

PELAKSANAAN KONTRAK PEMBANGUNAN PERUMAHAN “NGASO
MANDIRI RESIDENCE” ANTARA DEVELOPER PT. CAHAYA MERANTI
INTERNASIONAL DENGAN KONTRAKTOR DI UJUNG BATU KABUPATEN
ROKAN HULU

SKRIPSI

*Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh
Gelar Sarjana Hukum (S.H)*



OLEH :

TIKA ANDRIANI

NPM: 1710103FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM RIAU

PEKANBARU

2021

Dokumen ini adalah Arsip Miik :
Perpustakaan Universitas Islam Riau

SURAT PERNYATAAN TIDAK PLAGIAT

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Tika Andriani
NPM : 171010380
Tempat / Tanggal Lahir : Pekanbaru / 2 Agustus 1999
Fakultas : Hukum
Program Studi : Ilmu Hukum
Alamat : Jl. Berdikari, Kulim Pembatuan
Judul Skripsi : Pelaksanaan Kontrak Pembangunan Perumahan "Ngaso Mandiri Residence" antara Developer Pt. Cahaya Meranti Internasional dengan Kontraktor Di Ujung Batu Kabupaten Rokan Hulu

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi ini merupakan hasil karya saya sendiri, orisinil dan tidak dibuatkan oleh orang lain serta sepengetahuan saya skripsi ini belum pernah ditulis oleh orang lain. Apabila dikemudian hari terbukti skripsi ini merupakan hasil karya orang lain, atau hasil mencontek skripsi/karya ilmiah orang lain (plagiat), maka saya bersedia gelar Sarjana Hukum (S.H) yang telah saya peroleh dibatalkan.

Demikianlah surat pernyataan ini dibuat dengan sesungguhnya tanpa ada paksaan dari pihak manapun.

Pekanbaru, 6 Januari 2022
Yang menyatakan



(Tika Andriani)



UNIVERSITAS ISLAM RIAU



KAN

IS 671471

FAKULTAS HUKUM

Alamat : Jalan Kaharudin Nasution No. 113, Perhentian Marpoyan Pekanbaru Riau

Telp. (0761) 72127 Fax. (0761) 674834 - 721 27

Website : law.uir.ac.id - e-mail : law@uir.ac.id

BERAKREDITASI "A" BERDASARKAN SK BAN-PT NO. 2777/SK/BAN-PT/Akred/S/X/2018

BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI

Telah Dilaksanakan Bimbingan Skripsi Terhadap :

Nama : **TIKA ANDRIANI**
NPM : **17101010380**
Fakultas : **HUKUM**
Program Studi : **ILMU HUKUM**
Pembimbing : **Dr. ADMIRAL, S.H., M.H**
Judul Skripsi : **PELAKSANAAN KONTRAK PEMBANGUNAN
PERUMAHAN "NGASO MANDIRI RESIDENCE" ANTARA
DEVELOPER PT. CAHAYA MERANTI INTERNASIONAL
DENGAN KONTRAKTOR DI UJUNG BATU KABUPATEN
ROKAN HULU**

Tanggal	Berita Bimbingan	PARAF
		Pembimbing
12-08-2021	- Perbaikan Sistematika Penulisan - Penambahan abstrak	
25-08-2021	- Penambahan BAB II - Perbaikan Tinjauan Pustaka - Perbaikan judul BAB III	

Dokumen ini adalah Arsip Milik :
Perpustakaan Universitas Islam Riau



27-08-2021	- Perbaikan Penulisan - Perbaikan Tinjauan Umum mengenai Profil Perusahaan - Penambahan Penelitian Terdahulu - Penambahan Teori	
07-10-2021	- Perbaikan Responden - Penambahan Hasil Wawancara - Perbaikan Kata Kunci Abstrak - Perbaikan Kata Pengantar	
25-11-2021	- Perbaikan sistematika Penulisan - Perbaikan Tabel Responden	
13-12-2021	- Perbaikan Kesimpulan dan Saran - Perbaikan Abstrak dan Kata Pengantar - Lakukan Tes Turnitin - Persiapan Untuk Ujian	

Pekanbaru, 15 Desember 2021

Mengetahui :

An. Dekan

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

Wakil Dekan

Perpustakaan Universitas Islam Riau

Dokumen ini adalah Arsip Miik :





Sertifikat

ORIGINALITAS PENELITIAN

Fakultas Hukum Universitas Islam Riau

MENYATAKAN BAHWA :

Tika Andriani

171010380

Dengan Judul :

Pelaksanaan Kontrak Pembangunan Perumahan "Ngaso Mandiri Residence" Antara Developer Pt. Cahaya Meranti Internasional Dengan Kontraktor Di Ujung Batu Kabupaten Rokan Hulu

Telah Lolos Similarity Sebesar Maksimal 30%

Pekanbaru, 06 Januari 2022

Nakil Dekan Bidang Akademik
Fakultas Hukum Islam Riau



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



FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU



FS 671471



No. Reg : 966/I/UPM FH UIR 2021

Paper ID : 1738093220/30 %



Perpustakaan Universitas Islam Riau

Dokumen ini adalah Arsip Milik :



Edit dengan WPS Office



UNIVERSITAS ISLAM RIAU



KAN

FS 671471

FAKULTAS HUKUM

Alamat : Jalan Kaharudin Nasution No. 113, Perhentian Marpoyan Pekanbaru Riau

Telp. (0761) 72127 Fax. (0761) 674834 - 721 27

Website : law.uir.ac.id - e-mail : law@uir.ac.id

BERAKREDITASI "A" BERDASARKAN SK BAN-PT NO. 2777/SK/BAN-PT/Akred/S/X/2018

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI

PELAKSANAAN KONTRAK PEMBANGUNAN
PERUMAHAN "NGASO MANDIRI RESIDENCE"
ANTARA DEVELOPER PT. CAHAYA MERANTI
INTERNASIONAL DENGAN KONTRAKTOR DI
UJUNG BATU KABUPATEN ROKAN HULU

TIKA ANDRIANI
NPM : 171010380

Telah Diperiksa dan Disetujui Oleh Dosen Pembimbing

Pembimbing

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

Mengetahui,
Dekan

Dr. M. Musa, S.H., M.H

Dokumen ini adalah Arsip Mlilk :
Perpustakaan Universitas Islam Riau

SURAT KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU
Nomor : 725 /Kpts/FH/2021
TENTANG PENETAPAN PEMBIMBING PENULISAN SKRIPSI MAHASISWA

DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU

- Menimbang** 1. Bahwa untuk membantu mahasiswa dalam menyusun skripsi yang lebih berkualitas , perlu ditunjuk pembimbing yang akan memberikan bimbingan sepenuhnya terhadap mahasiswa tersebut
2. Bahwa penetapan dosen sebagai pembimbing yang ditetapkan dalam surat keputusan ini dipandang mampu dan memenuhi syarat sebagai pembimbing.
- Mengingat** 1. Undang-Undang Nomor : 20 tahun 2003 tentang Pendidikan Nasional
2. UU No. 14 Tahun 2005 Tentang Guru Besar
3. UU Nomor 12 Tahun 2012 Tentang Pendidikan Tinggi
4. PP Nomor 4 Tahun 2014 Tentang Penyelenggaraan Pendidikan Tinggi dan Pengelolaan Perguruan Tinggi
5. Permenristek Dikti Nomor 44 Tahun 2015 Tentang Standar Nasional Pendidikan Tinggi
6. Permenristek Dikti Nomor 32 Tahun 2016 Tentang Akreditasi Prodi dan Perguruan Tinggi
7. SK. BAN-PT Nomor 217/SK/BAN-PT/Ak-XVI/S/X/2013
8. Statuta Universitas Islam Riau Tahun 2018
9. Surat Keputusan Rektor Universitas Islam Riau Nomor : 0580/UIR/KPTS/2021 tentang Pemberhentian Dekan Fakultas Hukum dan Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Periode 2020-2024 dan Pengangkatan Dekan Fakultas Hukum dan Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Islam Riau Periode Sisa Jabatan 2020-2024

MEMUTUSKAN

- Menetapkan** 1. Menunjuk
- Nama** : Dr. Admiral, S.H., M.H
- NIDN / NPK** : 08 01 02 332
- Pangkat/Jabatan** : Penata / III/c
- Jabatan Fungsional** : Lektor
- Sebagai Dosen Pembimbing Mahasiswa
- Nama** : Tika Andriani
- NPM** : 17 10 10 380
- Prodi / Departemen** : Ilmu Hukum / Hukum Perdata
- Judul skripsi** : Pelaksanaan Kontrak Pembangunan Perumahan Ngaso Mandiri Residen antara Developer PT. Cahaya Meranti Internasional dengan Kotraktor
2. Tugas-tugas pembimbing dan adalah berpedoman kepada SK. Rektor Nomor : 052/UIR/Kpts/1989, tentang pedoman penyusunan skripsi mahasiswa fakultas di lingkungan Universitas Islam Riau
3. Kepada yang bersangkutan diberikan honorarium, sesuai dengan ketentuan yang berlaku di lingkungan Universitas Islam Riau.
4. Keputusan ini mulai berlaku semenjak ditetapkan, jika ternyata terdapat kekeliruan segera ditinjau kembali.

Kutipan : Disampaikan kepada yang bersangkutan untuk dilaksanakan.

Ditetapkan di : Pekanbaru
Pada tanggal : 25 November 2021
Dekan

Dr. M. Musa, S.H., M.H
NIDN. 1009116601

Tembusan : Disampaikan kepada :

1. Yth. Bapak Rektor UIR di Pekanbaru
2. Yth. Sdr. Ka. Departemen Ilmu Hukum Fak. Hukum UIR
3. Yth. Ka. Biro Keuangan UIR di Pekanbaru

ABSTRAK

Perjanjian pemborongan atau disebut dengan *outsourcing* adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu, sipemborong mengikatkan diri untuk menyelenggarakan suatu pekerjaan tertentu bagi pihak yang lain, yaitu pihak yang memborongkan dengan menerima harga yang telah ditentukan. Dalam penelitian ini peneliti memiliki masalah pokok yang akan dibahas yaitu mengenai pelaksanaan kontrak pembangunan perumahan Ngaso Mandiri Residen antara developer pt. Cahaya meranti internasional dengan kontraktor di Ujung Batu, Kabupaten Rokan Hulu, serta membahas mengenai kendala yang terjadi dalam kontrak begitupun mengenai penyelesaian apabila terjadi wanprestasi dalam perjanjian yang dilaksanakan.

Adapun perumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana pelaksanaan kontrak pembangunan antara kontraktor dengan PT. Cahaya Meranti Internasional, bagaimana kendala yang terjadi dalam kontrak pembangunan, dan bagaimana penyelesaian wanprestasi kontrak pembangunan antara kontraktor dan PT. Cahaya Meranti Internasional.

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode observasi, yaitu dengan cara survey atau meninjau langsung ke lokasi penelitian untuk mengumpulkan data yang telah dibutuhkan terkait dengan penelitian yang dilakukan.

Hasil penelitian penulis bahwa dalam pelaksanaa Perjanjian Kontrak Pembangunan Perumahan "Ngaso Mandiri Residen" masi terdapat banyak hambatan dalam pelaksanaan kontrak maupun pembangunannya, bahkan dalam prakteknya ternyata perjanjian tersebut berjalan dengan tidak baik karena didalamnya terjadi wanprestasi atau ingkar janji. Dan juga terdapat kendala pada perjanjian pembiayaan pembangunan yang sampai saat ini tidak diselesaikan dikarenakan berbagai alasan

Kata kunci : Perjanjian, pemborongan, perumahan.

ABSTRACT

Outsourcing is agreement when first party or contractor bind parties for some corporation for another party.its mean the party who bought it by receiving a predetermined price. In this research, researcher have a main problem that will be discussed about implementation of housing development contracts " Ngaso Mandiri Residence"between contractor and developer PT. Cahaya Meranti Internasional with contractors in Ujung Batu, kab. Kampar, Rokan Hulu. And discuss about problems that occur in the contract. And find out the solution for the main problem and if non performance of contract.

Formulation of the problem in this research is how the implementation heppent of contract, how constraint in contract, and how problem solution if non performance of contract occurs between contractors and developers.

The type of research used in this research is the method of observation its means the research is used by survey or visiting directly to the location for collected data about research.

The result from this research is how implementation of housing development contracts " Ngaso Mandiri Residence"between contractor and developer PT. Cahaya Meranti Internasional with contractors in Ujung Batu, kab. Kampar, Rokan Hulu because in this problem still have obstacles in implementation, especially on payment.in practice it turns out that agreement did not work well because of the wanprestasi or broken promises.

Keyword : agreement, chartering/contactor, housing area

PERSEMBAHAN

Puji Syukur penulis panjatkan kepada Tuhan yang Maha Esa, yang telah memberikan kesehatan, sehingga penulis masih diberikan kesempatan untuk menyelesaikan skripsi ini, sebagai salah satu syarat untuk mendapatkan gelar kesarjanaan. Walaupun jauh dari kata sempurna, namun penulis bangga telah mencapai pada titik ini, yang akhirnya skripsi ini bisa selesai di waktu yang tepat.

Skripsi ini saya persembahkan untuk :

1. Teristimewa untuk kedua Orang tua penulis yaitu Bapak Besman Napitupu dan Mamak Marlina Siahaan yang telah memberikan kasih sayang serta dukungan sehingga penulis dapat menjalankan pendidikan seperti sekarang ini.
2. Serta penulis juga mengucapkan terimakasih kepada Keluarga Besar yang telah memberikan semangat dan dukungan penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini.

KATA PENGANTAR

Pertama-tama penulis panjatkan rasa puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa yang telah memberikan rahmat dan karuniaNya kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Tugas skripsi ini merupakan pembelajaran dalam menempuh kuliah hukum di fakultas Hukum, Universitas Islam Riau.

Karya ilmiah dalam bentuk skripsi ini tentulah masih ada kekurangan karena keterbatasan waktu dan latarbelakang ilmu yang dimiliki penulis. Namun, segala kekurangan tersebut adalah hal yang wajar sebagai tahapan awal untuk terus maju menuju kesempurnaan dan kedewasaan intelektual penulis dikemudian hari karena itu, dengan harapan yang tinggi, semoga tugas skripsi yang berjudul **"PELAKSANAAN KONTRAK PEMBANGUNAN PERUMAHAN NGASO MANDIRI RESIDEN ANTARA DEVELOPER PT. CAHAYA MERANTI INTERNASIONAL DENGAN KONTRAKTOR DI UJUNG BATU, KABUPATEN ROKAN HULU"**

Dalam menuliskan sebuah skripsi ini tentunya membutuhkan perjuangan serta dorongan dari berbagai pihak. Tidak lupa penulis juga ingin megucapkan terimakasih atas pengorbanan, motivasi serta arahnya pihak-pihak yang terlibat, antara lain :

1. Bapak prof. Dr. H. Syafrinaldi, S.H.,M.C.L. selaku Rektor Universitas Islam Riau yang telah memberikan kesempatan untuk menuntut ilmu di Universitas Islam Riau.

2. Bapak Dr. M. Musa, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah memberikan kesempatan untuk menuntut ilmu di Fakultas Hukum Universitas Islam Riau;
3. Bapak Dr. Rosyidi Hamzah, S.H., M.H selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang memberikan kesempatan dan ilmunya di bangku kuliah ini.
4. Ibu Dr. Desi Aprani, S.H., M.H selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang memberikan kesempatan dan ilmunya di bangku kuliah ini.
5. Bapak S. Parman, S.H., M.H selaku wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah memberikan ilmunya serta arahan selama di bangku kuliah.
6. Bapak Dr. Zulkarnaini Umar, S.H., S.Ag., MIS selaku Ketua Departemen Hukum Perdata yang telah memberikan bimbingan serta arahan dalam penelitian ini.
7. Bapak Dr. Admiral, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang telah menyediakan waktu serta bimbingan dan dukungan dalam Proses penyusunan hingga penyelesaian skripsi ;
8. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah memberikan berbagai ilmu pengetahuan yang bermanfaat sebagai bekal penulis untuk kemudian harinya.
9. Bapak dan Ibu Staf Tata Usaha dan Staf IT Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, serta pegawai perpustakaan Universitas

Islam Riau, yang telah memberikan kemudahan dan pelayanan Administasi yang tulus selama penulis mengikti pendidikan di fakultas Hukum Universitas Islam Riau.

