPULAN DAN SARAN.....	70
5.1 Simpulan	70
5.2 Saran	71
DAFTAR PUSTAKA	
WAWANCARA	73



BAB I

PENDAHULUAN

1.1.Latar Belakang Masalah

Menurut pasal 1313 KUHPerdara perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih¹. Syarat dari sebuah perjanjian itu adalah adanya persetujuan, kecakapan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal, pasal 1320 KUHPerdara. Perjanjian terdiri dari berbagai jenis, salah satunya adalah perjanjian bernama (*noominat*) dan tidak bernama (*innominat*). Salah satu contoh dari perjanjian bernama (*noominat*) adalah perjanjian pemborongan. Perjanjian pemborongan menurut Pasal 1606b KUHPerdara adalah perjanjian dengan mana pihak satu, (si pemborong), mengikatkan diri untuk menyelenggarakan suatu pekerjaan bagi pihak yang lain, pihak yang memborongkan, dengan menerima suatu harga yang ditentukan. Perjanjian ini bersifat konsensual, yang artinya perjanjian kontrak itu lahir atau ada sejak adanya kata sepakat antara kedua belah pihak, dengan adanya kata sepakat tersebut, perjanjian pemborongan mengikat kedua belah pihak artinya para pihak tersebut tidak dapat membatalkan perjanjian pemborongan tanpa persetujuan pihak lainnya.

Perjanjian pemborongan pekerjaan bentuknya bebas (*vormvrij*) artinya perjanjian pemborongan pekerjaan dapat dibuat secara lisan maupun tertulis. Perjanjian lisan atau dengan kesepakatan diatur dalam Pasal 1628 KUHPerdara. Suatu perjanjian pemborongan pekerjaan yang menyangkut harga borongan kecil biasanya dibuat secara lisan, sedangkan perjanjian pemborongan menyangkut harga besar, dibuat secara tertulis baik dengan akta di bawah tangan maupun otentik.

¹ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku ke-III. Tentang perikatan-perikatan yang dilahirkan dari kontrak atau perjanjian hal.338

Perjanjian pemborongan pekerjaan pada proyek-proyek pemerintah biasanya dibuat secara tertulis dan dalam bentuk model-model formulir tertentu yang isinya ditentukan secara sepihak oleh pihak yang memborongkan. Jarang sekali kita berfikir bahwa untuk merencanakan, melaksanakan pembangunan dan mengawasi bangunan-bangunan yang sedang dalam proses pembangunan sampai selesai dibutuhkan suatu perikatan tertulis antara Pihak ke-1 (Yang memborongkan/ Pemilik Proyek/ *bouwheer*) dengan Pihak ke-2 (Pemborong/ *annemer*). Pihak ke-2 (Pemborong/ *annemer*) bisa meliputi konsultan perencana, kontraktor pelaksana, dan konsultan pengawas. Perikatan tersebut disebut Perjanjian Pemborongan Pekerjaan. Dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Perjanjian pemborongan disebut dengan istilah Pemborongan Pekerjaan. Dalam Bab VII A Pasal 1601 b KUHPerdata. Perjanjian Pemborongan Pekerjaan adalah perjanjian timbal balik antara hak dan kewajiban, yang mana terdapat persetujuan antara pihak yang satu, si pemborong, mengikatkan diri untuk menyelenggarakan pekerjaan, sedang pihak yang lain yang memborongkan, mengikatkan diri untuk membayar suatu harga yang ditentukan². Perjanjian ini bersifat konsensual, yang artinya perjanjian/ kontrak itu lahir atau ada sejak adanya kata sepakat antara kedua belah pihak. Dengan adanya kata sepakat tersebut, perjanjian pemborongan mengikat kedua belah pihak artinya para pihak tidak dapat membatalkan perjanjian pemborongan tanpa persetujuan pihak lainnya. Jika perjanjian pemborongan dibatalkan atau diputuskan secara sepihak, maka pihak lainnya dapat menggugatinya. Perjanjian Pemborongan pekerjaan bentuknya bebas (*vormvrij*) artinya perjanjian pemborongan pekerjaan dapat dibuat secara lisan maupun tertulis. Perjanjian lisan atau dengan kesepakatan diatur dalam

² *Ibid.*,391

Pasal 1320 KUHPerdara, sedangkan perjanjian tertulis diatur dalam pasal 1628 KUHPerdara.

Suatu perjanjian pemborongan pekerjaan yang menyangkut harga borongan kecil biasanya perjanjian pemborongan dibuat secara lisan, sedangkan apabila perjanjian pemborongan menyangkut harga besar, biasanya perjanjian dibuat secara tertulis baik dengan akta dibawah tangan maupun otentik. Perjanjian pemborongan pekerjaan pada proyek-proyek pemerintah biasanya dibuat secara tertulis dan dalam bentuk model-model formulir tertentu yang isinya ditentukan secara sepihak oleh pihak yang memborongkan berdasarkan pada peraturan standar baku yaitu A.V.1941 (*Algemene Voorwaarden voorde unitvoering bij aaneming van openbare werken in Indonesia*). Objek dari Perjanjian Pemborongan Pekerjaan adalah pembuatan suatu karya (*het maken van merk*) misalnya pembuatan perabot dapur, pembuatan satu set kursi, gedung perkantoran, jembatan tol, dermaga, dan yang lain sebagainya. Perjanjian Pemborongan Pekerjaan untuk membangun berbagai macam gedung bertingkat, jalan, jembatan, dermaga, bandara dan sebagainya yang berhubungan dengan penyusunan konstruksi rancang bangun, bisa disebut juga dengan istilah Kontrak Konstruksi atau Perjanjian Konstruksi yang di Negara Barat dikenal dengan *Construction Contract atau Construction Agreemen*³.

Dalam merancang suatu perjanjian (*Contract Drafting*), pertama-tama diperlukan pengetahuan dasar tentang kontrak/ perjanjian itu sendiri. Ibarat seorang kontruksi bangunan, menyiapkan segala sesuatu yang dibutuhkan dalam merancang/ mendisain suatu bentuk bangunan harus memiliki dasar pengetahuan dibidangnya.

Disamping itu, apabila seorang kontruksi bangunan tersebut salah perhitungan terhadap kekuatan tiang penyangga dan material apa yang cocok untuk mendirikan

³ Nazarkhan Yasin. *Mengenal Kontrak Konstruksi di Indonesia*, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama. 2003. hal.1

suatu bangunan akan berakibat fatal. Demikian pula halnya dalam merancang suatu kontrak/ perjanjian jangan sampai terdapat cacat atau *defect*, karena suatu paksaan atau *dwang*, kekhilafan atau *dwaling*, ataupun penipuan atau *bedrog*, yang nantinya kalau ada salah satu unsur tersebut bisa mengakibatkan suatu perjanjian (*contract*) dapat dibatalkan (*voidable/ vernietigbaar*) atau batal demi hukum (*nietig/ void*), ataupun perjanjian tidak dapat dilaksanakan (*unenforceable*) Menurut (Black, Henry Campbell; 1968: 394), Hukum Kontrak adalah suatu kesepakatan yang diperjanjikan (*promissory agreement*) diantara dua atau lebih pihak yang dapat menimbulkan, memodifikasi, atau menghilangkan hubungan hukum⁴.

Menurut R. Subekti, perjanjian adalah suatu peristiwa dimana ada seseorang berjanji kepada orang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal⁵. Pengaturan hukum kontrak terdapat di dalam Buku III KUHPerduta, yang terdiri atas 18 bab dan 631 pasal. Dimulai dari pasal 1233 KUHPerduta. Sistem pengaturan hukum perjanjian sendiri menggunakan sistem terbuka (*open system*) yang berarti bahwa setiap orang bebas untuk mengadakan perjanjian, baik yang sudah diatur maupun yang belum diatur didalam undang-undang. Hal ini dapat disimpulkan dari ketentuan yang tercantum dalam pasal 1338 ayat 1 KUHPerduta. Yang berbunyi: “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Pengertian Kontrak Konstruksi adalah perjanjian tertulis antara pengguna jasa (yang memborongkan) dengan penyedia jasa (pemborong) mengenai pelaksanaan suatu pekerjaan konstruksi. Sedang pengertian konstruksi menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah cara membuat, menyusun bangunan seperti jembatan, dermaga, bandara, jalan raya dan sebagainya.

⁴ Munir Fuady, *Hukum Kontrak*, PT citra aditya bakti, Bandung 2015, hal 3

⁵ R. Subekti, *Hukum perjanjian*, Intermasa Subekti, Jakarta 2006, hal 14

Rencana Pembangunan Jangka Panjang (RPJP) Nasional yang diatur dalam Undang-Undang RI No. 17 Tahun 2007 adalah dokumen perencanaan pembangunan nasional yang merupakan jabaran dari tujuan dibentuknya Pemerintah Negara Indonesia yang tercantum dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dalam bentuk visi, misi dan arah pembangunan nasional untuk masa 20 tahun ke depan yang mencakupi kurun waktu mulai dari tahun 2005 hingga tahun 2025 yang disepakati bersama, sehingga seluruh upaya yang dilakukan oleh pelaku pembangunan bersifat sinergis, koordinatif, dan saling melengkapi satu dengan lainnya didalam satu pola sikap dan pola tindak. Di negara berkembang khususnya Indonesia yang mengalami krisis multi dimensi berkepanjangan masih menitikberatkan pembangunan dalam bidang ekonomi sehingga kebutuhan akan berbagai bentuk prasarana yang mendukung serta menunjang pembangunan dibidang tersebut seperti pembangunan jalan, jembatan, irigasi, bangunan gedung, perumahan, segala sarana dan prasarana berserta infrastrukturnya menjadi sangat diperlukan untuk berjalannya pembangunan nasional di segala bidang. Pembangunan di bidang fisik dewasa ini perkembangannya seiring dengan tuntutan kebutuhan masyarakat, kemajuan ilmu pengetahuan dan teknologi. Pembangunan fisik seperti gedung sekolah, jalan tol, rumah sakit dan lain-lain adalah obyek dari perjanjian pemborongan bangunan. Perjanjian pemborongan bangunan dilihat dari sistem hukum merupakan salah satu komponen dari hukum bangunan (*bouwrecht*)⁶.

Bangunan di sini mempunyai arti yang luas, yaitu segala sesuatu yang didirikan di atas tanah. Dengan demikian yang dinamakan hukum bangunan adalah seluruh perangkat peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan

⁶ Apit Nurwidijanto, *Pelaksanaan Perjanjian Pemborong Bangunan pada PT. Puri Kencana Mulyapersada di Semarang (Jurnal)*, Universitas Diponegoro, Semarang, 2007, hal 9

bangunan, meliputi pendirian, perawatan, pembongkaran, penyerahan, baik yang bersifat perdata maupun publik. Pembangunan infrastruktur merupakan suatu hal yang sangat penting untuk mendorong kemajuan bangsa. Pembangunan infrastruktur sendiri sangat diperlukan oleh semua sektor.

Adanya pembangunan infrastruktur ini menunjukkan tingkat kemajuan suatu sektor. Suatu sektor akan lebih cepat berkembang apabila didukung oleh adanya infrastruktur yang baik. Pembangunan infrastruktur sendiri terus menerus dilakukan sesuai perkembangan zaman karena bangunan sendiri memiliki jangka waktu tertentu hingga membutuhkan renovasi.

Salah satu sektor yang sangat memerlukan pembangunan infrastruktur adalah sektor pendidikan. Pembangunan infrastruktur dalam sektor pendidikan sendiri sangat diperlukan dalam menyediakan sarana dan prasarana yang mendukung kegiatan belajar mengajar. Apabila pembangunan infrastruktur dalam sekolah tidak dilakukan maka kegiatan belajar mengajar tidak dapat berjalan secara maksimal. Kebutuhan akan pembangunan infrastruktur dalam sekolah tentu saja tidak bisa untuk dihindari. Adanya sarana dan prasarana fisik seperti bangunan dalam sekolah akan mendorong kemajuan sekolah tersebut. Seiring dengan perkembangan dalam masyarakat, pembangunan infrastruktur dalam sektor pendidikan yang berwujud fasilitas sekolah merupakan sebuah tuntutan yang tidak bisa untuk dihindari.

Dengan pemborongan ini, pihak yang ingin melakukan pembangunan fisik dalam suatu instansi sekolah dapat menikmati hasil dari pembangunan tanpa harus mengorbankan tugas-tugas serta kewajiban sehari-harinya. Proyek dapat dimiliki oleh pihak swasta maupun pihak pemerintah. Dalam hal penyelesaian proyek yang dimiliki oleh pihak swasta, maka penyelesaiannya dapat dilakukan dengan kerjasama dengan pihak swasta lainnya yaitu pihak kontraktor. Dalam suatu pembangunan fisik,

pihak swasta dapat melakukan perjanjian pemborongan dengan pihak pemborong. Penggunaan perjanjian pemborongan ini sangat praktis untuk dilakukan.

Banyak pihak swasta yang ingin membangun fasilitas dalam sektor pendidikan misalnya sekolah, menggunakan perjanjian pemborongan untuk menyelesaikan proyek pembangunan tersebut. Banyaknya pihak swasta maupun pemerintah yang ingin melakukan pembangunan dengan cara pemborongan bangunan ini menjadi kesempatan pihak swasta untuk menjalankan usahanya.

Borongan pekerjaan yang berasal dari pihak swasta dan dikerjakan oleh perusahaan jasa konstruksi (pemborong) tersebut perlu dibuat suatu perjanjian atau kontrak yang mengikat kedua belah pihak, Secara garis besar, tatanan hukum perdata Indonesia memberikan peluang yang seluas-luasnya bagi masyarakat untuk saling mengadakan perjanjian tentang apa saja yang dianggap perlu bagi tujuannya. Sebagaimana ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata yang menyatakan bahwa “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagaimana undang-undang bagi mereka yang membuatnya, suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu, suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”⁷. Mensikapi hal tersebut R. Subekti menjelaskan “Bahwa kita diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja (atau tentang apa saja) dan perjanjian itu akan mengikat mereka yang membuatnya seperti undang-undang. Atau dengan perkataan lain, dalam soal perjanjian, kita diperbolehkan membuat undang-undang bagi kita sendiri. Pasal-pasal dari hukum perjanjian hanya berlaku, apabila atau sekedar kita

⁷ KUHPerdata, *Op. Cit.* 342

tidak mengadakan aturan-aturan sendiri dalam perjanjian-perjanjian yang kita adakan itu.⁸”

Sekolah Baiti Jannati merupakan sekolah yang baru berdiri dan masih membutuhkan banyak ruang kelas untuk dapat menampung siswa/ siswi yang akan bersekolah di yayasan Baiti Jannati, dalam hal ini pihak sekolah menyewa langsung pihak pemborong untuk membangun beberapa ruang kelas, tentunya dalam hal ini disepakati oleh masing-masing pihak berapa lama waktu yang dibutuhkan untuk membangun ruang kelas yang bisa di selesaikan oleh pihak pemborong sesuai perjanjian, ketepatan waktu dalam penyelesaian ruang kelas oleh pihak pemborong sangat diharapkan oleh pihak sekolah, karena jika terjadi keterlambatan waktu penyelesaian oleh pihak pemborong, maka akan berdampak buruk ke yayasan Baiti Jannati, dikarenakan penyelesaian ruang kelas tepat waktu tentunya untuk menampung para siswa/ siswi yang akan menempuh pendidikan di sekolah Baiti Jannati, jika ruang kelas yang dijanjikan tidak selesai tepat waktu, maka pihak sekolah akan mengalami banyak kerugian karena tidak bisa menampung siswa sesuai dengan kemampuan maksimal sekolahnya.

Untuk menghindari adanya wanprestasi, pihak sekolah dan pihak pemborong melakukan perjanjian berbentuk lisan dengan dasar saling percaya dan sebagaimana kebiasaan masyarakat pada umumnya, dikarenakan para pihak menginginkan perjanjian dibuat sesederhana mungkin dan tidak rumit.

Dalam pelaksanaan perjanjian antara sekolah Baiti Jannati dengan pihak pemborong yang diberikan pemberi pekerjaan tersebut, selama ini berlangsung secara baik, walaupun pada kenyataannya terjadi beberapa perbedaan kepentingan di lapangan yang berkaitan dengan tanggung jawab para pihak. Permasalahan yang

⁸ R. Subekti, *Op. Cit.* hal 14

sering timbul menyangkut masalah batas waktu penyelesaian pekerjaan dan larinya pemborong akibat salah perhitungan yang tidak sesuai dimana pihak pemborong sering sekali mengeluarkan biaya tambahan dikarenakan ongkos tambahan tukang/pekerja untuk dapat menyelesaikan pekerjaan, mengajar waktu yang akan dilaksanakan. Selain itu permasalahan juga dapat timbul dari pihak pemberi pekerjaan pemborongan bangunan menyangkut penyelesaian pembayaran yang telah terjadwal sebagaimana yang telah diperjanjikan, terutama pada perjanjian pemborongan bangunan yang telah selesai dikerjakan semua dengan jangka waktu yang diperjanjikan, namun pihak pemberi borongan pekerjaan bangunan belum memenuhi kewajibannya untuk membayar apa yang telah diperoleh atau diperjanjikan.

