

**AKIBAT HUKUM ATAS KETERLAMBATAN PEKERJAAN YANG DILAKSANAKAN
CV. MUARA EZA SAKTI TERHADAP PT. MUSTIKA ANDALAS SEJAHTERA
DALAM PEMBANGUNAN RUMAH TYPE 54 DIPERUMAHAN
VILLA ILHAMI ASRI PEKANBARU YANG TIDAK
SESUAI DENGAN KONTRAK**

SKRIPSI



OLEH:

FEBRI ARVANDI

151010578

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM RIAU

PEKANBARU

2019

SURAT PERNYATAAN TIDAK PLAGIAT

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : FEBRI ARVANDI
NPM : 151010578
Tempat/Tanggal Lahir : MUARA LABUH, 25 FEBRUARI 1998
Program Studi : ILMU HUKUM
Alamat : SELENSEN
Judul Skripsi : AKIBAT HUKUM ATAS
KETERLAMBATAN PEKERJAAN YANG
DILAKSANAKAN CV. MUARA EZA
SAKTI TERHADAP PT. MUSTIKA
ANDALAS SEJAHTERA DALAM
PEMBANGUNAN RUMAH TYPE 54
DIPERUMAHAN VILLA ILHAMI ASRI
PEKANBARU YANG TIDAK SESUAI
DENGAN KONTRAK.

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

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

Pekanbaru, 4 Desember 2019

Yang menyatakan,



(FEBRI ARVANDI)

No. Reg. 261/V/UPM FH UR 2019

Paper ID. 1227300253 / 30%



UNIVERSITAS ISLAM RIAU

Sertifikat

ORIGINALITAS PENELITIAN
Fakultas Hukum Universitas Islam Riau

MENYATAKAN BAHWA :

Febri Arvandi

151010578

Dengan Judul :

Akibat Hukum Atas Keterlambatan Pekerjaan Yang Dilaksanakan CV. Muara Eza Sakti Terhadap

PT. Mustika Andalas Sejahtera Dalam Pembangunan Rumah Type 54 Diperumahan Villa Ilhami

Asri Pekanbaru Yang Tidak Sesuai Dengan Kontrak

Telah lolos Similarity sebesar maksimal 30%

Pekanbaru, 5 Desember 2019

Wakil Dekan Bidang Akademik
Fakultas Hukum Universitas Islam Riau


Dr. Surizki Febrianto, S.H., M.H., C.L.A.



UNIVERSITAS ISLAM RIAU FAKULTAS HUKUM



Alamat : Jl. Kaharuddin Nasution No.113, Perhentian Marpoyan Pekanbaru, Riau - 28284
Telp. (0761) 72127 Fax. (0761) 674 834, 721 27
Website : law.uirac.id - e-mail : law@uirac.id

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

BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI

Telah Dilaksanakan Bimbingan Skripsi Terhadap:

Nama : FEBRIARVANDI
NPM : 151010578
Program Studi : Hukum Bisnis
Pembimbing : Dr. Admiral, S.II., M.H
Judul Skripsi : Akibat Hukum Atas Keterlambatan Pekerjaan Yang Dilaksanakan CV. Muara Eza Sakii Terhadap PT. Mustika Andalas Sejahtera Dalam Pembangunan Rumah Type 54 Diperumahan Villa Ilhami Asri Pekanbaru Yang Tidak Sesuai Dengan Kontrak.

No	Tanggal	Berita Acara Bimbingan	PARAF Pembimbing
1	12-11-2019	- Judul diformat piramida terbalik (cover) - Lengkapi skripsi dengan: a. Abstrak b. Kata pengantar c. Daftar wawancara	
2	16-11-2019	- Paragraf 1 pokok pikiran - Koreksi tinjauan pustaka dengan tinjauan umum - Ganti populasi sampel menjadi populasi dan responden	

Dokumen ini adalah Arsip Miik :

3	26-11-2019	- Perbaiki abstrak - Sesuaikan rumusan masalah dengan tujuan penelitian	
4	28-11-2019	- Perbaiki kata pengantar - Perbaiki tinjauan pustaka - Perbaiki populasi dan sampel - Masukkan hasil dari kuesioner - Perbaiki kesimpulan dan saran	
5	02-12-2019	- Sesuaikan asbtrak dengan rumusan masalah - Perbaiki table populasi - Penambahan materi pada bab III	
6	3-12-2019	- Perbaiki daftar pustaka - Tambahkan jurnal - Kurangi kesimpulan dan saran	
7	4-12-2019	- ACC pembimbing dapat dilanjutkan untuk ujian komprehensif	

Pekanbaru, 04 Desember 2019

Mengetahui

A.n Dekan


Dr. Surizki Febrianto, S.H., M.H
Wakil Dekan I Bidang Akademik



**UNIVERSITAS ISLAM RIAU
FAKULTAS HUKUM**



Alamat : Jl. Kaharuddin Nasution No.113, Perhentian Marpoyan Pekanbaru, Riau - 28284
Telp. (0761) 72127 Fax. (0761) 674 834, 721 27
Website : iainir.ac.id - e-mail : iainir@iainir.ac.id

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

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI

**AKIBAT HUKUM ATAS KETERLAMBATAN PEKERJAAN YANG
DILAKSANAKAN CV. MUARA EZA SAKTI TERHADAP PT. MUSTIKA
ANDALAS SELAJHTERA DALAM PEMBANGUNAN RUMAH TYPE 54
DIPERUMAHAN VILLA ILHAMI ASRI PEKANBARU YANG
TIDAK SESUAI DENGAN KONTRAK**

**FEBRI ARVANDI
NPM : 151010578**

Telah Di Periksa Dan Di Setujui Oleh Dosen Pembimbing

Pembimbing

[Signature]
Dr. Admiral, S.H., M.H.

Mengetahui

Dekan,

[Signature]
Dr. Admiral, S.H., M.H.

Dokumen ini adalah Arsip Miitik :
Perpustakaan Universitas Islam Riau

SURAT KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU
Nomor : 0335/Kpts/FH/2019
TENTANG PENETAPAN PEMBIMBING PENULISAN SKRIPSI MAHASISWA

DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU

- Menimbang
1. Bahwa untuk membantu mahasiswa dalam menyusun skripsi yang lebih berkualitas, perlu ditunjuk pembimbing yang akan memberikan bimbingan sepenuhnya terhadap mahasiswa tersebut.
 2. Bahwa penetapan dosen sebagai pembimbing yang ditetapkan dalam surat keputusan ini dipandang mampu dan memenuhi syarat sebagai pembimbing.

- Mengingat
1. Undang-Undang Nomor : 20 tahun 2003 tentang Pendidikan Nasional
 2. UU No. 14 Tahun 2005 Tentang Guru Besar
 3. UU Nomor 12 Tahun 2012 Tentang Pendidikan Tinggi
 4. PP Nomor 4 Tahun 2014 Tentang Penyelenggaraan Pendidikan Tinggi dan Pengelolaan Perguruan Tinggi
 5. Permenristek Dikti Nomor 44 Tahun 2015 Tentang Standar Nasional Pendidikan Tinggi
 6. Permariestek Dikti Nomor 32 Tahun 2016 Tentang Akreditasi Prodi dan Perguruan Tinggi
 7. SK. BAN-PT Nomor 2777/SK/BAN-PT/Akred/S/X/2018
 8. Statuta Universitas Islam Riau Tahun 2013
 9. SK. Rektor Universitas Islam Riau Nomor : 112/UIR/Kpts/2016

MEMUTUSKAN

- Menetapkan
1. Menunjuk
Nama : Dr. Admiral, S.H., M.H.
NIP/NPK : 08 01 02 332
Pangkat/Jabatan : Penata / III/c
Jabatan Fungsional : Lektor
Sebagai : Pembimbing Penulisan Skripsi mahasiswa

Nama : FEBRI ARVANDI
NPM : 15 101 0578
Jurusan/program studi : Ilmu Hukum /Hukum Perdata
Judul skripsi : AKIBAT HUKUM ATAS KETERLAMBATAN PEKERJAAN YANG DILAKSANAKAN CV. MUARA EZA SAKTI TERHADAP PT. MUSTIKA ANDALAS SEJAHTERA DALAM PEMBANGUNAN RUMAH TYPE 54 DI PERUMAHAN VILLA ILHAMI ASRI PEKANBARU YANG TIDAK SESUAI DENGAN KONTRAK.
 2. Tugas-tugas pembimbing adalah berpedoman kepada SK. Rektor Nomor : 052/UIR/Kpts/1989, tentang pedoman penyusunan skripsi mahasiswa fakultas di lingkungan Universitas Islam Riau
 3. Kepada yang bersangkutan diberikan honorarium, sesuai dengan ketentuan yang berlaku di lingkungan Universitas Islam Riau.
 4. Keputusan ini mulai berlaku semenjak ditetapkan, jika ternyata terdapat kekeliruan segera ditinjau kembali.
Kutipan : Disampaikan kepada yang bersangkutan untuk dilaksanakan.

Ditetapkan di : Pekanbaru
Pada tanggal : 30 Nopember 2019
Dekan



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

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

NOMOR : 385/KPTS/FH-UIR/2019
TENTANG PENETAPAN TIM PENGUJI UJIAN KOMPREHENSIF SKRIPSI MAHASISWA
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU

DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU

- Menimbang : 1. Bahwa untuk pelaksanaan ujian komprehensif skripsi mahasiswa perlu di tetapkan tim penguji dalam Surat Keputusan Dekan.
2. Bahwa nama-nama tersebut di bawah ini dipandang mampu dan memenuhi syarat sebagai penguji.
- Mengingat : 1. Undang-undang Nomor : 20 Tahun 2003
2. Undang-undang Nomor : 14 Tahun 2005
3. Peraturan Pemerintah Nomor : 30 Tahun 1990
4. Surat Keputusan Menteri Pendidikan Nasional :
a. Nomor : 232/U/2000 c. Nomor : 176/U/2001
b. Nomor : 234/U/2000 d. Nomor : 045/U/2002
5. Surat Keputusan Direktur Jendral Pendidikan Tinggi Nomor : 02.Dikti/Kep/1991
6. Keputusan BAN-PT Nomor : 217/SK/BAN-PT/Ak-XVI/S/X/2013
7. Statuta Universitas Islam Riau Tahun 2009
8. Surat Keputusan Rektor Universitas Islam Riau tentang Kurikulum FH Nomor :
a. Nomor : 52/UIR/Kpts/1998 b. Nomor : 55/UIR/Kpts/1989 c. Nomor :
117/UIR/KPTS/2012

MEMUTUSKAN

- Menetapkan : 1. Tim Penguji Komprehensif Skripsi Mahasiswa :
- | | | |
|---------------|---|--|
| N a m a | : | Fehri Arvandi |
| N.P.M. | : | 151010578 |
| Program Studi | : | Ilmu Hukum |
| Judul Skripsi | : | Akibat Hukum Atas Keterlambatan Pekerjaan Yang Dilaksanakan CV. Muara Eza Sakti Terhadap PT. Mustika Andalas Sejahtera Dalam Pembangunan Rumah Type 54 Di Perumahan Villa Ilhami Asri Pekanbaru Yang Tidak Sesuai Dengan Kontrak |
- Dengan susunan tim penguji terdiri dari
Dr. Admiral, S.H., M.H. : Ketua merangkap penguji materi skripsi
Anton Afrizal Chandra, S.Ag., M.S.I : Sekretaris merangkap penguji sistematika
Dr. Zulkarnaini Umar, S.H., M.I.S : Anggota merangkap penguji methodologi
Sri Arlina, S.H., M.H : Notulis
2. Laporan hasil ujian serta berita acara ujian telah disampaikan kepada pimpinan fakultas selambat-lambatnya sehari setelah ujian dilaksanakan.
3. Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan dengan ketentuan bila terdapat kekeliruan segera ditinjau kembali.
- Kutipan : Disampaikan kepada yang bersangkutan untuk dapat diketahui dan dimaklumi.

Ditetapkan di : Pekanbaru
Pada Tanggal 14 Desember 2019

Dekan,


Dr. Admiral, S.H., M.H
NIK. 080102332

Tembusan disampaikan kepada :

1. Yth. Bapak Rektor Universitas Islam Riau di Pekanbaru
2. Yth. Bapak Kepala Biro Keuangan Universitas Islam Riau di Pekanbaru
3. Pertinggal



UNIVERSITAS ISLAM RIAU
FAKULTAS HUKUM



Alamat : Jl. Kaharuddin Nasution No.113, Perhentian Marpoyan Pekanbaru, Riau - 28284
Telp. (0761) 72127 Fax. (0761) 674 834, 721 27
Website : iainur.ac.id - e-mail : iainur.ac.id

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

BERITA ACARA UJIAN KOMPREHENSIF SKRIPSI

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Berdasarkan Surat Keputusan Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, Nomor : 385 /KPTS/FH-UIR/2019 Tanggal 14 Desember 2019, pada hari ini Selasa, tanggal 17 Desember 2019 telah dilaksanakan Ujian Skripsi Program Studi (S1) Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, atas nama :

Nama : Febri Arvandi
N P M : 151010578
Program Study : Ilmu Hukum
Judul Skripsi : Akibat Hukum Atas Keterlambatan Pekerjaan Yang Dilaksanakan CV. Muara Eza Sakti Terhadap PT. Mustika Andalas Sejahtera Dalam Pembangunan Rumah Type 54 Di Perumahan Villa Ilhami Asri Pekanbaru Yang Tidak Sesuai Dengan Kontrak
Tanggal Ujian : 17 Desember 2019
Waktu Ujian : 10.00 - 11.00 WIB
Tempat Ujian : Ruang Sidang Fak. Hukum UIR
IPK :
Predikat Kelulusan :

Dosen Penguji

Tanda Tangan

1. Dr. Admiral, S.H., M.H
2. Anton Afrizal Chandra, S.Ag., M.S.I
3. Dr. Zulkarnaini Umar, S.II., M.I.S

- 1.
- 2.
- 3.

Notulen

4. Sri Arlina, S.II., M.H

- 4.



Pekanbaru, 17 Desember 2019
Dekan Fakultas Hukum UIR

Dr. Admiral, S.H., M.H
NIK. 080102332

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Miilik :

ABSTRAK

Keterlambatan pekerjaan adalah suatu perbuatan yang melanggar aturan hukum antara perjanjian yang telah dibuat oleh kedua belah pihak yang mana diantara kedua belah pihak melakukan pekerjaan yang tidak sesuai dengan kontrak yang telah disepakati, dan dalam hal ini terdapat adanya pihak yang dirugikan, misalnya antara buruh dan majikan, yang dirugikan disini terdapat pada pihak majikan, karena pihak buruh tidak dapat menyelesaikan pekerjaan yang dibuat oleh majikan, lari dari permasalahan yang tercantum pada judul penulis, yang mana dikatakan disini sebagai majikan ialah pihak dari developer sebagai yang dirugikan dan buruh disini ialah pihak dari kontraktor selaku pihak yang tidak dapat menyelesaikan pekerjaan yang tidak sesuai dengan kontrak/perjanjian yang telah disepakati.

Adapun yang menjadi masalah pokok dalam penelitian ini adalah Bagaimana Pelaksanaa Perjanjian Yang Dilakukan Oleh PT. Mustika Andalas Sejahtera Dengan CV. Muara Eza Sakti Dalam Pembangunan Rumah Type 54 Diperumahan Villa Ilhami Asri Pekanbaru.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis Observation Research dengan cara survey menggunakan alat pengumpulan data berupa wawancara dan kuesioner. Sifat penelitian ini adalah deskriptif, yaitu penelitian yang menggambarkan serta menerangkan kenyataan dilapangan terkait pelaksanaan perjanjian yang dilakukan oleh PT. Mustika Andalas Sejahtera dengan CV. Muara Eza Sakti dalam pembangunan rumah type 54 diperumahan villa ilhami asri Pekanbaru.

Hasil dari penelitian ini, bahwa pelaksanaan perjanjian yang dilakukan oleh PT. Mustika Andalas Sejahtera dengan CV. Muara Eza Sakti dalam pembangunan rumah type 54 diperumahan villa ilhami asri Pekanbaru, sebab pelaksanaan perjanjian dilakukan dengan kedua belah pihak antara pihak developer dengan kontraktor yang mana perjanjian dilakukan secara tertulis, dan telah disepakati bersama, dalam pelaksanaan perjanjian ini pihak kontraktor diberi waktu 4 bulan kalender oleh pihak developer. Kemudian faktor-faktor yang menghambat keterlambatan pekerjaan yang dilakukan oleh pihak kontraktor yakni dijelaskan oleh pihak dari kontraktor sendiri ialah faktor cuaca, karena dalam pembangunan rumah khususnya suhu tanah yang akan didirikan rumah di atasnya sangatlah penting dan memperngaruhi bagaimana nantinya kualitas pondasi yang ada pada rumah tersebut.

ABSTRACT

Delay in work is an act that violates the rule of law between an agreement made by both parties which between the two parties performs work that is not in accordance with the contract that has been agreed, and in this case there is an aggrieved party, for example between laborers and employers, the disadvantage is found here by the employer, because the laborer cannot complete the work made by the employer, running away from the problems listed in the title of the author, which is said here as the employer is the party of the developer as being harmed and the worker here is the party from the contractor as a party who cannot complete work that is not in accordance with the contract / agreement agreed upon.

The main problem in this research is How the Agreement Made By PT. Mustika Andalas Sejahtera With CV. Muara Eza Sakti in the Construction of Type 54 Houses in Ilhami Asri Villa, Pekanbaru.

The method used in this study is the type of Observation Research by means of surveys using data collection tools such as interviews and questionnaires. The nature of this research is descriptive, namely research that describes and explains the reality in the field related to the implementation of the agreement made by PT. Mustika Andalas Sejahtera with CV. Muara Eza Sakti in the construction of type 54 houses in the beautiful ilhami villa Pekanbaru.

The results of this study, that the implementation of the agreement carried out by PT. Mustika Andalas Sejahtera with CV. Muara Eza Sakti in the construction of type 54 houses in the villa ilhami asri Pekanbaru, because the implementation of the agreement was carried out with both parties between the developer and the contractor where the agreement was made in writing, and agreed upon, in the implementation of this agreement the contractor was given 4 calendar months. by the developer. Then the factors that hinder delays in the work carried out by the contractor that is explained by the party from the contractor himself is the weather factor, because in the construction of houses, especially the temperature of the land to be built on it is very important and affect how the quality of the existing foundation on the house.

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Alhamdulillah, Puji dan syukur penulis persembahkan kehadiran ALLAH SWT yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang, berkat karunia-Nya penulis masih diberikan kekuatan dan keteguhan hati serta kemauan, sehingga penelitian dan penyusunan skripsi ini dapat penulis selesaikan dengan segala keterbatasan dan usaha yang sungguh-sungguh. Kemudian Shalawat dan salam tak lupa pula penulis sampaikan kepada junjungan alam Nabi Muhammad SAW yang telah membawa umat manusia dari alam jahiliyah ke alam yang penuh dengan ilmu pengetahuan seperti saat sekarang ini.

Segala daya upaya dan dengan kesanggupan serta kemampuan yang penulis miliki, penulis dapat berusaha untuk menyelesaikan penelitian dan penyusunan skripsi ini dengan judul **“Akibat Hukum Atas Keterlambatan Pekerjaan yang Dilaksanakan CV. Muara Eza Sakit Terhadap PT. Mustika Andalas Sejahtera Dalam Pembangunan Rumah Type 54 Diperumahan Villa Ulhami Asri Pekanbaru yang tidak sesuai dengan Kontrak.**

Adapun maksud dan tujuan penulis melakukan penyusunan skripsi ini, serta diselesaikan untuk dapat menambah ilmu pengetahuan penulis dan yang lebih penting untuk menyelesaikan Ujian Sarjana Hukum dalam program studi strata satu (S1) yang sedang penulis tekuni di Fakultas Hukum Universitas Islam Riau Pekanbaru.

Selanjutnya penulis sadari bahwa penelitian dan penyusunan skripsi ini dapat terlaksana dan diselesaikan berkat motivasi, dorongan, budi baik, dan bantuan berbagai para pihak. Oleh karena itu penulis harus menyampaikan rasa ucapan terimakasih penulis yang tulis kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. Syafrinaldi, S.H., M.C.L., Selaku Rektor Universitas Islam Riau, yang telah member kesempatan kepada penulis untuk mengikuti pendidikan dan menjadi salah satu mahasiswa pada Universitas Islam Riau.
2. Bapak Dr. Admiral, S.H., M.H., Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Riau sekaligus sebagai Pembimbing, yang telah banyak meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan serta arahan dan saran-saran dalam penelitian ini.
3. Bapak Dr. Surizki Febrianto, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan Bidang Akademik Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah memberikan kepada penulis untuk dapat menuntut ilmu serta banyak membantu penulis menyelesaikan studi pada Fakultas Hukum Universitas Islam Riau.
4. Bapak Dr. Rosyidi Hamzah, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan Bidang Administrasi dan Keuangan Fakultas Hukum Universitas Islam Riau

sekaligus Pembimbing Akademik, yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk dapat menyelesaikan studi pada Fakultas Islam Riau.

