

**TANGGUNGJAWAB HUKUM TERHADAP PELAKSANAAN
PERJANJIAN PEMBANGUNAN RUMAH TINGGAL
PADA KOMPLEKS PERUMAHAN
(Studi Perumahan Cluster Dewina Bangunjiwo, Bantul)**



**Disusun sebagai salah satu syarat menyelesaikan Program Studi Strata 1
pada Jurusan Hukum Fakultas Hukum**

Oleh:

RINDHI NOVITASARI

C100150103

**PROGRAM STUDI HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA
2019**

HALAMAN PERSETUJUAN

**TANGGUNGJAWAB HUKUM TERHADAP PELAKSANAAN
PERJANJIAN PEMBANGUNAN RUMAH TINGGAL
PADA KOMPLEKS PERUMAHAN
(Studi Perumahan Cluster Dewina Bangunjiwo, Bantul)**

PUBLIKASI ILMIAH

oleh:


RINDHI NOVITASARI

C100150103

Telah diperiksa dan disetujui untuk diuji oleh:

Dosen

Pembimbing



(Septarina Budiwati, S.H., M.H., C.N.)

HALAMAN PENGESAHAN




**TANGGUNGJAWAB HUKUM TERHADAP PELAKSANAAN
PERJANJIAN PEMBANGUNAN RUMAH TINGGAL
PADA KOMPLEKS PERUMAHAN
(Studi Perumahan Cluster Dewina Bangunjiwo, Bantul)**

**OLEH
RINDHI NOVITASARI
C100150103**

**Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji
Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta
Pada hari Senin, 28 Oktober 2019
dan dinyatakan telah memenuhi syarat**

Dewan Penguji:

1. **Septarina Budiwati, S.H., M.H., C.N.**
(Ketua Dewan Penguji)
2. **Dr. Kelik Wardiono, S.H., M.H**
(Anggota I Dewan Penguji)
3. **Dr. Shallman Alfarzy, S.H., S.E., MM., M.Kn**
(Anggota II Dewan Penguji)

()
()
()

Dekan,




Prof. Dr. H. Khudzaifah Dimiyati, S.H., M.Hum
NIK. 537 / NIDN. 0727085803

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam publikasi ilmiah ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan orang lain, kecuali secara tertulis diacu dalam naskah dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila kelak terbukti ada ketidakbenaran dalam pernyataan saya di atas, maka akan saya pertanggungjawabkan sepenuhnya.

Surakarta, 17 Oktober 2019

Penulis



RINDHI NOVITASARI
C100150103

**TANGGUNGJAWAB HUKUM TERHADAP PELAKSANAAN
PERJANJIAN PEMBANGUNAN RUMAH TINGGAL
PADA KOMPLEKS PERUMAHAN
(Studi Perumahan Cluster Dewina Bangunjiwo, Bantul)**

Abstrak

Perjanjian jasa konstruksi merupakan persetujuan dimana pihak pertama, yaitu pengguna jasa mengikatkan diri kepada pihak kedua (pemborong) untuk menyelesaikan sebuah pekerjaan bagi pihak kedua tersebut, dengan syarat harga yang telah disepakati. Penelitian ini bertujuan mengetahui tanggungjawab hukum para pihak terhadap pelaksanaan perjanjian pembangunan rumah pada kompleks perumahan dan mengetahui masalah-masalah apa yang timbul dalam pelaksanaan perjanjian pembangunan rumah (jasa konstruksi) di Perumahan Cluster Dewina Bangunjiwo, Bantul. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis-normatif. Jenis penelitian deskriptif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perjanjian kerja sama tersebut dibuat secara tertulis dibawah tangan yang ketentuan-ketentuan dalam perjanjian telah sesuai dengan dengan pedoman jasa konstruksi yaitu Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2000 Tentang Jasa Konstruksi dan masalah-masalah yang terdapat pada perjanjian kerja sama pembangunan unit rumah tinggal perumahan cluster dewina bangunjiwo, yaitu sebagai berikut: Tidak terpenuhinya prestasi atau biasa yang disebut wanprestasi yang terjadi ketika salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban atau melakukan sesuatu yang dilarang seperti yang telah diperjanjikan dan Keadaan memaksa/overmacht/force majeure merupakan keadaan yang terjadi diluar kehendak para pihak.

