

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia merupakan negara berkembang yang sedang serius dalam melakukan pembangunan, dimana pada saat ini telah dilaksanakan pembangunan di segala bidang baik pembangunan di bidang fisik maupun di bidang non fisik. Oleh karena itu hasil-hasil pembangunan harus dapat dinikmati seluruh rakyat Indonesia sebagai upaya peningkatan kesejahteraan lahir dan batin secara adil dan merata demi tercapainya kesejahteraan rakyat dan menciptakan kemakmuran. Berhasilnya pembangunan sangat tergantung pada partisipasi seluruh rakyat, yang berarti bahwa pembangunan harus dilaksanakan secara merata oleh segenap lapisan masyarakat.¹

Salah satu bidang pembangunan itu adalah pembangunan di bidang ekonomi yang diwujudkan dalam bentuk pembangunan fisik berupa gedung perkantoran, perumahan, pelabuhan, industri, jalan, jembatan dan sebagainya. Dalam hal ini semuanya memerlukan pengaturan yang tegas baik dari segi yuridis maupun segi teknisnya yang perlu dikembangkan serta ditingkatkan pelaksanaannya.² Terutama di era Presiden Joko Widodo saat ini, sektor infrastruktur menjadi salah satu prioritas program pemerintahannya guna mendorong laju pertumbuhan ekonomi nasional. Bahkan pembangunan infrastruktur ini merupakan program ambisius jika dibandingkan Presiden – presiden sebelumnya³.

¹F.X. Djumialdji , *Hukum Bangunan, Dasar-Dasar Hukum dalam Proyek dan Sumber Daya Manusia*, (Jakarta : PT. Rineka Cipta, 1996), hlm.1

²F.X. Djumialdji , *Perjanjian Pembedaan*, (Jakarta : PT. Rineka Cipta, 1991), hlm.1

³Sulistijo Sidarto Mulyo & Budi Santoso, *Proyek Infrastruktur & Sengketa Konstruksi*, (Jakarta : Prenada Media Group, 2018), hlm.5

Pelaksanaan pembangunan wajib dilakukan oleh pemerintah, swasta maupun investor baik lokal dan investor asing yang bekerjasama dengan pemborong atau kontraktor.

Jika melihat dari sejarah pembangunan yang dilakukan di Indonesia sudah dimulai sejak sebelum kemerdekaan Indonesia, yaitu pada masa pemerintahan Belanda. Pada saat itu perusahaan yang bergerak di bidang jasa konstruksi tidak begitu banyak, hanya sekitar enam perusahaan dan merupakan anak perusahaan dengan induknya berada di Belanda. Disamping keenam perusahaan kontraktor Belanda tersebut ada juga beberapa perusahaan kontraktor kecil Indonesia yang berfungsi sebagai sub kontraktor dan pemasok. Setelah Indonesia merdeka, banyak tenaga bangsa Belanda seperti tenaga teknik, profesor, guru, direktur perusahaan, dan arsitek, kembali ke negaranya. Hal ini menyebabkan posisi ini harus diisi oleh orang Indonesia. Pada periode ini terjadi ketidak stabilan perekonomian Indonesia, tidak tersedia dana yang cukup untuk perkembangan, kecuali hanya untuk pekerjaan rehabilitasi dengan bantuan asing. Seiring berjalannya waktu, tepatnya pada tahun 1965 dilakukanlah pembenahan dalam program pembangunan dan pelaksanaannya dari sejak awal pertumbuhannya sebagai perusahaan/industri harus disadari bahwa proses-proses konstruksi memiliki ciri-ciri yang berbeda dengan produksi-produksi pabrik pada umumnya. Pelaksanaan pembangunan wajib dilakukan oleh pemerintah, swasta maupun investor baik lokal dan investor asing yang bekerjasama dengan pemborong atau kontraktor.

Aspek yang menjadi tumpuan utama jasa konstruksi terletak pada kualitas dan kemampuan sumber daya manusia, para pengelola maupun tenaga kerjanya, sedangkan dalam industri pabrik tumpuan utamanya terletak pada kualitas mesin mesinnya.⁴ Sehingga pengembangan jasa konstruksi menjadi agenda publik yang penting dan strategis bila melihat

⁴Djoko Triyatno, *Hubungan Kerja di Perusahaan Jasa Konstruksi*, (Bandung : Mandar Maju, 2004), hlm.20

perkembangan yang terjadi secara cepat dalam konteks globalisasi dan liberalisasi, kemiskinan dan kesenjangan, demokratisasi dan otonomi daerah, yang mana hal ini dimungkinkan karena adanya kestabilan dibidang ekonomi, politik, sosial dan budaya.⁵ Tetapi dalam menghadapi tantangan persaingan internasional, tampaknya ketentuan-ketentuan dalam UU Jasa Konstruksi membutuhkan penyempurnaan, khususnya terkait upaya penguatan daya saing jasa konstruksi agar dapat bersaing di tingkat internasional karena peraturan tersebut dinilai sudah tidak sesuai lagi dengan perkembangan zaman sehingga perlu direvisi dimana saat ini Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 telah diubah menjadi Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi (selanjutnya disebut Undang-Undang Jasa Konstruksi). Sektor jasa konstruksi pada saat ini memiliki peranan yang sangat penting dan strategis oleh karena jasa konstruksi menghasilkan produksi akhir berupa bangunan atau bentuk fisik lainnya baik sarana maupun prasarana yang berfungsi mendukung pertumbuhan dan perkembangan berbagai bidang terutama bidang ekonomi, sosial dan budaya guna mewujudkan tujuan masyarakat adil dan makmur secara materil dan spritual.⁶ Di era globalisasi pembangunan bangsa Indonesia saat ini dilaksanakan secara terencana, menyeluruh, terpadu, terarah, bertahap, dan berkelanjutan disegala sektor kehidupan. Pembangunan nasional yang dilaksanakan berupa pembangunan berkesinambungan secara bertahap guna meneruskan cita-cita bangsa Indonesia untuk mewujudkan peningkatan kesejahteraan masyarakat dalam rangka mencapai tujuan masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan UUD 1945.⁷

