

**TINJAUAN YURIDIS TENTANG PELAKSANAAN KERJA BORONGAN
PEMBANGUNAN PERUMAHAN ANTARA KONTRAKTOR DENGAN
PEKERJA**



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

Oleh:

DIMAS WAHYU NUGROHO AJI

C 100160265

**PROGRAM STUDI HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA
2021**

HALAMAN PERSETUJUAN

**TINJAUAN YURIDIS TENTANG PELAKSANAAN KERJA BORONGAN
PEMBANGUNAN PERUMAHAN ANTARA KONTRAKTOR DENGAN
PEKERJA**

PUBLIKASI ILMIAH

oleh:

DIMAS WAHYU NUGROHO AJI

C100160265

Telah diperiksa dan disetujui untuk diuji oleh:

Dosen Pembimbing



(Nuswardhani, S.H., S.U)

HALAMAN PENGESAHAN

**TINJAUAN YURIDIS TENTANG PELAKSANAAN KERJA BORONGAN
PEMBANGUNAN PERUMAHAN ANTARA KONTRAKTOR DENGAN
PEKERJA**

OLEH
DIMAS WAHYU NUGROHO AJI
C 100160265

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji
Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta
Pada hari Sabtu, 6 Maret 2021
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat.

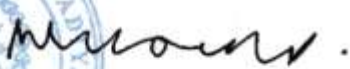
Dewan Penguji:

1. Nuswardhani, S.H., S.U
(Ketua Dewan Penguji)
2. Septarina Budiwati, S.H., M.Hum.
(Anggota I Dewan Penguji)
3. Darsono, S.H., M.Hum.
(Anggota II Dewan Penguji)



Dekan,




Prof. Dr. H. Khudzaifah Dimyati, 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 makalah dan disebutkan dalam daftar pustaka

Apabila kelak terbukti ada ketidakbenaran dalam pernyataan saya ini diatas, maka akan saya pertanggungjawabkan sepenuhnya.

Surakarta, 06 Maret 2021

Penulis -



DIMAS WAHYU NUGROHO AJI

C100160265

TINJAUAN YURIDIS TENTANG PELAKSANAAN KERJA BORONGAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN ANTARA KONTRAKTOR DENGAN PEKERJA

Abstrak

Pembangunan merupakan usaha menciptakan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat. Berdasarkan ini hasil daripada pembangunan harus dapat dinikmati seluruh rakyat sebagai peningkatan kesejahteraan lahir dan batin secara adil dan makmur. Melalui perjanjian kerja yang dibuat secara tertulis, perjanjian kerja itu terjadi karena kesepakatan yang mengikat kedua belah pihak dan menimbulkan hubungan hukum berupa hak dan kewajiban serta peraturan kepada kedua belah pihak yang membuat perjanjian. Oleh karena itu tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui proses perjanjian kerja antar kontraktor dan pekerja dalam pelaksanaan pembangunan perumahan, hak dan kewajiban serta peraturan yang berlaku dalam pelaksanaan pembangunan perumahan, dan tanggungjawab hukum apabila salah satu pihak melakukan kesalahan dalam pembangunan perumahan berdasarkan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum. Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian deskriptif, yang menjelaskan secara sistematis dan menyeluruh mengenai tanggungjawab hukum terhadap perjanjian kerja borongan pembangunan perumahan. Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode normative, karena dalam penelitian ini yang akan diteliti adalah kaidah – kaidah hukum, asas – asas hukum tentang perjanjian kerja pemborongan perumahan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan perjanjian kerja pemborongan perumahan di KPR Selosari Magetan menggunakan perjanjian tertulis. Prosesnya diawali dengan penawaran, pengisian syarat administrasi dan pembayaran uang muka sebesar 20% (dua puluh persen) dari total keseluruhan biaya yang dihitung dari Harga Borongan Pekerjaan kepada perwakilan pekerja yang dibayarkan lunas yang akan diperhitungkan dengan pembayaran Terjmin (sesuai kontrak). Kesepakatan terjadi dengan adanya tandatangan antara kontraktor dengan pekerja dalam Surat Perjanjian kerja yang telah dibuat oleh pihak kontraktor. Setelah syarat terjadinya kesepakatan terjadi maka timbullah hubungan hukum yang melahirkan hak dan kewajiban. Hak dari pemborong/kontraktor adalah menerima masa pemeliharaan apabila pekerjaan telah selesai dan hak dari pekerja adalah menerima upah atau gaji dari pihak pemborong/kontraktor. Kemudian kewajiban dari pihak pemborong/kontraktor adalah menyediakan lokasi pembangunan dan fasilitas yang disepakati untuk pekerja, sedangkan kewajiban dari pekerja yaitu menyelesaikan pembangunan perumahan sesuai dengan waktu yang telah disepakati di awal. Apabila salah satu pihak tidak melaksanakan isi perjanjian maka dapat tanda tangan dimintakan pertanggungjawaban berdasarkan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum. Tanggung jawab hukum terjadi bila salah satu pihak melakukan kesalahan atas dasar wanprestasi seperti yang tercantum pada Pasal 1243 KUHPerdara maupun kesalahan atas dasar perbuatan melawan hukum seperti yang tercantum pada Pasal 1365 KUHPerdara.