Kata Kunci: perjanjian jasa konstruksi, pemborong, tanggungjawab hukum.

Abstract

A construction service agreement is an agreement in which the first party, that is, the service user, is bound to a second party (contractor) to complete a work for the second party, with the agreed price. This study aims to determine the legal responsibilities of the parties towards the implementation of housing construction agreements in housing complexes and find out what problems arise in the implementation of housing construction agreements (construction services) in Dewina Bangunjiwo Cluster Housing, Bantul. This study uses a juridical-normative approach. Descriptive research type. The results showed that the cooperation agreement was made in writing under the hand that the provisions in the agreement were in accordance with the construction services guidelines, namely Law Number 2 of 2000 concerning Construction Services and the problems encountered in the cooperation agreement for the construction of housing units residence dewina bangunjiwo cluster housing, which is as follows: Unfulfilled achievement or what is commonly called default occurs when one party does not fulfill obligations or does something that is prohibited as promised and a state of overmacht / force majeure is a condition that occurs outside the will the parties.

Keywords: construction services agreement, contractor, legal responsibility.

1. PENDAHULUAN

Berbicara mengenai kehidupan sehari-hari dan kelangsungan hidup setiap orang, perjanjian merupakan hal yang tidak bisa lepas dari setiap individu. Baik perjanjian yang kita sadari maupun yang tanpa kita sadari. Oleh sebab itu setiap individu seharusnya memahami bagaimana suatu perjanjian itu. Baik mengerti bagaimana perjanjian dapat terjadi, syarat sahnya suatu perjanjian, dan semua hal-hal penting dalam perjanjian (Miru, 2012).

Manusia sebagai makhluk hidup tentunya membutuhkan tempat untuk berlindung, tempat menata kehidupan, serta tempat untuk menjalani kehidupannya yang berupa rumah. Rumah merupakan bangunan gedung yang memiliki fungsi sebagai tempat tinggal layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan mertabat penghuninya, dan juga aset bagi pemiliknya. Hal ini sesuai dengan yang disebutkan dalam Pasal 1 angka 7 Undang-Undang nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Bangunan gedung adalah sebuah karya dari manusia yang dibangun untuk menunjang segala kebutuhan manusia, baik untuk tempat tinggal, bekerja, pendidikan, usaha, ataupun sarana lain yang sesuai dengan kebutuhan manusia itu sendiri (Siahan, 2008). Bangunan gedung ini merupakan aspek penting dalam kehidupan manusia, yang dimana dapat menjadi tempat manusia melakukan kegiatan guna mencapai berbagai sasaran yang dapat menunjang terwujudnya tujuan pembangunan nasional dan mewujudkan masyarakat yang adil, makmur, merata material, serta spiritual berdasarkan Undang-Undang Dasar 1945 dan Pancasila (Siahan, 2008).

Disebutkan pula pada Pasal 1 angka 1 Undang-Undang nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman bahwa “perumahan merupakan kumpulan dari beberapa rumah, baik pada pedesaan maupun perkotaan yang juga dilengkapi oleh prasarana, sarana, utilitas umum sebagai upaya pemenuhan rumah yang layak huni.”

Terkait dalam halnya pembangunan rumah tinggal pada kompleks perumahan ini tentunya terdapat pihak-pihak yang disebut dengan pemilik proyek dan kontraktor pelaksananya. Untuk merencanakan, melaksanakan, serta

mengawasi bangunan-bangunan, diperlukan suatu perjanjian tertulis antara pemilik proyek (pengguna jasa) dengan kontraktor pelaksanaanya (penyedia jasa) (Yasin, 2003).

