

**PERTANGGUNG JAWABAN PERDATA DALAM PENUNDAAN
PELAKSANAAN PERJANJIAN REHABILITASI GEDUNG AKIBAT
PANDEMI *COVID-19* (Studi Pada CV.Bunda Karya)**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Syarat
Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum**

Oleh:

NURMAKRIFATULLAH

NPM. 1606200204



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATRA UTARA
MEDAN
2020**



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini, agar
disebutkan nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Mochtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474
Website : <http://www.umsu.ac.id>, <http://www.fahum.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id, fahum@umsu.ac.id



BERITA ACARA
UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI
SARJANA BAGI MAHASISWA PROGRAM
STRATA I

Panitia Ujian Sarjana Strata-I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Sabtu, 07 November 2020 Jam 10:35 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan, menimbang:

MENETAPKAN

NAMA : NURMAKRIFATULLAH
NPM : 1606200204
PRODI/BAGIAN : HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PERTANGGUNG JAWABAN PERDATA DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN REHABILITASI GEDUNG AKIBAT PANDEMI COVID-19 (Studi Pada CV. Bunda Karya)

Dinyatakan : (A-) Lulus Yudisium dengan predikat Sangat Baik


Setelah lulus, dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar Sarjana Hukum (SH) dalam Bagian Hukum Perdata

PANITIA UJIAN

Ketua



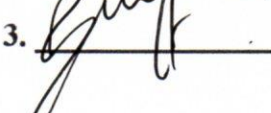
Sekretaris


Assoc. Prof. Dr. IDA HANIFAH, S.H., M.H.
NIDN: 0003036001


FAISAL, S.H., M.Hum
NIDN: 0122087502

ANGGOTA PENGUJI:

1. Dr. T. ERWINSYAHBANA, S.H., M.Hum.
2. Dr. EKA N.A.M. SIHOMBING, S.H., M.Hum.
3. SYOFIATY LUBIS, S.H., M.H.

1. 
2. 
3. 



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya
Bila menjawab surat ini, agar
disebutkan nomor dan
tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Muchtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474
Website : <http://www.umsuac.id>, <http://www.fahum.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id, fahum@umsu.ac.id

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, bagi:

NAMA : NURMAKRIFATULLAH
NPM : 1606200204
PRODI/BAGIAN : HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PERTANGGUNG JAWABAN PERDATA DALAM
PENUNDAAN PELAKSANAAN PERJANJIAN
REHABILITASI GEDUNG AKIBAT PANDEMI COVID-19 (Studi Pada CV. Bunda Karya)
PENDAFTARAN : 13 NOVEMBER 2020

Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah lulus dari Ujian Skripsi penulis berhak memakai gelar:

SARJANA HUKUM (S.H)

Diketahui
DEKAN FAKULTAS HUKUM

PEMBIMBING


Assoc. Prof. Dr. IDA HANIEAH, S.H., M.H.
NIDN: 0003036001


SYOFIATY LUBIS, S.H., M.H.
NIDN: 2027017401

Unggul | Cerdas | Terpercaya



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya
Bila menjawab surat ini, agar disebutkan
nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Muchtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474

Website : <http://www.umsu.ac.id>, <http://www.fahum.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id, fahum@umsu.ac.id

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : NURMAKRIFATULLAH
NPM : 1606200204
PRODI/BAGIAN : HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PERTANGGUNG JAWABAN PERDATA DALAM
PENUNDAAN PELAKSANAAN PERJANJIAN
REHABILITASI GEDUNG AKIBAT PANDEMI COVID-19
(Studi Pada CV. Bunda Karya)

DISETUJUI UNTUK DISAMPAIKAN KEPADA
PANITIA UJIAN SKRIPSI

Medan, 22 Oktober 2020

DOSEN PEMBIMBING


SYOFIATY LUBIS, S.H., M.H.
NIDN: 2027017401

UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

PERNYATAAN KEASLIAN

Nama : Nurmakrifatullah
NPM : 1606200204
Fakultas : Hukum
Program Studi : Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Perdata
Judul Skripsi : Pertanggung Jawaban Perdata Dalam Penundaan Pelaksanaan Perjanjian Rehabilitasi Gedung Akibat Pandemi Covid-19 (Studi Pada CV. Bunda Karya

Dengan ini menyatakan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya. Apabila ternyata di kemudian hari skripsi ini diketahui merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Medan, 22 Oktober 2020

Saya yang menyatakan,

 
Nurmakrifatullah

NPM : 1606200204

ABSTRAK

PERTANGGUNG JAWABAN PERDATA REHABILITASI GEDUNG AKIBAT PANDEMI COVID-19

Nurmakrifatullah

Pandemi *Covid-19* merupakan peristiwa menyebarnya penyakit di seluruh dunia, wabah virus *covid-19* sangat berpengaruh kepada sektor-sektor sakral yang mengganggu pertumbuhan negara, terutama disektor ekonomi. Akibat wabah ini, ekonomi Indonesia menjadi terpuruk bahkan kalangan atas juga kena dampak yang mengerikan sampai kepada kebangkrutan, begitu juga dengan kalangan bawah yang ada di Indonesia. Pada awalnya dilakukannya sebuah pekerjaan konstruksi maka pihak pengguna dan penyedia jasa melakukan kontrak kerjasama jasa konstruksi yang secara umum juga dipahami sebagai segala bentuk perjanjian pembuatan atau pembangunan infrastruktur (jalan, jembatan, bendungan, jaringan irigasi, gedung dan sebagainya) serta pelaksanaan pemeliharaan dan perbaikannya. Kegiatan dalam konstruksi yang memiliki tanggung jawab besar terhadap pekerjaannya adalah seorang kontraktor. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui bagaimana perjanjian antara Penyedia jasa dan Pengguna Jasa dan mengetahui bagaimana pembayaran upah dan bahan bangunan akibat adanya pandemi *covid-19* serta bagaimana bentuk tanggung jawab para pihak apabila salah satu pihak merasa dirugikan.

Penelitian yang dilakukan adalah penelitian empiris, yaitu penelitian hukum secara *in action* pada setiap peristiwa hukum yang terjadi dalam masyarakat Data yang dipergunakan adalah data sekunder dan primer serta metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian kepustakaan dan data yang diperoleh langsung dari CV. Bunda Karya

Berdasarkan hasil penelitian dipahami bahwa perjanjian antara CV. Bunda Karya dengan Pengguna Jasa Bapak Risky Putra Utama disebabkan adanya asas konsensualisme. Bentuk perjanjian ini dibuat di dalam bentuk akta dibawah tangan dan ditandatangani oleh para pihak. Dalam perjanjian ini terdapat sebuah kesepakatan harga terkait pembayaran upah dan bahan bangunan terhadap rehabilitasi gedung yang tertuang di dalam SPK (Surat Perintah Kerja) Nomor : 201/SPK.PKS/DPH/V/2020 pembayaran upah dan bahan bangunan terpaksa ditunda karena adanya pandemi covid-19 ini sampai dengan waktu yang ditentukan. Bentuk tanggung jawab CV.Bunda Karya atas penundaan rehabilitasi gedung bangunan akibat pandemi *covid-19* adalah berupa CV. Bunda Karya akan bertanggungjawab atas bangunan yang masi dibangun karena selama gedung tersebut masi dalam tahap pembangunan itu merupakan tanggung jawab bagi pihak kontraktor yaitu CV. Bunda Karya.

Kata Kunci : perjanjian, tanggung jawab, pandemi covid -19

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Pertama-tama disampaikan rasa syukur kehadiran Allah SUBHANAHUWATA'LA yang maha pengasih lagi maha penyayang atas segala rahmat dan karunia-Nya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Skripsi merupakan salah satu persyaratan bagi setiap mahasiswa yang ingin menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatra Utara. Sehubungan dengan itu, disusun skripsi yang berjudul **PERTANGGUNG JAWABAN PERDATA DALAM PENUNDAAN PELAKSANAAN PERJANJIAN REHABILITASI GEDUNG AKIBAT PANDEMI COVID-19 (Studi pada CV. Bunda Karya)**

Dengan selesainya skripsi ini, perkenankanlah diucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Secara khusus dengan rasa hormat dan penghargaan yang setinggi-tingginya diucapkan terima kasih kepada Ayahanda saya Ir. Surya Darma dan Ibunda saya Ratna Madu Sari yang telah sabar mengasuh, mendidik dengan curahan kasih sayang, serta memotivasi saya untuk menjadi anak yang sukses dengan pribadi yang mandiri, konsisten, semangat, dan pekerja keras.

2. Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatra Utara Bapak Dr. Agussani., M.A.P atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan program sarjana ini.
3. Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatra Utara Ibu Dr. Ida Hanifah, S.H., M.H atas kesempatan menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatra Utara.
4. Demikian juga halnya kepada Wakil Dekan I Bapak Faisal, S.H.,M.Hum dan Wakil Dekan III Bapak Zainuddin, S.H.,M.H
5. Terima kasih yang tak terhingga dan penghargaan yang setinggi-tingginya diucapkan kepada Bapak Faisal Riza, S.H., M.H selaku kepala bagian Hukum Perdata , Sofiaty Lubis, S.H., M.H selaku pembimbing, dan Bapak Dr. T. Erwinsyahbana, S.H., M.H selaku pembimbing yang dengan penuh perhatian telah memberikan dorongan, bimbingan dan arahan yang baik sehingga skripsi ini selesai.
6. Penghargaan dan terima kasih kepada bapak Ir. Budi Prasetyo selaku Direktur CV. Bunda Karya Medan, yang telah memberikan ilmu, arahan dan motivasi dalam mengerjakan skripsi ini.
7. Begitu juga kepada kakak-kakak saya Asri Kahfi Kasura dan Putri Antasa Kasura yang telah menghibur saya selama pengerjaan skripsi ini berlangsung serta selalu menemani saya dalam keadaan susah maupun senang. Demikian juga kepada Ihram Maulana Harahap yang penuh ketabahan dan selalu memotivasi saya, mendampingi saya dari acc judul sampai proses selesainya skripsi ini .

8. Tiada Gedung yang paling indah kecuali persahabatan, untuk itu dalam kesempatan diucapkan terima kasih sahabat-sahabat yang telah banyak berperan, terutama kepada Elisia Nathaniel Tien , Natasya Annisah Rahim, Novia Santi Siagian, Elsa Putri, Angella Ayu Varell Ulan terima kasih sebesar-besarnya semoga Allah SUBHANAHUWATA'LA membalas semua kebaikan kalian.
9. Kepada semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu-satu, tiada maksud mengecilkan arti pentingnya bantuan dan peran mereka, dan untuk itu disampaikan ucapan terimakasih setulus-tulusnya.

Rasa hormat dan terimakasih bagi semua pihak atas segala dukungan dan doanya semoga Allah SUBHANAHUWATA'LA membalas segala kebaikan yang telah mereka berikan kepada penulis. Aamiin.

Akhir kata penyusun ucapkan terima kasih banyak kepada semua pihak yang telah membantu dan semoga Allah SUBHANAHUWATA'LA melimpahkan karunianya dalam setiap amal kebaikan kita dan diberikan balasan. Aamiin.

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Medan, 2020

Hormat Saya



NURMAKRIFATULLAH
NPM. 1606200204

DAFTAR ISI

Pendaftaran Ujian Berita.....	
Berita Acara Ujian.....	
Persetujuan Pembimbing.....	
Pernyataan Keaslian.....	
Abstrak.....	i
Kata Pengantar.....	ii
Daftar Isi.....	v
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar belakang.....	1
1. Rumusan Masalah.....	7
2. Faedah Penelitian.....	7
B. Tujuan Penelitian.....	8
C. Defenisi Operasional.....	8
D. Keaslian Penelitian.....	10
E. Metode Penelitian.....	12
1. Jenis dan Pendekatan Penelitian.....	12
2. Sifat Penelitian.....	12
3. Sumber Data.....	13
4. Alat Pengumpul Data.....	14
5. Analisis Data.....	15
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	16

A. Tinjauan Umum Tanggung Jawab.....	16
B. Tinjauan Umum Perbuatan Melawan Hukum.....	19
C. Tinjauan Umum Kontraktor.....	21
D. Tinjauan Umum Perjanjian.....	24
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	33
A. Perjanjian Rehabilitasi Gedung Antara Pengguna Jasa dengan CV. Bunda Karya.....	33
B. Pembayaran Upah dan Pembayaran Bahan Bangunan Dalam Perjanjian Rehabilitasi gedung Yang Tertunda Akibat Pandemi Covid-19.....	45
C. Tanggung Jawab Perdata CV. Bunda Karya Akibat Penundaan Rehabilitasi Gedung dari Estimasi Waktu selesai yang telah di tetapkan.....	61
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN.....	77
A. Kesimpulan.....	77
B. Saran.....	78
DAFTAR PUSTAKA	80
WAWANCARA	
SURAT RISET	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Negara Indonesia yang sedang dilanda musibah wabah virus *covid-19* yang sangat berpengaruh kepada sektor-sektor sakral yang mengganggu pertumbuhan negara, terutama disektor ekonomi. Akibat wabah ini, ekonomi Indonesia menjadi terpuruk bahkan kalangan atas termasuk kepada pengusaha-pengusaha diberikan dampak yang sangat mengerikan bahkan sampai kepada kebangkrutan, apalagi dengan kalangan bawah yang ada di Indonesia. Padahal, Negara kita sedang disebut Negara yang sedang membangun. Banyak tempat-tempat dan fasilitas-fasilitas bahkan sarana dan prasarana sedang dalam proses pembangunan.

Pembangunan nasional yang sangat banyak jenis dan macamnya, salah satu bentuk dari pembangunan yaitu pembangunan proyek-proyek dan sarana prasarana umum. Sebagai contohnya adalah pembangunan saluran air , jalan-jalan, jembatan, perkantoran, perumahan rakyat, dan masih banyak lagi. Dalam rangka mencapai pembangunan nasional pemerintahan telah melakukan berbagai usaha. Namun pelaksanaan pembangunan yang telah dirancang oleh pemerintah tidak terlepas dari peran berbagai pihak seperti pemborong, pemberi tugas, arsitek, agraria, pedandan sebagainya.

Disamping itu, pembangunan nasional dapat berjalan apabila masyarakat juga turut serta dalam pelaksanaan pembangunan tersebut. Disamping itu, pembangunan nasional dapat berjalan apabila masyarakat juga turut serta di dalam pelaksanaan pembangunan dihadapkan pada peralatan-peralatan yang mutakhir dan canggih yang perlu diperhatikan. Dalam praktiknya ini terdapat persoalan dengan perbuatan ada yang haram dan tidak. Dalam praktiknya perbuatan haram tersebut dapat menghancurkan tatanan suatu negeri khususnya dalam menciptakan kesenjangan sosial dan ekonomi antar individu dan masyarakat.¹

Pembangunan infrastruktur berupa sarana dan prasarana sebagai penunjang tercapainya tujuan bernegara memang tidak dapat dihindari. Namun tidak dapat juga dihindarkan kenyataan bahwa pemerintah mempunyai kemampuan terbatas sehingga dibutuhkan kerjasama dengan pihak swasta dalam mewujudkan semua kebutuhan tersebut. Maka perjanjian pemerintah sebagai penentu kebijakan negara dengan swasta sebagai pihak yang bekerjasama untuk mewujudkan lancarnya pembangunan sarana dan prasarana juga tidak dapat dihindarkan. Selanjutnya kontrak-kontrak kerjasama pemerintah, dengan swasta menjadi suatu hal yang biasa.²

¹ Agus Kasiyanto, *Tindak Pidana Korupsi pada Proses Pengadaan Barang dan Jasa*, (Kencana, Jakarta : 2018) hlm. 1

² Lalu Hadi Adha, *Kontrak Build Operate Transfer Sebagai Perjanjian Kebijakan Pemerintah Dengan Pihak Swasta*, Vol. 11 No.3, September 2011. hlm 1

Sebagian besar pembangunan infrastruktur itu untuk menunjang pendidikan yang layak bagi anak masyarakat Indonesia. agar terciptanya anak yang unggul di bidang pekerjaannya nanti. Oleh sebab itu, pemerintah mengeluarkan dana kurang lebih 4 triliun rupiah untuk keperluan pembangunan infrastruktur pemerintah hal ini disampaikan langsung oleh Direktur jenderal pengelolaan pembiayaan dan resiko kementerian keuangan Republik Indonesia Luky Alfirman pada acara dialog kinerja pembiayaan proyek infrastruktur melalui surat berharga.³ Salah satu bentuk tanggung jawab pemerintah membangun konstruksi dan memajukan pembangunan.

Pada awalnya dilakukannya sebuah pekerjaan konstruksi maka pihak pengguna dan penyedia jasa melakukan kontrak kerjasama jasa konstruksi yang secara umum juga dipahami sebagai segala bentuk perjanjian pembuatan atau pembangunan infrastruktur (jalan, jembatan, bendungan, jaringan irigasi, gedung dan sebagainya) serta pelaksanaan pemeliharaan dan perbaikannya. Kegiatan dalam konstruksi yang memiliki tanggung jawab besar terhadap pekerjaannya adalah seorang kontraktor. Kegiatan konstruksi ini juga menunjang perekonomian dan kesejahteraan sosial. Hal ini juga sesuai dengan maksud dari Undang-Undang dasar UUD tahun 1945 pasal 33 huruf D yang mengatakan bahwa perekonomian nasional diselenggarakan berdasar atas demokrasi ekonomi dengan prinsip kebersamaan, efisiensi, berkeadilan, berkelanjutan, berwawasan lingkungan,

³Okezonefinance,”*Mengejar Ketertinggalan Infrastruktur Indonesia Dengan Rp 5000 Triliun*”, melalui www.economy.okezone.com. Diakses pada tanggal senin, 2 Mei 2020 pukul 01:28 WIB

kemandirian, serta dengan menjaga keseimbangan kemajuan, dan kesatuan ekonomi nasional.