⁵*Ibid*, hlm.20

⁶Rizki Wahyu Sinatria Pianandita, *Penanganan Sengketa Kontrak Konstruksi Berdimensi Publik*, Tesis, (Jakarta : Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2009), hlm.28

⁷Haldy Wiranda, *Pelaksanaan Perjanjian Kerja Pembangunan Jembatan Sumpur Kabupaten Rokan Hulu di Provinsi Riau*, Skripsi, (Pekanbaru : Universitas Lancang Kuning, 2017), hlm.4

Terciptanya kehidupan masyarakat yang maju dan sejahtera supaya bangsa Indonesia dapat disejajarkan dengan bangsa lain yang telah lebih dahulu maju. Dampak dari berkembangnya dan semakin majunya masyarakat tersebut memberikan pengaruh yang besar dalam melakukan hubungan hukum, yang mana perjanjian atau kontrak menjadi aspek yang sangat penting dalam melakukan hubungan hukum tersebut. Dalam teori dan praktek hukum, istilah “konstruksi” dan “pemborong” dianggap sama, terutama jika dikaitkan dengan istilah hukum kontrak konstruksi atau hukum kontrak pemborong. Sebenarnya istilah pemborong mempunyai cakupan yang lebih luas dari pada istilah konstruksi karena yang diborong adalah konstruksi beserta pengadaan jasanya.⁸ Perjanjian pemborong pekerjaan ialah suatu perjanjian antara seseorang atau badan usaha (pihak yang memborongkan pekerjaan) dengan seseorang atau badan usaha lain (sipemborong) dimana pihak pertama menghendaki atau mengharapkan hasil pekerjaan tertentu yang telah diberikannya dan telah disanggupinya untuk diadakan oleh pihak lain atas pembayaran sejumlah uang tertentu sebagai harganya.⁹

Seiring perkembangannya, perjanjian pemborong pekerjaan saat ini lebih dikenal dengan istilah kontrak kerja konstruksi. Kontrak Kerja Konstruksi adalah dokumen yang memiliki kekuatan hukum yang memuat persetujuan bersama secara sukarela antara pihak kesatu dan pihak kedua yang mana pihak kesatu berjanji untuk memberikan jasa dan menyediakan material untuk membangun proyek bagi pihak kedua; pihak kedua berjanji membayar sejumlah uang sebagai imbalan untuk jasa dan material yang telah digunakan. Berdasarkan pengertian diatas dapat disimpulkan bahwa pihak yang kesatu menghendaki hasil dari suatu pekerjaan yang disanggupi oleh pihak yang lainnya untuk diserahkan

⁸Munir Fuady , *Kontrak Pemborong Mega Proyek*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1998), hlm.8

⁹Wirjono Prodjodikoro , *Asas-Asas Hukum Perdata*, (Bandung : Sumur, 1986), hlm.9

untuk jangka waktu yang ditentukan, dengan menerima suatu jumlah uang sebagai harga hasil dari pekerjaan tersebut. Undang - Undang No.2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi juga memberikan pengertian kontrak kerja konstruksi adalah keseluruhan dokumen kontrak yang mengatur hubungan hukum antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam penyelenggaraan jasa konstruksi. Maka jika dilihat dari pengertian keduanya disimpulkan bahwa kontrak kerja konstruksi dapat disamakan dengan perjanjian pemborongan pekerjaan. Kemudian untuk membedakan asal pekerjaannya kontrak kerja konstruksi dibedakan atas kontrak kerja konstruksi yang berasal dari pemerintah dan kontrak kerja konstruksi yang berasal dari swasta.

Berdasarkan Latar Belakang diatas, dilakukan penulisan skripsi dengan judul **”Tinjauan Yuridis Mengenai Pertanggungjawaban Para Pihak dalam Kontrak Kerja Konstruksi Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi.**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas permasalahan yang akan dibahas, antara lain :

1. Bagaimanakah Perlindungan Hukum terhadap Pengguna jasa yang dilakukan Pemutusan Kontrak Kerja Kontruksi?
2. Bagaimanakah tanggungjawaban Penyedia jasa dalam kontrak konstruksi

C. Tujuan dan Manfaat Penulisan

Adapun yang menjadi tujuan penulisan adalah sebagai berikut :

1. Memahami bentuk perlindungan kontrak kerja konstruksi.
2. Mengetahui bentuk tanggung jawab yang diberikan dalam kontrak kerja konstruksi

Sedangkan yang menjadi manfaat dari penulisan ini adalah :

1. Secara Teoritis

Penulisan ini kiranya dapat menjadi bahan untuk mengembangkan pengetahuan dan wawasan bagi mahasiswa serta dapat menjadi kajian lebih lanjut oleh kalangan akademisi, masyarakat maupun pihak penyedia dan pengguna jasa konstruksi dan yang membutuhkan informasi mengenai kontrak kerja konstruksi baik dari tahap awal kontrak kerja konstruksi, pelaksanaan kontrak kerja konstruksi sampai pada penyelesaian sengketa konstruksi.