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pengertian perjanjian diatur dalam Pasal 1313 yang berbunyi “suatu perjanjian merupakan perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya kepada satu orang lain atau lebih.”

Dalam hukum islam perjanjian berasal dari kata akad yang artinya “menyimpulkan” atau juga dapat diartikan “mengumpulkan dua ujung tali dan mengikatkan yang satu dengan yang lain sehingga dapat menyambung, dan kemudian keduanya menjadi sepotong benda” (Asyhadie, 2018).

Adapun syarat sah suatu perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: “untuk sahnya suatu perjanjian, diperlukan 4 syarat:” mereka yang sepakat untuk mengikatkan diri, cakap untuk membuat suatu perikatan, adanya hal tertentu, karena sebab yang halal.

Perjanjian jasa konstruksi merupakan persetujuan dimana pihak pertama, yaitu pengguna jasa mengikatkan diri kepada pihak kedua (pemborong) untuk menyelesaikan sebuah pekerjaan bagi pihak kedua tersebut, dengan syarat harga yang telah disepakati (Asyhadie, 2018). Perjanjian konstruksi juga harus dikelola sejak pada perencanaannya, pembentukan, pelaksanaannya, dan sampai kontrak berakhir. Proses penyusunan perjanjian juga harus berdasarkan perundingan kedua pihak, yaitu pengguna jasa dan penyedia jasa (Asyhadie, 2018).

Dalam proses pembangunan tersebut, tentunya para pihak mempunyai hak dan kewajiban yang harus dipenuhi yang dimana telah tercantum dalam perjanjian konstruksi. Hal-hal yang telah menjadi kewajiban para pihak inilah yang disebut dengan tanggungjawab hukum.

Untuk itu, berdasarkan uraian di atas penulis terdorong untuk melakukan penelitian dan menjadikan penelitian ini dalam bentuk skripsi dengan judul “Tanggungjawab Hukum Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Pembangunan Rumah Tinggal Pada Kompleks Perumahan (Studi Perumahan Cluster Dewina Bangunjiwo, Bantul)”.

2. METODE

Metode penelitian menggunakan metode pendekatan yuridis-normatif. Karena penelitian ini, akan meneliti tentang kaidah atau norma hukum serta aspek yang terdapat dalam perjanjian. Menggunakan jenis penelitian deskriptif, karena penelitian ini bermaksud untuk menggambarkan secara menyeluruh dan sistematis tentang perjanjian pembangunan rumah tinggal pada kompleks perumahan. Menggunakan bahan hukum sekunder disini meliputi buku, jurnal, literature dan yang lainnya yang menyangkut masalah yang diteliti dan bahan hukum primer disini yaitu perjanjian pembangunan rumah tersebut dan hal-hal lain yang menyangkut masalah yang diteliti. Teknik pengumpulan data melalui tinjauan kepustakaan. Metode analisis menggunakan metode analisis secara kualitatif. Penulis menggunakan studi kepustakaan berupa ketentuan Undang-Undang ataupun peraturan yang menyangkut penelitian ini kemudian dihubungkan dengan dokumen perjanjian pembangunan rumah pada kompleks perumahan, serta buku kepustakaan yang terdapat hubungan dengan penelitian ini, sehingga diperoleh jawaban atas permasalahan yang dikaji dan dapat ditarik kesimpulan.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1. Tanggungjawab Hukum Para Pihak Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Pembangunan Rumah Tinggal (Jasa Konsruksi) Pada Kompleks Perumahan Cluster Dewina Bangunjiwo, Bantul

Tanggungjawab hukum para pihak itu muncul pada saat penandatanganan perjanjian oleh para pihak yaitu pengguna jasa dan penyedia jasa. Dalam tanggungjawab para pihak terdapat kewajiban serta hak dari para pihak itu sendiri.

