

**PELAKSANAAN PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP SUB
KONTRAKTOR DARI WAN PRESTASI PERJANJIAN PEMBORONGAN
PEKERJAAN BANGUNAN RUMAH YANG DILAKUKAN OLEH
DEVELOPER**

(Studi pada CV. Kalisongo Jaya Kabupaten Malang)

SKRIPSI

Untuk memenuhi sebagian syarat- syarat
untuk memperoleh gelar kesarjanaan dalam Ilmu Hukum

Oleh:

ENDAH NUR ANGGRAENI

NIM: 0310103059



**DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS BRAWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
MALANG**

2007

LEMBAR PERSETUJUAN

**PELAKSANAAN PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP
KONTRAKTOR DARI WAN PRESTASI PERJANJIAN PEMBORONGAN
PEKERJAAN BANGUNAN RUMAH YANG DILAKUKAN OLEH
DEVELOPER
(Studi pada CV. Kalisongo Jaya Kabupaten Malang)**



Oleh:

Endah Nur Anggraeni

NIM. 0310103059

Disetujui pada tanggal:

05 Desember 2007

Pembimbing Utama

Pembimbing Pendamping

Umu Hilmy, S.H.M.S
NIP. 131415709

Djumikasih, S.H.M.Hum
NIP. 132206302

Mengetahui
Ketua Bagian Hukum Perdata

Rachmi Sulistyarini, S.H.,M.H.
NIP.131573917



LEMBAR PENGESAHAN

**PELAKSANAAN PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP
KONTRAKTOR DARI WAN PRESTASI PERJANJIAN PEMBORONGAN
PEKERJAAN BANGUNAN RUMAH YANG DILAKUKAN OLEH
DEVELOPER
(Studi pada CV. Kalisongo Jaya Kabupaten Malang)**

Disusun Oleh:

Endah Nur Anggraeni

NIM. 0310103059

Skripsi ini telah disahkan oleh Dosen Pembimbing pada tanggal:
28 Desember 2007

Pembimbing Utama

Pembimbing Pendamping

Umu Hilmy, SH.,M.S.
NIP. 131415709

Djumikasih, SH.,MHum.
NIP. 132206302

Ketua Majelis Penguji

Ketua Bagian Hukum Perdata

Suhariningsih, SH.,MS.
NIP. 130 809 315

Rachmi Sulistyarini, SH.,MH.
NIP. 131573917

Mengetahui
Dekan

Herman Suryokumoro, SH.,MH.
NIP. 131 472 741

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah Hirobbil Alamin', segala puji bagi Allah SWT, karena atas izin-Nya penulisan skripsi yang berjudul "**Pelaksanaan Perlindungan Hukum Terhadap Kontraktor Dari Wanprestasi Perjanjian Pemborongan Pekerjaan Bangunan Rumah Yang Dilakukan Oleh Developer**" dapat diselesaikan oleh penulis.

Sejak awal penulisan sampai dengan akhir penyusunan skripsi ini tentunya tidak akan berjalan dengan baik tanpa bantuan dan dukungan dari berbagai pihak kepada penulis. Oleh karena itu dalam kesempatan ini penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu baik secara moril maupun materil.

1. Orang tua tercinta Saringat dan D.M.Astutik yang begitu berjasa membesarkan penulis dengan segala kesabarannya, untuk cinta kasih sayang serta doa ibu yang selalu menyertai langkah penulis sehingga mendorong penulis untuk berani maju menghadapi semua tantangan kehidupan dan selalu memotivasi penulis untuk melakukan dan menjadikan yang terbaik. Serta segala pengorbanan yang telah menjadi sumber inspirasi yang tiada henti bagi penulis.
2. Bapak Herman Suryokumoro,SH.,MH., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.
3. Ibu Rachmi Sulistyorini,SH.,MH, selaku Ketua Bagian Hukum Perdata.
4. Ibu Umu Hilmy,SH.,MS, selaku Dosen Pembimbing I atas segala saran, dan bimbingannya serta waktu yang telah diluangkan untuk bimbingan selama ini.
5. Ibu Djumikasih,SH.,MHum, selaku Dosen Pembimbing II atas segala saran, dan bimbingannya serta waktu yang telah diluangkan untuk bimbingan selama ini.
6. Mas Joni selaku staff CV Kalisongo Jaya yang telah memberikan izin bagi penulis untuk melakukan penelitian dan selalu membantu penulis untuk mendapatkan data.
7. Bapak Subhan selaku Ketua Dewan Pelaksana AKSINDO, Kepada Bapak Aghisni.SE selaku Staff Departemen Advokasi dan Perpajakan AKSINDO,

- yang telah menyempatkan waktunya untuk mau memberikan keterangan yang diperlukan penulis.
- 8 Kakak penulis Rina dan Deni yang selalu memberikan dorongan kekuatan dan menjadi sarana untuk mencurahkan segala perasaan penulis, serta untuk kebaikan dan kasih sayang yang selalu diberikan pada penulis.
 - 9 Adik penulis Fajar atas segala keceriaan dan kebersamaan yang kita jalani selama ini.
 - 10 Wayan kakak sekaligus pendamping penulis dalam kebersamaan menjalani suka dan duka atas segala perhatian, kasih sayang, kesabaran, waktu, motivasi dan segalanya baik moril maupun materiil yang telah diberikan pada penulis selama ini.
 - 11 Bayu saudara yang senantiasa membantu penulis. Semua keluarga terutama bulek – bulek di Malang dan di Kediri atas dukungan dan kasih sayangnya.
 - 12 Teman – teman terbaik penulis Tya, Eka, Ika Fitri, Wara, Nining, Ely, Hanis, Bayu, Anis, Devi J, Ive, Ainun, Reny, Nora, Elya dan teman –teman KKN di Mojokerto atas segala dukungan, bantuan, dan kesabaran dalam menjalani hampir lebih dari 5 tahun kebersamaan bersama penulis.
 - 13 Sahabat – sahabat penulis Indah FE, Lia, Dewa, Radit, Lucky, dsb untuk tawa dan tangis yang kita bagi bersama dan untuk segala cerita yang mewarnai kebersamaan kita terima kasih telah menjadi sahabat penulis selama ini.
 - 14 Seluruh teman – teman penulis di FHUB, FEUB, dan ITN terutama angkatan 2003, teman - teman serta pihak – pihak lain yang turut serta membantu terselesainya skripsi ini yang tidak dapat penulis sebutkan.

Sebagai seorang manusia dengan berbagai keterbatasan penulis, dengan rendah hati menyadari bahwa kata sempurna masih jauh untuk penulisan skripsi ini, oleh karena itu berbagai saran dan kritik yang lebih baik akan diterima dengan senang hati oleh penulis. Dan semoga sedikit karya tulis ini dapat memberikan informasi yang berharga dan bermanfaat ilmu pengetahuan.

Malang, 2007
Penulis

Endah Nur Anggraeni

DAFTAR ISI

Lembar Persetujuan	i
Lembar Pengesahan	ii
Kata Pengantar	iii
Daftar Isi	v
Daftar Bagan	vii
Daftar Tabel	viii
Abstraksi	ix
Bab I. PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	4
C. Tujuan Penelitian	4
D. Manfaat Penelitian	5
E. Sistematika Penulisan	6
Bab II. TINJAUAN PUSTAKA	
A. Pengertian dan Ruang Lingkup Perlindungan Hukum	8
B. Pengertian dan Ruang Lingkup Wanprestasi	9
C. Pengertian Dan Ruang Lingkup Perjanjian Pemborongan Pekerjaan ..	12
I Perjanjian	12
1. Syarat- syarat pokok perjanjian	14
2. Faktor- faktor yang mempengaruhi berlakunya perjanjian	15
II. Perjanjian Pemborongan Pekerjaan	16
1. Bentuk Perjanjian Pemborongan	20
2. Isi Perjanjian Pemborongan	21
III. Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan Pekerjaan	22
IV. Pelanggaran Perjanjian Pemborongan Pekerjaan	23
D. Pengertian dan Ruang Lingkup Penyelesaian Sengketa	25

Bab III. METODE PENELITIAN

A. Pendekatan Penelitian	30
B. Alasan Pemilihan Lokasi	30
C. Jenis Dan Sumber Data	31
D. Teknik Pengumpulan Data	32
E. Populasi Dan Teknik Pengambilan Sampel	32
F. Analisis Data	33
G. Definisi Operasional	33

Bab IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian	34
1. Profil Kontraktor/ Penyedia Jasa Kontruksi (CVKalisongoJaya).....	34
2. Profil Developer/Pengguna Jasa/Pengembang Perumahan (PT. Bukit Dieng Permai).....	42
3. Profil AKSINDO (Asosiasi Kontraktor Konstruksi Indonesia).....	42
B. Bentuk Wanprestasi Perjanjian Pemborongan Pekerjaan Bangunan Rumah yang Dilakukan Developer terhadap Kontraktor	44
1. Klasifikasi Perjanjian Pemborongan Pekerjaan Bangunan.....	44
2. Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan Pekerjaan Bangunan Rumah yang Dilakukan Developer terhadap Kontraktor.....	46
3. Bentuk Wanprestasi dalam Perjanjian Pemborongan Pekerjaan Bangunan Rumah yang Dilakukan Developer terhadap Kontraktor.....	58
C. Model Penyelesaian dari Wanprestasi Perjanjian Pemborongan Pekerjaan Bangunan Rumah yang Dilakukan Developer terhadap Kontraktor.....	68
D. Perlindungan Hukum oleh AKSINDO (Asosiasi Kontraktor Konstruksi Indonesia) terhadap Kontraktor bila Developer	

melakukan Wanprestasi Perjanjian Pemborongan Pekerjaan

Bangunan Rumah..... 76

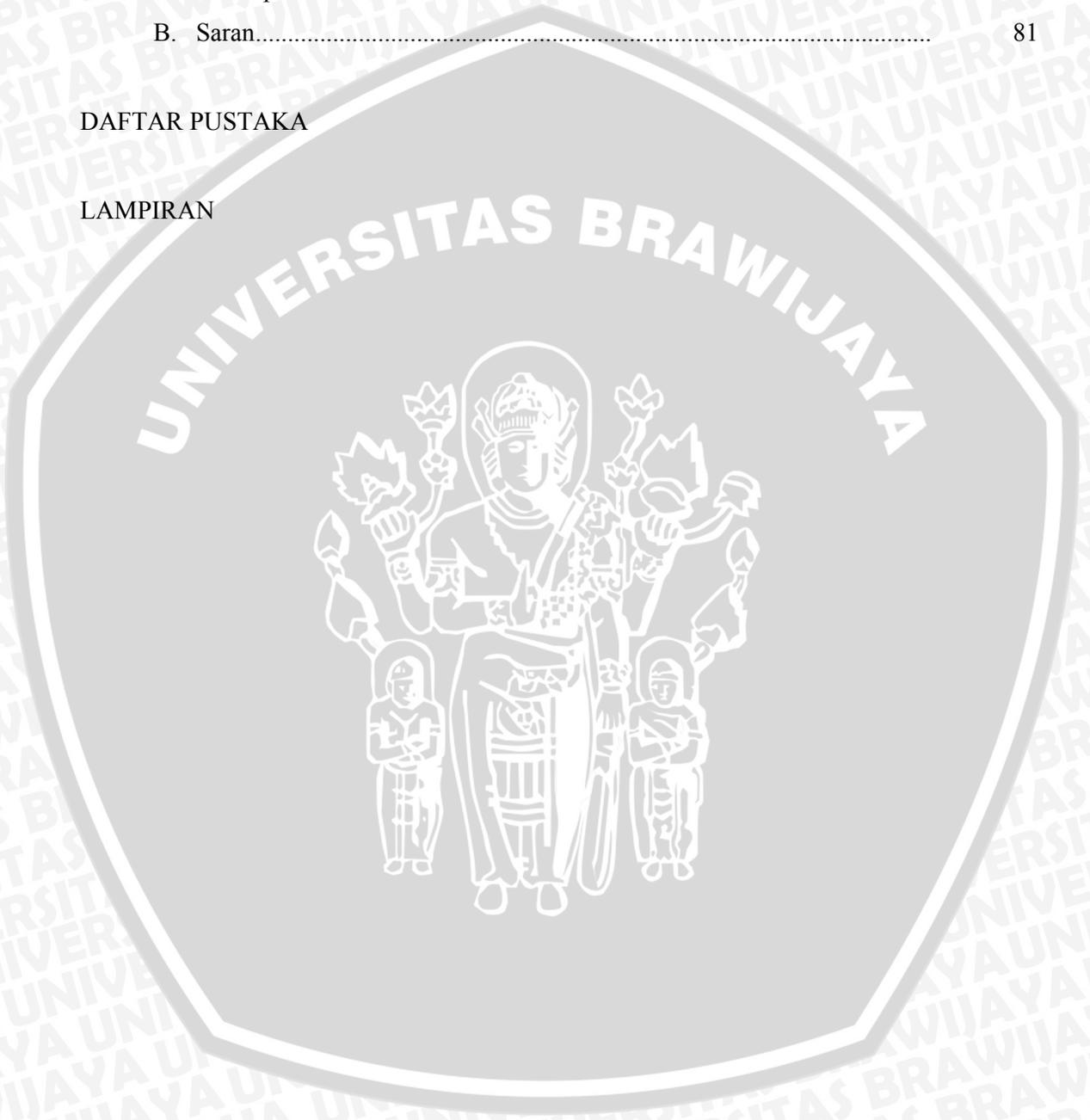
Bab V. PENUTUP

A. Kesimpulan 80

B. Saran..... 81

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

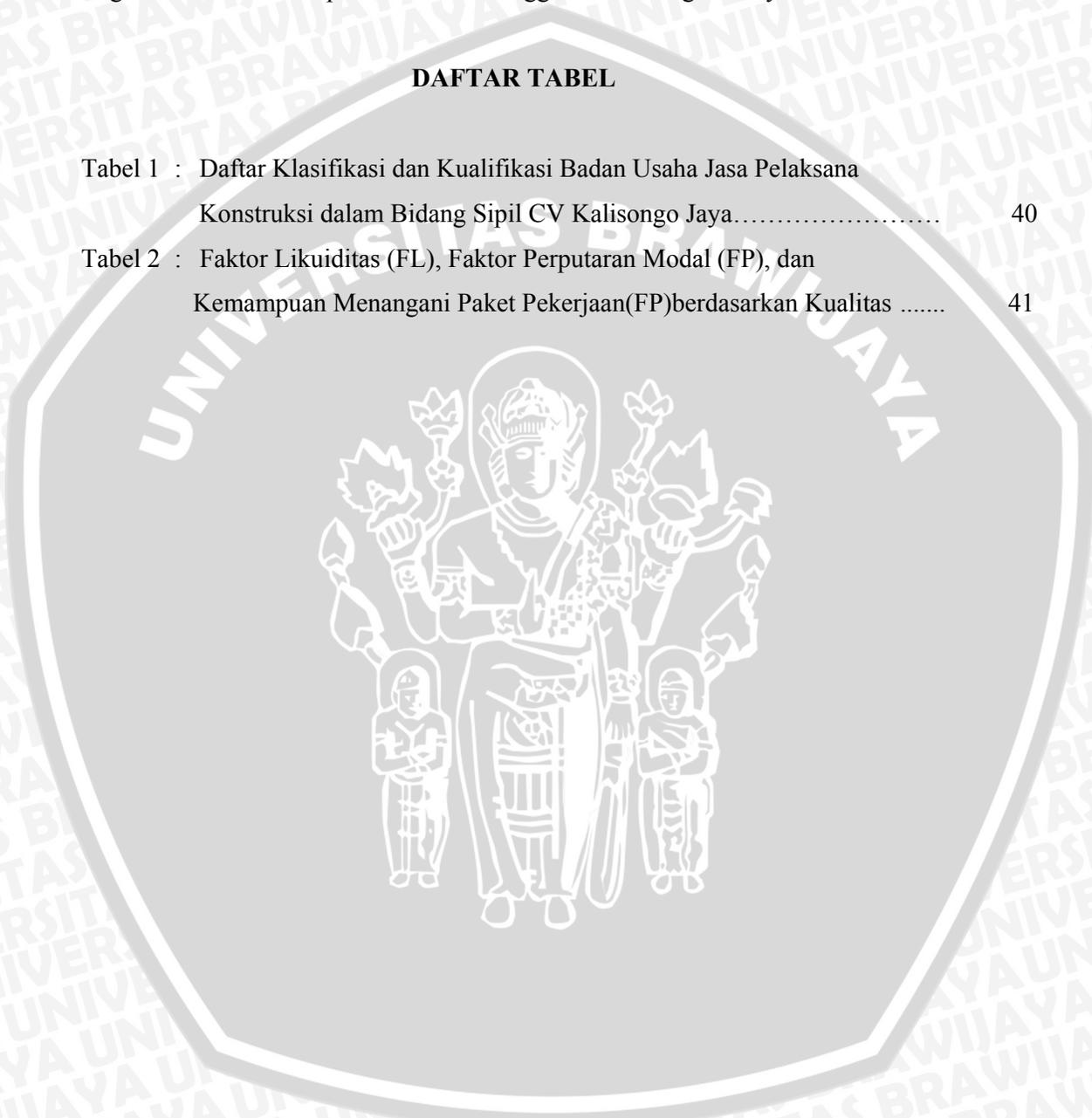


DAFTAR BAGAN

Bagan I : Struktur Organisasi Perusahaan CV Kalisongo Jaya	38
Bagan II: Posisi Kesepakatan antara Pengguna Jasa dengan Penyedia Jasa.....	70

DAFTAR TABEL

Tabel 1 : Daftar Klasifikasi dan Kualifikasi Badan Usaha Jasa Pelaksana Konstruksi dalam Bidang Sipil CV Kalisongo Jaya.....	40
Tabel 2 : Faktor Likuiditas (FL), Faktor Perputaran Modal (FP), dan Kemampuan Menangani Paket Pekerjaan(FP)berdasarkan Kualitas	41



ABSTRAKSI

Endah Nur Anggraeni, Hukum Perdata, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, 2007, *Pelaksanaan Perlindungan Hukum Terhadap Kontraktor Dari Wanprestasi Perjanjian Pemborongan Pekerjaan Bangunan Rumah Yang Dilakukan Oleh Developer*, Umu Hilmy SH,MS.,Djumikasih SH,MHum

Skripsi ini membahas tentang Pelaksanaan Perlindungan Hukum Terhadap Kontraktor Dari Wanprestasi Perjanjian Pemborongan Pekerjaan Bangunan Rumah Yang Dilakukan Oleh Developer. Hal ini dilatar belakangi pembangunan perumahan di Malang yang berkembang. Developer sebagai pengguna jasa bekerjasama dengan kontraktor dalam perjanjian pemborongan pekerjaan bangunan, tetapi kenyataannya kontraktor sering dirugikan developer.

Tujuan dari penelitian adalah mendeskripsikan bentuk - bentuk wanprestasi, menganalisis model penyelesaian dari wanprestasi, dan upaya perlindungan hukum oleh AKSINDO terhadap kontraktor bila developer melakukan wanprestasi perjanjian tersebut. Metode pendekatan yang digunakan yuridis sosiologis yaitu penelitian pada kenyataan di lapangan. Kemudian dianalisis secara deskriptif kualitatif, yaitu memperhatikan data dan bahan hukum yang diperoleh lalu dianalisis dalam kerangka berpikir untuk mendapatkan jawaban permasalahan yang dikaji dalam penelitian ini.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa developer melakukan wanprestasi yaitu developer terlambat membayar karena pembeli melakukan wanprestasi pada developer yang berupa tidak membayar angsuran rumah yang sudah dipesan. Bentuk wanprestasi lain adalah apabila ada yang meminta tambahan pekerjaan padahal sebelumnya tidak dicantumkan dalam kontrak pada waktu penawaran pekerjaan. Wanprestasi ketiga adalah developer terlambat membayar angsuran pada kontraktor karena belum dipenuhinya syarat – syarat dari bank untuk pembiayaan bangunan tersebut.

Kemudian model penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian pemborongan pekerjaan bangunan rumah yang dilakukan oleh developer terhadap kontraktor adalah menggunakan penyelesaian sengketa non litigasi/diluar pengadilan dengan cara musyawarah yaitu negosiasi. Bila tidak terdapat kata sepakat maka penyelesaiannya melalui pengadilan. Bila developer terlambat membayar maka diberi tenggang waktu sampai termin berikutnya, untuk penambahan pekerjaan diberi waktu pelunasan paling lambat dua bulan selesainya pekerjaan tambahan, dan terlambat membayar karena belum dipenuhinya syarat – syarat dari bank untuk pembiayaan bangunan tersebut maka akan dipenuhi sampai batas akhir waktu yang tentukan. Selagi menunggu keputusan perselisihan maka atas permintaan Direksi Pengawas Pekerjaan, pemborong dapat meneruskan pekerjaan. AKSINDO sebagai asosiasi yang mempunyai kepentingan yang berhubungan dengan usaha dan pekerjaan jasa konstruksi melakukan perlindungan hukum apabila anggotanya mengadakan kasus tersebut.