2. Secara Praktis

Berdasarkan Penulisan ini diharapkan dapat memberikan gambaran berupa fakta mengenai pelaksanaan kontrak kerja konstruksi di lapangan hal-hal yang menjadi tanggung jawab para pihak dalam suatu kontrak kerja konstruksi yang mana dalam penulisan ini terutama adalah pihak pemerintah, sampai pada upaya penyelesaian sengketa konstruksi sertakiranya penulisan ini dapat memberikan sumbangan maupun masukan bagi perkembangan ilmu hukum, khususnya di bidang konstruksi.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan umum tentang kontrak kerja konstruksi

1. Pengertian kontrak konstruksi

Istilah kontrak kerja konstruksi merupakan terjemahan dari *construction contract*. Kontrak kerja konstruksi merupakan kontrak yang dikenal dalam pelaksanaan konstruksi bangunan, baik yang dilaksanakan oleh Pemerintah maupun pihak swasta. Menurut Pasal 1 Ayat 8 Undang – Undang Jasa Konstruksi , Kontrak kerja konstruksi merupakan: Keseluruhan dokumen yang mengatur hubungan hukum antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi¹⁰.

Dalam kenyataan sehari-hari, istilah kontrak konstruksi sering juga disebut dengan perjanjian pemborongan. Istilah pemborongan dan konstruksi mempunyai keterikatan satu sama lain. Istilah pemborongan memiliki cakupan yang lebih luas dari istilah konstruksi. Hal ini disebabkan karena istilah pemborongan dapat saja berarti bahwa yang dibangun tersebut bukan hanya konstruksinya, melainkan dapat juga berupa pengadaan barang saja, tetapi dalam teori dan praktek hukum kedua istilah tersebut dianggap sama terutama jika terkait dengan istilah hukum/kontrak konstruksi atau hukum/kontrak pemborongan.

Jadi dalam hal ini istilah konstruksi dianggap sama, karena mencakup keduanya yaitu ada konstruksi (pembangunannya) dan ada pengadaan barangnya dalam pelaksanaan pembangunan.¹¹

Menurut R. Subekti perjanjian pemborongan adalah perjanjian dimana pihak yang satu, si pemborong mengikatkan diri untuk menyelenggarakan suatu pekerjaan bagi pihak yang

¹⁰ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi, Pasal 8

¹¹ Munir Fuady. *Kontrak Pemborongan Mega Proyek* (Bandung: Citra Adhya Kartini, 1998). hal 12.

memborongkan dengan menerima suatu harga yang ditentukan.¹² Dalam KUH Perdata, perjanjian pemborongan disebut dengan istilah pemborongan pekerjaan, sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 1601 (b) KUH Perdata bahwa : “Perjanjian pemborongan adalah perjanjian dengan mana pihak satu (sipemborong) mengikatkan diri untuk menyelenggarakan suatu pekerjaan bagi pihak lain (pihak yang memborongkan) dengan menerima suatu harga yang ditentukan”.

Menurut Mariam Darus Badruzaman, dilihat dari sistem hukum maka kontrak bangunan merupakan salah satu komponen dari hukum bangunan (*construction law, bouwrecht*). Istilah *construction law* biasa dipakai dalam kepustakaan *anglo saxon*, sedangkan *bouwrecht* lazim dipergunakan dalam kepustakaan Hukum Belanda. Dengan demikian, yang dinamakan hukum bangunan adalah seluruh perangkat peraturan perundang-undangan yang bertalian dengan bangunan meliputi pendirian, perawatan, pembongkaran, penyerahan, baik bersifat perdata maupun publik/administratif.¹³

Dengan demikian, yang dinamakan hukum bangunan adalah seluruh perangkat peraturan perundang-undangan yang bertalian dengan bangunan meliputi pendirian, perawatan, pembongkaran, penyerahan, baik bersifat perdata maupun publik/administratif.¹⁴

Pasal 1 angka 8 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang jasa konstruksi juga memberikan pengertian mengenai kontrak konstruksi, yaitu keseluruhan dokumen kontrak yang mengatur hubungan hukum antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam penyelenggaraan jasa konstruksi.

2. Pengaturan kontrak konstruksi

¹²R. Subekti, *Aneka Perjanjian* (Bandung : Alumni, 1985). Hal 57.

¹³H. Mohammad Amari dan Asep Mulyana., *Op.Cit.* Hal 104.

¹⁴*Ibid*

Penyelenggaraan jasa konstruksi perlu diatur lebih lanjut untuk mewujudkan tertib pengikatan dan penyelenggaraan pekerjaan konstruksi. Pengaturan kerja konstruksi diatur dalam Undang-undang No. 2 Tahun 2017 tentang jasa konstruksi.

Dengan bentuk lain pengaturan dalam kerja konstruksi terkait dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 14/PRT/M/2017 Tentang Persyaratan Kemudahan Bangunan Gedung Kemudian Perpres No. 54 Tahun 2010 diubah melalui Peraturan Presiden (Perpres) No. 70 Tahun 2012 tentang Perubahan Kedua atas Perpres No. 54 Tahun 2010 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah.

3. Jenis-jenis kontrak kerja konstruksi

Kontrak konstruksi dapat digolongkan dalam beberapa bentuk yaitu :

1. Menurut cara terjadinya :¹⁵
 - a. Kontrak konstruksi yang diperoleh melalui sebagai hasil pelelangan atas dasar dasar penawaran yang diajukan (*competitive bid contract*)
 - b. Kontrak konstruksi atas dasar penunjukan
 - c. konstruksi yang diperoleh dari hasil perundingan antara sipemberi tugas dengan pemborong/kontraktor (*negotiated contract*).
2. Menurut cara penentuan harganya:¹⁶
 - a. Kontrak konstruksi dengan harga pasti (*Fixed Price*). Dalam hal ini harga pemborongan telah ditetapkan secara pasti, baik mengenai harga kontrak maupun harga satuan.
 - b. Kontrak konstruksi dengan harga *Fixed Lump Sum Price*. Dalam hal ini borongan diperhitungkan secara keseluruhan dan volume pekerjaan yang tercantum dalam kontrak tidak dapat diukur ulang.
 - c. Kontrak konstruksi atas dasar harga satuan (*Unit Price*), yaitu merupakan harga yang diperhitungkan untuk setiap unit. Dalam hal ini luas pekerjaan ditentukan menurut jumlah perkiraan jumlah unit, yang mana juga jumlah yang pekerjaan yang tercantum

¹⁵Sri Soedewi Masjchun Sofwan, *Hukum Bangunan Perjanjian Pemborongan bangunan*, (Yogyakarta : Liberty, 2003), hlm.59

¹⁶*Ibid*, hlm.61

di dalam kontrak dapat dilakukan pengukuran ulang untuk menentukan jumlah pekerja yang benar-benar dilaksanakan.