Kata Kunci: pembangunan perumahan, perjanjian kerja borongan, tanggung jawab hukum

Abstract

Development is an effort to create prosperity and welfare of the people. Based on this, the results of development must be enjoyed by all people as an increase in physical and mental well-being in a just and prosperous manner. Through a work agreement made in writing, the work agreement occurs because of an agreement that binds both parties and creates a legal relationship in the form of rights and obligations as well as regulations to the two parties making the agreement. Therefore the aim of this research is to find out the work agreement process between contractors and workers in the implementation of housing development, rights and obligations as well as the applicable regulations in the implementation of housing development, and legal responsibility if one of the parties makes a mistake in housing construction based on default and acts of resistance. law. The type of research used in this research is descriptive research, which explains systematically and thoroughly the legal responsibility for the housing construction contract work contract. The approach method used in this research is the normative method, because in this study what will be examined are legal principles, legal principles regarding housing contractor work agreements. The results showed that the implementation of the housing contractor work agreement at KPR Selosari Magetan used a written agreement. The process begins with an offer, filling in the administrative requirements and paying an advance of 20% (twenty percent) of the total cost calculated from the Work Discount Price to the paid worker representative which will be calculated with the Terjmin payment (according to the contract). The agreement occurs with a signature between the contractor and the worker in the work agreement that has been made by the contractor. After the terms of the agreement occur, a legal relationship will arise that gives birth to rights and obligations. The contractor / contractor's right is to receive a maintenance period when the work has been completed and the right of the worker is to receive a wage or salary from the contractor / contractor. Then the obligation of the contractor / contractor is to provide the agreed construction location and facilities for the worker, while the obligation of the worker is to complete housing construction according to the agreed time at the beginning. If one of the parties does not carry out the contents of the agreement, then you can be held accountable based on default and actions against the law. Legal liability occurs when one of the parties makes a mistake on the basis of default as stated in Article 1243 of the Civil Code or an error on the basis of an illegal act as stated in Article 1365 of the Civil Code.

Keywords: housing development, contract work contract, legal responsibility

1. PENDAHULUAN

Pembangunan merupakan usaha menciptakan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat. Berdasarkan ini hasil daripada pembangunan harus dapat dinikmati seluruh rakyat sebagai peningkatan kesejahteraan lahir dan batin secara adil dan makmur. Sebaliknya, keberhasilan terhadap pembangunan membutuhkan aktor penting berupa partisipasi daripada sleuruh rakyat. Hal ini berarti pembangunan

harus dilaksanakan seluruh rayat secara merata oleh segenap lapisan masyarakat. Rumah merupakan kebutuhan primer manusia selain kebutuhan pangan dan papan. Rumah dibuat nyaman mungkin untuk ditinggali dan menetap bagi penghuni rumah

Perkembangan urbanisasi membawa masalah dalam bidang lapangan kerja, penyediaan fasilitas-fasilitas lingkungan dan perumahan. Kebutuhan rumah menjadi kebutuhan yang sangat mendasar bagi setiap manusia setelah sandang dan pangan. Manusia akan memilih kebutuhan primer terlebih dahulu dibanding kebutuhan sekunder. Setiap manusia akan memenuhi kebutuhan utama yaitu mempunyai rumah tinggal dengan memperhatikan selera dan kemampuan yang ada. Pembangunan perumahan semakin marak pada masa ke masa karena pertumbuhan populasi manusia juga semakin bertambah oleh karena itu dalam pembangunan rumah khususnya pembangunan perumahan membutuhkan adanya peran kontraktor dan pekerja. Dari sini menimbulkan perjanjian kerja antara kontraktor dan pekerja.

Perjanjian kerja antara kontraktor dan pekerja diatur dalam Pasal 1 angka 14 Undang – Undang Nomor 13 Tahun 2003 menyatakan bahwa “perjanjian kerja adalah perjanjian antara pekerja/buruh dengan pengusaha atau pemberi kerja yang membuat syarat – syarat kerja, hak dan kewajiban para pihak.”

Melalui perjanjian kerja yang dibuat secara tertulis, perjanjian kerja itu terjadi karena kesepakatan yang mengikat kedua belah pihak dan menimbulkan hubungan hukum berupa hak dan kewajiban serta peraturan kepada kedua belah pihak yang membuat perjanjian yaitu pihak kontraktor dan pihak pekerja karena dalam pembangunan perumahan tersebut terdapat hubungan timbal balik. Akibat hukum suatu perjanjian lahir dari adanya hubungan hukum perikatan yaitu adanya hak dan kewajiban. Pemenuhan akan hak dan kewajiban inilah yang merupakan salah satu bentuk akibat hukum perjanjian (Naja, 2009).