Masalah prestasi ini amat mungkin terjadi karena pekerjaan pemborongan bangunan yang diperoleh pihak pemborong cenderung didasari rasa percaya dari pihak Sekolah baiti jannati kepada pihak pemborong, karena adanya hubungan yang sudah terjalin dengan baik. Perbedaan-perbedaan kepentingan tersebut menjadi suatu persoalan yang sering terjadi antara pihak sekolah dengan pihak pemborongan pekerjaan bangunan, yang diperoleh dari swasta baik perorangan maupun yang berbadan hukum. Menyadari pentingnya penyelesaian masalah tersebut, maka penulis akan membahas lebih lanjut mengenai pelaksanaan perjanjian pekerjaan pemborongan bangunan tersebut dalam bentuk skripsi yang berjudul : “Perjanjian Pemborong pekerjaan antara pihak swasta dengan pihak sekolah Baiti Jannati di Kecamatan Sunggal ”.

1.2. Identifikasi Masalah

1. Proses pelaksanaan dalam pembangunan ruang kelas di Sekolah Baiti Jannati.
2. Pengaturan hukum perjanjian pembangunan ruang kelas pada sekolah Baiti Jannati.
3. Hak dan Kewajiban para pihak yang terlibat dalam pembangunan borongan ruang kelas di Sekolah Baiti Jannati.
4. Proses berakhirnya perjanjian pembangunan ruang kelas oleh pihak pemborong.
5. Bentuk-bentuk wanprestasi yang akan terjadi dalam pembangunan ruang kelas di Sekolah Baiti Jannati.
6. Proses penyelesaian ruang kelas jika terjadi pelanggaran dalam perjanjian pembangunan ruang kelas di Sekolah Baiti Jannat.

1.3. Pembatasan Masalah

Dikarenakan adanya keterbatasan waktu dan biaya maka peneliti hanya meneliti dan menganalisis sesuai dengan isi judul dan rumusan masalah, bagaimana proses pemborongan pekerjaan ruang kelas di Yayasan Baiti Jannati yang berlokasi di Kecamatan Sunggal, dengan melihat bagaimana proses dan hasil yang akan dilaksanakan sesuai dengan perjanjian ketepatan waktu dari penyelesaian pekerjaan dan biaya yang akan dikeluarkan oleh pihak sekolah, serta hak dan kewajiban masing masing pihak jika proses pembangunan tidak seperti yang di harapkan oleh pihak sekolah.

1.4. Perumusan Masalah

Berbekal dari latar belakang di atas, maka penelitian hukum yang mengambil judul **“Perjanjian Pemborong Pekerjaan Antara Pihak Swasta Dengan Pihak Sekolah Baiti Jannati Di Kecamatan Sunggal”** ini akan membahas beberapa permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana pengaturan hukum terhadap perjanjian pemborongan ruang kelas pada Sekolah Baiti Jannati Di Kecamatan Sunggal.
2. Bagaimana pelaksanaan perjanjian pemborongan ruang kelas pada Sekolah Baiti Jannati Di Kecamatan Sunggal.

1.5. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1.5.1. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian pemborongan ruang kelas pada Sekolah Baiti Jannati Di Kecamatan Sunggal.
2. Untuk mengetahui hambatan dan cara mengatasi perselisihan dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan ruang kelas antara Sekolah Baiti Jannati Di Kecamatan Sunggal dengan pihak pemborong swasta.

1.5.2. Manfaat Penelitian

Berdasarkan analisis dan permasalahan tersebut diatas ada beberapa manfaat penelitian yang akan dicapai:

1. Bagi pengembangan ilmu pengetahuan hukum dan perjanjian dibidang pemborongan pekerjaan.
2. Bagi kalangan praktisi penelitian ini dapat dijadikan bahan pertimbangan untuk membuat penyusunan kontrak pemborongan sehingga dapat menghindari

timbulnya permasalahan yang mungkin terjadi dalam melakukan kerjasama guna meningkatkan kemajuan di bidang pembangunan di Indonesia.

3. Bagi kalangan Perguruan Tinggi, hasil penelitian ini dapat dijadikan referensi dalam mempelajari hukum kontrak dan sebagai bahan bacaan dalam kajian ilmu sosial yang merupakan salah satu bagian ilmu sosial yang merupakan salah satu bagian dari kehidupan masyarakat khususnya kalangan bisnis.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Tinjauan Perjanjian

2.1.1. Pengertian Perjanjian

Kata perjanjian berasal dari terjemahan “*overeenkomst*”, yang diterjemahkan dengan menggunakan istilah “perjanjian” maupun “persetujuan”. Mengenai kata perjanjian ini ada beberapa pendapat yang berbeda. Wiryono Projodikoro mengartikan perjanjian dari kata *verbinten*, sedangkan kata *overeenkomst* diartikan dengan kata persetujuan⁹. Sedangkan menurut R. Subekti *Verbinten* diartikan sebagai perutusan/ perikatan sedangkan *overeenkomst* diartikan sebagai persetujuan/ perjanjian¹⁰. Menurut Pasal 1313 KUHPerdata pengertian perjanjian adalah sebagai berikut : “Suatu Perjanjian Adalah Suatu Perbuatan Dimana Satu Orang Atau Lebih Mengikatkan Dirinya Terhadap Satu Orang Atau Lebih”. Para sarjana menyatakan bahwa rumusan Pasal 1313 KUHPerdata di atas memiliki banyak kelemahan. Abdul Kadir Muhammad menyatakan kelemahan Pasal 1313 KUHPerdata adalah sebagai berikut¹¹”.

1. Hanya menyangkut sepihak saja Hal tersebut dapat diketahui dari perumusan “satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Kata “mengikatkan” sifatnya hanya datang dari satu pihak saja, tidak dari dua pihak. Seharusnya dirumuskan “saling mengikatkan diri”, jadi ada konsensus antara pihak-pihak.

⁹ Wiryono Projodikoro, Hukum Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu, Penerbit Sumur Bandung, 1981, hal 11

¹⁰ R. Subekti, Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional, Alumni, Bandung, 1976, hal 12-13

¹¹ Abdul Kadir Muhammad, Hukum Perikatan, PT. Citra Aditya, Bandung, 1992, hal 78

2. Kata “perbuatan” mencakup juga tanpa konsensus Pengertian “perbuatan” termasuk juga tindakan melaksanakan tugas tanpa kuasa, tindakan melawan hukum yang tidak mengandung konsensus. Seharusnya dipakai kata persetujuan.
3. Pengertian perjanjian terlalu luas Pengertian perjanjian dalam pasal tersebut terlalu luas karena mencakup juga pelangsungan kawin, janji kawin yang diatur dalam lapangan hukum keluarga.
4. Tanpa menyebut tujuan Dalam Pasal 1313 KUHPerdato tersebut tidak disebutkan tujuan mengadakan perjanjian, sehingga pihak-pihak mengikatkan diri itu tidak jelas untuk apa. R. Setiawan berpendapat bahwa definisi perjanjian dalam Pasal 1313 KUHPerdato.

Perdata tersebut selain belum lengkap juga terlalu luas. Belum lengkapnya definisi tersebut karena hanya menyebutkan perjanjian sepihak saja, terlalu luas karena dipergunakan kata “perbuatan” yang juga mencakup perwakilan sukarela dan perbuatan melawan hukum. Sehubungan dengan hal tersebut, maka definisi perjanjian perlu diperbaiki menjadi:

- a. Perbuatan tersebut harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum.
- b. Menambahkan perkataan “atau saling mengikatkan dirinya” dalam Pasal 1313 KUHPerdato.

“Suatu perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.”¹² R. Setiawan

Pengertian perjanjian akan lebih baik apabila sebagai suatu perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih¹.

¹² J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, PT. Citra Aditya, Bandung, 1992, hal 322

Pengertian yang lengkap dan sempurna mengenai pengertian atau definisi dari perjanjian sangatlah sulit untuk kita dapatkan karena masing-masing sarjana mempunyai pendapat yang berbeda-beda. Untuk mempermudah dan mengetahui pengertian perjanjian dari para sarjana, maka ada beberapa pendapat yang dikemukakan sebagai berikut: Menurut Menurut Charless L. Knapp dan Nathan M Crystal: “Perjanjian adalah suatu persetujuan antara dua orang atau lebih, tidak hanya memberikan kepercayaan tetapi secara bersama-sama saling pengertian untuk melakukan sesuatu pada masa mendatang oleh seseorang atau keduanya dari mereka¹³”. Menurut K.R.M.T. Tirtodiningrat: “Perjanjian adalah suatu perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat diantara dua orang atau lebih untuk menimbulkan akibat-akibat hukum yang diperkenankan oleh undang-undang¹⁴”.

Lalu menurut Sudikno Mertokusumo: “Perjanjian adalah sebagai hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum¹⁵. Pengertian tersebut di atas terlihat bahwa dalam suatu perjanjian itu akan menimbulkan suatu hubungan hukum dari para pihak yang membuat perjanjian. Masing-masing pihak terikat satu sama lain dan menimbulkan hak dan kewajiban diantara para pihak yang membuat perjanjian. Hubungan hukum antara para pihak ini tercipta karena adanya perikatan yang dilahirkan dari suatu perjanjian. Perlu diingat bahwa perjanjian merupakan salah satu sumber lahirnya perikatan, sedangkan sumber lahirnya perikatan yang lain adalah undang-undang. Perjanjian ini tidak harus tertulis, akan tetapi bisa juga dilakukan dengan cara lisan, dimana dalam perjanjian itu adalah merupakan perkataan yang mengandung janji-janji yang diucapkan atau ditulis.

¹³ Syahmin, *Hukum Kontrak Internasional*, Cet. 1, Raja Grafindo Persada, Jakarta 2006, hal 1

¹⁴ Tirtodiningrat, K.R.M.T, *Ihtisar Hukum Perdata dan Hukum Dagang*, Pembangunan, Jakarta, 1963, hal 83

¹⁵ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 1986, hal 96

2.1.2. Unsur-unsur perjanjian

Dalam sebuah perikatan perjanjian ada beberapa unsur atau indikasi yang bisa digunakan untuk memperkuat perikatan perjanjian tersebut, unsur-unsur perjanjian adalah sebagai berikut:¹⁶

1. Ada beberapa para pihak.
2. Ada persetujuan antara para pihak.
3. Adanya tujuan yang hendak dicapai.
4. Adanya prestasi yang akan dilaksanakan.
5. Adanya bentuk tertentu lisan atau tulisan.
6. Adanya syarat-syarat tertentu sebagai isi perjanjian.

2.1.3. Syarat Sahnya Perjanjian

Untuk pembuatan perjanjian ini ada syarat-syarat sah dari perjanjian. Dengan terpenuhinya syarat-syarat ini maka suatu perjanjian berlaku sah. Syarat ini terdapat dalam Pasal 1320 KUHPdata sebagai berikut :

1. Kesepakatan, mereka yang mengikatkan diri Persetujuan kehendak yang diberikan sifatnya harus bebas dan murni artinya betul-betul atas kemauan sendiri tidak ada paksaan dari pihak manapun dalam persetujuan dan tidak ada kekhilafan dan penipuan.
2. Cakap, untuk membuat suatu perjanjian Pasal 1329KUHPdata menyebutkan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat suatu perikatan, jika oleh undang-undang tidak dikatakan tidak cakap. Mengenai orang yang dianggap tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1330 KUHPdata, yaitu: a. Orang-orang yang belum dewasa b. Mereka yang ditaruh di bawah

¹⁶ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1990, hal 80

- pengampunan c. 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.
3. Suatu hal tertentu, Untuk mengetahui apa yang dimaksud dengan “hal tertentu” (*cenbepaald onderwer*), perlu kita lihat ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1333 KUHPerdara, yang mengatakan bahwa : “Suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya”¹⁷. Maksudnya adalah bahwa objek perjanjian harus tertentu sekalipun masing-masing objek tidak harus ”secara individual” tertentu. Objek perjanjian itu sendiri adalah isi dari prestasi yang menjadi pokok perjanjian yang bersangkutan. Sedang prestasi itu sendiri adalah suatu perilaku (*handeling*).
 4. Suatu sebab yang halal, Perjanjian tanpa sebab yang halal akan berakibat bahwa perjanjian tersebut akan batal demi hukum. Sedangkan pengertian sebab (*causa*) disini adalah tujuan daripada perjanjian, apa yang menjadi isi, kehendak dibuatnya suatu perjanjian. KUHPerdara menetapkan bahwa untuk sahnya perjanjian, selain harus ada *causa* yang halal (*justa causa*), undang-undang tidak memberikan perumusan yang jelas.

Keempat syarat dari perjanjian itu jika digolongkan maka akan terbagi menjadi dua yaitu:

1. Syarat subyektif adalah syarat yang menyangkutkan subyek dari perjanjian, yaitu pihak yang mengadakan perjanjian. Termasuk dalam syarat ini adalah:
 - a. Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri.
 - b. Cakap untuk membuat suatu perjanjian.

¹⁷ KUHPerdara, *Op. Cit.*,341

2. Syarat obyektif meliputi syarat sahnya perjanjian yang ketiga dan yang keempat disebut syarat obyektif meliputi:

- a. Suatu hal tertentu, dan
- b. Suatu sebab yang halal;

Bila syarat obyektif tidak dipenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum secara otomatis.

2.1.4. Asas-Asas Dalam Perjanjian

Dalam hukum perjanjian berlaku beberapa asas. Asas-asas hukum perjanjian terdapat dalam buku III KUHPerdara, sebagai berikut:

a. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak atau yang sering juga disebut sistem terbuka adalah, Asas ini mempunyai arti bahwa setiap orang boleh mengadakan perjanjian apa saja, walaupun belum atau tidak diatur dalam undang-undang. Asas ini sering juga disebut “asas kebebasan berkontrak” (*freedom of making contract*). Walaupun berlaku asas ini, kebebasan berkontrak tersebut dibatasi oleh tiga hal, yaitu tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan kesusilaan, dan tidak bertentangan dengan ketertiban umum¹⁸.

Penegasan mengenai adanya asas kebebasan berkontrak ini dapat dilihat pada Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, yang menyatakan bahwa semua yang dibuat sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Hal ini juga dimaksudkan untuk menyatakan kekuatan tentang perjanjian, yaitu kekuatan yang sama dengan suatu undang-undang, kekuatan seperti itu diberikan kepada semua perjanjian yang dibuat secara sah.

¹⁸ Abdul Kadir Muhammad, *Op. Cit.*, hal 84

Dari asas “kebebasan berkontrak” itu juga dapat dilihat unsur-unsur yang terkandung didalamnya meliputi:

- a) Kebebasan untuk mengadakan perjanjian
- b) Kebebasan untuk tidak mengadakan perjanjian
- c) Kebebasan untuk mengadakan perjanjian dengan siapapun
- d) Kebebasan untuk menentukan sendiri isi maupun syarat-syarat perjanjiannya.¹⁹

b. Asas Konsensualisme

Yakni perjanjian sudah dapat dikatakan ada atau lahir dengan adanya kata sepakat dari pihak yang membuat perjanjian. Asas ini terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang menyebutkan adanya empat syarat sah perjanjian, salah satunya adalah kesepakatan mereka yang mengikat diri.

c. Asas Kekuatan mengikat/ Asas *Pacta sunt servanda*

Asas *pacta sunt servanda* atau disebut juga dengan asas kepastian hukum. Asas ini berhubungan dengan akibat perjanjian. Asas *pacta sunt servanda* merupakan asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang, janji harus ditepati, menepati janji merupakan kodrat manusia. Mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak. Asas *pacta sunt servanda* dapat disimpulkan dalam pasal 1338 ayat (1) BW, yang menyatakan: “perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang.”²⁰

¹⁹ Djohari, Santoso, et.al, *Hukum Perjanjian Indonesia*. Bagian Penerbitan dan Perpustakaan Fakultas Hukum. UII Yogyakarta, 1989, hal 51

²⁰ Yahman, *Karakteristik Wanprestasi & Tindak Pidana Penipuan*, Surabaya, 2014, hal 8

d. Asas Itikad Baik (*Goede Trouw*)

Asas ini terdapat dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara, yang menyatakan bahwa semua perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Asas ini merupakan asas bahwa para pihak yaitu pihak kreditur dan debitur harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh atau kemauan baik dari para pihak. Asas itikad baik dibagi menjadi dua macam, yaitu itikad baik nisbi dan itikad baik mutlak.²¹

e. Asas Kepribadian (*Personalitas*)

Pada prinsipnya asas ini menentukan bahwa suatu perjanjian berlaku bagi para pihak yang membuatnya saja. Ketentuan mengenai asas ini tercantum dalam Pasal 1315 dan Pasal 1340 KUHPerdara. Pasal 1315 KUHPerdara berbunyi: Pada umumnya seseorang yang tidak mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri. Inti ketentuan ini bahwa seseorang yang mengadakan perjanjian hanya untuk dirinya sendiri. Pasal 1340 KUHPerdara berbunyi:

- 1) Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya.
- 2) Perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya.

f. Subjek dan Obyek perjanjian

1. Subjek perjanjian

Suatu perjanjian adalah perbuatan hukum antara dua orang atau lebih pendukung hukum perjanjian sekurang-kurangnya ada dua orang tertentu. Masing-masing orang (mereka) menduduki tempat yang berbeda.