- d. Kontrak konstruksi atas dasar jumlah biaya dan upah (*Cost Plus Fee*). Dalam hal ini pemberi tugas akan membayar dengan jumlah biaya seluruhnya yang telah dikeluarkan ditambah dengan upah jasa yang biasanya berasal dari persentase biaya seluruhnya.

Jika dibahas dalam Perundang-undangan dikaitkan bahwa adanya jenis-jenis usaha konstruksi tersebut yakni;

1. Usaha Jasa Konsultasi Konstruksi

Sifat usaha jasa konsultasi konstruksi sebagaimana dimaksud meliputi adanya umum dan spesialis. Klasifikasi usaha jasa konsultasi konstruksi yang bersifat umum antara lain:

- a. Arsitektur
- b. Rekayasa
- c. Rekayasa terpadu; dan
- d. Arsitektur lengkap dan perencanaan wilayah

Layanan usaha yang dapat diberikan oleh jasa konsultasi konstruksi yang bersifat umum meliputi adanya pengkajian, perencanaan, perancangan, pengawasan; dan/atau manajemen penyelenggaraan konstruksi.

Klasifikasi usaha jasa konstruksi yang bersifat spesialis antara lain :

- a. Konsultasi ilmiah dan teknis; dan
- b. Pengujian dan analisis teknis.

Layanan usaha yang dapat diberikan oleh jasa konsultasi konstruksi yang bersifat spesialis meliputi adanya survei, pengujian teknis; dan/atau analisis.

2. Usaha Pekerjaan Konstruksi

Sifat usaha jasa konsultasi konstruksi sebagaimana dimaksud meliputi adanya umum dan spesialis. Klasifikasi usaha pekerjaan konstruksi yang bersifat umum yakni adanya

bangunan gedung; dan bangunan sipil. Layanan usaha yang dapat diberikan oleh pekerjaan konstruksi yang bersifat umum antara lain:

- a. Pembangunan
- b. Pemeliharaan
- c. Pembongkaran; dan/atau
- d. Pembangunan kembali.

Klasifikasi usaha pekerjaan konstruksi yang bersifat spesialis antara lain:

- a. Instalasi
- b. Konstruksi khusus
- c. Konstruksi prapabrikasi
- d. Penyelesaian bangunan; dan
- e. Penyewaan peralatan

Layanan usaha yang dapat diberikan oleh pekerjaan konstruksi yang bersifat spesialis meliputi pekerjaan bagian tertentu dari bangunan konstruksi atau bentuk fisik lainnya.

3. Usaha Pekerjaan Konstruksi Terintegrasi

Klasifikasi usaha pekerjaan konstruksi terintegrasi antara lain :

- a. Bangunan gedung; dan
- b. Bangunan sipil

Layanan usaha yang dapat diberikan oleh pekerjaan konstruksi terintegrasi

4. Pihak-pihak dalam kontrak kerja konstruksi

Bahwa dengan adanya kontrak konstruksi selalu ada pihak-pihak yang terikat dalam kontrak konstruksi. Adapun pihak-pihak yang terlibat dalam Undang-Undang No. 2 Tahun 2017 tentang jasa konstruksi yakni :

1. Pengguna Jasa

Bahwa dalam ketentuan umum yang dimaksud dengan pengguna jasa adalah pemilik atau pemberi pekerjaan yang menggunakan layanan jasa konstruksi.¹⁷

2. Penyedia Jasa

Penyedia Jasa dalam ketentuan umum adalah pemberi layanan jasa konstruksi.¹⁸

3. Subpenyedia jasa

Bahwa dalam ketentuan umum yang dimaksud subpeyedia jasa adalah pemberi layanan jasa konstruksi kepada penyedia jasa.¹⁹

5. Jaminan dalam kontrak konstruksi

Jaminan di dalam kontrak kerja konstruksi merupakan salah satu syarat yang diminta oleh pengguna jasa konstruksi pada kontraktor dengan tujuan agar proyek dapat dilaksanakan dengan lancar. Ada beberapa macam jaminan di dalam kontrak kerja konstruksi, antara lain :

a. Bank Garansi²⁰

Dalam bank garansi yang bertindak sebagai penjamin adalah bank. Bank bersedia menjamin/menanggung risiko apabila debitor yang terjamin wanprestasi, karena sebelumnya bank telah meminta jaminan lawan/kontra garansi kepada debitor yang terjamin yang nilainya sekurang-kurangnya sama dengan jumlah uang yang ditetapkan sebagai jaminan yang tercantum dalam bank garansi. Jaminan kontra garansi dapat berupa giro, deposito, surat-surat berharga dan harga kekayaan lainnya. Apabila terjadi

¹⁷ Pasal 1 ayat 5, Undang-undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang jasa konstruksi

¹⁸ Pasal 1 ayat 6

¹⁹ Pasal 1 ayat 7

²⁰ *Ibid*, hlm. 129

wanprestasi yang dilakukan oleh debitur, maka bank sebagai penjamin menggantikan kepada kreditor/penerima jaminan.