10. Kepada Orang tua dan Keluarga yang telah mendukung , memberikan , memotivasi, mendoakan serta membantu dalam menyelesaikan penelitian skripsi hingga akhir.
11. Kepada rekan-rekan para advokat dan senior di kantor AB.Purba di tempat magang saya dahulu telah mambantu, mengajari dan membimbing saya sejauh ini, tanpa kalian penulis belum tentu dapat menyelesaikan skripsi penulis.
12. Kepada para sahabat-sahabat penulis yang saya cintai terimakasih atas dukungan dan doanya, terutama kepada teman terdekat penulis selama di kampus dari awal masuk (ospek) sampai saat ini, Tesa Angelia terimakasih sudah membantu penulis dalam segala hal suka maupun duka penulis selama berkuliah.
13. Kepada abang Akmal terimakasih sudah menjadi pembimbing ke dua dari luar yang selalu mengajari dan mensupport penulis, sabar dan ikhlas mengajari semua hal-hal dasar kepada penulis, walaupun penulis lupa terus tetap sabar mengulang lagi mengajari.
14. Kepada orang kepercayaan penulis yang selalu menemani tiap malam dan mengingatkan penulis dan menemani penulis dalam kebutuhan dalam menyelesaikan skripsi ini.
15. Terimakasih juga kepada semua pihak yang telah membantu dalam

penyelesaian skripsi ini yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

16. *Last but not least, I wanna thank me, for beliving in me, for doing all this hard work, for having no days off, for never quitting, for just being me at all times.*

Kemudian penulis menyadari dalam penulisan skripsi ini tentunya terdapat kekurangan baik dalam penulisan maupun penafsiran kalimat. Untuk itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang dapat memberikan tambahan demi terciptanya sebuah kesempurnaan dalam penulisan ini

Pekanbaru, 8 Agustus
2021

Penulis

Tika Andriani

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
SERTIFIKAT PERNYATAAN TIDAK PLAGIAT.....	ii
BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI.....	iii
SERTIFIKAT ORIGINALITAS PENELITIAN.....	v
SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN SKRIPSI.....	vi
SURAT KEPUTUSAN PENETAPAN DOSEN PEMBIMBING.....	vii
SURAT KEPUTUSAN PENETAPAN DOSEN PENGUJI.....	viii
BERITA ACARA UJIAN SKRIPSI.....	ix
ABSTRAK.....	x
ABSTRACT.....	xi
PERSEMBAHAN.....	xii
KATA PENGANTAR.....	xiii
DAFTAR ISI.....	xviii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	7
D. Tinjauan Pustaka.....	8
E. Konsep Oprasional.....	19
F. Metode Penelitian.....	21
BAB II TINJAUAN UMUM.....	25
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian.....	25

B. Tinjauan Umum Tentang Subjek Kontrak Pembangunan Perumahan “Ngaso Mandiri Residence”	44
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	52
A. Pelaksanaan Kontrak Pembangunan Perumahan “Ngaso Mandiri Residence” antara Developer PT. Cahaya Meranti Internasional dengan kontraktor di Ujung Batu Kabupaten Rokan Hulu	52
B. Bentuk Kendala Dalam Kontrak Pembangunan Perumahan “Ngaso Mandiri Residence” antara Developer PT. Cahaya Meranti Internasional dengan kontraktor di Ujung Batu Kabupaten Rokan Hulu	62
C. Bentuk Penyelesaian Wanprestasi Kontrak Pembangunan Perumahan “Ngaso Mandiri Residence” antara Developer PT. Cahaya Meranti Internasional dengan kontraktor di Ujung Batu Kabupaten Rokan Hulu	72
BAB IV PENUTUP	75
A. Kesimpulan	75
B. Saran	76
DAFTAR PUSTAKA	78
LAMPIRAN	81

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG MASALAH

Pembangunan nasional dalam negara Indonesia, berpotensi dalam memajukan ketentraman umum sebagaimana terdapat dalam UUD 1945 yang pada umumnya untuk menekankan pada keseimbangan kemakmuran, pembangunan, dan keadilan. Apalagi bangunan merupakan tempat tinggal manusia melakukan segala aktifitasnya, memiliki peran yang sangat strategis , oleh sebab itu penyelenggaraan bangunan gedung perlu di atur, sekaligus untuk menciptakan bangunan gedung yang fungsional dan harmonis dalam lingkungan.

Salah satu dari pembangunan nasional adalah pembangunan perumahan , dengan tujuan mengutamakan pada pentingnya lingkungan yang sehat dan dapat dipenuhinya setiap kebutuhan hidup untuk member rasa aman, damai, tentram, dan nyaman, tidak hanya sebagai tempat kebutuhan dasar melainkan sudah menjadi life style (gaya hidup) , dan menunjukkan karakteristik atau jati diri , serta sarana privat yang di butuhkan masyarakat global. (Sutama, 2004)

Rumah merupakan kebutuhan dasar manusia (*basic need*), terpenuhinya kebutuhan rumah dpat meningkatkan kesejahteraan keluarga dan masyarakat, sehingga terciptanya lingkungan yang

rukun. Media perumahan merupakan sarana bagi manusia untuk melakukan berbagai aktivitas kehidupan, serta menjadi perlindungan utama terhadap gangguan external. (Hamzah, 1990)

Di tinjau dari kebutuhan masyarakat akan rumah tinggal sebagai kebutuhan dasar manusia yang akhir akhir ini meningkat , sehingga pembangunan pemukiman maupun perumahan menjadi upayah dalam meningkatkan kesejahteraan dan mutu lingkungan .

Dalam pembangunan perumahan dikaitkan dengan beberapa pihak baik dari pemerintah maupun dari swasta, baik dari jasa penyedia rumah seperti kontraktor, dan juga pengguna jasa (developer).

Dalam pembangunan perumahan yang di sediakan oleh jasa pembangunan rumah seperti developer yang terus bertambah dengan harga terjangkau, pemukiman yang layak , sehat, aman, dan serasi , juga menjadi proyek investasi bagi para developer atau jasa penyedia rumah.

Sektor jasa konstruksi juga merupakan ornament penting dalam menyedia pembangunan nasional karena sebagai zona bertemunya penyedia jasa dengan pengguna jasa , juga sebagai instrument penting sebagai pengontrol kualitas pelayanan konstruksi. Dalam hal ini jasa konstruksi melakukan pekerjaan dengan menggunakan system pemborongan , sehingga kontraktor di sebut sebagai rekanan kerja. Dalam sector ini swasta di berikan kesempatan berusaha dalam usaha pemborongan yang di bedakan dengan:(Nurwidijanto, 2007)

1. perjanjian pemborongan yang pekerjaannya diberikan oleh pemerintah dalam halnya di tuang ke dalam Keputusan Presiden Nomor 80 tahun 2003.

2. perjanjian pemborongan yang datang dari swasta

Dalam pekerjaan pemborongan yang dilakukan oleh jasa konstruksi (kontraktor) diperlukan suatu perjanjian kontrak yang mengikat para pihak baik developer maupun kontraktor, sebagai mana diatur dalam KUHPer buku ke-3. Terbentuknya perbuatan hukum yaitu sebuah kontrak perjanjian antara kontraktor dan developer terkait dalam pembangunan perumahan yaitu perjanjian pemborongan.

Perjanjian pemborongan terletak pada Kitab Undang Undang Hukum Perdata (KUHPer) dari pasal 1601, 1601b, 1604 sampai pasal 1616. Perjanjian pemborongan adalah suatu perjanjian yang mana pihak kontraktor (*aanmener*) mengikatkan diri untuk melakukan pekerjaan yang diberikan dari pihak lainnya yang memborongkan (*aanbesteder*) atau pemberi tugas dengan menyetujui suatu harga yang telah disepakati.

perjanjian pemborong bisa dilaksanakan dengan dua cara yaitu tertulis dan tidak tertulis, biasanya menyangkut biaya-biaya besar ,dilakukan dengan perjanjian tertulis.

Menurut Nazarkhan(Yasin, 2006) dalam bukunya mengenai kontrak konstruksi di Indonesia sebelum undang-undang jasa konstruksi Nomor 18 Tahun 1999, pengaturan hak dan kewajiban belum memiliki peraturan perundang-undangan yang baku didalamnya baik untuk

mengatur para pelaku industry, jasa kontruksi atau kontraktor , penyusunan kontrak tertuju pada ketentuan Hukum Perdata tentang perikatan yang dimuat dalam buku ke-tiga KUHPerdata.

Makna perjanjian itu sendiri merupakan kesepadanan dari kata “ovreekomst” yaitu kesepakatan yang dilakukan oleh dua belah pihak dimana keduanya mengikatkan diri sehingga timbul hak dan/atau kewajiban untuk melakukan sesuatu ataupun tidak melakukan (Dr. Munir Fuady, 2014)

Para pihak melakukan kesepakatan dengan itikad baik sesuai dengan hal yang telah disetujui dan yang telah di capai, perjanjian pemborong itu sendiri juga termasuk dalam perjanjian konsesuil (timbal balik) dari perjanjian atau kesepakatan dapat menimbulkan akibat hukum.

Dalam pembuatan perjanjian terdapat suatu asas yaitu asas kebebasan berkontrak, asas kebebasan berkontrak di analisis melalui ketentuan pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata, yang berbunyi “ semua perjanjian yang dibuat secara sah brlaku sebagai undang- undang bagi mereka yang membuatnya”. Asas kebebasan berkontrak memberikan kemerdekaan untuk :

1. Membuat atau tidak membuat perjanjian,
2. Perjanjian dapat dilakukan dengan siapapun,
3. Menetapkan isi perjanjian, Implementasi dan persyaratan , dan
4. Menentukan bentuk perjanjian, berupa tertulis dan/atau lisan.

(Salim H.S., 2003)

Ketentuan lainnya juga di ikuti asas itikad baik, asas konsensualisme, dan asas pacta sunt servanda.

Pada dasarnya sebuah perjanjian atau kontrak merupakan hasil kesepakatan antara kedua belah pihak yang menjadi peristiwa konkret yang mengakibatkan para pihak untuk memenuhi yang telah di janjikan.

Kontrak atau perjanjian pada dasarnya melahirkan perikatan, sehingga ketika salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban seperti yang sudah di janjikan atau yang bias kita sebut dengan Wanprestasi (default/ non fulfillment), yang berarti suatu prestasi atau kewajiban dari salah satu pihak tidak di lakukan , sehingga pihak lainnya tidak mendapatkan haknya, yang jelas menimbulkan kerugian.

Prinsip kejujuran yang menjadi syarat dalam kespakatan, pihak yang mempunyai niat tidak baik menyadari bagaimana implikasi dari perjanjian yang tidak terpenuhi. Terkadang kontrak/ perjanjian di bungkus untuk melakukan niat penipuan. (Dr. Yahman, 2014)

Alasan penulis mengambil judul ini di latarbelakangi karena masi banyaknya terjadi masalah dalam perjanjian pemborongan atau pembangunan, dalam hal ini perjanjian yang guna sebagai pengatutan dalam mencapai kesepakatan, para pihak yang terkait yaitu adanya pihak yang mengerjakan (pemborong) , dan pihak yang memborong pekerjaan di sebut pengguna barang/jasa (owner/developer).

Tapi dalam faktanya masi banyak terjadinya kasus wanprestasi

dalam perjanjian pemborongan antara penyedia dan pengguna jasa , misalnya dalam hal pengguna jasa tidak membayar penyedia jasa sesuai dengan kontrak/ perjanjian yang telah di sepakati, SPK yang tidak terpenuhi , dalam keadaan seperti ini banyak permasalahan yang timbul dan akan banyanya resiko, sehingga beban pikul akan terjadi kepada satu pihak saja.

Sampai saat ini hampir tidak ada proyek kontruksi yang terhindar dari konflik, baik dikarenakan faktor kesengajaan maupun ketidaksengajaan. Hal seperti ini di karenakan kerjasama antara keduanya sangat intensif dan terjadi dalam waktu yang lama, apabila konflik berlangsung lama akan berakibat timbulnya klaim antara penyedia jasa dan pengguna jasa.

Hal inilah yang melatar belakangi penulis tertarik dalam pengambilan judul ini , salah satu contoh kasus yang menimbulkan wanprestasi perjanjian pemborongan ialah pembangunan perumahan tipe 36 dengan pemberi kerja PT.Cahaya Meranti internasional (Penggugat) dan penerima kerja (pemborong) sebagai Tergugat, dalam hal ini pihak pemborong di tugaskan untuk membuat 20 unit perumahan , namun terus di lakukannya addendum yang semakin lama menimbulkan hal yang menyebabkan terjadinya wanprestasi.

Pada kasus ini wanprestasi terjadi ketika PT.CMI (Cahaya Meranti Internasional) tidak dapat membayarkan harga kepada pihak pemborong sesuai dengan addendum dalam perjanjian kerjasama.

Dalam hal ini PT.CMI mengklaim bahwasannya pembangunan perumahan tipe 36 sebanyak 18 unit yang tertera pada addendum terakhir belum selesai.

Padahal jelas di dalam perjanjian bahwasannya apabila rumah yang dibangun sudah selesai 50% akan dibayarkan seharga 75% dari harga rumah tersebut. Perumahan yang dibangun tersebut sampai sekarang belum terjadi pembayaran maupun itikad baik oleh pihak pemberi kerja kepada pihak pemborong (kontraktor), padahal faktanya perumahan tersebut sudah di tempati dan di akadkan oleh pihak pemberi kerja kepada konsumen.

Hal hal seperti ini akan sangat mungkin terjadi, oleh sebab itu penulis tertarik dalam membahas **"Pelaksanaan Kontrak Pembangunan Perumahan Ngaso Mandiri Residen antara Developer PT. Cahaya Meranti Internasional denga kontraktor di Ujung Batu, Kabupaten Rokan Hulu"**

B. RUMUSAN MASALAH

1. Bagaimana pelaksanaan kontrak pembangunan antara kontraktor dengan PT. Cahaya Meranti Internasional?
2. Bagaimana kendala yang terjadi dalam kontrak pembangunan tersebut?
3. Bagaimana penyelesaian wanprestasi kontrak pembangunan antara kontraktor dan PT. Cahaya Meranti Internasional?

C. TUJUAN DAN MANFAAT PENULISAN

1. Tujuan penulisan

Tujuan penelitian ini secara umum, melihat radian dari latar belakang, sehingga yang di kaji dadlam penelitian ini ialah :

- a. Untuk mengetahui bentuk pertanggung jawaban para pihak.
- b. Untuk mengetahui akibat hukum bila salah satu pihak melakukan wanprestasi dalam perjanjian pemborong an
- c. Untuk mengetahui bentuk penyelesaian hukum dari sengketa perjanjian

2. Manfaat penulisan

Manfaat yang diharapkan melalui penelitian ini yaitu baik secara teori maupun praktis ialah:

- a. Secara teoretis , penelitian ini diharapkan berguna sebagai bahan untuk meluaskan wawasan, pengetahuan dan kajian lebih dalam bagi teoretis yang ingin memperdalam dan mengetahui tentang permasalahan wanprestasin perjanjian pemborongan.
- b. Secara praktis , dengan adanya penelitian ini maka diharapkan dapat menjadi sumber ilmu pengetahuan mengenai kepastian hukum terhadap penyelesaian sengketa wanprestasi sesuai Hukum Perdata

- 1) *Bagipenulis* , penulis bisa mengetahui prosedur dari perlindungan hukum bagi para penyedia jasa kontruksi, dan dapat membantu penulis dalam bersikap dan berfikir dalak praktiknya, serta sebagai penyelesaian Tugas Akhir

2) *Bagi masyarakat* ,Untuk memberikan informasi dan pengetahuan, sehingga masyarakat mengetahui bagaimana bentuk kepastian hukum terhadap kasus-kasus wanprestasi dalam perjanjian pemborongan

3) *Bagi pemerintah* , Semoga dalam penelitian ini memberikan sumbangsih di pemerintahan dalam menyelesaikan masalah wanprestas

E. TINJAUAN PUSTAKA

Perjanjian hasil terjemahan dari bahasa belanda *overeenkomst*. Dalam KUHPerdara pasal 1313 menyatakan “ suatu persetujuan adalah suatu perbuatan yang mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”

Perjanjian pada dasarnya berbentuk tertulis dan juga tidak tertulis, pada perjanjian tertulis mempunyai sifat yang lebih autentik di karenakan perjanjian tertulis dimiliki sebagai bukti di bandingkan perjanjian tidak tertulis.

Perjanjian yang sah ialah Persetujuan yang memenuhi persyaratan sesuai ditetapkan undang-undang, sehingga diakui oleh hukum (Muhammad, 1982). Seperti yang tercantum didalam pasal 1338 KUHPerdara yang menyebutkan

“ perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi pihak yang membuatnya dan perjanjian itu tidak ditarik kembali, kecuali sepakat antara kedua pihak”

Syarat-syarat perjanjian yang dituangkan di dalam pasal 1320 KUHperdata , menentukan empat syarat sah sebuah perjanjian,diantaranya :

1. Sepakat.
2. Cakap.
3. Adanya objek, dan
4. klausa yang halal.

Dalam perjanjian harus didasarkan asas-asas , termasuk dalam perjanjian pembangunan, yakni :

- a. System terbuka (*open system*)/ kebebasan berkontrak, asas ini berarti mereka yang patuh kepada perjanjian, bebas untuk menentukan Hak dan Kewajiban , yaitu semua perjanjian yang dibuat secara sah bagi mereka yang membuatnya (pasal 1338), walaupun asas ini memberikan kebebasan dalam berkontrak tapi tidak boleh bertentangan dengan Undang-undang
- b. Bersifat pelengkap (*optional*), artinya pasal-pasal dalam hukuk perjanjian boleh ditiadakan apabila pihak-pihak yang membuat perjanjian menghendaki yang menyimpang dari Undang-undang
- c. Bersifat konsensualisme, asas ini memiliki makna apabila suatu perjanjian lahir sejak detil terwujudnya kesepakatan antara pihak.(Tarmizi, 2016)
- d. Asas pacta Sunt Servanda, asas ini bernama *pactum* , tidak diperlukan sumpah untuk tercapainya kesepakatan dan tindakan

formal lainnya. Sedangkan *nudus pactum* hanya sepakat saja.