²¹ *Ibid*

Satu pihak sebagai debitur dan pihak lain sebagai kreditur, pihak yang berhak atas prestasi dinamakan kreditur, sedangkan pihak yang berkewajiban memenuhi prestasi dinamakan debitur.

2. Obyek Perjanjian

Menurut Pasal 1234 KUHPerdara adalah prestasi yaitu debitur berkewajiban atas suatu prestasi dan kreditur berhak atas suatu prestasi. Prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak dalam perjanjian menurut Pasal 1234 KUHPerdara ada tiga macam prestasi yang dapat diperjanjikan untuk setiap pembayaran, yaitu:²²

- 1) Untuk memberikan sesuatu
- 2) Berbuat sesuatu
- 3) Tidak berbuat sesuatu.

g. Berakhirnya Perjanjian

Untuk hapusnya perikatan, diatur dalam KUHPerdara Pasal 1381, yaitu:²³

1. Pembayaran.
2. Penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan Pembaharuan utang.
3. Perjumpaan utang atau kompensasi.
4. Pencampuran utang.
5. Pembebasan utang.
6. Musnahnya barang yang terutang.
7. Batal/ pembatalan.
8. Berlakunya suatu syarat batal.
9. Lewatnya waktu.

²² J. Satrio, *Hukum Perikatan (Perikatan Pada Umumnya)*, Alumni, Bandung, 1993, hal 50

²³ KUHPerdara, *Op. Cit.*, hal 349

2.2. Perjanjian Pemborongan Bangunan

2.2.1. Pengertian Tentang Perjanjian Borongan

Sebagai bentuk perjanjian tertentu, maka perjanjian pemborongan tidak terlepas dari ketentuan-ketentuan umum perjanjian yang diatur dalam title I sampai dengan IV Buku ke-III KUHPperdata. Dalam Buku ke-III KUHPperdata, diatur mengenai ketentuan-ketentuan umum yang berlaku terhadap semua perjanjian yaitu perjanjian-perjanjian yang diatur dalam KUHPperdata maupun jenis perjanjian baru yang belum ada aturannya dalam Undang-undang. Sebagai dasar perjanjian pemborongan bangunan KUHPperdata mengatur dalam Pasal 1601 butir (b) yang berbunyi:

“Pemborongan pekerjaan adalah perjanjian, dengan mana pihak yang satu, sipemborong, mengikatkan diri untuk menyelenggarakan suatu pekerjaan bagi pihak yang lain, pihak yang memborongkan, dengan menerima suatu harga yang ditentukan²⁴”.

Menurut Subekti, pemborongan pekerjaan (*aanneming van werk*) ialah suatu perjanjian, dimana satu pihak menyanggupi untuk keperluan pihak lainnya, melakukan suatu pekerjaan tertentu dengan pembayaran upah yang ditentukan pula,²⁵ Pemborongan pekerjaan merupakan persetujuan antara kedua belah pihak yang menghendaki hasil dari suatu pekerjaan yang disanggupi oleh pihak lainnya, atas pembayaran sejumlah uang sebagai harga hasil pekerjaan. Disini tidaklah penting bagi pihak yang memborongkan pekerjaan bagaimana pihak yang memborong pekerjaan mengerjakannya, karena yang dikehendaki adalah hasil dari pekerjaan

²⁴ KUHPperdata *Op. Cit.*, hal 391

²⁵ Subekti, *Op. Cit.*, hal 174

tersebut, yang akan diserahkan kepadanya dalam keadaan baik (mutu dan kualitas/kwantitas) dalam jangka waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian.

Perjanjian pemborongan bangunan dapat dilaksanakan secara tertutup, yaitu antar pemberi tugas dan kontraktor atau terbuka yaitu melalui pelelangan umum atau tender. Lain halnya dengan pemborongan bangunan milik pemerintah. Dimana harus diadakan pelelangan. Kontrak kerja bangunan dapat dibedakan dalam 2 jenis yaitu:

1. Kontraktor hanya melakukan pekerjaan saja, sedangkan bahan-bahannya disediakan oleh pemberi tugas.
2. Kontraktor melakukan pekerjaan dan juga menyediakan bahan-bahan bangunan.

Dalam hal kontraktor hanya melakukan pekerjaan saja, jika barangnya musnah sebelum pekerjaan diserahkan, maka ia bertanggung jawab dan tidak dapat menuntut harga yang diperjanjikan kecuali musnahnya barang itu karena suatu cacat yang terdapat di dalam bahan yang disediakan oleh pemberi tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1606 dan 1607 KUHPdata. Menurut Subekti, Undang-Undang Membagi perjanjian untuk melakukan pekerjaan dalam tiga macam yaitu :

1. Perjanjian untuk melakukan jasa-jasa tertentu: Adalah perjanjian dimana satu pihak menghendaki dari pihak lainnya dilakukan suatu pekerjaan untuk mencapai tujuan, untuk mana ia bersedia membayar upah, sedangkan apayang akan dilakukan untuk mencapai tujuan tersebut sama sekali tergantung pada pihak lainnya.
2. Perjanjian kerja/ perburuhan : Adalah perjanjian dimana pihak yang satu, si buruh mengikatkan dirinya untuk dibawah perintah pihak yang lainnya yaitu si majikan, untuk suatu waktu tertentu, melakukan pekerjaan dengan menerima upah.
3. Perjanjian pemborongan pekerjaan adalah perjanjian dimana pihak yang satu, sipemborong mengikatkan diri untuk menyelenggarakan suatu pekerjaan bagi pihak yang memborongkan dengan menerima suatu harga yang ditentukan.²⁶

Dilihat dari obyeknya, perjanjian pemborongan bangunan mirip dengan perjanjian lain yaitu perjanjian kerja dan perjanjian melakukan jasa, yaitu sama-sama

²⁶ R. Subekti, *Op. Cit.*, hal 57

menyebutkan bahwa pihak yang satu menyetujui untuk melaksanakan pekerjaan pihak lain dengan pembayaran tertentu. Perbedaannya satu dengan yang lainnya ialah bahwa pada perjanjian kerja terdapat hubungan kedinasan atau kekuasaan antaraburuh dengan majikan. Pada pemborongan bangunan dan perjanjian melakukan jasa tidak ada hubungan semacam itu, melainkan melaksanakan pekerjaan yang tugasnya secara mandiri²⁷. Ketentuan pemborongan pada umumnya diatur dalam Pasal 1601 sampai dengan Pasal 1617 KUHPerdara. Perjanjian pemborongan bangunan juga memperhatikan berlakunya ketentuan-ketentuan perjanjian untuk melakukan pekerjaan, khususnya bagi bangunan yang diatur dalam KUHPerdara yang berlaku sebagai hukum pelengkap peraturan tersebut pada umumnya mengatur tentang hak-hak dan kewajiban pemborong yang harus diperhatikan baik pada pelaksanaan perjanjian, dan berakhirnya perjanjian.

Pemborong bertanggung jawab dalam jangka waktu tertentu, pada masa ini pemborong wajib melakukan perbaikan jika terbukti adanya cacat ataupun kegagalan bangunan. Dalam prakteknya pemborong bertanggung jawab sampai masa pemeliharaan sesuai dengan yang tertulis dikontrak. Menurut Pasal 65 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 2 tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi:²⁸ kegagalan bangunan yang menjadi tanggung jawab penyedia jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditentukan terhitung sejak penyerahan akhir pekerjaan konstruksi dan paling lama 10 (sepuluh) tahun.

²⁷ Sri Soedewi Masjchun Sofwan. *Hukum Bangunan, Perjanjian Pemborongan Bangunan*, Liberty Yogyakarta. 1982. Hal 52

²⁸ http://bpsdm.jabarprov.go.id/assets/downloads//UU_NO_2_20172.pdf

2.2.2. Bentuk Perjanjian Pemborongan Pekerjaan

Perjanjian pemborongan bersifat konsensual, artinya perjanjian pemborongan lahir sejak adanya kata sepakat antara kedua belah pihak, yaitu pihak yang memborongkan dengan pihak pemborong mengenai suatu karya dan harga borongan/kontrak. Dengan adanya kata sepakat tersebut, perjanjian pemborongan mengikat kedua belah pihak artinya para pihak tidak dapat membatalkan perjanjian tanpa persetujuan pihak lainnya. Perjanjian pemborongan bentuknya bebas (*vormvrij*) artinya perjanjian pemborongan dapat dilakukan secara lisan maupun tertulis.

Dalam prakteknya, apabila perjanjian pemborongan menyangkut harga borongan kecil, biasanya perjanjian pemborongan dibuat secara lisan, sedangkan apabila perjanjian pemborongan dengan biaya agak besar maupun besar, perjanjian pemborongan dibuat secara tertulis, baik dengan akta dibawah tangan maupun dengan akta otentik (akta notaris).

2.2.3. Jenis Perjanjian Pemborongan Pekerjaan

Menurut cara terjadinya perjanjian pemborongan pekerjaan dapat dibedakan dalam:

1. Perjanjian pemborongan pekerjaan yang diperoleh sebagai hasil pelelangan atas dasar penawaran yang diajukan.
2. Perjanjian pemborongan pekerjaan atas dasar penunjukan.
3. Perjanjian pemborongan pekerjaan yang diperoleh sebagai hasil perundingan antara pemberi tugas dengan pemborong.

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

1. Perjanjian pelaksanaan pemborongan dengan harga pasti (*fixed price*). Disini harga pemborongan telah ditetapkan secara pasti, ialah baik mengenai harga kontrak maupun harga satuan.
2. Perjanjian pelaksanaan pemborongan dengan harga lumpsum. Disini harga borongan diperhitungkan secara keseluruhan.
3. Perjanjian pelaksanaan pemborongan atas dasar satuan (*unit price*), yaitu harga yang diperhitungkan untuk setiap unit. Disini luas pekerjaan ditentukan menurut jumlah perkiraan jumlah unit.
4. Perjanjian pelaksanaan pemborongan atas dasar jumlah biaya dan upah (*cost plus fee*). Disini pemberi tugas akan membayar pemborongan dengan jumlah biaya yang sesungguhnya yang telah dikeluarkan ditambah dengan upahnya²⁹.

Pada umumnya pemborongan pekerjaan sektor swasta dikenal dua prosedur pemilihan pemborongan, yaitu:

a. Pemilihan kontraktor secara negosiasi

Melalui sistem negosiasi, pemilihan kontraktor tidak dilakukan dengan suatu tender tertentu, akan tetapi pihak pemilik pekerjaan bernegosiasi langsung dengan pihak pemborong untuk memastikan apakah kontraktor tersebut dapat dipilih untuk mengerjakan proyek yang bersangkutan. Sehingga prosedur negosiasi ini praktis lebih bersifat informal. Dalam hal ini pihak pemilik pekerjaan mengontak satu atau lebih pemborong yang menurut penilaiannya mampu mengerjakan pekerjaan dimaksud, sambil menginformasikan persyaratan-persyaratan untuk itu.

Biasanya pihak pemilik pekerjaan memintakan pihak pemborong untuk memasukkan juga penawaran kepada pihak pemilik pekerjaan.

²⁹ Sri Soedewi Masjichun Sofwan, *Op. Cit.*, 59 - 60

b. Pemilihan Kontraktor secara tender

Ada dua macam tender yang lazim dilakukan dalam praktek, yaitu pertama sistem tender terbuka, pada sistem ini tender mengundang semua pihak yang berkepentingan untuk berpartisipasi dalam tender tersebut, dalam hal ini dapat diumumkan dengan cara pemasangan iklan dimedia massa. Kemudian tender terbatas, yaitu hanya beberapa pihak tertentu saja untuk berpartisipasi dalam tender tersebut. Tentu saja sungguh pun sistem tender ini terkesan formal dengan dokumentasi yang lebih rumit akan tetapi sistem ini mengandung manfaat yang lebih nyata, antara lain dengan semakin banyaknya pihak yang berpartisipasi dalam tender tersebut, tentu akan dikemukakan semakin banyak pilihan yang pada akhirnya akan menemukan kontraktor yang terbaik.

2.2.4. Isi Perjanjian Pendorongan Pekerjaan

Isi perjanjian pendorongan pada umumnya adalah sebagai berikut:

1. Luasnya pekerjaan yang harus dilaksanakan dan memuat uraian tentang pekerjaan dan syarat-syarat pekerjaan yang disertai dengan gambar (*bestek*) dilengkapi dengan uraian tentang bahan material, alat-alat, dan tenaga kerja yang dibutuhkan.
2. Penentuan tentang harga pendorongan.
3. Mengenai jangka waktu penyelesaian sengketa.
4. Mengenai sanksi dalam hal terjadinya wanprestasi.
5. Tentang resiko dalam hal terjadi *Overmacht*.
6. Penyelesaian jika terjadi perselisihan.
7. Hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian pendorongan³⁰.

³⁰ *Ibid*, hal 62

2.2.5. Pihak-Pihak Dalam Perjanjian Pendorongan Pekerjaan

Dengan adanya perjanjian pendorongan selalu ada pihak-pihak yang terkait dalam perjanjian pendorongan. Adapun pihak-pihak yang terlibat adalah:

a. Pemberi Tugas (*Bouwheer*)

Pemberi tugas dapat berupa perorangan, badan hukum, instansi pemerintah ataupun swasta. Sipiemberi tugaslah yang mempunyai prakarsa pendorongan bangunan sesuai dengan kontrak dan apa yang tercantum dalam bestek dan syarat-syarat. Dalam pendorongan pekerjaan umum dilakukan oleh instansi pemerintah, direksi lazim ditunjuk dari instansi yang berwenang, biasanya dari instansi pekerjaan umum atas dasar penugasan ataupun perjajian kerja.

Adapun hubungan antara pemberi tugas dengan perencana jika pemberi tugas adalah pemerintah dan perencana juga dari pemerintah maka terdapat hubungan kedinasan. Jika pemberi tugas dari pemerintah dan atau swasta, perencana adalah pihak swasta yang bertindak sebagai penasihat pemberi tugas, maka hubungannya dituangkan dalam perjanjian melakukan jasa-jasa tunggal. Sedangkan apabila pemberi tugas dari pemerintah atau swasta dengan perencana dari pihak swasta yang bertindak sebagai wakil pemberi tugas (sebagai direksi) maka hubungannya dituangkan dalam perjanjian pemberian kuasa (Pasal 1792-1819 KUHPerdato).

b. Pendorong (kontraktor)

Pendorong adalah perseorangan atau badan hukum, swasta maupun pemerintah yang ditunjuk untuk melaksanakan pekerjaan pendorongan bangunan sesuai dengan bestek. Penunjukan sebagai pelaksana bangunan oleh pemberi tugas dapat terjadi karena pendorong menang dalam pelelangan atau memang ditetapkan

sebagai pelaksana oleh pemberi tugas. Dalam perjanjian pemborongan, pemborong dimungkinkan menyerahkan sebagian pekerjaan tersebut kepada pemborong lain yang merupakan subkontraktor berdasarkan perjanjian khusus.³¹

c. Perencana (arsitek)

Arsitek adalah perseorangan atau badan hukum yang berdasarkan keahliannya mengerjakan perencanaan, pengawasan, penaksiran harga bangunan, memberi nasehat, persiapan dan melaksanakan proyek dibidang teknik pembangunan untuk pemberi tugas.

d. Pengawas (Direksi)

Direksi bertugas untuk mengawasi pelaksanaan pekerjaan pemborong. Disini pengawas memberi petunjuk-petunjuk memborongkan pekerjaan, memeriksa bahan-bahan, waktu pembangunan berlangsung dan akhirnya membuat penilaian opname dari pekerjaan. Selain itu, pada waktu pelelangan yaitu: mengadakan pengumuman pelelangan yaitu:

Mengadakan pengumuman pelelangan yang akan dilaksanakan, memberikan penjelasan mengenai RKS (Rencana Kerja dan Syarat-syarat) untuk pemborongan-pemborongan/ pembelian dan membuat berita acara penjelasan, melaksanakan pembukuan surat penawaran, mengadakan penilaian dan menetapkan calon pemenang serta membuat berita acara.³²

³¹ FX. Djumialdji. Hukum Bangunan Dasar-dasar Hukum Dalam Proyek dan Sumber Daya Manusia, Rineka Cipta, Jakarta, hal 8

³² *Ibid*, hal 12

e. Hasil pelelangan dan sebagainya.