b. *Surety Bond*²¹

Surety Bond merupakan suatu perikatan dalam bentuk warkat dimana penjamin (perusahaan *surety*) dengan menerima premi, mengikatkan diri demi kepentingan *obligee* untuk menjamin pelaksanaan suatu kewajiban atau perikatan pokok yang prinsipal, yang mengakibatkan kewajiban membayar atau memenuhi wanprestasi tertentu terhadap *obligee*, apabila prinsip alturnyata wanprestasi. *Surety* merupakan suatu bentuk jaminan bersyarat.

c. Jaminan Pemeliharaan/*Maintenance Bond*²²

Pihak kontraktor yang telah menyelesaikan pekerjaannya masih memiliki kewajiban dalam bentuk masa pemeliharaan. Masa pemeliharaan yaitu kontraktor selama jangka waktu tertentu harus memperbaiki kerusakan pekerjaannya atau jika ada kekurangan dalam pekerjaannya bisa ditambah. Apabila kontraktor dalam masa pemeliharaan tidak mampu memperbaiki kerusakan atau menambah pekerjaan yang masih kurang, maka *bouwheer* akan menegur untuk melaksanakan kewajibannya. Jika kontraktor tidak mengindahkan, maka *bouwheer* akan memperbaiki sendiri atau menyerahkan pada pihak lain dengan biaya kepunyaan kontraktor, karena bagi kontraktor yang telah menyerahkan pekerjaannya (penyerahan pertama), sebagian uang kontraktor masih ditahan oleh *bouwheer* yaitu sebanyak 5% dari harga borongan.

²¹F.X. Djumialdji, *Op.cit*, hlm.40

²²*Ibid*, hlm.54

d. Jaminan Pembangunan²³

Dalam kontrak kerja konstruksi, *bouwheer* dapat mensyaratkan adanya kontraktor peserta yang akan melanjutkan pekerjaan jika kontraktor utamaitidak menyelesaikan pekerjaan, misalnya meninggal dunia dan sebagainya,yang mana jaminan pembangunan bertujuan agar proyek tetap berjalan lancar. Bagi *bouwheer* atau kontraktor, jaminan pembangunan menguntungkan karena bagi *bouwheer* pekerjaan tidak membayar ganti rugi dan bagi kontraktor tidak perlu mengganti rugi jika tidak dapat melanjutkan pekerjaannya.

6. Berakhirnya Kontrak Konstruksi

Kontrak kerja konstruksi dapat berakhir dalam hal-hal sebagai berikut :

1. Pekerjaan telah diselesaikan oleh kontrator/pemborong setelah masa pemeliharaan selesai atau dengan kata lain pada penyerahan kedua dan harga borongan telah dibayar oleh pihak yang memborongkan.

Dalam tahap penyerahan pertama maupun penyerahan kedua dibedakan atas :

- a. Penyerahan pertama meliputi penyerahan pekerjaan fisik setelahpekerjaan selesai 100%.
 - b. Penyerahan kedua meliputi penyerahan hasil pekerjaan setelah masa pemeliharaan selesai.²⁴
2. Pembatalan kontrak

Menurut Pasal 1611 KUH Perdata dijelaskan bahwa pihak yang memborongkan jika dikehendaknya demikian, boleh menghentikan pemborongannya, meskipun pekerjaannya telah dimulai, selama ia memberikan ganti rugi sepenuhnya kepada si

²³*Ibid*, hlm 20

²⁴*Ibid*

pemborong untuk segala biaya yang telah dikeluarkannya guna pekerjaannya serta untuk keuntungan yang terhilang karenanya.

3. Kematian kontraktor/pemborong

Menurut pasal 1612 KUH Perdata dijelaskan bahwa pekerjaan berhenti dengan meninggalnya si pemborong. Disini pihak yang memborongkan harus membayar pekerjaan yang telah diselesaikan, juga bahan-bahan yang telah disediakan. Demikian juga ahli waris pemborong tidak boleh melanjutkan pekerjaan tersebut tanpa seizin yang memborongkan, maka kontrak tidak berakhir. Oleh karena itu ahli waris dari yang memborongkan harus melanjutkan atau membatalkan dengan kata sepakat kedua belah pihak. Pada waktu sekarang kontraktor/pemborong adalah berbentuk badan hukum, maka meninggalnya pemborong, perjanjian pemborongkan tidak akan berakhir karena pekerjaan dapat dilanjutkan anggota yang lain dari badan hukum tersebut.

4. Kepailitan

Dalam hal dinyatakan pailit baik dari pihak pengguna jasa yang tidak mampu melakukan pembayaran sehingga menyebabkan terjadinya wanprestasi maupun juga dari pihak pemborong/kontraktor yang pailit sehingga tidak mampu melaksanakan prestasinya dengan cara menunjukkan bukti berupa akta atau surat yang berisi keterangan bahwa pengguna jasa atau penyedia jasa atau pemborong dalam keadaan pailit dan dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang akan hal tersebut yaitu penilai, notaris dan sebagainya.²⁵

5. Pemutusan kontrak

Pemutusan kontrak biasanya karena terjadinya wanprestasi. Pemutusan kontrak dapat dilakukan baik oleh pengguna jasa maupun penyedia jasa.

