

**TANGGUNG JAWAB PERDATA CV BUNDA KARYA
AKIBAT WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN KERJA
SAMA REHABILITASI GEDUNG SEKOLAH
(Studi Pada Yayasan fhatullah Hasanah)**

SKRIPSI

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

Oleh:

**NADA PUSPITA DEWI
NPM : 1606200207**



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

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



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini, agar disebutkan nomor dan langgananya

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

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

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 ...Jum'at..... tanggal 07 Mei.....2021 Jam08.30..... WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan, menimbang:

	MENETAPKAN
NAMA	: NADA PUSPITA DEWI
NPM	: 1606200207
PRODI/BAGIAN	: ILMU HUKUM/PERDATA
JUDUL SKRIPSI	: TANGGUNG JAWAB PERDATA CV BUNDA KARYA AKIBAT WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN KERJA SAMA REHABILITASI GEDUNG SEKOLAH (Studi Pada Yayasan Ihatullah Hasanah)
Dinyatakan	: (A) Lulus Yudisium dengan predikat Baik () Lulus Bersyarat, memperbaiki/ujian ulang () Tidak Lulus

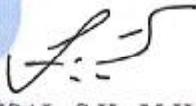
Setelah lulus, dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar Sarjana Hukum (SH) dalam Bagian Hukum PERDATA

PANITIA UJIAN

Ketua

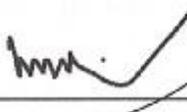
Sekretaris

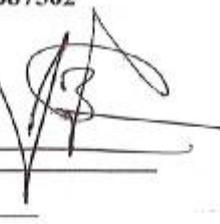

Assoc. Prof.Dr. IDA HANIFAH, S.H., M.H.
NIDN: 0003036001

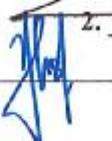

FAISAL, S.H., M.Hum
NIDN: 0122087502

ANGGOTA PENGUJI:

1. MUKHLIS, S.H.,M.H
2. T. ERWINSYAHBANA, S.H.,M.HUM
3. NURHILMIYAH, SH.,MH

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.umsu.ac.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 : NADA PUSPITA DEWI
NPM : 1606200207
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/PERDATA
JUDUL SKRIPSI : TANGGUNG JAWAB PERDATA CV BUNDA KARYA
AKIBAT WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN
KERJA SAMA REHABILITASI GEDUNG SEKOLAH.
(Studi Pada Yayasan Fhatullah Hasanah)

PENDAFTARAN : Tanggal, 03 Mei 2021

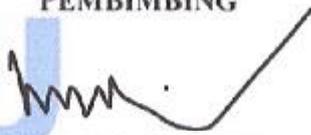
Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah lulus dari Ujian Skripsi penulis berhak memakai gelar:

SARJANA HUKUM (S.H)

Diketahui
DEKAN FAKULTAS HUKUM

PEMBIMBING


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


MUKHLIS, S.H., M.H.
NIDN : 0114096201





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

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : NADA PUSPITA DEWI
NPM : 1606200207
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/PERDATA
JUDUL SKRIPSI : TANGGUNG JAWAB PERDATA CV BUNDA KARYA
AKIBAT WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN
KERJA SAMA REHABILITASI GEDUNG SEKOLAH
(Studi Pada Yayasan fhatullah Hasanah)

DISETUJUI UNTUK DISAMPAIKAN KEPADA
PANITIA UJIAN SKRIPSI

Medan, 25 Maret 2021

DOSEN PEMBIMBING

MUKHLIS, S.H.,M.H

NIP/NIDN/NIDK: 0114096201

UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

PERNYATAAN KEASLIAN

Nama : Nada Puspita Dewi
NPM : 1606200207
Fakultas : Hukum
Program Studi : Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Perdata
Judul Skripsi : Tanggung Jawab Perdata CV. Bunda Karya Akibat
Wanprestasi dalam Perjanjian Kerjasama Rehabilitasi
Gedung Sekolah (Studi Pada Yayasan Fathullah Hasanah)

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, 29 - 09 - 2021

Saya yang menyatakan,



Nada Puspita Dewi
NPM : 1606200137

ABSTRAK

Pertanggung Jawaban Perdata CV Bunda Karya Akibat Wanprestasi Dalam Perjanjian Kerja Sama Rehabilitasi Gedung Sekolah (Studi Pada Yayasan Fhatullah Hasanah)

NADA PUSPITA DEWI

Penelitian yang dilakukan adalah penelitian jenis empiris dan pendekatan melalui konseptual, yaitu penelitian hukum mengenai pemberlakuan ketentuan hukum secara *in action* pada setiap peristiwa hukum yang terjadi dalam masyarakat sedangkan 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 masyarakat dengan cara wawancara, observasi, kuesioner. Analisis data yang digunakan adalah data kualitatif.

Setelah keseluruhan data yang diperoleh sesuai dengan bahasanya masing-masing, selanjutnya tindakan yang dilakukan adalah menganalisis data. Metode yang digunakan dalam analisis data adalah kualitatif, yaitu menguraikan data secara berkualitas dalam bentuk kalimat yang teratur, runtun, logis, tidak tumpang tindih dan efektif sehingga memudahkan penjelasan data dan analisis.

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan. Ketetapan yang berhak melakukan pengerjaan pembangunan tercantum dan terurai dalam dokumen laporan dengan nomor laporan 10/PKS/V/2020 Penetapan pemenang penyedia barang dan jasa berdasarkan berita acara hasil klarifikasi dan negosiasi harga Nomor 9/PKS/V/2020 tanggal 1 Mei 2020 sebelum disahkannya CV. Bunda Karya selaku kontraktor pelaksana proyek konstruksi pihak CV. Bunda Karya dengan dikeluarkannya surat berita acara penjelasan perjanjian pembangunan yang telah merugikan pengurus bermula pada protesnya salah satu masyarakat yaitu bapak Imam pamuji kepada pihak Kelurahan akibat terganggunya fungsi jalan yang diperuntukkan untuk umum. Karena sebuah bahan bangunan dari dalam gedung bangunan sekolah roboh yang dimana puingnya berserakan di jalan Yang kemudian ditindaklanjuti oleh kelurahan dengan memanggil pihak – pihak yang terlibat yaitu CV. Bunda Karya, Pengurus dan perwakilan masyarakat. Yang kemudian dihasilkan poin-poin pertanggung jawaban dari hasil musyawarah antara pihak tersebut. CV. Bunda Karya bertanggung jawab melakukan perbaikan dalam waktu estimasi yang diberikan 60 hari Jika perbaikan tidak dilakukan, setelah pembangunan selesai tanggung jawab perbaikan akan dimintakan melalui proses pengadilan serta meminta kepada dinas perizinan untuk mencabut sertifikat CV. Bunda Karya.

Kata Kunci: Pertanggungjawaban, Kontraktor, Pembangunan.

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarkatuh

Pertama-tama saya sampaikan rasa syukur kehadiran Allah SWT yang maha pengasih lagi maha penyayang atas segala rahmat dan karuniaNya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Salah satu persyaratan bagi setiap mahasiswa yang ingin menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yaitu Skripsi. Sehubungan dengan itu, penulis telah menyusun skripsi yang berjudul Pertanggung Jawaban Perdata CV Bunda Karya Akibat Wanprestasi Dalam Perjanjian Kerja Sama Rehabilitasi Gedung Sekolah (Studi Pada Yayasan Fhatullah Hasanah)

Pada kesempatan ini dengan segala kerendahan hati dan penuh rasa hormat perkenankanlah penulis mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada: Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Dr. Agussani., M.AP , Dekan Fakultas Hukum Muhammadiyah Sumatera Utara Ibu Dr. Ida Hanifah, S.H., M.H , Wakil Dekan I Bapak Faisal, S.H.,M.Hum serta Wakil Dekan III Bapak Zainuddin, S.H.,M.H.

Terimakasih yang tak terhingga dan penghargaan yang khusus diucapkan kepada Bapak Mukhlis S.H.,M.H selaku Pembimbing, dan Bapak T. ERwinsyahbana S.H.,M.Hum selaku Pembimbing, yang dengan penuh perhatian telah memberikan dorongan, bimbingan dan arahan yang sangat berguna dalam penyusunan skripsi hingga skripsi ini dapat diselesaikan.

Disampaikan juga penghargaan kepada seluruh staf pengajar Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Tak terlupakan diucapkan terimakasih kepada Bapak Aprianto selaku Sekretaris Yayasan Fhatullah Hasanah yang telah bersedia menjadi Narasumber dan memberikan informasi selama penelitian berlangsung atas bantuan dan dorongan serta skripsi ini dapat diselesaikan.