- e. Asas itikad baik, asas ini disimpulkan dalam pasal 1338 ayat (3) yaitu “perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik, asas itikad merupakan asas bahwa para pihak, yaitu kreditur dan debitur harus melakukan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan dan keyakinan yang teguh atau atas kemauan yang baik.”(Salim H.S., 2003)

Unsur-unsur dalam sebuah perjanjian atau kontrak diklasifikasikan kedalam 3 klasifikasi yaitu adanya unsure *naturalia*, unsure *essentialia*, dan unsure *accidentalialia*. Unsur-unsur tersebut menurut J. Satrio dibagi menjadi dua unsur yaitu unsur esensial dan unsur non esensial, dan kedua unsur tersebut harus ada dalam perjanjian. (Nurhayani, 2015, p. 208)

Perjanjian atau kontrak dituangkan dalam Bab V sampai dengan Bab XXVIII KUHPerdata yaitu sebagai berikut :(Khairandy, 2014, p. 77)

1. Jual-beli
2. Sewa-menyewa
3. Tukar menukar
4. Persekutuan
5. Perjanjian untuk melakukan pekerjaan
6. Hibah
7. Perkumpulan
8. Pinjam-meminjam

9. Pemberian kuasa

10. Perdamaian

Pembatalan perjanjian terjadi manakalah syarat syarat sahnya perjanjian pada pasal 1320 KUHPerdara tidak terpenuhi :

1. Syarat subyektif : kesepakatan dan kecakapan , pada perjanjian yang tidak memenuhi syarat subyektif dapat di mintakan pembatalan kepada Hakim.
2. Syarat objektif : adanya obyek dan kausa yang Halal ,perjanjian akan batal demi hukum apabila dalam perjanjian tidak memenuhi syarat obyektif.

Perjanjian untuk melakukan pekerjaan , terbagi menjadi tia didalam undang undang yaitu :

1. Perjanjian untuk melakukan suatu jasa
2. Perjanjian peruruan
3. Perjanjian pemborongan

Perjanjian pemborongan memiliki sifat konsensuil yang artiannya perjanjian pemborongan lahir ketika timbulnya kata sepakat antara dua pihak pemborong mengenai pembuatan suatu karya dan harga borong atau kontrak.(Djiumaildj, 1996)

Perjanjian pemborong bersifat bebas (*vormvrij*) artinya perjanjian pemorongan dapat dibuat secara lisan maupun tertulis, ada dua macam perjanjian pemborongan yaitu :

1. Hanya melakukan pekerjaan.

2. Perjanjian pemborongan yang pemborongnya selain melakukan pekerjaan, juga menyediakan bahan-bahan (materialnya)(Badrulzaman, 2015)

Perjanjian pemborongan di dalam KUHPerdara tidak ditetapkan secara spesifik, sehingga para pihak yang memborong yang mereka buat. hal ini sesuai dengan asas kebebasan berkontrak dalam 1338 ayat (1) KUHPerdara yang memiliki arti : (Djiumaildj, 1996)

1. Adanya kebebasan dalam membuat ataupun tidak membuat sebuah perjanjian.
2. Para Pihak memiliki kebebasan dalam menentukan isi perjanjian
3. Kebebasan dalam menetapkan bentuk perjanjian
4. Bebas memilih perjanjian dengan siapapun
5. Bebas menentukan hukumnya yang berlaku bagi perjanjiannya

Pada perjanjian pemborongan tidak menganut hubungan kekuasaan antara majikan dan buruh , dalam perjanjian pemborongan juga dalam hal biaya perkara akan di tentukan di awal oleh para pihak.

Pada perjanjian pemborongan dimungkinkan pemnghentian perjanjian sepihak, hal ini di atur pasal 1611 KUHPerdara yang dimana perjanjian pemborongan dapat dibatalkan oleh pihak pemberi kerja dengan konsekuensi mengganti rugi atas biaya yang telah di keluarkan oleh pemborong yang dilakukan dengan konsekuensi mengganti rugi

kepada pemberi kerja, berakhirnya perjanjian pemborongan terjadi apabila :

1. Berakhirnya perjanjian pemborongan dapat terjadi ketika pekerjaan telah diselesaikan oleh pemborong
2. Perjanjian pemborongan dapat berakhir ketika pemborong meninggal dunia. Pihak pemberi kerja wajib merikan pembayaran prestasi atas pekerjaan yang telah di selesaikan oleh pemborong asalkan pekerjaan tersebut dapat bermanfaat bagi pemberi kerja

Sebuah perjanjian menimbulkan perikatan, sehingga timbulkan akibat hukum , akibat hukum merupakan hak dan kewajiban secara timbal balik, antara para pihak. Hukum kontrak atau *contract of law*, merupakan instrumen hukum yang mengatur jenis perjanjian dan aspek tertentu pasar. (Friedman, 2001)

Hukum perikatan (*verbintenis*) diatur dalam Buku III KUHPerdara , definisi perikatan itu sendiri adalah hubungan hukum antara dua pihak sehingga timbulnya hak dan kewajiban atas suatu prestasi. Sedangkan menurut Hofman, “perikatan merupakan suatu hubungan hukum antara sejumlah subjek hukum yang menyebabkan seorang atau beberapa orang darinya mengikatkan dirinya untuk bersikap menurut cara-cara tertentu terhadap pihak lain yang berhak atas sikap yang demikian”. (Yuliawan, 2015)

Sumber hukum perikatan adalah kontrak (*van verbinrenissen die uit contract of overeenkomst*) , suatu perikatan unggul dari kontrak,

sehingga berakhir maupun hapusnya perikatan merefleksibel dengan kontrak. Sehubungan dalam hal itu, pada pasal 1381 KUHPdata memuat ketentuan berakhir atau hapusnya perikatan dikarenakan terjadinya perbuatan hukum diantaranya:

1. Pelunasan utang
2. Penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan/konsiyasi
3. Novasi
4. Kompensasi
5. Konfisisio
6. Pembebasan utang
7. Musnahnya barang terutang
8. Kebatalan atau pembatalan
9. Berlakunya syarat batal
10. Daluarsa atau kelewat waktu

Perikatan murni ialah perikatan yang dilakukan oleh kedua pihak dan dituntut yang didalamnya dapat segera dilaksanakan, selain perikatan murni terdapat juga jenis perikatan lain diantaranya : (J.Satrio, 2001, p. 149)

1. Perikatan bersyarat, Kata bersyarat didalam perikatan memiliki nilai apabila perikatan bergantung pada peristiwa yang akan datang dan belum tentu akan terjadi, perikatan bersyarat dibedakan menjadi dua yaitu perikatan dengan syarat tangguh dan syarat batal.

2. Perikatan dengan ketetapan waktu, Pada perikatan ini dituntut apabila waktu yang ditentukan tiba, namun bila telah dibayarkan sebelum waktu yang ditentukan tidak dapat diminta kembali.
3. Perikatan alternate, Perikatan ini terdapat di pasal 1272 sampai dengan 1277 KUHPerdara, dalam hak ini kreditur tidak dapat dipaksa untuk menerima sebagian barang tersebut.
(P.N.H.Simanjuntak, 2018)

- a. Perikatan tanggung rentang
- b. Perikatan yang dapat dibagi dan tidak dapat dibagi
- c. Perikatan dengan ancaman Hukum
- d. Wanprestasi

“Wanprestasi adalah tidak terpenuhinya atau lalai dalam melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian antara kreditur dan debitur, baik terjadi sengaja maupun tidak di sengaja”.(Salim HS., 2008, p. 180)

Dalam KUHPerdara pasal 1243 menyatakan bahwa :

“penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulaj mulai diwajibkan, apabila siberutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetapi melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya , hanya dapat diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”

Singkatnya wanprestasi memiliki arti kelalaian, kealpaan, cidera

janji, tidak menepati kewajiban dalam kontrak, (*default, nonfulfillment, breach of contract*). Menurut Ahmadi Miru (Miru, p. 74) wanprestasi dapat berupa perbuatan :

1. Prestasi yang tidak terpenuhi
2. Prestasi tidak sempurna
3. Keterlambatan dalam menjalankan prestasi
4. Melakukan tindakan yang dilarang dalam perjanjian.

Dalam buku J.satrio (1993, p. 122) wujud wanprestasi bias:

1. Debitur sama sekali tidak berprestasi
2. Debitur keliru berprestasi
3. Debitur terlambat berprestasi

Wanprestasi dalam kontrak PBJB,

1. Wanprestasi yang dilakukan oleh penyedia jasa :
 - a. Tidak melaksanakan tugasnya
 - b. Tidak tercapainya mutu yang diinginkan
 - c. Kuantitas yang tidak terpenuhi
 - d. Tidak menyerahkan hasil pekerjaan

2. Wanprestasi yang dilakukan oleh pengguna jasa :
 - a. Mengundur waktu pembayaran / terlambat dalam pembayaran
 - b. Tidak membayar
 - c. Terlambat menyerahkan sarana pelaksanaan pekerjaan

Umumnya wanprestasi memiliki akibat, dalam hal ini debitur tidak

memenuhi kewajibannya atau tidak memenuhinya semestinya, dan adanya unsur yang salah.

Tuntutan ganti rugi, kreditur memiliki hak untuk menuntut ganti rugi, bila debitur sudah dalam keadaan lalai, unsur-unsur dalam ganti rugi sebagai yang dikatakan oleh pasal 1236 dan 1243 yaitu :

- a. Sebagai penggantian dari pada kewajiban prestasi perikatannya
- b. Sebagian dari kewajiban perikatan pokoknya
- c. Sebagian pengganti atas kerugian yang diderita oleh kreditur
- d. Kedua-duanya sekaligus

Somasi (*in grebeke stelling*) di definisikan sebagai pemberitahuan dan / atau pernyataan mengenai ketentuan dari kreditur kepada debitur bahwasanya diharapkannya terpenuhinya prestasi sesuai jangka waktu yang ditetapkan oleh Kreditur.

Penyelesaian sengketa memiliki dua pola di antaranya, *the binding adjudicative procedure* dan *the nonbinding alternative procedure*. (mengikat dan tidak mengikat para pihak).

Apabila dihubungkan dalam pelaksanaan suatu perjanjian terlebihnya perjanjian pemborongan yang berkembang dan menjadi kebiasaan dalam masyarakat. Dengan demikian perjanjian pemborongan juga termasuk system hukum perjanjian yang berpatokan pada asas-asas hukum dalam pembentukan dan pelaksanaannya.

Landasan Hukum dari perikatan tertuang dalam pasal 1233 KUHPerdara, yang menyebutkan “ tiap-tiap perikatan dilahirkan, baik karena perjanjian, baik karena undang –undang”, Menurut R. Subekti, pembuatan perjanjian adalah suatu peristiwa hukum dimana satu orang berjanji kepada orang lain dan keduanya saling berjanji untuk melakukan sesuatu. (H.S., 2004)

Sedangkan yang diartikan dengan Akta Otentik sebagai mana diatur dalam pasal 1868 KUHPerdara adalah suatu akta yang di buat dalam bentuk yang di tentukan menurut undang-undang atau di hadapan pejabat umum yang berwenang ditempat dimana akta dibuat

Perbandingan penelitian terdahulu yang relevan dengan penelitian penulis lakukan

Dalam penulisan skripsi ini, penulis merujuk pada beberapa skripsi yang pernah membahas seputar pelaksanaan dan penyelesaian kontrak.

Tabel I.1

Perbedaan Antara penelitian terdahulu dengan Penelitian penulis

No.	Nama	Universitas	Judul penelitian
1	Ariansyah, S.H	Universitas Diponogoro Semarang	Pelaksanaan Perjanjian Jasa Pemborongan Pekerjaan Peningkatan Jalan Dan Jembatan antara PT. APU STIANTS dengan

			Dinas Pemukiman Dan Praserana Wilayah Kabupaten Kalimantan Selatan
2	Happy Ferdina Hajar	Universitas Jember	Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan Bangunan Rumah Tinggal Pada PT. WISMA MUKTI REAL ESTATE Surabaya Terhadap Rekanan
3	Apid Nurwidjano, S.H	Universitas Diponogoro Semarang	Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan Bangunan Pada PT. PURIKENCNA MULYAPERSADA di Semarang

Dari tabel diatas, dapat diambil kesimpulan bahwa skripsi yang diajukan oleh penulis tidak sama dengan ketiga skripsi diatas. Pada skripsi ini penulis meneliti mengenai Pelaksanaan Kontrak Pembangunan Perumahan Ngaso Mandiri Residen antara Developer PT. Cahaya Meranti Internasional denga kontraktor di Ujung Batu, Kabupaten Rokan Hulu, selain itu perbedaan dalam penelitian ini terletak pada isi dan permasalahan yang terjadi.

F.KONSEP OPRASIONAL

Konsep oprasional adalah kerangka yang dijadikan penulis untuk membrikan batasan pengertian pada judul yang telah diteliti agar tidak

terjadinya multitafsir atau salah tafsir suatu paham , bertujuan untuk memudahkan dan memahami sebagai makna yang ada didalamnya, maka penulis menjelaskan batasan-batasan judul sebagai beriku :

Perjanjian adalah suatu perbuatan dimana pihak yang satu atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang atau lebih, sehingga timbul akibat hukum berupa hak dan kewajiban antara pihak yang satu dan lainnya.

Perikatan lahir dari perjanjian, perikatan merupakan sebuah hubungan hukum yang terjadi antara dua pihak , dimana pihak yang satu menuntut pihak yang lainnya, serta pihak lain berkewajiban memenuhi tuntutan tersebut.

Principal (*bouwheer/aanbesteder*), merupakan pihak memborong atau pemberi tugas dalam bentuk perorangan maupun badan hukum, pemberi tugas bertugas untuk :

- a. Memeriksa dan menyetujui hasil pekerjaan pemborongan
- b. Menerima hasil pekerjaan
- c. Membayar harga bangunan

Pemborong (rekanan, *aanamar, contractor*) didefenisikan pihak yang diberi tugas untuk melakukan suatu pekerjaan dmenggunakan dokumen-dokumen perencanaan yang disiapkan dalam rekanan kerja dan syarat-syarat yang telah ditentukan dengan menerima imbalan pembayaran sesuai jumlah yang di tetapkan, tugas pemborong ialah :

- a. Melaksanakan pekerjaan sesuai dengan kesepakatan dan ini

perjanjian pemborongan

b. Menyerahkan pekerjaan

Perjanjian pemborongan adalah bentuk persetujuan antara para pihak Pemborong dan pihak yang Memborong untuk mengikatkan diri dalam menjalankan suatu proyek pekerjaan dan saling mengikatkan diri, dimana ada suatu harga yang disepakati.

Menurut pasal 1601b KUHperdata, "persetujuan dengan mana pihak yang satu, sipemborong, mengikatkan diri untuk menyelesaikan suatu pekerjaan bagi pihak yang lain, pihak yang memborongkan, dengan menerima suatu harga yang ditentukan".

Wanprestasi dalam KUHPerdata pasal 1243 menyatakan bahwa : "penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulaj mulai diwajibkan, apabila siberutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetapi melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya , hanya dapat diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya"

Akad Rumah adalah perjanjian kreditur antara debitur dengan pihak pemberi pinjaman dalam hal ini bank, yang didalamnya kedua belah pihak akan menandatangani surat yang berisikan hak serta kewajiban.

Menurut soeroso, Akibat Hukum didefenisikan sebagai hasil dari suatu tindakan yang dilakukan guna mendapatkan suatu akibat yang

dikehendaki oleh pelaku yang diatur oleh hukum, yang secara sengaja menimbulkan hak dan kewajiban.

Penyelesaian sengketa didefinisikan sebagai suatu penyelesaian perkara yang dilakukan antara para pihak. Perumahan adalah sekelompok rumah yang bertujuan sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian.

G. METODE PENELITIAN

Tata cara memecahkan suatu masalah dan prinsip-prinsip adalah suatu proses yang disebut dengan metode, sedangkan suatu pemeriksaan secara teliti, dilakukan terus menerus, hati-hati, serta dikupas tuntas terhadap fenomena, guna memperbanyak dan memajukan pengetahuan, maka dari itu disebut sebagai penelitian. Proses prinsip-prinsip dan tatacara untuk memecahkan masalah dalam melakukan suatu penelitian merupakan definisi dari metode penelitian.

1. Jenis dan sifat penelitian

Berdasarkan rumusan masalah, jenis penelitian ini berhubungan dengan Pelaksanaan Kontrak Pembangunan Perumahan Ngaso Mandiri Residen antara Developer PT. Cahaya Meranti Internasional dengan kontraktor di Ujung Batu, Kabupaten Rokan Hulu, maka jenis penelitian yang penulis pilih disini adalah penelitian golongan observasi (*observational research*) / sosiologis yaitu penelitian dilakukan dengan langsung turun untuk meninjau kejadian di lapangan.

2. Lokasi penelitian

Tempat dilakukan penelitian untuk memecahkan permasalahan yang ada di penelitian yaitu di jalan Garuda Sakti, ujung batu.

3. Populasi dan Responden

Dalam hal ini, penulis sebelumnya melakukan pra survey terlebih dahulu untuk mengetahui jumlah populasi yang akan penulis jelaskan dalam penelitian ini. Adapun populasi untuk penulis teliti yakni dilihat dari tabel di bawah ini.