Realisasi dari amanat konstitusional ini adalah diundangkannya kedalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi pembaharuan dari Undang-Undang lama nomor 18 tahun 1999 tentang jasa konstruksi, Lembaran Negara republik Indonesia Tahun 1999, Nomor 54 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3833 pada 7 Mei 1999.

Perjanjian pemborongan pekerjaan bentuknya bebas (*vormvrij*) artinya perjanjian pemborongan pekerjaan dapat dibuat secara lisan maupun tertulis. Perjanjian lisan atau dengan kesepakatan diatur dalam Pasal 1628 KUHPdt. Suatu perjanjian pemborongan pekerjaan yang menyangkut harga borongan kecil biasanya dibuat secara lisan, sedangkan perjanjian pemborongan menyangkut harga besar, dibuat secara tertulis baik dengan akta di bawah tangan maupun otentik.⁴ Dibuatkannya suatu perjanjian agar terhindar dari masalah hukum yang terjadi sehingga tidak merugikan pihak manapun. Sebagai contoh CV. Bunda Karya sedang membangun dan merehabilitasi gedung yang dimintakan oleh pengguna jasa konstruksi. Namun semasa proses pembangunan pemerintah mengeluarkan himbauan untuk berdiam diri dirumah dengan tujuan memutuskan mata rantai virus *covid-19*. Tentu hal ini akan meninggalkan bangunan dan prosesnya selama himbauan ini berlangsung. Sehingga menimbulkan kerugian

⁴Riani E, *Pelaksanaan Perjanjian Pemborong*, Vol. 3 No.3, Maret 2016. hlm 1

dibeberapa pihak akibat estimasi waktu yang disepakati akan dilanggar dengan keadaan sadar dan diketahui oleh pihak pengguna dan penyedia jasa konstruksi.

Hal itu dapat dikatakan sebagai keadaan memaksa yang disebutkan didalam 1245 KUHperdata yang menyebutkan bahwa tidak ada pergantian biaya kerugian dan bunga apabila karena keadaan memaksa atau karena keadaan yang terjadi secara kebetulan. Namun, dalam Pasal 1243 KUHperdata disebutkan pembayaran ganti kerugian apabila terbukti pihak yang berkewajiban lalai dalam kewajibannya. Hal ini tentu menjadi polemik bagi pihak-pihak yang dirugikan karena waktu untuk memulai proses pembangunan tidak disebutkan secara pasti dan terperinci. Akibatnya diantara pihak atau kedua belah pihak yang melakukan kesepakatan mengalami kerugian-kerugian.

Terdapat didalam sebuah hadist mengenai tanggung jawab sebagai manusia

والأُمِيرُ رَاعٍ، كُلُّكُمْ رَاعٍ وَكُلُّكُمْ مَسْئُولٌ عَنْ رَعِيَّتِهِ، وَعَنْ عُمَرَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا عَنِ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: مَتَّفَعْلِيهِ. فَكُلُّكُمْ رَاعٍ وَكُلُّكُمْ مَسْئُولٌ عَنْ رَعِيَّتِهِ، وَالْمَرْأَةُ رَاعِيَّةٌ عَلَى بَيْتِ زَوْجِهَا وَوَلَدِهِ، وَالرَّجُلُ رَاعٍ عَلَى أَهْلِي بَيْتِهِ

Yang terjemahannya : Hadis Dari ‘Abdullāh bin ‘Umar bahwa dia mendengar Rasulullah telah bersabda: “Setiap kalian adalah pemimpin dan setiap pemimpin akan diminta pertanggung jawaban atas yang dipimpinnya. Imām (kepala Negara) adalah pemimpin yang akan diminta pertanggung jawaban atas rakyatnya. Seorang suami dalam keluarganya adalah pemimpin dan akan diminta pertanggung jawaban atas keluarganya. Seorang isteri adalah pemimpin di dalam urusan rumah tangga suaminya dan akan diminta pertanggung jawaban atas urusan rumah tangga tersebut. Seorang pembantu adalah pemimpin dalam urusan

harta tuannya dan akan diminta pertanggung jawaban atas urusan tanggung jawabnya tersebut” (Muttafaqun 'Alaih),

Hadist diatas didukung oleh firman Allah dalam Alquran surah Ashshoffat (22,23,24) yang berbunyi:

وَقِفُّهُمْ إِنَّهُمْ مَسْئُولُونَ (23) مِّنْذُونِ اللَّيْلِ هَؤُلَاءِ هُمُ الْبَصِيرُ أَطْلُجْ جِيمِ (22) احْشُرُوا الَّذِينَ ظَلَمُوا وَأَوَّازَ أَجْهُمُ مَا كَانُوا يَعْبُدُونَ (24)

Yang artinya adalah (Kepada para malaikat diperintahkan) “Kumpulkanlah orang-orang yang dzalim beserta teman sejawat merekadan sembah-sembah yang selalu mereka sembah, selain Allah: maka tunjukkanlah kepada mereka jalan ke neraka. Dan tahanlah mereka di tempat perhentian karena mereka sesungguhnya mereka akan ditanya (dimintai pertanggungjawaban)”.⁵

Hal ini jika di praktekkan dalam kehidupan akan menjadikan kehati-hatian dan penuh perhitungan dalam setiap tindakan, sehingga dapat meminimkan permasalahan atau mentiadakan permasalahan, karena setiap perbuatan dimintakan pertanggungjawabannya. Jika terdapat kerugian yang diterima akibat proses pembangunan dengan pertanggung jawabannya disebutkan didalam pasal 1609 KUHperdata selama 10 tahun tentu hal ini dapat merugikan pihak penyedia jasa konstruksi yaitu CV. Bunda Karya.

Berdasarkan hal-hal yang dikemukakan di atas, maka penulis ingin melakukan penelitian skripsi ini dengan memberikan judul **Pertanggung**

⁵Tanggung jawab dalam islam, melalui <http://www.ikadi.or.id/article/tanggung-jawab-dalam-islam> . Diakses pada tanggal 18 mei 2020 pada pukul 23:12 wib.

Jawaban Perdata Dalam Penundaan Pelaksanaan Perjanjian Rehabilitasi Gedung Akibat Pandemi *Covid-19* (Studi Pada Cv Bunda Karya)

1) Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian yang telah dituangkan dalam latar belakang diatas, dapat diambil masalah dan dirumuskan kedalam rumusan masalah sebagai berikut:

- a. Bagaimana perjanjian rehabilitasi gedung antara pengguna jasa dengan CV. Bunda karya?
- b. Bagaimana pembayaran upah, pembayaran bahan bangunan dalam perjanjian rehabilitasi gedung akibat tertunda karena pandemi *covid-19*?
- c. Bagaimana pertanggung jawaban perdata CV. Bunda karya akibat penundaan rehabilitasi gedung dari estimasi waktu selesai yang telah ditetapkan?

2) Faedah Penelitian

Berangkat dari permasalahan di atas, penelitian ini diharapkan dapat memberikan faedah sebagai berikut:

- a. Secara Teoritis yaitu memberikan sumbangan terhadap pengembangan ilmu pengetahuan secara umum maupun secara khusus pada Hukum Perdata, yaitu hal-hal yang berkaitan dengan tanggung jawab kontraktor akibat penundaan rehabilitasi gedung akibat tertunda karena wabah pandemik *covid-19*.
- b. Secara Praktis yaitu diharapkan bisa menjadi bahan dalam memperluas dan memperdalam ilmu hukum khususnya pada bagian hukum perdata

serta bisa memberi informasi juga sumber bacaan bagi pembaca terkait dengan Tanggung Jawab kontraktor Akibat penundaan rehabilitasi dikarenakan pandemi *covid-19*

B. Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah diatas, maka tujuan yang hendak dicapai dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui perjanjian rehabilitasi gedung antara pengguna jasa dengan CV. Bunda karya
2. Untuk mengetahui pembayaran upah, pembayaran bahan bangunan dalam perjanjian rehabilitasi gedung akibat tertunda karena pandemi *covid-19*
3. Untuk mengetahui pertanggung jawaban perdata CV. Bunda karya akibat penundaan rehabilitasi gedung dari estimasi waktu selesai yang telah ditetapkan

C. Definisi Operasional

Defenisi operasional atau kerangka konsep adalah kerangka yang menggambarkan hubungan antara definisi-definisi / konsep-konsep khusus yang akan diteliti. Konsep merupakan salah satu unsur konkrit dari teori. Namun demikian, masih diperlukan penjabaran lebih lanjut dari konsep ini dengan jalan memberikan definisi operasionalnya.⁶ Sesuai dengan judul diajukan yaitu

⁶Ida Hanifah, dkk. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa Fakultas Hukum UMSU*. (Penerbit: Pustaka Prima2018) hlm 17

Tanggung Jawab kontraktor akibat penundaan rehabilitasi pembangunan gedung dikarenakan pandemi *covid-19*.

1. Pertanggung Jawaban

Segala sesuatu yang wajib dipenuhi akibat tindakan yang telah dilakukan dengan penuh kesadaran dan menerima segala bentuk hal yang diwajibkan untuk dipenuhi olehnya.

2. Kontraktor Bangunan

Kontraktor bangunan adalah penyedia jasa konstruksi. Kontraktor juga merupakan sinonim dengan kata Pemborong, definisi lain “Kontraktor” berasal dari kata “kontrak” artinya surat perjanjian atau kesepakatan kontrak bisa juga berarti sewa, sehingga kontraktor bisa disamakan dengan orang atau suatu badan hukum atau badan usaha yang di kontrak atau di sewa untuk menjalankan proyek pekerjaan berdasarkan isi kontrak yang dimenangkannya dari pihak pemilik proyek yang merupakan instansi /lembaga pemerintahan, badan hukum, badan usaha, maupun perorangan, yang telah melakukan penunjukan secara resmi Berikut aturan-aturan penunjukan, dan target proyek ataupun order/pekerjaan yang di maksud tertuang dalam kontrak yang di sepakati antara pemilik proyek (*owner*) dengan kontraktor pelaksana. Wilayah bidang usaha kontraktor sebenarnya sangat luas, dan setiap kontraktor memiliki fokus usaha dan spesialisasi di bidangnya.⁷

⁷Wikipedia ensiklopedia bebas,”*Arti Kata KontraktorBangunan.*”melalui Wikipedia.org, di akses pada tanggal 8 januari 2019 pukul 10:07 WIB

3. Rehabilitasi

Rehabilitasi adalah memulihkan keadaan yang dulu menjadi keadaan yang baru. Dalam penelitian ini yang dimaksud dengan kata rehabilitasi adalah membaharui keadaan bangunan kantor cabang dinas pendidikan menjadi keadaan baru dan layak dipakai

4. Pembangunan

Pembangunan adalah suatu proses mulai dari perancangan gambar, pemilihan bahan baku sampai kepada pelaksanaan proses jadinya sebuah tempat yang diinginkan.

D. Keaslian Penelitian

Berdasarkan pemeriksaan yang telah dilakukan oleh peneliti di perpustakaan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara diketahui bahwa penelitian tentang: pertanggung jawaban perdata dalam penundaan pelaksanaan perjanjian rehabilitasi gedung akibat pandemic *covid-19* (studi pada CV bunda karya

belum pernah dilakukan penelitian. Peneliti mencantumkan karya tulis ilmiah yang temanya hampir sama dengan judul penelitian di atas, tetapi memiliki perbedaan dalam perumusan masalah yang dibahas yaitu:

1. Djoko purnomo, NPM: 08400234, Mahasiswa fakultas hukum Unniversitas muhammadiyah Malang, tahun 2013 yang berjudul “Analisis Yuridis Pemutusan Sepihak Kontrak Kerja Kontruksi Dalam Persfektif Hukum Perdata”, skripsi ini merupakan penelitian normatif yang meneliti

dan melihat bentuk aturan undang-undang kemudian membandingkan fakta dilapangan mengenai pemutusan kontrak kerja kontruksi

2. Ari dianarini, NPM: 030911238, Mahasiswi fakultas hukum Unniversitas Airlangga. Tahun 2013 yang berjudul “Kegagalan Dalam Pelaksanaan Pengadaan Jasa Kontruksi Di BUMN (PERSERO)”. Skripsi ini merupakan penelitian empiris dimana peneliti mencari fakta dilapangan mengenai sebab kegagalan pelaksanaan kontruksi di BUMN.

Berdasarkan penelitian tersebut di atas, maka secara konstruktif, substantif dan permasalahan terhadap kedua penelitian tersebut di atas berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis saat ini. Kajian topik bahasan yang penulis angkat. Bentuk skripsi ini mengarah kepada aspek terkait pertanggung jawaban perdata penundaan pelaksanaan perjanjian pembangunan gedung akibat pandemi *covid-19* sehingga dikatakan murni hasil pemikiran penulis yang dikaitkan dengan teori-teori hukum yang berlaku maupun doktrin-doktrin yang ada. Dengan demikian penelitian ini dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya secara ilmiah atau secara akademik.

E. Metode Penelitian

Penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang dilakukan untuk menemukan dan mengembangkan serta menguji kebenaran suatu masalah atau pengetahuan guna mencari solusi atau pemecahan masalah tersebut.⁸ Penelitian

⁸ Rukin, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Yayasan Ahmar Cendekia Indonesia: Sulawesi Selatan 2019) hlm. 5-6

sebagai upaya untuk memperoleh kebenaran, harus didasari oleh proses berpikir ilmiah yang dituangkan dalam metode ilmiah. Selain itu, juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan yang timbul dari gejala yang bersangkutan.

Metode yang digunakan dalam pengumpulan data sampai dengan analisis data dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian dan Pendekatan penelitian

Jenis Penelitian adalah pendekatan sosiologi empiris bertujuan menganalisis permasalahan dilakukan dengan cara memadukan bahan-bahan hukum (yang merupakan data sekunder) dengan data primer yang diperoleh di lapangan.

2. Sifat Penelitian

Sifat Penelitian yang digunakan adalah deskriptif, dimana penelitian hanya semata-mata melukiskan keadaan objek atau peristiwanya tanpa suatu maksud untuk mengambil kesimpulan-kesimpulan yang berlaku secara umum.

3. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian ini diperoleh dari data primer dan data sekunder yang terdiri dari:

- a. Data Primer adalah sumber data atau keterangan yang merupakan data yang diperoleh langsung dari sumber pertama berdasarkan penelitian

lapangan. Data primer dalam penelitian ini diperoleh melalui keterangan dan informasi yang di dapat dari pihak CV. Bunda Karya Kota Medan.

b. Data Sekunder adalah data yang diperoleh melalui bahan kepustakaan, seperti peraturan perundang-undangan, dokumen, buku ilmiah dan hasil penelitian terpadu, yang terdiri dari:

- 1) Bahan hukum primer, dalam penelitian ini adalah KUHPerdata, Undang- Undang Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Kontruksi Pembaharuan dari Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Kontruksi, Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2003 Tentang Ketenaga Kerjaan, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 Tentang Perlindungan Upah, Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Pembatasan Sosial Berskala Besar Dalam Rangka Percetakan Penanganan *Corona Virus Disease 2019 (Covid-19)*.
- 2) Bahan hukum sekunder, yang memberikan penjelsan mengenai bahan hukum rpimer yang berupa karya-karya ilmiah, buku-buku dan lain yang berhubungan dengan permasalahan yang diajukan yang sesuai dengan judul skripsi.
- 3) Bahan hukum tersier, yaitu berpa bahan-bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan sekunder seperti kamus hukum sekunder seperti kamus hukum, internet, dan sebagainya yang ada hubungannya dengan permasalahan yang sesuai dengan judul ini.

4. Alat pengumpul data

Alat pengumpulan data yang dipergunakan dalam penelitian ini dilakukan dengan dua cara yaitu:

- a. Studi Lapangan (*field research*) yaitu dilakukan dengan metode wawancara tertulis kepada narasumber langsung yang berkaitan dengan judul penelitian yaitu Bapak Ir. Budi Prastio selaku Direktur CV. Bunda Karya Kota Medan.
- b. Studi Kepustakaan (*library research*) yang dilakukan dengan dua cara yaitu:
 - 1) *Offline*, yaitu menghimpun data studi kepustakaan dengan mengunjungi toko-toko buku, perpustakaan (baik di dalam maupun di luar kampus Universitas Muhammdiyah Sumatera Utara) guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian dimaksud.
 - 2) *Online*, yaitu studi kepustakaan (*library research*) yang dilakukan dengan cara searching melalui media internet guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian yang dimaksud.

5. Analisis Data

Data yang terkumpul dapat dijadikan acuan pokok dalam melakukan analisis dan pemecahan masalah. untuk mengelolah data yang ada, penelitian ini menggunakan analisis kualitatif.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tanggung Jawab

Secara universal, manusia adalah makhluk Allah yang memiliki potensi kemakhlukan yang paling bagus, mulia, pandai, dan cerdas. Manusia mendapatkan kepercayaan untuk menjalankan dan mengembangkan amanatNya serta memperoleh kasih sayangNya yang sempurna.