Secara khusus dengan rasa hormat dan penghargaan yang setinggi-tingginya diberikan terimakasih kepada Ayahanda dan Ibunda, yang telah mengasuh dan mendidik dengan curahan kasih sayang, serta keluarga besar saya yang lain, yang telah memberikan bantuan materil maupun moril hingga selesainya skripsi ini.

Dan yang terakhir dalam kesempatan ini diucapkan terimakasih kepada sahabat sahabat yang telah banyak berperan. Kepada sahabatku teman-teman terimakasih atas semua kebaikannya, semoga Allah SWT membalas kebaikan kalian. Demikianlah, Terimakasih semua, semoga selalu dalam lindungan Allah SWT, Amin.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarkatuh

Medan, Agustus 2020

Hormat Penulis,

NADA PUSPITA DEWI

NPM: 1606200207

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI	iv
BAB I : PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
1. Rumusan Masalah	5
2. Faedah Penelitian	6
B. Tujuan Penelitian	7
C. Definisi Operasional	7
D. Keaslian Penelitian.....	8
E. Metode Penelitian	9
1. Jenis dan pendekatan penelitian.....	10
2. Sifat penelitian	10
3. Sumber data	10
4. Alat pengumpulan data	10
5. Analisis data.....	11
BAB II : TINJAUAN PUSTAKA	12
A. Konsep Perjanjian	12
1. Akad (Perjanjian) Menurut Hukum Islam	12
2. Perjanjian Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata.....	14
3. Unsur-Unsur Perjanjian.....	18
4. Syarat Sah Perjanjian	20
5. Azas-Azas dalam Berkontrak.....	25
B. Rehabilitasi.....	26

1. Pengertian Rehabilitasi	26
2. Klasifikasi Jenis Kerusakan Bangunan	28
3. Konsep Pemeliharaan dan Perbaikan	28
C. Kontraktor Bangunan	29
1. Pengertian Kontraktor	29
2. Kegagalan Bangunan	30
BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	32
A. Perjanjian kerja sama CV bunda Karya dengan Yaysan	37
B. Proes terjadinya wanprestasi dalam pembangunan gedung.	45
C. Bentuk pertanggung jawaban kontraktor bangunan dalam penyelesaian masalah	59
BAB IV : KESIMPULAN DAN SARAN	70
A. Kesimpulan	70
B. Saran	71

DAFTAR PUSTAKA

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Zaman milenial ini, banyak orang dermawan dan pejuang sosial untuk memberikan bantuan berupa tempat-tempat yang dapat diperuntukkan untuk memberikan fasilitas bagi sarana dan prasarana dalam menuntut ilmu atau belajar tentang ilmu agama. Hal ini, sejalan dengan tujuan negara Indonesia yang sedang gencar-gencarnya membangun (*developing country*). Pada saat ini, pejuang sosial tidak segan untuk membayar penyedia jasa konstruksi untuk melaksanakan pembangunan disegala bidang baik pembangunan dibidang fisik maupun non fisik demi menunjang usaha dan hasil yang maksimal, sebagai contoh pembangunan rehabilitasi gedung milik yayasan fhatullah hasanah kegunaan untuk sebagai wadah tempat belajar ilmu agama

Di Indonesia yang sejatinya merupakan negara hukum, maka proses pembangunan yang sedang dilaksanakan tidak terlepas dari peraturan-peraturan hukum yang berkaitan dengan masalah tersebut. Namun dalam kenyatannya peraturan-peraturan hukum yang berkaitan sering bertabrakan dengan pelaksanaan yang dibuat oleh pihak-pihak yang melaksanakan proses pembangunan, sehingga menimbulkan adanya kerugian.

Didalam pelaksanaan pembangunan aspek-aspek kepentingan masyarakat, kepentingan bangunan sering kali tidak diperdulikan dan diperhatikan oleh beberapa kontraktor bangunan, sehingga ada pihak yang mengalami kerugian. Hal ini tidak sejalan dengan amanat Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia

Tahun 1945 pasal 33 huruf D yang berbunyi perekonomian nasional diselenggarakan berdasar atas demokrasi ekonomi dengan prinsip kebersamaan, efisiensi, berkeadilan, berkelanjutan, berwawasan lingkungan, kemandirian, serta dengan menjaga keseimbangan kemajuan, dan kesatuan ekonomi nasional.

Perkembangan industri konstruksi dapat diartikan sebagai segala kegiatan atau usaha pengolahan bahan mentah atau barang setengah jadi menjadi barang jadi yang memiliki nilai tambah untuk memperoleh keuntungan¹ dengan demikian secara umum segala kegiatan atau usaha yang berkaitan dengan penyiapan lahan dan proses konstruksi, perubahan, perbaikan terhadap pembangunan, struktur, dan fasilitas terkait lainnya. Hal ini merupakan bentuk penanggulangan kejahatan criminal yang hakikatnya sangat erat dengan kebijakan²

Jika hal itu selalu tidak diperhatikan maka, tidak tercapainya suatu keadilan dan kepastian hukum. Karena keadilan itu adalah tuntutan bagi kehidupan bersama. Tanpa keadilan kehidupan bersama tidak akan bertahan³ dan dapat memicu konflik yang semakin mengganggu kenyamanan masyarakat.

Realisasi dari amanat konstitusional dalam pasal 33 huruf D UUD 1945 adalah diundangkannya ke dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi pembaharuan dari Undang-Undang Lama Nomor 18 Tahun 1999 Tentang Jasa Konstruksi

¹ Seng Hansen, 2015, "*Maanajemen Kontrak Konstruksi*", Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama, halaman 2

² *Ibid*, 3

³ Bambang Waluyo, 2017, *Kejaksaaan pada Restoratif Justice*, Depok: Raja Grafindo Persada, halaman 2

Proses untuk mencapai rasa keadilan adalah merupakan mata rantai yang tidak boleh dipisahkan, paling tidak sejak dibuatnya peraturan perundang-undangan, terjadi kasus atau peristiwa hukum sampai dengan diakhiri dengan putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap⁴. Namun hal ini, menimbulkan permasalahan yang tidak cepat selesai dikarenakan menggugat membutuhkan waktu yang sangat panjang dalam prosesnya. Sementara masyarakat yang terganggu aktifitasnya akibat jalan yang rusak membutuhkan proses penanganan yang cepat.

Hukum adalah institusional dari kebersamaan, sebagai makhluk sosial, manusia secara hakiki harus hidup bersama untuk itu diperlukan tatanan hukum untuk mengatur hubungannya dengan sesama manusia. Pembatasan kebebasannya untuk memberikan ruang gerak kepada pihak lain merupakan tindakan institusional terhadap solidaritas sesama manusia, ungkapan persaudaraan dan keadilan sosial adalah istilah *modern* dari kebersamaan. Maka, dalam artian ini mempelajari kajian hukum perlunya keilmuan sebuah filsafat dikarenakan filsafat mempelajari tingkah laku dan etika. Jadi, objeknya adalah hukum maka akan dikaji sampai kepada titiknya yaitu hakikat⁵, Jeremy Bentham juga mengatakan dalam mazhab aliran utilitarianisme hukum itu harus mengatur kaidah bagi masyarakat guna mencapai kaidah itu dalam kenyataan.⁶

⁴ Adi Mansar, 2017, *bunga rampai politik hukum pidana pembatasan korupsi melalui hukum responsif*, Medan : CV. Pustaka Prima, halaman xiii

⁵ Abdul Ghofur Anshari, 2018, *filsafat hukum*, Yogyakarta : PT. Raja Grafindra, halaman 3

⁶ Zainuddin Ali, 2014, *Sosiologi hukum*, Jakarta : Sinar grafindra, halaman 3.

Terdapat didalam sebuah hadist mengenai tanggung jawab sebagai manusia

عَنْ مَسْنُورٍ وَكُلُّكُمْ رَاعٍ كُلُّكُمْ : قَالَ وَسَلَّمَ عَلَيْهِ اللهُ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ عِنْمَا اللهُ رَضِيَ عَنْ عَمْرِ بْنِ وَعَنْ رَاعٍ فَكُلُّكُمْ، وَوَلَدِهِ زَوْجَهَا بَيْتٍ عَلَى رَاعِيَةٍ وَالْمَرْأَةُ بَيْتِهَا أَهْلٌ عَلَى رَاعٍ وَالرَّجُلُ، رَاعٍ وَالْأَمِيرُ، رَاعِيَتِهِ عَلَيْهِ مَتَّفِقٌ). رَاعِيَتِهِ عَنْ مَسْنُورٍ وَكُلُّكُمْ

Yang terjemahannya : Hadis Dari ‘Abdullāh bin ‘Umar bahwa dia mendengar Rasulullah telah bersabda: “Setiapkalian adalah pemimpin dan setiap pemimpin akan diminta pertanggung jawaban atas yang dipimpinnya. Imām (kepala Negara) adalah pemimpin yang akan diminta pertanggung jawaban atas rakyatnya sehingga menghasilkan pemahaman islam yang bersumber dari alquran dan sunah⁷.