Pada perjanjian kerja sama pembangunan unit rumah tinggal perumahan cluster dewina bangunjiwo di atas, kewajiban dan hak para pihak adalah sebagai berikut:

3.1.1 Pengguna Jasa

Pengguna jasa memiliki kewajiban untuk memilih/menunjuk perencana konstruksi, pengawas dan penyedia jasa, dalam memberikan sebuah

pekerjaan jasa konstruksi, pihak pertama berkewajiban untuk memberitahukan lingkup pekerjaan, spesifikasi teknis pekerjaan secara terperinci, serta petunjuk-petunjuk secara lisan maupun tulisan. Pihak pertama wajib memberikan upah secara berangsur atas pekerjaan yang dilakukan pihak kedua seperti yang terdapat pada perjanjian. Pihak pertama wajib untuk menyiapkan material/bahan dasar bangunan seperti pasir, batu, batu bata.

Pengguna jasa memiliki hak untuk membatalkan/memutuskan perjanjian secara sepihak apabila pihak kedua melakukan hal-hal yang seharusnya tidak dilakukan, sebagaimana telah diatur dalam perjanjian kerja sama pembangunan unit rumah tinggal perumahan cluster dewina bangunjiwo di atas. Pihak pertama berhak memerintah pihak kedua untuk mengeluarkan seluruh atau sebagian bahan/material yang sudah tidak memenuhi spesifikasi.

3.1.2 Penyedia Jasa

Penyedia jasa memiliki kewajiban dalam perjanjian kerja sama pembangunan unit rumah tinggal perumahan cluster dewina bangunjiwo di atas, pihak kedua wajib untuk melaporkan segala hal terkait dengan tugas sebagai penyedia jasa seperti laporan penyerahan pekerjaan, laporan penyerahan pekerjaan kepada sub kontraktor/pihak ketiga, laporan apabila terjadinya force majeure.

Pihak kedua wajib untuk menjaga lingkungan sekitar agar tidak terjadi gangguan terhadap lingkungan hidup sebagai akibat dari kegiatannya. Pihak kedua berkewajiban untuk mengasuransikan tenaga kerja borongan/harian lepas, yang dipekerjakan untuk pekerjaan ini sesuai dengan perundang-undang yang berlaku.

Penyedia jasa memiliki hak dalam perjanjian di atas pihak kedua berhak atas upah yang telah disepakati dalam perjanjian. Pihak kedua berhak untuk mendapatkan penjelasan terkait pekerjaan, lingkup pekerjaan, serta spesifikasi dari pekerjaan. Pihak kedua berhak untuk mensub kontrakkan

pekerjaan, namun dengan persetujuan pihak pertama, dan pihak kedua bertanggungjawab atas pihak ketiga/sub kontraktor.

Dalam hal pekerjaan jasa konstruksi, terdapat beberapa hal terkait dengan pemilihan/penunjukkan perencana konstruksi, pengawas, serta penyedia jasa yang menjadi kewajiban dari pengguna jasa. Pada pemilihan/penunjukkan perencana konstruksi dan pengawas, terdapat 4 cara pemilihan yang terdapat pada Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 2000 Tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi, yaitu: Pemilihan perencana konstruksi dan atau pengawas konstruksi oleh pengguna jasa dengan cara pelelangan umum (Pasal 4), pemilihan perencana konstruksi dan atau pengawas konstruksi oleh pengguna jasa dengan cara pelelangan terbatas (Pasal 6), pemilihan perencana konstruksi dan pengawas konstruksi dengan cara pemilihan langsung (Pasal 7), pemilihan perencana konstruksi dan pengawas konstruksi dengan cara penunjukkan langsung (Pasal 8).

Pemilihan/penunjukkan perencana konstruksi dan pengawas yang digunakan dalam perjanjian kerja sama pembangunan unit rumah tinggal perumahan cluster dewina di atas, yaitu pemilihan dengan cara penunjukkan langsung. Karena konstruksi yang diselenggarakan oleh pihak pengguna jasa merupakan konstruksi dengan skala kecil yang berdasarkan Pasal 8 ayat (1) huruf a angka (4) Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 2000 Tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi disebutkan tentang konstruksi dengan skala kecil yaitu: Untuk keperluan sendiri, Memiliki resiko kecil, Menggunakan teknologi sederhana, Dilaksanakan oleh penyedia jasa usaha orang perorangan, dan badan usaha kecil.