²⁵*Ibid*, hlm.21

a. Pemutusan kontrak oleh pengguna jasa :²⁶

1. Penyedia jasa tidak mampu menyelesaikan pekerjaan walaupun sejak masa berakhirnya pelaksanaan pekerjaan diberikan kesempatan tambahan waktu untuk menyelesaikan pekerjaannya
2. Penyedia jasa gagal untuk melakukan serah terima pekerjaan oleh karena adanya aspek yang tidak terpenuhi baik dari spesifikasi pekerjaannya , progres kerjanya belum rampung dan aspek lainnya.
3. Penyedia jasa lalai melaksanakan pekerjaannya meskipun telah diberikan teguran berkali-kali oleh pengguna jasa.
4. Penyedia jasa dalam keadaan pailit
5. Penyedia jasa terbukti melakukan kecurangan, pemalsuan dalam proses pelaksanaan kontrak berdasarkan keputusan hakim yang berkekuatan tetap
6. Apabila terdapat pengaduan tentang penyimpangan prosedur dan dinyatakan benar oleh instansi yang berwenang.

b. Pemutusan kontrak oleh penyedia jasa :

1. Apabila pengguna jasa gagal melakukan pembayaran tagihan angsuran sesuai dengan yang disepakati sebagaimana tercantum dalam isi kontrak
2. Apabila pengguna jasa gagal mematuhi keputusan akhir dalam penyelesaian perselisihan²⁷
3. Apabila pihak pengguna jasa dinyatakan pailit

Pengguna jasa ikut campur terlalu jauh dan menghalang-halangi pekerjaan penyedia jasa

B. Tinjauan umum tentang pembatalan

1. Pengertian Pembatalan

Pembatalan suatu perjanjian dapat dilakukan dalam hal salah satu pihak lalai dalam memenuhi kewajiban melaksanakan prestasinya sebagaimana yang ditentukan Pasal 1266 dan Pasal 1277 KUHPerdara. Selain itu, pembatalan perjanjian juga dapat dilakukan jika perjanjian tidak memenuhi syarat subyektif sah nya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320

²⁶Mudjisantosa, *Op.cit*, hlm.140-141

²⁷*Ibid*, hlm.143

KUHPerdata, yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya dan kecakapan untuk membuat perjanjian.²⁸

Pembatalan perjanjian karena akibat adanya cacat kehendak yang berupa paksaan, kekhilafan atau penipuan berakibat lahirnya hak untuk menuntut pemulihan keadaan seperti keadaan semua, yakni keadaan sebelum terjadinya perjanjian. Hal tersebut sebagaimana diatur dalam pasal 1452 KUHPerdata yang menyatakan bahwa ” pernyataan batal berdasarkan paksaan, kekhilafan atau penipuan, juga berakibat bahwa barang dan orang-orangnya dipulihkan dalam keadaan sewaktu sebelum perikatan dibuat”.

Pihak yang tidak cakap atau cacat kehendaknya memiliki hak untuk menuntut ganti rugi yang berupa biaya, rugi, dan bunga jika ada alasan untuk itu. Hal tersebut sebagaimana yang diatur dalam pasal 1446 dan 1449, orang terhadap siapa tuntutan untuk pernyataan batal itu dikabulkan, selain itu diwajibkan pula mengganti biaya, kerugian dan bunga, jika ada untuk itu”.

2. Jenis-jenis Pembatalan

a. Syarat Pembatalan

Pembatalan dalam pembuatan suatu perjanjian dapat diminta oleh salah satu pihak yang dirugikan. Pada dasarnya suatu perjanjian dapat diminta:

1. Perjanjian itu dibuat oleh mereka yang tidak cakap hukum seperti: belum dewasa, ditaruh dibawah pengampunan dan wanita bersuami (pasal 1330 KUHPerdata)
2. Perjanjian itu bertentangan dengan Undang-undang ketertiban umum dan kesusilaan
3. Perjanjian itu dibuat karena kekhilafan, paksaan atau penipuan (pasal 1321 KUHPerdata)

²⁸R. Setiawan, *Loc. Cit*, hlm 17

Dalam pasal 1266 KUHPerdara dapat disimpulkan bahwa ada tiga (3) hal yang harus diperhatikan sebagai syarat pembatalan suatu perjanjian yaitu :

1. Perjanjian harus bersifat timbal balik
2. Pembatalan harus dilakukan di muka hakim²⁹

b. Actio Pauliana

Actio pauliana adalah suatu upaya hukum untuk menuntut pembatalan perbuatan-perbuatan hukum debitor yang merugikan kreditornya, misalnya hibah yang sengaja dilakukan debitor sebelum dirinya dinyatakan pailit yang mengurangi/membuat mustahil pemenuhan pembayaran utang-utangnya³⁰

c. Pembatalan perjanjian karena kekhil (dwaling)

Jika hendak seseorang pada waktu membuat perjanjian dipengaruhi oleh kesan atau pandangan yang palsu, maka dalam hal ini terdapat kekhilafan. Pembatalan perjanjian berdasarkan kekhilafan (dwaling) hanya mungkin dalam 2 hal, yaitu:

1. Apabila kekhilafan terjadi mengenai hakekat barang yang menjadi pokok perjanjian
2. Apabila kekhilafan mengenai diri pihak lawannya dalam perjanjian yang dibuat terutama mengingat dirinya orang tersebut.

d. Pembatalan perjanjian karena paksaan (dwang)

Yang dimaksud dengan unsur paksaan dalam kontrak adalah suatu perbuatan yang menakutkan seseorang yang berpikiran sehat dimana terhadap orang yang terkena paksaan tadi timbul rasa takut baik terhadap dirinya sendiri maupun harta bendanya dari suatu kerugian yang terang dan nyata (pasal 1324 KUHPerdara).

²⁹Surbekti, *Loc. Cit*, hlm 25

³⁰*Ibid*

Menurut KUHPerdota agar suatu paksaan dapat menjadi alasan pembatalan kontrak, maka unsur paksaan tersebut harus memenuhi syarat:

1. Paksaan dilakukan terhadap
 - a. Orang yang membuat kontrak ;
 - b. Suami atau istri pihak yang membuat kontrak
 - c. Sanak keluarga dalam garis ke atas atau kebawah
2. Paksaan tersebut dilakukan oleh;
 - a. Salah satu pihak dalam kontrak
 - b. Pihak ketiga untuk kepentingan siapa kontrak itu dibuat
- e. Pembatalan perjanjian karena karena penipuan

Menurut pasal 1328 WB penipuan merupakan suatu alasan untuk pembatalan suatu perjanjian, apabila dengan salah satu pihak sengaja melakukan tipu muslihat, dengan memberikan keterangan palsu dan tidak benar untuk membujuk pihak lawannya supaya memberikan persetujuan. Penipuan tidak dipersangkakan tetapi harus dibuktikan.