Sebagai wujud kesempurnaannya, manusia diciptakan oleh Allah setidaknya memiliki dua tugas dan tanggung jawab besar. Pertama, sebagai seorang hamba yang berkewajiban untuk memperbanyak ibadah kepada Nya sebagai bentuk tanggung jawab 'ubudiyyah terhadap Tuhan yang telah menciptakannya. Kedua, sebagai khalifah yang memiliki jabatan ilahiyah sebagai pengganti Allah dalam mengurus seluruh alam. Dengan kata lain, manusia sebagai khalifah berkewajiban untuk menciptakan kedamaian, melakukan perbaikan, dan tidak membuat kerusakan, baik untuk dirinya maupun untuk makhluk yang lain.

Manusia pada hakikatnya adalah makhluk yang bertanggung jawab. Disebut demikian karena manusia selain makhluk sosial juga makhluk Tuhan. Manusia mempunyai tuntutan yang besar untuk bertanggung jawab mengingat ia mementaskan sejumlah peranan dalam konteks sosial ataupun teologis.

Tanggung jawab timbul karena telah diterima wewenang. Seperti wewenang, tanggung jawab juga membentuk hubungan tertentu antara pemberi wewenang dan penerima wewenang. Jadi tanggung jawab seimbang dengan wewenang. Dengan demikian kalau terjadi sesuatu maka seseorang yang dibebani tanggung jawab wajib menanggung segala sesuatunya.

Dasar yang dipakai manusia ketika bersedia menerima wewenang (amanat) adalah karena ia diberi kemampuan atau potensi oleh Allah yang memungkinkan mampu mengemban wewenang (amanat) itu. Potensi yang dimaksud bukan saja potensi untuk dapat menunaikan wewenang tersebut, tetapi potensi yang dapat menunaikan wewenang dengan baik dan bertanggung jawab.⁹

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) tanggung jawab adalah kewajiban menanggung segala sesuatunya bila terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan, dan diperkarakan. Dalam kamus hukum, tanggung jawab adalah suatu keseharusan bagi seseorang untuk melaksanakan apa yang telah diwajibkan kepadanya. Menurut hukum tanggung jawab adalah suatu akibat atas konsekuensi kebebasan seorang tentang perbuatannya yang berkaitan dengan etika atau moral dalam melakukan suatu perbuatan. Selanjutnya menurut Titik Triwulan pertanggungjawaban harus mempunyai dasar, yaitu hal yang menyebabkan timbulnya hak hukum bagi seorang untuk menuntut orang lain sekaligus berupa hal yang melahirkan kewajiban hukum orang lain untuk memberi

⁹Nurzen, Muhammad, *Wewenang Dan Tnaggung Jawab Berbasis Al- Qur'an Dan Hadist.*, Vol . 3 No. 3 Maret 2016, hlm 2

pertanggungjawabannya. Karena dalam hukum dikenal berbagai dasar atau prinsip dari tanggung jawab hukum yaitu :¹⁰

- a. Prinsip Tanggung jawab berdasarkan adanya unsur kesalahan.
- b. Prinsip tanggung jawab berdasarkan adanya praduga
- c. Prinsip tanggung jawab mutlak

Menurut hukum perdata dasar pertanggungjawaban dibagi menjadi dua macam, yaitu kesalahan dan risiko. Dengan demikian dikenal dengan pertanggungjawaban atas dasar kesalahan (*liability without based on fault*) dan pertanggungjawaban tanpa kesalahan yang dikenal (*liability without fault*) yang dikenal dengan tanggung jawab risiko atau tanggung jawab mutlak (*strict liability*) Prinsip dasar pertanggung jawaban atas dasar kesalahan mengandung arti bahwa seseorang harus bertanggung jawab karena ia melakukan kesalahan karena merugikan orang lain. Sebaliknya prinsip tanggung jawab risiko adalah bahwa konsumen penggugat tidak diwajibkan lagi melainkan produsen tergugat langsung bertanggung jawab sebagai risiko usahanya.

Menurut Abdulkadir Muhammad teori tanggung jawab dalam perbuatan melanggar hukum (*tort liability*) dibagi menjadi beberapa teori, yaitu:

1. Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan dengan sengaja (*international tort liability*), tergugat harus sudah melakukan perbuatan sedemikian rupa sehingga merugikan penggugat

¹⁰ Hasbullah F. Sjawie, *Pertanggung Jawaban Pidana Korporasi pada Tindak Pidana Korupsi*, (Kencana: Jakarta 2015), hlm 8.

atau mengetahui bahwa apa yang dilakukan tergugat akan mengakibatkan kerugian.

2. Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan karena kelalaian (*negligence tort liability*), didasarkan pada konsep kesalahan (*concept of fault*) yang berkaitan dengan moral dan hukum yang sudah bercampur baur (*intermingled*).
3. Tanggung jawab mutlak akibat perbuatan melanggar hukum tanpa mempersoalkan kesalahan (*strict liability*), didasarkan pada perbuatannya baik secara sengaja maupun tidak sengaja, artinya meskipun bukan kesalahannya tetap bertanggung jawab atas kerugian yang timbul akibat perbuatannya.

B. Tinjauan Umum Perbuatan Melawan Hukum

Istilah perbuatan melawan hukum berasal dari bahasa Belanda disebut dengan istilah (*onrechtmatige daad*) atau dalam bahasa Inggris disebut tort. Kata (*tort*) berkembang sedemikian rupa sehingga berarti kesalahan perdata yang bukan dari wanprestasi kontrak. Kata (*tort*) berasal dari bahasa Latin (*torquer*) atau (*tortus*) dalam bahasa Prancis, seperti kata (*wrong*) berasal dari bahasa Prancis (*wrung*) yang berarti kesalahan atau kerugian (*injury*).

Pada prinsipnya, tujuan dibentuknya sistem hukum yang kemudian dikenal dengan perbuatan melawan hukum tersebut adalah untuk dapat tercapai seperti apa yang disebut oleh peribahasa Latin, yaitu (*juris praecepta sunt haec honeste vivere, alterum non ledere, suum cuque tribuere*) artinya semboyan hukum adalah hidup

secara jujur, tidak merugikan orang lain dan memberikan orang lain haknya. Sebelum tahun 1919 yang dimaksud perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang melanggar peraturan tertulis. Namun sejak tahun 1919 berdasar Arrest HR 31 Januari 1919 dalam perkara Cohen melawan Lindenbaum, maka yang dimaksud perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang melanggar hak orang lain, hukum tertulis dan hukum tidak tertulis, kewajiban hukum serta kepatutan dan kesusilaan yang diterima di masyarakat.

Perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*) diatur dalam Buku III KUHPerdota. Rumusan perbuatan melawan hukum terdapat pada Pasal 1365 KUHPerdota yaitu : “Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain mewajibkan orang yang karena kesalahannya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”

Menurut Pasal 1365 KUHPerdota, yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh seorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain. Dalam ilmu hukum dikenal 3 (tiga) katgori perbuatan melawan hukum, yaitu sebagai berikut:

1. Perbuatan melawan hukum karena kesengajaan.
2. Perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan (tanpa unsur kesengajaan maupun kelalaian).
3. Perbuatan melawan hukum karena kelalaian.

Ditinjau dari pengaturan KUHPerdara Indonesia tentang perbuatan melawan hukum lainnya, sebagaimana juga dengan KUHPerdara di negara sistem Eropa Kontinental, maka model tanggung jawab hukum adalah sebagai berikut:¹¹

1. Tanggung jawab dengan unsur kesalahan (kesengajaan dan kelalaian), sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara.
2. Tanggung jawab dengan unsur kesalahan, khususnya unsur kelalaian, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1366 KUHPerdara.

C. Tinjauan Umum Kontraktor

a. Pengertian proyek konstruksi

Proyek konstruksi yaitu suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan hanya satu kali dan umumnya dengan jangka waktu yang pendek. Proyek merupakan sekumpulan aktivitas yang saling berhubungan. Ada titik awal dan titik akhir serta hasil tertentu. Proyek biasanya bersifat lintas fungsi organisasi sehingga membutuhkan bermacam keahlian (*skills*) dari berbagai profesi dan organisasi. Setiap proyek adalah unik, bahkan tidak ada dua proyek yang persis sama. Proyek adalah aktivitas sementara dari personil, material, serta sarana untuk menjadikan/mewujudkan sasaran proyek dalam kurun waktu tertentu yang kemudian berakhir. Proyek merupakan suatu usaha yang dilakukan dengan cara bertanggung jawab untuk menghasilkan sebuah produk, jasa, yang menghasilkan suatu hasil tertentu.

¹¹Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*, (Citra Aditya Bakti: Bandung, 2010), hlm. 3

b. Kontraktor bangunan

Kontraktor didefinisikan sebagai orang atau badan yang menerima pekerjaan dan menyelenggarakan pekerjaan sesuai biaya yang telah ditetapkan berdasarkan gambar rencana dan peraturan serta syarat – syarat yang ditetapkan . Adapun Hubungan kerja yang terjadi antara kontraktor dengan pemilik proyek, dan konsultan sebagai berikut:

1. Kontraktor dengan pemilik proyek, terikat berdasarkan kontrak yang dimana kontraktor memberikan jasa profesionalnya yang direalisasikan berupa bangunan sebagai realisasi dari kemauan pemilik proyek yang sudah dituangkan dalam bentuk gambar rencana dan disertai dengan peraturan – peraturan yang telah ditetapkan oleh konsultan, sedangkan pemilik proyek sebagai pemberi biaya jasa professional kontraktor.
2. Konsultan dengan kontraktor, ikatan yang terjalin berdasarkan peraturan pelaksanaan. Konsultan sebagai pemberi gambar rencana dan peraturan beserta syarat – syarat, kemudian kontraktor sebagai pelaksana yang bertugas merealisasikan gambar kerja yang ada menjadi sebuah bangunan.

c. Karakteristik kontraktor

Lembaga Pengembangan Jasa Konstruksi (LPJK) Nomor 11 Tahun 2006 Penggolongan kualifikasi badan usaha jasa pelaksana konstruksi didasarkan pada kriteria tingkat kompetensi dan potensi kemampuan usaha terdiri kecil, menengah dan besar, kemampuan melaksanakan pekerjaan berdasarkan kriteria risiko dan

kriteria penggunaan teknologi. Penggolongan kualifikasi usaha jasa konstruksi dibagi yaitu :

1. Kontraktor dengan kualifikasi usaha kecil

a) Karakteristik kontraktor dengan kualifikasi gred-2 adalah

1. Dapat mengerjakan 3 (tiga) paket pekerjaan
2. Dapat mengerjakan proyek dengan nilai 0-300 juta
3. Memiliki kekayaan bersih 50-600 juta
4. Penanggung jawab badan usaha satu orang
5. Penanggung jawab teknik satu orang, berpendidikan S1, bersertifikat ketrampilan kerja pengalaman dua tahun
6. Sistem pemilihan penyedia jasa dengan pelelangan umum pelelangan terbatas, pemilihan langsung atau penunjukkan langsung
7. Kriteria risiko kecil dan teknologi sederhana, pekerjaan konstruksi dalam pelaksanaannya tidak membahayakan keselamatan umum, harta benda, menggunakan alat kerja sederhana dan tidak memerlukan tenaga ahli

b) Karakteristik kontraktor dengan kualifikasi gred 3 adalah

- (1) Dapat mengerjakan 3 (tiga) paket pekerjaan
- (2) Dapat mengerjakan proyek dengan nilai 0-600 juta
- (3) Memiliki kekayaan bersih 100-800 juta
- (4) Penanggung jawab badan usaha satu orang
- (5) Penanggung jawab teknik satu orang, berpendidikan S1, bersertifikat ketrampilan kerja pengalaman lima tahun

- (6) Sistem pemilihan penyedia jasa dengan pelelangan umum
 pelelangan terbatas, pemilihan langsung atau penunjukan langsung
 Kriteria risiko kecil dan teknologi sederhana, pekerjaan konstruksi
 dalam pelaksanaannya tidak membahayakan keselamatan umum,
 harta benda, menggunakan alat kerja sederhana dan tidak
 memerlukan tenaga ahli

D. Tinjauan Umum Perjanjian

1. Perjanjian Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)

Istilah kontrak atau perjanjian sering masih dipahami secara rancu dalam praktek bisnis. Pelaku bisnis banyak yang memahami bahwa kedua istilah tersebut mempunyai pengertian yang berbeda, padahal secara dokmatik, KUHPerdata sebagai produk hukum kontrak menggunakan istilah *overreenkomst* dan *contract* untuk pengertian yang sama.¹²

Menurut sebagian ahli hukum, ketentuan Pasal 1313 KUHPerdata memiliki beberapa kelemahan, antara lain:

1. Tidak jelas, karena setiap perbuatan dapat disebut perjanjian
2. Tidak tampak asas konsesualisme
3. Bersifat dualisme.¹³

¹² Purwosusilo. *Aspek Hukum Pengadaan Barang dan Jasa*. (Kencana: Jakarta 2014), hlm. 64.

¹³ *Ibid.*

Munir Fuady menyebutkan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.¹⁴

Perikatan merupakan hubungan hukum antara dua belah pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu dari pihak yang lain, dan pihak yang berkewajiban memenuhi tuntutan itu¹⁵

Menurut Riduan Syahrani bahwa perikatan adalah hubungan hukum antara dua pihak di dalam lapangan harta kekayaan, dimana pihak yang satu (kreditur) berhak atas prestasi dan pihak yang lain (debitur) berkewajiban memenuhi prestasi itu. Setiap tuntutan hak yang konkret itu sehubungan dengan asas hakim yang pasif yang maksudnya adalah dimana tidak ada tuntutan maka tidak ada hakim.¹⁶ Berdasarkan pengertian tersebut, dalam satu perikatan terhadap hak di satu pihak dan kewajiban di pihak lain. Jadi dalam perjanjian timbal balik dimana hak dan kewajiban di satu pihak saling berhadapan di pihak lain terdapat dua perikatan.

Perjanjian dalam KUHPerdara dapat ditemukan dalam Pasal 1313 ayat (1) KUHPerdara menyatakan perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Menurut Pasal 1313 ayat (1) KUHPerdara mengatakan dapat diketahui bahwa suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji untuk melaksanakan

¹⁴ Munir Fuady. *Op Cit.*, halaman 4

¹⁵ Marilang, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, (Indonesia Prime : Makasar 2017), hlm. 84

¹⁶ Achmad Ali. *Hukum pembuktian Perdata*. (Kencana: Jakarta 2012), hlm. 2.

suatu hal. Peristiwa tersebut timbul suatu hubungan antara dua orang atau lebih yang dinamakan perikatan. Dengan demikian perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan. Selain dari perjanjian, perikatan juga dilahirkan dari undang-undang Pasal 1233 KUHPerdara atau dengan perkataan lain ada perikatan yang lahir dari undang-undang. Pada kenyataannya yang paling banyak adalah perikatan yang lahir dari perjanjian.

Perjanjian dapat menerbitkan perikatan diantara kedua orang atau kedua pihak yang membuatnya. Hubungan antara perikatan dengan perjanjian adalah bahwa perjanjian dapat menimbulkan perikatan dikalangan para pihak yang mengadakan perjanjian atau diantara para pihak yang bersepakat di dalam perjanjian. Perjanjian merupakan salah satu sumber perikatan di samping sumber-sumber perikatan lainnya. Perjanjian disebut sebagai persepakatan atau persetujuan, sebab para pihak yang membuatnya tentunya menyetujui atau menyepakati isi dari perjanjian yang dibuat untuk melaksanakan sesuatu prestasi tertentu.

Perikatan yang lahir dari perjanjian, memang dikehendaki oleh dua orang atau dua pihak yang membuat suatu perjanjian, sedangkan perikatan yang lahir dari undang-undang diadakan oleh undang-undang di luar kemauan para pihak yang bersangkutan. Apabila dua orang mengadakan suatu perjanjian maka mereka bermaksud agar antara mereka berlaku suatu perikatan hukum. Dengan demikian dapat dipahami bahwa kontrak atau perjanjian adalah suatu kesepakatan yang

diperjanjikan (*promissory agreement*) diantara dua pihak atau lebih pihak yang dapat menimbulkan atau menghilangkan hubungan hukum.¹⁷

Sesuai dengan Pasal 1233, 1234, 1236, 1239, dan Pasal 1240 KUHPerdata, pengertian, perjanjian kontrak ataupun perikatan adalah sama, sehingga dapat saling dipertukarkan penggunaannya. Sebuah kontrak dibuat oleh beberapa pihak yang membuat kesepakatan, atau dianggap telah bersepakat, dan hukum mengakui hak dan kewajiban yang muncul dari kesepakatan tersebut. Dalam kajian-kajian teoritis telah ditemukan beberapa prinsip atau asas dalam hukum kontrak yang dipandang perlu untuk diulas lebih jauh dalam mengkaji masalah hubungan kontraktual dalam praktik hukumnya¹⁸. Kontrak merupakan suatu peristiwa yang konkret dan dapat diamati, baik itu kontrak yang dilakukan secara tertulis maupun tidak tertulis. Doktrin sependapat bahwa sumber perikatan sebagaimana yang diatur pasal 1233 tidak begitu lengkap. Karena sumber perikatan juga diatur ilmu pengetahuan hukum perdata, hukum tidak tertulis dan yurisprudensi.¹⁹ Berdasarkan hal tersebut di atas, maka perikatan adalah suatu pengertian yang abstrak sedangkan perjanjian adalah merupakan hal yang nyata atau suatu peristiwa konkret. Sebab perikatan tidak dapat terlihat secara nyata melainkan hanya dapat dibayangkan sedangkan perjanjian pada umumnya terlihat jika dalam bentuk tertulis dan jika hanya lisan saja, maka

¹⁷ Purwosusilo. *Op. Cit.*, halaman 66.

