

## **RINGKASAN TESIS**

### **PELAKSANAAN PERJANJIAN PEMBORONGAN PROYEK PEMBANGUNAN PASAR PUSAT PADANG PANJANG ANTARA PT. HUTAMA KARYA (PERSERO) DENGAN PT. MUTIARA ANUGERAH MANDIRI**

Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat ujian guna memperoleh gelar Magister  
Hukum ( M.H ) Program Magister Ilmu Hukum



**OLEH :**

**NAMA : MUHAMMAD RIDHO**  
**NOMOR MAHASISWA : 171022178**  
**BIDANG KAJIAN UTAMA : HUKUM BISNIS**

**PROGRAM MAGISTER (S2) ILMU HUKUM  
PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS ISLAM RIAU  
PEKANBARU  
2019**

## TESIS

# PELAKSANAAN PERJANJIAN PEMBORONGAN PROYEK PEMBANGUNAN PASAR PUSAT PADANG PANJANG ANTARA PT. HUTAMA KARYA (PERSERO) DENGAN PT. MUTIARA ANUGERAH MANDIRI

**NAMA** : MUHAMMAD RIDHO  
**NOMOR MAHASISWA** : 171022178  
**BIDANG KAJIAN UTAMA** : HUKUM BISNIS

Telah Dipertahankan Di Depan Tim Penguji  
Pada Tanggal 6 Agustus 2019  
Dan Dinyatakan LULUS

**Ketua**

Dr. H. Abd Thalib, S.H., M.C.L

**Sekretaris**

Dr. Rosyidi Hamzah, S.H., M.H

**Anggota**

Dr. Admiral, S, S.H., M.H

**Anggota**

Dr. Surizki Febrianto, S.H., M.H

Mengetahui :

Direktur Program Pascasarjana  
Universitas Islam Riau



**Dr. Ir. Saipul Bahri, MEd**  
NPK. 92 11 02 199

TESIS

PELAKSANAAN PERJANJIAN PEMBORONGAN PROYEK  
PEMBANGUNAN PASAR PUSAT PADANG PANJANG ANTARA  
PT. HUTAMA KARYA (PERSERO) DENGAN  
PT. MUTIARA ANUGERAH MANDIRI

NAMA : MUHAMMAD RIDHO  
NOMOR MAHASISWA : 171022178  
BIDANG KAJIAN UTAMA : HUKUM BISNIS

Telah Diperiksa Dan Disetujui Oleh Dosen Pembimbing

Pembimbing I

Tanggal : 03 Juli 2019

Dr. H. Abd Thalib, S.H., M.C.L

Pembimbing II

Tanggal : 21 Juli 2019

Dr. Rosyidi Hamzah, S.H., M.H

Mengetahui :  
Ketua Program Studi



Dr. H. Efendi Ibnu Susilo, S.H., M.H





UNIVERSITAS ISLAM RIAU  
PROGRAM PASCASARJANA  
Jl. Kaharuddin Nasution No. 113 Pekanbaru  
Telp. (+62) (761) 674717 – 7047726 Fax (+62) (761) 674717



**BERITA ACARA BIMBINGAN TESIS**

Telah dilaksanakan Bimbingan Tesis Terhadap :

Nama : **MUHAMMAD RIDHO**  
NPM : **171022178**  
Program Studi : **Ilmu Hukum/ Hukum Bisnis**  
Pembimbing I : **Dr. H. Abd Thalib, S.H., M.C.L**  
Pembimbing II : **Dr. Rosyidi Hamzah, S.H., M.H**  
Judul Tesis : **Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan Proyek Pembangunan Pasar Pusat Padang Panjang Antara PT. Utama Karya (Persero) Dengan PT. Mutiara Anugerah Mandiri**

Dengan Perincian Sebagai Berikut :

No	Tanggal	Berita Acara Bimbingan	Paraf	
			Pembimbing II	Pembimbing I
1	28/06/2019	<ul style="list-style-type: none"><li>- Perbaiki latar belakang masalah</li><li>- Perbaiki abstrak</li><li>- Perbaiki kata pengantar</li></ul>		
2	03/07/2019	<ul style="list-style-type: none"><li>- ACC dapat dilanjutkan kepada Pembimbing I</li></ul>		
3	05/07/2019	<ul style="list-style-type: none"><li>- Perbaiki abstrak</li><li>- Perbaiki BAB III tentang pembahasan</li></ul>		
4	10/07/2019	<ul style="list-style-type: none"><li>- Tambahkan buku pembimbing di dalam pembahasan tesis</li><li>- Perbaiki BAB III tentang pembahasan</li><li>- Perbaiki daftar isi</li></ul>		

5	18/07/2019	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Perbaiki BAB III tentang pembahasan</li> <li>- Perbaiki abstrak</li> <li>- Perbaiki kata pengantar</li> <li>- Perbaiki daftar isi</li> </ul>		
6	21/07/2019	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Perbaiki abstrak</li> <li>- ACC dapat dilanjutkan untuk ujian tesis</li> </ul>		



Pekanbaru, 23 Juli 2019

Direktur :



**Dr. Ir. Saipul Bahri, MEd**  
NPK. 92 11 02 199





PROGRAM PASCASARJANA UNIVERSITAS ISLAM RIAU  
**PERPUSTAKAAN**

Jalan KH. Nasution No. 113 Gedung B Pascasarjana Universitas Islam Riau  
Marpoyan, Pekanbaru, Riau

**SURAT KETERANGAN BEBAS PLAGIAT**

Nomor: 103 /A-UIR/5-PSTK/PPs/2019

Perpustakaan Program Pascasarjana Universitas Islam Riau menerangkan:

Nama : Muhammad Ridho  
NPM : 171022178  
Program Studi : Ilmu Hukum

Telah melalui proses pemeriksaan kemiripan karya ilmiah (tesis) menggunakan aplikasi *Turnitin* pada tanggal 9 Agustus 2019 dan dinyatakan memenuhi syarat batas maksimal tingkat kemiripan tidak melebihi 30 % (tiga puluh persen).

Surat keterangan ini digunakan untuk syarat ujian tesis dan pengurusan surat keterangan bebas pustaka.

Mengetahui

Ketua Prodi. Magister Ilmu Hukum

**Dr. H. Efendi Ibnu Susilo, S.H., M.H**

Pekanbaru, 20 Agustus 2019

Staf Perpustakaan

**Sumardiono, S.IP**



Perpustakaan Universitas Islam Riau  
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Lampiran:

- *Turnitin Originality Report*

Turnitin Originality Report

PELAKSANAAN PERJANJIAN PEMBORONGAN PROYEK PEMBANGUNAN PASAR  
PUSAT PADANG PANJANG ANTARA PT. HUTAMA KARYA (PERSERO) DENGAN PT.  
MUTIARA ANUGERAH MANDIRI **by Muhammad Ridho**



From Prodi. Ilmu Hukum (Tesis)

- Processed on 09-Aug-2019 15:56 +08
- ID: 1158830505
- Word Count: 20604

Similarity Index

30%

Similarity by Source

Internet Sources:

30%

Publications:

0%

Student Papers:

18%

**sources:**

- 1 7% match (Internet from 12-Oct-2018)  
<http://eprints.umm.ac.id/37814/3/jiptummpp-gdl-ilhamramad-48577-3-bab2.pdf>
- 2 5% match (Internet from 05-Jun-2017)  
[http://nindyasne.blogspot.co.id/2014\\_12\\_01\\_archive.html](http://nindyasne.blogspot.co.id/2014_12_01_archive.html)
- 3 3% match (Internet from 05-Jan-2015)  
[http://eprints.undip.ac.id/15371/1/Apit\\_Nurwidiyanto.pdf](http://eprints.undip.ac.id/15371/1/Apit_Nurwidiyanto.pdf)
- 4 3% match (Internet from 29-Jul-2019)  
<https://www.slideshare.net/IntanPutra/jurnal-maya-intan-pratiwi-s1>
- 5 2% match (Internet from 08-Aug-2019)  
<https://es.scribd.com/document/318345707/Pelaksanaan-Pelelangan-Jaminan-Gadai-Akibat-Debitur-Wanprestasi-Terhadap-Pelaksanaan-Gadai-Pada-Pt-Pegadaian-Persero-Cabang-Pasar-Kodim-Pekanbaru-T>
- 6 2% match (student papers from 26-Feb-2018)  
[Submitted to Universitas Islam Indonesia on 2018-02-26](#)
- 7 2% match (Internet from 31-May-2019)  
<https://237desain.blogspot.com/2018/11/logo-hutama-karya.html>
- 8 2% match (Internet from 25-Nov-2017)  
<http://repository.usu.ac.id/bitstream/handle/123456789/68095/Chapter%20III-V.pdf?isAllowed=y&sequence=2>
- 9 2% match (Internet from 03-Jul-2019)  
<http://repository.radenintan.ac.id/481/1/SKRIPSI LENGKAP RR.pdf>





# UNIVERSITAS ISLAM RIAU

## PROGRAM PASCASARJANA

Jalan Kaharuddin Nasution No. 113 Pekanbaru 28284 Riau  
Telp. (+62) (761) 674717 – 7047726 Fax. (+62) (761) 674717

**SURAT KEPUTUSAN DIREKTUR PROGRAM PASCASARJANA UNIVERSITAS ISLAM RIAU**  
**NOMOR : 390/KPTS/PPS-UIR/2019**  
**TENTANG PENUNJUKAN PEMBIMBING PENULISAN TESIS MAHASISWA**  
**PROGRAM MAGISTER (S2) ILMU HUKUM PPS UIR**

DIREKTUR PROGRAM PASCASARJANA UNIVERSITAS ISLAM RIAU

- b. 1. Bahwa penulisan tesis merupakan tugas akhir dan salah satu syarat bagi mahasiswa dalam menyelesaikan studinya pada Program Magister (S2) Ilmu Hukum PPS – UIR.  
2. Bahwa dalam upaya meningkatkan mutu penulisan dan penyelesaian tesis, perlu ditunjuk pembimbing yang akan memberikan bimbingan kepada mahasiswa tersebut.  
3. Bahwa nama – nama dosen yang ditetapkan sebagai pembimbing dalam Surat Keputusan ini dipandang mampu dan mempunyai kewenangan akademik dalam melakukan pembimbingan yang ditetapkan dengan Surat Keputusan Direktur Program Pascasarjana Universitas Islam Riau.
- c. 1. Undang – Undang Nomor : 20 Tahun 2003  
2. Peraturan Pemerintah Nomor : 60 Tahun 1999  
3. Keputusan Presiden Republik Indonesia :  
a. Nomor : 85/M/1999  
4. Nomor : 228/M/2001  
b. Nomor : 102/M/2001  
4. Keputusan Menteri Pendidikan Nasional R.I. :  
a. Nomor : 232/U/2000  
c. Nomor : 176/O/2001  
b. Nomor : 234/U/2000  
5. Surat Direktur Jenderal Pendidikan Tinggi Depdiknas R.I. :  
a. Nomor : 2283/D/T/2003 Jo. Nomor : 625/D/T/2007  
d. Nomor : 2/Dikti/Kep/1991  
b. Nomor : 681/D/T/2004 Jo. Nomor : 624/D/T/2007  
e. Nomor : 490/D/T/2007  
c. Nomor : 156/D/T/2007  
f. Nomor : 4009/D/T/2007  
6. Surat Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi (BAN-PT) Nomor : 021/BAN-PT/AK-VII/S2/II/2009  
7. Statuta Universitas Islam Riau Bab IX Pasal 54, 55, 56, 57.  
8. SK. Dewan Pimpinan YLPI Daerah Riau :  
a. Nomor : 007/Kep.D/YLPI-I/1993  
b. Nomor : 135/Kep.A/YLPI-VII/2005  
9. SK. Rektor Universitas Islam Riau Nomor : 117/UIR/Kpts/2012  
10. Surat permohonan saudara Muhammad Ridho tertanggal 22 Juli 2019

**MEMUTUSKAN**

1. Menunjuk :  
a. Nama : **Dr. H. Abdul Thalib, S.H., MCL** sebagai **Pembimbing I**  
b. Nama : **Dr. Rosyidi Hamzah S.H., M.H** sebagai **Pembimbing II**
- Nama : **MUHAMMAD RIDHO**  
N P M : **171022178**  
Program Studi / BKU : **Ilmu Hukum / Hukum Bisnis**  
Judul Proposal Tesis : **"PELAKSANAAN PERJANJIAN PEMBORONGAN PROYEK PEMBANGUNAN PASAR PUSAT PADANG PANJANG ANTARA PT. HUTAMA KARYA (PERSERO) DENGAN PT. MUTIARA ANUGERAH MANDIRI"**
2. Tugas – tugas pembimbing adalah memberikan bimbingan kepada mahasiswa Program Magister (S2) Ilmu Hukum dalam penulisan tesis.  
3. Dalam pelaksanaan bimbingan supaya diperhatikan usul dan saran dari forum seminar proposal dan ketentuan penulisan tesis sesuai dengan Buku Pedoman Program Magister (S2) Ilmu Hukum.  
4. Kepada yang bersangkutan diberikan honorarium, sesuai dengan peraturan yang berlaku di Universitas Islam Riau.  
5. Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan dengan ketentuan bila terdapat kekeliruan segera ditinjau kembali.  
**KUTIPAN** : Disampaikan kepada yang bersangkutan untuk dapat diketahui dan diindahkan.

DITETAPKAN DI : PEKANBARU  
PADA TANGGAL : 22 Juli 2019



sampaikan kepada :  
Kopertis Wilayah X di Padang.  
Rektor Universitas Islam Riau di Pekanbaru.  
Program Magister (S2) Ilmu Hukum PPS UIR di Pekanbaru.  
pala Biro Keuangan UIR di Pekanbaru.

Perpustakaan Universitas Islam Riau  
Dokumen ini adalah Arsip Miik :



## SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : **MUHAMMAD RIDHO**  
NPM : 171022178  
Program Studi /BKU : Ilmu Hukum/ Hukum Bisnis  
Tempat/Tanggal Lahir : Teratak Buluh, 03 April 1987  
Alamat Rumah : Jl. Wan Abdurrahman, Perum Intan A - Pekanbaru  
Judul : Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan Proyek  
Pembangunan Pasar Pusat Padang Panjang Antara  
PT. Utama Karya (Persero) Dengan PT. Mutiara  
Anugerah Mandiri

Saya menyatakan bahwa tesis ini merupakan hasil karya sendiri, tidak dibuat oleh orang lain, juga belum pernah ditulis oleh orang lain. Untuk itu bila dikemudian hari tesis ini terbukti merupakan hasil karya orang lain, atau hasil mencontek tesis orang, maka saya bersedia untuk dibatalkan gelar Magister Hukum (M.H) yang telah saya peroleh.

Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan sebenar-benarnya dan tidak ada paksaan dari pihak manapun.

Pekanbaru, 20 Juni 2019

Yang Menyatakan,



**MUHAMMAD RIDHO**

**PELAKSANAAN PERJANJIAN PEMBORONGAN PROYEK PEMBANGUNAN PASAR  
PUSAT PADANG PANJANG ANTARA PT. HUTAMA KARYA (PERSERO) DENGAN  
PT. MUTIARA ANUGERAH MANDIRI**

**MUHAMMAD RIDHO**

**ABSTRAK**

Perjanjian pemborongan berkaitan dengan pelaksanaan kegiatan fisik dalam suatu bangunan, yang di dalamnya terdapat suatu perjanjian yang bersifat mengikat antara kedua belah pihak yang saling terikat dalam ketentuan hukum perjanjian.

Masalah pokok dalam penelitian ini adalah bagaimanakah pelaksanaan perjanjian pemborongan proyek pembangunan pasar pusat Padang Panjang antara PT. Utama Karya (Persero) dengan PT. Mutiara Anugerah Mandiri mengenai pekerjaan *mechanikal electrical* dan apa saja kendala pelaksanaan perjanjian pemborongan proyek pembangunan pasar pusat Padang Panjang antara PT. Utama Karya (Persero) dengan PT. Mutiara Anugerah Mandiri mengenai pekerjaan *mechanikal electrical*.

Dilihat dari penjelasannya penelitian ini termasuk *Observational Research* dengan cara *survey*, yaitu wawancara sebagai alat pengumpul data. Pada penelitian ini penulis melakukan penelitian langsung pada lokasi penelitian untuk mendapatkan bahan, data-data dan informasi yang berhubungan dengan penelitian. Penelitian ini bersifat *deskriptif analitis*, yaitu memberikan gambaran suatu kejadian yang terjadi secara jelas dan terperinci tentang Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan Proyek Pembangunan Pasar Pusat Padang Panjang Antara PT. Utama Karya (Persero) Dengan PT. Mutiara Anugerah Mandiri.

Berdasarkan hasil penelitian diketahui bahwa, Pelaksanaan perjanjian pemborongan proyek pembangunan pasar pusat Padang Panjang antara PT. Utama Karya (Persero) dengan PT. Mutiara Anugerah Mandiri mengenai pekerjaan *mechanikal electrical* belum dilaksanakan sebagaimana mestinya sesuai isi dari Perjanjian Pemborongan Nomor : 10.01PP/HK-WIL.I – MAM/2016 Tanggal 3 Oktober 2016 antara kedua belah pihak. Adapun kendala pelaksanaan perjanjian pemborongan proyek pembangunan pasar pusat Padang Panjang yaitu tidak sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan dikarenakan pihak PT. Utama Karya (Persero) belum membayar kewajiban secara keseluruhan, PT. Mutiara Anugerah Mandiri melakukan kelalaian adapun besaran denda atas keterlambatan penyelesaian pekerjaan 1/1000 (satu perseribu) untuk setiap hari keterlambatan dengan denda maksimal sebesar 5 (lima) % yang dihitung dari harga kontrak. PT. Mutiara Anugerah Mandiri tidak melakukan pembayaran kepada para *vendor* atau tenaga kerja yang bekerja dibawah pengawasannya. Dan PT. Mutiara Anugerah Mandiri mengalami kecelakaan kerja yaitu tertimpa material dan truk terguling. Oleh karena itu dalam rangka pekerjaan *mechanikal electrical* maka PT. Mutiara Anugerah Mandiri harus melaksanakan pengendalian operasional sesuai dengan daftar persyaratan pelaksanaan K3L pekerjaan pembangunan pasar pusat Padang Panjang.



**IMPLEMENTATION OF THE PASAR DEVELOPMENT PROJECT PUSAT PADANG  
PANJANG ANTARA PT. HUTAMA KARYA (PERSERO) WITH  
PT. MUTIARA ANUGERAH MANDIRI**

**MUHAMMAD RIDHO**

**ABSTRACT**

Contracting agreement relating to the implementation of physical activities in a building, in which there is a binding agreement between the two parties that are bound together in the provisions of the legal agreement.

The main problem in this research is how the execution of the project agreement for the development of the Padang Panjang market development project between PT. Hutama Karya (Persero) with PT. Mutiara Anugerah Mandiri regarding electrical mechanical work and any constraints on the execution of a loan agreement for the construction of the Padang Panjang market development project between PT. Hutama Karya (Persero) with PT. Mutiara Anugerah Mandiri on electrical mechanical jobs.

Judging from the explanation, this research includes Observational Research by survey, which is an interview as a data collection tool. In this study the authors conducted research directly at the research location to obtain materials, data and information related to the study. This research is analytical descriptive, which gives a clear and detailed description of an event about the Implementation of Contracting Agreement for Padang Panjang Central Market Development Project between PT. Hutama Karya (Persero) With PT. Mutiara Anugerah Mandiri.

Based on the results of the study, it is known that, the implementation of the contract agreement for the construction of the Padang Panjang central market project between PT. Hutama Karya (Persero) with PT. Mutiara Anugerah Mandiri regarding mechanical electrical work has not been implemented properly according to the contents of the Contract Agreement Number: 10.01PP / HK-WIL.I - MAM / 2016 October 3, 2016 between the two parties. As for the constraints on the implementation of the contract agreement for the Padang Panjang central market development project which is not in accordance with the agreed period of time because the PT. Hutama Karya (Persero) has not paid the overall obligation, PT. Mutiara Anugerah Mandiri carries out negligence as well as the amount of fine for late completion of work 1/1000 (one thousandth) for each day of delay with a fine of a maximum of 5 (five)% calculated from the contract price. PT. Mutiara Anugerah Mandiri does not make payments to vendors or workers who work under their supervision. And PT. Mutiara Anugerah Mandiri suffered a work accident which was overwritten by material and a tumbled truck. Therefore, in the framework of mechanical electrical work, PT. Mutiara Anugerah Mandiri must carry out operational controls in accordance with the list of K3L implementation requirements for the construction of the Padang Panjang central market.

## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Assalamu'alaikum Wr.Wb

Segala puji dan syukur penulis ucapkan kehadirat Allah SWT, karena berkat rahmat dan hidayahNya penulis dapat menyelesaikan tesis dengan judul **“Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan Proyek Pembangunan Pasar Pusat Padang Panjang Antara PT. Hutama Karya (Persero) Dengan PT. Mutiara Anugerah Mandiri”**.

Pelaksanaan perjanjian pemborongan proyek pembangunan pasar pusat Padang Panjang antara PT. Hutama Karya (Persero) dengan PT. Mutiara Anugerah Mandiri mengenai pekerjaan *mechanikal electrical* tidak sesuai dengan isi Perjanjian Pemborongan Nomor : 10.01PP/HK-WIL.I – MAM/2016 Tanggal 3 Oktober 2016 antara kedua belah pihak. Adapun kendala-kendala pelaksanaan perjanjian pemborongan proyek pembangunan pasar pusat Padang Panjang yaitu tidak sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan dikarenakan pihak PT. Hutama Karya (Persero) belum membayar kewajiban secara keseluruhan, PT. Mutiara Anugerah Mandiri melakukan kelalaian adapun besaran denda atas keterlambatan penyelesaian pekerjaan 1/1000 (satu perseribu) untuk setiap hari keterlambatan dengan denda maksimal sebesar 5 (lima) % yang dihitung dari harga kontrak. PT. Mutiara Anugerah Mandiri tidak melakukan pembayaran kepada para *vendor* atau tenaga kerja yang bekerja dibawah pengawasannya. Dan PT. Mutiara Anugerah Mandiri mengalami kecelakaan kerja yaitu tertimpa material dan truk terguling. Oleh karena itu dalam



rangka pekerjaan *mechanical electrical* maka PT. Mutiara Anugerah Mandiri harus melaksanakan pengendalian operasional sesuai dengan daftar persyaratan pelaksanaan K3L pekerjaan pembangunan pasar pusat Padang Panjang. Dalam penulisan tesis, penulis banyak mendapatkan bantuan baik secara moril maupun materil dari berbagai pihak, pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan rasa terimakasih yang tidak terhingga kepada orang-orang yang telah berjasa kepada penulis, yaitu :

1. Bapak Prof. Dr. H. Syafrinaldi, S.H., M.C.L., selaku Rektor yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk mengikuti dan menyelesaikan perkuliahan di Program Studi Ilmu Hukum, Pascasarjana Universitas Islam Riau;
2. Bapak Dr. Ir. Saipul Bahri, M.Ec., selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Islam Riau yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk mengikuti dan menyelesaikan perkuliahan di Universitas Islam Riau;
3. Bapak Dr. H. Efendi Ibnu Susilo, S.H., M.H., sebagai Ketua Prodi Ilmu Hukum Pascasarjana yang telah banyak membantu penulis selama menjadi mahasiswa di Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang selama ini telah memberikan bekal kepada penulis sehingga penulis memiliki ilmu pengetahuan dibidang hukum;
4. Bapak Dr. H. Abdul Thalib, S.H., M.C.L., selaku Pembimbing I yang telah bersedia meluangkan waktu dan pikirannya untuk memeriksa dan memberikan bimbingan kepada penulis dalam proses penyelesaian tesis;
5. Bapak Dr. Rosyidi Hamzah, S.H., M.H., selaku Pembimbing II yang juga telah bersedia meluangkan waktunya dan pikirannya untuk memberikan bimbingan kepada penulis dalam proses penyelesaian tesis;

6. Bapak Herlambang. S, selaku Pimpinan PT. Utama Karya (Persero) yang telah bersedia meluangkan waktunya kepada penulis dalam proses penyelesaian tesis;
7. Bapak Hermawan, selaku Pimpinan PT. Mutiara Anugerah Mandiri yang telah bersedia meluangkan waktunya kepada penulis dalam proses penyelesaian tesis;
8. Staf dan Pegawai Tata Usaha yang telah memberikan pelayanan dengan baik selama penulis menuntut ilmu di Program Pascasarjana Universitas Islam Riau dan serta pihak-pihak lainnya yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu;
9. Ucapan terimakasih penulis ucapkan kepada ayahku Anasrul, ibuku Alm. Darlis, selaku orang tua. Serta kepada istriku yang tercinta Mutya Anjani, S.pd dan anak-anakku Mishael Alshafa Kamila dan Muhammad Ziyah Alfatih yang selama ini telah memberikan dorongan dan semangat yang begitu kuat kepada penulis.

Penulis telah berusaha dengan sepuh daya upaya yang ada pada penulis masih kurang sempurna baik bentuk, susunan, tata bahasa maupun nilai ilmiahnya. Ini disebabkan keterbatasan ilmu pengetahuan dan kemampuan yang penulis miliki. Oleh karena itu, penulis sangat mengharapkan saran dan kritikan dari Bapak/Ibu/Sdr/I yang kebetulan membaca tesis ini.

Penulis mendoakan semoga bantuan Bapak/Ibu/Sdr/I berikan kepada penulis mendapat pahala dari Allah SWT dan semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi semua pihak terutama bagi perkembangan ilmu pengetahuan di program studi ilmu hukum, pascasarjana Universitas Islam Riau. Akhir kata penulis ucapkan terimakasih yang semoga bantuan yang diberikan kepada penulis mendapat imbalan yang setimpal dari Allah SWT.



Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Pekanbaru, 20 Juni 2019  
Penulis

MUHAMMAD RIDHO



Dokumen ini adalah Arsip Milik :  
**Perpustakaan Universitas Islam Riau**

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b>	
<b>SURAT PERNYATAAN TIDAK PLAGIAT</b> .....	
<b>BERITA ACARA BIMBINGAN TESIS</b> .....	
<b>BERITA TANDA PERSETUJUAN TESIS</b> .....	
<b>BERITA ACARA UJIAN TESIS</b> .....	
<b>ABSTRAK</b> .....	
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	
<b>DAFTAR ISI</b> .....	
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Pokok Permasalahan .....	18
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian .....	18
D. Kerangka Teori .....	19
E. Konsep Operasional .....	31
F. Metode Penelitian .....	32
<b>BAB II TINJAUAN UMUM</b>	
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Pemborongan	
1. Pengertian Perjanjian Pemborongan .....	36
2. Sifat dan Bentuk Perjanjian Pemborongan .....	42
3. Macam dan Risiko Perjanjian Pemborongan .....	44
4. Peserta dalam Perjanjian Pemborongan .....	46
5. Hak dan Kewajiban Para Pihak .....	50
6. Berakhirnya Perjanjian Pemborongan .....	50



B.	Tinjauan Umum Tentang Konstruksi Pemborongan Pembangunan	
1.	Sejarah dan Pengertian Jasa Konstruksi.....	52
2.	Asas Dan Prinsip Jasa Konstruksi.....	55
3.	Jenis Usaha Konstruksi .....	57
4.	Penyelesaian Sengketa Konstruksi.....	58
C.	Tinjauan Umum Tentang PT. Utama Karya (Persero)	
1.	Sejarah PT. Utama Karya (Persero) .....	59
2.	Visi Dan Misi PT. Utama Karya (Persero) .....	62
3.	Struktur Organisasi PT. Utama Karya (Persero).....	63
4.	Tugas Dan Wewenang Dari Struktur Organisasi PT Utama Karya (Persero).....	64
5.	Standar Internasional PT Utama Karya (Persero).....	71
<b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b>		
A.	Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan Proyek Pembangunan Pasar Pusat Padang Panjang Antara PT. Utama Karya (Persero) Dengan PT. Mutiara Anugerah Mandiri Mengenai Pekerjaan <i>Mechanical Electrical</i> .....	74
B.	Kendala-Kendala Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan Proyek Pembangunan Pasar Pusat Padang Panjang Antara PT. Utama Karya (Persero) Dengan PT. Mutiara Anugerah Mandiri Mengenai Pekerjaan <i>Mechanical Electrical</i> .....	95
<b>BAB IV PENUTUP</b>		
A.	Kesimpulan .....	106
B.	Saran.....	107

**DAFTAR KEPUSTAKAAN****LAMPIRAN**

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Kontrak atau perjanjian di dalam kehidupan manusia harus menguasai begitu banyak aspek perekonomian yang ada. Hal ini dikarenakan banyak kontrak atau perjanjian yang dibuat di masyarakat, sehingga tidak tahu berapa banyak kontrak atau perjanjian yang telah buat di dalam kehidupan masyarakat. Kontrak atau perjanjian adalah sebagai suatu perjanjian antara dua orang atau lebih yang mengikatkan diri yang berkewajiban untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu hal yang khusus.<sup>1</sup> Dalam hal ini hubungan hukum yang terjadi dalam bentuk perjanjian terlihat dengan adanya perjanjian dilakukan dalam bentuk tertulis. Hal ini dimaksudkan untuk suatu pembuktian yang terdapat di dalamnya antara para pihak yang telah terikat suatu hubungan hukum dalam perjanjian, tetapi ini bukan berarti bahwa bentuk perjanjian yang telah dibuat secara lisan menjadi suatu hal yang terabaikan.<sup>2</sup>

Sebagaimana yang dimaksud dengan kontrak atau perjanjian berasal dari terjemahan kata *overeenkomst* yang diterjemahkan dengan istilah yaitu perjanjian maupun persetujuan. Di dalam buku *Black's Law Dictionary*, yang diartikan sebagai mana kontrak yang dimaksud adalah sebagai berikut yaitu : “*An agreement between two or more person which creates an obligation to do or not to do to particular thing*”.

<sup>1</sup> I.G Rai Widjaya, *Merancang Suatu Kontrak*, Kesaint Blanc, Jakarta, 2003, Hlm 11

<sup>2</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Pelangi Perdata II*, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Medan, 2009, Hlm 7



Adapun pengertian kontrak adalah suatu persetujuan antara dua orang atau lebih, dimana menimbulkan sebuah kewajiban untuk melakukan atau tidak melakukan suatu secara sebagian sesuai dengan ketentuan yang telah ditentukan.<sup>3</sup>

Dalam Pasal 1313 KUH Perdata menyebutkan perjanjian adalah suatu perbuatan yang dilakukan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih dalam suatu perjanjian yang telah di buat.<sup>4</sup>

Pengertian perjanjian menurut Pasal 1313 yaitu :<sup>5</sup>

1. Tidak bisa di pahami, dikarena dalam setiap perbuatan atau yang dilakukan dapat disebut dengan perjanjian,
2. Tidak ada tampak asas konsensualisme,
3. Memiliki sifat dualisme.

Dalam penjelasan di atas di jelaskan rumusan tersebut hanya di jelaskan perbuatannya saja, sehingga yang bukan perbuatan hukum juga disebut dengan perjanjian atau kontrak. Untuk lebih jelasnya pengertian ini, maka harus dicari dalam suatu doktrin atau pendapat para ahli sarjana hukum.

Menurut doktrin atau pendapat para ahli sarjana hukum, yang disebut perjanjian atau kontrak yaitu suatu perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum dalam suatu perjanjian. Mengenai definisi di atas, telah terlihat jelas adanya asas konsensualisme dan timbulnya akibat hukum dalam suatu

---

<sup>3</sup> Salim, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat*, Sinar Grafika, Jakarta, 2004, Hlm 29

<sup>4</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

<sup>5</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

perjanjian yang telah dibuat (yaitu bertambah atau hilangnya hak dan kewajiban seseorang dalam suatu perjanjian). Menurut Van Dunne, perjanjian yaitu suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum dalam suatu perjanjian yang telah di buat.<sup>6</sup>

Adapun perjanjian dapat dikatakan sah atau benar yaitu apabila memenuhi syarat sah dalam suatu perjanjian yang telah diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu :<sup>7</sup>

1. Sepakat antara pihak yang saling mengikatkan diri;
2. Cakap dalam membuat suatu perjanjian;
3. Suatu hal tertentu dalam suatu perjanjian;
4. Suatu sebab yang halal dalam suatu perjanjian.

Adapun penjelasan diatas mengenai dua syarat pertama, dinamakan syarat-syarat subjektif, dikarenakan mengenai orangnya atau subjek yang mengadakan suatu perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat objektif dikarenakan mengenai perjanjian itu sendiri atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan. Sedangkan dua syarat yang pertama atau syarat subjektif dalam hal tidak dipenuhi, maka perjanjian yang telah dibuat akibatnya dapat dibatalkan. Adapun dua syarat yang kedua atau syarat objektif tidak dapat dipenuhi, maka perjanjian itu akibatnya dapat dibatalkan demi hukum yang telah ditentukan. Kata sepakat sama artinya dengan perizinan, hal ini dimaksudkan bahwa kedua subjek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat dalam suatu perjanjian, setuju mengenai hal yang pokok dari

---

<sup>6</sup> Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, Hlm 160

<sup>7</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata



perjanjian yang diadakan. Apabila yang diinginkan oleh pihak yang pertama, juga di kehendaki oleh pihak yang lain sesuai dengan perjanjian yang telah ditentukan sebelumnya.<sup>8</sup>

Sedangkan Subekti mengemukakan bahwa Perjanjian adalah “suatu peristiwa dimana dua orang saling berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal”.<sup>9</sup>

Adapun menurut pendapat Sudikno Mertokusumo menyebutkan “Perjanjian yaitu suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum dalam suatu perjanjian yang telah dibuat sebelumnya”.<sup>10</sup>

Pengertian perjanjian diatas menunjukkan bahwa perjanjian itu menimbulkan hak dan kewajiban para pihak atau yang sering disebut dengan perikatan, yang berarti perjanjian atau kontrak yaitu salah satu sumber perikatan yang terdapat dalam undang-undang.

Jika debitur tidak melakukan sesuai yang di perjanjikan, maka dapat dikatakan telah melakukan perbuatan wanprestasi. Adapun alpa atau lalai atau ingkar janji, Bisa juga melanggar perjanjian suatu perjanjian yang telah dibuat, jika melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukan dalam suatu perjanjian. Adapun perkataan wanprestasi berasal dari kata bahasa belanda, yang berarti prestasi buruk atau ingkar

---

<sup>8</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta, 2008, Hlm 17

<sup>9</sup> *Ibid.*, Hlm 1

<sup>10</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta, 2009, Hlm 103

janji (bandingkan : *wanbeheer* yang berarti pengursan buruk, *wandaad* perbuatan buruk atau tidak sesuai dengan ketentuan yang telah dibuat).

Adapun kata wanprestasi (kelalaian atau kealpaan seseorang dalam suatu perjanjian) dapat di jelaskan dibawah ini yaitu :

1. Tidak menjalankan kewajiban sama sekali;
2. Melaksanakan kewajiban akan tetapi terlambat melakukan;
3. Melakukan kewajiban tetapi tidak sesuai dengan isi dari perjanjian yang telah ditentukan.

Mengenai kelalaian (atau debitur sebagai pihak yang wajib melakukan sesuatu dalam perjanjian) dapat dikenakan sanksi atau hukuman sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Adapun hukuman dalam hal kelalaian dapat dijelaskan dibawah ini, yaitu :<sup>11</sup>

1. Dalam hal membayar kerugian yang diterima oleh kreditur atau yang disebut ganti-rugi;
2. Mengenai pembatalan perjanjian atau yang disebut pemecahan perjanjian;
3. Mengenai perolehan resiko;
4. Membayar biaya perkara jika melalui pengadilan.

Sedangkan dalam hal wanprestasi atau ingkar janji mempunyai akibat yang begitu besar, maka harus ditetapkan lebih dahulu apakah pihak si berutang melakukan wanprestasi dan kalau hal itu diancamkan olehnya, harus dibuktikan terlebih dahulu dimuka hakim. Dalam hal ini tidak mudah untuk mengatakan seseorang lalai atau alpa, dikarenakan sering kali juga tidak di perjanjikan sesuai dengan ketentuan kapan sesuatu

---

<sup>11</sup> *Ibid.*, Hlm 105

pihak melakukan suatu kewajiban yang dijanjikan dalam suatu perjanjian yang telah dibuat.<sup>12</sup>

Menurut pendapat Mariam Darus Badruzaman mengatakan perjanjian pemborongan bangunan adalah suatu perjanjian yang dibuat pihak yang satu (kontraktor) dengan mengikatkan diri dengan pihak yang lainnya dalam hal menyelenggarakan suatu pekerjaan, yang memborongkan (*aanbesteder*, pemberi tugas) dengan mendapatkan suatu harga yang telah ditentukan dalam suatu perjanjian yang telah dibuat. Dalam hal pemborongan bangunan, pihak yang memborongkan atau pemberi tugas (*bouwheer, principal*) dan pihak pemborong (kontraktor, *aanmener*), juga turut serta pihak-pihak lain yang terdapat dalam perjanjian, seperti tenaga ahli (arsitek) yang merupakan perancang, perencana, penaksir biaya, pekerja bangunan, dan pengawas pekerja bangunan yang akan dikerjakan.<sup>13</sup>

Berbeda dengan dalam perjanjian-perjanjian khusus, dalam perjanjian pemborongan bangunan mengenal ketentuan para pihak yang telah dibuat dalam perjanjian, adapun mengenal peserta perjanjian yang tidak mengikut sertakan pihak dalam suatu perjanjian pemborongan namun mempunyai banyak peranan yang sangat penting dalam suatu pelaksanaan perjanjian yang telah dibuat sebelumnya. Adapun mengenai para pihak-pihak yang langsung berhubungan dalam perjanjian

---

<sup>12</sup> *Ibid.*, Hlm 106

<sup>13</sup> Sutedi Adrian, *Aspek Hukum Pengadaan Barang dan Jasa dan Berbagai Permasalahannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, Hlm 104



pemborongan antara peserta dalam suatu perjanjian pemborongan, terdiri dari unsur-unsur yaitu :<sup>14</sup>

1. Pihak yang memborongkan (*bouwheer* atau *aanbesteder* atau kepala kantor atau satuan kerja atau pemimpin proyek atau pemberi tugas);
2. Pihak pemborong (rekanan, *aannemer*, *contractor*);
3. Pihak perencana (*arsitek*);
4. Pihak pengawas (*direksi*).

Sedangkan ketentuan yang telah dibuat dalam isi suatu kontrak atau perjanjian pada umumnya perlu diatur dalam “*rule of game*” untuk dapat mencerminkan ketentuan atau maksud perjanjian yang telah ditentukan antara kedua belah pihak. Sedangkan mengenai pembuatan perjanjian pemborongan ada beberapa aspek yang harus dilihat oleh para pihak, yaitu :<sup>15</sup>

1. Dalam hal penguasaan materi perjanjian yang akan dibuat meliputi objek dan syarat-syarat atau ketentuan;
2. Penafsiran klausula dalam perjanjian;
3. Tata bahasa yang digunakan dalam perjanjian;
4. Peraturan perundang-undangan yang terkait dalam perjanjian;
5. Dalam hal penyelesaian sengketa baik itu secara litigasi ataupun non litigasi.

Dalam hal menjauhi kesalahan dalam perumusan dan pembuatan suatu perjanjian dan serta meminimalisir dalam hal suatu konflik atau pertentangan yang terjadi, sebaiknya menggunakan jasa konsultan hukum dan notaris. Agar kerjasama antara kedua belah pihak dapat berjalan dengan baik.<sup>16</sup>

---

<sup>14</sup> Sri Soedewi Masjchun Sofwan, *Hukum Bangunan Perjanjian Pemborongan Pembangunan*, Cet.1, Liberty, Yogyakarta, 2009, Hlm 65

<sup>15</sup> *Ibid.*, Hlm 23

<sup>16</sup> *Ibid.*, Hlm 24

Dalam hal sumber hukum kontrak atau perjanjian di Indonesia yang berbentuk perundang-undangan adalah KUH Perdata, khususnya buku III. Bagian-bagian buku III yang berkaitan dengan kontrak atau perjanjian adalah sebagai berikut yaitu :<sup>17</sup>

- a. Dalam hal pengaturan tentang perikatan perdata. Adapun pengaturan ini merupakan pengaturan pada umumnya yang telah dibuat sebelumnya, yakni yang berlaku baik untuk perikatan yang berasal dari kontrak atau perjanjian maupun yang berlaku karena undang-undang.
- b. Mengenai pengaturan tentang perikatan yang timbul dari kontrak atau perjanjian. Pengaturan perikatan yang timbul dari kontrak atau perjanjian ini menurut KUH Perdata diatur dalam Bab II Buku III.
- c. Pengaturan tentang hapusnya perikatan yang telah dibuat. Pengaturan ini terdapat dalam Bab IV Buku III.
- d. Pengaturan tentang kontrak atau perjanjian tertentu. Pengaturan ini terdapat dalam Bab V sampai dengan Bab XVIII Buku III.

Sebagai suatu kontrak atau perjanjian tertentu, perjanjian pemborongan tidak dapat dipisahkan dari ketentuan umum perjanjian yang diatur dalam title I sampai dengan IV Buku III KUH Perdata. Dalam Buku III KUH Perdata, diatur mengenai ketentuan umum yang berlaku dalam setiap perjanjian yaitu perjanjian yang diatur dalam KUH Perdata maupun jenis perjanjian baru yang belum ada aturannya dalam Undang-Undang. Adapun dasar perjanjian pemborongan bangunan KUHPerdata mengatur dalam Pasal 1601 butir (b) yaitu :<sup>18</sup>

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

---

<sup>17</sup> Munir Fuady, *Hukum Kontrak Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis*, Sinar Grafika, Jakarta, 2004, Hlm 13

<sup>18</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Sedangkan KUHPerdara pada Pasal 1601 menyebutkan kontrak pemborongan sebagai suatu perjanjian dengan mana pihak pertama, yaitu Kontraktor mengikatkan dirinya untuk menyelesaikan suatu pekerjaan untuk pihak lain yaitu *bouwheer*, dengan harga yang ditentukan dalam suatu perjanjian yang telah dibuat. Dari pengertian diatas menyebutkan bahwa KUHPerdara salah dalam hal memahami isi dari kontrak konstruksi atau kontrak pemborongan sebagai suatu jenis kontrak *uniletarel*, dimana dilihat hanya pihak kontraktor yang mengikatkan diri saja dan harus berprestasi dalam suatu perjanjian. Padahal dalam perkembangan mengenai perjanjian saat ini antara kedua belah pihak, baik pihak kontraktor maupun pihak *bouwheer* saling mengikatkan diri dalam suatu perjanjian, dengan masing-masing saling mempunyai hak dan kewajibannya sendiri-sendiri dalam suatu perjanjian.<sup>19</sup>

Adapun KUHPerdara Indonesia tidak banyak mengatur mengenai isi perjanjian pemborongan pekerjaan. Perjanjian pemborongan ini hanya diatur dalam 14 Pasal, yaitu mulai dari Pasal 1601b dan Pasal 1604 sampai dengan Pasal 1617 KUHPerdara. Sedangkan ketentuan KUHPerdara tersebut berlaku sebagai hukum positif di Indonesia.<sup>20</sup> Adapun ditegaskan bahwa ketentuan perjanjian pemborongan didalam KUHPerdara berlaku baik dalam perjanjian pemborongan pada proyek-proyek swasta maupun pada proyek-proyek pemerintah yang ada di Indonesia.

Menurut pendapat Subekti menjelaskan pengertian pemborongan pekerjaan (*aanneming van werk*) ialah suatu perjanjian, dimana satu pihak menyanggupi untuk

---

<sup>19</sup> Munir Fuady, *Kontrak Pemborongan Mega Proyek*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009, Hlm 12

<sup>20</sup> *Ibid.*, Hlm 26



keperluan pihak lainnya, melakukan suatu pekerjaan tertentu dengan pembayaran upah yang ditentukan pula dalam suatu perjanjian.<sup>21</sup>

Dalam hal perjanjian pemborongan, KUHPerdata hanya bersifat pelengkap saja yang artinya semua ketentuan perjanjian pemborongan dalam KUHPerdata dapat digunakan oleh para pihak dalam perjanjian pemborongan atau para pihak dalam perjanjian pemborongan dan dapat membuat sendiri ketentuan-ketentuan perjanjian pemborongan asal tidak dilarang oleh Undang-Undang serta tidak bertentangan dengan ketentuan umum dan kesusilaan yang ada di Negara Indonesia.

Hal ini dikarenakan ketentuan dalam KUHPerdata yang menyangkut perjanjian yang melakukan pekerjaan dalam suatu perjanjian, khususnya mengenai pemborongan itu hanya memuat beberapa ketentuan saja mengenai hak-hak dan kewajiban para pihak dalam pemborongan khususnya dalam perjanjian, maka banyak yang terdapat dan terkait dalam pelaksanaan pekerjaan pemborongan kemudian diatur dalam peraturan *standart* sebagaimana yang tercantum dalam suatu AV (*Algemene Voorwaarden Voor De Uitvoering Bij Anneming Van Openbare Weerkween In Indonesia*) pada Tahun 1941 tentang syarat-syarat umum untuk pelaksanaan pemborongan pekerjaan di Indonesia. Kemudian hal ini juga diatur ketentuan dalam Undang-Undang No 18 Tahun 1999 Tentang Jasa Konstruksi, Keputusan Presiden No 80 Tahun 2003 Tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang atau Jasa Pemerintah yang kemudian dicabut dan digantikan dengan Peraturan Presiden No 54 Tahun 2010 Tentang Pengadaan

---

<sup>21</sup> Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT. Intermasa, Bandung, 2008, Hlm 174

Barang atau Jasa Pemerintah yang kemudian telah di sempurnakan dengan Perpres No 35 Tahun 2011 dan Perpres No 70 Tahun 2012. Dengan lahir Undang-Undang ini, untuk mengembangkan iklim usaha, serta yang mendukung peningkatan daya saing secara optimal dalam rangka tercapainya pembangunan nasional di Indonesia.

Adapun perjanjian pemborongan dalam Keppres No 80 Tahun 2003 dikenal dengan istilah jasa pemborongan. Sedangkan jasa Pemborongan adalah layanan pekerjaan pelaksanaan konstruksi atau wujud fisik lainnya yang perancangan teknis dan spesifikasinya ditetapkan Pejabat Pembuat Komitmen sesuai penugasan penugasan Kuasa Pengguna Anggaran dan proses serta pelaksanaannya serta diawasi oleh Pejabat Pembuat Komitmen. Sedangkan dalam Perpres No 54 Tahun 2010 Tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah, adapun perubahan nama jasa pemborongan menjadi pekerjaan konstruksi. Sedangkan mengenai pekerjaan konstruksi adalah seluruh pekerjaan yang saling berhubungan dengan pelaksanaan konstruksi bangunan atau pembuatan wujud fisik lainnya. Adapun perubahan nama ini dilakukan agar sejalan dengan *International Best Practice*.

Secara lebih khusus lagi, terdapat Keputusan Presiden Nomor 80 Tahun 2003 yang mengatur tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah yang mengatur mengenai pengadaan barang/jasa di lingkungan pemerintah yang saling terkait antara satu dengan yang lainnya serta Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi.

Menurut ketentuan dalam Pasal 1 Angka 22 Perpres Nomor 54 Tahun 2010 Tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah, menyebutkan bahwa dalam kontrak atau

perjanjian pengadaan barang/jasa yang disebut dalam perjanjian adalah perjanjian tertulis antara pejabat pembuat komitmen dengan penyedia barang/jasa atau pelaksana swakelola, yang obyeknya/lingkup pekerjaan adalah pekerjaan konstruksi termasuk juga jasa konsultasi untuk pekerjaan perencanaan proyek infrastruktur.<sup>22</sup>

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 diatur mengenai kontrak atau perjanjian kerja konstruksi sebagai landasan adanya hubungan kerja antar subyek hukum pelaku jasa konstruksi atau pengadaan barang/jasa. Letak keterhubungan tersebut ada pada konsep perjanjian kerja konstruksi antar subyek hukum dalam proyek jasa konstruksi, pelaksanaan, dan pengawasan yang telah ditentukan.

Adapun hubungan hukum antara pengguna jasa dengan penyedia jasa tertuang dalam perjanjian kerja konstruksi yang dapat menimbulkan hak dan kewajiban satu sama lainnya antara kedua belah pihak, sehingga bisa dikatakan bahwa hubungan hukumnya bersifat kontraktual atau didasarkan pada sebuah perjanjian yang telah dibuat. Berdasarkan ketentuan Pasal 1 Angka 5 Undang-Undang Jasa Konstruksi, perjanjian kerja konstruksi merupakan keseluruhan dokumen yang mengatur hubungan hukum antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi.

Pekerjaan konstruksi yaitu semua rangkaian kegiatan yang dalam perencanaan dan/atau pelaksanaan beserta pengawasan yang mencakup pekerjaan arsitektural, sipil, mekanikal, elektrikal, dan tata lingkungan masing-masing beserta kelengkapannya,

---

<sup>22</sup> Perpres Nomor 54 Tahun 2010 Tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah



untuk mewujudkan suatu bangunan atau bentuk fisik lain. Jasa konstruksi mempunyai peranan yang penting dan strategis mengingat jasa konstruksi menghasilkan produk akhir berupa bangunan atau bentuk fisik lainnya, baik yang berupa prasarana maupun sarana yang berfungsi mendukung pertumbuhan dan perkembangan diberbagai bidang.

Undang-Undang No 18 Tahun 1999 Tentang Jasa Konstruksi membagi jenis usaha konstruksi menjadi 3 bagian yaitu :<sup>23</sup>

a. Perencanaan Konstruksi

Usaha perencanaan konstruksi adalah pemberian layanan jasa perencanaan dalam pekerjaan konstruksi yang meliputi rangkaian kegiatan atau bagian-bagian dari kegiatan mulai dari studi pengembangan sampai dengan penyusunan dokumen kontrak kerja konstruksi, yang terdiri dari yaitu :

1. Survei.
2. Studi kelayakan proyek, industri dan produksi.
3. Perencanaan teknik, operasi dan pemeliharaan.
4. Penelitian.

Usaha ini dilaksanakan oleh perencana konstruksi yaitu konsultan dan designer yang wajib memiliki sertifikat keahlian.

b. Pelaksanaan Konstruksi

Usaha pelaksanaan konstruksi adalah pemberian layanan jasa pelaksanaan dalam pekerjaan konstruksi yang meliputi rangkaian kegiatan atau bagian-bagian dari kegiatan mulai dari penyiapan lapangan sampai dengan penyerahan akhir hasil pekerjaan konstruksi. Usaha ini dilaksanakan oleh pelaksana konstruksi (kontraktor) yang wajib memiliki sertifikat keterampilan dan keahlian kerja.

c. Pengawasan Konstruksi

Usaha pengawasan konstruksi adalah pemberian layanan jasa pengawasan baik keseluruhan maupun sebagian pekerjaan pelaksanaan konstruksi mulai dari penyiapan lapangan sampai dengan penyerahan akhir hasil konstruksi, yang dapat terdiri dari pengawasan pelaksanaan pekerjaan konstruksi dan pengawasan keyakinan mutu dan ketepatan waktu dalam proses pekerjaan dan hasil pekerjaan konstruksi.

---

<sup>23</sup> Undang-Undang No 18 Tahun 1999 Tentang Jasa Konstruksi

Ketiga jenis usaha konstruksi di atas dapat berbentuk orang perseorangan atau badan usaha, akan tetapi jika pekerjaan konstruksi yang akan dikerjakan berisiko besar/ berteknologi tinggi/ yang berbiaya besar maka pekerjaan tersebut hanya dapat dilakukan oleh badan usaha yang berbentuk perseroan terbatas atau badan usaha asing yang dipersamakan. Adapun perencana konstruksi, pelaksana konstruksi, dan pengawas konstruksi yang berbentuk badan usaha harus memenuhi ketentuan tentang perizinan usaha di bidang jasa konstruksi, memiliki sertifikat, klasifikasi dan kualifikasi perusahaan jasa konstruksi. Dalam penelitian ini yang menjadi objek penelitian adalah perusahaan Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang bergerak di bidang jasa konstruksi yaitu PT. Utama Karya (Persero) selaku Pihak Pertama, sesuai surat pengumuman pemenang pelelangan dan prakualifikasi, Nomor 23/ULP-PP/PPP.U/5-2016 sesuai dengan berita acara hasil pelelangan Nomor 21/ULP-PP/PPP.U/5-2016 tanggal 23 Mei 2016. Dan surat penetapan pemenang pelelangan umum dengan prakualifikasi dari Pengguna Anggaran Nomor : 800/217/DPU-PP/V/2016 tanggal 25 Mei 2016 menetapkan PT. Utama Karya (Persero) dan PT. Mutiara Anugerah Mandiri selaku Pihak Kedua yang ikut serta dalam proyek Pembangunan Pasar Pusat Padang Panjang. Adapun lingkup pengerjaan Pihak Kedua dalam Pembangunan Pasar Pusat Padang Panjang yaitu blok A, blok B, blok C dan *site development*.