3. Penyebab adanya pembatalan

Pembatalan kontrak yang diatur dalam perjanjian (*terminasi*) dapat dilakukan dengan adanya penyebab pemutusan perjanjian tersebut, dalam hal ini dalam perjanjian diperinci penyebab-penyebab batalnya kontrak tersebut:

1. Batal karena tidak terpenuhinya salah satu syarat sahnya perjanjian Batalnya suatu kontrak menyangkut suatu persoalan tidak terpenuhinya syarat sahnya suatu perjanjian yang berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdota, terdiri dari empat syarat yakni syarat pertama

yakni adanya kesepakatan kedua belah pihak, syarat kedua adanya kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum, syarat ketiga adanya obyek tertentu dan syarat keempat yakni adanya kausa yang halal.

Menurut Subekti keempat syarat tersebut di bagi menjadi dua kategori, yaitu syarat subyektif dan syarat obyektif. Syarat pertama dan kedua merupakan syarat subyektif, tidak terpenuhinya salah satu atau kedua-dua unsur tersebut mengakibatkan perjanjian dapat dibatalkan/dapat dimintakan pembatalan oleh salah satu pihak. Perjanjian yang tidak dimintakan pembatalan dianggap tetap berlaku, sehingga penekanan terhadap pembatalan ada pada inisiatif para pihak.

Syarat ketiga dan keempat merupakan syarat obyektif suatu perjanjian, dengan konsekuensi tidak terpenuhinya salah satu atau keduanya menyebabkan perjanjian batal demi hukum secara serta merta atau perjanjian dianggap tidak pernah ada dan tujuan para pihak untuk mengadakan perjanjian tersebut untuk melahirkan suatu perikatan hukum dianggap telah gagal, sehingga tidak ada dasar bagi para pihaknya untuk saling menuntut di depan hakim, disebut *null and void*.³¹

2. Batal karena terpenuhinya syarat batal dalam perjanjian bersyarat Perikatan bersyarat merupakan salah satu bentuk perikatan yang dikenal dalam masyarakat. Dalam KUHPerdara sendiri perikatan bersyarat didefinisikan sebagai perikatan yang digantungkan pada syarat. Syarat itu adalah peristiwa yang masih akan datang dan masih belum tentu akan terjadi. Perikatan dengan syarat ini dibedakan menjadi dua, yakni perikatan dengan syarat tangguh dan perikatan dengan syarat batal. Perikatan dengan syarat tangguh yakni menangguhkan lahirnya perikatan hingga syarat yang dimaksud

³¹*Ibid*, hlm 22

terjadi. Sedangkan perikatan dengan syarat batal, perikatan yang sudah lahir justru berakhir atau dibatalkan apabila peristiwa yang dimaksud itu terjadi.

Dalam prakteknya syarat batal ini sering dicantumkan dalam klausul yang mengatur tentang kemungkinan terjadinya pembatalan perjanjian beserta penyebab dan konsekuensinya bagi para pihak.

Pembatalan kontrak yang diatur dalam perjanjian (*terminasi*) dapat dilakukan dengan penyebutan alasan pemutusan perjanjian, dalam hal ini dalam perjanjian diperinci alasan-alasan sehingga salah satu pihak atau kedua belah pihak dapat memutus perjanjian. Maka dalam hal ini tidak semua wanprestasi dapat menyebabkan salah satu pihak memutuskan perjanjiannya, tetapi hanya wanprestasi yang disebutkan dalam perjanjian saja. Cara lain pembatalan kontrak yang diatur dalam perjanjian yakni dengan kesepakatan kedua belah pihak. Sebenarnya hal ini hanya penegasan saja, karena tanpa penyebutan tentang hal tersebut, demi hukum, perjanjian dapat diterminasi jika disetujui oleh para pihak. Pengenyampingan Pasal 1266 KUHPdata juga sangat sering dicantumkan dalam perjanjian untuk mengatur pemutusan perjanjian. Pengenyampingan Pasal ini mempunyai makna bahwa jika para pihak ingin memutuskan perjanjian mereka, maka para pihak tidak perlu harus menempuh prosedur pengadilan, tetapi dapat diputuskan langsung oleh para pihak.

3. Batal Karena Adanya Wanprestasi

Wanprestasi berasal dari bahasa Belanda yang berarti prestasi buruk. Seseorang yang berjanji, tetapi tidak melakukan apa yang dijanjikannya, ia alpa, lalai atau ingkar janji

atau juga ia melanggar perjanjian, bila ia melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya, maka ia dikatakan wanprestasi.³²

Wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) dapat berupa empat macam:³³

- 1) Tidak melakukan apa yang disanggupinya akan dilakukannya;
- 2) Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- 3) Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat;
- 4) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Terhadap kelalaian atau kealpaan seseorang, diancamkan beberapa sanksi atau hukuman, yakni:³⁴

- a) Membayar kerugian yang diderita pihak lain yang mengalami kerugian, atau dengan singkat dinamakan ganti rugi (Pasal 1243 KUHPerdara).
- b) Pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian melalui pengadilan (Pasal 1266 KUHPerdara).
- c) Meminta pemenuhan perjanjian, atau pemenuhan perjanjian disertai ganti rugi dan pembatalan perjanjian disertai ganti rugi (Pasal 1267 KUHPerdara).