Dari fakta yang ada, maka diharapkan dalam praktek pemborongan pekerjaan kontraktor lebih berhati – hati dengan tidak menyelesaikan pekerjaan tanpa termin atau angsuran pembayaran yang tidak sesuai dengan kesepakatan. Tidak sembarangan melakukan penambahan pekerjaan jika tanpa kontrak tertulis. Selanjutnya AKSINDO lebih berperan aktif tidak hanya menunggu kasus terjadi atau ada laporan sebelumnya dari anggotanya.



KATA PENGANTAR

Alhamdulillah Hirobbil Alamin', segala puji bagi Allah SWT, karena atas izin-Nya penulisan skripsi yang berjudul "**Pelaksanaan Perlindungan Hukum Terhadap Kontraktor Dari Wanprestasi Perjanjian Pemborongan Pekerjaan Bangunan Rumah Yang Dilakukan Oleh Developer**" dapat diselesaikan oleh penulis.

Sejak awal penulisan sampai dengan akhir penyusunan skripsi ini tentunya tidak akan berjalan dengan baik tanpa bantuan dan dukungan dari berbagai pihak kepada penulis. Oleh karena itu dalam kesempatan ini penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada Kedua Orang Tua, Saringat dan Dwi Mami Astutik yang telah memberikan cinta dan kasih sayang yang terbesar dalam hidup serta doa yang selalu terucap tiada hentinya, dan penghargaan kepada semua pihak yang telah membantu baik secara moril maupun materil.

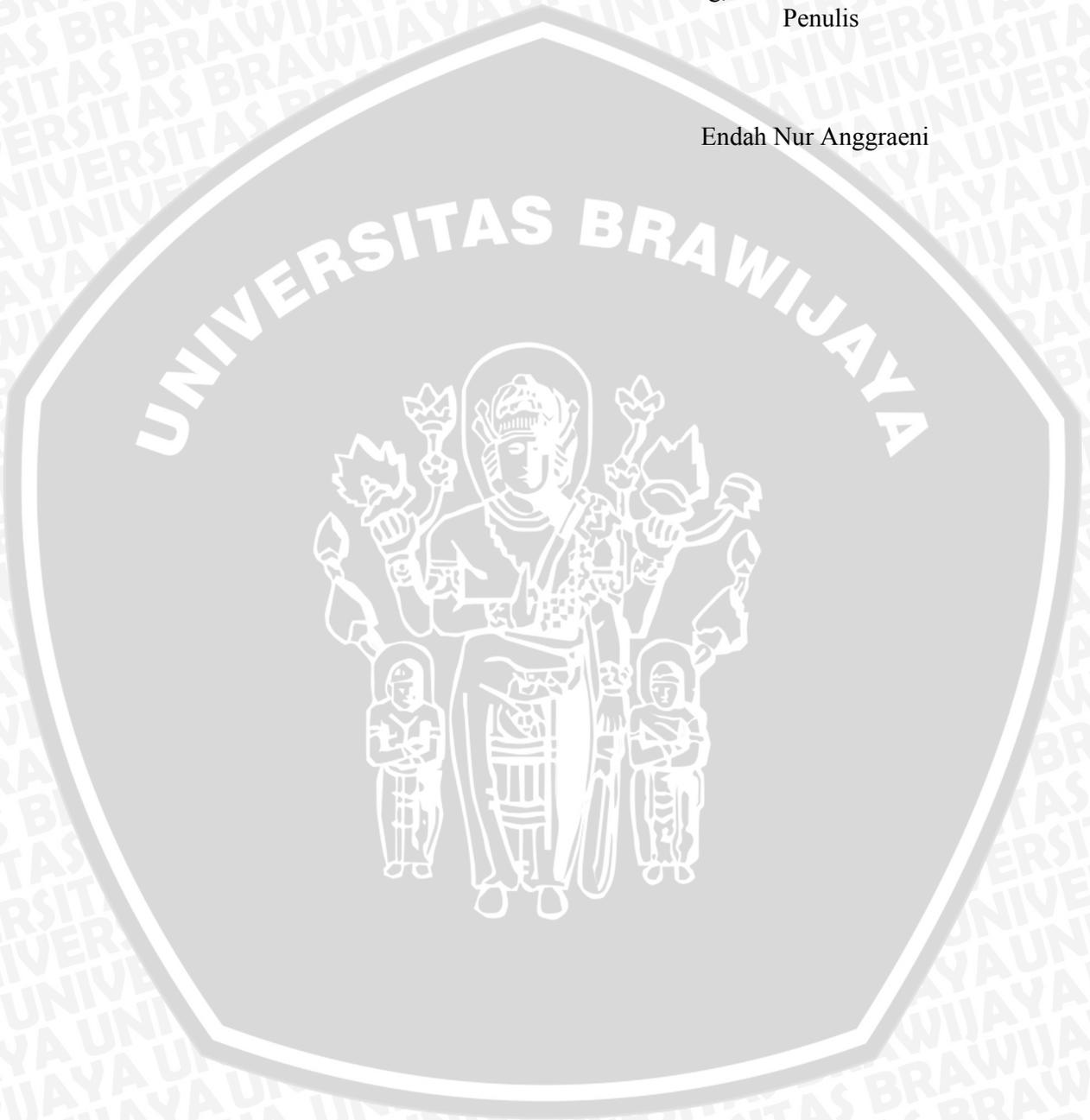
- 15 Bapak Herman Suryokumoro,SH.,MH., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.
- 16 Ibu Rachmi Sulistyorini,SH.,MH, selaku Ketua Bagian Hukum Perdata
- 17 Ibu Umu Hilmy,SH.,MS., selaku Dosen Pembimbing I atas segala saran, motifasi serta bimbingannya selama ini.
- 18 Ibu Djumikasih,SH.,MHum., selaku Dosen Pembimbing II atas segala saran, dan bimbingannya serta waktu yang telah diluangkan untuk bimbingan selama ini.
- 19 Bapak Syamsul Arif, selaku Direktur CV Kalisongo Jaya yang telah memberikan izin bagi peneliti untuk melakukan penelitian.
- 20 Bapak Subhan selaku Ketua Dewan Pelaksana AKSINDO, Kepada Bapak Aghisni.SE selaku Staff Departemen Advokasi dan Perpajakan AKSINDO, yang telah menyempatkan waktunya untuk mau memberikan keterangan yang diperlukan penulis.

Sebagai seorang manusia dengan berbagai keterbatasan, penulis dengan rendah hati menyadari bahwa kata sempurna masih jauh untuk penulisan skripsi ini, oleh karena itu berbagai saran dan kritik yang lebih baik akan diterima dengan

senang hati oleh penulis. Dan semoga sedikit karya tulis ini dapat memberikan informasi yang berharga dan bermanfaat ilmu pengetahuan.

Malang, 2007
Penulis

Endah Nur Anggraeni



BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pembangunan nasional bertujuan untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur yang merata materiil dan spiritual berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Khusus bidang pengadaan perumahan rakyat erat sekali hubungannya dengan usaha jasa konstruksi yang merupakan salah satu kegiatan dalam bidang ekonomi, sosial budaya yang mempunyai peranan penting dalam mencapai berbagai sasaran guna menunjang terwujudnya tujuan pembangunan nasional.¹

Telah historis terhadap pengalaman pengadaan perumahan pada skala nasional akan memberi wadah kontekstual bagi usaha memahami proses perumahan yang merupakan wujud berbagai tindakan, peran dan hasil yang dicapai masyarakat pada umumnya. Hingga kini salah satu faktor adanya pembangunan pengadaan perumahan adalah perkembangan kependudukan yang tinggi, baik dari jumlah maupun kualitasnya. Dari pengamatan sejarah Indonesia, ternyata banyak tempat dan kota di Indonesia mempunyai sejarah yang cukup tua, tentang gambaran perumahan secara visual bukan hanya di Jawa, dan Bali saja tetapi termasuk kota Ternate dan sebagainya. Untuk perkembangan perumahan kota menurut Dr.F de Haan dikeluarkan statuta oleh VOC (tahun 1642) yang menetapkan bahwa Dewan Kota Batavia bertanggung jawab atas prasarana umum, baik jalan maupun saluran. Sedang pembangunan perumahan diserahkan

¹ Simon Brown, 2001, **Pembangunan Indonesia**, Erlangga, Jakarta, hal 2-3

pada pengusaha swasta; terutama bagi kelompok yang mampu. Maka dari itu di beberapa kota telah banyak ditemukan perusahaan pembangunan perumahan swasta yang berdiri.²

Dewasa ini di berbagai wilayah kota telah menjamur pembangunan kawasan perumahan yang mempunyai sasaran baik untuk golongan menengah ke atas maupun golongan menengah ke bawah. Seperti diketahui, bahwa Pemerintah mempunyai kebijakan dalam bidang pembangunan perumahan yang diklasifikasikan menjadi dua yaitu Perum Perumnas dan Perumahan yang dikelola Swasta. Disini pengadaan perumahan untuk rakyat, tidak mungkin dilaksanakan sendiri oleh Perum Perumnas.

Malang merupakan kota yang sedang berkembang terutama bidang real estate terbukti lebih dari 50 kontraktor dan 30 lebih developer yang mengembangkan bisnisnya dengan mendirikan perumahan-perumahan baik di kota maupun di desa. Oleh sebab itu Pemerintah Kota Malang dalam kebijakan umumnya menentukan bahwa dalam pengembangan pembangunan wilayah khususnya kota Malang akan sebanyak mungkin menyertakan pihak swasta untuk berperan.

CV. Kalisongo Jaya adalah salah satu dari beberapa kontraktor. Maka dari itu, sebagai kontraktor yang lama berkecimpung di dunia bisnis pembangunan pengadaan perumahan (real estate) tentunya banyak melakukan perjanjian kerjasama dengan berbagai pihak. Salah satunya dengan pihak developer yaitu PT. Bukit Dieng Permai membuat perjanjian pemborongan pekerjaan bangunan rumah yang telah disepakati untuk mendirikan bangunan perumahan di komplek

² Ikhwannuddin, 2005, **Menggali Pemikiran Posmodernisme Dalam Arsitektur**, Universitas Gajahmada, Yogyakarta, hal 5

Perumahan Puncak Dieng yang berada di wilayah Kelurahan Sumberjo Kalisongo, Kecamatan Dau, Kota Malang.

Sebagaimana diketahui perjanjian banyak menguasai kehidupan sosial kita. Kebanyakan orang membuat perjanjian setiap hari dalam kehidupannya tanpa disadari mulai dari perjanjian yang dibuat secara lisan sampai tertulis. Ini dilakukan untuk mencapai suatu tujuan tertentu yaitu menghendaki kedua belah pihak memenuhi dan melaksanakan isi dari perjanjian itu.

Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bab ketujuh a bagian kesatu pasal 1601 huruf b yaitu perjanjian dengan mana pihak satu (si pemborong), mengikatkan diri untuk menyelenggarakan suatu pekerjaan bagi pihak lain (pihak yang memborongkan), dengan menerima harga yang ditentukan, akan memberikan persamaan kedudukan para pihak dalam hukum sesuai dari isi perjanjian yang telah disepakati.

Perjanjian jasa konstruksi ini memberikan banyak keuntungan kepada kedua belah pihak. Bagi pihak developer sebagai pengguna jasa mempercayakan kepada pihak kontraktor untuk melaksanakan segala urusan pekerjaan pembangunan rumah mulai dari perencanaan konstruksi, pelaksanaan konstruksi, sampai dengan pengawasan konstruksi. Tetapi di sisi lain juga ada yang merugikan pihak kontraktor karena terjadi penyimpangan dari isi perjanjian yang disepakati.

Seperti contoh kasus pihak pembeli rumah yang tidak membayar angsuran misalnya ada seorang pembeli rumah ke PT. Bukit Dieng sebut saja pak Handoko karena suatu hal pak Handoko terlibat kasus pidana dia terlibat sebagai bandar narkoba dan istrinya pemain judi sehingga terlilit utang otomatis dia tidak bisa memenuhi kewajibannya membayar pada PT. Bukit Dieng. Padahal

pembangunan rumahnya sudah selesai 100%. Artinya pihak developer harus melunasi pembayaran pada kontraktor. Berhubung adanya kasus diatas dimana uang pak Handoko tidak bisa dibayarkan, maka diambil penyelesaian uang akan dibayarkan ke kontraktor setelah rumah yang terlanjur selesai dibangun lalu dijual lagi. Dengan kata lain proses pembayaran tertunda oleh developer.

Dalam bidang jasa konstruksi dikenal pula kumpulan dari masyarakat jasa konstruksi disebut AKSINDO (ASOSIASI KONTRAKTOR KONSTRUKSI INDONESIA) yang mewadahi para kontraktor sehingga bila ada permasalahan dapat meminta bantuan untuk memberikan perlindungan hukum.

Berdasarkan pemaparan latar belakang tersebut perlu dilakukan penelitian yang mengkaji permasalahan tentang perlindungan hukum terhadap kontraktor dari pelanggaran perjanjian pemborongan pekerjaan bangunan rumah yang dilakukan oleh developer.

B. Rumusan Permasalahan

1. Apa bentuk - bentuk wanprestasi perjanjian pemborongan pekerjaan bangunan rumah yang dilakukan oleh developer terhadap kontraktor?
2. Bagaimana model penyelesaian dari wanprestasi perjanjian pemborongan pekerjaan bangunan rumah yang dilakukan oleh developer terhadap kontraktor?
3. Bagaimana pelaksanaan perlindungan hukum oleh AKSINDO (Asosiasi Kontraktor Konstruksi Indonesia) terhadap kontraktor bila developer melakukan wanprestasi perjanjian pemborongan pekerjaan bangunan rumah?

C. Tujuan Penelitian

Pada dasarnya tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mendiskripsikan bentuk - bentuk wanprestasi perjanjian pemborongan pekerjaan bangunan rumah yang dilakukan oleh developer terhadap kontraktor.
2. Untuk menganalisis model penyelesaian dari wanprestasi perjanjian pemborongan pekerjaan bangunan rumah yang dilakukan oleh developer terhadap kontraktor.
3. Untuk menganalisis pelaksanaan perlindungan hukum oleh AKSINDO terhadap kontraktor bila developer melakukan wanprestasi perjanjian pemborongan pekerjaan bangunan rumah.

D. Manfaat Penelitian

Pada hakekatnya manfaat penelitian ini adalah

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan mempunyai manfaat sebagai referensi ilmiah untuk menunjang proses belajar mengajar bagi segenap civitas akademika khususnya di fakultas Hukum Universitas Brawijaya.

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini bermanfaat bagi kalangan praktisi pengguna dan penyedia jasa konstruksi dalam bidang real estate untuk lebih meningkatkan perlindungan hukum terhadap pelanggaran isi perjanjian yang mereka sepakati sehingga tidak ada pihak yang dirugikan.

a. Bagi kontraktor

1. Untuk menjamin terjalin kerjasama yang baik.
2. Perlindungan hukum bila terjadi pelanggaran isi perjanjian.
3. Mendapatkan kepercayaan melakukan pekerjaan dari pihak developer.

b. Bagi developer

1. Untuk mengikat kontraktor agar bertanggung jawab sepenuhnya untuk melaksanakan pekerjaannya sehingga sebagai penyandang dana tidak dirugikan.
2. Tidak melakukan perbuatan yang dapat merugikan kontraktor.
3. Perlindungan hukum bila terjadi pelanggaran isi perjanjian.

E. Sistematika Penulisan

Dalam penyusunan penelitian ini, penulis membagi menjadi 5 bab yang terdiri dari beberapa pokok bahasan dan sub pokok bahasan yang berkaitan dengan permasalahan yang penulis ambil, yaitu:

BAB I : Mengenai Pendahuluan yang berisi latar belakang permasalahan, rumusan permasalahan, tujuan penelitian, manfaat penelitian serta sistematika penulisan.

BAB II : Mengenai Kajian Pustaka yang berisi tentang pengertian dan ruang lingkup perlindungan hukum, pengertian dan ruang lingkup perjanjian pemborongan pekerjaan secara umum, pelaksanaan, pelanggaran, pengertian dan ruang lingkup penyelesaian sengketa, alternative penyelesaian sengketa.

BAB III : Mengenai Metode Penelitian yang berisi tentang pendekatan penelitian, alasan pemilihan lokasi, jenis dan sumber data, metode penelusuran data, populasi dan teknik pengambilan sample, dan analisis data.

BAB IV : Mengenai Hasil dan Pembahasan yang berisi hasil yang merupakan jawaban dari seluruh permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini, bentuk wanprestasi perjanjian pemborongan pekerjaan bangunan rumah yang dilakukan oleh developer terhadap kontraktor. Model penyelesaian dari wanprestasi perjanjian pemborongan pekerjaan bangunan rumah yang dilakukan oleh developer terhadap kontraktor dan pelaksanaan perlindungan hukum oleh AKSINDO terhadap kontraktor bila developer melakukan wanprestasi perjanjian pemborongan pekerjaan bangunan rumah

BAB V : Mengenai Penutup yang berisi tentang kesimpulan dan saran dari hasil dan pembahasan dari penelitian tersebut.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Pengertian dan Ruang Lingkup Perlindungan Hukum

Pengertian perlindungan hukum bagi rakyat berkaitan dengan rumusan yang dalam kepustakaan berbahasa Belanda berbunyi "*rechtsbescherming van de burgers tegen de overheid*". Perlindungan hukum merupakan perlindungan yang diberikan oleh suatu lembaga atau organisasi kepada anggota-anggota yang ada di dalamnya berupa norma atau kebiasaan yang hidup dan berkembang dalam masyarakat terhadap tindakan yang dilakukan pemerintah berdasarkan kewenangannya.³

Perlindungan itu sendiri maksudnya bahwa pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia membawa konsekuensi perlindungan terhadap hak-hak tersebut, khususnya perlindungan hak-hak kontraktor terhadap tindakan developer. Perjanjian pemborongan bangunan mengikat antara pihak penyedia jasa dengan pengguna jasa agar memenuhi hak dan kewajiban yang ada dalam perjanjian. Dimana penyedia jasa sebagai pihak yang lemah dirugikan pihak pengguna jasa adapun hal yang seringkali terjadi adalah wanprestasi dalam perjanjian pemborongan bangunan. Dalam upaya untuk melindungi hak-hak dan kewajiban perlu adanya suatu badan atau organisasi yang mengakomodasi kepentingan penyedia jasa.⁴

³ Philipus M. Hadjon, 1987, **Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Di Indonesia**, Bina Ilmu, Surabaya, hal 1

⁴ Salim H.S, 2003, **Hukum Kontrak: Teori & Teknik Penyusunan Kontrak**, Sinar Grafika, Jakarta, h.98

B. Pengertian dan Ruang Lingkup Wanprestasi

Apabila debitur tidak melakukan apa yang dijanjikannya maka ia yang dikatakan melakukan wanprestasi. Ia alpha atau lalai atau ingkar janji. Atau juga ia melanggar perjanjian, bila ia melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya. Perkataan wanprestasi berasal dari bahasa belanda, yang berarti prestasi buruk.⁵

Wanprestasi (kelalaian atau kelapaaan) seorang debitur dapat dibedakan empat macam :

- a. tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya
- b. melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan
- c. melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat
- d. melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Terhadap kelalaian atau kealpaan si berhutang atau debitur sebagai pihak yang wajib melakukan sesuatu diancamkan beberapa sanksi atau hukuman

1. membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau dengan singkat disebut ganti rugi.
2. pembatalan perjanjian atau disebut pemecahan perjanjian.
3. peralihan resiko
4. membayar biaya perkara kalau sampai diperkarakan dipengadilan.

Wanprestasi atau kelalaian mempunyai akibat-akibat yang sangat begitu penting, maka harus ditetapkan lebih dahulu apakah siberutang melakukan wanprestasi atau lalai, dankalau hal ini disangkal olehnya harus dibuktikan

⁵ Subekti, 1984, **Pokok-Pokok Hukum Perdata**, PT.Intermasa, Jakarta, hal 45

dimuka hakim. Kadang-kadang juga tidak mudah untuk menyatakan bahwa seseorang lalai atau alpha, karena sering kali juga tidak dijanjikan dengan tepat kapan sesuatu pihak diwajibkan melakukan prestasi yang dijanjikan. Dalam jual beli barang misalnya tidak ditetapkan kapan barangnya diantar kerumah si pembeli, atau kapan si pembeli harus membayar uang harga barang tadi. Dalam hal seorang meminjam uang sering juga tidak ditentukan kapan uang harus dikembalikan.