Dalam hal pelaksanaan proyek konstruksi menjadi acuan dan parameter penting penyelenggaraan proyek yang sering dikenal sebagai suatu sasaran proyek. Adapun salah satu sasaran proyek itu adalah jadwal sehingga salah satu ukuran keberhasilan

proyek konstruksi ditentukan oleh penyelesaian proyek sesuai jangka waktu dan tanggal akhir yang telah ditetapkan dalam dokumen perjanjian dan sesuai pula dengan rencana dan spesifikasinya sesuai yang telah ditentukan dalam suatu perjanjian yang telah dibuat.

Meskipun suatu perjanjian konstruksi telah memenuhi syarat-syarat sah dan memenuhi asas-asas suatu perjanjian sebagaimana yang telah diatur dalam undang-undang, hal ini tidak menutup kemungkinan dalam pelaksanaannya terjadi suatu hal yang dapat menimbulkan tidak terpenuhinya kewajiban sesuai dengan apa yang diperjanjikan sebelumnya, yaitu seperti terjadi keterlambatan jadwal pembangunan, ketidaksesuaian bangunan dengan konsep dan spesifikasi dalam perjanjian sampai yang terburuk adalah terjadinya kegagalan bangunan dalam suatu perjanjian yang telah dibuat.

Berdasarkan hasil survei peneliti dilapangan yaitu di PT. Utama Karya (Persero) dan PT. Mutiara Anugerah Mandiri mengenai Perjanjian Pemborongan Nomor : 10.01PP/HK-WIL.I – MAM/2016 Tanggal 3 Oktober 2016 antara PT. Utama Karya (Persero) dan PT. Mutiara Anugerah Mandiri mengenai pekerjaan *mechanikal electrical* dalam Proyek Pembangunan Pasar Pusat Padang Panjang, adapun harga borongan untuk pekerjaan sebagaimana yang dimaksud dalam perjanjian diatas yaitu mengenai sebesar Rp. 17.403.724.331,- (*Tujuh belas milyar empat ratus tiga juta tujuh ratus dua puluh empat ribu tiga ratus tiga puluh satu rupiah*).<sup>24</sup>

---

<sup>24</sup> Hasil Wawancara dengan Pimpinan PT. Utama Karya (Persero) yaitu Herlambang Saputro, Pada Tanggal 8 Februari 2019, Pukul 13.25 Wib



Sedangkan Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan Proyek Pembangunan Pasar Pusat Padang Panjang Antara PT. Utama Karya (Persero) Dengan PT. Mutiara Anugerah Mandiri Mengenai Pekerjaan *Mechanical Electrical* yaitu *Pertama*, Pihak kedua (PT. Mutiara Anugerah Mandiri) wajib sudah memulai pekerjaan yaitu dalam waktu 7 hari sejak ditandatangani perjanjian ini, diterimanya Surat Perintah Mulai Kerja (SPMK), diterimanya bukti pembayaran uang muka, diterimanya surat penyerahan lahan. *Kedua*, Pihak kedua (PT. Mutiara Anugerah Mandiri) wajib menyerahkan kepada pihak pertama (PT. Utama Karya (Persero)) rencana kerja dan jadwal pelaksanaan (*time schedule*) dalam bentuk MS. Project (*net work planing*) dan *S Curve* yang akan menjadi lampiran dan bagian tidak terpisahkan dengan perjanjian dalam waktu 7 hari setelah diterimanya Surat Perintah Mulai Kerja (SPMK). *Ketiga*, Para pihak sepakat jadwal pelaksanaan disesuaikan dengan jadwal pelaksanaan induk pada perjanjian pemborongan antara pihak pertama (PT. Utama Karya (Persero)) dan pemilik proyek termasuk jam kerja yang berlaku dilapangan. *Keempat*, Pihak kedua (PT. Mutiara Anugerah Mandiri) wajib melaksanakan pekerjaan menurut Rencana Kerja dan Jadwal Pelaksanaan.

Adapun kendala-kendala Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan Proyek Pembangunan Pasar Pusat Padang Panjang antara PT. Utama Karya (Persero) dan PT. Mutiara Anugerah Mandiri mengenai pekerjaan *mechanikal electrical* yaitu :<sup>25</sup>

---

<sup>25</sup> Hasil Wawancara dengan Pimpinan PT. Utama Karya (Persero) yaitu Herlambang Saputro, Pada Tanggal 8 Februari 2019, Pukul 13.25 Wib

1. Tidak sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan dikarenakan pihak PT. Utama Karya (Persero) belum membayar kewajiban secara keseluruhan.
2. Pihak kedua (PT. Mutiara Anugerah Mandiri) melakukan kelalaian dan mendapatkan peringatan tertulis dari Pihak Pertama (PT. Utama Karya (Persero)) 2 (dua) kali berturut-turut dengan jangka waktu 2x24 jam persekali peringatan.
3. Pihak kedua (PT. Mutiara Anugerah Mandiri) tidak melakukan pembayaran kepada para *vendor* atau tenaga kerja yang bekerja dibawah pengawasannya.
4. Pihak kedua (PT. Mutiara Anugerah Mandiri) mengalami kecelakaan kerja yaitu tertimpa material dan truk terguling. Bahwa dalam rangka Pekerjaan *Mechanical Electrical*, maka Pihak kedua (PT. Mutiara Anugerah Mandiri) harus melaksanakan pengendalian operasional sesuai dengan daftar persyaratan pelaksanaan K3L pekerjaan pembangunan pasar pusat padang panjang.

Berdasarkan uraian latar belakang masalah diatas, penulis sangat tertarik untuk melakukan penelitian tentang pelaksanaan dan kendala-kendala pelaksanaan perjanjian pemborongan proyek pembangunan pasar pusat Padang Panjang antara PT. Utama Karya (Persero) dengan PT. Mutiara Anugerah Mandiri mengenai pekerjaan *mechanikal electrical*, dengan judul tesis : **“Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan**

**Proyek Pembangunan Pasar Pusat Padang Panjang Antara PT. Utama Karya (Persero) Dengan PT. Mutiara Anugerah Mandiri”.**

**B. Pokok Permasalahan**

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, pokok permasalahan dari penelitian ini adalah :

1. Bagaimanakah Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan Proyek Pembangunan Pasar Pusat Padang Panjang Antara PT. Utama Karya (Persero) Dengan PT. Mutiara Anugerah Mandiri Mengenai Pekerjaan *Mechanical Electrical* ?
2. Apa Saja Kendala-Kendala Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan Proyek Pembangunan Pasar Pusat Padang Panjang Antara PT. Utama Karya (Persero) Dengan PT. Mutiara Anugerah Mandiri Mengenai Pekerjaan *Mechanical Electrical* ?

**C. Tujuan Dan Manfaat Penelitian**

Berdasarkan masalah pokok diatas, maka penulis merumuskan tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk Mengetahui Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan Proyek Pembangunan Pasar Pusat Padang Panjang Antara PT. Utama Karya (Persero) Dengan PT. Mutiara Anugerah Mandiri Mengenai Pekerjaan *Mechanical Electrical*.



2. Untuk Mengetahui Kendala-Kendala Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan Proyek Pembangunan Pasar Pusat Padang Panjang Antara PT. Hutama Karya (Persero) Dengan PT. Mutiara Anugerah Mandiri Mengenai Pekerjaan *Mechanical Electrical*.

Manfaat penulis dengan adanya penelitian ini, bermanfaat untuk :

1. Untuk mengembangkan ilmu pengetahuan yang di dapat di bangku perkuliahan serta membandingkannya dengan praktek di lapangan khususnya dalam hal perjanjian pemborongan.
2. Sebagai sarana dalam mengembangkan wacana dan pemikiran bagi peneliti agar berguna dalam kehidupan dan masyarakat.
3. Sebagai sarana dalam mengembangkan wacana dan pemikiran sebagai mahasiswa dalam bentuk karya ilmiah bagi Fakultas Hukum Pascasarjana Universitas Islam Riau.
4. Memberikan sumbangan pemikiran dan menambah ilmu pengetahuan terutama di bidang hukum dan khususnya dalam perjanjian pemborongan dalam kehidupan masyarakat.
5. Hasil penelitian ini sebagai bahan ilmu pengetahuan bagi penulis, khususnya bidang hukum bisnis.

#### **D. Kerangka Teori**

Buku III KUH Perdata mengatur tentang *Verbintenissenrecht*, dimana tercakup pula istilah *Overeenkomst*. Dikenal dari 3 terjemahan *Verbentenis*, yaitu perikatan,

perutusan dan perjanjian, sedangkan *Overeenkomst* ada 2 terjemahan, yaitu perjanjian dan persetujuan.<sup>26</sup> Pengertian dari perjanjian itu sendiri, diatur dalam Buku III dan Bab II KUH Perdata. Pasal 1313 KUH Perdata berbunyi : “Suatu perjanjian (persetujuan) adalah satu perbuatan dengan mana satu orang, atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.”<sup>27</sup>

Untuk memahami istilah mengenai perikatan dan perjanjian terdapat beberapa pendapat para ahli yaitu :

Menurut Subekti, Memberikan pengertian perikatan sebagai suatu hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut suatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut. Sedangkan perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.<sup>28</sup>

Menurut Abdul Kadir Muhammad, Memberikan pengertian perikatan adalah suatu hubungan hukum yang terjadi antara orang yang satu dengan orang yang lain karena perbuatan peristiwa atau keadaan. Yang mana perikatan terdapat dalam bidang hukum harta kekayaan, dalam bidang hukum keluarga, dalam bidang hukum pribadi. Perikatan yang meliputi beberapa bidang hukum ini disebut perikatan dalam arti luas.<sup>29</sup>

---

<sup>26</sup> Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pustaka Yustitia, Yogyakarta, 2009, Hlm 41

<sup>27</sup> *Ibid.*, Hlm 43

<sup>28</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian, Op., cit*, Hlm 1

<sup>29</sup> Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 2004, Hlm 6

Berdasarkan pada beberapa pengertian perjanjian diatas, maka dapat disimpulkan di dalam suatu perjanjian minimal harus ada dua pihak, dimana kedua belah pihak saling bersepakat untuk menimbulkan suatu akibat hukum tertentu.

Dalam hal ketentuan Pasal 1233 KUH Perdata, mengenai perikatan bersumber dari perjanjian dan Undang-Undang. Dapat dikatakan bahwa salah satu sumber perikatan yang terpenting adalah perjanjian. Hal ini dikarenakan perjanjian melahirkan perikatan, yang menciptakan hak dan kewajiban pada kedua belah pihak dalam suatu perjanjian yang telah dibuat, serta memberikan hak pada pihak kreditur dalam perjanjian untuk menuntut pelaksanaan kewajiban dalam perikatan yang lahir dari perjanjian. Dalam hal debitur tidak melaksanakan perjanjian sebagaimana mestinya yang telah disepakati antara kedua belah pihak, maka kreditur berhak untuk menuntut pelaksanaan kembali perjanjian yang belum terpenuhi, tidak sepenuhnya atau tidak sama sekali dilaksanakan atau yang telah dilaksanakan secara bertentangan atau tidak sesuai dengan yang diperjanjikan sebagaimana mestinya, dengan atau tidak disertai dengan penggantian berupa bunga atau denda, kerugian dan biaya yang telah dikeluarkan oleh kreditur jika wanprestasi.<sup>30</sup>

Menurut pendapat Soedikno Martokusumo menyatakan mengenai pengertian perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum sesuai dengan perjanjian yang telah ditentukan, sedangkan kedua belah pihak sepakat menentukan peraturan hukum atau

---

<sup>30</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Rajawali Pers, Jakarta, 2010, Hlm 91



khaidah atau hak dan kewajiban yang mengikat mereka untuk menimbulkan hak dan kewajiban kalau kesepakatan ini dilanggar, maka ada akibatnya si pelanggar dapat dikenakan akibat hukum dan sanksi sesuai dengan ketentuan yang telah di tetapkan.<sup>31</sup>

Adapun suatu kewajiban atau prestasi merupakan suatu objek dari apa yang telah diperjanjikan dalam suatu perjanjian yang telah dibuat sebelumnya. Jika dalam suatu perjanjian kewajiban atau prestasi itu tidak dipenuhi maka akan menimbulkan wanprestasi atas suatu perjanjian yang tidak sebagaimana mestinya.

Dalam membuat perjanjian tersebut terkandung hak dan kewajiban. Hak serta kewajiban tersebut oleh para pihak telah diketahui dan mengenai hak serta kewajiban tersebut dalam pelaksanaannya harus dilakukan sebagaimana pelaksanaan peraturan perundang-undangan yang telah berlaku, hal ini sesuai berdasarkan ketentuan bunyi Pasal 1338 ayat 1 KUH Perdata yang menyatakan “Suatu perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Jadi berdasarkan ketentuan pasal tersebut maka dalam pelaksanaan hak dan kewajiban dalam suatu perjanjian dapat dipaksakan kepada para pihak.<sup>32</sup>

Adapun ketentuan Pasal 1338 ayat 1 KUH Perdata memberikan kebebasan kepada para pihak untuk :<sup>33</sup>

- a. Dalam hal membuat atau tidak membuat suatu perjanjian.
- b. Mengadakan perjanjian dengan siapapun tanpa ada batasan tertentu.

---

<sup>31</sup> Soedikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, Liberty, Yogyakarta, 2009, Hlm 77

<sup>32</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

<sup>33</sup> *Ibid.*, Hlm 7

- c. Menentukan isi dari suatu perjanjian, mengenai pelaksanaan dan persyaratan dalam suatu perjanjian.
- d. Menentukan bentuk perjanjian yaitu secara tertulis atau lisan.

Pelaksanaan hak dan kewajiban yang dapat dipaksakan tersebut haruslah perjanjian yang dibuat secara sah, sehingga dengan sahnya perjanjian tersebut maka melahirkan hak dan kewajiban antara kedua belah pihak. Untuk sahnya suatu perjanjian terdapat dalam Pasal 1320 KUH Perdata yaitu :<sup>34</sup>

1. Kesepakatan antara kedua belah pihak.

Syarat sahnya suatu perjanjian yaitu harus ada kesepakatan yang ditandai dengan perasaan rela atau ikhlas di antara para pihak pembuat perjanjian mengenai hal-hal yang dituangkan didalam isi perjanjian. Kesepakatan ini diatur dalam Pasal 1320 ayat 1 KUH Perdata. Adapun yang dimaksud dengan kesepakatan adalah penyesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya dalam suatu perjanjian yang telah dibuat.

Sedangkan cara yang paling banyak dilakukan oleh para pihak dalam suatu perjanjian yaitu dengan bahasa yang sempurna secara lisan dan secara tertulis. Tujuan pembuatan perjanjian secara tertulis adalah agar memberikan kepastian hukum bagi para pihak dan sebagai alat bukti yang

---

<sup>34</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

sempurna, dikala timbul sengketa dikemudian hari dalam suatu perjanjian yang telah dibuat.

2. Cakap dalam membuat suatu perjanjian.

Cakap dalam membuat suatu perjanjian yaitu kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum bagi orang yang oleh hukum dinyatakan sebagai subjek hukum. Sedangkan suatu perbuatan hukum adalah perbuatan yang akan menimbulkan akibat hukum. Orang yang akan mengadakan perjanjian haruslah orang-orang yang cakap dan mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum, sebagai mana yang ditentukan oleh undang-undang. Orang yang cakap dan berwenang untuk melakukan perbuatan hukum adalah orang yang sudah dewasa, yaitu mereka yang telah berusia 21 tahun atau sudah menikah.

Orang yang tidak berwenang melakukan perbuatan hukum adalah :

- a. Orang-orang yang belum dewasa.
- b. Orang yang berada dibawah pengampuan.
- c. Wanita yang telah bersuami.

Pengertian tidak cakap hukum dibagi dalam 3 hal yaitu :<sup>35</sup>

1. Kriteria orang yang belum dewasa didalam KUH Perdata diatur didalam Pasal 330 KUH Perdata, dimana ditentukan : “belum

---

<sup>35</sup> Abd Thalib dan Admiral, *Arbitrase dan Hukum Bisnis*, UIR Press, Pekanbaru, 2005, Hlm 141



dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap dua puluh satu tahun dan tidak lebih dahulu kawin. “apabila perkawinan itu dibubarkan sebelum umur mereka genap 21 tahun, maka mereka tidak kembali lagi dalam kedudukan belum dewasa.

2. Menurut Pasal 433 KUH Perdata, orang-orang yang diletakkan dibawah pengampunan adalah setiap orang dewasa yang selalu berada dalam keadaan dungu, sakit otak atau mata gelap dan boros. Dalam hal ini pembentuk undang-undang memandang bahwa yang bersangkutan tidak mampu bertanggung jawab dikarenakan itu tidak dapat bertindak untuk mengadakan suatu perjanjian yang akan dibuat. Sedangkan seorang yang belum dewasa, dan mereka yang diletakkan dibawah pengampunan itu mengadakan perjanjian maka yang mewakilinya masing-masing adalah orang tua dan pengampunya dalam mengadakan suatu perjanjian.
3. KUH Perdata melihat seorang wanita yang telah bersuami tidak cakap untuk mengadakan perjanjian yang dalam hal ini apabila ia berbuat harus didampingi oleh suaminya. Dikarenakan sejak Tahun 1963 dengan Surat Edaran Mahkamah Agung No 3 Tahun 1963 yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi diseluruh Indonesia, mengenai

kedudukan seorang wanita yang telah bersuami sama derajatnya dengan laki-laki, karena untuk mengadakan perbuatan hukum dan menghadap didepan pengadilan ia tidak memerlukan bantuan lagi dari suaminya. Dengan demikian maka Sub. 3 dari Pasal 1330 KUH Perdata sekarang tidak berlaku lagi.

3. Suatu hal tertentu.

Syarat ketiga sahnya perjanjian, menurut Pasal 1320 KUH Perdata yaitu suatu hal tertentu. Ketentuan ini mengenai objek hukum atau mengenai bendanya. Sedangkan dalam membuat perjanjian antara para subyek hukum itu menyangkut mengenai objeknya, apakah menyangkut benda berwujud, tidak berwujud, benda bergerak atau benda tidak bergerak dalam suatu perjanjian.

Adapun objek hukum dalam perjanjian yaitu :<sup>36</sup>

- a. Jenis barang.
- b. Kualitas dan mutu barang.
- c. Buatan pabrik dan dari Negara mana.
- d. Buatan tahun berapa.
- e. Warna barang.
- f. Ciri khusus barang tersebut.
- g. Jumlah barang.
- h. Uraian lebih lanjut mengenai barang itu.

4. Suatu sebab yang halal.

---

<sup>36</sup> *Ibid.*, Hlm 143

Dalam pengertian ini pada benda (objek hukum) yang menjadi pokok perjanjian itu harus melekat hak yang pasti dan diperbolehkan menurut hukum sehingga perjanjian itu kuat.<sup>37</sup>

Dalam setiap perjanjian secara teoritis berlaku asas antara lain yaitu :<sup>38</sup>

1. Asas kebebasan berkontrak yaitu semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya yang diatur dalam Pasal 1338 ayat 1 KUH Perdata.

Asas kebebasan berkontrak dapat diartikan sebagai kebebasan kepada para pihak yaitu untuk :

- a. Dalam hal membuat atau tidak membuat suatu perjanjian.
- b. Mengadakan perjanjian dengan siapa pun tanpa ada batasan yang menghalaginya.
- c. Menentukan isi dari perjanjian dalam hal pelaksanaan dan persyaratan.
- d. Menentukan bentuknya perjanjian yaitu secara tertulis atau lisan.

Asas kebebasan berkontrak adalah asas yang sangat berpengaruh didalam suatu perjanjian dikarenakan didalam asas ini tampak adanya ungkapan Hak Asasi

---

<sup>37</sup> *Ibid.*, Hlm 144

<sup>38</sup> CST Kansil dan Christine S.T Kansil, *Modul Hukum Perdata Termasuk Asas-Asas Hukum Perdata*, Pradnya paramita, Jakarta, 2000, Hlm 223



Manusia dalam membuat suatu perjanjian serta memberi peluang bagi perkembangan hukum perjanjian yang sudah ada.<sup>39</sup>

2. Asas konsesualisme pada umumnya tidak diadakan secara formal, akan tetapi cukupnya dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak. Kesepakatan merupakan penyesuaian antara kehendak dan pernyataan yang dibuat oleh kedua belah pihak yang diatur di dalam Pasal 1320 ayat 1 KUH Perdata.<sup>40</sup>
3. Asas kekuatan mengikat (*pacta sunt servanda*) yaitu asas kepastian hukum. Asas berhubungan dengan akibat suatu perjanjian yang telah dibuat. 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 bagi mereka. Mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi perjanjian yang dibuat oleh para pihak. Asas *pacta sunt servanda* ini diatur didalam Pasal 1338 ayat 1 KUH Perdata.
4. Asas kepribadian adalah asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan atau membuat perjanjian tidak hanya kepentingan perseorangan saja. Melainkan dapat dilihat dalam Pasal 1315 dan Pasal 1340 KUH Perdata. Pasal 1315 KUH Perdata menyatakan yaitu “Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selama untuk diri sendiri”. Sedangkan Pasal 1340 KUH Perdata menyatakan yaitu “Perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya”.

---

<sup>39</sup> *Ibid.*, Hlm 224

<sup>40</sup> *Ibid.*, Hlm 225

5. Asas kepercayaan mempunyai makna mengenai seseorang yang mengadakan perjanjian akan menimbulkan perikatan dengan orang lain sedangkan antara para pihak harus ada kepercayaan bahwa akan saling memenuhi kewajiban atau prestasi.<sup>41</sup>
6. Asas iktikad baik yaitu dalam melaksanakan perikatan harus didasarkan pada kepercayaan yang baik dari para pihak dalam suatu perjanjian yaitu terdapat pada Pasal 1338 ayat 3 KUH Perdata yang telah mengaturnya.<sup>42</sup>

Adapun mengenai tugas kaidah-kaidah hukum adalah untuk menjamin adanya kepastian hukum yang seluruh masyarakat tanpa ada perbedaan yang menghalanginya. Dengan adanya pemahaman kaidah-kaidah hukum tersebut, masyarakat menyadari bahwa kehidupan akan tertib apabila terwujud kepastian dalam hubungan antara sesama manusia di dunia ini.<sup>43</sup>

Pengertian kepastian hukum merupakan suatu perlindungan yang harus diberikan oleh Negara terhadap warga masyarakatnya mengenai tindakan sewenang-wenang yang berarti seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum, karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan lebih tertib. Hukum berfungsi untuk menciptakan kepastian hukum karena bertujuan untuk ketertiban masyarakat.<sup>44</sup>

---

<sup>41</sup> *Ibid.*, Hlm 226

<sup>42</sup> *Ibid.*, Hlm 227

<sup>43</sup> Sudarno, *Pengantar Ilmu Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 2008, Hlm 49

<sup>44</sup> *Ibid.*, Hlm 51

Dikutip dari skripsi Mariana,<sup>45</sup> mengenai wanprestasi belum mendapatkan kesamaan satu dengan yang lainnya, dikarenakan terdapat bermacam-macam istilah yang dipakai untuk kata wanprestasi, sehingga tidak terdapat kata sepakat untuk menentukan istilah mana yang hendak dipergunakan. Adapun pengertian wanprestasi yaitu ingkar janji, cidera janji, melanggar janji dan lain sebagainya.

Mengenai wanprestasi dalam hukum perikatan adalah suatu kelalaian dan atau ingkar janji dalam suatu kewajiban atau prestasi yang telah dilakukan dalam suatu perjanjian yang telah dibuat. Adapun bentuk-bentuk wanprestasi itu antara lain adalah tidak melaksanakan prestasi atau kewajiban (*prestatie*) tetapi hanya sebagian, melaksanakan prestasi atau kewajiban (*prestatie*) tetapi terlambat, melaksanakan prestasi atau kewajiban (*prestatie*) namun tidak sebagaimana mestinya.<sup>46</sup>

Sedangkan pihak yang tidak dapat melaksanakan apa yang diperjanjikannya sebagaimana mestinya, maka dapat dikatakan telah melakukan perbuatan wanprestasi atau ingkar janji dikarenakan tidak memenuhi kewajibannya sebagai mana mestinya dalam suatu perjanjian yang telah dibuat, sedangkan setelah adanya penagihan dari prestasi atau kewajiban tersebut atau dengan lewatnya waktu yang telah diperjanjikan, perbuatan wanprestasi sebagai bentuk tidak terlaksananya perjanjian sebagaimana mestinya menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak dan terhadap hal itu pihak lainnya harus memberikan ganti rugi, bunga atau denda dan lain sebagainya sebagai

---

<sup>45</sup> Mariana, *Pelaksanaan Eksekusi Kendaraan Bermotor Roda 4 ( Mobil ) Akibat Wanprestasi Pihak Debitur Pada PT. Astra Credit Companies Pekanbaru*, Fakultas Hukum UIR, 2011, Hlm 32

<sup>46</sup> Abd Thalib dan Admiral, *Arbitrase dan Hukum Bisnis, Op. cit.*, Hlm 169



bentuk pertanggung jawaban terhadap kelalaian yang dilakukan dalam memenuhi prestasinya baik secara tertulis maupun secara lisan sesuai dengan ketentuan yang telah berlaku.<sup>47</sup>

Untuk menyatakan bahwa salah satu pihak telah melakukan kelalaian dalam memenuhi prestasi atau kewajibannya dalam perjanjian yang telah disepakati antara kedua belah pihak, mengenai apakah perjanjian tersebut menentukan kapan suatu prestasi atau kewajibannya harus dipenuhi oleh para pihak, hal ini sering tidak diperjanjikan karena adanya itikad baik para pihak untuk memenuhi prestasinya, bagi kreditur terhadap hal ini dapat dilakukan penagihan agar debitur segera memenuhi prestasinya atau kewajibannya.