Dalam melakukan perjanjian kerja seringkali tidak terpenuhinya hak dan kewajiban oleh salah satu pihak karena bagi salah satu pihak yang tidak mendapat haknya maka ia harus bertanggung jawab atas wanprestasi, kalau salah satu pihak melanggar perjanjian atau peraturan dapat dipertanggung jawabkan berdasarkan perbuatan melawan hukum.

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah proses perjanjian kerja antar kontraktor dan pekerja dalam pelaksanaan pembangunan perumahan, bagaimana hak dan kewajiban serta peraturan yang berlaku dalam pelaksanaan pembangunan perumahan, dan bagaimana tanggungjawab hukum apabila salah satu pihak melakukan kesalahan dalam pembangunan perumahan berdasarkan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum?

Tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini, untuk mengetahui dan menjelaskan bagaimana proses perjanjian antara kontraktor dan pekerja dalam pelaksanaan pembangunan perumahan, untuk mengetahui dan menjelaskan bagaimana hak dan kewajiban serta peraturan yang berlaku dalam pelaksanaan pembangunan perumahan, dan untuk mengetahui dan menjelaskan bagaimana tanggung jawab hukum apabila salah satu pihak melakukan kesalahan dalam pelaksanaan pembangunan perumahan berdasarkan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum.

2. METODE

Metode Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini metode normatif, sebab dalam penelitian ini yang akan diteliti adalah kaidah-kaidah hukum, asas-asas hukum tentang pelaksanaan perjanjian antara buruh dan kontraktor/pemborong dalam pembangunan rumah (Muhammad, 2004).

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Proses Pelaksanaan Perjanjian Kerja Borongan Pembangunan Perumahan Antara Kontraktor dan Pekerja

Berdasarkan penelitian di Perumahan KPR Selosari Magetan, yang beralamat di Jalan Kalpataru, Kecamatan Megetan, Kabupaten Magetan, Provinsi Jawa Timur dengan Pekerja.

Dalam perjanjian kerja borongan pembangunan perumahan antara kontraktor dengan pekerja yang dilakukan dengan cara tertulis. Perjanjian tertulis ini disepakati oleh para pihak, dimana yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan atas barang sedangkan pihak yang lain menikmati dengan harga yang telah disepakati. Terdapat beberapa tahap yang perlu dilakukan

sebelum terjadinya perjanjian kerja antar kontraktor dengan pekerja dalam pelaksanaan pembangunan perumahan.

Sebelum terjadinya perjanjian kerja, pemborong atau kontraktor mendatangi lokasi yang akan dibangun sebuah perumahan dan memastikan segala dokumen yang dibutuhkan atau biasa disebut penawaran. Kemudian apabila kontraktor atau pemborong sudah menentukan sebuah lokasi dan memastikan segala dokumen – dokumen yang berkaitan dengan pembangunan untuk membangun sebuah perumahan maka perlu adanya kerjasama dengan pekerja untuk membantu mendirikan bangunan perumahan tersebut sebagai proyek dari kontraktor atau pemborong. Dengan adanya kerjasama antara kedua belah pihak, kemudian para pihak akan melakukan perundingan mengenai hal – hal sebagai berikut: tugas pekerjaan, bahan – bahan dan peralatan kerja, tenaga kerja dan upah, jangka waktu penyelesaian, harga pekerjaan pemborong dan cara pembayaran, peraturan mengenai perjanjian pekerjaan borongan.

Dalam perjanjian kerja antara kontraktor/pemborong dengan pekerja, pekerja harus memenuhi syarat administrative dan syarat hukum terlebih dahulu yaitu Kartu Tanda Penduduk. Terdapat syarat – syarat hukum yang harus dipenuhi oleh kontraktor/pemborong dengan pekerja dalam melakukan sebuah perjanjian.

Dalam perjanjian kerja antara kontraktor/pemborong dengan pekerja mengenai pembangunan perumahan harus terjadi kesepakatan antara kedua belah pihak, dimana para pihak sepakat untuk mengijkatkan dirinya. Karena kesepakatan merupakan syarat terjadinya suatu perjanjian. Sepakat disini berarti perjanjian tersebut terjadi atas kemauan sendiri tanpa ada paksaan dari pihak manapun, kekhilafan, dan penipuan.

Dalam suatu perjanjian, kedua belah pihak harus bersepakat untuk melaksanakan isi dari perjanjian tersebut seperti yang diatur dalam Pasal 1320 Ayat (2) KUHPerdara. Dimana dalam perjanjian kerja antara kontraktor/pemborong dengan pekerja, seorang kontraktor adalah seseorang yang sudah dewasa atau harus sudah berumur 18 tahun (sudah kawin) dan memahami mengenai proyek yang akan dijalankan berikut dengan ketentuan atau perjanjian yang dibuatnya, kemudian seorang pekerja yaitu orang yang mampu melaksanakan tugas dan ketentuan yang ada di dalam perjanjian tersebut.