Mengenai perjanjian untuk menyerahkan suatu barang atau untuk melakukan suatu perbuatan, jika dalam perjanjian tidak ditetapkan batas waktunya tetapi siberutang akan dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan, pelaksanaan prestasi itu harus lebih dahulu ditagih. Kepada debitur itu harus diperingatkan bahwa kreditur menghendaki pelaksanaan perjanjian. Kalau prestasi dapat seketika dilakukan, misalnya dalam jual beli suatu barang tertentu yang sudah ditangan penjual, maka dalam prestasi tadi tentunya dapat dituntut seketika. Apabila prestasi tidak seketika dilakukan dapat dilakukan, maka siberhutang perlu diberikan waktu yang pantas.

Tentang bagaimana caranya memperingatkan seorang debitur agar jika ia tidak memenuhi teguran itu dapat dikatakan maling, diberikan petunjuk oleh pasal 1238 KUH Perdata yang berbunyi "siberutang adalah lalai". Bila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai atau demi periakatanya sendiri jika ini menetapkan bahwa siberutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan. Sanksi-sanksi tersebut akan kita bicarakan satu persatu dibawah ini.

Ganti rugi sering diperinci dalam tiga unsur biaya rugi dan bunga dalam bahasa belanda : *kosten, schaden en interesten*. Biaya adalah segala pengeluaran atau pengongkosan yang nyata-nyata sudah dikeluarkan oleh satu pihak. Jika seorang sutradara mengadakan perjanjian dengan seorang pemain sandiwara untuk mengadakan suatu pertunjukan, dan pemain ini tidak datang sehingga pertunjukan dibatalkan, maka yang termasuk biaya adalah ongkos cetak iklan, sewa gedung, sewa kursi dan lain-lain. Rugi adalah kerugian karena kerusakan barang-barang kepunyaan kreditur yang diakibatkan oleh kelalaian sidebitur. Misalnya dalam hal jual beli sapi. Kalau sapi yang dibelinya mengandung suatu penyakit yang menular kepada sapi-sapi yang lainnya milik si pembeli, hingga sapi-sapi ini mati karena penyakit tersebut. Ataupun, rumah yang baru diserahkan oleh pemborong ambruk karena salah kontruksinya, hingga merusakkan segala perabot rumah.

Yang dimaksud dengan bunga adalah kerugian yang berupa kehilangan keuntungan bahasa belanda *Winstderving*, yang sudah dibayangkan atau dihitung oleh kreditur. Misalnya, dalam hal jual beli barang, jika barang tersebut sudah mendapat tawaran lebih tinggi dari harga pembeliannya.

Codecivil dalam bahasa Prancis memperinci ganti rugi itu dalam dua unsur yaitu *dommages et interests*. Dommages meliputi apa yang kita namakan biaya dan rugi sebagai mana yang dibicarakan diatas, sedangkan interests adalah sama dengan bunga dalam arti kehilangan keuntungan.⁶

Dalam soal penuntutan ganti rugi, oleh undang-undang diberikan ketentuan-ketentuan tentang apa yang dapat dimasukkan dalam ganti rugi

⁶ Salim H.S, Opcit, h.47

tersebut. Boleh dikatakan, ketentuan-ketentuan itu merupakan pembatasan dari apa yang boleh dituntut sebagai ganti rugi. Dengan demikian, seorang debitur yang lalai atau alpha, masih juga dilindungi oleh undang-undang terhadap kesewenang-wenangan si kreditur. Seperti juga ia sudah pernah dilindungi oleh undang-undang Pasal 1338 ayat 3 dalam soal pelaksanaan perjanjian. Sekarang ia dilindungi pula dalam soal ganti rugi ini dengan adanya ketentuan-ketentuan tentang pembatasan ganti rugi itu.

Pasal 1247 KUH Perdata menentukan siberutang hanya diwajibkan mengganti biaya rugi dan bunga yang nyata telah atau sedianya harus dapat diduga suatu perjanjian dilahirkan, kecuali jika hal tidak dipenuhinya perjanjian itu disebabkan karena suatu tipu daya yang dilakukan olehnya.

Pasal 1248 KUH Perdata menentukan bahkan jika hal tidak dipenuhinya perjanjian itu disebabkan karena tipu daya siberutang, penggantian biaya, rugi dan bunga sekedar mengenai kerugian yang diderita oleh si berpiutang dan keuntungan yang hilang baginya, hanyalah terdiri atas apa yang merupakan akibat dari langsung dari tak dipenuhinya perjanjian.

Jadi kita melihat bahwa ganti rugi ini dibatasi hanya meliputi kerugian yang dapat diduga dan yang merupakan akibat langsung dari wanprestasi

C. Pengertian dan Ruang Lingkup Perjanjian Pemborongan Pekerjaan

I. Perjanjian

Definisi perjanjian batasannya telah diatur dalam pasal 1313 KUH Perdata bahwa suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Bahwa hubungan

antara dua orang atau dua pihak adalah suatu perbuatan hukum yang berarti yang berpiutang dijamin oleh hukum dan undang – undang.

Untuk syarat sahnya suatu perjanjian menurut pasal 1320 KUH Perdata harus memenuhi empat syarat yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri
2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian
3. Mengenai suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal

Syarat pertama dan kedua adalah mengenai subyeknya atau pihak-pihak dalam perjanjian sehingga disebut syarat subyektif, sedangkan syarat ketiga dan keempat disebut syarat obyektif karena mengenai obyek suatu perjanjian. Dalam hal syarat obyektif tidak terpenuhi, maka perjanjian itu batal demi hukum. Artinya dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan. Tujuan para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut untuk melahirkan suatu perikatan hukum adalah gagal. Dalam hal syarat subyektif tidak terpenuhi, maka perjanjiannya bukan batal demi hukum melainkan salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian itu dibatalkan. Pihak yang dapat meminta pembatalan itu adalah pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakatnya secara tidak bebas. Dengan demikian nasib suatu perjanjian seperti itu tidaklah pasti dan bergantung pada kesediaan suatu pihak untuk menaatinya. Perjanjian yang demikian dinamakan *voidable* atau *vernietigbaar*. Ia selalu diancam dengan bahaya pembatalan.⁷

⁷ Hasanuddin Rahman, 1999, **Seri Merancang Kontrak bisnis**, PT Citra Aditya Abadi, Jakarta, hal 146-147

Isi perjanjian adalah apa yang dinyatakan secara tegas oleh kedua pihak mengenai hak dan kewajiban mereka di dalam perjanjian tersebut. Keputusan di dalam ketentuan ini adalah ulangan dari keputusan yang telah diatur di dalam pasal 1338 KUH Perdata yang bersama-sama dengan kebiasaan dan undang-undang harus diperhatikan pihak-pihak dalam melaksanakan perjanjian. Sudah tentu undang-undang yang dimaksud oleh ketentuan ini adalah undang-undang yang bersifat pelengkap karena undang-undang yang bersifat memaksa tidak dapat disimpangi oleh para pihak. Hubungan antara keputusan dengan undang-undang telah dibicarakan ketika mengupas pasal 1338 KUH Perdata yang mana berdasarkan praktek peradilan disimpulkan bahwa keputusan itu dapat mengubah isi perjanjian. Yang menjadi masalah dalam membahas ketentuan-ketentuan diatas ialah tentang hubungan masing-masing elemen perjanjian, mulai dari maksud dari kebiasaan itu dan hubungan antara kebiasaan dan undang-undang.

1. Syarat-syarat pokok perjanjian

Suatu perjanjian adalah semata-mata suatu persetujuan yang diakui oleh hukum. Persetujuan ini merupakan kepentingan yang pokok dalam dunia usaha. Hukum tidak akan mengakui semua perjanjian. Hukum perjanjian terutama berkenaan dengan pemberian suatu kerangka di mana usaha tersebut dapat berjalan, jika perjanjian dapat dilanggar dengan bebas tanpa hukuman maka orang-orang yang tidak bermoral dapat menciptakan kekacauan. Jadi perjanjian itu harus memenuhi syarat-syarat pokok berikut ini :

1. Maksud mengadakan perjanjian artinya pihak-pihak yang berjanji itu harus bermaksud agar perjanjian yang mereka buat itu mengikat secara sah.

2. Persetujuan yang tetap artinya pihak-pihak harus mencapai persetujuan yang tetap, yang ditujukan dengan penerimaan tanpa syarat atas suatu tawaran dan sedang tidak berunding.
3. Prestasi artinya suatu perjanjian harus menjadikan perbuatan kedua belah pihak, tiap-tiap pihak yang berjanji harus untuk mematuhi prestasi.
4. Bentuknya artinya bentuk perjanjian dapat secara lisan dan dapat pula secara tertulis. Tetapi beberapa jenis perjanjian tertentu hanya berlaku jika dibuat dalam bentuk tertulis.
5. Syarat-syarat tertentu artinya syarat-syarat itu harus memungkinkan pengadilan mengetahui dengan pasti apa yang disetujui oleh pihak-pihak sehingga hukum mengakui perjanjian itu.
6. Kausa yang halal artinya jenis-jenis perjanjian tertentu yang dengan jelas bertentangan dengan ketertiban umum (publik policy) tidak dibenarkan sama sekali oleh hukum.⁸

2. Faktor faktor yang mempengaruhi berlakunya perjanjian.

Beberapa perjanjian yang kelihatannya berlaku secara sempurna tetapi seluruh atau sebagian tidak berguna karena suatu cacat ketika perjanjian itu dibuat. Adapun beberapa faktor yang mempengaruhi yaitu :

1. Kekeliruan (mistake)fakta mengakibatkan perjanjian batal misalnya mengenai pokok perjanjian, penandatanganan dokumen tertulis, kekeliruan satu pihak mengenai identitas pihak lain. Konsekuensi lain dari pada kekeliruan mempengaruhi upaya hukum.

⁸ Abdulkadir Muhammad, 1980, **Hukum Perjanjian**, Alumni, hal 93 - 95

2. Perbuatan curang (misrepresentation) dapat dirumuskan sebagai perbuatan salah satu pihak yang menyimpang dari isi perjanjian. Upaya hukum karena perbuatan curang dapat berupa ganti rugi, penarikan kembali perjanjian itu dengan kata lain diakhiri.
3. Kewajiban mengungkapkan fakta artinya bila terjadi penyimpangan atas perjanjian tersebut.
4. Paksaan dan pengaruh tak pantas artinya bila perjanjian itu timbul karena satu pihak dipengaruhi dengan kekerasan atau ancaman kekerasan sehingga persetujuan itu tidak bebas maka perjanjian dapat dibatalkan.
5. Ketidcakapan artinya perjanjian yang dibuat orang yang belum dewasa.⁹

II. Perjanjian Pemborongan Pekerjaan

Jasa konstruksi adalah layanan jasa konsultasi perencanaan pekerjaan konstruksi, layanan jasa pelaksanaan pekerjaan konstruksi, dan pelayanan jasa konsultasi pengawasan pekerjaan konstruksi. Pekerjaan konstruksi itu sendiri adalah keseluruhan atau sebagian rangkaian kegiatan dan/atau pelaksanaan beserta pengawasan yang mencakup pekerjaan arsitektural, sipil, mekanikal, elektrikal, dan tata lingkungan masing-masing beserta kelengkapannya, untuk mewujudkan suatu bangunan atau bentuk fisik lain.

Undang-undang membagi perjanjian untuk melakukan pekerjaan dalam 3 macam, yaitu

- a. Perjanjian untuk melakukan jasa-jasa tertentu
- b. Perjanjian kerja perburuhan ; dan

⁹ Ibid, hal. 122-125

c. Perjanjian pemborongan pekerjaan

Dalam perjanjian yang masuk golongan sub c adalah suatu perjanjian antara seorang (pihak yang memborongkan pekerjaan) dengan seorang lain (pihak yang memborong pekerjaan), di mana pihak pertama menghendaki sesuatu hasil pekerjaan yang disanggupi pihak lawan atas pembayaran sejumlah uang sebagai harga pemborongan. Bagaimana caranya pemborong mengerjakannya tidaklah penting bagi pihak pertama tersebut, karena yang dikehendaki adalah hasilnya yang akan diserahkan kepadanya dalam keadaan baik dalam suatu jangka waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian.

Perjanjian Pemborongan menurut pasal 1601 huruf b KUH Perdata adalah perjanjian dengan mana pihak satu (si pemborong), mengikatkan diri untuk menyelenggarakan suatu pekerjaan bagi pihak lain (pihak yang memborongkan), dengan menerima harga yang ditentukan. Jadi perjanjian ini hanya ada dua pihak yang terikat yaitu :

1. Pihak kesatu disebut pihak pihak yang memborongkan atau prinsipal (Aanbesteder, Bouwheer, Kepala Kantor, Satuan Kerja, Pemimpin Proyek, Developer, Perusahaan real Estate)
2. Pihak Kedua disebut pemborong atau rekanan, Kontraktor, Annemer.¹⁰

Perjanjian pemborongan dibedakan menjadi dua macam yaitu:

1. Pihak pemborong diwajibkan memberikan bahnannya untuk pekerjaan tersebut dan pekerjaannya dengan cara apapun musnah sebelumnya diserahkan pada pihak yang memborongkan, maka segala kerugian adalah atas tanggungan si pemborong, kecuali bila pihak yang

¹⁰ FX Djumaldi, 1955, **Perjanjian Pemborongan**, Rineka Cipta, Jakarta, hal 3

memborongkan telah lalai untuk menerima hasil pekerjaan itu. Jika si pemborong hanya diwajibkan melakukan pekerjaannya saja, dan pekerjaannya musnah, maka ia hanya bertanggung jawab atas kesalahannya saja (pasal 1605 dan 1606). Ketentuan yang terakhir mengandung maksud bahwa akibat salah satu peristiwa di luar kesalahan salah satu pihak yang menimpa bahan – bahan yang telah disediakan oleh pihak yang memborongkan dipikulkan pada pihak yang memborongkan. Baru bila dari pihak pemborong ada kesalahan mengenai kejadian itu, hal tersebut harus dibuktikan pada pihak yang memborongkan maka si pemborong dapat mempertanggung jawabkan sekedar kesalahan yang mengakibatkan kemusnahan bahan-bahan tersebut.

2. Si pemborong hanya akan melakukan pekerjaannya saja. Dalam hal ini oleh pasal 1607 disimpulkan bahwa jika musnahnya pekerjaan itu terjadi di luar suatu kelalaian pihak pemborong, sebelum pekerjaan itu diserahkan sedangkan pihak yang memborongkan tidak lalai memeriksa dan menyetujui pekerjaannya, maka si pemborong tidak berhak atas harga yang diperjanjikan, kecuali apabila musnahnya barang (pekerjaan) disebabkan suatu cacat dalam bahannya. Pihak yang memborongkan hanya dapat menuntut penggantian kerugiannya apabila ia dapat membuktikan adanya kelalaian dari si pemborong, sedangkan pihak pemborong hanya dapat menuntut harga yang dijanjikan apabila ia berhasil membuktikan. Jika suatu pekerjaan dikerjakan sepotong demi sepotong atau seukuran demi seukuran,

maka pekerjaan itu dapat diperiksa sebagian demi sebagian. Pemeriksaan tersebut dianggap terjadi untuk semua bagian yang telah dibayar apabila pihak yang memborongkan tiap kali membayar si pemborong sesuai dengan imbalan dari apa yang telah selesai dikerjakan (pasal 1608). Ketentuan ini mengandung maksud bahwa bagian pekerjaan yang sudah dibayar itu menjadi tanggungan pihak yang memborongkan apabila terjadi suatu peristiwa (diluar kesalahan suatu pihak) yang memusnahkan bagian pekerjaan itu.¹¹ Pemborongan pembangunan gedung (rumah) mengenai hal ini terdapat suatu ketentuan sebagai berikut : Jika suatu gedung (rumah) yang telah diborongkan dan dibuat untuk suatu harga tertentu, seluruhnya atau sebagian musnah disebabkan karena suatu cacat dalam penyusunannya atau bahkan karena tidak sanggup tanahnya, maka para ahli pembangunannya serta para pemborongnya adalah bertanggung jawab untuk itu selama sepuluh tahun (Pasal 25 Undang-Undang Jasa Konstruksi). Ketentuan ini meletakkan para ahli pembangunan dan pemborong yang berkewajiban untuk menjamin mutu pekerjaan yang mereka lakukan. Maka pemborongan suatu gedung (rumah) mempunyai suatu kewajiban menanggung hasil karya mereka selama sepuluh tahun.

Jika seorang ahli pembangunan atau seorang pemborong telah menyanggupi untuk membuat suatu gedung (rumah) menurut suatu rencana yang

¹¹ Sri Soedewi Maschun Sofyan, 1987, **Hukum Bangunan Perjanjian Pemborongan Bangunan**, Liberty, Yogyakarta hal 65

telah diperkirakan bersama pemilik tanah, maka tidak dapat menuntut suatu penambahan harga, baik dengan dalih naiknya upah buruh atau harga bahan-bahan bangunan maupun dengan dalih dibuatnya perubahan-perubahan dan tambahan tambahan yang tidak termasuk dalam rencana, jika perubahan-perubahan atau tambahan-tambahan itu tidak disetujui secara tertulis dan tentang harganya tidak diadakan persetujuan dengan pemilik (pasal 1610). Ketentuan tersebut sudah tepat karena naiknya upah buruh, dan harga bahan bangunan menjadi tanggung jawab pemborong sebaliknya apabila turun merupakan untungnya dari pemborong.¹²

Pihak yang memborongkan jika menghendaki boleh menghentikan pemborongannya, meskipun pekerjaan telah dimulai, asal dia memberikan ganti rugi sepenuhnya pada pemborong untuk segala biaya yang telah dikeluarkan guna pekerjaannya serta keuntungan yang telah hilang karenanya (pasal 1611). Disini diberikan penyelesaian secara sepihak dengan segala konsekuensinya, yaitu pembayaran ganti rugi pada pemborong yang tidak saja terdiri atas segala biaya yang telah dikeluarkan tetapi juga atas kehilangan keuntungan yang sedianya akan diperoleh pemborong apabila ia dapat menyelesaikan pekerjaannya. Sebetulnya apa yang diterangkan pasal 1611 tidak perlu, sebab menurut asas hukum perjanjian, suatu perjanjian tidak boleh ditarik kembali secara sepihak dan siapa yang berbuat demikian diwajibkan mengganti segala kerugian yang diderita pihak lawannya sebagai akibat penarikan kembali perjanjian itu. Juga pihak pemborong bisa menghentikan pekerjaannya asalkan ia bersedia mengganti semua kerugian yang diderita pihak yang memborongkan akibat dihentikannya pekerjaan itu.¹³

¹² Ibid, hal 67

¹³ Subekti, 1990, **Hukum Perjanjian**, PT.Intermasa, Jakarta, hal 70

1. Bentuk Perjanjian Pemborongan

Perjanjian pemborongan dapat dibuat dalam bentuk tertulis maupun lisan. Dalam praktek apabila perjanjian pemborongan menyangkut biaya yang besar, biasanya dibuat secara tertulis. Cara menyertakan peraturan standar (AV 1941) dalam perjanjian pemborongan sebagai perjanjian standar adalah sebagai berikut :

- a. Dengan penunjukan yaitu dalam perjanjian standar dimuat ketentuan yang menunjuk pada peraturan standar .
- b. Dengan menandatangani yaitu peraturan standar dirumuskan dalam perjanjian standar.¹⁴

2. Isi Perjanjian Pemborongan

Mengenai isi perjanjian standar dalam KUH Perdata tidak ditentukan lebih lanjut. Demikian para pihak dapat menentukan sendiri sesuai dengan asas kebebasan berkontrak. Atau dibuat seperti yang sudah diatur dalam bagian ketiga pasal 22 Undang-undang Nomor.18 Tahun 1999 Tentang Jasa Konstruksi, harus memuat ketentuan sebagai berikut:

- a) Para pihak, yang memuat secara jelas identitas para pihak.
- b) Rumusan pekerjaan, yang memuat uraian yang jelas dan rinci tentang lingkup kerja, nilai pekerjaan, dan batasan waktu pelaksanaan.
- c) Masa pertanggungan dan/atau pemeliharaan, yang memuat tentang jangka waktu pertanggungan dan/atau pemeliharaan yang menjadi penanggung jawab penyedia jasa.
- d) Tenaga ahli, yang memuat ketentuan tentang jumlah, klasifikasi, dan kualifikasi tenaga ahli untuk melaksanakan pekerjaan konstruksi.