Tabel 1.2

Populasi dan Responden

No.	Responden	Populasi	Keterangan
1	Bapak Zefri (Kontraktor)	1	Sensus
2	PT. Cahaya Meranti Internasional (Developer)	1	Sensus
Jumlah		2	100%

4. Data sekunder

a. Bahan hukum primer

Merupakan bahan hukum utama dalam penelitian ini yaitu berupa wawancara penelitian, observasi lapangan, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, serta undang-undang lainnya yang berkaitan dengan penelitian ini.

b. Bahan hukum sekunder

Merupakan jenis penelitian tambahan yang telah diperoleh dari sumber data , yang artinya dalam berbagai informasi yang sebelumnya dikumpulkan oleh peneliti guna melengkapi kebutuhan data dari penelitian tersebut.

5. Alat pengumpulan data

wawancara adalah data yang diperoleh juga berupa hasil dari wawancara dimana memperoleh data secara langsung berupa Tanya jawab oleh penulis dengan subjek penelitian tentang dimananya suatu permasalahan.

6. Analisis data

Analisis data merupakan bentuk teknik untuk memeriksa, membersihkan, mengubah, dan membuat modelan data yang bertujuan menciptakan informasi yang bermanfaat sehingga menjadi petunjuk bagi penelitian untuk mengambil kesimpulan dari pertanyaan dalam penelitian

Penulis mengumpulkan data lalu menggolongkan berdasarkan

jenis data kemudian data tersebut diolah , analisis yang penulis lakukan pertama kali adalah dengan analisis normatif , karena dalam pembuatan penelitian hukum berawal dari peraturan-peraturan, dan juga kepastian hukum dalam proses penelitian, kemudian hasilnya akan di sajikan secara deskriptif untuk memberikan pemahaman yang jelas, logis, dan terarah

7. Metode Penarikan Kesimpulan

Metode yang penulis gunakan dalam penelitian ini untuk menarik kesimpulan adalah metode induktif, yaitu metode penalaran berdasarkan data tertentu, yang kemudian dianalisis agar dapat disimpulkan dari hasil penelitiannya oleh seorang peneliti dalam situasi yang lebih umum dan konkret, yaitu Pelaksanaan Kontrak Pembangunan Perumahan Ngaso Mandiri Residen antara Developer PT. Cahaya Meranti Internasional dengan kontraktor di Ujung Batu, Kabupaten Rokan Hulu

BAB II

TINJAUAN UMUM

A. Tinjauan Umum Mengenai Perjanjian

1. . Pengertian Kontrak Pada Umumnya

Hukum kontrak merupakan bentuk aturan yang berhubungan langsung dengan pelaksanaan perjanjian. Pendapat ini dikajin dari dimensi pelaksanaan perjanjian yang dibuat para pihak. Hukum kontrak menurut Charles L. Knapp dan Nathan M. Crystal , “kontrak itu sebuah mekanisme hukum dalam masyarakat untuk melindungi harapan yang timbul dalam persetujuan perubahan masa depan dengan kinerja pelayanan dan pembayaran dengan uang”

Kontrak sebagaimana didefenisikan pada pasal 1313 KUHPdata dengan istilah perjanjian adalah suatu tindakan dimana para pihaknya saling mengikatkan diri. Defenisi pengikatan sesuai penjelasan ialah terjadinya akibat hukum lahir dari kata sepakat, yang mana harus dipenuhi oleh setiap pihak yang melaksanakannya. (Admiral, 2018)

Pengertian lainnya mengenai hukum kontrak menurut ensiklopedia ialah “rangkaian kaidah hukum yang mengatur berbagai persetujuan dan ikatan antara warga hukum”

Menurut Salim H.S.,S.H.,M.H memberikan pengertian hukum kontrak sebagai kesulurah kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. (H.S., HUKUM KONTRAK Teori dan teknilk

penyusunan Kontrak, 2003, p. 4).

Tentunya dalam sebuah kontrak tidak lepas dengan adanya suatu perjanjian. Perjanjian ialah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal (Subekti, 1990, p. 1). Sehingga dari peristiwa ini timbul suatu hubungan yang disebut dengan perikatan. Baik perjanjian dan kontrak memiliki pengertian dan konteks yang sama.

Dari peristiwa tersebut tercipta hubungan antara para pihak baik dua maupun lebih sehingga disebut dengan perikatan. Hal terpenting dari lahirnya sebuah perjanjian adalah adanya sebuah perjanjian, selain itu perikatan juga mampu lahir dari Undang-Undang terutama pasal 1233 KUHPerdata

Dari pengertian tersebut dapat diuraikan unsur-unsur pada perjanjian, yaitu

1. Adanya pihak minimal dua orang,
2. Memiliki persetujuan atau kata sepakat,
3. Adanya tujuan yang dicapai,
4. Memiliki prestasi atas kewajiban yang dilakukan,
5. Adanya bentuk tertentu,
6. Memiliki syarat-syarat tertentu.

Adapun syarat-syarat dalam perjanjian menurut pasal 1320 KUHPerdata memiliki empat syarat dalam perjanjian, yaitu :

1. Sepakat

2. Cakap
3. Adanya suatu hal tertentu(*canbepaald onderwer*)
4. Suatu sebab yang halal(*justa causa*)

Empat syarat tersebut dibagi menjadi dua bagian yaitu syarat subjektif dan objektif. (Hapsari, 2014, p. 85)

Syarat subjektif adalah syarat yang menyangkut mengenai subjek dari perjanjian, yaitu :

1. Kedua belah pihak sepakat dalam megikatkan diri
2. Perlu pihak yang sudah cakap dala membuat perjanjian,

Bila syarat subjektif tidak terpenuhi maka perjanjian dapat dibatalkan oleh mereka yang tidak cakap atau pihak yang tidak memberikan kesepakatan dengan bebas.

Sedangkan syarat objektif meliputi syarat sah perjanjian yang ketiga dan keempat , yaitu :

1. Suatu hal tertentu
2. Suatu sebab yang halal

Perjanjian dapat batal demi hukum apabila syarat objektif tidak terpenuhi

2.Asas – Asas Perjanjian

Asas hukum bukanlah peraturan hukum, namun setiap hukum dapat di pahami apabila mengerti mengenai asas-asas hukum yang terkandung didalamnya. Berikut asas-asas hukum perlu dalam pembuatan perjanjian yang perlu diketahui oleh para pihak diantaranya :

a. Asas konsensualisme

Konsensualisme atau dalam bahasa latinnya "*consensus*", yang memiliki arti sepakat (Sinaga, 2005, p. 15). Asas Konsensualisme ada dalam perjanjian ketika kata sepakat tercapai antara para pihak. Dalam artian ketika tercapainya kata sepakat mengenai pokok perjanjian maka sudah menjadi perjanjian yang sah dan mempunyai akibat hukum. Sebagaimana dimaksud pada pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata asas Konsensualisme dapat diketahui dari kata "dibuat secara sah", sedangkan sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat, yang terdapat dalam rumusan pasal 1320 KUHPerdata

Asas ini adalah asas dimana dalam melakukan suatu perjanjian harus ada kata sepakat namun umumnya tidak perlu dilakukan dengan forma, cukup dengan kesepakatan dua pihak (H.S., HUKUM KONTRAK Teori dan teknik penyusunan Kontrak, 2003, p. 10). Asas konsensualisme lahir dari hukum Romawi dan Hukum Jerman, pada hukum Jerman lebih dengan dengan Perjanjian riil. perjanjian riil merupakan suatu perjanjian yang dilaksanakan secara nyata (kontan dalam hukum adat). Sedangkan perjanjian formal sama halnya dengan perjanjian tertulis (baik berupa akta autentik maupun akta dibawah tangan).

Dalam hukum Romawi terdapat istilah *contractus verbis literis* dan *contractus innominat* yang berarti perjanjian terjadi jika terpenuhinya

bentuk yang telah ditetapkan.

b. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak diatur pada ketentuan pasal 1338 ayat (1) KUHPPerdata "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya."

Penekanan pada istilah "semua perjanjian" tampaknya mencakup pernyataan kepada publik bahwa setiap orang dapat membuat perjanjian apa pun selama memenuhi persyaratan hukum perjanjian tersebut.

Asas kebebasan berkontrak merupakan asas yang terpenting didalam hukum perjanjian, menurut hukum perjanjian Indonesia kebebasan berkontrak meliputi ruang lingkup sebagai berikut(Sjandeini, 1993, p. 47):

- a) Membuat atau tidak membuat perjanjian,
- b) Mengadakan perjanjian dengan siapa pun,
- c) Kebebasan untuk menentukan atau memilih causa dari perjanjian yang akan dibuatnya,
- d) Kebebasan untuk menentukan objek perjanjian.
- e) Menentukan bentuknya perjanjian tertulis atau lisan.
- f) Kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan

Undang- Undang yang bersifat opsional (*aanvullend, optional*)

kesimpulannya asas Kebebasan berkontrak memiliki sifat yang Universal, dalam arti, prinsip kebebasan berkontrak juga diterapkan di

Negara lain, sama seperti yang diterapkan di Indonesia.

Kebebasan berkontrak atau *freedom of contract* harus memiliki batasan agar kontrak yang dibuat berlandaskan asas tersebut tidak membuat perjanjian itu menjadi berat sebelah, asas kebebasan berkontrak tidak dapat dijadikan bebas mutlak, sebab ada beberapa pembatas yang diberikan menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diantaranya :

- a) Pasal 1320 ayat (1), ayat (2), dan ayat (4)
- b) Pasal 1332
- c) Pasal 1337
- d) Pasal 1338 ayat (3)

Terdapat kelonggaran dalam asas ini yang menyebabkan ketidakseimbangan dan ketidakadilan apabila para pihak memiliki kedudukan yang berbeda atau mempunyai *bargaining position* yang tidak sama.

- c. Asas Kepastian Hukum (*pacta sunt servanda*)

Asas kepastian hukum atau disebut juga dengan asas *pacta sunt servanda* berasal dari bahasa latin yang berarti janji harus ditepati (*the agreement must be keep*). Setiap perjanjian menjadi hukum yang mengikat para pihak yang membuat perjanjian, asas ini dapat disimpulkan dalam pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata, yang berbunyi “perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang.”

Bahkan asas ini menjadi dasar hukum Internasional karena

termaktub dalam konvensi Wina (*Vienna convention on the laws of Treaties*) tanggal 23 Mei 1969 pasal 26 yang menyatakan bahwa "*every treaty in force is binding upon the parties to it and must be performed by them in good faith*" (setiap perjanjian para pihak dan harus dilaksanakan dengan itikad baik).

Asas *Pacta Sunt Servanda* menetapkan bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati intisari kontrak yang dibuat oleh para pihak, mematuhi hukum, dan harus menepati janji sebagaimana kodrat manusia. (Muhammad, 1992, p. 70). Asas *Pacta Sunt Servanda* diberi arti *pactum*, yang berarti sepakat tidak perlu dikuatkan dengan sumpah dan tindakan formalitas lainnya, sedangkan *Nodus Pactum* sudah cukup dengan sepakat saja (H.S., HUKUM KONTRAK Teori dan teknik penyusunan Kontrak, 2003, p. 10)

d. Asas Itikad Baik (*Goede Trouw*)

Di setiap perjanjian yang sudah disepakati bersama oleh para pihak harus dilakukan dengan itikad baik, sesuai yang sudah tertulis pada pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yang menyatakan suatu perjanjian haruslah dilaksanakan dengan itikad baik. Itikad baik dalam pembuatan perjanjian adalah kejujuran. orang yang menaruh kepercayaan sepenuhnya kepada pihak lawan yang dianggap jujur dan tidak menyembunyikan sesuatu yang buruk dikemudia hari dpat menimbulkan kesulitan-kesulitan dikemudian hari.(Subekti, 1992, p. 17)

Asas Itikad baik mempunyai dua pengertian :

1. Itikad baik *Nisbi* dalam arti subyektif, yaitu pengertian itikad baik yang terletak dalam sikap batin seseorang. Dalam hukum materi, kebaikan ini dapat dijelaskan dengan kejujuran. (Subekti R. , 1990, p. 25)
2. Itikad baik *Mutlak* dalam artian obyektif, bahwa suatu perjanjian yang dibuat haruslah dilaksanakan dengan tidak merugikan pihak manapun.

Menurut Prof. Dr. H. Fauzie Yusuf Hasibuan, S.h., M.H. Itikad baik merupakan sebagai control yang kewenangannya dilimpahkan kepada majelis hakim perdata, Itikad baik merupakan suatu deklarasi dalam membuat perjanjian antara para pihak yang kelak akan terjadi sengketa itikad baik maka selanjutnya akan diserahkan kepada Majelis Hakim Perdata untuk memutus perkara tentang siapa yang beritikad baik.

Kemudian menurut Munir Fuady (Fuady, 2001, p. 81), rumusan dari pasal 1338 KUHPerdata mengidentifikasi sebetulnya itikad baik bukan merupakan salah satu syarat pada pasal 1320 KUHPerdata. Unsur itikad baik hanya disyaratkan dalam hal “pelaksanaan” dari suatu perjanjian bukan dalam “pembuatannya”

e. Asas Kepribadian (*Personalitas*)

Asas kepribadian dapat dilihat pada pasal 1315 dan pasal 1340 KUHPerdata yang menyatakan bahwa, “ Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri.” Inti ketentuan ini ialah seseorang yang mengadakan perjanjian

hanya untuk kepentingan dirinya sendiri. Pasal 1340 KUHPerdata menyatakan: “ Perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya” berarti perjanjian yang dibuat oleh para pihak yang berlaku bagi mereka yang membuatnya, Namun ketentuan itu terdapat pengecualian, sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1317 KUHPerdata yang menyatakan :

“ Lagi pun diperbolehkan juga untuk meminta ditetapkannya suatu janji guna kepentingan seseorang pihak ke tiga, apabila suatu penetapan janji, yang dibuat oleh seorang untuk dirinya sendiri atau suatu pemberian yang dilakukan kepada orang lain, memuat suatu janji yang seperti itu. Siapa yang telah memperjanjikan sesuatu seperti itu, tidak boleh menariknya kembali, apabila pihak ketiga tersebut telah menyatakan hendak mempergunakan”

Perbedaan antara pasal 1317 dan 1318 adalah perjanjian pihak ketiga di atur kedalam 1317 sedangkan 1318 mengatur mengenai kepentingan dirinya sendiri, orang-orang yang memperoleh hak dari padanya serta kepentingan ahli waris.

Pada pasal 1317 KUHPerda mengatur tentang pengecualian sedangkan pasal 1318 KUHPerdata mengatur mengenai ruang lingkupnya yang luas.

3. Unsur dalam Perjanjian

Terdapat unsur-unsur yang terdapat di dalam perjanjian diantaranya :

- a. Unsur *essensialia*, adalah bagian inti dari suatu perjanjian yang bersifat mutlak sebab bila unsure ini tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut tidak memiliki syarat.
- b. Unsur *naturalia*, merupakan unsur dimana undang-undang dipakai

sebagai peraturan yang bersifat mengatur.

- c. Unsur *accidentalialia*, merupakan unsur pelengkap dalam suatu perjanjian, yang merupakan ketentuan-ketentuan yang dapat diatur.

4. Ketentuan-ketentuan Umum dalam Kontrak

a. Somasi

Isitilah lalai atau somasi berasal dari terjemahan *ingebrekes telling*, pengaturan mengenai somasi dapat dilihat pada pasal 1238 KUHPerdara dan pasal 1243 KUHPerdara. Pengertian somasi berarti sebuah teguran dari si berpiutang (*kreditur*) dan si berutang (*debitur*) agar dapat memenuhi prestasi sesuai dengan isi perjanjian yang telah disepakati keduanya. (H.S., HUKUM KONTRAK Teori dan teknik penyusunan Kontrak, 2003, p. 96)

Somasi berperan dalam mendorong Debitur dalam memenuhi prestasinya dimana somasi itu sendiri memiliki peran sebagai instrument hukum. Apabila prestasi yang ditagihkan tidak diindahkan atau dilaksanakan, maka sudah dapat dipastikan prestasi itu tidak ada harapan. Apabila prestasi tidak dilakukan pada waktu yang ditentukan inilah yang menjadi momentum dilaksanakannya somasi.

b. Wanprestasi

Terdapat dua macam subject hukum dalam setiap pekerjaan yang memiliki timbal balik, yang masing-masing subjek hukum tersebut mempunyai hak dan kewajiban secara timbal-balik dalam melaksanakan perjanjian yang dibuat oleh para pihak, tentunya pada

setiap perjanjian tidak menutup kemungkinan tidak terpenuhinya sebuah perjanjian dikarenakan diantara para pihak ada yang tidak melaksanakan tanggung jawabnya menurut ketentuan dalam perjanjian yang di sepakati. Apabila salah satu pihak tidak melaksanakan apa yang di perjanjikan yang mereka perbuat, maka dikatakan pihak tersebut wanprestasi.

Terjadinya wanprestasi senantiasa diawali dengan hubungan kontraktual (*characteristics of default is always preceded by contractual relationship*). (Yahman, 2014, p. 51) Wanprestasi adalah tidak terpenuhinya atau lalai (*verzuim*) melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dan debitur (H.S., HUKUM KONTRAK Teori dan teknik penyusunan Kontrak, 2003, p. 98). Akibat yang sangat penting dari tidak terpenuhinya perikatan adalah kreditur dapat meminta ganti rugi atas ongkos, rugi dari bunga yang dideritanya. Wanprestasi juga diatur dalam 1243 KUHPerdota.

Dari bahasa belanda kata wanprestasi diangkat memiliki artian prestasi yang buruk, melakukan pelanggaran mengenai hak kontraktual sehingga menimbulkan ganti rugi. Wanprestasi dalam pasal 1236 KUHPerdota dan 1239 KUHPerdota yaitu mengenai prestasi memberikan sesuatu dan berbuat sesuatu.