4. Pembatalan Perjanjian Secara Sepihak

Pembatalan sepihak atas suatu perjanjian dapat diartikan sebagai ketidaksediaan salah satu pihak untuk memenuhi prestasi yang telah disepakati kedua belah pihak dalam perjanjian. Pada saat mana pihak yang lainnya tetap bermaksud untuk memenuhi prestasi yang telah dijanjikannya dan menghendak untuk tetap memperoleh kontra prestasi dari pihak yang lainnya itu.

Seperti yang kita ketahui bahwa perjanjian yang sah, dalam arti memenuhi syarat sah menurut Undang-undang, maka berlaku sebagai Undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Seperti yang tercantum dalam Pasal 1338 (1) KUHPerdara. Sedangkan

³²*Ibid*, hlm 45

³³*Ibid*

³⁴Djaja S. Melianaperkembanganhokumperdatatentangbendadanhokumperikatan, cet. 1, Nuansaaulia, Bandung, tahun 2007, hlm 100

pada ayat (2) menyebutkan bahwa: “persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-undang dinyatakan cukup untuk itu”

Dari Pasal 1338 ayat (2) KUHPerdara tersebut, jelas bahwa perjanjian itu tidak dapat dibatalkan sepihak, karena jika perjanjian tersebut dibatalkan secara sepihak, berarti perjanjian tersebut tak mengikat diantara orang-orang yang membuatnya. Jika dilihat dari Pasal 1266 dan 1267 KUHPerdara, maka jelas diatur mengenai syarat batal jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya.³⁵

Pembatalan tersebut harus dimintakan ke pengadilan, hal ini dimaksudkan agar nantinya tidak ada para pihak yang dapat membatalkan perjanjian sepihak dengan alasan salah satu pihak lainnya tersebut tidak melaksanakan kewajibannya (wanprestasi).

4. Sebab akibat pembatalan kontrak

Syarat pertama dan kedua merupakan syarat subyektif, tidak terpenuhinya salah satu atau kedua-dua unsur tersebut mengakibatkan perjanjian dapat dibatalkan/dapat dimintakan pembatalan oleh salah satu pihak. Perjanjian yang tidak dimintakan pembatalan dianggap tetap berlaku, sehingga penekanan terhadap pembatalan ada pada inisiatif para pihak.

Syarat ketiga dan keempat merupakan syarat obyektif suatu perjanjian, dengan konsekuensi tidak terpenuhinya salah satu atau keduanya menyebabkan perjanjian batal demi hukum secara serta merta atau perjanjian dianggap tidak pernah ada dan tujuan para pihak untuk mengadakan perjanjian tersebut untuk melahirkan suatu perikatan hukum dianggap telah gagal, sehingga tidak ada dasar bagi para pihaknya untuk saling menuntut di depan hakim, disebut *null and void*.³⁶

³⁵*Ibid*

³⁶*Ibid*, hlm. 22.

Dapat dibatalkan artinya salah satu pihak dapat memintakan pembatalan itu. Perjanjiannya sendiri tetap mengikat kedua belah pihak, selama tidak dibatalkannya atas permintaan pihak yang berhak meminta pembataln tersebut. Batal demi hukum artinya adalah dari semula dianggap tidak pernah ada dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan.

]Perbedaan antara dapat dibatalkan dengan batal demi hukum dapat dibatalkan artinya salah satu pihak dapat memintakan pembatalan itu. Perjanjiannya sendiri tetap mengikat kedua belah pihak, selama tidak dibatalkan (oleh hakim) atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan tadi (pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakatnya secara tidak bebas). Sedangkan batal demi hukum artinya adalah dari semula dianggap tidak pernah ada dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan.³⁷

³⁷ Diana Kusumasari, Pembatalan Perjanjian yang Batal demi Hukum, diakses dari <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/pembatalan-perjanjian-yang-batal-demi-hukum>, pada tanggal 1 Agustus 2015.

BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

A. Ruang Lingkup Penelitian

Dalam penelitian ini, ruang lingkup yang dimaksudkan untuk membatasi pokok permasalahan yang akan dibahas. Adapun Ruang Lingkup penelitian dalam skripsi ini yaitu mengenai tinjauan tentang pertanggungjawaban para pihak dalam kontrak konstruksi menurut Undang-undang No. 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi.

B. Jenis Penelitian dan Sumber Data

Jenis Penelitian ini menggunakan metode normatif yuridis. Penelitian normatif yuridis merupakan penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai bahan untuk diteliti.

Sumber Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder, yaitu mencakup buku-buku hasil penelitian yang berwujud laporan.

1. Bahan Primer

Bahan hukum primer yaitu:

- a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- b. Undang-Undang No. 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi

2. Bahan Hukum Sekunder

Yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan-bahan hukum primer, berupa buku-buku dan penelusuran dari internet seperti jurnal maupun makalah.

3. Bahan Hukum Tersier

Yaitu bahan-bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan-bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder

C. Metode Pengumpulan Data

Data yang dikumpulkan adalah data sekunder, yang dilakukan dengan cara studi pustaka, yaitu pengkajian informasi tertulis mengenai hukum yang berasal dari berbagai sumber dan dipublikasikan secara luas. Studi kepustakaan dilakukan untuk memperoleh data sekunder yaitu melakukan serangkaian kegiatan studi dokumentasi dengan cara membaca dan mengintip literature-literature, mengkaji peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan permasalahan yang dibahas.

D. Analisa Data

Semua data yang dikumpulkan baik data primer maupun sekunder, di analisa secara kualitatif, yaitu menguraikan data dalam bentuk kalimat yang teratur, logis, tidak tumpah tindih, dan efektif sehingga memudahkan pemahaman mengenai data dan hasil analisa