¹⁴ Sri Soedewi Maschun Sofyan, Opcit, hal.4-5

- e) Hak dan kewajiban, yang memuat hak pengguna jasa untuk memperoleh hasil pekerjaan konstruksi serta kewajibannya untuk memenuhi ketentuan yang telah diperjanjikan serta hak penyedia jasa untuk memperoleh informasi dan imbalan jasa serta kewajibannya melaksanakan pekerjaan konstruksi.
- f) Cara pembayaran, yang memuat ketentuan tentang kewajiban pengguna jasa dalam melakukan pembayaran hasil pekerjaan konstruksi.
- g) Cidera janji, yang memuat tentang ketentuan tanggung jawab dalam hal salah satu pihak tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana diperjanjikan.
- h) Penyelesaian perselisihan, yang memuat ketentuan tentang tata cara penyelesaian mengenai perselisihan akibat ketidak sepakatan.
- i) Pemutusan kontrak kerja konstruksi, yang memuat ketentuan tentang pemutusan kontrak kerja konstruksi yang timbul akibat tidak dapat dipenuhinya kewajiban salah satu pihak.
- j) Keadaan memaksa (force majeure) ,yang memuat ketentuan tentang kejadian yang timbul diluar kemauan dan kemampuan pihak yang menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak.
- k) Kegagalan bangunan, yang memuat ketentuan tentang kewajiban penyedia jasa dan/atau pengguna jasa atas kegagalan bangunan.
- l) Perlindungan pekerja, yang memuat tentang ketentuan kewajiban para pihak dalam pelaksanaan keselamatan dan kesehatan kerja serta jminan sosial.

- m) Aspek lingkungan, yang memuat kewajiban para pihak dalam pemenuhan ketentuan tentang lingkungan.¹⁵

III. Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan Pekerjaan

Perjanjian itu dibuat dengan maksud untuk dilaksanakan. Ketentuan dasar adalah bahwa masing-masing pihak melaksanakan perjanjian dengan sempurna dan dengan tepat apa yang disetujui untuk dilakukan. Kadang-kadang persoalan interpretasi yang sulit muncul mengenai kepastian yang mana yang dikendaki oleh pihak-pihak, dan pengadilan akan mencoba memberikan arti berdasarkan pikiran sehat mengenai syarat - syarat yang disetujui itu. Jika satu pihak telah melanggar kewajibannya, biasanya tidak akan ada pembelaan baginya bahwa pelanggaran itu bukanlah kesalahannya. Ia telah berjanji untuk melaksanakan dan dia akan bertanggung jawab bila tidak melaksanakan. Hanya bila ada sebab dari luar yang membuat pelaksanaan itu secara fisik hukum dan perdagangan tidak mungkin dilakukan, sehingga kepadanya harus dimaafkan karena tidak melaksanakan perjanjian itu. Kenyataan bahwa ia telah melakukan pemeliharaan secara layak tidak dapat dijadikan alasan baginya untuk membela diri. Jika pelanggaran itu adalah pelanggaran yang ringan yang merupakan pelanggaran syarat pelengkap (warranty), perjanjian itu tidak akan dihentikan. Kedua belah pihak harus meneruskan perjanjian itu, tetapi pihak yang dirugikan dapat menuntut ganti rugi. Jika terjadi pelanggaran yang lebih berat yang berupa syarat pokok (condition), pihak yang dirugikan memperoleh hak menghentikan perjanjian itu dan mengakhirinya.

¹⁵ Undang- Undang No.18 Tahun 1999 tentang **Jasa Konstruksi** pasal 22 yang mengatur kontrak kerja konstruksi.

IV. Pelanggaran Perjanjian Pemborongan Pekerjaan

Melanggar perjanjian dapat terjadi dalam beberapa cara misalnya satu pihak dengan tegas melepaskan tanggung jawabnya dan menolak melaksanakan kewajiban di pihaknya. Hal ini dapat terjadi baik pada waktu maupun sebelum waktu pelaksanaan tiba. Jika suatu pihak melepaskan kewajibannya terlebih dulu, hal ini dikenal sebagai pelanggaran terlebih dulu (*anticipatory breach*). Seorang dapat menolak kewajibannya secara diam-diam dengan membuat dirinya sendiri tidak mampu melaksanakan kewajibannya. Kemungkinan lain, satu pihak hanya lalai melaksanakan perjanjian, atau semata-mata lalai melaksanakan satu atau beberapa dari banyak kewajibannya dalam perjanjian itu. Jika kewajiban yang dilanggar itu adalah bagian yang fundamental dari perjanjian maka disitu terjadi pelanggaran syarat pokok (*condition*) jika hanya bagian yang ringan saja .maka disitu terjadi pelanggaran syarat pelengkap (*warranty*).

Akibat melanggar perjanjian, yaitu sebagai berikut:

- a) Setiap pelanggaran perjanjian akan memberikan hak kepada pihak yang dirugikan untuk memperoleh ganti rugi.
- b) Jika pelanggaran itu cukup berat, juga akan memberikan hak pada pihak yang dirugikan untuk menghentikan perjanjian itu dan mengakhirinya. Hak akan timbul jika perjanjian itu ditolak, atau jika terjadi pelanggaran syarat pokok. Hak ini tidak akan timbul jika pelanggaran itu hanya pada syarat pelengkap saja.
- c) Jika satu pihak menolak kewajibannya dan melakukan pelanggaran terlebih dahulu, pihak yang dirugikan mempunyai dua kemungkinan

jalan yang dapat ditempuh. Ia boleh memperlakukan perjanjian itu telah berakhir dan sekaligus melakukan gugatan, baik untuk memperoleh ganti rugi atau lainnya.¹⁶

D. Pengertian dan Ruang Lingkup Penyelesaian Sengketa

Masyarakat saat ini dihadapkan pada berbagai pilihan penyelesaian konflik atau sengketa, sesuai dengan tingkat kepentingan dan pemenuhan kebutuhan dasarnya dalam memandang konflik atau sengketa itu sendiri. Konflik atau sengketa dapat diselesaikan melalui mekanisme litigasi, non litigasi maupun advokasi. Masing-masing mekanisme penyelesaian sengketa tersebut memiliki persyaratan, karakteristik, dan kekuatan berlakunya yang satu sama lain tidaklah sama.¹⁷

Mekanisme litigasi dapat dipilih untuk konflik atau sengketa kepastian hukum dan hak, dimana para pihaknya tidak lagi memiliki itikad baik untuk berdamai atau memusyawarahkan kasusnya. Litigasi juga didayagunakan untuk, kasus-kasus pelanggaran hukum atau kejahatan terhadap kemanusiaan dan hak asasi manusia. Keputusan yang dihasilkan lebih bersifat memaksa. Sedangkan mekanisme non litigasi dipilih apabila terdapat kepentingan para pihak yang harus dilindungi dihadapan publik, sifatnya perdata, dan terdapat yang kuat dari masing-masing pihak untuk berdamai dan memusyawarahkan kasusnya. Keputusan yang

¹⁶ FX Djumaldi, Opcit,hal 158-161

¹⁷ Rachmad Syafa'at, 2006, **Advokasi dan Pilihan Penyelesaian Sengketa** , Agritek YPN, hal 33-34

dihasilkan lebih bersifat sukarela. Sedangkan mekanisme advokasi dapat didayagunakan untuk konflik atau sengketa di masyarakat yang tidak sekedar pada masalah perebutan hak dan kepastian hak semata, tetapi lebih dari itu memiliki implikasi dan dimensi yang sangat mendalam dan luas bagi keberlanjutan ekonomi, sosial, budaya, politik dan keamanan masyarakat, misalnya konflik atau sengketa perburuhan pertanahan, lingkungan hidup, perempuan, dan anak korban kekerasan dan perdagangan (trafficking).

Pengadilan oleh masyarakat, tidak lagi dilihat sebagai lembaga penyelesaian sengketa satu-satunya. Lebih-lebih bila saat ini keberadaan keberadaan lembaga pengadilan sudah terinfiltrasi dengan berbagai kasus Korupsi Kolusi dan Nepotisme, yang lebih dikenal dengan istilah KKN. Lebih parah lagi, lembaga ini oleh masyarakat telah diberi stigma "Mafia Peradilan". Hal ini mengingatkan banyak produk keputusan pengadilan yang menyimpang dari azas-azas keadilan, cepat, dan berbiaya murah. Kasus Akbar Tanjung, Syahril Sabirin Tommy Soeharto, Penyelewengan dana BLBI dan Arifin Wardiyanto, menjadi contoh yang baik untuk menjelaskan isu KKN dalam proses pengadilan.

Mekanisme litigasi, non litigasi maupun advokasi secara konseptual dan akademik memiliki cakupan yang sangat luas dengan berbagai dimensi teoritik dan pengaturannya.

ADR atau Alternative Dispute Resolution merupakan alternatif penyelesaian sengketa yang dilakukan di luar pengadilan (ordinary court) melalui proses negosiasi, mediasi, dan arbitrase. Negosiasi dan mediasi merupakan bagian dari proses, penyelesaian sengketa secara kompromi (kooperatif antara pihak) dengan tujuan pemecahan masalah bersama. Dalam arbitrase proses penyelesaian

sengketa disebut ”metode kompromi negosiasi bersaing” dan terdapat pihak ketiga yang putusannya bersifat final.¹⁸

Negosiasi atau berunding merupakan salah satu arena (ruang) yang tersedia berada di luar peradilan. Dalam banyak kasus untuk memulai negosiasi tidaklah mudah, karena seringkali pihak-pihak yang bersengketa selalu memutuskan bahwa pihak lawan adalah musuh yang harus dihabisi. Pihak lawan itu berbahaya, karena itu tidak boleh dibiarkan untuk survive. Akibatnya tidak ada satu upaya pun untuk mencoba saling mendengarkan kehendak dan keinginan masing-masing pihak yang sedang bersengketa. Hal itu berdampak pada terus berlanjutnya sengketa tanpa dapat diketahui waktu akhirnya. Namun demikian, di sisi yang lain, negosiasi memberikan peluang yang sangat luas bagi para pihak untuk menentukan pilihan-pilihannya. Dalam negosiasi para pihak yang bersengketa tidak tergantung pada norma hukum yang berlaku dan tertulis dan undang-undang maupun dalam berbagai peraturan yang lainnya. Selain itu, negosiasi juga memberikan ruang bagi para pihak untuk bisa menang secara bersama-sama. Dalam negosiasi tidak ada yang kalah mutlak atau menang mutlak. Semua pihak memperoleh kesempatan untuk menjelaskan berbagai persoalan dalam proses negosiasi.

Mediasi adalah proses penyelesaian sengketa yang menyangkut bantuan dari pihak ketiga yang netral dalam upaya negosiasi dan penyelesaian sengketa. Sementara itu Hadimulyono menyatakan ”mediasi adalah bantuan pihak ketiga dalam suatu proses negosiasi, namun pihak ketiga (mediator) tersebut tidak ikut serta mengambil keputusan”. Jadi mediasi itu sendiri adalah proses negosiasi

¹⁸ Ibid,hal 56

pemecahan konflik atau sengketa dimana pihak luar atau pihak ketiga yang tidak memihak (impartial) bekerjasama dengan pihak yang bersengketa atau konflik untuk membantu memperoleh kesepakatan perjanjian dengan memuaskan. Definisi yang lain menyebutkan, mediasi adalah intervensi terhadap suatu sengketa atau negosiasi oleh pihak ketiga yang dapat diterima, tidak berpihak dan netral tidak mempunyai kewenangan untuk mengambil keputusan dalam membantu para pihak yang berselisih dalam upaya mencapai kesepakatan secara sukarela dalam penyelesaian permasalahan yang disengketakan. Dalam literatur lain menyebutkan, mediasi adalah suatu proses di mana para pihak dengan bantuan seseorang atau beberapa orang, secara sistematis menyelesaikan permasalahan yang disengketakan untuk mencari alternatif dan mencapai penyelesaian yang dapat mengakomodasikan kebutuhan mereka.

Berdasarkan pengertian mediasi tersebut, dapat disimpulkan beberapa elemen yang mewujudkan proses mediasi, yaitu: (1) Penyelesaian sengketa bersifat sukarela, (2) Terdapat intervensi/bantuan pihak ketiga netral yang tidak berpihak, (3) Pengambilan keputusan diserahkan oleh para pihak secara konsensus, (4) Proses pengambilan keputusan dilakukan secara partisipatif.

Arbitrase, Dalam ketentuan hukum perdata arbitrase disebut juga perwasitan. Sedangkan Pasal 1 angka Undang-Undang No.30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Pilihan Penyelesaian Sengketa menyatakan arbitrase adalah cara penyelesaian sengketa perdata di luar peradilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa. Dalam penjelasan umum undang-undang itu juga menyatakan bahwa penyelesaian sengketa dengan cara arbitrase memiliki kelebihan dibanding

dengan penyelesaian sengketa melalui lembaga peradilan. Kelebihan-kelebihan itu antara lain: (a) dijamin kerahasiaan sengketa para pihak, (b) dapat dihindari kelambatan. Dengan kata lain, lembaga arbitrase hanya dapat digunakan sebagai lembaga penyelesaian sengketa jika para pihak yang membuat perjanjian telah menyepakati memilih lembaga ini.

Hukum perdata Indonesia memberikan ruang penyelesaian sengketa non pidana melalui lembaga non peradilan karena penyelesaian konflik melalui peradilan selalu sangat formal, berbiaya mahal, dan memakan waktu cukup lama. Hal ini dapat mendatangkan putus asa kepada para pihak yang menginginkan penyelesaian sengketa secara cepat. Berdasarkan pada latar belakang tersebut hukum perdata membuka peluang bagi penyelesaian sengketa melalui lembaga non peradilan. Dalam hal ini pasal 130 HIR jo. Ps 154 Rbg memberi kemungkinan yuridis bagi para pihak yang bersengketa untuk menyelesaikan sengketanya melalui lembaga non peradilan.¹⁹

Prinsipnya para pihak yang bersengketa sepakat tentang cara dan lembaga yang digunakan menyelesaikan sengketanya. Prinsip itu secara tegas diatur dalam pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyatakan "semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya". Sementara itu Pasal 6 ayat (1) UU No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Pilihan Penyelesaian Sengketa menyatakan "sengketa atau beda pendapat perdata data diselesaikan oleh para pihak melalui alternatif penyelesaian sengketa yang didasarkan pada itikad baik dengan mengesampingkan penyelesaian, secara litigasi dipengadilan negeri".

¹⁹ Ibid, Hal. 54



BAB III

METODE PENELITIAN

A. Pendekatan Penelitian

Metode pendekatan yang dipakai dalam penelitian ini adalah yuridis sosiologis untuk mengkaji bentuk dari wanprestasi pada perjanjian pemborongan pekerjaan bangunan rumah yang dilakukan oleh developer terhadap kontraktor. Model penyelesaian dari wanprestasi perjanjian pemborongan pekerjaan bangunan rumah yang dilakukan oleh developer terhadap kontraktor dan pelaksanaan perlindungan hukum dari AKSINDO terhadap kontraktor bila developer melakukan wanprestasi perjanjian pemborongan pekerjaan bangunan rumah

B. Alasan Pemilihan Lokasi

Penelitian ini dilakukan di Kabupaten Malang yang merupakan daerah terdekat dengan Kota Malang yang menjadi kota terbesar kedua di Jawa Timur setelah Surabaya dan sedang giat-giatnya membangun. Sehingga diharapkan terjadi pekerjaan-pekerjaan pembangunan rumah. Dengan demikian permasalahan wanprestasi antara developer dengan kontraktor akan banyak terjadi di Kota Malang.

CV. Kalisongo Jaya yang berkantor di jalan Sumberejo 100 C Kalisongo, Dau Malang dengan perkembangan bahwa CV. ini telah mengalami wanprestasi ketika menjadi kontraktor dari P.T Bukit Dieng Permai Malang.

C. Jenis dan Sumber Data

a. Jenis data dalam penelitian ini terdiri atas :

1. Data Primer dalam penelitian ini meliputi pengalaman pihak-pihak tentang bentuk wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan pekerjaan bangunan rumah. Model penyelesaian wanprestasi perjanjian pemborongan pekerjaan bangunan rumah yang dilakukan developer terhadap kontraktor, dan pelaksanaan perlindungan hukum oleh AKSINDO terhadap kontraktor bila developer melakukan wanprestasi perjanjian pemborongan pekerjaan bangunan rumah.

2. Data Sekunder dalam penelitian ini terdiri dari dokumen-dokumen dan notulensi dalam sengketa serta proses penyelesaiannya. Di samping itu, peneliti juga bertumpu pada data sekunder yang diperoleh dari berbagai peraturan perundang-undangan, antara lain:

- a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang perjanjian pemborongan pekerjaan, dan
- b. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang jasa konstruksi
- c. Keputusan Presiden Nomor 80 Tahun 2003 tentang pedoman pelaksanaan pengadaan barang atau jasa pemerintah.

b. Sumber data diperoleh dari :

1. Data primer diperoleh dari pengurus C.V Kalisongo Jaya jalan Sumberejo 100 C Kalisongo, Dau Malang dan PT.Bukit Dieng Permai Malang, dan AKSINDO (Asosiasi Kontraktor Konstruksi Indonesia).

2. Data sekunder yang terdiri dari dokumen-dokumen CV. Kalisongo Jaya, PT. Bukit Dieng Permai Malang, dan AKSINDO (Asosiasi Kontraktor Konstruksi Indonesia). Penelusuran pustaka dan dokumentasi di Pusat Dokumentasi Ilmu Hukum (PDIH) Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Perpustakaan Pusat Universitas Brawijaya, Perpustakaan Umum Malang dan Internet.

D. Teknik Pengambilan Data

- a. Data Primer diperoleh dengan melakukan wawancara baik terstruktur dan tidak terstruktur dengan bagian staf administrasi dan konsultan real estate di kantor C.V Kalisongo Jaya jalan Sumberejo 100 C Kalisongo, Dau Malang, PT. Bukitr Dieng Permai, dan AKSINDO (Asosiasi Kontraktor Konstruksi Indonesia).
- b. Data sekunder diperoleh dari mengkaji dokumen-dokumen kontrak , notulensi dalam proses penyelesaian sengketa dan bahan-bahan hukum di Pusat Dokumentasi Ilmu Hukum (PDIH).

E. Populasi dan Teknik Pengambilan Sampel

Populasi yaitu keseluruhan dari obyek pengamatan atau obyek penelitian.

- a. Populasi dalam penelitian ini adalah staff administrasi dan konsultan real estate di CV. Kalisongo Jaya berkantor di jalan Sumberejo 100 C Kalisongo, Dau Malang, staff administrasi di PT. Bukit Dieng Permai, dan staff administrasi AKSINDO (Asosiasi Kontraktor Konstruksi Indonesia).

- b. Sampel dalam penelitian ini dengan menggunakan cara *purposive sampling* yaitu semua staff yang bekerja di perusahaan yang memborongkan pekerjaan developer.

F. Analisis Data

Teknis analisis data dalam penelitian ini adalah diskriptif kualitatif, yaitu: Pendekatan diskriptif kualitatif adalah memperhatikan data dan bahan hukum yang diperoleh kemudian dianalisis secara mendalam dalam kerangka berpikir yang diarahkan untuk mendapatkan jawaban atas permasalahan yang dikaji dalam penelitian ini.

G. Definisi Operasional

Untuk membatasi ruang lingkup dari pembahasan skripsi ini, maka disini akan dijelaskan definisi operasional judul skripsi, sebagai berikut :

- a. Perlindungan hukum : merupakan perlindungan yang diberikan oleh pemerintah kepada masyarakat atau rakyat berupa norma atau kebiasaan yang hidup dan berkembang dalam masyarakat terhadap tindakan yang dilakukan pemerintah berdasarkan kewenangannya.
- b. Kontraktor : pemborong suatu pekerjaan, proyek atau penyedia jasa konstruksi.
- c. Developer : pengembang perumahan atau pihak pengguna jasa konstruksi



BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

Gambaran umum lokasi penelitian dalam penulisan skripsi ini terdiri dari gambaran umum Profil Company (Profil Perusahaan) dari para pihak yang melakukan perjanjian kontrak pemborongan pekerjaan bangunan rumah Puncak Dieng Eksklusif Malang yaitu pihak kontraktor/penyedia jasa (CV Kalisongo Jaya) dan pihak developer/pengguna jasa (PT Bukit Dieng Permai).

1. Profil Kontraktor/Penyedia Jasa Konstruksi (CV. Kalisongo Jaya)

Lokasi penelitian dalam penulisan skripsi ini adalah di CV. Kalisongo Jaya, yaitu sebuah perusahaan usaha jasa pelaksana konstruksi bangunan yang lazim disebut dengan penyedia jasa/pemborong/kontraktor.

