

TESIS

**IMPLEMENTASI PERJANJIAN PEMBORONGAN  
PEMBANGUNAN GUDANG PUPUK ANTARA  
CV. RIAU KEMILAU DENGAN PT. PERKEBUNAN  
NUSANTARA V SEI PAGAR KABUPATEN KAMPAR**

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



OLEH :

NAMA : YOSSY MULYANI

NOMOR MAHASISWA:181021006

BIDANG KAJIAN UTAMA : HUKUM BISNIS

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

TESIS

**IMPLEMENTASI PERJANJIAN PEMBORONGAN PEMBANGUNAN  
GUDANG PUPUK ANTARA CV. RIAU KEMILAU DENGAN  
PT. PERKEBUNAN NUSANTARA V SEI PAGAR KABUPATEN KAMPAR**

NAMA : YOSSY MULYANI  
NOMOR MAHASISWA : 181021006  
BIDANG KAJIAN UTAMA : HUKUM BISNIS

Telah Dipertahankan Di Depan Tim Penguji  
Pada Tanggal 21 April 2020  
Dan dinyatakan lulus

**TIM PENGUJI**

Ketua

  
Prof. Dr. Thamrin S, S.H., M.Hum

Sekretaris

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

Anggota

  
Prof. Dr. H. Yusri Munaf, S.H., M.Hum

Mengetahui

Direktur Program Pascasarjana

Universitas Islam Riau

  
Prof. Dr. H. Yusri Munaf, S.H., M.Hum



TESIS

IMPLEMENTASI PERJANJIAN PEMBORONGAN PEMBANGUNAN  
GUDANG PUPUK ANTARA CV. RIAU KEMILAU DENGAN  
PT. PERKEBUNAN NUSANTARA V SEI PAGAR KABUPATEN KAMPAR

NAMA : YOSSY MULYANI

NOMOR MAHASISWA : 181021006

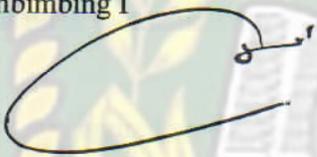
BIDANG KAJIAN UTAMA : HUKUM BISNIS

Telah Diperiksa Dan Disetujui Oleh Dosen Pembimbing

Pembimbing I

Tanggal

5-3-2020

  
Prof. Dr. H. Syafrinaldi, S.H., MCL.

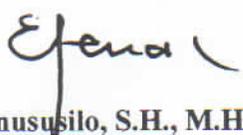
Pembimbing II

Tanggal

28-62-2020

  
Prof. Dr. Thamrin S, S.H., M.Hum.

Mengetahui  
Ketua Program Studi

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



PROGRAM PASCASARJANA UNIVERSITAS ISLAM RIAU  
**PERPUSTAKAAN**

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

**SURAT KETERANGAN BEBAS PLAGIAT**

Nomor: 328/A-UIR/5-PSTK/PPs/2019

Perpustakaan Program Pascasarjana Universitas Islam Riau menerangkan:

Nama : Yossy Mulyani  
NPM : 181021006  
Program Studi : Ilmu Hukum

Telah melalui proses pemeriksaan kemiripan karya ilmiah (tesis) menggunakan aplikasi *Turnitin* pada tanggal 19 Desember 2019 dan dinyatakan memenuhi syarat batas maksimal tingkat kemiripan tidak melebihi 30 % (tiga puluh persen).

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

Mengetahui

Ketua Prodi. Magister Ilmu Hukum

Dr. H. Efendi Ibnususilo, S.H., M.H

Pekanbaru, 19 Desember 2019

Sta Perpustakaan



Sumardiono, S.IP

Lampiran:

- *Turnitin Originality Report*

## BERITA ACARA BIMBINGAN TESIS

Telah Dilaksanakan Bimbingan Tesis Terhadap :

Nama : **YOSSY MULYANI**

NPM : **181021006**

Program Studi : **Ilmu Hukum/Hukum Bisnis**

Pembimbing I : **Prof. Dr. H. Syafrinaldi, S.H.,M.CL.**

Pembimbing II : **Prof. Dr. Thamrin S, S.H., M.Hum.**

Judul Tesis : **Implementasi Perjanjian Pemborongan Pembangunan Gudang Pupuk Antara CV. Riau Kemilau Dengan PT. Perkebunan Nusantara V Sei Pagar Kabupaten Kampar**

No	Tanggal	Berita Acara Bimbingan	Paraf	
			Pembimbing I	Pembimbing II
1	25-11-2019	a. Perbaiki Latar Belakang Masalah b. Perbaiki Penulisan c. Perbanyak Kutipan (Reverensi) Dari Buku Maupun Karya Tulis Ilmiah Yang Berkaitan Dengan Permasalahan Yang Dibahas		

2	27-11-2019	a. Perbaiki Sub-Sub Bab Dalam Penulisan b. Perbaiki Abstrak		
3	28-11-2019	a. Perbaiki Kembali Wawancara Dengan Responden b. Perbaiki Pembahasan Dalam Bab III c. Tambahkan Hasil Penelitian		
4	30-11-2019	<b>ACC, Dapat Dilanjutkan Kepada Pembimbing I</b>		
5	12-12-2019	a. Perbaiki Abstrak b. Perbaiki Metode Penelitian Hukum c. Perbaiki Bab III d. Perbaiki Bab IV (Kesimpulan Terlalu Panjang)		
6	17-12-2019	<b>ACC, Dapat Diperbanyak Untuk Ujian Tesis</b>		

Pekanbaru, 28 Februari 2020  
Direktur Pasca Sarjana  
Universitas Islam Riau



**Dr. Ir. Saipul Bahri, M.Ec.**  
NPK : 92 11 02 199

Turnitin Originality Report

IMPLEMENTASI PERJANJIAN PEMBORONGAN PEMBANGUNAN GUDANG PUPUK  
ANTARA CV. RIAU KEMILAU DENGAN PT. PERKEBUNAN NUSANTARA V SEI PAGAR  
KABUPATEN KAMPAR by Yossy Mulyani



From Prodi. Ilmu Hukum (Tesis 2)

- Processed on 19-Dec-2019 12:45 +08
- ID: 1236861201
- Word Count: 20732

Similarity Index  
29%

Similarity by Source

Internet Sources: 25%  
Publications: 3%  
Student Papers: 20%

sources:

- 1 1% match (Internet from 15-Mar-2016)  
<http://eprints.undip.ac.id/15962/1/Zairizal.pdf>
- 2 1% match (Internet from 07-Sep-2016)  
<https://es.scribd.com/doc/115580890/Laporan-Praktek-Kerja-Industri>
- 3 1% match (Internet from 18-Dec-2019)  
<https://mafiadoc.com/pelaksanaan-perjanjian-pemborongan-bangunan-pada-pt-59f70b481723ddd82d365ea6.html>
- 4 1% match (Internet from 17-Dec-2019)  
<https://www.scribd.com/document/319612102/s2-Hkm-Bsns-Rico>
- 5 < 1% match (Internet from 01-Jan-2019)  
[http://digilib.unila.ac.id/11513/9/10\\_%20SKRIPSI%20PEMBAHASAN.pdf](http://digilib.unila.ac.id/11513/9/10_%20SKRIPSI%20PEMBAHASAN.pdf)
- 6 < 1% match (Internet from 30-Nov-2018)  
<https://www.scribd.com/document/391596673/BAB-1-s-d-BAB-7-docx>
- 7 < 1% match (Internet from 28-Oct-2017)  
<https://media.neliti.com/media/publications/183553-ID-pelaksanaan-hak-keselamatan-dan-kesehata.pdf>
- 8 < 1% match (Internet from 03-Dec-2019)  
<https://docplayer.info/79365-Akibat-hukum-dari-perkawinan-beda-agama-dalam-hukum-nasional-dan-hukum-islam.html>
- 9 < 1% match (Internet from 17-Dec-2018)  
<https://id.123dok.com/document/rz3e9eqx-tinjauan-yuridis-tentang-pelaksanaan-kontrak-kerja-konstruksi-proyek-pembangunan-jalan-studi-pada-dinas-tata-ruang-dan-pemukiman-kabupaten-toba-samosir-dengan-cv-ventus.html>
- 10 < 1% match (student papers from 11-Dec-2019)  
Submitted to Universitas Islam Riau on 2019-12-11
- 11 < 1% match (student papers from 08-Aug-2019)  
Submitted to Universitas Islam Riau on 2019-08-08
- 12 < 1% match (Internet from 29-Mar-2019)  
<https://pt.scribd.com/doc/53635236/Perjanjian-Pemborongan-Proyek>



# UNIVERSITAS ISLAM RIAU

## PROGRAM PASCASARJANA

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

SURAT KEPUTUSAN DIREKTUR PROGRAM PASCASARJANA UNIVERSITAS ISLAM RIAU  
NOMOR : 191/KPTS/PPS-UIR/2020  
TENTANG PENUNJUKAN PEMBIMBING PENULISAN TESIS MAHASISWA  
PROGRAM MAGISTER (S2) ILMU HUKUM PPS UIR

### DIREKTUR PROGRAM PASCASARJANA UNIVERSITAS ISLAM RIAU

- Bahwa penulisan tesis merupakan tugas akhir dan salah satu syarat bagi mahasiswa dalam menyelesaikan studinya pada Program Magister (S2) Ilmu Hukum PPS – UIR.
- Bahwa dalam upaya meningkatkan mutu penulisan dan penyelesaian tesis, perlu ditunjuk pembimbing yang akan memberikan bimbingan kepada mahasiswa tersebut.
- Bahwa nama – nama dosen yang ditetapkan sebagai pembimbing dalam Surat Keputusan ini dipandang mampu dan mempunyai kewenangan akademik dalam melakukan pembimbingan yang ditetapkan dengan Surat Keputusan Direktur Program Pascasarjana Universitas Islam Riau.
- Undang – Undang Nomor : 12 Tahun 2012 Tentang : Pendidikan Tinggi
- Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor : 8 Tahun 2012 Tentang Kerangka Kualifikasi Nasional Indonesia
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor : 37 Tahun 2009 Tentang Dosen
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor : 66 Tahun 2010 Tentang Pengelolaan dan Penyelenggaraan Pendidikan
- Peraturan Menteri Pendidikan Nasional Nomor : 63 Tahun 2009 Tentang Sistem Penjaminan Mutu Pendidikan
- Peraturan Menteri Pendidikan dan kebudayaan Republik Indonesia Nomor : 49 Tahun 2014 Tentang Standar Nasional Pendidikan Tinggi
- Statuta Universitas Islam Riau Tahun 2018
- Peraturan Universitas Islam Riau Nomor : 001 Tahun 2018 Tentang Ketentuan Akademik Bidang Pendidikan Universitas Islam Riau
- Surat permohonan saudara/i Yossy Mulyani tertanggal 17 April 2020

### MEMUTUSKAN

- Menunjuk :

No.	Nama	Jabatan Fungsional	Bertugas Sebagai
1.	Prof. Dr. H. Syafrinaldi, S.H., M.CL	Guru Besar	Pembimbing I
2.	Prof. Dr. Thamrin S, S.H., M.Hum	Guru Besar	Pembimbing II

Untuk Penulisan Tesis Mahasiswa :

Nama : YOSSY MULYANI  
N P M : 181021006  
Program Studi / BKU : Ilmu Hukum / Hukum Bisnis  
Judul Proposal Tesis : "IMPLEMENTASI PERJANJIAN PEMBORONGAN PEMBANGUNAN GUDANG PUPUK ANTARA CV. RIAU KEMILAU DENGAN PT. PERKEBUNAN NUSANTARA V SEI PAGAR KABUPATEN KAMPAR"

- Tugas – tugas pembimbing adalah memberikan bimbingan kepada mahasiswa Program Magister (S2) Ilmu Hukum dalam penulisan tesis.
- Dalam pelaksanaan bimbingan supaya diperhatikan usul dan saran dari forum seminar proposal dan ketentuan penulisan tesis sesuai dengan Buku Pedoman Program Magister (S2) Ilmu Hukum.
- Kepada yang bersangkutan diberikan honorarium, sesuai dengan peraturan yang berlaku di Universitas Islam Riau.
- Dengan terbitnya surat keputusan ini maka segala sesuatu yang berhubungan dengan ketentuan di atas dinyatakan tidak berlaku lagi
- Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan dengan ketentuan bila terdapat kekeliruan segera ditinjau kembali.
- KUTIPAN** : Disampaikan kepada yang bersangkutan untuk dapat diketahui dan diindahkan.

DITETAPKAN DI : PEKANBARU  
PADA TANGGAL : 27 April 2020



Disampaikan kepada :  
Universitas Islam Riau di Pekanbaru.  
Program Magister (S2) Ilmu Hukum PPS UIR di Pekanbaru.

## SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : **YOSSY MULYANI**  
NPM : **181021006**  
Program Studi : **Ilmu Hukum/Hukum Bisnis**  
Tempat/Tanggal Lahir : **Pekanbaru, 30 Mei 1995**  
Alamat Rumah : **Pantai Raja RT.004/RW.001 Desa. Hangtuh  
Kec. Perhentian Raja Kab. Kampar**  
Judul Tesis : **IMPLEMENTASI PERJANJIAN PEMBORONGAN  
PEMBANGUNAN GUDANG PUPUK ANTARA  
CV.RIAU KEMILAU DENGAN PT. PERKEBUNAN  
NUSANTARA V SEI PAGAR KABUPATEN  
KAMPAR**

Dengan ini menyatakan bahwa Tesis ini merupakan hasil karya saya sendiri dan tidak dibuatkan oleh orang lain serta sepengetahuan saya tesis ini belum pernah ditulis oleh orang lain. Untuk itu bila dikemudian hari Tesis ini terbukti merupakan hasil karya orang lain, atau hasil mencontek Tesis/karya ilmiah orang lain (plagiat), maka gelar Magister Hukum (M.H) yang telah saya peroleh bersedia untuk dibatalkan. Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan sesungguhnya tanpa adanya paksaan dari pihak manapun.

Pekanbaru, 17 April 2020

Yang Menyatakan,



  
**Yossy Mulyani**

NPM : 181021006

**IMPLEMENTATION OF DEVELOPMENT AGREEMENTS WAREHOUSE  
FERTILIZER BETWEEN CV. RIAU SHEEN WITH PT. PLANTATION  
NUSANTARA V SEI PAGAR KAMPAR DISTRICT**

**YOSSY MULYANI**

**ABSTRACT**

*The building contracting agreement is the same as a general agreement which is consular, namely an agreement that was born because of an agreement between the parties when they enter into an agreement so as to give rise to something legal relationship. In the implementation of the agreement when the contract is carried out by these parties, there are several issues regarding defaults in the period of work as well as the maintenance period of the work. The main problem is 1) how is the agreement between CV. Riau Sheen with PT. Plantation Nusantara V Sei Pagar which caused a default and 2) how are efforts made so that there is no default between the CV. Riau Sheen with PT. Plantation Nusantara V Sei Pagar. The research method used is field research by finding data sources directly on PT. Plantation Nusantara V Sei Pagar and CV. Riau Sheen. The agreement between CV. Riau Sheen with PT. Plantation Nusantara V Sei Pagar which caused a default is caused by several problems, namely a delay in the process of building construction which should have been completed within 90 (ninety) days, but the contractor has only completed its work for 120 (one hundred twenty) days and submitted an application for an extension of time which is not in accordance with the provisions of Article 10 Paragraph 3 of work Implementation Agreement Number : 5 TEP/ NP/ 78-B/ IV/2018 On August 21, 2018, the contractor also does not carry out the maintenance work period which should be carried out for 60 (sixty) days, but it only carried out for 30 (thirty) days, the contractor also did not want to be responsible for the damage that occurred. Efforts made so that there is no default between the CV. Riau Sheen with PT. Plantation Nusantara V Sei Pagar, the contractor must be more careful and not only prioritize the target to be the winner of the tender, but also must carry out the mechanism contained in the contract and for the company must always oversee the process of construction of building works whether it has been in accordance with the provisions contained in the contract.*

**Keywords : Chartering, Construction and Default Agreements**

**IMPLEMENTASI PERJANJIAN PEMBORONGAN PEMBANGUNAN  
GUDANG PUPUK ANTARA CV. RIAU KEMILAU DENGAN PT.  
PERKEBUNAN NUSANTARA V SEI PAGAR KABUPATEN KAMPAR**

**YOSSY MULYANI**

**ABSTRAK**

Perjanjian pemborongan bangunan sama dengan perjanjian pada umumnya yang bersifat konsesuil yaitu perjanjian yang lahir karena adanya kesepakatan antara para pihak pada saat mereka mengadakan perjanjian sehingga menimbulkan suatu hubungan hukum. Dalam pelaksanaannya perjanjian pemborongan yang dilakukan oleh para pihak ini, terdapat beberapa permasalahan mengenai wanprestasi dalam jangka waktu pengerjaan serta masa pemeliharaan pekerjaan. Masalah pokok yaitu 1) bagaimana pelaksanaan perjanjian antara CV. Riau Kemilau dengan PT. Perkebunan Nusantara V Sei Pagar yang menyebabkan terjadinya wanprestasi dan 2) bagaimana upaya yang dilakukan agar tidak terjadi lagi wanprestasi antara CV. Riau Kemilau dengan PT. Perkebunan Nusantara V Sei Pagar. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian lapangan dengan mencari sumber data langsung pada PT. Perkebunan Nusantara V Sei Pagar dan CV. Riau Kemilau. Pelaksanaan perjanjian antara CV. Riau Kemilau dengan PT. Perkebunan Nusantara V Sei Pagar yang menyebabkan terjadinya wanprestasi disebabkan karena beberapa persoalan, yakni adanya keterlambatan dalam proses pengerjaan bangunan yang seharusnya selesai dalam waktu 90 (sembilan puluh) hari, akan tetapi pihak pemborong baru menyelesaikan pekerjaannya selama 120 (seratus dua puluh) hari dan mengajukan permohonan perpanjangan waktu yang tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 10 Ayat 3 Surat Perjanjian Pelaksanaan Kerja Nomor : 5.TEP/NP/78-B/IV/2018 Tanggal 21 Agustus 2018, pihak pemborong juga tidak melaksanakan masa pemeliharaan pekerjaan yang seharusnya dilaksanakan selama 60 (enam puluh) hari, akan tetapi pihaknya hanya melaksanakan selama 30 (tiga puluh) hari, pihak pemborong juga tidak bertanggung jawab atas kerusakan yang terjadi. Upaya yang dilakukan agar tidak terjadi lagi wanprestasi antara CV. Riau Kemilau dengan PT. Perkebunan Nusantara V Sei Pagar yaitu pihak pemborong harus lebih teliti dan tidak hanya mementingkan target untuk menjadi pemenang tender tetapi pihaknya juga harus melaksanakan mekanisme yang ada didalam kontrak dan bagi pihak perusahaan juga harus selalu mengawasi proses pengerjaan pemborongan bangunan apakah telah sesuai dengan ketentuan yang ada di dalam kontrak.

**Kata Kunci : Perjanjian Pemborongan, Pembangunan dan Wanprestasi**

## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

*Assalamualikum Warahmatullahi Wabarakatuh*

Alhamdulillah, segala puji dan syukur penulis ucapkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, yang mana berkat rahmat serta karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis yang berjudul **“Implementasi Perjanjian Pemborongan Pembangunan Gudang Pupuk Antara CV. Riau Kemilau Dengan PT. Perkebunan Nusantara V Sei Pagar Kabupaten Kampar”**.

Sebagai manusia yang tidak luput dari salah, penulis menyadari masih banyak terdapat kekurangan dalam penulisan tesis ini dan jauh dari kata kesempurnaan sehingga masih membutuhkan saran serta masukan untuk dapat memperbaiki penulisan karya selanjutnya dikemudian hari. Penulis ingin menyampaikan ucapan terimakasih kepada seluruh pihak yang sudah memberikan bantuan serta masukan sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini tepat pada waktunya. Untuk itu, dalam kesempatan ini izinkan penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang setulus-tulusnya kepada :

1. Bapak Ikhwan Harahap dan Ibu Rosita selaku orang tua penulis, semoga selalu dalam lindungan Allah, beliau tidak pernah berhenti untuk selalu mendoakan anak-anaknya, seperti kakak saya dr. Fauziah Arshinta dan adik saya Jefry Herdianto S.M yang selalu membantu saya dalam menyelesaikan tesis ini.

2. Bapak Prof. DR. H. Syafrinaldi S.H., M.CL., selaku Rektor Universitas Islam Riau dan juga Pembimbing I penulis dalam penulisan tesis ini, terimakasih karena telah memberikan masukan dalam menyempurnakan tesis ini yang dengan ketulusan, kesabaran disela-sela waktu beliau yang sangat padat masih dapat meluangkan waktu untuk membimbing penulis selama penulisan materi ini.
3. Bapak Dr. Thamrin S, S.H., M.Hum, selaku pembimbing II penulis dalam penulisan tesis ini, terimakasih karena telah memberikan masukan dalam menyempurnakan tesis ini yang dengan ketulusan, kesabaran disela-sela waktu beliau yang sangat padat masih dapat meluangkan waktu untuk membimbing penulis selama penulisan materi ini.
4. Bapak Dr. Effendi Ibnu Susilo, S.H., M.H, selaku Kepala Program Studi Ilmu Hukum Pasca Sarjana Universitas Islam Riau, yang telah memberikan bimbingan, masukan serta arahan kepada penulis dalam merumuskan judul tesis ini.
5. Bapak dan Ibu Dosen Program Pasca Sarjana Universitas Islam Riau, semoga ilmu pengetahuan yang disampaikan bermanfaat bagi penulis selama menjadi mahasiswa di Pasca Sarjana Universitas Islam Riau.
6. Bapak dan Ibu pegawai Perpustakaan serta Tata Usaha Pasca Sarjana Universitas Islam Riau, yang telah memberikan kemudahan pelayanan Administrasi secara tulus selama penulis mengikuti pendidikan di Pasca Sarjana Universitas Islam Riau.

7. Rekan-rekan angkatan Tahun 2018, yang terkhusus kepada teman sejawat saya Monalisa Syarifuddin S.H., M.H, Tri Nanda Putri S.H., M.H dan Lutfia Eka Putri S.H., M.H, yang turut membantu penulis dalam menyelesaikan tesis ini.

Penulis menyadari bahwa tesis ini sangat jauh dari kata sempurna, untuk itu penulis berharap agar kedepannya bisa terus mengasah diri untuk menambah ilmu pengetahuan dan semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi penulis maupun bagi semua pihak yang membacanya.

Pekanbaru, 17 April 2020

Penulis

**YOSSY MULYANI**

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN BIMBINGAN TESIS .....	iii
BERITA ACARA BIMBINGAN TESIS.....	iv
HALAMAN PENGESAHAN HASIL UJIAN TESIS.....	vi
SURAT BEBAS PLAGIAT .....	vii
SURAT KEPUTUSAN PENUNJUKAN PEMBIMBING.....	ix
ABSTRAK .....	x
KATA PENGANTAR.....	xii
DAFTAR ISI.....	xv
DAFTAR TABEL.....	xvii
DAFTAR SINGKATAN.....	xviii
DAFTAR LAMPIRAN .....	xix
<b>BAB I : PENDAHULUAN</b>	
A. LatarBelakang Masalah.....	1
B. Masalah Pokok.....	6
C. Tujuandan Kegunaan Penelitian .....	6
D. Kerangka Teori .....	7
E. KonsepOperasional .....	21
F. Metode Penelitian .....	24
<b>BAB II : TINJAUAN UMUM</b>	
A. Perjanjian Pada Umumnya.....	28
1. Pengertian Perjanjian.....	28
2. Jenis-Jenis Perjanjian.....	33

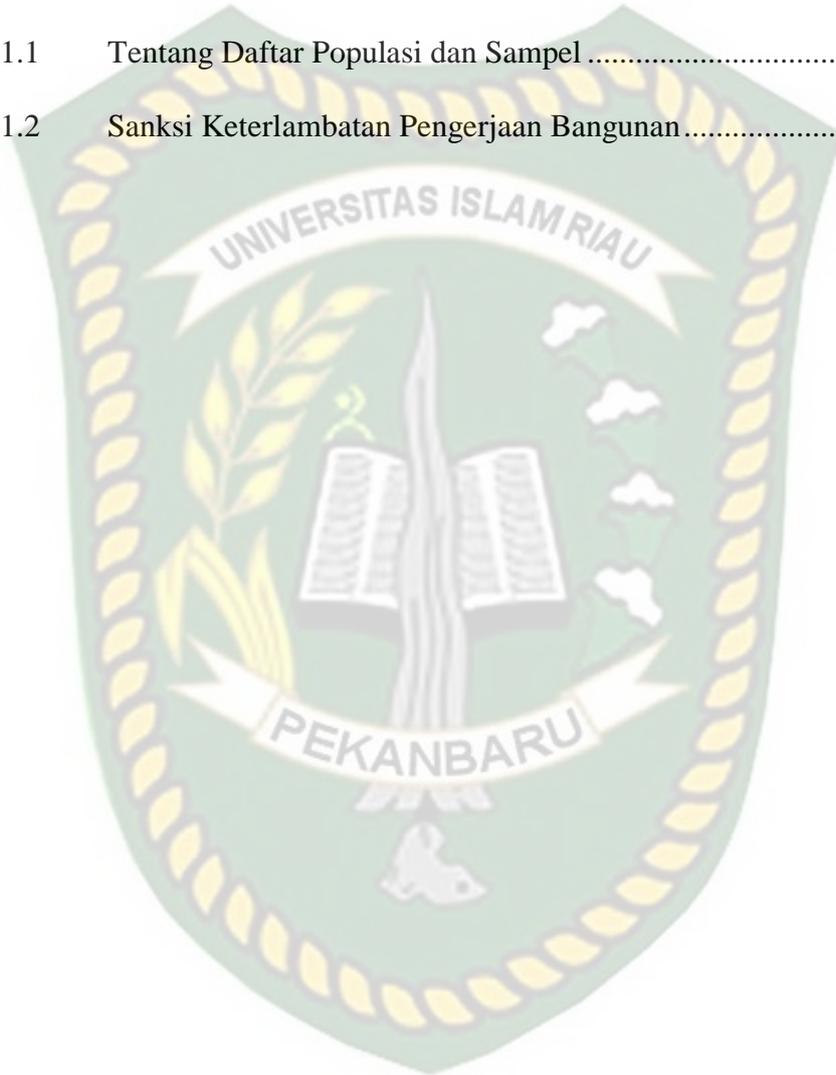
3. Pelaksanaan Perjanjian .....	37
4. Wanprestasi atau Ingkar Janji.....	38
5. Berakhirnya Perjanjian .....	42
B. Perjanjian Pemborongan Bangunan .....	44
1. Pengertian Perjanjian Pemborongan Bangunan .....	44
2. Jenis-Jenis Perjanjian Pemborongan Bangunan .....	46
3. Pembagian Perjanjian Pemborongan Bangunan.....	48
4. Pihak-Pihak Dalam Perjanjian Pemborongan Bangunan	50
5. Tahapan dan Jaminan Penyelenggaraan Pekerjaan Pemborongan Bangunan.....	59
6. Hambatan Yang Terjadi Pda Saat Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan Bangunan.....	63
7. Berakhirnya Perjanjian Pemborongan Bangunan.....	66
<b>BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b>	
A. Pelaksanaan Perjanjian Antara CV. Riau Kemilau Dengan PT. Perkebunan Nusantara V Sei Pagar Yang Menyebabkan Terjadinya Wanprestasi.....	74
B. Upaya Yang Dilakukan Agar Tidak Terjadi Lagi Wanprestasi Antara CV. Riau Kemilau Dengan PT. Perkebunan Nusantara V Sei Pagar.....	100
<b>BAB IV : PENUTUP</b>	
A. Kesimpulan .....	109
B. Saran .....	110