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:

صِرَاطٍ إِلَىٰ فَاھْدُوھُمْ اللهُ ذُوْنِ دُوْنٍ مِنْ (22) یَعْبُدُوْنَ کَانُوا وَمَا وَأَزْوَاجَهُمْ ظَلَمُوا الَّذِینَ احْتَشَرُوا (24) مَسْئُولُوْنَ إِنْھُمْ وَقَفُوْهُمُ (23) الْجَحِیْمِ

⁷ Nur rahmah Amini.dkk,2014, “kemuhammadiyah”, Medan : UMSU PRESS. Halaman. 7

Yang artinya adalah (Kepada para malaikat diperintahkan) “Kumpulkanlah orang-orang yang dzalim beserta teman sejawat mereka dan sembah-sembahan 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).”⁸ Hal ini jika dipraktekkan dalam kehidupan akan menjadikan kehati-hatian dan penuh perhitungan dalam setiap tindakan, sehingga dapat meminimalkan permasalahan atau mentiadakan permasalahan, karena setiap perbuatan dimintakan pertanggung jawabannya.

Berdasarkan hal-hal yang dikemukakan di atas, maka penulis tertarik melakukan penelitian skripsi ini dengan memberikan judul “**Pertanggung Jawaban Perdata CV Bunda Karya Akibat Wanprestasi Dalam Perjanjian Kerja Sama Rehabilitasi Gedung Sekolah (Studi Pada Yayasan Fhatullah Hasanah)**”

1. Rumusan masalah

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

- a. Bagaimana bentuk perjanjian kerja sama rehabilitasi gedung sekolah antara CV Bunda Karya dengan Yayasan Fhatullah Hasanah
- b. Bagaimana Faktor Penyebab Wanprestasi oleh CV Bunda Karya dalam perjanjian kerja sama Rehabilitasi gedung sekolah?

⁸ tanggung 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.

- c. Bagaimana pertanggung jawaban CV Bunda Karya akibat wanprestasi dalam perjanjian kerja sama rehabilitasi gedung milik Yayasan Fhatullah Hasanah?

2. Faedah Penelitian

Penelitian ini harus memiliki manfaat agar dapat dirasakan oleh banyak pihak, karena penelitian ini merupakan karya ilmiah baik secara teori dan praktek nya⁹. Diharapkan memiliki manfaat sebagai berikut:

- a. Dengan cara teori

Diharapkan dari permasalahan Pertanggung jawaban perdata terkait wanprestasi dalam pembangunan gedung sekolah terdapat manfaat berupa pengalaman hukum apabila terjadi permasalahan yang sama.

- b. Dengan cara praktik

Dalam permasalahan pertanggung jawaban perdata terkait wanprestasi dalam pembangunan gedung sekolah diharapkan masyarakat memiliki pengalaman hukum baik dan dapat membantu dalam penyelesaian dimana saja sehingga bermanfaat sebagai ilmu dan informasi.

B. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk:

1. Untuk mengetahui bentuk perjanjian kerja sama rehabilitasi gedung sekolah antara CV Bunda Karya dengan Yayasan Fhatullah Hasanah
2. Untuk mengetahui Faktor Penyebab Wanprestasi oleh CV Bunda Karya dalam perjanjian kerja sama Rehabilitasi gedung sekolah

⁹Ida Hanifah, dkk. 2018. *Pedoman Penulisan Skripsi*. Medan: Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, halaman 16.

3. pertanggung jawaban CV Bunda Karya akibat wanprestasi dalam perjanjian kerja sama rehabilitasi gedung milik Yayasan Fhatullah Hasanah

C. Defenisi Operasional

Definisi operasional atau kerangka konsep adalah kerangka yang menggambarkan hubungan antara defenisi-defenisi/konsep-konsep khusus yang akan diteliti. Sesuai dengan judul diajukan yaitu **Pertanggung Jawaban Perdata CV Bunda Karya Akibat Wanprestasi Dalam Perjanjian Kerja Sama Rehabilitasi Gedung Sekolah (Studi Pada Yayasan Fhatullah Hasanah)** Adapun defenisi operasionalnya sebagai berikut:

1. Pertanggung jawaban dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) memiliki arti bahwa keadaan wajib menanggung segala sesuatunya (kalau terjadi sesuatu boleh dituntut, dipersalahkan, diperkarakan, dan sebagainya).¹⁰
2. Kontraktor bangunan adalah penyedia jasa yang terdiri atas perencanaan konstruksi, pelaksana konstruksi dan pengawas konstruksi.¹¹ Kontraktor bangunan dalam penelitian ini merupakan penyedia jasa konstruksi yang akan membangun
3. Pembangunan adalah aktifitas kegiatan pelaksanaan yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan

¹⁰ KBBI Online, "Arti Kata *Pertanggung jawaban*", <http://.kbbi.web.id>, diakses pada tanggal 14 Agustus 2020 pukul 14:38

¹¹ Undang-Undang No. 2 Tahun 2017 *Tentang Jasa Konstruksi* Pasal 1 Angka 4

pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran.¹² Dalam penelitian ini pembangunan dimaksudkan pada pelaksanaan pekerjaan kontraktor dalam mendirikan bangunan

4. Wanprestasi adalah ingkar janji yang dimana salah satu pihak disebutkan dan dapat dibuktikan telah melanggar atau tidak menepati isi dan bentuk perjanjian yang telah disepakatinya dengan salah satu pihak lainnya.

D. Keaslian Penelitian

Dari beberapa pengamatan dan analisa melalui perpustakaan dan internet bahwa untuk pembahasan seperti yang peneliti angkat itu tidak ada yang sama akan tetapi tidak menutup kemungkinan pembahasan yang peneliti lakukan memiliki makna yang sama tentang Pertanggung Jawaban Perdata CV Bunda Karya Akibat Wanprestasi Dalam Perjanjian Kerja Sama Rehabilitasi Gedung Sekolah belum pernah dilakukan penelitian. Adapun penelitian yang maknanya sama namun pembahasan yang berbeda adalah sebagai berikut:

1. Iwan Susilo, NPM: 08127272, yang merupakan mahasiswa dari pada Universitas muhammaduyah malang fakultas hukum dengan karya ilmiah “Analisis Yuridis Pemutusan Sepihak Kontrak Kerja Kontruksi Dalam Perspektif Hukum Perdata”, penelitian ini merupakan pandangan dari lapangan terhadap fakta yang ada dan dihubungkan ke uu jasa konstruksi

¹² Undang-Undang No. 28 Tahun 2002 *Tentang Bangunan Gedung* Pasal 1 Angka 2

2. Junaidi Iskandar, NPM: 09837289 yang merupakan bagian mahasiswa dari Universitas Airlangga yang berjudul “Kegagalan Dalam Pelaksanaan Pengadaan Jasa Konstruksi Di BUMN (PERSERO)”. Skripsi ini merupakan penelitian empiris dimana peneliti mencari fakta di lapangan mengenai sebab kegagalan pelaksanaan konstruksi di BUMN.

Berdasarkan penelitian tersebut di atas, maka pembahasan yang dibahas di dalam skripsi ini berbeda dengan permasalahan di atas. Kajian topik bahasan yang penulis angkat dalam bentuk skripsi ini mengarah kepada aspek kajian terkait bentuk tanggung jawab jasa konstruksi terhadap kegagalan proses pembangunan, sehingga penelitian ini 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 sarana yang dipergunakan untuk memperkuat, membina serta mengembangkan ilmu pengetahuan. Ilmu pengetahuan yang merupakan pengetahuan kekuatan pemikiran, pengetahuan mana senantiasa dapat diperiksa dan telaah secara kritis, akan berkembang terus atas dasar penelitian-penelitian yang dilakukan. Penelitian sebagaimana upaya untuk memperoleh kebenaran, harus didasari oleh proses berfikir ilmiah yang dituangkan dalam metode ilmiah.

Penelitian hukum merupakan metode kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk, mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu, dengan jalan menganalisisnya. Selain itu juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta-fakta hukum tersebut kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahannya yang timbul dari gejala yang bersangkutan.