Dilihat dari bentuk perusahaan, CV Kalisongo Jaya adalah berdiri dengan bentuk Persekutuan Komanditer (CV). Adapun pengertian dari Persekutuan Komanditer (CV) terdapat pada pasal 19 KUHD di mana disebutkan sebagai berikut :

Ayat (1) : Persekutuan secara melepas uang yang juga di namakan Persekutuan Komanditer, didirikan antara satu orang atau beberapa orang sekutu yang secara tanggung menanggung bertanggung jawab untuk seluruhnya pada pihak satu, dan satu orang atau lebih sebagai pelepas uang pada pihak lain.”

Ayat (2) : Dengan demikian dapat terjadi, pada saat yang bersamaan persekutuan tersebut merupakan persekutuan Firma di dalamnya dan merupakan persekutuan komanditer terhadap si pelepas uang.

Persekutuan Komanditer secara nyata diatur di dalam Pasal 19 sampai dengan Pasal 21 KUHD yang terletak diantara peraturan mengenai persekutuan dengan Firma (yang mencakup Pasal 16 sampai dengan Pasal 35 KUHD). Oleh karena itu persekutuan komanditer dapat diartikan sebagai salah satu persekutuan Firma yang mempunyai satu atau beberapa orang sekutu komanditer.

Mengenai bentuk dari persekutuan komanditer ini ada 3 (tiga) macam yaitu :

a. Persekutuan Komanditer Diam-diam

Adalah persekutuan komanditer yang belum menyatakan dirinya secara terang-terangan kepada pihak ketiga sebagai persekutuan komanditer.

Mengenai persekutuan komanditer diam-diam ini tidak secara tegas diatur dalam Undang-undang, namun demikian pembentuk Undang-undang tidak melarang persekutuan komanditer diam-diam

b. Persekutuan Komanditer Terang-terangan

Adalah persekutuan komanditer yang dengan terang-terangan menyatakan dirinya kepada pihak ketiga sebagai persekutuan komanditer. Dengan demikian istilah terang-terangan tertuju pada pernyataan diri sebagai persekutuan komanditer pihak ketiga.

c. Persekutuan Komanditer dengan saham

Persekutuan bentuk ini tidak diatur sama sekali di dalam Kitab Undang-Undang Hulum Dagang (KUHD) dan pada hakikatnya

persekutuan bentuk ini sama dengan persekutuan komanditer biasa (terang-terangan). Perbedaannya terletak pada pembentukan modalnya, persekutuan komanditer dengan saham pembentukan atau cara mendapatkan modalnya dengan mengeluarkan saham-saham.²⁰

Melihat dari bermacam-macam bentuk persekutuan komanditer maka CV Kalisongo Jaya dapat dikategorikan sebagai suatu bentuk persekutuan komanditer yang terang-terangan. Tercermin dari adanya pernyataan diri secara terang-terangan sebagai suatu persekutuan komanditer (CV) baik dari papan nama di muka kantornya maupun dari kepala surat-surat yang keluar dan dalam segala tindakan hukum bagi kepentingan persekutuan baik ke dalam maupun keluar para pengurus selalu menyatakan atas nama "Persekutuan Komanditer".

Lazimnya, yang terjadi dalam praktek di Indonesia dalam hal pendirian perusahaan dengan bentuk persekutuan komanditer (CV) maka pendirian CV Kalisongo Jaya dilakukan dengan melalui cara-cara dimana dari pendiri CV Kalisongo Jaya datang kepada Notaris untuk dibuatkan akta pendiriannya yang kemudian akta pendirian tersebut didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri yang bersangkutan (di wilayah tempat kedudukan Persekutuan Komanditer) dan kemudian diumumkan didalam Berita Negara Republik Indonesia (BNRI)

Dalam hal ini landasan hukum berdirinya CV Kalisongo Jaya adalah berdasarkan:

Akta pendirian :

a. Notaris : Darma Sanjaya Sudagung, SH

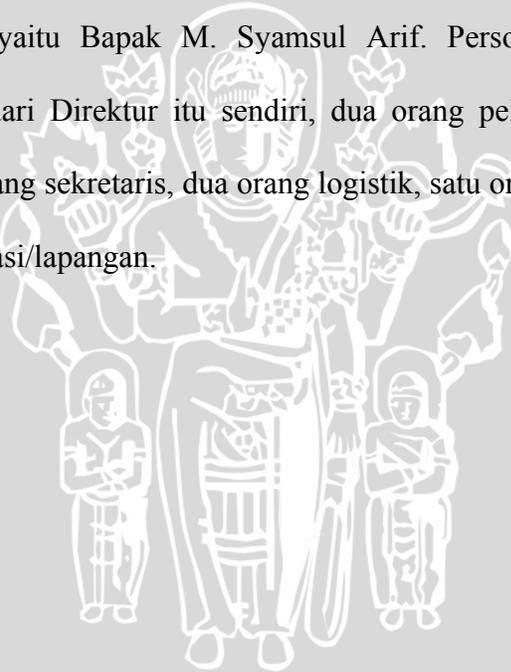
²⁰ RT. Sutyanto R Hadhikusuma, Sumantono, 1992, **Pengertian Pokok Hukum Perusahaan**, Rajawali Pers, Jakarta, 1992, h.35-36

- b. Nomor Akta : 1
c. Tgl/Bln/Th berdiri : 2 Januari 1995

Pendaftaran akta di Pengadilan Negeri

- a. Nomor : 10/BH.CV/1995/PN.Ta.
b. Tanggal : 6 Januari 1995

Adapun dari struktur organisasi perusahaan, CV Kalisongo Jaya dipimpin oleh seorang Direktur yaitu Bapak M. Syamsul Arif. Personalia daripada CV Kalisongo Jaya terdiri dari Direktur itu sendiri, dua orang pelaksana teknik, satu orang bendahara, satu orang sekretaris, dua orang logistik, satu orang teknik lapangan dan satu orang administrasi/lapangan.



Atau dengan susunan struktur organisasi perusahaan sebagai berikut :

Bagan.1
Struktur Organisasi Perusahaan
CV. Kalisongo Jaya



Sumber : Data Sekunder diolah Tahun 1995

Keterangan :

Kepala perusahaan dipimpin oleh seorang Direktur. Dalam menjalankan tugas pekerjaan pemborongan Direktur dibantu oleh dua orang pelaksana teknik, dimana pelaksana teknik membawahi petugas logistik, teknik lapangan dan administrasi di lapangan untuk memperlancar pekerjaan di lapangan sedangkan untuk membantu kelancaran di kantor direktur dibantu oleh bendahara untuk mengelola dalam bidang administrasi keuangan dan seorang sekretaris untuk mengagendakan, mencatat, dan mengingatkan aktifitas direktur.

Sebagai suatu perusahaan usaha jasa pelaksana konstruksi bangunan (pemborong/kontraktor) maka CV Kalisongo Jaya dalam menjalankan usahanya tergabung dalam suatu asosiasi yaitu Asosiasi Kontraktor Kontruksi Indonesia (AKSINDO) dengan nomor keanggotaan 689021 dengan dikeluarkannya sertifikat badan usaha jasa pelaksanaan konstruksi oleh AKSINDO bagi CV Kalisongo Jaya dengan nomor sertifikat 0349/AKSINDO/1200/07/2006, CV Kalisongo Jaya dinyatakan dapat melaksanakan kegiatan usaha jasa pelaksanaan konstruksi bangunan diseluruh wilayah Republik Indonesia dengan klasifikasi dan kualifikasi yang telah ditentukan.

Kualifikasi dan Klasifikasi CV Kalisongo Jaya

Dalam pemborongan bangunan dikenal adanya kualifikasi dan klasifikasi. Yang dimaksud dengan kualifikasi adalah didasarkan pada tingkat kedalaman kompetensi dan potensi kemampuan perusahaan pemborongan misalnya keuangan, personalia, dan juga peralatan yang dimiliki. Sedangkan klasifikasi usaha jasa pemborongan adalah penggolongan perusahaan menurut bidang pekerjaan dan sub bidang pekerjaannya.

Kualifikasi dari CV. Kalisongo Jaya adalah K1 (Kecil 1) dengan kekayaan bersih sebesar Rp 600 juta. Dalam hal ini CV Kalisongo Jaya dinyatakan mampu untuk menjalankan proyek sebesar Rp 400 juta sampai dengan Rp 1 Milliar. Sedangkan mengenai klasifikasi dari CV Kalisongo Jaya adalah bidang pekerjaan sipil, tata lingkungan dan arsitektur dengan sub bidang serta kualifikasi sub bidang sebagai berikut :

Tabel 1

Daftar Klasifikasi dan Kualifikasi
Badan Usaha Jasa Pelaksana Konstruksi dalam Bidang Sipil
CV. Kalisongo Jaya

No	Klasifikasi Sub Bidang	Kualifikasi
1	Drainase dan Jaringan Pengairan*	K1**
2	Jalan, Jembatan, Landasan dan Lokasi Pengeboran Darat*	K1
3	Pencetakan Sawah dan Pembukaan Lahan*	K1
4	Pengupasan termasuk Land Clearing*	K1

Sumber : Data Sekunder diolah Tahun 1995

Keterangan :

1 * adalah jenis pekerjaan (proyek) yang dikerjakan CV. Kalisongo Jaya dengan kualifikasi (golongan)

** K1 yaitu mampu mengerjakan proyek diatas Rp 400 juta s.d Rp 1 miliar

2. Perhitungan Kemampuan Nyata CV Kalisongo Jaya

Dalam hal faktor likuiditas (FL), faktor perputaran modal FP dan kemampuan menangani paket pekerjaan yang merupakan kemampuan nyata CV Kalisongo Jaya sebagai rekanan bidang pemborongan adalah sebagai berikut :

Tabel 2

Faktor Likuiditas (FL), Faktor Perputaran Modal (FP), dan Kemampuan Menangani Paket Pekerjaan (KP) berdasarkan Kualifikasi

No	KUALIFIKASI	FAKTOR FL	FAKTOR FP	KP	KETERANGAN
1	K*	0,3	6	3	
2	M**	0,6	7	5	
3	B***	0,8	8	8	

Sumber : Data sekunder diolah Tahun 2005

Keterangan :

- * K : Kualifikasi Kecil dengan kemampuan mengerjakan proyek Rp 0 s.d Rp 1milliar.
- ** M : Kualifikasi Menengah dengan kemampuan mengerjakan proyek Rp 1 milliar s.d 10 milliar.
- *** B: Kualifikasi Besar dengan kemampuan mengerjakan proyek Rp 10 milliar s.d tak terbatas.

Mengenai kemampuan nyata CV. Kalisongo Jaya dihitung dengan rumus sebagai berikut:

Kemampuan Keuangan Nyata (KK)

$$\text{Modal Kerja (MK)} = \text{FL} \times \text{FP} \quad \text{Rp.} \quad 180.000.000$$

$$\text{Kemampuan Keuangan (KK)} = \text{MK} \times \text{FP} \quad \text{Rp.} \quad 1.080.000.000$$

$$\text{Sisa Kemampuan Keuangan} = \text{KK} - \text{NP} \quad \text{Rp.} \quad 1.080.000.000$$

- Sisa Kemampuan Menengah Proyek (SKP) :

$$\text{SKP} = \text{KP} - \text{J} = 8 \text{ (delapan) buah}$$

2. Profil Developer/Pengguna jasa /Pengembang Perumahan (PT. Bukit Dieng Permai)

Lokasi penelitian yang kedua dalam penulisan skripsi ini adalah di PT. Bukit Dieng Permai beralamat di jalan Bukit Dieng no3 Kecamatan Klojen Kota Malang, yaitu sebuah perusahaan pengembang perumahan yang menjadi penyandang dana dalam pelaksanaan pembangunan konstruksi bangunan rumah. Dengan batas administratif :

- Sebelah utara : kecamatan Sukun
- Sebelah timur : kecamatan Sukun
- Sebelah barat : kecamatan Dau
- Sebelah selatan : kecamatan Wagir

Wilayah ini merupakan pemukiman perumahan yang berkembang setiap tahunnya karena letaknya yang strategis.

Dilihat dari bentuk perusahaan PT. Bukit Dieng Permai merupakan Perusahaan Terbatas yaitu suatu persekutuan yang berbentuk badan hukum dan dipakai sebagai terjemahan dari Naamloze Vennootschap (NV) yang didirikan berdasarkan perjanjian, melakukan kegiatan usaha dengan modal dasar yang seluruhnya terbagi dalam saham, dan memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam Undang –Undang Nomor 1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas.

3. Profil AKSINDO(Asosiasi Kontraktor Konstruksi Indonesia)

AKSINDO merupakan asosiasi yang mewadahi aspirasi para pengusaha konstruksi. Anggotanya terdiri dari beberapa perusahaan jasa konstruksi. AKSINDO

pertama kali berdiri di Jakarta berdasarkan Akte Notaris Hidayat Aziek, SH No.6 tanggal 27 September 2006. Kemudian wilayah Malang mendirikan pula berdasarkan berdasarkan Surat Keputusan Badan Pimpinan Provinsi Jawa Timur AKSINDO NO : 011/ SK/ BPP- JATIM/ AKSINDO/ I /2006 tentang Bentuk Dan Pengurus Badan Pimpinan Malang Raya ASOSIASI KONTRAKTOR KONSTRUKSI INDONESIA kepada Badan Pimpinan AKSINDO di Malang Raya. Asosiasi ini beralamat di jalan Semeru No.768 Kelurahan Dilem Kapanjen yang melakukan kegiatannya berlandaskan pada Undang – Undang Jasa Konstruksi dan Keputusan-Keputusan LPJK-Nasional sebagai landasan operasional.

Adapun bentuk dan susunan pengurus Badan Pimpinan Malang Raya

AKSINDO masa bakti 2006 – 2010 sebagai berikut :

I. PENASEHAT

1. Bupati Malang
2. Wali Kota Malang
3. Wali Kota Batu
4. H. Asir Alatas

II. DEWAN PERTIMBANGAM

1. Ketua : Dwiyono, ST
2. Wakil Ketua : H. M. Nur Sahli, ST
3. Sekertaris : H. Mustofa
4. Anggota : Ir. Muhammad Yusuf

III. BADAN PIMPINAN HARIAN

1. Ketua : H. Ahmad Subhan ,Amd
2. Wakil Ketua I : Slamet Pamoedji
3. Wakil Ketua II : Joko Lestariano
4. Wakil Ketua III : Ir.H. Syamsul Islam
5. Sekretaris : H.David Yuliasir
6. Wakil Sekretaris : M.Sakur
7. Bendahara : Ubaidillah ,SE

8. Wakil Bendahara : Ir. Ari Wibowo

IV. DEPARTEMEN-DEPARTEMEN

1. Departemen Organisasi & Keanggotaan : H. Tri Waluya, SH
2. Departemen Pembinaan Cabang : H. Moch. Yunus
3. Departemen Hubungan Kelembagaan : Eva Maria
4. Departemen Kemitraan dan Usaha Pengembangan : Rachmad Prihandono ,SE
5. Departemen Advokasi & Perpajakan : Ahmad Aghisni, SE

Dalam hal ini AKSINDO telah mempunyai kurang lebih 20 anggota yang terdiri dari kontraktor - kontraktor konstruksi yang ada di wilayah Kabupaten Malang.²¹

B. Bentuk – Bentuk Wanprestasi Perjanjian Pemborongan Pekerjaan Bangunan

Rumah Yang Dilakukan Developer terhadap Kontraktor

1. Klasifikasi Perjanjian Pemborongan Kerja Bangunan

Ketentuan pasal 1601-b KUH Perdata tentang perjanjian-perjanjian untuk melakukan pekerjaan menyatakan bahwa:

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

Perjanjian pemborongan pekerjaan dibedakan dalam dua macam yaitu:

- a. Pihak pemborong diwajibkan memberikan bahannya untuk pekerjaan tersebut.

²¹ Surat Keputusan AKSINDO, 25 Januari 2006

- b. Pihak pemborong hanya diwajibkan melakukan pekerjaan.²²

Kegiatan pekerjaan pemborongan pekerjaan bangunan rumah antara pengguna jasa sebagai pihak kesatu yaitu developer (PT. Bukit Dieng Permai) dengan penyedia jasa sebagai pihak kedua yaitu kontraktor (CV. Kalisongo Jaya) adalah termasuk perjanjian pemborongan pekerjaan yang pihak penyedia jasa diwajibkan memberikan seluruh keperluan bahan, upah kerja, ongkos angkutan untuk pekerjaan tersebut. Seperti yang tercantum pada Pasal 3 Surat Perjanjian Pemborongan Pekerjaan Bangunan /Kontrak menyatakan bahwa

”Guna pelaksanaan pekerjaan seperti tersebut pada pasal 1 Surat perjanjian ini, seluruh keperluan bahan, upah kerja, ongkos angkutan, dan lain sebagainya menjadi tanggungan PIHAK KEDUA.”

Adapun maksud dari pasal tersebut adalah mengatur tentang kewajiban yang harus dilaksanakan oleh pihak kedua untuk menyelenggarakan suatu pekerjaan bagi pihak kesatu/pihak yang memborongkan dengan penuh tanggung jawab serta menyediakan bahan-bahan, peralatan angkutan ke atau dari lapangan dan tenaga ahli untuk kelancaran kegiatan pemborongan pekerjaannya. Apabila dalam hal kontraktor diwajibkan memberikan bahan dan pekerjaan musnah sebelum diserahkan kepada pihak developer maka segala kerugian tanggung jawab kontraktor.²³

²² FX.Djumaldi, Opcit, h.59

²³ Dokumen Kontrak,Pasal 1, 2007

2 Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan Pekerjaan Bangunan Rumah Yang Dilakukan Developer terhadap Kontraktor

Perjanjian pemborongan di dalam skripsi ini adalah perjanjian pemborongan dengan bangunan sebagai obyek perjanjiannya.

Pada pelaksanaan pemborongan proyek-proyek dapat dilakukan oleh pemerintah antara pemerintah daerah atau departemen atau lembaga selaku pihak prinsipal dengan pihak pemborong selaku pelaksana dari pekerjaan (swasta). Atau dapat pula antara pihak pemborong selaku pelaksana dari pekerjaan dengan pihak pemborong lain selaku pemberi pekerjaan. Sedangkan pelaksanaan perjanjian pemborongan kerja tersebut sebenarnya telah diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 80 Tahun 2003 tentang pedoman pelaksanaan pengadaan barang dan jasa pemerintah.

Adapun prosedurnya sebagai berikut :

1. Pelelangan umum

Adalah pelelangan yang dilakukan secara terbuka dengan pengumuman secara luas melalui media massa, media cetak, dan pada papan pengumuman resmi untuk penerangan umum sehingga masyarakat luas dunia usaha yang berminat dan memenuhi kualifikasi dapat mengikutinya.

2. Pelelangan terbatas

Adalah pelelangan untuk pekerjaan tertentu yang diikuti oleh sekurang-kurangnya lima rekanan yang tercantum dalam daftar rekanan terseleksi (DRT) yang dipilih diantara rekanan yang tercatat dalam daftar rekanan mampu (DRM) sesuai dengan bidang usaha atau ruang lingkupnya atau

kualifikasi kemampuannya, dengan pengumuman secara luas, melalui media massa, media cetak, dan papan pengumuman resmi untuk penerangan umum sehingga masyarakat dunia luas dapat mengetahuinya.

3. Pemilihan langsung

Adalah pelaksanaan pengadaan barang dan jasa tanpa melalui pelelangan umum atau pelelangan terbatas, yang dilakukan dengan membandingkan sekurang-kurangnya tiga penawar dan melakukan negoisasi baik teknis maupun harga, sehingga diperoleh harga yang wajar dan teknis yang dapat dipertanggungjawabkan dari rekanan yang tercatat dalam daftar rekanan mampu (DRM) sesuai dengan bidang usaha, ruang lingkupnya atau kualifikasi kemampuannya.

4. Pengadaan langsung

Adalah pelaksanaan pengadaan barang dan jasa yang dilakukan di antara rekanan golongan ekonomi lemah tanpa melalui pelelangan umum atau pelelangan terbatas atau pemilihan langsung.

Sedangkan dalam proses pemborongan bangunan antara pihak prinsipal dengan pemborong dalam hal pemborongan proyek-proyek pemerintah itu sendiri terdapat kegiatan-kegiatan yang harus dilakukan sebelum terjadinya sampai disahkannya perjanjian pemborongan bangunan tersebut.