Adapun dikutip dari Bintoro, Jurnal Mahkamah yaitu dalam munculnya suatu sengketa dan menimbulkan wanprestasi mau pun perbuatan melawan hukum, maka sengketa tersebut muncul disebabkan adanya kerugian yang diderita oleh pihak lainnya dan satu pihak menimbulkan kerugian bagi pihak lainnya dalam suatu perjanjian yang telah dibuat sebelumnya.<sup>48</sup>

#### **E. Konsep Operasional**

Konsep Operasional berisikan batasan-batasan tentang terminologi yang terdapat dalam judul dan ruang lingkup penelitian. **“Pelaksanaan Perjanjian**

---

<sup>47</sup> *Ibid.*, Hlm 170

<sup>48</sup> Bintoro, *Budaya Musyawarah Untuk Menyelesaikan Sengketa*, Jurnal Mahkamah Edisi Vol 4 No 2, Oktober 2012, UIR Pess, Pekanbaru, 2012, Hlm 234

### **Pemborongan Proyek Pembangunan Pasar Pusat Padang Panjang Antara PT. Hutama Karya (Persero) Dengan PT. Mutiara Anugerah Mandiri”.**

1. Pelaksanaan yaitu dalam hal proses dan cara melaksanakan.<sup>49</sup> Jadi pelaksanaan merupakan suatu proses kegiatan dalam melakukan perjanjian pemborongan proyek pembangunan pasar yang harus mengikuti ketentuan yang sudah ditetapkan sebelumnya.
2. Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.<sup>50</sup>
3. Perjanjian pemborongan adalah suatu perjanjian sepihak, sebab si pemborong hanya memiliki kewajiban saja sedangkan yang memborongkan mempunyai hak saja. Akan tetapi dalam hal perjanjian pemborongan merupakan suatu perjanjian timbal balik antara pemborong dengan mana yang memborongkan yang masing-masing mempunyai hak dan kewajiban dalam suatu perjanjian yang telah ditentukan.
4. Proyek pembangunan adalah unit terkecil dari pada aktivitas investasi dengan kegiatan saling terkait untuk mencapai suatu hasil tujuan tertentu (*product goal*) dalam suatu jangka waktu tertentu.
5. Pasar adalah salah satu dari berbagai sistem, institusi, prosedur, hubungan sosial dan infrastruktur tempat usaha menjual barang, jasa, dan tenaga kerja untuk orang-

---

<sup>49</sup> Em Zul Fajri dan Ratu Aprilia Senja, *Kamus Bahasa Indonesia*, Difa Publisher, Jakarta, 2004, Hlm 508

<sup>50</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

orang dengan imbalan uang. Barang dan jasa yang dijual menggunakan alat pembayaran yang sah seperti uang fiat.<sup>51</sup>

## F. Metode Penelitian

Untuk mendapatkan data yang akurat dalam penelitian ini, penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut :

### 1. Jenis dan Sifat penelitian

Dari sudut metode yang di pakai dalam penelitian ini, maka jenis penelitian ini adalah *Observational Research* dengan cara survey, yaitu penelitian yang mengambil sampel dari satu populasi menggunakan wawancara sebagai alat pengumpul data yang pokok.<sup>52</sup> Pada penelitian ini penulis melakukan penelitian langsung pada lokasi penelitian untuk mendapatkan bahan, data-data dan informasi yang berhubungan dengan penelitian ini.

Sifat penelitiannya, penelitian ini bersifat *deskriptif analitis* yaitu memberikan gambaran suatu kejadian yang terjadi secara jelas dan terperinci tentang Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan Proyek Pembangunan Pasar Pusat Padang Panjang Antara PT. Utama Karya (Persero) Dengan PT. Mutiara Anugerah Mandiri.

### 2. Lokasi Penelitian

<sup>51</sup> Diakses pada : <http://kbbi.web.id/selesai>, Tanggal 2 Januari 2019, Pukul 10.12 WIB

<sup>52</sup> Masri Singarimbun dan Sofian Effendi, *Metode Penelitian Survei*, Pustaka LP3ES Indonesia, Jakarta, 2008, Hlm 3



Lokasi penelitian, PT. Utama Karya (Persero) di Jalan D.I Panjaitan No.166 Medan dan PT. Mutiara Anugerah Mandiri di Jln Angkasa 1 No 15, Kelurahan Delima, Kecamatan Tampan Pekanbaru.

### 3. Populasi dan Sempel

Populasi dalam penelitian ini adalah :

- a. Pimpinan PT. Utama Karya (Persero) yaitu 1 orang.
- b. Pimpinan PT. Mutiara Anugerah Mandiri yaitu 1 orang.

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat tabel dibawah ini :

**Tabel I. 1**  
**Populasi Sempel**

No	Jenis	Populasi	Sempel	Persentase
1	Pimpinan PT. Utama Karya (Persero)	1	1	100,0%
2	PT. Mutiara Anugerah Mandiri	1	1	100,0%
<b>J U M L A H</b>		<b>2</b>	<b>2</b>	<b>-</b>

*Sumber : Data Olahan Tahun 2019*

### 4. Data dan Sumber Data

Data yang digunakan di dalam penelitian ini terdiri atas data primer dan data sekunder, dengan rincian sebagai berikut :

- a. **Data Primer**

Data primer yaitu data yang berupa keterangan yang berasal dari pihak-pihak yang terlibat dengan objek yang diperoleh dari wawancara pada waktu melakukan penelitian di lapangan, baik melalui tanya jawab secara langsung di lapangan.

#### **b. Data Sekunder**

Data sekunder yaitu pendukung data primer, serta data yang diperoleh melalui kajian bahan pustaka, yang meliputi berbagai buku-buku literatur, skripsi, jurnal dan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta pendapat-pendapat para ahli yang ada hubungannya dengan pokok masalah yang di atas.

### **5. Alat Pengumpul Data**

Adapun alat pengumpul data yang digunakan didalam penelitian ini adalah: Wawancara, yaitu suatu pengumpulan data melalui proses tanya jawab secara langsung yang dilakukan peneliti pada pimpinan PT. Utama Karya (Persero), pimpinan PT. Mutiara Anugerah Mandiri.

### **6. Analisis Data**

Analisis data merupakan kegiatan lanjutan untuk melakukan pengolahan data yang sama yang diperlukan daya fikir yang lebih serta ketelitian. Setelah data yang penulis peroleh, kemudian penulis mengolah data tersebut dengan cara menguraikan dalam bentuk rangkaian kalimat yang jelas dan rinci. Kemudian dilakukan pembahasan dengan memperhatikan teori-teori hukum, undang-undang yang terkait, dokumen-dokumen dan data lainnya serta dengan membandingkannya dengan pendapat para ahli sesuai dengan ketentuan yang telah berlaku.

## 7. Metode Penarikan Kesimpulan

Didalam penelitian yang penulis lakukan ini, penulis menggunakan metode penarikan kesimpulan yang digunakan adalah metode *induktif* yaitu penyimpulan dari hal-hal khusus kepada hal-hal umum.





## BAB II

### TINJAUAN UMUM

#### A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Pemborongan

##### 1. Pengertian Perjanjian Pemborongan

Masalah dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan merupakan salah satu kaitan yang berhubungan dalam melaksanakan kegiatan fisik, yang didalamnya terdapat perjanjian yang bersifat mengikat antara kedua belah pihak. Dan oleh karena itu terikat ketentuan-ketentuan hukum perjanjian didalamnya.

Berdasarkan ketentuan diatas bahwa perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana para pihak saling mengikatkan diri dan saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal yang mereka sepakati bersama dalam suatu perjanjian antara kedua belah pihak. Adapun hal yang terletak dalam lapangan harta kekayaan yang dapat di nilai dengan uang.

Perjanjian Pemborongan pekerjaan yang diatur dalam KUHPerdata terdapat pada Pasal 1601 KUHPerdata, yang mana disebutkan di dalamnya bahwa perjanjian pemborongan pekerjaan adalah suatu perjanjian antara seorang (pihak yang memborongkan pekerjaan) dengan seorang lain (pihak yang memborong pekerjaan), dimana pihak yang pertama menghendaki sesuatu hasil pekerjaan yang disanggupi oleh pihak lawan, atas pembayaran suatu jumlah uang sebagai harga pemborongan.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Namun defenisi perjanjian pemborongan tersebut kurang tepat menganggap bahwa perjanjian pemborongan adalah perjanjian sepihak sebab si pemborong hanya mempunyai kewajiban saja, sementara yang memborongkan hanya hak saja. Sebenarnya perjanjian pemborongan pekerjaan adalah perjanjian timbal balik antara hak dan kewajiban.<sup>2</sup> Sementara defenisi lain diberikan oleh Djumialdji, yang menyebutkan bahwa perjanjian pemborongan pekerjaan adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu, si pemborong, mengikatkan diri untuk menyelenggarakan suatu pekerjaan, sedangkan pihak yang lain, yang memborong, mengikat diri untuk membayar suatu harga yang ditentukan.<sup>3</sup>

Perjanjian pemborongan pekerjaan dibedakan dalam dua macam, yaitu :

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

Hal yang perlu diperhatikan adalah perbedaan antara perjanjian pemborongan pekerjaan dengan perjanjian jula beli, karena kedua perjanjian hampir tidak jelas batasnya. C. Smit berpendapat bahwa jika objek dari perjanjian atau setidaknya objek pokok adalah pembuatan suatu karya (*het maken van werk*) maka itu adalah perjanjian pemborongan, sedangkan jika objeknya berupa penyerahan dari suatu

---

<sup>2</sup> Djumialdji, *Hukum Bangunan : Dasar-Dasar Hukum Dalam Proyek dan Sumber Daya Manusia*, Rineka Cipta, Jakarta, 1996, Hlm 4

<sup>3</sup> *Ibid.*, Hlm 4

barang, sekalipun pada waktu perjanjian dibuat barangnya masih harus diproduksi, maka itu adalah suatu perjanjian jual beli.<sup>4</sup>

Sedangkan dalam suatu perjanjian pemborongan diatur dalam BAB 7 A buku III KUHPerdara, Pasal 1601 B sampai dengan Pasal 1616 KUHPerdara, adapun perjanjian pemborongan tersebut merupakan salah satu perjanjian melakukan pekerjaan yang harus dilakukan sesuai ketentuan yang berlaku, yang didalamnya terdapat tiga macam perjanjian yaitu :

- a. Perjanjian kerja;
- b. Perjanjian pemborongan;
- c. Perjanjian menunaikan jasa.

Dalam penjelasan diatas, ketiga perjanjian tersebut dapat dipahami bahwa pihak yang satu melakukan pekerjaan bagi pihak yang lain dengan menerima upah. Perbedaan antara perjanjian kerja dengan perjanjian pemborongan dan perjanjian menunaikan jasa yaitu dalam perjanjian kerja terdapat *unsure subordinasi*, sedangkan dalam perjanjian pemborongan dan perjanjian menunaikan jasa terdapat kordinasi. Mengenai perbedaan antara perjanjian pemborongan dengan perjanjian menunaikan jasa yaitu bahwa dalam perjanjian pemborongan berupa mewujudkan suatu karya tertentu, sedangkan dalam perjanjian menunaikan jasa berupa melaksanakan tugas tertentu yang ditentukan sebelumnya sesuai dengan ketentuan yang telah berlaku.

---

<sup>4</sup> *Ibid.*, Hlm 6



Menurut Subekti berpendapat bahwa perjanjian pemborongan adalah suatu perjanjian antara seseorang (pihak yang memborongkan) dengan seorang yang lain (pihak yang memborongkan pekerjaan) dimana pihak yang satu menghendaki suatu pekerjaan yang disanggupi oleh pihak lainnya untuk diserahkan dalam jangka waktu yang ditentukan, atas pembayaran suatu jumlah uang sebagai harga pemotongan dalam suatu perjanjian yang telah di tentukan sebelumnya antara kedua belah pihak.<sup>5</sup>

Ketentuan-ketentuan perjanjian pemborongan didalam KUHPerdata berlaku baik bagi perjanjian pemborongan pada proyek-proyek pemerintah maupun swasta tanpa ada perbedaan antara pihak pemerintah dengan pihak swasta. Perjanjian pemborongan pada KUHPerdata itu bersifat pelengkap saja disini artinya ketentuan-ketentuan perjanjian pemborongan dalam KUHPerdata dapat digunakan oleh para pihak dalam perjanjian pemborongan atau para pihak dalam perjanjian pemborongan dapat membuat sendiri ketentuan-ketentuan perjanjian pemborongan asalkan tidak bertentangan dengan Undang-Undang yang berlaku, ketertiban umum dan kesusilaan. Apabila para pihak dalam perjanjian pemborongan membuat sendiri ketentuan-ketentuan dalam perjanjian pemborongan maka ketentuan-ketentuan dalam KUHPerdata dapat melengkapi apabila ada kekurangannya di kemudian hari antara kedua belah pihak.

Adapun ketentuan dalam KUHPerdata perjanjian pemborongan juga diatur dalam Keputusan Presiden Nomor 80 Tahun 2003 tentang Pedoman Pengadaan Barang

---

<sup>5</sup> Subekti, *Aneka Perjanjian, Op., cit*, Hlm 58

Jasa dan A.V. 1941 *algemene voorwaarden voorde unitvoering bij aanneming van openbare werken in indonesia* yang terjemahanya menyebutkan syarat-syarat umum untuk pelaksanaan pemborongan pekerjaan umum di Indonesia.

Dalam Bab II Buku III KUHPerdata dibagi dalam beberapa bagian, yaitu :

- a. Ketentuan Umum, diatur dalam Pasal 1313-1319 KUHPerdata, dalam bagian itu mengenai hal-hal yang bersifat umum, contoh : Batasan perjanjian (Pasal 1313 KUHPerdata), Macam-macam perjanjian Pasal 1314 KUHPerdata), berlakunya suatu perjanjian (Pasal 1315 KUHPerdata).
- b. Adapun syarat-syarat yang digunakan dalam sahnya perjanjian (Pasal 1320 KUHPerdata).
- c. Akibat dari suatu perjanjian (Pasal 1338-1341) KUHPerdata).
- d. Tentang penafsiran perjanjian.
- e. Disamping ketentuan umum itu dapat dijumpai pula tentang ketentuan-ketentuan khusus atau disebut perjanjian bernama antara kedua belah pihak. Ketentuan khusus ini diatur dalam Bab V-XVIII Buku III KUHPerdata.

A.V. 1941 berisi tentang hal-hal yang menyangkut pelaksanaan perjanjian pemborongan bangunan yang terdiri yaitu :<sup>6</sup>

- a. Syarat-syarat administratif.

---

<sup>6</sup> Djumialdji, *Hukum Bangunan : Dasar-Dasar Hukum Dalam Proyek dan Sumber Daya Manusia*, Op., cit, Hlm 6

- b. Syarat-syarat bahan.
- c. Syarat-syarat teknis.

Peraturan standar atau persyaratan umum di Indonesia, sepanjang menyangkut perjanjian pemborongan ditetapkan oleh penguasa Departemen Pekerjaan Umum. Karena hal ini menyangkut pekerjaan yang berhubungan dengan keselamatan umum dan tertib bangunan serta mengandung resiko yang tinggi, maka perlu adanya persyaratan dan ikut campur penguasa dalam suatu pekerjaan.

Peraturan standar tersebut adalah yang menyangkut segi administratif atau segi yuridis dan segi teknisnya bangunan, sedangkan ketentuan yang mengatur mengenai prosedur pelelangan ataupun penunjukan langsung diatur dalam Keputusan Presiden Nomor 80 Tahun 2003 Tentang Pedoman Pengadaan Barang dan Jasa Pemerintah sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan.

Perbedaan dua ketentuan yang berlaku dalam perjanjian pemborongan bangunan tersebut adalah bahwa ketentuan Undang-Undang berlakunya dengan jalan diterapkan sesuai dengan ketentuan antara kedua belah pihak dalam suatu perjanjian, sedangkan ketentuan-ketentuan dari peraturan standar berlakunya dengan jalan disertakan dalam perjanjian tersebut, yaitu sebagai berikut :

- a. Menandatangani perjanjian yang telah dibuat, yaitu peraturan standar tersebut dicantumkan dalam rumusan kontrak atau perjanjian yang kemudian ditandatanganinya perjanjian, maka para pihak telah terikat pada peraturan standar yang tercantum didalamnya.



- b. Pemberitahuan, yaitu peraturan standar diberitahukan kepada pihak lainya supaya dipelajari antara kedua belah pihak, dengan jalan pertukaran dokumen atau dipersilahkan untuk membaca terlebih dahulu. Setelah mengerti ketentuan-ketentuan peraturan standarnya, barulah kontrak atau perjanjian ditanda tangani.
- c. Penunjukan, yaitu dalam perjanjian dimuat ketentuan bahwa untuk pelaksanaan perjanjian tersebut menunjuk pada berlakunya perjanjian standar antara kedua belah pihak dalam suatu perjanjian.
- d. Diumumkan, yaitu diumumkan di tempat-tempat tertentu yang mudah terlihat sehingga dapat dibaca oleh umum tentang berlakunya peraturan standar tersebut.

Peraturan standar juga mengatur mengenai hak-hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sepanjang mengenai segi yudiris atau administratifnya. Sedangkan mengenai segi tekhnisnya bangunan tunduk pada ketentuan yang diatur dalam *Standart Specification* yang telah dibentuk oleh Departemen Pekerjaan Umum, sesuai bidangnya masing-masing. Selanjutnya didalam perjanjiannya sendiri akan memuat secara terperinci mengenai luasnya pekerjaan dan syarat-syarat yang disertai *bestek* (gambar), persyaratan bahan material, harga tentu, jangka waktu penyelesaian, resiko dan lain-lain dalam suatu perjanjian.<sup>7</sup>

## 2. Sifat dan Bentuk Perjanjian Pemborongan

---

<sup>7</sup> *Ibid.*, Hlm 7

Perjanjian pemborongan bersifat konsensual yang diartikan perjanjian pemborongan itu ada atau lahir sejak adanya kata sepakat antara pemborong mengenai pembuatan suatu karya dan harga borongan. Dengan adanya kata sepakat tersebut perjanjian pemborongan mengikat kedua belah pihak dalam suatu perjanjian, artinya para pihak tidak dapat membatalkan perjanjian pemborongan tanpa persetujuan pihak lainnya. Jika perjanjian pemborongan dibatalkan atau diputuskan secara sepihak, maka pihak lainnya dapat menuntutnya.<sup>8</sup>

Perjanjian pemborongan bentuknya bebas artinya perjanjian pemborongan dapat dibuat secara lisan maupun tertulis dalam suatu perjanjian yang telah ditentukan antara kedua belah pihak dalam suatu perjanjian. Dalam prakteknya, apabila perjanjian pemborongan yang menyangkut harga borongan kecil biasanya perjanjian pemborongan dibuat secara lisan, sedangkan apabila perjanjian pemborongan yang agak besar maupun yang besar biasanya perjanjian pemborongan dibuat secara tertulis, baik akta dibawah tangan maupun akta otentik. Khusus perjanjian pemborongan proyek pemerintah harus dibuat secara tertulis yang dituangkan dalam bentuk formulir-formulir tertentu yang isinya ditentukan secara sepihak oleh pihak yang memborongkan berdasarkan peraturan standar yaitu A.V. 1941 yang menyangkut segi yuridis dan segi teknisnya yang ditunjuk dalam rumusan perjanjian.

Perjanjian pemborongan dibuat alasan untuk melindungi kepentingan-kepentingan negara, yaitu keuangan negara dalam jumlah yang besar dan kepentingan

---

<sup>8</sup> *Ibid.*, Hlm 8

umum yaitu sebagai pengguna hasil pekerjaan yang diborongkan tersebut. Dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan selain memperhatikan pada ketentuan KUHPerdata juga dalam peraturan standarnya. Peraturan standar perjanjian pemborongan selain berlaku bagi perjanjian pemborongan mengenai perjanjian umum yang diborongkan oleh instansi pemerintah, juga dinyatakan berlaku bagi pemborongan oleh pihak swasta saja tanpa ada perbedaan antara keduanya.

### **3. Macam dan Risiko Perjanjian Pemborongan**

Adapun KUHPerdata dikenal adanya dua macam perjanjian pemborongan di dalamnya yaitu :

- a. Perjanjian pemborongan dimana pemborong hanya melakukan pekerjaan saja dalam suatu pelaksanaan perjanjian pemborongan.
- b. Perjanjian pemborongan dimana pemborong selain melakukan pekerjaan juga menyediakan bahan-bahannya dalam melaksanakan perjanjian pemborongan.

Dalam hal pemborongan harus menyediakan bahan-bahannya, dan hasil pekerjaannya, karena apapun juga, musnah sebelum diserahkan, maka kegiatan itu dipikul oleh pemborong kecuali jika pemberi tugas itu lalai untuk menerima hasil pekerjaan tersebut. Dalam hal pemborong hanya harus melakukan pekerjaan dan hasil pekerjaannya itu musnah, maka ia hanya bertanggung jawab atas kemusnahan itu sepanjang hal itu terjadi karena kesalahannya (Pasal 1605 dan 11606 KUHPerdata).

Ketentuan yang terakhir ini mengandung maksud bahwa akibat suatu peristiwa diluar kesalahan salah satu pihak dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan, yang



menimpa bahan-bahan yang telah disediakan oleh pihak yang memborongkan, dipikul pada pundak pihak yang memborongkan.<sup>9</sup> Baru apabila dari pihaknya pemborong ada kesalahan mengenai kejadian itu, hal mana harus dibuktikan oleh pihak yang memborongkan, maka si pemborong dapat dipertanggungjawabkan sekedar kesalahannya itu mengakibatkan kemusnahan bahan-bahan tersebut. Kemudian dalam halnya si pemborong hanya diwajibkan melakukan pekerjaan saja. Oleh Pasal 1607 KUHPerdara dikatakan bahwa jika musnahnya hasil pekerjaan tersebut dalam Pasal yang lalu terjadi di luar kesalahan atau kelalaian pemborong sebelum penyerahan dilakukan, sedangkan pemberi tugas pun tidak lalai untuk memeriksa dan menyetujui hasil pekerjaan itu, maka pemborong tidak berhak atas harga yang dijanjikan, kecuali jika barang itu musnah karena bahan-bahanya cacat.

Dari ketentuan tersebut diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa kedua belah pihak yang melakukan perjanjian pemborongan yang menderita kerugian akibat kejadian yang tak disengaja yang memusnahkan pekerjaan itu. Pihak yang memborongkan kehilangan bahan-bahan yang telah disediakan olehnya sedangkan pihak pemborong kehilangan tenaga dan biaya yang telah dikeluarkan untuk menggarap pekerjaan.<sup>10</sup>

Pihak yang memborongkan hanya dapat menuntut penggantian kerugiannya apabila ia dapat membuktikan adanya kesalahan dari si pemborong sesuai dengan ketentuan dari isi perjanjian pemborongan yang telah dibuat. Sedangkan pihak

---

<sup>9</sup> Subekti, *Aneka Perjanjian, Op., cit*, Hlm 65

<sup>10</sup> *Ibid.*, Hlm 66

pemborong hanya akan dapat menuntut harga yang dijanjikan apabila ia berhasil membuktikan bahwa bahan-bahan yang disediakan oleh pihak lawan itu mengandung cacat-cacat yang menyebabkan kemusnahan pekerjaannya.

Dikatakan dalam Pasal 1608 KUHPerdara jika pekerjaan yang diborongkan itu dilakukan sebagian demi sebagian atau menurut ukuran, maka hasil pekerjaan dapat diperiksa sebagian demi sebagian pemeriksaan itu dianggap telah dilakukan terhadap semua bagian yang telah dibayar, jika pemberi tugas itu membayar pemborongkan tiap kali menurut ukuran dan apa yang telah diselesaikan. Ketentuan ini mengandung maksud bahwa bagian pekerjaan yang sudah dibayar itu menjadi tanggung jawab pihak yang memborongkan apabila terjadi suatu peristiwa diluar kesalahan salah satu pihak yang memusnahkan bagian pekerjaan itu.<sup>11</sup>

#### **4. Peserta dalam Perjanjian Pemborongkan**

Pihak yang ikut serta dalam perjanjian pemborongkan dibedakan antara pihak-pihak yang langsung terkait dalam perjanjian pemborongkan dan pihak yang tidak langsung terkait dalam perjanjian pemborongkan sesuai dengan ketentuan yang telah ditentukan. Mengenai pihak-pihak langsung terkait dalam perjanjian pemborongkan disebut peserta dalam perjanjian pemborongkan yang terdiri dari unsur-unsur :

- a. Yang memborong/ pemberi tugas

Pemberi tugas dapat berupa perorangan maupun badan hukum baik pemerintah maupun swasta yang saling berkaitan satu sama lainnya. Bagi

---

<sup>11</sup> *Ibid.*, Hlm 67

proyek-proyek pemerintah, sebagai pihak yang memborongkan adalah departemen atau lembaga pemegang mata anggaran yang berkaitan. Pemberi tugas dalam pemberian pemborongan akan menunjuk seorang wakil yang memiliki kemampuan untuk menjadi pemimpin proyek atau pimpinan bagian proyek/kepala kantor/kepala satuan kerja. Adapun hubungan hukum 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 yang bertindak sebagai penasihat pemberi tugas, maka hubungannya dituangkan dalam perjanjian yang telah ditentukan antara kedua belah pihak dalam 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 1819 KUHPerdata) yang saling berkaitan.

b. Pemborong

Pemborong bangunan adalah perusahaan yang bersifat perorangan yang berbadan hukum/badan hukum yang bergerak dalam bidang pelaksanaan pemborongan. Pemborongan bisa perorangan maupun badan hukum, baik pemerintah maupun swasta. Bagi proyek pemerintah, pemborongan harus berbadan hukum. Pemborong yang melaksanakan kegiatan dibidang usaha jasa konstruksi harus memenuhi dan diwajibkan



untuk memperoleh surat ijin Menteri Pekerjaan Umum No 139/KPTS/1998 tentang pelaksanaan. Ketentuan ijin usaha konstruksi. Ijin tersebut dinamakan Surat Ijin Usaha Jasa Konstruksi (SIUJK).