Tata cara pemilihan/penunjukkan perencana konstruksi dan pengawas dalam Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 2000 Tentang Pengaturan Jasa Konstruksi disebutkan pula dalam Pasal 8 ayat (3) yang terdiri dari: undangan; penjelasan; pemasukan penawaran; negosiasi; penetapan pemenang.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 2000 Tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi terdapat 4 (empat) cara untuk melakukan

pemilihan/penunjukkan penyedia jasa konstruksi. Empat cara pemilihan/penunjukan penyedia jasa konstruksi berdasar Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 2000 Tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi.

Dalam perjanjian kerja sama pembangunan unit rumah tinggal perumahan cluster dewina di atas, system pemilihan/penunjukan yang digunakan yaitu system penunjukkan langsung, karena berdasarkan Pasal 12 ayat (1) huruf a angka (4) Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 2000 Tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi, system pemilihan/penunjukkan langsung berlaku untuk pekerjaan berskala kecil dengan keadaan tertentu, yaitu sebagai berikut: Untuk keperluan sendiri, Memiliki resiko kecil, Menggunakan teknologi sederhana, Dilaksanakan oleh penyedia jasa usaha orang perorangan, dan badan usaha kecil.

Pada Pasal 12 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 2000 Tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi disebutkan pula tata cara pemilihan/penunjukkan langsung pelaksanaan konstruksi yang terdiri dari: undangan; penjelasan; pemasukan penawaran;negosiasi; penetapan penyedia jasa.

Pemberian upah secara berangsur perjanjian di atas disesuaikan dengan ketentuan yang terdapat pada Pasal 33 Keputusan Presiden Nomor 80 Tahun 2003 Tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah, pada ayat (1) disebutkan bahwa “uang muka dapat diberikan kepada penyedia barang/jasa sebagai berikut: a. untuk usaha kecil, setinggi-tingginya 30% (tiga puluh persen) dari nilai perjanjian; b. untuk usaha selain usaha kecil setinggi-tingginya 20% (dua puluh persen) dari nilai perjanjian” dan pada ayat (2) disebutkan bahwa “pembayaran prestasi dilakukan dengan system sertifikat bulanan atau system termin, dengan memperhitungkan angsuran uang muka dan kewajiban pajak”.

Salah satu hak dari pengguna jasa yaitu membatalkan/memutuskan perjanjian apabila pihak kedua melakukan pelanggaran sesuai dengan apa yang telah tertulis di perjanjian kerja sama di atas. Pembatalan/pemutusan

perjanjian dilakukan dengan pemberitahuan secara tertulis tiga hari sebelumnya setelah memberikan surat peringatan/teguran tiga kali berturut-turut, namun pihak kedua tetap tidak mengindahkan teguran tersebut. Adapun hal-hal yang menjadi batal/putusnya perjanjian kerja sama di atas yaitu terdapat pada Pasal 11 dimana pihak kedua memberikan keterangan tidak benar yang dapat merugikan pihak pertama, tidak dapat melaksanakan/melanjutkan pekerjaan, mensub kontrakkan seluruh/sebagian pekerjaan kepada pihak ketiga tanpa persetujuan pihak pertama, jumlah denda keterlambatan telah mencapai maksimum 5% dari jumlah harga pada perjanjian. Hal-hal tersebut diatur dalam Pasal 35 Keputusan Presiden Nomor 80 Tahun 2003 Tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah.