Adapun kegiatan atau fase tersebut adalah :

1. Pengumuman adanya pelelangan pekerjaan (tender)

Dalam hal adanya pengumuman adanya pelelangan tersebut memuat hal-hal sebagai berikut :

- a. petunjuk-petunjuk tempat pendaftaran dan batas waktu pendaftaran
 - b. petunjuk tempat lokasi proyek
 - c. petunjuk tempat pengambilan bestek
 - d. tempat penjelasan tentang pekerjaan yang memungkinkan adanya penambahan atau perubahan terhadap bestek yang telah disusun.
2. Pendaftaran pelelangan
 3. Evaluasi tentang pendaftaran
 4. Pengumuman hasil evaluasi
 5. Penawaran terhadap pekerjaan yang dilelangkan (ditenderkan)
 6. Pelaksanaan pelelangan
 7. Pengumuman pemenang pelelangan
 8. Surat Penunjukan Pemenang Pelelangan (SP3) atau Gueneng
 9. Pembuatan kontrak (perjanjian) pemborongan bangunan
 10. Pembuatan SPK

Berdasarkan Keppres No.80 Tahun 2003 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa pasal 52, penggolongan kualifikasi rekanan jasa pemborongan dilaksanakan sebagai berikut :

1. Golongan kontraktor dengan kemampuan tinggi
 - A : Rekanan yang mampu melaksanakan perbaikan dan pembangunan dengan persyaratan teknis tinggi atau sangat tinggi, bernilai diatas Rp 3 Milliar.
2. Golongan kontraktor dengan kemampuan madya

B : Rekanan yang mampu melaksanakan perbaikan dan pembangunan dengan persyaratan teknis madya atau persyaratan teknis tinggi bernilai diatas 1 Milliar sampai dengan Rp 3 Milliar.

3. Golongan kontraktor K1 dan K2

K1 : Rekanan yang mampu melaksanakan pekerjaan perbaikan sederhana dan pembangunan dengan persyaratan teknis sederhana/madya bernilai diatas Rp 200 juta sampai Rp 1 Milliar

K2 : Rekanan yang mampu melaksanakan pekerjaan pemeliharaan/perbaikan ringan dan pembangunan dengan persyaratan teknis sederhana, bernilai diatas Rp 15 juta sampai dengan Rp 25 juta

Sedangkan pengertian kualifikasi terhadap pemborong berbeda dengan klasifikasi, yaitu menilai pemborong atau kontraktor menurut jenis atau bidang atau spesialisasi yang dilakukan. Sehingga terdapat pembedaan pemborong berdasarkan sifatnya spesialisasi dari pekerjaan berupa :

Bidang teknik sipil

Bidang instalasi

Bidang teknik pengairan

Bidang arsitektur²⁴

Setelah pemborong dapat memenuhi persyaratan prakualifikasi, kualifikasi dan klasifikasi pemborong juga memberikan jaminan sebagaimana yang diminta oleh pemimpin proyek. Jaminan ini bertujuan untuk menjamin lancarnya proyek tersebut.

Adapun jaminan yang harus dipenuhi antara lain

²⁴ Ibid, h.12

1. Jaminan tender adalah bentuk perjanjian penjaminan, bank manjamin pembayaran sejumlah uang tertentu (1%-3% dari penawaran) untuk memenuhi syarat penawaran didalam pelelangan pemborongan pekerjaan ;
2. Jaminan pelaksanaan adalah bentuk penanggungan yang diberikan oleh bank untuk menanggung pelaksanaan pekerjaan yang harus dilaksanakan oleh pemborong yang telah lulus dalam pelelangan pekerjaan dengan menyetorkan sejumlah presentase tertentu (5%) dari nilai borongan yang harus dibayar sebelum kontrak ditandatangani ;
3. Jaminan uang muka adalah jaminan bank yang harus diberikan sebelum pembayaran uang muka, ditentukan sebesar uang muka tersebut ;
4. Jaminan pemeliharaan adalah jumlah sisa pembayaran yang ditahan untuk masa pemeliharaan, umumnya 5% dari nilai kontrak.

Setelah fase-fase tersebut diatas pemborong yang berminat untuk melaksanakan pekerjaan berupa proyek-proyek yang ditawarkan dan telah memenuhi syarat-syarat yang telah dikeluarkan dengan mengingat waktu yang telah ditentukan dalam pengumuman tentang adanya pelelangan, maka pemborong berhak mengajukan surat penawaran yang harus disertai dengan dokumen-dokumen yang dimiliki seperti yang telah ditentukan oleh pemberi tugas.

Dokumen-dokumen tersebut adalah :

1. Neraca perusahaan terakhir, daftar susunan pemilikan modal, susunan pengurusan dan akte pendiriannya beserta perubahan-perubahannya.
2. Izin usaha dalam bidang pekerjaan yang akan dilaksanakan
3. Cukup pengalaman dalam usahanya

4. Peralatan yang diperlukan
5. Surat keterangan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP)
6. Referensi bank

Pada waktu yang ditentukan, panitia pelelangan yang telah diangkat oleh pemimpin proyek pada saat fase pengumuman dan penjelasan setelah menyatakan dihadapan para peserta bahwa pemasukan penawaran telah ditutup. Maka panitia pelelangan mengadakan pembukaan surat-surat penawaran.

Dalam hal pembukaan surat-surat penawaran oleh panitia pelelangan dapat diketahui :

1. Jumlah pemborong atau rekanan yang menyatakan diri mengikuti untuk mengikuti pelelangan dan jumlah penawaran yang masuk
2. Jumlah pemborong atau rekanan yang memenuhi syarat-syarat penawaran dan tidak memenuhi syarat-syarat penawaran yang masuk.

Pembandingan dasar pelaksanaan pekerjaan tersebut dilaksanakan menurut:

- a. Surat Perjanjian Pemborongan/Kontrak
- b. Surat penawaran
- c. Gambar-gambar, bestek dan perubahannya
- d. Daftar kuantitas dan harga
- e. Dokumen lain yang tercantum dalam lampiran kontrak
- f. Petunjuk-petunjuk Direksi Lapangan
- g. Semua ketentuan-ketentuan/peraturan-peraturan Administrasi dan Teknis yang tercantum dalam :

- AV (*Algemene Voorwardem de Unitvering Bij Aaneming Van Openbare Werken In Indonesia* yang disahkan dengan keputusan Pemerintah tanggal 28 Mei 1941 No.19).
- PUBB (Peraturan Umum untuk Pemeriksaan Bahan) No.13 Tahun 1956.
- Peraturan perubahan di Indonesia tentang Pengerahan Tenaga Kerja
- Keputusan Presiden Republik Indonesia No. 80 Tahun 2003 beserta perubahan dan lampirannya.
- Peraturan Menteri Dalam Negeri No.2 Tahun 1994 juncto Peraturan Menteri Dalam Negeri No.2 Tahun 1996.
- Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah No.257/KPTS/M/2004 tentang Standar dan Pedoman Pengadaan Jasa Konstruksi.

Setelah hasil berita pelelangan selesai, selanjutnya panitia pelelangan menunjuk dan menyerahkan usulan calon pemenang pelelangan pada pejabat yang berwenang. Pejabat yang berwenang mengambil data mengenai penetapan calon pemenang itu (di kabupaten Dati II) adalah Bupati. Setelah ditetapkan pemenang oleh Bupati dan apabila ada peserta pelelangan keberatan atas penetapan tersebut maka peserta pelelangan dapat mengajukan sanggahan secara tertulis kepada pejabat yang berwenang (dalam hal ini pemimpin proyek atau pemberi tugas). Untuk menetapkan pemenang pelelangan, sanggahan tersebut hanya dapat diajukan terhadap kekeliruan prosedur pelelangan.

Berdasarkan ketentuan penetapan pelelangan maka kepala kantor, satuan kerja atau pemimpin proyek menunjuk pemenang pelelangan sebagai pelaksana pekerjaan atau pelaksana penyerahan barang. Peserta yang memenangkan tender wajib menerima penunjukan tersebut. Apabila ternyata mengundurkan diri, hal ini hanya dapat dilakukan dengan alasan yang dapat diterima oleh kepala kantor, satuan kerja atau pimpinan proyek.

Pada fase terakhir, berdasarkan surat penetapan pelelangan, Kepala Kantor, satuan kerja atau pemimpin proyek menunjuk pemenang pelelangan dengan surat penunjukan pemenang pelelangan (SP3) atau gueneng. Sambil menunggu dibuat dan disahkan kontrak (perjanjian) pemborongan bangunan, setelah kontrak atau perjanjian tersebut disahkan maka Kepala Kantor, satuan kerja dan pimpinan proyek mengeluarkan SPK pada pemenang pelelangan untuk segera mengerjakan pekerjaan yang sudah dimenangkan.

Untuk mengatur hak dan kewajiban masing-masing pihak sehingga akan memberikan persamaan kedudukan dalam hukum sesuai dari isi perjanjian yang telah disepakati. Berdasarkan Undang – Undang no 18 tahun 1999 tentang Jasa Kontruksi bagian ketiga pasal 22, yaitu sebagai berikut:

1. Pengaturan hubungan kerja berdasarkan hukum
2. Kontrak kerja kontruksi yang sekurang-kurangnya harus mencakup uraian mengenai:
 - a. Para pihak, yang memuat secara jelas identitas para pihak.
 - b. Rumusan pekerjaan, yang memuat uraian yang jelas dan rinci tentang lingkup kerja, nilai pekerjaan, dan batasan waktu pelaksanaan.

- c. Masa pertanggung jawaban dan/atau pemeliharaan, yang memuat tentang jangka waktu pertanggung jawaban dan/atau pemeliharaan yang menjadi penanggung jawab penyedia jasa.
- d. Tenaga ahli, yang memuat ketentuan tentang jumlah, klasifikasi, dan kualifikasi tenaga ahli untuk melaksanakan pekerjaan konstruksi.
- e. Hak dan kewajiban, yang memuat hak pengguna jasa untuk memperoleh hasil pekerjaan konstruksi serta kewajibannya untuk memenuhi ketentuan yang telah diperjanjikan serta hak penyedia jasa untuk memperoleh informasi dan imbalan jasa serta kewajibannya melaksanakan pekerjaan konstruksi.
- f. Cara pembayaran, yang memuat ketentuan tentang kewajiban pengguna jasa dalam melakukan pembayaran hasil pekerjaan konstruksi.
- g. Cidera janji, yang memuat tentang ketentuan tanggung jawab dalam hal salah satu pihak tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana diperjanjikan.
- h. Penyelesaian perselisihan, yang memuat ketentuan tentang tata cara penyelesaian mengenai perselisihan akibat ketidaksepakatan.
- i. Pemutusan kontrak kerja konstruksi, yang memuat ketentuan tentang pemutusan kontrak kerja konstruksi yang timbul akibat tidak dapat dipenuhinya kewajiban salah satu pihak.
- j. Keadaan memaksa (force majeure), yang memuat ketentuan tentang kejadian yang timbul diluar kemauan dan kemampuan pihak yang menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak.
- k. Kegagalan bangunan yang memuat ketentuan tentang kewajiban penyedia jasa dan/atau pengguna jasa atas kegagalan bangunan.

- l. Perlindungan pekerja, yang memuat tentang ketentuan kewajiban para pihak dalam pelaksanaan keselamatan dan kesehatan kerja serta jaminan sosial.
 - m. Aspek lingkungan yang memuat kewajiban para pihak dalam pemenuhan ketentuan tentang lingkungan.
3. Kontrak kerja konstruksi untuk pekerjaan perencanaan harus memuat ketentuan tentang hak atas kekayaan intelektual.
 4. Kontrak kerja konstruksi dapat memuat kesepakatan para pihak tentang pemberian insentif.

Obyek dari perjanjian ini merupakan proyek pemborongan yang diberikan oleh developer kepada kontraktor yaitu untuk melaksanakan dan menyelesaikan pekerjaan pembangunan rumah tinggal type 67/108 yang terletak di blok JJ6. Pelaksanaan pekerjaan ditetapkan dengan biaya sebesar Rp.106.720.000 (Seratus Enam Juta Tujuh Ratus Dua Puluh Ribu Rupiah) .Untuk cara pembayarannya dilakukan secara bertahap atau diangsur yang lebih dikenal dengan nama termin. Pembayaran harga oleh pihak pertama (developer) kepada pihak kedua (kontraktor) seperti dalam Pasal 6 Surat Perjanjian akan dilakukan saat:

- Termin I : pekerjaan fisik 20 % dibayarkan 15% x Rp. 106.720.000 = Rp. 16.008.000 (Enam Belas Juta Delapan Ribu Rupiah)
- Termin II : pekerjaan fisik 35 % dibayarkan 15% x Rp. 106.720.000 = Rp. 16.008.000 (Enam Belas Juta Delapan Ribu Rupiah)
- Termin III : pekerjaan fisik 50 % dibayarkan 15% x Rp. 106.720.000 = Rp. 16.008.000 (Enam Belas Juta Delapan Ribu Rupiah)
- Termin IV : pekerjaan fisik 70 % dibayarkan 15% x Rp. 106.720.000 = Rp. 16.008.000 (Enam Belas Juta Delapan Ribu Rupiah)
- Termin V : pekerjaan fisik 85 % dibayarkan 15% x Rp. 106.720.000 = Rp. 16.008.000 (Enam Belas Juta Delapan Ribu Rupiah)
- Termin VI : pekerjaan fisik 100 % dibayarkan 15% x Rp. 106.720.000 = Rp. 16.008.000 (Enam Belas Juta Delapan Ribu Rupiah)

- Termin VII : (jaminan pemeliharaan): fisik 100% dibayarkan $5\% \times \text{Rp. } 106.720.000 = \text{Rp. } 16.008.000$ (Enam Belas Juta Delapan Ribu Rupiah)=
 $\text{Rp. } 5.336.000$ (Lima Juta Tiga Ratus Tiga Puluh Enam Ribu Rupiah).

Berdasarkan ketentuan diatas akan dibayarkan setelah selesai masa pemeliharaan selama 100 hari terhitung sejak penyerahan pertama tersebut berakhir dan pekerjaan telah diterima baik oleh pihak pertama (developer) yang dinyatakan dalam berita acara serah terima II dan ditandatangani oleh kedua belah pihak. Pengambilan pembayaran Termin terakhir diberi batas waktu selambat – lambatnya tiga bulan setelah penyerahan kedua. Bila melebihi batas waktu tersebut, jaminan 5% akan dinyatakan hangus.

Penyedia jasa melaksanakan pekerjaan fisik di lapangan dalam waktu 120 hari (seratus dua puluh) hari efektif terhitung mulai pada tanggal 30 Maret 2007 dan selesai pada tanggal 4 Agustus 2007 dengan masa pemeliharaan 100 (seratus delapan puluh) hari setelah pekerjaan diserahkan kepada pihak pengguna jasa untuk pertama kali selanjutnya pemeliharaan tetap menjadi tanggungan pihak penyedia jasa oleh karena itu pihak penyedia jasa diwajibkan mengadakan perbaikan/penyempurnaan dan penggantian atas segala kerusakan dan cacat apabila menurut pihak pengguna jasa yang diwakili oleh Direksi/Pimpro dinilai pekerjaannya kurang sempurna.

Direksi/pengawas untuk pelaksanaan pekerjaan di lapangan adalah orang yang secara tertulis ditunjuk atas nama Direksi PT Bukit Dieng Permai sebagai pimpinan proyek dengan tugas mengawasi penyelenggaraan pekerjaan yang dilakukan oleh penyedia jasa agar tidak menyimpang dari ketentuann teknis konstruksi dan gambar-gambar yang telah ditentukan dan membuat berita acara kemajuan pekerjaan dan penyelesaian pekerjaan.

Pelaksanaan perjanjian pemborongan kerja bangunan yang dilaksanakan oleh kontraktor (CV. Kalisongo Jaya) yang diwakili Bapak M.Syamsul Arif sebagai pihak penyedia jasa dengan developer (PT. Bukit Dieng Permai) sebagai pihak pengguna jasa telah menyatakan sepakat untuk mengadakan ikatan perjanjian pelaksanaan pekerjaan seperti proses yang tercantum dalam hasil wawancara dengan direktur CV.

Kalisongo Jaya sebagai berikut :

1. Untuk mendapatkan proyek dari PT Bukit Dieng, CV saya mengajukan proposal penawaran harga. Disana yang mengajukan tidak hanya CV saya saja tapi masih ada beberapa CV lain yang mana istilahnya seperti paling murah murahan menawarkan harga ya itu yang dipertimbangkan. Kemudian PT. Bukit Dieng melakukan seleksi karena CV saya mempunyai harga yang cocok dengan mereka maka CV kami ditunjuk untuk melakukan proyek PT. Bukit Dieng tersebut. Setelah itu pihak kami dipanggil untuk mengadakan pertemuan yang membahas masalah proyek tersebut maka disitulah terjadi kesepakatan masing-masing pihak. Sebenarnya melakukan kerjasama dengan developer itu tidak membawa banyak keuntungan dibandingkan dengan pemerintah. Sebab kerjasamanya hanya didasari dengan kepercayaan, dan pihak developer tidak mau ribet dengan aturan-aturan yang ada. Yang penting harga cocok sudah itu saja. Laen dengan proyek pemerintah semua dilakukan menurut aturan dan jaminan keuntungan pasti ada karena uangnya kan dari pemerintah yang khusus dialokasikan untuk itu. Ya tidak apa-apa disini CV kami melakukan kerjasama dengan maksud untuk cari nama siapa tahu kalau ada proyek lagi CV kami bisa diajak kerjasama lagi atau direkomendasikan pada developer- developer lain.
2. Berikutnya dalam pertemuan yang kedua pihak PT. Bukit Dieng membuat perjanjian untuk memperlancar kerjasama. Karena kami menilai klausul-klausul dalam perjanjian tersebut ya sesuaiilah maka kami pun menyetujuinya dengan cara menandatangani. Setelah kontrak atau perjanjian tersebut disahkan maka kedua pihak, satuan kerja, dan pimpinan proyek mengeluarkan Surat Perintah Kerja (SPK) pada penyedia jasa yang ditunjuk untuk segera mengerjakan pekerjaan yang sesuai dalam isi perjanjian,berkas berkas proyek diberikan, baru CV kami mulai melakukan pekerjaan tersebut.²⁵

Hasil wawancara dengan Bapak Syamsul (CV. Kalisongo Jaya) merupakan cerminan dari pengetahuan dan pemahamannya tentang proses mendapatkan proyek

²⁵ Hasil wawancara dengan Bapak Syamsul, Direktur CV. Kalisongo Jaya, 10 November 2007

pemborongan yang ada dalam perjanjian pemborongan pekerjaan bangunan rumah. Namun demikian dalam kenyataannya aturan pemerintah yang mengatur masalah tersebut tidak berlaku terutama bagi proyek yang dilakukan pihak developer dengan kontraktor. Karena dianggap terlalu banyak aturan yang mengikat sehingga proses untuk mendapatkan proyek tersebut terlalu lama.

Jadi dalam menyerahkan pekerjaan pada kontraktor dilakukan dengan cara melakukan pemilihan langsung yaitu pelaksanaan pengadaan barang dan jasa tanpa melalui pelelangan umum atau pelelangan terbatas, yang dilakukan dengan membandingkan sekurang – kurangnya tiga penawar dan melakukan negosiasi baik teknis maupun harga, sehingga diperoleh harga yang wajar dan teknis yang dapat dipertanggung jawabkan dari rekanan yang tercatat dalam Daftar Rekanan Mampu (DRM) sesuai dengan bidang usaha, ruang lingkupnya atau kualifikasi kemampuannya.

3. Bentuk - Bentuk Wanprestasi dalam Perjanjian Pemborongan Pekerjaan Bangunan Rumah Yang Dilakukan Developer terhadap Kontraktor

Di dalam suatu perjanjian para pihak yang terlibat didalamnya mengharapkan perjanjian tersebut lancar dan sempurna sesuai dengan perjanjian dan keinginan para pihak, tetapi pelaksanaan perjanjian tidak selamanya dapat berjalan sesuai dengan rencana dan kehendak para pihak. Dalam praktek seringkali terjadi salah satu pihak dalam perjanjian baik sengaja maupun tidak sengaja tidak mau melaksanakan atau tidak menepati janji tersebut, yang disebut dengan pihak yang melakukan wanprestasi

sedangkan pihak yang melakukan kewajiban adalah disebut dengan pihak yang melakukan prestasi.

Suatu perjanjian merupakan suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu. Kemudian macam hal yang diperjanjikan sebagaimana menurut pasal 1234 KUH Perdata adalah

“Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu.”

Sehubungan dengan macam perjanjian yang tersebut di atas, dalam praktek terdapat suatu persoalan yang sering timbul dimana terdapat pihak yang melakukan wanprestasi. Menurut Wirjono Prodjodikoro dikatakan bahwa “Wanprestasi” ini berarti: ketiadaan suatu prestasi dalam hukum perjanjian berarti sesuatu yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian.²⁶

Menurut Subekti wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) dapat berupa 4 (empat) macam yaitu :

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilaksanakan ;
2. Melakukan apa yang diperjanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikannya ;
3. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat ;
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya²⁷

²⁶ Wirjono Prodjodikoro, 1967, **Azas-Azas Hukum Perjanjian**, Sumur, Bandung, h.44

²⁷ Subekti, Opcit, h.45.