Fungsi mewakili yang terbanyak dari direksi adalah pada fase pelaksana pekerjaan dimana direksi bertindak sebagai pengawas terhadap pekerjaan pemborong. Jadi kewenangan mewakili dari direksi ini ada selama tidak ditentukan sebaliknya oleh pemberi tugas secara tertulis dalam perjanjian yang bersangkutan bahwa dalam hal-hal tertentu hanya pemberi tugas yang berwenang menangani.³³

f. Jangka Waktu Perjanjian Pemborongan Pekerjaan

Berakhirnya perjanjian pemborongan apabila:

1. Proyek bangunan telah selesai dikerjakan dan masa pemeliharaan telah berakhir. Bangunan dilakukan oleh pihak pemborong kepada pihak pemberi tugas setelah proyek bangunan telah selesai secara keseluruhan (100%) yang dinyatakan dengan berita acara serah terima proyek bangunan yang ditanda tangani untuk kedua belah pihak serta dilampiri berita acara hasil pemeriksaan oleh tim peneliiti serah terima proyek bangunan.
2. Pihak yang memborongkan menghentikan pemberi pemborongannya meskipun pekerjaannya telah dimulai, asal ia memberikan ganti rugi kerugian sepenuhnya pada pemborong untuk segala biaya yang telah dikeluarkannya guna pekerjaannya, serta keuntungan yang hilang karenanya (Pasal 1611 KUHPerdara). Pemborong bangunan juga dapat berakhir melalui putusan pengadilan, yaitu apabila apa yang telah dikerjakan oleh pemborong tidak sesuai dengan isi perjanjian meskipun telah diperingati beberapa kali maka dalam hal ini pemberi tugas (*bouwheer*) dapat meminta pengadilan supaya hubungan kerja diputuskan

³³ *Ibid*

meskipun pekerjaan memberikan ganti kerugian sepenuhnya kepada pemborong guna pelaksanaan pekerjaan.³⁴

2.2.6. Hambatan-Hambatan Dalam Pembangunan Proyek

Suatu perjanjian dalam pelaksanaannya ada kemungkinan tidak sesuai dengan yang diperjanjikannya atau mungkin tidak dapat dilaksanakan karena adanya hambatan-hambatan dalam pelaksanaannya. Hambatan-hambatan dalam pelaksanaan perjanjian adalah sebagai berikut:

1. Keadaan Memaksa (*Overmacht*)

Adalah bahwa debitur terhalang memenuhi prestasinya karena suatu keadaan yang tidak terduga lebih dahulu dan tidak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya, maka debitur dibebaskan untuk mengganti biaya, rugi dan hutang-hutang.³⁵ Maksudnya dalam hukum perjanjian adalah kewajiban memikul kerugian yang disebabkan karena suatu kerja diluar kesalahan salah satu pihak.

Persoalan resiko itu berpokok pangkal pada terjadinya suatu peristiwa diluar kesalahan salah satu pihak yang mengadakan perjanjian. Dengan kata lain berpokok pangkal pada kejadian yang dalam hukum perjanjian dinamakan keadaan memaksa. Persoalan resiko adalah buntut dari suatu keadaan memaksa, sebagaimana ganti kerugian adalah buntut dari wanprestasi. Soal resiko diatur dalam bagian umum buku III KUHPerdara, yaitu pasal 1237.

Untuk dapat dikatakan suatu “keadaan memaksa” (*Overmacht/forcemejeur*), selain keadaan itu “di luar kekuasaan kontraktor dan memaksa”, keadaan yang timbul itu juga harus berupa suatu keadaan yang tidak dapat diketahui pada waktu perjanjian

³⁴ Marius Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis, Alumni, Bandung, 1994*, hal 65.

³⁵ Purwahid Patrik. *Op. Cit.*, hal 23

itu dibuat, setidaknya-tidaknya tidak dipikul resikonya oleh kontraktor, Bila kontraktor berhasil dalam membuktikan adanya keadaan yang demikian itu, tuntutan pemberi tugas akan ditolak oleh hakim dan si kontraktor terluput dari penghukuman, baik yang berupa penghukuman untuk memenuhi perjanjian maupun untuk membayar penggantian kerugian.

2. Wanprestasi

Perkataan wanprestasi berasal dari Bahasa Belanda yang artinya prestasi buruk. Wanprestasi Adalah suatu sikap dimana seseorang tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dan debitur.³⁶ Adapun bentuk-bentuk dari wanprestasi yaitu:

- Tidak memenuhi prestasi sama sekali, sehubungan dengan debitur yang tidak memenuhi prestasinya maka dikatakan debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali.
- Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya, apabila prestasi debitur masih dapat diharapkan pemenuhannya, maka debitur dianggap memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya.
- Memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai atau keliru, debitur yang memenuhi prestasi tapi keliru, apabila prestasi yang keliru tersebut tidak dapat diperbaiki lagi maka debitur dikatakan tidak memenuhi prestasi sama sekali.³⁷

Apabila debitur atau siberhutang tidak dapat memenuhi prestasinya, maka kreditur bisa meminta pemenuhannya atau memberi peringatan agar debitur memenuhi prestasi. Setelah diperingatkan dan ditagih ternyata debitur tidak dapat

³⁶ Abdul R Saliman, *Esensi Hukum Bisnis Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2004, hal 15

³⁷ Abdulkadir Muhammad, *Op. Cit.*, hal 204

memenuhi, maka debitur tersebut dinyatakan lalai dan ia berada dalam keadaan wanprestasi. Sebagai akibat dari wanprestasi, maka pemborong (*bouwheer*) sebagai kreditur dapat mengajukan tuntutan:

1. Supaya pekerjaan tetap dilaksanakan
2. Supaya perjanjian diputuskan
3. Ganti kerugian
4. Pembiayaan selanjutnya karena dilanjutkan oleh pihak ketiga.³⁸

Apabila yang terjadi adalah pemutusan perjanjian kerja dengan pengganti kerugian, maka dapat berakibat pemborong diwajibkan membayar benda-benda yang telah diperjanjikan, juga wajib membayar kerugian berupa ongkos-ongkos (biaya), kerugian dan bunga yang harus dibayar.

2.2.7. Jaminan dalam Perjanjian Pemborongan Bangunan

Macam-macam jaminan dalam perjanjian pemborongan adalah sebagai berikut :

Garansi Bank/ Jaminan Bank, Didalam Keputusan Presiden Republik Indonesia nomor 80 tahun 2003 disebutkan bahwa terhitung sejak diterbitkannya surat keputusan penetapan penyedia barang/ jasa, penyedia barang/ jasa diwajibkan menyerahkan surat jaminan pelaksanaan sebesar 5% (lima persen) dari nilai kontrak kepada pengguna barang/ jasa. Surat jaminan adalah jaminan tertulis yang ditawarkan bank umum/ lembaga keuangan lainnya yang diberikan oleh penyedia barang/ jasa untuk menjamin terpenuhinya persyaratan/ kewajiban penyedia barang/ jasa. Bank Garansi merupakan salah satu bentuk dari penanggungan yang diatur dalam Bab XVII Buku III KUHPdata dari Pasal 1820 sampai dengan Pasal 1850.

³⁸ *Loc. Cit.*

Apabila terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh debitur/ terjamin, maka bank sebagai penanggung/ penjamin menggantikan kedudukan debitur/ terjamin, oleh karena itu bank membayar sejumlah uang kepada kreditur/ penerima jaminan. Sejak saat itu menjadi hubungan antara pihak yang memberikan kredit/ kreditur. Surat jaminan yang dikeluarkan oleh bank umum dapat dikeluarkan baik oleh bank umum pemerintah maupun swasta, baik devisa, di Indonesia atau bank diluar negeri yang direkomendasikan oleh Bank Indonesia jika rekanan bekedudukan di luar negeri. Selain surat jaminan tertulis yang dikeluarkan oleh bank umum, dapat juga dikeluarkan *surety bond* yaitu jaminan dalam bentuk warkat yang diterbitkan oleh perusahaan asuransi kerugian yang mengakibatkan kewajiban membayar terhadap pihak yang menerima jaminan apabila yang dijamin cidera janji (wanprestasi).³⁹

2.3. Kerangka Pemikiran

Kerangka pemikiran adalah narasi (uraian) atau pernyataan (proposisi) tentang kerangka konsep pemecahan masalah yang telah diidentifikasi atau dirumuskan. Berdasarkan permasalahan yang telah teridentifikasi pada bab sebelumnya, maka diperlukan suatu kerangka pemikiran yang dapat menjawab permasalahan tersebut. Teori berasal dari kata "*theoria*" yang berarti "perenungan" yang pada gilirannya berasal dari kata "*thea*" dalam bahasa Yunani yang secara hakiki menyiratkan sesuatu yang disebut dengan *realitas*.⁴⁰ Fungsi teori dalam penelitian ini adalah untuk memberikan pedoman/ petunjuk dan meramalkan serta menjelaskan gejala yang diamati.

³⁹ FX Djumialdji, Op. Cit., hal 9

⁴⁰ H.R. Otje Salman S, Anton F. Susanto, Teori Hukum (*Mengingat, Mengumpulkan dan Membuka Kembali*), PT. Refika Aditama, Bandung. 2005, hal 21

Teori berguna untuk menerangkan atau menjelaskan mengapa gejala spesifik atau proses tertentu terjadi dan satu teori harus diuji dengan mengadapkannya pada fakta-fakta yang dapat menunjukkan ketidakbenarannya.

Teori Hukum adalah teori dalam bidang hukum yang berfungsi memberikan argumentasi yang meyakinkan bahwa hal hal akan dimulai dengan pihak-pihak yang terkait dengan mekanisme pelaksanaan perjanjian pemborongan, diantaranya yang menjadi masalah dalam teori pemborongan adalah :

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

Kepastian hukum sebagai salah satu tujuan dapat dikatakan sebagai bagian dari upaya nyata dari bentuk kepastian hukum adalah pelaksanaan atau penegakan hukum terhadap suatu tindakan tanpa memandang siapapun yang melakukan, Dengan adanya kepastian hukum setiap orang dapat memperkirakan apa yang dialami jika melakukan tindakan hukum tertentu, kepastian diperlukan untuk mewujudkan prinsip persamaan di depan hukum. Pada saat lahirnya asas kontrak pada abad 17 dan 18 asas kebebasan kontrak mempunyai daya kerja yang amat kuat kebebasan itu tidak bisa dibatasi dengan baik oleh keadilan masyarakat ataupun dengan campur tangan negara.

Dalam sejarah kebebasan berkontrak makna dan isi kebebasan berkontrak mengalami pergeseran sesuai dengan paham dan ideologi yang dianut oleh pasal 1332 KUHPerdara yang dapat di jadikan objek perjanjian adalah semua benda yang dapat di perdagangkan, benda yang dapat diperdagangkan memiliki arti bahwa benda tersebut adalah sesuatu yang memiliki nilai ekonomi di masyarakat, dengan kalimat lain sejauh mana kebebasan seseorang melakukan kontrak dapat dibatasi oleh paham atau ideologi yang dianut suatu masyarakat.⁴¹

Keteraturan masyarakat berkaitan erat dengan kepastian hukum, karena keteraturan merupakan inti dari kepastian itu sendiri, keteraturan menyebabkan orang dapat hidup secara berkepastian sehingga dapat melakukan kegiatan-kegiatan yang diperlukan dalam kehidupan bermasyarakat.⁴²

Dalam rangka meningkatkan taraf pendidikan di masyarakat maka berbagai macam metode di lakukan oleh pemerintah demi meningkatkan kualitas pendidikan di masyarakat, penulis merasa perlu menjelaskan sedikit proses pembangunan ruang kelas di sekolah Baiti Jannati dengan pihak pemborong, bagaimana jika terjadi proses yang tidak sesuai dengan target yang di janjikan, dan bagaimana kewajiban serta hak dari masing masing pihak.

2.4. Hipotesis

Hipotesis dapat diartikan suatu yang berupa dugaan-dugaan atau perkiraan perkiraan yang masih harus di buktikan kebenaran atau kesalahannya atau berupa pemecahan masalah untuk sementara waktu.⁴³

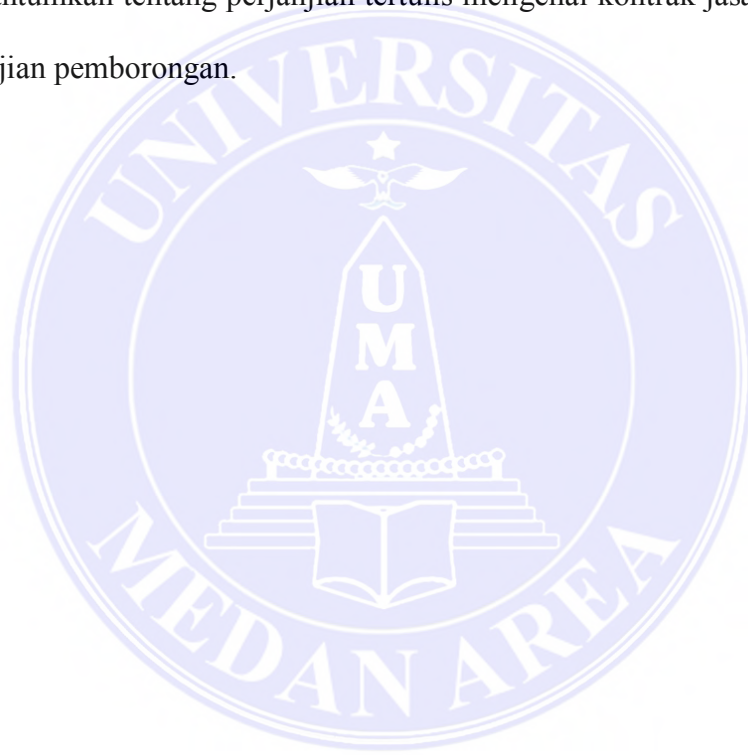
Adapun hipotesis penulis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

⁴¹ M Solly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Mandar Maju Bandung, 1994, hal 80

⁴² *Ibid*, hal 62

⁴³ *Ibid*, hal 82

1. Pengaturan hukum yang dilaksanakan terhadap perjanjian pemborong pekerjaan ruang kelas disekolah Baiti Jannati yang dilakukan oleh pihak swasta dan pihak sekolah telah sesuai dengan isi Pasal 1313 KUHPerdara dengan kesepakatan dengan masing-masing pihak.
2. Pelaksanaan perjanjian pemborong pekerjaan yang dibuat berdasarkan kesepakatan para pihak melalui perjanjian secara lisan dengan asas kekeluargaan hal tersebut bertentangan dengan UU No.2 Tahun 2017 Pasal 47 yang mencantumkan tentang perjanjian tertulis mengenai kontrak jasa kontruksi dalam perjanjian pemborongan.



BAB III

METODE PENELITIAN

3.1. Jenis, Sifat dan Waktu Penelitian

3.1.1. Jenis Penelitian

Dalam penelitian ini metode pendekatan yang digunakan adalah metode pendekatan secara yuridis normatif, yaitu suatu metode yang memberikan kerangka pembuktian atau kerangka pengujian untuk memastikan suatu kebenaran dan norma-norma yang ada dalam suatu peraturan perundangan yang akan di bahas.⁴⁴ Metode pendekatan tersebut dipergunakan dalam penelitian mengenai kajian yuridis atas perjanjian pemborongan bangunan pada Sekolah Baiti Jannati yang berlokasi di Kecamatan Sunggal. Karena permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini membutuhkan data pimer dan data sekunder yang kemudian dianalisa untuk menemukan jawaban dari permasalahan yang muncul dari penelitian ini. Pada penelitian ini yang diteliti pada awalnya adalah data sekunder kemudian dilanjutkan dengan penelitian terhadap data primer dilapangan, artinya pendekatan ini melakukan penjelasan atas permasalahan yang diteliti beserta hasil penelitian diperoleh dalam hubungan dan aspek-aspek hukumnya.