Terdapat 3 (tiga) bentuk ingkar janji yang dapat kita lihat di praktiknya, diantaranya adalah :

- a. Tidak terpenuhinya prestasi sama sekali
- b. Terlambat memenuhi prestasinya
- c. Memenuhi prestasi secara tidak baik

Yang dimaksud dengan adanya “kesalahan”, harus dipenuhi syarat-syarat, yaitu sebagai berikut :

1. Perbuatan yang dilakukan harus dapat dihindarkan
2. Perbuatan tersebut dapat dipersilakan kepada di pembuat, yaitu bahwa ia dapat menduga tentang akibatnya.

Wanprestasi terjadi ketika tidak terpenuhinya suatu prestasi sesuai yang disepakati dalam sebuah perjanjian. Dalam hakikatnya ada dikenal sebuah istilah doktrin yang pemenuhan prestasi substansial yang mengajarkan bahwa adanya pihak yang tidak menjalankan prestasinya tersebut, maka pihak lain harus juga melaksanakan prestasinya secara sempurna.

Berdasarkan hal tersebut, jika telah dilaksanakan *substansial performance* terhadap perjanjian tersebut, maka tidak perlu lagi doktrin *exception non adimpleti contractus* , adalah doktrin yang mengajarkan jika pihak tidak mampu dalam melaksanakan kewajibannya, maka pihak lain juga tidak melakukan kewajibannya juga.

Dalam *common law*, apabila wanprestasi terjadi (*breach of contract*), kreditur mampu menuntut debitur agar membayar kerugian (*damages*), dan bukan memenuhi prestasi (*performance*). Disamping adanya *legal remedy* (ganti rugi), ada *equitable remedy* (pemenuhan

prestasi)

Tidak setiap *breach of contract* (wanprestasi) menimbulkan hak membubarkan perjanjian karena terbatas pada pelanggaran (*breach*) yang berat (substansial). (H.S., HUKUM KONTRAK Teori dan teknik penyusunan Kontrak, 2003, p. 100)

d. Ganti Rugi

Ganti rugi dalam hukum perdata disebabkan dari wanprestasi dari akibat suatu perjanjian dan juga dapat timbul karna suatu perbuatan melawan hukum (Djojodirjo, 1979, p. 11). Untuk ganti rugi yang timbul dari wanprestasi, jika pihak-pihak yang disebutkan dalam perjanjian tidak memenuhi janji-janji dalam perjanjian, maka menurut hukum, jika pihak lain dalam perjanjian menderita kerugian sebagai akibatnya, Dia dapat bertanggung jawab. Ganti kerugian yang dapat dituntut oleh kreditur kepada debitur adalah sebagai berikut (H.S., HUKUM KONTRAK Teori dan teknik penyusunan Kontrak, 2003, p. 101):

- a. Kerugian yang dialami, dilakukan dengan penggantian biaya serta kerugian
- b. Keuntungan yang sedianya akan diperoleh (pasal 1246 KUHPerdata), ini di tujukan kepada bunga-bunga

Biaya adalah sejumlah uang, termasuk biaya yang harus ditanggung secara jelas oleh pihak yang dirugikan, yang merupakan akibat dari wanprestasi. Yang dimaksud dengan “kerugian” adalah keadaan dimana nilai kekayaan kreditur telah turun (berkurang) karena

wanprestasi debitur. Pada saat yang sama, "bunga" mengacu pada manfaat yang seharusnya tidak diterima kreditur karena tindakan wanprestasi.

Tidak hanya wanprestasi yang dapat menimbulkan kerugian bahkan kerugian itu sendiri juga dapat muncul dari perbuatan melawan hukum, Perbuatan melawan hukum diatur dalam pasal 1365 dan 1366 KUHPerdara. Pasal 1365 KUHPerdara memberikan ketentuan mengenai perbuatan melawan hukum " tiap perbuatan melawan hukum, yang mendatangkan kerugian pada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut ". Ketentuan lainnya dalam pasal 1366 KUHPerdara adalah " setiap orang bertanggung jawab, tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaian atau kurang hati hatinya".(R, 2008, p. 306)

e. Keadaan Memaksa (*overmacht*)

Istilah *overmacht* diambil dari bahasa Belanda yang artinya keadaan memaksa. Istilah lainnya adalah *force majeure* diangka dari bahasa inggris y. " Keadaan memaksa merupakan suatu peristiwa ketika debitur tidak dapat melakukan prestasinya kepada kreditur, sehingga menyebabkan adanya kejadian yang berada diluar kekuasaanya, seperti gempa bumi, banjir, tanah longsor, dan lain-lain.(HS, 2003, p. 183)

Lazimnya *overmacht* merupakan alasan yang digunakan oleh

debitur guna membela diri dari tuntutan wanprestasi oleh kreditur. KUHPerdara yang mengatur mengenai *overmacht* (keadaan memaksa) terletak pada buku III pasal 1244 jo pasal 1245. Ketentuan pasal ini berkaitan dengan penggantian biaya, kerugian, dan bunga jika tidak terpenuhi (Subekti R. , 1996, p. 55)

Pasal 1244 KUHPerdara berbunyi :

“ jika ada alasan untuk itu, siberutang harus dihukum mengganti biaya, rugi, dan bunga, apabila ia tidak dapat menimbulkan bahwa tidak atau tidak pada waktu yang tepat dilaksanakannya perikatan itu, disebabkan karena suatu hak yang tak terduga, pun tidak dapat dipertanggungjawabkan padanya, kesemuanya itupun jika itikad buruk tidaklah ada pada pihaknya”

Pasal ini menegaskan bahwa debitur tidak bertanggung jawab atas kerugian yang disebabkan oleh keadaan memaksa. Terdapat tiga hal debitur tidak perlu melakukan penggantian biaya kerugian dan bunga, antara lain :

- a. Terjadinya hal yang tidak terduga, atau
- b. Terjadinya secara kebetulan, dan atau
- c. Keadaan memaksa.

Menurut undang-undang ada tiga elemen yang harus dipenuhi untuk keadaan memaksa yaitu (Badrulzaman, 1993, p. 35):

- a. Tidak memenuhi prestasi
- b. Adanya sebab yang terletak diluar kesalahan debitur

- c. Faktor penyebab tidak terduga sebelumnya dan tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada debitur.

Terdapat tiga akibat dari keadaan memaksa:

- a. Tidak perlu membayar ganti rugi (pasal 1244 KUHPerdara)
- b. Pada keadaan memaksa sementara, tidak ada perubahan pada beban resiko.
- c. Kreditur tidak mendapat hak atas prestasi, tapi pada saat yang sama kreditur tidak perlu melakukan kewajibannya, kecuali untuk disebut dalam pasal 1460 KUHPerdara

Ketiga akibat itu dibedakan menjadi akibat keadaan memaksa absolute dan keadaan memaksa relative.

5. PerjanjianPemborongan Bangunan

Salah satu bentuk dari sebuah perjanjian tertentu ialah perjanjian pemborongan sehingga tidak lepas dari ketentuan umum sebuah perjanjian menurut KUHPerdara, maupun diluar KUHPerdara.

Perjanjian pemborongan bangunan tergolong dalam perjanjian untuk melakukan pekerjaan sebagaimana diatur dalam KUHPerdara, ialah : " pihak yang satu (si pemborong) mengikatkan diri dengan pihak lain (si pemberi tugas) untuk mnghasilkan pekerjaan tertentu dengan harga tertentu" kemudian diatur lebih lanjut kedalam pasal 1604-1616 KUHPerdara, namun dalam ketentuan tersebut hanya sedikit memuat hak-hak para pihak. (Sofwan, 1982, p. 52)

Menurut Subekti, pemborongan pekerjaan (*aanneming van werk*)

merupakan perjanjian, yang mana pihak yang satu sanggup untuk memenuhi keperluan pihak lainnya, dengan adanya upah pada setiap pekerjaan yang dilakukan. (Subekti, 1987, p. 174)

Dari pengertian diatas dapat diketahui bahwa tidaklah penting bagi pihak yang memborongkan pekerjaan bagaimana pihak yg memborong mengerjakan pekerjaannya, karena yang diinginkan adalah bentuk dari hasil pekerjaan tersebut dalam keadaan baik (mutu dan kualitas/kwantitas) dalam jangka waktu yang telah ditentukan di dalam perjanjian.

Perjanjian pemborongan bangunan mampu dilakukan secara tertutup, yaitu antara pemberi tugas (developer) dan kontraktor, maupun terbuka yaitu dengan melalui pelelangan umum atau tander. Berbeda dengan pemorongan milik pemerintah dimana harus diadakan pelelangan. Kontrak kerja bangunan dibedakan dalam 2 jenis yaitu :

1. Konraktor hanya melakukan pekerjaan saja, sedangkan bahan-bahannya disediakan oleh pemberi tugas.
2. Melakukan pekerjaan dan menyediakan persediaan bahan.

Bahan-bahan yang musnah atau rusak sebelum penyerahan merupakan tanggung jawab dari kontraktor, kontraktor tidak dapat menuntut apapun mauoun harga yang sesuai diperjanjikan, kecuali musnah karna kecacatan yang terdapat pada bahan yang disediakan oleh pemberi tugas sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1606 dan 1607 KUHPerdara

Terdapat berbagai macam bentuk perjanjian melakukan pekerjaan, salah satunya perjanjian pemborongan pekerjaan. Merupakan perjanjian saling mengikatkan diri untuk menyelenggarakan sebuah proyek pekerjaan yang mana kemudian akan menerima upah sesuai yang sudah ditentukan. (Subekti R. , Aneka Perjanjian, 1985, p. 57)

Perjanjian pemborongan bersifat *konsensual* yang berarti tdkb karena adanya kata sepakat, kata sepakat merupakan pengikat antara dua pihak sehingga perjanjian tersebut tidak bisa batal apabila hanya dari satu pihak. Perjanjian pemborongan berbentuk perjanjian yang bebas (*vormvrij*) yaitu perjanjian pemborongan dapat dilakukan lisan maupun tulisan.

Perjanjian pemborongan bangunan pada dasarnya dibuat dalam bentuk tertulis, karena selain berguna bagi kepentingan pembuktian juga dengan pengertian bahwa perjanjian pembangunan tergolong dalam perjanjian yang mengandung resiko bahaya yang menyangkut keselamatan umum dan tertib bangunan. Sehingga lazim perjanjian pembangunan dibuat dalam bentuk perjanjian standar.

Sebelum terbentuknya peraturan standar untuk bangunan yang baru di Indonesia, masi berlaku peraturan standar yang lama yang tercantum dalam syarat-syarat umum untuk pelaksanaan pemborongan pekerjaan umum di Indonesia (*Algemene voorwaarden voor de uitvoering bij anneming van openbare werkwten in Indonesia*) di singkat AV tahun 1941.

Ketetapan dalam KUHPerdata menyangkut pada perjanjian untuk melaksanakan suatu pekerjaan, khususnya tentang pemborongan bangunan itu hanya memuat beberapa pihak dalam pemorongan, maka banyak hal yang menyangkut pelaksanaan pekerjaan pemborongan lalu diatur dalam peraturan standar sebagaimana tercantum dalam AV 1941.

6. Jenis Perjanjian Pemborongan Bangunan

Perjanjian pemborongan dibagi menjadi beberapa bagian menurut cara terjadinya menjadi :

- a. Perjanjian pemborongan diperoleh dari pelelangan dengan dasar penawaran (*competativ bid contact*)
- b. Perjanjian pemborongan bangunan atas dasar penunjukan.
- c. Perjanjian pemborongan bangunan yang diperoleh sebagai hasil perundingan antara sipemberi tugas dengan pemborong (*negotiated contract*)

Terdapat 4 (empat) metode dalam menentukan harga perjanjian, sebagai berikut :

- a. Perjanjian pemborongan dengan harga pasti (*fixec price*), bak mengenai harga kontrak maupun harga satuan
- b. Perjanjian pelaksanaan pemborongan dengan harga lumpsum, dimana harga pemborongan secara keseluruhan.

- c. Perjanjian pelaksanaan pemborongan atas dasar harga satuan (*unit price*)
- d. Perjanjian pelaksanaan pemborongan atas dasar jumlah biaya dan upah (*cost plus fee*)

Berdasarkan ketentuan yang ada baik di Indonesia maupun di luar negeri, pelaksanaan perjanjian pemborongan bangunan dapat dilaksanakan dengan pengawasan dari direksi atau tanpa pengawasan dari direksi. Yaitu seorang ahli yang ditunjuk oleh pemberi tugas untuk mewakili pemberi tugas dalam melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan bangunan.

Dirseksi ditunjuk berdasarkan adanya hubungan kedinasan misalnya kita jumpai pada pemborong bangunan yang menyangkut pekerjaan umum atau proyek pemerintah.

Perjanjian pemborongan bangunan juga dapat dilaksanakan oleh pemborong dengan kewajiban menyediakan material atau tanpa menyediakan materialnya. Perbedaan adanya kewajiban demikian mengakibatkan pembebasan resiko sanksi wanprestasi yang berlainan antara keduanya.

7. Isi perjanjian Pemborongan Pembangunan.

Umumnya isi dalam perjanjian pemborongan dibahas secara terperinci mengenai hal-hal berikut :

1. Luas pekerjaan yang akan dilakukan serta membuat rincian

tentang pekerjaan serta menentukan syarat-syarat pekerjaan beserta gambar (bestek) lengkap dengan rincian bahan material serta alat dan tenaga kerja.

2. Menetapkan harga.
3. Menetapkan jangka waktu penyelesaian.
4. Menentukan sanksi apabila terjadi wanprestasi.
5. Tentang resiko alam hal terjadinya overmacht.
6. Penyelesaian.
7. Hak dan Kewajiban para pihak dalam perjanjian pemborongan.

Sedangkan mengenai pemborongan bangunan yang bertalian dengan pekerjaan umum telah ditentukan mengenai pokok-pokok isi perjanjian sebagaimana tercantum dalam Kepres tentang pelaksanaan APBN (Kepres no. 14 1980) tentang pemborongan pekerjaan sebagai berikut :

- a. Pokok yang diperjanjikan,
- b. Harga yang pasti dan syarat-syarat pembayaran,
- c. Persyaratan dan spesifikasi teknis,
- d. Jangka waktu penyelesaian,
- e. Sanksi dalam hal rekanan ternyata tidak memenuhi kewajibannya,
- f. Status hukum,
- g. Hak dan Kewajiban para pihak yang terkait di dalam perjanjian bersangkutan.

B. Tinjauan Umum tentang Subjek dalam Kontrak pembangunan perumahan "Ngaso Mandiri Residence"

1. Pihak-pihak dalam perjanjian pemborongan

Dalam proses pelaksanaan pemborongan dikenal unsur-unsur peserta didalamnya yaitu:

- a. Pemberi tugas (*bouwheer, aanbestede, employer, principal*)
- b. Pemborong (kontraktor, *aannemer, contractor*)
- c. Perencana (*arsitek, insinyur*)

Pemborong diharapkan dapat melaksanakan sesuai unsur-unsur sesuai dengan perkembangan pembangunan dan kemajuan technology sehingga terciptanya spesialisasi dalam bidang yang bersangkutan sebab keahlian tidak dapat dikonsentir dalam satu tangan.

Di dalam perjanjian pemborongan pembangunan terdapat peserta atau pun para pihak yang terikat di dalamnya, diantaranya adalah:

1. Pemberi Tugas (*bouwheer*)

Pemberi tugas bisa berbentuk perorangan, badan hukum , instansi bahkan pemerintah mauoun swasta, lazimnya pemberi tugas mempunyai prakarsa dalam memborongkan bangunan sesuai dengan yang tertulis pada kontrak.

2. kontraktor

kontraktor atau pemborong bertugas untuk melakukan pekerjaan pemborongan bangunan sesuai dengan bestek, biasanya

kontraktor pemborongan ada yang dalam bentuk perorangan, badan hukum, maupun swasta. (Djumaldi, 1995, p. 8)

Pemilihan pelaksana pembangunan dilakukan oleh pember tugas biasanya timbul dari lelang pemborong, pemenang dalam pelelangan ditetapkan sebagai peserta pelaksana pembangunan. Namun tak jarang pemborong menyerahkan langsung sebagian pekerjaannya kepada kontraktor lain yang merupakan bagian dari subkontraktor yang dituangkan dalam perjanjian khusus.

3. Perencana bangunan

Perencana bangunan atau sering kali disebut arsitek adalah perorangan atau badan hukum yang bertugas secara langsung dalam bentuk pengawasan, perencanaan, dan merancang konstruksi bangunan biasanya dilakukan secara perorangan maupun badan hukum.

4. Pengawas (direksi)

Proses pengawasan pelaksanaan pekerjaan merupakan salah satu tugas dari seorang direksi. Selain fungsi pengawasan direksi juga member petunjuk, memeriksa bahan dan waktu pembangunan juga memberikan penilaian pekerjaan.

Fungsi dari direksi lainnya adalah fase pelaksanaan pekerjaan. Direksi bertindak mengawasi pelaksanaan pekerjaan pemborongan. Selama tidak ditentukan sebaliknya oleh pemberi tugas secara tertulis dalam perjanjian maka direksi masih memiliki

kewenangan mewakili selama bersangkutan didalam hal-hal tertentu hanya pemberi tugas yang berwenang menangani.