¹⁸ Salle. *Hukum Kontrak*. (CV. Sosial Politik Genius :Makasar 2019) hlm. 14.

¹⁹ Muhammad Teguh Pangestu. *Pokok Pokok Hukum Kontrak*. (CV. Politik Sosial Genius : Makasar 2019) hlm. 4.

perjanjian dapat isinya atau perkataan-perkataan yang mengandung janji tersebut.

Perikatan yang timbul karena suatu perjanjian adalah memang dikehendaki oleh kedua belah pihak di dalam suatu perjanjian. Karena dengan suatu perjanjian dapat diketahui bahwa para pihak menghendaki timbulnya suatu perikatan di antara mereka dan pada umumnya perikatan ini akan terputus atau akan hapus jika prestasi yang diperjanjikan telah dipenuhi.

2. Unsur- unsur Perjanjian

Unsur–unsur perjanjian dapat diklasifikasikan dalam tiga klasifikasi, yaitu:

a. Unsur essentialia

Unsur essentialia adalah unsur yang harus ada dalam suatu perjanjian, unsur ini merupakan sifat yang harus ada dalam perjanjian, sifat ini menentukan atau mengakibatkan suatu perjanjian tercipta (*constrictieve oordeed*). Tanpa adanya unsur ini maka tidak ada perjanjian.

b. Unsur naturalia.

Unsur naturalia adalah unsur perjanjian yang oleh hukum diatur tetapi dapat dikesampingkan oleh para pihak. Bagian ini merupakan alami (*natuur*) perjanjian secara diam-diam melekat pada perjanjian .

c. Unsur accidentalia.

Unsur *accidentalalia* adalah unsur yang merupakan sifat pada perjanjian yang secara tegas diperjanjikan oleh para pihak.²⁰

3. Syarat Sah Perjanjian

Suatu perjanjian akan mengikat kedua pihak dan sah dimata hukum apabila perjanjian dibuat dengan memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdato yang meliputi :

- a. Sepakat mereka yang membuat mengikatkan dirinya

Sepakat ini mengandung pengertian bahwa dalam pembuatan suatu perjanjian , harus ada kata sepakat dengan adanya persesuaian kemauan atau kehendak yang terjadi antara kedua belah pihak atau saling menyetujui kehendak masing-masing sehingga telah terciptanya suatu kesepakatan, tanpa mengandung adanya paksaan (Pasal 1234 KUHPerdato), penipuan (Pasal 1328 KUHPerdato), ataupun terdapat kekeliruan mengenai objek perjanjian (Pasal 1322 KUHPerdato). Kesepakatan para pihak ini merupakan suatu asa dalam pembuatan perjanjian yaitu asa konsensualitas yang wajib dipenuhi dalam pembuatansuatu perjanjian, jika ternyata suatu perjanjian dibuat mengandung salah satu unsur tersebut maka perjanjian dapat di batalkan.²¹

²⁰Rustam Risky, *Hukum Jaminan* (UII Press: Yogyakarta 2017) hlm, 61-62

²¹ *Ibid*, hlm 60

b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian.

Kecakapan ini mengandung pengetahuan bahwa pada saat pembuatan suatu perjanjian, secara hukum para pihak sudah dewasa atau cakap untuk bertindak, merupakan orang-orang yang sehat akal pikirannya dan jika salah satu pihak belum dewasa, maka perjanjian dapat diwakilkan oleh walinya. Pada dasarnya, semua orang merupakan pihak yang cakap untuk membuat suatu perjanjian (Pasal 1329 KUHPerdata), namun undang-undang memberikan pengecualian terhadap orang-orang yang tergolong belum dewasa, yang ditempatkan di bawah pengampuan dan orang-orang yang dilarang oleh undang-undang untuk melakukan suatu perjanjian (Pasal 1330 KUHPerdata).²²

c. Suatu hal tertentu

Salah satu syarat sahnya suatu perjanjian adalah adanya unsur suatu hal tertentu. Dalam pembuatan suatu perjanjian, para pihak harus menyebutkan secara rinci apa yang menjadi objek perjanjian, ketidakjelasan dan ketidakn tegasan objek dapat menimbulkan ketidakpastian dan kekeliruan mengenai objek tersebut.²³

d. Suatu sebab yang halal.

Dalam pembuatan perjanjian adanya alasan atau sebab kenapa perjanjian itu dibuat harus dicantumkan untuk menghindari perjanjian yang bertentangan dengan hukum yang berlaku, kesusilaan, dan ketertiban

²²*Ibid*, hlm.61

²³ *Ibid*

umum. Maksud sebab yang halal disini adalah bukan kepada batin dari tujuan mengadakan perjanjian namun dititik beratkan pada isi perjanjian yang tertuang dalam kesepakatan, sebab yang dimaksud adalah jika isi perjanjian bertentangan dengan undang-undan, kesusilaan atau ketertiban umum.²⁴

Syarat-syarat yang disebutkan Pasal 1320 KUHPdata ini sendiri dapat dikelompokkan menjadi dua kelompok, Pertama adalah syarat yang menyangkut subjeknya yaitu syarat poin (a). Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya dan syarat point (b). Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian. Kedua adalah syarat yang menyangkut objeknya yaitu syarat point (c). Suatu hal tertentu dan syarat pont (d).suatu sebab yang halal.

Adanya pengelompokan syarat-syarat ini dalah karena kedua kelompokan syarat tersebut memiliki akibat hukum yang berbeda, dilanggarnya syarat yang menyangkut subjek perjanjian, akan berakibat dapat dibatalkannya suatu perjanjian, yang berarti bahwa perjanjian tersebut akan tetap mengikat kedua belah pihak selama kedua belah pihak menyetujui perjanjian itu dan tidak membantalkannya. Sedangkan dilanggarnya syarat yang menyangkut objek perjanjian akan berakibat perjanjian tersebut batal demi hukum.

4. Asas Dalam Berkontrak

Beberapa asas dari kontrak yang diatur dalam KUHPdata yang perlu mendapat perhatian, yaitu asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*), asas konsensualisme (*consensualism*), asas kepastian hukum (*pacta sun servanda*),

²⁴ *Ibid*

asas itikad baik (*good faith*) dan berikut penjelasannya :

a. Asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*)

Yaitu suatu asas yang menyatakan bahwa pada umumnya suatu perjanjian dapat dibuat secara bebas menurut kehendak pihak-pihak yang bersangkutan, asalakan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan. Asas kebebasan berkontrak dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata mengatakan bahwa, perjanjian yang dibuat secara syah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuat perjanjian itu (*alle wettiglijk gemaakte overeenkomsten strekken dengenen die dezelve hebben aangegaan tot wet*). Asas kebebasan berkontrak pada dasarnya, setiap orang bebas untuk/tidak membuat perjanjian, bebas mengadakan perjanjian kepada siapapun, bebas menentukan isi perjanjian.

b. Asas Konsensualisme

Konsensualisme berasal dari bahasa lain *consensus* yang berarti sepakat/kesepakatan. kesepakatan yang dimaksud bahwa diantara pihak-pihak yang tercapai suatu persesuaian kehendak, artinya apa yang dikehendaki oleh yang satu adalah di kehendaki pula oleh pihak yang lain. konsensualisme dalam perjanjian dan perikatan yang timbul sejak tercapainya kesepakatan, atau dengan kata lain perjanjian itu sudah sah apabila sudah sepakat mengenai hal-hal yang pokok dan tidaklah diperlukan suatu formalitas.

Asas konsensualisme terdapat dalam Pasal 1320 KUHPdata ayat (1) yang mengahruskan adanya kata sepakat diantara para pihak yang membuat suatu perjanjian (*Toet de bestaanbaarheid der overeenkomsten worden vier voorwaarden vereischt: de toestemming van degenen die zich verbiden*).

c. Asas itikad baik

bahwa perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik Pasal 1338 ayat (3) suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Itikad baik baik subjektif adalah berasal dari dalam diri si pelaku, adalah perjanjian itu harus dilaksanakan dengan kejujuran. Itikad baik objektif yaitu suatu perjanjian yang harus dilaksanakan dengan mengindahkan norma-norma, kepatuhan dan kesusialaan, sehingga mempunyai konsekuensi hukum dapat melakukan intervensi terhadap isi perjanjian yang dibuat para pihak.

d. Asas kekuatan mengikat (*pacta sunt Servanda*)

Secara harfiah asas *pacta sunt servanda* perjanjian itu mengikat secara hukum. istilah selengkapnya untuk asas *pacta sunt servanda* adalah yang berarti suatu perjanjian yang tidak dibuat secara ilegal dan tidak berasal dari penipuan harus sepenuhnya diikuti.

Dengan adanya asas ini, semua perjanjian yang dibuat oleh para pihak mengikat mereka yang membuatnya sebagai undang-undang. Para pihak harus menghormati suatu undang-undang tidak melaksanakan perjanjian tersebut berakibat sama seperti kalau seseorang melanggar undang-undang yaitu sanksi hukum.

e. Asas keseimbangan dalam perjanjian

Makna keseimbangan adalah suatu keadaan pembagian beban yang berada dalam keadaan seimbang antara kedua sisinya. Keseimbangan dalam kebiasaan kita adalah suatu pengakuan akan kesetaraan kedudukan. Individu dalam komunitas kehidupan bersama dimasyarakat.

Keseimbangan dalam satu sisi dibatasi oleh kehendak (suatau hal yang menguntungkan) dan di sisi yang lain adalah oleh keyakinan yaitu kemampuan untuk mengartikan hasil atau akibat yang dikehendaki, dalam batasan kedua sisi ini terciptalah suatu kesimbangan.

Didalam suatu janji berarti bahwa janji antar para pihak akan dianggap mengikat apabila dilandasi pada adanya suatu asas keseimbangan yaitu hubungan antara para pihak sebagaimana masing-masing pihak harapkan, sehingga asas kesimbangan yang melandasi kesepakatan antara para pihak dapat dimunculkan suatu keterikatan yuridis yang layak dan adil.²⁵

²⁵ Dora Kusumastuti, *Perjanjian Kredit Perbankan dalam Perspektif Welfare State* (CV Budi Utama: Yogyakarta 2019)hm 18-24

BAB III

HASIL PENELITIAN & PEMBAHASAN

A. Perjanjian Rehabilitasi Gedung Bangunan Antara Pengguna Jasa Dengan CV. Bunda Karya

Tanggal 3 (tiga) Mei tahun 2020 telah dibuat dan di sepakati oleh kedua belah pihak yaitu perjanjian kerja sama antara CV. Bunda Karya dengan Pengguna Jasa. Perjanjian ini menyatakan bahwa kedua belah pihak sepakat untuk melakukan perjanjian kerja sama dalam Pembangunan Gudang Jalan Inspeksi LK. 34 Komplek Greenland B 43 di Kota Medan milik Pihak Kedua sebagai pengguna jasa kontruksi yaitu Bapak. Putra Rizky Utama dan oleh pihak pertama sebagai penyedia jasa kontruksi yaitu CV. Bunda Karya .

Perjanjian Rehabilitasi gedung bangunan antara CV. Bunda Karya dengan Pengguna Jasa ini disebabkan oleh adanya asas konsensualisme yaitu perjanjian yang lahir ketika kedua belah pihak telah mencapai kesepakatan atau persesuaian

kehendak untuk mengadakan suatu perikatan dan di dukung dengan asas kebebasan berkontrak yang membuka peluang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk membuat perjanjian baru asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang, norma dan kepatutan. Menurut pasal 1338 KHUPerdata, perjanjian ini sudah mempunyai kekuatan yang mengikat.²⁶

Perjanjian Rehabilitasi gedung bangunan antara CV. Bunda Karya dengan Pengguna Jasa telah relevan terhadap Pasal 1313 KUHPerdata yang mendefinisikan perjanjian adalah sebagai suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Rumusan Pasal 1313 KUHPerdata ini menjelaskan bahwa perjanjian hanya mungkin terjadi karena ada suatu perbuatan nyata, baik dalam bentuk ucapan, maupun tindakan secara fisik, dan hanya dalam bentuk pikiran semata-mata.²⁷

Perjanjian kerja sama antara CV. Bunda Karya dengan Pengguna Jasa diawali dengan adanya sebuah survey dan negoisasi yang kemudian disetujui oleh pihak pengguna jasa dimana CV. Bunda Karya memberikan harga penawaran disetiap bangunan gedung yang akan dibangun mulai dari harga penawaran

²⁶ *Ibid*, hlm 64

²⁷ *Ibid*, hlm 59.

material, penawaran harga, penawaran akhir hingga samapai dengan harga penawaran selesai.²⁸

Perjanjian baru sah karena akan menimbulkan sebuah akibat hukum jika dibuat secara sah sesuai dengan hukum yang berlaku. Perjanjian tersebut harus memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPdata Dengan terpenuhi empat syarat yang disebutkan dalam Pasal tersebut, maka suatu perjanjian akan menjadi sah dan mengikat hukum. Perjanjian rehabilitasi gedung bangunan Pengguna Jasa dengan CV. Bunda Karya telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPdata mengenai syarat-syarat sahnya perjanjian yakni syarat sah secara subjektif dan objektif.

Perjanjian Rehabilitasi antara CV bunda Karya dengan Pengguna Jasa dilakukan dalam bentuk tertulis. Perjanjian ini dilakukan secara tertulis disebabkan ada beberapa kelebihan dibandingkan dengan perjanjian secara lisan atau tidak tertulis kelebihanannya antara lain yaitu :

1. Perjanjian yang dibuat dalam bentuk tertulis memiliki legalitas yang lebih akurat.
2. Lebih mudah menentukan secara konkrit hak dan kewajiban para pihak.
3. Lebih memudahkan menentukan parapihak terlibat dalam perjanjian
4. Lebih memudahkan parapihak menyelesaikan prestasinya
5. Lebih memudahkan pihak penyelesaian dalam mengakhiri persengketaan.²⁹

²⁸ Hasil Wawancara dengan Budi Prasetyo, Direktur CV. Bunda Karya Medan, sabtu 18 Juli 2020

Adapun perjanjian bisa dilakukan dengan lisan atau dapat disebut juga dengan perjanjian tidak tertulis, dalam hal membuktikan suatu peristiwa hukum yang terjadi bagi para pihak, pihak penyelesaian sengketa mengalami sedikit kesulitan, sebab masing-masing pihak selalu berbeda dalam mengungkapkan peristiwa hukum yang terjadi di antara mereka, demikian juga dalam hal menentukan hak dan kewajiban bagi para pihak, selain itu juga sering juga samar menentukan saat dimulainya dilaksanakan prestasi bagi pihak-pihak yang telah mengadakan perjanjian tersebut.

Umumnya bentuk perjanjian yang dibuat oleh pengguna jasa dan penyedia jasa dalam pelaksanaan konstruksi adalah berbentuk tertulis. Bentuk kontrak ini dibuat dalam akta dibawah tangan karena yang membuat kontrak ini hanya para pihak saja. Biasanya pengguna jasa telah menyiapkan substansi kontrak, secara sepihak, sedangkan pihak penyedia jasa menyetujuinya maka ia menandatangani kontrak tersebut. Kontrak kerja sama konstruksi ini pada dasarnya dibuat secara terpisah sesuai tahapan dalam pekerjaan konstruksi yang terdiri dari konstruksi untuk pekerjaan perencanaan, pekerjaan pelaksanaan konstruksi, dan kontrak kerja konstruksi untuk pekerjaan pengawasan. Namun tidak tertutup kemungkinan pekerjaan dilakukan secara integrasi antara kontrak kerja untuk perencanaan, pekerjaan dan pengawasan.

Perjanjian antara CV. Bunda Karya dengan Pengguna Jasa di buat dalam suatu bentuk akta. Karena surat ini dibuat dan di tandangani oleh para pihak, akta

²⁹ Hasil Wawancara dengan Budi Prasetyo, Direktur CV. Bunda Karya Medan, sabtu 18 Juli 2020

di buat sebagai bentuk alat bukti dan untuk keperluan siapa surat itu di buat. Surat perjanjian tersebut berisikan tentang suatu perbuatan hukum yaitu perbuatan melakukan suatu pekerjaan rehabilitasi gedung bangunan Pengguna Jasa atas pekerjaannya tersebut CV. Bunda Karya menerima bayaran dan hal-hal lain yang ditentukan di dalam perjanjian.³⁰

Surat perjanjian rehabilitasi gedung bangunan antara Pengguna Jasa dengan CV. Bunda Karya dibuat secara tertulis dan di tandatangi oleh para pihak dan menyebutkan tentang perbuatan hukum sehingga hal ini dapat disebut sebagai akta. Sebagaimana lazimnya suatu akta maka fungsi perjanjian rehabilitasi gedung bangunan Pengguna Jasa dengan CV. Bunda Karya adalah syarat untuk menyatakan adanya suatu perbuatan hukum, alat pembuktian dan alat bukti satu-satunya.