Adapun hubungan hukum antara yang meborongkan dengan pemborong diatur sebagai berikut :

1. Hubungan kedinasan yaitu apabila yang memborongkan maupun dengan pemborong keduanya pemerintah, maka hubungan hukumnya.
2. Pekerjaan pemborongan yang dapat berupa akta dibawah tangan, surat perintah kerja, surat perjanjian kerja yaitu apabila yang memborongkan pihak pemerintah sedangkan pemborongnya pihak swasta, maka hubungan hukumnya.
3. Perjanjian pemborongan yang dapat berupa akta dibawah tangan, surat perintah kerja, surat perjanjian pemborongan yaitu apabila yang memborongkan maupun pemborongnya kedua-duanya pihak swasta, maka hubungan hukumnya.

c. Perencana

Perencana atau arsitek adalah apabila perseorangan atau badan hukum yang berdasarkan keahliannya mengerjakan perencanaan, pengawasan, penaksiran harga bangunan, memberi nasihat, persiapan dan melaksanakan proyek dibidang teknik pembangunan untuk pemberi tugas. Perencanaan dapat berupa perorangan/badan hukum baik pemerintah maupun swasta. Untuk mendirikan jasa konstruksi, perencana harus

memperoleh ijin yaitu SIUJK dari Menteri Pekerjaan Umum atau Pejabat yang ditunjuk. Ijin tersebut adalah surat ijin usaha jasa konstruksi.

Tugas perencana adalah :

1. Memberi nasehat/sebagai penasehat proyek.
  2. Wakil bertindak sebagai pengawas.
- d. Direksi/ Pengawas/ Konsultan pengawas

Selain konsultan pengawas dapat ditunjuk pula konsultan perencana/konsultan lain baik pemerintah maupun swasta. Tugas konsultan pengawas meliputi seluruh pengawasan atas tahap konstruksi, dalam hal ini konsultan pengawas sebagai pemandu antara *bestek*, pelaksana pekerjaan dan syarat-syarat teknis yang ada.

Konsultan pengawas dengan keahliannya bertugas mengawasi seluruh kegiatan konstruksi mulai dari penyiapan, penggunaan dan mutu bahan, pelaksanaan pekerjaan serta pelaksanaan akhir atau hasil pekerjaan sebelum penyerahan. Pengawas pelaksana berarti yang memborongkan dalam segala hal yaitu pengawasan dalam pelaksanaan pekerjaan.

Perjanjian pemberian kuasa antara yang memborongkan dalam direksi atau pengawas disebut dengan surat perjanjian pekerjaan pengawasan. Kedudukan direksi terhadap yang memborongkan adalah sebagai wakil dari yang memborongkan. 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.

## **5. Hak dan Kewajiban Para Pihak**

Secara garis besar hak dan kewajiban para pihak dapat dibagi dalam dua bagian, yaitu hak dan kewajiban pihak yang memborongkan serta hak dan kewajiban pihak pemborong. Hak pihak yang memborongkan adalah menerima hasil pekerjaan sesuai dengan ketentuan yang telah dibuat dalam perjanjian, rencana kerja dan syarat-syarat yang telah ditetapkan disebut dengan (*bestek*). Sedangkan kewajibannya adalah membayar harga borongan sesuai dengan perjanjian.

Hak pihak pemborong pekerjaan adalah menerima sesuai dengan harga perjanjian dari pihak yang memborongkan, sedangkan kewajibannya adalah menyelesaikan pekerjaan sesuai dengan ketentuan dalam perjanjian dan juga dalam *bestek*.

Hak dan kewajiban para pihak diatas biasa disebut sebagai hak dan kewajiban yang utama dari pihak sementara hak dan kewajiban yang lainnya yang sifatnya lebih kecil diatur secara khusus dalam perjanjian pemborongan.

## **6. Berakhirnya Perjanjian Pemborongan**

Seperti halnya dengan perjanjian-perjanjian pada umumnya, perjanjian pemborongan dapat berakhir atau di berhentikan. Adapun cara berakhirnya perjanjian pemborongan dapat diakibatkan oleh beberapa sebab yaitu :



a. Dengan telah selesainya pekerjaan tersebut

Berakhirnya suatu perjanjian pemborongan karena pihak pemborong telah memenuhi prestasinya yaitu dengan menyelesaikan pekerjaan yang telah disanggupi olehnya dan telah menyerahkan hasil pekerjaan tersebut kepada pihak yang memborongkan telah melunasi semua imbalan yang berupa harga borongan yang telah disepakati antara kedua belah pihak.

b. Pembatalan Perjanjian Pemborongan

Hal ini diatur dalam Pasal 1661 KUHPerdara yang menyatakan bahwa pihak yang memborongkan jika yang dikehendaki demikian, boleh menghentikan pemborongan, meskipun pekerjaan telah dimulai, asalkan ia memberikan ganti rugi sepenuhnya kepada si pemborong atau segala biaya yang telah dikeluarkan guna mengganti biaya pekerjaan serta keuntungan yang telah hilang karenanya.

c. Kematian Pemborongan

Menurut Pasal 1612 KUHPerdara bahwa pemborongan pekerjaan berhenti dengan meninggalnya si pemborong. Dalam hal ini pihak yang memborongkan mempunyai kewajiban untuk membayar kepada ahli waris dari pihak pemborong harga nilai dari bagian pekerjaan yang telah dikerjakan oleh pemborong dan mempunyai kewajiban pula untuk

membayar harga dari bahan-bahan itu bisa bermanfaat bagi yang memborongkan.

d. Persetujuan Kedua Belah Pihak

Berakhirnya perjanjian pemborongan disebabkan karena pihak yang memborongkan dan pihak pemborong dengan cuma-cuma membuat kesepakatan untuk menghentikan perjanjian pemborongan tersebut dan sama-sama saling menyetujui tentang syarat-syarat serta konsekuensi penghentian pekerjaan perjanjian pemborongan tersebut tanpa ada salah satu pihak yang dirugikan.

e. Dengan Keputusan Hakim

Berakhirnya perjanjian pemborongan disebabkan karena salah satu pihak melakukan prestasinya sedangkan pihak lain menuntut pemenuhan prestasi melalui perantara pengadilan, maka dalam hal ini diperlukan campur tangan hakim yang melalui keputusannya dapat dinyatakan pembubaran perjanjian pemborongan tersebut.

## **B. Tinjauan Umum Tentang Konstruksi Pemborongan Pembangunan**

### **1. Sejarah dan Pengertian Jasa Konstruksi**

Dalam hal code hamurabi yang merupakan Kitab Undang-Undang yang tertua yang pernah dicatat oleh sejarah, yakni yang dibuat kurang lebih 4000 tahun yang lalu, sudah ada diatur tentang perjanjian pemborongan dan konstruksi. Disana antara lain ditulis bahwa jika pihak pemborong membuat suatu bangunan tetapi kemudian bangunannya itu roboh dan menimpa anak pemilik bangunan hingga tewas, maka anak

dari pemborong tersebut juga harus di hukum mati. Jadi yang berlaku disini adalah nyawa dibayar dengan nyawa, darah dibayar dengan darah, anak dibayar dengan anak. Sejarah hukum konstruksi ini sebenarnya sudah sangat tua, setua peradaban manusia.<sup>12</sup> Di Indonesia sendiri sejarah hukum konstruksi dapat dibagi menjadi dua kategori, yaitu kategori hukum tradisional dan kategori hukum barat.

Kategori hukum tradisional adalah ketika dimasa lampau bangsa-bangsa ataupun kerajaan di nusantara mampu membangun maha karya yang luar biasa menakjubkannya seperti halnya candi borobudur, candi prambanan, candi dieng dan candi-candi yang lainnya beserta bangunan-bangunan lain di kepulauan nusantara. Sepintas memang tidak terlihat hukum konstruksi ada ataupun berperan akan tetapi ketika pembangunan candi-candi itu dilakukan telah terjadi interaksi antar sesama manusia, interaksi inilah yang kemudian menimbulkan hukum. Sejarah hukum konstruksi kategori hukum barat yang dimaksud adalah bahwa kaidah-kaidah hukum konstruksi yang berlaku di Indonesia tetapi yang berasal dari hukum yang berlaku di Eropa kontinental. Tonggak sejarahnya adalah ketika *Burgerlijk Wet Boek* di berlakukan di Indonesia oleh pemerintah Hindia Belanda Pada tahun 1848 (sekarang KUHPerdara). Dalam KUHPerdara tersebut memang dibahas tentang hukum pemborongan kerja pada Pasal 1604 sampai Pasal 1617. Disamping itu, berlaku juga ketentuan perjanjian pada umumnya yakni yang terdapat dalam Pasal 1233 sampai dengan Pasal 1456 KUHPerdara.

---

<sup>12</sup> Munir Fuadi, *Kontrak Pemborongan Mega Proyek, Op., cit*, Hlm 1



Indonesia telah mempunyai Undang-Undang tersendiri yang mengatur tentang jasa konstruksi yakni Undang-Undang No 18 Tahun 1999 Tentang Jasa Konstruksi yang saling berhubungan antara yang satu dengan yang lainnya. Dengan pertimbangan bahwa pembangunan nasional bertujuan untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur yang merata material dan spiritual berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945, bahwa jasa konstruksi merupakan salah satu kegiatan dalam bidang ekonomi, sosial dan budaya yang mempunyai peranan penting dalam pencapaian berbagai sasaran guna menunjang terwujudnya tujuan pembangunan nasional, berbagai peraturan perundang-undangan yang berlaku belum berorientasi dengan baik kepada kepentingan pengembangan jasa konstruksi sesuai dengan karakteristiknya, yang mengakibatkan kurang berkembangnya iklim usaha yang mendukung peningkatan daya saing secara optimal, maupun bagi kepentingan masyarakat. Setelah berlakunya Undang-Undang tersebut ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur kegiatan jasa konstruksi yang telah ada sepanjang tidak bertentangan dengan Undang-Undang ini, dinyatakan tetap berlaku sampai diadakan peraturan pelaksanaan yang baru berdasarkan Undang-Undang tersebut (Pasal 44 ayat (1) Undang-Undang No 18 Tahun 1999 Tentang Jasa Konstruksi).

Berdasarkan Undang-Undang No 18 Tahun 1999 Tentang Jasa Konstruksi menyebutkan dalam Pasal 1 butir 1 pengertian jasa konstruksi adalah jasa konsultasi perencanaan pekerjaan konstruksi, layanan jasa pelaksanaan pekerjaan konstruksi dan layanan jasa konsultasi pengawasan pekerjaan konstruksi, dalam pembangunan nasional, jasa konstruksi mempunyai peranan penting dan strategis mengingat jasa

konstruksi menghasilkan produk akhir berupa bangunan atau bentuk fisik lainnya, baik yang berupa sarana dan prasarana yang dibutuhkan masyarakat yang berfungsi mendukung pertumbuhan dan perkembangan dalam berbagai bidang, terutama bidang ekonomi, sosial dan budaya untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur yang merata berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945.

Selain berperan mendukung berbagai bidang pembangunan, jasa konstruksi berperan pula untuk mendukung tumbuh dan berkembangnya berbagai industri barang dan jasa yang diperlukan dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi di Indonesia.

## **2. Asas Dan Prinsip Jasa Konstruksi**

Dalam Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 Tentang Jasa Konstruksi disebutkan dalam Bab II bahwa pengaturan jasa konstruksi berdasarkan pada asas kejujuran dan keadilan, manfaat, keserasian, keseimbangan, kemandirian, keterbukaan, kemitraan, keamanan dan keselamatan demi kepentingan masyarakat, bangsa dan negara. Berikut pengertian asas-asas yang disebutkan diatas yaitu :

### **a. Asas kejujuran dan keadilan**

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

### **b. Asas manfaat**

Asas ini mengandung pengertian bahwa segala kegiatan jasa konstruksi harus dilaksanakan berdasarkan pada prinsip-prinsip

profesionalitas dalam kemampuan dan tanggung jawab, efisiensi dan efektivitas yang dapat menjamin terwujudnya nilai tambah yang optimal bagi para pihak yang penyelenggaraan jasa konstruksi dan bagi kepentingan nasional.

c. Asas keserasian

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

d. Asas keseimbangan

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

e. Asas kemandirian

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

f. Asas keterbukaan



Asas ini mengandung pengertian ketersediaan informasi yang dapat di akses sehingga memberikan peluang bagi para pihak. Terwujudnya transparansi dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi yang memungkinkan para pihak dapat melaksanakan kewajiban secara optimal dan kepastian akan hak dan untuk memperolehnya serta memungkinkan adanya koreksi sehingga dapat dihindari adanya berbagai kekurangan dan penyimpangan.

g. Asas kemitraan

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

h. Asas keamanan dan keselamatan

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

### 3. Jenis Usaha Konstruksi

Jenis usaha jasa konstruksi terdiri dari usaha perncanaan konstruksi, usaha pelaksanaan konstruksi dan usaha pengawasan konnstruksi yang masing-masing dilaksanakan oleh perncana konstruksi, pelaksana konstruksi dan pengawas konstruksi. Berikut jenis-jenis usaha konstruksi yaitu :

- a. Usaha perencanaan konstruksi memberikan layanan jasa perencanaan dalam pekerjaan konstruksi yang meliputi rangkaian kegiatan atau bagian-

bagian dari kegiatan mulai dari studi pengembangan sampai dengan penyusunan dokumen perjanjian kerja konstruksi.

- b. Usaha pelayanan konstruksi memberikan layanan jasa pelaksanaan dalam pekerjaan konstruksi yang meliputi rangkaian kegiatan atau bagian-bagian dari kegiatan mulai dari persiapan lapangan sampai dengan penyerahan akhir hasil pekerjaan konstruksi.
- c. Usaha pengawasan konstruksi memberikan layanan jasa pengawasan baik sebagian atau keseluruhan pekerjaan pelaksanaan konstruksi mulai dari persiapan lapangan sampai dengan penyerahan hasil akhir konstruksi.

#### **4. Penyelesaian Sengketa Konstruksi**

Penyelesaian sengketa jasa konstruksi dapat ditempuh melalui pengadilan atau diluar pengadilan berdasarkan pilihan secara suka rela para pihak yang bersengketa. Namun, penyelesaian sengketa diluar pengadilan tidak berlaku terhadap tindak pidana dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.

Jika dipilih upaya penyelesaian sengketa diluar pengadilan, gugatan melalui pengadilan hanya dapat ditempuh apabila upaya tersebut dinyatakan tidak berhasil oleh salah satu pihak atau para pihak yang bersengketa. Penyelesaian sengketa jasa konstruksi diluar pengadilan dapat ditempuh untuk maslahmasalah yang timbul dalam kegiatan pengikatan dan penyelenggaraan pekerjaan konstruksi, serta dalam hal terjadi kegagalan bangunan.

Penyelesaian sengketa jasa konstruksi dapat menggunakan jasa pihak ketiga, yang disepakati oleh para pihak yang bersengketa. Sejalan dengan ketentuan tentang perjanjian kerja konstruksi yang telah menyetujui bahwa sengketa diantara mereka dapat diselesaikan dengan menggunakan jasa pihak ketiga sesuai dengan ketentuan yang berlaku tentang arbitrase dan alternatif pilihan penyelesaian sengketa. Penunjukan pihak ketiga tersebut dapat dilakukan sebelum sesuatu sengketa terjadi, yaitu dengan menyepakatinya dan mencantumkannya dalam perjanjian kerja konstruksi. Dalam hal penunjukan pihak ketiga dilakukan setelah sengketa terjadi, maka hal itu harus disepakati dalam suatu akta tertulis yang ditanda tangani para pihak sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan sesuai dengan perjanjian kerja konstruksi. Adapun jasa pihak ketiga yang dimaksud di atas antara lain yaitu :

- a. Arbitrase yaitu baik berupa lembaga atau *ad-hoc* yang bersifat nasional maupun internasional yang saling terkait antara satu dan yang lainnya.
- b. Mediasi konsiliasi atau penilai ahli, penilai ahli dapat membantu untuk memberikan pertimbangan profesional aspek tertentu sesuai kebutuhan.

Pihak ketiga dapat dibentuk oleh pemerintah dan/atau masyarakat jasa konstruksi sesuai dengan peraturan yang berlaku.

### **C. Tinjauan Umum Tentang PT. Hutama Karya (Persero)**

#### **1. Sejarah PT. Hutama Karya (Persero)**

Adapun PT. Hutama Karya (Persero) awalnya merupakan perusahaan swasta Hindia Belanda '*Hollandsche Beton Maatshappij*' yang dinasionalisasi pada Tahun



1961 berdasarkan Peraturan Pemerintah (PP) RI No. 61 Tahun 1961 Tanggal 29 Maret 1961 dengan nama PN. Utama Karya. Status perusahaan berubah menjadi Perseroan Terbatas berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 14 Tahun 1971 *juncto* Akta Perseroan Terbatas No. 74 tanggal 15 Maret 1973, *juncto* Akta Perubahan No. 48 tanggal 8 Agustus 1973 yang keduanya dibuat dihadapan Notaris Kartini Mulyadi, SH yang kemudian berdasarkan Surat Keputusan Bersama Direksi dan Dewan Komisaris No. DU/MK.136/KPTS/03/2009 tanggal 29 Januari 2009 tentang Penetapan Hari Ulang Tahun PT. Utama Karya, maka dengan ini tanggal 29 Maret ditetapkan sebagai hari ulang tahun PT. Utama Karya.<sup>13</sup>

Sedangkan Tahun 1960 merupakan tonggak transformasi PT. Utama Karya dari perusahaan swasta *Hollandsche Beton Maatshappij* menjadi PN. Utama Karya. Sejak fase transformasi, PN. Utama Karya telah menghasilkan karya konstruksi yang bernilai sejarah dan monumental seperti Gedung DPR/MPR RI di Senayan, Jakarta; serta Monumen Patung Dirgantara di Pancoran, Jakarta.

Menandai dimulainya teknologi Beton pra-tekan di Indonesia, dimana PN. Utama Karya menjadi yang pertama kali mengenalkan sistem prategang BBRV dari Swiss. Sebagai wujud eksistensi terhadap teknologi ini PN. Utama Karya membentuk Divisi khusus prategang. Pada dekade ini pula Utama Karya berubah status menjadi PT. Utama Karya (Persero).

---

<sup>13</sup> Diakses pada : <http://bumn.go.id/hutamakarya>, Tanggal 10 Mei 2019, Pukul 10.05 WIB

Mengantisipasi tantangan bisnis konstruksi yang semakin berkembang dan kompetitif PT. Utama Karya kembali melakukan inovasi melalui diversifikasi usaha dengan mendirikan Unit Bisnis Haka Pole yaitu Pabrik Tiang Penerangan Jalan Umum berbagai tipe dari baja bersegi delapan (Oktagonal), sekaligus melakukan ekspansi usaha di luar negeri yang menjadi awal inovasi teknologi konstruksi dengan diciptakannya LPBH-80 'SOSROBAHU (Landasan Putar Bebas Hambatan) oleh Dr. Ir. Tjokorda Raka Sukawati.

Sejalan dengan pengembangan inovasi yang terus seiring dengan pesatnya perkembangan dan kemajuan teknologi konstruksi, PT. Utama Karya telah mampu menghasilkan produk berteknologi tinggi berupa : Jembatan Bentang Panjang (*Suspension Cable Bridge, Balanced Cantilever Bridge, Arch Steel Bridge, Cable Stayed*). Kala itu PT. Utama Karya sukses memenuhi standar internasional dalam hal kualitas, keselamatan kerja dan lingkungan dengan didapatkannya sertifikasi ISO 9002:1994, OHSAS 18001:1999.

Memasuki era millennia dimana dinamika ekonomi semakin pesat, PT. Utama Karya (Pesero) telah merevitalisasi diri dengan melakukan pengembangan usaha untuk sektor-sektor swasta dengan pembangunan *High Rise Building* (Bakrie Tower, Apartemen) maupun infrastruktur lainnya seperti jalan tol. Seiring dengan perkembangan tersebut, kualitas dan mutu tetap menjadi perhatian PT. Utama Karya. Hal ini terbukti dengan diraihnya ISO 9001:2008, ISO 14001:2004 dan OHSAS 18001:2007. Lepas satu dekade di era milenia, PT. Utama Karya (Persero) semakin menguatkan eksistensinya di industri konsruksi nasional. Hal ini ditandai dengan

diversifikasi usaha melalui pendirian anak perusahaan di bidang pengembangan properti dan manufaktur aspal serta baja.<sup>14</sup>

Pada medio 2014, PT. Utama Karya (Persero) resmi menerima penugasan Pemerintah untuk mengembangkan Jalan Tol Trans-Sumatera. Melalui Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 100 Tahun 2014 yang kemudian diperbarui menjadi Perpres Nomor 117 Tahun 2015, PT. Utama Karya (Persero) diberi amanah mengembangkan 2.770 kilometer jalan tol di Sumatera dengan prioritas 8 ruas pertama hingga Tahun 2019 sepanjang 650 kilometer seluruh wilayah Indonesia yang termasuk dalam wilayah pengerjaan PT. Utama Karya (Persero). Penugasan ini merupakan salah satu tonggak penting dalam sejarah perusahaan, karena pada masa inilah PT. Utama Karya (Persero) mulai menuliskan sejarah barunya sebagai Pengembang Infrastruktur Terkemuka Indonesia atau *Indonesia's Most Valuable Infrastructure Developer*.

## 2. Visi Dan Misi PT. Utama Karya (Persero)

Visi PT. Utama Karya (Persero) yaitu : *Indonesias Most Valuable Infrastructure Developer* artinya Pengembang Infrastruktur Terkemuka Indonesia.

Misi PT. Utama Karya (Persero) yaitu :<sup>15</sup>

1. Menyukkseskan mandat Pemerintah untuk membangun dan mengoperasikan Jalan Tol Trans-Sumatera.
2. Mengembangkan multi-bisnis, berbasis infrastruktur melalui usaha investasi, jasa, konstruksi dan manufaktur yang mampu memberikan nilai

<sup>14</sup> Diakses pada : <http://bumn.go.id/hutamakarya>, Tanggal 10 Mei 2019, Pukul 10.05 WIB

<sup>15</sup> Diakses pada : <http://bumn.go.id/hutamakarya>, Tanggal 10 Mei 2019, Pukul 10.05 WIB



tambah premium pada korporasi dan dalam rangka mempercepat pertumbuhan perekonomian Indonesia.

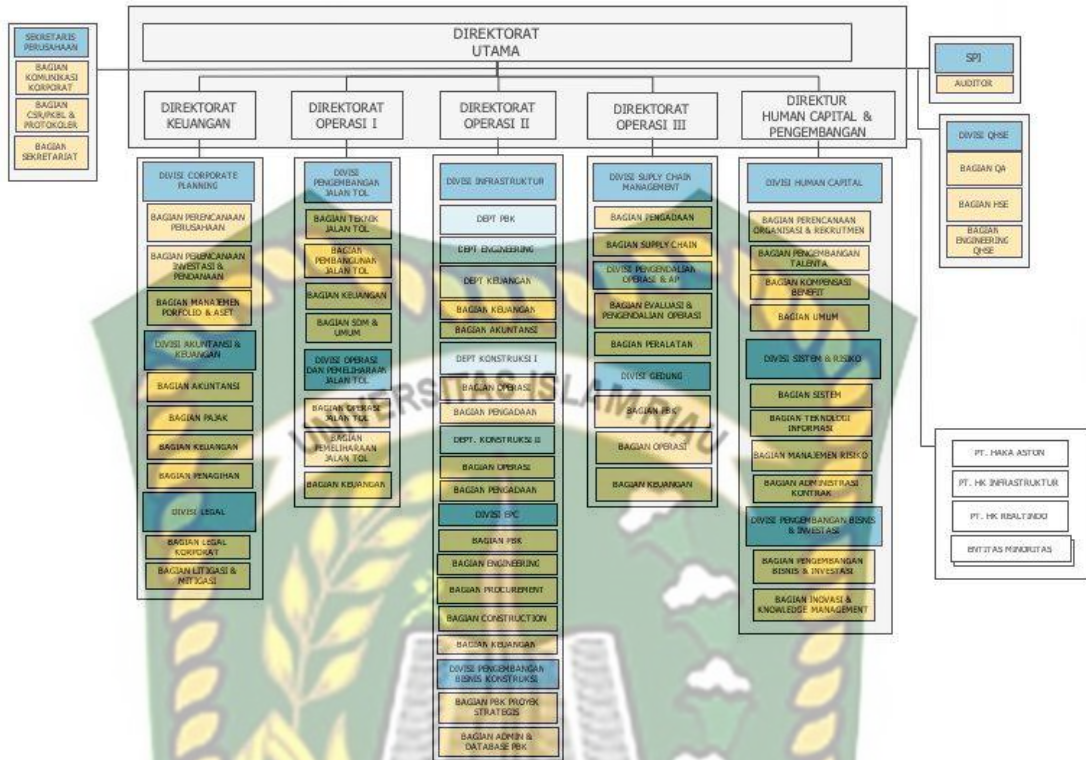
3. Membangun kapasitas dan kapabilitas Korporasi yang berkesinambungan melalui pematapan *human capital* dan peningkatan *financial capital*.

### 3. Struktur Organisasi PT. Hutama Karya (Persero)

Di tengah dunia yang kian berkembang pesat seperti sekarang ini, Perusahaan dituntut untuk senantiasa semakin efektif dan lincah dalam beradaptasi menghadapi setiap perubahan yang. Organisasi yang optimal merupakan perpaduan antara utilisasi sumber daya organisasi dengan dihadapkan pada ketersediaan waktu, efisiensi antara input yang dialokasikan dengan hasil yang diharapkan, serta seberapa efektif suatu proses mencapai sasaran yang dituju. Hutama Karya terus mengoptimalkan seluruh sumber daya yang dimiliki dalam mencapai tujuan Perusahaan salah satunya melalui implementasi struktur organisasi Perusahaan yang ditinjau secara berkala efektivitasnya.<sup>16</sup>

---

<sup>16</sup> Diakses pada : <http://bumn.go.id/hutamakarya>, Tanggal 10 Mei 2019, Pukul 10.05 WIB



#### 4. Tugas Dan Wewenang Dari Struktur Organisasi PT Hutama Karya (Persero)

##### 1. Dewan Komisaris

Dewan Komisaris adalah organ utama perusahaan dengan tugas dan tanggung jawab secara mengawasi pengelolaan perseroan dan memberikan nasehat kepada Direksi jika dipandang perlu demi kepentingan perseroan. Dewan Komisaris bertanggung jawab memastikan agar Direksi dalam kondisi apapun memiliki kemampuan dalam menjalankan tugasnya. Dalam melaksanakan tugasnya, Dewan Komisaris PT. Hutama karya (Persero) selalu berpegang teguh kepada peraturan perundang-undangan yang berlaku, Anggaran Dasar Perseroan, panduan Bagi Dewan

Komisaris dan Direksi (*Board* manual) dan Etika Dewan Komisaris yang telah disepakati.