Sumber data dalam peneltian ini adalah terdapat beberapa bahan hukum untuk melengkapi penulisan penelitian ini, antara lain:

1. Bahan Hukum Primer : adalah bahan hukum yang mengikat. Dalam penulisan skripsi ini yang menjadi bahan hukum primer adalah Kitab Undang Undang Hukum Perdata mengenai perjanjian Pasal 1313 dan Undang Undang No. 2 Tahun 2017 tentang Jasa Kontruksi.

⁴⁴ Soerjonno Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali, Jakarta, 1985, hal 1

2. Bahan Hukum Sekunder : adalah bahan hukum yang menjelaskan bahan hukum primer. Dalam penulisan skripsi ini yang menjadi bahan hukum sekunder adalah buku-buku literatur tentang perjanjian, dan hasil hasil penelitian dan tulisan para ahli hukum, dan lain lain.
3. Bahan Hukum Tersier : adalah bahan hukum yang dapat memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Dalam penulisan skripsi ini yang menjadi bahan hukum tersier adalah kamus, ensiklopedia dan lain sebagainya.

3.1.2. Sifat Penelitian

Penelitian ini adalah deskriptif analisis, yang menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan antara pihak sekolah Baiti Jannati dengan pihak pemborong. Dipilihnya metode penelitian ini diharapkan mampu memberikan gambaran atau uraian secara rinci, sistematis dan menyeluruh serta menganalisisnya mengenai pelaksanaan perjanjian perborongan bangunan menurut hukum perdata maupun Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi.

3.1.3. Lokasi Penelitian dan Waktu Penelitian

Penelitian ini dilakukan di SMP-IT BAITI JANNATI beralamat di JL. Garuda II Sei Semayang Kelurahan Sei Semayang Kecamatan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang dan waktu pelaksanaan penelitian ini berlangsung dari bulan Sep 2018 sampai dengan Feb 2019.

Tabel 3.1

No.	Kegiatan	Bulan/Minggu T.A 2018 - 2019																							
		JUL				SEPT				OKT				JAN				FEB				MAR			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1.	Pengajuan Judul		■																						
2.	Acc Judul			■																					
3.	Pengajuan proposal				■																				
4.	Seminar Proposal					■																			
5.	Perbaikan Proposal						■																		
6.	Acc Perbaikan									■															
7.	Penelitian										■														
8.	Penulisan Skripsi											■													
9.	Bimbingan Skripsi												■												
10.	Pengajuan Berkas Meja Hijau																		■						
11.	Meja Hijau																								■

3.2. Teknik Pengumpulan Data

Data yang dikumpulkan meliputi data primer dan data sekunder.

1. Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari masyarakat melalui Observasi atau pengamatan, wawancara, interview/ wawancara. Sedangkan data primer dalam penelitian ini menggunakan wawancara yang digunakan secara bebas terpimpin. Wawancara ditentukan terhadap beberapa orang yang telah ditentukan menjadi sampel dalam penelitian ini. Dimana pertanyaan-pertanyaan yang akan diajukan telah dipersiapkan sebelumnya sebagai pedoman penerima informasi, akan tetapi dimungkinkan juga timbul pertanyaan lain yang disesuaikan dengan situasi dan kondisi saat berlangsungnya wawancara.

2. Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui kepustakaan dengan menelaah buku-buku literatur, undang-undang, brosur/ tulisan yang ada kaitannya dengan masalah yang diteliti dalam penelitian ini yang ada hubungannya dengan tanggung jawab para pihak dalam perjanjian pemborongan bangunan pada Sekolah Baiti Jannati di Kecamatan Sunggal.

3.3. Teknik Analisa Data

Dalam penelitian ini analisis data yang dilakukan adalah secara kualitatif yang menekankan pada pemahaman mengenai masalah-masalah dalam kehidupan sosial berdasarkan kondisi realitas atau natural setting yang holistik, kompleks dan rinci.⁴⁵ Data kuantitatif yang diperoleh secara sistematis dan kemudian substansinya dianalisis untuk memperoleh jawaban tentang pokok permasalahan yang akan di bahas dalam penulisan skripsi ini secara kualitatif untuk mendapat jawaban yang pasti dan hasil yang akurat. Selanjutnya data yang disusun secara deskriptif sehingga dapat diperoleh gambaran secara menyeluruh terhadap kontrak kerjasama pembangunan kelas. Dan diakhiri dengan penarikan simpulan dengan menggunakan metode induktif sebagai jawaban dari permasalahan yang di rumuskan.

⁴⁵ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1. Hasil Penelitian

4.1.1. Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan Bangunan pada Sekolah Baiti Jannati di Kecamatan Sunggal

Pelaksanaan atas realisasi meliputi proyek-proyek yang diberikan oleh sekolah baiti jannati kepada pihak yang diberikan borongan pekerjaan membangun kelas tersebut sudah pasti melalui beberapa tahap. Pada umumnya pemborongan pekerjaan dari sektor swasta dikenal dua prosedur pemilihan pemborong yaitu:

a. Pemilihan kontraktor secara negosiasi

Melalui sistem negosiasi, pemilihan kontraktor tidak dilakukan dengan suatu tender tertentu, akan tetapi pihak pemilik pekerjaan bernegosiasi langsung dengan pihak pemborong untuk memastikan apakah kontraktor tersebut dapat dipilih untuk mengerjakan proyek yang bersangkutan, sehingga prosedur negosiasi ini praktis lebih bersifat informal. Dalam hal ini pihak pemilik pekerjaan mengontak satu atau lebih pemborong yang menurut penilaiannya mampu mengerjakan pekerjaan yang dimaksud, sambil menginformasikan persyaratan-persyaratan untuk itu. Biasanya pihak pemilik pekerjaan memintakan kepada pihak pemborong untuk memasukkan juga penawaran kepada pihak pemilik pekerjaan.

b. Pemilihan Kontraktor secara Tender

Ada dua macam tender yang lazim dilakukan dalam praktek, yaitu pertama sistem tender terbuka, pada sistem tender ini pihak pemilik pekerjaan

mengundang semua pihak yang berkepentingan untuk berpartisipasi dalam tender tersebut, dalam hal ini diumumkan dengan cara pemasangan iklan di media masa. Kemudian tender terbatas, yaitu hanya mengundang beberapa pihak tertentu saja untuk berpartisipasi dalam tender tersebut. Tentu saja dalam sistem tender ini terkesan formal dengan dokumentasi yang lebih rumit akan tetapi sistem ini mengandung manfaat yang lebih nyata, antara lain dengan semakin banyaknya pihak yang berpartisipasi dalam tender tersebut, tentu akan ditemukan semakin banyak pilihan yang pada akhirnya akan menemukan kontraktor yang terbaik.

Dari kedua prosedur pemilihan pemborong tersebut, pemilihan kontraktor secara tender terbatas yang sering digunakan untuk pekerjaan pemborongan bangunan yang berasal dari pihak swasta, untuk perusahaan swasta yang telah berbadan hukum misalnya: Perseroan Terbatas. Sedangkan untuk pemberi pekerjaan pemborongan bangunan yang berasal dari perorangan, digunakan prosedur pemilihan kontraktor secara negosiasi, misalnya: bangunan rumah tinggal.

Sedangkan perjanjian pemborongan bangunan antara Yayasan Pendidikan Baiti Jannati penulis ambil untuk dianalisa sebagai contoh perjanjian pemborongan bangunan yang diperoleh dengan proses pemilihan kontraktor secara negosiasi dimana pihak pemberi borongan yaitu sekolah Baiti Jannati mempercayakan pembangunan ruang kelas untuk dikerjakan oleh pihak yang dipercayakan sebagai pemborong.

Harga dalam penawaran telah dianggap wajar dalam batas ketentuan mengenai harga satuan (harga standar) yang telah ditetapkan, serta telah sesuai dengan ketentuan yang ada, maka panitia dapat menetapkan peserta yang telah

memasukkan penawaran yang paling menguntungkan bagi pemberi borongan pekerjaan.

- 1) Penawaran secara teknis dapat dipertanggungjawabkan;
- 2) Perhitungan harga yang ditawarkan dapat dipertanggungjawabkan;
- 3) Penawaran tersebut adalah yang terendah diantara penawaran-penawaran yang memenuhi syarat-syarat sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan b.⁴⁶

Hal ini terjadi apabila panitia lelang melihat bahwa harga yang diajukan terlalu rendah dan dianggap tidak wajar, sehingga dikuatirkan proyek tersebut tidak dapat dikerjakan dengan hasil yang baik. Selain itu langkah ini diambil untuk menghindari penurunan kualitas hasil kerja dari pemborong dengan pola “asal jadi” dan mengantisipasi harga pasar dari harga pasar dari harga bahan bakuprojek yang cenderung meningkat.

4.2.Tahap Pembuatan dan Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan

Pelaksanaan pekerjaan pemborongan bangunan yaitu pekerjaan dalam membangun ruang kelas untuk proses belajar mengajar dalam perjanjian ini hanya sebatas memuat identitas masing-masing pihak saja. Adapun bentuk pelaksanaan perjanjian pemborongan bangunan antara pihak pemborong dengan pihak yayasan sekolah Baiti Jannati, para pihak yang menandatangani adalah:

1. Perjanjian ini dilaksanakan di, Desa Sei Semayang, Kecamatan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang.
2. Nama : Waluyo S.Ag, MA
Jabatan : Ketua Yayasan
Alamat : Jalan Garuda Jalan Sei Semayang Sunggal .

⁴⁶ Djumlialdji, *Op. Cit.*, hal 22

Dalam hal ini bertindak dalam jabatannya untuk dan atas nama sekolah Baiti Jannati , yang berkedudukan di Kecamatan Sunggal, Jalan Sei Semayang yang disebut pihak pertama.

3. Nama : Surianto
Jabatan : Kepala Pemborong
Alamat : Jalan Setia Gg Anggrek Dusun XII Deli Serdang

Dalam hal ini bertindak dalam jabatannya untuk dan atas nama pihak pemborong berkedudukan disebut Pihak Kedua.

Bentuk perjanjian yang dilaksanakan hanya sebatas identitas para pihak sebagai tanda jadi suatu perjanjian yang akan dilaksanakan. Isi perjanjian ini melalui penyampaian secara lisan berdasarakan kesepakatan bersama antar pihak.

Adapun ketentuan suatu perjanjian tertulis/ kontrak kerja harus meliputi hal-hal sebagai berikut :

1. Rencana Kerja dan Syarat (RKS) Pelaksanaan Pekerjaan, berikut gambar-gambar pelaksanaan pekerjaan dan gambar detail, dengan semua perubahan/ tambahan sesuai dengan Berita Acara Rapat.
2. Berita Acara Klarifikasi dengan pemborong Pekerjaan pembangunan ruang kelas sebanyak 2 (dua) ruangan.
3. Semua Peraturan/ Ketentuan yang berlaku di Bidang Jasa Konstruksi.

Adapun Undang-undang mengenai kontrak kerja konstruksi dimuat Pasal 47 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 yaitu :⁴⁷

⁴⁷ http://bpsdm.jabarprov.go.id/assets/downloads//UU_NO_2_20172.pdf

- a. Para pihak, membuat secara jelas identitas para pihak;
- b. Rumusan pekerjaan, memuat uraian yang jelas dan rinci tentang lingkup kerja, nilai pekerjaan, harga satuan, lumpsum, dan batasan waktu pelaksanaan;
- c. Masa pertanggungjawaban, memuat tentang jangka waktu pelaksanaan dan pemeliharaan yang menjadi tanggung jawab Penyedia Jasa;
- d. Hak dan kewajiban yang setara, membuat hak Pengguna Jasa untuk memperoleh hasil Jasa Konstruksi dan Kewajibannya untuk memenuhi ketentuan yang diperjanjikan, serta hak Penyedia jasa untuk memperoleh informasi dan imbalan jasa serta kewajibannya melaksanakan layanan Jasa konstruksi;
- e. Penggunaan tenaga kerja konstruksi, memuat kewajiban mempekerjakan tenaga kerja konstruksi bersertifikat;
- f. Cara pembayaran, memuat ketentuan tentang kewajiban Pengguna Jasa dalam melakukan pembayaran hasil layanan Jasa Konstruksi, termasuk didalamnya jaminan atas pembayaran;
- g. Wanprestasi, memuat ketentuan tentang tanggung jawab dalam hal salah satu pihak tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana diperjanjikan;
- h. Penyelesaian perselisihan, memuat ketentuan tentang tata cara penyelesaian perselisihan akibat ketidaksepakatan;
- i. Pemutusan Kontrak Kerja Konstruksi, memuat ketentuan tentang pemutusan Kontrak Kerja Konstruksi yang timbul akibat tidak dapat dipenuhinya kewajiban salah satu pihak;

- j. Keadaan memaksa, memuat ketentuan tentang kejadian yang timbul di luar kemauan dan kemampuan para pihak yang menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak;
 - k. Kegagalan Bangunan, memuat ketentuan tentang kewajiban Penyedia Jasa dan atau Pengguna Jasa atas Kegagalan Bangunan dan jangka waktu pertanggung jawaban Kegagalan Bangunan;
 - l. Perlindung pekerja, memuat ketentuan tentang kewajiban para pihak dalam pelaksanaan keselamatan dan kesehatan kerja serta jaminan sosial;
 - m. Perlindungan terhadap pihak ketiga selain para pihak dalam hal, terjadi suatu peristiwa yang menimbulkan kerugian atau menyebabkan kecelakaan dan atau kematian;
 - n. Aspek lingkungan memuat kewajiban para pihak dalam pemenuhan ketentuan tentang lingkungan;
 - o. Jaminan atas resiko yang timbul yang timbul dan tanggung jawab hukum kepada pihak lain dalam pelaksanaan Pekerjaan Konstruksi atau akibat dari Kegagalan Bangunan, dan pilihan penyelesaian sengketa konstruksi;
- (2). Selain ketentuan sebagaimana dimaksud para ayat (1), Kotrak kerja Konstruksi dapat memuat kesepakatan para pihak tentang pemberian insentif.

Sebagai contoh, dalam Pembuatan kontrak harus memenuhi syarat-syarat umum, yaitu :

- a. Syarat Umum, membuat ketentuan-ketentuan pokok sekurang-kurangnya
 1. Judul Kontrak :
 - Menjelaskan judul dari kontrak yang akan ditanda tangani.
 - Menjelaskan jenis pekerjaan yang akan dilakukan oleh pihak pemborong.

2. Nomor Kontrak

Menjelaskan nomor kontrak yang akan ditanda tangani

3. Tanggal Kontrak

Menjelaskan hari, tanggal, bulan dan tahun kontrak ditanda tangani oleh para pihak.

4. Kalimat Pembuka

Menjelaskan hari, tanggal, bulan dan tahun kontrak ditanda tangani oleh para pihak.

5. Para Pihak

Dalam kontrak menjelaskan Para Pihak yang menandatangani kontrak (identitas Para Pihak meliputi nama, jabatan dan alamat serta kedudukan para pihak dalam kontrak tersebut).

6. Isi Kontak

- Pernyataan para Pihak bahwa telah sepakat/ setuju untuk mengadakan kontrak mengenai obyek dikonsentrasikan/ sesuai jenis pekerjaanya
- Pernyataan para Pihak bahwa telah sepakat/ setuju untuk mengadakan kontrak mengenai obyek dikonsentrasikan/ sesuai jenis pekerjaanya
- Pernyataan para Pihak bahwa telah sepakat/ setuju untuk mengadakan kontrak mengenai obyek dikonsentrasikan/ sesuai jenis pekerjaanya.
- Pernyataan mengenai jangka waktu pekerjaan, kapan mulai dan kapan berakhirnya pekerjaan tersebut secara jelas.
- Adanya pengaturan mengenai hal-hal yang terjadi di luar dugaan.
- Pernyataan bahwa Para Pihak ini telah menyetujui dan melaksanakan perjanjian sesuai dengan undang-undang dan peraturan yang berlaku di Indonesia pada hari dan tanggal penandatanganan perjanjian tersebut.

7. Pekerjaan tambah dan kurang

Adalah ketentuan mengenai perubahan kontrak yang dapat terjadi apabila ada perubahan pekerjaan, jadwal pelaksanaan ataupun harga kontrak. Pekerjaan tambah kurang kontrak dapat dilaksanakan apabila disetujui oleh para pihak yang membuat kontrak tersebut.

Di dalam pelaksanaan pekerjaan pembangunan terjadi adanya pekerjaan tambah atau kurang dan selanjutnya yang akan dibuatkan suatu *addendum*.

8. Apabila terjadi perselisihan atau sengketa antara para pihak dalam perjanjian maka dapat ditempuh dengan jalan musyawarah, mediasi/ badan peradilan.