Bahwasannya dalam suatu perjanjian kerja harus mengandung suatu obyek atau suatu benda yaitu Perumahan yang diperjanjikan didalam perjanjian kerja borongan pembangunan perumahan. Kemudian Pasal 1333 KUHPdata menyebutkan barang yang dapat diperjanjikan harus ditentukan secara jelas, seperti dalam perjanjian kerja antara kontraktor dengan pekerja mengenai proyek pembangunan perumahan mengenai tugas – tugas pekerjaan, bahan – bahan dan peralatan kerja, tenaga kerja dan upah, jangka waktu penyelesaian, dan lain sebagainya.

Dalam Pasal 1320 Ayat (4) KUHPdata, suatu sebab yang halal dalam perjanjian kerja pembangunan perumahan tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang, norma kesusilaan, dan ketertiban umum. Suatu sebab yang halal juga merupakan isi serta tujuan dari perjanjian kerja yang sah.

3.1.1 Proses pada saat terjadinya perjanjian kerja antara kontraktor dengan pekerja

Dalam melaksanakan proses kesepakatan terhadap perjanjian kerja, pihak kontraktor/pemborong menyerahkan akta perjanjian kepada pihak pekerja dengan memberikan beberapa ketentuan. Apabila kedua belah pihak telah setuju dengan segala ketentuan isi dari akta perjanjian tersebut maka akan dilanjutkan dengan penandatanganan perjanjian. Penandatanganan perjanjian harus disaksikan saksi, yang mana saksi tersebut harus ikut bertanda tangan di dalam akta perjanjian kerja tersebut, hal ini dilakukan agar perjanjian tersebut mempunyai kekuatan yang mengikat para pihaknya. Apabila telah terjadi adanya penandatanganan perjanjian antara kedua belah pihak maka perjanjian akan berlangsung. Pada saat berlangsungnya perjanjian, namun apabila salah satu pihak ada yang tidak setuju maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan dan diganti dengan isi perjanjian yang baru dengan disetujui oleh kedua belah pihak. Akta perjanjian tersebut dibuat rangkap dua agar kontraktor/pemborong maupun pekerja mempunyai kekuatan yang sama di pengadilan.

Bersamaan dengan penandatanganan perjanjian kerja tersebut, pihak kontraktor diharuskan memenuhi prestasi pekerjaan yaitu memberikan uang muka (DP) sebesar 20% (dua puluh persen) dari Harga Borongan Pekerjaan kepada perwakilan pekerja yang dibayarkan lunas yang akan diperhitungkan dengan

pembayaran Terjmin (sesuai kontrak), sehingga setiap terjmin akan dipotong sebesar 20% (dua puluh persen) dari nilai uang muka.

3.1.2 Setelah Terjadinya Perjanjian Kerja Antara Kontraktor dengan Pekerja

Setelah terjadinya kesepakatan antara kedua belah pihak, maka kemudian akan menimbulkan hubungan hukum yang melahirkan hak dan kewajiban yang mengikat bagi para pihak yang melakukan perjanjian kerja yaitu antara kontraktor dengan pekerja.

Sehingga dalam perjanjian kerja pihak kontraktor berkewajiban untuk menyediakan gambar perencanaan pembangunan secara detail, spesifikasi bahan – bahan yang dipakai, dan menyediakan anggaran biaya untuk segala kebutuhan baik bahan maupun untuk upah bagi para pekerja dan berhak untuk menolak bahan – bahan dan peralatan yang disediakan oleh pekerja. Sedangkan pihak pekerja berkewajiban untuk melaksanakan tugas dan menyelesaikan pekerjaan pembangunan perumahan di Perumahan KPR Selosari Magetan sesuai dengan peraturan dan waktu yang telah ditentukan dan berhak untuk mendapatkan upah.

3.2 Peraturan serta Hak dan Kewajiban para Pihak dalam Perjanjian Pekerjaan Borongan Pembangunan Perumahan Antara Kontraktor dengan Pekerja

Ketentuan – ketentuan yang terdapat dalam perjanjian kerja antara kontraktor dengan pekerja yaitu: Pihak Kontraktor dalam perjanjian ini adalah Pihak Kontraktor, Pihak Pekerja dalam perjanjian ini adalah Pihak Pekerja, Bahwa pembinaan terhadap pelaksanaan pekerjaan pembangunan perumahan hanya dilakukan oleh kontraktor.

Para pekerja diharuskan mengumpulkan Kartu Tanda Penduduk (KTP) pada saat penandatanganan kontrak kerja. Kontraktor menyiapkan adanya gambar perencanaan termasuk gambar – gambar detail, spesifikasi yang dipakai, dan rencana anggaran biaya (RAB) yang dibutuhkan untuk pembangunan perumahan. Kontraktor berhak menolak bahan – bahan yang disediakan oleh pekerja.