1. Jenis dan pendekatan penelitian

Jenis penelitian yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan penelitian hukum sosiologis (yuridis empiris) sedangkan pendekatan penelitian yang dipergunakan adalah pendekatan konseptual yang bertujuan menganalisis permasalahan dilakukan dengan cara memadukan bahan-bahan hukum (yang merupakan data sekunder) dengan data primer yang diperoleh di lapangan.¹³

2. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis yaitu penelitian yang hanya semata-mata melukiskan keadaan objek atau peristiwanya tanpa suatu maksud untuk mengambil kesimpulan-kesimpulan yang berlaku secara umum. Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif-empiris yaitu “penelitian terhadap asas-asas hukum”.¹⁴

3. Sumber Data

¹³Ida Hanifa, dkk. 2018. “*Pedoman Penulisan Skripsi*”. Medan: Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, halaman 19.

¹⁴ Jonaedi Efendi 2018. *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: Penada Media Group, halaman 34.

Sumber data dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Data primer yaitu data yang diperoleh secara langsung dari Yayasan Fhatullah Hasanah. Data sekunder diperoleh melalui:

- a. Data yang bersumber dari hukum Islam yaitu Al-Qurán dan Hadist (Sunah Rasul). Data yang bersumber dari Hukum Islam tersebut lazim disebut pula sebagai data kewahyuan.¹⁵
- b. Bahan hukum primer yaitu peraturan perundang-undangan dan dalam penelitian ini dipergunakan yaitu :
 - 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
 - 2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 Perubahan atas undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 Tentang Jasa Konstruksi
 - 3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Pemukiman
 - 4) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang
 - 5) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Dan Gedung
- c. Bahan hukum sekunder yaitu berupa buku bacaan yang relevan dengan penelitian ini.
- d. Bahan hukum tersier misalnya ensiklopedia, bahan dari internet, bibliografi dan sebagainya.

4. Alat Pengumpul Data

Alat pengumpul data yang dipergunakan dalam penelitian dilakukan melalui dua cara yaitu:

¹⁵ Ida Hanifah dkk. *Op. Cit.*, halaman 20.

- a. Studi lapangan (*field research*) yaitu pengumpulan data primer diperoleh melalui wawancara dengan narasumber bapak Aprianto selaku sekretaris Yaysan Fhatullah Hasanah
- b. Studi kepustakaan (*library research*) yang dilakukan dengan dua cara yaitu:
 - 1) *Offline* yaitu menghimpun data studi kepustakaan (*library research*) secara langsung dengan mengunjungi toko-toko buku, perpustakaan guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian.
 - 2) *Online* yaitu studi kepustakaan (*library research*) yang dilakukan dengan cara *searching* melalui media internet guna menghimpun data skunder yang dibutuhkan dalam penelitian.

5. Analisis data

Setelah keseluruhan data yang diperoleh sesuai dengan bahasanya masing- masing, selanjutnya tindakan yang dilakukan adalah menganalisis data. Metode yang digunakan dalam analisis data adalah kualitatif, yaitu menguraikan data secara berkualitas dalam bentuk kalimat yang teratur, runtun, logis, tidak tumpang tindih dan efektif sehingga memudahkan penjelasan data dan analisis. Data yang telah terkumpul tidak luput juga dianalisis dengan cara induktif dimana analisis ini lebih merupakan pembentukan abstraksi berdasarkan bagian-bagian yang telah dikumpulkan, kemudian dikelompok-kelompokkan. Jadi penyusunan teori di sini berasal dari bawah ke atas, yaitu dari sejumlah bagian yang banyak data yang dikumpulkan yaitu diperoleh dari kuisioner atau jawaban berdasarkan

pertanyaan yang telah disebarkan kepada peserta arisan daging sapi dan yang saling berhubungan. Serta analisis dengan cara deduktif cara analisis dari kesimpulan umum atau jeneralisasi yang diuraikan menjadi contoh-contoh kongkrit atau fakta-fakta untuk menjelaskan kesimpulan atau jeneralisasi tersebut. Contohnya bahwa arisan daging sapi merupakan bentuk solidaritas masyarakat untuk saling tolong menolong, kemudian dijabarkan kesimpulan tersebut dengan fakta dan data yang terkumpul dari observasi dan kuisisioner serta wawancara.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Konsep Pertanggung Jawaban

1. Pertanggung Jawaban Menurut Konsep Islam

Secara umum, manusia merupakan makhluk Allah yang mempunyai kemampuan kemakhlukan yang sangat bagus, mulia, pandai, serta pintar. Manusia memperoleh keyakinan buat melaksanakan serta mengembankan titah-titah amanatNya dan mendapatkan kasih sayangNya yang sempurna.

Selaku bentuk kesempurnaannya, manusia diciptakan oleh Allah paling tidak mempunyai 2 tugas serta tanggung jawab besar. Awal, selaku seseorang hamba yang berkewajiban buat perbanyak ibadah kepada Nya selaku wujud tanggung jawab ubudiyah terhadap Tuhan yang sudah menciptakannya. Kedua, selaku khalifah yang mempunyai jabatan ilahiyah selaku pengganti Allah dalam mengurus segala alam. Dengan kata lain, manusia selaku khalifah berkewajiban buat menghasilkan kedamaian, melaksanakan revisi, serta tidak membuat kehancuran, baik buat dirinya ataupun buat makhluk yang lain.

Manusia pada hakikatnya merupakan makhluk yang bertanggung jawab. Diucap demikian sebab manusia tidak hanya makhluk sosial pula makhluk Tuhan. Manusia memiliki tuntutan yang besar buat bertanggung jawab mengingat dia mementaskan beberapa peranan dalam konteks sosial maupun teologis. Tanggung jawab mencuat sebab sudah diterima wewenang. Semacam wewenang, tanggung

jawab pula membentuk ikatan tertentu antara pemberi wewenang serta penerima wewenang. Jadi tanggung jawab balance dengan wewenang. Dengan demikian jika terjalin suatu hingga seorang yang dibebani tanggung jawab harus menanggung seluruh 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 jawab¹⁶

2. Menurut Konsep Hukum Perdata

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 pertanggungjawabannya.

Menurut hukum perdata dasar pertanggungjawaban dibagi menjadi dua macam, yaitu kesalahan dan risiko. Dengan demikian dikenal dengan

¹⁶ tanggung 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.

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.

Secara umum prinsip-prinsip tanggung jawab dalam hukum dibagi menjadi beberapa, yaitu:¹⁷

- a. Prinsip tanggung jawab berdasarkan kelalaian/kesalahan prinsip ini bersifat subyektif ditentukan oleh perilaku usaha. Prinsip ini dipegang teguh pada pasal 1365, pasal 1366, dan pasal 1367
- b. Prinsip tanggung jawab mutlak sering diidentikan dengan prinsip tanggung jawab (*absolute liability*) adalah tanggung jawab yang menetapkan kesalahan tidak sebagai faktor yang menentukan.
- c. Prinsip praduga untuk selalu bertanggung jawab menganggap tergugat selalu tergugat selalu bertanggung jawab sampai terbukti tidak bersalah.
- d. Prinsip praduga untuk tidak selalu bertanggung jawab, pada prinsip ini hanya dikenal dalam lingkup transaksi konsumen yang sangat terbatas.

¹⁷ Ni Nyoman Ayu Ratih Pradnyani, 2020, “*Tanggung jawab hukum dalam penolakan pasien jaminan kesehatan nasional*”, Surabaya : Scopindo Media Pustaka, halaman 7

- e. Prinsip tanggung jawab dengan pembatasan adalah tanggung jawab yang benar-benar terkait dengan hak dan kewajibannya. Pada prinsip ini sangat disenangi oleh pelaku usaha untuk dicantumkan sebagai klausula dalam perjanjian standar yang dibuatnya.

Dalam konsep hukum perdata terdapat pengertian mengenai perbuatan yang harus diminta pertanggung jawabannya contohnya pada perbuatan melawan hukum, istilah perbuatan melawan hukum berasal dari bahasa Belanda disebut dengan istilah (*onrechmatige 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 KUHPerduta. Rumusan perbuatan melawan hukum terdapat pada Pasal 1365 KUHPerduta 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 KUHPerduta, 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.