5. Bapak S. Parman, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan Bidang Kemahasiswaan, yang mana telah banyak memberikan motivasi dan support kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi penulis di Fakultas Hukum Universitas Islam Riau.
6. Bapak Rahdiansyah, S.H.,M.H., selaku Ketua Departemen Hukum Bisnis yang telah memberikan dorongan dan motivasi khususnya kepada penulis untuk menyelesaikan studi di Fakultas Universitas Islam Riau.
7. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, yang telah memberikan bimbingan serta ilmu pengetahuan kepada penulis, sehingga penulis mendapatkan tambahan ilmu dan wawasan yang luas di Fakultas Hukum Universitas Islam Riau.
8. Para karyawan Tata Usaha Fakultas Hukum, Biro Admistrasi Akademis Kemahasiswaan (BAAK), Biro Keuangan dan Bank Unistrama Universitas Islam Riau yang telah membantu penulis dalam segala administrasi yang diperlukan selama penulis menjadi mahasiswa hingga akhir penyelesaian skripsi ini.
9. Bapak dan ibu staf atau pegawai Perpustakaan serta staf Universitas Islam Riau, yang telah memberikan kemudahan dalam pelayanan untuk penulis dalam menyelesaikan skripsi selama penulis mengikuti pendidikan di Fakultas Islam Riau.

10. Direktur PT. Mustika Andalas Sejahtera beserta staf dan karyawan lainnya yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk melakukan penelitian dan pengambilan data untuk skripsi ini.
11. Direktur CV Muara Eza Sakti beserta karyawan yang telah memberi kesempatan penulis mendapatkan data yang akan di masukan ke skripsi penulis.
12. Kepada kedua orang tua tercinta, Ayahanda Alben Waneri dan Ibunda Yunida Fetli, SP., dan adik-adik yang telah menjadi dan memberi motivasi kepada penulis dalam bentuk dukungan moral kepada penulis untuk menyelesaikan studi ini.
13. Kepada keluarga besar Eyang's Family yang telah memberi dan memotivasi penulis untuk segera menyelesaikan studi ini.
14. Teruntuk teman hidup penulis, Riska Handayani seseorang yang hampir setiap waktunya selalu menemani penulis dalam mengerjakan skripsi ini dan memberikan motivasi agar penulis segera menyelesaikan studi ini.
15. Kepada Himpunan Mahasiswa Hukum Bisnis (HIMABIS 15) yang tidak bisa disebutkan namanya satu persatu yang memberikan dorongan untuk penulis segera menyelesaikan studi.
16. Kepada kawan-kawan dari kecil dan seperjuangan "KUJIFO FOREVER", Andra, Alen, Buana, Desra, Fikri, Prananda, Yoga, Maya, Ayu, Neneng, Tris, Dedek, Vio, yang selalu memberikan semangat penulis untuk mengerjakan skripsi ini.

17. Kepada semua pihak dan teman-teman yang seperjuangan di Fakultas Hukum 2015 yang sama-sama berjuang untuk menyelesaikan studi.

Penyusunan skripsi ini, penulis menyadari bahwa tulisan ini masih banyak kekurangan baik dari segi redaksi maupun teknik penulisan, karena dengan keterbukaan penulis bersedia menerima kritikan, saran, dan segala kebaikan untuk kesempurnaan, Semoga hal ini menjadi pedoman dan pendorong bagi penulis untuk berusaha lebih maju dimasa mendatang di tengah-tengah masyarakat.

Akhirnya kehadiran Allah SWT Yang Maha Pengasih Lagi Maha Penyayang, semoga skripsi yang jauh dari kesempurnaan ini memberi faedah dan manfaat kepada penulis, mahasiswa/mahasiswi, masyarakat, agama, dan negara Indonesia.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

2019

Pekanbaru, November

Penulis.

FEBRI ARVANDI

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
--------------------	---

SURAT PERNYATAAN TIDAK PLAGIAT.....	ii
SERTIFIKAT ORIGINALITAS PENELITIAN.....	iii
BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI.....	iv
BERITA ACARA PERSETUJUAN SKRIPSI.....	v
SK PENUNJUK PEMBIMBING.....	vi
SURAT KEPUTUSAN PENUNJUKKAN DOSEN PENGUJI.....	vii
BERITA ACARA UJIAN KOMPREHENSIF.....	viii
ABSTRAK.....	ix
ABSTRACT.....	x
KATA PENGANTAR.....	xi
DAFTAR ISI.....	xvii
BAB 1 : PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah.....	6
C. Tujuan Dan Manfaat Penelitian.....	6
D. Tinjauan Pustaka.....	7
E. Konsep Operasional.....	18
F. Metode Penelitian.....	19
BAB II : TINJAUAN UMUM	
A. Tinjauan Umum Tentang Kontrak.....	26
B. Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi (Ingkar Janji).....	46
C. Tinjauan Umum Tentang Hukum Perumahan.....	48
D. Tinjauan Umum Tentang PT. Mustika Andalas Sejahtera.....	50

E. Tinjauan Umum Tentang CV. Muara Eza Sakti.....	57
---	----

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Perjanjian Yang Dilakukan Oleh PT. Mustika Andalas Sejahtera dengan CV. Muara Eza Sakti Dalam Pembangunan Rumah Type 54 Diperumahan Villa Ilhami Asri Pekanbaru.....	58
B. Faktor Penghambat Terjadinya Keterlambatan Pelaksanaan Pembangunan Rumah Type 54 Antara PT. Mustika Andalas Sejahtera dengan CV. Muara Eza Sakti.....	78

BAB IV : PENUTUP

A. Kesimpulan.....	86
B. Saran.....	87

DAFTAR KEPUSTAKAAN.....	89
-------------------------	----

LAMPIRAN.....	90
---------------	----



BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG MASALAH

Indonesia sendiri merupakan Negara hukum, yang mana Indonesia juga mengatur hukum properti di dalamnya, karena adanya sengketa yang terjadi dalam bisnis yang berkaitan dengan hak bangunan atau property. Oleh sebab itu bisnis properti yang ada di Indonesia sendiri sering terjadinya sengketa. Dalam property sendiri manusia juga membutuhkan adanya prasarana untuk melanjutkan dan mencukupi kebutuhan manusia itu sendiri. Properti bisa juga diartikan sesuatu sarana dan prasarana yang memiliki nilai jual yang didirikan di atas tanah yang biasa disebut dalam bahasa Inggris properti.

Properti merupakan bahan dasar manusia yang sangat dibutuhkan bagi kehidupan dan sebagai landasan untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari baik dari segi primer maupun sekunder. Properti juga berguna untuk memenuhi kebutuhan primer bagi manusia untuk jangka waktu panjang. Hukum yang ada di Indonesia sudah mengatur tentang perlindungan sebagaimana yang sudah diatur dalam UUD Republik Indonesia 1945 yang diatur di dalam Bab XA.

Adapun masalah yang terdapat pada judul ini adalah tentang pelaku usaha dan perusahaan pengembang / developer, masuk dari pengertian itu sendiri developer ialah perusahaan yang bergerak dalam bidang pembangunan

proyek ataupun perumahan ataupun rumah susun guna untuk mencari keuntungan atau laba. Peraturan perundang undangan, salah satunya yang diatur dalam pasal 1 angka 1 tentang peraturan menteri dalam negeri nomor 3 thn 1987 tentang pemberian dan penyediaan hak atas keperluan pembangunan perumahan, yaitu badan usaha yang terikat oleh aturan hukum bentuk badan hukum yang bergerak dibidang pembangunan diatas permukaan tanah yang salah satunya ialah merupakan pemukiman yang dilengkapi dengan fasilitas sosial, lingkungan, utilitas umum yang sangat diperlukan oleh masyarakat yang menghuni dipemukiman tersebut. ada 2 bentuk badan hukum yang berlaku di Indonesia menurut perundang undang nya.

Bentuk pertama dari badan hukum adalah perseroan terbatas (yang didirikan berdasarkan undang undang republik Indonesia nomor 40 tahun 2007 tentang perseroan terbatas). Sementara perusahaan perkembangan atau developer yang bukan badang hukum, antara lain perorangan, berbentuk perseketuan komanditer atau commanditaire vennootschap (CV), Firma (Fa), perorangan dan bentuk usaha lainnya.

Untuk pembangunan perumahan, developer menempuh berbagai tahapan, mulai perencanaan perumahan, pembangunan perumahan, pemanfaatan perumahan, hingga pengeendalian perumahan. Untuk pembangunan pemukiman, developer menempuh berbagai tahapan, mulai perencanaan kawasan pemukiman, pemnangunan kawasan pemukiman, pemanfaatan kawasan pemukiman, hingga pengendalian kawasan permukiman. Selain itu, developer perlu memperhatikan persoalan penyediaan lokasi pemukiman; penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum

pemukiman;penyediaan lokasi pelayanan jasa pemerintah, pelayanan social, dan kegiatan ekonomi. Selain itu developer juga bisa menyelenggarakan. (Andika wijaya & Wida Peace Ananta, 2017).

Jenis wanprestasi terdapat empat macam :

1. Tidak bisa melakukan apa yang telah dilakukannya,
2. Sudah melaksanakan yang sudah dijanjikan nya tetapi tidak sesuai dengan perjanjian yang ada,
3. telah melakukan apa yang dijanjikan tetapi tidak tepat waktu
4. melanggar suatu perjanjian yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Adapun beberapa hukuman dan akibat-akibat wanprestasi :

1. membaayar kerugian yang dialami oleh kreditur atau dinamakan dengan ganti rugi,
2. Pembatalan perjanjian atau juga bisa disebut dengan pemecahan perjanjian,
3. Peralihan resiko,
4. Mengganti rugi biaya perkara jika sampai diperkarakan didepan hakim.

Dalam sangketa yang terjadi pada CV. Muara Eza Sakti dan PT. Andalas Sejahtera adapun hal yang harus diketahui ialah apa, siapa, dimana, kapan, kenapa dan bagaimana yang berkaitan dengan judul penulis, yang pertama apa yang penulis teliti, penulis meneliti tentang perjanjian antara PT. Mustika Andalas Sejahtera dengan CV. Muara Eza Sakti yang tidak sesuai dengan kontrak, lalu siapa subjek yang penulis teliti, penulis melakukan wawancara dengan pihak PT maupun CV, selanjutnya dimana penulis melakukan

penelitian, penulis melakukan penelitian di Pekanbaru, Riau, lalu kenapa penulis melakukan penelitian ini karena bagi penulis sendiri sangketa yang terjadi antara developer dengan kontraktor ini sering terjadi, oleh karenanya penulis ingin dengan adanya penelitian ini penulis berharap berdampak baik bagi kedua belah pihak, selanjutnya bagaimana sangketa ini bisa terjadi, dalam sangketa yang antara developer dengan kontraktor ini terjadi akibat adanya suatu kontrak yang dibuat tidak sesuai dengan apa yang terjadi dilapangan seperti tidak tepat nya waktu pekerjaan pembangunan yang dilakukan pihak kontraktor, yang mengakibatkan kerugian yang dialami pihak developer.

Dan penelitian ini sangat berkaitan dengan permasalahan yang tercantum pada penjelasan diatas, Karena menyangkut pelanggaran atau ingkar janji atau disebut juga dengan wanprestasi, Karena sebagaimana kita tahu bahwa wanprestasi itu sendiri ialah suatu perbuatan yang melanggar hukum, yang mana pihak CV. Muara Eza Sakti telah melakukan pelanggaran kontrak yang telah dibuat oleh kedua belah pihak dengan PT. Mustika andalas sejahtera dengan tidak menyelesaikan pembangunan dalam waktu yang ditentukan dalam kontrak, oleh sebab itu pihak dari PT. Mustika Andalas Sejahtera sangat dirugikan karena pembangunan yang tidak diselesaikan pada waktu nya tersebut tidak bisa di perjual belikan pada konsumen, oleh karena nya pihak dari PT. Andalas Sejahtera sendiri tidak bisa menerima pelanggaran yang dilakukan terhadap CV. Muara eza sakti tersebut, lalu dari pihak PT. Andalas sejahtera membatalkan kontrak yang telah dibuat, dan meminta ganti rugi atas pembayaran yang telah dikeluarkan oleh PT. Andalas Sejahtera, menurut Roni Mahendra selaku kepala projek di PT. Mustika Andalas Sejahtera sangat tidak

bisa dilanjutkan atas kontrak yang telah dibuat dengan CV. Muara Eza sakti, karena dari pihak developer (PT. Mustika Andalas Sejahtera) tidak bisa mengajukan KPR (kredit pemilikan rumah) pada pihak Bank, sebab pembangunan yang tertera pada kontrak tidak diselesaikan pada waktu yang telah dibuat oleh kedua belah pihak, dalam wawancara penulis dengan sumber yang ada dilapangan pihak dari kontraktor yang akan melakukan pembangunan rumah tersebut tidak bisa menyelesaikan pembangunannya dalam waktu yang telah disepakati oleh kedua belah pihak, namun dari pihak developer sendiri memberi tenggang waktu untuk pihak kontraktor sendiri bisa menyelesaikan pembangunan, bahkan bukan hanya itu pihak dari developer sudah memberikan surat peringatan (SP) sampai ke 3 kalinya, setelah diberi tenggang waktu dan surat peringatan oleh pihak developer pihak dari kontraktor tersebut tidak bisa juga memberi kepastian dan melakukan hal yang diluar dari kontrak yaitu tidak menyelesaikan pemabangunan rumah type 54 yang ada di Perumahan Villa ilhami asri pekanbaru, oleh karena nya pihak dari developer memutuskan kontrak yang telah dibuat dengan kontraktor, dan meminta pengembalian biaya yang telah dibayar oleh pihak developer itu sendiri. Setelah penulis melakukan wawancara dengan kepala project, Alhamdulillah penulis diperkenankan untuk mewawancarai langsung direktur dari PT. Mustika Andalas Sejahtera yang mana bapak Ir. Sukri mengatakan bahwasanya kontrak yang yang telah dibuat merupakan kontrak yang tertulis dan dibuat langsung oleh notaris, yang mana telah mengikat antara kedua belah pihak dalam suatu perjanjian, dan apabila pekerjaan tersebut tidak sesuai dengan kontrak yang telah di terapkan maka kami selaku pihak developer memberi surat peringatan dahulu tentunya, setelah

nanti nya diberi surat peringatan sampai 3 kali belum ada juga terealisasikan maka kami selaku yang dirugikan disini maka membatalkan dan memberi sanksi berdasarkan termin yang tersisa yang mana telah diatur dalam pasal 10 dalam perjanjian atau kontrak tersebut.

B. RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan uraian pada latar belakang permasalahan diatas, maka pokok masalah dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian pembangunan rumah type 54 di perumahan vila ihami pekanbaru yang dilakukan PT. Mustika Andalas Sejahtera dengan CV. Muara Eza Sakti ?
2. Apa saja faktor penghambat dalam pelaksanaan perjanjian pembangunan rumah type 54 di perumahan vila ilhami pekanbaru antara PT. Mustika Andalas Sejahtera dengan CV. Muara Eza Sakti ?

C. TUJUAN DAN MANFAAT PENELITIAN

1. Tujuan penelitian

Adapun tujuan dari dilakukannya penelitian ini berdasarkan permasalahan yang telah di uraikan diatas sebagai berikut :

- Untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian pembangunan rumah type 54 di perumahan vila ilhami pekanbaru yang dilakukan PT. Mustika Andalas Sejahtera dengan CV. Muara Eza Sakti.

- Untuk mengetahui faktor penghambat dalam pelaksanaan perjanjian pembangunan rumah type 54 di perumahan vila ilham pekanbaru antara PT. Mustika Andalas Sejahtera dengan CV. Muara Eza Sakti.

2. Manfaat penelitian

Bagi penulis dan pembaca

- Penelitian ini dapat menambah wawasan serta pengetahuan kepada penulis dan kepada pembaca tentang bagaimana dampak hukum yang tidak sesuai dengan kontrak, serta mengetahui bagaimana penerapan hukum yang ada didalamnya.
- Bagi PT. Mustika andalas sejahtera Dengan diadakannya penelitian ini penulis berharap dapat membantu memberikan masukan yang berguna bagi PT. Mustika andalas sejahtera dalam ketetapan hukum tentang perjanjian yang tidak sesuai dengan kontrak.
- Bagi Universitas islam Riau Fakultas Hukum Salah satu upaya persyaratan kelulusan untuk mendapatkan gelar serjana hukum dan dapat berguna bagi semua orang khususnya dalam hukum bisnis.

D. Tinjauan Pustaka

1. Tinjauan mengenai Perseroan Terbatas

Perseroan Terbatas ialah suatu badan hukum yang didirikan oleh pemegang saham yang ingin menjalankan usahanya yang mana memiliki

modal saham yang dimilikinya, yang mana pemilik dari saham tersebut memiliki bagian dari saham yang dimilikinya. Karena hal itu modalnya sendiri atau saham-saham yang dapat diperjual belikan, namun apabila terdapat perubahan kepemilikan perusahaan bisa dilakukan tanpa harus membubarkan perusahaan tersebut.

Perseroan Terbatas juga merupakan badan usaha yang modal perusahaannya tercantum pada anggaran dasar perusahaan. Kekayaan perusahaan sendiri terpisah dari pemilik saham yang mana pemilik saham memiliki kekayaan sendiri. Pemilik saham mempunyai keterbatasan tanggung jawab yakni apabila hutang perusahaan melebihi kekayaan perusahaan maka itu diluar dari tanggung jawab pemilik saham.

2. Tinjauan mengenai wanprestasi (ingkar janji)

Wanprestasi merupakan suatu pelanggaran hukum yang keluar dari aturan, yang telah dibuat ataupun yang sudah disepakati antara para pihak pihak tertentu yang mana salah satu pihak nya melakukan ingkar janji yang tidak sesuai dengan kontrak yang sudah disepakati antara pihak tersebut, prestasi juga diartikan suatu esensi yang sudah terikat oleh antar pihak yang mana apabila debitur telah melaksanakan dengan sesuai kesepakatan maka berakhirlah suatu kontrak tersebut. Adapun sifat sifat dalam prestasi diantaranya ialah seperti sudah tertentu dan harus ditentukan, harus mungkin terjadi, harus adanya diperbolehkan diantaranya, serta wajib ada manfaat bagi si kreditur, dan bisa terdiri dari suatu perbuatan atau setertarikan perbuatan.

Didalam KUHPerdata sendiri sudah diatur bagaimana suatu persetujuan yang memiliki perikatan dalam perjanjian antara kedua belah pihak dan adanya antara 2 subjek yang ada disini yaitu pihak yang melakukan prestasi yang yang menerima prestasi. Didalam UU hukum perdata mengatakan bahwa suatu perjanjian dapat sangat dibatalkan secara sistematis pada perjanjian yang telah dibuat apabila perjanjian tersebut dalam pelaksanaannya dapat merugikan salah satu pihak di dalamnya. Dalam hal ini pembatalan suatu perjanjian dapat terjadi baik itu sebelum perjanjian tersebut dibuat maupun perjanjian tersebut sudah si terapkan.

Dalam wanprestasi tuntutan ganti rugi dalam penerapannya harus berada dalam lingkungan privat, adapun perbedaan resensial antaranya tuntutan ganti rugi yang berdasarkan wanprestasi dan tuntutan ganti rugi yang berdasarkan perbuatan yang melanggar hukum. Ganti rugi yang didapat karena wanprestasi merupakan akibat tidak terpenuhinya kewajiban utama ataupun kewajiban lainnya. Pengertian perjanjian ialah suatu perjanjian yang berbentuk tertulis antara dua belah pihak atau lebih yang memiliki dampak dan kewajiban tertentu di dalamnya. Dari definisi yang dikemukakan diatas, secara jelas terdapat suatu kesepakatan antara para pihak, yang mana pihak yan satu setuju untuk melakanakan suatu perjanjian, akibat hukum dari perjanjian ini adalah timbulnya hak dan kewajiban bagi para pihak yang membuat perjanjian tersebut.

Berdasarkan pengertian perjanjian yang telah dikemukakan diatas ditarik kesimpulan bahwa unsur-unsur perjanjian tersebut adalah sebagai berikut :

1. Setidaknya harus ada minimal 2 pihak atau orang
2. Antara kedua belah pihak wajib menyetujui
3. Adanya bentuk tertentu
4. Ditentukan nya tujuan pembuatan perjanjian (prestasi)
5. Adanya tujuan yang akan dicapai
6. Adanya surat-menyurat tertentu yang akan diperjanjikan dalam perjanjian tersebut.