2. Pengaturan pembangunan perumahan tipe 36

Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman. Pengertian rumah adalah bangunan yang layak huni, menghidupi keluarga, mencerminkan harkat dan martabat penghuninya, serta harta kekayaan pemiliknya, sedangkan rumah mandiri adalah rumah. Dibangun atas prakarsa dan usaha masyarakat.

Masyarakat baiknya hidup dalam lingkungan yang sehat, aman, dan serasi serta tinggal di perumahan yang layak dan terjangkau. Oleh karena itu, sebagai kebutuhan dasar manusia, idealnya rumah adalah milik setiap keluarga, terutama masyarakat yang tinggal di daerah padat penduduk di perkotaan. (Harjono, 2016)

Pasal 50 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 mengatur bahwa setiap orang berhak atau berhak untuk bertempat tinggal di rumah. Hak untuk tinggal di rumah dapat berupa properti, sewa, atau non-sewa. Sebagai kebutuhan pokok yang paling penting, kebutuhan akan tempat tinggal dapat dibedakan sebagai berikut (Prasetyono, 2013, p. 160) :

- a) Berdasarkan kepercayaan
- b) Berdasarkan pekerjaan
- c) Berdasarkan jumlah anggota keluarga dan keamanan
- d) Kebutuhan rumah berdasarkan tingkat ekonomi

Pengertian perumahan adalah kumpulan perumahan yang merupakan bagian dari pemukiman perkotaan dan perdesaan, dengan fasilitas dan pasar utilitas umum karena upaya untuk mencapai perumahan yang layak huni.

Pemukiman adalah bagian lingkungan hunian yang terdiri dari suatu satuan perumahan yang memiliki prasarana, utilitas, serta mempunyai kegiatan fungsi di kawasan. (Handayani Hutapea dan Ir. Djoko Suwandono, 2014, p. 373)

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman menyebutkan bahwa perumahan adalah sekelompok perumahan yang bertindak sebagai lingkungan perumahan atau lingkungan perumahan dengan prasarana dan peralatan lingkungan.

Rumah type 36 merupakan rumah untuk masyarakat berpenghasilan rendah. Rumah sehat memiliki berbagai ketentuan yang sudah di atur dalam peraturan kementerian kesehatan sehingga perlu pengoptimalan dalam pembangunan rumah type 36 agar terbentuknya rumah sehat.

Perumahan memiliki beberapa kebutuhan dasar manusia, yaitu kebutuhan ruang, kebutuhan kesehatan, dan kenyamanan bangunan. Menurut Keputusan Menteri No. 403/KPTS/M2002 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Sehat Sederhana, Rumah Sehat memiliki kebutuhan pokok minimal, yaitu:

- a. Langit-langit tidak bocor dan tidak rawan kecelakaan

- b. Lantai yang kering dan mudah dibersihkan
- c. Penyediaan air bersih yang cukup
- d. Pembuangan air kotor yang baik dan memenuhi persyaratan kesehatan
- e. Pencahayaan alami yang cukup
- f. Udara bersih yang cukup

Ada yang menjadi hal persyaratan teknis pembangunan Rumah murah untuk masyarakat berpenghasilan rendah, seperti tertera pada pasal 40 Permenpra No. 25 tahun 2011, sebagai berikut :

- a. Semua ukuran, baik vertical maupun horizontal berpedoman kepada koordinasi modular
- b. Luas bangunan yang direncanakan sekurang-kurangnya $36m^2$ (tiga puluh enam meter persegi) dan memiliki sekurang-kurangnya satu ruang tidur dan
- c. Pengudaraan dan pencahayaan alami untuk setiap ruangan.

Begitu juga dengan material pembangunan harus memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam standar Nasional Indonesia (SNI) sepanjang menggunakan bahan yang sudah memiliki standar.

3. Bank BTN

Bank Tabungan Negara atau BTN adalah badan Usaha Milik Negara Indonesia yang berbentuk perseroan terbatas dan bergerak di bidang jasa keuangan perbankan, kegiatan operasional PT. Bank Tabungan Negara yang telah dilakukan saat ini salah satunya adalah KPR dan

perbankan consumer dan perumahan dan perbankan komersil

Dalam BTN kredit Pemilikan Rumah yang disingkat KPR didefenisikan sebagai kredit yang diberikan pihak Bank kepada Debitur untuk membeli dan membayar bangunan tempat tinggal yang dimiliki atau di tempati.

J. PROFIL

Table II.1



Keterangan :

Direktur utama sekaligus owner dalam perusahaan PT.Cahaya Meranti Internasional di pegang oleh bapak Dedi Mizwar, yang menjabat menjadi direktur keuangan merupakan istri dari direktur utama yaitu ibu Dewi Rosalin.

Direktur produksi dipegang oleh bapak Yogi Febrinal, direktur produksi bekerja untuk memimpin dan mengkoordinasikan tugas –tugas

dibawah direktur produksi. Dibawah direktur produksi ada general manager yang di pegang bapak Isep Rudi irawan, dibawahnya lagi terdapat Manager Produksi yang pegang oleh bapak Beni syafrizal dimana bertanggung jawab atas manajemen teknis, pengawasan dan pengendalian dalam proses produksi. Kepala cabaang (*branch manager*) di pegang oleh bapak Armen Eka Putra yang bertugas langsung mengawasi pembagunan di lapangan.

4. PROFIL PERUMAHAN

A. Gambaran umum lokasi penelitian

a. Profil Perumahan "NGASO MANDIRI RESIDENCE"

Perumahan NGASO MANDIRI RESIDENCE yang terletak di jalan Lingkar, Kecamatan Ujung Batu, Kab. Rokan Hulu. merupakan usaha yang bergerak dibidang rumah tinggal subsidi . Usaha ini dilakukan secara bertahap dengan konsep perumahan subsidi bertipe kan 36/120 , lokasi perumahan ini terletak di Desa Ngaso Kec. Ujung Batu No. 1 Riau, Kab. Rokan hulu Ujung batu, Ngaso. Pada tahap satu sudah terjual 200 Unit perumahan bahkan Perumahan ini telah didukung oleh pemerintah dengan program sejuta rumah, Dengan uang muka ringan dengan angsuran 25 ribu perhari dengan suku bunga 5% sampai dengan 20 tahun.



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

- A. Pelaksanaan Kontrak Pembangunan Perumahan Ngaso Mandiri
Residen antara Developer PT. Cahaya Meranti Internasional dengan
kontraktor di Ujung Batu, Kabupaten Rokan Hulu

Sedikit mengulas mengenai profil PT. Cahaya Meranti Internasional (CMI). PT.CMI merupakan Perusahaan yang bekerja di bidang developer property dan berpengalaman dalam pembangunan nasional yang berkedudukan di kelurahan Tangkerang Timur Bukir Raya Kota Pekanbaru.

Sedangkan pihak kedua Bapak Zefri merupakan kontraktor dalam pemborongan pekerjaan yang diberikan oleh pihak PT.CMI, dalam keterangan bapak Zefri pertemuan antara pihak PT.CMI dan Bapak Zefri dikenalkan oleh pemborong lain yang dulunya merupakan rekanan PT.CMI, dengan dasar saling percaya akhirnya PT.CMI dan bapak Zefri melakukan kesepakatan dalam pekerjaan proyek pemborongan perumahan "Ngaso Mandiri Residen", yang bertempat di Jl. Lingkar Kec. Ujung Batu, Kab. Rokan Hulu.

Jenis perjanjian pemborongan pekerjaan antara PT. Cahaya Meranti Internasional ini adalah Perjanjian pemborongan yang pemborongnya selain melakukan pekerjaan, juga menyediakan bahan-bahan (materialnya) sesuai dengan batasan harga yang telah ditentukan untuk tiap unit rumah.(Badrulzaman, 2015)

Pada Prinsipnya antara Developer dan Kontraktor adalah Mitra Kerja dimana dalam hal ini Developer dan Kontraktor mempunyai kewajiban untuk membangun dan menyelesaikan rumah yang semula 20 unit tipe 36 sesuai Kontrak.

Pelaksanaan pekerjaan pemborongan bangunan yaitu pekerjaan

pembangunan perumahan yang terletak di perumahan “Ngaso Mandiri Residence”, merupakan pembangunan rumah dengan unit rumah type 36 sebanyak 20 unit milik PT. Cahaya Meranti Internasional yang merupakan pihak pengembang (developer) dengan pihak kedua Bapak Zefri selaku pemborong pembangunan (kontraktor). Diatur dalam perjanjian Nomor : 032/KPUR-NMR/CMI/2017 tertanggal 30 November 2017. Yang kemudian dilanjutkan dengan menerbitkan Surat Printah Kerja (SPK) agar segera melaksanakan pekerjaan pembangunan unit rumah sebanyak 20 unit sebagaimana ketentuan kontrak point 1.

1. Tahap Pembuatan dan Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan

Berikut penulis akan menguraikan tahapan dan bentuk pelaksanaan perjanjian pemborongan antara PT. Cahaya Meranti Internasional dengan Bapak Zefri (kontraktor) dalam pembangunan “Ngaso Mandiri Residence” dengan perjanjian No. 032/KPUR-NMR/CMI/2017 tertanggal 30 november 2017 para pihak yang menandatangani adalah :

1. Tuan Beni Sabrizal, selaku manager produksi bertindak untuk atas nama PT. Cahaya Meranti Internasional, yang selanjutnya disebut sebagai Pihak Pertama
2. Tuan Zefri bertempat tinggal di jalan pala RT/RW 001/015 Desa Air Jamban, Mandau, Bengkalis, yang selanjutnya disebut sebagai Pihak Kedua.

Dalam pelaksanaan kontrak ada syarat-syarat khusus yang harus

dipenuhi, yaitu :

1. Syarat umum, memuat ketentuan-ketentuan pokok yang berisikan :

a. Judul Kontrak

Memberitakan/ menerangkan judul dari kontrak yang akan dilaksanakan serta ditandatangani, serta menjelaskan mengenai pekerjaan yang akan dilaksanakan

b. Nomor Kontrak

c. Tanggal kontrak

Yaitu berisikan tanggal kontrak saat ditandatangani oleh para pihak

d. Kalimat pembuka

Biasanya berisikan penjelasan para pihak pada hari, tanggal, bulan, dan tahun pembuatan.

e. Para pihak

Dijelaskan didalam kontrak mengenai kedudukan para pihak yang menandatangani perjanjian, biasanya berupa identitas para pihak seperti nama, jabatan dan alamat serta kedudukan para pihak dalam kontrak tersebut.

Menurut Ir. Sugeng Haryonoo dalam perjanjian ini terdiri dua pihak yaitu :

a) Menjelaskan mengenai kedudukan

b) Menjelaskan mengenai identitas para pihak

Diantaranya para pihak tersebut yaitu pihak pertama direksi

produksi dan pihak kedua merupakan pemborong pelaksana.

f. Pernyataan/ isi kontrak

- a) Berisikan persetujuan para pihak bahwa telah sepakat/ setuju mengenai bentuk dari pekerjaan.
- b) Pernyataan mengenai harga kontrak yang ditentukan.
- c) Menyatakan persetujuan para pihak untuk melaksanakan kewajiban mengenai pembayaran yang dilakukan oleh pihak pertama, sedangkan pihak kedua melaksanakan perbaikan sesuai dengan ketentuan.
- d) Menjelaskan mengenai jangka waktu pelaksanaan kontrak.
- e) Pernyataan bahwa kedua belah pihak telah mencapai kesepakatan dan melaksanakan kesepakatan tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.

g. Penyelesaian perselisihan

Apabila terjadi perbedaan pendapat atau perselisihan, kontroversi, tuntutan atau perbedaan yang mungkin timbul antara para pihak dalam perjanjian sehingga dapat ditempuh dengan mufakat. Dan akan dilanjutkan melalui jalur hukum apabila dianggap perlu.

h. Penandatanganan kontrak

Penandatanganan kontrak dilaksanakan setelah ada keputusan penerapan pemborongan.

2. Syarat-syarat khusus kontrak

Syarat-syarat kontrak adalah ketentuan tambahan dan penjelasan dari ketentuan yang ada dalam syarat umum kontrak yaitu berupa pembayaran.

Dirinci mengenai : termin pembayaran dan jumlah pembayaran

- a. 70%
 - a) Sudah dilakukan pengecekan dan disetujui konsumen
 - b) Sudah akad kredit
- b. 25%
 - a) Pekerjaan sudah selesai 100%
 - b) Telah dilakukan Quality Control (QC) oleh pihak pertama (disetujui) dengan diterbitkannya berita acara
 - c) Sudah ditanda tangani berita acara serah terima
- c. 5% (retensi)

Terdapat beberapa aspek yang harus dipertimbangkan oleh para pihak dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan , yaitu :

1. Penguasaan materi perjanjian meliputi objek yang disepakati dan syarat atau ketentuan,
2. Interpretasi klausul perjanjian,
3. Peraturan perundang-undangan yang terkait,
4. Penyelesaian sengketa.

Untuk pelaksanaan perjanjian permborongan bangunan perumahan “Ngaso Mandiri Residence” segala sesua yang tidak atau tidak cukup diatur dalam kontrak ini akan diputuskan oleh pihak-pihak dengan jalan musyawarah mufakat. Yang kemudian dituang dalam bentuk Addendum yang ditandatangani bersama oleh kedua pihak serta mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan kontrak.

Seperti yang terjadi pada pelaksanaan kontrak pembangunan pemborongan yang penulis angkat Tertanggal 22 januari 2018 pihak PT.CMI melakukan penegecekan, menghitung progres pekerjaan , ternyata kontraktor hanya mengerjakan 10 unit rumah , faktanya dalam pelaksanaan pekerjaan pembangunan perumahan ini terdapat kendala dalam pemasukan bahan bangunan ke wilayah pembangunan perumahan , yaitu jalan yang buruk sehingga menyulitkan kendaraan pengangkut bahan bangunan untuk masuk, menurut pak Zefri kendala ini menyebabkan pembagunan perumahan jadi terhambat.

Pada tanggal 09 april 2018 perjanjian pembangunan perumahan milik PT. Cahaya Meranti Internasional dan bapak Zefri melakukan Addendum, di mana dalam addendum tersebut terdapat beberapa ketentuan yang di ubah, yaitu sebagai berikut :

Unit rumah yang semula diperjanjikan sebanyak 20 unit dengan harga Rp.1.100.000.000,- berubah menjadi 18 unit dengan harga Rp. 990.000.000,-sesuai dengan surat Nomor 13/KPUR-NMR/CMI/2018. Dalam menindak lanjutkan addendum PT.CMI menerbitkan surat No.

14/SPK-NMR/CMI/2018 sebagai surat perintah kerja perubahan.

Untuk pengecekan pelaksanaan pekerjaan si pemborong, PT. Cahaya Meranti Internasioanl menerjunkan langsung oleh pengawas lapangan.

2. Hak dan Kewajiban Para Pihak

Mengenai hak dan kewajiban para pihak dalam sebuah perjanjian pemborongan pekerjaan antara PT.Cahaya Meranti Internasional dengan kontraktor.

1. Pihak Pemberi pekerjaan (Developer)

Hak pemberi kerja di bagi menjadi 2 (dua) bagian yaitu :

- a. Hak utama yaitu untuk menerima hasil pekerjaan dengan utuh dan penuh dan sesuai ketentuan dalam perjanjian yang diterima sesuai kesepakatan para pihak dan diselesaikan sesuai jadwal waktunya.
- b. Hak tambahan adalah :
 - a) Mengawasi jalannya pekerjaan pemborongan di lapangan
 - b) Mengecek jalannya pelaksanaan di lapngan apakah sudah sesuai dengan yang sudah diperjanjikan atau tidak.
 - c) Memperoleh laporan bulanan mengenai hasil kemajuan pekerjaan.

Kewajiban pihak pemberi kerja (*owner*) dibagi menjadi 2 (dua) bagian :

- a. Kewajiban utama adalah membayar sesuai dengan maksud kontraktual kontraktor ketika kontraktor menyelesaikan

pekerjaannya.

b. Kewajiban tambahan yaitu :

- a) Membayarkan uang muka pekerjaan (*down payment*) kepada pihak pemborong setelah menerima jaminan pelaksanaan dari pihak pemborong
- b) Memberikan pengarahan dan bimbingan apabila dalam pelaksanaan pekerjaan lapangan terdapat hal-hal menyimpang diluar isi perjanjian
- c) Memberikan biaya tambahan atas kenaikan harga atau jasa sehubungan dengan pekerjaan.

Dalam hal ini sesuai dengan isi perjanjian Owner memiliki kewajiban untuk membayar sesuai ketentuan berikut yaitu :

Pembayaran pertama yaitu 70% setelah terjadinya pebangunan, yaitu dilakukannya pemeriksaan 100% setelah itu dibayarkan 25% dan harus disertakan dengan berita acara serah terima dari lapangan, sedangkan 5% tersebut dari setelah selesainya finishing

2. Pihak Pemborong

Pihak Pemborong memiliki 2 hak yang terbagi menjadi :

- a. Hak utama pihak pemborong ialah menerima sejumlah uang sebesar yang ditetapkan didalam kontrak.

b. Hak tambahan terdiri dari:

a) Berhak menerima uang muka sesuai dengan yang sudah disepakati.

b) Hak untuk menuntut biaya tambahan jika harga barang atau jasa meningkat sehubungan dengan pekerjaan, hanya jika kontraktor mendapat persetujuan kontraktor atas klaim yang diklaim oleh kontraktor.