Dalam penyelenggaraan jasa konstruksi, terdapat hal-hal yang dapat di sub kontrakkan oleh pihak penyedia jasa terkait dengan pekerjaan-pekerjaan yang bersifat spesialis. Sub kontrak atau sub penyedia berdasar Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi merupakan “pemberi layanan jasa konstruksi kepada penyedia jasa”. Klasifikasi pekerjaan yang bersifat spesialis dalam hal ini terdapat pada Pasal 13 (3) dan 14 (3) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi, yaitu: Pasal 13 (3) : a. konsultasi ilmiah dan teknis; b. pengujian analisis dan teknis. Pasal 14 (3) : a. instalasi; b. konstruksi khusus; c. konstruksi prapabrikasi; d. penyelesaian bangunan; e. penyewaan peralatan.

Pengaturan tentang sub penyedia jasa diatur dalam Pasal 52, 53, 54 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi. Dalam pasal-pasal tersebut, disebutkan bahwa penyelenggaraan jasa konstruksi harus sesuai dengan perjanjian, memenuhi standar keamanan, keselamatan kerja, pekerjaan yang dilimpahkan atau diberikan kepada sub kontrak hanyalah pekerjaan yang bersifat spesialis seperti yang telah disebutkan di atas. Sub kontraktor harus memenuhi hak dan kewajiban seperti yang terdapat pada perjanjian. Sub kontraktor harus menyerahkan hasil pekerjaannya sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan, dan apabila sub

kontraktor terlambat atau tidak sama sekali menyerahkan pekerjaannya, maka dapat dikenai biaya kerugian sesuai dengan perjanjian.

Pada perjanjian kerja sama pembangunan unit rumah tinggal perumahan cluster dewina bangunjiwo tidak disebutkan banyak mengenai pengaturan sub kontraktor. Dalam perjanjian kerja sama di atas sub kontraktor ialah menjadi tanggungjawab dari pihak kedua (penyedia jasa) dimana pihak kedua harus memberitahukan terlebih dahulu kepada pihak pertama secara tertulis, mendapatkan persetujuan dari pengawas serta pihak pertama. Hubungan serta koordinasi antara pihak kedua dan sub kontraktor sepenuhnya menjadi tanggungjawab pihak kedua, namun pekerjaannya tetap dalam pengawasan pengawas dan pihak kedua.

Berdasarkan surat Al-Maidah ayat 1 dan surat al-Isra' ayat 34 telah disebutkankan sebagai berikut:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ
إِلَّا مَا يَتَلَبَّسُ عَلَيْكُمْ غَيْرِ مُحِلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا
يُرِيدُ ﴿١﴾

Artinya: "Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (Yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya." (Q.S. Al-Maidah:1)

وَلَا تَقْرَبُوا مَالَ الْيَتِيمِ إِلَّا بِالَّتِي هِيَ أَحْسَنُ حَتَّىٰ يَبْلُغَ أَشُدَّهُ. وَأَوْفُوا
بِالْعَهْدِ إِنَّ الْعَهْدَ كَانَ مَسْئُولًا ﴿٣٤﴾

Artinya: "Dan janganlah kamu mendekati harta anak yatim, kecuali dengan cara yang lebih baik (bermanfaat) sampai dia dewasa, dan penuhilah janji, karena janji itu pasti diminta pertanggungjawabannya." (Q.S. Al-Isra':34)

Kedua penggalan surat dalam Al-Quran di atas sama-sama menyebutkan bahwa perjanjian atau suatu janji merupakan hal yang mengikat dan menimbulkan sebuah tanggungjawab.

3.2 Masalah-Masalah yang Timbul dalam Pelaksanaan Perjanjian Pembangunan Rumah Tinggal (Jasa Konstruksi) pada Perumahan Cluster Dewina Bangunjiwo, Bantul

Setiap pekerjaan, tidak terkecuali pekerjaan jasa konstruksi pasti memiliki masalah yang timbul dalam setiap pengerjaannya. Pada data perjanjian kerja sama pembangunan unit rumah tinggal perumahan cluster dewina tersebut di atas, terdapat masalah-masalah yang timbul akibat kelalaian dari para pihak ataupun hal tak terduga yang terjadi di luar kemampuan para pihak. Masalah-masalah yang timbul pada perjanjian di atas yaitu:

3.2.1 Wanprestasi

Pada perjanjian kerja sama di atas, dapat dikatakan wanprestasi apabila: pihak kedua menyerahkan pekerjaan kepada sub kontraktor tanpa persetujuan dari pihak pertama. Pihak kedua sama sekali tidak dapat menyelesaikan/melanjutkan pekerjaan, atau terlambat menyerahkan pekerjaan dari jangka waktu yang telah diperjanjikan. Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji (Miru, 2016).