9. Penanda Tangan Kontrak

Penanda tangan kontrak dilaksanakan setelah ada keputusan penerapan pemborong sebagai pemenang lelang terbatas.

b. Syarat-syarat Khusus Kontrak

Syarat-syarat kontrak ini merupakan ketentuan tambahan dan penjelasan dari ketentuan yang ada di dalam syarat – syarat umum kontrak yaitu:

- Asuransi
- Pembayaran

Dirinci mengenai: Termin pembayaran dan jumlah pembayaran berupa garansi dari bank pemerintah/ swasta nasional, lembaga keuangan yang mendapat persetujuan dari pemerintah sebesar 5% tersebut akan diserahkan kembali oleh pihak pertama kepada pihak kedua setelah pekerjaan selesai dilaksanakan dengan baik atau setelah penyerahan pekerjaan.

Untuk pelaksanaan perjanjian pemborongan bangunan antara pihak sekolah dengan pihak pemborong yang diperoleh dengan proses negoisasi prinsipnya sama

dengan perjanjian pemborongan bangunan dengan proses lelang terbatas, hanya lebih sederhana dimana pihak pemberi pekerjaan pemborongan tidak mensyaratkan dalam perjanjian itu adanya penyerahan garansi bank dari pihak kontraktor.

Selain itu untuk pekerjaan tambah dan kurang tidak dimasukkan dalam pasal perjanjian, artinya apabila ada pekerjaan tambah dan kurang biasanya cukup dibicarakan antara pemberi pekerjaan borongan dengan pihak pemborong pekerjaan.

4.3. Hak dan Kewajiban Para Pihak

Mengenai hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian pemborongan pekerjaan pada sekolah Baiti Jannati di Kecamatan Sunggal

a. Pihak Pemberi Pekerjaan Pemborongan Bangunan

Hak pemberi tugas dapat dibagi menjadi 2 (dua) bagian yaitu :

1. Hak utama yaitu menerima hasil pekerjaan secara utuh dan sesuai ketentuan yang dibuat dalam perjanjian diterima sesuai dengan keinginan pihak pemberi tugas dan diselesaikan sesuai jadwal waktunya.
 2. Hak Tambahan adalah :
 - Mengetahui jalannya pekerjaan pemborongan di lapangan.
 - Mengecek jalannya pelaksanaan pekerjaan di lapangan apakah sudah sesuai dengan perjanjian atau tidak.
 - Memperoleh laporan bulanan mengenai hasil kemajuan pekerjaan
- Kewajiban pihak pemberi kejer (owner) dapat dibagi menjadi 2 (dua) bagian yaitu :
- 1) Kewajiban utama adalah melakukan pembayaran sesuai dengan nilai kontrak dari pihak pemborong jika pemborong telah menyelesaikan pekerjaannya.

2) Kewajiban tambahan yaitu : Membayar uang muka pekerjaan (*down payment*) kepada pihak pemborong setelah menerima jaminan pelaksanaan dari pihak pemborong. Memberikan pengarahan dan bimbingan apabila dalam pelaksanaan pekerjaan lapangan terdapat hal-hal menyimpang di luar isi perjanjian. Memberikan biaya tambahan atas kenaikan harga atau jasa sehubungan dengan pekerjaan tersebut.

b. Pihak Pemborong

1. Hak pihak pemborong dapat dibagi menjadi 2 (dua) bagian yaitu :

- Hak utama adalah menerima pembayaran sebesar nilai kontrak dari pihak pemberi tugas
- Hak tambahan adalah :
 - 1) Hak mendapatkan uang muka (*down payment*) dari pihak pemberi borongan pekerjaan bangunan sesuai dengan yang diperjanjikan.
 - 2) Berhak menuntut tambahan biaya atas kenaikan harga barang atau jasa sehubungan dengan pekerjaan itu dengan syarat telah mendapat ijin dari pemberi borongan pekerjaan tentang klaim yang diajukan pihak pemborong.
 - 3) Mencari tambahan dana dari pihak ketiga

2. Kewajiban pihak pemborong pekerjaan dapat dibagi menjadi 2 (dua) bagian yaitu :

- Kewajiban utama adalah menyelesaikan pekerjaan pemborongan pekerjaan bangunan yang diberikan pihak pemberi borongan pekerjaan.
- Kewajiban tambahan, antara lain meliputi :
 - 1) Menaati dan melaksanakan ketentuan umum yang berlaku di Indonesia termasuk ketentuan mengenai hubungan ketenagakerjaan dan keselamatan

kerja. Harus menyelesaikan pekerjaannya sendiri, tidak boleh menyerahkan atau menguasakan secara keseluruhan kepada pihak ketiga.

- 2) Mengadakan tindakan preventif agar pelaksanaan pekerjaan dapat dilaksanakan dengan cara yang benar dan tidak membahayakan keselamatan, baik bagi para pekerja atau yang berdampak buruk bagi masyarakat sekitar.
- 3) Pemborong wajib mengasuransikan tenaga kerjanya dan harus melaporkan pada pemberi tugas.
- 4) Melakukan pekerjaan pemeliharaan pekerjaan selama 7 (tujuh) hari sejak penyerahan pertama dilakukan.
- 5) Membuat laporan setengah harian dan setengah mingguan atas kemajuan fisik yang dicapai dalam pelaksanaan pekerjaan.
- 6) Mengadakan pemberitahuan secara tertulis apabila terjadi *force majeure* pada pihak pemberi tugas.
- 7) Jika ada kekurangan atau kekeliruan dalam gambar bestek, maka pemborong wajib memberitahukan pada pemberi tugas dan pemborong wajib bertanggung jawab atas kekurangan serta keamanan dan konstruksi hasil pekerjaan, sehingga jika pekerjaan yang tidak baik, pemborong masih berkewajiban memperbaiki atas biaya pemborong sampai baik dan diterima pihak pemberi tugas.

4.4. Analisa Terhadap Perjanjian Proyek Pembangunan

Hubungan yang terjadi antara pengguna jasa pemborongan dan penyedia jasa adalah hubungan hukum untuk melakukan suatu pekerjaan tertentu bagi pengguna jasa pemborongan dan sebagai kompensasinya penyedia jasa

pemborongan mendapatkan sejumlah pembayaran yang telah ditetapkan. Seperti perjanjian pada umumnya maka perjanjian pemborongan juga mengandung prinsip-prinsip hukum perikatan yang tercantum dalam KUH Perdata, yaitu:

1. Memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian (pasal 1320);
2. Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya dan harus dilaksanakan dengan itikad baik (Pasal 1338)
3. Perjanjian hanya berlaku antara para pihak yang membuatnya (pasal 1340);

Berdasarkan hasil penelitian terhadap dokumen perjanjian pemborongan yang merupakan dasar dari pelaksanaan kerja dapat diketahui bahwa perjanjian pemborongan harus dibuat dalam bentuk tertulis, namun tidak dijelaskan lebih lanjut mengenai apakah perjanjian tersebut dibuat dalam bentuk otentik atau perjanjian dibawah tangan.

Biasanya para pengguna jasa telah menyiapkan substansi kontrak secara sepihak, sedangkan pihak penyedia jasa dalam hal ini pemborong tinggal mempelajari substansi kontrak tersebut. Apabila pemborong menyetujuinya maka ia menandatangani kontrak tersebut. Pada dasarnya kontrak kerja konstruksi ini dibuat secara terpisah sesuai tahapan dalam pekerjaan konstruksi, yang terdiri dari kontrak kerja konstruksi untuk pekerjaan perencanaan, pekerjaan pelaksana konstruksi, dan kontrak kerja untuk pekerjaan pengawasan. Namun tidak tertutup kemungkinan dilakukan secara integrasi antara kontrak kerja untuk perencanaan, pekerjaan pelaksana dan pengawasan.

Dalam hal ini sekolah Baiti Jannati membuat suatu perjanjian tidak secara tertulis melainkan secara pengucapan lisan yang disetujui oleh masing-masing pihak, baik pihak pemilik yayasan maupun pihak pemborong.

Perjanjian ini mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, dikarenakan memenuhi unsur Pasal 1313 KUHPdata tentang perjanjian. Pihak pengguna jasa pemborongan dalam hal ini kepada pihak pemborongan pekerjaan telah menyiapkan apa-apa saja yang dibutuhkan untuk pelaksanaan pembangunan ruang kelas agar dapat diselesaikan secara efisien dan tepat pada waktunya.

Pada dasarnya Pihak pemberi borongan pekerjaan telah merancang perjanjian pemborongan standar kontrak atau contoh Surat Perjanjian Kerja (SPK) yang dibuat oleh pimpinan perusahaan pemberi borongan pekerjaan.

Kontrak pemborongan dibuat dalam rangkap 2 (dua) yang sama isinya dan kekuatan hukumnya, yang mana kontrak tersebut bermaterai cukup dan ditandatangani oleh para pihak yang terkait. Sebenarnya perjanjian pemborongan bukanlah perjanjian baku atau standar karena pihak pemborong mempunyai hak untuk ikut serta dalam merumuskan perjanjian.

Tetapi dalam hal ini para pemborong sendiri cenderung mengabaikan mekanisme kontrak, isi kontrak dan akibat-akibat hukumnya. Hal ini dapat diketahui berdasarkan hasil penelitian lapangan, dimana pihak pemborong dan pihak sekolah membuat suatu perjanjian kontrak tanpa tertulis hanya kepercayaan para pihak. Pihak sekolah Baiti Jannati sendiri hanya berorientasi pada proyek dalam arti pemborong hanya harus menyelesaikan ruang kelas sesuai dengan waktu yang di tentukan, berusaha agar setiap proyek akan dikerjakan sesuai dengan perjanjian pembangunan yang telah disepakati dari pihak sekolah dengan pihak pemborong sekolah Baiti Jannati.

Demikian juga pada perjanjian pemborongan bangunan antara sekolah Baiti Jannti dengan pihak pemborong yang diperoleh melalui proses negoisasi dimana dalam perjanjian pemborongan yang diperoleh dengan cara negoisasi tersebut pihak

pemborong sudah memnandatangani persetujuan pelaksanaan tersebut, dengan kata lain kesepakatan hanya dilakukan dengan negosiasi para pihak tentang penentuan harga pembangunan dan perjanjian yang lain-lain. Walaupun proses terjadinya pemborongan bangunan antara pihak sekolah Baiti Jannati dengan pihak Pemborong diperoleh dengan proses negosiasi, namun secara profesional pihak pemborong berusaha untuk menaati isi perjanjian yang berlaku bagi kedua belah pihak.

Adapun beberapa aspek yang harus diperhatikan oleh para pihak dalam pembuatan perjanjian pemborongan yang seharusnya, yaitu:

1. Penguasaan materi perjanjian meliputi objek dan syarat-syarat atau ketentuan yang akan disepakati.
2. Penafsiran-penafsiran klausul perjanjian.
3. Bahasa dalam perjanjian.
4. Peraturan perundang-undangan yang terkait.
5. Penyelesaian sengketa.

Untuk mengindari adanya kesalahan dalam perumusan dan pembuatan perjanjian dan menganisipasi munculnya konflik, sebaiknya dipergunakan jasa konsultasi hukum dan notaris, supaya kerja sama dapat berjalan dengan baik.

4.4.1. Tanggung jawab Pemborong/ Kontraktor dalam Pembangunan Proyek.

Tanggung jawab kontraktor adalah memenuhi dan melaksanakan pasal-pasal yang tercantum dalam perjanjian pemborongan antara lain yang berkenaan dengan kualitas, yaitu melaksanakan pekerjaan sesuai dengan instruksi dari pihak pemberi tugas, menginformasikan setiap keterlambatan kepada pihak pemberi tugas atau pengguna jasa pemborongan.

Selain itu tanggung jawab pihak kontraktor juga meliputi tanggung jawab dalam perjanjian pemborongan bangunan adalah melaksanakan pemborongan sesuai dengan kontrak rencana kerja dan syarat-syarat yang telah ditetapkan berdasarkan negosiasi awal antara pihak kontraktor dengan pihak pemberi tugas. Adapun tanggung jawab kontraktor meliputi tanggung jawab menurut waktu, tanggung jawab menurut syarat bahan dan tanggung jawab penyerahan pekerjaan.

Tanggung jawab menurut waktu yaitu kontraktor diwajibkan menyelesaikan pekerjaan sesuai dengan jangka waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian pemborongan, sehingga apabila terjadi keterlambatan dalam penyelesaian proyek, hal tersebut merupakan wanprestasi oleh pihak kontraktor. Pemberian izin perpanjangan waktu pelaksanaan perjanjian pemborongan hanya dapat diberikan oleh pihak pemberi tugas atas permintaan tertulis dari pihak kontraktor dengan disertai alasan-alasan yang kuat.

Dalam perjanjian antara pihak sekolah Baiti Jannati dengan pihak pemborong terdapat beberapa *addendum* dimana pihak pemberi pekerjaan borongan meminta kepada pihak kontraktor untuk melaksanakan pekerjaan tambah atau kurang yang diperjanjikan sebelumnya dalam perjanjian pemborongan bangunan. Perjanjian tambah atau kurang yang selanjutnya akan dibuatkan suatu *addendum* tersebut pasti akan menyebabkan bertambahnya waktu dalam penyelesaian pekerjaan pemborongan oleh Kontraktor. Dapat pula menyebabkan bertambahnya biaya pekerjaan. Namun selama pekerjaan tambah atau kurang tersebut dibuat dan disetujui secara tertulis antara pihak pemberi pekerjaan borongan dengan pihak pemborong, pekerjaan tambah atau kurang dapat dilaksanakan dan dibuatkan suatu *addendum*. Pekerjaan tambah atau kurang ini harus juga mendapatkan rekomendasi dari pengawas, karena pekerjaan

tambah atau kurang tersebut diperhitungkan berdasarkan harga satuan pekerjaan yang tercantum dalam dokumen penawaran.

Tanggung jawab menurut syarat bahan yaitu pihak pemborong harus menggunakan bahan-bahan yang telah disetujui oleh pihak pemberi tugas dan telah disetujui oleh pihak pemborong. Apabila dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan pihak pemborong menyalahi atau menyimpang dari bestek sehingga mengakibatkan mutu bangunan tidak baik maka pihak pemborong harus bertanggung jawab untuk mengganti, membongkar dan memperbaiki kembali sesuai dengan bestek yang telah disetujui kedua belah pihak.

Tanggung jawab penyerahan pekerjaan yaitu bahwa pelaksanaan pembangunan proyek harus selesai 100% (seratus persen) dan diserahkan untuk pertama kalinya kepada pihak pemberi tugas dengan baik dan dapat diterima selambat-lambatnya dalam jangka waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian pemborongan. Pihak pemborong juga diwajibkan untuk memperbaiki segala kekurangannya atau kurang sempurnaan bangunan yang dikerjakan pada masa pemeliharaan. Jangka waktu pemeliharaan oleh pihak kontraktor terhadap suatu proyek yang dikerjakannya biasanya 1 sampai 3 bulan tergantung dari jenis bangunannya.⁴⁸

Dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan terdapat beberapa masalah yang sering terjadi dilapangan yang terkait dengan tanggung jawab dan resiko kontraktor. Permasalahan tersebut adalah hal-hal yang berkenaan dengan penyimpangan pekerjaan pemborongan dari bestek dan mengenai keterlambatan penyelesaian proyek yang akan diuraikan dalam sub-sub bab berikut:

⁴⁸ Hasil wawancara dengan Waluyo S.Ag.M.A, Ketua Yayasan Baiti Jannati Medan, 30 April 2018

4.4.2. Tanggung Jawab Pemborong Apabila Melaksanakan Pekerjaan Tidak Sesuai Dengan Bestek

Dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan permasalahan yang terkait dengan tanggung jawab pemborong adalah hal-hal yang berkenaan dengan penyimpangan pekerjaan dari bestek. Yang dimaksud dengan bestek ialah uraian tentang pekerjaan yang disertai dengan gambar-gambar dan syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk pelaksanaan pekerjaan pemborongan bangunan. Jika terbukti tidak melaksanakan pekerjaan sesuai dengan persyaratan yang telah ditentukan antara lain meliputi penggunaan bahan bangunan dan peralatan, yang mengakibatkan terjadinya penyimpangan mutu bangunan maka setelah kontraktor yang dalam melaksanakan pekerjaannya tidak sesuai dengan bestek tersebut telah mendapatkan 3 (tiga) kali peringatan berturut-turut secara tertulis dari pengguna jasa pemborong, akan dikenakan sanksi-sanksi sebagai berikut:

1. Pemberi tugas akan menanggukkan pembayaran
2. Pemberi tugas akan menanggukkan pembayaran
3. Memasukkan kedalam daftar hitam rekanan
4. Denda sebesar 1 0/000 (satu pemeter) dari biaya pekerjaan dengan ketentuan pemborong tetap berkewajiban untuk menyelesaikan tugasnya sampai dilaksanakannya pemutusan pekerjaan maksimum dengan kumulatif ditetapkan sebesar 10% (Sepuluh persen) dari jumlah biaya kegiatan.