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

a. Kewajiban utama, kewajiban utama pihak pemborong adalah untuk menuntaskan pekerjaan yang telah diberikah oleh sipemberi kerja.

b. Ada juga pekerjaan Tambahan yang meliputi :

a) Mematuhi dan melaksanakan ketentuan umum yang berlaku di Indonesia, termasuk ketentuan tentang hubungan dan keselamatan kerja.

b) wajib melaksanakan sendiri, tidak boleh menyerakannya kepada pihak ketiga

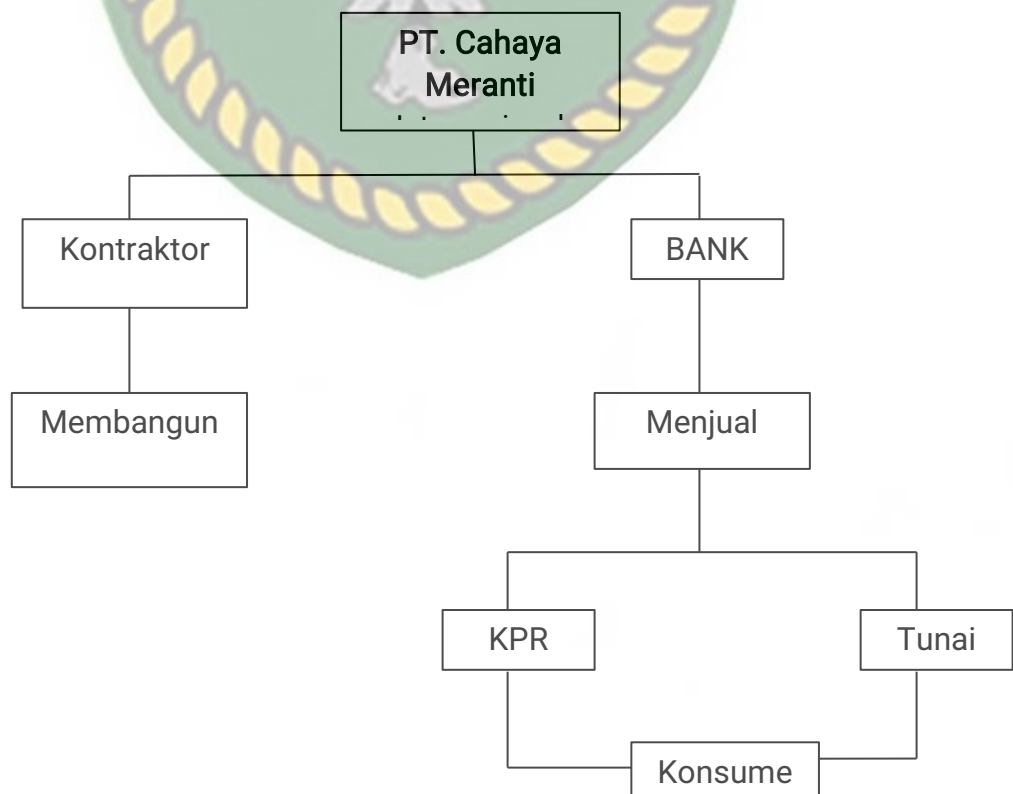
c) Mengadakan tindakan preventif supaya pelaksanaan pekerjaan dapat dilakukan dengan cara yang benar dan

tidak berbahaya.

d) Melakukan pemeliharaan pekerjaan selama 30 hari semenjak terjadinya penyerahan pertama dilakukan.

e) Jika gambar Bestek cacat atau salah, maka kontraktor wajib memberitahukan kepada pemindahtangan, dan kontraktor bertanggung jawab atas cacat pekerjaan dan keselamatan dan konstruksi, sehingga jika pekerjaan tidak baik, kontraktor tetap berkewajiban untuk memperbaiki. biaya charter sampai dengan charter utuh Dan sampai diterima oleh kontraktor.

Skema : pelaksanaan jual-beli Perumahan Ngaso Mandiri Residence Ujung Batu



Keterangan :

PT. Cahaya Meranti Internasional merupakan developer yang melakukan hubungan kerja dengan kontraktor (pemborong) yang didasarkan perjanjian pemborongan bangunan dan penunjukan langsung untuk suatu proyek pembangunan perumahan. Setelah selesai pembangunan proyek perumahan tersebut maka PT.Cahaya Meranti Internasional akan melakukan kerjasama dengan mitra penyandang dana seperti BTN (Bank Tabungan Negara) yang memiliki pelayanan pemberian KPR (Kredit Pemilikan Rumah)

B. Bentuk kendala dalam Kontrak Pembangunan Perumahan Ngaso Mandiri Residen antara Developer PT. Cahaya Meranti Internasional dengan kontraktor di Ujung Batu, Kabupaten Rokan Hulu

Perjanjian pemborongan memiliki kepastian atau *power* hukum yang mengikat para pihak yang terikat dalam perjanjian. Dalam artian pemberi tugas dan pemborong harus menaati klausa-klausa yang ada dalam perjanjian pemborongan. Apabila pemberi kerja maupun kontraktor wanprestasi dalam melaksanakan, maka sebagai akibat dari wanprestasi tersebut pihak yang melakukan wanprestasi dapat dikenakan sanksi sesuai dengan yang tercantum dalam perjanjian pemborongan.

Dasar pembangunan sebuah proyek dalam perjanjian pemborongan tentu tidak selamanya berjalan sesuai dengan yang telah

direncanakan. Banyak hal yang bisa mempengaruhi seperti kehendak manusia maupun diluar kehendak manusia, sehingga menyebabkan kendala ataupun terhambatnya pembangunan.

Terdapat dua bentuk hambatan dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan yaitu hambatan oleh kelalaian manusia dan hambatan yang diakibatkan oleh peristiwa diluar kekuasaan manusia (*force majeure*).

Hambatan dalam pembangunan proyek konstruksi dapat menyebabkan keterlambatan, keterlambatan dalam proyek konstruksi adalah bertambahnya waktu pelaksanaan penyelesaian yang telah direncanakan dan tercantum dalam dokumen kontrak. Pelaksanaan pekerjaan yang tidak tepat waktu menjadi bentuk kekurangan dalam tingkat produktifitas yang menjadi faktor pemborosan waktu dan biaya .(Hassan, 2016)

Kraiem dan Dickman yang dikutip dari Wahyudi (2006) menyatakan keterlambatan dibagi menjadi 3 jenis utama, yaitu :

1. Keterlambatan yang tidak di maafkan (*Non Excusable Delays*), merupakan keterlambatan yang diakibatkan oleh tindakan kelalaian, atau kesalahan kontraktor.
2. Keterlambatan yang dapat dimaafkan (*excusable Delays*) , yang dapat ditelusuri kembali ke suatu peristiwa yang tidak

berdampak pada pemilik maupun kontraktor. Dalam hal ini ganti rugi berupa masa tenggang.

3. Keterlambatan yang layak mendapatkan ganti rugi (*Compensable Delays*), merupakan keterlambatan yang diakibatkan tindakan, kelalaian, atau kesalahan pemilik.

Tabel III.1

Progres Pembangunan Perumahan tertanggal 22 Januari 2018

No.	BLOK	KETERANGAN PROGRES
1	Blok P.02	36,95%
2	Blok P.03	33,00%
3	Blok P.04	33,96%
4	Blok P.15	26,41%
5	Blok P.18	70,13%
6	Blok P.20	33,65%
7	Blok P.24	38,44%
8	Blok P.25	47,39%
9	Blok Q.15	26,98%
10	Blok Q.25	26,99%

Keterangan :

Pada tabel diatas merupakan progress pelaksanaan pembangunan Perumahan “Ngaso Mandiri Residence” pada hasil pemeriksaan tanggal 22 Januari 2018.

Pada table diatas merupakan bentuk keterlambatan yang terjadi dari pihak Kontraktor, karena pekerjaan pembangunan 20 Unit rumah yang semestinya selesai sampai tanggal 9 January 2018 tidak selesai dengan semestinya. Menurut keterangan dari Bapak Zefri selaku kontraktor dalam wawancara mengatakan bahwa keterlambatan pembangunan terjadi karena susah nya akses jalan masuk ke lokasi pembangunan sehingga material pembangunan proyek susah masuk ke lokasi.

Keterlambatan yang terjadi ini merupakan keterlambatan *Excusable Delays* karena kejadian ini merupakan diluar kehendak kontraktor yang berhak mendapatkan kompensasi perpanjangan waktu pelaksanaan pembangunan.

Permintaan perubahan kontrakpun dilakukan oleh kedua belah pihak yaitu tertanggal 09 April 2018, kedua pihak mengaddendum kontrak dari pekerjaan yang sebelumnya 20 Unit berubah menjadi 18 Unit sesuai dengan surat nomor : 13/KPUR-NMR/CMI/2018. Untuk menindak lanjuti addendum sehingga diterbitkannya surat perintah kerja perubahan No. 001/ZEF.23.04/BA-STP/2018.

Tabel III.2

Hasil Pemeriksaan 19 April 2018

No.	Blok	Type/Luas	Progress
1	P-02	36/108	100%
2	P-03	36/108	100%
3	P-04	36/108	100%
4	P-15	36/108	100%
5	P-18	36/108	100%
6	P-20	36/108	100%
7	P-21	36/108	100%
8	P-22	36/108	100%
9	P-24	36/108	100%
10	P-25	36/108	100%
11	Q-03	36/108	100%
12	Q-04	36/108	100%
13	Q-11	36/108	100%
14	Q-15	36/108	100%
15	Q-22	36/108	100%

16	Q-23	36/108	100%
17	Q-24	36/108	100%
18	Q-25	36/108	100%

Keterangan :

Table diatas merupakan hasil pekerjaan dari kontraktor dalam pelaksanaan proyek pembangunan perumahan bahwasannya pembangunan sudah di lakukan keseluruhan sudah 100% yang pemeriksaannya sudah diketahui oleh Site Manager PT. Cahaya Meranti Internasional.

Tujuan dari segala bentuk perjanjian adalah agar dapat dipenuhi oleh yang berjanji untuk memenuhi suatu janji, namun kadang janji itu tidaknlah berjalan sebagaimana dikehendaki, sebab kemungkinan terjadi seorang tidak memenuhi prestasi atau kewajibannya dengan kata lain pihak tersebut telah melaukan cidera janji atau wanprestasi.

Pengertian wanprestasi atau ingkar janji menurut FX Djumaldi adalah jika salah satu pihak dalam erjanjian tidak memenuhi prestasi karena kesalahanyya (kesengajaan atau kelalaian).

Pada dasarnya terjadinya wanprestasi karena kelalaian para pihak maupun kesengajaan para pihak dalam hal ini kontraktor didalam pelaksanaan pelerjaanya yang menyimpang, namun dalam penulisan kali ini penulis ingin menyampaikan bahwa wanprestasi tidak hanya

dilakukan oleh kontraktor namun juga dapat dilakukan oleh pihak pemberi kerja (*owner/Developer*).

Sebagaimana kasus yang penulis kaji mengenai pembangunan Perumahan yang dilakukan oleh PT. Cahaya Meranti Internasional terhadap pembangunan perumahan Ngaso Mandiri Residence. Sebagaimana yang sudah dijelaskan tipe pembayaran pekerjaan pemborongan antara PT.CMI dengan kontraktor adalah dengan menetapkan harga rumah perunit dengan system pembayaran :

termin pembayaran dan jumlah pembayaran

- a. 70%
 - a) Sudah dilakukan pengecekan dan disetujui konsumen
 - b) Sudah akad kredit
- b. 25%
 - a) Pekerjaan sudah selesai 100%
 - b) Telah dilakukan Quality Control (QC) oleh pihak pertama (disetujui) dengan diterbitkannya berita acara
 - c) Sudah ditanda tangani berita acara serah terima
- c. 5% (retensi)

Namun sampai semua pembangunan telah dilaksanakan janji yang diberikan pihak pemberi kerja sampe saat ini tidak terpenuhi , seperti yang tertulis pada surat keluhan subcon yang telah di sampaikan bapak Zefri disebutkan bahwa subcon dari PT.CMI sampai yang pembayaran di janji-janji kan tidak ada kepastian. Berdasarkan surat

perintah kerja No. 032/KPUR-NMR/CMI/2017, no. 003/SPK-NMR/CMI/2017.

Begitupun juga telah dijelaskan pada subcon bahwasan bapak Zefri belum atau tidak akan mau jika dibayar dengan cara dicicil karena semua kewajiban telah dilaksanakan 18 unit rumah 100% selesai sesuai dengan kontrak kerja dan SPK.

Menurut setiawan dalam praktik sering dijumpai ingkar janji, ada tiga bentuk ikrar janji :

1. Tidak memenuhi prestasi sama sekali
2. Terlambat memenuhi prestasi
3. Memenuhi prestasi secara tidak baik.

Melalui surat balasan yang lampirkan pihak PT.CMI adalah pembayaran akan dilakukan apabila 10 unit rumah akan dibayarkan apabila seluruh unit rumah sudah akad dengan pihak BTN.

Pada tanggal 20 April 2018 melalui email pihak PT.CMI telah mengirimkan status unit rumah yang sudah di bangun di perumahan Ngaso Mandiri Residence yang sudah LPA dan akad.

Tabel III.3

Rincian status Rumah

No.	Blok yang akan di LPA segera	Blok sudah LPA belum akad	Blok yang sudah LPA dan akad
1	P-21	P-04	P-18
2	P-22		P-20

3	Q-03		P-24
4	Q-04		P-25
5	Q-22		Q-15
6	Q-22		Q-25
7	Q-23		P-02
8	Q-24		P-03
9			P-15
	Jumlah : 8 unit	Jumlah : 1 unit	Jumlah : 9 unit

Keterangan :

Laporan Penilaian Akhir (LPA) terkait layak tidaknya proyek perumahan diberikan KPR dalam tabel tersebut tertera bahwa sudah ada 9 rumah yang sudah LPA dan sudah akad, sedangkan 8 unit rumah akan seger LPA hingga tersisa 1 unit yang belum. Dalam tabel ini disimpulkan seharusnya pihak PT.CMI harus sudah mulai melakukan pembayaran terhadap kontraktor.

Pada tanggal 7 juni 2018 dalam surat kesepakatan bersama no. 018/NMR-CMI/06.2018, Sampai tertanggal 11 juni 2018 pihak PT.CMI hanya membayar seharga 1 unit rumah dengan harga 95% dari nilai kontrak Rp. 52.250.000,-

Dan pada tanggal 15 agustus 2018 akan membayar 95% dari 9 unit rumah, begitu juga pada tanggal 15 september 2018 membayar 95% dari 8 unit rumah.

Namun tidak satupun yang sudah di bayar oleh pihak PT.CMI, pihak kontraktor kemudian menagih kembali hak yang seharusnya mereka dapatkan. Keterlambatan pembayaran dapat diartikan sebagai tidak terpenuhinya target rencana jangka waktu pembayaran dengan kondisi actual pembayaran. Dapat dikatakan terlambatnya jangka waktu pembayran sesuai dengan aturan pembayran dalam kontrak yang telah disepakati, keterlambatan pembayaran suatu proyek dapat menyebabkan *cash flow* perusahaan menjadi negative.

Pada tanggal 20 agustus 2018 pihak PT.CMI mengeluarkan Surat Pemberitahuan Pembayaran No. 026/SP-NMR/CMI/08.2018, yang menyatakan bahwa kondisi keuangan yang mengalami kesulitan sehingga dilakukan pembayaran secara bertahap, dengan sanksi yang telah dimintah oleh bapak Zefri agar membayar setiap keterlambatan pembayaran sebanyak Rp.1000.000,- /hari.

Sampai saat ini tidak ada satupun niat baik dari pihak pemneri kerja untuk membayar semua tanggung jawab mereka, bahkan dari pihak pusat menyangkal bahwa pembangunan perumahan tersebut tidak selesai, faktanya sampai saat ini perumahan tersebut semuanya sudah di tempati. Dari kejadian ini pihak kontraktor mengalami kerugian yang sangat besar dri 18 unit pihak pemberi kerja hanya membayar 1 (satu)

unit rumah seharga Rp 52.250.000,- sedangkan harga yang seharusnya di bayarkan Rp.990.000.000,- sesuai dengan isi kontrak yang telah di sepakati.

Disini bisa dilihat pihak pemberi kerja telah melakukan wanprestasi dengan tidak membayarkan kewajibannya sehingga membuat pihak lain mengalami kerugian yang besar, bahkan memenuhi tiga dari bentuk ingkar janji.

Kesengajaan merupakan perbuatan yang dilakukan dengan diketahui dan dikehendaki. Oleh sebab itu terjadinya kesengajaan tidak perlu lagi dilihat apakah yang dilakukan pelaku menyebabkan kerugian pada orang lain atau tidak, tindakan yang diketahui oleh pelaku dan mengetahui dampak dari tindakannya dan tetap dilakukan merupakan bagian dari kesengajaan. Sedangkan kelalaian merupakan sebuah perbuatan, dimana seorang pelaku mengetahui akan kemungkinan terjadinya akibat yang merugikan orang lain.

Tidak mudah untuk menentukan unsur kelalaian atau kelalaian, dan hal itu perlu dibuktikan, karena seringkali tidak mungkin menjanjikan secara pasti kapan suatu pihak dituntut untuk melakukan suatu prestasi.