Tenaga kerja dan upah tenaga kerja ditanggung oleh salah satu perwakilan pekerja yang bertanggungjawab. Perwakilan pekerja menunjuk seorang tenaga ahli sebagai Pimpinan Pelaksana Pekerjaan Pemborongan yang mempunyai wewenang penuh/khusus. Pembangunan Pemborongan Perumahan diselesaikan

dalam jangka waktu selama 60 (enam puluh) hari kerja dan harus diserahkan dalam keadaan yang 100% dan dapat diterima. Pihak kontraktor harus memberikan jaminan uang muka (DP) sebesar 20% (dua puluh persen) saat diadakannya perjanjian ini.

Pekerjaan yang sudah terpasang diopname 100% (seratus persen). Pekerjaan yang materialnya sudah ada dilapangan diopname 50 % Pekerjaan yang materialnya sudah dibeli akan tetapi belum ada dilapangan maupun terpasang diopname 30 %. Bila ada hal – hal yang belum diatur dalam perjanjian ini akan disesuaikan oleh kedua belah pihak.

Adapun mengenai hak – hak dari kontraktor yaitu: Pihak Kontraktor berhak menolak bahan – bahan dan peralatan kerja yang disediakan oleh Pihak Pekerja yang diwakili oleh Tenaga Ahli sebagai pimpinan pelaksana pekerjaan pemborongan, jika kualitasnya tidak memenuhi persyaratan. Pihak Kontraktor berhak menerima masa pemeliharaan yang telah ditetapkan selama 60 (enam puluh) hari kalender setelah pekerjaan selesai. Untuk semua pekerjaan tersebut dihitung mulai tanggal pekerjaan selesai 100% (serah terima pekerjaan) dan berhak menerima kunci setelah berita acara serah terima kunci ditanda tangani.

Pihak Kontraktor berhak menerima hasil denda apabila pihak pekerja melakukan pemutusan kontrak secara sepihak tanpa adanya alasan – alasan yang diterima. Jika Pihak Kontraktor berkehendak untuk mengganti salah satu atau beberapa material dari setiap pekerjaan, maka material tersebut dikenakan jasa sesuai dengan jasa pemborong yang telah diajukan oleh Pihak Pekerja yaitu sebesar 10% (*sepuluh persen*).

Sedangkan kewajiban dari kontraktor yaitu: Pihak Kontraktor harus melakukan pembinaan terhadap pelaksanaan pekerjaan pembangunan perumahan dalam Surat Perjanjian yang telah disepakati. Pihak Kontraktor harus membayarkan uang muka (DP) dibagi dalam 4 (empat) kali termijn sebesar 20% (dua puluh persen) dar Harga Borongan yang dibayarkan lunas pada saat penandatanganan kontrak, yang akan diperhitungkan dengan pembayaran Terjmin (sesuai kontrak). Setiap pembayaran terjmin atau angsuran akan dibayarkan oleh pihakpertamar kepada Pihak Pekerja selambat – lambatnya 7 (tujuh) hari setelah

kwitansi tagihan diajukan oleh pihak kedua kepada Pihak Kontraktor atau wakilnya.

Dalam hal Pihak Kontraktor memutuskan kontrak ini secara sepihak, tanpa alasan – alasan yang dapat diterima oleh Pihak Pekerja, maka Pihak Kontraktor dikenakan denda 5% (lima persen) dari harga kontrak. Jika harga pekerjaan tambah belum tercantum dalam harga penawaran, maka Pihak Pekerja mengajukan harga pekerjaan tambah tersebut yang telah disetujui Pihak Kontraktor dan pembayaran akan dibayarkan oleh Pihak Kontraktor pada saat termijn pembayaran berikutnya.

Adapun hak – hak dari pihak pekerja: Pihak Pekerja berhak menerima dengan baik tugas pekerjaan pemborongan pembangunan perumahan. Pihak Pekerja akan menunjuk seorang tenaga ahli sebagai Pimpinan Pelaksana pekerjaan pemborongan yang mempunyai wewenang penuh/kuasa penuh, untuk mewakili Pihak Pekerja. Pihak Pekerja berhak menerima segala pembayaran yang akan dibayarkan Pihak Kontraktor seperti upah tenaga kerja dan pembayaran segala bahan – bahan yang akan dibutuhkan dalam pekerjaan pembangunan pemborongan perumahan. Pihak Pekerja dibebaskan dari tanggung jawab atas kerugian atau keterlambatan penyelesaian pekerjaan yang telah ditetapkan, apabila terjadi keadaan memaksa (*force majeure*).

Jika harga pekerjaan tambah belum tercantum dalam harga penawaran, maka pihak pekerja mengajukan harga pekerjaan tambah tersebut yang telah disetujui Pihak Kontraktor. Sedangkan kewajiban dari pihak pekerja yaitu: Pekerjaan tersebut dalam pasal 1, surat Perjanjian ini harus dilaksanakan oleh pihak pekerja atas dasar referensi sebagaimana tersebut dalam lampiran yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari surat perjanjian ini yang terdiri dari: Gambar Prarencana termasuk gambar-gambar detail (sesuai tercantum di RAB). Spesifikasi bahan yang dipakai (sesuai tercantum di RAB). Rencana Anggaran Biaya (RAB) yang disetujui oleh Pihak Kontraktor.