Dikatakan tidak memenuhi prestasi sama sekali yaitu ketika para pihak telah sepakat untuk menandatangani pekerjaan jasa konstruksi, namun salah satu pihak tidak melaksanakan prestasi seperti yang ada dalam perjanjian.

Dapat dikatakan demikian apabila para pihak memenuhi prestasi namun tidak sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan. Misalnya pihak kedua melakukan pekerjaan yang tidak sesuai dengan spesifikasi, ataupun pihak pertama membayar upah tidak sesuai dengan perjanjian.

Terlambat memenuhi prestasi dalam perjanjian kerja sama di atas terjadi apabila para pihak tidak bisa menyelesaikan prestasinya tepat waktu sesuai perjanjian.

Pada perjanjian di atas, melakukan hal yang dilarang dalam perjanjian terjadi bila pihak kedua mensub kontrakkan seluruh/sebagian pekerjaan kepada pihak ketiga tanpa persetujuan dari pihak pertama.

Overmacht/Force majeure/keadaan memaksa yaitu suatu keadaan yang berada diluar kendali para pihak. Hal-hal yang termasuk keadaan memaksa dalam perjanjian kerja sama di atas yaitu bencana alam (gempa bumi, banjir, gunung meletus, longsong, kebakaran, huru hara, peperangan, pemberontakan, epidemic) dan kebijakan pemerintah yang dapat mengaibatkan keterlambatan pelaksanaan/penyelesaian pekerjaan.

Resiko merupakan konsekuensi atau akibat bila terjadi hal-hal seperti yang disebutkan di atas. Adapun akibat yang diterima bila terjadi hal-hal seperti di atas yaitu pembatalan perjanjian (disertai atau tidak disertai ganti rugi) dan pemenuhan perjanjian (disertai atau tidak disertai ganti rugi).

Resiko atas perbuatan mensub kontrakkan pekerjaan pada perjanjian kerja sama di atas yaitu pihak kedua harus mengembalikan keadaan seperti pada perjanjian dan segala biaya yang telah dikeluarkan pihak kedua atau pihak ketiga sepenuhnya ditanggung oleh pihak kedua. Bila pihak kedua terlambat menyelesaikan atau menyerahkan pekerjaan dari jangka waktu yang telah disepakati, maka akan dikenakan denda/sanksi sebesar 1⁰/₀₀ (satu permil) untuk setiap hari keterlambatan dengan maksimum denda 5% dari nilai pekerjaan. Ketentuan ini disebutkan dalam Pasal 37 ayat (1) Keputusan Presiden Nomor 80 Tahun 2003 Tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah, dan pada ayat (2) dijelaskan apabila keterlambatan pekerjaan/pembayaran dilakukan oleh pihak pengguna jasa, maka pihak pengguna jasa yang harus membayar ganti kerugian yang ditanggung pihak penyedia jasa.

Keterlambatan karena akibat dari adanya keadaan memaksa pada Pasal 35 ayat (1) Keputusan Presiden Nomor 80 Tahun 2003 Tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah, disebutkan bahwa perjanjian tersebut dapat dibatalkan/dihentikan. Namun, dalam

perjanjian kerja sama pembangunan unit rumah tinggal perumahan cluster dewina bangunjiwo tidak dikenakan denda/sanksi, namun pihak kedua harus memberitahukan kepada pihak pertama secara tertulis selambat-lambatnya 3 (tiga) hari sejak terjadi force majeure disertai bukti yang sah.