Cara termudah untuk menentukan apakah seseorang wanprestasi adalah dengan menandatangani perjanjian yang bertujuan untuk tidak mengadakan perjanjian yang bertujuan untuk melakukan tindakan tertentu. Jika orang tersebut melakukan hal tersebut, berarti ia telah

melanggar perjanjian, dapat dikatakan telah melanggar perjanjian wanprestasi.

Untuk mencegah debitur menunda pelaksanaan kewajiban pelaksanaannya, undang-undang mengatur bahwa jika debitur tidak memperhatikan batas waktu, maka debitur akan memberitahukan waktu pelaksanaan kewajiban terakhir kepada debitur.

Dalam hal terjadi wanprestasi, pihak yang dirugikan akibat gagal melaksanakan kontrak berhak mengajukan gugatan dalam upaya menegakkan kontrak/perjanjian. Hal ini dinyatakan dalam Pasal 1267 BW:

“ Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan perjanjian dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga”

C. Bentuk penyelesaian wanprestasi Kontrak Pembangunan Perumahan Ngaso Mandiri Residen antara Developer PT. Cahaya Meranti Internasional dengan kontraktor di Ujung Batu, Kabupaten Rokan Hulu

Dalam pelaksanaan perjanjian permborongan akan mungkin terdapat melakukan perbuatan yang merugikan salah satu pihak, atau melakukan wanprestasi. Perselisihan yang timbul dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan akan diusahakan dengan metode musyawarah.

Upayah penyelesaian perselisihan yang dilakukan antara

pemborong (kontraktor) dengan pemberi tugas PT.Cahaya Meranti Internasional dilakukan sebagai berikut :

1. Penyelesaian secara kekeluargaan.
2. Penyelesaian dengan cara hukum (pengadilan).

Dalam suatu perjanjian pemborongan apabila terjadi suatu perselisihan antara kedua pihak baik kontraktor maupun *bouweer* berusaha untuk menyelesaikan masalahnya kedalam jalur musyawarah. Penyelesaian melalui jalur hukum merupakan jalur terakhir yaitu meminta penyelesaian ke Pengadilan Negeri.

Dalam hal kontraktor tidak dapat menyelesaikan pekerjaannya menurut waktu yang sudah ditentukan, maka atas gugatan pemberi tugas dapat membatalkan perjanjian, namun apabila keterlambatan didasari oleh kejadian yang tidak dapat diprediksi, maka para pihak masi bisa untuk memusyawarahkan maupun meaddendum perjanjian dengan menambahkan waktu penyelesaian.

Sebagai wanprestasi pemborong, maka *bouweer* sebagai kreditur dapat mengajukan tuntutan:

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

Begitu juga dengan pihak pemberi pekerjaan pemborongan

bangunan, memiliki tanggungjawab yang harus dipenuhi juga yaitu dengan tanggungjawab utamanya melakukan pembayaran sesuai dengan nilai kontrak.

Demikian juga dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan antara PT.Cahaya Meranti Internasional dengan kontraktor, upaya yang dilakukan pihak kontraktor ketika pembayaran tidak dilaksanakan adalah dengan mengirimkan surat keluhan subcon kepada pihak pemberi pekerjaan. Namun upaya yang telah dilakukan tidak mendapatkan respon yang baik dari pihak pemberi pekerjaan *bouwheer*.

Dalam prakteknya perselisihan dalam perjanjian pemborongan dapat diupayakan secara musyawarah dan mufakat diantara para pihak dan tidak diselesaikan melalui pengadilan

Terdapat tiga pola penyelesaian sengketa secara yuridis, yaitu :

1. Melalui proses pengadilan
2. Alternative penyelesaian sengketa
3. Musyawarah

Penyelesaian melalui pengadilan merupakan pola penyelesaian sengketa yang dilaksanakan langsung di pengadilan oleh para pihak yang menghasilkan putusan yang mengikat. Penyelesaian Sengketa oleh Sarternati Dispute Resolution (ADR) adalah badan penyelesaian perselisihan atau perselisihan melalui konsultasi, negosiasi, mediasi atau alternatif penyelesaian perselisihan dengan pendapat ahli, prosedur yang disepakati antara para pihak (Pasal 1 ayat 10) UU No. 30

dari 1999)

Meskipun penyelesaian dengan musyawarah digunakan masi terdapat satu kemungkinan yang sukar untuk diwujudkan dalam tercapainya musyawarah/mufakat dalam suatu sengketa. Hal tersebut adalah umunya menganggap hal-hal sepele oleh salah satu pihak, namun hal-hal yang dianggap sepele oleh salah satu pihak malah dianggap hal yang sanagat materil pada salah satu pihak. Seperti yang terjadi pada kontraktor rekanan PT.CMI dalam kasus ini pihak pemberi kerja terus saja menunda pembayaran sehingga menimbulkan kerugian materil yang besar kepada pihak kontraktor.

Penundaan pembayaran ini menghasilkan penyelesaian melalui jalur apapun sudah tidak mempan lagi digunakan agar pihak pemberi kerja segera membayar kewajibannya, maka penyelesaian terakhir yang harus dilakukan adalah melalui jalur Litigasi.

Penyelesaian melalui jalur Litigasi menurut putusan No. 30/Pdt.G/2020/PN Pbr antara PT. Cahaya meranti Internasional dalam hal ini sebagai penggugat dengan Bapak Zefri sebagai tergugat hakim memberi pertimbangan bahwa dalam putusan tersebut :

Menimbang, bahwa majelis Hakim sudah mengupayakan Perdamaian diantara para pihak melalui mediasi, berdasarkan perma no 1 tahun 2016 tentang prosedur mediasi pada tanggal 29 April 2020 dimana hasil dari upaya dari mediasi tersebut adalah tidak berhasil atau gagal.

Bahwasannya dalam konveksi pengadilan menerima eksepsi dari

tergugat dan menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvqinkelije Verklaaren*) . Bahwasannya dalam provisi pengadilan menolak provisi dari penggugat.

Bahwasannya dalam pokok perkara pengadilan menyatakan gugatan penggugat tidak terbukti seluruhnya, dan menolak gugatan dari penggugat seluruhnya.



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari keseluruhan uraian yang ada dalam bab sebelumnya pembahasan yang diperoleh berdasarkan analisa data-data yang

terkumpul serta menghubungkannya dengan teori yang berkaitan dengan permasalahan, selanjutnya penulis menyimpulkan sebagai berikut :

1. Pelaksanaan perjanjian pemborongan bangunan adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu mengikatkan diri untuk menyeleggarakan suatu pekerjaan bagi pihak lain, sehubungan dalam pelaksanaan kontrak terutama dalam pembangunan perumahan "ngaso mandiri residen", dalam pelaksanaannya sudah sesuai dengan prosedur pembuatan kontrak pada umumnya sesuai dengan KUHPerdara mulai dari keterangan para pihak, syarat umm dalam kontrak, pernyataan dan isi kontrak, mengenai pembayaran dalam kontrak, hak dan kewajiban para pihak, serta bentuk penyelesaian dalam kontrak apabila terjadi perselisihan.

Pada pelaksanaan perjanjian pemborongan antara PT.Cahaya Meranti Internasional dengan rekan kerjanya segala sesuatu yang tidak atau tidak dicakup dalam kontrak akan diputuskan pihak-pihak dengan musyawarah mufakat, baik mengenai keterlambatan maupun hambatan yang terjadi yang masi dapat di beri konpensasi dengan penambahan waktu dapat dituangkan kedalam bentuk addendum yang ditandatangani bersama oleh kedua pihak yang mempunyai kekuatan yang sama dengan sebuah kontrak.

2. Dalam sebuah kontrak lazimnya terdapat dua bentuk hambatan yaitu hambatan oleh kelalaian manusia dan hambatan akibat oleh peristiwa diluar kekuasaan manusia (*force major*). Dalam pelaksanaan peborongan pembangunan kontruksi dapat menyebabkan keterlambatan, biasanya keterlambatan dapat menyebabkam bertambahnya waktu pelaksanaan. Pada proses pembanguna proyek perumahan **ngaso mandiri residen**
3. Akibat wanprestasi yang di lakukan para pihak baik pemborong, dan *bouwheer* sebagai kreditur memiliki hak untuk mengajukan tuntutan agar hak mereka tercapai, supaya dapat diputuskan apakah akan ada ganti rugi, atau pembiayaan lanjutan karena pihak ketiga. Sama halnya dengan kreditur apabila melakukan wanprestasi dengan terlambat bahkan tidak membayar kewajibannya akibat dari itu pihak kontraktor dapat menghentikan pekerjaannya ataupun tetap namun dibarengi dengan penagihan oleh kontraktor. Dalam prakternya penyelesaian masalah dapat di selesaikan dengan musyawarah dan gugatan ke pengadilan.

B. Saran

1. Mengingat cara memborongan pekerjaan pada PT. Cahaya Meranti Internasional terhadap kontraktor adalahan penunjukan langsung maka harus ada pertimbangan dari antar pihak untuk menjamin kelangsungan masing-masing pihak.

2. Perlu adanya koordinasi yang baik antara semua pihak dalam pelaksanaan pemborongan baik pemberi tugas, perencana, pengawas, dan kontraktor. Diharapkan dengan adanya koordinasi yang baik pelaksanaan proyek pembangunan dapat dilaksanakan secara efisien, efektif dan terencana, dalam pemberian status pembangunan agar diberikan secara terperinci dan jelas agar dapat meminimalisir terjadinya wanpretasi baik karena kelalaian atau kesengajaan.
3. Jika pemborong / kontraktor dalam melakukan pekerjaan tidak sesuai dengan bestek, maka pemberi tugas harus memberikan peringatan untuk menghindari kerugian yang lebih besar, begitu juga dengan pemberi tugas apabila dalam halnya pelaksanaan perjanjian pemberi kerja tidak membayar tanggung jawabnya kontraktor dapat menghentikan pekerjaannya sampai itikad baik pembayaran ada agar kedepannya tidak ada unsur kesengajaan dalam pembayaran di tahap akhir.



DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-buku :

- Badrulzaman, M. D. (2015). Hukum Perikatan dalam KUHPerdara buku ketiga. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Badrulzaman, M. D. (1993). *KUHPerdara Buku III Hukum Perikatan dengan Penjelasan*. Bandung: alumnus.
- Djiumaildj. (1996). *HUKUM BANGUNAN DASAR-DASAR HUKUM DALAM PROYEK DAN SUMBER DAYA MANUSIA*. Jakarta: PT. RINEKA CIPTA.
- Djojodirjo, M. M. (1979). *Perbuatan Melawan Hukum* (Vol. cetakan pertama). Jakarta: Pradnya Paramita.
- Djumialdji, F. (1995). *Hukum Bangunan Dasa-Dasar Hukum Dalam Proyek dan Sumber Daya Manusia*. Jakarta: Rineka Cipta.

- Friedman, L. M. (2001). *American Law An Introduction*. Jakarta: Tata Nusa.
- Fuady, M. (2001). *Hukum Kontrak (dari sudut pandang bisnis)*. Bandung: PT. Citra Aditya.
- Fuady, M. (2014). *kondep HUKUM PERDATA*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada.
- H.S., Salim. (2003). *HUKUM KONTRAK*. Jakarta: sinar grafika.
- H.S., Salim. (2003). *HUKUM KONTRAK Teori dan teknik penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.
- H.S., Salim. (2004). *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Hamzah, A. (1990). *Dasar-Dasar Hukum Perumahan*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Handayani Hutapea dan Ir. Djoko Suwandono, M. (2014). perencanaan pembangunan perumahan baru dan strategi pengadaan tanah masyarakat berpenghasilan rendah di kecamatan banyu manik. *jurnal ruang , volume 2*.
- Hapsari, D. R. (2014). Kontrak dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Hukum Islam. *jurnal Repertorium , 85*.
- Harjono, D. K. (2016). *Hukum Properti*. Jakarta: PPHBI.
- Hassan, H. (2016). Faktor-faktor penyebab keterlambatan pada proek kontruksi dan alternatif penyelesaian. *jurnal sipil statik vol. 4 , 4*, 658.
- HS, S. (2003). *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*. Jakarta: Sinar Grafika.
- J.Satrio. (2001). *Hukum Perikatan: Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian* (Vol. Ctk. Kedua). Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Khairandy, R. (2014). *Hukum Kontrak Indonesia: Dalam Prespektif Perbandingan* (Vol. Ctk. Kedua). Yogyakarta: FH UII Press.
- Miru, A. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Muhammad, A. K. (1982). *Hukum Perikatan*. Bandung: Alumni.

- Muhammad, A. K. (1992). *Hukum Perikatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Nurhayani, N. Y. (2015). *Hukum Perdata* (Vol. Ctk. Pertama). Bandung: CV Pustaka Setia.
- Nurwidijanto, A. (2007). pelaksanaan perjanjian pemborongan bangunan pada PT. Purikencana Mulyapersada. *tesis*, 9-10.
- P.N.H.Simanjuntak. (2018). *Hukum Perdata Indonesia* (Vol. Ctk. Keempat). Jakarta: Prenadamedia Grup.
- Prasetyono, W. (2013). *Cara Mudah Mengurus Surat Tanah dan Rumah (buku terlengkap): taktik investasi properti KPR dan tips berbagai masalah Properti* (Vol. cetakan pertama). Yogyakarta: Flashbooks.
- R, S. d. (2008). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* (Vol. cetakan pertama). Surabaya: Rhedbook Publisher.
- S.H, J. (1993). *Hukum Perikatan: Perikatan pada Umumnya*. Bandung: PT. Alumni.
- Salim HS. (2008). *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sinaga, B. N. (2005). *Hukum Kontrak dan Penyelesaian Sengketa dari Prespektif Sekretaris*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Sjandeini, S. R. (1993). *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Hukum yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank Indonesia*. Jakarta: Institut bahkir Indonesia.
- Sofwan, S. S. (1982). *Hukum Bangunan Perjanjian Pemborongan Bangunan*. Yogyakarta: Liberty Yogyakarta.
- Subekti. (1992). *Aspek-Aspek hukum Peikatan Nasional*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Subekti. (1987). *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Bandung: PT. Intermasa.
- Subekti, R. (1985). *Aneka Perjanjian*. Bandung: Alumni.
- Subekti, R. (1990). *hukum perjanjian*. Jakarta: PT. Intermasa.
- Subekti, R. (1996). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa.
- Sutama, A. M. (2004). *Hukum Perlindungna Konsumen*. Jakarta: PT.

Raja Grafindo Persada.

Syahrani, R. (2009). *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

Tarmizi, A. (2016). *Penerapan Hukum Perdata Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Pemborongan Jembatan Aek Simare*. Medan: Universitas Medan Area.

W.Friedmann. (1990). *Teori & Filsafat Hukum, Telaah Kritis atas Teori-Teori Hukum*. Jakarta: Rajawali Press.

Yahman. (2014). *karakteristik WANPRESTASI & TINDAK PIDANA PENIPUAN*. Jakarta: PRENADAMEDIA GROUP.

Yahman. (2014). *Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan*. Jakarta: Kharisma Putra Utama.

Yasin, N. (2006). *Mengenal Kontrak Kontruksi di Indonesia*. Jakarta: PT.Gramedia Pustaka Utama.

Yuliawan, W. (2015, april 8). *Hukum Perikatan*. Retrieved february 23, 2021, from <http://widhiyuliawan.blogspot.com/2015/04/hukum-perikatan.html?m=1>

Tjitrosudibio Subekti. (2020). *Kitab Undang- Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*. Jakarta :Balai Pustaka

B. Jurnal

Admiral. (2018). *Aspek Hukum Kontrak leasing dan kontrak financing*. *UIR Law Review* , 397.

HM. Hanafi Darwis, (2012), *Hubungan hukum dalam perjanjian pemborongan*. jilid 41 , accessed 26 january 2021, 13.00

Yuliawan, W. (2015, april 8). *Hukum Perikatan*. Retrieved february 23, 2021, from <http://widhiyuliawan.blogspot.com/2015/04/hukum-perikatan.html?m=1> , accessed 23 february 2021, 15.00

Handayani Hutapea dan Ir. Djoko Suwandono, M. (2014). *perencanaan pembangunan perumahan baru dan strategi pengadaan tanah masyarakat berpenghasilan rendah di kecamatan banyu manik*.

jurnal ruang, volume 2.

Hapsari, D. R. (2014). Kontrak dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Hukum Islam. *jurnal Repertorium* , 85.

Nurwidijanto, A. (2007). pelaksanaan perjanjian pemborongan bangunan pada PT. Purikencana Mulyapersada. tesis , 9-10.

J.Satrio. (2001). *Hukum Perikatan: Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian* (Vol. Ctk. Kedua). Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.

Prasetyono, W. (2013). *Cara Mudah Mengurus Surat Tanah dan Rumah (buku terlengkap): taktik investasi properti KPR dan tips berbagai masalah Properti* (Vol. cetakan pertama). Yogyakarta: Flashbooks.

C. Internet

<https://yuridis.id/mengenal-apa-itu-keadaan-memaksa-overmacht-atau-force-majeure-serta-unsur-unsurnya-menurut-kuh-perdata/> diakses pada 1 july 2021, pukul 12.45

<http://widhiyulawan.blogspot.com/2015/04/hukum-perikatan.html?m=1> diakses pada 23 february 2021 pada pukul 15.00

D. Undang –undang

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia No. 12 tahun 2020 tentang Peran Masyarakat dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman

E. Putusan

Putusan No. 30/Pdt.G/2020/PN.Pbr