Perjanjian rehabilitasi gedung bangunan antara Pengguna Jasa antara CV. Bunda Karya Medan telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPdata mengenai syarat-syarat sahnya perjanjian syarat sah secara subjektif dalam Pasal 1320 yakni kesepakatan para pihak dalam perjanjian dan yang kedua kecakapan para pihak dalam perjanjian maka dapat diminta pembatalan, dapat dibatalkan artinya salah satu pihak dapat memintakan pembatalan itu. Perjanjiannya sendiri tetap mengikat kedua belah pihak, selama tidak dibatalkan (oleh hakim) atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan (pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan

³⁰ Hasil Wawancara dengan Budi Prasetio, Direktur CV. Bunda Karya Medan, sabtu 18 Juli 2020

sepakatnya secara tidak bebas) sedangkan jika melanggar syarat objektif yakni sebab hal tertentu dan sebab yang halal maka perjanjian tersebut dapat batal demi hukum, batal demi hukum artinya adalah dari semula dianggap tidak pernah ada lahir suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan. Untuk syarat dengan adanya diatur syarat-syarat sahnya perjanjian yang diatur tersebut undang-undang menyiratkan bahwa kebebasan untuk melakukan perjanjian tersebut diikat oleh ketentuan hukum positif yang harus dipatuhi oleh setiap orang.

Kaitannya sebagai hukum yang berfungsi melengkapi saja, ketentuan-ketentuan perjanjian yang terdapat didalam KUHPPerdata akan dikesampingkan apabila dalam suatu perjanjian para pihak telah membuat pengaturannya sendiri. Pasal 1338 ayat (1) KUHPPerdata menegaskan: “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, akan tetapi hal tersebut harus terlebih dahulu memenuhi ketentuan seperti yang disebutkan dalam Pasal 1320 KUHPPerdata yang menegaskan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian, maka diperlukan 4 (empat) syarat, yaitu:

1. Kesepakatan

Kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Sesuai itu adalah pernyataannya, karena kehendak itu tidak dapat dilihat atau diketahui orang lain. Kesepakatan para pihak merupakan unsur mutlak untuk terjadinya sebuah kontrak. Kesepakatan ini dapat terjadi dengan berbagai cara, namun yang paling penting adanya penawaran dan penerimaan. Dengan sepakat dimaksudkan bahwa pihak-pihak yang mengadakan perjanjian itu harus saling sepakat, setuju, sesuai mengenai hal-hal yang pokok

dari perjanjian yang disahkan itu. Sepakat dalam perjanjian merupakan persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya dan kesepakatan dalam perjanjian merupakan perwujudan dari kehendak dua atau lebih pihak dalam perjanjian mengenai apa yang mereka kehendaki untuk dilaksanakan, bagaimana cara melaksanakannya, kapan harus dilaksanakannya, siapa yang melaksanakannya.

Kesepakatan para pihak dalam perjanjian rehabilitasi gedung bangunan Pengguna Jasa dengan CV. Bunda Karya Medan adalah para pihak sepakat untuk saling mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian rehabilitasi gedung bangunan Pengguna Jasa dengan CV. Bunda Karya Medan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.³¹

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Kecakapan untuk membuat suatu perikatan adalah kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum sebagaimana yang ditentukan oleh undang-undang. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan berarti kemampuan seseorang untuk melakukan perbuatan hukum yang menimbulkan akibat hukum sebagaimana ditentukan dalam undang-undang. Namun dapat saja terjadi bahwa para pihak atau salah satu pihak yang mengadakan perjanjian atau kontrak adalah tidak cakap menurut hukum..

Kecakapan untuk membuat suatu perikatan juga telah terpenuhi dalam perjanjian rehabilitasi gedung bangunan Pengguna Jasa dengan CV. Bunda Karya

³¹Hasil Wawancara dengan Budi Prasetyo, Direktur CV. Bunda Karya Medan, sabtu 18 Juli 2020

Medan sebagaimana para pihak telah cakap dalam hukum yaitu pihak pertama dan pihak kedua mempunyai kecakapan untuk membuat perjanjian dan menandatangani. ³²

3. Suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu berarti bahwa yang diperjanjikan atau yang menjadi objek perjanjian harus jelas, dan dapat ditentukan jenisnya. Di dalam berbagai literatur disebutkan bahwa yang menjadi objek di dalam perjanjian adalah prestasi. (pokok perjanjian). Prestasi adalah apa yang menjadi kewajiban debitur dan apa yang menjadi hak kreditur.

Perjanjian rehabilitasi gedung bangunan antara Pengguna Jasa dengan CV. Bunda Karya Medan yang menyebutkan penyedia jasa yang ditunjuk berkewajiban untuk menyelesaikan pekerjaan dalam jangka waktu yang telah ditentukan, sesuai dengan volume, spesifikasi dan harga yang tercantum didalam SPK..³³

4. Suatu sebab yang halal

Suatu sebab dalam perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Sebab yang dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPdata bukan mendorong orang untuk membuat perjanjian melainkan sebab dalam arti isi perjanjian itu sendiri yang menggambarkan tujuan yang ingin dicapai oleh pihak-pihak yang mengadakan perjanjian. Termasuk dalam sebab-sebab yang tidak halal adalah sebab yang palsu dan yang terlarang. Suatu sebab

³² Hasil Wawancara dengan Budi Prasetyo, Direktur CV. Bunda Karya Medan, sabtu 18 Juli 2020

³³ Hasil Wawancara dengan Budi Prasetyo, Direktur CV. Bunda Karya Medan, sabtu 18 Juli 2020

dikatakan palsu apabila sebab itu di adakan oleh para pihak untuk menutupi suatu sebab yang sebenarnya. Sebab yang terlarang adalah sebab yang bertentangan dengan kesusilaan, undang-undang maupun ketertiban umum. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa yang dimaksud dengan sebab yang tidak halal disini adalah isi.

Perjanjian rehabilitasi pengguna jasa antara CV. Bunda Karya Medan tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan nilai-nilai kesusilaan dan isi perjanjian tersebut telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan tidak ada satu pasal pun yang melanggar ketertiban umum dan nilai-nilai kesusilaan.³⁴

Menurut Pasal 1337 KUHPdata bahwa suatu kausa dinyatakan terlarang apabila bertentangan dengan undang-undang kesusilaan, dan ketertiban umum. Suatu kausa dikatakan bertentangan dengan undang-undang apabila kausa di dalam perjanjian yang bersangkutan isinya bertentangan dengan undang-undang yang berlaku.

Klausula adalah suatu klausa dalam kontrak yang membebaskan atau membatasi tanggung jawab dari salah satu pihak yakni pihak pelaku usaha jika terjadi wanprestasi. Padahal menurut hukum tanggung jawab tersebut mestinya dibebankan kepadanya. Klausula ini mengakibatkan suatu kontrak menjadi tidak seimbang karena hanya meberatkan pada salah satu pihak saja.

Secara yuridis teknis, syarat klausul dalam suatu kontrak biasanya

³⁴ Hasil Wawancara dengan Budi Prasetyo, Direktur CV. Bunda Karya Medan, sabtu 18 Juli 2020

dilakukan melalui 3 (tiga) metode sebagai berikut : ³⁵

1. Metode pengurangan atau bahkan penghapusan kewajiban-kewajiban hukum yang biasanya dibebankan kepada salah satu pihak. Misalnya dilakukan melalui upaya perluasan pengertian force majeure (keadaan darurat)
2. Metode pengurangan atau bahkan penghapusan akibat hukum karena pelaksanaan kewajiban yang tidak benar. Misalnya mengurangi atau menghapus ganti rugi jika terjadi wanprestasi salah satu pihak dalam kontrak tersebut.
3. Metode menciptakan kewajiban-kewajiban tertentu kepada salah satu pihak, tetapi dibebankan kepada pihak lain dalam hal terjadi kerugian kepada pihak ketiga yang berada diluar kontrak.

Klausula dalam perjanjian rehabilitasi antara Pengguna Jasa dengan CV . Bunda Karya memuat hak dan kewajiban para pihak. hak didefinisikan sebagai suatu tuntutan atau dapat juga dibuat oleh atau atas nama sorang atau individu atau kelompok pada beberapa kondisi atau kekuasaan. Hak adalah segala sesuatu yang harus didapatkan oleh setiap orang yang telah ada sejak lahir bahkan sebelum lahir. Hak ini merupakan sesuatu yang merupakan milik seorang yang timbul karena adanya perjanjian.

Kewajiban adalah sesuatu yang harus dilakukan atau diadakan untuk memenuhi hak dari pihak yang lain. Kewajiban merupakan pemenuhan

³⁵ Hasil Wawancara dengan Budi Prasetio, Direktur CV. Bunda Karya Medan, sabtu 18 Juli 2020

kepentingan yang diakui dan dilindungi oleh hukum. Kewajiban tidak selalu dikaitkan dengan hak, bisa juga kewajiban dikaitkan dengan tanggung jawab, karena tanggung jawab pula merupakan acuan untuk membahas kewajiban.

Keseimbangan anatara hak dan kewajiban dalam sebuah perjanjian kerja sama dari para pihak merupakan hal yang utama sebagai besar pertimbangan lahirnya perjanjian kerjasama tersebut. Pelaksanaan hak dan kewajiban haruslah seimbang. Artinya, para pihak tidak boleh terus menuntut hak tanpa memenuhi kewajiban. Perjanjian merupakan perbuatan hukum yaitu setiap perbuatan yang akibat hukumnya ditimbulkan oleh kehendak dari dua subjek hukum, dua pihak atau lebih (1313 KUHPdata).

Hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian rehabilitasi gedung bangunan antara Pengguna Jasa dengan CV . Bunda Karya ditentukan pada Pasal 4 di dalam perjanjian kerja sama antara CV. Bunda Karya dengan Pengguna Jasa terdapat beberapa hak-hak dan kewajiban-kewajiban bagi para pihak antara lain yaitu :³⁶

1. Hak Pihak pertama yaitu sebagai penyedia jasa CV. Bunda Karya di muat dalam poin-poin sebagai berikut :
 - a. Menerima pembayaran atas prestasi hasil pekerjaan yang di sepakati di dalam perjanjian.
 - b. Pembayaran keterlambatan sebesar seperlima belas dari anggaran proses pembangunan gudang.

³⁶ Hasil Wawancara dengan Ir.Budi Prasetyo, Direktur CV. Bunda Karya Medan, sabtu 18 Juli 2020

- c. Pembayaran diterima setelah serah terima pengerjaan
2. Hak pihak kedua yaitu pengguna jasa Putra Rizky Utama dimuat dalam poin-poin sebagai berikut :
- a. Berhak atas kepemilikan semua barang dan jasa yang terkait langsung atau disediakan sehubungan dengan jasa yang diberikan oleh Pihak Pertama, jika diminta maka penyedia jasa berkewajiban untuk membantu secara optimal pengalihan hak kepemilikan tersebut kepada Pihak Kedua sesuai dengan hukum yang berlaku.
 - b. Hak kepemilikan atas peralatan dan barang-barang yang disediakan Pihak Kedua dan semua peralatan tersebut harus dikembalikan kepada Pihak Kedua pada saat SPK (Surat Perintah Kerja) telah berakhir.
 - c. Pihak Kedua akan memeriksa setiap hasil pengerjaan penyedia jasa dan memberitahukan kepada penyedia jasa secara tertulis atas setiap cacat mutu yang ditentukan, Pihak Kedua dapat memerintahkan kepada Pihak Pertama untuk menentukan dan mengungkapkan cacat mutu, serta menguji pekerjaan yang dianggap oleh Pihak Kedua mengandung cacat mutu. Pihak Pertama bertanggung jawab atas cacat mutu selama 6 (enam) bulan setelah serah terima pekerjaan.
 - d. Pihak Kedua berwenang melakukan pemeriksaan dan pengawasan terhadap pelaksanaan pekerjaan yang dilakukan oleh Pihak Pertama apabila diperlukan, Pihak Kedua dapat memerintahkan kepada pihak ketiga untuk melakukan pengawasan.

- e. Pihak Kedua berhak memperoleh biaya keterlambatan penyelesaian pembangunan kepada Pihak Pertama sebesar seper lima belas dari harga anggaran yang telah disepakati.
 - f. Pembayaran diterima setelah pengerjaan.
3. Kewajiban Pihak Pertama yaitu CV. Bunda Karya sebagai berikut :
- a. Berkewajiban untuk membayar semua pajak, bea, retribusi, dan pungutan lain yang sah yang di bebaskan oleh hukum yang berlaku atas pelaksanaan SPK (Surat Perintah Kerja). Semua pengeluaran perpajakan ini dianggap telah termasuk dalam harga SPK (Surat Perintah Kerja).
 - b. Pihak Pertama dilarang untuk mengalihkan dana atau mensubkontrakkan sebagian atau seluruh pekerjaan kecuali kepada penyedia spesialis untuk bagian pekerjaan tertentu. Pengalihan pekerjaan hanya diperbolehkan dalam hal pergantian nama Pihak Pertama baik sebagai peleburan (*meeger*) atau akibat lainnya.
4. Kewajiban Pihak Kedua yaitu Pengguna Jasa antara lain sebagai berikut :
- a. Memberikan pekerjaan kepada Pihak Pertama.
 - b. Membayar prestasi pekerjaan yang telah disepakati
 - c. Memberikan kompensasi kepada Pihak Pertama apabila :
 - 1) Pihak Kedua mengubah jadwal yang dapat mempengaruhi pelaksanaan pekerjaan

2) Keterlambatan pembayaran kepada Pihak Pertama.³⁷

B. Pembayaran Upah Dan Pembayaran Bahan Bangunan Dalam Perjanjian Rehabilitasi Gedung Yang Tertunda Akibat Pandemi Covid 19

Kewajiban utama dari pengusaha dalam perjanjian kerja sama adalah membayar upah. Upah diatur pada Bagian X Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2003 tentang Ketenagakerjaan. Pengupahan yang di atur dalam Undang-Undang Ketenagakerjaan ini bersifat hukum publik seperti Peraturan Pemerintah Nomor Tahun 1981 tentang Perlindungan Upah. Adapun kewajiban-kewajiban pokok pengusaha lain membayar upah adalah juga mengatur tempat kerja dan alat kerja, memberi hari istirahat dan hari libur resmi, memberikan surat keterangan, serta bertindak sebagai pengusaha yang baik.³⁸

Menurut Pasal 1 Angka 30 Undang-Undang Ketenagakerjaan 2003, upah adalah hak pekerja/buruh yang diterima dan dinyatakan dalam bentuk uang sebagai imbalan dari pengusaha atau pemberi kerja kepada pekerja/buruh yang ditetapkan dan dibayarkan menurut suatu perjanjian kerja, kesepakatan, atau peraturan perundang-undangan, termasuk tunjangan bagi pekerja/buruh dan keluarganya atas suatu pekerjaan atau jasa yang telah dilakukan.

³⁷ Hasil Wawancara dengan Budi Prasetyo, Direktur CV. Bunda Karya Medan, sabtu 18 Juli 2020

³⁸ F.X. Djumialdji, *Perjanjian Kerja*, (Penerbit Sinar Grafika 2010). hlm. 26

Ketentuan mengenai upah juga diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1981 pada Pasal 1 angka 1 yang menyatakan “upah adalah suatu penerimaan sebagai imbalan dari pengusaha kepada buruh untuk sesuatu pekerjaan atau jasa yang telah atau akan dilakukan, dinyatakan atau dinilai dalam bentuk uang yang ditetapkan menurut suatu persetujuan, atau peraturan perundang-undangan, dan dibayarkan atas dasar suatu perjanjian kerja antara pengusaha dengan buruh, termasuk tunjangan baik untuk buruh sendiri maupun keluarganya”.

Penulis melakukan sebuah wawancara kepada Bapak Ir. Budi Prasetyo selaku Direktur CV. Bunda Karya terkait soal upah beliau mengatakan “pembayaran upah adalah hak pekerja yang diterima dan dinyatakan dalam bentuk uang sebagai imbalan dari pengusaha atau pemberi kerja yang ditetapkan dan dibayarkan menurut suatu perjanjian kerja atau pun kesepakatan bagi para pihak.”

Dengan demikian yang dimaksud dengan upah adalah imbalan yang diterima oleh buruh dari pengusaha dalam berupa uang dan termasuk tunjangan.

Dari pengertian upah sebagaimana yang dikemukakan diatas tentunya akan mempengaruhi besar kecilnya upah itu.

1. Upah Nominal

Upah nominal adalah sejumlah uang yang dibayarkan kepada buruh yang berhak secara tunai sebagai imbalan pengerahan jasa-jasa atau pelayanannya sesuai dengan ketentuan-tentuan yang terdapat dalam perjanjian kerja;

2. Upah Nyata (*Real Wages*)

Upah nyata adalah upah yang nyata yang benar-benar harus diterima oleh seseorang buruh yang berhak. upah nyata ini ditentukan oleh daya beli upah tersebut yang akan banyak tergantung dari:

- a. Besar atau kecilnya jumlah uang yang diterima;
- b. Besar atau kecilnya biaya hidup yang diperlukan;

3. Upah Hidup

Upah hidup yaitu upah yang diterima buruh relatif cukup untuk membiayai keperluan hidupnya secara luas, yang tidak hanya kebutuhan pokoknya saja, melainkan juga kebutuhan sosial dan keluarganya, seperti pendidikan, asuransi, rekreasi dan lain-lain.