Wanprestasi disebut juga atau diartikan kealpaan, kelalaian, cedera janji, tidak memenuhi kewajiban dalam perjanjian, dalam arti disini wanprestasi ialah dimana seseorang mengungkapkan tidak bisa melaksanakan kewajiban sebagaimana telah diatur dalam perjanjian yang telah di terapkan.

Terhadap kelalaian siberhutang sebagai pihak yang wajib melakukan sesuatu, diancam dengan beberapa sanksi atau hukuman yaitu : mengganti kerugian yang dialami kreditur dalam hal ini disebut dengan ganti rugi, pihak melakukan pembatalan perjanjian, resiko yang dibuat sebelumnya akan dialihkan, tanggung jawab Atas biaya perkara apabila perkara tersebut sampai kemeja hijau.

Sehubung dengan hal itu ada berbagai alternative akibat dari wanprestasi seperti dari penyebab hukum ini si kreditur berhak mengambil keputusan pembatalan melalui hakim ataupun pembatalan perjanjian yang juga harus disertai dengan ganti rugi.

3. Tinjauan mengenai Kontrak (Perjanjian)

A. Istilah Hukum Kontrak

Hukum kontrak merupakan suatu mekanisme hukum dalam masyarakat guna untuk melindungi kepentingan-kepentingan dalam masyarakat kedepannya ataupun guna untuk merubah masa yang akan datang yang berbentuk seperti kinerja, kekayaan, kinerja pelayanan dan maupun pembayaran berbentuk uang. Artinya suatu kontrak itu ialah perjanjian antara kedua belah pihak ataupun lebih, dan saling pengertian dengan kontrak yang telah disepakati untuk melakukan sesuatu yang kedepannya untuk kedua belah pihak ataupun perorangannya, kontrak juga suatu yang terkait atas pertimbangan hukum yang ada guna untuk berbuat ataupun menghindarinya atau bisa disebut juga yang berlandaskan pada hukum.

B. Asas-asas Hukum Kontrak

Didalam hukum kontrak pun terdapat beberapa azas yang mengaturnya diantaranya berupa :

1. Asas Konsensualisme

Diarikan sebagai kebutuhan kesepakatan untuk terwujudnya kesepakatan yang sesuai dengan aturan yang ada terjadinya kesepakatan. Dengan demikian apabila terjadi kesepakatan antara kedua belah pihak setuju melakukan perikatan walaupun kontrak tersebut belum dilaksanakan, dalam hal ini kontrak yang sudah melakukan perikatan melahirkan hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak, bahwa kontrak tersebut sudah bersifat obligatoir, yakni melahirkan kewajiban bagi para pihak untuk memenuhi

kontrak tersebut. Asas konsekuensi ini tidak berlaku bagi semua jenis kontrak karena asas ini hanya berlaku terhadap kontrak konsensual sedangkan terhadap kontrak formal dan kontrak riil tidak berlaku. (Ahmadi Miru, 2007).

2. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak sangatlah penting dalam melakukan perjanjian, karena dalam halnya sebagian dari sarjana hukum biasanya berlandaskan pada pasal 1338 ayat (1) BW bahwa semua perjanjian berlaku selama perjanjian itu mulai dilaksanakan.

Kebebasan berkontrak memberikan kebebasan dan jaminan dalam menentukan kontrak yang akan dibuat, di antaranya : para pihak diberi kebebasan memilih antara membuat kontrak atau tidaknya, antara kedua belah pihak pun diberi kebebasan untuk kepada siapa kontrak ini dibuat, pihak pihak terkait berhak atas isi perjanjian, serta bebas membuat bentuk perjanjiannya, serta adapun kebebasan lainnya yang tidak bertentangan dengan peraturan yang ada.

Asas ini berguna untuk menjamin orang untuk memnuat kontrak, tetapi dalam hal ini tidak lah lepas dari buku BW III yang mana hany merupakan yang mengatur hukum sehingga para pihak dapat menyampingkannya, kecuali dalam pasal pasal tertentu.

3. Asas Mengikatnya Kontrak (*Pacta sunt Servanda*)

Setiap orang yang membuat kontrak, dia terikat untuk memenuhi kontrak tersebut karena kontrak tersebut mengandung janji janji

yang harus dipenuhi dan janji tersebut mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya undang undang. Hal ini dapat dilihat pada pasal 1338 ayat(1) yang menentukan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang undang bagi mereka yang membuatnya. (Ahmadi Miru, 2007).

4. Asas Iktikad Baik

Asas ini merupakan yang dikenal dalam hukum perjanjian atau kontrak, ketentuan ini sudah diatur dalam pasal 1338 (3) yang mana perjanjian haruslah diawali dengan itikad yang baik, asas ini sangat dipentingkan yang mana sudah dibuat sebelum melakukan kontrak antara kedua belah pihak, itu dilakukan perundingan terlebih dahulu sebelum melakukan kontrak, kedua belah pihak disini akan berhdapan guna untuk suatu hubungan yang khusus yang disitu ada itikad baik dan wajib bertindak sesuai dengan itikad yang seharusnya dan mengingat kepentingan kepentingan antara satu dengan yang lainnya.

Jika yang membuat kontrak merupakan badan hukum maka yang mewakili didalamnya atau yang sebagai perwakilan, dalam hal ini perwakilan yang diwakili dalam kontrak tersebut diatur oleh undang-undang yang mengatur tentang badan hukum. Pemberian hak untuk pihak ketiga inilah yang sering disebut dengan janji untuk pihak ketiga. Sebagai contoh kontrak yang dilarang seperti si A meminjam kepada B dan yang membayar ialah si C

Diantara yang telah disebutkan ada diantaranya syarat syarat terjadinya atau sahnya suatu kontrak lahir sebelum kontrak itu dibuat, dan dalam hal ini haruslah memperhatikan hal hal yang wajib diketahui seperti :

Pasal 1320 BW, yaitu :

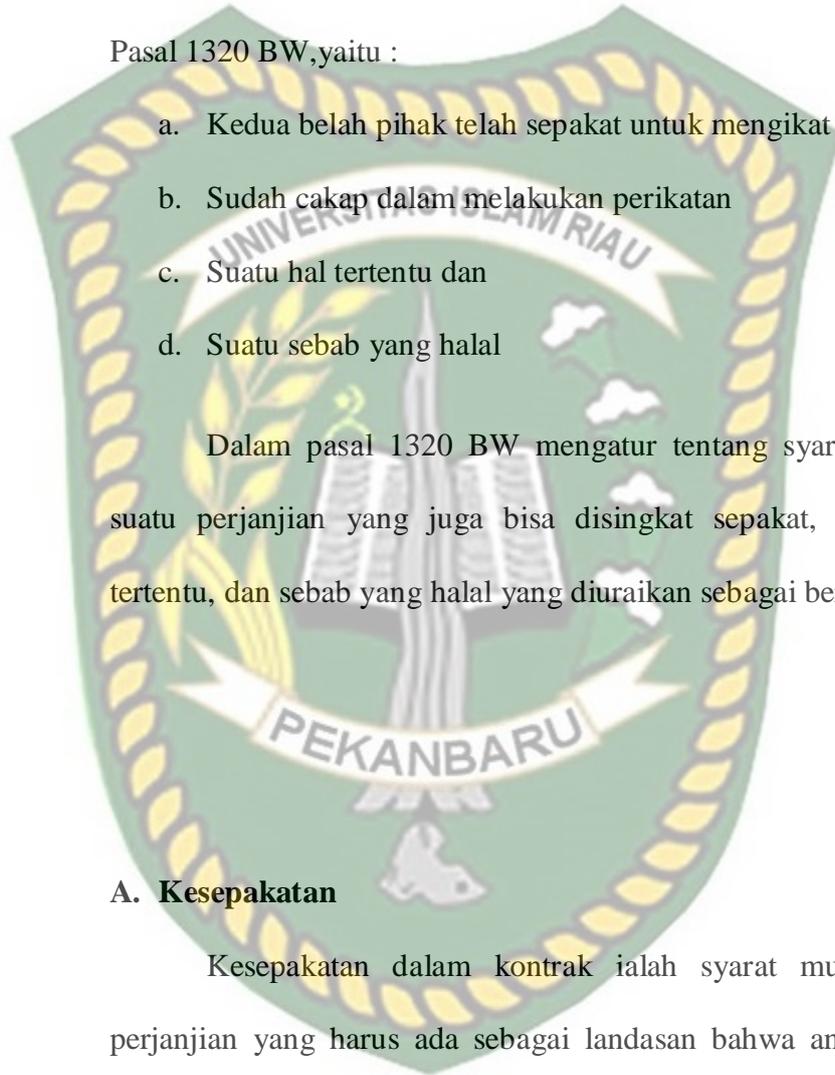
- a. Kedua belah pihak telah sepakat untuk mengikat dirinya
- b. Sudah cakap dalam melakukan perikatan
- c. Suatu hal tertentu dan
- d. Suatu sebab yang halal

Dalam pasal 1320 BW mengatur tentang syarat sahnya suatu perjanjian yang juga bisa disingkat sepakat, cakap, hal tertentu, dan sebab yang halal yang diuraikan sebagai berikut :

A. Kesepakatan

Kesepakatan dalam kontrak ialah syarat mutlak suatu perjanjian yang harus ada sebagai landasan bahwa antara kedua belah pihak sepakat atas kontrak yang telah dibuat, dan menerima konsekuensi atas kontrak yang telah disepakati.

Conoth terjadinya suatu kesepakatan dalam kontrak, dibuat dengan cara tertulis, harus adanya symbol symbol yang mengacu pada para pihak, adapun dengan cara lisan untuk membuat kontrak,



dan bahkan dalam berdiam diri pun seseorang bisa melakukan kesepakatan.

B. Kecakapan

Untuk membuat kontrak antar pihak wajib cakap, dalam arti cakap disini ialah sudah berumur 21 tahun atau lebih, para pihak atau salah satu pihak harus memenuhi kriteria yang terdapat pada aturan yang berlaku. Dalam ketentuan yang ada orang yang berumur 21 tahun keatas di mata hukum sudah dianggap cakap kecuali dia dibawah pengampuan seperti gangguan jiwa, dungu, dan mengalami kelainan lainnya.

C. Hal tertentu

Dalam perjanjian atau kontrak harus menentukan hal hal apa saja yang menjadi objek perjanjian seperti orang, barang dan jasa, bukan itu saja sebaliknya bisa juga tidak berupa sesuatu.

D. Sebab yang halal

Di dalam pasal 1337 KUHPerdara isi perjanjian tidak boleh melanggar atau bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum, maksudnya adalah bahwa suatu kontrak wajib melakukan sesuai dengan aturan yang berlaku. Sebab yang halal disini juga termasuk untuk tidak melakukan perjanjian atau kontrak dilua dari kata halal yaitu haram.

4. Tinjauan mengenai Hukum Perumahan

Hukum perumahan ialah suatu kumpulan rumah yang sebagai pemukiman di perkotaan maupun di perkampungan yang layak huni dan

mempunyai fasilitas yang berguna untuk memberikan kenyamanan bagi penghuninya yang berlandaskan hukum yang mengaturnya seperti yang diatur dalam pasal 1 angka 2 UU No. 1/2011. Rumah juga berguna untuk kelangsungan kehidupan masyarakat yang menghuninya untuk jangka waktu yang panjang. Yang diatur dalam hukum perumahan ialah bagaimana suatu masyarakat haruslah mendapat tempat yang mendapatkan kesejahteraan, keadilan, keasrian, keefisienan, ketejangkauan dan kemudahan, kemandirian dan kemakmuran, kemitraan, keserasian dan keseimbangan, keterpaduan, kesehatan, keselamatan, keamanan, ketertiban dan keteraturan.

Sementara pengertian atas kawasan pemukiman diatur dalam pasal 1 angka 3 UU No.1/2011 yang mana mengatakan bahwasanya kawasan permukiman ialah bagian dari lingkungan dari kawasan lindung baik berupa kawasan perkotaan maupun perkampungan yang berguna untuk mendukung perkehidupan dan penghidupan. Ada beberapa skripsi yang telah melakukan penelitian terdahulu yang berkaitan dengan permasalahan terkait perjanjian pembangunan rumah, diantaranya ialah skripsi Rinto Ramli didalam skripsinya, perjanjian ialah suatu perikatan antara kedua belah pihak yang mengikat diri antara satu dengan yang lain dalam satu kontrak yang berguna untuk membuat suatu hasil yang diinginkan yang diatur dalam hukum. Akan tetapi hal tersebut tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan dalam surat perjanjian pemborongan. Dalam hal ini kedua belah pihak bisa dikatakan sama-sama melakukan wanprestasi terhadap apa yang telah diperjanjikan dalam surat perjanjian pemborongan

pembangunan perumahan yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Dalam skripsi Rinto Ramli ini mengangkat permasalahan perjanjian pekerjaan pemborongan antara CV. Perhentian Raja Berjaya dengan CV. Dhome Contruction. Faktanya kedua belah pihak telah melakukan wanprestasi.

Dan hasil penelitian yang telah dilakukan Yullius Amel salah satu mahasiswa dari fakultas hukum Universitas Islam Riau bahwa perjanjian ialah suatu perbuatan yang dilakukan antara satu dengan yang lainnya dalam suatu kontrak, yang mana peristiwa ini disebut dengan perikatan. Perjanjian yang dibuat tersebut menimbulkan suatu perikatan antara yang membuatnya. Dalam bentuknya perjanjian bisa berbentuk dengan kata kata ataupun tulisan dan selanjutnya perjanjian ialah suatu hubungan hukum antara harta benda antara kedua belah pihak yang berjanji dalam kontrak tersebut. Dalam penelitian Yullius Amel mengangkat permasalahan pelaksanaan perjanjian pembangunan kontruksi antara PT. Mitra Pembangunan Sejati dengan Dinas Pemukiman dan Prasarana wilayah Kabupaten Siak. Perjanjian yang membahas tentang penelitian yullius amel tidak serta merta dilakukan ditempat umum dalam arti disini dilakukan dengan cara tertutup antara kedua belah pihak melalui masyarakat umum atau bisa juga dengan tender. Disini, pekerjaan yang mencapai prestasi pihak yang menerima pekerjaan haruslah sudah dimulai, adapun permasalahan pembiayaan ini yang bertanggung jawab ialah pihak yang menerima pekerjaan. Berbeda dengan penulis, pihak dari developer

dan kontraktor disini yang mengalami kerugian dan ganti rugi Cuma dilimpahkan ke pihak CV. Muara Eza Sakti (Kontraktor).

E. Konsep Operasional

Agar tidak terjadi salah penafsiran pemahaman dalam memahami penelitian penulis, maka dalam hal ini penulis melakukan penjelasan terhadap istilah istilah yang terdapat didalam judul penelitian tersebut, sebagai berikut :

Akibat hukum ialah suatu peristiwa hukum yang terjadi antara perorangan atau badan hukum yang melakukan pelanggaran atas suatu perbuatan yang tidak sesuai dengan aturan atau norma-norma yang telah ada.

Keterlambatan Pekerjaan merupakan sebuah kondisi yang sangat tidak dikehendaki, karena sangat merugikan kedua belah pihak dari segi waktu dan biaya, selain itu keterlambatan pekerjaan juga diartikan sebagai kelalaian salah satu pihak atau lebih yang tidak bekerja tidak sesuai dengan waktu yang telah di tetapkan.

CV. Muara Eza Sakti merupakan suatu usaha yang bergerak di bidang jasa kontruksi yang beralamat kan di JL. DAHLIA KOMP.PEMDA NO.6/147,SUKAJADI,SUKAJADI yang selaku direktur atau penanggung jawab adalah EKA ZULNAS AYUMANSYAH, CV. Muara eza sakti memiliki kegiatan usaha pokok yaitu perdagangan mesin mesin suku cadang dan perlengkapannya.

PT. Mustika Andalas Sejahtera merupakan sebuah perusahaan bergerak dibidang properti untuk membangun kawasan pemukiman baldatun thaibatun warrabun ghafur sakinah mawaddah warrahmah yang teduh, nyaman, aman.

PT. Mustika andalas seejahtera sendiri didirikan berdasarkan akta notaris Siti Chodidjah,SH.,MM.,M.Kn akta nomor 31 pada 17 september 2015 pengesahan menteri hukum dan Ham Republik Indonesia Nomor AHU2456840.AH.01.01.Thn 2015 tanggal 18 september 2015.

Kontrak ialah suatu perjanjian yang dibuat secara tertulis antara lebih dari satu orang atau pihak yang dibuat berdasarkan undang-undang untuk membuat suatu perjanjian yang sah dan memenuhi unsure-unsur perjanjian yang melawan hukum.

F. Metode Peneletian

1. Jenis dan Sifat Penelitian

Disini penulis melakukan penelitian berupa metode empiris yang berguna untk menemukan masalah masalah hukum yang dalam pekerjaan yang dilakukan masyarkat.

Sehubungan dengan hal tersebut maka jenis penelitian penulis tersebut masuk dalam golongan penelitian *observational research* yaitu secara langsung turun kelapangan untuk mengumpulkan data yang dibutuhkan terkait dengan penelitian yang akan dilakukan. Dengan melakukan wawancara langsung dengan pihak pihak yang ada dan terkait didalam nya. Lagkah pengumpulan data yang dilakukan penulis pada penelitian terdapat beberapa kegiatan maupun aktivitas dari peneliti sendiri, yang mana penelliti sendiri awalnya melapor kepada pihak fakultas untuk meminta surat izin meneliti yang dikeluarkan dari pihak fakultas, lalu kemudian nanti nya penulis melakukan penlitian di lokasi yang akan diteliti oleh si penulis, yang mana nanti nya penulis wajib

memperlihatkan surat izin meneliti dari pihak fakultas yang sudah dikeluarkan sebelumnya. Pada prakteknya pun pengumpulan data yang diambil selaras atau sejalan dengan tipe penelitian, metode dan pendekatan tersebut antara lain :

1. Kuesioner (Daftar Pertanyaan)

Dalam hal ini peneliti melakukan atau membuat suatu daftar pertanyaan yang mana pertanyaan tersebut nantinya akan diberikan kepada responden.

2. Wawancara

Metode ini dengan cara melakukan turun langsung kelapangan dengan cara melakukan interview langsung kepada orang yang berada pada tempat lokasi penelitian tersebut.

3. Observasi

Merupakan suatu kegiatan yang dilakukan peneliti untuk mencari informasi berupa data dan sebelumnya melihat dari segi fenomena atau kejadian yang ada dilingkungan masyarakat tersebut.

Dari sifatnya penelitian ini dilihat berupa *deskriptif* ialah penelitian yang menggambarkan serta menerangkan kenyataan dilapangan terkait dengan permasalahan yang terdapat pada judul penulis. Hubungan antara teori hukum dan sosiologis dapat menjadi bahan untuk melakukan penelitian hukum untuk berbagai tujuan yang berbeda-beda, akan tetapi apabila melakukannya dengan teori sosiologis seseorang ahli hukum perlu memperhatikan suatu perhatian yang khusus. Eksploritasi pentingnya ilmu

sosial dalam hukum merupakan salah satu tugas utama dalam studi sosial dalam bidang hukum. Teori teori umum tentang hukum mengarah kepada prediksi mengenai variasi variasi dalam bidang hukum. Melalui perbandingan secara diakronis maupun sinkronis tentang penting nya ilmu sosial dalam bidang hukum, maka studi-studi yang demikian ini pada dasarnya merupakan suatu usaha yang ilmiah. Ilmu penelitian dan kebenaran merupakan suatu hal yang dapat dibedakan akan tetapi tidak bisa dipisahkan, karena pada hakikatnya semuanya memiliki hubungan erat antara ilmu dan penelitian seperti hasil dan proses, penelitian adalah proses sedangkan hasilnya adalah ilmu.

2. Lokasi Penelitian

Sehubungan dengan permasalahan diatas, maka penelitian yang dilakukan pada PT. Mustika Andalas Sejahtera yang beralamat di Jl. Perumahan Villa Ilham Asri - Jl. Duyung – Pekanbaru, Riau. Lokasi ini penulis jadikan objek penelitian dikarenakan letak kantor pusat berada di Jln. Zam Zam Raya No. 9 Kompleks Islamic Village Kelapa Dua, Tangerang- Banten 15810.