Jika ditinjau dari pengaturan KUHPerduta Indonesia tentang perbuatan melawan hukum lainnya, sebagaimana juga dengan KUHPerduta di negara sistem Eropa Kontinental, maka model tanggung jawab hukum adalah sebagai berikut:¹⁸

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

¹⁸ *Ibid*

B. Kontraktor Bangunan dan Proyek Konstruksi

1. Pengertian Kontraktor

Kontraktor atau penyedia jasa adalah orang perseorangan atau badan usaha yang dinyatakan ahli atau professional di bidang pelayanan jasa konstruksi. Pelaksana konstruksi tersebut mampu menyelenggarakan kegiatannya untuk mewujudkan hasil perencanaan menjadi bentuk bangunan atau bentuk fisi lainnya. Pelaksana konstruksi dapat terdiri dari:

- a. Orang perseorangan.
- b. Badan usaha

Adapun kegiatan dari kontraktor pelaksana adalah:

- a. Melaksanakan semua kesepakatan yang ada dalam kontrak kerja.
- b. Mematuhi dan melaksanakan segala petunjuk yang diberikan direksi
- c. Sebelum pekerjaan dimulai, kontraktor pelaksana harus membuat dan menyerahkan gambar kerja serta metode kerja.
- d. Menyediakan tenaga kerja, bahan, perlengkapan dan jasa yang diperlukan sesuai dengan spesifikasi teknis dan gambar yang telah ditentukan.
- e. Membuat laporan harian, mingguan, dan bulanan.
- f. Bertanggung jawab atas kualitas dan mutu pekerjaan
- g. Membayar ganti rugi akibat kecelakaan kerja yang terjadi pada waktu pelaksanaan pekerjaan.
- h. Berhak menerima sejumlah biaya pelaksanaan pekerjaan yang telah selesai dari pemberi tugas dengan kesepakatan yang tercantum dalam kontrak kerja

2. Pengertian 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.

3. Kegagalan Bangunan

Dalam ketentuan undang-undang jasa konstruksi Nomor 2 tahun 2017 dimana terdapat dalam pasal 1 nya tepat dipoin 10 bahwa keadaan kegagalan bangunan merupakan suatu peristiwa jatuhnya fisik bangunan dan/atau tidak bergunanya posisi bangunan setelah dinyatakan siap dipakai oleh kontraktor. Peristiwa jatuhnya bangunan yang disebut kegagalan atau kekalahan kontraktor dalam tugas dan tanggungjawabnya dalam kegiatan konstruksi dapat disebabkan dalam beberapa hal dan ketentuan adanya faktor-faktor tindakan dan pengaruh cuaca. Faktor tindakan secara mudah dapat dijelaskan dan harus dapat dibuktikan sehingga tidak akan menjadi saling tuduh dan dapat menimbulkan fitnah, contoh yang paling mudah dinyatakan adalah adanya kekurangan dari bahan baku bangunan yang secara sengaja dilakukan oleh kontraktor demi keuntungan secara pribadi. Sedangkan faktor cuaca adalah keadaan alam yang tidak dapat dihindarkan dan dielakkan karena sudah merupakan sebuah ketentuan.¹⁹

Juga terdapat dalam ketentuan undang-undang nomor 2 tahun 2017 yang dalam pasal 60 menyatakan bahwa keadaan kegagalan posisi bangunan ialah:

1. Terdapat didalam kegiatan pelaksanaan jasa kontraktor tidak melakukan pengecekan syarat wajib jika ingin melaksanakan kegiatan kontraktornya.

¹⁹YE. Wiyana. 2016. *Analisis Kegagalan Konstruksi dan Bangunan dari Perspektif Faktor Teknis. Wahana Teknik Sipil: Jurnal Pengembangan Teknik Sipil*, halaman 2.

Jelas seperti isi dalam pasal 59. Klien jasa kontraktor dalam hal ini, Standar profesionalisme, keadaan yang baik dan kesehatan.

2. Kejadian kesalahan dalam pelaksanaan pembangunan tersebut hanya dapat dilakukan oleh tim yang bertugas melakukan penilaian yang telah memiliki sertifikat ahli dibidangnya. Seperti amanat pasal 1 ayat 1.
3. Tim ahli sebagaimana tertuang oleh menteri yang terdapat pada pasal 2 undang-undang *Aquo*.
4. Dalam hal pembangunan yang menyangkut pemerintahan dan bangunan infrastruktur sekolah yang ditujukan untuk umum, memiliki waktu standar yaitu dalam kurun waktu selama 30 hari terhitung setelah dilakukannya penyerahan bangunan kepada pengguna jasa, untuk segera dilakukan pelaporan kepada menteri.

Dalam ketentuan undang-undang nomor 2 tahun 2017 bahwa dalam hal kegagalan bangunan mengatakan (pasal 65):

1. Pelaksanaa oleh jasa konstruksi harus mutlak secara penuh melakukan pertanggung jawaban atas tindakan yang mengakibatkan terjadinya kerusakan banunan yang akan disimpulkan menjadi kegagalan bangunan.
2. Dalam upaya hal rencana dan target dalam umur dan waktu konstruksi itu harus lebih dari 10 tahun sesuai dengan ayat (1),
3. Penyedia Jasa wajib bertanggung jawab atas Kegagalan Bangunan dalam jangka waktu paling lama 10 (sepuluh) tahun terhitung sejak tanggal penyerahan akhir layanan Jasa Konstruksi.

4. Pengguna Jasa bertanggung jawab atas Kegagalan Bangunan yang terjadi setelah jangka waktu yang telah ditentukan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2).
5. Ketentuan jangka waktu pertanggungjawaban atas Kegagalan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) harus dinyatakan dalam Kontrak Kerja Konstruksi.

C. Skema Kesepakatan dalam perjanjian

1. Kesepakatan dalam hukum islam

Dalam hal pengaturan kesepakatan tidak hanya diatur dalam hukum positif saja, namun dalam kaitannya Islam juga telah mengatur tentang konsep ini, karena islam merupakan agama yang telah menuntun kehidupan mulai dari bangun hingga tidur. Jelas Allah ingin menjaga hubungan antar manusia juga baik disamping hubungan antara manusia dengan Tuhannya. Maka hal itu dalam skema bidang muamalat.²⁰ Perihal apa saja yang berhubungan dengan skema muamat ini tertuang dalam sebuah aturan komilasi hukum islam serta mencakup luas dalam aspek hidupan ummat manisa baik bersifat sendiri, kelompok maupun badan usaha yang mengatur tentang kesepakatan dalam perjanjian.

Kesepakatan dalam pemahaman dari sudut pandang islam sering diucapkan dengan sebutan akad. Maka, dapat disederhanakan prakteknya akad selalu berhubungan dengan antara ijab dan Kabul dimana pengertian ijab dan Kabul ini diucapkan oleh antara satu atau lebih untuk membuat kesepakatan dan

²⁰ Abdul Manan. 2012. *Hukum Ekonomi Syariah dalam Perspektif Kewenangan Peradilan Agama*. Jakarta: Prenadamedia Group, halaman 71.

kerja sama antara satu sama lain.²¹ Jika ditarik kesimpulan maka dapat dikatakan bahwa kesepakatan dalam konsep islam juga tidak jauh berbeda dengan kesepakatan yang ada dalam hukum perdata maupun hukum umum yang lain yang mengatur tentang kesepakatan anatara satu orang atau lebih.

Mencermati pengertian- pengertian di atas, bisa dikenal kalau akad ialah sesuatu perbuatan yang terencana terbuat oleh 2 belah pihak berdasar kesediaan tiap- tiap serta mengikat pihak- pihak di dalamnya dengan sebagian hukum syara' ialah hak serta kewajiban yang diwujudkan oleh akad tersebut. Kontrak dalam Islam dipaparkan dalam Al- Qur' an Pesan Ali Imron Ayat 76 yang maksudnya:(Bukan demikian) sesungguhnya siapa yang menepati janji(yang terbuat) nya serta bartaqwa. Hingga sebetulnya Allah menggemari orang- orang yang bartaqwa.

Pesan Al- Maidah(5) ayat(1) maksudnya:“ Hai orang- orang yang beriman, penuhilah akad- akad itu. Dihalalkan bagimu fauna, kecuali yang hendak dibacakan kepadamu.(Yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan mencari kala kalian lagi mengerjakan haji. Sebetulnya Allah menetapkan hukum- hukum bagi yang dikehendaki- Nya”.

Unsur- unsur yang wajib terdapat dalam kontrak bagi hukum Islam ialah terdapatnya pertalian ijab kabul yang dicoba oleh para pihak yang melaksanakan kontrak. Ijab dicoba oleh pihak yang hendak melaksanakan suatu ataupun tidak melaksanakan suatu, sebaliknya kabul merupakan statment menerima ataupun menyetujui kehendak yang sudah dicoba pihak awal.

²¹ *Ibid.*, halaman 73.