Segala komunikasi permintaan dan perintah atas nama Pihak Kontraktor kepada Pihak Pekerja harus disampaikan secara tertulis. Pihak Pekerja harus menyelesaikan pekerjaan seperti terlampir dalam uraian Pekerjaan selama 60 (enam puluh) hari kerja, waktu mana tidak dapat dirubah oleh Pihak Pekerja,

kecuali karena keadaan Force majeure, seperti yang dijelaskan dalam pasal 11 dalam surat perjanjian ini dan atau karena pekerjaan tambah / kurang sesuai dalam pasal 14 surat perjanjian ini, yang dinyatakan secara tertulis dalam berita acara.

Untuk pekerjaan karena kerusakan yang terjadi dalam pemeliharaan dan bukan disebabkan Force Majeure, maka semua biaya yang dikeluarkan ditanggung oleh Pihak Pekerja. Kenaikan harga bahan-bahan, alat-alat dan upah selama pelaksanaan pekerjaan pemborongan ini, ditanggung sepenuhnya oleh Pihak Pekerja, kecuali disebabkan oleh kebijaksanaan Pemerintah dalam bidang Moneter yang secara langsung maupun tidak langsung mengakibatkan naiknya harga bahan secara tidak wajar.

Bila terjadi force majeure Pihak Pekerja harus secepatnya memberitahukan secara tertulis kepada Pihak Kontraktor selambat-lambatnya 7 x 24 jam setelah kejadian. Apabila Pihak Pekerja memutuskan kontrak ini secara sepihak, tanpa adanya alasan-alasan yang diterima oleh Pihak Kontraktor, maka Pihak Pekerja dikenakan denda 5 % (lima perseratus) dari harga kontrak

Jika hasil pekerjaan Pihak Pekerja musnah, rusak, tidak memenuhi spesifikasi teknik atau tidak rapih dengan cara apapun sebelum diserahkan kepada Pihak Kontraktor, kecuali keadaan force majeure, maka Pihak Pekerja bertanggung jawab sepenuhnya atas segala kerugian yang timbul.

Pihak Pekerja wajib bertanggung jawab atas keamanan tempat dan tenaga kerja selama pekerjaan berlangsung. Pihak Pekerja bertanggung jawab atas penyediaan sarana untuk menjaga keselamatan tenaga kerjanya, guna menghindari bahaya yang mungkin terjadi pada saat melaksanakan pekerjaan. Jika terjadi kecelakaan pada saat melaksanakan pekerjaan, maka Pihak Pekerja diwajibkan memberikan pertolongan kepada korban dan segala biaya yang dikeluarkan menjadi tanggung jawab Pihak Pekerja.

3.3 Tanggung Jawab Hukum Apabila Salah Satu Pihak Melakukan Kesalahan Dalam Pembangunan Perumahan Berdasarkan Wanprestasi dan/atau Perbuatan Melawan Hukum

Kesalahan seringkali terjadi di dalam suatu perjanjian kerja pemborongan baik oleh pihak kontraktor maupun pihak pekerja, baik sengaja maupun tidak sengaja, tak terkecuali dalam perjanjian kerja pemborongan pembangunan perumahan di

KPR Selosari Magetan. Kesalahan – kesalahan tersebut dapat dikategorikan sebagai bentuk dari wanprestasi ataupun perbuatan melawan hukum. Maka diperlukan adanya tanggung jawab hukum sebagai upaya menyelesaikannya. Tanggung jawab hukum dapat berupa denda, ganti kerugian bahkan pertanggungjawaban di pengadilan.

Tanggung jawab hukum akibat wanprestasi diatur dalam Pasal 1243 KUHPer yang berbunyi *“Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.”* Sedangkan untuk tanggung jawab hukum akibat perbuatan melawan hukum tertuang dalam Pasal 1365 KUHPer yang berbunyi *“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”* dan Pasal 1366 KUHPer yang berbunyi *“Setiap orang bertanggung jawab, bukan hanya atas kerugian yang disebabkan perbuatanperbuatan, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan kelalaian atau kesembronannya.”*

Dalam perjanjian pekerjaan pemborongan perumahan di KPR Selosari Magetan, apabila pihak pekerja terlambat untuk menyelesaikan pekerjaan pembangunan perumahan di KPR Selosari Magetan mewajibkan untuk membayar denda kecuali dalam keadaan force majeure sesuai dengan setaip hari keterlambatan. Sedangkan apabila pihak kontraktor terlambat membayarkan uang angsuran kepada Pihak Pekerja, maka pihak kontraktor juga akan dikenakan denda seperti yang sudah disepakati oleh kedua belah pihak dalam perjanjian kerja pemborongan pembangunan perumahan dan apabila selama pelaksanaan pekerjaan terjadi perselisihan atau perbedaan pendapat antara kedua belah pihak maka pada dasarnya akan diselesaikan secara musyawarah dan mufakat antara kedua belah pihak. Dan apabila terjadi perselisihan dibidang teknik akan diselesaikan melalui suatu Panitia Arbitrase yang ditunjuk oleh pihak kontraktor.