3. Populasi dan Sampel

Teknik penarikan sampling yang peneliti gunakan dalam penelitian ini adalah sensus. Metode sensus ialah metode yang dapat penulis lakukan dengan cara menyeluruh tetapi dlaam populasi nya yang kecil atau tidak banyak sehingga membuat peneliti melakukan penelitiannya dengan cara mnyeluruh lewat responden. Metode sensus digunakan untuk responden

Kepala Project PT. Mustika Andalas Sejahtera dan metode *Purposive sampling* ialah metode yang wajib peneliti lakukan dengan pertimbangan terdahulu dan harus berkaitan dengan ciri cirri populasi yang ada, dalam arti unit sampel harus disesuaikan dengan kriteria-kriteria yang akan dilakukan kuesioner yang berdasarkan tujuan metode penelitian sensus yang diterapkan kepada konsumen PT. Mustika Andalas Sejahtera Pekanbaru pada Tahun 2017 dengan criteria : KPR (Kredit pemilikan rumah) Sehubungan dengan penelitian ini yang dijadikan populasi adalah :

- a. Direktur PT. Mustika Andalas Sejahtera sebanyak 1 (satu) orang
- b. Direktur CV. CV Muara Eza Sakti sebanyak 1 (satu) orang
- c. Konsumen PT. Mustika Andalas Sejahtera sebanyak 25 (dua lima) orang.

Untuk lebih jelasnya mengenai poluasi dan sampel dalam penelitian ini dapat dilihat pada table berikut.

TABEL 1.1
Populasi dan Responden

NO	Populasi	Responden	Persen	Keterangan
1	Direktur PT. Mustika Andalas Sejahtera (Pihak yang dirugikan)	1 orang	100%	Menggunakan metode sensus

2	Direktur CV. Muara Eza Sakti (Pihak yang melakukan pelanggaran kontrak)	1 orang	100%	Menggunakan metode sensus
3	Konsumen yang pernah beli rumah diperumahan villa ilhami pekanbaru	25 orang	100%	Menggunakan metode sensus
	Jumlah	27		

4. Sumber Data

a) Data Primer

Data primer ialah data yang dikumpulkan dengan cara peneliti melalui responden dengan sampel, dalam hal ini berupa instansi, masyarakat, ataupun pihak pihak terkait yang berhubungan dengan pokok masalah yang ada dalam penelitian tersebut.

b) Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang diambil dari buku-buku dan literature-literatur yang mendukung terhadap pokok permasalahannya,

selain itu data ini pun biasa diambil dari skripsi, jurnal ataupun surat kabar lainnya.

5. Alat Pengumpulan Data

Alat-alat yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah pengumpulan data dengan menggunakan metode sebagai berikut :

1. Kuisisioner, ialah peneliti mengumpulkan responden dan membuat daftar pertanyaan yang akan dibuat dan dilakukan secara tertutup yang mana harus berkaitan dengan pokok masalah yang ada.
2. Wawancara, ialah suatu penelitian yang dilakukan peneliti yang mana dilakukan langsung kelapangan dengan cara menanyakan langsung pokok masalah yang ada yang berguna untuk mencari data yang real.

6. Analisa Data

Analisa data yang utama dilakukan yaitu pengumpulan data data dari peneliti yang mana harus berdasarkan kriteria-kriteria yang ada pada penelitian tersebut, lalu data yang didapat nantinya akan diolah.

7. Metode Penarikan Kesimpulan

Metode penarikan kesimpulan ini ialah suatu metode induktif yang mana bertujuan untuk data data yang dapat nantinya dikumpulkan menurut jenisnya, baik menurut kuisisioner yang mana dari kuisisioner berupa angka atau table, sedangkan dari wawancara nantinya berupa kalimat dan

dihubungkan dengan teori teori yang dari pendapat ahli yang berkaitan dengan penelitian penulis lakukan sehingga nantinya penulis bisa menarik kesimpulan.



A. Tinjauan Umum Tentang Kontrak

Dalam hakikat nya kontrak sendiri banyak disebut kan dalam bahasa yang sering digunakan sehari hari ataupun dalam bahasa klasik nya ialah perjanjian, sebagai terjemahan bahasa inggris ialah agreement atau dalam bahasa belanda sendiri adalah overeenkoms, selain itu adapun terdapat dari kata lain atau sama dengan kontrak ialah transaksi, yang mana dalam bahasa inggris sendiri disebut juga transaction. Namun istilah kontrak sendiri dalam

bahasa Inggris ialah contract, yang mana dalam era modern saat ini paling sering atau lazim digunakan dengan istilah kontrak itu sendiri termasuk didalamnya dalam perbuatan bisnis yang akan digunakan, dan semua yang terjadi yang mengatur tentang kontrak itu sendiri merupakan hukum kontrak.

Kontrak-kontrak yang tersaring dalam KUHPerdara yang disebut dengan kontrak Innominaat diantaranya ada kontrak karya, kontrak konstruksi, kontrak leasing, kontrak financing, kontrak sewa beli, kontrak franchise dan lain-lain. (admiral, 2018)

Kebebasan berkontrak menurut Mariam Darus merupakan kebebasan berkontrak kepada pihak manapun dan siapapun dengan tujuan mencari kepastian hukum yang mana nantinya akan diikat oleh suatu perikatan ataupun norma-norma yang mengatur tentang kontrak sendiri.

Ada pun beberapa yang istilah yang maksud dengan kontrak :

- a. Kontrak ialah suatu perbuatan yang yang dilaksanakan antara kedua belah pihak guna untuk menimbulkan, memodifikasi, atau menghilangkan hubungan hukum.
- b. Kontrak merupakan serangkaian yang diatur oleh hukum yang mana hukum itu sendiri yang memberikan perlindungan terhadap wanprestasi yang terjadi antara kedua belah pihak, dan hukum sendiri mewajibkan suatu perjanjian yang dibuat wajib untuk dilaksanakan.

- c. Kontrak sendiri merupakan suatu perbuatan yang dilakukan oleh 1 orang atau lebih yang mengikatkan dirinya terhadap 1 orang ataupun lebih sebagaimana yang tercantum pada KUHP Perdata Pasal 1313.
- d. Kontrak ialah suatu peristiwa yang mana seseorang yang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu untuk melaksanakan suatu hal.

Kontrak sebagai suatu hubungan personal yang berkelanjutan, tidak banyak yang berbeda dengan beberapa hubungan personal lainnya pada dasarnya pun telah diatur dengan norma-norma yang ada. Norma-norma tersebut pun dapat memerintahkan dan mewajibkan ataupun melarang perilaku-perilaku yang tidak sesuai dengan norma-norma yang ada. Pelaksanaan perilaku tertentu sering dikondisikan yang kondisi-kondisi tertentu.

Perilaku yang menyimpang dari ketentuan akan mendapatkan sanksi dan kelebihannya disini perilaku yang baik dapat mengeluarkan hak memperoleh insentif. Namun dengan demikian berbeda dengan transaksi-transaksi non kontraktual pada umumnya, karena sebagian besar perjanjian dilakukan diatur dengan secara tertulis didalam kontrak. Dengan demikian sebuah kontrak yang membuat suatu intensitas privat memiliki hak secara yuridis untuk melakukan penuntutan pelaksanaan terhadap aturan-aturan yang telah disepakati oleh para pihak yang sukarela. Sebagai sesuatu konteks paradigma berdasarkan dengan teori klasikal kontrak sendiri mempunyai karakteristik, yang mana karakteristik itu sendiri memiliki titik

titik relevansi dan konsistensi dengan perkembangan kontrak modern. Karakteristik tradisional-konvensional tersebut meliputi:

- a. Kontrak pada umumnya merupakan pertukaran janji-janji yang dilakukan kedua belah pihak dan memiliki sifat bilateral untuk kontrak itu sendiri dalam arti tersebut saling bertukar janji antara kedua belah pihak yang membuatnya. Meskipun tidak tertutup kemungkinan apabila suatu kontrak dilahirkan dalam satu pihak namun salah satu pihak berhak mengeluarkan atau membuat suatu kontrak apabila suatu ketika dalam kondisi tertentu dan semuanya wajib terpenuhi.
- b. Kontrak pada umumnya bersifat obligator, dalah arti bahwa kontrak yang dibuat dan hak atau kewajiban yang lahir sebelumnya masing pihak yang berkaitan wajib melaksanakan kwajibannya.
- c. Berdasarkan tradisi cammon law kontrak pada umumnya melibatkan pertukaran prestasi diantara para pihak, walaupun berdasarkan pemikiran civil law kontrak dimana hanya salah satu pihak yang membuat janji untuk memberikan prestasinya tetap dimungkinkan selama pihak yang lain memberikan persetujuan.
- d. Isi dari kewajiban-kewajiban kontraktual para pihak dapat ditentukan dengan situasi atau kondis yang mana para pihak setara dengan pembuat kontrak tersebut.
- e. Perselisihan diantara kedua belah pihak mengenai kontrak pada umumnya dapat diselesaikan dengan menentukan apa yang

dikehendaki antara pihak tersebut, baik secara tegas maupun secara tersirat didalam kontrak mereka.

f. Transaksi yang dituangkan kekontrak pada umumnya berdiri sendiri tanpa bagian dari suatu relasi yang berkelanjutan.

g. Peran pengadilan lebih banyak bertindak sebagai “wasit” yang akan memberlakukan kesepakatan para pihak, dan tidak banyak berperan untuk menetapkan apakah transaksi para pihak adalah adil atau tidak adil.

h. Karakter diatas umumnya diletakan diatas asumsi bahwa para pihak memiliki posisi tawar yang sejajar.

Pandangan ini sama sekali tidak bermaksud untuk berpretensi bahwa karakteristik konvensional-tradisional diatas dewasa ini sudah atau perlu ditinggalkan.

Kontrak pada umumnya merupakan suatu perbuatan yang melahirkan hak-hak dan kewajiban timbal balik dalam melakukan perjanjian yang ditentukan, dan bila melanggar ketentuan dapat dituntut secara hukum. Prinsip-prinsip atau asas-asas dalam suatu kontrak, seperti asas consensus, asas kebebasan berkontrak, asas pacta sunt servanda, asas itikad baik, asas kwajaran, masih tetap menjadi pondasi kontrak dan hukum kontrak.

Tujuan dalam pembuatan kontrak yaitu demi terwujudnya kepastian dan keadilan bagi para pihak yang melakukan kesepakatan. Dalam hukum

kontrak memuat asas-asas yang bertujuan untuk mengoptimalkan keadilan dan hak atas perjanjian yang dibuat.

Hukum kontrak apabila dikaji dalam konsep tradisional memiliki atau memenuhi tuntutan transaksi yang ada didalam pergaulan masyarakat dalam segi ekonomis ataupun komersial yang sering terjadi dinamika yang tinggi dalam arti kuantitatif maupun kualitatif ialah apabila dikaitkan dengan banyaknya aspek aspek legal maupun non-legal yang berpengaruh terhadap masyarakat yang melakukan transaksi, seta seterusnya akan berpengaruh terhadap ekspektasi orang-orang mengenai aktifitas berkontrak.

Dalam melakukan perancangan dalam pembuatan kontrak maka sipembuat harus memperhatikan sistematika penulisannya yang mana meliputi antara lain, judul kontrak, pembukaan dalam kontrak, komparasi, premis dan isi kontrak, klausula dalam kontrak, keseluruhan kontrak, penutup kontrak dan pihak-pihak terkait maupun saksi-saksi apabila ada. Adapun pengertian yang dari pernyataan diatas ialah :

1. Judul Kontrak

Judul kontrak dapat diartikan sebagai arti yang paling penting dalam kontrak, karena menggambarkan isi kontrak yang akan dilaksanakan, dan berkaitan dengan judul kontrak tidak diperkenankan dibuat pendek, atau tidak boleh terlalu panjang.

2. Pembukaan Kontrak

Pembukaan kontrak atau sering disebut dengan mana awalan kontrak itu dibuat. Didalam pembukaan terdapat variasi pembuatan kontrak, ada yang singkat, namun ada juga yang panjang.

3. Komparasi Kontrak

Komparasi kontrak ialah para yang akan membuat kontrak.

4. Premis Kontrak

Premis Kontrak ialah keterangan para pihak yang bersangkutan yang mana harus diawali dengan kata bahwa.

5. Isi Kontrak

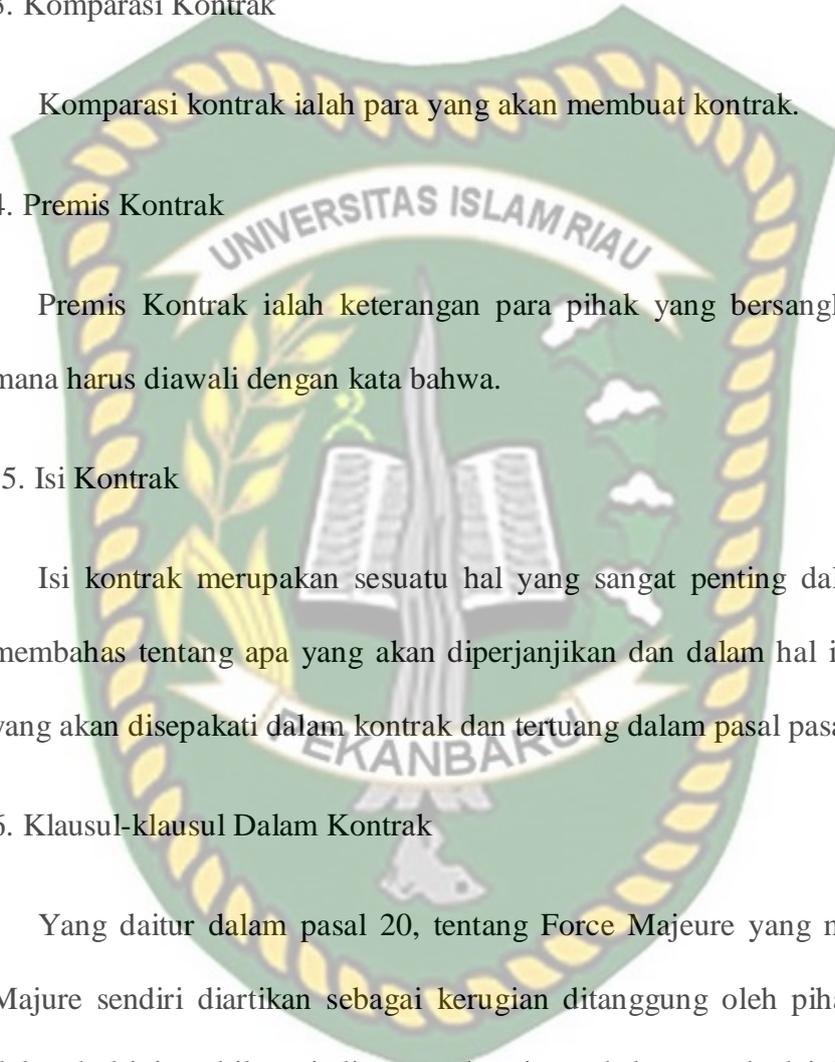
Isi kontrak merupakan sesuatu hal yang sangat penting dalam karena membahas tentang apa yang akan diperjanjikan dan dalam hal ini apa saja yang akan disepakati dalam kontrak dan tertuang dalam pasal pasal.

6. Klausul-klausul Dalam Kontrak

Yang daitur dalam pasal 20, tentang Force Majeure yang mana Force Majeure sendiri diartikan sebagai kerugian ditanggung oleh pihak penjual, dalam hal ini apabila terjadi gempa bumi, tanah longsor, badai dan gunung meletus.

7. Keseluruhan Kontrak

Keseluruhan kontrak merupakan hal yang mengkaji tentang berapa jumlah eksemplar dan bagaimana kekuatan hukum yang ada didalam nya.



8. Penutup Kontrak

Penutup Kontrak biasanya berisi tanda tangan kedua belah pihak yang melakukan perjanjian yang berbentuk tertulis dan disertai saksi saksi yang ada.

Adapun istilah Review dalam kontrak yang mana merupakan ketelitian dalam pembuatan kontrak yang akan menekan suatu resiko. Maka dari itu kontrak tersebut harus dikaji ulang atau disebut juga dengan meriview dan bukan hanya itu Riview Kontrak juga berguna untuk memastikan bahwa kepentingan dari para pihak telah terakomodir. Riview Kontrak juga perlu untuk menagntisipasi beberpa kelemahan yang terdapat pada kelemahan yang terjadi pada kelemahan yang ada pada kontrak sebelumnya. (DR. H. Abd. Thalib, S.H., M.C.L, 2016)

Istilah Perjanjian juga berasal dari bahasa belanda yang mana ialah overrenkomst dan verbintensis, dalam hal ini yang mana berarti istilah tersebut tiga istilah yang di Indonesia, yaitu perikatan, perjanjian, dan perutusan, yang mana menurut para ahli sendiri perikatan merupakan suatu peristiwa yang dilakukan oleh 1 orang atau lebih yang mana kedua belah pihak tersebut melakukan ikatan yang bertujuan untuk kepentingan antara kedua belah pihak.

Lalu menurut buku yang penulis baca ada beberapa anggapan dari referensi yang berbeda antara sumber sumber yang ada tentang kontrak, yang mana kontrak sendiri merupakan perjanjian, namun dalam percakapan sehari hari tidak lah sedemikian, yaitu kontrak sendiri berbeda dengan

perjanjian pengertian orang awam yang mana kontrak tersebut diartikan dalam arti sempit. Dalam kehidupan sehari-hari kontrak merupakan perjanjian yang berlaku pada waktu tertentu, misalnya kontrak rumah.

Tetapi menurut hukum kontrak sendiri merupakan sama pengertiannya dengan perjanjian. Dengan demikian menurut hukum sendiri kontrak rumah adalah tidak benar karena yang benar adalah perjanjian sewa rumah. Adapun syarat sah nya perjanjian dalam melakukannya ialah diatur dalam pasal 1320 KUHPerdara yang mana pasal tersebut menjelaskan bahwasanya perjanjian merupakan kesepakatan, kecakapan, hal tertentu, dan sebab yang diperbolehkan. (R. Soeroso, S.H, 2010)

Adapun asas-asas yang mengatur perjanjian tersebut ialah asas tidak boleh main hakim sendiri, asas kebebasan berkontrak, asas konsensualisme, yang mana perbuatan main hakim sendiri merupakan suatu perbuatan yang dilakukan sewenang-wenangnya atas kehendaknya sendiri tanpa memikirkan kerugian yang dialami pihak lain baik dengan cara melalui pengadilan atau meminta bantuan hakim yang mana menimbulkan kerugian. Dalam arti lain pihak yang dirugikan berhak melakukan penuntutan ataupun eksekusi atau sering disebut dengan reel eksekutif, dalam arti kreditur dapat mewujudkan prestasi yang diperjanjikan terhadap debitur.

Masuk pada asas kebebasan berkontrak yang mana merupakan perjanjian memberikan kebebasan yang sebeb-bebasnya dan seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi dan bermacam apa saja asalkan tidak melanggar ketertiban umum dan

kesusilaan, sedangkan asas konsensualisme merupakan suatu perjanjian yang telah sah walaupun belum adanya perjanjian yang dibuat secara tertulis, dari pada itu perjanjian sudah mempunyai kekuatan hukum, dalam hal ini pihak yang mengalami kerugian berhak menuntut atas kerugiannya.

Didalam suatu perjanjian terdapat juga pembedaan nya, diantara lain ialah:

1. Menurut hukum bentuk bentuk perjanjian dibedakan menjadi sebagai berikut:
 - Pasal 1314 KUH Perdata tentang perjanjian cuma-cuma dan perjanjian atas beban
 - Perjanjian yang dengan sepihak dan perjanjian timbal balik.
 - Perjanjian konsensual dan perjanjian rill
 - Perjanjian formil.
2. Perjanjian cuma-cuma ialah suatu perjanjian yang dilakukan dengan cuma-cuma yang mana dilakukan dengan pihak disini tidak mendapatkan keuntungan dari perjanjian ini contoh: hibah, perjanjian pinjam pakai cuma-cuma, penitipan barang cuma-cuma.
3. Perjanjian sepihak ialah perjanjian yang menimbulkan kewajiban atas satu pihak saja yang mana pihak lain hanya hak nya saja, contoh : hibah sedangkan perjanjian timbal balik merupakan perjanjian yang dibuat kedua belah pihak yang mana peraturannya berlaku kepada kedua belah pihak tersebut dan kedua belah pihak memiliki kewajiban yang sama, contoh: perjanjian jual beli, sewa menyewa.

4. Perjanjian konsensual merupakan perjanjian yang telah sah meski dalam perjanjian dengan kata sepakat tanpa melakukan perjanjian tertulis. Perjanjian riil adalah perjanjian ada setelah barang yang diperjanjikan telah ada contoh: perjanjian utang piutang, pinjam pakai. Perjanjian formil merupakan perjanjian yang didasari formalitas didalamnya maupun yang dituangkan didalamnya, contohnya perjanjian kawin.
5. Selain itu masih ada 2 perjanjian, yakni perjanjian yang terdapat dalam undang-undang yaitu diberikan suatu nama khusus dan perjanjian didalam undang-undang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu yang diautr dalam pasal 1319 KUHPerdara. Aturan yang mengatur perjanjian bersifat terbuka jadi setiap orang bebas membuat perjanjian dengan pihak manapun asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang dan norma-norma yang ada
6. Perjanjian beranama merupakan perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak dengan kesepakatan masing-masing dalam mengikat dirinya dengan tujuan untuk mendapatkan keuntungan dari yang diperjanjikan, contohnya jual beli sewa menyewa.