2. 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.²²

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

- a. Tidak jelas, karena setiap perbuatan dapat disebut perjanjian.
- b. Tidak tampak asas konsensualisme.
- c. Bersifat dualisme.²³

Perjanjian atau persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Suatu perjanjian adalah perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan suatu akibat hukum. Hal itu sepakat dengan Sudikno, perjanjian merupakan hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan suatu akibat hukum.

Perikatan adalah hubungan yang terjadi diantara dua orang atau lebih, yang terletak di dalam lapangan harta kekayaan, dimana pihak yang satu berhak atas prestasi dan pihak lainnya wajib dimana pihak yang satu berhak atas suatu

²² Purwosusilo. 2014. *Aspek Hukum Pengadaan Barang dan Jasa*. Jakarta: Prenadamedia Group, halaman 64.

²³ *Ibid.*, halaman 65.

prestasi dan pihak lainnya wajib memenuhi prestasi itu. Kehendak para pihak yang diwujudkan dalam kesepakatan adalah merupakan dasar mengikatnya suatu perjanjian.

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 bisa ditemui dalam Pasal 1313 ayat(1) KUHPerdara melaporkan perjanjian merupakan sesuatu perbuatan dengan mana satu pihak ataupun lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang ataupun lebih. Bagi Pasal 1313 ayat(1) KUHPerdara berkata bisa dikenal kalau sesuatu perjanjian merupakan sesuatu kejadian dimana seorang berjanji buat melakukan sesuatu perihal. Kejadian tersebut mencuat sesuatu ikatan antara 2 orang ataupun lebih yang dinamakan perikatan. Dengan demikian perjanjian ialah sumber terutama yang melahirkan perikatan. Tidak hanya dari perjanjian, perikatan pula dilahirkan dari undang- undang Pasal 1233 KUHPerdara ataupun dengan perkataan lain terdapat perikatan yang lahir dari undang- undang. Pada realitasnya yang sangat banyak merupakan perikatan yang lahir dari perjanjian.

Perjanjian bisa menerbitkan perikatan diantara kedua orang ataupun kedua pihak yang membuatnya. Ikatan antara perikatan dengan perjanjian merupakan kalau perjanjian bisa memunculkan perikatan digolongkan para pihak yang mengadakan perjanjian ataupun diantara para pihak yang bersepakat di dalam perjanjian.

Perjanjian ialah salah satu sumber perikatan di samping sumber- sumber perikatan

yang lain. Perjanjian disebut selaku persepakatan atau persetujuan, karena para pihak yang membuatnya tentunya menyetujui atau menyepakati isi dari perjanjian yang terwujud untuk melaksanakan suatu prestasi tertentu.

Perikatan yang lahir dari perjanjian, memanglah dikehendaki oleh 2 orang ataupun 2 pihak yang membuat sesuatu perjanjian, sebaliknya perikatan yang lahir dari undang-undang diadakan oleh undang-undang di luar keinginan para pihak yang bersangkutan. Apabila 2 orang mengadakan sesuatu perjanjian hingga mereka bermaksud supaya antara mereka berlaku sesuatu perikatan hukum. Dengan demikian bisa dimengerti kalau kontrak ataupun perjanjian merupakan sesuatu konvensi yang diperjanjikan (promissory agreement) diantara 2 pihak ataupun lebih pihak yang bisa memunculkan ataupun melenyapkan ikatan hukum.²⁴ Suatu kontrak terwujud oleh sebagian pihak yang membuat konvensi, ataupun dianggap sudah bersepakat, kehendak para pihak yang diwujudkan dalam konvensi ialah dasar mengikatnya sesuatu perjanjian dalam hukum kontrak Prancis. Kehendak itu bisa dinyatakan dengan bermacam metode baik lisan ataupun tulisan serta mengikat para pihak dengan seluruh akibat hukumnya.

Berdasarkan perihal tersebut di atas, maka perikatan yang hendak membentuk jadi suatu ikatan hukum cuma terjalin kala mengaitkan 2 orang ataupun lebih. Bila cuma mengaitkan seseorang saja, hingga tidak terdapat ikatan hukum.

²⁴ Purwosusilo. *Op. Cit.*, halaman 66.

Karena perikatan tidak bisa nampak secara nyata melainkan cuma bisa dibayangkan sebaliknya perjanjian pada biasanya nampak bila dalam wujud tertulis dan bila cuma lisan saja, maka perjanjian bisa isinya atau perkataan-perkataan yang memiliki janji tersebut..²⁵

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka perikatan yang akan membentuk menjadi sebuah hubungan hukum hanya terjadi ketika melibatkan dua orang atau lebih. Jika hanya melibatkan seorang saja, maka tidak ada hubungan hukum.²⁶ 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 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.

3. Unsur-Unsur Perjanjian

Perjanjian dapat menerbitkan perikatan diantara kedua orang atau kedua pihak yang membuatnya. Hubungan antara perikatan dengan perjanjian adalah

²⁵Suharnoko. 2015. *Hukum Perjanjian Teori dan Analisis Kasus Edisi Kedua*. Jakarta : Kencana, halaman 3.

²⁶ Muhammad Teguh Pangestu, 2019, “ *Pokok-Pokok Hukum Kontrak*”, Makasar : CV. Social Politic Genius halaman. 7

bahwa perjanjian dapat menimbulkan perikatan di kalangan 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.

Setiap perjanjian di dalamnya mengandung beberapa unsur yang satu sama lain saling berhubungan, sebagaimana yang dimaksud dengan pengertian unsur didalam Kamus Besar Bahasa Indonesia. Unsur adalah bagian terkecil dari suatu benda yang tidak dapat dibagibagi lagi, sehingga di dalam suatu perjanjian juga terdapat unsurunsur yang terdiri dari, sebagai berikut:

a. Unsur Esensial

Unsur esensial merupakan bagian pokok dalam suatu perjanjian sehingga mutlak adanya, sebab apabila perjanjian tidak memiliki bagian pokok, perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat. Misalnya, dalam perjanjian jual beli harus ada kesepakatan mengenai barang dan harga karena tanpa kesepakatan mengenai barang dan harga dalam kontrak jual beli, kontrak tersebut batal demi hukum karena tidak ada hal tertentu yang diperjanjikan.

b. Unsur Naturalia

Unsur naturalia merupakan unsur yang telah diatur dalam undang-undang sehingga unsur naturalia merupakan unsur yang selaku dianggap ada dalam

kontrak. Misalnya, dalam jual beli, unsur naturalianya terletak pada kewajiban penjual untuk menjamin adanya cacat tersembunyi.

c. Unsur Aksidentialia

Unsur aksidentialia merupakan unsur yang nanti ada atau mengikat para pihak jika para pihak memperjanjikannya. Contoh dalam kontrak jual beli dengan angsuran diperjanjikan bahwa apabila pihak debitur lalai membayar utangnya dikenakan denda dua persen perbulan keterlambatan dan apabila debitur lalai membayar selama tiga bulan berturut-turut, barang yang sudah dibeli dapat ditarik kembali oleh kreditur tanpa melalui pengadilan.

4. Syarat Sah Perjanjian

Keabsahan sesuatu perjanjian ialah perihal yang esensial dalam hukum perjanjian. Penerapan isi perjanjian, ialah hak serta kewajiban, cuma bisa dituntut oleh pihak yang satu kepada pihak yang lain, demikian pula kebalikannya, apabila perjanjian yang terbuat legal bagi hukum. Oleh sebab itu, keabsahan perjanjian sangat memastikan penerapan isi perjanjian yang ditutup. Perjanjian yang legal tidak boleh diganti ataupun dibatalkan secara sepihak. Kalau kehendak para pihak yang diwujudkan dalam konvensi merupakan ialah dasar mengikatnya sesuatu perjanjian dalam hukum kontrak. Kehendak itu bisa dinyatakan dengan bermacam metode baik lisan ataupun tertulis serta mengikat para pihak dengan seluruh akibat hukumnya. Bila penerapan perjanjiannya malah hendak memunculkan ketidakadilan, hingga nantinya hakim boleh menyimpang dari isi perjanjian Perjanjian wajibenuhi ketentuan sahnya perjanjian ialah kata setuju, kecakapan, perihal tertentu serta sesuatu karena yang halal sebagaimana ditetapkan dalam

Pasal 1320 KUHPerdara. Dengan dipenuhinya 4 ketentuan sahnya perjanjian tersebut, hingga sesuatu perjanjian jadi legal serta mengikat secara hukum untuk para pihak yang buatnya.²⁷

a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.