Apabila terjadi pemutusan hubungan kontrak maka garansi bank untuk hal ini berlaku bagi pihak pemberi pekerjaan yang mensyaratkan bahwa pemenang tender atau kontraktor harus memberikan bank garansi, pelaksanaan pekerjaan menjadi milik pemberi pekerjaan borongan dan kepada pihak pemborong akan dikenai sanksi administrasi yaitu dimasukkan dalam daftar hitam rekanan.

Mengenai apa-apa yang kurang atau tidak sesuai dengan perencanaan awal atau dapat dikatakan pihak pemborong selalu proaktif menanyakan kepada pihak pemberi pekerjaan borongan sehingga pekerjaan yang dilakukan dari awal sampai dengan masa pemeliharaan selesai, sehingga apabila ada pekerjaan yang tidak sesuai dengan bestek, pihak pemborong segera konsultasi dengan sekolah untuk diubah atau dikerjakan sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan dari awal atau kesepakatan kedua belah pihak.

Hal ini sesuai dengan pasal 1609 KUHPPerdata, dimana suatu bangunan yang telah diborongan dengan harga tertentu kemudian rusak sebagian atau seluruhnya yang disebabkan karena adanya kesalahan dalam susunannya (konstruksinya) atau akibat dari jeleknya kualitas bahan material yang dipakai atau karena keadaan tanah dimana bangunan dan pemborong yang bersangkutan bertanggung jawab untuk itu.

Pelaksanaan pekerjaan pemborongan yang tidak sesuai dengan bestek adalah kasus yang cukup banyak terjadi dalam praktek pemborongan. Hal ini dikarenakan beberapa faktor: Kenaikan bahan-bahan material yang dipergunakan dalam pembangunan proyek yang telah disepakati dalam kontrak kerja, sehingga pihak pemborong memakai material yang harganya tidak sesuai bestek untuk menghindari kerugian. Kesengajaan dalam arti pemborong sengaja untuk melanggar bestek agar mendapat keuntungan yang lebih besar. Kesalahan teknis pemborong dalam menafsirkan bestek yang dibuat perencana proyek.

Sanksi denda dan pemutusan kontrak tidak diterapkan oleh pihak pengguna jasa pemborongan dalam hal ini pihak sekolah Baiti Jannati dan pihak pemborong dengan tegas, sesuai ketentuan yang telah diatur dalam perjanjian pemborongan. Sebelumnya pemborong akan diminta atau diberikan kesempatan

untuk terlebih dahulu memperbaiki dan atau melengkapi kekurangan pekerjaan sebagaimana yang diisyaratkan dalam kontrak.

4.4.3. Tanggung Jawab Pemborong/ Kontraktor Apabila Terlambat Dalam Penyelesaian Proyek

Kontraktor selaku pelaksana bertanggung jawab untuk menyelesaikan pekerjaan pada tanggal yang ditetapkan dalam perjanjian pemborongan jika pekerjaan pemborongan terbagi-bagi atas bagian-bagian yang berbeda pemborong juga wajib menyerahkan pekerjaan pada tiap-tiap tanggal yang dicantumkan dalam bestek atau yang telah diperjanjikan. Apabila mengalami keterlambatan dalam penyelesaian proyek bangunan maka pemborong akan dikenakan denda sebesar 1/1000 (satu per seribu) dari nilai kontrak untuk setiap hari keterlambatan dan maksimum 5% (lima persen) dari nilai kontrak.

Yayasan Baiti Jannati sebagai pengguna jasa pemborongan berwenang untuk memutuskan perjanjian pemborongan dengan didahului pemberitahuan secara tertulis. Keputusan itu dapat dilakukan melalui putusan pengadilan, apabila penyelesaian secara musyawarah tidak dapat membuahkan hasil bagi kedua belah pihak. Apabila yang terjadi adalah pemutusan hubungan perjanjian pemborongan, maka jaminan pelaksanaan menjadi milik pengguna jasa dalam hal ini pemberi borongan pekerjaan berkewajiban membayar pekerjaan yang telah dikerjakan dengan baik oleh kontraktor. Sedangkan untuk pekerjaan yang belum diselesaikan oleh kontraktor dapat dilanjutkan oleh pihak ketiga yang ditunjuk oleh pengguna jasa pemborongan, akibat pemutusan perjanjian tersebut maka pengguna jasa pemborongan berkewajiban membayar pekerjaan-pekerjaan yang telah dikerjakan dengan baik oleh pemborong.

Setelah adanya pemutusan perjanjian ini maka pengguna jasa pemborongan berwenang untuk melanjutkan pekerjaan yang belum diselesaikan oleh kontraktor dengan dikerjakan sendiri (*eigenbeheer*) atau dilanjutkan oleh pihak ketiga yang ditunjuk oleh pengguna jasa pemborongan.

Namun lain halnya apabila keterlambatan bagi pemborong karena keadaan memaksa (*Overmacht/ force majeure*) berarti tidak ada kesalahan dan pemborong tidak bertanggung jawab.⁴⁹ Keadaan memaksa adalah bahwa debitur terhalang memenuhi prestasinya karena suatu keadaan yang tidak terduga lebih dahulu dan tidak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya, maka debitur dibebaskan untuk mengganti biaya, rugi dan hutang-hutang.⁵⁰

Maksudnya dalam hukum perjanjian adalah kewajiban memikul kerugian yang disebabkan karena suatu kerja diluar kesalahan salah satu pihak. Persoalan resiko itu berpokok pangkal pada terjadinya suatu peristiwa diluar kesalahan setelah salah satu pihak yang mengadakan perjanjian. Dengan kata lain berpokok pangkal pada kejadian yang dalam hukum perjanjian dinamakan keadaan memaksa. Persoalan resiko adalah buntut dari suatu keadaan memaksa, sebagaimana ganti rugi adalah buntut dari wanprestasi. Soal resiko diatur dalam bagian umum buku III KUHPerdara, yaitu pasal 1237.

Untuk dapat dikatakan suatu “keadaan memaksa” (*overmacht/ forcemejeur*), selain keadaan itu “diluar kekuasaan kontraktor dan memaksa”, keadaan yang timbul itu juga harus berupa suatu keadaan yang tidak dapat diketahui pada waktu perjanjian itu dibuat, setidaknya tidak dipikul resikonya oleh kontraktor yang mempengaruhi jalannya pelaksanaan pekerjaan yaitu:

⁴⁹ Purwahid, Patrik, *Op. cit.*, hal 59.

⁵⁰ *Ibid.* hal 23

- a. Bencana alam (yang dinyatakan oleh pemerintah setempat), yaitu gempa bumi, angin topan, tanah longsor, banjir dan kebakaran
- b. Peperangan, pemberontakan dan kerusakan masal
- c. Peraturan Pemerintah dibidang moneter yang berkaitan dengan pekerjaan ini yaitu kenaikan BBM, perubahan nilai rupiah.

Bila kontraktor berhasil dalam membuktikan adanya keadaan yang demikian itu, tuntutan pemberi tugas akan ditolak oleh hakim dan si kontraktor terluput dari penghukuman, baik yang berupa penghukuman untuk memenuhi perjanjian maupun untuk membayar penggantian kerugian.

Jika pekerjaan yang dilakukan musnah atau rusak diluar kesalahan dari pihak pemborong, misalnya karena gempa bumi, kebakaran, dan lain-lain dan ia berusaha untuk menanggulangi bahaya itu maka pemborong berhak memperoleh pembayaran ganti rugi seimbang dengan pekerjaan yang telah dihasilkan dan ongkos-ongkos yang telah dikeluarkan. Dalam keadaan yang demikian maka resiko kerugian ada pada pengguna jasa pemborongan. Pemborong bertanggung jawab dalam jangka waktu tertentu, lazimnya satu sampai tiga bulan terhitung setelah terjadinya penyerahan pekerjaan yang pertama yaitu pekerjaan telah selesai 100%. Pada masa in pemborong wajib melakukan perbaikan jika terbukti adanya cacat atau kekurangan pada pekerjaannya, hal ini disebut dengan masa pemeliharaan.⁵¹

Sesudah pekerjaan diterima pertama kali oleh *bouweer*, maka berlaku masa pemeliharaan yang lamanya tergantung dari macam pekerjaan. Apabila pemborong dalam masa pemeliharaan tidak mau atau tidak sanggup memperbaiki kerusakan atau menambah pekerjaan yang masih kurang, maka *bouweer* akan menegur untuk melaksanakan kewajibannya, kalau pemborong tidak mengindahkannya, maka

⁵¹ Sri Soedewi. Masjchun Sofwan. *Op. cit.*, hal 85

bouweer akan dapat memperbaiki sendiri atau menyerahkan kepada pihak lain dengan biaya milik pemborong, karena bagi pemborong yang telah menyerahkan pekerjaannya (penyerahan pertama), sebagian uang pemborong masih ditahan oleh *bouweer* yaitu sebanyak 5% dari harga borongan dapat diambil oleh pemborong dan sekaligus dilakukan penyerahan kedua sampai selesainya masa pemeliharaan yang telah diperjanjikan oleh *bouweer* dan pemborong.⁵²

4.4.4. Pelaksanaan Perjanjian dari Hasil Observasi Wawancara yang Dilakukan Antara Pihak Yayasan dan Pemborong Pekerjaan

Adapun hasil Observasi yang dilakukan melalui wawancara bertujuan untuk mengetahui secara pasti bagaimana proses pelaksanaan perjanjian itu dibuat.

Hasil wawancara dengan Bapak Waluyo S.Ag, MA (Ketua Yayasan) yang beralamat: Jl.Garuda Desa Sei Semayang Kec Sunggal, sebagai Narasumber (1).

‘Membenarkan adanya suatu perjanjian yang dilaksanakan dengan barasaskan kekeluargaan, hasil pengerjaan bangunan ruang kelas sesuai dengan perjanjian yang disepakati. Tanggapan narasumber mengenai apabila terjadi wanprestasi yaitu :

Pertama, memanggil pihak-pihak yang bersangkutan (bertanggung jawab).

Kedua, Masalah-masalah yang ada dibahas kenapa bisa terjadi wanprestasi.

Ketiga, dicari jalan keluar sesuai isi perjanjian

Keempat, Diselesaikan dengan musyawarah secara kekeluargaan.’

Kemudian wawancara dilanjutkan dengan Narasumber yang ke-(2), Bapak Surianto (Kepala Pemborong) yang beralamat : Jl.Setia Gg Anggrek Dusun XII Kab Deli Serdang.

⁵² FX.Djumialdji. *Op. cit.* hal 53

‘Yang bersangkutan bersedia untuk diwawancarai dan membenarkan adanya suatu kesepakatan yang dilakukan dengan cara negoisasi, dalam pengerjaan bangunan tidak ada masalah sesuai dengan perjanjian dan apabila terjadi wanprestasi paling tidak secara musyawarah bersama’.⁵³

4.4.5. Hambatan-Hambatan Dalam Pelaksanaan Pembangunan Ruang Kelas

Perjanjian pemborongan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat pihak-pihak yang terkait didalamnya. Dengan kata lain pihak pemberi tugas dan pihak pemborong harus menaati klausul-klausul yang ada dalam perjanjian pemborongan tersebut. Apabila pihak pemborong wanprestasi dalam melaksanakan, maka sebagai akibat dari wanprestasi tersebut pihak pemborong dapat dikenai sanksi sesuai dengan yang tercantum dalam perjanjian pemborongan.

Rencana pembangunan suatu proyek yang dituangkan dalam perjanjian pemborongan tentu tidak selamanya dapat tercapai seperti yang direncanakan. Banyak hal yang dipengaruhi oleh kehendak manusia maupun diluar kehendak manusia yang mempengaruhi jalannya pelaksana perjanjian pemborongan yang dapat menyebabkan rencana tersebut terhambat atau bahkan kemungkinan rencana tersebut dibatalkan sama sekali. Maka akhirnya berkembanglah teori dan praktek hukum mengenai ketidakterlaksanaan perjanjian pemborongan dengan berbagai bentuk dan konsekuensinya. Berkaitan dengan itu terdapat dua macam hambatan dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan yaitu hambatan oleh kelalaian manusia dan hambatan yang diakibatkan peristiwa diluar kekuasaan manusia atau *force majeure*. Hambatan yang diakibatkan kelalaian manusia antara lain wanprestasi pihak pemborong. Wanprestasi tersebut terjadi karena pihak pemborong

⁵³ Hasil Wawancara dengan Waluyo (Ketua Yayasan) dan Surianto (Kepala Pemborong) 8 Mei 2018

melaksanakan pekerjaan tidak sebagaimana mestinya, atau terlambat dalam penyerahan atau sama sekali tidak melaksanakan pekerjaan.⁵⁴

Jika dalam jangka waktu pemeliharaan pihak pemborong tidak melaksanakan pekerjaan pemeliharaan walaupun telah diberi peringatan tertulis oleh pihak pemberi tugas, maka pemberi tugas dapat pula menyerahkan pelaksanaan pekerjaan pemeliharaan tersebut kepada pihak ketiga.

Namun apabila wanprestasi tersebut dikarenakan instruksi dalam bestek, tidak sesuai dengan apa yang ada dilapangan sehingga mengakibatkan terhambatnya pelaksanaan pembangunan ruang kelas atau terdapat perubahan desain sesuai dengan keinginan pihak pemberi tugas, maka pihak pemborong dapat meminta toleransi kepada pihak pemberi tugas mengenai jangka waktu perpanjangan penyelesaian proyek tersebut.

Mengenai hambatan pelaksanaan pembangunan ruang kelas yang dikarenakan terjadinya keadaan memaksa atau *overmacht*, pemberi tugas biasanya memberikan toleransi kepada pihak pemborong dan mendiskusikan kembali perjanjian pemborongan sehingga kerugian dapat ditanggung bersama. Menurut Ir. Susanto Budiarjo, apabila pihak kontraktor/ pemborong melakukan wanprestasi berupa melaksanakan pekerjaan tidak sesuai kontrak maka kontraktor tersebut dapat dikenai sanksi yang biasanya berupa:

- Teguran dan peringatan-peringatan tertulis
- Apabila teguran dan peringatan-peringatan tertulis dua kali berturut-turut tidak diindahkan maka dilakukan penangguhan pembayaran dan pengulangan atau penggantian pekerjaan baik sebagian atau seluruh pekerjaan.

⁵⁴ Purwahid.Patrik. *Op. cit.* hal 62

- Apabila teguran dan peringatan tertulis tiga kali berturut-turut tidak juga diindahkan maka dilakukan pemutusan perjanjian.

Jika pihak pemborong tidak melaksanakan tanggung jawabnya sebagaimana yang tercantum dalam perjanjian pemborongan sehingga mengakibatkan kegagalan proyek maka dikenai sanksi administratif Pasal 89 UU No.2 Tahun 2017 ataupun sanksi pidana Pasal 378. Sanksi administratif yang dapat dikenakan kepada pihak pemborong/kontraktor sebagai penyedia jasa, menurut pasal 26 ayat (1) UU No.2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi berupa:⁵⁵

- Peringatan tertulis
- Denda administratif
- Penghentian sementara kegiatan layanan pekerjaan jasa konstruksi

Selanjutnya dalam pasal 43 ayat (2) disebutkan “Barang siapa yang melakukan pelaksanaan pekerjaan konstruksi yang bertentangan atau tidak sesuai dengan ketentuan keteknikan yang telah ditetapkan dan mengakibatkan kegagalan bangunan dikenakan pidana paling lama 5 (lima) tahun penjara atau dikenakan denda paling banyak 5% (lima persen) dari nilai kontrak”. Karena pengaturan hukum di Indonesia sangat minim maka diharapkan para pihak mengatur sendiri hal-hal tersebut dalam kontrak yang bersangkutan.

Hal ini menyebabkan kedudukan dan peranan dari suatu kontrak konstruksi yang komprehensif menjadi semakin penting artinya, karena menurut hukum di Indonesia hal-hal yang diatur dalam kontrak menjadi undang-undang atau kekuatannya sama dengan kekuatan undang-undang bagi para pihak. Maka harus dinegosiasikan satu demi satu pasal dan ayat dari kontrak tersebut secara cermat.