Badan hukum sebagai subjek dalam perjanjian dapat menjadi subjek hukum. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 40 Thn 2007 tentang Perseroan Terbatas (PT) dalam Pasal 7 ayat (4) dinyatakan bahwa PT memperoleh status sebagai badan hukum dan arena itulah dalam pembuatan komparasi suatu perjanjian/kontrak, suatu PT dapat bertindak sebagai subjek hukum yang cakap dan dapat diwakili oleh Direksi PT, setelah dipenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan.

Seperti halnya seorang pelaku pihak dalam suatu perjanjian haruslah orang yang cakap menurut hukum, maka demikian pulalah bagi sebuah PT yang merupakan badan hukum harus cakap menurut hukum. Untuk ini PT tersebut harus didirikan berdasarkan ketentuan Undang-Undang No. 40 Tahun 2007, harus didaftarkan dalam daftar perusahaan dan kemudian diumumkan dalam tambahan berita negara RI. Perjanjian disini juga dapat dibatalkan atau batal demi hukum dan daripada itu adapun persyaratan sahnya perjanjian ialah sebagai berikut:

1. Kesepakatan dan kecakapan atau subjektif.
2. Suatu hal tertentu dan sebab yang halal dalam arti objektif.

Berakhirnya suatu perjanjian telah diatur dalam pasal 1381 KUHPerdara yaitu:

1. Pembayaran

Pembayaran yang dimaksud bukanlah pembayaran yang dilakukan dalam kehidupan sehari-hari ataupun yang digunakan sehari-hari, yang mana pembayaran yang dimaksud sehari-hari ialah melakukan dengan cara menyerahkan uang, sedangkan yang dimaksud pembayaran dalam bagian ini melakukan pembayaran bentuk pemenuhan prestasi.

a. Pihak-pihak yang berhak membayar

Pembayaran umumnya dilakukan oleh debitur atau yang berutang, namun dalam BW sendiri boleh dengan cara melakukan pembayaran dengan orang lain yang berkepentingan maupun yang tidak berkepentingan, yang tidak berkepentingan disini ialah :

1) Orang yang berkaitan dengan pihak yang berutang.

2) Pihak berutang.

3) Pihak ketiga yang tidak berkepentingan.

Walaupun adanya beberapa pihak yang melakukan pembayaran terhadap kreditur untuk semua pembayaran wajib memenuhi persyaratan berikut

1) Orang yang membayar merupakan orang yang mempunyai tanggung jawab mutlak terhadap barang yang akan dibayar.

2) Orang yang membayar mempunyai hak untuk melakukan pindah tangan atas barang yang dipergunakan tersebut.

b. Pihak-pihak yang Berhak Menerima Pembayaran

Seperti lainnya dengan orang yang berhak membayar suatu utang, dalam hal orang yang berhak menerima pembayaran pun dapat terdiri atas beberapa kemungkinan, orang yang berhak menerima pembayaran ialah:

1) Kreditur yang melakukan peminjaman terhadap si peminjam

2) Seseorang yang dibawah kuasa kreditur

3) Seseorang yang dibawah kuasa hakim

4) Seseorang yang dipilih langsung oleh undang-undang

c. Pihak-pihak yang tidak sah menerima pembayaran dan pengecualiannya.

1) Pembayaran yang dilakukan terhadap yang membayar tidaklah sah apabila pembayaran diberikan kepada pihak yang tidak berkaitan kecuali dalam pembayaran telah disepakati sebagai berikut :

a) Si kreditor telah menyetujuinya.

b) Si kreditor nyata-nyata telah memperoleh manfaat dari pembayaran tersebut.

2) Pembayaran yang dilakukan oleh pemegang surat piutang yang mana piutang menyerahkan surat kepada pihak lain dengan tujuan menghindari sanksi yang telah diatur dalam pembayaran tersebut dan ini tidaklah sah dalam hukum kecuali jika pembayaran dilakukan oleh debitur dengan itikad baik.

3) Pembayaran yang dilakukan terhadap kreditor tidaklah sah apabila tidak cakap hukum dalam melakukannya terhadap debitur kecuali debitur mengakui adanya kesungguh-sungguhan terhadap kreditor yang memperoleh manfaat dari pembayaran ini.

2. Pembaruan Utang

Pembaruan utang pada umumnya melakukan penggantian objek ataupun subjek dengan tujuan mengganti kontrak yang baru, yang terdiri dari pembaruan utang sebagai berikut :

a. Penggantian objek kontrak

Pembaruan utang yang berupa penggantian objek berlaku apabila suatu kontrak yang lama dengan tujuan menghapus kontrak yang lama dengan tujuan membuat kontrak yang baru.

b. Penggantian debitur

Pembaruan utang yang berupa penggantian debitur terjadi ketika seorang debitur baru ditunjuk untuk menggantikan debitur lama yang oleh kreditur dibebaskan dari perikatannya (utangnya).

c. Penggantian kreditur

Pembaruan utang atau dimaksud dengan penggantian kreditur terjadi apabila kreditur yang lama digantikan oleh kreditur yang baru yang telah membebaskan utang tersebut.

Kebatalan atau batal demi hukum terjadi apabila suatu perjanjian tidak memenuhi syarat-syarat sahnya kontrak dan tidak adanya sebab yang halal. Jadi apabila objek kontrak tidak jelas ataupun melanggar undang-undang, norma-norma kesusilaan, ketertiban umum, maka kontrak tersebut berhak batal demi hukum. Pembatalan sangat berkaitan dengan pihak yang melakukan pembuatan kontrak tersebut dalam arti yang membuat kontrak tidak cakap hukum atau belum dewasa dalam segi hukum, maka dari itu perjanjian atau kontrak yang telah dibuat bisa dibatalkan demi hukum itu sendiri.

Pembatalan perjanjian dan pengembalian kepada keadaan yang semula yang mengakibatkan tidak cakap melakukan kontrak hanya dapat dilakukan apabila barang yang diperjanjikan masih ada ditangan antara kedua belah pihak. Pembatalan kontrak yang diatas pihak yang dirugikan dapat melakukan tuntutan, yang mana ganti rugi bisa berupa denda atau bunga akibat perjanjian yang dibuat tersebut. (R. Soeroso, S.H, 2010)

Dalam melakukan pembatalan perjanjian ada waktu yang diperhitungkan yang mana waktu nya diatas 5 tahun dan dihitung berdasarkan :

- a) Dalam hal kebelumdewasaan, dihitung sejak hari atau tanggal kedewasaan.
- b) Dalam hal pengampunan, dihitung sejak pencabutan pengampunan.
- c) Dalam hal pelaksanaan, sejak paksaan itu berakhir.
- d) Dalam hal kekhilafan, sejak diketahuinya kekhilafan itu.
- e) Dalam hal penipuan, sejak diketahuinya penipuan itu.
- f) Dalam hal perbuatan debitur yang merugikan kreditor (*action paulina*), sejak adanya kesadaran yang diperlukan untuk kebatalan itu ada.

Adapun unsur-unsur yang terdapat pada perjanjian menurut Dr. Herlien Budiono, S.H. yang mana unsure perjanjian tersebut ialah :

- a) Kata sepakat dari dua pihak atau lebih

- b) Kata sepakat yang tercapai harus bergantung kepada para pihak
- c) Keinginan atau tujuan para pihak untuk timbulnya akibat hukum
- d) Akibat hukum untuk kepentingan pihak yang satu dan atas beban yang lain atau timbale balik, dan
- e) Dibuat dengan mengindahkan ketentuan perundang-undangan.

Unsur yang harus diperhatikan pertama dalam melakukan kontrak harus adanya kata sepakat. Artinya, perjanjian hanya bisa dilakukan dengan adanya 2 belah pihak dan adanya kerja sama antara kedua belah pihak tersebut. Karenanya, perjanjian digolongkan sebagai perbuatan hukum berganda. (Herlian Budiono, 2010)

Perjanjian harus dibedakan dari perbuatan hukum sepihak. Di samping itu, perbuatan hukum sepihak ini pun jangan dipersamakan dan dikacaukan dengan perjanjian sepihak. Tindakan hukum sepihak hanya dilakukan oleh satu pihak saja yang mana perbuatan hukum tersebut menimbulkan akibat hukum. Tindakan hukum sepihak mencakup perbuatan-perbuatan, seperti penerimaan suatu warisan, membuat suatu wasiat, pengakuan anak luar kawin, dan pernyataan hapusnya suatu perjanjian.

Sebenarnya yang dimaksud dengan dua orang atau lebih adalah dua kata atau lebih. Dalam praktik kenotariatan lazim, penandatanganan akta dapat dilakukan oleh seorang penghadap. Keadaan ini belum tentu memenuhi unsur dari suatu pihak ataupun kedua belah pihak. Perjanjian tetap terjadi walaupun yang melakukan perjanjian disini ialah penghadap yang mana

selain bertindak pada diri sendiri, penghadap juga bertindak pada pihak lain yakni misalnya melakukan kuasa perwakilan berdasarkan kuasa.

Perjanjian timbale balik bisa dikatakan timbale balik apabila perjanjian dilakukan dengan kewajiban timbal balik, artinya adanya kedua belah pihak melakukan kewajibannya. Singkatnya ada elemen tukar-menukar prestasi atau prestasi ada pada kedua belah pihak. Kriteria untuk menentukan kewajiban dari para pihak yang saling tergantung ditentukan oleh kewajiban pokoknya.

Adapun bagian dari perjanjian terdiri atas bagian essentialia, bagian naturalia, dan bagian accidentalia.

A. Bagian Essentialia

Bagian Essentialia merupakan bagian penting dari perjanjian yang mana wajib ada pada perjanjian khususnya perjanjian bernama dan apabila tidak ada maka perjanjian tersebut tidak bisa dikatakan perjanjian bernama melainkan perjanjian lain. Kata sepakat merupakan bagian essentialia yang harus ada. Artinya, tanpa adanya ketetapan harga maka perjanjian tersebut tidak bisa dikatakan dengan perjanjian jual beli. Dengan perkataan lain, apabila seseorang atau para pihak mengatakan ini perjanjian jual beli tanpa membuat harga tetapi hanya menyerahkan barang maka tidak bisa dikatakan jual beli, dan apabila ini terjadi maka apabila terjadi pelanggaran maka tidak bisa di tuntutan secara hukum.

B. Bagian Naturalia

Perjanjian ini biasanya berdasarkan sifatnya yang mana perjanjian tersebut hanya dilakukan dengan cara khusus oleh para pihak. Bagian perjanjian ini galibnya biasanya bersifat mengatur yang mana dimuat oleh perundang-undangan di masing-masing perjanjian bernama. Ini berarti bahwa para pihak bebas mengatur dirinya bukan berarti sifatnya memaksa akan tetapi berhak untuk menyimpanginya.

C. Bagian Accidentalialia

Merupakan bagian perjanjian yang mana ketentuan perjanjian nya ditentukan oleh para pihak. Misalnya, termin (jangka waktu) pembayaran, pilihan domisili, pilihan hukum dan cara penyerahan barang. (Herlian Budiono, 2010)

Kehadiran hukum dalam masyarakat diantaranya adalah untuk mengintegrasikan dan mengkoordinasikan kepentingan-kepentingan yang bisa bertubrukan satu sama lainnya sehingga pertubrukan itu dapat diintegrasikan dan ditrkan sekecil-kecilnya. Pengorganisasian kepentingan-kepentingan itu dilakukan dengan membatasi dan melindungi kepentingan-kepentingan tersebut. Hukum merupakan pelindung bagi seseorang maupun para pihak yang berguna untuk melindungi ketentuan yang telah dibuat. Pengukuran atau pengalokasian ini dilakukan dengan cara terukur yang mana berarti bahwa sudah terukur kedalamannya. (Aswarni Adam & Zulfikri , 2006)

Adapun penyelesaian sengketa secara non litigasi dibagi antara lain :

1. Proses adaptasi merupakan para pihak telah melakukan kerja sama sebelumnya yang mana sebelumnya perbuatan salah satu pihak merupakan perbuatan yang melanggar hukum maka nantinya akan berubah menjadi perbuatan yang tidak melanggar hukum.
2. Negosiasi, yang mana merupakan perbuatan yang dilakukan oleh para pihak yang mendapat sengketa, maka nantinya para pihak saling bernegosiasi atas sengketa yang terjadi.
3. Mediasi, merupakan perbuatan yang dilakukan para pihak yang bermasalah atas kesalahan salah satu pihak yang mana diselesaikan dengan cara orang ketiga yang disebut dengan fasilitator, tanpa turut campur tangan kedua belah pihak dalam mengambil keputusan.
4. Konsiliasi, juga tidak jauh dari mediasi pengertiannya yang mana permasalahan tersebut diselesaikan diluar pengadilan dan para pihak dianggap sebagai hakim semu.
5. Arbitrase, merupakan cara penyelesaian sengketa secara non litigasi, dengan bantuan arbiter yang ditunjuk oleh para pihak sesuai bidangnya. (Reza Raditio, 2014)

B. Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi (ingkar janji)

Didalam KUHPdata sendiri sudah diatur bagaimana suatu persetujuan yang memiliki perikatan dalam perjanjian antara kedua belah pihak dan adanya antara 2 subjek yang ada disini yaitu pihak yang

melakukan prestasi yang yang menerima prestasi. Didalam UU hukum perdata mengatakan bahwa suatu perjanjian dapat sangat dibatalkan secara sistematis pada perjanjian yang telah dibuat apabila perjanjian tersebut dalam pelaksanaannya dapat merugikan salah satu pihak di dalamnya. Dalam hal ini pembatalan suatu perjanjian dapat terjadi baik itu sebelum perjanjian tersebut dibuat maupun perjanjian tersebut sudah si diterapkan.

Dalam wanprestasi tuntutan ganti rugi dalam penerapannya harus berada dalam lingkungan privat, adapun perbedaan resensial antaranya tuntutan ganti rugi yang berdasarkan wanprestasi dan tuntutan ganti rugi yang berdasarkan perbuatan yang melanggar hukum. Ganti rugi yang didapat karena wanprestasi merupakan akibat tidak terpenuhinya kewajiban utama ataupun kewajiban lainnya. Pengertian perjanjian ialah suatu perjanjian yang berbentuk tertulis antara dua belah pihak atau lebih yang memiliki dampak dan kewajiban tertentu di dalamnya. Dari definisi yang dikemukakan diatas, secara jelas terdapat suatu kesepakatan antara para pihak, yang mana pihak yang satu setuju untuk melaksanakan suatu perjanjian, akibat hukum dari perjanjian ini adalah timbulnya hak dan kewajiban bagi para pihak yang membuat perjanjian tersebut.

Berdasarkan pengertian perjanjian yang telah dikemukakan diatas ditarik kesimpulan bahwa unsur-unsur perjanjian tersebut adalah sebagai berikut :

1. Setidaknya harus ada minimal 2 pihak atau orang
2. Antara kedua belah pihak wajib menyetujui

3. Adanya bentuk tertentu
4. Ditentukan nya tujuan pembuatan perjanjian (prestasi)
5. Adanya tujuan yang akan dicapai
6. Adanya surat-menyurat tertentu yang akan diperjanjikan dalam perjanjian tersebut.

Wanprestasi disebut juga atau diartikan kealpaan, kelalaian, cidera janji, tidak memenuhi kewajiban dalam perjanjian, dalam arti disini wanprestasi ialah dimana seseorang mengungkapkan tidak bisa melaksanakan kewajiban sebagaimana telah diatur dalam perjanjian yang telah di terapkan.

Wanprestasi merupakan suatu pelanggaran hukum yang keluar dari aturan, yang telah dibuat ataupun yang sudah disepakati antara para para pihak pihak tertentu yang mana salah satu pihak nya melakukan ingkar janji yang tidak sesuai dengan kontrak yang sudah disepakati antara pihak tersebut, prestasi juga diartikan suatu esensi yang sudah terikat oleh antar pihak yang mana apabila debitur telah melaksanakan dengan sesuai kesepakatan maka berakhirlah suatu kontrak tersebut.

Adapun sifat sifat dalam prestasi diantara nya ialah seperti sudah tertentu dan harus ditentukan, harus mungkin terjadi, harus adanya diperbolehkan diantaranya, serta wajib ada manfaat bagi si kreditur, dan bisa terdiri dari suatu perbuatan atau setertarikan perbuatan

Terhadap kelalaian siberhutang sebagai pihak yang wajib melakukan sesuatu, diancam dengan beberapa sanksi atau hukuman yaitu : mengganti kerugian yang dialami kreditur dalam hal ini disebut dengan ganti rugi, pihak

melakukan pembatalan perjanjian, resiko yang dibuat sebelumnya akan dialihkan, tanggung jawab Atas biaya perkara apabila perkara tersebut sampai kemeja hijau.

Sehubungan dengan hal itu ada berbagai alternative akibat dari wanprestasi seperti dari penyebab hukum ini si kreditur berhak mengambil keputusan pembatalan melalui hakim ataupun pembatalan perjanjian yang juga harus disertai dengan ganti rugi.

C. Tinjauan Umum Tentang Hukum Perumahan

Kawasan pemukiman diatur dalam pasal 1 angka 3 UU No.1/2011 yang mana mengatakan bahwasanya kawasan permukiman ialah bagian dari lingkungan dari kawasan lindung baik berupa kawasan perkotaan maupun perkampungan yang berguna untuk mendukung perkehidupan dan penghidupan.

Hukum perumahan ialah suatu kumpulan rumah yang sebagai pemukiman di perkotaan maupun di perkampungan yang layak huni dan mempunyai fasilitas yang berguna untuk memberikan kenyamanan bagi penghuninya yang berlandaskan hukum yang mengaturnya seperti yang diatur dalam pasal 1 angka 2 UU No. 1/2011. Rumah juga berguna untuk kelangsungan kehidupan masyarakat yang menghuninya untuk jangka waktu yang panjang. Yang diatur dalam hukum perumahan ialah bagaimana suatu masyarakat haruslah mendapat tempat yang mendapatkan kesejahteraan, keadilan kenasionalan, keefisienan, ketejangkauan dan kemudahan, kemandirian dan kemakmuran, kemitraan, keserasian dan keseimbangan, keterpaduan, kesehatan, keselamatan, keamanan, ketertiban dan keteraturan.

Pembangunan harus diatur sedemikian rupa sehingga terpenuhi hak dan perlindungan yang mendasar bagi tenaga kerja yang membangun perumahan, serta pada saat yang bersamaan dapat mewujudkan kondisi yang kondusif bagi pengembangan dunia usaha. Perjanjian-perjanjian kerja pada umumnya hanya berlaku atau dibuat oleh majikan dengan buruh yang menyelenggarakannya, dan tidak boleh masuk diantaranya pihak lain setelah perjanjian pekerjaan tersebut telah diberlakukan, nantinya dalam perjanjian pekerjaan barulah diketahui ada hidup dan berkembangnya apa yang akan diperjanjikan dalam pengerjaan bangunan atau perumahan. (Koesparmono irsan, 2016)

Dalam UU No. 4 Tahun 1992 tentang perumahan dan pemukiman, yang mana membahas tentang perumahan merupakan pemukiman yang disusun secara sistematis. Perumahan juga merupakan sekelompok rumah yang berguna untuk masyarakat untuk menghuni dan dilengkapi dengan fasilitas dan prasarana yang berguna untuk memenuhi kebutuhan penggunanya diatur dalam pasal 1 ayat 2.

D. Tinjauan Umum Tentang PT. Mustika Andalas Sejahtera

PT. Mustika Andalas Sejahtera merupakan sebuah perusahaan bergerak dibidang properti untuk membangun kawasan pemukiman baldatun thaibatun warrabun ghafur sakinah mawaddah warrahmah yang teduh, nyaman, aman dan asri serta menjadikan perusahaan yang terkemuka di bidang properti dengan mengutamakan program pembangunan properti dengan kebutuhan masyarakat. PT. Mustika andalas seejahtera sendiri didirikan berdasarkan akta notaris Siti Chodidjah,SH.,MM.,M.Kn akta nomor 31 pada 17 september 2015 pengesahan menteri hukum dan Ham Republik

Indonesia Nomor AHU2456840.AH.01.01.Thn 2015 tanggal 18 september 2015.

Perseroan Terbatas bukanlah perusahaan yang secara tiba-tiba ada yang mana dalam mewujudkan nya perlu ancap-ancang yang dilakukan calon pendiri perusahaan terlebih dahulu, sesampai nya nanti setelah menjadi badan hukum maka pendiri dari perusahaan bertanggung jawab atas perusahaan yang di dirikannya.