Konvensi merupakan persesuaian statment kehendak anantara satu orang ataupun lebih dengan pihak yang lain. Kedua subjek yang mengadakan perjanjian itu wajib bersepakat, sepakat ataupun seia- sekata menimpa hal- hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, pula dikehendaki oleh pihak lain. Mereka menghendaki suatu yang sama secara timbal balik. Setuju mereka yang mengikatkan dirinya memiliki arti kalau para pihak yang membuat perjanjian sudah setuju ataupun terdapat persesuaian keinginan ataupun silih menyetujui kehendak tiap- tiap yang dilahirkan oleh para pihak dengan tidak terdapat paksaan, kekeliruan, serta penipuan.

Persetujuan mana bisa dinyatakan secara tegas ataupun diam- diam. Sehubungan dengan ketentuan konvensi mereka yang mengikatkan diri, ada sebagian perihal yang ialah aspek yang bisa memunculkan cacad pada konvensi tersebut yang dicantumkan dalam Pasal 1321 KUHPerdara yang berbunyi: Tiada setuju yang legal apabila setuju itu diberikan sebab kekhilafan, ataupun diperolehnya dengan paksaan ataupun penipuan.

b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian.

Cakap untuk membuat suatu perjanjian berdasarkan Pasal 1329 KUHPerdara adalah: Setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-

²⁷Suharnoko. *Op. Cit*, halaman 4.

perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tak cakap. Dimaksud dengan tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian berdasarkan Pasal 1330 KUH Perdata bahwa tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian adalah:

- 1) Orang-orang yang belum dewasa;
- 2) Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan;
- 3) Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

c. Suatu hal tertentu.

Salah satu syarat sahnya suatu perjanjian adalah adanya unsur suatu hal tertentu. Suatu hal tertentu adalah perihal yang merupakan objek dari suatu kontrak sehingga suatu kontrak haruslah mempunyai objek tertentu.

Beberapa persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang (KUH Perdata) terhadap objek tertentu dari perjanjian, khususnya jika objek perjanjian tersebut berupa barang adalah:

- 1) Barang yang merupakan objek perjanjian tersebut haruslah barang yang dapat diperdagangkan.

Pasal 1332 KUH Perdata ditentukan bahwa: Hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja dapat menjadi pokok suatu perjanjian. Barang-barang yang dapat dijadikan obyek perjanjian hanyalah barang-barang yang dapat diperdagangkan karena lazimnya barang-barang yang dipergunakan untuk kepentingan umum dianggap sebagai barang-barang di luar perdagangan, sehingga tidak bisa dijadikan obyek perjanjian.

- 2) Pada saat perjanjian dibuat, minimal barang tersebut sudah dapat ditentukan jenisnya.

Pasal 1333 ayat (1) KUHPerdara dinyatakan bahwa: “Suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya.

- 3) Jumlah barang tersebut boleh tidak tertentu, asal saja jumlah tersebut kemudian dapat ditentukan atau dihitung

Menurut Pasal 1333 ayat (2) KUHPerdara bahwa: Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu, asal saja jumlah itu terkemudian dapat ditentukan atau dihitung.

- 4) Barang tersebut dapat juga barang yang baru akan ada di kemudian hari

Pasal 1334 ayat (1) KUHPerdara, ditentukan bahwa: Barang-barang yang baru akan ada dikemudian hari dapat menjadi pokok suatu perjanjian.

- 5) Tidak dapat dibuat kontrak terhadap barang yang masih ada dalam warisan yang belum terbuka (Pasal 1334 ayat (2) KUHPerdara.

d. Suatu sebab yang halal.

Sebab (*causa*) adalah isi perjanjian itu sendiri, dengan demikian kausa merupakan prestasi dan kontra prestasi yang saling dipertukarkan oleh para pihak.²⁸ Pasal 1335 KUHPerdara, dinyatakan bahwa: Suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan.

²⁸ Agus Yudha Hernoko. 2014. *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Jakarta : Prenadamedia Group, halaman 194.

Pembentuk undang-undang mempunyai pandangan bahwa perjanjian-perjanjian mungkin juga diadakan tanpa sebab atau dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang. Sebab yang terlarang dalam Pasal 1337 KUHPerdara adalah: Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum. Perjanjian yang dibuat dengan sebab yang demikian tidak mempunyai kekuatan.

Syarat-syarat sahnya perjanjian tersebut di atas, kedua syarat pertama yaitu sepakat mereka yang mengikatkan diri dan kecakapan untuk membuat perjanjian dinamakan syarat subjektif karena kedua syarat tersebut mengenai subjek perjanjian. Perjanjian yang tidak memenuhi syarat-syarat kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya atau tidak memenuhi kecakapan untuk membuat perikatan, perjanjian tidak sah dan perjanjian tersebut dapat dibatalkan (*vernietigbaar*). Perjanjian yang tidak memenuhi suatu hal tertentu atau tidak memenuhi suatu sebab yang halal, perjanjian adalah batal demi hukum (*van rechtswege nietig*). Dengan demikian konsekuensi hukumnya adalah bahwa jika suatu kontrak yang tidak memenuhi syarat kausa yang legal sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 1320 KUHPerdara, maka kontrak yang bersangkutan tidak mempunyai kekuatan hukum. Dengan perkataan lain, suatu kontrak tanpa suatu kausa yang legal akan merupakan kontrak yang batal demi hukum (*nietig, null and void*).

Akibat perjanjian yang telah memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian disebutkan dalam Pasal 1338 KUHPerdara yang menyebutkan:

1. Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.
2. Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.
3. Persetujuan-persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya.

Perjanjian yang dibuat secara sah yaitu memenuhi syarat-syarat Pasal 1320 KUHPerdara berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuat perjanjian. Artinya pihak-pihak harus mentaati isi perjanjian seperti mereka mentaati undang-undang sehingga melanggar perjanjian yang mereka buat dianggap sama dengan melanggar undang-undang. Perjanjian yang dibuat secara sah mengikat pihak-pihak dan perjanjian tersebut tidak boleh ditarik kembali atau membatalkan harus memperoleh persetujuan pihak lainnya.

5. Azas-Azas dalam Berkontrak

Beberapa asas dari kontrak yang diatur dalam KUHPerdara yang perlu mendapat perhatian, yaitu asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*), asas konsensualisme (*consensualism*), asas kepastian hukum (*pacta sun servanda*), asas itikad baik (*good faith*) dan berikut penjelasannya:

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

Menurut asas kebebasan berkontrak, setiap orang dapat leluasa membuat kontrak apa saja yang mereka inginkan, selama kontrak itu memenuhi syarat dan tidak melanggar ketentuan hukum, kesusilaan, serta ketertiban umum yaitu

penyesuaian kehendak.²⁹ Kebebasan berkontrak memberikan jaminan kebebasan kepada seseorang untuk secara bebas dalam beberapa hal yang berkaitan dengan perjanjian diantaranya:

- 1) Bebas menentukan apakah ia akan melakukan perjanjian atau tidak.
- 2) Bebas menentukan dengan siapa ia akan melakukan perjanjian.
- 3) Bebas menentukan isi atau klausul perjanjian.
- 4) Bebas menentukan bentuk perjanjian.
- 5) Kebebasan-kebebasan lainnya yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

Menurut Hukum Perdata yang berlaku di Indonesia, kebebasan berkontrak dapat disimpulkan dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang menyatakan bahwa semua kontrak (perjanjian) yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

b. Asas kepastian hukum (*pacta sunt servanda*)

Asas kepastian hukum (*pacta sunt servanda*) yaitu janji itu mengikat mengajarkan bahwa suatu kontrak yang dibuat secara sah mempunyai kekuatan hukum yang penuh. KUHPerdata juga menganut prinsip ini dengan melukiskan bahwa suatu kontrak berlaku seperti undang-undang bagi para pihak.

c. Asas itikad baik (*good faith*)³⁰

Pasal 1338 dalam ayat (3) KUHPerdata menyebutkan perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Itikad baik berarti keadaan batin para pihak untuk membuat dan melaksanakan kontrak secara jujur, terbuka, dan saling percaya. Dalam kontrak, keadaan batin para pihak tidak boleh dicemari oleh maksud-maksud untuk melakukan tipu daya atau menutup-nutupi keadaan yang sebenarnya.