4. Upah minimum (*Minimum Wages*)

Upah minimum ini adalah upah terendah yang akan dijadikan standar oleh majikan untuk menentukan upah yang sebenarnya dari buruh yang bekerja di perusahaan. upah minimum biasanya ditentukan oleh pemerintah, dan ini kadang-kadang setiap tahunnya berubah sesuai dengan tujuan ditetapkannya upah minimum itu, yaitu:

- A. Untuk menonjolkan arti dan peranan tenaga kerja (buruh) sebagai sub sistem dalam suatu hubungan kerja.
- B. Untuk melindungi kelompok kerja dari adanya sistem pengupahan yang sangat rendah dan secara materil kurang memuaskan;
- C. Untuk mendorong kemungkinan diberikannya upah yang sesuai dengan nilai pekerjaan yang dilakukan;

D. Untuk mengusahakan terjaminnya ketenangan dan damai kerja dalam perusahaan,

E. Mengusahakan adanya dorongan peningkatan dalam standar hidup secara normal.

5. Upah wajar (*fair wages*)

Upah wajar maksudnya adalah upah yang secara relatif dinilai cukup wajar oleh pengusaha dan buruh sebagai imbalan atas jasa-jasanya pada perusahaan.

Upah wajar sangat bervariasi dan selalu berubah-ubah antara upah minimum upah hidup, sesuai dengan faktor-faktor yang mempengaruhinya, yaitu :

- a. Kondisi negara pada umumnya;
 - b. Nilai upah rata di daerah dimana perusahaan itu berada.
 - c. Peraturan perpajakan;
 - d. Standar hidup para buruh itu sendiri
 - e. Undang-undang mengenai upah khususnya
 - f. Posisi perusahaan dilihat dari struktur perekonomian negara.
- dari kelima jenis upah diatas yang diharapkan oleh buruh kita (saat-saat sekarang ini) adalah upah wajar, bukan upah hidup. untuk itu diharapkan upah hidup untuk saat sekarang ini

belum memungkinkan karena kondisi perusahaan di negara kita pada umumnya masih belum begitu besar.³⁹

a. Sistem Pemberian Upah

Sistem pemberian upah ini maksudnya adalah bagaimana cara perusahaan biasanya memberikan upah kepada para buruhnya, sistem ini di dalam teori dan praktik terkenal ada beberapa macam, yaitu :

1. Sistem Upah Jangka Waktu

Sistem upah jangka waktu ini adalah sistem pemberian upah menurut jangka waktu tertentu, misalnya harian, mingguan atau bulanan.

2. Sistem Upah Potongan

Sistem ini tujuannya adalah untuk mengganti sistem upah jangka waktu jika hasil pekerjaannya tidak memuaskan. sistem upah ini hanya dapat diberikan jika hasil pekerjaannya dapat dinilai menurut ukuran tertentu, misalnya diukur dari banyaknya, beratnya dan sebagainya.

3. Sistem Upah Pemufakatan.

Sistem upah pemufakatan ini maksudnya adalah suatu sistem pemberian upah dengan cara memberikan sejumlah upah kepada kelompok tertentu, yang selanjutnya nanti kelompok ini akan membagi kepada para anggota.

4. Sistem Skala Upah Berubah

Dalam sistem ini, jumlah upah yang diberikan berskala dengan harga penjualan hasil produksi di pasaran. jika harga naik maka jumlah upah

³⁹ Zainal Asikin, *Dasar-Dasar Hukum Perburuhan* (PT Raja Grafindo Persada: 2014) hlm. 89-91

pun akan naik, sebaliknya jika harga turun maka upah pun akan turun. itulah sebabnya disebut skala upah berubah.

5. Sistem Upah Indeks

Sistem upah ini didasarkan atas indeks biaya kebutuhan hidup. dengan sistem itu akan naik turun sesuai dengan naik turunnya biaya penghidupan, meskipun tidak mempengaruhi nilai nyata dari upah.

6. Sistem Pembagian Keuntungan

Sistem upah ini dapat disamakan dengan pemberian bonus apabila perusahaan mendapatkan keuntungan di akhir tahun.⁴⁰

Untuk mengetahui bagaimana sistem pembayaran upah yang dilakukan oleh pihak CV . Bunda Karya kepada para pekerja/buruh, penulis melakukan sebuah wawancara kepada Bapak Ir. Budi Prasetyo selaku Direktur CV . Bunda Karya dalam perihal proses pembayaran upah. Dalam hasil wawancara beliau mengatakan bahwa pembayaran upah terhadap pekerja dilakukan pada setiap penyelesaian pekerjaan bertahap. Para pekerja akan mendapat sebuah upah apabila pekerjaannya di setiap tahap dapat terselesaikan dengan baik.⁴¹

Proses pembayaran upah para pekerja rehabilitasi gedung bangunan diatur didalam sebuah perjanjian kerja sama antara CV. Bunda Karya dengan para pekerja/buruh. CV. Bunda Karya akan memberikan upah kepada para pekerja di setiap tahap pekerjaannya dan pembayaran tersebut sesuai dengan

⁴⁰ *Ibid*

⁴¹ Hasil Wawancara dengan Ir. Budi Prasetyo, Direktur CV. Bunda Karya Medan, Sabtu 18 Juli 2020

yang telah di sepakati oleh perjanjian antara CV. Bunda Karya dengan Pengguna Jasa. Dalam perjanjian tersebut terdapat sebuah kesepakatan terkait proses pembayaran pembangunan rehabilitasi gedung yang dimana dalam pembayaran rehabilitasi gedung bangunan tersebut sudah terdapat sebuah pembayaran bahan bangunan dan upah bagi para pekerja/buruh.

Proses pembayaran rehabilitasi gedung bangunan milik Pengguna Jasa dapat di lihat dalam perjanjian antara CV. Bunda Karya dengan Pengguna Jasa yang tertuang di dalam SPK (Surat Perintah Kerja) Nomor : 201/SPK.PKS/DPH/V/2020 pada pasal 3 yang menyatakan sebagai berikut :

1. Pengguna Jasa menerima dokumen harga yang diberikan oleh CV. Bunda Karya sebesar Rp. 150.000.000.,00 (seratus lima puluh juta rupiah) untuk proses pembangunan gudang milik Pihak Kedua.
2. Proses pembayaran dilakukan oleh Pengguna Jasa berdasarkan tahapan pengerjaan yang dilakukan oleh CV. Bunda Karya dengan rumus 20%, 50%, 80%, 100% yaitu :
 - a. Pembayaran sebesar 20% (dua puluh persen) dari harga borongan dan di berikan atas permintaan dari Pengguna Jasa sebagai uang muka pekerjaan.
 - b. Pembayaran pertama meningkat menjadi sebesar 50% (lima puluh persen) setelah dikurangi uang muka, diberikan atas permintaan CV. Bunda Karya setelah melakukan pengerjaan di tahap pertama.
 - c. Pembayaran kedua meningkat menjadi sebesar 80% (delapan puluh persen) diberikan setelah Serah Terima Pekerjaan Pertama

antara Pihak Pertama CV.Bunda Karya dengan Pihak Kedua Pengguna Jasa telah selesai seluruhnya 100% (seratus persen) dan di terima dengan baik, lengkap, dan cukup oleh Pengguna Jasa.

- d. Pembayaran terakhir atau ke 3 (tiga) meningkat menjadi 100% (seratus persen) dilakukan setelah selesainya pemeliharaan pekerjaan selama 2 (dua) bulan , terhitung selesainya tanggal serah terima pekerjaan pertama.
3. Pembayaran dilakukan melalui Media Transfer ke Rekening BCA. Dengan nomor 242065119 atas nama Budi Prasetyo. Yang dilakukan oleh Pihak Kedua atas dasar pengamatan pengerjaan Pihak Pertama.
4. Pembayaran sesuai dengan bertahap sesuai dengan pasal 2.⁴²

Berdasarkan ketentuan diatas maka para pekerja akan mendapatkan upah apabila menyelesaikan pekerjaannya pada di setiap tahapan dan pada saat pelaksanaan pekerjaan rehabilitasi gedung bangunan milik Pengguna Jasa, Pengguna Jasa berkewajiban untuk menanggung jawabi segala sesuatu kebutuhan yang di perlukan kontraktor saat melaksanakan pekerjaan pemborong ini, mulai dari kebutuhan bahan- bahan, alat-alat dan lain-lainnya. Terdapat di dalam perjanjian SPK (Surat Perintah Kerja) pada pasal 5 yang menyatakan sebagai berikut :

⁴² Hasil Wawancara dengan Ir. Budi Prasetyo, Direktur CV. Bunda Karya Medan, sabtu 18 Juli 2020

1. Bahan-bahan, alat-alat dan segala sesuatu yang diperlukan untuk melaksanakan pekerjaan pemborong ini, pihak kedua Pengguna Jasa wajib untuk memenuhi segala kebutuhan tersebut.
2. Pengguna Jasa wajib membuat tempat atau gudang yang baik untuk memindahkan bahan-bahan dan alat-alat tersebut guna lancar pekerjaan.⁴³

Pada saat melangsungkan pelaksanaan pengerjaan tahap ke 3 (tiga) terjadi sebuah keadaan kahar yaitu berupa adanya virus *Covid-19* yang menyebabkan pengerjaan rehabilitasi gedung bangunan tertunda. Negara Indonesia sedang dilanda musibah wabah virus *covid-19*. Pandemi *Covid-19* merupakan peristiwa menyebarnya penyakit koronavirus 2019 di seluruh dunia. Virus korona ini merupakan virus jenis baru yang belum pernah diidentifikasi sebelumnya pada manusia, yang kemudian pertama kali diidentifikasi di kota Wuhan, China pada Desember 2019. Virus korona dapat ditularkan antara hewan ke manusia dan manusia ke manusia. Hal ini kemudian memunculkan sederet kebijakan, edaran, dan himbauan dari pemerintah, baik di pusat maupun daerah.

Bahwa setelah adanya pandemi *Covid 19* pemerintahan mengeluarkan sebuah peraturan yaitu berupa Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2020 tentang Pembatasan Sosial Berskala Besar Dalam Rangka Percepatan

⁴³ Hasil Wawancara dengan Budi Prasetio, Direktur CV. Bunda Karya Medan, sabtu 18 Juli 2020

Penanganan *Corona Virus Disease 2019 (Covid-19)* terdapat pada pasal 4 ayat (1) yang menyatakan :⁴⁴

(1) Pembatasan Sosial Berskala Besar paling sedikit meliputi :

- a. Peliburan sekolah dan tempat kerja;
- b. Pembatasan kegiatan keagamaan; dan / atau
- c. Pembatasan kegiatan di tempat atau fasilitas umum.

Berdasarkan peraturan tersebut, segala kegiatan menjadi terhambat sementara waktu untuk mencegah penyebaran luas penyakit *corona virus* ini., mulai dari kegiatan sekolah, kegiatan sehari-hari sampai dengan pekerjaan. Pekerjaan pemborongan yang dilakukan oleh CV . Bunda karya terpaksa berhenti untuk sementara waktu guna untuk melindungi para pekerja dari virus *corona* ini dan kembali kerja sampai waktu yang ditentukan oleh pemerintah.

Pada perjanjian antara CV . Bunda Karya dengan Pengguna Jasa terdapat salah satu pengaturan tentang keadaan kahar dimana dalam pengaturan tersebut para penyedia jasa konstruksi berhak menunda pelaksanaan pekerjaan apabila terjadinya keadaan kahar . Keadaan kahar yang dimaksud dalam perjanjian seperti yang diatur didalam perjanjian kerja sama para pihak pada pasal (11) yang berisi sebagai berikut :⁴⁵

⁴⁴ Pasal 4 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2020 tentang Pembatasan Sosial Berskala Besar Dalam Rangka Percepatan Penanganan *Corona Virus Disease 2019 (Covid-19)*

⁴⁵ Hasil Wawancara dengan Ir. Budi Prasetio, Direktur CV. Bunda Karya Medan, Sabtu 18 Juli 2020

1. Keadaan memaksa dalam pasal ini “Peristiwa Keadaan Memaksa” berarti yang berada di luar kendali dan kekuasaan suatu pihak, yang menghalangi Pihak dalam memenuhi kewajibannya berdasarkan Perjanjian ini, termasuk namun tidak terbatas pada :

- a) Bencana Alam
- b) Bencana Non Alam
- c) Pemogokan
- d) Kebakaran dan/ atau
- e) Gangguan industry lainnya

Apabila terjadi keadaan kahar CV. Bunda Karya harus memberitahukan secara tertulis kepada Pengguna Jasa selambat-lambatnya dalam waktu secepat-cepatnya dimulai sejak terjadinya keadaan kahar dengan menyertakan salinan pernyataan keadaan kahar dan atas pemberitahuan kabar kahar tersebut pihak Pengguna Jasa dapat menyetujui atau menolak secara tertulis keadaan kahar tersebut dalam jangka waktu yang secepat-cepatnya sejak pemberitahuan tersebut.⁴⁶

Pada prakteknya CV. Bunda Karya telah melaksanakan sesuai dengan ketentuan diatas dimana CV. Bunda Karya sudah memberikan sebuah surat pemberitahuan kepada Pengguna Jasa terkait adanya keadaan kahar yaitu pandemi *covid-19* untuk memberikan sebuah keringanan untuk menunda

⁴⁶ Hasil Wawancara dengan Ir. Budi Prasetyo, Direktur CV. Bunda Karya Medan, sabtu 18 Juli 2020

pengerjaan pada tahap ke 3 (tiga) sementara guna untuk melindungi para pekerja dari penyebaran virus korona tersebut.

Penundaan dalam pelaksanaan pengerjaan rehabilitasi gedung bangunan pada tahap ke 3 telah di setujui oleh pihak Pengguna Jasa, namun dalam masa penundaan pengerjaan CV . Bunda Karya telah menyelesaikan pengerjaan pada tahap ke 2 dan CV. Bunda Karya meminta haknya kepada Pengguna Jasa yaitu berupa sebuah pembayaran atas pengerjaan pada tahap ke 2 (dua), sesuai dengan kesepakatan yang tertuang di dalam perjanjian bahwa setiap pengerjaan selesai pada di setiap tahap maka pihak Pengguna Jasa berkewajiban untuk membayar hasil pengerjaan tersebut, karena adanya pandemi *covid-19* ini Pengguna Jasa tidak dapat membayar pengerjaan pada tahap ke 2 (dua).

Penundaan dalam hal pembayaran menyebabkan pengerjaan dan pembayaran bahan material menjadi tertunda, pengerjaan dan bahan bangunan yang tertunda berupa sebagai berikut :⁴⁷

1. Pengerjaan plafon
2. Pengerjaan penutup lantai dan dinding
3. Pengerjaan sanitasi dan instalasi air
4. Pengerjaan pengecatan
5. Pengerjaan lain-lain yaitu :
 - a. Pengerjaan pemasangan kaca reben
 - b. Pengerjaan perbaikan talang belakang

⁴⁷ Hasil Wawancara dengan Budi Prasetyo, Direktur CV. Bunda Karya Medan, sabtu 18 Juli 2020

- c. Pengerjaan pembersihan
- 6. Pengerjaan pendahuluan yaitu :
 - a. Pekerjaan pemindahan mebiler
 - b. Pengerjaan perancah kerja
 - c. Pekerjaan bongkar keramik lantai
 - d. Pengerjaan pembongkaran plafond
- 7. Pekerjaan tanah dan pondasi
 - a. Pekerjaan penggalihan tanah
 - b. Pengerjaan timbunan tanah kembali
 - c. Pasang kembali instalasi listrik
- 8. Pekerjaan beton
 - a. Pekerjaan sloof 15x20cm
 - b. Pekerjaan sloof 20x25
 - c. Pekerjaan kolom pagar 20x20 tinggi 1,5 buah
 - d. Pekerjaan balok praktis 11x11 cm
- 9. Pekerjaan pasangan dan plester
 - a. Pekerjaan pasangan $\frac{1}{2}$ bata
 - b. Pekerjaan plester lantai
 - c. Pekerjaan pas $\frac{1}{2}$ bata untuk pagar tinggi 1,5 m
 - d. Pekerjaan plesteran tembok pagar
- 10. Pekerjaan pintu, jendela dan kusen
 - a. Pekerjaan pintu skat kaca+ aksesories (3,0x2,8) belakang

- b. Pekerjaan pintu skat kaca dan pintu sliding kaca + accessories (3,0 x 2,8)
- c. Pekerjaan pintu kamar mandi+ accessories
- d. Pekerjaan pintu geser.⁴⁸

Menurut Soebekti dalam hal prestasi bahwa, Kewajiban para pihak dalam suatu perjanjian umumnya disebut dengan prestasi , “suatu hak yang memperoleh hak-hak dari perjanjian itu juga menerima kewajiban-kewajiban yang merupakan kebalikan dari hak yang diperolehnya, dan sebaliknya suatu pihak yang memikul kewajiban-kewajiban juga memperoleh hak-hak dianggap kebalikannya kewajiban-kewajiban yang di bebaskan kepadanya.”⁴⁹ artinya, apa yang menjadi hak pekerja merupakan kewajiban bagi pengusaha dan sebaliknya hak pengusaha adalah kewajiban bagi pekerja. Maka Pihak pengguna jasa berkewajiban untuk memenuhi hak pihak penyedia jasa CV. Bunda Karya sebab hal itu merupakan kewajiban bagi Pengguna Jasa dalam menjalankan prestasinya kepada pihak CV. Bunda Karya.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1981 tentang upah pada pasal 6 ayat 1 yang menyatakan bahwa “Pengusaha wajib membayar upah yang biasa dibayarkan kepada buruh/ pekerja tidak dapat melakukan pekerjaannya karena sedang menjalankan kewajiban Negara, jika dalam menjalankan kewajiban Negara tersebut buruh tidak mendapatkan upah atau tunjangan lainnya

⁴⁸ Hasil Wawancara dengan Budi Prasetyo, Direktur CV. Bunda Karya Medan, Sabtu 18 Juli 2020

⁴⁹ Zainal Asikin., *Op,Cit* hlm 78

dari pemerintah tetapi tidak melebihi satu tahun” . maksudnya dari pasal ini yaitu pekerja/buruh tidak dapat melakukan pekerjaannya karena sedang menjalankan kewajiban terhadap negara. Menjalankan kewajiban terhadap negara adalah melaksanakan kewajiban negara yang diatur dengan perundang-undangan. pembayaran upah kepada pekerja/buruh yang menjalankan kewajiban terhadap negara dilaksanakan apabila:

1. Negara tidak melakukan pembayaran
 2. Negara membayar kurang upah yang biasanya diterima pekerja/buruh.
- dalam hal ini, pengusaha wajib membayar kekurangannya.⁵⁰

Berdasarkan peraturan tersebut maka pihak Pengguna Jasa berkewajiban untuk membayar upah dan pembangunan pada tahap ke 2 kepada CV. Bunda Karya, apabila pihak Pengguna Jasa tidak membayarkan upah pengerjaan pada tahap ke 2 (dua) sesuai dengan pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1981 tentang perlindungan upah yang menyatakan “ pengusaha yang melanggar ketentuan Pasal 3, Pasal 5 ayat (1) Pasal 6 ayat (1), ayat (2), ayat (4), dan Pasal 8 dipidanakan denan kurungan selama-lamanya 3 (bulan) atau denda setinggi-tingginya Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah).