Selain itu perseroan terbatas juga merupakan organisasi bisnis yang minimal didirikan oleh dua orang atau bahkan lebih yang mana dalam pendiriannya tanpa melibatkan harta pribadi dan nantinya apabila mengalami kerugian tanpa mengurangi dampak yang terjadi pada anggaran pribadi pendiri perusahaan tersebut, perseroan terbatas atau dahulu *Naamloze Vennotschaap* (NV) ialah suatu perusahaan yang memperoleh modal dengan mengeluarkan surat-surat sero (saham).

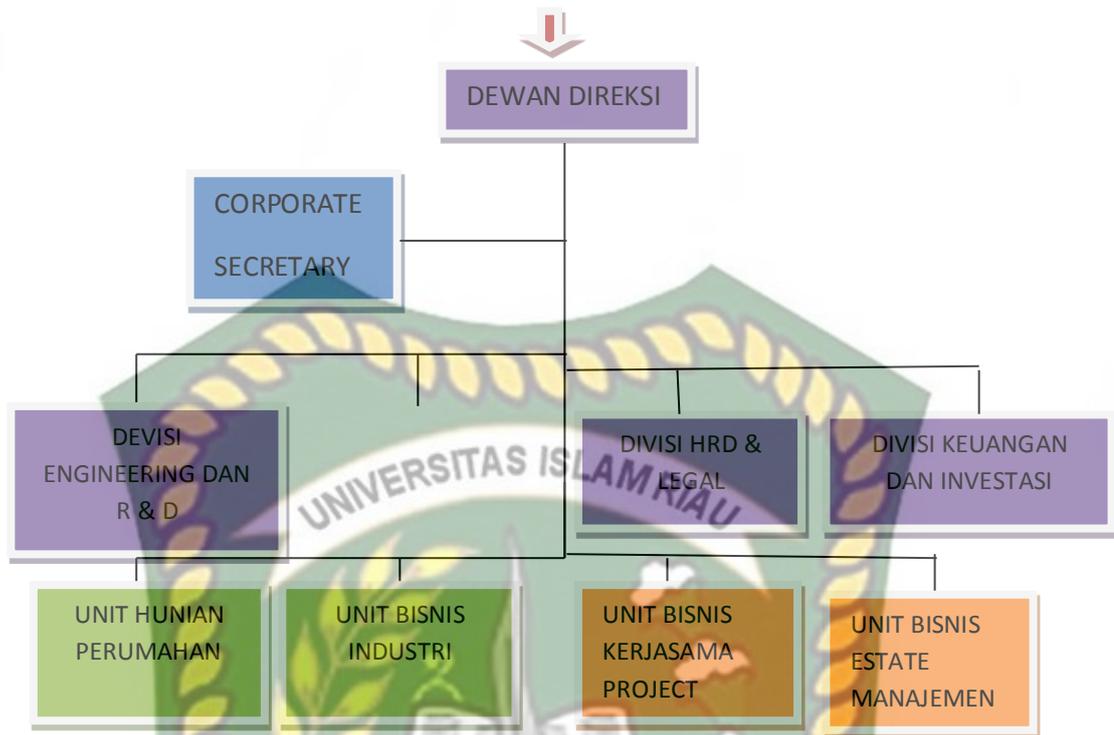
Perseroan Terbatas juga merupakan badan hukum yang mana besarnya perseroan sudah tertera dalam anggaran dasar, bukan hanya itu kekayaan yang terdapat pada perusahaan tidak ada kaitannya dengan kekayaan yang dimiliki pemegang saham yang mana pemegang saham sendiri memiliki tanggung jawab yang terbatas yaitu dalam kepemilikan sahamnya.

PT. Mustika Andalas Sejahtera terdiri dari struktur organisasi :

SHARE HOLDER



DEWAN
KOMISARIS



Pendirian Perseroan Terbatas “PT. Mustika Andalas Sejahtera”

- Pada hari Kamis, tanggal 17 (Tujuh belas) bulan Desember 2015 (Dua ribu lima belas) pukul 10.00 wib.
- Berhadapan dengan, SITI CHODIDJAH, SH, MM, MKn, Notaris di kabupaten Tangerang, yang di hadiri saksi-saksi, yang nama-namanya disebutkan antara lain :

I. Tuan Sukri, lahir di Kuta Cane tanggal 27 Desember 1926, WNI, Karyawan swasta, bertempat tinggal di kabupaten Tangerang, Jl. Dayung VI (enam) blok 1-5 No. 11, RT 004 RW 014 Kelurahan atau desa Kelapa dua Kecamatan Kelapa dua.

II. Tuan M Syukur, LS, lahir di Dumai tanggal 26 April 1970, WNI, karyawan swasta bertempat tinggal Di Kabupaten Bekasi, Jl Seruni blok G No. 5 Perum. Puri utama, RT 010 RW 013 Kelurahan Jati mulyo,

Kecamatan Tambun Selatan. Perseroan terbatas ini di beri nama PT Mustika Andalas Sejahtera, selanjutnya dalam anggaran dasar ini cukup disebut dengan “perseroan” bertempat dijalan Zam-zam Raya No. 09 Islamik Village, Kecamatan Kelapa dua keluraha Kelapa dua Kabupaten Tangerang.

Perseroan dapat membuka kantor cabang atau kantor-kantor perwakilan ditempat-tempat lain baik didalam maupun diluar wilayah negara Republik Indonesia, sebagai mana ditetapkan oleh direksi dengan persetujuan dari komisaris, perusahaan didirikan untuk jangka waktu tidak terbatas lamanya, maksud dan tujuan serta kegiatan usaha dari perseroan ini adalah menjalankan usaha dalam bidang developer (pengembang), menjalankan usaha dalam bidang kontraktor, menjalankan usaha dalam bidang perdagangan, menjalankan usaha dalam bidang jasa, dan menjalankan usaha dalam bidang pembangunan.

Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas, perseroan melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut :

a. Menjalankan usaha dalam bidang Kontraktor :

- Melakukan pekerjaan perencanaan dan pelaksanaannya khususnya dalam bidang proyek-proyek pembangunan pada umumnya termasuk pekerjaan :
- Pembangunan rumah (sederhana, menengah, mewah), apartemen, gedung pertemuan, pusat perbelanjaan, pasar, gudang, daerah industry, jalan, jembatan, pengairan, lapangan, pembukaan lahan, dan bangunan-bangunan umum lainnya,

- Menjadi pengembang atau developer bagi proyek perumahan/real estate (sederhana, menengah, mewah), apartemen, gedung pertemuan, pusat perbelanjaan, pasar, gedung-gedung perkantoran, termasuk pelepas Hak,

b. Menjalankan usaha dalam bidang Perdagangan meliputi :

- Perdagangan rumah, ruko, kantor, apartemen, dan hasil produk lainnya.
- Ekspor impor, interinsulair dan local dari barang tersebut diatas baik dalam perhitungan sendiri maupun pihak lain secara komisi atau secara amanah.
- Bertindak sebagai agen, distributor dan sebagai perwakilan dari perusahaan lain baik dalam negeri maupun luar negeri.
- Perdagangan peralatan mekanikal atau elektrkal atau telekomunikasi atau navigasi.
- Perdagangan hasil industry, baik kayu hasil industri, kayu orang lain maupun kayu logs dan tripleks.
- Ekspor impor perdagangan bahan bangunan dan material.

c. Menjalankan usaha dalam bidag jasa termasuk biro jasa pada umumnya, kecuali biro perjalanan, konsultasi hukum dan pajak :

- Menjalankan usaha dalam bidang jasa pembangunan rumah, ruko, rukan, gedung kantor, pertemuan, dan sejenisnya.
- Jasa pemeliharaan dan penyewaan rumah/ rumah peristirahatan, gedung pertemuan, gedung perkantoran, ruko, dan bangunan lainnya.

- Menyediakan/ mengadakan peralatan serta barang untuk pelaksanaan bangunan tersebut, antara lain, dengan membeli bahan-bahan, peralatan, dan perlengkapan yang diperlukan.
- Jasa Pengawasan Proyek (Project Monitoring).
- Jasa Pengelolaan Properti (Property Management)
- Jasa Keagenan dalam Pemasaran Properti (Property Agent)

d. Mejalankan usaha dalam bidang Pembangunan, yaitu :

- Melakukan pekerjaan pemborongan bangunan umum (general contractor)
- Melakukan pekerjaan pemborongan bangunan jalanan, jembatan, gudang, pabrik, perkantoran, ruko, rukan, perumahan, pasar modern, pasar tradisional.
- Menyediakan, mengoperasikan, dan memelihara sarana dan prasarana (pembangunan kawasan terpadu)

e. Melakukan kegiatan dalam arti seluas-luasnya yang berguna untuk mencapai hasil dari apa yang menjadi tujuan perusahaan tersebut.

Perseroan paling sedikit harus mempunyai 2 pemegang saham. Adapun pengganti surat saham :

1. Apabila surat saham yang lama sudah tidak berlaku lagi maka perusahaan berhak membuat surat saham yang baru yang mana nantinya dimintai persetujuan dari direksi yang bersangkutan.
2. Setelah melakukan pergantian surat saham yang baru maka nantinya surat saham yang lama harus dimusnahkan dan surat saham yang baru akan di umumkan direksi pada RUPS berikutnya.

3. Jika surat saham hilang, atas permintaan yang berkepentingan, direksi mengeluarkan surat saham pengganti setelah menurut pendapat direksi kehilangan tersebut cukup dibuktikan dan dengan jaminan yang dipandang perlu oleh direksi untuk peristiwa yang khusus.
4. Setelah surat saham pengganti dikeluarkan, surat saham yang dinyatakan hilang tersebut tidak berlaku lagi terhadap perseroan.
5. Penanggung biaya yang dikeluarkan dalam membuat surat saham tadinya akan ditanggung oleh pemegang saham yang bersangkutan.
6. Ketentuan sebagaimana yang dimaksud dalam ayat 1, 2, 3, 4, 5 berlaku bagi surat kolektif saham.

Direksi perseroan ditangani oleh direksi yang terdiri dari 1 direksi atau lebih, maka apabila terdapat 2 direksi maka satu orang lainnya diangkat sebagai direksi utama. Anggota direksi diangkat oleh RUPS, untuk jangka waktu 5 tahun dengan tidak mengurangi hak RUPS untuk memberhentikan sewaktu waktu, keputusan RUPS menetapkan pengangkatan, penggantian, dan pemberhentian anggota direksi.

Jika RUPS tidak menetapkan maka pengangkatan, penggantian dan pemberhentian anggota direksi mulai berlaku sejak ditutup nya RUPS. Jika suatu ketika terjadi kekosongan dalam kursi direksi maka secepatnya akan dilaksanakannya RUPS yang berguna untuk mengisi kembali posisi direksi tersebut dalam ketentuan perundang-undangan yang ada. Anggota dierksi berhak mengundurkan diri dari jabatannya dengan memberitahukan secara tertulis kepada perseroan paling kurang 30 hari.

Segala sesuatu yang belum jelas dalam anggaran dasar maka nantinya akan dibahas pada RUPS, dan nantinya para penghadap bertindak sebagaimana menerangkan bahwa :

> Untuk pertama kalinya diambil bagian dan disetor penuh dengan uang tunai melalui kas perseroan sejumlah 1.250 lembar saham, atau dengan nilai nominal sebesar Rp. 1.250.000.000,-, yaitu oleh para pendiri :

- Tuan Sukri, sebesar 50 % atau sejumlah 625 lembar saham, dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp. 625.000.000,-,
- Tuan M Syuku, LS , sebesar 50% atau sejumlah 625 lembar saham, dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp. 625.000.000,-

E. Tinjauan Umum Tentang CV. Muara Eza Sakti

CV. Muara Eza Sakti merupakan suatu usaha yang bergerak di bidang jasa konstruksi yang ber alamat kan di JL. DAHLIA KOMP.PEMDA NO.6/147,SUKAJADI,SUKAJADI yang selaku direktur atau penanggung jawab adalah EKA ZULNAS AYUMANSYAH, CV. Muara eza sakti memiliki kegiatan usaha pokok yaitu perdagangan mesin mesin suku cadang dan perlengkapannya. Visi :

- Perusahaan konstruksi bangunan gedung utama dan terpendang di Riau.
- Kami ingin dikenal menjadi organisasi konstruksi yang berintegritas, profesiinal dan adil dalam berbisnis yang mengutamakan kualitas, keselamatan.
- Perusahaan yang berkomitmen atas kepuasan pelanggan dan memberikan hasil yang prima bagi pelanggan.

- Perusahaan yang mengutamakan karyawan, bertujuan untuk kenyamanan karyawan dalam bekerja didalam perusahaan dan menghasilkan kinerja yang prima

Misi : · Bangga dan prima dalam konstruksi.



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Perjanjian Yang Dilakukan Oleh PT. Mustika Andalas Sejahtera dengan CV. Muara Eza Sakti Dalam Pembangunan Rumah type 54 Diperumahan Villa Ilhami Asri Pekanbaru.

Perjanjian diatur dalam buku ke III KUHPerdara yang bersifat terbuka, yang mana pada dasarnya perjanjian itu sendiri dilakukan dengan transparan antara kedua belah pihak yang mana bertujuan untuk menghindari adanya ketidakseimbangan yang dibuat dalam perjanjian tersebut, lalu perjanjian itupun harus adanya keterkaitan antara kedua belah pihak yang berguna untuk menyamakan apa isi perjanjian tersebut.

Dalam melakukan bisnis seringkali orang melupakan kontrak yang dibuat sehingga nantinya setelah berjalannya kerja dari kontrak tersebut baru tahu adanya ketidakstabilan dalam bisnis. Sebelum kontrak dibuat biasanya dalam melakukan perjanjian akan dilakukan negosiasi terlebih dahulu yang mana para pihak mengusulkan delegasi dari antara kedua belah pihak tersebut yang bertujuan untuk menentukan kemana arah kontrak tersebut. Dalam bisnis apabila terjadi sengketa didalamnya maka sengketa tersebut hendaklah diselesaikan terlebih dahulu yang bertujuan untuk agar bisnis bisa berjalan dengan baik kembali.

Dalam jalur hukum ada dua penyelesaian sengketa yang bisa menyelesaikan perkara tersebut yakni melalui pengadilan dan jalur arbitrase atau biasa disebut dengan perwasitan. Namun ada pula yang menambahkan cara penyelesaian sengketa dengan cara yang ketiga, yaitu melalui jalur negosiasi (perundingan). Kedua jalur ini sudah sering digunakan dalam praktek kehidupan sehari-hari.

Kontrak pada dasarnya merupakan perbuatan yang didalamnya terdapat perjanjian-perjanjian didalamnya yang mana perjanjian tersebut telah diatur dalam perundang-undangan. Prinsip-prinsip atau asas-asas dalam suatu kontrak, seperti asas consensus, asas kebebasan berkontrak, asas pacta sunt servanda, asas itikad baik, asas kwajaran, masih tetap menjadi pondasi kontrak dan hukum kontrak.

Tujuan dari pembuatan kontrak ialah merupakan agar kedua belah pihak mendapatkan kepastian hukum didalamnya yang bertujuan untuk keuntungan kedua belah pihak. Hukum kontrak juga memuat asas-asas yang bertujuan untuk memberi keadilan dan keamanan dalam melaksanakan kontrak tersebut.

Sebelum melakukan kerjasama bisnis sebelumnya perjanjian dilakukan dengan cara tertulis yang berguna agar dalam perjalanan bisnis dapat dipakai dasarnya atas kontrak yang dibuat tersebut, bukan hanya itu dalam kontrak tidak bisa tidak, sebelum melakukan perjanjian haruslah memenuhi syarat-syarat sah nya kontrak tersebut agar secara hukum sah dan dapat dipertanggung jawabkan nantinya.

Yang dinamakan syarat-syarat subjektif disini ialah adanya kata sepakat dan kecakapan didalamnya, karena merupakan syarat dan ketentuan yang wajib dalam melakukan suatu perjanjian, sedangkan syarat objektif disini merupakan adanya suatu hal tertentu dan ada sebab yang halal, karena kedua syarat tersebut merupakan isi dari perjanjian dan perbuatan hukum.

Dalam melakukan perancangan dalam pembuatan kontrak maka sipembuat harus memperhatikan sistematika penulisannya yang mana meliputi antara lain, judul kontrak, pembukaan kontrak, komparisi, premis, isi kontrak,

klausula dalam kontrak, keseluruhan kontrak, penutup kontrak dan tanda tangan dari pihak serta saksi saksi apabila ada.

Adapun asas asas yang mengatur perjanjian tersebut ialah asas tidak boleh main hakim sendiri, asas kebebasan berkontrak, asas konsensualisme, yang mana asas tidak boleh main hakim sendiri ialah tindakan yang dilakukan atas kehendak sendiri atas kerugian atau dampak yang dialami seseorang agar kerugian tersebut dapat terselesaikan tanpa melakukan jalur pengadilan dan tanpa bantuan dari pihak manapun..

Pembatalan perjanjian dan pengembalian barang kepada keadaan seperti semula atas dampak yang dilakukan tidak cakap nya seseorang dalam kontrak dapat dilakukan selama barang tersebut masih ada pada lawan dan atas memperoleh darinya keuntungan. Pembatalan kontrak sebagaimana disebutkan di atas, dapat pula disertai dengan tuntutan penggantian biaya rugi dan bunga jika ada alasan untuk itu. (R. Soeroso, S.H, 2010)

Dengan adanya kata sepakat antara kedua belah pihak dalam mengadakan perjanjian atau sepakat mengenai hak-hak yang wajib dipenuhi, misalnya si A menghendaki sesuatu maka si B wajib memenuhi hak yang dikeluarkan oleh si A, dan perjanjian ini berlaku sebaliknya.

Dalam suatu kontrak para pihak haruslah mengadakannya dengan cakap hukum, yang mana dimaksud dengan cakap hukum disini merupakan para pihak sudah akhil balik sehat pikiran dan dewasa, dampaknya disini berbeda dengan ketentuan lainnya

Dalam kitab Undang-Undang Hukum Perdata seseorang dikatakan dewasa apabila sudah berumur 21 tahun bagi laki-laki sedangkan bagi wanita berumur sudah 19 tahun. Sedangkan menurut Undang-Undang No 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan, dewasanya seseorang sudah menginjak umur 19 tahun bagi laki-laki dan 19 tahun bagi wanita. Didalam konteks ini banyak ahli mengemukakan bahwasanya yang dapat dipakai ialah KUHPerdata, karena ketentuan ini berlaku untuk umum, sedangkan ketentuan-ketentuan lainnya hanya berlaku secara khusus. Hal ini tidak berarti bahwa *lex specialis* derogate *lex generalis* berlaku, sebab kedewasaan disini berlaku secara umum.

Dalam melakukan perjanjian pentingnya cakap hukum disini merupakan kewajiban, karena bertujuan untuk mempertanggung jawabkan atas beban yang dipikulnya apabila terjadi kesenjangan dalam kontrak tersebut. Dan yang kedua, maksud yang dilihat dari sudut ketertiban hukum, dalam konteks ini berarti para pihak sudah mempertaruhkan kekayaannya dan berhak atau bebas berbuat atas kekayaannya tersebut.

Menganai syarat ketiga, suatu hal tertentu, artinya apa yang telah diperjanjikan dalam suatu perjanjian, harus lah suatu hal atau suatu barang yang cukup jelas atau tertentu. Syarat ini perlu untuk dapat menetapkan kewajiban terutang jika terjadi sengketa yang mana tadinya telah merugikan satu pihak.

Sebelum melakukan perjanjian barang yang sudah diperjanjikan harus sudah tahu banyak atau sedikitnya, sedangkan barang yang diperjanjikan tersebut sudah ada ditangan terutang tersebut dalam perjanjian tersebut dan diharuskan dalam undang-undang.

Mengenai syarat keempat yang mengharuskan adanya suatu sebab yang halal dimaksudnya tidak lain dalam perjanjian itu sendiri, Menurut pasal 1335 KUHPerdara suatu perjanjian yang dibuat secara tidak legal atau perjanjian tersebut berisi tentang perjanjian yang dilarang maka perjanjian tersebut di anggap tidak sah dimata hukum karena pada hakikatnya tidak memenuhi unsur-unsur pada ketentuan perjanjian. Adapun larangan yang dilakukan berupa bertentangan dengan undang-undang dan melanggar norma-norma kesusilaan ataupun ketertiban umum.