## DAFTAR PUSTAKA

## LAMPIRAN

## DAFTAR TABEL

Tabel 1.1	Tentang Daftar Populasi dan Sampel .....	25
Tabel 1.2	Sanksi Keterlambatan Pengerjaan Bangunan.....	83



## DAFTAR SINGKATAN

APD	Alat Pelindng Diri
APS	Alternatif Penyelesaian Sengketa
BUMN	Badan Usaha Milik Negara
K3	Keamanan, Keselamatan dan Kesehatan Kerja
KUH Perdata	Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
PP	Pajak Penghasilan
PT	Perseroan Terbatas
RKS	Rencana Kerja Syarat
SPK	Surat Perintah Kerja
SSP	Surat Setoran Pajak

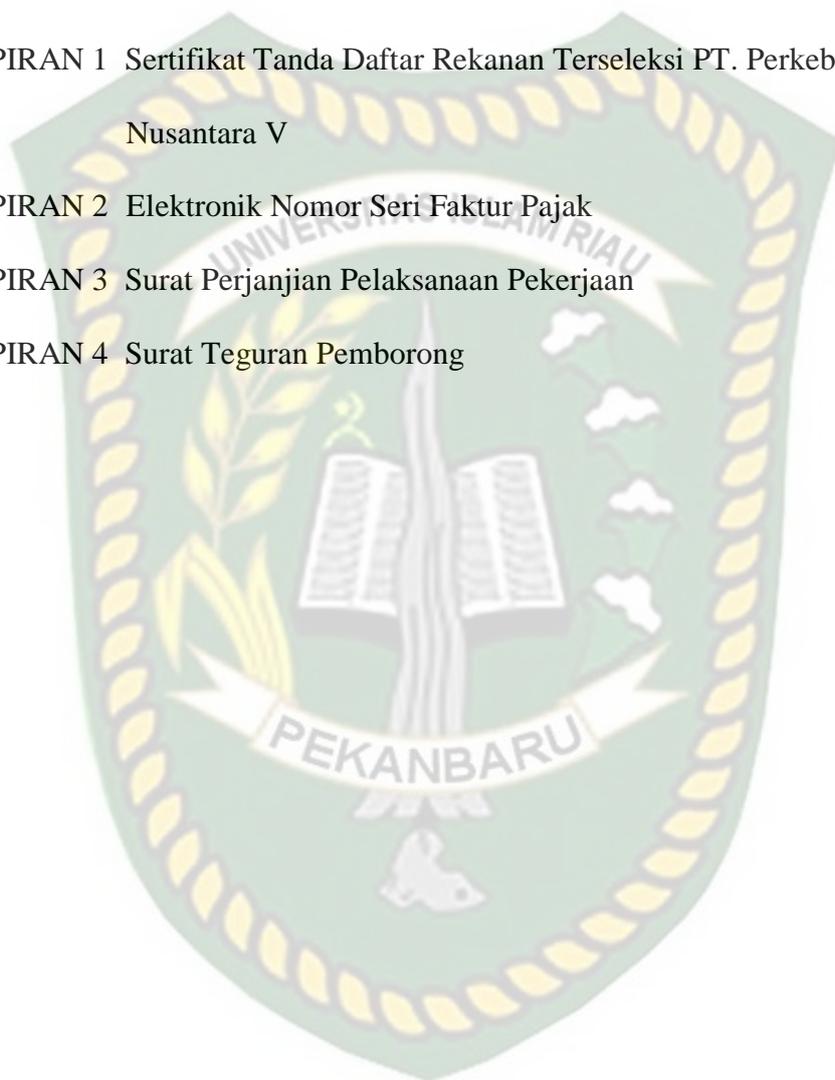
## DAFTAR LAMPIRAN

LAMPIRAN 1 Sertifikat Tanda Daftar Rekanan Terseleksi PT. Perkebunan  
Nusantara V

LAMPIRAN 2 Elektronik Nomor Seri Faktur Pajak

LAMPIRAN 3 Surat Perjanjian Pelaksanaan Pekerjaan

LAMPIRAN 4 Surat Teguran Pemborong



## DAFTAR PERTANYAAN WAWANCARA

Terimakasih kepada Bapak/Ibu atas kesediaan untuk mengisi daftar wawancara ini. Data yang Bapak/Ibu berikan sangat berguna bagi penulis untuk melanjutkan penelitian Tesis dengan Judul :**“Implementasi Perjanjian Pemborongan Pembangunan Gudang Pupuk Antara CV. Riau Kemilau Dengan PT. Perkebunan Nusantara V Sei Pagar Kabupaten Kampar”**. Penelitian ini bertujuan untuk menyelesaikan studi di program Pascasarjana Ilmu Hukum Universitas Islam Riau.

### A. Pelaksana Peneliti :

Nama : Yossy Mulyani

Npm : 181021006

Bidang Kajian Utama : Hukum Bisnis

### B. Petunjuk Pengisian Pertanyaan :

1. Mohon bantuan dari Bapak/Ibu untuk dapat menjawab pertanyaan ini dengan sesungguhnya tanpa ada pengaruh dari pihak lain.
2. Jawaban yang nantinya Bapak/Ibu berikan akan dijaga kerahasiaannya dengan baik.
3. Wawancara ini dipergunakan semata-mata hanya untuk mendapatkan data dalam rangka penulisan tesis dan tidak ada hubungannya dengan kepentingan lainnya.

C. Pertanyaan :

1. Bagaimana terjadinya perjanjian pemborongan antara CV. Riau Kemilau dengan PT. Perkebunan Nusantara V Sei Pagar tersebut ?
2. Berapakah jumlah harga borongan pengerjaan bangunan beserta jangka waktu pengerjaannya ?
3. Berapa lama masa pemeliharaan pekerjaan borongan tersebut ?
4. Apa yang menjadi alasan pihak pemborong hanya melakukan masa pemeliharaan pekerjaan selama 1 bulan saja ?
5. Apa saja yang menjadi hak serta kewajiban dari pihak CV. Riau Kemilau dalam pelaksanaan kontrak kerja sama ini ?
6. Apa saja yang menjadi permasalahan dalam pelaksanaan perjanjian kerjasama dalam hal pemborongan bangunan ini ?
7. Apa yang menjadi alasan pihak CV. Riau Kemilau tidak merespon surat teguran yang diberikan oleh PT. Perkebunan Nusantara V Sei Pagar ?
8. Upaya apa saja yang dapat dilakukan oleh pihak CV. Riau Kemilau terkait permasalahan yang sedang terjadi dengan PT. Perkebunan Nusantara V Sei Pagar ?
9. Bagaimana cara yang dilakukan pihak CV. Riau Kemilau untuk mendapatkan perlindungan hukum terhadap permasalahan yang sedang dihadapi tersebut ?

## DAFTAR PERTANYAAN WAWANCARA

Terimakasih kepada Bapak/Ibu atas kesediaan untuk mengisi daftar wawancara ini. Data yang Bapak/Ibu berikan sangat berguna bagi penulis untuk melanjutkan penelitian Tesis dengan Judul :**“Implementasi Perjanjian Pemborongan Pembangunan Gudang Pupuk Antara CV. Riau Kemilau Dengan PT. Perkebunan Nusantara V Sei Pagar Kabupaten Kampar”**. Penelitian ini bertujuan untuk menyelesaikan studi di program Pascasarjana Ilmu Hukum Universitas Islam Riau.

### A. Pelaksana Peneliti :

Nama : Yossy Mulyani  
Npm : 181021006  
Bidang Kajian Utama : Hukum Bisnis

### B. Petunjuk Pengisian Pertanyaan :

1. Mohon bantuan dari Bapak/Ibu untuk dapat menjawab pertanyaan ini dengan sesungguhnya tanpa ada pengaruh dari pihak lain.
2. Jawaban yang nantinya Bapak/Ibu berikan akan dijaga kerahasiaannya dengan baik.
3. Wawancara ini dipergunakan semata-mata hanya untuk mendapatkan data dalam rangka penulisan tesis dan tidak ada hubungannya dengan kepentingan lainnya.

C. Pertanyaan :

1. Bagaimana terjadinya perjanjian pemborongan antara CV. Riau Kemilau dengan PT. Perkebunan Nusantara V Sei Pagar tersebut ?
2. Berapakah jumlah harga borongan pengerjaan bangunan beserta jangka waktu pengerjaannya ?
3. Apa yang menjadi alasan pihak perusahaan menyetujui permohonan penambahan waktu yang tidak sesuai dengan ketentuan dalam kontrak ?
4. Berapa lama masa pemeliharaan pekerjaan borongan tersebut ?
5. Apa yang menjadi alasan pihak perusahaan tidak menarik sanksi denda 0,1% (satu permil) yang dilakukan pihak pemborong ?
6. Apa yang menjadi alasan pihak perusahaan menyetujui untuk membayarkan jaminan 5 % (lima persen) sedangkan masa pemeliharaan pekerjaan tersebut belum sepenuhnya dijalankan ?
7. Apa saja yang menjadi permasalahan dalam pelaksanaan perjanjian kerjasama dalam hal pemborongan bangunan ini ?
8. Bagaimana tindak lanjut dari perusahaan setelah mengetahui adanya permasalahan ini ?
9. Apa yang menjadi dasar pihak perusahaan untuk tidak menerima sangkaan pihak CV. Riau Kemilau ?
10. Apakah setelah terjadinya permasalahan dalam pelaksanaan pemborongan pembangunan gudang pupuk ini, pihak perusahaan akan membawa permasalahan tersebut ke jalur hukum ataukah hanya diselesaikan secara musyawarah mufakat ?

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Segala sesuatu di dunia ini selalu mengalami perubahan seiring berjalannya waktu. Dengan semakin maraknya dunia bisnis, tidak bisa dihindarkan bahwa adanya kebutuhan dana yang diperlukan baik oleh kalangan usahawan, perseorangan maupun usahawan yang tergabung dalam suatu badan hukum guna mengembangkan usaha dan meningkatkan mutu produknya sehingga dapat dicapai suatu keuntungan yang dapat mencukupi tingkat kebutuhan bagi kalangan lainnya.

Upaya pemenuhan kebutuhan manusia ini diwujudkan dalam berbagai jejaring kemasyarakatan yang sebagian besar dilaksanakan melalui kegiatan pertukaran barang dan jasa, baik untuk kepentingan komersial maupun personal. Kegiatan pertukaran ini diwujudkan melalui pelaksanaan kewajiban-kewajiban yang diterbitkan secara sukarela berdasarkan janji yang mengikat para pihak untuk melaksanakan pekerjaan<sup>1</sup>.

Pekerjaan merupakan bagian penting dari Hak Asasi Manusia yang wajib dimiliki dan selalu dijunjung tinggi oleh setiap orang, dengan adanya pekerjaan manusia dapat melanjutkan kehidupannya, ia pun akan merasa hidupnya lebih berharga bukan hanya untuk dirinya sendiri melainkan untuk keluarga serta

---

<sup>1</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, 1982, hal. 30.

lingkungannya<sup>2</sup>. Sedangkan pembangunan merupakan salah satu usaha untuk menciptakan kemakmuran serta kesejahteraan rakyat, oleh karena itu pembangunan ini harus dilaksanakan secara merata dengan menerapkan peraturan-peraturan hukum. Pembangunan dapat dikatakan berhasil jika didalamnya terdapat unsur pemerataan, pertumbuhan serta stabilitas, ketiga unsur ini saling berkaitan sehingga didalam pelaksanaan pembangunan ketiga unsur tersebut harus saling seimbang dan serasi.

Pada saat melaksanakan pekerjaan pembangunan maka akan ada istilah kontrak disana. Kontrak merupakan suatu perjanjian tertulis diantara dua orang atau lebih dengan menciptakan hak serta kewajiban dalam melakukan suatu hal khusus dan mendapatkan upah<sup>3</sup>. Dalam suatu kontrak diatur mekanisme yang paling efektif yang dapat digunakan untuk menghadapi permasalahan atau kesulitan pada saat kegiatan proyek, serta berguna sebagai perlindungan terhadap resiko yang akan terjadi.

Pelaksanaan pembangunan proyek ini melibatkan berbagai pihak yang ikut andil didalamnya yakni pihak pemberi kerja, pihak arsitek dan pihak pemborong. Perjanjian pemborongan adalah perjanjian antara satu pihak (pemborong) dengan pihak lain (yang memborongkan) dimana mengikatkan diri dalam menyelenggarakan suatu pekerjaan tentang pembuatan suatu karya (*het maken van werk*) dengan menerima suatu harga sesuai dengan yang ditentukan. Perjanjian ini mengikat kedua belah pihak yang artinya para pihak tidak dapat membatalkan perjanjian pemborongan tanpa persetujuan pihak lainnya. Jika perjanjian

---

<sup>2</sup> Thamrin S, *Penegakan HAM Tenaga Kerja Indonesia*, Alaf Riau, Pekanbaru, 2018, hal. 12.

<sup>3</sup> Wiwoho Soedjono, *Hukum Perjanjian Kerja*, Bina Aksara, Jakarta, 1987, hal. 9.

pemborongan dibatalkan atau diputuskan secara sepihak maka pihak lainnya dapat menuntutnya.

Agar kegiatan jasa pemborongan dapat terlaksana dengan baik, maka didalam perjanjian jasa pemborongan harus memuat ketentuan-ketentuan yang telah disepakati para pihak seperti ketentuan mengenai hak dan kewajiban para pihak, pelaksanaan perjanjian serta berakhirnya perjanjian dengan berlandaskan ketentuan perundang-undangan serta peraturan pelaksanaannya.

Pihak penyedia jasa borongan ini juga mempunyai peran yang sangat penting dalam pencapaian berbagai sarana guna mendukung pertumbuhan berbagai bidang industri barang dan jasa yang diperlukan dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi. Penyedia jasa borongan diatur dalam Undang-undang No. 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi, yang memiliki hak serta kewajiban untuk menyelesaikan pekerjaan yang telah diborongan kepadanya sesuai dengan tanggal dan persyaratan yang telah ditentukan pada perjanjian pemborongan tersebut.

Dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan bangunan tidak tertutup kemungkinan adanya keterlambatan yang dilakukan salah satu pihak baik yang dilakukan secara sengaja maupun karena keadaan memaksa (*force majeure /overmacht*). Keterlambatan dalam hal pelaksanaan pekerjaan pemborongan tersebut mengakibatkan tertundanya pemanfaatan proyek kerana tidak sesuai dengan rencana awal yang telah disusun, untuk itu sangat diperlukan tanggung jawab dari pihak pemborong guna menyelesaikan permasalahan yang ada tanpa berbelit-belit.

Menurut Sri Soedewi, agar suatu perjanjian dapat berjalan dengan baik tanpa adanya permasalahan dikemudian hari, maka didalam perjanjian harus memuat beberapa hal yang sangat penting, antara lain yaitu<sup>4</sup> :

- a. Luas pekerjaan yang harus dilaksanakan serta memuat uraian tentang pekerjaan dan syarat pekerja, disertai dengan gambaran (bestek) yang dilengkapi dengan uraian bahan material dan alat-alat tenaga kerja yang diperlukan.
- b. Penentuan tentang harga dari borongan itu.
- c. Jangka waktu pengerjaan borongan tersebut.
- d. Sanksi yang diberikan apabila terjadi suatu ingkar janji atau wanprestasi.
- e. Risiko yang terjadi apabila terjadi suatu keadaan memaksa atau overmacht.
- f. Cara penyelesaian apabila terjadi suatu perselisihan pada saat pelaksanaan pemborongan berlangsung.
- g. Hak serta kewajiban yang harus dimiliki dan dilaksanakan oleh masing-masing pihak dalam perjanjian pemborongan tersebut.

Sebagai suatu rencana manusia, pembangunan proyek yang telah dituangkan dalam kontrak pemborongan ini tidak selama berjalan dengan mulus, akan ada permasalahan mengenai wanprestasi atau ingkar janji yang dilakukan salah satu pihak sehingga kemungkinan pemutusan perjanjian serta pengganti kerugian pasti akan terjadi. Seperti halnya pada pelaksanaan perjanjian pemborongan yang dilakukan oleh CV. Riau Kemilau dengan PT. Perkebunan

---

<sup>4</sup>Sri Soedewi Masjchun, *Hukum Bangunan Perjanjian Pemborongan Bangunan*, Liberty, Yogyakarta, 1982, hal. 53.

Nusantara V Sei Pagar yang mengalami berbagai permasalahan, baik dalam hal pengerjaan dan perawatan setelah masa kontrak.

Pelaksanaan perjanjian pemborongan yang dilakukan CV. Riau Kemilau selaku pihak pemborong dan pemenang lelang proyek pembangunan 1 (satu) unit gudang pupuk ukuran 10 x 30 Meter di PT. Perkebunan Nusantara V Sei Pagar dengan harga penawaran proyek Rp. 649.102.234.- (Enam Ratus Empat Puluh Sembilan Seratus Dua Ribu Dua Ratus Tiga Puluh Empat Rupiah).

Pada kontrak perjanjian dijelaskan mengenai masa kontrak selama 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak perjanjian itu ditandatangani oleh kedua belah pihak, yakni tanggal 23 Agustus 2018 sampai dengan 31 Desember 2018. Keterlambatan dalam penyelesaian pekerjaan pembangunan gudang pupuk inilah yang menjadi salah satu penyebab gudang tersebut lambat dipergunakan.

Masalah lainnya yaitu tidak selesainya masa pemeliharaan pekerjaan yang seharusnya dilaksanakan selama 2 (dua) bulan akan tetapi pihak CV. Riau Kemilau hanya merawat gudang tersebut selama 1 (satu) bulan saja, sehingga pada saat pengecekan dibulan kedua terdapat beberapa bagian gudang yang rusak seperti tembok yang retak dan atap gudang yang bocor dan mengakibatkan pupuk yang berada di dalam gudang basah terkena air dari atap yang bocor.

Meskipun demikian, permasalahan seperti ini perlu mendapat perhatian lebih, mengingat dalam proses pembangunan proyek tidak pernah terlepas dari adanya resiko yang dapat menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak, sehingga perlu adanya upaya penyelesaian sesuai hukum yang berlaku dan seharusnya para pihak yang terlibat dalam perjanjian pemborongan bangunan ini tidak boleh

mengabaikan akta pentingnya perjanjian, serta selalu tunduk atau berpatokan pada isi perjanjian tersebut..

Berdasarkan latar belakang diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul : **Implementasi Perjanjian Pemborongan Pembangunan Gudang Pupuk Antara CV. Riau Kemilau Dengan PT. Perkebunan Nusantara V Sei Pagar Kabupaten Kampar.**

### **B. Masalah Pokok**

Adapun pokok permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini meliputi :

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian antara CV. Riau Kemilau dengan PT. Perkebunan Nusantara V Sei Pagar yang menyebabkan terjadinya wanprestasi ?
2. Bagaimana upaya yang dilakukan agar tidak terjadi lagi wanprestasi antara CV. Riau Kemilau dengan PT. Perkebunan Nusantara V Sei Pagar ?

### **C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

Adapun yang menjadi tujuan dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian antara CV. Riau Kemilau dengan PT. Perkebunan Nusantara V Sei Pagar yang menyebabkan terjadinya wanprestasi.
2. Untuk mengetahui upaya yang dilakukan agar tidak terjadi lagi wanprestasi antara CV. Riau Kemilau dengan PT. Perkebunan Nusantara V Sei Pagar.

Kegunaan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengevaluasi kontrak kerja antara CV. Riau Kemilau dengan PT. Perkebunan Nusantara V Sei Pagar.
2. Agar hasil dari penelitian ini dapat dijadikan pedoman bagi masyarakat serta bagi kalangan akademis Universitas Islam Riau pada saat akan melakukan suatu kontrak sehingga tidak ada yang dirugikan pada saat kontrak tersebut telah berlangsung.

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

Berdasarkan permasalahan diatas, maka peneliti menggunakan beberapa teori sebagai landasan dalam menjawab pokok permasalahan diatas, diantaranya yaitu :

##### **1. Teori Perjanjian Kerja**

Menurut Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (selanjutnya disingkat KUH Perdata), dijelaskan bahwa perjanjian merupakan suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih sehingga menimbulkan suatu akibat hukum dari perbuatan tersebut, perbuatan hukum ini lebih dikenal dengan perikatan<sup>5</sup>.

Hukum kontrak merupakan suatu bagian penting dari hukum perikatan, sebagian dari para ahli bahkan menempatkannya sebagai hukum perjanjian.

Menurut R. Wirjono Prodjodikoro, perjanjian dapat diartikan sebagai :

“Suatu perbuatan melawan hukum mengenai harta benda serta kekayaan diantara kedua belah pihak, yang mana salah satu berjanji untuk

---

<sup>5</sup> Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia*, FH UII Press, Yogyakarta, 2013, hal. 58.

melakukan suatu hal atau tidak melakukan suatu hal dan pihak lainnya berhak untuk menuntut pelaksanaan yang diperjanjikan tersebut<sup>6</sup>”.

Agar suatu transaksi dapat dikatakan sebagai kontrak atau perjanjian, maka didalamnya harus adanya unsur yang dipenuhi, antara lain<sup>7</sup> :

- a. Adanya kesepakatan yang terjadi diantara kedua belah pihak tentang fakta (*the agreement fact between the parties*).
- b. Kesepakatan tersebut kemudian dituangkan dalam bentuk tertulis (*the agreement as written*)
- c. Adanya seseorang yang berhak dan berkewajiban untuk membuat suatu kesepakatan serta persetujuan secara tertulis (*the set of rights and duties created*).

Sedangkan untuk pembuatan perjanjian, sangat perlu diperhatikan beberapa asas penting, yang terdiri dari<sup>8</sup> :

1) Asas Konsensualisme

Dalam asas ini dijelaskan bahwa untuk lahirnya suatu kontrak maka dibutuhkan adanya kesepakatan dan apabila telah terpenuhi maka akan muncul suatu kewajiban bagi para pihak, hal ini sesuai dengan Pasal 1320 KUH Perdata yakni tentang syarat sahnya suatu perjanjian.

Dalam asas ini terdapat dua pengecualian yaitu :

a) Perjanjian Formil

---

<sup>6</sup> *Ibid.*, hal. 10.

<sup>7</sup> R.Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan- persetujuan Tertentu*, Sumur, Bandung, 1985, hal. 9.

<sup>8</sup> Muhammad Syaifuddin, *Hukum Memahami Kontrak Dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik dan Peraktik Hukum (Seri Pengayaan Hukum Perikatan)*, Mandar Maju, Bandung, 2012, hal. 75.

Disamping adanya kata sepakat maka diperlukan juga formalitas tertentu sehingga persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak dan persetujuan ini tidak dapat ditarik kembali apabila tidak ada kesepakatan dari masing-masing pihak. Contohnya : perjanjian perdamaian

b) Perjanjian Rill

Dalam perjanjian ini selain kata sepakat maka diperlukan adanya tindakan nyata. Contohnya : perjanjian penitipan barang dan perjanjian hak gadai.

2) Asas Kebebasan Berkontrak

Pada Pasal 1338 KUH Perdata dijelaskan bahwa :  
*“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.*

Dalam asas ini juga terdapat beberapa unsur yang menyatakan tentang kebebasan berkontrak, seperti :

- a) Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian.
- b) Kebebasan untuk melaksanakan suatu perjanjian dengan pihak manapun.
- c) Kebebasan yang diperoleh untuk membuat atau menentukan isi, pelaksanaan serta persyaratan yang ada didalam perjanjian.
- d) Kebebasan untuk menentukan bentuk perjanjian yakni tertulis maupun lisan.

Pengaturan isi dari perjanjian ini tidak semata-mata dibiarkan kepada para pihak yang melakukan perjanjian, akan tetapi perlu juga dilakukan pengawasan demi menjaga keseimbangan kepentingan individu maupun kepentingan masyarakat.

3) Asas Kepastian Hukum (*Pacta Sunt Servanda*)

Perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak berlaku sebagai undang-undang dan mengikat bagi para pihak. Hakim atau pihak ketiga juga harus menghormati dan tidak melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak.

4) Asas Itikad Baik

Dalam Pasal 1338 Ayat 3 KUH Perdata disebutkan bahwa :  
*“Perjanjian yang telah dibuat harus dilaksanakan dengan itikad baik”.*

Asas ini mewajibkan para pihak untuk melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang baik dari para pihak. Tanpa adanya asas ini maka perjanjian tidak dapat dilaksanakan oleh para pihak. Asas itikad baik ini juga terbagi menjadi dua macam yakni :

- a) Itikad baik nisbi yaitu orang yang memperlihatkan sikap dan tingkah laku yang nyata dari subjek.
- b) Itikad baik mutlak yaitu penilaian terletak pada akal sehat dan keadilan serta dibuat ukuran yang objektif untuk menilai keadaan (penilaian yang tidak memihak) berdasarkan norma-norma objektif.

5) Asas Kepribadian (Personalitas)

Dalam asas ini disebutkan bahwa perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya saja. Dalam Pasal 1315 KUH perdata disebutkan bahwa :

*“Pada umumnya tidak seorang pun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkan suatu janji melainkan untuk dirinya sendiri”.*

Asas ini juga mengacu pada Pasal 1340 KUH perdata yang menyebutkan bahwa :

*“Suatu perjanjian hanya berlaku bagi para pihak yang membuatnya tanpa melibatkan serta membawa kerugian ataupun keuntungan bagi pihak ketiga, kecuali jika mengacu pada Pasal 1317 KUH Perdata”.*

Sedangkan dalam Pasal 1317 KUH Perdata disebutkan bahwa :

*“Perjanjian yang dibuat dapat ditujukan untuk kepentingan orang ketiga apabila perjanjian itu dibuat untuk diri sendiri atau pemberian kepada orang lain, dengan syarat perjanjian tidak boleh ditarik kembali dan pihak ketiga menyatakan akan menggunakan syarat tersebut”.*

Jika didalam perjanjian yang akan dibuat sudah terdapat beberapa asas penting diatas, maka barulah dapat dilakukan suatu hubungan kerja berupa<sup>9</sup> :

- (1) Pembuatan perjanjian kerja yang merupakan titik tolak adanya suatu hubungan kerja.
- (2) Kewajiban pekerja untuk melakukan pekerjaan dibawah pimpinan perusahaan, hal ini merupakan hak perusahaan atas hasil pekerjaan yang dilakukan oleh pekerja.

---

<sup>9</sup> Saiful Anwar, *Sendi-sendi Hubungan Pekerja Dengan Pengusaha*, Kelompok Studi Hukum dan Masyarakat Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Medan, 2013, hal. 43.

- (3) Kewajiban perusahaan membayar upah kepada pekerja, hal ini merupakan hak pekerja yang harus diberikan oleh perusahaan.
- (4) Berakhirnya hubungan kerja.
- (5) Jika timbul suatu perselisihan antara pekerja dengan perusahaan maka dilakukan suatu penyelesaian dengan cara yang sebaik-baiknya.

Pada perjanjian kerja yang dibuat secara tertulis antara CV. Riau Kemilau dengan PT. Perkebunan Nusantara V Sei Pagar, kedua belah pihak telah sepakat dengan isi perjanjian berupa masa kerja atau batas waktu berakhirnya perjanjian serta objek yang akan diperjanjikan yaitu pemborongan pembangunan gudang pupuk. Persetujuan untuk melaksanakan pekerjaan dalam perjanjian pemborongan diatur didalam Buku ke III KUH Perdata Bab VIIA. Perjanjian pemborongan juga harus memperhatikan ketentuan yang ada di dalam KUH Perdata yaitu mengenai pembuatan perjanjian, mulainya perjanjian, pelaksanaan perjanjian dan berakhirnya perjanjian.