Wanprestasi adalah suatu istilah yang menunjuk pada ketiadalaksanaan prestasi oleh debitor. Bentuk ketiadalaksanaan ini dapat terwujud dalam beberapa bentuk, yaitu:

1. debitor sama sekali tidak melaksanakan kewajibannya;
2. debitor tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana mestinya/melaksanakan kewajibannya tetapi tidak sebagaimana mestinya;
3. debitor tidak melaksanakan kewajibannya pada waktunya;
4. debitor melaksanakan sesuatu yang tidak diperbolehkan.²⁸

Secara khusus tentang bentuk wanprestasi dan sanksi karena keterlambatan diatur dalam surat perjanjian pemborongan / kontrak pekerjaan pembangunan rumah type 67/108 yang terletak di blok JJ 6 Puncak Dieng Eksklusiv Malang pasal 8 yaitu :

1. Apabila dalam pelaksanaan pekerjaan terjadi keterlambatan, maka PIHAK KEDUA dikenakan denda sebesar 1 00/0 (satu promil) untuk tiap hari keterlambatan dan maksimum 5% dari harga pekerjaan.
2. Apabila PIHAK PERTAMA terjadi keterlambatan membayar termin pembayaran, maka PIHAK PERTAMA dikenakan denda sebesar 1 0/00 (satu promil) setiap hari keterlambatan dan maksimum 5% dari harga kontrak yang dihitung sejak lima hari setelah tanggal berita acara.
3. Apabila pekerjaan belum selesai 100%, maka PIHAK KEDUA tidak sanggup melanjutkan pekerjaan atau meninggalkan pekerjaan maka seluruh sisa termin dinyatakan hangus dan tidak dapat diambil oleh PIHAK KEDUA.

²⁸ Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, 2004, **Perikatan Pada Umumnya**, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, h.70

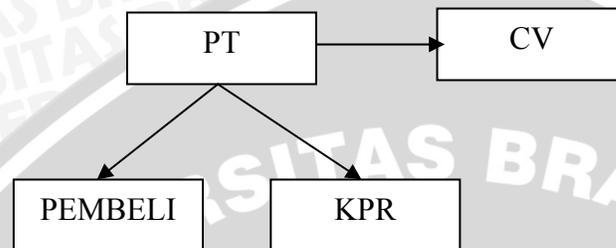
Adapun maksud dari pasal tersebut adalah apabila terjadi keterlambatan penyelesaian pekerjaan yang disebabkan kelalaian oleh kontraktor sebagai pihak yang harus melaksanakan pekerjaan sesuai dengan kontrak kerja, kontraktor dikenakan denda keterlambatan dalam pelaksanaan pekerjaan developer sebesar 1 o/oo dan 5 % harga pekerjaan kepada developer. Apabila terjadi keterlambatan pembayaran karena kesalahan/kelalaian developer sebagai pihak yang memberi pekerjaan maka developer membayar kerugian yang ditanggung kontraktor sebagai akibat keterlambatan dimaksud yang besarnya ditetapkan dalam kontrak terhitung 5 hari setelah tanggal Berita Acara., sedangkan bila developer tidak mengindahkan maka Surat Perjanjian Pemborongan Pekerjaan/Kontrak akan diputuskan secara sepihak oleh pihak kontraktor tanpa melalui Pengadilan Negeri.

Adapun bentuk wanprestasi dalam perjanjian pemborongan bangunan rumah yang dilakukan oleh developer terhadap kontraktor adalah seperti data hasil wawancara di bawah ini :

1. Ada seorang memesan rumah pada developer katakanlah namanya Pak Soni, suatu ketika Pak Soni sebagai pembeli rumah tidak bisa membayar angsuran rumah yang telah dipesannya ke Developer karena pak Soni terlibat kasus pidana sebagai bandar narkoba dan istrinya mempunyai banyak utang karena sering bermain judi otomatis dia tidak bisa memenuhi kewajibannya membayar pada PT. Bukit Dieng. Padahal pembangunan rumahnya sudah selesai 100%. Artinya pihak Developer harus segera melunasi pembayaran pada Kontraktor. Berhubung adanya kasus tersebut dimana uang pak Soni tidak bisa dibayarkan, maka diambil penyelesaian alternatif win-win solution atau mengambil jalan tengah uang akan dibayarkan ke Kontraktor setelah rumah yang terlanjur selesai dibangun dijual lagi. Dengan kata lain proses pembayaran tertunda sampai ada pembeli lagi.
2. Ada juga pembeli minta penambahan pemasangan plafon yang diberi ukiran padahal sebelumnya tidak ada dalam kontrak antara Developer dengan Kontraktor pada waktu penawaran pekerjaan maka untuk biaya tersebut

terpaksa untuk sementara ditanggung Kontraktor sampai selesai pekerjaan fisik 100%

3. Kredit dari bank yang macet



Bank sebagai pemberi kredit tidak dapat mencairkan uang karena masih ada syarat-syarat yang belum dipenuhi oleh developer.²⁹

Akibat Wanprestasi

Wanprestasi bisa juga terjadi bukan karena kesengajaan ataupun kelalaian dari kontraktor melainkan adanya keputusan dari developer untuk melaksanakan kewajiban tidak sesuai apa yang telah diperjanjikan maka harus ada kesepakatan di antara keduanya untuk menyelesaikan hal tersebut, dan pihak kontraktor tidak berwajib memberikan ganti biaya, rugi dan bunga kepada developer. Apabila dikaitkan dengan kajian tentang wanprestasi pada perjanjian pemborongan pekerjaan, ada beberapa bentuk kemungkinan terjadinya wanprestasi. Yaitu:

1. Developer tidak melaksanakan prestasi.

Wanprestasi tersebut dapat terjadi karena kesengajaan developer untuk tidak mau melaksanakannya, maupun karena kelalaian developer untuk tidak

²⁹ Hasil wawancara dengan Bapak Syamsul, Direktur CV. Kalisongo Jaya, 1 Oktober 2007

melaksanakannya. Dalam hal developer memang secara sengaja tidak mau melaksakannya, maka sesungguhnya yang diatur dalam Pasal 1236 KUH Perdata:

”Debitor adalah berwajib memberikan ganti biaya, rugi dan bunga kepada kreditor, apabila ia telah membawa dirinya dalam keadaan tidak mampu untuk menyerahkan kebendaannya atau telah tidak merawatnya sepatutnya guna menyelamatkannya”.

Ketidaklaksanaan developer terhadap kewajiban yang harus dilakukan olehnya dapat terwujud dari kesengajaan maupun kelalaian developer maka seorang developer yang telah wanprestasi tidak dimungkinkan untuk memenuhi kembali perikatan yang tidak dilaksanakannya dan sudah seharusnya jika kontraktor untuk sekedar menegur/mengingatkan developer akan kewajiban yang sudah harus dilakukan olehnya. Seperti yang terdapat dalam rumusan Pasal 1243 KUH Perdata yang menyatakan bahwa:

Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah ditentukannya.

Adapun maksud dari rumusan pasal 1243 KUH Perdata tersebut adalah mewajibkan kontraktor untuk menegur atau memerintahkan developer atau untuk sekedar mengingatkan developer akan kewajiban yang sudah harus dilakukan olehnya, jika masih juga tidak melaksanakan kewajiban maka dengan ini developer tidak bermaksud untuk melaksanakan seperti yang diperjanjikan sehingga akan dikenakan sanksi berupa kewajiban (tambahan) berupa penggantian biaya, kerugian, dan bunga.

Kewajiban tambahan tersebut dapat menimbulkan perikatan baru berupa penggantian biaya, kerugian dan bunga tersebut merupakan perikatan tambahan terhadap perikatan pokok/asal. Seperti dalam ketentuan Pasal 1236 KUH Perdata yang berbunyi: "Debitur adalah berwajib memberikan ganti biaya, rugi dan bunga kepada kreditor, apabila ia telah membawa dirinya dalam keadaan tidak mampu untuk menyerahkan kebendaannya atau telah tidak merawat sepatutnya guna menyelamkannya".

Penggantian biaya, kerugian dan bunga tersebut merupakan perikatan tambahan terhadap perikatan pokok/asal dan jika dimungkinkan kontraktor masih berhak untuk tetap menuntut pelaksanaan perikatan pokok/asal baik perikatan pokok/asal tersebut dilaksanakan oleh developer sendiri kontraktor sendiri atau pihak ketiga. Ketentuan pasal 1246 KUH Perdata menyatakan bahwa:

"Biaya, ganti rugi, dan bunga, yang oleh kreditor boleh dituntut akan penggantian, terdirlah pada umumnya atas rugi yang telah dideritanya dan untung yang sedianya harus dapat dinikmatinya, dengan tidak mengurangi pengecualian serta perubahan-perubahan yang akan disebut di bawah ini".

Pasal tersebut memberikan pembatasan atas ganti biaya, kerugian dan bunga yang dapat dituntut oleh kontraktor dari developer atas terjadinya wanprestasi oleh developer dalam melaksanakan kewajibannya kepada kontraktor berdasarkan pada suatu perikatan. Untuk mengetahui arti kerugian yang telah diderita dan keuntungan yang sedianya dapat diperoleh maka dibagi ke dalam akibat wanprestasi yang menerbitkan perikatan dalam bentuk penggantian biaya, kerugian dan bunga sebagai perikatan tambahan terhadap perikatan pokok/asal.

Kontraktor masih dapat menuntut pelaksanaan kewajiban developer dalam perikatan pokok/asal dan perikatan berupa penggantian biaya, kerugian dan bunga sebagai perikatan pengganti terhadap perikatan pokok/asal dengan pengertian bahwa perikatan pokok/asal tidak mungkin lagi dimintakan pelaksanaannya oleh kontraktor baik karena dibatalkan atau karena peristiwa yang batal demi hukum.

Ketentuan Pasal 1247 KUH Perdata memberikan ketentuan umum yang menyatakan bahwa:

”Debitor hanya diwajibkan mengganti biaya, rugi dan bunga, yang nyata telah atau sedianya harus dapat diduga sewaktu perikatan dilahirkan kecuali jika hal tidak dipenuhi perikatan itu disebabkan karena sesuatu tipu daya yang dilakukan olehnya”.

Ketentuan tersebut membatasi wujud penggantian biaya, kerugian, dan bunga yang diharap dan sedianya dapat diduga pada saat perikatan terbentuk. Yang dimaksud dengan yang diharap dan sedianya dapat diduga adalah membuka kemungkinan dilakukan pemyimpangan terhadap penggantian biaya, kerugian, dan bunga, dengan ketentuan bahwa tidak dipenuhi perikatan adalah sebagai akibat dari tipu daya oleh kontraktor.

Berdasarkan Pasal 1248 KUH Perdata memberikan rumusan bahwa sepanjang mengenai kewajiban berupa penggantian biaya, kerugian, dan bunga maka tetap berlaku prinsip sebagai berikut:

1. bahwa kerugian tersebut adalah sebagai akibat wanprestasi pengguna jasa;
2. bahwa kerugian tersebut harus sudah dapat diperkirakan sebelum pada saat perikatan terbentuk;
3. bahwa kerugian tersebut harus merupakan akibat langsung dari wanprestasi pengguna jasa.

Jadi ketentuan pasal 1248 KUH Perdata mementingkan akibat dari cidera janji atau wanprestasi yang telah menerbitkan kerugian bagi kontraktor maka berhak atas penggantian biaya, kerugian dan bunga. Oleh karena pasal 1248 KUH Perdata lebih memberatkan diri pada ingkar janji yang sudah tidak mungkin lagi dilaksanakan oleh developer yang memang sejak semula developer tidak bermaksud untuk melaksakannya. Ini berarti perikatan pokok/asal harus dibatalkan atau dinyatakan batal dan sebagai akibat pembatalan tersebut muncul perikatan dengan kewajiban penggantian biaya, kerugian dan bunga sebagai perikatan pokok/asal.

2. Developer melakukan prestasi sebagian.

Wanprestasi tersebut dapat terjadi karena kesengajaan maupun kelalaian dari pihak developer yang untuk melakukan prestasi sebagian atau tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana mestinya/melaksanakan kewajibannya tetapi tidak sebagaimana mestinya.

3. Developer terlambat memenuhi prestasi.

Developer secara sengaja atau lalai telah terlambat memenuhi prestasi maka kewajiban kontraktor adalah menegur developer untuk kembali melaksanakan kewajibannya, seperti yang tercantum dalam Pasal 1243 KUH Perdata:

Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan kemudian diwajibkan apabila si berutang setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya tetap melalaikannya atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah ditentukannya.

Dalam hal ini adanya keterkaitan dengan keterlambatan. Misalnya, seperti keterlambatan membayar termin setiap pembayaran pekerjaan fisik sehingga mengakibatkan pihak kontraktor tidak dapat melanjutkan pekerjaannya tersebut.

Dari hasil analisis tentang bentuk wan prestasi dan akibat yang ditimbulkan tersebut bahwa dalam praktek perjanjian pemborongan yang dimaksud debitor adalah pihak pengguna jasa yang memberi pekerjaan dan membayar harga yang telah ditentukan. Sedangkan kreditor adalah pihak penyedia jasa/ pemborong/kontraktor yang menyelenggarakan / melakukan suatu pekerjaan dan menerima upah atas apa yang telah ia kerjakan.

Kegiatan pekerjaan pemborongan pada pembangunan rumah di Puncak Dieng Eksklusif Malang ditemui adanya wanprestasi yang dilakukan oleh pihak pengguna jasa(developer). Pengguna jasa hanya melakukan prestasi sebagian /tidak melaksanakan sebagaimana mestinya sehingga menurut penyedia jasa(kontraktor) hal tersebut dinilai kurang sempurna karena terjadi ketidaksesuaian antara kontrak kerja dengan pelaksanaan di lapangan.

Prestasi sebagian yang dilakukan oleh pengguna jasa(developer) akibat dari cidera janji yang dilakukannya itu, jika tidak diketahui oleh penyedia jasa(kontraktor) dapat menimbulkan keuntungan bagi pengguna jasa dan menimbulkan kerugian bagi pihak lain, sehingga pihak developer mendapat *claim* dikarenakan telah melaksanakan yang tidak sesuai dengan kontrak (prosedur) yang telah disepakati karena pihak kontraktor sebagai pihak yang diberikan pekerjaan tidak mau dirugikan.

Realita yang terjadi pada pekerjaan pemborongan pembangunan rumahtinggal type 67/ 108 Blok JJ 6 No.8 yang berlokasi di puncak Dieng Eksklusif ini adalah terjadi keterlambatan membayar setiap termin pembayaran pekerjaan fisik sesuai dalam kontrak maka dari itu dapat dikenakan ganti rugi yang berupa denda sebesar 1 o/oo (satu promil) setiap hari keterlambatan dan maksimum 5% dari harga kontrak

yang terhitung sejak lima hari setelah tanggal berita acara karena developer melakukan wanprestasi terhadap kontraktor.

C. Model penyelesaian dari wan prestasi perjanjian pemborongan pekerjaan bangunan rumah yang dilakukan oleh developer terhadap kontraktor

Penyelesaian sengketa dalam bidang pekerjaan pemborongan bangunan dapat dilakukan dengan dua cara yaitu penyelesaian melalui pengadilan dan penyelesaian diluar pengadilan. Seperti yang telah diatur dalam Undang-Undang Tentang Jasa Konstruksi Nomor 18 Tahun 1999 pada pasal 36

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

Namun penyelesaian sengketa dalam perjanjian pemborongan bangunan sering dilakukan melalui musyawarah. Musyawarah menurut Keppres No 80 tahun 2003 tentang Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah pasal 38 adalah metode penyelesaian sengketa melalui perundingan dan persetujuan yang mengikat kedua belah pihak di luar arbitrase maupun pengadilan. Penyelesaian ketidaksesuaian kontrak kerja dengan pelaksanaan dilapangan melalui jalan musyawarah mufakat ini merupakan salah satu cara penyelesaian yang mempunyai kelebihan, diantaranya sebagai berikut:

1. memerlukan waktu penyelesaian yang lebih cepat
2. menjaga nama baik masing-masing pihak di mata umum
3. prosedur penyelesaian yang tidak berbelit-belit
4. biaya yang relatif murah

Sengketa atau perselisihan dalam pelaksanaan pekerjaan pemborongan yang terjadi antara pemimpin proyek atau pengawas proyek dengan pemborong bisa terjadi maka dalam ketentuan AV (syarat-syarat umum) dikenal sengketa dibidang teknis. Adapun sengketa dibidang teknis tersebut adalah perbedaan gambar atau detail gambar pekerjaan yang dibuat, perbedaan pemakaian kualitas bahan dan alat-alat yang dipakai dalam pelaksanaan pekerjaan. Sedangkan sengketa dibidang yuridis (administratif) tidak dikenal atau dengan kata lain tidak ada ketentuannya, namun dapat kita tafsirkan dalam AV, bahwa perselisihan dari segi yuridis diselesaikan melalui pengadilan.

Dalam praktek pemborongan ada yang tidak mengadakan pemisahan antara perselisihan dari segi teknis dan perselisihan dari segi yuridis (administratif) yaitu dengan mencantumkan dalam perjanjian pemborongan ketentuan-ketentuan yang menyatakan bahwa bila terjadi perselisihan antara kedua belah pihak, biasanya selalu diadakan muyawarah dengan cara negosiasi untuk mencapai mufakat.

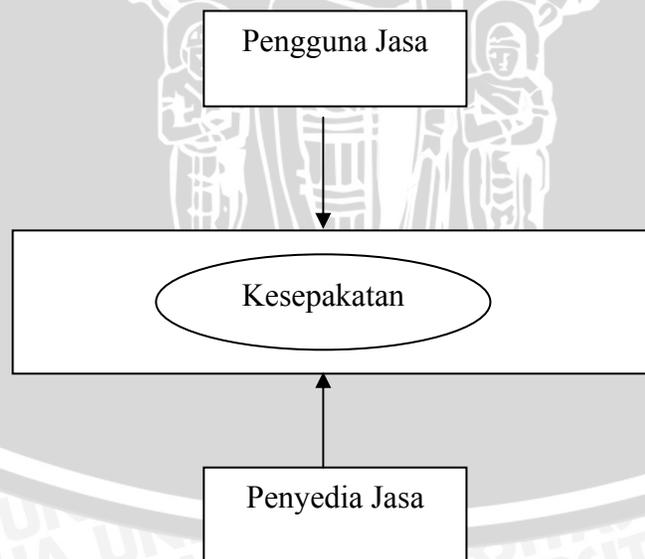
Adapun pengertian dan ruang lingkup dari pada negosiasi adalah negosiasi merupakan suatu teknik mempengaruhi dan meyakinkan pihak lain untuk menggunakan kemampuan yang ada demi menyelesaikan suatu konflik.³⁰ Negosiasi

³⁰ Ibid ,h.64

juga merupakan proses upaya untuk mencapai kesepakatan dengan pihak lain, suatu proses interaksi dan komunikasi yang dinamis dan beraneka ragam, dapat lembut dan bernuansa, sebagaimana manusia itu sendiri.

Negoisasi berbicara tentang diskusi dialog dalam perundingan-perundingan yang berhubungan dengan ide, informasi dan pilihan-pilihan dari para pihak yang terlibat konflik. Diskusi dan dialog tersebut dimaksudkan untuk tercapainya kesepakatan yang dapat diterima oleh semua pihak. Dengan posisi kesepakatan melalui diagram berikut:

Bagan.2.
Posisi Kesepakatan antara
Pengguna Jasa dengan Penyedia Jasa



Keterangan:

Pengguna jasa dengan penyedia jasa dalam melakukan negosiasi untuk mencapai kesepakatan, walaupun kesepakatan belum menjadi milik siapapun, tetapi para pihak telah menghendaki untuk bersepakat dan kesepakatan itu tetap berada diantara para pihak.

Lokasi merupakan salah satu komponen penting dalam negosiasi. Pemilihan lokasi haruslah tepat, jika tidak tepat justru akan mendorong terjadinya konflik ditempat perundingan itu. Dengan kata lain konflik beralih tempat ke meja perundingan itu. Untuk kesepakatan tentang tempat perundingan penting diambil oleh para pihak yang bersengketa. Selain itu, sifat lokasi yang terbuka atau tertutup juga cukup berpengaruh. Pengadaan pertemuan pada lokasi-lokasi tertutup dengan tidak mengizinkan masuknya para pengamat, wartawan dan lainnya cenderung mendorong negosiasi menjadi lebih fleksibel. Lokasi yang digunakan bernegosiasi penyedia jasa dengan direksi pada penyelesaian ketidaksesuaian kontrak kontrak kerja dengan pelaksanaan di lapangan ini adalah kantor pimpinan proyek.