Adapun prinsip-prinsip yang dikembangkan Dewan Komisaris dalam melaksanakan tugasnya adalah :<sup>17</sup>

1. Dewan Komisaris akan melakukan pengawasan baik diminta atau tidak diminta oleh Direksi dan atau Pemegang Saham.
2. Pengawasan yang dilakukan Dewan Komisaris tidak akan berubah menjadi pelaksanaan tugas-tugas eksekutif, karena pelaksanaan tugas-tugas eksekutif Perusahaan merupakan kewenangan Direksi.
3. Pengawasan yang dilakukan Dewan Komisaris dilaksanakan baik untuk keputusan yang sudah diambil (*ex post facto*) maupun terhadap putusan yang akan diambil (*preventive basis*).
4. Fungsi pengawasan dapat dilakukan oleh masing-masing Anggota Dewan Komisaris namun keputusan pemberian nasehat dilakukan atas nama Dewan Komisaris secara kolektif (sebagai *Board*) atau dilakukan bukan hanya dengan sekedar menerima informasi dari Direksi/RUPS, melainkan juga dapat dilakukan dengan mengambil tindakan-tindakan yang bersifat kolektif.

---

<sup>17</sup> Diakses pada : <http://bumn.go.id/hutamakarya>, Tanggal 10 Mei 2019, Pukul 10.05 WIB



5. Fungsi pengawasan adalah proses yang berkelanjutan. Oleh karena itu, Dewan Komisaris berkomitmen tinggi untuk menyediakan waktu dan melaksanakan seluruh tugas Dewan Komisaris secara bertanggung jawab.

## 2. Direksi

Berdasarkan Anggaran Dasar Perseroan, Direksi bertanggung jawab atas tercapainya kepentingan, maksud dan tujuan perseroan dengan tugas memimpin, mengurus dan mengendalikan perseroan atas dasar itikad baik dan tanggungjawab. Keanggotaan dan komposisi Direksi ditetapkan Pemegang Saham dengan kualifikasi personil yang memiliki integritas, keahlian, kompetensi dan reputasi yang memadai. Direksi membentuk struktur organisasi yang bertanggungjawab dalam mengelola perusahaan. Direksi dibantu oleh Kepala Satuan Pengawas Intern (KSPI), Sekretaris Perusahaan, dan struktural yang dibentuk berdasarkan kebutuhan. Direksi menindaklanjuti temuan audit dan rekomendasi dari SPI, auditor eksternal dan/atau hasil pengawasan otoritas lain. Direksi mempertanggungjawabkan pelaksanaan tugasnya kepada Pemegang Saham melalui RUPS.

Tugas Dan Tanggung Jawab Direksi yaitu secara umum Direksi bertugas secara kolektif dalam melaksanakan tugas dilakukan pembagian tugas diantara Anggota Direksi. Direksi sebagai Organ Perusahaan (seluruh anggota Direksi secara kolektif) mempunyai wewenang pengurusan atas tugas yang secara khusus dipercayakan kepada seorang Anggota Direksi dan karenanya wajib melaksanakannya. Direksi bertanggung jawab dalam memenuhi *Key Performance Indicator* (KPI) yang jelas, lengkap, dan berimbang, baik dari aspek keuangan maupun nonkeuangan untuk menentukan

pencapaian misi dan tujuan Perseroan sesuai dengan *Statement Corporate Intent* (SCI), melaksanakan RJPP dan RKAP dengan penuh tanggung jawab, membangun dan memanfaatkan teknologi informasi, menindaklanjuti temuan-temuan audit baik internal maupun eksternal dan melaporkannya ke Dewan Komisaris, melaporkan informasi-informasi yang relevan kepada Dewan Komisaris dan menyelenggarakan rapat umum.<sup>18</sup>

### 3. Komite Audit

Komite yang dibentuk oleh Dewan Komisaris untuk membantu tugas Dewan Komisaris dalam menilai kecukupan sistem pengendalian internal, kecukupan pelaporan dan pengungkapan laporan keuangan serta tugas-tugas lain seperti yang tercantum dalam Piagam Komite Audit. Komite Audit diketuai seorang Anggota Dewan Komisaris, yang juga merangkap sebagai Anggota Komite Audit. Keanggotaan Komite Audit sekurang-kurangnya terdiri dari 1 (satu) orang Dewan Komisaris dan sekurang-kurangnya 2 (dua) orang anggota lainnya yang berasal dari luar Perusahaan.

Wewenang Komite Audit yaitu :<sup>19</sup>

1. Untuk melakukan tugas-tugasnya Komite Audit berhak untuk mendapatkan akses secara penuh, bebas dan tidak terbatas terhadap catatan, karyawan, dana dan asset serta sumberdaya perusahaan lainnya yang berkaitan dengan pelaksanaan tugasnya.

<sup>18</sup> Diakses pada : <http://bumn.go.id/hutamakarya>, Tanggal 10 Mei 2019, Pukul 10.05 WIB

<sup>19</sup> Diakses pada : <http://bumn.go.id/hutamakarya>, Tanggal 10 Mei 2019, Pukul 10.05 WIB

2. Komunikasi secara langsung dengan pihak terkait termasuk informasi, kegiatan operasional, keuangan dan manajemen Perusahaan.
3. Melakukan pengujian secara uji petik atau mengadakan inspeksi ke lokasi apabila diperlukan.
4. Melakukan koordinasi dengan Komite Manajemen Risiko.
5. Atas persetujuan Dewan Komisaris dapat mencari masukan dari para profesional diluar perusahaan yang berkaitan dengan pelaksanaan tugas atas beban perusahaan.

Tugas Dan Tanggung Jawab Komite Audit yaitu :

1. Komite Audit memiliki tugas membuat Program Kerja Tahunan Komite Audit yang disahkan oleh Dewan Komisaris mengevaluasi pelaksanaan kegiatan serta hasil pemeriksaan yang dilakukan oleh Satuan Pengawasan Internal.
2. Membantu Dewan Komisaris untuk memastikan efektivitas peran dan pelaksanaan tugas Auditor Eksternal.
3. Mengevaluasi tindak lanjut atas temuan Auditor Eksternal.
4. Melakukan penelaahan atas efektifitas sistem pengendalian internal Perusahaan.
5. Memberikan rekomendasi mengenai penyempurnaan sistem pengendalian manajemen serta pelaksanaannya.
6. Memberikan saran dan masukan atas permasalahan yang diajukan oleh Dewan Komisaris.



7. Melakukan penelaahan atas ketaatan Perusahaan terhadap peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan kegiatan perusahaan.

#### 4. Komite Manajemen Risiko

Komite Manajemen Risiko membantu Dewan Komisaris dalam menyusun kebijakan penilaian risiko dan pengelolaan risiko serta dalam mengkaji kecukupan, kelengkapan dan efektivitas penerapan proses-proses manajemen risiko yang dilakukan Perseroan, dan memberikan rekomendasi untuk perbaikan-perbaikan yang dirasakan perlu, kepada Dewan Komisaris. Komite Manajemen Risiko bertanggung jawab langsung kepada Dewan Komisaris dan bersifat mandiri baik dalam pelaksanaan tugas serta dalam pelaporannya.<sup>20</sup>

Tugas Dan Tanggung Jawab Komite Risiko yaitu :<sup>21</sup>

1. Membuat program kerja tahunan yang disetujui oleh Dewan Komisaris PT. Utama Karya (Persero). Mengadakan evaluasi atas kebijakan dan strategi Manajemen Risiko yang disusun oleh Manajemen.
2. Melakukan evaluasi terhadap laporan pertanggungjawaban Direksi atas pelaksanaan penyelenggaraan manajemen risiko termasuk proses awal, proses inti dan proses penunjang.

<sup>20</sup> Diakses pada : <http://bumn.go.id/hutamakarya>, Tanggal 10 Mei 2019, Pukul 10.05 WIB

<sup>21</sup> Diakses pada : <http://bumn.go.id/hutamakarya>, Tanggal 10 Mei 2019, Pukul 10.05 WIB

3. Mengevaluasi langkah-langkah yang diambil oleh Direksi dalam rangka memenuhi ketentuan-ketentuan dari Pemegang Saham dan peraturan perundangan lain yang berlaku dalam rangka pelaksanaan prinsip kehati-hatian, khususnya dalam aspek Manajemen Risiko.
4. Melakukan evaluasi terhadap permohonan atau usulan Direksi yang berkaitan dengan transaksi atau kegiatan usaha yang melampaui kewenangan Direksi, serta melaporkan hasil evaluasi tersebut kepada Dewan Komisaris.
5. Melakukan tugas-tugas lain yang diberikan oleh Dewan Komisaris.

Wewenang Komite Risiko yaitu :

1. Untuk melakukan tugas-tugasnya Komite Manajemen Risiko berhak untuk mendapatkan akses secara penuh, bebas dan tidak terbatas terhadap catatan, karyawan, dana dan aset serta sumberdaya perusahaan lainnya yang berkaitan dengan pelaksanaan tugasnya.
2. Komunikasi secara langsung dengan pihak terkait termasuk informasi, kegiatan, keuangan dan manajemen Perusahaan.
3. Melakukan pengujian secara uji petik atau mengadakan inspeksi ke lokasi apabila diperlukan.
4. Melakukan koordinasi dengan Komite Audit.
5. Atas persetujuan Dewan Komisaris dapat mencari masukan dari para profesional diluar perusahaan yang berkaitan dengan pelaksanaan tugas atas beban perusahaan.

## 5. Sekretaris Perusahaan

Sekretaris Perusahaan PT. Utama Karya memiliki misi membantu Direksi dalam menyelenggarakan kegiatan korporat dan menjaga hubungan baik antara perseroan dengan regulator dan lembaga-lembaga lain, baik kalangan investor, masyarakat luas dan *stakeholders* lainnya. Selain itu, Sekretaris Perusahaan juga melaksanakan tugas-tugas lain yang dipercayakan Direksi sehubungan dengan peran sebagai pengelola informasi yang terkait dengan lingkungan bisnis Perseroan.<sup>22</sup>

Dengan kedudukannya seperti itu, Perusahaan menyadari pentingnya peranan Sekretaris Perusahaan dalam memperlancar hubungan antara organ perseroan, hubungan antara perseroan dengan *stakeholders* serta dipenuhinya ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pembinaan hubungan baik dengan *stakeholder*, khususnya pemegang saham, akan sangat mendukung kelancaran bisnis dan pengembangan usaha perseroan.

## 6. Satuan Pengawas Intern

Satuan Pengawas Intern (SPI) sebagai salah satu unsur di dalam organisasi PT. Utama Karya guna membantu manajemen sesuai fungsinya melalui current audit di dalam pengendalian dan pengawasan efektivitas kinerja perusahaan. Unit SPI dipimpin oleh seorang Kepala dan bertanggung jawab secara langsung kepada Direktur Utama dan membawahi Departemen Pengawasan Keuangan serta Departemen Pengawasan Operasional. Kepala Satuan Pengawasan Intern bertanggung jawab atas akuntabilitas

---

<sup>22</sup> Diakses pada : <http://bumn.go.id/hutamakarya>, Tanggal 10 Mei 2019, Pukul 10.05 WIB



pelaksanaan tugas dan wewenang SPI, sehubungan dengan bantuan konsultasi internal bagi unit kerja lain, khususnya konsultasi mengenai pengawasan dan pengendalian, dan koordinasi dengan Komite Audit untuk mengevaluasi kinerja Perseroan dan menangani permasalahan hasil audit yang dilaksanakan oleh pengawas fungsional internal maupun eksternal.<sup>23</sup>

#### **5. Standar Internasional PT Utama Karya (Persero)**

Sebagai bentuk komitmen terhadap kepuasan pelanggan, tuntutan keselamatan dan kesehatan kerja serta lingkungan, Utama Karya menerapkan standar Manajemen Mutu, Keselamatan dan Kesehatan Kerja (K3), dan Lingkungan. Komitmen tersebut dibuktikan dengan diperolehnya sertifikat berstandar internasional yang terus diperbaharui secara berkala.

ISO 9001 adalah standar internasional dalam hal sistem manajemen mutu. Elemen utama standarisasi ISO 9001 mencakup hal-hal seperti fokus pada pelanggan (*customer focus*), kepemimpinan (*leadership*), keterlibatan orang (*people involvement*), pendekatan pada proses (*process approach*), perbaikan (*improvement*), pengambilan keputusan berbasis bukti (*evidence-based decision making*), serta manajemen hubungan (*relationship management*). Dengan diraihnya ISO 9001, maka Utama Karya telah memenuhi persyaratan internasional dalam hal manajemen penjaminan mutu produk/jasa yang dihasilkannya.

---

<sup>23</sup> Diakses pada : <http://bumn.go.id/hutamakarya>, Tanggal 10 Mei 2019, Pukul 10.05 WIB

ISO 14001 adalah spesifikasi internasional terkait sistem manajemen lingkungan (SML) untuk membantu suatu organisasi mengidentifikasi, memprioritaskan, serta mengelola risiko-risiko lingkungan sebagai bagian dari praktek bisnis normal. Melalui sertifikasi ISO 14001, Hutama Karya dipastikan memiliki sistem yang padu dan mapan terkait pengelolaan risiko terhadap lingkungan untuk setiap proses bisnisnya.

OHSAS atau *Occupational Health and Safety Assesment Series-18001* merupakan standar internasional dalam hal penerapan Sistem Manajemen Kesehatan & Keselamatan Kerja (K3). Seiring dengan semakin besarnya tuntutan percepatan pembangunan infrastruktur di Indonesia, maka praktik K3 merupakan sesuatu yang tidak bisa ditawar lagi. Untuk itu sertifikasi OHSAS 18001 yang diperoleh Hutama Karya merupakan bukti kuat bahwa urusan K3 sudah mendarah-daging di lingkungan Hutama Karya.

ISO 39001 merupakan standar internasional menyangkut manajemen keselamatan lalu lintas jalan atau *road traffic safety (RTS) management system*. Sejalan dengan transformasi Hutama Karya dari Perusahaan jasa konstruksi menjadi pengembang infrastruktur, di mana pengelolaan jalan tol menjadi salah satu bisnis utamanya, maka sertifikasi ISO 390001 menjadi suatu keharusan. Penerapan ISO 390001 dapat mengurangi risiko kematian dan cedera serius di lalu lintas, yang pada gilirannya meningkatkan kinerja Perusahaan dalam hal pengelolaan keselamatan lalu lintas.



Dokumen ini adalah Arsip Milik :  
**Perpustakaan Universitas Islam Riau**



### BAB III

#### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

##### A. Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan Proyek Pembangunan Pasar Pusat Padang Panjang Antara PT. Utama Karya (Persero) Dengan PT. Mutiara Anugerah Mandiri Mengenai Pekerjaan *Mechanical Electrical*

Dalam hal ketentuan-ketentuan perjanjian pemborongan di dalam KUHPerdata berlaku baik bagi perjanjian pemborongan pada proyek-proyek pemerintah maupun swasta. Perjanjian pemborongan pada KUHPerdata itu bersifat pelengkap adapun mengenai ketentuan-ketentuan perjanjian pemborongan dalam KUHPerdata dapat digunakan oleh para pihak dalam perjanjian pemborongan atau para pihak dalam perjanjian pemborongan dapat membuat sendiri ketentuan-ketentuan perjanjian pemborongan asal tidak bertentangan dengan undang-undang yang berlaku, ketertiban umum dan kesusilaan. Apabila para pihak dalam perjanjian pemborongan membuat sendiri ketentuan-ketentuan dalam perjanjian pemborongan maka ketentuan-ketentuan dalam KUHPerdata dapat melengkapi apabila ada kekurangannya.<sup>1</sup>

Selain diatur dalam KUHPerdata perjanjian pemborongan juga diatur dalam Keputusan Presiden Nomor 80 Tahun 2003 Tentang Pedoman Pengadaan Barang Jasa dan A.V. 1941 *Algemene Voorwarden voorde unitvoering bij aanneming van openbare werken in Indonesia* yang terjemahannya adalah syarat-syarat umum untuk pelaksanaan pemborongan pekerjaan umum di Indonesia pada umumnya.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> F.X Djumaldji, *Perjanjian Pemborongan*, Rineka Cipta, Jakarta, 1991, Hlm 35

<sup>2</sup> *Ibid.*, Hlm 36

Sedangkan dalam A.V. 1941 berisi tentang hal-hal yang menyangkut pelaksanaan perjanjian pemborongan bangunan yang terdiri atas tiga bagian yaitu :<sup>3</sup>

1. Syarat-syarat administratif.
2. Syarat-syarat bahan.
3. Syarat-syarat teknis.

Adapun berdasarkan ketentuan diatas, peraturan standar atau persyaratan umum di Indonesia, sepanjang menyangkut perjanjian pemborongan ditetapkan oleh penguasa cq. Departemen Pekerjaan Umum. Karena hal ini menyangkut pekerjaan yang berhubungan dengan keselamatan umum dan tertib bangunan serta mengandung resiko yang tinggi, maka perlu adanya persyaratan dan ikut campurnya penguasa.

Selanjutnya Herlambang Saputro, selaku Pimpinan PT. Hutama Karya (Persero) mengenai sejarah perusahaan didirikan, memberikan jawaban sebagai berikut :

“Mengenai PT. Hutama Karya (Persero) awalnya merupakan perusahaan swasta Hindia Belanda *‘Hollandsche Beton Maatschappij’* yang dinasionalisasi pada Tahun 1961 berdasarkan Peraturan Pemerintah (PP) RI No. 61 Tahun 1961 Tanggal 29 Maret 1961 dengan nama PN. Hutama Karya. Status perusahaan berubah menjadi Perseroan Terbatas berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 14 Tahun 1971 juncto Akta Perseroan Terbatas No. 74 tanggal 15 Maret 1973, juncto Akta Perubahan No. 48 tanggal 8 Agustus 1973 yang keduanya dibuat dihadapan Notaris Kartini Mulyadi, SH yang kemudian berdasarkan Surat Keputusan Bersama Direksi dan Dewan Komisaris No. DU/MK.136/KPTS/03/2009 tanggal 29 Januari 2009 tentang Penetapan Hari Ulang Tahun PT. Hutama Karya, maka dengan ini tanggal 29 Maret ditetapkan sebagai hari ulang tahun PT. Hutama Karya, kemudian PT. Hutama Karya

---

<sup>3</sup> *Ibid.*, Hlm 37

(Persero) kembali mendirikan anak perusahaan baru di bidang Konstruksi Infrastruktur Jalan Tol dan Jembatan untuk mendukung mandat pemerintah tersebut. Penugasan ini merupakan salah satu tonggak penting dalam sejarah perusahaan, karena pada masa inilah PT. Hutama Karya (Persero) mulai menuliskan sejarah barunya sebagai Pengembang Infrastruktur Terkemuka Indonesia atau *Indonesia's Most Valuable Infrastructure Developer*”.<sup>4</sup>

Adapun Hermawan, selaku Pimpinan PT. Mutiara Anugerah Mandiri mengenai sejarah perusahaan PT. Mutiara Anugerah Mandiri didirikan, memberikan jawaban sebagai berikut :

“Mengetahui sejak kapan sejarah perusahaan ini didirikan yaitu PT. Mutiara Anugerah Mandiri adalah sebuah perusahaan konstruksi yang berbasis lokal, didirikan pada tahun 2011. Dalam pengembangan bisnis, selain bekerja sama dengan perusahaan lokal lainnya”.<sup>5</sup>

Menurut penulis, perjanjian pemborongan hanya ada dua pihak yang terlibat dalam perjanjian pemborongan yaitu, pihak pertama disebut pihak yang memborongkan atau prinsipal dan pihak kedua disebut pemborong atau rekanan, kontraktor, *annemer*. Perjanjian pemborongan memang lazim ditemui pada masyarakat Indonesia, bahkan sudah diatur sejak zaman Belanda. Sedangkan perjanjian yaitu suatu

---

<sup>4</sup> Hasil Wawancara dengan Pimpinan PT. Hutama Karya (Persero) yaitu Herlambang Saputro, Pada Tanggal 8 Februari 2019, Pukul 13.25 Wib

<sup>5</sup> Hasil Wawancara dengan Pimpinan PT. Mutiara Anugerah Mandiri yaitu Hermawan, Pada Tanggal 10 Februari 2019, Pukul 15.00 Wib



persetujuan dengan mana para pihak saling mengikatkan diri dan saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal yang mereka sepakati bersama dalam suatu perjanjian tanpa ada paksaan dari pihak mana pun. Dan sesuatu hal yang terletak dalam lapangan harta kekayaan yang dapat dinilai dengan uang.

Di dalam KUHPerdata perjanjian pemborongan sama dengan maksud dari pemborongan pekerjaan. Menurut Pasal 1601 b KUHPerdata, pemborongan pekerjaan adalah persetujuan dengan mana pihak yang satu, si pemborong, mengikatkan diri untuk menyelesaikan suatu pekerjaan bagi pihak yang lain, pihak yang memborongkan, dengan menerima suatu harga yang telah ditentukan.<sup>6</sup> Yang saling berkaitan antara pihak yang satu dengan pihak yang lainnya.

Menurut pendapat Djumaldji menyebutkan perjanjian pemborongan yang terdapat dalam Pasal 1601 b KUHPerdata kurang tepat Djumaldji memberikan definisi perjanjian pemborongan sebagai suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu, si pemborong, mengikatkan diri untuk menyelenggarakan suatu pekerjaan, sedangkan pihak yang lain, yang memborongkan mengikatkan diri untuk membayar suatu harga yang telah ditentukan dari definisi tersebut dapat dikatakan bahwa :<sup>7</sup>

- a. Perjanjian pemborongan saling terkait dalam perjanjian pemborongan adalah dua pihak saja, pihak ke satu disebut yang memborongkan/*bouwheer/aanbertender*/pemberi tugas, pihak kedua disebut pemborong / kontraktor/rekanan/*annemer*/pelaksana dalam suatu perjanjian.
- b. Obyek dari perjanjian pemborongan berhubungan dengan perbuatan suatu karya/*het maken van werk*.

---

<sup>6</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

<sup>7</sup> F.X Djumaldji, *Perjanjian Pemborongan, Op., cit*, Hlm 45

Perjanjian pemborongan diatur dalam BAB 7 A Buku III KUHPerdara, Pasal 1601 b sampai dengan Pasal 1616 KUHPerdara, perjanjian pemborongan tersebut merupakan salah satu perjanjian melakukan pekerjaan, yang didalamnya terdapat tiga macam perjanjian yaitu :<sup>8</sup>

1. Perjanjian kerja;
2. Perjanjian pemborongan;
3. Perjanjian menunaikan jasa.

Ketiga perjanjian tersebut mempunyai persamaan yaitu bahwa pihak yang satu melakukan pekerjaan bagi pihak yang lain dengan menerima upah sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan.

Selanjutnya Herlambang Saputro, selaku Pimpinan PT. Utama Karya (Persero) mengenai apa saja jenis bidang usaha yang dilakukan oleh PT. Utama Karya (Persero) yang merupakan Badan Usaha Milik Negara (BUMN), memberikan jawaban sebagai berikut :

1. Konstruksi,  
Konstruksi merupakan cikal bakal berdirinya PT. Utama Karya (Persero). Sejak pendiriannya di tahun 1961 hingga hari ini, Utama Karya tak pernah berhenti berkontribusi membangun bangsa melalui karya-karya konstruksinya yang inovatif dan bermutu tinggi. Utama Karya memiliki 55 tahun pengalaman mengerjakan berbagai jenis pekerjaan konstruksi mulai dari jalan, jembatan, gedung, pasar, bendungan, bandara udara, hingga proyek pembangkit listrik.
2. Pengembangan Jalan Tol,

---

<sup>8</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Sesuai Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 100 Tahun 2014 yang kemudian diperbarui menjadi Perpres Nomor 117 Tahun 2015, PT. Hutama Karya (Persero) resmi diberi amanah mengembangkan 2.770 kilometer jalan tol di Sumatera dengan prioritas 8 ruas pertama hingga tahun 2019 sepanjang 650 kilometer. Penugasan inilah yang kemudian menjadi momentum bagi Hutama Karya untuk mentransformasi dirinya menjadi perusahaan pengembang infrastruktur. Melalui penugasan ini pula-lah Hutama Karya kini memiliki satu lini bisnis tambahan yang utama yaitu Pengembang Jalan Tol.

3. Pengusahaan Jalan Tol,

Selain mengembangkan Jalan Tol Trans-Sumatera, Hutama Karya juga diamanahi oleh negara untuk menjadi pengelola Jalan Tol Jakarta Outer Ring Road Seksi S (JORR-S) dari pintu Pondok Pinang (20+000) hingga pintu Kampung Rambutan (32+400). Hal ini merupakan tindak-lanjut atas eksekusi putusan Mahkamah Agung Nomor 720 K/PID/2001 tgl 11 Oktober 2001 yang telah dilaksanakan pada tanggal 16 Maret 2016 lalu.

4. Properti,

Pada tahun 2010, bisnis properti mulai didirikan Hutama Karya sebagai aksi diversifikasi usaha, sekaligus sebagai upaya strategis dalam rangka melebarkan sayap di hilir industri konstruksi. Di tahun tersebut, Hutama Karya mendirikan anak perusahaannya yang pertama yaitu PT. HK Realtindo. Hingga saat ini, PT. HK Realtindo terus berkembang menjadi salah satu perusahaan properti nasional dengan belasan proyek properti baik di Jakarta maupun di luar Jakarta.