Selanjutnya untuk mengetahui pengertian yuridis dari suatu kontrak atau perjanjian pemborong kerja, maka akan merujuk pada Pasal 1601 b KUH Perdata yang menyatakan bahwa :

*“Perjanjian pemborong kerja merupakan suatu persetujuan pihak ke satu yaitu pemborong dalam hal mengikatkan dirinya untuk menyelesaikan suatu pekerjaan yang diberikan oleh pihak pemberi tugas dengan harga yang telah ditentukan dan di dalamnya memuat hak-hak serta kewajiban masing-masing para pihak yang harus dilaksanakan”.*

Dari pengertian diatas dapat diketahui bahwa perjanjian pemborongan kerja ini subyeknya adalah pihak pemberi tugas dan penerima tugas, sedangkan obyeknya adalah pekerjaan yang akan diborongkan seperti pembangunan gudang.

Menurut Salim H.S agar suatu perjanjian pemborongan kerja dapat dianggap sah, maka terdapat beberapa persyaratan yang harus dipenuhi, antara lain<sup>10</sup> :

(a) Adanya Kata Sepakat

Kata sepakat sangat diperlukan saat akan mengadakan suatu perjanjian. Sehingga yang sesuai itu ialah pertanyaannya karena kehendak tidak dapat dilihat atau diketahui oleh orang lain. Agar tercapai kata sepakat maka kedua belah pihak harus menentukan hasil perundingan tentang kepentingan-kepentingan yang berbeda tanpa adanya paksaan dari pihak manapun. Pihak CV. Riau Kemilau melaksanakan pekerjaan yang diberikan oleh PT. Perkebunan Nusantara V Sei Pagar dan pihak pemberi kerja wajib memberikan upah sesuai dengan yang kesepakatan pera pihak.

(b) Cakap

Cakap berarti seseorang yang mampu melakukan suatu perbuatan hukum yang akan menimbulkan akibat hukum. Orang yang akan mengadakan perjanjian haruslah orang yang cakap dan memiliki wewenang untuk melakukan suatu perbuatan hukum, sebagaimana yang ditentukan didalam Undang-undang. Kata cakap ini dikecuali bagi orang yang belum dewasa, orang yang berada dibawah penganpuan dan orang-orang tertentu yang dilarang oleh undang-undang.

(c) Suatu Hal Tertentu

Syarat obyektif agar suatu perjanjian dapat dianggap sah ialah suatu hal tertentu dan sebab yang halal. Suatu perjanjian harus memiliki pokok tertentu dapat berupa benda yang sekarang ada dan benda yang nantinya akan ada.

(d) Sebab Yang Halal (*Justa Causa*)

Suatu obyek yang akan di perjanjikan bukanlah obyek terlarang dan diperbolehkan oleh hukum. Jika perjanjian tersebut ada tanpa adanya sebab yang halal maka dapat dikatan perjanjian tersebut batal demi hukum. Suatu sebab yang terlarang apabila bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.

Keempat persyaratan diatas harus ada dan terpenuhi dalam suatu perjanjian, apabila syarat subyektif (para pihak) didalam suatu perjanjian tidak terpenuhi,

---

<sup>10</sup> Evi Ariyani, *Hukum Perjanjian*, Ombak, Yogyakarta, 2013, hal. 6

maka salah satu pihak dapat meminta pembatalan (*cenceling*) atas perjanjian tersebut, akan tetapi jika para pihak tidak ada yang keberatan maka perjanjian dianggap sah. Sedangkan jika syarat obyektif (objek perjanjian) tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum dan dapat dikatakan tidak pernah adanya suatu perikatan diantara kedua belah pihak<sup>11</sup>.

Pada umumnya prestasi juga ditentukan secara tegas di dalam suatu kontrak, prestasi ini juga lahir karena adanya kebiasaan, kepatuhan dan adanya undang-undang. Apabila prestasi tidak dilakukan salah satu pihak, maka akan mengakibatkan terjadinya suatu ingkar janji atau wanprestasi<sup>12</sup>.

## 2. Teori Wanprestasi (Ingkar Janji)

Pada dasarnya pembuatan suatu kontrak dilakukan agar memberikan keuntungan bagi masing-masing pihak, bukan untuk merugikan para pihak. Dalam prakteknya pihak pekerja tidak mampu memenuhi apa yang menjadi kewajibannya sehingga menimbulkan suatu wanprestasi<sup>13</sup>.

Walaupun Undang-undang telah memberikan kesempatan bagi pihak yang dirugikan untuk membatalkan kontrak, akan tetapi tidak selayaknya wanprestasi kecil atau pun yang sifatnya esensial dijadikan alasan dalam pembatalan suatu kontrak. Hal ini sangat penting untuk dipahami bahwa pada saat pembatalan suatu kontrak pihak yang melakukan wanprestasi akan mengalami kerugian yang cukup besar.

---

<sup>11</sup> Salim H.S, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2005, hal. 25.

<sup>12</sup> Burhanudin Ali, *Teknik Pembuatan Kontrak*, Hi-Fest Publishing, hal. 23.

<sup>13</sup> I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2017, hal. 19.

Ada empat macam bentuk dari wanprestasi atau ingkar janji yang dilakukan oleh salah satu pihak pada saat perjanjian berlangsung, antara lain yaitu<sup>14</sup> :

a. Tidak Melaksanakan Prestasi Sama Sekali

Salah satu pihak yang telah mengikatkan dirinya dalam suatu kontrak tidak melaksanakan prestasinya sama sekali sehingga kontrak yang telah disepakati tidak berjalan dengan semestinya.

b. Melaksanakan Prestasi Tetapi Hanya Sebagian

Pihak yang mengikatkan diri dalam suatu kontrak hanya menjalankan sebagian pekerjaannya saja tidak sepenuhnya sesuai dengan isi dari kontrak tersebut.

c. Melaksanakan Prestasi Tetapi Terlambat

Pihak tersebut telah melaksanakan pekerjaannya secara penuh, akan tetapi proses pengerjaannya telah melewati batas waktu yang telah ditentukan di dalam kontak.

d. Melaksanakan Prestasi Namun Tidak Sebagaimana Mestinya

Pihak yang mengikatkan diri dalam kontrak telah melaksanakan pekerjaannya akan tetapi hasil dari pekerjaannya tidak sesuai dengan yang di perjanjikan.

Apabila saat pelaksanaan perjanjian terjadi keadaan wanprestasi, maka akibat hukum yang timbul berupa<sup>15</sup> :

---

<sup>14</sup> Yahman, *Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan*, Prenada Media Group, Jakarta, 2014, hal. 82.

<sup>15</sup> Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak Bernuansa Islam*, Rajawali Pers, Jakarta, 2012, hal.96.

- 1) Adanya suatu pembatalan perjanjian kerja yang disertai dengan adanya tuntutan untuk mengganti segala kerugian yang timbul akibat tidak dilaksanakannya prestasi itu.
- 2) Adanya pemenuhan atas perjanjian yang terlambat dilaksanakan yang disertai dengan adanya tuntutan ganti kerugian atas keterlambatan pelaksanaan prestasi.

Jika dilihat dari penjelasan diatas, maka yang dialami oleh CV. Riau Kemilau dengan PT. Perkebunan Nusantara V Sei Pagar dapat disimpulkan bahwa salah satu pihak melaksanakan suatu prestasi akan tetapi hanya sebagian dan terlambat serta menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak. Pihak yang merasa dirugikan ini dapat menyampaikan surat teguran hal ini bertujuan untuk mengingatkan bahwa yang bersangkutan tidak melaksanakan kegiatannya sesuai dengan yang telah disepakati. Apabila yang bersangkutan tidak mengindahkan maka yang bersangkutan dapat dikatakan telah melakukan suatu wanprestasi.

Untuk memberikan hak bagi pihak yang dirugikan akibat adanya suatu wanprestasi dan untuk mencapai kepastian hukum dalam suatu perikatan, maka bagi pihak yang merasa dirugikan dapat melakukan beberapa cara, seperti<sup>16</sup> :

- a) Dapat menuntut ganti kerugian akibat dari permasalahan tersebut, baik dilakukan secara langsung maupun secara tidak langsung.
- b) Pihak yang dirugikan dapat mengajukan permintaan agar kontrak yang telah dibuat dapat dibatalkan.

---

<sup>16</sup> Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003, hal. 12.

- c) Pihak yang dirugikan dapat mengajukan agar kontrak kerjasama tetap diteruskan dan tidak menuntut kerugian-kerugian yang telah timbul.
- d) Pihak yang dirugikan dapat mengajukan kontrak tersebut agar tetap dilaksanakan akan tetapi bagi pihak yang telah melakukan wanprestasi harus terlebih dahulu mengganti kerugian yang timbul.

Permasalahan seperti ini sangat sering terjadi, hal ini dikarenakan adanya unsur kesengajaan antara yang diperjanjikan secara tertulis dengan kenyataan dalam hal pelaksanaannya. Apabila terjadi perselisihan akibat adanya suatu wanprestasi maka cara penyelesaian yang paling tepat dan murah ialah dengan musyawarah untuk mencari kata sepakat, akan tetapi jika tidak ada kata sepakat maka pihak yang dirugikan dapat mengajukan tuntutan secara perdata.

### 3. Teori Perlindungan Hukum

Secara garismatika perlindungan adalah tempat untuk berlindung atau perbuatan dalam melindungi diri<sup>17</sup>. Sehingga perlindungan hukum dapat diartikan sebagai suatu perbuatan melindungi setiap warga negara oleh hukum<sup>18</sup>. Terdapat beberapa ahli yang menjelaskan tentang hal ini, antara lain yaitu Satjipto Raharjo, Lily Rasyidi, Fitzgerald dan Philipus M Hadjon. Philipus M Hadjon menyatakan bahwa perlindungan hukum selalu berkaitan dengan kekuasaan yang menjadi perhatian yakni kekuasaan pemerintah, permasalahan perlindungan hukum bagi rakyat yang diperintah terhadap pemerintah yang memerintah.

---

<sup>17</sup> Salim H.S dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013, hal. 259.

<sup>18</sup> R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2004, hal. 39.

Teori perlindungan hukum merupakan suatu teori yang berkaitan dengan pemberian pelayanan kepada masyarakat. Menurut Roscoe Pound dalam buku Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani hukum dianggap sebagai rekayasa sosial (*law as tool of social engginering*) sehingga kepentingan dari manusia ialah tuntutan yang melindungi dan dipenuhi manusia dalam bidang hukum. Kepentingan manusia yang dilindungi oleh hukum ini terbagi menjadi beberapa bagian, antara lain<sup>19</sup>:

- a. Kepentingan Umum (*Public Interest*) yang berupa :
  - 1) Kepentingan negara sebagai badan hukum yang mempertahankan kepribadian serta substansinya.
  - 2) Kepentingan negara sebagai penjaga masyarakat.
- b. Kepentingan Masyarakat (*Social Interest*) yang dilindungi oleh hukum berupa :
  - 1) Kepentingan masyarakat demi keselamatan umum.
  - 2) Kepentingan demi lembaga-lembaga sosial.
  - 3) Kepentingan masyarakat dalam hal kerusakan moral.
  - 4) Kepentingan masyarakat dalam melaksanakan pemeliharaan sumber sosial.
  - 5) Kepentingan masyarakat demi kemajuan umum serta untuk kehidupan manusia secara individual.
- c. Kepentingan Pribadi (*Privat Interest*) yang berupa :

---

<sup>19</sup> *Ibid.*, hal. 266.

- 1) Kepentingan yang dilakukan secara kepribadian (*interest of personality*).
- 2) Kepentingan yang dilakukan didalam rumah tangga (*interest of domestic*).
- 3) Kepentingan yang dilakukan secara substansi (*interest substance*).

Perlindungan hukum ini lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan-peraturan hukum yang kemudian diberikan kepada masyarakat guna mengatur hubungan perilaku antara perseorangan maupun dengan pemerintah. Perlindungan hukum juga merupakan suatu gambaran dari bekerjanya fungsi hukum demi mewujudkan tujuan-tujuan dari hukum yakni keadilan dan kepastian hukum.<sup>20</sup> Hukum diciptakan untuk mengatur setiap hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang harus dimiliki serta dilaksanakan oleh masing-masing pihak, hukum juga berfungsi sebagai pelindung bagi masing-masing pihak bila terjadi permasalahan dikemudian hari<sup>21</sup>.

Pendapat yang sama juga dikemukakan oleh Philipus M. Hadjon dalam buku Bahder Djohan Nasution, menurutnya perlindungan hukum bagi rakyat dapat dibagi menjadi dua macam, yakni<sup>22</sup> :

- a) Perlindungan hukum preventif yakni perlindungan hukum yang diberikan oleh rakyat untuk dapat mengajukan pendapatnya atas keberatan (*inspraak*) sebelum keputusan pemerintah itu bersifat definitif. Perlindungan hukum preventif ini bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa sehingga setiap keputusan yang akan diambil oleh pemerintah harus didasarkan pada diskresi.
- b) Perlindungan hukum represif yakni perlindungan hukum yang bertujuan untuk menyelesaikan sengketa yang terjadi.

<sup>20</sup>Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Bandung :PT. Citra Aditya Bakti, 2000, hal. 53

<sup>21</sup> Bahder Johan Nasution, *Negara Hukum dan Hak Asasi Manusia*, Mandar Maju, Bandung, 2012, hal. 258.

<sup>22</sup> *Ibid.*, hal. 258.

Sedangkan menurut Syahrhan Basah dalam buku Bahder Djohan Nasution, perlindungan hukum yang diberikan merupakan *condition sine qua non*. Sehingga untuk merealisasikan fungsi hukum itu perlu adanya<sup>23</sup> :

- (1) *Derektif*, yaitu sebagai pengarah dalam membangun serta membentuk masyarakat dengan tujuan kehidupan bernegara.
- (2) *Integratif*, yaitu sebagai pembina dalam kesatuan bangsa.
- (3) *Stabilitatif*, yaitu sebagai pemelihara dalam menjaga keselarasan, keserasian serta keseimbangan dalam kehidupan bernegara dan bermasyarakat.
- (4) *Perfektif*, yaitu sebagai penyempurna dari sikap yang dilakukan warga negara sampai dengan sikap administrasi negara jika terjadi suatu hal pertentangan didalam kehidupan bernegara dan bermasyarakat.
- (5) *Korektif*, yaitu sebagai pengoreksi atas sikap baik yang dilakukan warga negara sampai dengan administrasi negara jika terjadi pertentangan untuk mendapatkan keadilan.

Kesadaran manusia akan tingkah laku ini harus diwujudkan dalam bentuk tanggung jawab dalam melakukan suatu pekerjaan, kewajiban untuk melaksanakan tanggung jawab ini merupakan suatu bagian penting dalam kehidupan manusia sehingga jika seseorang tidak mau bertanggung jawab atas perbuatan atau pekerjaan yang telah dilakukannya maka ada pihak lain yang akan memaksanya untuk bertanggung jawab<sup>24</sup>. Pertanggungjawaban ini juga harus

---

<sup>23</sup> *Ibid.*, hal. 259.

<sup>24</sup> Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, PT. Balai Pustaka, Jakarta, 1995, hal.612.

dilaksanakan oleh para pihak yang setuju untuk membuat dan melaksanakan perjanjian dengan itikad baik, persetujuan itu berupa :

(a) Persetujuan Melakukan Jasa

Pada pelaksanaan perjanjian salah satu pihak menghendaki dari pihak lainnya untuk melaksanakan suatu pekerjaan guna mencapai tujuan, dengan menerima upah sesuai dengan kesepakatan.

(b) Persetujuan Kerja

Persetujuan ini biasanya dilakukan antara buruh dengan majikannya, yang ditandai dengan adanya suatu pemberian upah atau gaji dan adanya hubungan antara atasan dengan bawahan.

(c) Persetujuan Dalam Pemborongan Bangunan

Suatu persetujuan antara pihak pemberi kerja dengan pemborong yang mana pihak pemberi kerja menghendaki atas hasil pekerjaan yang dilakukan pihak pemborong dan menyanggupi untuk membayar hasil pekerjaannya.

### **E. Konsep Operasional**

Konsep operasional merupakan kerangka berfikir yang menggambarkan hubungan antara definisi-definisi atau konsep-konsep khusus yang akan diteliti. Dalam penelitian ini konsep operasionalnya adalah :

Perjanjian kerja atau kontrak adalah suatu perjanjian tertulis antara CV. Riau Kemilau dengan PT. Perkebunan Nusantara V Sei Pagar. Perjanjian kerja tersebut ditandatangani oleh pihak si penerima kerja. Dalam Pasal 1601 KUH

Perdata disebutkan bahwa perjanjian pemborongan kerja ini harus memuat hak-hak serta kewajiban masing-masing pihak.

Pekerja borongan adalah pihak yang melakukan pemborongan terhadap bangunan sesuai dengan bestek dan syarat-syarat yang terdapat didalam kontrak kerja tersebut dan menerima upah diatas volume pekerjaannya<sup>25</sup>.

Perjanjian adalah suatu perbuatan yang memiliki akibat hukum berupa konsekuensi jika hak dan kewajibannya tidak terpenuhi. Perjanjian ini baru dapat dikatakan sah apabila ada kata sepakat diantara kedua belah pihak atau lebih.

Perjanjian pemborongan adalah perjanjian antara buruh atau pekerja dengan perusahaan atau pemberi kerja guna melaksanakan suatu pekerjaan tertentu yang memuat syarat-syarat kerja, hak dan kewajiban para pihak dengan memberi upah sesuai dengan yang diperjanjikan<sup>26</sup>.

Pemborongan pekerjaan adalah suatu tindakan perusahaan menyerahkan sebagian pelaksanaan kegiatannya kepada perusahaan lain dengan perjanjian tertulis dengan syarat-syarat tertentu<sup>27</sup>. Pelaksanaan dalam perjanjian jasa pemborongan ini dilakukan berdasarkan prinsip persaingan sehat melalui pemilihan penyedia jasa dengan cara pelelangan umum atau terbatas. Pihak yang memenangkan lelang tersebut harus menyepakati waktu pelaksanaan pembangunan yang telah diborongka kepadanya dan pelaksanaan pekerjaannya harus sesuai dengan yang diinginkan oleh pihak pemberi tugas.

---

<sup>25</sup> *Ibid.*, hal. 563.

<sup>26</sup> Djumadi, *Hukum Perburuhan : Perjanjian Kerja*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008, hal.6.

<sup>27</sup> <https://m.hukumonline.com>, diakses pada tanggal 18 September 2019 pukul 14.20 wib.

Pembangunan adalah suatu proses perubahan yang terus menerus maju ke arah yang lebih baik berdasarkan norma-norma tertentu, dan pembangunan ini dilakukan melalui upaya-upaya secara sadar dan telah terencana dengan tujuan untuk menciptakan kemakmuran dan kesejahteraan bagi rakyat<sup>28</sup>. Pembangunan ini dilakukan guna meningkatkan suatu standar perusahaan agar perusahaan tersebut dapat menjadi lebih baik dan lebih maju dari sebelumnya.

Gudang pupuk adalah tempat penyimpanan pupuk sementara sebelum pupuk tersebut di taburkan ke bagian tanah dekat tanaman<sup>29</sup>. Hal ini dilakukan agar pupuk yang ada di dalam karung tersebut tidak terkena hujan, jika karung pupuk terkena hujan maka kandungan yang ada di dalam pupuk dapat hilang terbawa air hujan.

PT. Perkebunan Nusantara V Sei Pagar adalah perusahaan yang dahulunya menjadi perusahaan Badan Usaha Milik Negara (selanjutnya disingkat BUMN) yang bergerak di bidang perkebunana kelapa sawit<sup>30</sup>. Perusahaan ini merupakan suatu perusahaan perkebunan kelapa sawit terbesar yang berada di Provinsi Riau dengan luas areal perkebunan seluas 2.947,42 Ha di Sei Pagar, Kabupaten Kampar .

CV. Riau Kemilau adalah suatu perusahaan yang bergerak dibidang penyedia jasa konstruksi<sup>31</sup>.

---

<sup>28</sup> F. X. Djumaldi, *Perjanjian Pemborongan*, Rineka Cipta, Jakarta, 1995, hal. 1.

<sup>29</sup> Apple dan M. James, *Tata Letak Pabrik dan Pемindahan Bahan*, Institut Teknologi Bandung, Bandung, 1990, hal. 5.

<sup>30</sup> Perjanjian Kerja Bersama PT. Perkebunan Nusantara V, Pekanbaru, 2019, hal. 2.

<sup>31</sup> <https://www.steelindonesia.com>, diakses pada tanggal 18 September 2019 pukul 14.50 wib.

## **F. Metode Penelitian**

Metode penelitian yang digunakan dalam mengumpulkan data merupakan suatu hal penting, agar memperoleh hasil yang maksimal maka penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut :

### **1. Jenis dan Sifat Penelitian**

Jenis penelitian yang dipergunakan yaitu penelitian lapangan dengan mencari sumber data langsung dari CV. Riau Kemilau dan PT. Perkebunan Nusantara V Sei Pagar Kabupaten Kampar. Sedangkan sifat yang dipergunakan dalam penelitian ini ialah deskriptif analisis, yang bertujuan untuk memperoleh gambaran secara lengkap dan jelas mengenai permasalahan yang akan diteliti.

### **2. Objek Penelitian**

Objek dalam penelitian ini adalah Perjanjian Pemborongan Pembangunan Gudang Pupuk antara CV. Riau Kemilau dengan PT. Perkebunan Nusantara V Sei Pagar Kabupaten Kampar.

### **3. Lokasi Penelitian**

Penelitian ini dilakukan di CV. Riau Kemilau dengan PT. Perkebunan Nusantara V Sei Pagar Kabupaten Kampar, mengingat banyak permasalahan dalam pelaksanaan kontrak pemborongan pembangunan gudang pupuk antara CV. Riau Kemilau dengan PT. Perkebunan Nusantara V Sei Pagar Kabupaten Kampar.

### **4. Populasi dan Sensus**

#### **a. Populasi**

Populasi merupakan jumlah dari keseluruhan pihak yang berkaitan dengan masalah yang akan diteliti serta mempunyai karakteristik yang

sama dalam penelitian ini, adapun yang menjadi populasi dalam penelitian ini yaitu :

- 1) Wakil Direktur CV. Riau Kemilau.
- 2) Asisten Administrasi Keuangan PT. Perkebunan Nusantara V Sei Pagar.

**b. Sensus**

Sensus merupakan bagian dari jumlah populasi kecil atau sedikit yang memungkinkan peneliti menggunakan populasi secara keseluruhan sebagai responden. Untuk lebih jelasnya mengenai populasi dapat dilihat pada tabel dibawah ini :

**Tabel 1.1**  
**Populasi dan Sensus**

NO	Responden	Jumlah	Sensus
1.	Wakil Direktur CV. Riau Kemilau	1	1
2.	Asisten Administrasi Keuangan PT. Perkebunan Nusantara V Sei Pagar	1	1
	<b>Jumlah</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

Sumber : Data Primer Diolah Tahun 2019

## 5. Sumber Data

### a. Data Primer

Data Primer adalah data utama yang diperoleh secara langsung dari CV. Riau Kemilau dan PT. Perkebunan Nusantara V Sei Pagar Kabupaten Kampar mengenai permasalahan dalam pelaksanaan kontrak pemborongan pembangunan gudang pupuk antara CV. Riau Kemilau dengan PT. Perkebunan Nusantara V Sei Pagar Kabupaten Kampar.

### b. Data Sekunder

Data Sekunder adalah data yang diperoleh dari buku atau literatur yang mendukung dengan pokok permasalahan yang akan dibahas. Bahan dari data sekunder ini terdiri dari :

- 1) Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang menjadi sumber utama dalam penelitian, berupa peraturan-peraturan mengenai kontrak.
- 2) Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer yaitu berupa buku-buku, surat kabar, skripsi, tesis, disertasi, jurnal serta karya-karya ilmiah yang berhubungan dengan objek yang akan diteliti.
- 3) Bahan hukum tersier merupakan yang memberikan informasi lebih lanjut mengenai bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus hukum, esiklopedi, dan bahan hukum lainnya.

## 6. Alat Pengumpulan Data

Bahan hukum yang telah dikumpulkan dari studi kepustakaan (*library research dan Observation*), yang menggunakan alat pengumpul data dengan melakukan wawancara (*interview*), penulis melakukan tanya jawab secara langsung kepada siapa yang menjadi responden dalam penelitian ini.

## 7. Analisis Data

Sebelum penulis melakukan suatu analisis, data yang diperoleh tersebut terlebih dahulu akan dikelompokkan kemudian diolah serta secara seleksi, diklasifikasi secara sistematis, logis dan yuridis secara kualitatif, dianalisa secara Deskriptif Kualitatif (karena data-data yang digunakan tidak berupa statistik), yaitu suatu metode analisis hasil studi kepustakaan kedalam bentuk penggambaran permasalahan dengan menggunakan teori-teori dan menguraikannya dalam bentuk kalimat dan disimpulkan dengan menggunakan metode deduktif, yaitu suatu cara penarikan kesimpulan ketentuan umum ke khusus, dan dipelajari sebagai bentuk suatu kesatuan yang utuh dan sistematis, dengan menggunakan metode analisis tersebut diharapkan pada akhirnya mengantarkan kepada suatu kesimpulan.

## BAB II

### TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN PEMBORONGAN PEMBANGUNAN GUDANG PUPUK

#### A. Perjanjian Pada Umumnya

##### 1. Pengertian Perjanjian

Didalam Buku ke III KUH Perdata tentang Perikatan, dijelaskan bahwa pada suatu perikatan menganut sistem terbuka (*open system*) yang berarti setiap orang berhak mengadakan suatu perjanjian baik perjanjian bernama (*nominaat*) maupun perjanjian yang tidak bernama (*innominaat*), dengan tetap tunduk terhadap pasal-pasal mengenai perikatan yang ada di dalam KUH Perdata. Perikatan juga mempunyai arti yang cukup luas karena didalamnya terdapat bagian-bagian penting yakni perjanjian dan Undang-undang. Perikatan juga memiliki hubungan dengan perjanjian yaitu setiap perjanjian yang dibuat maka akan melahirkan perikatan. Pada pasal 1313 KUH Perdata disebutkan bahwa :

*Perjanjian merupakan suatu perbuatan dimana seseorang mengikatkan dirinya dengan orang lain atau lebih untuk melaksanakan suatu hal tertentu”.*

Pasal tersebut menegaskan bahwa perjanjian lahir dari kesepakatan para pihak yang menimbulkan adanya kewajiban untuk melaksanakan prestasi sehingga prestasi itu harus dipenuhi atau dijalankan oleh orang atau subjek hukum yang ada didalam perjanjian.

Menurut Salim, satu hal yang kurang dari definisi perjanjian yang dijelaskan dalam Pasal 1313 KUH Perdata yakni para pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian semata-mata hanya orang-perorangan saja, akan tetapi dalam praktiknya bukan hanya orang-perorangan saja yang membuat kontrak, tetapi termasuk juga badan hukum yang merupakan subjek hukum. Dengan demikian definisi ini perlu dilengkapi dan disempurnakan. Ia juga menyatakan agar perjanjian dapat lebih lengkap dan sempurna maka perlu adanya unsur-unsur yang harus dicantumkan seperti :

- a. Adanya hubungan hukum yang akan menimbulkan akibat hukum.
- b. Adanya subjek hukum berupa pendukung hak dan kewajiban.
- c. Adanya prestasi untuk melakukan sesuatu, berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu.
- d. Dibidang harta kekayaan.

Sehingga kata yang tepat untuk mengartikan perjanjian ialah<sup>32</sup> :

“Hubungan hukum antara subjek hukum yang satu dengan subjek hukum yang lain dalam bidang harta kekayaan yang berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan ketentuan yang telah mereka sepakati”.