⁵⁰ F.X. Djumialdji. *Op Cit.* hlm 30

C. Pertanggung Jawaban Perdata CV. Bunda Karya Akibat Penundaan Rehabilitasi Gedung Dari Estimasi Waktu Selesai Yang Telah Di Tetapkan.

Perjanjian rehabilitasi gedung bangunan antara Pengguna Jasa dengan CV. Bunda Karya adalah suatu perjanjian dengan mana dua pihak sepakat untuk saling mengikatkan dirinya dimana pihak pertama sebagai pihak yang menginginkan rehabilitasi gedung bangunan Pengguna Jasa Bapak Rizky Putra Utama sedangkan pihak yang lain adalah pihak yang menyangkupi keinginan pihak pertama untuk melakukan rehabilitasi gedung bangunan CV. Bunda Karya.

Melalui perjanjian ini terciptalah perikatan atau hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban pada masing-masing pihak yang membuat perjanjian. Perjanjian tersebut menjadi sah karena adanya perrbuatan hukum. Suatu hubungan hukum memberikan hak dan kewajiban yang telah ditentukan oleh undang-undang sehingga jika dilanggar akan berakibatkan bahwa orang-orang yang melanggar perjanjian itu dapat di tuntutan dimuka pengadilan. Dengan kata lain, para pihak terikat untuk mematuhi perjanjian yang telah mereka buat tersebut sekaligus dengan hak dan kewajiban yang timbul akibat terjadinya perjanjian tersebut. Hak tersebut dilindungi oleh hukum berkaitan dengan kepentingan yaitu merupakan tuntutan dari salah satu pihak yang diharapkan untuk dipenuhi. Kepentingan tersebut pada hakikatnya mengandung nilai kekuasaan yang dijamin dan dilindungi oleh hukum dalam melaksanakannya.

Pada perjanjian CV. Bunda Karya dengan Pengguna Jasa telah diuraikan mengenai jangka waktu penyelesaian pembuatan gedung bangunan berupa sebuah bangunan Gudang Jalan Inspeksi LK. 34 COMP. Greenland B 43, namun pada pelaksanaannya gedung bangunan tersebut tidak dapat di selesaikan sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan di dalam perjanjian. Penyebab tidak dapat terselesaikannya gedung bangunan tersebut karena terjadinya keadaan kahar seperti pandemi *Covid-19*. Akibat terjadinya pandemi *Covid-19* pihak Penyedia jasa tidak dapat memenuhi prestasinya munculnya suatu masalah dimana salah satu pihak tidak dapat memenuhi kewajibannya sesuai yang telah di sepakati dari sejak dibuatnya kesepakatan yang disebut dengan wanprestasi.⁵¹

Pada prakteknya CV . Bunda karya sudah menjalankan prestasinya dengan baik namun pada pelaksanaan pembangunan selanjutnya yaitu tahap ke 3 (tiga) tidak dapat terlaksanakan alasan tidak dapat terlaksanakan bukan karena ada unsur kesengajaan ataupun kecurangan namun karena adanya keadaan kahar seperti pandemi *covid-19* dimana pemerintah mengeluarkan sebuah peraturan Peraturaturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2020 tentang Pembatasan Sosial Berskala Besar Dalam Rangka Percepatan Penanganan *Corona Virus Disease 2019 (Covid-19)* terdapat pada pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2020 tentang Pembatasan Sosial Berskala Besar Dalam Rangka Percepatan Penangan *Corona Virus Disease 2019 (covid-19)* ayat yang menyatakan :

1. Pembatasan Sosial Berskala Besar paling sedikit meliputi :

⁵¹ Hasil Wawancara dengan Budi Prasetio, Direktur CV. Bunda Karya Medan, sabtu 18 Juli 2020

- a. Peliburan sekolah dan tempat kerja;
- b. Pembatasan kegiatan keagamaan; dan / atau
- c. Pembatasan kegiatan di tempat atau fasilitas umum

Berdasarkan peraturan tersebutlah CV. Bunda Karya terhambat atau tertunda dalam melaksanakan prestasi selajutnya yaitu pengerjaan pada tahap tingkat ke 3 (tiga) dengan tepat waktu dan menundanya sampai keadaan memungkinkan untuk bisa melanjutkan prestasinya. Prestasi yang tidak dapat dilaksanakan oleh pihak CV. Bunda Karya merupakan terkait estimasi waktu penyelesaian pembangunan yang telah ditentukan di dalam perjanjian tersebut. akibat CV. Bunda Karya menunda pengerjaannya Pengguna Jasa tidak mau memenuhi prestasinya yaitu berupa dalam hal pembayaran pada tahap tingkat ke 2 (dua) . Pengguna Jasa tidak dapat membayar biaya pengerjaan pekerjaan pada tahap tingkat ke 2 (dua) sampai dengan pengerjaan kembali, penyebab pengguna jasa tidak dapat membayar tahap ke 2 (dua) karena adanya keadaan kahar yaitu pandemi *covid-19* yang menyebabkan gedung bangunan rehabilitasi menjadi tertunda, Pengguna Jasa merasa khawatir atas bangunan yang tertunda dan meminta CV . Bunda Karya untuk menanggung jawabi gedung bangunan apabila terjadi kerusakan pada saat tertundanya pengerjaan .⁵²

Namun terdapat pada perjanjian antara CV . Bunda Karya dengan Pengguna Jasa, bahwa pihak Pengguna Jasa mempunyai tugas untuk melaksanakan kewajibannya kepada CV. Bunda Karya yaitu berupa dalam

⁵² Hasil Wawancara dengan Budi Prasetio, Direktur CV. Bunda Karya Medan, sabtu 18 Juli 2020

memenuhi hak CV. Bunda Karya. Pemenuhan hak yang dimaksud adalah mengenai soal pembayaran dimana CV. Bunda Karya telah melaksanakan prestasinya pada tingkat ke 2 (dua) sedangkan pihak Pengguna Jasa berkewajiban untuk membayarkannya. Namun pada prakteknya Pengguna jasa tidak membayarkannya pengerjaan pada tahap tingkat ke 2 (dua) tersebut.⁵³

Menurut pasal 3 ayat 2 perjanjian kerja sama antara CV. Bunda Karya dengan Pengguna jasa disebutkan bahwa pembayaran dalam pengerjaan rehabilitasi gedung bangunan di bayar apabila pengerjaannya selesai pada di setiap tahapan sesuai dengan yang telah di perjanjikan. Pasal 3 ayat 2 menyatakan sebagai berikut : ⁵⁴

”Proses pembayaran dilakukan oleh Pengguna Jasa berdasarkan tahapan” pengerjaan yang dilakukan oleh CV. Bunda Karya dengan rumus 20%, 50%, 80%, 100% yaitu :

- a. Pembayaran sebesar 20% (dua puluh persen) dari harga borongan dan di berikan atas permintaan dari Pengguna Jasa sebagai uang muka pekerjaan.
- b. Pembayaran pertama meningkat menjadi sebesar 50% (lima puluh persen) setelah dikurangi uang muka, diberikan atas permintaan CV. Bunda Karya setelah melakukan pengerjaan di tahap pertama.

⁵³ Hasil Wawancara dengan Budi Prasetyo, Direktur CV. Bunda Karya Medan, sabtu 18 Juli 2020

⁵⁴ Hasil Wawancara dengan Budi Prasetyo, Direktur CV. Bunda Karya Medan, sabtu 18 Juli 2020

- c. Pembayaran kedua meningkat menjadi sebesar 80% (delapan puluh persen) diberikan setelah Serah Terima Pekerjaan Pertama antara Pihak Pertama CV.Bunda Karya dengan Pihak Kedua Pengguna Jasa telah selesai seluruhnya 100% (seratus persen) dan di terima dengan baik, lengkap, dan cukup oleh Pengguna Jasa.
- d. Pembayaran terakhir atau ke 3 (tiga) meningkat menjadi 100% (seratus persen) dilakukan setelah selesainya pemeliharaan pekerjaan selama 2 (dua) bulan , terhitung selesainya tanggal serah terima pekerjaan pertama.⁵⁵

Apabila salah satu pihak dalam hal perjanjian rehabilitasi gedung bangunan antara CV. Bunda Karya dengan Pengguna Jasa tidak menempati janjinya pada waktu yang telah ditentukan, maka pihak yang merasakan dirugikan diharuskan melaksanakan peneguran terlebih dahulu kepada pihak yang menyebabkan kerugian agar memenuhi prestasinya.

Tindakan wanprestasi membawa konsekuensi terhadap timbulnya hak pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak yang melakukan wanprestasi untuk memberikan ganti rugi, sehingga oleh hukum diharapkan agar tidak ada satu pihak pun yang dirugikan karena wanprestasi.⁵⁶

⁵⁵ Hasil Wawancara dengan Budi Prasetyo, Direktur CV. Bunda Karya Medan, sabtu 18 Juli 2020

⁵⁶ Munir Fuady, *Op Cit.* hlm 87

Pada perjanjian antara CV. Bunda Karya dengan Pengguna Jasa apabila salah satu pihak tidak melakukan kewajibannya, berarti telah melakukan sebuah wanprestasi yang mempunyai akibat hukum yaitu :

1. Pembatalan Perjanjian

Pembatalan perjanjian disini bukanlah karena tidak memenuhi syarat subjektif dalam perjanjian, akan tetapi karena salah satu pihak telah melakukan wanprestasi. Pembatalan perjanjian dalam hukum perikatan adalah suatu keadaan yang membawa akibat suatu hubungan perikatan itu dianggap tidak pernah ada. Dengan pembatalan perjanjian maka eksistensi perikatan selalu dianggap berlaku surut sejak dibuatnya perjanjian.

2. Pembayaran Ganti Rugi

Ganti rugi terdiri dari tiga unsur yaitu biaya, rugi dan bunga.⁵⁷ Ganti rugi yang dimaksud dengan sebuah biaya adalah segala pengeluaran atau ongkos yang nyata-nyaa sudah dikeluarkan oleh salah satu pihak. sedangkan rugi adalah kerugian karena ada kerusakan barang-barang milik kreditur yang diakibatkan oleh kelalaian debitur. Bunga adalah berupa kehilangan keuntungan yang sudah dibayarkan atau dihitung oleh kreditur terdiri dari dua faktor antara lain yaitu :

- a. Kerugian yang nyata di derita (*damnum emergens*) meliputi biaya dan rugi

⁵⁷ *Ibid*, hlm.138

b. Keuntungan yang tidak diperoleh (*lucrum cessan*) berupa bunga.⁵⁸

Faktor tersebut dicakup dalam pengertian, biaya, kerugian dan bunga. Biaya adalah pengeluaran–pengeluaran nyata, misalnya biaya pembayaran upah pada pihak pekerja, biaya pembelian material, biaya perjalanan dan seterusnya. Kerugian adalah berkurangnya kekayaan kreditur sebagai akibat dari ingkar janji dan bunga adalah keuntungan yang seharusnya diperoleh kreditur jika tidak terjadi ingkar janji.

Perjanjian menentukan bahwa dalam hal terlambatnya salah satu pihak untuk melaksanakan kewajiban sesuai dengan ketentuan dan dalam jadwal yang telah ditentukan adalah merupakan salah satu bentuk dari wanprestasi. Pelanggaran hak-hak kontraktual tersebut menimbulkan kewajiban ganti rugi berdasarkan wanprestasi.⁵⁹ Penentuan wanprestasi ini sendiri

Perjanjian menentukan bahwa dalam hal terlambatnya salah satu pihak untuk melaksanakan kewajibannya sesuai dengan ketentuan dan dalam waktu yang telah ditentukan adalah merupakan salah satu bentuk wanprestasi. Pelanggaran hak-hak kontraktual tersebut menimbulkan kewajiban untuk ganti rugi berdasarkan wanprestasi. Penentuan wanprestasi ini sendiri erat kaitannya dengan adanya suatu unsur kesengajaan yaitu Pengguna Jasa dengan sengaja menunda pembayaran pada pengerjaan tahap tingkat ke 2 (dua) dimana Pengguna Jasa akan menunda sampai dengan keadaan yang ditentukan atau keadaan

⁵⁸ *Ibid*

⁵⁹ *Ibid*

menjadi normal kembali, yang dimaksud dengan normal kembali adalah keadaan menjadi kembali seperti semula tanpa adanya pandemi *covid-19*, namun pihak Pengguna Jasa tidak berhak melakukan hal itu karena pihak pertama yaitu CV. Bunda Karya telah memenuhi kewajibannya diawal sebelum keluarnya pengaturan dari pemerintah yang mengatur tentang Pembatasan Sosial Berskala Besar Dalam Rangka Percepatan Penanganan *Corona Virus Disease*. Maka dari itu pihak Pengguna Jasa berkewajiban untuk memenuhi hak CV. Bunda Karya yaitu berupa berkewajiban membayar pengerjaan pada tahap tingkat ke 2 (dua).

Penundaan dalam melakukan kewajiban ini dapat juga terdiri dari bentuk wanprestasi lainnya, seperti halnya melakukan sesuatu yang tidak sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan. Sementara bentuk wanprestasi ini juga harus dapat dibedakan terhadap lalainya pihak kedua untuk tidak melakukan kewajibannya sama sekali, karena dalam hal demikian pihak kedua untuk tidak melakukan kewajibannya sama sekali, karena dalam hal demikian pihak kedua tidak dianggap tidak memenuhi pelaksanaan prestasi.

Prakteknya dalam perjanjian jika timbul sebuah kerugian disalah satu pihak, maka pihak yang menimbulkan kerugian harus bertanggung jawab untuk memberikan ganti rugi kepada pihak yang dirugikan. Adapaun dasar hukum yang dipakai dalam tanggung jawab adalah pasal 1367 KUHPdata yang menyebutkan bahwa seseorang bertanggung jawab juga untuk kerugian yang disebabkan oleh barang-barang yang berada dibawah pengawasannya.

Pekerjaan pasti memiliki sebuah resiko yaitu kewajiban untuk memikul kerugian jika ada suatu kejadian di luar kesalahan salah satu pihak yang menimpa

benda yang dimaksudkan dalam perjanjian. Menurut Subekti, yang dimaksud dengan resiko adalah kewajiban untuk memikul beban kerugian apabila terjadi peristiwa di luar kesalahan salah satu pihak yang menimpa benda yang dimaksud dalam perjanjian atau menghalangi pelaksanaan prestasi.⁶⁰ Dengan demikian resiko adalah untuk menentukan siapa yang harus menanggung kerugian apabila pembeli tidak memenuhi prestasi di luar kesalahan.

Wanprestasi karena kesalahan salah satu pihak, maka ganti rugi sudah pasti akan ditanggung oleh pihak yang menimbulkan kerugian. Tetapi akan halnya jika tidak dipenuhinya suatu prestasi karena diluar kesalahan para pihak yang dalam hal ini berarti terjadi suatu peristiwa secara mendadak yang tidak dapat diduga-duga terlebih dahulu dan karena itu tidak dapat dipertanggung jawabkan kepada pihak yang menderita kerugian.