Apabila tidak terpenuhinya syarat objektif, maka perjanjian tersebut batal demi hukum, karena para pihak dianggap telah gagal dalam melahirkan perjanjian yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan, jadi dapat disimpulkan bahwa tujuan para pihak melahirkan perjanjian gagal. Sedangkan apabila dilihat dari segi subjektif bukan batal demi hukum tetapi para pihak perjanjian itu dibatalkan. Dalam, hal ini pihak yang berhak membatalkan perjanjian ialah pihak yang tidak cakap dalam hukum dengan arti lain perjanjian yang dibuat sebelum nya tetap mengikat sebelum perjanjian tersebut tidak dibatalkan oleh hakim dan atau atas permintaan pihak yang terkait . (Richard Burton Simatupang, 2003)

Sebagaimana mestinya para pihak sebelumnya melakukan secara fundamental atau para pihak akan mengutus salah seorang dari perusahaannya sebagai saksi dari perjanjian itu dibuat. Dalam pembuatan kontrak mestinya melakukan pembuatan secara bersih dan keseluruhan agar nantinya antara kedua belah pihak ada keraguan yang dialami atas kontrak yang telah disepakati bersama tersebut.

Perjanjian merupakan perbuatan hukum atau pelaksanaan hukum yang mempunyai akibat hukum dan bertujuan untuk memperoleh kewajiban dan hak atas akibat-akibat hukum yang merupakan konsekuensinya.

Perbuatan hukum dalam perjanjian adalah perbuatan-perbuatan untuk melaksanakan sesuatu, yaitu memperoleh seperangkat hak dan kewajiban yang disebut prestasi. Prestasi itu meliputi perbuatan-perbuatan :

1. Menyerahkan sesuatu, misalkan melakukan pembayaran harga barang dalam perjanjian jual beli barang.
2. Melakukan sesuatu, misalnya menyelesaikan pembangunan jembatan dalam perjanjian pemborongan pekerjaan.
3. Tidak melakukan sesuatu, misalnya tidak bekerja di tempat lain selain perusahaan tempatnya bekerja dalam perjanjian kerja.

Perjanjian biasanya melibatkan keduabelah pihak yang saling berhadapan dan saling memberi kesepakatan yang mana para pihak yang memiliki kewajiban disebut sebagai debitur dan para pihak yang mempunyai hak atas kewajiban yang dilakukan debitur yakni kreditur. Selain orang-perorangan (manusia secara biologis), para pihak dalam perjanjian bisa juga terdiri dari badan hukum.

Perseroan Terbatas (PT) merupakan badan hukum yang kedua nya dapat menjadi salah satu pihak dan memiliki kewajiban dan hak didalamnya dan pada dasarnya keduanya merupakan subjek hukum yaitu dalam arti pihak-pihak tersebut dapat mengemban hal-hal tersebut. Suatu badan hukum yang perbuatan hukumnya mengikat pada ketentuan hukumnya sebagai sebuah entitas, adapun

perbuatan hukum tersebut diwakili dengan pemimpinnya dalam arti disini yaitu direktur selaku petinggi yang ada pada perseroan tersebut.

Dalam perjanjian yang dilaksanakan kedua belah pihak bisa dikatakan wanprestasi yang mana menimbulkan kerugian pada pihak yang lain, maka pihak yang dirugikan dapat menuntut pemenuhan haknya yang dilanggar, namun pelanggaran yang dilakukan pihak kontraktor sudah melakukan ganti rugi terhadap pihak yang dirugikan disini ialah developer, karena pihak developer sendiri melakukan atau meminta ganti rugi yang dialaminya sesuai ketentuan kontrak yang disepakati bersama.

Developer disini sebagai pihak yang dirugikan tidak melakukan gugatan ke pengadilan sebagaimana diketahui wanprestasi sendiri merupakan adanya pihak yang dirugikan dan pihak yang melakukan gugatan ke pengadilan, akan tetapi pihak dari developer melakukan ganti rugi terhadap perjanjian hanya melakukan mediasi dengan pihak kontraktor sebagaimana kerugian yang dialami pihak developer itu sendiri.

Menurut Richard sebuah kontrak yang bertaraf nasional atau internasional harus mencatumkan lazimnya aspek pemecahan masalah, karen sebaik-baiknya kontrak nantinya tidak bisa dijamin nantinya akan tidak terjadi permasalahan didalamnya. Permasalahan lain atas kontrak menurut Richar ialah jika sebuah kontrak telah dirumuskan dengan konsep standar, konsep standar pihak asing atau maupun konsep standar pihak lokal berbeda, sehingga perlu dilakukan pembahasan bersama. Dalam sebuah kontrak standar, secara umum pasti memiliki standar yang sama, yaitu adanya judul kontrak (heading), subjek dan objek, domisili, tujuan pembuatan kontrak, dan susunan pengurus.

Permasalahan-permasalahan yang lain cukup penting ialah penggunaan bahasa hukum yang harus baik dan benar, serta mudah dipahami kalangan non hukum baik penggunaan dalam bahasa Inggris maupun dalam penggunaan bahasa Indonesia, yang sebisa mungkin harus dihindari kesan bahasa yang komplis dan membingungkan.

Didalam wawancara penulis dengan kedua belah pihak yang mana penulis melakukan wawancara terlebih dahulu dengan pihak dari PT Mustika Andalas Sejahtera bulan Agustus 2019 melalui kepala project dari PT tersebut yang bernama Roni Mahendra, yang mana bapak Roni sendiri mengatakan bahwasanya perjanjian atau kontrak yang dilakukan PT Mustika Andalas Sejahtera dengan CV Muara Eza Sakti ini dilakukan pada tahun 2017 yang lalu yang mana dari pihak kami sendiri melakukan hubungan kerja dengan pihak kontraktor tersebut yang bertujuan untuk membangun rumah type 54 pada perumahan villa ilhami asri yang berlatarkan dipekanbaru, yang mana kedua belah pihak sepakat untuk melakukan hubungan kerja untuk kepentingan selanjutnya dan perjanjian tersebut telah di buat oleh akta notaris yang mana bertujuan untuk kontrak tersebut sah dimata hukum dan apabila terjadi ketidak stabilan antara kedua belah pihak maka pihak yang dirugikan berhak meminta ganti rugi kepada pihak yang bersangkutan, imbuh Roni.

Setelah melakukan wawancara langsung dengan bapak Roni Mahendra 1 minggu kemudian penulis melakukan wawancara lagi dengan pihak direktur dari pihak PT Mustika Andalas Sejahtera dan Alhamdulillah penulis diperkenankan untuk melakukan wawancara langsung dengan bapak Sukri, dan bapak Sukri pun

member penjelasan terhadap bagaimana suatu perjanjian ini terlaksana, perjanjian ini terlaksana pada tahun 2017 yang lalu, yang mana dari pihak kami sendiri melakukan hubungan kerja dengan pihak kontraktor yang ada di Pekanbaru yaitu CV. Muara eza sakti yang bekerja dibidang kontraktor tentunya, dan setelah merencanakan hubungan kerja dengan pihak kontraktor tersebut kami sepakat untuk melakukan kontrak kerja tentunya yang bertujuan untuk menghindari ketidakseimbangan dalam pembangunan rumah nanti tentunya, dalam pembuatan perjanjian ini kami langsung di tangani oleh notaris sendiri, perjanjian ini berbentuk tertulis, imbuh Sukri dalam melakukan wawancara.

Sebagaimana yang dilakukan antara kedua belah pihak perjanjian yang dibuat telah memenuhi unsur-unsur yang terdapat pada perjanjian itu sendiri merupakan landasan kontrak yang semestinya ada pada perjanjian tersebut.

Perjanjian harus dibedakan dari perbuatan hukum sepihak. Di samping itu, perbuatan hukum sepihak ini pun jangan dipersamakan dan dikacaukan dengan perjanjian sepihak. Tindakan hukum sepihak ialah pernyataan kehendak dari cukup satu orang saja dan pernyataan ini menimbulkan akibat hukum. Tindakan hukum sepihak mencakup perbuatan-perbuatan, seperti penerimaan suatu warisan, membuat suatu wasiat, pengakuan anak luar kawin, dan pernyataan hapusnya suatu perjanjian.

Tujuan perjanjian layaknya berguna untuk melahirkan suatu kewajiban dan hak-hak yang harus terpenuhi didalamnya. Antara undang-undang dan perjanjian berbeda yang mana undang-undang sendiri mengatur secara umum sedangkan perjanjian hanya mengatur antara kedua belah pihak didalamnya.

Karena setiap orang sadar hukum yang ada, sesuai dengan perundang-undangan yang telah ada dan dimana apabila melanggar ketentuan undang-undang tersebut dapat dikenakan sanksi ataupun sebagainya.

Demikian pula dengan perjanjian hanya mengatur hubungan orang dengan orang atau badan hukum lainnya atau biasa disebut privat dalam arti hanya mengatur perjanjian yang terikat. Jika dalam pelaksanaannya menimbulkan sengketa, maka perjanjian tersebut dapat dihadirkan ke pengadilan dengan alat-alat bukti yang kuat didalamnya dalam hal ini untuk menyelesaikan sengketa hukum, yang dengan fakta itu kesalahpahaman dalam sengketa dapat diluruskan sebagaimana seharusnya hubungan itu dilaksanakan dan siapa yang melanggar.

Kebatalan atau batal demi hukum suatu kontrak terjadi jika perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat objektif dari syarat sahnya kontrak, yaitu suatu hal tertentu dan sebab yang halal. Jadi, apabila kontrak itu objeknya tidak jelas atau bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, atau kesusilaan, maka kontrak tersebut batal demi hukum. Pembatalan kontrak sangat terkait dengan pihak yang melakukan kontrak, dalam arti apabila pihak yang melakukan kontrak tersebut tidak cakap menurut hukum, baik itu karena belum cukup umur 21 tahun atau karena di bawah pengampuan, kontrak tersebut dapat dimintakan pembatalan oleh atau pengampunya, atau setelah dia sudah berumur 21 tahun atau sudah tidak di bawah pengampuan.

Dalam wawancara dan interview penulis dilapangan tentang bentuk perjanjian yang dilakukan antara kedua belah pihak tercantum pada tabel III. 1 berikut :

Tabel III. 1

Bentuk pelaksanaan perjanjian yang dibuat antara PT. Mustika Andalas
Sejahtera dengan CV. Muara Eza Sakti

No.	Jawaban Responden	Jumlah	Presentase (%)
1.	Bentuk Tertulis	6	100
2.	Bentuk Lisan	-	-
	Jumlah	6	100

Sumber : data lapangan, Tahun 2019

Dari tabel III. 1, dapat dilihat dari 5 kuesioner yang penulis berikan kepada responden, ternyata 5 orang atau dengan kata lain 100% menyatakan bahwa pelaksanaan perjanjian dibuat dengan bentuk tertulis.

Gugatan wanprestasi ialah gugatan untuk menempatkan penggugat pada posisi dimana ganti rugi yang diberikan adalah kehilangan keuntungan yang diharapkan, jadi dapat disimpulkan disini bahwasanya dalam perkara ini perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh pihak kontraktor tidak sampai ke pengadilan dalam arti disini pihak dari developer tidak melakukan gugatan ke pengadilan, Artinya dari pihak kontraktor sendiri telah mengakui ataupun sudah menerima ganti rugi yang dialami oleh pihak developer.

Didalam buku Mustafa Kamal Rokan defenisi perjanjian sendiri ialah perjanjian dilarang ialah diatur dalam Bab III Pasal 4-16 UU No. 5 Tahun 1999.

Pengertian perjanjian sendiri merupakan menurut versi hukum persaingan terdapat dalam Pasal ayat 7 UU No.5 Tahun 1999 yang mana perjanjian merupakan perbuatan yang melibatkan dari satu atau lebih orang didalamnya untuk mengikat dirinya terhadap satu atau lebih pelaku usaha lain dengan nama apapun baik tertulis maupun tidak tertulis.

Mustafa pun mengatakan bahwasanya perjanjian dalam teori persaingan usaha ialah upaya dan pelaku usaha atau lebih dalam konteks strategi pasar, dengan demikian, esensi perjanjian ialah saling besepaktnya antar pesaing tentang tingkah laku pasar mereka, baik seluruhnya ataupun menyepakati tingkah laku bagian tertentu dari keseluruhan tingkah laku pasar. Akibatnya pesaing tidak lagi tampil secara terpisah dan tidak lagi mandiri dipasar. Setiap perjanjian menyaratkan paling sedikit 2 pihak yang saling bersepakatan tentang perilaku dipasar, penting ditegaskan latar belakang kesepakatan tidak menjadi penting untuk diperhatikan.

Dalam bukunya pun mengatakan bahwa kapan suatu ikatan mengikat secara hukum, dalam hal ini dibagi menjadi 2 hal yaitu :

1. Ikatan Hukum

Merupakan suatu pihak yang mengikat dirinya dengan pihak lain dengan aturan hukum yang bertujuan untuk mencari keuntungan karena sebab kewajiban pembayaran atau ganti rugi suatu pihak kepada pihak lain yang melanggar ketentuan-ketentuan yang ada.

2. Ikatan Ekonomi

Ikatan Ekonomi dihasilkan oleh suatu perjanjian jika ada standar perilaku tertentu yang harus ditaati bukan karena perstyaratan hukum, tetapi dalam rangka mencegah kerugian ekonomi. (Mustafa Kamal Rokan, 2012)

Pelaksanaan perjanjian pembangunan rumah yang dilakukan PT. Mustika Andalas Sejahtera dengan CV. Muara Eza Sakti dilakukan dengan persetujuan kedua belah pihak yang mana diikat oleh kontrak yang tertulis, dan telah disepakati bersama apabila terjadi ketidakseimbangan dalam pengerjaan pemabangunan nya.

Menurut penuturan dari pihak CV. Muara Eza Sakti sebagai pihak kedua disini mengatakan bahwasanya perjanjian yang dilakukan antara kedua belah pihak dilakukan pada tahun 2017 yang lalu yang mana berisi tentang pengerjaan pembangunan rumah yang beralamat di perumahan villa ilhami asri pekanbaru, dan perjanjian yang dibuat berdasarkan akta notaris yang berupa tertulis yang sesuai dengan undang-undang yang berlaku, dalam pembangunan ini biasanya memakan waktu seratus dua puluh kalender atau sekitar jangka waktu 4 bulan yang mana ini disesuaikan dengan type masing-masing rumah, dan kebutalan dalam pembangunan rumah yang type 54 yang mana termasuk dengan type kecil memakan waktu yang diterakan sebelumnya.

Dalam wawancara dan memberikan pertanyaan kepada pihak PT. Mustika Andalas Sejahtera tentang pernyataan ada atau tidak nya pihak yang dirugikan tercantum pada tabel III. 2 berikut :

Tabel III. 2

Pernyataan dari pihak PT. Mustika Andalas Sejahtera tentang ada atau tidak nya jawaban dari pertanyaan yang diberikan.

No	Pernyataan Responden	Jumlah	Presentasi (%)
1.	Ada	3	100
2.	Tidak ada	3	100
	Jumlah	6	

Sumber: Olahan data wawancara, tahun 2019

Dari Tabel III. 2, dapat dilihat dari 6 kuesioner yang penulis berikan kepada responden, ternyata 3 dari nya memberikan jawaban iya dan 3 memberikan jawaban tidak dari pertanyaan yang diberikan.

Pelaksanaan pekerjaan ialah pekerjaan dilaksanakan sesuai dengan jadwal pekerjaan/time schedule yang telah ditetapkan didalam surat perintah kerja yang dikeluarkan oleh pihak pertama. Dalam penjelasan yang disampaikan oleh kedua pihak bahwasanya dalam hal ini pihak kedua dalam melaksanakan pekerjaan borongan ini wajib mentaati semua peraturan-peraturan serta ketentuan-ketentuan ditempat mana pihak kedua melaksanakan pekerjaan, dan pihak kedua akan menanggung semua biayanya atas kerugian-kerugian yang diderita oleh pihak pertama disebabkan kecerobohan dan kealpaan pihak kedua karena tidak mentaati peraturan serta ketentuan termaksud dalam pasal 3 yang berisi tentang dasar pelaksanaan pekerjaan, dan apabila pihak kedua tidak memberikan janji-janji dan imbalan berupa apapun kepada pengawas pekerjaan dan atau karyawan

dari pihak pertama, dan bila melanggar karyawan pihak pertama akan dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan perusahaan yang berlaku dan pihak kedua akan dikenakan sanksi pencabutan Surat Perintah Kerja dan pembatalan secara sepihak perjanjian ini.

Menurut Hilman Hadikusuma perikatan merupakan segala sesuatu yang mengenai ikatan. Di dalam kamus Poerwadarminta ikatan diartikan yang telah diikat atau cara mengikat, sedangkan perikatan diartikan pertalian atau perhubungan. Kemudian perjanjian diartikan persetujuan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih yang masing-masing berjanji akan menaati apa yang tersebut di persetujuan itu. Lalu kata setuju berarti sepakat, mufakat atau akur.

Istilah perikatan di dalam ilmu hukum merupakan terjemahan dan istilah hukum belanda verbintenit, yang mengandung arti segala sesuatu yang ada hubungannya dengan ikatan. Menurut ketentuan KUH Perdata, dinyatakan pada pasal 1233 bahwa setiap perikatan dilahirkan karena persetujuan atau karena undang-undang.

Perikatan yang terjadi karena persetujuan adalah perikatan, sebagaimana dinyatakan dalam pasal 1313 KUH Perdata, yaitu apabila satu orang atau lebih melakukan perbuatan yang mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih yang lain, maka perbuatan itu adalah persetujuan. Perikatan yang terjadi karena undang-undang, adalah sebagaimana dinyatakan dalam pasal 1352 KUH Perdata yaitu perikatan yang terjadi demi undang-undang atau dari undang-undang sebagai akibat perbuatan orang.

Selanjutnya menurut Hilman Hadikusuma sahnya persetujuan mengandung arti menurut hukum bagaimana terjadinya persetujuan itu menurut hukum yang berlaku, persetujuan yang sah artinya persetujuan yang dibenarkan menurut hukum yang berlaku. Menurut pasal 1320 KUH Perdata dikatakan bahwa untuk sahnya persetujuan diperlukan empat syarat, yaitu sepakat di antara merekan yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Selanjutnya dalam pasal 1321 KUH Perdata dikatakan bukanlah sepakat yang sah apabila sepakat itu terjadi dikarenakan kehilangan, paksaan atau penipuan.

Syarat pertama untuk sahnya persetujuan adalah sepakat yang dimaksud adalah sepakat yang sah yang bukan karena kehilangan. Kehilangan dimaksud adalah mengenai hakekat barangnya bukan mengenai orangnya (pasal 1322 KUH Perdata). Kemudian persetujuan yang terjadi karena paksaan merupakan alasan untuk batalnya persetujuan (pasal 1323 KUH Perdata). Begitu pula persetujuan yang terjadi karena tipu muslihat merupakan alasan untuk batalnya persetujuan (pasal 1328 KUH Perdata).

Syarat kedua untuk sahnya persetujuan adalah kecakapan, setiap orang dianggap cakap untuk membuat perikatan, kecuali mereka yang dinyatakan tidak cakap oleh undang-undang (pasal 1329 KUH Perdata). Yang dinyatakan tidak cakap itu adalah karena belum dewasa, berada dibawah pengampuan atau wanita dalam hal yang ditentukan undang-undang (pasal 1330 KUH Perdata).

Syarat ketiga untuk sahnya persetujuan adalah hal tertentu, yang dimaksud ialah hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat

dijadikan pokok persetujuan (pasal 1332 KUH Perdata) dan syarat keempat yaitu sebab yang halal, yang dimaksud ialah bahwa suatu persetujuan tanpa suatu sebab atau yang dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan (pasal 1336 KUH Perdata).

Hilman Hadikusuma juga mengatakan bahwa hubungan kerja ialah keadaan yang berhubungan dengan suatu pekerjaan, dimana pihak yang satu mengikat diri bekerja untuk pihak yang lain, dengan pembayaran atau tanpa pembayaran. Istilah kerja berarti perbuatan melakukan sesuatu, sedangkan pekerjaan adalah perbuatan yang dilakukan untuk mendapatkan nafkah. Pekerjaan itu dapat berbentuk pemberian jasa, pemberian tenaga atau pikiran, persetujuan perburuhan atau pemborongan pekerjaan dan lainnya, baik yang diatur dalam perundangan maupun yang berlaku dalam hukum adat.

Kemudian dalam pasal 12 KUH Dagang dikatakan bahwa tidaklah orang dapat memaksa seseorang untuk membuka pembukuan, selain untuk kepentingan seseorang sebagai ahli waris, sebagai orang yang berkepentingan dalam perusahaan, sebagai anggota sekutu, sebagai pengangkat pemimpin perusahaan yang mempunyai kepentingan langsung dan dalam hal kepailitan.