Menurut Subekti, Perjanjian juga merupakan suatu peristiwa antara salah seorang yang berjanji kepada orang lain untuk melaksanakan sesuatu hal yang menguntungkan setiap pihak. Sedangkan menurut R. Wirjono Prodjodikoro perjanjian diartikan sebagai<sup>33</sup> :

“Suatu hubungan hukum mengenai harta benda antara kedua belah pihak, yang mana salah satu pihak berjanji untuk melakukan sesuatu atau tidak

---

<sup>32</sup> Salim, *op. cit.*, hal.17.

<sup>33</sup> R. Wiryono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Sumur, Bandung, 1993, hal. 9.

melakukan sesuatu sedangkan pihak lainnya berhak untuk menuntut atau meminta hasil dari pelaksanaan atas perjanjian yang telah mereka sepakati”.

Pendapat yang sama juga dikemukakan oleh Sudikno Mertokusumo, menurutnya perjanjian adalah<sup>34</sup> :

“Suatu hubungan hukum antara dua belah pihak atau lebih yang di dasarkan dengan adanya kata sepakat sehingga menimbulkan akibat hukum, dua belah pihak tersebut sepakat untuk menentukan peraturan atau kaidah serta hak dan kewajiban yang mengikat mereka untuk ditaati dan dijalankan, apabila kata sepakat itu dilanggar maka akibatnya si pelanggar akan dikenakan hukuman atau sanksi”.

Perjanjian juga terbagi menjadi enam macam, yakni<sup>35</sup> :

1) Perjanjian Bersyarat

Perjanjian ini digantungkan pada suatu peristiwa yang akan datang dan peristiwa itu belum tentu akan terjadi, hal ini sesuai dengan Pasal 1253 sampai Pasal 1267 KUH Perdata yang mengatur tentang perikatan bersyarat. Perjanjian ini terdiri dari :

- a) Syarat menagguhkan, yang pelaksanaannya dapat ditangguhkan sampai syarat tersebut terpenuhi. Apabila syarat ini terjadi, maka perikatan itu wajib untuk dilaksanakan, hal ini sesuai dengan Pasal 1263 KUH Perdata, yang menyebutkan bahwa :

*“ Suatu perikatan dengan syarat tunda adalah suatu perikatan yang tergantung pada suatu peristiwa yang masih akan datang dan belum tentu terjadi atau tergantung pada suatu hal yang sudah terjadi tetapi tidak diketahui oleh kedua belah pihak, sehingga*

<sup>34</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, Liberty, Yogyakarta, 1986, hal. 97.

<sup>35</sup> Salim H.S, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika Offset, Jakarta, 2002, hal. 175.

*perikatan dapat dilaksanakan dan mulai berlaku saat peristiwa itu mulai terjadi”.*

b) Syarat Batal

Perjanjian bersyarat hanya terjadi pada perjanjian yang mungkin akan terlaksana, sedangkan yang tidak dapat dilakukan akan bertentangan dengan kesusilaan dan undang-undang, perjanjian ini juga dianggap batal demi hukum.

2) Perjanjian Ketetapan Waktu

Perjanjian ini ditangguhkan pelaksanaannya sampai waktu yang telah ditentukan, hal ini sesuai dengan Pasal 1268 sampai 1271 KUH Perdata yang mengatur tentang perikatan dengan waktu yang ditetapkan. Perjanjian dengan ketetapan waktu ini tidak menangguhkan terjadinya atau lahirnya perjanjian melainkan hanya menangguhkan pelaksanaan perjanjian.

3) Perjanjian Alternatif

Perjanjian ini diatur didalam Pasal 1272 sampai Pasal 1277 KUH Perdata yang mengatur tentang perikatan dengan pilihan. Pada perjanjian alternatif pihak debitur (pekerja) dapat memenuhi kewajibannya dengan memilih salah satu diantara prestasi yang telah ditentukan.

4) Perjanjian Tanggung Renteng

Perjanjian tanggung renteng merupakan suatu perjanjian yang mana pihak berutang akan berhadapan dengan pihak yang memberi utang, sehingga atas adanya pembayaran itu pihak yang berhutang dan teman-temannya akan

terbebas dari utang yang menjeratnya. Perjanjian ini diatur dalam Pasal 1278 sampai Pasal 1295 KUH Perdata yang mengatur tentang perikatan tanggung rentang atau perikatan tanggung-menanggung.

5) Perjanjian Dibagi-bagi dan Tidak Dibagi-bagi

Perjanjian ini diatur didalam Pasal 1296 sampai Pasal 1303 KUH Perdata yang mengatur tentang perikatan yang dapat dibagi dan tidak dapat dibagi. Perjanjian yang dapat dibagi ialah perjanjian yang mana hanya pihak debitur (pekerja) saja yang bertanggungjawab atas pemenuhan prestasinya, sehingga barang atau harga yang menjadi objek prestasi dapat untuk dibagi-bagi. Sedangkan perjanjian yang tidak dapat dibagi ialah suatu perjanjian yang hanya berlaku bagi pihak ahli waris kedua belah pihak saja.

6) Perjanjian Ancaman Hukuman

Perjanjian dengan ancaman hukuman ini merupakan perjanjian yang menjamin seseorang pada pelaksanaan perjanjian, untuk melakukan sesuatu jika perjanjian itu tidak dipenuhi, hal ini sesuai Pasal 1304 sampai Pasal 1312 KUH Perdata yang mengatur tentang perikatan dengan perjanjian hukuman.

Agar perjanjian dapat berjalan dengan baik, maka macam-macam perjanjian tersebut harus ada dan dijalankan sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati.

Dalam Pasal 1338 KUH Perdata disebutkan bahwa :

*“Semua persetujuan yang dibuat dianggap sah dan berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya, persetujuan ini juga tidak dapat ditarik kembali selain atas kesepakatan dari kedua belah pihak yang didalam perjanjian atau karena terdapat alasan-alasan lain yang*

*ditentukan oleh undang-undang, persetujuan ini juga harus dilaksanakan dengan itikad baik”.*

Isi dari Pasal ini dianggap lebih seimbang karena memberikan perlindungan bagi para pihak yang ada didalam perjanjian tanpa memihak kepada salah satu pihak dan terdapat asas kepastian hukum didalamnya.

## **2. Jenis-jenis Perjanjian**

Sebelum perjanjian dilaksanakan, maka para pihak harus dapat membedakan jenis perjanjian apa yang akan dilaksanakan. Perjanjian ini terdiri dari beberapa jenis, antara lain<sup>36</sup> :

### **a. Perjanjian yang terjadi secara timbal balik**

Perjanjian baru dapat disebut sebagai perjanjian timbal balik bila pada saat pembuatan perjanjian, para pihak melaksanakan unsur pertukaran prestasi. Contohnya yaitu : perjanjian jual beli.

### **b. Perjanjian yang terjadi secara sepihak**

Jika perjanjian timbal balik dilaksanakan dengan menerapkan unsur pertukaran prestasi, berbeda halnya dengan perjanjian secara sepihak. Perjanjian ini hanya membebaskan pelaksanaan prestasi kepada salah satu pihak saja. Contohnya yaitu : perjanjian hibah dan perjanjian penangguhan.

### **c. Perjanjian yang terjadi secara cuma-cuma**

---

<sup>36</sup> Herlin Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010, hal. 55.

Perjanjian dapat dikatakan terjadi secara cuma-cuma jika perjanjian itu hanya memberi keuntungan bagi pihak lain tanpa adanya manfaat yang diterima untuk dirinya sendiri. Contohnya yaitu : Perjanjian pinjam pakai dan perjanjian hibah.

d. Perjanjian yang dilaksanakan atas beban

Perjanjian atas beban ini mengharuskan satu pihak untuk melaksanakan prestasi secara langsung dengan pihak yang sedang melakukan prestasi lainnya juga. Contohnya yaitu : perjanjian sewa menyewa dan perjanjian jual beli.

e. Perjanjian yang terjadi secara konsensual

Perjanjian baru dapat dikatakan konsensual pada saat perjanjian itu disepakati oleh para pihak tentang persyaratan yang ada didalam perjanjian sehingga mengikat bagi para pihak. Contohnya yaitu : perjanjian sewa menyewa dan perjanjian jual beli.

f. Perjanjian yang terjadi secara rill

Jika pada perjanjian konsensual tidak menyerahkan objeknya, maka di perjanjian rill bukan hanya kata sepakat saja yang diperlukan akan tetapi objek yang ada dalam perjanjian juga harus diserahkan. Contohnya yaitu : perjanjian pinjam pakai dan perjanjian penitipan barang.

g. Perjanjian yang terjadi secara formil

Berbeda halnya dengan perjanjian konsensual dan rill, dalam perjanjian formil tidak hanya kata sepakat saja yang dibutuhkan tetapi juga formalitas tertentu sesuai dengan ketentuan yang ada di dalam undang-undang.

h. Perjanjian yang terjadi secara bernama

Perjanjian baru dapat dikatakan terjadi secara bernama atau nominaat jika perjanjian tersebut memiliki nama tertentu sesuai dengan ketentuan yang ada di dalam KUH Perdata. Contohnya yaitu : Perjanjian untuk melakukan suatu pekerjaan, perjanjian tukar menukar, perjanjian jual beli, perjanjian hibah, perjanjian pinjam meminjam, perjanjian pemberian kuasa, perjanjian penagguhan dan perjanjian perdamaian.

i. Perjanjian yang terjadi secara tidak bernama

Pada perjanjian ini tidak diatur didalam KUH Perdata dan tidak mempunyai nama tertentu sehingga pelaksanaan perjanjian itu hidup serta tumbuh didalam masyarakat karena adanya asas kebebasan berkontrak. Contohnya yaitu : franchise dan leasing.

j. Perjanjian liberatoir

Perjanjian ini membebaskan orang dari keterikatannya dengan suatu kewajiban tertentu. Contohnya : perjanjian pembebasan utang.

k. Perjanjian tentang kebendaan

Perjanjian ini merupakan suatu perjanjian untuk menyerahkan, mengalihkan, mengubah atau menghapus hak-hak kebendaan. Contohnya yaitu : perjanjian jual-beli.

l. Perjanjian Accesoir

Perjanjian ini adalah perjanjian yang membuntuti perjanjian pokok. Contohnya yaitu : hipotek, gadai dan bortoicht.

m. Perjanjian campuran

Berbeda dengan perjanjian yang dilakukan secara bernama dan tidak bernama, dalam perjanjian yang terjadi secara campuran ini terdapat penggabungan antara dua perjanjian atau lebih yakni perjanjian yang terjadi secara bernama dan perjanjian yang terjadi secara tidak bernama serta perjanjian-perjanjian lainnya. Contohnya yaitu : perjanjian sewa menyewa, perjanjian untuk melakukan suatu pekerjaan dan perjanjian jual beli.

Perjanjian yang akan dilaksanakan oleh para pihak ini harus mencakup unsur-unsur penting didalamnya, berupa<sup>37</sup> :

- 1) Adanya perbuatan hukum yang menimbulkan hubungan hukum berupa perjanjian yang dilakukan oleh para pihak kemudian dituangkan dalam bentuk tertulis guna mengikat dan menjadi bukti kuat bagi para pihak.
- 2) Adanya pihak-pihak yang akan melaksanakan perjanjian yang berbentuk badan hukum maupun perorangan dan sedikitnya terdiri dari dua orang atau lebih serta harus memiliki wewenang untuk melaksanakan perbuatan hukum seperti yang ditetapkan oleh undang-undang.
- 3) Adanya persetujuan dari para pihak, persetujuan itu bukan merupakan perundingan karena hasilnya bersifat mengikat bagi para pihak yang ada di dalam perjanjian.
- 4) Adanya suatu tujuan yang akan dicapai oleh para pihak sehingga tujuan itu tidak boleh bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan serta tidak dilarang oleh Undang-undang.

---

<sup>37</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perusahaan Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010, hal. 219.

- 5) Adanya syarat pokok yang terdiri dari hak serta kewajiban para pihak.
- 6) Adanya suatu prestasi yang akan dicapai, sehingga harus dilaksanakan sesuai dengan persyaratan yang ada didalam perjanjian.

Unsur diatas berlaku untuk semua jenis perjanjian, bukan hanya perjanjian bernama dan tidak bernama saja. Dalam perjanjian juga terkandung *asas partij autonomie* yaitu asas yang menyatakan bahwa setiap orang dibebaskan untuk melaksanakan atau tidak melaksanakan perjanjian, isi perjanjian serta persyaratan yang ada di dalamnya juga dapat ditentukan sendiri oleh para pihak yang melaksanakan perjanjian tersebut.

### 3. Pelaksanaan Perjanjian

Perjanjian yang telah dibuat harus dilaksanakan atau direalisasikan agar tujuan dari perjanjian dapat tercapai. Tujuan dari perjanjian itu tidak akan terealisasi tanpa adanya pelaksanaan berupa<sup>38</sup> :

- a. Perjanjian yang dilakukan untuk memberikan serta menyerahkan suatu barang kepada orang lain.
- b. Perjanjian untuk melakukan atau berbuat sesuatu.
- c. Perjanjian untuk tidak melakukan atau berbuat sesuatu.

Bagian-bagian terpenting diatas harus dilaksanakan atau dijalankan dengan itikad baik sehingga pelaksanaan perjanjian dapat berjalan sesuai norma-norma kepatutan dan kesusilaan.

Dalam Pasal 1339 KUH Perdata disebutkan bahwa :

---

<sup>38</sup> P.N.H. Simanjuntak, *Pokok-pokok Hukum Perdata Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 1999, hal. 337.

*“Perjanjian tidak hanya mengikat dalam hal yang dinyatakan di perjanjian saja tetapi juga untuk seluruhnya, karena sifat dari perjanjian ini mengharuskan para pihak untuk melaksanakan kepatutan, kebiasaan serta harus dilaksanakan dengan menggunakan itikad baik”.*

Selanjutnya pada Pasal 1347 KUH Perdata disebutkan bahwa :

*“Segala sesuatu syarat yang diperjanjikan dapat dimasukkan ke dalam perjanjian, meskipun tidak dengan tegas dinyatakan akan tetapi kebiasaan tersebut dapat menyingkirkan salah satu pasal yang ada di dalam Undang-undang”.*

Jadi, jika terjadi sesuatu hal yang tidak terdapat didalam Undang-undang dan norma kebiasaan, maka cara penyelesaian yang dapat diambil atau digunakan dengan berdasarkan pada nilai kepatutan.

#### **4. Wanprestasi atau Ingkar Janji**

Wanprestasi atau ingkar janji merupakan suatu keadaan karena kelalaian yang dilakukan oleh salah satu pihak dengan tidak melaksanakan prestasinya pada saat proses perjanjian berlangsung. Seseorang dianggap lalai atau ingkar janji jika ia melakukan dan berbuat sesuatu yang seharusnya tidak boleh dilakukannya. Menurut M. Yahya Harahap dalam buku Yahman, wanprestasi jika dilihat secara umum yaitu<sup>39</sup> :

*“Pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut seadanya, sehingga menimbulkan akibat hukum berupa keharusan bagi pihak yang melanggar untuk membayar ganti kerugian dan bagi pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan penuntutan untuk melakukan pembatalan kontrak atau perjanjian.”*

---

<sup>39</sup> Yahman, *op.cit.*, hal. 83.

Pendapat yang sama juga dikemukakan oleh Subekti, menurutnya wanprestasi ialah<sup>40</sup> :

“Suatu perbuatan yang dilakukan seorang debitur (pekerja) sehingga menimbulkan kelalaian atau kealpaan karena :

- a. Tidak melaksanakan apa yang telah disanggupinya untuk dilaksanakan.
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan.
- c. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat.
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Pelaksanaan perjanjian merupakan suatu ralisasi pemenuhan hak serta kewajiban para pihak yang membuatnya. Jika pada saat perjanjian berlangsung salah satu pihak tidak melaksanakan prestasinya, maka sangat diperlukan instrumen hukum guna menyelesaikan permasalahan tersebut<sup>41</sup>. Penyebab tidak dilaksanakan prestasi oleh salah satu pihak yakni karena :

- 1) Adanya kesengajaan yang dilakukan oleh pihak itu sendiri sehingga mengakibatkan terjadinya wanprestasi.
- 2) Terjadinya suatu keadaan memaksa (*overmacht*) yang mengakibatkan pihak tersebut tidak dapat melaksanakan prestasinya sebagaimana yang telah ditentukan di dalam perjanjian tersebut.

Seseorang baru dapat dikatakan wanprestasi apabila ia telah dinyatakan lalai dalam memenuhi prestasinya. Jika dalam pelaksanaan pemenuhan prestasi ini tidak ditentukan batas waktunya maka pihak yang melakukan kelalaian dapat

---

<sup>40</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2005, hal. 45.

<sup>41</sup> *Ibid.*, hal . 84.

diberikan peringatan, teguran atau somasi (*sommatie*) agar pihaknya segera memenuhi kewajibannya. Peringatan atau teguran itu dilakukan secara tertulis, agar surat teguran tersebut dapat dijadikan alat bukti pada saat di persidangan nanti. Jika wanprestasi terjadi maka menimbulkan akibat hukum berupa :<sup>42</sup>

- a) Pihak yang tidak melaksanakan prestasi diwajibkan untuk membayar segala kerugian yang ditimbulkan akibat adanya wanprestasi atau ingkar janji.
- b) Dilakukannya pembatalan perjanjian beserta pembayaran atas kerugian yang timbul.
- c) Adanya peralihan resiko sejak wanprestasi itu terjadi.
- d) Dilakukannya pembayaran biaya perkara pada saat proses penyelesaian permasalahan dibawa ke jalur pengadilan.

Kewajiban untuk membayar denda hanya dilaksanakan apabila telah terjadi keterlambatan pada saat proses pengerjaan, hal ini sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku seperti<sup>43</sup> :

- (1) Seseorang dinyatakan tidak dapat memperbaiki kerusakan yang terjadi akibat dari kelalaiannya.
- (2) Denda atau ganti kerugian baru dapat dibayarkan setelah adanya pernyataan lalai.
- (3) Pembayaran ganti kerugian diwajibkan bila pihaknya tidak dapat memberikan serta membuktikan adanya *overmacht* atau alasan terjadinya hambatan pada saat penyerahan pekerjaan.

---

<sup>42</sup> *Ibid.*, hal. 86.

<sup>43</sup> Sri Soedewi Masjchun, *op.cit.*, hal. 84.

- (4) Denda harus dirincikan sesuai dengan kerugian yang timbul. Ada denda yang diwajibkan untuk dibayar sekali saja dan ada yang dibebankan untuk dibayar setiap hari keterlambatan atau dibayar untuk sekian kalinya.
- (5) Gugatan untuk denda dan ganti kerugian tidak boleh dilakukan secara bersama-sama, karena pembayaran denda baru dapat dibayarkan apabila telah ditetapkan sedangkan ganti kerugian baru dapat dibayarkan jika ia dapat membuktikan bahwa telah mengalami kerugian yang cukup besar akibat dari wanprestasi tersebut.

Besaran ganti kerugian ditetapkan sesuai dengan nilai kontrak dan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku<sup>44</sup>. Pihak yang wanprestasi ini juga dapat mengajukan pembelaan untuk membebaskan dirinya dari akibat wanprestasi. Pembelaan ini berupa<sup>45</sup> :

- (a) Jika perjanjian tidak dapat dilaksanakan karena adanya keadaan memaksa (*overmacht* atau *force majeure*) yang terjadi diluar kekuasaannya sehingga ia tidak dapat mengelak dari kejadian tersebut. Keadaan terpaksa (*overmacht*) merupakan keadaan yang bersifat mutlak sehingga tidak akan mungkin prestasi itu dipenuhi dan dilaksanakan. Keadaan ini disebutkan secara khusus didalam perjanjian sehingga apabila keadaan itu terjadi maka pihak yang melaksanakan perjanjian tidak diwajibkan untuk mengganti kerugian.

---

<sup>44</sup> Salim H.S, *Perkembangan Hukum Kontrak Diluar Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, hal. 289.

<sup>45</sup> Ahmadi Miru, *Hukum dan Perancangan Kontrak*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2011, hal.76.

- (b) Jika perjanjian tidak dipenuhi karena pihak lain yang ikut melaksanakan perjanjian juga melakukan wanprestasi. Oleh karena itu pihak yang dituntut untuk bertanggung jawab dapat mengajukan bukti berupa pembelaan atau tangkisan (*exceptio non adimpleti contractus*) di depan hakim.
- (c) Jika perjanjian tidak dipenuhi karena pihak lawan telah melepaskan haknya untuk menuntut ganti rugi, sehingga dengan adanya keadaan ini pihak yang dituntut dapat mengajukan pembelaan guna melepas segala hukuman yang dibebankan kepadanya.

#### **5. Berakhirnya Perjanjian**

Perjanjian baru dapat dikatakan berakhir atau hapus jika tujuan dari perjanjian yang telah disepakati tersebut tercapai atau bahkan belum tercapai secara sepenuhnya. Dalam Pasal 1381 KUH Perdata disebutkan bahwa perjanjian dapat berakhir bila :

1. *Adanya pembayaran atas hasil dari pekerjaan yang menyebabkan perikatan daat hapus, akan tetapi persetujuan untuk melakukan jual beli belum berakhir karena perjanjian penyerahan barang belum dilaksanakan.*
2. *Adanya penawaran pembayaran secara tunai serta penyimpanan dan penitipan harus dilakukan apabila pihak yang berpiutang menolak pembayaran.*
3. *Adanya pembaharuan atas utang yang hanya diberikan kepada orang-orang yang dianggap cakap menurut hukum untuk melaksanakan kontrak dan tidak terjadi karena adanya persangkaan. Jika hal ini terjadi, maka hak istimewa serta hak tanggungan tidak dapat dipertahankan kecuali terhadap barang yang dilakukan pembaharuan utang.*

4. *Terjadinya perjumpaan utang atau kompensasi yang dapat terjadi jika utang tersebut berupa uang atau barang yang akan habis karena masa pemakaian dan jenis yang sama, sehingga harus ditetapkan batas waktunya.*
5. *Terdapat suatu percampuran utang oleh pihak berpihutang dengan pihak berhutang yang berkumpul pada satu orang, umumnya terjadi pada pewaris dan ahli waris.*
6. *Dilakukannya suatu pembebasan atas utang yang disertai dengan alat bukti agar keabsahannya dapat dibuktikan.*
7. *Barang yang menjadi objek utang itu musnah dan terjadi diluar kesalahan pihak yang berhutang sebelum dinyatakan lalai oleh pihak yang berpihutang.*
8. *Terjadinya suatu pembatalan perjanjian dari salah satu pihak atau atas kesepakatan para pihak, hal ini diakibat oleh adanya salah satu pihak yang tidak cakap menurut hukum baik dari segi umur maupun karena pihak tersebut berada dibawah pengampuan.*
9. *Berlakunya suatu persyaratan untuk melakukan pembatalan perjanjian sehingga mengakibatkan hapusnya perjanjian.*
10. *Terjadinya lewat waktu atau daluarsa dalam perjanjian sehingga mengakibatkan hapusnya kontrak yang dilaksanakan para pihak.*

Jika salah satu unsur yang ada didalam pasal tersebut dipenuhi, maka perjanjian dapat berakhir dan para pihak terbebas dari hak dan kewajiban masing-masing. Cara hapusnya suatu perjanjian ini dianggap tidak membatasi para pihak untuk mencari cara lain guna menghapus perjanjian. Menurut Mariam Darus Badruzaman, ketentuan yang ada di dalam Pasal ini kurang lengkap karena tidak menyertakan hapusnya perikatan yang disebabkan karena meninggalnya seseorang, sehingga kata yang tepat untuk menjelaskan mengenai hapusnya suatu perikatan, yakni<sup>46</sup> :

---

<sup>46</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 1994, hal.115.

“Seseorang yang sedang melakukan suatu perjanjian dengan pihak lain dinyatakan meninggal dan ia tidak dapat untuk melaksanakan prestasinya yang berarti bahwa perjanjian tersebut dapat berakhir dengan sendirinya dan tidak dapat di ahli wariskan kepada keluarganya atas pelaksanaan prestasi tersebut tanpa adanya persetujuan dari ahli warisnya”.

## **B. Perjanjian Pemborongan Bangunan**

### **1. Pengertian Perjanjian Pemborongan Bangunan**

Perjanjian pemborongan bangunan merupakan salah satu perjanjian yang diatur dalam KUH Perdata, pada Pasal 1601 b disebutkan bahwa :

*Perjanjian pemborongan adalah suatu persetujuan yang mana pihak pemborong mengikatkan diri untuk menyelesaikan suatu pekerjaan yang diberikan pihak pemberi tugas, dengan menerima suatu harga sesuai dengan yang telah ditentukan”.*

Penjelasan mengenai perjanjian pemborongan ini kurang tepat, karena di dalam perjanjian ini pihak pemborong hanya melaksanakan kewajibannya saja sedangkan pihak pemberi kerja hanya mempunyai hak saja. Seharusnya perjanjian pemborongan itu timbal balik dengan memuat hak-hak dan kewajiban masing-masing pihak. Sehingga penjelasan yang tepat mengenai perjanjian pemborongan pekerjaan ialah suatu persetujuan dengan mana pihak pemborong mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu pekerjaan, sedangkan pihak yang memborongkan mengikatkan dirinya untuk membayar suatu harga yang telah ditentukan<sup>47</sup>.

Menurut Abdul Kadir Muhammad, kelemahan yang ada didalam Pasal 1601 b dapat dilanggar oleh para pihak karena penjelasan mengenai perjanjian pemborongan hanya menyangkut sepihak saja, artinya suatu persetujuan bahwa pihak yang satu hanya mengikatkan dirinya untuk menyelesaikan suatu pekerjaan

---

<sup>47</sup> F. X. Djulmiadji, *op. cit.*, hal. 83.

kepada pihak yang lain<sup>48</sup>. Kata mengikat ini hanya datang dari salah satu pihak saja tidak dari kedua belah pihak, sehingga kata mengikat inilah yang seharusnya diganti dengan kata saling mengikat diri dalam perjanjian pemborongan.

Pendapat yang sama juga dikemukakan oleh Munir Fuady, menurutnya perjanjian pemborongan adalah<sup>49</sup> :

“Perjanjian antara pihak pemborong (kontraktor) dengan pihak pemberi tugas, dimana pihak pemborong berkewajiban untuk melaksanakan pekerjaannya sesuai dengan yang diperjanjikan dan pihak pemberi tugas berkewajiban untuk membayar sesuai dengan harga kontrak yang telah disepakati kedua belah pihak”.

Penjelasan yang lengkap mengenai perjanjian pemborongan ini sangat sulit untuk didapatkan karena masing-masing sarjana memiliki pendapat yang berbeda-beda sehingga para pihaklah yang harus pandai dalam menyikapi pelaksanaan perjanjian tersebut.

Jika dilihat dari obyeknya perjanjian pemborongan hampir sama dengan perjanjian kerja pada umumnya, jika pada perjanjian kerja terdapat hubungan kedinasan atau kekuasaan antara buruh dengan majikan maka didalam perjanjian pemborongan tidak ada hubungan seperti yang ada di perjanjian kerja, dalam perjanjian pemborongan pihaknya hanya melaksanakan pekerjaannya secara mandiri. Perjanjian kerja dan perjanjian pemborongan hanya memiliki kesamaan dalam pelaksanaan pembayaran upah yang sangat diperlukan dan merupakan salah satu aspek yang paling sensitif didalam hubungan kerja. Dalam perjanjian pemborongan upah baru akan diberikan pada saat pihak pekerja telah

---

<sup>48</sup> Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya, Bandung, 1992, hal. 78.

<sup>49</sup> Munir Fuady, *Hukum Bisnis*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1994, hal. 207.

melaksanakan prestasinya sesuai dengan ketentuan yang telah dibuat oleh pihak pemberi kerja<sup>50</sup>.