Kerugian yang dapat diminta penggantian itu tidak hanya yang berupa biaya-biaya yang sungguh-sungguh telah dikeluarkan atau kerugian yang sungguh-sungguh menimpa harta benda yang berpiutang tetapi juga berupa kehilangan keuntungan yaitu keuntungan yang akan di dapat jika debitur tidak lalai.

Peristiwa yang mengakibatkan pengeluaran dalam penyelesaian pekerjaan maka Pengguna Jasa berkewajiban untuk membayar ganti rugi dan memberikan perpanjangan waktu dalam penyelesaian pekerjaan. Ganti rugi hanya dapat dibayarkan jika berdasarkan data penunjang dan perhitungan kompensasi yang diajukan oleh CV. Bunda Karya kepada Pengguna Jasa dan dapat dibuktikan

⁶⁰ Agus YudhaHemonoko, S.H., M.H., *Hukum perjanjian asas proporsionalitas dalam kontrak komersial*, 2013, kencana. hlm 272

kerugian nyata akibat peristiwa tersebut.

Tidak semua kerugian dapat diminta penggantian. Undang-undang mengadakan pembatasan mengenai apa yang boleh dituntut sebagai ganti yaitu dengan menetapkan hanya kerugian yang dapat dikira-kira atau diduga pada waktu perjanjian dibuat dan dianggap sebagai suatu akibat langsung dari kelalaian si berhutang saja dapat dimintakan penggantian.

Terjadinya keadaan atau kejadian *force majeure* atau keadaan memaksa diluar kemampuan manusia dan hal-hal lainnya yang berada diluar kekuasaan yang wajar pihak bersangkutan dan terjadi secara mendadak, tidak disengaja dan tidak terduga, seperti keadaan gempa bencana alam, kebakaran, huru kara, pandemi (wabah penyakit), perang dan peraturan pemerintah yang semuanya langsung berhubungan dengan perjanjian ini, maka masing-masing pihak dibebaskan dari kewajiban atau pelaksanaannya.

Keadaan memaksa ini dapat diartikan sebagai suatu keadaan yang terjadi di luar kesalahan salah satu pihak hingga menghalangi pembeli untuk memenuhi prestasinya. Meskipun demikian keadaan memaksa ini harus dapat dinilai hingga benar-benar dapat dipastikan bahwa secara logika atau akal sehat prestasi tersebut tidak akan mungkin terlaksanakan. atau dalam hal lain bahwa prestasi masi mungkin terlaksana, namun harus diimbangi dengan pengorbanan yang besar dibandingkan manfaat yang hendak di capai.

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka akibat hukun para pihak jika tidak melaksanakan perjanjian rehabilitasi gedung bangunan antara CV . Bunda Karya dengan Pengguna Jasa apabila terjadi salah satu pihak wanprestasi karena adanya unsur kesengajaan tidak memenuhi kewajiban yang telah disepakati,

bukan karena adanya hal *force majeure* maka pihak yang menimbulkan kerugian akan memberikan ganti rugi kepada pihak yang dirugikan.

Sesuai dengan pasal 4 perjanjian rehabilitasi gedung bangunan antara CV. Bunda Karya dengan Pengguna Jasa bahwa pengguna jasa berkewajiban untuk membayar pengerjaan tahap tingkat ke 2 (dua) sebagai pemenuhan hak pihak pertama CV. Bunda Karya.

Menurut pasal 19 perjanjian rehabilitasi gedung bangunan antara CV. Bunda Karya dengan Pengguna Jasa bahwa jika terjadi perselisihan maka penyelesaiannya dilakukan dengan cara sebagai berikut :⁶¹

1. Jika terjadi perselisihan antara kedua belah pihak, maka pada dasarnya akan diselesaikan secara musyawarah.
2. Jika perselisihan itu tidak dapat diselesaikan secara musyawarah maka diselesaikan oleh suatu “Panitia Perdamaian” yang berfungsi sebagai Juri/wasit, yang dibentuk dan diangkat oleh kedua belah pihak yang terdiri dari :
 - a. Seorang wakil dari Pihak Pertama sebagai anggota.
 - b. Seorang wakil dari Pihak Kedua sebagai anggota.
 - c. Seorang Pihak Ketiga yang ahli, sebagai ketua yang terpilih dan disetujui kedua anggota tersebut.
 1. Keputusan “Panitia Perdamaian” ini mengikat kedua belah pihak, dan biaya penyelesaian perselisihan yang dikeluarkan akan di pikul bersama.

⁶¹ Hasil Wawancara dengan Budi Prasetio, Direktur CV. Bunda Karya Medan, sabtu 18 Juli 2020

2. Jika keputusan sebagaimana dimaksud ayat 3 pasal ini tidak dapat diterima oleh salah satu pihak, maka perselisihan akan di teruskan melalui Pengadilan Negeri Medan.

Berdasarkan ketentuan diatas, maka perjanjian rehabilitasi gedung bangunan Pengguna jasa dengan CV.Bunda Karya bilamana dalam pelaksanaan perjanjian terdapat perselisihan atara kedua belah pihak baik dalam pelaksanaannya atau pun dalam penafsiran salah satu pasal dala perjanjian ini, maka kedua belah pihak sepakat untuk sedapat mungkin menyelesaikan perselisihan tersebut dengan cara musyawarah. apabila musyawarah telah dilakukan oleh kedua belah pihak, namun ternyata tidak berhasil mencapai suatu kemufakatan maka para pihak sepakat bahwa semua sngketa yang timbul dari perjanjian ini akan diselesaikan pada Pengadilan Negri Medan.

Berdasarkan hasil wawancara diketahui bahwa prakteknya dalam hal terjadinya perselisihan dalam perjanjian rehabilitasi gedung bangunan antara Pengguna Jasa dengan CV. Bunda Karya, maka perselisihan tersebut akan diselesaikan secara musyawarah. hal ini sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam perjanjian dan diperkuat di hasil Wawancara dengan yang menyebutkan:⁶²

1. Setiap perselisihan atau perbedaan dalam bentuk apapun yang timbul antara pihak pertama dan pihak kedua sehubungan dengan atau sebagai akibat adanya perjanjian ini, maka akan diselesaikan secara musyawarah dengan tata cara sebagai berikut:
 - a. pihak yang merasa dirugikan kepentingannya mengirimkan surat

⁶² Hasil Wawancara dengan Budi Prasetio, Direktur CV. Bunda Karya Medan, sabtu 18 Juli 2020

permintaan musyawarah dengan uraian mengenai permasalahan dan pandangan pihak tersebut mengenai permasalahan yang timbul.

- b. Para pihak sepakat bahwa tempat bermusyawarah ditetapkan di tempat kedudukan pihak pertama.
- c. Musyawarah untuk menyelesaikan perselisihan atau perbedaan pendapat antara para pihak ditetapkan untuk waktu pihak paling lama 14 (empat belas) hari terhitung sejak permintaan musyawarah diterima oleh pihak yang dimintakan untuk musyawarah.
- d. Musyawarah dianggap tidak mencapai kata sepakat apabila jangka waktu musyawarah terlewati, tetapi tidak diperoleh mufakat atau apabila para pihak telah sepakat bahwa musyawarah tidak berhasil menghasilkan kemufakatan meskipun demikian jangka waktu untuk bermusyawarah belum berakhir. oleh karena itu, maka para pihak sepakat untuk menempuh jalur hukum melalui domisili yang ditetapkan dan umum Pengadilan Negeri.

Berdasarkan akhir hasil musyawarah antara CV. Bunda Karya dengan Pengguna Jasa dalam penyelesaian perselisihan ini, kedua belah pihak sepakat untuk saling berdiskusi untuk mengubah perjanjian, perubahan perjanjian ini terjadi karena adanya pandemi *covid-19*. Menurut hasil diskusi kedua belah pihak sepakat untuk membuat sebuah kesepakatan baru pada perjanjian dimana dalam perjanjian baru ini para pihak tidak akan merasakan kerugian satu sama lain. karena adanya pandemi sepakat untuk di buatnya sebuah perjanjian baru

sesuai dengan yang terdapat pada perjanjian yang lama CV. Bunda Karya telah melaksanakan ketentuan- ketentuan tersebut dimana CV .Bunda Karya telah mengirimkan sebuah surat yang berupa tentang :

1. Penundaan pengerjaan rehabilitasi gedung bangunan milik pengguna jasa karena adanya wabah pandemi *covid-19* maka CV . Bunda Karya tidak dapat melaksanakan prestasinya dengan tepat waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian dan meminta izin kepada pihak Pengguna jasa untuk memberikan perpanjangan waktu dalam pelaksanaan pengerjaan rehabilitasi gedung.
2. Pihak CV . Bunda Karya telah mengirimkan hasil musyawarah antara CV. Bunda Karya dengan Pengguna Jasa dalam penyelesaian permasalahan ini, para pihak melakukan sebuah musyawarah dimana musyawarah ini dilakukan dengan itikad baik oleh para pihak yang bersangkutan. Kedua belah pihak sepakat untuk saling berdiskusi untuk mengubah perjanjian, pengubahan perjanjian ini terjadi karena adanya pandemi *covid-19*. Dalam musyawarah ini para pihak sepakat untuk membuat sebuah kesepakatan dan perjanjian baru dalam merehabilitasi gedung bangunan Pengguna Jasa dibuatnya sebuah perjanjian baru demi adanya kenyamanan antara para pihak dalam melangsungkan hak dan kewajiban bagi masing- masing pihak, dan para pihak pun tidak akan merasakan sebuah kerugian satu sama lain. namun sebelum di buatnya kesepakatan baru para pihak juga sepakat untuk menyelesaikan permasalahan yang sudah ada terkait dalam pembayaran tahap tingkat ke 2 (dua) dan perpanjangan waktu dalam

pelaksanaan pengerjaan rehabilitasi gedung milik Pengguna Jasa.

Bentuk tanggung jawab yang dilakukan CV. Bunda Karya terhadap Pengguna Jasa dalam penundaan rehabilitasi gedung bangunan akibat pandemi *covid-19* adalah berupa ⁶³:

1. CV. Bunda Karya akan bertanggung jawab atas bangunan yang masi dibangun apabila terjadi kerusakan pada gedung bangunan akibat pandemi *covid-19* CV. Bunda Karya akan bertanggung jawab karena selama gedung tersebut masi dalam tahap pembangunan itu merupakan tanggung jawab bagi pihak kontraktor yaitu CV. Bunda Karya.
2. Sesuai dengan perjanjian yang sebelumnya CV. Bunda Karya akan memberikan pertanggung jawaban atas bangunan yang sudah dibangun selama 2 bulan dan apabila terjadi cacat mutu sebelum waktu yang di tentukan maka CV. Bunda Karya akan tetap bertanggung jawab.

⁶³ Hasil Wawancara dengan Budi Prasetio, Direktur CV. Bunda Karya Medan, sabtu 18 Juli 2020

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Perjanjian rehabilitasi gedung bangunan antara CV. Bunda Karya dengan Pengguna Jasa ini disebabkan oleh adanya asas konsensualisme yaitu perjanjian yang lahir ketika kedua belah pihak telah mencapai kesepakatan atau penyesuaian kehendak untuk mengadakan suatu perikatan dan didukung dengan asas kebebasan berkontrak yang membuka peluang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk membuat perjanjian baru asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang, norma dan keputusan. Surat perjanjian rehabilitasi gedung bangunan antara Pengguna Jasa dengan CV. Bunda Karya dibuat secara tertulis dan di

tandatanganinya oleh para pihak dan menyebutkan tentang perbuatan hukum sehingga hal ini dapat disebut sebagai akta. Sebagaimana lazimnya suatu akta maka fungsi perjanjian rehabilitasi gedung bangunan Pengguna Jasa dengan CV. Bunda Karya adalah syarat untuk menyatakan adanya suatu perbuatan hukum, alat pembuktian dan alat bukti satu-satunya.

2. Proses pembayaran rehabilitasi gedung bangunan milik Pengguna Jasa dapat dilihat dalam perjanjian antara CV. Bunda Karya dengan Pengguna Jasa yang tertuang di dalam SPK (Surat Perintah Kerja) Nomor : 201/SPK.PKS/DPH/V/2020, dalam prosesnya dilakukan dengan pembayaran bertahap pada setiap pengerjaan namun, karena adanya pandemi *covid-19* pengerjaan pembangunan terpaksa tertunda serta dalam pembayaran upah dan bangunan pada tahap ke 3 pun menjadi tertunda sampai dengan waktu yang ditentukan kembali.
3. Bentuk tanggung jawab CV. Bunda Karya atas penundaan rehabilitasi gedung bangunan akibat pandemi *covid-19* adalah berupa CV. Bunda Karya akan bertanggung jawab atas bangunan yang masih dibangun apabila terjadi kerusakan pada gedung bangunan akibat pandemi covid-19 CV. Bunda Karya akan bertanggung jawab karena selama gedung tersebut masih dalam tahap pembangunan itu merupakan tanggung jawab bagi pihak kontraktor yaitu CV. Bunda Karya.

B. Saran

1. Agar kontrak dan perjanjian kerja sama jasa konstruksi sebaiknya tidak

memiliki sifat klausul baku yang hanya ditetapkan oleh Pengguna Jasa yaitu Bapak Rizky Putra Utama sehingga tidak ada keseimbangan hak dan kewajiban dalam perjanjian tersebut.

2. Adanya sebuah hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak merupakan kewajiban yang harus dilaksanakan dalam sebuah perjanjian maka dari itu alangkah baiknya untuk menghindari konflik para pihak buat sanksi agar tidak ada ketimpangan para pihak.
3. Pertanggungjawaban selama penundaan perjanjian rehabilitasi gedung akibat pandemi *covid-19* ini kepada penyedia jasa sebaiknya direlasasikan dan dibuat dengan aturan yang lebih tegas agar jasa kontruksi terhindar dari praktik-prkatik kecurangan atau hal yang tidak diinginkan. seperti yang disampaikan pasal 1609 KUHPerdara dan diberikan sanksi atau denda yang besar sehingga pihak penyedia jasa kontruksi atau pengguna jasa benar-benar menjalankan kewajiban masing-masing pihak.

Daftar Pustaka

A. Buku

Achmad Ali. 2012. *Asas-Asas Hukum Pembuktian Perdata*. Jakarta: Kencana

Agung Yudha Hermonoko. 2013. *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*. Jakarta: Kencana

Agus Kasiyanto. 2018. *Tindak Pidana Korupsi Pada Proses Pengadaan Barang dan Jasa*. Jakarta: Kencana.

Dora Kusumastuti,. 2019. *Perjanjian Kredit Perbankan dalam Perspektif Welfare State*. Yogyakarta: CV Budi Utama

F.X. Djumaldi. 2010. *Perjanjian Kerja*, Jakarta: Sinar Grafika

Hasbullah F. Sjawie. 2017. *Pertanggungjawaban Pidana Korporasi Pada Tindak Pidana Korupsi*. Jakarta: Kencana

Ida Hanifah, dkk. 2018. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa Fakultas Hukum UMSU*. Medan: Pustaka Prima.

Muhammad Teguh Pangestu. 2019. *Pokok-Pokok Hukum Kontrak*. Makasar: CV. Sosial Politic Genius

Munir Fuady. 2010. *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*. Bandung: Citra Aditya Bakti

Marilang. 2017. *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Makasar: Indonesia Prime

Purwosusilo. 2014. *Aspek Hukum Pengadaan Barang dan Jasa*. Jakarta: Prenadamedia Group

Rukin. 2019. *Metode Penelitian Kualitatif*, Sulawesi Selatan : Yayasan Ahmar Cendekia Indonesia

Rustam Risky. 2017. *Hukum Jaminan*. Yogyakarta: UI

Salle. 2019. *Hukum Kontrak*. Makasar: CV. Sosial Politic Genius

Zinal Asikin, 2014. *Dasar-Dasar Hukum Perburuhan*. Jakarta: Raja Wali Pers

B. Artikel, Makalah, Jurnal, Karya Ilmiah

Lalu Hadi Adha, *Kontrak Build Operate Tranfer Sebagai Perjanjian Kebijakan Pemerintah Dengan Pihak Swasta*, Vol. 11 No.3, September 2011

Riani E, *Pelaksanaan Perjanjian Pemborong*, Vol. 3 No.3, Maret 2016

C. Peraturan Perundang-Undangan

KUHPerdata

Undang Nomor 8 Tahun 1981 Tentang Pelindungan Upah

Undang-Undang Nomor Nomor 13 Tahun 2003 Tentang Ketenagakerjaan

Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Pembatasan Sosial Berskala Besar Dalam Rangka Percetakan Penanganan *Corona Virus Dissease 2019 (Covid-19)*

Undang- Undang Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Kontruksi Pembaharuan dari Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Kontruksi

D. Internet

Diakses melalui <http://www.economy.okezone.com>, pada tanggal 2 Mei 2020, Pukul 01:28 Wib.

Diakses melalui <http://www.Icadi.Or.Od/Article/Tanggung.Jawab.Dalam.Islam>, pada tanggal 18 Mei 2020, Pukul 23:12 Wib.

Diakses melalui <http://www.wikipedia.org>

E. Wawancara

Hasil Wawancara dengan Budi Prasetyo, Direktur CV. Bunda Karya Medan, sabtu 18 Juli 2020