4. PENUTUP

Perjanjian kerja sama dibuat secara tertulis dibawah tangan yang ketentuan-ketentuan dalam perjanjian telah sesuai dengan dengan pedoman jasa konstruksi yaitu Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2000 Tentang Jasa Konstruksi. Ketentuan yang memuat tentang identitas para pihak, obyek perjanjian yang di dalamnya terdapat uraian secara jelas tentang lingkup pekerjaan dan spesifikasi pekerjaan, nilai pekerjaan, jangka waktu pengerjaan, cara pembayaran, hak dan kewajiban, pemutusan atau penghentian perjanjian, sub kontraktor, wanprestasi dan force majeure, serta penyelesaian perselisihan. Perjanjian tersebut juga telah memenuhi 4 (empat) syarat sah perjanjian, yaitu kesepakatan para pihak, kecakapan untuk membuat suatu perjanjian, suatu hal tertentu, dan sebab yang halal sesuai dengan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Masalah-masalah yang terdapat pada perjanjian kerja sama pembangunan unit rumah tinggal perumahan cluster dewina bangunjiwo, yaitu sebagai berikut: Tidak terpenuhinya prestasi atau biasa yang disebut wanprestasi yang terjadi ketika salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban atau melakukan sesuatu yang dilarang seperti yang telah diperjanjikan. Terdapat 4 (empat) macam bentuk wanprestasi, yaitu sama sekali tidak melakukan prestasi, melakukan prestasi tapi tidak sempurna, terlambat melakkan prestasi, melakukan hal yang dilarang dalam perjanjian. Pada perjanjian kerja sama pembangunan unit rumah tinggal perumahan cluster dewina bangunjiwo, wanprestasi terjadi apabila pihak kedua menyerahkan seluruh/sebagian pekerjaan kepada pihak ketiga (sub kontraktor) tanpa sepengetahuan pihak pertama dan pihak kedua sama sekali tidak menyelesaikan pekerjaan, tidak melanjutkan pekerjaan, dan terlambat menyelesaikan atau menyerahkan pekerjaan sesuai perjanjian. Segala bentuk wanprestasi yang telah disebutkan tersebut, memiliki akibat/resiko dari

denda/sanksi hingga penghentian atau pembatalan perjanjian. Keadaan memaksa/*overmacht*/*force majeure* merupakan keadaan yang terjadi diluar kehendak para pihak.

Kepada pengguna jasa, dalam membuat surat perjanjian harus lebih memperhatikan terkait hal-hal yang harus terdapat dalam surat perjanjian. Karena pembangunan rumah merupakan suatu pekerjaan berskala kecil yang pemilihan kontraktor berdasarkan system penunjukkan langsung, maka pengguna jasa juga harus teliti dalam memilih kontraktor.

Kepada penyedia jasa, dalam penyelenggaraan pembangunan rumah harus tetap berdasar dengan ketentuan yang terdapat dalam perjanjian, baik tentang spesifikasi pekerjaan, maupun tentang pelaporan masalah pekerjaan hingga penggunaan sub kontraktor.

DAFTAR PUSTAKA

Zaeni, Asyhadie. (2018). *Hukum Keperdataan dalam Prespektif Hukum Nasional KUH Perdata Hukum Islam dan Hukum Adat*, Depok: RajaGrafindo Persada

Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 80 Tahun 2003 Tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah Presiden Republik Indonesia

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Ahmadi, Miru. (2012). *Hukum Kontrak Bernuansa Islam*, Jakarta: RajaGrafindo Persada

Ahmadi, Miru. (2016). *Hukum Kontrak Dan Perancangan Kontrak*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada

Peraturan Pemerintah Nomor 29 tahun 2000 Tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi

Pahala, Siahn Marihot. (2008). *Hukum Bangunan Gedung di Indonesia*, Jakarta: RajaGrafindo Persada

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi

Nazarkhan, Yasin. (2003). *Mengenal Kontrak Konstruksi di Indonesia*, Jakarta:
Gramedia Pustaka Utama