Perjanjian pemborongan bangunan dibuat dalam bentuk tertulis yang dituangkan dalam formulir-formulir tertentu dan dapat disebut sebagai perjanjian standar karena hanya menyangkut segi yuridis dan segi teknisnya saja, sehingga syarat serta ketentuannya hanya bersifat sepihak. Tujuan dari penerapan perjanjian standar ini ialah untuk menghemat waktu dalam proses pembuatan perjanjian serta membuat keseragaman terhadap pelayanan yang diberikan kepada konsumen lainnya. Proses pelaksanaan perjanjian pemborongan bangunan juga dapat dilakukan secara tertutup antara pemberi tugas dengan pemborong atau secara terbuka yang dilakukan melalui proses pelelangan umum atau tender.

## 2. Jenis-jenis Perjanjian Pemborongan Bangunan

Perjanjian pemborongan bangunan terbagi menjadi dua jenis dan masing-masing memiliki arti yang berbeda-beda, yakni<sup>51</sup> :

- a. Pemborong hanya melakukan pekerjaan saja, sedangkan terkait bahan-bahannya disediakan oleh pihak pemberi tugas.
- b. Pemborong melakukan pekerjaan dan menyediakan bahan-bahan bangunannya.

Didalam Pasal 1606 KUH Perdata disebutkan bahwa :

*“Apabila pihak pemborong hanya melakukan pekerjaannya saja dan terjadi sesuatu diluar kendali pihak pemborong seperti barang yang*

---

<sup>50</sup>Thamrin S, Lidia Febrianti dan S. Parman, *Pemenuhan Keperluan Hidup Layak Dalam Perspektif Peraturan Pemerintah No. 78 Tahun 2015 Tentang Pengupahan*, Taman Karya, Pekanbaru, 2019, hal.59.

<sup>51</sup> I Ketut Okta Setiawan, *op. cit*, hal. 196.

*diborongkan musnah sebelum pekerjaan diserahkan, maka menjadi tanggung jawab pihak pemborong”.*

. Sedangkan didalam Pasal 1607 KUH Perdata disebutkan bahwa :

*“Jika musnahnya hasil pekerjaan terjadi diluar kesalahan atau kelalaian pihak pemborong dan pihak pemberi kerja juga tidak lalai untuk memeriksa dan menyetujui hasil pekerjaan, maka pihak pemborong tidak berhak atas harga yang diperjanjikan kecuali jika barang itu musnah akibat suatu kecacatan yang terdapat didalam bahan baku yang disediakan oleh pihak pemberi tugas”.*

Pendapat yang sama juga terdapat didalam Pasal 1609 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa :

*“Jika sebuah bangunan yang diborongkan dan dibuat suatu harga tertentu, seluruhnya atau sebagian, serta musnah disebabkan karena cacat dalam hal penyusunannya atau karena tanahnya tidak layak, maka pihak arsitek dan pihak pemboronglah yang bertanggung jawab atas kerusakan tersebut selama sepuluh tahun”.*

Penjelasan mengenai pertanggungjawaban pemborong terhadap bangunan yang didirikannya memiliki waktu yang bervariasi, tidak perlu terikat dengan jangka waktu sepuluh tahun karena penjelasan mengenai perjanjian yang ada didalam KUH Perdata tunduk pada asas kebebasan berkontrak.

Bentuk dan sifat pada perjanjian pemborongan bangunan berbeda-beda<sup>52</sup>.

Bentuk dari perjanjian pemborongan adalah bebas (*vormvrij*) karena pada saat pembuatan perjanjian dapat dilakukan baik secara lisan maupun secara tertulis tergantung dari kesepakatan para pihak, biasanya perjanjian dengan harga borongan terkecil akan dilakukan secara lisan sedangkan perjanjian dengan harga borongan besar akan dilakukan secara tertulis dengan akta dibawah tangan atau akta notaris. Sedangkan sifat dari perjanjian ini ialah konsensual maksudnya yaitu

---

<sup>52</sup> *Ibid.*, hal. 195.

perjanjian baru dapat dikatakan ada setelah terjadinya kata sepakat diantara para pihak terkait suatu pembangunan dengan harga borongan yang sesuai dengan kesepakatan bersama.

### 3. Pembagian Perjanjian Pemborongan Bangunan

Sebelum perjanjian pemborongan bangunan ini dilaksanakan, maka terlebih dahulu akan dilakukan pembagian yang terdiri dari beberapa tahapan, antara lain yaitu<sup>53</sup> :

#### a. Berdasarkan Cara Terjadinya Perjanjian Pemborongan Bangunan

Pada pelaksanaan perjanjian pemborongan bangunan dapat dilakukan dengan beberapa cara, seperti :

- 1) Perjanjian pemborongan bangunan yang dilakukan dengan mengikuti proses pelelangan atas penawaran yang diajukan (*competitive bid contract*).
- 2) Perjanjian pemborongan bangunan yang dilakukan dengan penunjukan.
- 3) Perjanjian pemborongan yang terjadi karena adanya perundingan antara para pihak pemberi kerja dengan pihak pemborong (*negotiated contract*).

#### b. Berdasarkan Cara Penentuan Harga Perjanjian Pemborongan Bangunan

---

<sup>53</sup> Sri Soedewi Masjchun, *op.cit.*, hal. 59.

Untuk menentukan harga borongan pengerjaan bangunan, maka dapat dilakukan dengan menentukan bentuk utama dari perjanjian, yang terdiri dari :

- 1) Perjanjian pemborongan bangunan yang dilaksanakan dengan menerapkan harga pasti (*fixed price*) baik mengenai harga kontrak maupun harga satuan.
- 2) Perjanjian pemborongan bangunan yang dilaksanakan dengan menerapkan harga lumpsum yakni dengan memperhitungkan jumlah keseluruhannya.
- 3) Perjanjian pemborongan bangunan yang dilaksanakan dengan harga satuan (*unit price*) menurut jumlah perkiraan unit.
- 4) Perjanjian pemborongan bangunan yang dilaksanakan dengan menerapkan harga jumlah biaya serta upah (*cost plus fee*), harga borongan pekerjaannya diperhitungkan berdasarkan penggantian semua pengeluaran pemborong baik berupa ongkos kerja, harga bahan material sampai dengan keuntungannya.

Pelaksanaan perjanjian pemborongan juga harus dilakukan dengan prosedur yang tepat, seperti :

- a) Pemilihan Pihak Pemborong Secara Negosiasi

Pemilihan dengan cara bernegosiasi secara langsung kepada pihak penyedia jasa borongan guna memastikan apakah mereka mampu untuk mengerjakan proyek dengan berbagai persyaratan yang diberikan oleh pihak

pemberi kerja. Pemilihan dengan cara ini dianggap lebih praktis dan bersifat informal karena hanya melibatkan kedua belah pihak saja.

b) Pemilihan Pihak Pemborong Dengan Mengadakan Tender

Pemilihan dengan mengadakan sistem tender ini harus sesuai dengan keinginan pihak pemberi kerja. Jika menggunakan sistem tender terbuka, maka pihak pemberi kerja harus mengundang seluruh pihak penyedia jasa borongan untuk ikut berpartisipasi dengan memasang iklan di media massa dan media cetak lainnya. Sedangkan jika menggunakan sistem tender terbatas maka pihak pemberi kerja hanya mengundang beberapa pihak penyedia jasa borongan saja untuk ikut berpartisipasi, cara ini terkesan formal dan dianggap lebih baik karena semakin sedikit yang ikut serta dalam acara ini maka akan mudah untuk menentukan pihak penyedia jasa borongan yang paling terbaik.

#### 4. Pihak-pihak Dalam Perjanjian Pemborongan Bangunan

Dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan bangunan terdapat beberapa pihak yang berkaitan baik secara langsung maupun secara tidak langsung. Pihak-pihak yang berkaitan secara langsung yakni pihak yang memborongkan (*bouwheer*) dan pihak penyedia jasa borongan atau kontraktor, sedangkan pihak yang tidak berkaitan secara langsung yakni pihak perencana, direksi, tenaga kerja, dan lainnya<sup>54</sup>. Para pihak memiliki tugas yang berbeda-beda, seperti<sup>55</sup> :

a. Pihak Pemberi Tugas (*Bouwheer*)

---

<sup>54</sup> Adrian Sutedi, *Aspek Hukum Pengadaan Barang atau Jasa dan Berbagai Permasalahannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hal. 104.

<sup>55</sup> <http://www.tunardy.com/>, diakses pada tanggal 10 Oktober 2019 pukul 20.23 WIB.

Pihak yang memberikan tugas kepada pemborong dapat berupa perorangan atau badan hukum, instansi pemerintah maupun swasta. Pihak ini mempunyai inisiatif memborongkan bangunan sesuai dengan bestek dan persyaratan yang tercantum didalam kontrak. Pihak pemberi tugas juga dapat diwakili oleh direksi, tugas dari pihak pemberi tugas yakni mengawasi atau menyetujui jalannya pengerjaan pembangunan, menerima hasil pekerjaan dan membayar harga bangunan. Pengawasan dilakukan dengan tujuan untuk mencegah terjadi penyimpangan dalam pelaksanaan tugas atau pekerjaan yang telah ditetapkan dalam suatu regulasi<sup>56</sup>. Pada dasarnya hubungan hukum antara pihak pemberi kerja dengan pihak pemborong dibedakan menjadi beberapa bagian, antara lain yaitu<sup>57</sup> :

- 1) Jika yang memborongkan dan menerima borongan berasal dari instansi pemerintah, maka hubungan keduanya dapat dikatakan sebagai hubungan kedinasan.
- 2) Apabila pihak yang memborongkan berasal dari instansi pemerintah sedangkan pihak pemborong berasal dari swasta, maka hubungan keduanya dapat dikatakan sebagai hubungan dalam perjanjian pemborongan berupa akta dibawah tangan, surat perintah kerja (SPK) dan kontrak kerja.
- 3) Sedangkan jika pihak yang memborongkan dan menerima borongan berasal dari swasta, maka hubungan keduanya dapat dikatakan sebagai

---

<sup>56</sup> Thamrin, *Perlindungan Hukum Tenaga Kerja Indonesia*, Alaf Riau, Pekanbaru, 2019, hal.42.

<sup>57</sup> F. X. Djumaldi, *op. cit.*, hal. 29.

hubungan dalam perjanjian pemborongan berupa akta dibawah tangan, surat perintah kerja (SPK) dan surat perjanjian pemborongan.

b. Pihak Pemborong (*Kontraktor*)

Pihak pemborong ini baru dapat ditunjuk sebagai pelaksana pengerjaan bangunan apabila pihaknya telah memenangkan proses pelelangan umum yang dilakukan oleh pihak pemberi kerja. Dalam melaksanakan tugas borongannya pihak penyedia jasa borongan harus mempunyai izin kerja dan memenuhi persyaratan lainnya. Tugas dari penyedia jasa borongan ini antara lain :

- 1) Melaksanakan pekerjaannya sesuai dengan bestek yang telah ditentukan pihak pemberi kerja.
- 2) Melaporkan hasil kegiatan pekerjaan bangunan setiap minggunya kepada pihak pemberi kerja.
- 3) Menyerahkan hasil pekerjaannya kepada pihak pemberi tugas.

c. Pihak Perencana (Arsitek)

Arsitek merupakan perencana dalam pemborongan (desain) bangunan dan wakil dari pihak pemberi tugas dalam hal<sup>58</sup> :

- 1) Sebagai Penasehat Pihak Pemberi Tugas

Pihak perencana ini bertugas membuat gambaran bangunan yang akan dikerjakan serta rincian biaya sesuai dengan arahan dari pihak pemberi tugas, pihak perencana tidak boleh menambahkan gambaran bangunan tanpa adanya perintah langsung atau persetujuan dari pihak pemberi

---

<sup>58</sup> *Ibid.*, hal. 12.

tugas. Hubungan keduanya disebut perjanjian melaksanakan jasa-jasa tunggal atau perjanjian pekerjaan perencanaan.

2) Sebagai Wakil Pihak Pemberi Kerja

Pihak perencana bertugas mengawasi pelaksanaan pekerjaan yang dilakukan pihak pemborong, hal ini sesuai dengan ketentuan yang ada didalam Pasal 1792 sampai 1819 KUH Perdata tentang pemberian kuasa. Bila pihak perencana tidak dapat mengawasi jalannya proses pengerjaan borongan bangunan, maka ia dapat menunjuk pihak lain untuk mengawasi pekerjaan tersebut, hal ini sesuai dengan Pasal 1803 KUH Perdata yang menyatakan bahwa :

*“Penerima kuasa bertanggung jawab untuk orang lain yang telah ditunjuk olehnya sebagai penggantinya dalam melaksanakan kuasanya :*

1. *Apabila ia tidak diberikan kuasa untuk menunjuk orang lain sebagai gantinya.*
2. *Apabila kuasa itu diberikan tanpa menyebutkan orang tertentu sedangkan orang yang dipilihnya itu tidak cakap atau tidak mampu, sehingga si pemberi kuasa dapat menuntut orang yang telah ditunjuk si penerima kuasa untuk menggantikannya”.*

d. Pihak Pengawas (Direksi)

Pengawasan dilakukan oleh direksi terhadap pekerjaan yang sedang di laksanakan oleh pemborong dengan memberikan petunjuk-petunjuk, memeriksa bahan bangunan, waktu pembangunan, serta membuat penilaian opname dari pekerjaan. Hal ini dilakukan guna memastikan apakah pekerjaan itu berjalan sesuai dengan yang diperjanjikan. Kewenangan untuk mengawas ini akan tetap dilakukan oleh direksi selama tidak ada perintah secara tertulis

dari pihak pemberi tugas untuk menangani langsung pengawasan pekerjaan. Direksi juga memiliki andil sebagai panitia pada saat proses pelelangan pekerjaan berlangsung, yang bertugas :<sup>59</sup> :

- 1) Mengumumkan kepada para penyedia jasa borongan bahwa akan dilaksanakan pelelangan pekerjaan secara umum.
- 2) Memberikan penjelasan kepada para pihak penyedia jasa borongan mengenai rencana kerja serta persyaratannya (RKS) serta membuat berita acara penjelasan.
- 3) Melaksanakan pembukuan terhadap surat-surat penawaran yang dilakukan oleh pihak penyedia jasa borongan serta membuat berita acara pembukuan surat penawaran.
- 4) Mengadakan penilaian atau menetapkan siapa pemenang dari proses pelelangan pekerjaan serta membuat berita acaranya.

Hubungan pihak pemberi kerja dengan pihak pengawas (direksi) dituangkan dalam perjanjian pemberian kuasa yang menyatakan bahwa<sup>60</sup> :

- a) Jika pihak yang memborongkan dan pihak pengawas berasal dari instansi pemerintah, maka hubungan keduanya dapat dikatakan hubungan kedinasan.
- b) Apabila pihak yang memborongkan dari instansi pemerintah sedangkan pihak pengawas berasal dari swasta, maka hubungan keduanya dapat dikatakan sebagai hubungan dalam perjanjian pemberian kuasa.

---

<sup>59</sup> Djumaldi, *loc cit.*

<sup>60</sup> *Ibid.*, hal. 34.

- c) Sedangkan jika pihak yang memborongkan dan pihak yang melakukan pengawasan berasal dari swasta, maka hubungan keduanya dapat dikatakan sebagai hubungan perjanjian pemberian kuasa.

Dalam melaksanakan tugas mewaliki pihak pemberi tugas, direksi harus tunduk pada ketentuan-ketentuan perjanjian pemberian kuasa (*lastgeving*) yang terdapat didalam KUH Perdata.

Pada saat perjanjian pemborongan bangunan dilaksanakan, maka akan timbul suatu hak dan kewajiban dari masing-masing pihak. Pihak yang memborongkan berhak atas sesuatu dan pihak pemborong berkewajiban untuk melaksanakan sesuai dengan yang diperjanjikan<sup>61</sup>. Kewajiban yang harus dilaksanakan oleh pihak pemborong antara lain<sup>62</sup> :

- (1) Kewajiban utamanya ialah melaksanakan dan menyelesaikan pekerjaan borongan pembangunan sesuai dengan persyaratan dan ketentuan waktu yang ditetapkan didalam kontrak.
- (2) Kewajiban tambahan yang harus dilaksanakan, yakni :
  - (a) Tidak menyerahkan atau menguasai keseluruhan pekerjaannya kepada pihak ketiga.
  - (b) Mengasuransikan tenaga kerjanya dan melaporkannya kepada pihak pemberi kerja.
  - (c) Melakukan pemeliharaan pekerjaan selama waktu yang ditetapkan.
  - (d) Melaporkan pelaksanaan pekerjaan secara periodik kepada pihak pemberi kerja.

---

<sup>61</sup> Sri Soedewi Masjehun, *op. cit.*, hal. 85.

<sup>62</sup> *Ibid.*, hal. 78.

- (e) Mengadakan pemberitahuan secara tertulis jika terjadi keadaan *force majeure*.
- (f) Memberitahukan jika terjadi kekurangan serta keamanan konstruksi pada saat pelaksanaan pemborongan bangunan.
- (g) Memberikan keterangan-keterangan yang diperlukan dalam pemeriksaan oleh pihak pemberi kerja.
- (h) Mengambil langkah-langkah yang tepat (*preventif*) dalam melindungi lingkungan baik di area tempat kerja maupun diluar serta membatasi perusahaan dari pengaruh masyarakat atas polusi, kebisingan dan kerusakan akibat kegiatan yang dilakukan kontraktor.

Jika melihat kewajiban yang harus dilaksanakan pihak pemborong, maka terdapat juga hak yang harus dimilikinya yakni :

- (1) Hak utama yang harus didapat pihak peemborong adalah memperoleh upah atau pembayaran atas hasil pekerjaannya sesuai dengan kesepakatan para pihak.
- (2) Hak tambahan yang didapat pihak pemborong, berupa :
  - (a) Mendapatkan bahan bangunan bila disediakan oleh pihak pemberi kerja.
  - (b) Memperoleh uang muka (*down payment*) dari pihak pemberi kerja sesuai dengan yang diperjanjikan.
  - (c) Dapat menuntut tambahan biaya atas kenaikan harga barang atau jasa dengan syarat pemberian ijin dari pihak pemberi kerja.

- (d) Mendapatkan pengarahan dan bimbingan dari pihak pemberi kerja.
- (e) Mencari tambahan dana dari pihak ketiga.
- (f) Dapat meminta fasilitas dalam bentuk sarana dan prasarana demi kelancaran pelaksanaan pekerjaan.
- (g) Dapat menuntut pihak pemberi kerja bila melakukan suatu kelalaian terkait pembayaran dan penyediaan bahan bangunan yang diperlukan pihak pemborong.

Selain hak dan kewajiban yang dimiliki pihak pemborong, maka pihak pemberi kerja (*owner*) juga memiliki kewajiban untuk :

- (1) Kewajiban utama pihak pemberi kerja adalah membayarkan upah pihak pemborong atas hasil pekerjaan yang telah dilaksanakannya sesuai dengan nilai kontrak yang telah disepakati bersama.
- (2) Kewajiban tambahan yang harus dilaksanakan pihak pemberi kerja, yakni :
  - (a) Membayar uang muka pekerjaan (*down payment*) kepada pihak pemborong.
  - (b) Memberikan arahan atau bimbingan saat terjadi penyimpangan dalam pelaksanaan pekerjaan pemborong.
  - (c) Mengikuti segala ketentuan yang telah ditetapkan di dalam kontrak pemborongan.
  - (d) Menyediakan bahan bangunan bila pihak pemberi kerja hanya menyuruh pihak pemborong untuk mengerjakan borongan bangunan saja.

- (e) Memberikan biaya tambahan atas kenaikan harga atau jasa dalam pelaksanaan perjanjian kerja tersebut.
- (f) Mengawasi dan memeriksa pekerjaan yang dilakukan pihak pemborong.
- (g) Meminta laporan secara periodik mengenai pelaksanaan pekerjaan yang dilakukan pihak pemborong.
- (h) Memberikan fasilitas berupa sarana dan prasarana yang dibutuhkan pihak pemborong demi kelancaran pelaksanaan pekerjaannya.

Bila melihat kewajiban yang harus dilaksanakan oleh pihak pemberi kerja, maka terdapat juga hak yang harus dimilikinya, yakni berupa :

- (1) Hak utama yang harus didapatnya ialah mendapatkan hasil pekerjaan yang sangat baik serta sesuai dengan ketentuan yang ada di dalam kontrak.
- (2) Hak tambahan yang harus didapat pihak pemberi kerja, yakni :
  - (a) Dapat mengetahui jalannya pekerjaan pemborongan bangunan.
  - (b) Memperoleh laporan secara periodik mengenai kemajuan pekerjaan.
  - (c) Dapat melakukan penuntutan dan meminta ganti kerugian bila pihak pemborong tidak dapat menyelesaikan pekerjaannya sesuai dengan ketentuan yang ada didalam kontrak.

Pekerjaan bangunan merupakan suatu pekerjaan yang rumit, sehingga pihak pemberi kerja dituntut untuk memberitahukan secara jelas apa yang

dikehendaknya mengenai bangunan yang akan dikerjakan pihak pemborong, hal ini dilakukan agar pihak pemborong tahu bagaimana ia mengikatkan dirinya.

## **5. Tahapan dan Jaminan Penyelenggaraan Pekerjaan Pemborongan Bangunan**

Pada saat penyelenggaraan perjanjian pemborongan bangunan akan dilakukan, terdapat beberapa tahapan yang harus dilewati dan masing-masing tahapan ini memiliki tingkatan yang berbeda-beda, seperti<sup>63</sup> :

### **a. Tahapan Perencanaan Bangunan**

Pada tahapan ini terdapat beberapa langkah yang harus dilalui mulai dari adanya pra studi kelayakan, studi kelayakan, perencanaan umum, serta perencanaan teknik. Didalam tahapan ini juga diwajibkan untuk menyediakan lapangan, dokumen, fasilitas, peralatan dan tenaga kerja untuk pemborong yang masing-masing bagian dapat disesuaikan dengan tahapan perencanaan. Pihak penyedia jasa pemborongan juga harus menyerahkan hasil pekerjaan dari tahapan pertama sampai tahapan akhir secara tepat waktu guna memperoleh pembayaran dari pihak pemberi kerja.

### **b. Tahapan Pelaksanaan dan Pengawasan Borongan**

Pada tahapan ini pengawasan pekerjaan borongan dapat dilakukan dengan cara mengetahui pelaksanaan secara fisik, pengawasan, uji coba serta penyerahan atas hasil dari pekerjaan yang telah diselesaikan pihak pemborong. Pelaksanaan dan pengawasan ini hendaknya didukung dengan

---

<sup>63</sup> Muhammad Abdul Kadir, *op. cit.*, hal. 60.

tersedianya lapangan, dokumen, fasilitas, peralatan dan tenaga kerja untuk pemborong beserta bahan-bahan bangunan yang disesuaikan dengan tahapan pelaksanaan dan pengawasan pada pengerjaan perjanjian pemborongan bangunan.

Saat perjanjian akan dilaksanakan, pihak pemborong selaku penyedia jasa borongan diwajibkan untuk memberikan jaminan kepada pihak pemberi kerja dalam bentuk bank garansi atau jaminan bank. Jaminan pelaksanaan ini harus diberikan sebesar 5 % (lima persen) dari nilai kontrak yang telah disepakati dengan pihak pemberi kerja.

Bank garansi ini juga diatur dalam Pasal 1820 sampai Pasal 1850 KUH Perdata tentang bentuk penangguhan yang didalamnya memuat alasan dilakukannya jaminan sebesar 5% (lima persen) dari nilai kontrak borongan. Alasan dilakukannya jaminan yaitu agar apabila terjadi permasalahan dikemudian hari pada pelaksanaan perjanjian pemborongan yang dilakukan oleh pihak pemborong atau terjadinya wanprestasi, maka bank sebagai penjamin akan menggantikan untuk membayar sejumlah uang kepada pihak pemberi kerja atas akibat yang timbul dalam permasalahan tersebut.

Surat jaminan ini dapat dikeluarkan oleh bank umum maupun swasta dalam bentuk tertulis atau dapat juga dikeluarkan oleh *surety bond* yaitu jaminan yang berbentuk wakaf dan diterbitkan oleh perusahaan asuransi guna mencegah

terjadinya ingkar janji atau wanprestasi dalam perjanjian pemborongan<sup>64</sup>. Jaminan (*surety bond*) dapat dibagi menjadi empat macam, antara lain yaitu<sup>65</sup> :

1) Jaminan Penawaran

Untuk jaminan penawaran nilainya ditentukan setinggi-tingginya 15% (lima belas persen), jika ingin memperoleh jaminan penawaran maka harus memenuhi persyaratan dalam bentuk :

- a) Pihak pemborong harus mengisi formulir permohonan dengan menyertakan data yang sebenarnya mengenai perusahaan penyedia jasa borongannya, selanjutnya pihaknya harus menandatangani perjanjian ganti rugi bersama penjamin tambahannya (*indemnitor*) diatas materai dan dilegalisir oleh Notaris.
- b) Penyerahan formulir permohonan dilengkapi dengan dokumen-dokumen yang ditentukan Jasa Raharja yakni dokumen pevelangan dan rencana kerja dan syarat-syaratnya (RKS).
- c) Pembayaran service premi serta pajak penjualan bea materai.

2) Jaminan Pelaksanaan

Untuk jaminan pelaksanaan nilainya ditentukan minimum 5% (lima persen) dari nilai kontrak dan maksimum 20% (dua puluh persen) dari proyek, jika ingin mendapatkan jaminan pelaksanaan maka harus memenuhi persyaratan berupa :

- a) Pihak pemborong mengisis formulir permohonan dengan menyertakan data yang sebenarnya mengenai perusahaan penyedia

---

<sup>64</sup> F.X. Djumialdji, *op.cit*, hal. 29.

<sup>65</sup> *Ibid.*, hal. 44.

jasa borongannya, selanjutnya pihaknya harus menandatangani perjanjian ganti rugi bersama penjamin tambahannya (*indemnitor*) diatas materai.

- b) Penyerahan formulir disertai dokumen surat perjanjian pelaksanaan kerja atau perjanjian pemborongan.
- c) Membayar service premi, pajak penjualan serta bea materai.

3) Jaminan Pembayaran Uang Muka

Pihak pemberi kerja memberikan uang muka kepada pihak pemborong sebanyak 20% dari nilai kontrak. Jumlah uang muka yang dijaminan tersebut akan berkurang sesuai dengan bagian pekerjaan yang akan dilaksanakan untuk jangka waktu tertentu, biasanya tiga bulan. Jika pihak pemborong gagal dalam melaksanakan kewajibannya atau nilai volume pekerjaan yang diselesaikan lebih rendah dari pada uang mukanya, maka segala kerugian yang diderita pemilik proyek akan menjadi tanggung jawab Jasa Raharja.

4) Jaminan Pemeliharaan

Jaminan ini merupakan jaminan kerusakan pekerjaan, jika pihak pemborong tidak mampu memperbaiki kerusakan atau menambah pekerjaan yang kurang dalam masa pemeliharaan, maka pihak pemberi kerja akan menegur pihak pemborong untuk melaksanakan kewajibannya. Apabila pihak pemborong tidak mengindahkan teguran yang diberikan pihak pemberi kerja, maka pihak pemberi kerja dapat memperbaiki sendiri kerusakan tersebut atau menyerahkan kepada pihak lain.