Seandainya masih belum juga tercapai penyelesaian lewat Panitia Arbitrase tersebut, maka akan dilanjutkan melalui prosedur Hukum yang berlaku.

4. PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan dari penelitian diatas, penulis dapat mengambil kesimpulan bahwa: Perjanjian Kerja Borongan Pembangunan Perumahan Antara Kontraktor dan Pekerja di Perumahan KPR Selosari Magetan dibagi menjadi 3 tahap yaitu sebelum, saat dan setelah terjadinya perjanjian antara pihak pemborong/kontraktor dengan pihak pekerja.

Sebelum terjadinya perjanjian kerja, pemborong atau kontraktor mendatangi lokasi yang akan dibangun sebuah perumahan dan memastikan segala dokumen yang dibutuhkan atau biasa disebut penawaran. Dalam perjanjian kerja antara kontraktor/pemborong dengan pekerja, pekerja harus memenuhi syarat administrative dan syarat hukum terlebih dahulu yaitu Kartu Tanda Penduduk. Adapun syarat hukum merupakan syarat sah perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1320 KUHPdata, yaitu : sepakat untuk mengikatkan diri, kecakapan untuk membuat suatu perjanjian, suatu hal tertentu, sebab (causa) yang halal. Setelah para pihak telah memenuhi syarat hukum maupun administrative pada perjanjian kerja pemborongan antara kontraktor dengan pekerja di Perumahan KPR Selosari Magetan, kemudian kedua belah pihak dapat melakukan perjanjian kerja borongan pembangunan perumahan.

Dalam melaksanakan proses kesepakatan terhadap perjanjian kerja, pihak kontraktor/pemborong menyerahkan akta perjanjian kepada pihak pekerja dengan memberikan beberapa ketentuan. Apabila kedua belah pihak telah setuju dengan segala ketentuan isi dari akta perjanjian tersebut maka akan dilanjutkan dengan penandatanganan perjanjian. Penandatanganan perjanjian harus disaksikan saksi, yang mana saksi tersebut harus ikut bertanda tangan di dalam akta perjanjian kerja tersebut, hal ini dilakukan agar perjanjian tersebut mempunyai kekuatan yang mengikat para pihaknya. Bersamaan dengan penandatanganan perjanjian kerja tersebut, pihak kontraktor diharuskan memenuhi prestasi pekerjaan yaitu memberikan uang muka (DP) sebesar 20% (dua puluh persen) dari Harga

Borongan Pekerjaan kepada perwakilan pekerja yang dibayarkan lunas yang akan diperhitungkan dengan pembayaran Terjmin (sesuai kontrak), sehingga setiap terjmin akan dipotong sebesar 20% (dua puluh persen) dari nilai uang muka.

Setelah terjadinya kesepakatan antara kedua belah pihak, maka kemudian akan menimbulkan hubungan hukum yang melahirkan hak dan kewajiban yang mengikat bagi para pihak yang melakukan perjanjian kerja yaitu antara kontraktor dengan pekerja.

Dalam pelaksanaan perjanjian pekerjaan borongan pembangunan perumahan antara kontraktor dengan pekerja terdapat beberapa ketentuan mengenai pelaksanaan pekerjaan pembangunan perumahan yang didasarkan pada Pasal 1605 s.d 1617 KUHPerdara, kemudian terjadinya kesepakatan diatur dalam Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdara. Setelah terjadi kesepakatan dalam perjanjian maka timbullah hubungan hukum yang melahirkan hak dan kewajiban para masing-masing pihak sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1338 KUHPerdara dan Pasal 88-156 Undang – Undang Nomor 13 Tahun 2003 tentang Ketenagakerjaan.

Kewajiban pihak kontraktor yaitu melakukan pembinaan terhadap pelaksanaan pekerjaan pemborongan terkait dengan pembangunan perumahan, membayarkan uang muka (DP) dibagi dalam 4 (empat) kali termijn sebesar 20% (dua puluh persen) dari Harga Borongan yang dibayarkan lunas pada saat penandatanganan kontrak, pihak kontraktor wajib membayarkan denda apabila memutuskan kontrak secara sepihak dan pihak kontraktor wajib membayarkan apabila harga pekerjaan tambah belum tercantum dalam harga penawaran. Kemudian mengenai hak kontraktor yaitu berhak menolak bahan – bahan dan peralatan yang disediakan oleh Pihak Pekerja, pihak kontraktor berhak menerima masa pemeliharaan yang telah ditetapkan selama 60 (enam puluh) hari, pihak kontraktor berhak meneruma hasil denda apabila pihak pekerja melakukan pemutusan kontrak secara sepihak.