5. Manufaktur,

Di tahun 2010, Hutama Karya mulai memasuki bisnis manufaktur sebagai manifestasi dari strategi diversifikasi usaha dalam rangka memperkuat eksistensinya di industri konstruksi. Di tahun tersebut, PT. Hakaaston pun terlahir. Hakaaston bergerak di bidang manufaktur aspal, aspal readymix, dan beton precast yang memiliki enam Asphalt Mixing Plant (AMP) di Cibitung, Cilengsi, Sei Langkat, Palimanan, Lo Sarang, dan Palembang; serta memiliki pabrik precast di Medan-Binjai, Palembang, dan Bojonegara.<sup>9</sup>

<sup>9</sup> Hasil Wawancara dengan Pimpinan PT. Hutama Karya (Persero) yaitu Herlambang Saputro, Pada Tanggal 8 Februari 2019, Pukul 13.25 Wib



Adapun Hermawan, selaku Pimpinan PT. Mutiara Anugerah Mandiri mengenai apa saja jenis bidang usaha yang dilakukan oleh PT. Mutiara Anugerah Mandiri, memberikan jawaban sebagai berikut :

“Fokus pada jasa konstruksi yang berbasis lokal dalam hal ini yaitu pemborongan proyek pembangunan pasar pusat Padang Panjang mengenai pekerjaan *mechanikal electrical*”.<sup>10</sup>

Menurut penulis, pemenuhan hak sebagai pelaksanaan kewajiban sesuai kesepakatan para pihak dalam kontrak harus ditaati, mengingat dalam pembuatan kontrak para pihak melakukannya atas dasar adanya asas kebebasan berkontrak, itikad baik dan janji harus ditepati. Kontrak melahirkan perikatan yang menimbulkan konsekuensi hukum kesepakatan para pihak berlaku mengikat dan hal tersebut perlu diwujudkan secara timbal balik antara para pihak untuk melaksanakan kewajibannya sebagai perbuatan hukum untuk memenuhi hak masing-masing pihak.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa “Setiap perjanjian yang telah dibuat secara sah adalah mengikat para pihak yang membuatnya sebagai undang-undang di antara mereka”. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali atau dibatalkan oleh salah satu pihak dalam perjanjian yang telah ditentukan antara kedua belah pihak, kecuali jika hal tersebut

---

<sup>10</sup> Hasil Wawancara dengan Pimpinan PT. Mutiara Anugerah Mandiri yaitu Hermawan, Pada Tanggal 10 Februari 2019, Pukul 15.00 Wib

memang dikehendaki secara bersama oleh kedua belah pihak, atau berdasarkan alasan yang dianggap cukup oleh undang-undang.<sup>11</sup>

Selanjutnya Herlambang Saputro, selaku Pimpinan PT. Utama Karya (Persero) mengenai bagaimana cara mendapatkan proyek pembangunan pasar pusat Padang Panjang mengenai pekerjaan *mechanical electrical*, memberikan jawaban sebagai berikut :

“Untuk menjadi pemenang tender, peserta harus mencari strategi. Syarat utamanya, peserta tender harus memiliki perusahaan legal dan rajin menggali informasi mengenai proyek tersebut. Informasi sangat berguna untuk mengajukan penawaran yang pantas. Setelah melampaui syarat tersebut, tidak serta-merta peserta dapat lolos. Proyek yang melibatkan nilai besar dibutuhkan beberapa strategi dan persiapan di antaranya :

1. Kualifikasi,

Pada proses kualifikasi, peserta tender diminta untuk menyiapkan dokumen-dokumen pendukung atas kompetensi perusahaannya. Bila tahap ini tak dapat dilewati peserta tender, jangan harap dapat menembus proyek tersebut.

2. Metode pelelangan,

Pada proses lelang, salah satu yang perlu diperhatikan lainnya adalah metode pengadaan. Metode ini digunakan untuk memilah perusahaan mana yang laik untuk dipilih berdasar pada syarat dan ketentuan pada informasi lelang.

3. Bank garansi sebagai jaminan penawaran,

Metode pelelangan akan berhubungan dengan pembuatan surat penawaran yang ditujukan kepada pelaksana lelang. Yang harus diperhatikan dalam pembuatan surat atau jaminan penawaran adalah masa berlaku jaminan penawaran, nama perusahaan yang dijamin, hingga besaran nilai jaminan. Pada sistem kerja seperti pelelangan, jaminan penawaran akan dibuat dalam bentuk Bank garansi (*Bank Guarantee*) dan diterbitkan oleh bank untuk diberikan kepada pihak penerima jaminan. Jaminan itu dipegang sebagai antisipasi apabila pihak yang dijamin tidak

<sup>11</sup> Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2001, Hlm 307

bisa memenuhi kewajiban untuk membayar uang berdasarkan kesepakatan atau kontrak kerja. Hal tersebut juga dapat diterapkan saat melakukan rencana bisnis. Banyak proyek yang pelaksanaannya membutuhkan pihak lain, memerlukan keyakinan bahwa pihak lain akan memenuhi komitmennya sesuai kontrak. Di sinilah guna Bank Garansi. Sebagai produk bank, jenis Bank Garansi beraneka rupa tergantung fungsinya. Jaminan yang dipakai khusus untuk memenuhi syarat tender atau lelang adalah Bid Bond. Untuk memilikinya, peserta tender harus menunjuk bank sebagai mitra yang dipercaya. PT Bank Central Asia Tbk adalah salah satu perbankan penyedia layanan tersebut. Dengan dukungan ini, perusahaan memiliki jaminan saat bertransaksi dagang”.<sup>12</sup>

Adapun Hermawan, selaku Pimpinan PT. Mutiara Anugerah Mandiri mengenai bagaimana cara mendapatkan proyek pembangunan pasar pusat Padang Panjang mengenai pekerjaan *mechanikal electrical*, memberikan jawaban sebagai berikut :

“Harus sesuai dengan ketentuan yang telah ditentukan melalui beberapa tahapan yaitu kualifikasi, metode pelelangan dan bank garansi sebagai jaminan penawaran”.<sup>13</sup>

Menurut penulis, pihak kontraktor kelas kakap biasanya tidak mengerjakan semua proyek raksasa sendiri. Mereka juga butuh mitra kerja untuk membangun

---

<sup>12</sup> Hasil Wawancara dengan Pimpinan PT. Utama Karya (Persero) yaitu Herlambang Saputro, Pada Tanggal 8 Februari 2019, Pukul 13.25 Wib

<sup>13</sup> Hasil Wawancara dengan Pimpinan PT. Mutiara Anugerah Mandiri yaitu Hermawan, Pada Tanggal 10 Februari 2019, Pukul 15.00 Wib



gedung agar cepat selesai. Dan kriteria mitra kerja yang mereka inginkan itu diantaranya yaitu :

1. Harga borongan murah.
2. Hasil pekerjaan bagus sesuai standar yang mereka buat.
3. Mampu menyelesaikan pekerjaan sesuai *deadline*.

Dalam hal pengertian proyek adalah sebuah kegiatan pekerjaan yang dilaksanakan atas dasar permintaan dari seorang pebisnis atau pemilik pekerjaan yang ingin mencapai suatu tujuan tertentu dan dilaksanakan oleh pelaksana pekerjaan sesuai dengan keinginan dari pada pebisnis atau pemilik proyek dan spesifikasi yang ada dalam hal pembangunan.<sup>14</sup>

Proyek konstruksi dalam pencapaian tujuannya melibatkan banyak pihak dan para pelaksana, dimana semua pihak harus saling bekerja sama untuk keberhasilan proyek tersebut. Sumber daya yang digunakan selama proses konstruksi adalah: *materials, machines, men, method, and money*. Selanjutnya sumber daya yang ada dikelola dengan sistem manajemen yang baik, sehingga mendapatkan hasil maksimal sesuai dengan rencana dan jangka waktu yang telah ditentukan. Tim kerja yang terbentuk dalam proyek konstruksi dapat memberikan semangat untuk mewujudkan hasil terbaik sehingga apa yang diharapkan dari tujuan fungsional proyek dapat diraih.<sup>15</sup>

---

<sup>14</sup> Istimawan Dipohusodo, *Manajemen Proyek & Konstruksi*, Kanisius, Yogyakarta, 1996, Hlm 2

<sup>15</sup> *Ibid.*, Hlm 3

Selanjutnya Herlambang Saputro, selaku Pimpinan PT. Utama Karya (Persero) mengenai apakah perjanjian pemborongan dibuat secara tertulis atau tidak, memberikan jawaban sebagai berikut :

“Proyek pembangunan pasar pusat Padang Panjang mengenai pekerjaan *mechanikal electrical* dibuat secara tertulis yang tertuang dalam Perjanjian Pemborongan Nomor : 10.01PP/HK-WIL.I – MAM/2016 Tanggal 3 Oktober 2016 antara PT. Utama Karya (Persero) dan PT. Mutiara Anugerah Mandiri”.<sup>16</sup>

Adapun Hermawan, selaku Pimpinan PT. Mutiara Anugerah Mandiri mengenai apakah perjanjian pemborongan itu dibuat secara tertulis atau tidak, memberikan jawaban sebagai berikut :

“Proyek pembangunan dibuat secara tertulis antara PT. Utama Karya (Persero) dan PT. Mutiara Anugerah Mandiri”.<sup>17</sup>

Menurut penulis, perjanjian yang dibuat secara lisan/tidak tertulis pun tetap mengikat para pihak, dan tidak menghilangkan, baik hak dan kewajiban dari pihak

---

<sup>16</sup> Hasil Wawancara dengan Pimpinan PT. Utama Karya (Persero) yaitu Herlambang Saputro, Pada Tanggal 8 Februari 2019, Pukul 13.25 Wib

<sup>17</sup> Hasil Wawancara dengan Pimpinan PT. Mutiara Anugerah Mandiri yaitu Hermawan, Pada Tanggal 10 Februari 2019, Pukul 15.00 Wib

yang bersepakat. Namun, untuk kemudahan pembuktian, acuan bekerjasama dan melaksanakan transaksi, sebaiknya dibuat secara tertulis. Hal ini juga dimaksudkan, agar apabila terdapat perbedaan pendapat dapat kembali mengacu kepada perjanjian yang telah disepakati. Perlu dipahami bahwa suatu persetujuan wajib dilakukan dengan iktikad baik bagi mereka yang melakukannya, dan karenanya sifat mengikat dari persetujuan tersebut adalah pasti dan wajib.

Dalam KUHPerdara Indonesia tidak banyak mengatur perjanjian pemborongan pekerjaan dikarenakan yaitu hanya terdapat dalam 14 Pasal, di mulai dari Pasal 1601 b dan Pasal 1604 sampai dengan Pasal 1617. Pembahasannya sederhana sekali, tentunya KUHPerdara tersebut berlaku sebagai hukum positif di Indonesia.<sup>18</sup> Adapun perjanjian pemborongan pada KUHPerdara itu bersifat pelengkap artinya ketentuan-ketentuan perjanjian pemborongan dalam KUHPerdara dapat digunakan perlu ditegaskan bahwa ketentuan-ketentuan perjanjian pemborongan didalam KUHPerdara berlaku baik dalam perjanjian pemborongan pada proyek-proyek swasta maupun pada proyek-proyek pemerintah.

Perjanjian pemborongan pada KUHPerdara itu bersifat pelengkap artinya ketentuan-ketentuan perjanjian pemborongan dalam KUHPerdara dapat digunakan oleh para pihak dalam perjanjian pemborongan atau para pihak dalam perjanjian pemborongan dapat membuat sendiri ketentuan-ketentuan perjanjian pemborongan

---

<sup>18</sup> Munir Fuady, *Kontrak Pemborongan Mega Proyek, Op., cit*, Hlm 12



asal tundak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan ketentuan umum dan kesusilaan.

Selanjutnya Herlambang Saputro, selaku Pimpinan PT. Utama Karya (Persero) mengenai pembuatan perjanjian pemborongan apakah melibatkan kedua belah pihak, memberikan jawaban sebagai berikut :

“Dalam pembuatan Perjanjian Pemborongan Nomor : 10.01PP/HK-WIL.I – MAM/2016 Tanggal 3 Oktober 2016 antara PT. Utama Karya (Persero) dan PT. Mutiara Anugerah Mandiri mengenai pekerjaan *mechanikal electrical* melibatkan kedua belah pihak, baik pihak pertama dan pihak kedua”.<sup>19</sup>

Adapun Hermawan, selaku Pimpinan PT. Mutiara Anugerah Mandiri mengenai pembuatan perjanjian pemborongan apakah melibatkan kedua belah pihak, memberikan jawaban sebagai berikut :

“Dalam membuat perjanjian pemborongan yang terjadi melibatkan kedua belah pihak, baik pihak pertama maupun pihak kedua dalam proyek pembangunan pasar pusat Padang Panjang mengenai pekerjaan *mechanikal electrical* Nomor : 10.01PP/HK-WIL.I – MAM/2016”.<sup>20</sup>

<sup>19</sup> Hasil Wawancara dengan Pimpinan PT. Utama Karya (Persero) yaitu Herlambang Saputro, Pada Tanggal 8 Februari 2019, Pukul 13.25 Wib

<sup>20</sup> Hasil Wawancara dengan Pimpinan PT. Mutiara Anugerah Mandiri yaitu Hermawan, Pada Tanggal 10 Februari 2019, Pukul 15.00 Wib

Menurut penulis, dalam KUH Perdata dalam mengenai isi dari konstruksi atau kontrak pemborongan sebagai suatu jenis kontrak *uniletarel*, adapun para pihak memiliki tanggungjawab yang sama, dimana seolah-olah hanya pihak kontraktor yang mengikatkan diri dan harus memenuhi prestasi atau kewajibannya. Padahal dalam perkembangannya saat ini, baik pihak kontraktor maupun pihak *bouwheer* saling mengikatkan diri, dengan masing-masing mempunyai hak dan kewajiban nya sendiri-sendiri. Sedangkan pihak-pihak yang terkait dalam pelaksanaan proyek konstruksi terdiri dari, pemilik, perencana (konsultan), pelaksana kontraktor, pengawas (konsultan), penyandang dana, pemerintah (regulasi), pemakai bangunan, dan masyarakat.

Rangkaian kegiatan dalam proyek konstruksi diawali dengan lahirnya suatu gagasan yang muncul dari adanya kebutuhan dan dilanjutkan dengan penelitian terhadap kemungkinan terwujudnya gagasan tersebut (studi kelayakan). Selanjutnya dilakukan desain awal (*preliminary design*), desain rinci (*detail desain*), pengadaan sumber daya (*procurement*), pembangunan di lokasi yang telah disediakan (*construction*), dan pemeliharaan bangunan yang telah didirikan (*maintenance*) sampai dengan penyerahan bangunan kepada pemilik proyek.<sup>21</sup>

Selanjutnya Herlambang Saputro, selaku Pimpinan PT. Utama Karya (Persero) mengenai apakah mengerti tentang perjanjian yang telah dibuat, memberikan jawaban sebagai berikut :

---

<sup>21</sup> Istimawan Dipohusodo, *Manajemen Proyek & Konstruksi, Op., cit*, Hlm 6

“Pihak PT. Utama Karya (Persero) selaku pihak pertama mengerti maksud dari kontrak yang telah dibuat antara kedua belah pihak. Kontrak adalah suatu persetujuan antara dua orang atau lebih, dimana menimbulkan sebuah kewajiban untuk melakukan atau tidak melakukan suatu ssecara sebagian”.<sup>22</sup>

Adapun Hermawan, selaku Pimpinan PT. Mutiara Anugerah Mandiri mengenai apakah mengerti tentang perjanjian yang telah dibuat, memberikan jawaban sebagai berikut :

“Pihak PT. Mutiara Anugerah Mandiri selaku pihak kedua mengerti mengenai perjanjian yang telah dibuat antara kedua belah pihak baik pihak PT. Utama Karya (Persero) selaku pihak pertama dan pihak PT. Mutiara Anugerah Mandiri selaku pihak kedua dalam pekerjaan *mechanikal electrical* Nomor : 10.01PP/HK-WIL.I – MAM/2016”.<sup>23</sup>

Menurut penulis, harus konsisten dalam melakukan perjanjian pemborongan dikarenakan bahwa ketentuan-ketentuan perjanjian pemborongan didalam KUHPerdata berlaku baik dalam perjanjian pemborongan pada proyek-proyek swasta

---

<sup>22</sup> Hasil Wawancara dengan Pimpinan PT. Utama Karya (Persero) yaitu Herlambang Saputro, Pada Tanggal 8 Februari 2019, Pukul 13.25 Wib

<sup>23</sup> Hasil Wawancara dengan Pimpinan PT. Mutiara Anugerah Mandiri yaitu Hermawan, Pada Tanggal 10 Februari 2019, Pukul 15.00 Wib



maupun pada proyek-proyek pemerintah tanpa ada perbedaan antara kedua belah pihak.

Sedangkan mengenai perjanjian kerja konstruksi atau kontrak pemborongan meliputi tiga (3) bidang pekerjaan yang harus dilakukan tanpa harus ada yang tertinggal yaitu perencanaan, pelaksanaan dan pengawasan. Pada prinsipnya, pelaksanaan masing-masing jenis pekerjaan ini harus dilakukan oleh penyedia jasa secara terpisah dalam suatu pekerjaan konstruksi atau pemborongan. Tujuannya adalah untuk menghindari konflik kepentingan antara kedua belah pihak.<sup>24</sup>

Selanjutnya Herlambang Saputro, selaku Pimpinan PT. Utama Karya (Persero) mengenai pelaksanaan perjanjian pemborongan proyek pembangunan pasar pusat Padang Panjang antara PT. Utama Karya (Persero) dengan PT. Mutiara Anugerah Mandiri mengenai pekerjaan *mechanikal electrical* tidak sesuai dengan yang telah diperjanjikan, memberikan jawaban sebagai berikut :

1. Pihak kedua (PT. Mutiara Anugerah Mandiri) wajib sudah memulai pekerjaan yaitu :
  - a. Dalam waktu 7 hari sejak ditandatangani perjanjian ini;
  - b. Diterimanya Surat Perintah Mulai Kerja (SPMK);
  - c. Diterimanya bukti pembayaran uang muka;
  - d. Diterimanya surat penyerahan lahan.
2. Pihak kedua (PT. Mutiara Anugerah Mandiri) wajib menyerahkan kepada pihak pertama (PT. Utama Karya (Persero)) rencana kerja dan jadwal pelaksanaan (*time schedule*) dalam bentuk MS. Project (*net work planing*) dan *S Curve* yang akan menjadi lampiran dan bagian tidak terpisahkan

---

<sup>24</sup> Y. Sogar Simamora, *Hukum Kontrak (Kontrak Pengadaan Barang dan Jasa Pemerintah di Indonesia)*, Rajawali Perss, Surabaya, 2013, Hlm 214

- dengan perjanjian dalam waktu 7 hari setelah diterimanya Surat Perintah Mulai Kerja (SPMK).
3. Para pihak sepakat jadwal pelaksanaan disesuaikan dengan jadwal pelaksanaan induk pada perjanjian pemborongan antara pihak pertama (PT. Utama Karya (Persero)) dan pemilik proyek termasuk jam kerja yang berlaku dilapangan.
  4. Pihak kedua (PT. Mutiara Anugerah Mandiri) wajib melaksanakan pekerjaan menurut Rencana Kerja dan Jadwal Pelaksanaan.<sup>25</sup>

Adapun Hermawan, selaku Pimpinan PT. Mutiara Anugerah Mandiri mengenai pelaksanaan perjanjian pemborongan proyek pembangunan pasar pusat Padang Panjang antara PT. Utama Karya (Persero) dengan PT. Mutiara Anugerah Mandiri mengenai pekerjaan *mechanikal electrical*, memberikan jawaban sebagai berikut :

“Tidak sesuai dengan isi dari kontrak Perjanjian Pemborongan Nomor : 10.01PP/HK-WIL.I – MAM/2016 Tanggal 3 Oktober 2016 antara PT. Utama Karya (Persero) dan PT. Mutiara Anugerah Mandiri mengenai pekerjaan *mechanikal electrical* yang telah dilakukan antara kedua belah pihak yang telah dilakukan sebelumnya, dan melanggar ketentuan yang telah ada akan diberikan sanksi”.<sup>26</sup>

Menurut penulis, 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 sesuai dengan

<sup>25</sup> Hasil Wawancara dengan Pimpinan PT. Utama Karya (Persero) yaitu Herlambang Saputro, Pada Tanggal 8 Februari 2019, Pukul 13.25 Wib

<sup>26</sup> Hasil Wawancara dengan Pimpinan PT. Mutiara Anugerah Mandiri yaitu Hermawan, Pada Tanggal 10 Februari 2019, Pukul 15.00 Wib

perjanjian yang telah dibuat antara kedua belah pihak. Seperti perjanjian pada umumnya maka perjanjian pemborongan juga mengandung prinsip-prinsip hukum perikatan yang tercantum dalam KUH Perdata, yaitu :

1. Memenuhi syarat-syarat sah;
2. Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang;
3. Perjanjian hanya berlaku antara para pihak yang membuatnya;

Perjanjian pemborongan memiliki ciri bersifat konsensual artinya perjanjian pemborongan itu ada atau lahir sejak adanya kata sepakat antara kedua belah pihak dalam suatu perjanjian yang telah dibuat sebelumnya dan pihak yang memborongkan dengan pihak pemborong mengenai pembuatan suatu karya dan harga borongan/kontrak. 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 lainnya dapat menuntutnya.<sup>27</sup>

Perjanjian pemborongan bentuknya bebas (*vormvrij*) artinya perjanjian pemborongan dapat dibuat secara lisan maupun tertulis. Dalam prakteknya, apabila perjanjian pemborongan yang menyangkut harga borongan kecil biasanya perjanjian pemborongan dibuat secara lisan, sedangkan apabila perjanjian menyangkut harga borongan yang agak besar maupun yang besar, biasanya perjanjian pemborongan

---

<sup>27</sup> Ridwan Syahrani, *Seluk Beluk dan Azas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung, 2009, Hlm 22



dibuat secara tertulis baik dengan akta dibawah tangan atau dengan akta autentik (akta notaris).

Sedangkan ada beberapa aspek yang harus diperhatikan oleh para pihak dalam pembuatan perjanjian pemborongan, yaitu :<sup>28</sup>

1. Penguasaan materi perjanjian meliputi objek dan syarat-syarat atau ketentuan yang akan disepakati dalam perjanjian.
2. Dalam ada penafsiran klausul dalam perjanjian.
3. Tata bahasa dalam perjanjian.
4. Peraturan perundang-undangan yang terkait dalam perjanjian.
5. Penyelesaian sengketa baik secara litigasi maupun non litigasi.

Untuk menghindari kesalahan dalam perumusan dan pembuatan perjanjian dan menganisipasi munculnya konflik antara kedua belah pihak dalam suatu perjanjian pemborongan, sebaiknya dipergunakan jasa konsultasi hukum dan notaris, supaya kerjasama dapat berjalan dengan baik sebagaimana mestinya antara kedua belah pihak.

Perjanjian pemborongan pada proyek-proyek pemerintah harus dibuat secara tertulis dan dalam bentuk model formulir tertentu yang isinya ditentukan secara sepihak oleh pihak yang memborongkan berdasarkan pada peraturan standar/ buku yaitu A.V. 1941.

Selanjutnya Herlambang Saputro, selaku Pimpinan PT. Utama Karya (Persero) mengenai apa saja resiko yang timbul dalam perjanjian pemborongan proyek pembangunan pasar pusat Padang Panjang antara PT. Utama Karya (Persero) dengan PT. Mutiara Anugerah Mandiri mengenai pekerjaan *mechanikal electrical*, memberikan jawaban sebagai berikut :

---

<sup>28</sup> *Ibid.*, Hlm 23

1. Hasil pekerjaan pihak kedua (PT. Mutiara Anugerah Mandiri) musnah (selain karena keadaan memaksa) sebelum diserahkan kepada pihak pertama (PT. Utama Karya (Persero)), maka itu menjadi tanggungjawab sepenuhnya atas segala kerugian yang timbul akibat kelalaian pihak kedua (PT. Mutiara Anugerah Mandiri).
2. Pihak kedua (PT. Mutiara Anugerah Mandiri) sebagian atau seluruhnya musnah diluar kesalahan kedua belah pihak sebelum pekerjaan diserahkan kepada pihak pertama (PT. Utama Karya (Persero)) pada waktu yang ditentukan berdasarkan perjanjian, maka para pihak harus segera membuat kesepakatan.
3. Terjadi kemacetan yang diakibatkan tidak masuknya atau tidak terjadinya bahan, alat, tenaga atau sumber daya lain maka segala resiko akibat kemacetan pekerjaan akan menjadi tanggung jawab pihak kedua (PT. Mutiara Anugerah Mandiri).
4. Persoalan dan penuntutan para tenaga kerja maupun pihak yang diberi tugas pihak kedua (PT. Mutiara Anugerah Mandiri) menjadi beban dan tanggung jawab sepenuhnya pihak kedua (PT. Mutiara Anugerah Mandiri) dan terhadap pekerjaan yang telah dilaksanakan oleh para tenaga kerja maupun pihak yang diberi tugas pihak kedua (PT. Mutiara Anugerah Mandiri) dan yang telah diserahterimakan kepada pihak pertama (PT. Utama Karya (Persero)) menjadi milik pihak pertama (PT. Utama Karya (Persero)). Dan tindakan para tenaga kerja maupun pihak lain yang berkenaan dengan pelaksanaan pekerjaan yang bersangkutan baik didalam maupun diluar pengadilan.
5. Pihak kedua (PT. Mutiara Anugerah Mandiri) jika dalam melaksanakan pekerjaan menimbulkan kerugian bagi pihak ketiga, maka segala kerugian akan ditanggung oleh pihak Pihak kedua (PT. Mutiara Anugerah Mandiri).
6. Segala tuntutan/klaim/biaya yang ditujukan kepada pihak pertama (PT. Utama Karya (Persero)) maupun pemilik proyek yang timbul akibat pelaksanaan pekerjaan yang diberikan oleh pihak kedua (PT. Mutiara Anugerah Mandiri) menjadi beban dan ditanggung sepenuhnya oleh pihak kedua (PT. Mutiara Anugerah Mandiri).
7. Pihak kedua (PT. Mutiara Anugerah Mandiri) diwajibkan untuk mengganti segala kerugian dan melindungi pihak pertama (PT. Utama Karya (Persero)) dari kerugian, yang timbul akibat kegagalan apa saja sehubungan dengan perjanjian yang telah dibuat.
8. Pihak kedua (PT. Mutiara Anugerah Mandiri) dinggap telah mendapat semua informasi dan telah melakukan pemeriksaan lapangan yang

diperlukan, termasuk resiko, kontingensi dan keadaan lain yang dapat mempengaruhi harga pekerjaan.<sup>29</sup>

Adapun Hermawan, selaku Pimpinan PT. Mutiara Anugerah Mandiri mengenai apa saja resiko yang timbul dalam perjanjian pemborongan proyek pembangunan pasar pusat Padang Panjang antara PT. Utama Karya (Persero) dengan PT. Mutiara Anugerah Mandiri mengenai pekerjaan *mechanikal electrical*, memberikan jawaban sebagai berikut :

“Kewajiban memikul kerugian yang disebabkan karena suatu kejadian diluar kesalahan salah satu pihak sesuai dengan perjanjian yang telah dibuat antara kedua belah pihak”.<sup>30</sup>

Menurut penulis, resiko adalah kewajiban memikul kerugian yang disebabkan karena suatu kejadian diluar salah satu pihak, yang menimpa benda yang dimaksudkan dalam kontrak. Jadi pokok pangkalnya resiko adalah keadaan memaksa. Sementara titik pangkalnya dalam jika dalam wanprestasi adalah ganti rugi.