⁵⁵ *Internet, Ibid*

4.4.5. Upaya-Upaya Yang Ditempuh Oleh Para Pihak Perjanjian Pemborongan Bangunan pada Sekolah Baiti Jannati

Dalam melaksanakan perjanjian pemborongan timbul suatu sengketa. Sengketa tersebut terjadi apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan yang tercantum dalam perjanjian pemborongan sehingga pihak lain merasa dirugikan. Mengenai hal tersebut bahwa apabila timbul perselisihan dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan kedua belah pihak yaitu pihak pemberi tugas dan pihak kontraktor akan berusaha untuk menyelesaikan secara musyawarah.⁵⁶ Apabila timbul perselisihan dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan kedua belah pihak yaitu pihak pemberi tugas dan pihak kontraktor akan berusaha untuk menyelesaikan masalahnya kepada Badan Arbitrase yang terdiri dari wakil pihak pemberi tugas dan wakil pihak kontraktor masing-masing satu orang dan satu orang lagi dari pihak netral yang ditunjuk oleh kedua belah pihak. Penyelesaian perselisihan lewat jalur hukum dapat ditempuh sebagai langkah terakhir yaitu meminta penyelesaian ke Pengadilan Negeri. Sebagai akibat dari wanprestasi pemborong, maka *bouweer* sebagai kreditur dapat mengajukan tuntutan :

- a. Supaya pekerjaan tetap dilaksanakan
- b. Supaya perjanjian diputuskan
- c. Ganti kerugian
- d. Pembiayaan selanjutnya karena pekerjaan dilanjutkan oleh pihak ketiga

Dalam hal kontraktor tidak dapat menyelesaikan pekerjaan menurut waktu yang ditetapkan atau menyerahkan pekerjaan dengan tidak baik, maka atas gugatan dari si pemberi tugas dapat memutuskan perjanjian tersebut sebagian atau seluruhnya beserta segala akibatnya. Yang dimaksud dengan akibat pemutusan perjanjian disini

⁵⁶ Hasil wawancara dengan Suriyanto Medan , 20 April 2018

ialah keputusan untuk waktu yang akan datang dalam arti bahwa mengenai pekerjaan yang telah diselesaikan/ dikerjakan akan tetap dibayar, namun mengenai pekerjaan yang belum dikerjakan itu yang diputuskan. Dengan adanya keputusan perjanjian demikian perikatannya bukan berhenti sama sekali seperti seolah-olah tidak pernah terjadi perikatan sama sekali, dan wajib dipulihkan keadaan semula, melainkan dalam keadaan tersebut diatas si pemberi tugas dapat menyuruh orang lain untuk menyelesaikan pekerjaan itu sesuai dengan anggaran yang telah ditetapkan. Atau jika telah terlanjur dibayar kepada pemborong atas biaya yang harus ditanggung oleh pemborong sesuai dengan pembayaran yang diterimanya. Jika terjadi keputusan perjanjian, sipemborong selain wajib membayar denda-denda yang telah diperjanjikan juga wajib membayar kerugian yang berupa ongkos-ongkos, kerugian yang diderita dan bunga yang harus dibayar.⁵⁷

Selanjutnya penyelesaian perselisihan akan diteruskan melalui pengadilan, apabila melalui cara tersebut diatas tidak dicapai penyelesaian⁵¹. Keputusan panitia Arbitrase ini mengikat kedua belah pihak, dan biaya penyelesaian sengketa yang dikeluarkan akan dipikul bersama. Menurut Pasal 88 Undang-Undang No. 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi disebutkan bahwa :

- 1) Sengketa yang terjadi dalam kontrak kerja konstruksi diselesaikan dengan prinsip dasar musyawarah untuk mencapai kemufakatan.
- 2) 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.
- 3) Dalam hal upaya penyelesaian sengketa tidak tercantum dalam kontrak kerja konstruksi sebagaimana dimaksud dalam ayat (2), para pihak yang bersengketa

⁵⁷ Sri Soedewi. Mascjhcun Sofwan. *Op. cit.* hal 82

- membuat suatu persetujuan tertulis mengenai tata cara penyelesaian sengketa yang akan dipilih.
- 4) Tahapan upaya penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi ;
 - a. Mediasi
 - b. Konsiliasi
 - c. Arbitrase
 - 5) Selain upaya penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a dan b, para pihak dapat membentuk dewan sengketa.
 - 6) Dalam hal upaya penyelesaian sengketa dilakukan dengan membentuk dewan sengketa sebagaimana dimaksud pada ayat (5), pemilihan anggota dewan sengketa dilaksanakan berdasarkan prinsip profesionalitas dan tidak menjadi bagian dari salah satu pihak.
 - 7) Ketentuan lebih lanjut mengenai penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam peraturan pemerintah.

Selama ini perjanjian pemborongan bangunan pada sekolah Baiti Jannati belum pernah terdapat kasus sampai ke pengadilan ataupun pemutusan kontrak. Hal ini dikarenakan pihak pengguna jasa memberikan kesempatan terlebih dahulu pada pihak pemborong untuk memperbaiki dan atau melengkapi kekurangan pekerjaan sebagaimana yang telah diperjanjikan. Penyelesaian sengketa dilaksanakan secara musyawarah, namun ada satu hal yang sulit untuk mewujudkan tercapainya musyawarah/ mufakat dalam suatu sengketa, hal tersebut apabila salah satu pihak membesar-besarkan suatu permasalahan yang ada, sehingga terjadilah sengketa yang hampir tidak mungkin diselesaikan dengan musyawarah mufakat itu.

BAB V

SIMPULAN DAN SARAN

5.1. Simpulan

Setelah membahas skripsi tentang kajian Perjanjian Pemborong Pekerjaan antara Pihak Swasta dan Pihak Sekolah Baiti Jannati di Kecamatan Sunggal, maka dapat diambil beberapa kesimpulan :

- a. Perjanjian pemborong pekerjaan yang dilakukan oleh pihak swasta dan pihak sekolah Baiti Jannati tidak berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana telah diatur dalam pasal 47 UU No. 2 Tahun 2017 Tentang Kontrak kerja konstruksi, melainkan Perjanjian yang dilaksanakan hanya penyampaian secara lisan dengan melakukan negoisasi masing-masing pihak sesuai dengan UU pasal 1313 Tentang perjanjian.
- b. Dalam praktek penyelesaian perselisihan perjanjian pemborongan dilakukan secara musyawarah. Jika dengan jalan musyawarah tidak tercapai kata sepakat maka penyelesaian dilakukan di pengadilan negeri. Dapat pula penyelesaian perselisihan tersebut dengan dibentuk panitia arbitrase yang terdiri dari seorang wakil pihak kesatu dan seorang wakil pihak kedua, kemudian mengangkat seorang ahli yang pengangkatannya disetujui oleh kedua belah pihak. Selanjutnya penyelesaian perselisihan akan diteruskan melalui pengadilan apabila melalui cara-cara tersebut tidak dicapai penyelesaian.

5.2. Saran

Saran penulis

- a. Di dalam pasal 1313 KUHPdata, perjanjian yang dilaksanakan oleh pihak swasta dan pihak sekolah Baiti Jannati memiliki banyak kekurangan, dikarenakan perjanjian tersebut tidak bisa dibuktikan secara nyata mengenai isi suatu perjanjian tersebut. Sebaiknya untuk membuat suatu perjanjian dipelajari dahulu dengan seksama bagaimana menentukan suatu isi perjanjian yang baik sesuai dengan undang-undang yang berlaku tentang apa perjanjian itu dilaksanakan dan hendak membuat suatu perjanjian dengan tertulis atau dinotariskan sebagai akta otentik yang apabila terjadi sengketa bisa diselesaikan melalui jalur hukum sebagai bentuk dari kepastian hukum.
- b. Apabila terjadi kelalaian atau wanprestasi yang dilakukan oleh pihak sekolah maupun pihak pemborong terhadap kesepakatan atau perjanjian meliputi : Tidak melaksanakan isi perjanjian, melaksanakan isi perjanjian tetapi tidak sebagaimana dijanjikan, terlambat melaksanakan perjanjian, melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya. Maka hendak diselesaikan permasalahan tersebut dengan musyawarah masing-masing pihak yang bersangkutan.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

Badruzaman, Marian Darus. 1994 . *Aneka Hukum Bisnis*. Alumni Bandung:

Djumialdji, F.X, 1996. *Hukum Bangunan Dasar-dasar Hukum Dalam Proyek dan Sumber Daya Manusia*, Rineka Cipta, Jakarta.

_____ 1991, *Perjanjian Pemborongan*, Rineka Cipta, Jakarta.

Fuady Munir. 2015. *Hukum Kontrak*. PT.Citra Aditya Bakti, Bandung.

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

H.S. Salim, 2003. *Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Sinar Grafika, Jakarta.

Martokusumo Sudikno, 1986. *Mengenal Hukum (Surat Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta.

Masjchun Sofwan, Sri Soedewi, 1982. *Hukum Bangunan*, Liberty, Yogyakarta.

Muhammad, Abdul Kadir. 1982. *Hukum Perikatan*. Alumni Bandung.

_____ .1992. *Hukum Perikatan*. PT.Citra Aditya, Bandung.

_____ .1990. *Hukum Perikatan*. PT.Citra Aditya, Bandung.

Prodjodikoro, Wirjono, 1992. *Azaz-azaz Hukum Perdata*, Sumur, Bandung.

_____, 1981. *Hukum Perdata Tentang Persetujuan – persetujuan Tetrentu*, Sumur, Bandung. Bandung .

Saliman R Abdul. 2004. *Esensi Hukum Bisnis Indonesia*, Kencana, Jakarta.

- S Salman Otje H.R, Susanto. F Anton, 2005. *Teori Hukum (Mengingat, Mengumpulkan dan Membuka Kembali)*, PT. Refika Aditama, Bandung.
- Lubis Solly M, 1994. *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Mandar Maju Bandung.
- Satrio J. 1993. *Hukum Perikatan (Perikatan Pada Umumnya)*, Alumni Bandung.
- _____. 1992 *Hukum Perjanjian*, PT. Citra Aditya. Bandung.
- Sofwan Masjchun Soedewi Sri, 1982 *Hukum Bangunan, Perjanjian Pemborongan Bangunan*, Liberty Yogyakarta.
- Setiawan, R. 1977. *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta. Bandung.
- Soekanto Soerjono. 1985. *Penelitian Hukum Normatif*, Rajawali, Jakarta.
- Soemitro, Roni Hanitidjo. 1982. *Metodologi Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Subekti R, 1985. *Aneka Perjanjian*, Alumni Bandung.
- _____, 1987. *Hukum Perjanjian*, Itermasa, Jakarta.
- _____, 1976. *Aspek-aspek Hukum Perikatan Nasional*, Alumni Bandung.
- _____, 2006. *Hukum Perjanjian*, Itermasa, Jakarta.
- Syahroni, Ridwan, 1992. *Seluk Beluk dan Azaz Hukum Perdata*, Alumni Bandung.
- Syahmin, 2006. *Hukum Kontrak Internasional*, Cet. 1, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Tirtodiningrat, KRMT, 1966. *Ihtisar Hukum Perdata dan Hukum Dagang Pembangunan*. Jakarta.

_____,1963. *Ihtisar Hukum Perdata dan Hukum Dagang*
Pembangunan.Jakarta.

Yahman, 2014. *Karakteristik Wanprestasi & Tindak Pidana Penipuan*, Surabaya.

Yasin Nazarkhan , 2003. *Mengenal Kontrak Konstruksi di Indonesia*,
PT.Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.

B. JURNAL

Nurwidijanto Apit, 2007. *Pelaksanaan Perjanjian Pemborong Bangunan*.

PT. Puri Kencana Mulyapersada di Semarang (Jurnal), Universitas Diponegoro,
Semarang.

Patrik, Purwahid. 1998. *Hukum Perdata I (Asas – Asas Hukum Perikatan)*.

Jurusan Perdata Fakultas UNDIP Semarang.

Santoso, Djohari, 1989. *Hukum Perjanjian Indonesia*, Perpustakaan Fakultas
Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta.

C. PERATURAN PERUNDANG – UNDANGAN :

- Kitab Undang – Undang Hukum Perdata
- Undang – Undang No. 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi

D. INTERNET / WEBSITE

<https://www.hukumonline.com/pusatdata/detail/lt589304de0c834/nprt/lt511b4833>

[80c29/undang-undang-nomor-2-tahun-2017-23-01-2019-11:12](https://www.hukumonline.com/pusatdata/detail/lt589304de0c834/nprt/lt511b4833)

https://www.researchgate.net/publication/328342580_Hukum_Perjanjian_Kontrak
[23-01-2019 11:13](https://www.researchgate.net/publication/328342580_Hukum_Perjanjian_Kontrak)

http://eprints.undip.ac.id/15371/1/Apit_Nurwidiyanto.pdf tanggal 20/08/2018.

<http://repository.usu.ac.id/bitstream/123456789/48144/3/Chapter%20II.pdf>

tanggal 20/08/2018.



WAWANCARA

Nama : Waluyo S.Ag, MA
Jabatan : Ketua Yayasan
Alamat : Jalan Garuda Jalan Sei Semayang Sunggal .

Pertanyaan

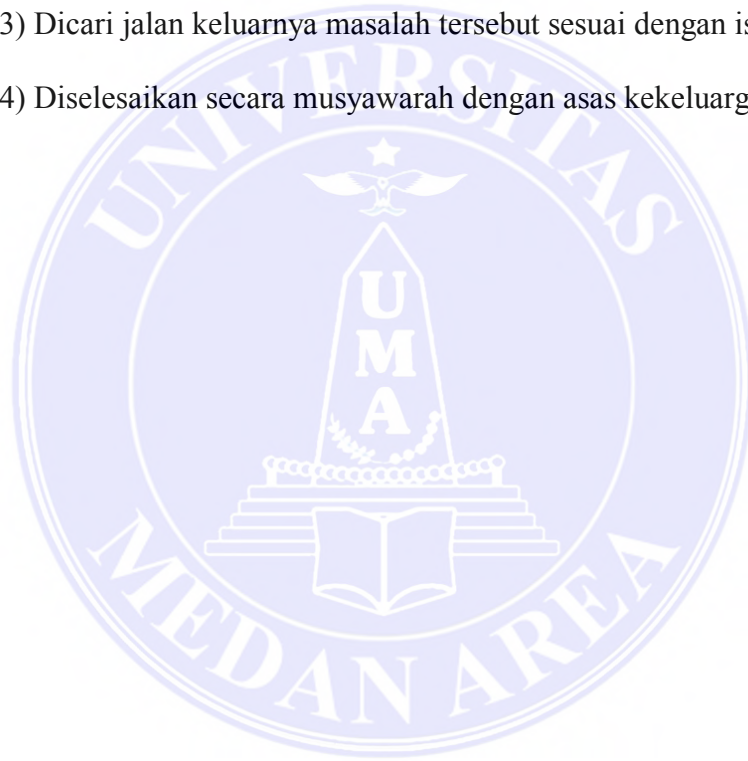
1. Apakah bapak bersedia untuk diwawancarai ?
2. Apakah benar adanya perjanjian pemborong pekerjaan ruang kelas disekolah Baiti Jannati ?
3. Seperti apa bentuk perjanjian tersebut ?
4. Apakah sesuai pekerjaan dengan perjanjian yang disepakati ?
5. Bagaimana cara penyelesaian yang dilakukan apabila terjadi wanprestasi terhadap perjanjian pemborong pekerjaan disekolah Baiti Jannati ?

Senin, 28 Januari 2019

()

HASIL WAWANCARA

1. Ya, Bersedia.
2. Ya, Benar.
3. Perjanjian dilaksanakan berdasarkan kekeluargaan.
4. Ya, Sesuai.
5. (1) Dipanggil pihak yang bersangkutan.
(2) Masalah–Masalah yang ada dibahas mengapa terjadi Wanprestasi.
(3) Dicari jalan keluarnya masalah tersebut sesuai dengan isi perjanjian.
(4) Diselesaikan secara musyawarah dengan asas kekeluargaan.



WAWANCARA

Nama : Surianto
Jabatan : Kepala Pemborong
Alamat : Jalan Setia Gg Angrek Dusun XII Deli Serdang

Pertanyaan

1. Apakah bapak bersedia untuk diwawancarai ?
2. Apakah benar adanya perjanjian pemborong pekerjaan ruang kelas disekolah Baiti Jannati ?
3. Seperti apa bentuk perjanjian tersebut ?
4. Apakah sesuai pekerjaan dengan perjanjian yang disepakati ?
5. Bagaimana cara penyelesaian yang dilakukan apabila terjadi wanprestasi terhadap perjanjian pemborong pekerjaan disekolah Baiti Jannati ?

Senin, 28 Januari 2019

()

HASIL WAWANCARA

1. Ya, Bersedia.
2. Ya, Benar.
3. Perjanjian yang dibuat hanya berupa negoisasi.
4. Sejauh ini tidak ada masalah, ya sesuai.
5. Paling tidak dilakukan musyawarah.