## 6. Hambatan Yang Terjadi Pada Saat Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan Bangunan

Perjanjian yang dibuat oleh para pihak sering tidak terlaksana dan tidak sesuai dengan ketentuan yang diperjanjikan, Ketidak terlaksananya perjanjian memiliki gradasi yang berbeda-beda, yakni :

- a. Tidak terlaksananya perjanjian pada tingkat yang sangat ringan sehingga pihak pemborong tidak perlu memperbaikinya.
- b. Tidak terlaksananya perjanjian pada tingkatan ringan sehingga pihak pemborong perlu memperbaiki pada saat serah terima atau pada saat masa perawatan berlangsung.
- c. Tidak terlaksananya perjanjian pada tingkatan agak berat sehingga pihak kontraktor perlu memperbaiki pada saat pembangunan berlangsung tanpa harus mengubah kontrak.
- d. Tidak terlaksananya perjanjian pada tingkatan berat sehingga pelaksanaan kontrak harus ditunda.
- e. Tidak terlaksananya perjanjian pada tingkatan sangat berat sehingga pelaksanaan kontrak dapat diputus (*terminasi*) oleh salah satu pihak.

Ketidak terlaksananya perjanjian juga dapat terjadi karena adanya hambatan berupa<sup>66</sup> :

- 1) Terjadinya Suatu Keadaan Memaksa (*overmacht*)

Suatu keadaan dapat dikatakan memaksa jika terjadi diluar kehendak pihak pemborong. Keadaan ini membuat pihak pemborong terhalang dalam memenuhi

---

<sup>66</sup> Munir Fuady, *Hukum Kontrak Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hal. 87.

prestasinya sehingga ia dibebaskan untuk mengganti segala kerugian yang timbul, sesuai dengan ketentuan yang ada pada Pasal 1245 KUH Perdata. Jika keadaan memaksa ini terjadi maka pihak pemberi kerja tidak dapat meminta pihak pemborong untuk memenuhi prestasinya.

## 2) Terjadinya Wanprestasi atau Ingkar Janji

Wanprestasi dalam bahasa belanda disebut dengan (*wanprestatie*) yang memiliki arti tidak dilaksanakannya suatu prestasi yang telah ditetapkan dan disepakati oleh para pihak dalam suatu perikatan<sup>67</sup>. Penyebab tidak terpenuhinya prestasi pada perjanjian pemborongan bangunan karena beberapa alasan, seperti<sup>68</sup>:

### a) Kesalahan Pihak Pekerja

Wanprestasi dalam perjanjian pemborongan dapat terjadi dikarenakan adanya kesengajaan yang dilakukan oleh salah satu pihak sehingga menyebabkan suatu prestasi tidak terpenuhi atau karena adanya kelalaian dari salah satu pihak yang melakukan perikatan.

### b) Keadaan Memaksa (*force majeure*)

Hal ini dapat terjadi diluar batas kemampuan seorang pekerja pada saat melaksanakan perjanjian pemborongan bangunan, sehingga keadaan ini tidak dapat di hindarkan dan dalam keadaan seperti ini pihak pekerja juga tidak dapat disalahkan.

Menurut Satrio J, wanprestasi dapat terjadi apabila pekerjaan yang telah diperjanjikan kepada pihak pemberi kerja tidak dilaksanakan sebagaimana

---

<sup>67</sup> *Ibid.*, hal. 86.

<sup>68</sup> Abdulkadir Muhammad, *loc cit.*

mestinya oleh si pekerja karena berbagai alasan<sup>69</sup>. Jika keadaan ini terjadi maka akibat hukum yang ditimbulkan berupa<sup>70</sup> :

- (1) Perikatan tetap ada dan pihak pekerja masih dapat melaksanakan prestasinya, akan tetapi bila pihak pekerja terlambat memenuhi prestasinya maka pihak pemberi kerja berhak menuntut ganti kerugian akibat dari keterlambatannya.
- (2) Pihak pekerja harus membayar ganti rugi akibat tidak dipenuhinya suatu perikatan.
- (3) Beban atau resiko terhadap kerugian yang ditimbulkan oleh pihak pekerja sepenuhnya menjadi tanggung jawabnya, terkecuali bila ada suatu kesengajaan atau kesalahan besar dari pihak pemberi kerja.
- (4) Apabila perikatan lahir dari adanya suatu persetujuan yang sifatnya timbal balik, maka pihak pemberi kerja dapat membebaskan diri dari kewajibannya memberikan kontrak prestasi hanya dengan menggunakan Pasal 1266 KUH Perdata tentang perikatan bersyarat.

Ketidakterlaksanaan perjanjian dapat dideteksi sejak dini dengan menganalisis gejala-gejala yang timbul dan segera membicarakan permasalahan ini kepada pihak pemborong, hal ini dilakukan agar lebih mudah untuk memperbaikinya. Cara untuk mendeteksi ketidakberesan perjanjian pemborongan bangunan yakni dengan :

- (a) Mengamati bangunan yang dikerjakan secara fisiknya sehingga jika ada penyimpangan atau ketidakberesan dapat segera diobservasi.

---

<sup>69</sup> Satrio, J, *Hukum Perjanjian*, PT. Cipta Aditya Bhakti, Bandung, 1992, hal. 228.

<sup>70</sup> R. Subekti, *loc cit.*

- (b) Mengamati dokumen yang ada sebab banyak dokumen yang dibuat dalam proses pelaksanaan pemborongan bangunan.

## 7. Berakhirnya Perjanjian Pemborongan Bangunan

Setiap pihak yang akan membuat suatu perjanjian, berharap agar pelaksanaan perjanjian dapat berjalan secara sempurna dan sukarela. Sebagai rencana manusia tentunya tidak semua apa yang direncanakan dapat berjalan dengan baik, demikian juga dengan rencana pembangunan suatu proyek yang dapat diubah di tengah jalan atau bahkan rencana itu dapat batal.

Agar isi perjanjian tetap dilaksanakan maka pihak pemberi kerja dapat memaksa pihak pekerja atau pemborong untuk melaksanakan prestasinya melalui putusan pengadilan. Jika lahirnya suatu perjanjian ditentukan oleh peristiwa yang belum terjadi, maka disebut perjanjian menggunakan syarat tangguh dan berakhirnya suatu perjanjian yang ditentukan oleh peristiwa yang belum terjadi disebut perjanjian dengan syarat batal. Hal ini sesuai dengan Pasal 1265 yang menyebutkan bahwa :

*“Apabila suatu syarat batal tersebut dipenuhi, maka akan menghapus perikatan itu serta menjadikan semuanya kembali pada keadaan semula seolah-olah tidak pernah terjadi suatu perikatan dan persyaratan ini tidak menunda pemenuhan suatu perikatan, hanya saja apabila peristiwa ini terjadi, pihak pemberi kerja diwajibkan untuk mengembalikan segala sesuatu yang telah diterimanya”.*

Setelah perjanjian dilaksanakan maka perjanjian itu juga akan diakhiri, berakhirnya perjanjian pemborongan bangunan dapat terjadi jika<sup>71</sup> :

- a. Pekerjaan Telah Selesai Dikerjakan

---

<sup>71</sup> Salim H.S, *loc.cit.*

Perjanjian dikatakan berakhir bila pekerjaan yang dilakukan oleh pihak pemborong telah selesai dilaksanakan dan masa pemeliharaan pekerjaan juga telah dilaksanakan dengan penuh sehingga pelunasan pembayaran pemborongan bangunan dapat dilaksanakan sesuai dengan kesepakatan harga borongan. Pada perjanjian pemborongan bangunan terdapat beberapa macam penyerahan, yakni :

- 1) Penyerahan pertama yang dilakukan pada saat pekerjaan fisik telah mencapai 100% (setarus persen) dan telah selesai dikerjakan pihak pemborong sesuai dengan bestek yang ada didalam kontrak.
  - 2) Penyerahan kedua yang dilakukan pada saat masa pemeliharaan pekerjaan telah selesai.
- b. Perjanjian Pemborongan Dibatalkan

Dalam Pasal 1611 KUH Perdata disebutkan bahwa perjanjian dapat dihentikan atau dibatalkan oleh pihak pemberi tugas walaupun pekerjaan yang diberikan telah dikerjakan. Jika perjanjian dihentikan oleh pihak pemberi kerja maka ia diwajibkan untuk mengganti kerugian kepada pihak pekerja atas segala biaya yang telah dikeluarkannya dalam pengerjaan bangunan serta atas hilangnya keuntungan.

- c. Kematian Pihak Pemborong Saat Perjanjian Berlangsung

Pasal 1612 KUH Perdata telah menjelaskan mengenai kematian pihak pemborong pada saat perjanjian masih berlangsung. Bila hal ini terjadi maka pihak pemberi kerja harus membayarkan pekerjaan yang telah dikerjakan oleh pihak pemborong beserta bahan-bahan bangunan yang

telah disediakan, diberikan kepada ahli waris pihak pemborong sesuai dengan harga yang telah diperjanjikan, akan tetapi ahli waris pihak pemborong tidak dapat melanjutkan borongan pengerjaan bangunan tanpa adanya persetujuan dari pihak pemberi kerja. Jika pihak penyedia jasa borongan berbentuk PT (perseroan terbatas) maka perjanjian pemborongan tidak akan hapus dengan meninggalnya pihak pemborong, karena masih terdapat pengurus-pengurus yang lainnya yang dapat bertanggungjawab untuk menyelesaikan pekerjaan itu.

d. Adanya Kepailitan Yang Telah Dinyatakan Oleh Hakim

Perjanjian dapat hapus dan dinyatakan berhenti apabila pihak pemborong jatuh pailit dan adanya pensitaan benda-benda milik pemborong, sehingga proses pengerjaan tidak dapat diteruskan lagi karena tidak mampu untuk memenuhi prestasinya sehingga bagi pihak yang dirugikan dalam perjanjian pemborongan ini dapat melakukan tuntutan untuk meminta ganti kerugian karena haknya tidak dipenuhi oleh pihak pemborong<sup>72</sup>.

e. Adanya Pemutusan Perjanjian Pemborongan Yang Dilakukan Salah Satu Pihak

Perjanjian pemborongan dapat putus apabila terjadi ingkar janji atau wanprestasi yang dilakukan oleh pihak pemborong karena tidak dapat memenuhi atau lalai dalam melaksanakan kewajibannya dalam pengerjaan borongan bangunan. Pemutusan perjanjian ini berlaku surut sehingga tidak dapat dilakukan pemulihan seperti keadaan semula lagi dan untuk

---

<sup>72</sup>R. Subekti dan R. Tjitraoedibio, *Kamus Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2005, hal. 85.

memperkecil resiko pemutusan perjanjian, maka dapat dilakukan dengan beberapa hal, seperti :

- 1) Adanya tindakan preventif berupa pencegahan agar tidak terjadi pemutusan kontrak yang dilakukan dengan :
  - a) Melihat reputasi pihak dalam kontrak.
  - b) Melihat dan menganalisis sejauh mana kemampuannya dalam melaksanakan perjanjian.
  - c) Sebelum dilakukan pembuatan perjanjian maka terlebih dahulu membuat nota kesepahaman (*memorandum of understanding*) sambil saling menjajaki dan mengenal lebih jauh pihak mitranya.
- 2) Adanya tindakan kuratif berupa mencari cara agar lawan dan pihak yang memutus kontrak tidak ada yang dirugikan dengan berpijak pada aturan mengenai termin kontrak yakni masa perhitungan kerugian, metode perhitungan kerugian, hukum yang berlaku dan pengadilan atau arbitrase mana yang akan menyelesaikan pemutusan perjanjian tersebut. Jika pemutusan kontrak borongan ini terjadi maka konsekuensi yang ditimbulkan berupa :
  - a) Pihak penyedia jasa borongan diwajibkan untuk meninggalkan dan memindahkan barang-barangnya dari lokasi proyek tersebut.
  - b) Pihak pemberi kerja mengambil alih seluruh pekerjaan yang telah dilakukan pihak pemborong.

- c) Pihak penyedia jasa borongan wajib menyerahkan dokumen tertentu kepada pihak pemberi kerja.
- d) Pembayaran upah kepada pihak penyedia jasa yang masih tersisah dianggap selesai.

Dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan bangunan pasti akan timbul perselisihan antara pihak pemberi kerja dengan pihak pemborong mengenai hak dan kepentingan. Perselisihan hak merupakan suatu perselisihan yang timbul karena salah satu pihak tidak memenuhi perjanjian kerja yang telah disepakati dan menyalahi ketentuan hukum. Sedangkan perselisihan kepentingan merupakan suatu perselisihan mengenai obyek yang diperjanjikan dengan mengadakan suatu perubahan dalam pekerjaan yang akan dilaksanakan.

Dalam prakteknya proses penyelesaian dilakukan dengan musyawarah, jika dengan cara musyawarah tidak ditemukan kesepakatan maka akan diselesaikan oleh Panitia Perdamaian yang ditunjuk oleh kedua belah pihak sebagai penengah serta memutuskan hasil dari permasalahan tersebut. Apabila hasil putusan dari Panitia Perdamaian ini tidak dapat diterima oleh kedua belah pihak, maka permasalahan dapat diteruskan ke pengadilan.

Secara yuridis cara penyelesaian perselisihan perjanjian pemborongan ini dapat dibagi menjadi tiga macam, yaitu<sup>73</sup> :

- a. Diselesaikan Secara Musyawarah Mufakat

Penyelesaian perselisihan dengan cara musyawarah dianggap lebih efektif dari pada melalui pengadilan yang memakan waktu berbulan-bulan, akan

---

<sup>73</sup> Hasanuddin Rahman, *Contract Drafting Seni Keterampilan Merancang Kontrak*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003, hal. 213.

tetapi tidak semua pihak mau menyelesaikan permasalahan melalui jalur musyawarah karena menyangkut untung dan rugi secara ekonomis.

b. Diselesaikan Melalui Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS)

Dalam Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, pada Pasal 10 Ayat 1 disebutkan bahwa lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa (selanjutnya disingkat APS), merupakan upaya penyelesaian sengketa diluar pengadilan yang dilakukan dengan beberapa cara :

- 1) Konsultasi yaitu pihak konsultan yang memberikan pendapatnya kepada klien sesuai dengan keperluan dan kebutuhan kliennya. Cara ini bersifat personal karena hanya dilakukan antara pihak klien dengan pihak konsultan saja. Didalam pelaksanaan pekerjaan penyedia jasa borongan, pihak konsultan sangat berperan penting guna menyelesaikan permasalahan yang ada di lapangan pada saat pihak pemborong melaksanakan pekerjaannya.
- 2) Negosiasi yaitu penyelesaian sengketa yang dilakukan oleh para pihak dengan cara berdiskusi tanpa melibatkan pihak ketiga sebagai penengah. Hasil kesepakatan harus dibuat secara tertulis dengan ditandatangani oleh para pihak, hal ini sesuai dengan Pasal 1851 sampai Pasal 1864 KUH Perdata yang membahas mengenai perdamaian. Kesepakatan ini juga harus didaftarkan ke Pengadilan Negeri.

- 3) Konsiliasi atau penilaian hukum yaitu penyelesaian sengketa dengan adanya intervensi atau pihak ketiga sebagai konsiliator yang mengambil inisiatif untuk menyusun dan merumuskan langkah-langkah dalam penyelesaian permasalahan, akan tetapi putusan tetap berada pada kedua belah pihak.
  - 4) Mediasi yaitu penyelesaian perselisihan dengan bantuan pihak ketiga sebagai mediator atau penengah, pihak mediator akan memberikan bantuan kepada para pihak yang bersengketa untuk mencari berbagai kemungkinan penyelesaian permasalahan dengan cara tidak memutus atau memaksa, sehingga para pihaklah yang akan menetapkan sendiri keputusannya. Pihak mediator hanya memberikan saran mengenai kekurangan maupun kelebihan dalam permasalahan tersebut, sehingga pihak-pihak yang sedang berselisih dapat merundingkan penyelesaian tanpa saling merugikan para pihak.
  - 5) Pendapat hukum oleh lembaga arbitrase yaitu penyelesaian perselisihan antara para pihak yang dilakukan dengan memberikan arahan dalam bentuk opini maupun pendapat hukum. Pendapat hukum ini bersifat mengikat bagi para pihak, sehingga bagi pihak yang melanggar akan dikenakan sanksi pelanggaran atas perjanjian (*breach of contract wanprestasi*).
- c. Diselesaikan Melalui pengadilan
- Apabila tidak ada kata sepakat diantara kedua belah pihak dalam menyelesaikan perselisihannya melalui musyawarah dan alternatif

penyelesaian sengketa, maka cara terakhir yang dapat ditempuh oleh para pihak yakni melalui pengadilan. Penyelesaian dengan cara ini dianggap lebih ampuh karena putusan hakim yang ditetapkan bersifat mengikat dan berkekuatan hukum tetap.



Dokumen ini adalah Arsip Miik :

Perpustakaan Universitas Islam Riau

## BAB III

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. Pelaksanaan Perjanjian Antara CV. Riau Kemilau Dengan PT. Perkebunan Nusantara V Sei Pagar Yang Menyebabkan Terjadinya Wanprestasi

Perjanjian pemborongan pekerjaan diatur dalam buku ke III, Bab ke-VIIA, pada Pasal 1604 sampai dengan Pasal 1617 KUH Perdata. Dalam Pasal 1601 b disebutkan bahwa perjanjian pemborongan kerja merupakan

*“ Suatu persetujuan bahwa pihak kesatu yaitu pemborong mengikatkan diri kepada pihak kedua yaitu pemberi kerja untuk menyelesaikan suatu pekerjaan dengan harga yang telah ditetapkan”.*

Seperti halnya perjanjian yang dilakukan oleh CV. Riau Kemilau dengan PT. Perkebunan Nusantara V, baru akan terjadi jika kedua belah pihak sepakat dan setuju untuk melaksanakan pemborongan pembangunan gudang pupuk di PT. Perkebunan Nusantara V, sesuai dengan kontrak perjanjian kerja Nomor 5.TEP/NP/78-B/IV/2018 tanggal 21 Agustus 2018.

Didalam KUH Perdata juga telah dijelaskan mengenai tugas-tugas yang harus dilaksanakan oleh para pihak didalam suatu perjanjian, antara lain yaitu :

1. Pelaksanaan pekerjaan borongan

Pihak pemborong hanya akan melaksanakan pekerjaannya sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati, jika hasil dari pekerjaan tersebut musnah karena kesalahannya maka pihaknya akan bertanggung jawab untuk memperbaiki segala kerusakan yang telah terjadi. Akan tetapi jika kerusakan

tersebut terjadi diluar kesalahannya dan pihak pemberi tugas juga tidak lalai untuk memeriksa serta menyetujui hasil dari pekerjaan itu, maka segala kerusakan yang timbul menjadi tanggung jawab bersama. Ketentuan ini terdapat didalam Pasal 1613 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa :

*“Pihak pemborong akan bertanggung jawab atas segala tindakan yang dilakukan oleh pekerjaannya sehingga menimbulkan kurugian bagi pihak pemberi kerja”.*

2. Berakhirnya perjanjian pemborongan

Perjanjian ini baru dapat dikatakan berakhir jika pekerjaan tersebut telah dinyatakan selesai dan apabila pihak pemborong meninggal. Jika perjanjian tersebut berakhir karena pihak pemberi tugas yang mengakhiri perjanjian itu meskipun pekerjaannya telah dilaksanakan, maka menurut Pasal 1611 KUH Perdata pihak pemberi tugas harus memberikan alasan mengenai pemutusan perjanjian tersebut serta memberi ganti rugi sepenuhnya kepada pihak pemborong atas pemutusan perjanjian secara sepihak ini. Sedangkan apabila pihak pemborong meninggal pada saat perjanjian tersebut masih dilaksanakan, maka pihak pemberi kerja wajib membayarkan upah atas hasil pekerjaan yang telah diselesaikan pihak pemborong kepada ahli waris sesuai dengan kesepakatan sebelumnya.

Walaupun perjanjian pemborongan ini sudah ada peraturan khusus yang mengaturnya, namun dalam prakteknya masih terdapat banyak kekeliruan bagi para pihak pada saat melaksanakan perjanjian tersebut, terutama bagi para pelaku

penyedia jasa borongan yang sering melakukan kesalahan pada saat proses pengerjaannya.

Menurut Pasal 1339 KUH Perdata, perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dinyatakan didalam perjanjian saja melainkan juga segala sesuatu yang menurut sifatnya perjanjian dituntut untuk berdasarkan keadilan, kebiasaan atau undang-undang, perjanjian juga harus dilaksanakan dengan itikad baik. Perjanjian yang dilaksanakan dengan itikad baik bertujuan untuk mencegah kelakuan yang tidak patut dan sewenang-wenang dalam melaksanakan pekerjaan yang diperjanjikan. Jika dibandingkan dengan isi perjanjian pemborongan bangunan, maka perjanjian yang dilakukan CV. Riau Kemilau dengan PT. Perkebunan Nusantara V telah memenuhi kesepakatan berupa :

- a. Dapat memenuhi ketentuan peraturan perundangan-undangan dalam menjalankan kegiatan usaha sebagai penyedia jasa pemborongan.
- b. Memiliki keahlian, pengalaman dan kemampuan teknis dalam penyediaan jasa pemborongan.
- c. Penyedia jasa pemborongan ini tidak dalam pengawasan pengadilan, tidak palit atau kegiatan usaha ini tidak sedang dihentikan dan direksi yang bertindak atas nama perusahaan tidak sedang menjalani sanksi pidana.
- d. Secara hukum memiliki kapasitas untuk dapat menandatangani kontrak pemborongan.
- e. Telah memenuhi perpajakan di tahun terakhir dengan melampirkan bukti foto copy tanda terima surat pajak tahunan (SPT), pajak penghasilan (PP) serta surat setoran pajak (SPP).

- f. Memperoleh pengalaman pekerjaan baik dari lingkungan pemerintah maupun swasta dalam kurun waktu 4 (empat) tahun terakhir, terkecuali bila perusahaan penyedia jasa pemborongan ini baru didirikan kurang dari 3 (tiga) tahun.
- g. Memiliki sumber daya manusia, modal, peralatan serta fasilitas lain yang diperlukan dalam pengadaan jasa pemborongan.
- h. Tidak termasuk di dalam daftar hitam atau perusahaan penyedia jasa pemborongan yang pernah terlibat dengan kasus hukum.
- i. Memiliki alamat tetap dan lengkap, yang dapat dijangkau dengan pos.

Dalam perjanjian borongan ini, pekerjaan yang akan dilaksanakan pihak pemborong harus sesuai dengan ketentuan atau prosedur yang ada didalam kontrak. Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan wakil direktur CV. Riau Kemilau yang menyebutkan bahwa dalam pelaksanaan perjanjian borongan pekerjaan dengan PT. Perkebunan Nusantara V, pihaknya telah melaksanakan kontrak sesuai dengan prosedur yang ada, seperti<sup>74</sup> :

1) Penyediaan bahan

Pada perjanjian pemborongan bangunan, pihak pemborong diberi tugas untuk menyediakan bahan-bahan, peralatan, tenaga kerja untuk melaksanakan pembangunan gudang pupuk serta membuat rincian biaya yang akan dikeluarkan dalam proses pengerjaan proyek tersebut sehingga tidak terjadi kekeliruan dikemudian hari.

---

<sup>74</sup> Wawancara dengan Bapak Suyono, Wakil Direktur CV. Riau Kemilau, Jumat, 27 September 2019, Tempat Kantor CV. Riau Kemilau, JL. Pandan Ujung Gg. Kandis No. 06 Pekanbaru.

2) Proses pengerjaan

Pihak pemborong diwajibkan untuk dapat menyelesaikan pengerjaan pembangunan gudang pupuk sesuai dengan waktu yang telah diperjanjikan serta menerapkan sistem lembur agar pihak pemberi kerja dapat segera memanfaatkan gudang tersebut untuk keperluannya.

3) Perbaikan bangunan

Pihak CV. Riau Kemilau memberikan pelayanan kepada pihak pemberi kerja berupa pertanggungjawaban apabila hasil dari pembangunan tersebut tidak sesuai dengan isi kontrak dan jika bangunan yang telah selesai dikerjakan tersebut mengalami kerusakan akibat dari kelalaian pihak pekerja, maka semua kerusakan tersebut menjadi tanggung jawab pihak pemborong.

4) Ketentuan kontrak

CV. Riau Kemilau juga akan tunduk pada semua ketentuan yang ada didalam dokumen lelang serta akan melampirkan surat kuasa, jaminan penawaran, daftar kuantitas harga, analisa harga satuan pekerjaan utama, daftar upah, daftar harga bahan bangunan, daftar harga peralatan, metode pelaksanaan yang akan digunakan, jadwal atau waktu pelaksanaan, daftar personil inti, daftar peralatan utama, bagian pekerjaan yang disubkontrakkan, rekaman surat perjanjian kemitraan, dan seluruh lampiran yang dipersyaratkan.

Sedangkan menurut keterangan dari Asisten Administrasi Keuangan PT. Perkebunan Nusantara V Sei Pagar, prosedur diatas tidak sepenuhnya berjalan

dengan baik, terdapat beberapa ketentuan kontrak yang dilanggar pihak CV. Riau Kemilau, seperti<sup>75</sup> :

a) Proses pengerjaan gudang pupuk

Pada saat dilakukan suatu perjanjian pihak CV. Riau Kemilau menyatakan siap untuk melaksanakan pengerjaan pembangunan gudang pupuk sesuai bestek dan waktu pengerjaan yang telah disepakati dengan PT. Perkebunan Nusantara V Sei Pagar, akan tetapi proses pengerjaan tidak berjalan sebagaimana mestinya.

b) Proses saat terjadi keterlambatan pengerjaan

Apabila dalam proses pengerjaan pembangunan terjadi suatu keadaan kahar atau *force majeure*, maka pihaknya dapat mengajukan permohonan penambahan waktu pelaksanaan pekerjaan kepada pihak PT. Perkebunan Nusantara V Sei Pagar maksimal 4 hari sebelum masa kontrak berakhir dan hal ini juga tidak dijalankan oleh pihak pemborong.

c) Proses masa pemeliharaan pekerjaan

Setelah pekerjaan pembangunan tersebut selesai dikerjakan, maka pihak pemborong diberikan waktu selama 60 (enam puluh) hari untuk mengecek dan merawat apakah hasil pekerjaan ada yang rusak atau tidak, dan segala kerusakan yang timbul pada saat masa pemeliharaan berlangsung menjadi tanggung jawab pihak pemborong.

Dari uraian diatas, maka dapat dikatakan bahwa pelaksanaan pemborongan pembangunan gudang pupuk antara CV. Riau Kemilau dengan PT. Perkebunan

---

<sup>75</sup> Wawancara dengan Bapak Herrisal Nasution, Asisten Administrasi Keuangan PT. Perkebunan Nusantara V Sei Pagar, Rabu, 25 September 2019, Tempat Kantor PT. Perkebunan Nusantara V Kebun Sei Pagar, Jl. Pantai Raja, Kec. Perhentian Raja, Kab. Kampar.

Nusantara V Sei Pagar ini sebenarnya dilaksanakan melalui prosedur yang tidak menyulitkan para pihak khususnya pihak pemboron yang diwajibkan untuk melaksanakan segala ketentuan-ketentuan yang ada didalam kontrak. Ketika kontrak pemborongan bangunan tersebut telah disepakati, maka aspek pengawasan terhadap hasil pekerjaan pihak pemborong sangat diperlukan guna memastikan apakah hasil pekerjaan yang diborongkan tersebut telah sesuai dengan isi kontrak.

Ketetapan yang ada di dalam kontrak juga telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, jika pihak pemborong merasa disulitkan dengan ketentuan yang telah ditetapkan atau dibuat secara sepihak oleh pihak perusahaan maka pihak pemborong dapat meminta kepada pihak perusahaan untuk menerapkan ketentuan-ketentuan yang ada di dalam KUH Perdata ataupun membuat ketentuan perjanjian pemborongan sendiri sesuai dengan persyaratan yang ada serta tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan serta ketertiban umum.

Dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan kerja juga sering terjadi keadaan wanprestasi (ingkar janji) yang dilakukan oleh pihak pemborong, pihaknya tidak melaksanakan segala kewajiban yang seharusnya dilaksanakannya. Dalam keadaan ini, berlakulah ketentuan yang wajib dipenuhi yaitu pemutusan perjanjian dan penggantian kerugian atau pemenuhan. Permasalahan wanprestasi (ingkar janji) dapat disebabkan oleh beberapa hal antara lain :

- (1) Kesalahan yang dilakukan pihak pemborong karena adanya unsur kesengajaan berupa :
  - (a) Tidak terpenuhinya kewajiban tersebut sama sekali.

- (b) Kewajiban tersebut terpenuhi akan tetapi hanya sebagian, tidak sebagaimana mestinya.
  - (c) Kewajibannya terpenuhi secara keseluruhan akan tetapi terlambat.
  - (d) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.
- (2) Kesalahan tersebut tidak dilakukakan secara sengaja, akan tetapi disebabkan karena adanya unsur keadaan memaksa (*overmacht*).

Jika wanprestasi ini terjadi, maka salah satu pihak yang ada didalam kontrak perlu untuk memperingatkan atau memberikan teguran (*sommatie*) agar pihaknya segera memenuhi kewajibannya. Pembahasan mengenai wanprestasi ini juga dijelaskan didalam Pasal 1244 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa

*“Jika pihak yang melakukan ingkar janji tidak dapat membuktikan kewajiban yang seharusnya dilaksanakannya tetapi tidak dilaksanakan sebagaimana mestinya, maka pihaknya diwajibkan untuk mengganti biaya kerugian beserta bunganya”.*

Pada dasarnya tidak semua kerugian dapat diminta penggantian, didalam Undang-undang disebutkan bahwa kerugian yang dapat dibayarkan akibat dari adanya wanprestasi harus berbentuk :

- (a) Kerugian yang timbul dari perjanjian yang dibuatnya, hal ini sesuai dengan

Pasal 1247 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa :

*“Pihak kedua yang melakukan perjanjian dengan pihak pertama diwajibkan mengganti segala biaya, kerugian serta bunga yang diharapkan atau sedianya dapat diduga terjadi pada saat perikatan diadakan, kecuali jika perikatan tidak dipenuhi karena tipu dayanya”.*

- (b) Kerugian yang timbul akibat dari wanprestasi, hal ini sesuai dengan Pasal

1248 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa :

*“Jika perikatan tidak dipenuhi dikarenakan adanya tipu daya pihak kedua yakni pihak debitur, maka penggantian biaya kerugian serta bunga yang*

*menyebabkan pihak pertama yakni pihak kreditur menderita kerugian dan kehilangan keuntungan hanyalah mencakup hal-hal yang menjadi akibat langsung dari tidak dilaksanakannya perikatan itu”.*

Pelaksanaan perjanjian pemborongan antara CV. Riau Kemilau dengan PT. Perkebunan Nusantara V Sei Pagar yang menyebabkan terjadinya wanprestasi, disebabkan karena beberapa persoalan yang timbul pada saat perjanjian telah dilaksanakan yakni karena adanya keterlambatan dalam proses pengerjaan bangunan yang seharusnya selesai dalam waktu 90 (sembilan puluh) hari akan tetapi pihak pemborong baru menyelesaikan pekerjaannya selama 120 (seratus dua puluh ) hari dan dengan mengajukan permohonan perpanjangan waktu pengerjaan 1 (satu) hari sebelum kontrak berakhir, permohonan perpanjangan waktu pengerjaan ini tidak sesuai dengan ketentuan yang ada didalam Surat Perjanjian Pelaksanaan Kerja pada Pasal 10 Ayat 3 yang menyebutkan bahwa “jika pihak kedua selaku pihak pemborong ingin mengajukan permohonan perpanjangan waktu pelaksanaan pekerjaan akibat keadaan *force majeure* maka dapat mengajukan permohonan selambat-lambatnya 4 (empat) hari sebelum berakhirnya masa pelaksanaan pekerjaan”. Persoalan berikutnya terjadi karena pihak pemborong tidak melaksanakan masa pemeliharaan pekerjaan yang seyogyanya dilaksanakan selama 60 (enam puluh) hari akan tetapi pihaknya hanya melaksanakan selama 30 (tiga puluh) hari sehingga pada bulan kedua masa pemeliharaan terjadi kerusakan di beberapa bagian bangunan, pihaknya juga tidak mau bertanggung jawab atas kerusakan yang terjadi dan melimpahkan seluruh beban kerusakan kepada pihak perusahaan. Alasan yang disampaikan pihak pemborong mengenai keterlambatan penyelesaian pekerjaan yakni karena hujan

yang terus-menerus sehingga tidak memungkinkan untuk melaksanakan pekerjaan dengan baik, jika dipaksa untuk dilaksanakan maka hasilnya kurang memuaskan.

Berdasarkan Pasal 9 Ayat 1 Surat Perjanjian Pelaksanaan Pekerjaan Nomor : 5.TEP/NP/78-B/IV/2018 tanggal 21 Agustus 2018, yang menyebutkan bahwa bila pekerjaan tidak dilakukan tepat waktu sesuai dengan ketentuan yang ada didalam kontrak maka pihak pemborong akan dikenakan denda 0,1% (satu permil) untuk setiap hari keterlambatan sampai 5% (lima persen) dari jumlah harga kontrak. Berdasarkan isi kontrak ini maka pihak CV. Riau Kemilau harus menyerahkan dan membayar denda atau sanksi kepada pihak PT. Perkebunan Nusantara V Sei Pagar atas keterlambatan pengerjaan yang terjadi selama 30 (tiga puluh) hari dalam jumlah :

**Tabel 2.1**

**Sanksi Keterlambatan Pengerjaan Bangunan**

Hari Ke	Denda atau Sanksi	Jumlah
1	0,1 % x Rp. 649.102. 234.-	Rp. 649.102,-

Sesuai dengan tabel diatas, maka pihak CV. Riau Kemilau harus membayar Rp. 649.102,- (enam ratus empat puluh sembilan ribu seratus dua rupiah) setiap hari keterlambatannya, jumlah ini telah sesuai dengan ketentuan yang ada didalam kontrak.

Selanjutnya pelanggaran yang dilakukan pihak CV. Riau Kemilau juga terdapat didalam Pasal 8 Ayat 1 dan Pasal 10 Surat Perjanjian Pelaksanaan

Pekerjaan. Pada Pasal 8 Ayat 1 disebutkan tentang masa pemeliharaan pekerjaan yang dilakukan selama 60 (enam puluh) hari serta diwajibkan untuk bertanggungjawab atas kerusakan yang ada selama masa pemeliharaan, dan jika tidak dilaksanakan maka biaya retensi 5% (lima persen) ditarik oleh pihak pemberi kerja. Sedangkan dalam Pasal 10 disebutkan tentang masa penambahan waktu pengerjaan, jika pihak pemborong memandang perlu untuk pengunduran waktu penyelesaian pekerjaan akibat timbulnya maka ia dapat mengajukan permohonan perpanjangan waktu pelaksanaan pekerjaan kepada pihak pemberi kerja selambat-lambatnya 4 (empat) hari kalender sebelum berakhirnya masa pelaksanaan pekerjaan berdasarkan Surat Perjanjian ini.

Menurut keterangan dari pihak perusahaan Sanksi denda 0,1% (satu permil) setiap hari keterlambatan serta biaya retensi 5% (lima persen) yang disebutkan dalam Surat Perjanjian Pelaksanaan Pekerjaan itu tidak ditarik oleh pihak perusahaan, hal ini dilakukan dengan mempertimbangkan berbagai alasan yang dimukakan pihak pemborong<sup>76</sup>. Alasan-alasan inilah yang membuat permasalahan akhirnya semakin sulit diselesaikan karena pihak pemborong melepaskan tanggung jawabnya begitu saja.

Sesuai dengan ketentuan Pasal mengenai denda atau ganti kerugian dalam KUH Perdata serta Perundang-undangan yang mengatur tentang pertanggung jawaban dalam jasa pemborongan, isi dari ketentuan Pasal itu memberikan

---

<sup>76</sup> Wawancara dengan Bapak Herrisal Nasution, Asisten Administrasi Keuangan PT. Perkebunan Nusantara V Sei Pagar, Rabu, 25 September 2019, Tempat Kantor PT. Perkebunan Nusantara V Kebun Sei Pagar, Jl. Pantai Raja, Kec. Perhentian Raja, Kab. Kampar.

perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan akibat tindakan wanprestasi.

Perlindungan hukum itu berupa :

1. Pihak pemborong diwajibkan untuk membayar ganti kerugian atas akibat yang telah ditimbulkannya kepada pihak pemberi kerja.
2. Pembatalan perjanjian disertai dengan pembayaran kerugian.
3. Peralihan resiko kepada pihak pemborong sejak terjadinya wanprestasi.
4. Pembayaran biaya perkara jika permasalahan ini dibawa ke pengadilan.

Akan tetapi demi menjaga keseimbangan, Undang-undang juga memberikan perlindungan hukum kepada pihak yang telah melakukan wanprestasi, berupa :

a. Mekanisme untuk memutuskan kontrak

Agar pemutusan kontrak tidak dilaksanakan secara sembarangan maka diperlukan mekanisme tertentu, seperti :

- 1) Kewajiban melaksanakan somasi (Pasal 1238 KUH Perdata)
- 2) Kewajiban memutuskan kontrak timbal balik lewat pengadilan (1266 KUH Perdata).

b. Pembatasan Pemutusan Kontrak

Jika didalam pelaksanaan suatu kontrak salah satu pihak melakukan wanprestasi maka pihak lain yang ada didalam kontrak berhak untuk memutus kontrak yang bersangkutan dan harus berdasarkan restriksi (pembatasan) yuridis, yakni :

- 1) Perbuatan wanprestasi yang dilakukannya harus serius.
- 2) Hak untuk memutus kontrak belum dikesampingkan.
- 3) Pemutusan kontrak tidak terlambat dilakukan.

- 4) Wanprestasi itu harus disertai dengan adanya unsur kesalahan.

Perjanjian pemborongan pembangunan gudang pupuk ini merupakan suatu hubungan hukum antara kedua belah pihak sehingga masing-masing pihak memiliki hak serta kewajiban yang harus dilaksanakan agar perjanjian dapat berjalan dengan baik. Hak dan kewajiban para pihak antara lain yaitu :

- a) PT. Perkebunan Nusantara V Sei Pagar (Pihak Pemberi Kerja) memiliki hak sebagai berikut :
  - (1) Menerima hasil pekerjaan yang dikerjakan pihak pemborong.
  - (2) Meminta pelayanan untuk memelihara hasil pekerjaan pihak pemborong tersebut selama 60 (enam puluh) hari.
  - (3) Memanfaatkan bangunan yang telah dikerjakan pihak pemborong sesuai dengan fungsinya.
  - (4) Menerima Surat Jaminan Pelaksanaan (*Performance Bond*) dari Bank berupa Garansi Bank sebesar 5 % (lima persen) dari nilai surat perjanjian
- b) Sedangkan kewajiban dari PT. Perkebunan Nusantara V Sei Pagar antara lain :
  - (1) Menyerahkan suatu pekerjaan pemborongan kepada pihak pekerja dengan objek pembangunan gudang pupuk ukuran 10 x 30 Meter.
  - (2) Membayar upah pihak pekerja atas hasil pekerjaan pemborongan sesuai dengan rincian biaya dan jenis bahan atau barang terlampir.
  - (3) Mengawasi, memeriksa dan menguji setiap bagian pekerjaan yang telah diselesaikan pihak pekerja (Pasal 1608 KUH Perdata).

- (4) Dapat membatalkan penyerahan pekerjaan apabila keterlambatan proses pengerjaan melampaui batas 50 (lima puluh) hari kalender, dan atas keterlambatan pemborongan pekerjaan ini, pihak pemberi kerja akan menyerahkan penyelesaian pekerjaan yang tertinggal tersebut kepada pihak ketiga (Pasal 1611 KUH Perdata).
  - (5) Dapat menolak pihak pemborong untuk memulai pekerjaannya apabila belum memenuhi kewajibannya yang dituangkan di dalam Pasal 14 Ayat 5 dan Pasal 16 Ayat 4 kontrak kerjasama Nomor : 5.TEP/NP/78-B/IV/2018.
  - (6) Dapat memberikan peringatan pertama dan kedua secara tertulis kepada pihak pemborong apabila tidak melaksanakan pekerjaannya sesuai dengan surat perjanjian tersebut.
- c) Hak dari pihak CV. Riau Kemilau ( Pihak Pemborong ) yaitu :
- (1) Menerima pembayaran atas hasil pekerjaan yang telah mereka kerjakan.
  - (2) Meminta pembayaran secara bertahap kepada pihak pemberi kerja.
- d) Selain hak tersebut, pihak pihak pemborong juga mempunyai kewajiban untuk :
- (1) Mengikuti seluruh ketentuan dan persyaratan tentang spesifikasi pekerjaan baik teknis pelaksanaan maupun bahan baku yang dipersyaratkan dalam spesifikasi teknis atau bestek.
  - (2) Tidak merubah spesifikasi pekerjaan tanpa sepengetahuan dan izin tertulis dari pihak PT. Perkebunan Nusantara V Sei Pagar.

- (3) Memberikan Surat Jaminan Pelaksanaan (*Performance Bond*) dari Bank berupa Garansi Bank sebesar 5 % (lima persen) dari nilai surat perjanjian.
- (4) Membuat laporan harian atau mingguan mengenai kemajuan pelaksanaan pekerjaan penggunaan bahan, alat, keadaan iklim/cuaca setiap hari, serta jumlah pekerja dengan daftar namanya.
- (5) Mentaati segala peraturan perburuhan mengenai pengawasan, keselamatan kerja, kesehatan kerja atau fasilitas kesehatan sehubungan dengan pekerjaan yang sedang dilaksanakan serta menjaga keamanana dan ketertiban dari segala hal seperti memakai obat-obat terlarang, perjudian dan minuman keras disekitar lokasi pekerjaan.
- (6) Memiliki daftar nama dan identitas pekerja serta kontrak kerja yang ditandatangani kedua belah pihak (pemberi kerja dan pekerja) dengan lingkup kontrak mencakup jenis pekerjaan, jangka waktu pelaksanaan pekerjaan, jaminan kecelakaan kerja (BPJS ketenaga kerjaan) yang diberikan dan upah kerja yang diterima.
- (7) Menjaga para pekerja dari gangguan keamanan dan keselamatan kesehatan kerja (K3) dan memakai alat pelindung diri (APD) yang dilengkapi dengan bukti serah terima APD antara pemberi kerja dan pekerja serta mematuhi rambu-rambu yang ada di ereal tempat kerja sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- (8) Melaksanakan kontrak kerja dengan memperhatikan hal-hal yang berkaitan dengan mutu barang, bahan dan jasa yang digunakan agar memenuhi persyaratan yang ditetapkan pihak PT. Perkebunan Nusantara V Sei Pagar.
- (9) Memaksimalkan penggunaan atau pemanfaatan barang, bahan, tenaga ahli, tenaga kerja serta peralatan dan teknologi yang berasal dari produksi dalam negeri sepanjang sesuai dengan spesifikasi.
- (10) Mengajukan surat permohonan yang ditujukan kepada Direktur Bidang terkait mengenai keadaan force majeure selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah terjadinya hal-hal tersebut dan dapat mengajukan permohonan perpanjangan waktu pelaksanaan kerja selambat-lambatnya 4 (empat) hari sebelum berakhirnya masa pelaksanaan pekerjaan.
- (11) Melaksanakan masa pemeliharaan pekerjaan selama 60 (enam puluh) hari dan bertanggung jawab atas segala kerusakan-kerusakan yang ada selama masa pemeliharaan tersebut.
- (12) Memperhatikan dan berupaya untuk mengurangi dan menurunkan tingkat pencemaran lingkungan hidup sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (13) Mentaati kaidah-kaidah hukum atas perlindungan hak atas kekayaan intelektual (hak cipta, paten merek, desain industri dan hak terkait lainnya).

- (14) Membebaskan pihak PT. Perkebunan Nusantara V Sei Pagar dari segala tuntutan hukum pihak ketiga apabila terjadi pelanggaran atas hak kekayaan intelektual.
- (15) Tidak menyerahkan pekerjaan yang diborongkan tersebut kepada pihak lain kecuali bila ada persetujuan tertulis dari pihak PT. Perkebunan Nusantara V Sei Pagar.
- (16) Apabila terjadi perselisihan antara CV. Riau Kemilau selaku pihak pemborong dengan PT. Perkebunan Nusantara V Sei Pagar, maka semua biaya yang dikeluarkan untuk menyelesaikan perselisihan ini menjadi tanggung jawab pihak pemborong.
- (17) Pihak pemborong wajib membayar ganti kerugian yang di derita pihak PT. Perkebunan Nusantara V Sei Pagar, apabila kerugian yang dialami pihak PT. Perkebunan Nusantara V Sei Pagar tersebut terjadi akibat kelalaian atau kesalahan pihak pemborong selama melaksanakan pekerjaan yang diserahkan kepadanya.
- (18) Pihak pemborong dengan sungguh-sungguh dan beritikad baik akan melaksanakan seluruh Kewajiban yang timbul akibat dari terbitnya surat perjanjian.

Jika dilihat dari pengaturan mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak, maka perjanjian pemborongan pekerjaan ini bersifat timbal balik yang mewajibkan kedua belah pihak yaitu pihak CV. Riau Kemilau berkewajiban untuk melaksanakan pengerjaan pembangunan gudang pupuk sesuai dengan persyaratan yang telah ditentukan sedangkan pihak PT. Perkebunan Nusantara V

Sei Pagar memiliki kewajiban untuk membayarkan upah pekerja sesuai dengan ketentuan yang ada didalam kontrak.

Menurut keterangan dari Wakil Direktur CV. Riau Kemilau hak dan kewajiban pihak pemborong didalam kontrak borongan bangunan tersebut hanya ditetapkan secara sepihak oleh pihak pemberi kerja tanpa memasukkan usulan dari pihak kedua, sehingga kontrak borongan ini dapat dikatakan sebagai *dwang contract* yaitu kontrak yang telah melanggar kebebasan para pihak yang seharusnya dijamin oleh Pasal 1338 KUH Perdata dan para pihak yang lemah seperti pihak pemborong hanya dapat menerima serta tidak mampu berbuat apa-apa<sup>77</sup>.

Pendapat berbeda disampaikan oleh PT. Perkebunan Nusantara V Sei Pagar, menurut pihaknya pembuatan isi kontrak yang dilakukan secara sepihak ini dilakukan agar dapat menciptakan syarat serta kondisi yang sama pada seluruh perjanjian pemborongan dengan cara ini diharapkan tidak terjadi lagi diskriminasi mengenai syarat serta kondisi dalam perjanjian, peraturan ini juga harus dipatuhi oleh pihak pemborong<sup>78</sup>.

Seperti perjanjian pada umumnya, perjanjian pemborongan bangunan ini mengandung prinsip hukum perikatan yang sesuai dengan ketentuan KUH Perdata, seperti :

---

<sup>77</sup> Wawancara dengan Bapak Suyono, Wakil Direktur CV. Riau Kemilau, Jumat, 27 September 2019, Tempat Kantor CV. Riau Kemilau, Jl. Pandan Ujung Gg. Kandis No. 06 Pekanbaru.

<sup>78</sup> Wawancara dengan Bapak Herrisal Nasution, Asisten Administrasi Keuangan PT. Perkebunan Nusantara V Sei Pagar, Rabu, 25 September 2019, Tempat Kantor PT. Perkebunan Nusantara V Kebun Sei Pagar, Jl. Pantai Raja, Kec. Perhentian Raja, Kab. Kampar.

- (a) Perjanjian pemborongan bangunan ini telah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian, yakni sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata menyatakan bahwa suatu perjanjian yang dibuat harus didasarkan dengan adanya kata sepakat dari masing-masing pihak tanpa adanya kekhilafan ataupun paksaan, perjanjian juga harus dibuat oleh masing-masing pihak yang dianggap cakap untuk bertindak dalam hukum, adanya objek yang akan diperjanjikan, serta perjanjian tersebut harus didasarkan dengan adanya klausula yang halal.
- (b) Semua isi perjanjian pemborongan dinyatakan sah dan berlaku sebagai undang-undang, perjanjian ini juga harus dilaksanakan dengan itikad baik dari para pihak, hal ini sesuai dengan Pasal 1338 KUH Perdata yang menyatakan bahwa suatu perjanjian yang telah dibuat tidak dapat ditarik kembali oleh salah satu pihak kecuali adanya kata sepakat dari pihak lainnya.
- (c) Perjanjian ini hanya berlaku bagi para pihak yang namanya terdapat di dalam perjanjian tersebut yakni pihak PT. Perkebunan Nusantara V dan CV. Riau Kemilau, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1340 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa perjanjian yang dibuat ini tidak dapat merugikan serta menguntungkan pihak ketiga.

Terlepas dari seimbang atau tidaknya isi kontrak tersebut, maka menurut penulis kontrak pemborongan bangunan yang dilakukan CV. Riau Kemilau dengan PT. Perkebunan Nusantara V Sei Pagar ini telah diakui keberadaannya oleh Undang-undang (*legal concluded contract*) dan masing-masing pihak harus

tunduk untuk melaksanakan segala kewajiban yang telah disepakati serta dapat menuntut hak-haknya yang tidak tercapai.

Pelaksanaan kontrak ini juga tidak terlepas dari hambatan-hambatan yang senantiasa selalu ada serta menuntut agar segera dapat diselesaikan dengan baik. Berdasarkan hasil wawancara dengan Asisten Administrasi Keuangan PT. Perkebunan Nusantara V Sei Pagar hambatan-hambatan yang timbul pada saat pelaksanaan kontrak borongan pekerjaan ini, antara lain<sup>79</sup> :

1. Sulitnya akses untuk menanyakan langsung kepada pihak CV. Riau Kemilau terkait permasalahan yang sedang dihadapi dengan pihak PT. Perkebunan Nusantara V Sei Pagar. Disini pihak PT. Perkebunan Nusantara V Sei Pagar dihadapkan pada keadaan yang sangat menyulitkan pihaknya untuk menanyakan secara langsung mengenai permasalahan yang sedang terjadi, pihaknya juga telah mengirimkan surat teguran sebanyak 2 (dua) kali kepada pihak pemborong akan tetapi surat teguran tersebut tidak diindahkan sehingga mengakibatkan permasalahan tersebut menjadi berlarut-larut. Pihak pemborong juga telah menutup akses pihak perusahaan untuk mencari tau apakah permasalahan seperti ini sering dilakukan pihak pemborong dengan perusahaan-perusahaan lainnya.
2. Sulitnya informasi untuk mencari tau mengapa dokumen-dokumen tersebut dapat disetujui padahal dalam hal pelaksanaannya telah terdapat unsur wanprestasi pada proses permohonan penambahan waktu pengerjaan dan masa pemeliharaan pekerjaan. Sesuai dengan isi perjanjian tersebut,

---

<sup>79</sup> Wawancara dengan Bapak Herrisal Nasution, Asisten Administrasi Keuangan PT. Perkebunan Nusantara V Sei Pagar, Rabu, 25 September 2019, Tempat Kantor PT. Perkebunan Nusantara V Kebun Sei Pagar, Jl. Pantai Raja, Kec. Perhentian Raja, Kab. Kampar.

perusahaan berhak untuk mengajukan surat teguran mengenai permasalahan yang sedang terjadi dan dapat membawa permasalahan ini ke pengadilan. Jika dilihat dari segi efisiensinya, penyelesaian melalui jalur pengadilan hanya akan memakan waktu dan biaya yang cukup banyak, sehingga langkah tepat yang diambil yaitu dengan cara melakukan suatu pendekatan atau musyawarah agar tidak terjadi keributan pada saat penyelesaian permasalahan.

Hambatan-hambatan tersebutlah yang membuat permasalahan ini semakin berlarut-larut sehingga sangat sulit untuk diselesaikan. Pihak pemborong juga diwajibkan untuk memberikan pertanggungjawaban terkait permasalahan yang terjadi, seperti<sup>80</sup> :

a. Pertanggungjawaban Jika Pekerjaan Tidak Sesuai Dengan Bestek

Apabila perjanjian pemborongan bangunan antara PT. Perkebunan Nusantara V Sei Pagar dengan CV. Riau Kemilau tidak dilaksanakan sesuai dengan bestek yang telah disepakati, maka pihak pemborong harus memberikan ganti kerugian serta memperbaiki pekerjaan sesuai dengan bestek yang ada didalam kontrak. Penyimpangan terkait bestek ini dapat terjadi karena beberapa faktor antara lain :

- 1) Naiknya harga bahan material bangunan yang akan dipergunakan dalam pembangunan proyek sehingga tidak sesuai dengan nominal awal yang telah disepakati dalam kontrak, permasalahan ini yang membuat pihak

---

<sup>80</sup> Wawancara dengan Bapak Herrisal Nasution, Asisten Administrasi Keuangan PT. Perkebunan Nusantara V Sei Pagar, Rabu, 25 September 2019, Tempat Kantor PT. Perkebunan Nusantara V Kebun Sei Pagar, Jl. Pantai Raja, Kec. Perhentian Raja, Kab. Kampar.

kontraktor menggunakan bahan-bahan material bangunan dibawah standart untuk menghindari kerugian sehingga mengakibatkan kualitas atau hasil dari pembangunan tersebut tidak baik,

- 2) Terdapatnya unsur kesengajaan demi mendapatkan keuntungan besar dari pelaksanaan pemborongan bangunan dengan cara tidak melaksanakan pekerjaan sesuai bestek yang telah ditentukan.

Jika hal seperti ini terjadi, maka pihak pemberi kerja dapat memberikan surat teguran secara tertulis kepada pemborong sebanyak 3 (tiga) kali serta memberikan sanksi berupa :

- a) Pembayaran terkait pengerjaan borongan bangunan tersebut akan ditangguhkan pihak pemberi kerja.
- b) Perbaikan terkait pekerjaan yang telah dibuat pihak pemborong tersebut.
- c) Pemutusan kontrak kerjasama dalam pemborongan pengerjaan bangunan.
- d) Memasukkan nama perusahaan penyedia jasa borongan ini kedalam daftar hitam rekaman perusahaan, sehingga pihak perusahaan tidak akan memakai jasa-jasa pihak penyedia jasa yang melanggar ketentuan tersebut.
- e) Tidak akan mengikut sertakan pihak penyedia jasa borongan tersebut kedalam proses pelelangan minimal selama 1 (satu) tahun.

Sanksi denda dan pemutusan kontrak kerjasama ini ditetapkan oleh pihak perusahaan guna mencegah terjadinya pelaksanaan pembangunan yang tidak

sesuai dengan ketentuan didalam kontrak. Sanksi denda yang diatur di syarat khusus kontrak ini bersifat memaksa pihak kedua selaku pihak pemborong untuk menepati isi perjanjian tersebut. Sanksi ini merupakan jalan keluar yang dapat ditempuh agar permasalahan tersebut dapat terselesaikan.

b. Pertanggungjawaban Jika Terjadi Keterlambatan Penyelesaian Proyek

Pihak pemborong selaku pelaksana pengerjaan bangunan berhak untuk menyelesaikan pekerjaannya sesuai tanggal yang telah disepakati, apabila pekerjaan tersebut terbagi-bagi atas bagian-bagian maka pihaknya juga wajib untuk menyerahkan hasil pekerjaannya sesuai dengan tanggal yang telah ditetapkan di dalam bestek.