Dalam kegiatan bernegosiasi kekuatan masing-masing pihak harus berimbang, sehingga setiap pihak dapat menghadapi gagasan, usulan bahkan tekanan dan teror psikologis pihak lawan. Sebab biasanya dalam konflik antara masyarakat dan pemodal atau antara masyarakat dengan pemerintah, posisi masyarakat lebih rentan dan lemah. Oleh karena itu sebelum melakukan suatu negosiasi, para negosiator dari komunitas mempersiapkan diri sebaik mungkin dan memegang beberapa prinsip, sebagai berikut :

- a. Berusaha dan berdiri pada landasan sendiri

- b. Menunjukkan legitimasi dan solidaritas
- c. Menghadapkan lawan pada sistem hukum dan nilai-nilainya sendiri
- d. Membuat pihak lawan melihat suatu negosiasi sebagai bagian dari hubungan jangka panjang.

Di dalam melakukan negoasiasi para pihak harus mempunyai strategi dalam bernegosiasi. Yang dimaksud strategi negosiasi adalah cara mendasar mengelola hubungan kekuatan antara pihak-pihak yang bernegosiasi, pertukaran informasi negosiasi, dan interkasi antara para pihak strategi negosiasi sering bersifat kompleks dan bervariasi tinggi, tingkah laku bernegosiasi dan tawar menawar umumnya mencakup pola dan sub pola yang sudah dikenali secara pasti, umum dan dapat diperkirakan.³¹

Strategi negosiasi juga merupakan cara dasar dalam mengendalikan hubungan kekuatan, pertukaran informasi, dan imteraksi diantara para pihak pelaku negosiasi.³²

Ada 3 (tiga) strategi dasar yang penting merupakan tiga strategi negosiasi yang berlainan dan penting yang digunakan oleh para pihak, yaitu :

- a. Strategi Bersaing

Berunding atau tawar menawar secara bersaing atau kompetisi, kadang disebut juga tawar menawar yang keras/alot, distributive, posisional, tawar menawar menang kalah atau nihil.

³¹ Rachmad Syafa'at Opcit, hal. 71

³² Gary Goodpaster, 1993, **Negosiasi dan Mediasi : Sebuah Pedoman Negosiasi dan Penyelesaian Sengketa Melalui Negosiasi**, ELIPSPROJECT, Jakarta, h.21

Menurut Gary Goodpaster strategi bersaing ini mempunyai maksud memaksimalkan keuntungan yang didapat pelaku tawar-menawar kompetitif terhadap siapa dia melakukan negosiasi.³³

Strategi ini umumnya bertujuan memaksimalkan keuntungan sendiri diatas keuntungan orang lain dengan siapa dia bernegosiasi.

b. Strategi Berkompromi

Tawar menawar dengan kerja sama-kompromi, kadang disebut tawar menawar lunak atau "menang sedikit-kalah sedikit" atau tawar menawar "give and take" memberi dan menerima.³⁴

Para negosiator kompromi percaya mereka harus mempertukarkan apa yang mereka inginkan agar paling sedikit bisa mendapat sesuatu. Dalam cara perundingan yang demikian ini, apapun alasannya, si negosiator tidak akan mendapatkan yang diinginkan sepenuhnya, melainkan hanya sebagian saja. Menurut Gary Goodpaster : seseorang dapat berkooperasi atau melakukan kompromi sebagai suatu hal prinsip atau masalah keperluan.³⁵

Di dalam gambaran tipe pilihan yang disederhanakan sebagai suatu uraian pengantar, pelaku tawar menawar yang kooperatif melakukan kompromi sebagai suatu masalah prinsip, sebaliknya seorang pelaku tawar menawar kompetitif melakukan kompromi karena terpaksa kesepakatan tidak akan tercapai bila ia tidak melakukannya. Akibatnya, meski kedua jenis pelaku tawar menawar, baik yang

³³ Ibid , h.22

³⁴ Rachmad Syafaa't, Loccit, h.71

³⁵ Gary Goodpaster, Opcit, h.24

kooperatif maupun yang kompetitif dapat melakukan kompromi, namun tidak ada perbedaan mengapa mereka melakukannya, bagaimana mereka mengusahakannya dan seberapa jauh mereka bersedia melakukan kompromi.

c. Strategi Bekerjasama atau Penyelesaian Masalah

Bekerja sama dengan pihak lain untuk mengembangkan kepentingan dan sasaran semua pihak.³⁶ Bentuk perundingan/ tawar menawar ini disebut sebagai perundingan integrasi atau penyelesaian masalah.

Dalam perundingan ini, para pihak bertujuan memutuskan kepentingan mereka dan juga kepentingan pihak-pihak lain yang terlibat dalam negosiasi tersebut. Cara lain untuk menjelaskan adalah mereka berusaha memaksimalkan keuntungan mereka dan juga keuntungan pihak-pihak lain. Hal ini dilakukan melalui proses di mana para pihak bekerja sama apa yang dapat mereka ambil untuk memenuhi kepentingan mereka masing-masing.

Jika dengan jalan negosiasi tidak tercapai kata sepakat maka dibentuk panitia arbitrase yang terdiri dari seorang wakil pihak kesatu dan seorang wakil pihak kedua, kemudian mengangkat seorang ahli yang pengangkatannya disetujui oleh kedua belah pihak. Selanjutnya penyelesaian perselisihan akan diteruskan melalui pengadilan apabila melalui cara tersebut di atas tidak tercapai penyelesaian.

Persamaan musyawarah dengan cara negosiasi untuk mufakat dengan arbitrase adalah mempunyai tujuan untuk menghindari perselisihan sengketa melalui

³⁶ Rachmad Syafa'at, Opcit ,h.71

pengadilan. Sedangkan perbedaannya adalah dalam penyelesaian sengketa dengan cara arbitrase memakan waktu yang cukup lama dengan biaya yang relatif lebih mahal.

Sedangkan bila di kemudian hari terjadi perselisihan antara CV. Kalisongo Jaya sebagai penyedia jasa dengan PT. Puncak Dieng Eksklusiv Malang sebagai developer pada pekerjaan pembangunan rumah type 67/108 yang terletak di blok JJ6 Puncak Dieng Eksklusiv Malang maka mekanisme penyelesaian sengketa yang dilakukan sesuai yang ditulis dalam Surat Perjanjian yaitu

- Pasal 12 Dalam rangka pelaksanaan pekerjaan ini, apabila kemudian hari timbul perselisihan, maka kedua belah pihak sepakat penyelesaiannya menempuh langkah-langkah sebagai berikut
- a. Diselesaikan dengan cara musyawarah antara kedua belah pihak
 - b. Jika tidak diperoleh penyelesaian dengan cara musyawarah, maka kedua belah pihak menyerahkan penyelesaiannya kepada Pengadilan Negeri di Malang.

Hal yang disebutkan di atas diperkuat berdasarkan hasil wawancara sebagai berikut

Bila terjadi ketidaksesuaian antara Surat Perjanjian dengan pelaksanaan di lapangan maka kami melakukan pertemuan dengan PT. Bukit Dieng mengenai permasalahan tersebut setelah itu kami melakukan pembicaraan bagaimana penyelesaian yang dapat diambil mencapai kesepakatan.

Pada umumnya, yang terjadi dalam praktek dari perjanjian pemborongan, jika terjadi perselisihan biasanya diselesaikan secara negosiasi (musyawarah). Jarang sekali diselesaikan sampai pengadilan karena dianggap terlalu rumit dan makan biaya maka yang terjadi kami tidak mendapat keuntungan sama sekali. Baru kalau masih mendapatkan jalan buntu atau tidak terdapat kata sepakat baru meminta penyelesaian di Pengadilan.

Apabila sengketa itu menunggu keputusan tentang perselisihan tersebut atas permintaan Direksi Pengawas Pekerjaan maka pemborong tetap berkewajiban meneruskan pekerjaan. Bila developer terlambat membayar maka diberi tenggang waktu sampai termin berikutnya, untuk penambahan pekerjaan diberi waktu pelunasan paling lambat dua bulan selesainya pekerjaan tambahan, dan terlambat membayar karena belum dipenuhinya syarat – syarat dari bank untuk pembiayaan bangunan tersebut maka akan dipenuhi sampai batas akhir waktu yang ditentukan.

Selagi menunggu keputusan perselisihan maka atas permintaan Direksi Pengawas Pekerjaan, pemborong dapat meneruskan pekerjaan.³⁷

Berdasarkan keterangan diatas dapat diketahui apabila terjadi kasus seperti wanprestasi terhadap sub kontraktor karena developer penyelesaian yang dilakukan dengan cara musyawarah yaitu negosiasi. Bila tidak terdapat kata sepakat baru meminta penyelesaian di Pengadilan. Apabila sengketa itu menunggu keputusan tentang perselisihan tersebut atas permintaan Direksi Pengawas Pekerjaan maka pemborong tetap berkewajiban meneruskan pekerjaan. Bila developer terlambat membayar maka diberi tenggang waktu sampai termin berikutnya, untuk penambahan pekerjaan diberi waktu pelunasan paling lambat dua bulan selesainya pekerjaan tambahan, dan terlambat membayar karena belum dipenuhinya syarat – syarat dari bank untuk pembiayaan bangunan tersebut maka akan dipenuhi sampai batas akhir waktu yang tentukan.

D. Perlindungan hukum oleh AKSINDO (Asosiasi Kontraktor Konstruksi Indonesia) terhadap kontraktor bila developer melakukan wan prestasi perjanjian pemborongan pekerjaan bangunan rumah

Ketika terjadi perselisihan dalam perjanjian pemborongan bangunan penyelesaian di luar pengadilan lebih banyak dilakukan untuk mengatasi masalah-masalah yang timbul dalam kegiatan pengikatan dan penyelenggaraan kegiatan pekerjaan bangunan antara kontraktor dengan developer seperti kasus wanprestasi. Salah satunya melalui musyawarah, penyelesaian tersebut dapat juga melibatkan

³⁷ Hasil wawancara dengan Bapak Syamsul, Direktur CV.Kalisongo Jaya, 1 Oktober 2007

pihak ketiga bila kedua pihak menginginkannya. Seperti yang diatur pada Undang-Undang Jasa Konstruksi Nomor 18 tahun 1999 pasal 37;

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

Pihak ketiga yang dimaksud dalam penyelesaian perselisihan perjanjian pemborongan bangunan adalah AKSINDO (Asosiasi Kontraktor Kontruksi Indonesia) yang merupakan kumpulan orang perorangan atau badan-badan yang disebut masyarakat jasa konstruksi yang menjadi bagian dari masyarakat yang mempunyai kepentingan yang berhubungan dengan usaha dan pekerjaan jasa konstruksi. Yang dirumuskan dalam Undang-Undang Jasa Konstruksi Nomor 18 Tahun 1999 pasal 31 ;

1. Masyarakat jasa konstruksi merupakan bagian dari masyarakat yang mempunyai kepentingan dan?atau kegiatan yang berhubungan dengan usaha dan pekerjaan jasa konstruksi
2. Penyelenggaraan peran masyarakat jasa konstruksi sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan melalui suatu forum jasa konstruksi.
3. Penyelenggaraan peran masyarakat jasa konstruksi sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) dalam melaksanakan pengembangan jasa konstruksidilakukan oleh suatu lembaga yang independen dan mandiri.

Dan pasal 32

- 1 Forum sebagaimana dimaksud dalam pasal 31 ayat (2) terdiri atas unsur-unsur

- a. asosiasi perusahaan jasa konstruksi
 - b. asosiasi profesi jasa konstruksi
 - c. asosiasi perusahaan barang dan jasa mitrasaha jasa konstruksi
 - d. masyarakat intelektual
 - e. organisasi kemasyarakatan yang berkaitan dan kepentingan di bidang jasa konstruksi dan/atau yang mewakili konsumen jasa konstruksi
 - f. instansi pemerintah
 - g. unsur-unsur lain yang dianggap perlu
2. Forum sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) mempunyai kesempatan yang seluas-luasnya untuk berperan dalam upaya menumbuh kembangkan usaha jasa konstruksi nasional yang berfungsi untuk
- a. menampung dan menyalurkan aspirasi masyarakat
 - b. membahas dan merumuskan pemikiran arah pengembang jasa konstruksi nasional
 - c. tumbuh dan kembangnya peran pengawasan masyarakat
 - d. memberi masukan kepada pemerintah dalam merumuskan pengaturan, pemberdayaan, dan pengawasan

Menurut keterangan Pak Aghisni dari AKSINDO wilayah Malang

Untuk wilayah Malang Aksindo belum lama berdiri, anggotanya kurang lebih 20 CV yang tersebut di daerah Kabupaten Malang dan daerah Batu. Menurut pengalaman selama ini untuk kasus perselisihan Perjanjian pemborongan antara Kontraktor dengan Developer memang ada tetapi kebanyakan mereka menyelesaikannya juga seraca dua pihak saja karena dianggap pihak-pihak yang berkepentingan saja. Namun bila ada anggota kami terlibat seperti kasus diatas kami satas nama AKSINDO juga pasti membantu. Kalau memang sebelumnya ada pengaduan kepada asosiasi.

Maka apabila terjadi kasus seperti wanprestasi dapat mengadukan karena kasus tersebut kepada AKSINDO sebagai asosiasi yang mewadahi aspirasi Kontraktor - Kontraktor agar terlindungi hak-hak dan kewajiban- kewajibanya. Selanjutnya dikonfirmasi kepada wadah yang menaungi developer tersebut, misalnya REI (Real Estate Indonesia) bila Developer tersebut tergabung menjadi anggotanya. Akan tetapi bila tidak tergabung dalam suatu wadah maka akan dikonfirmasi langsung pada pihak Developer. Setelah itu dipertemukan kedua belah pihak untuk mencapai titik temu. Apabila tidak terjadi kesepakatan maka AKSINDO melalui Departemen advokasi dan perpajakannya akan melakukan pendampingan untuk melanjutkan ke persoalan hukum yang diselesaikan melalui Badan Peradilan. Tetapi sangat jarang terjadi kalau sampai ke pengadilan karena prosedur, biaya, belum nanti ada ini ada itu sepertinya tambah repot.³⁸

Jadi dalam kasus wanprestasi antara kontraktor dan developer, kedua pihak tersebut menyelesaikannya sendiri. AKSINDO sebagai asosiasi yang mempunyai kepentingan yang berhubungan dengan usaha dan pekerjaan jasa konstruksi dapat membantu bila anggotanya mengadukan kasus tersebut kemudian pihak AKSINDO akan membantu sampai selesainya kasus tersebut namun bila para pihak menginginkan melalui pengadilan juga akan didampingi dalam proses pengadilan. Tapi kenyataannya belum ada anggota yang melakukan penyelesaian kasus tersebut meminta bantuan pada AKSINDO sebagai pihak ketiga.

³⁸ Hasil wawancara dengan Bapak Aghisni, Depart. Advokasi dan Perpajakan, AKSINDO, 1 Oktober 2007



BAB V

KESIMPULAN

A. KESIMPULAN

Berdasarkan pembahasan dari permasalahan pada bab sebelumnya maka kesimpulan atas pembahasan tersebut sebagai berikut:

1. Bentuk – bentuk wanprestasi dalam perjanjian pemborongan bangunan yang dilakukan oleh developer sebagai pihak pengguna jasa terhadap kontraktor sebagai pihak penyedia jasa adalah
 1. Developer terlambat membayar karena pembeli yang memesan rumah pada developer melakukan pembatalan membayar termin (angsuran) berikutnya sehingga kontraktor harus menunggu pembayaran rumah yang terlanjur selesai tersebut laku dijual lagi.
 2. Developer meminta penambahan pekerjaan kepada kontraktor atas permintaan pembeli padahal sebelumnya tidak ada dalam kontrak antara developer dengan kontraktor pada waktu penawaran pekerjaan sehingga biaya tersebut terpaksa untuk sementara ditanggung oleh kontraktor sampai selesai pekerjaan fisik 100%.
 3. Developer terlambat membayar termin pada kontraktor karena belum dipenuhinya syarat-syarat dari bank untuk pembiayaan bangunan tersebut.
2. Model penyelesaian sengketa yang dipilih CV. Kalisongo Jaya apabila terjadi wanprestasi dalam perjanjian pemborongan pekerjaan bangunan rumah yang dilakukan oleh developer sebagai pihak pengguna jasa terhadap kontraktor sebagai pihak penyedia jasa adalah para pihak menggunakan penyelesaian sengketa non litigasi (di luar pengadilan) yang dilakukan dengan cara

musyawarah yaitu negosiasi. Bila tidak terdapat kata sepakat baru meminta penyelesaian di pengadilan. Apabila sengketa itu menunggu keputusan tentang perselisihan tersebut atas permintaan Direksi Pengawas Pekerjaan maka pemborong tetap berkewajiban meneruskan pekerjaan. Dalam kenyataan mengenai penyelesaian sengketa tersebut kontraktor lebih banyak mengalah dengan cara mengambil jalan tengah karena developer mempunyai peranan yang besar terutama dalam hal pendanaan. Bila developer terlambat membayar maka diberi tenggang waktu sampai termin berikutnya, untuk penambahan pekerjaan diberi waktu pelunasan paling lambat dua bulan selesainya pekerjaan tambahan, dan terlambat membayar karena belum dipenuhinya syarat – syarat dari bank untuk pembiayaan bangunan tersebut maka akan dipenuhi sampai batas akhir waktu yang ditentukan

3. Pelaksanaan perlindungan hukum oleh AKSINDO (Asosiasi Kontraktor Konstruksi Indonesia) terhadap kontraktor bila developer melakukan wanprestasi perjanjian pemborongan pekerjaan bangunan rumah yaitu, AKSINDO sebagai assosiasi yang mempunyai kepentingan yang berhubungan dengan usaha dan pekerjaan jasa konstruksi akan membantu bila anggotanya mengadukan kasus tersebut kemudian pihak AKSINDO sebagai penengah akan membantu penyelesaian kasus tersebut namun bila para pihak yang berselisih menginginkan penyelesaian melalui pengadilan juga akan didampingi dalam proses pengadilan. Tapi kenyataannya belum ada anggota yang melakukan penyelesaian sengketa tersebut dengan cara meminta bantuan pada AKSINDO sebagai pihak ketiga atau penengah..

B. SARAN

1. Diharapkan dalam praktek pemborongan pekerjaan kontraktor lebih berhati – hati dengan tidak menyelesaikan pekerjaan tanpa termin atau angsuran pembayaran yang tidak sesuai dengan kesepakatan.
2. Kontraktor tidak sembarangan melakukan penambahan pekerjaan jika tanpa ada kontrak tertulis.
3. AKSINDO lebih berperan aktif tidak hanya menunggu kasus terjadi atau ada laporan sebelumnya dari anggotanya.



DAFTAR PUSTAKA

- Abdulkadir Muhammad. Tahun 1980. *Hukum Perjanjian*. Alumni. Bandung
- FX, Djumialdji. Cetakan Ketiga. Tahun 1984. *Perjanjian Pemborongan*. Rineka Cipta. Jakarta
- Gary Goodpaster, Tahun 1993, *Negosiasi dan Mediasi : Sebuah Pedoman Negosiasi dan Penyelesaian Sengketa Melalui Negosiasi*, ELIPSPROJECT, Jakarta
- Gunawan Widjaja, Tahun 2001, *Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Hasanuddin Rahman, Cetakan Pertama, Tahun 2003, *Seri Ketrampilan Merancang Kontrak Bisnis*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung
- Ikhwanuddin, Tahun 2005, *Menggali Pemikiran Posmodernisme Dalam Arsitektur*, Universitas Gajahmada, Yogyakarta
- Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, Tahun 2004, *Perikatan Pada Umumnya*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Philipus M Hadjon, Tahun 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Di Indonesia*, PT Bina Ilmu, Surabaya
- Rachmad Syafa'at, Tahun 2006. *Advokasi Dan Pilihan Penyelesaian Sengketa*, Agritek YPN, Malang
- Simon Brown, Tahun 2001, *Pembangunan Indonesia*, Erlangga, Jakarta
- Sri Soedewi Maschun Sofyan, Tahun 1987, *Hukum Bangunan Perjanjian Pemborongan Bangunan*, Liberty, Yogyakarta
- Salim H.S, Tahun 2003, *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika., Jakarta
- Subekti, , Cetakan XXV, Tahun 1984, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT Intermasa. Jakarta.
- . Cetakan VIII, Tahun 1984. *Hukum Perjanjian*, PT Intermasa, Jakarta.

Sumantoro, R Hadhikusuma, Sutyanto RT, Tahun 1992, *Pengertian Pokok Hukum Perusahaan*, Rajawali Pers, Jakarta.

Wirjono Prodjodikoro, Cetakan Ketujuh, Tahun 1967, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*. Sumur, Bandung.

Peraturan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang No. 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi.

Undang-Undang No.30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Keppres No.80 Tahun 2003 tentang Pelaksanaan Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang / Jasa Pemerintah

Media Elektronik

www.Google.com.johan file's.Perselisihan Kontraktor