Dalam pasal 1618 KUHPerdata tentang perseroan yang mana perseroan tersebut merupakan suatu perjanjian yang dilakukan satu pihak atau lebih dan mengikat dirinya dalam suatu perikatan dan berlandaskan perundang-undangan yang mengaturnya, jadi perseroan disini berarti suatu perserikatan yang mana keuntungannya dibagi sama rata. (Hilman Hadikusuma, 2010)

Pelanggaran terhadap isi kontrak merupakan bentuk terbuka atas terjadinya suatu potensi sengketa antara pihak. Terhadap pelanggara isi kontak, contoh sengketa yang besar di bidang pembangunan, yaitu adanya sengketa atas dugaan pelanggaran kontrak oleh CV. Muara Eza Sakti yang terkait perjanjian pembangunan. (Ahmad Redi, 2017)

Dalam pasal 8 di perjanjian/kontrak antara PT Mustikas Andalas Sejahtera dan CV Muara Eza Sakti mengenai tentang jangka waktu pelaksanaan pekerjaan yang berisi:

1. Pelaksanaan pekerjaan borongan pembangunan rumah yang dimaksud dalam pasal 1 harus sudah dimulai selambat-lambatnya 3 (tiga) hari sejak pihak kedua menerima Surat Perintah Kerja (SPK) dari pihak pertama dan pihak kedua diwajibkan untuk menyerahkan jadwal pelaksanaan pekerjaan kepada pihak pertama.
2. Pihak kedua diharuskan membuat jadwal pelaksanaan pekerjaan serta melaporkan secara berkala baik mingguan maupun bulanan atas progress/pelaksanaan pekerjaan dilapangan kepada pihak pertama.
3. Dengan pekerjaan pembangunan rumah tinggal yang dimaksud harus sudah selesai dan diserahkan oleh pihka kedua dengan memuaskan dan diterima dengan baik oleh pihak pertama setelah diadakan pemeriksaan atau penelitian pihak pertama atau tim teknis yang ditunjuk oleh pihak pertama yang dinyatakan dalam

berita acara pemeriksaan penyelesaian dalam jangka waktu selambat-lambatnya :

- a. Untuk Type kecil (T.21,33,37,T.45 dan 54) selama 120 (seratus dua puluh hari) hari kalender.
- b. Untuk Type sedang (60 dan 70) 180 (seratus delapan puluh) hari kalender.
- c. Untuk Type Besar (Type 90 keatas) 210 (dua ratus sepuluh) hari kalender.

Terhitung dari tanggal penanda-tanganan Surat Perintah Kerja yang diterima pihak kedua.

4. Bila pihak kedua ingin memperpanjang jangka waktu pelaksanaan maka pihak kedua harus mengajukan surat permohonan dengan alasan-alasan yang cukup kuat paling lambat 6 (enam) hari sebelum jatuh tempo penyelesaian pekerjaan pembangunan rumah kepada pihak pertama dapat perpanjangannya kecuali dalam keadaan Force Majeure.

Menurut Abdulhamid Dipopramono mengatakan bahwa sangketa merupakan sama dengan konflik, namun dalam banyak kepustakaan, sangketa dikatakan berbeda dengan konflik, dalam perkembangan teori-teori tentang sangketa, pandangan-pandangan mutakhir memperjelas bahwa kedua istilah tersebut berbeda. (Abdulhamid Dipornomo, 2017)

Konflik menurut Takdir Rahmadi mengandung pengertian lebih luas dari sangketa (dispute). Konfil mencakup perselisihan-perselisihan yang bersifat laten maupun perselisihan-perselisihan yang mengemuka. Istilah konflik lebih

banyak dipakai dalam kepustakaan ilmu-ilmu sosial dan ilmu politik, sedangkan sengketa lebih banyak di kepustakaan hukum.

Lebih lanjut, Rachmadi Usman menyatakan bahwa sengketa merupakan kelanjutan dari konflik. Sebuah konflik akan berubah menjadi sengketa apabila tidak bisa diselesaikan oleh pihak-pihak yang berkonflik.

B. Faktor Penghambat Terjadinya Keterlambatan Pelaksanaan Pembangunan Rumah type 54 Antara PT Mustika Andalas Sejahtera dengan CV Muara Eza Sakti.

Dalam melakukan perjanjian biasanya antara kedua belah pihak telah bersepakat sebelumnya untuk melakukan perikatan antara satu dengan yang lain yang bertujuan untuk menciptakan keuntungan bagi masing-masing pihak, yang mana nantinya perjanjian tersebut dibuat atas kesepakatan kedua belah pihak yang mana harus sesuai dengan ketentuan undang-undang, yang bertujuan untuk mengatur didalamnya sebuah perjanjian, yang berguna untuk menghindari dari yang namanya wanprestasi atau sering disebut dengan ingkar janji.

Pembangunan merupakan usaha untuk menciptakan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat. Oleh karena itu, hasil pembangunan harus dapat dinikmati oleh seluruh masyarakat sebagai peningkatan kesejahteraan lahir dan batin secara adil dan merata. Sejalan dengan kepesatan pembangunan fisik tersebut, maka mulai berdiri pula perusahaan-perusahaan yang bekerja sebagai pelaksana maupun perencana, baik untuk pembangun gedung, jalan maupun irigasi. Hal ini dilatarbelakangi harapan untuk mendapatkan keuntungan yang besar.

Keterlambatan proyek konstruksi bisa saja disebabkan salah dalam melakukan estimasi waktu yang dibutuhkan untuk menyelesaikan proyek dalam

tahap perencanaan, atau bermacam-macam kemungkinan misalnya disebabkan manajemen yang tidak tepat, masalah bahan material, tenaga kerja, peralatan, keuangan, dan lingkungan yang tidak mendukung sehingga terhambatnya pelaksanaan proyek, dan secara pasti mengakibatkan keterlambatan proyek.

Keterlambatan proyek konstruksi berarti bertambahnya waktu pelaksanaan penyelesaian yang telah direncanakan dan tercantum dalam dokumen kontrak. Penyelesaian pekerjaan tidak tepat waktu merupakan kekurangan dari tingkat produktivitas yang sudah tentu kesemuanya ini akan mengakibatkan pemborosan dalam pembiayaan, baik berupa pembiayaan langsung yang dibelanjakan untuk proyek-proyek pemerintah, maupun berwujud pembengkakan investasi dan kerugian-kerugian pada proyek-proyek swasta.

Peran aktif manajemen merupakan salah satu kunci utama keberhasilan pengelolaan proyek. Pengkajian jadwal proyek diperlukan untuk menentukan langkah perubahan mendasar agar keterlambatan penyelesaian proyek dapat dihindari atau dikurangi.

Penyebab keterlambatan disebabkan oleh beberapa faktor yang berasal dari kontraktor, owner, dan selain kedua belah pihak.

1. Keterlambatan akibat kesalahan kontraktor, antara lain :
 - a. Terlambatnya memulai pelaksanaan proyek.
 - b. Pekerja dan pelaksana kurang berpengalaman.
 - c. Terlambat mendatangkan peralatan.
 - d. Mandor yang kurang aktif
 - e. Rencana kerja yang kurang baik.
 - f. Faktor cuaca yang tidak mendukung.

2. Keterlambatan yang diakibatkan selain kedua belah pihak, antara lain :

- a. Akibat kebakaran yang bukan kesalahan kontraktor, owner.
- b. Akibat perang, gempa, banjir, ataupun bencana lainnya.
- c. Perubahan moneter.

Dalam pasal 93 ayat 1 tentang keterlambatan bahwasanya keterlambatan yang tercantum disana menjelaskan bahwa keterlambatan pekerjaan sampai dengan 50 hari kalender sejak masa berlakunya pelaksanaan tersebut.

Dalam pasal 19 ayat 2 huruf c dengan asumsi keterlambatan sebagai ketentuan tentative apabila terjadi pemutusan kontrak dalam arti apabila tidak ada pemberian waktu 50 hari dari masa ditentukan maka tidak ada keterlambatan.

Kontrak juga tidak merujuk pada waktu pelaksanaannya dan juga bagian-bagian waktu pelaksanaan pekerjaan karena dalam tahap pekerjaan haruslah adanya kata kesepakatan didalam kontrak dalam arti kata keterlambatan tidak total tetapi juga bagian-bagian dalam kontraknya.

Selanjutnya dalam pelaksanaan pembangunan rumah yang dilakukan oleh CV Muara Eza Sakti ini pihak kedua disini ialah dari kontraktor sendiri yang mana selaku pembuat bangunan perumahan, pihak dari kontraktor sendiri tentunya sudah sepakat dengan pihak developer dalam pengerjaan rumah yang telah di rencanakan, tergantung kesepakatan antara kedua belah pihak apa yang diatur dalam perjanjian nya, yang mana isi dari perjanjian atau kontrak tersebut berupa pembangunan rumah type 54 yang termasuk dalam kategori type kecil, pembangunan ini biasanya memakan waktu sekitar empat bulan lamanya dan dalam pembangunan ini apabila terjadi kerugian berupa material, maka kerugian yang dialami pihak developer akan ditanggung oleh pihak kontraktor sebagaimana

telah diatur dalam pasal 4 dalam perjanjian yang dibuat yang mengenai tentang kesediaan melaksanakan ketentuan.

Berbicara mengenai faktor penghambat yang dialami oleh kontraktor disini ialah berupa ketetapan cuaca, yang mana cuaca sangat meperngaruhi pembangunan yang akan dilakukan pihak kontraktor, sebab kultur tanah yang akan di bangun rumah disana berdampak pada pembangunan rumah yang akan dibangun, jadi dalam penelitian yang penulis lakukan dilapangan penulis melakukan wawancara dengan pihak kontraktor yang mana selain diceritakan seperti yang diatas pihak dari kontraktor sendiri juga mengemukakan hal yang sama, tidak hanya itu selain dari faktor cuaca pembangunan juga dapat terhambat apabila dari pihak kontraktor mengalami kekurangan material yang akan dipergunakan untuk pembangunan rumah, imbuh Eka selaku Direktur dari CV Muara Eza Sakti.

Dalam wawancara penulis lakukan dilapangan terhadap pihak CV. Muara Eza Sakti tentang apakah ada penyebab terjadinya keterlambatan pekerjaan, maka penulis cantumkan di tabel III. 3 berikut :

Tabel III. 3

Pernyataan yang diberikan oleh pihak CV. Muara Eza Sakti tentang ada atau tidak nya penyebab terjadinya keterlambatan pembangunan.

No	Pernyataan Responden	Jumlah	Presentase (%)
1.	Ada	3	100
2.	Tidak ada	-	-

	Jumlah	3	100
--	--------	---	-----

Dari tabel III. 2, dapat dilihat dari 3 kuesioner yang penulis berikan kepada responden, ternyata 3 orang atau kata lain 100% menyatakan bahwasanya ada penyebab terjadi nya keterlambatan pekerjaan pembangunan rumah.

Dalam wawancara penulis dengan pihak PT Mustika Andalas Sejahtera yaitu dengan bapak Sukri selaku Direktur, beliau mengatakan bahwasanya dalam pengerjaan rumah yang dilakukan pihak kontraktor semula berjalan dengan semestinya sesuai prosedur, tetapi setelah berjalan 2 bulan pihak kontraktor kesulitan mengerjakan pembangunannya dikarenakan mungkin faktor cuaca, karena sangat mempengaruhi struktur tanah, dan maka dari itu kami dari pihak yang dirugikan disini sangat menyayangkan alasan yang diberikan dari pihak kontraktor itu sendiri, tetapi kami disini pun tidak bisa menyalahkan sepenuhnya kepada pihak kontraktor karena ini menyangkut faktor cuaca juga, dalam permasalahan ini pun kami mengingatkan kembali kepada pihak kontraktor bahwasanya sebisa mungkin pengerjaan pembangunan rumah ini hendak nya direalisasikan tepat waktu guna untuk bisa nanti nya dari pihak kami untuk bisa diperjual belikan kepada konsumen, dan setelah menunggu waktu pihak kontraktor sendiri pun belum bisa menyanggupi penyelesaian pembangunannya oleh karena nya kami dari pihak yang dirugikan pun memberi surat peringatan atau (SP) yang pertama, yang bertujuan untuk member teguran sementara kepada pihak kontraktor itu sendiri, setelah mengeluarkan surat peringatan yang pertama belum juga terealisasikan maka selanjutnya kami mengeluarkan surat peringatan yang kedua, tetapi dalam penyelesaian nya pun pihak kontraktor belum bisa

menyelesaikannya, setelah itu barulah dari kaminya mengeluarkan surat peringatan yang ketiga yang mana dalam hal ini kami dari pihak developer memberikan surat dan mengatakan kepada pihak kontraktor bahwasanya kami dari pihak pengembang sudah tidak bisa melanjutkan hubungan kerja dalam hal ini pembangunan rumah, lalu setelah member pernyataan tersebut pada pihak kontraktor barulah nantilah kami akan mengkaji bagaimana nantinya system kerugian yang kami alami baik berupa materi maupun non materil. Selanjutnya dalam penggantian rugi ini kami dari pihak yang dirugikan tidak mau menempuh jalur hukum yakni melalui pengadilan, sebab selain masalah biaya yang akan banyak dikeluarkan nantinya juga faktor penghasilan proyek yang dilakukan ini tidak sesuai nantinya dengan biaya yang akan dikeluarkan apabila menempuh jalur pengadilan, maka oleh sebab itu kami melakukan mediasi terhadap pihak kontraktor guna untuk menyelesaikan masalah ganti rugi yang kami alami, imbuh Sukri selaku Direktur dari PT Mustika Andalas Sejahtera.

Selain dari penulis melakukan wawancara terhadap kedua belah pihak, penulis juga melakukan wawancara terhadap konsumen yang pernah melakukan pembelian rumah di perumahan villa ilhami asri Pekanbaru, yang mana penulis cantumkan dalam bentuk tabel III. 4

Tabel III. 4

Pernyataan Konsumen Tentang apakah ada dampak bagi konsumen akibat keterlambatan pekerjaan pembangunan rumah.

No	Pernyataan Responden	Jumlah	Presentase (%)
----	----------------------	--------	----------------

1.	Ada	25	100
2.	Tidak Ada	-	-
	Jumlah	25	

Sumber: Data Lapangan 2019

Dapat dilihat dari 25 kuesioner terlihat sebanyak 25 atau 100 % responden menjawab ada dampak akibat keterlambatan pekerjaan pembangunan rumah yang tidak tepat pada waktu yang ditetapkan.

Menurut buku dari Hilman Hadikusuma bahwasanya dihapusnya perikatan berarti menghilangkan atau meniadakan. Menurut pasal 1381 KUHPerdata diaktakan bahwa perikatan itu hapus karena pembayaran, penawaran pembayaran tunai yang diikuti dengan peyimpanan atau penitipan, pembaruan utang, kompensasi, percampuran utang, pembebasan utang, musnahnya barang yang terutang, kebatalan atau pembatalan berlakunya sarat batal, lewat waktu. (Hilman Hadikusuma, 2010)



A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian-uraian yang telah dikemukakan pada bab-bab sebelumnya yang membahas keseluruhan tentang bagaimana pelaksanaan perjanjian pembangunan rumah type 54 yang dilakukan antara PT Mustika Andalas Sejahtera dengan CV Muara Eza Sakti diperumahan villa ilhami asri pekanbaru maka sampai lah suatu kesimpulan yang merupakan bagian akhir dari penulisan ilmiah ini.

1. Pelaksanaan isi perjanjian dalam pembangunan rumah type 54 (termasuk type yang kecil) tersebut tidak sesuai dengan peraturan yang telah ditetapkan, yang mana semulanya pihak dari PT Mustika Andalas Sejahtera dan CV Muara Eza Sakti telah menyepakati dan mangikat diri antara kedua belah pihak guna untuk melakukan perjanjian yang bertujuan untuk mengashilkan hasil yang diinginkan, akan tetapi dalam pengerjaannya pihak dari CV Muara Eza Sakti mengalami kendala dalam melaksanakan pekerjaan yang mana pekerjaan tersebut sudah tidak sesuai dengan isi kontrak yang telah dibuat.
2. Faktor yang menghambat keterlambatan pekerjaan yang dilakukan CV Muara Eza Sakti yang mana telah melanggar kontrak atau perjanjian yang telah dibuat antara kedua belah pihak ialah faktor cuaca, karena dalam faktor pembangunan khususnya bangunan seperti perumahan faktor cuaca sangat menentukan bagaimana nanti nya suhu tanah yang akan dibangun rumah diatasnya, dan apabila suhu tanahnya basah maka dalam pembangunan rumah nantinya akan menghambat, karena sangat mempengaruhi kualitas bangunan rumah itu sendiri nantinya.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan hasil penelitian diatas, maka penulis memberi saran kepada pihak-pihak yang terkait dalam pelaksanaan perjanjian kerja dalam pembangunan rumah type 54 antara PT Mustika Andalas Sejahtera dengan CV Muara Eza Sakti, sebagai berikut :

1. Dalam melaksanakan hubungan kerja atau bisa disebut juga dengan melakukan perjanjian dalam kontrak haruslah melakukan peninjauan

terlebih dahulu bagaimana kontrak-kontrak tersebut dibuat yang berguna untuk sebagai dasar hukum yang bertujuan nantinya sebagai penyelesaian dalam kontrak nya, dan didalam pelaksanaan perjanjian yang dilakukan dalam kasus yang dilakukan pihak PT Mustika Andalas Sejahtera dengan CV Muara Eza Sakti ini penulis dapat memberi saran bahwasanya dalam melakukan perjanjian dan melakukan keterikatan dengan orang lain alangkah baiknya kontrak atau perjanjian ialah sebagai acuan yang berguna untuk menyempurnakan pengerjaan yang telah disepakati untuk bertujuan agar dalam melaksanakan perjanjian nanti nya antara kedua belah pihak tidak ada yang dirugikan

2. Bagi pihak kontraktor atau pihak CV Muara Eza Sakti perlu adanya pengecekan terlebih dahulu pada struktur tanah yang akan dibangun rumah, sebelumnya melakukan pencarian infirmasi bagaimana struktur tanah yang ada pada lingkungan yang akan dibangun nantinya, dan apabila masalah cuaca tentunya dari pihak manapun tidak bisa mentukan bagaimana dan apa yang terjadi nanti dalam faktor cuaca, maka dari itu tadinya penulis memberikan saran agar pihak kontraktor disini mendalami struktur tanah yang akan dibangun rumah nantinya.

DAFTAR PUSTAKA

1. Buku-buku

Abd Thalib, *Perkembangan hukum kontrak modern*, UIR Press, Pekanbaru, 2016

Abdulhamid Dipopramono, *Keterbukaan dan Sangketa Publik*, renebook, Jakarta, 2017

Ahmad Redi, *Hukum Penyelesaian Sengketa*, Sinar Grafika, Jakarta, 2017

Ahmadi Miru, *Hukum kontrak perancangan kontrak*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007.

Andika Wijaya dan Wida Peace Ananta, *Hukum bisnis property di Indonesia*, PT Grasindo, Jakarta, 2017

Aswani Adam & Zulfikri, *Prinsip-Prinsip Dasar Sistem Hukum Indonesia*, Alaf Riau, Pekanbaru, 2006

Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012

Budiman N.P.D Sinaga, *Hukum kontrak dan penyelesaian sengketa dari perspektif sekretaris*, Tata Nusa, Jakarta, 2005.

Ebta Setiawan, *Kamus besar bahasa Indonesia*, Kementrian Pendidikan dan Budaya, Jakarta, 2012.

Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, PT Citra Aditya, Bandung, 2010

Hilman Hadikusuma, *Bahasa Hukum Indonesia*, PT Alumni, Bandung, 2010

Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Prikatan yang lahir dari perjanjian*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010.

Koesparmono Irsan, *Hukum Tenaga Kerja*. PT. Gelora Aksara Pratama. Jakarta, 2016.

Mustafa Kamal Rokan, *Hukum Persaingan Usaha*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2012

N.P.D. Sinaga dan Budiman, *Hukum kontrak dan penyelesaian sengketa dari perspektif sekretaris*, Tata Nusa, Jakarta, 2005.

Richard Burton Simatupang, *Aspek hukum dalam bisnis*, PT Adi Mahassatya, Jakarta, 2003

Salim H.S, *Perkembangan hukum kontrak innominiaat di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009.

Suratman dan Philips Dillah, *Metode Penelitian Hukum*, Alfabeta CV, Bandung, 2014

Soeroso, *Perjanjian dibawah tangan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011

2. Jurnal

Admiral. (2018). Aspek Hukum Kontrak Leasing dan Kontrak Financing. *Admiral* , 02, 397-403.
[https://doi.org/https://doi.org/10.25299/uirrev.2018.vol2\(02\).1663](https://doi.org/https://doi.org/10.25299/uirrev.2018.vol2(02).1663).

3. Peraturan Perundang-undangan

Undang-undang No 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

4. Internet

<http://id.m.wikipedia.org>

<http://shareshareilmu.wordpress.com>

<http://media.neliti.com>