Jika keterlambatan terjadi, maka pihak pemborong akan dikenakan denda sebesar 0,1% (satu permil) untuk setiap hari keterlambatannya sampai dengan jumlah denda setinggi-tingginya 5% (lima persen) dari jumlah harga kontrak dan pihak perusahaan juga berwenang untuk melakukan pemutusan kerjasama tersebut dengan cara memberitahukan secara tertulis kepada pihak pemborong jika keterlambatan tersebut telah mencapai 5% (lima persen) dari nilai kontrak. Pihak perusahaan juga diwajibkan membayar biaya atas hasil pekerjaan yang telah dikerjakan pihak pemborong, akan tetapi apabila keterlambatan pengerjaan tersebut dikarenakan keadaan memaksa (*force majeure*) maka pihak pemborong akan dibebaskan dari denda atas keterlambatan penyelesaian pekerjaan karena kejadian tersebut terjadi diluar kemampuan pihak pemborong. Keadaan memaksa ini dapat berupa :

- 1) Bencana alam seperti gempa bumi, tanah longsor, hujan yang terjadi terus menerus dan banjir.
- 2) Terjadinya pemberontakan dan kerusuhan masal pada area pengerjaan borongan.
- 3) Kebakaran yang menghanguskan hasil pekerjaan pihak pemborong, kebakaran ini terjadi bukan karena kelalaian pemborong.
- 4) Pemogokan kerja yang dilakukan oleh buruh dan bukan disebabkan karena kesalahan pihak pemborong.
- 5) Adanya gangguan industri.

Apabila keadaan memaksa ini terus terjadi dan tidak bisa dihindarkan, maka pihak pemborong harus mengambil tindakan guna mencegah terjadinya kerugian dengan cara melaporkan kejadian tersebut kepada pihak pemberi kerja secara tertulis disertai dengan dokumentasi atau foto kejadian selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah terjadinya hal-hal tersebut. Akan tetapi jika pihak pemborong tidak mengindahkan permasalahan ini maka pihaknya akan kehilangan hak untuk mengajukan klaim atas kerugian yang terjadi dan tidak akan memperoleh masa perpanjangan waktu guna menyelesaikan pembangunan tersebut.

c. Pertanggungjawaban Jika Melakukan Perbuatan Melawan Hukum

Jika pihak kontraktor melakukan suatu perbuatan melawan hukum dengan memberikan data atau keterangan serta informasi mengenai hasil laporan pekerjaannya secara palsu dan tidak sesuai dengan hasil kesepakatan kedua belah pihak, maka pihak pemborong dinyatakan telah melanggar Pasal 1365

KUH Perdata karena telah melanggar hukum dan menyebabkan timbulnya kerugian akibat dari tidak terlaksananya suatu kewajiban yang seharusnya dilaksanakan, sehingga pihak pemborong diwajibkan untuk mengganti segala kerugian yang dialami pihak pemberi jasa.

Untuk dapat menentukan cara pembebanan resiko yang ada, maka dapat dilihat dari hasil pekerjaan yang dilakukan pemborong apakah sudah sesuai dengan ketentuan dari pihak PT. Perkebunan Nusantara V sei Pagar atau tidak. Seperti perjanjian pemborongan pada umumnya, dalam Pasal 1606 dan Pasal 1607 KUH Perdata, didalam Pasal 1606 KUH Perdata disebutkan bahwa :

*“Jika pihak pemborong hanya melakukan pekerjaan saja dan hasil pekerjaan yang telah dilakukan pihak pemborong mengalami kerusakan atau musnah karena kesalahannya maka segala kerusakan menjadi tanggung jawab pihak pemborong”.*

Sedangkan didalam Pasal 1607 KUH Perdata disebutkan bahwa :

*“Apabila musnahnya hasil pekerjaan tersebut terjadi diluar kesalahan pihak pemborong sebelum penyerahan pekerjaan dilakukan sedangkan pihak pemberi kerja juga tidak teliti atau lalai dalam memeriksa dan menyetujui hasil pekerjaan pihak pemborong tersebut, maka pihak pemborong tidak berhak atas harga yang diperjanjikan, kecuali jika barang itu musnah karena bahan-bahannya cacat”.*

Dengan adanya kriteria cara pembebanan risiko ini diharapkan mampu menentukan pihak mana yang akan bertanggung jawab atas kerusakan yang timbul pada saat pembangunan gudang pupuk tersebut.

Dari penjelasan diatas, maka para pihak yang ada dalam perjanjian pemborongan ini seharusnya dapat menjalankan tugas dan tanggung jawab dengan semestinya. Tanggung jawab tersebut disesuaikan dengan Undang-undang No. 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi pada Pasal 65 dan 66. Didalam Pasal 65 disebutkan bahwa :

1. *Pihak penyedia jasa borongan wajib bertanggung jawab atas kegagalan bangunan sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan.*
2. *Pertanggungjawaban atas kegagalan bangunan tersebut terhitung sejak tanggal penyerahan akhir layanan jasa konstruksi.*
3. *Ketentuan mengenai jangka waktu pertanggungjawaban sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) harus dinyatakan dalam kontrak kerja konstruksi.*
4. *Ketentuan lebih lanjut mengenai pertanggungjawaban penyedia jasa atas kegagalan bangunan diatur dalam Peraturan Pemerintah.*

Sedangkan didalam Pasal 65 disebutkan bahwa :

1. *Pengguna jasa borongan yang dirugikan akibat terjadinya kegagalan bangunan dapat melaporkan kejadian tersebut kepada Menteri.*
2. *Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pelaporan kegagalan bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur dalam Peraturan Menteri.*

Berdasarkan pertanggungjawaban diatas, maka dapat ditarik suatu kesimpulan yakni pihak PT. Perkebunan Nusantara V Sei Pagar selaku pihak yang membuat komitmen harus mendengarkan seluruh permohonan yang disampaikan oleh pihak pemborong dan tidak membuat isi kontrak secara sepihak dengan

memberatkan salah satu pihak yakni pihak pemborong. Sedangkan pihak CV. Riau Kemilau sebagai pihak pemborong harus bertanggung jawab atas permasalahan yang timbul yaitu menyelesaikan permasalahan dan membayar seluruh kerugian kepada pihak perusahaan, karena pada perjanjian yang dilakukan oleh pihak CV. Riau Kemilau dengan PT. Perkebunan Nusantara V ini dianggap telah sesuai dengan Pasal 1338 KUH Perdata yang menyatakan bahwa perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak tidak dapat ditarik kembali kecuali adanya kesepakatan dari pihak lainnya oleh karena itu para pihak diwajibkan untuk melaksanakan perjanjian dengan menerapkan itikad baik.

**B. Upaya Yang Dilakukan Agar Tidak Terjadi Lagi Wanprestasi Antara CV. Riau Kemilau Dengan PT. Perkebunan Nusantara V Sei Pagar.**

Pada dasarnya setiap perjanjian pemborongan bangunan yang dibuat oleh para pihak harus dapat dilaksanakan dengan cara beritikad baik, namun dalam kenyataannya perjanjian yang dibuat sering sekali dilanggar oleh salah satu pihak. Apabila hak dan kewajiban tidak dijalankan sebagaimana mestinya oleh salah satu pihak, maka akan terjadi konflik kepentingan yakni adanya wanprestasi (ingkar janji) sehingga pihak yang melanggar perjanjian dapat dituntut untuk bertanggung jawab atas perbuatan yang dilakukannya. Ketidak terlaksananya perjanjian pemborongan itu disebabkan karenakan :

1. Adanya keterlambatan proses pengerjaan.
2. Adanya ketidak cocokan atas hasil dari pekerjaan tersebut.
3. Adanya kegagalan dalam pelaksanaan pembangunan tersebut.

Jika peristiwa seperti itu terjadi, maka pihak pemberi kerja dapat mengingatkan pihak pemborong untuk melaksanakan pekerjaannya sesuai dengan kesepakatan bersama. Apabila pihak pemborong tidak mengindahkan teguran tersebut maka ia telah melanggar ketentuan yang ada didalam kontrak sehingga pihaknya harus bertanggung jawab untuk :

- a. Membayar segala kerugian yang ditimbulkan akibat dari adanya perbuatan ingkar janji tersebut.
- b. Perjanjian yaang telah disepakati tersebut dapat dilakukan pembatalan.
- c. Adanya peralihan atas risiko dari pelanggaran perjanjian yang terjadi.
- d. Melakukan pembayaran biaya perkara atas permasalahan yang timbul, bila permasalahan tersebut dibawa ke pengadilan.

Pada dasarnya perselisihan dapat timbul karena tidak terpenuhinya salah satu hak yang harus dimiliki pihak yang ada di dalam perjanjian pemborongan bangunan, sehingga mengakibatkan perbedaan dalam pelaksanaan atau penafsiran terhadap peraturan yang ada. Apabila perselisihan ini terus terjadi tanpa ada upaya untuk menyelesaikannya maka permasalahan akan semakin parah sehingga sangat sulit menemukan titik tengah untuk melakukan perdamaian.

Sehubung dengan penelitian penulis terhadap perjanjian pemborongan pembangunan gudang pupuk di PT. Perkebunan Nusantara V Sei Pagar yang dilakukan oleh CV. Riau Kemilau selaku pihak penyedia jasa borongan, terdapat beberapa kewajiban-kewajiban yang dilanggar pihak pemborong seperti permasalahan mengenai keterlambatan dalam pengerjaan serta masa pemeliharaan pekerjaan yang tidak dilaksanakan dengan semestinya sehingga mengakibatkan

timbulnya kerugian bagi pihak perusahaan. Berdasarkan Pasal 1234 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa :

*“Perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu”.*

Dengan adanya penjelasan pada Pasal tersebut maka dapat dikatakan bahwa jika pihak pemborong tidak memberikan apa yang seharusnya menjadi hak dari perusahaan sedangkan permasalahan itu telah diperkuat dengan adanya beberapa laporan tertulis mengenai kerugian yang terjadi, maka dalam hal ini pihak pemborong dianggap telah melanggar ketentuan dan diwajibkan untuk memperbaiki serta melengkapi segala kekurangan yang telah menyebabkan timbulnya kerugian bagi pihak perusahaan.

Dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan bangunan terdapat beberapa cara yang harus dilakukan oleh pihak pemberi tugas jika terjadi suatu permasalahan mengenai keterlambatan pengerjaan serta masa pemeliharaan pekerjaan yang tidak dijalankan dengan semestinya yaitu dengan memberikan surat teguran kepada pihak pemborong terkait permasalahan tersebut. Apabila surat teguran tersebut tidak diindahkan, maka pihak pemberi kerja dapat melakukan penagihan kepada pihak pemborong untuk bertanggung jawab atas kerusakan yang terjadi. Pertanggungjawaban tersebut dapat berupa<sup>81</sup> :

#### 1) Tanggung Jawab Dalam Waktu

---

<sup>81</sup> Wawancara dengan Bapak Herrisal Nasution, Asisten Administrasi Keuangan PT. Perkebunan Nusantara V Sei Pagar, Rabu, 25 September 2019, Tempat Kantor PT. Perkebunan Nusantara V Kebun Sei Pagar, Jl. Pantai Raja, Kec. Perhentian Raja, Kab. Kampar.

Pihak pemborong diwajibkan untuk dapat menyelesaikan pekerjaan yang diborongkan kepadanya sesuai dengan waktu yang telah disepakati, apabila proses pengerjaannya tidak sesuai dengan ketentuan waktu yang telah ditetapkan maka pihak pemborong dianggap melakukan suatu ingkar janji.

## 2) Tanggung Jawab Mengenai Persyaratan Bahan

Pihak pemborong diwajibkan untuk menggunakan bahan-bahan bangunan yang sesuai dengan perintah dari pihak pemberi kerja. Bahan-bahan bangunan itu harus dengan kualitas tinggi agar hasil dari pekerjaan pembuatan bangunan itu bagus dan dapat bertahan lama.

## 3) Tanggung Jawab Saat Penyerahan Pekerjaan

Tanggung jawab dalam hal penyerahan pekerjaan ini dilakukan apabila pekerjaan pemborongan bangunan telah selesai 100% (seratus persen) sesuai dengan ketentuan waktu yang telah disepakati para pihak. Pihak pemborong juga diwajibkan untuk melaksanakan masa pemeliharaan pekerjaan yang jangka waktunya ditentukan dari jenis bangunan.

Dalam prakteknya perjanjian pemborongan dapat dilakukan pemisahan antara perselisihan dalam segi teknis maupun pada segi yuridis yaitu ditentukan dengan mencantumkan ketentuan-ketentuan pada perjanjian mengenai cara penyelesaian apabila terjadi perselisihan diantara para pihak dengan memilih penyelesaian perselisihan menggunakan cara musyawarah atau melalui pengadilan. Jika dengan cara musyawarah tidak tercapai kata sepakat, maka barulah dapat dibentuk panitia arbitrase dan selanjutnya perselisihan ini dibawa ke

jalur pengadilan. Keputusan yang dikeluarkan oleh panitia arbitrase ini bersifat mengikat para pihak sehingga masing-masing pihak harus menerima hasil putusan tersebut dan biaya yang dikeluarkan selama proses penyelesaian permasalahan ini menjadi tanggung jawab bersama.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Asisten Administrasi Keuangan di PT. Perkebunan Nusantara V Sei Pagar dalam hal penyelesaian jika terjadi wanprestasi pada pelaksanaan perjanjian pemborongan pembangunan gudang pupuk dengan pihak CV. Riau Kemilau ini, dapat diselesaikan dengan cara<sup>82</sup> :

a) Penyelesaian Dengan Cara Musyawaran

Penyelesaian dengan cara ini diharapkan mampu menyelesaikan perselisihan yang terjadi, sehingga permasalahan tidak berlarut-larut. Penyelesaian dilakukan dengan cara kekeluargaan yaitu musyawarah mufakat antara pihak PT. Perkebunan Nusantara V Sei Pagar dengan CV. Riau Kemilau, dengan tujuan :

- (1) Agar hak dan kewajiban yang dimiliki oleh masing-masing pihak dapat terlaksana dengan baik.
- (2) Agar tidak menimbulkan kesalah pahaman antara pihak pemberi kerja dengan pihak pemborong mengenai pengerjaan gudang pupuk tersebut.

Pada saat proses penyelesaian perselisihan para pihak tidak boleh menganggap remeh hal-hal yang dianggap penting oleh pihak lain.

---

<sup>82</sup> Wawancara dengan Bapak Herrisal Nasution, Asisten Administrasi Keuangan PT. Perkebunan Nusantara V Sei Pagar, Rabu, 25 September 2019, Tempat Kantor PT. Perkebunan Nusantara V Kebun Sei Pagar, Jl. Pantai Raja, Kec. Perhentian Raja, Kab. Kampar.

b) Penyelesaian Dengan Cara Mengganti Segala Kerugian Timbul

Pelaksanaan perikatan dapat berjalan dengan semestinya apabila para pihak melaksanakan prestasinya, akan tetapi jika salah satu pihak tidak melaksanakan prestasi sebagaimana mestinya maka ia dapat dikenakan denda dengan jumlah yang telah ditentukan dan disepakati oleh para pihak. Pemberian denda ini dilakukan demi kepentingan kedua belah pihak yang berselisih, agar salah satu pihak tidak merasa dirugikan.

c) Penyelesaian Melalui Pengadilan

Jika pihak pemberi kerja merasa dirugikan oleh pihak pemborong, maka dapat mengajukan gugatan di pengadilan tempat objek tersebut berada atau pengadilan yang telah disepakati para pihak guna menyelesaikan perselisihan. Penyelesaian dengan cara ini merupakan jalan terakhir yang dapat ditempuh, dengan memperhatikan hal-hal penting didalamnya berupa :

- (1) Apabila memilih penyelesaian perselisihan melalui jalur pengadilan maka akan memakan waktu yang cukup lama sehingga diperlukan waktu berbulan-bulan bahkan bertahun-tahun.
- (2) Apabila pihak yang merasa dirugikan membawa permasalahan ini ke pengadilan maka biaya yang dikeluarkan juga akan relatif mahal, sehingga biaya yang dimintakan pihak penggugat didalam persidangan tidak sebanding dengan besaran biaya selama proses berlangsungnya persidangan.

Sehubung dengan penjelasan mengenai cara penyelesaian permasalahan, maka dapat ditarik suatu kesimpulan bahwasanya bagi pihak pemberi kerja atau

pihak penyedia jasa borongan, apabila terjadi permasalahan wanprestasi atau ingkar janji yang dilakukan oleh salah satu pihak maka cara penyelesaian yang tepat yakni diselesaikan melalui proses musyawarah mufakat akan tetapi jika tidak memperoleh hasil yang terbaik maka permasalahan tersebut dapat dibawa ke pengadilan untuk mendapatkan putusan yang adil dan berkekuatan hukum tetap, karena telah sesuai dengan ketentuan yang ada didalam Undang-undang No. 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa serta Peraturan Pemerintah No. 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi.

Berdasarkan pembahasan diatas, dapat kiranya penulis menarik benang merah dari langkah yang harus dilakukan PT. Perkebunan Nusantara V Sei Pagar dalam mengatasi segala hambatan yang menjadi faktor utama permasalahan dengan CV. Riau Kemilau, diantaranya adalah :

- (a) Pihak pemberi kerja harus lebih teliti saat memilih pihak penyedia jasa borongan pada saat proses pelelangan berlangsung, pihaknya juga tidak boleh melihat hanya dari posisi penawaran terendah saja, akan tetapi mereka juga harus melihat apakah pihak penyedia jasa borongan tersebut mampu atau tidak dalam menyelesaikan pekerjaan yang diborongan sesuai dengan ketentuan yang ada didalam kontrak.
- (b) Pada saat merumuskan perjanjian pemborongan sangat diperlukan peran aktif dari pihak pemborong mengenai masukan-masukan yang nantinya diberikan kepada pihaknya agar perjanjian yang akan dibuat dapat berjalan serta terlaksana dengan baik dan menghasilkan bangunan yang sesuai dengan harapan pihak pemberi kerja.

- (c) Pihak pemberi kerja harus selalu mengawasi atau mengontrol jalannya pengerjaan pemborongan bangunan yang telah diserahkan kepada pihak pemborong secara ketat dan intensif, apakah pekerjaan tersebut sudah sesuai dengan ketentuan yang ada di dalam kontrak atau tidak.
- (d) Jika pekerjaan tersebut tidak sesuai dengan ketentuan yang ada di dalam kontrak, maka pihaknya harus segera mengeluarkan surat teguran terkait kelalaian yang telah dilakukan pihak pemborong.
- (e) Pihak pemberi kerja juga harus lebih teliti dalam melihat alasan-alasan yang dikemukakan pihak pemborong terkait kelalaian yang telah dilakukannya, apakah alasan yang diberikan tersebut tepat atau tidak.
- (f) Jika terjadi penyimpangan dalam proses pengerjaan dan diluar kendali pihak pemberi kerja, maka pihaknya dapat meminta pertanggung jawaban baik secara musyawarah maupun secara hukum melalui pengadilan.

Tahapan ini dianggap mampu untuk mencegah terjadi pelanggaran dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan bangunan.

Upaya yang dapat dilakukan CV. Riau Kemilau agar tidak terjadi lagi wanprestasi dengan PT. Perkebunan Nusantara V Sei Pagar yakni pihaknya harus lebih berhati-hati dan teliti dalam menjalankan kegiatannya serta mematuhi segala peraturan yang didalam kontrak tersebut<sup>83</sup>. Pihak pemborong juga tidak boleh hanya mementingkan target untuk menjadi pemenang dalam pelaksanaan tender tersebut, ia juga tidak boleh mengabaikan mekanisme yang ada di dalam kontrak tersebut, seperti :

---

<sup>83</sup> Wawancara dengan Bapak Herrisal Nasution, Asisten Administrasi Keuangan PT. Perkebunan Nusantara V Sei Pagar, Rabu, 25 September 2019, Tempat Kantor PT. Perkebunan Nusantara V Kebun Sei Pagar, Jl. Pantai Raja, Kec. Perhentian Raja, Kab. Kampar.

1. Pihak pemborong harus menguasai materi yang ada didalam perjanjian pemborongan yang terdiri dari objek serta ketentuan-ketentuan yang ada didalamnya.
2. Penafsiran mengenai klausul yang ada di dalam perjanjian tersebut.
3. Melihat bahasa yang digunakan dalam perjanjian itu.
4. Mengetahui serta tunduk terhadap peraturan-peraturan apa saja yang terkait dengan perjanjian tersebut.
5. Cara penyelesaian apabila terjadi perselisihan diantara para pihak dalam pelaksanaan perjanjian tersebut.

Hal ini dilakukan guna menghindari agar tidak terjadi lagi kesalahan dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan sehingga setiap tender yang nantinya dimenangkan oleh pihak pemborong dapat dikerjakan serta dilaksanakan dengan baik sesuai kontrak yang telah disepakati dengan PT. Perkebunan Nusantara V.

## BAB IV

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian dan analisis terhadap permasalahan yang akan diteliti, maka dapat ditarik 2 (dua) kesimpulan dan saran sebagai berikut :

1. Pelaksanaan perjanjian pemborongan antara CV. Riau Kemilau dengan PT. Perkebunan Nusantara V Sei Pagar yang menyebabkan terjadinya wanprestasi, disebabkan karena beberapa persoalan yakni adanya keterlambatan dalam proses pengerjaan bangunan yang seharusnya selesai dalam waktu 90 (sembilan puluh) hari akan tetapi pihak pemborong baru menyelesaikan pekerjaannya selama 120 (seratus dua puluh ) hari dan dengan mengajukan permohonan perpanjangan waktu pengerjaan 1 (satu) hari sebelum kontrak berakhir, permohonan perpanjangan waktu pengerjaan ini tidak sesuai dengan ketentuan yang ada didalam Surat Perjanjian Pelaksanaan Kerja pada Pasal 10 Ayat 3. Persoalan berikutnya terjadi karena pihak pemborong tidak melaksanakan masa pemeliharaan pekerjaan yang seyogyanya dilaksanakan selama 60 (enam puluh) hari akan tetapi pihaknya hanya melaksanakan selama 30 (tiga puluh) hari sehingga pada bulan kedua masa pemeliharaan terjadi kerusakan di beberapa bagian bangunan, pihaknya juga tidak mau bertanggung jawab

atas kerusakan yang terjadi dan melimpahkan seluruh beban kerusakan kepada pihak perusahaan.

2. Upaya yang dilakukan agar tidak terjadi lagi wanprestasi antara CV. Riau Kemilau dengan PT. Perkebunan Nusantara V Sei Pagar yakni pihak pemborong harus lebih baik serta berhati-hati dalam menjalankan kegiatannya dan tidak hanya mementingkan target untuk menjadi pemenang tender saja, tetapi ia juga tidak boleh mengabaikan mekanisme yang ada di dalam kontrak.

#### **B. Saran**

1. Kepada pihak yang terkait dalam perjanjian pemborongan ini diharapkan mampu untuk memahami serta mematuhi segala aturan-aturan yang telah ditetapkan bersama sehingga tidak terjadi suatu tindakan yang dapat merusak nilai kepatutan dan kepastian hukum diantara para pihak.
2. Kepada PT. Perkebunan Nusantara V Sei Pagar untuk mencegah agar tidak terjadi wanprestasi dengan CV. Riau Kemilau, maka alangkah baiknya jika dalam merumuskan perjanjian pemborongan perlu adanya peran aktif dari kedua belah pihak agar perjanjian yang akan mereka tanda tangani menjadi dasar pelaksanaan kerja serta memberikan perlindungan hukum bagi kedua belah pihak secara seimbang dan untuk mendapatkan kualitas bangunan yang baik maka perlu dilakukan pengawasan yang ketat serta intensif sejak pembangunan dilaksanakan sampai diserahkan.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, 1982.
- \_\_\_\_\_, *Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya, Bandung, 1992.
- \_\_\_\_\_, *Hukum Perusahaan Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010.
- Adrian Sutedi, *Aspek Hukum Pengadaan Barang atau Jasa dan Berbagai Permasalahannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008.
- Ahmadi Miru, *Hukum dan Perancangan Kontrak*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2011.
- \_\_\_\_\_, *Hukum Kontrak Bernuansa Islam*, Rajawali Pers, Jakarta, 2012.
- Apple dan M. James, *Tata Letak Pabrik dan Pemandangan Bahan*, Institut Teknologi Bandung, Bandung, 1990.
- Bahder Johan Nasution, *Negara Hukum dan Hak Asasi Manusia*, Mandar Maju, Bandung, 2012.
- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, PT. Balai Pustaka, Jakarta, 1995.
- Djumadi, *Hukum Perburuhan : Perjanjian Kerja*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008.
- Evi Ariyani, *Hukum Perjanjian*, Ombak, Yogyakarta, 2013.

- F. X. Djumaldi, *Perjanjian Pemborongan*, Rineka Cipta, Jakarta, 1995.
- Herlin Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010.
- Hasanuddin Rahman, *Contract Drafting Seni Keterampilan Merancang Kontrak*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003.
- I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2017.
- Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 1994.
- Muhammad Syaifuddin, *Hukum Memahami Kontrak Dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik dan Peraktik Hukum (Seri Pengayaan Hukum Perikatan)*, Mandar Maju, Bandung, 2012.
- Munir Fuady, *Hukum Bisnis*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1994.
- \_\_\_\_\_, *Hukum Kontrak Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999.
- P.N.H. Simanjuntak, *Pokok-pokok Hukum Perdata Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 1999.
- Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia*, FH UII Press, Yogyakarta, 2013.
- R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2005.
- R. Subekti dan R. Tjitrosubidjo, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2004.
- \_\_\_\_\_, *Kamus Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2005.

R.Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu*, Sumur Bandung, Bandung, 1985.

\_\_\_\_\_, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Sumur, Bandung, 1993.

Satrio. J, *Hukum Perjanjian*, PT. Cipta Aditya Bhakti, Bandung, 1992.

Saiful Anwar, *Sendi-sendi Hubungan Pekerja Dengan Pengusaha*, Kelompok Studi Hukum dan Masyarakat Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Medan, 2013.

Salim H.S, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika Offset, Jakarta, 2002.

\_\_\_\_\_, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003.

\_\_\_\_\_, *Perkembangan Hukum Kontrak Diluar Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006.

\_\_\_\_\_, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009.

Salim H.S dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013.

Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Bandung :PT. Citra Aditya Bakti, 2000.

Sri Soedewi, *Hukum Bangunan Perjanjian Pemborongan Bangunan*, Liberty, Yogyakarta, 1982.

Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, Liberty, Yogyakarta, 1986.

Thamrin S, *Penegakan HAM Tenaga Kerja Indonesia*, Alaf Riau, Pekanbaru, 2018.

\_\_\_\_\_, *Perlindungan Hukum Tenaga Kerja Indonesia*, Alaf Riau, Pekanbaru, 2019.

Wiwoho Soedjono, *Hukum Perjanjian Kerja*, Bina Aksara, Jakarta, 1987.

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

## **B. Peraturan Perundang-undangan**

Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Undang-undng No. 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi.

Undang-undang No. 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa Penyelesaian sengketa.

Surat Perjanjian Pelaksanaan Pekerjaan Nomor : 5.TEP/NP/78-B/IV/2018  
Tanggal 21 Agustus 2018.

Perjanjian Kerja Bersama PT. Perkebunan Nusantara V.

## **C. Artikel dan Jurnal**

Burhanudin Ali, *Teknik Pembuatan Kontrak*, Hi-Fest Publishing, hal.23.

Thamrin S, Lidia Febrianti dan S. Parman, *Pemenuhan Keperluan Hidup Layak Dalam Perspektif Peraturan Pemerintah No. 78 Tahun 2015 Tentang Pengupahan*, Taman Karya, Pekanbaru, 2019, hal.59.

#### D. Internet

<https://m.hukumonline.com>, diakses Septemer 2019.

<https://www.steelindonesia.com>, diakses September 2019.

<http://www.tunardy.com>, diakses Oktober 2019.