Mengenai resiko, sebenarnya dapat disimak dalam Pasal 1237 KUH Perdata yang menyatakan bahwa dalam hal adanya kontrak untuk memberikan suatu barang

<sup>29</sup> Hasil Wawancara dengan Pimpinan PT. Utama Karya (Persero) yaitu Herlambang Saputro, Pada Tanggal 8 Februari 2019, Pukul 13.25 Wib

<sup>30</sup> Hasil Wawancara dengan Pimpinan PT. Mutiara Anugerah Mandiri yaitu Hermawan, Pada Tanggal 10 Februari 2019, Pukul 15.00 Wib



tertentu maka barang tertentu tersebut semenjak kontrak dilahirkan, adalah atas tanggungan berpiutang (tanggungan sama dengan resiko). Dengan begitu, dalam kontrak untuk memberikan suatu barang tertentu jika barang ini sebelum diserahkan musnah karena suatu peristiwa diluar kesalahan salah satu pihak, maka kerugian harus dipikul oleh si berpiutang, yaitu pihak penerima barang.

Resiko dapat digolongkan menjadi dua kategori, yakni resiko dalam perjanjian sepihak dan resiko dalam perjanjian timbal balik. Lebih jelasnya adalah seperti ini :<sup>31</sup>

- a. Resiko dalam perjanjian sepihak yakni resiko ditanggung oleh kreditur. Resiko ini diatur dalam Pasal 1237 KUH Perdata.
- b. Resiko dalam perjanjian timbal balik. Resiko dalam jenis ini dibagi menjadi tiga bagian yaitu resiko jual beli yang diatur dalam Pasal 1460 KUH Perdata yakni resiko ini ditanggung oleh pembeli, resiko dalam tukar menukar yang diatur dalam Pasal 1545 KUH Perdata yakni resiko ditanggung oleh pemilik barang, dan yang terakhir adalah resiko dalam sewa menyewa, yang diatur dalam Pasal 1553 yakni resiko ditanggung oleh pemilik barang.

#### **B. Kendala-Kendala Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan Proyek Pembangunan Pasar Pusat Padang Panjang Antara PT. Utama Karya (Persero) Dengan PT. Mutiara Anugerah Mandiri Mengenai Pekerjaan *Mechanical Electrical***

Dalam melaksanakan suatu perjanjian pemborongan dalam hal timbul suatu sengketa. Harus di selasikan sesuai ketentuan yang telah ditetapkan dalam perjanjian yang telah dibuat. Sengketa tersebut terjadi apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan yang tercantum dalam perjanjian pemborongan sehingga pihak lain merasa dirugikan. Adapun sengketa dalam penyelesaiannya bisa dilakukan secara litigasi maupun non litigasi.

---

<sup>31</sup> Elsi Kartika Sari, *Hukum Dalam Ekonomi*, PT. Grasindo, Jakarta, 2007, Hlm 34

Selanjutnya Herlambang Saputro, selaku Pimpinan PT. Utama Karya (Persero) mengenai kendala-kendala pelaksanaan perjanjian pemborongan proyek pembangunan pasar pusat padang panjang antara PT. Utama Karya (Persero) dan PT. Mutiara Anugerah Mandiri mengenai Perjanjian Pemborongan Nomor : 10.01PP/HK-WIL.I – MAM/2016 Tanggal 3 Oktober 2016 antara PT. Utama Karya (Persero) dan PT. Mutiara Anugerah Mandiri mengenai pekerjaan *mechanikal electrical*, memberikan jawaban sebagai berikut :

1. Tidak sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan dikarenakan pihak PT. Utama Karya (Persero) belum membayar kewajiban secara keseluruhan. Adapun jangka waktu yang telah diperjanjikan yaitu selama 8 bulan (dua ratus empat puluh hari) hari kalender atau terhitung sejak tanggal 3 oktober 2016 sampai dengan 3 mei 2017 yang termuat dalam perjanjian pemborongan. Sedangkan jangka waktu pemeliharaan adalah selama 90 (Sembilan puluh) hari kalender terhitung sejak berita acara serah terima pertama pekerjaan.
2. Pihak kedua (PT. Mutiara Anugerah Mandiri) melakukan kelalaian dan mendapatkan peringatan tertulis dari Pihak Pertama (PT. Utama Karya (Persero)) 2 (dua) kali berturut-turut dengan jangka waktu 2x24 jam persekali peringatan. Maka pihak kedua (PT. Mutiara Anugerah Mandiri) dikenakan denda kelalaian besarnya diatur dalam ketentuan khusus sampai dipenuhinya hal yang menyebabkan kelalaian tersebut. Adapun ketentuan khusus kontrak sub kontraktor mengenai sanksi dan denda yaitu besaran denda atas keterlambatan penyelesaian pekerjaan 1/1000 (satu perseribu) untuk setiap hari keterlambatan dengan denda maksimal sebesar 5 (lima) % yang dihitung dari harga kontrak.
3. Pihak kedua (PT. Mutiara Anugerah Mandiri) tidak melakukan pembayaran kepada para *vendor* atau tenaga kerja yang bekerja dibawah pengawasannya. Maka pihak pertama (PT. Utama Karya (Persero)) dapat menagguhkan pembayaran.
4. Pihak kedua (PT. Mutiara Anugerah Mandiri) mengalami kecelakaan kerja yaitu tertimpa material dan truk terguling. Bahwa dalam rangka Pekerjaan *Mechanical Electrical*, maka Pihak kedua (PT. Mutiara Anugerah Mandiri) harus melaksanakan pengendalian operasional sesuai dengan daftar

persyaratan pelaksanaan K3L pekerjaan pembangunan pasar pusat Padang Panjang yaitu :<sup>32</sup>

No	Potensi Bahaya/Aspek Lingkungan	Pengendalian yang harus dilakukan pihak kedua
1	Tertimpa material	Pekerja harus menggunakan helem, <i>safety shoes</i> dll.
2	Tertimpa bantalan beton	Pekerja harus menggunakan <i>safety shoes</i> dan menyediakan alat pelindung diri (APD).
3	Truk terguling	1. Kondisi jalan harus rata dan keras. 2. Mengikuti rambu-rambu dan <i>traffic</i> manajemen yang ada di proyek.
4	Ceceran oli/material ke tanah	Pembersihan lokasi kerja setiap selesai pekerjaan dan alat diantisipasi tidak ada kebocoran oli.
5	Pembuangan tumpukan limbah/material	Pembuangan sampah harus pada tempat yang benar sehingga area kerja tetap bersih, sehat dan nyaman.
6	Serangan penyakit malaria, DBD dll	Menyediakan perlengkapan P3K untuk pertolongan pertama. <sup>33</sup>

Adapun harga borongan untuk pekerjaan sebagaimana yang dimaksud dalam perjanjian yaitu sebesar Rp. 17.403.724331,- (*Tujuh belas miliar empat ratus tiga juta tujuh ratus dua puluh empat ribu tiga ratus tiga puluh satu rupiah*). Antara PT. Utama Karya (Persero) dan PT. Mutiara Anugerah Mandiri dalam hal Perjanjian Pemborongan

<sup>32</sup> Hasil Wawancara dengan Pimpinan PT. Utama Karya (Persero) yaitu Herlambang Saputro, Pada Tanggal 8 Februari 2019, Pukul 13.25 Wib

<sup>33</sup> Kontrak perjanjian pemborongan proyek pembangunan pasar pusat Padang Panjang antara PT. Utama Karya (Persero) dan PT. Mutiara Anugerah Mandiri mengenai Perjanjian Pemborongan Nomor : 10.01PP/HK-WIL.I – MAM/2016



Proyek Pembangunan Pasar Pusat Padang Panjang mengenai pekerjaan *mechanikal electrical*.

Menurut penulis, suatu kontrak atau perjanjian dalam pelaksanaannya ada kemungkinan tidak sesuai dengan yang diperjanjikannya atau mungkin tidak dapat dilaksanakan karena adanya kendala-kendala dalam pelaksanaannya seperti keadaan memaksa (*overmacht*) dan wanprestasi. Maka dari pada itu dapat di selesaikan sesuai dengan ketentuan yang telah tertuang dalam perjanjian yang telah dibuat, penyelesaian itu bisa dilakukan secara litigasi maupun non litigasi.

Sedangkan keadaan memaksa (*overmacht*) adalah bahwa debitur terhalang memenuhi prestasinya atau kewajibannya karena suatu keadaan yang tidak terduga lebih dahulu dan tidak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya, maka debitur dibebaskan untuk mengganti biaya, rugi dan hutang-hutang sesuai dengan yang di perjanjikan.<sup>34</sup>

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 KUH Perdata, Pasal 1237 yaitu “Pada suatu perikatan untuk memberikan barang

---

<sup>34</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 1994, Hlm 65

tertentu, barang itu menjadi tanggungan kreditur sejak perikatan lahir. Jika debitur lalai untuk menyerahkan barang yang bersangkutan, maka barang itu semenjak perikatan dilakukan, menjadi tanggungannya”.<sup>35</sup>

Untuk dapat dikatakan suatu “keadaan memaksa” (*overmacht/force majeure*), 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. 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.

Sedangkan wanprestasi adalah apabila seseorang debitur tidak melakukan prestasi sama sekali atau melakukan prestasi yang keliru atau terlambat melakukan prestasi. Wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur dapat berupa 4 (empat) macam, yaitu :<sup>36</sup>

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi untuk dilakukan;
2. Melaksanakan apa yang diperjanjikan, tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan;
3. Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat;
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Apabila debitur atau siberhutang tidak dapat memenuhi prestasinya, maka kreditur bisa meminta pemenuhannya atau memberi peringatan agar debitur

---

<sup>35</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

<sup>36</sup> *Ibid.*, Hlm 67

memenuhi prestasi. Setelah diperingatkan dan ditagih ternyata debitur tidak dapat memenuhi, maka debitur tersebut dinyatakan lalai dan ia berada dalam keadaan wanprestasi.

Sebagai akibat dari wanprestasi, maka pemborong (*bouwheer*) sebagai kreditur dapat mengajukan tuntutan.<sup>37</sup>

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

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.

Selanjutnya Herlambang Saputro, selaku Pimpinan PT. Utama Karya (Persero) mengenai upaya penyelesaian perjanjian pemborongan proyek pembangunan pasar pusat Padang Panjang antara PT. Utama Karya (Persero) dan PT. Mutiara Anugerah Mandiri mengenai Perjanjian Pemborongan Nomor : 10.01PP/HK-WIL.I – MAM/2016 Tanggal 3 Oktober 2016 antara PT. Utama Karya (Persero) dan PT. Mutiara Anugerah Mandiri mengenai pekerjaan *mechanikal electrical*, memberikan jawaban sebagai berikut :

---

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



“Bentuk penyelesaian para pihak dilakukan secara musyawarah untuk mufakat dalam jangka waktu 30 hari kalender. Hal ini dikarenakan pihak pertama PT. Hutama Karya (Persero) memberikan kesempatan terlebih dahulu pada pihak kedua PT. Mutiara Anugerah Mandiri untuk memperbaiki dan atau melengkapi kekurangan pekerjaan sebagaimana yang diisyaratkan dalam kontrak Perjanjian Pemborongan Proyek Pembangunan Pasar Pusat Padang Panjang”.<sup>38</sup>

Menurut penulis, 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. Sedangkan penyelesaian secara musyawarah sering digunakan, namun ada satu hal yang sulit untuk mewujudkan tercapainya musyawarah / mufakat dalam suatu sengketa. Hal tersebut adalah para pihak pada umumnya menganggap remeh hal-hal yang kelihatannya sepele. Justru hal-hal yang dianggap sepele oleh satu pihak, malah dianggap hal yang sangat materiil oleh pihak lainnya. Selain itu hal-hal sepele itu apabila tidak segera

---

<sup>38</sup> Hasil Wawancara dengan Pimpinan PT. Hutama Karya (Persero) yaitu Herlambang Saputro, Pada Tanggal 8 Februari 2019, Pukul 13.25 Wib

diselesaikan akan berakibat pada membesarnya masalah tadi, sehingga terjadilah sengketa yang hampir tidak mungkin diselesaikan dengan musyawarah mufakat.

Jika dengan jalan musyawarah tidak tercapai kata sepakat maka 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 tersebut diatas tidak dicapai penyelesaian.<sup>39</sup> Keputusan panitia Arbitrase ini mengikat kedua belah pihak, dan biaya penyelesaian perselisihan yang dikeluarkan akan dipikul bersama.

Menurut Pasal 36 Undang-Undang No 18 Tahun 1999 Tentang Jasa Konstruksi disebutkan bahwa :<sup>40</sup>

1. Penyelesaian sengketa jasa konstruksi dapat ditempuh melalui pengadilan atau diluar pengadilan berdasarkan pilihan secara sukarela para pihak yang bersengketa.
2. Penyelesaian sengketa diluar pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak berlaku terhadap tindak pidana dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi sebagaimana diatur dalam KUH Pidana.
3. Jika dipilih penyelesaian sengketa diluar pengadilan, gugatan melalui pengadilan hanya dapat ditempuh apabila upaya tersebut dinyatakan tidak berhasil oleh salah satu atau para pihak yang bersengketa.

Selanjutnya dalam Pasal 37 Undang-Undang No 18 Tahun 1999 Tentang Jasa Konstruksi disebutkan apabila :<sup>41</sup>

---

<sup>39</sup> Masjchun Sofwan, Sri Soedewi, *Hukum Bangunan, Op., cit*, Hlm 82

<sup>40</sup> Undang-Undang No 18 Tahun 1999 Tentang Jasa Konstruksi

<sup>41</sup> Undang-Undang No 18 Tahun 1999 Tentang Jasa Konstruksi

1. Penyelesaian sengketa jasa konstruksi diluar pengadilan dapat ditempuh untuk masalah yang timbul dalam kegiatan pengikatan, penyelenggaraan pekerjaan konstruksi, serta dalam hal terjadi kegagalan bangunan.
2. Penyelesaian sengketa jasa konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menggunakan pihak ketiga, yang disepakati oleh para pihak.
3. Pihak ketiga sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dapat dibentuk oleh pemerintah dan / masyarakat jasa konstruksi.

Dalam prakteknya selama ini, setiap perselisihan dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan dapat diselesaikan secara musyawarah dan mufakat diantara para pihak dan belum pernah diselesaikan melalui pengadilan. Secara yuridis pola penyelesaian sengketa dapat dibagi menjadi tiga macam, yaitu :

1. Melalui pengadilan;
2. Alternatif penyelesaian sengketa;
3. Musyawarah.

Penyelesaian sengketa melalui pengadilan adalah suatu pola penyelesaian sengketa yang terjadi antara para pihak yang diselesaikan oleh pengadilan dan putusannya bersifat mengikat. Sedangkan penyelesaian sengketa melalui alternatif penyelesaian sengketa (ADR) adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak yakni penyelesaian diluar pengadilan diluar pengadilan ahli (Pasal 1 ayat (10) Undang-Undang No 18 Tahun 1999 Tentang Jasa Konstruksi maka cara penyelesaian sengketa melalui ADR dibagi menjadi lima cara yaitu Konsultasi, Negosiasi, Mediasi, Konsiliasi atau Penilaian Hukum.<sup>42</sup>

---

<sup>42</sup> Salim HS. *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak, Op., cit*, Hlm 140



Adapun penyelesaian sengketa secara litigasi adalah suatu penyelesaian sengketa yang dilakukan dengan pengadilan, akan tetapi penyelesaian sengketa melalui non litigasi adalah penyelesaian sengketa yang dilakukan diluar pengadilan. Masing-masing penyelesaian sengketa tersebut memiliki keunggulan dan kelemahan sebagai berikut :<sup>43</sup>

1. Penyelesaian sengketa melalui litigasi dapat dikatakan sebagai penyelesaian yang memaksa salah satu pihak untuk menyelesaikan sengketa dengan perantaraan pengadilan, sedangkan penyelesaian sengketa melalui non litigasi dilakukan berdasarkan pada kehendak dan itikad baik dari para pihak untuk menyelesaikan sengketa.
2. Penyelesaian sengketa melalui litigasi memiliki sifat esekutorial dalam arti pelaksanaan terhadap putusan dapat dipaksakan oleh lembaga yang berwenang. Sedangkan dalam penyelesaian sengketa melalui nonlitigasi tidak dapat dipaksakan pelaksanaannya sebab tergantung pada kehendak dan itikad baik dari para pihak.
3. Penyelesaian sengketa melalui litigasi pada umumnya dilakukan dengan menyewa jasa dari advokat atau pengacara sehingga biaya yang dikeluarkan tentunya menjadi lebih besar.
4. Penyelesaian sengketa melalui litigasi tentu harus mengikuti persyaratan-persyaratan dan prosedur-prosedur formal dipengadilan dan sebagai akibatnya jangka waktu untuk penyelesaian suatu sengketa menjadi lama. Sedangkan, penyelesaian sengketa melalui non litigasi tidak mempunyai persyaratan-persyaratan dan prosedur-prosedur formal sebab bentuk dan tata cara penyelesaian sengketa diserahkan sepenuhnya kepada para pihak.
5. Penyelesaian sengketa melalui litigasi ini bersifat terbuka mengandung makna bahwa siapa saja dapat menyaksikan jalannya persidangan, terkecuali untuk perkara tertentu, misalnya perkara asusila. Sedangkan sifat rahasia dari penyelesaian sengketa melalui non litigasi berarti hanya pihak yang bersengketa yang dapat menghadirinya dan bersifat tertutup untuk umum sehingga segala hal yang diungkap pada pemeriksaan, tidak dapat diketahui oleh khalayak ramai dengan maksud menjaga reputasi dari para pihak yang bersengketa.

---

<sup>43</sup> Bintoro, *Budaya Musyawarah Untuk Menyelesaikan Sengketa, Op., cit*, Hlm 238

Menurut penulis, dalam hal penyelesaian sengketa yang dapat diselesaikan diluar pengadilan atau secara non litigasi bersifat terbatas dalam arti hanya dapat digunakan untuk bidang hukum tertentu yakni dibidang keperdataan, hal ini disebabkan oleh sifat dari hukum perdata itu sendiri yakni menyangkut hubungan hukum antara manusia yang satu dengan manusia yang lainnya sehingga tidak terdapat unsur publik yang saling menikatkan diri satu sama yang lainnya. Oleh karena itu, apabila terjadi peristiwa hukum dalam suatu perjanjian yang dapat menimbulkan kerugian yang hanya dialami oleh para pihak dan tidak memberikan dampak yang merugikan bagi masyarakat, tidak diperlukan campur tangan negara dalam penyelesaian sengketa tersebut seperti melalui litigasi.





Dokumen ini adalah Arsip Milik :

**Perpustakaan Universitas Islam Riau**



## BAB IV

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian diatas, maka penarikan kesimpulannya adalah sebagai berikut :

1. Pelaksanaan perjanjian pemborongan proyek pembangunan pasar pusat Padang Panjang antara PT. Utama Karya (Persero) dengan PT. Mutiara Anugerah Mandiri mengenai pekerjaan *mechanikal electrical* belum dilaksanakan sebagaimana mestinya sesuai isi dari Perjanjian Pemborongan Nomor : 10.01PP/HK-WIL.I – MAM/2016 Tanggal 3 Oktober 2016 antara kedua belah pihak.
2. Kendala pelaksanaan perjanjian pemborongan proyek pembangunan pasar pusat Padang Panjang yaitu tidak sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan dikarenakan pihak PT. Utama Karya (Persero) belum membayar kewajiban secara keseluruhan, PT. Mutiara Anugerah Mandiri melakukan kelalaian adapun besaran denda atas keterlambatan penyelesaian pekerjaan 1/1000 (satu perseribu) untuk setiap hari keterlambatan dengan denda maksimal sebesar 5 (lima) % yang dihitung dari harga kontrak. PT. Mutiara Anugerah Mandiri tidak melakukan pembayaran kepada para *vendor* atau tenaga kerja yang bekerja dibawah pengawasannya. Dan PT. Mutiara Anugerah Mandiri mengalami kecelakaan kerja yaitu tertimpa material dan truk terguling. Oleh karena itu dalam rangka pekerjaan *mechanical electrical* maka PT. Mutiara Anugerah Mandiri harus melaksanakan pengendalian

operasional sesuai dengan daftar persyaratan pelaksanaan K3L pekerjaan pembangunan pasar pusat Padang Panjang.

## B. Saran

Berdasarkan kesimpulan diatas, maka saran yang dapat penulis berikan adalah sebagai berikut :

1. Untuk Pemerintah, dalam perjanjian pemborongan proyek pembangunan pasar pusat Padang Panjang sangat di perlukan kerjasama atau koordinasi yang baik antara pemberi tugas baik itu perencana konstruksi, pelaksana konstruksi maupun pengawas konstruksi sehingga pelaksanaan pekerjaan dapat berjalan dengan baik, efektif, efisien dan terencana agar tercipta kesinambungan antara pihak yang satu dengan pihak yang lainnya.
2. Untuk Pemborong, apabila dalam proses Pembangunan Proyek Pasar Pusat Padang Panjang mengenai pekerjaan *mechanikal electrical* ditemukan hal-hal yang tidak sesuai dengan ketentuan yang telah diatur dalam kontrak perjanjian, maka pihak pemberi tugas harus segera memberikan peringatan kepada pihak penyedia atau kontraktor agar segera memperbaiki pekerjaannya sesuai dengan isi perjanjian yang telah dibuat. Hal ini bertujuan untuk menghindari terjadinya kerugian yang lebih besar.

## DAFTAR KEPUSTAKAAN

### A. BUKU-BUKU

- Abd Thalib dan Admiral, *Arbitrase dan Hukum Bisnis*, UIR Press, Pekanbaru, 2005
- Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 2004
- Bintoro, *Budaya Musyawarah Untuk Menyelesaikan Sengketa*, Jurnal Mahkamah Edisi Vol 4 No 2, Oktober 2012, UIR Pess, Pekanbaru, 2012
- CST Kansil dan Christine S.T Kansil, *Modul Hukum Perdata Termasuk Asas-Asas Hukum Perdata*, Pradnya paramita, Jakarta, 2000
- Djumialdji, *Hukum Bangunan : Dasar-Dasar Hukum Dalam Proyek dan Sumber Daya Manusia*, Rineka Cipta, Jakarta, 1996
- Elsi Kartika Sari, *Hukum Dalam Ekonomi*, PT. Grasindo, Jakarta, 2007
- Em Zul Fajri dan Ratu Aprilia Senja, *Kamus Bahasa Indonesia*, Difa Publisher, Jakarta, 2004
- F.X Djumialdji, *Perjanjian Pemborongan*, Rineka Cipta, Jakarta, 1991
- Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pustaka Yustitia, Yogyakarta, 2009
- I.G Rai Widjaya, *Merancang Suatu Kontrak*, Kesaint Blanc, Jakarta, 2003
- Istimawan Dipohusodo, *Manajemen Proyek & Konstruksi*, Kanisius, Yogyakarta, 1996
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Rajawali Pers, Jakarta, 2010
- Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 1994
- , *Pelangi Perdata II*, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Medan, 2009



Mariana, *Pelaksanaan Eksekusi Kendaraan Bermotor Roda 4 ( Mobil ) Akibat Wanprestasi Pihak Debitur Pada PT. Astra Credit Companies Pekanbaru*, Fakultas Hukum UIR, 2011

Masri Singarimbun dan Sofian Effendi, *Metode Penelitian Survai*, Pustaka LP3ES Indonesia, Jakarta, 2008

Munir Fuady, *Hukum Kontrak Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis*, Sinar Grafika, Jakarta, 2004

-----, *Kontrak Pemborongan Mega Proyek*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009

R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermedia, Jakarta, 2008

Ridwan Syahroni, *Seluk Beluk dan Azas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung, 2009

Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006

-----, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat*, Sinar Grafika, Jakarta, 2004

Soedikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, Liberty, Yogyakarta, 2009

Sri Soedewi Masjchun Sofwan, *Hukum Bangunan Perjanjian Pemborongan Pembangunan*, Cet.1, Liberty, Yogyakarta, 2009

Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2001

Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT. Intermedia, Bandung, 2008

Sudarno, *Pengantar Ilmu Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 2008

Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta, 2009

Sutedi Adrian, *Aspek Hukum Pengadaan Barang dan Jasa dan Berbagai Permasalahannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008

Y. Sogar Simamora, *Hukum Kontrak (Kontrak Pengadaan Barang dan Jasa Pemerintah di Indonesia)*, Rajawali Perss, Surabaya, 2013

## **B. UNDANG – UNDANG**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Perpres Nomor 54 Tahun 2010 Tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah

Undang-Undang No 18 Tahun 1999 Tentang Jasa Konstruksi

Perjanjian Pemborongan Nomor : 10.01PP/HK-WIL.I – MAM/2016

### C. INTERNET

Diakses pada : <http://kbbi.web.id/selesai>, Tanggal 2 Januari 2019, Pukul 10.05 WIB

Diakses pada : <http://bumn.go.id/hutamakarya>, Tanggal 10 Mei 2019, Pukul 10.05 WIB