Kewajiban pihak pekerja yaitu pihak pekerja wajib melakukan segala komunikasi permintaan dan perintas atas nama pihak kontraktor secara tertulis, pihak pekerja harus menyelesaikan pekerjaan selama 60 (enam puluh) hari kerja, kecuali dalam keadaan Force Majeure, pihak pekerja wajib menanggung biaya

kerusakan yang terjadi dalam pemeliharaan yang bukan disebabkan Force Majeure, pihak pekerja wajib membayarkan denda apabila memutuskan kontrak secara sepihak, pihak pekerja wajib bertanggung jawab atas keamanan tempat dan tenaga kerja selama pekerjaan berlangsung bertanggung jawab atas penyediaan sarana untuk menjaga keselamatan tenaga kerjanya, guna menghindari bahaya yang mungkin terjadi pada saat melaksanakan pekerjaan, dan pihak pekerja wajib melakukan pertolongan kepada korban dan segala biaya yang dikeluarkan menjadi tanggung jawab pihak pekerja. Kemudian hak pekerja yaitu Pihak Pekerja berhak menerima dengan baik tugas pekerjaan pemborongan pembangunan perumahan dan Pihak Pekerja berhak menerima segala pembayaran yang akan dibayarkan Pihak Kontraktor seperti upah tenaga kerja dan pembayaran segala bahan – bahan yang akan dibutuhkan dalam pekerjaan pembangunan pemborongan perumahan.

Kesalahan seringkali terjadi dalam perjanjian pekerjaan pemborongan perumahan di KPR Selosari Magetan, baik sengaja maupun tidak sengaja. Kesalahan-kesalahan tersebut dapat didasarkan atas wanprestasi ataupun perbuatan melawan hukum. Kesalahan ini diselesaikan dengan musyawarah. Jika musyawarah mencapai mufakat maka pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Hubungan Industrial berdasarkan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum. Dan apabila terjadi perselisihan dibidang teknik akan diselesaikan melalui suatu Panitia Arbitrase yang ditunjuk oleh pihak kontraktor. Seandainya masih belum juga tercapai penyelesaian lewat Panitia Arbitrase tersebut, maka akan dilanjutkan melalui prosedur Hukum yang berlaku. Dimana para pihak dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Setempat dan sesuai dengan keputusan hakim.

Untuk itu diperlukan tanggung jawab hukum sebagai jalan keluar. Tanggung jawab hukum dapat berupa denda, ganti kerugian dan apabila salah satu pihak masih merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan ke pengadilan negeri, berdasarkan wanprestasi ataupun perbuatan melawan hukum.

4.2 Saran

Untuk pihak kontraktor/pemborong hanya memperhatikan bagaimana pelaksanaan pembangunan atau Konstruksi sesuai dengan spesifikasi bangunan yang telah

direncanakan dan selesai tepat pada waktu yang telah ditentukan tanpa memperhatikan kondisi bangunan itu, apakah dapat berfungsi dengan baik sebelum waktu yang telah diperhitungkan oleh Perencana Konstruksi mengenai berapa lama bangunan mampu berdiri dan berfungsi dengan baik bisa disebut dengan kegagalan bangunan, kecuali bila bangunan rusak dan/atau tidak berfungsi akibat bencana alam atau pihak lain yang tidak bertanggung jawab. Komunikasi antara kontraktor dengan pekerja sangatlah diperlukan hal ini bertujuan agar tidak terjadi kesalahpahaman saat dilaksanakannya perjanjian dan tidak memberatkan masing – masing pihak.

Untuk pihak pekerja dapat secara kooperatif bertanya mengenai syarat serta ketentuan yang berlaku di dokumen perjanjian kerja pemborongan perumahan agar tidak terjadi kesalahpahaman yang dapat merugikan para pihak. Selain itu pihak pekerja harus memberikan hasil pekerjaan dengan sebaik mungkin tanpa harus meninggalkan adanya suatu unsur kesalahan dalam pembangunan perumahan di KPR Selosari Magetan dan melaksanakan segala kewajibannya secara baik pula.

Peran masyarakat dalam hal ini juga sangat penting, maka dari itu masyarakat perlu mendukung adanya pekerjaan borongan pembangunan perumahan ini agar pekerjaan cepat selesai tanpa mengganggu lingkungan sekitar.

DAFTAR PUSTAKA

- Hapsari, Dwi Ratna Indri. (2014). *Kontrak Dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan Hukum Islam (Suatu Kajian Perspektif Asas-asas Hukum)*, Jurnal Repertorium: Edisi 1 Januari-Juni 2014, ISSN:2355-2646
Kitab Undang – Undang Hukum Perdata
- Muhammad, Abdulkadir. (2004). *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Naja, H.R. Daeng. (2009). *Pengantar Hukum Bisnis Indonesia*, Bandung: PT. Cipta Aditya Bakti.
- Suadi, H. Amran. (2018). *Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah: Penemuan dan Kaidah Hukum*, Jakarta: Prenamedia Group.
- Undang – Undang Nomor 13 Tahun 2003 tentang Ketenagakerjaan