²⁹ Salle, 2019, "*Hukum Kontrak Teori dan Praktik*", Makasar : CV. SIGn, Halaman. 15

³⁰ *Ibid*, Halaman 16

Masing-masing calon pihak dalam perjanjian terdapat suatu kewajiban untuk mengadakan penyelidikan dalam batas-batas yang wajar terhadap pihak lawan sebelum menandatangani kontrak atau masing-masing pihak harus menaruh perhatian yang cukup dalam menutup kontrak yang berkaitan dengan itikad baik. Pada perkembangannya, Ternyata kebebasan Berkontrak dapat menimbulkan Ketidakadilan, karena untuk mencapai asa kebebasan berkontrak harus didasarkan pada posisi tawar para pihak yang seimbang.³¹

³¹ *Ibid*, Halaman.19

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Bentuk Perjanjian Kerja Sama Rehabilitasi gedung Sekolah antara CV. Bunda Karya dan Yayasan Fhatullah Hasanah

Jasa konstruksi lebih khusus diatur dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 yang merupakan salah satu bentuk produk hukum nasional yang berkenaan dengan segala aspek jasa konstruksi diatur secara lengkap. Menurut ketentuan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi terdapat dua pihak yang mengadakan kontrak kerja konstruksi, pertama pengguna jasa adalah orang perseorangan atau badan hukum sebagai pemberi tugas atau pemilik pekerjaan/proyek yang memerlukan layanan jasa konstruksi dan yang kedua adalah penyedia jasa adalah orang perseorangan atau badan yang kegiatan usahanya menyediakan layanan jasa konstruksi. Kedua belah pihak melakukan suatu perjanjian yang disebut dengan Kontrak Kerja Konstruksi, dimana menurut Pasal 1 ayat (8) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 bahwa: kontrak kerja konstruksi adalah keseluruhan dokumen yang mengatur hubungan hukum antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi.

Kontrak kerja penyedia jasa CV. Bunda Karya Medan terjadi karena adanya kata sepakat antara kedua belah pihak. Dengan pihak yayasan Fahtullah Hasanah³² Sebuah kontrak dibuat oleh beberapa pihak yang membuat

³². Jawaban Hasil Wawancara dengan Aprianto, Sekretaris Yayasan Fhatullah Hasanah Medan, Pada Kamis 1 Juli 2020

kesepakatan atau dianggap telah bersepakat dan hukum mengakui hak dan kewajiban yang muncul dari kesepakatan tersebut.

Pengaturan hukum dalam pembangunan gedung bangunan dibuat dengan cara pengumuman kepada penyedia jasa konstruksi melalui pemberitahuan iklan yang telah dipasang di beberapa media sosial dan surat kabar oleh pengurus yayasan fhatullah hanasah yang beredara dijalan inspeksi lk 34 komplek Greenland guna untuk memilah dan memilih siapa yang pantas dan pihak penyedia mana yang akan bertanggung jawab dalam hal pengerjaan proyek kontruksi ini. Pelelangan pengumuman pengerjaan proyek konstruksi ini mengacu pada pengadaan barang dan jasa atau jasa kontruksi.³³

Setelah diumumkan oleh pengurus yang kemudian direspon oleh beberapa penyedia jasa konstruksi khususnya yang berada pada wilayah kota Medan dan kemudian ditindaklanjuti para penyedia jasa untuk memasukkan harga penawaran awal. Hal ini sudah sesuai berdasarkan pengaturan Menteri Keuangan nomor 106/PMK.06/2013 tentang petunjuk pelaksanaan lelang.

Keharusan yang dilakukan oleh pihak pengurus yayasan wajib sifatnya dalam memberikan informasi dengan cara pengumuman melalui beberapa cara kepada kelurahan ataupun kepada masyarakat tentang adanya pembangunan karena hal ini sangat didukung oleh amanat pengaturan pepres nomor 54 tahun 2010 dan telah diubah dengan pepres nomor 35 tahun 2011 pembahasan tentang pengumuman lelang barang dan jasa.

³³. Jawaban Hasil Wawancara dengan Aprianto, Sekretaris Yayasan Fhatullah Hasanah Medan, Pada Kamis 1 Juli 2020

CV. Bunda Karya yang terbentuk sebagai kontraktor dan bagian dari penyedia jasa yang dilakukannya secara professional telah memenuhi kualifikasi dengan legalitas hukum yang dapat dibuktikan mulai dari kepemilikan sertifikat dan dokumen yang dapat menunjukkan perusahaan ini sebagai perusahaan yang layak bersaing dan mampu melakukan tugas pengerjaannya dengan baik.

Pengakuan tersebut diperoleh melalui ujian yang dilakukan oleh badan/lembaga yang bertugas untuk melaksanakan tugas-tugas tersebut. Proses untuk mendapatkan pengakuan tersebut dilakukan melalui kegiatan registrasi, yang meliputi klasifikasi, kualifikasi, dan sertifikasi. Dengan demikian, hanya badan usaha yang memiliki sertifikat tersebut yang diizinkan untuk bekerja di bidang usaha jasa konstruksi.

Didalam pengaturan yang tercantum dalam perturan pemerintah pasal 14 nomor 28 tahun 2000 tentang usaha dan peran masyarakat dalam hal jasa konstruksi jounto kepada peraturan pemerintah nomorr 4 tahun 2010 yang membahas tentang perubahan dan keputusan menteri pemukiman dan prasana wilayah yang bernomorkan 369/KPTS/M/2001 tentang pembahsan perubahan dan keputusan menteri pemukiman dan sarana umum.

Terikatnya kedua belah pihak antara kontraktor dan pengguna jasa itu diawali dengan persaingan yang sehat dengan tidak mengandung unsur dari pada kecurangan-kecurangan maksudnya adalah dengan cara pengumuman kepada setiap perusahaan yang bergerak dalam bidang jasa konstruksi untuk dapat berpartisipasi sehingga hal ini dapat menumbuhkan perokonomian dan membantu usaha masyarakat.

Didalam peraturan pemerintah nomor 29 tahun 2000 pembahasan tentang penyelenggaraan jasa konstruksi jonto peraturan pemerintah nomor 59 tahun 2010 tentang perubahannya yang berisikan dan membahas bahwa setiap pelaku badan usaha konstruksi tidak boleh dengan kepemimpinan yang sama dua perusahaan konstruksi menangani satu bidang pengerjaan konstruksi. Hal ini menunjukkan bahwa kepedulian pemerintah dalam mencegah pengguna jasa dari hal hal kerugian.

Konsep terikatnya kesepakatan kerja antara kontraktor dan pengelola wajib dimuat didalam suatu kesepakatan tertulis dimana hal ini menjadi kontrak untuk mereka yang membuat perjanjian. Kontrak kerja dan kesepakatan kerja merupakan panduan dalam langkah bersama untuk saling mengkoreksi dalam pembangunan sehingga pencapaian tujuan masing-masing pada hal ini akan semaksimal mungkin hingga pada tahapan akhir ini berkas akan menjadi alat bukti apabila terjadi sengketa dan hal yang lain.

Berkas yang merupakan kewajiban untuk dilengkapi dan dilakukan adalah sebagai berikut:

1. Kesepakatan ditandatangani oleh kedua belah pihak.
2. Berkas harus dibuat secara lengkap hal ini merupakan bentuk kesiapan kontraktor dalam hal penyampaian dan pengerjaan kegiatan maupun usulan kepada pihak pengelola yang berguna sebagai patokan tahapan pengerjaan.
3. Tawaran yang disampaikan kepada pengelola yang terdiri dari hal yang merupakan dasar pada tahapan pembangunan seperti gambar dan analisa harga awal.
4. Dokumen-dokumen tentang proses dari awal pada tahap pengumuman sampai kepada tahapan hal sifatnya penting termasuk kepada proses persoalan kerugian dan penyelesaiannya.
5. Usulan yang telah dilakukan dan disampaikan pada pengelola diterima dan diakui dituangkan secara tertulis.

6. Pengakuan kesanggupan dalam pengerjaan dibuat oleh kontraktor dalam bentuk tertulis

Kesepakatan pengerjaan Pembangunan sekolah yang dilakukan oleh CV. Bunda Karya sebagai kontraktor bangunan dengan Yayasan Fhatullah Hasanah sebagai pengguna jasa konstruksi itu dituang dalam sebuah perjanjian dan kesepakatan bersama dengan nomor kop surat perjanjian 12/PKS/V/2020 yang berbunyi:

1. Konsep pengerjaan.
2. Dasar hukum.
3. Upah.
4. Hak milik.
5. Tidak layak.
6. Pajak .
7. Mengalihkan pekerjaan.
8. Konsep .
9. Iuran jaminan.
10. Pertanggung jawaban atas segala kejadian.
11. Diperiksa dan diawasi.
12. Analisis ahli kelayakan.
13. Dokumen bukti pengerjaan.
14. Pekerjaan selesai
15. Pengerjaan selesai dan telah diserahkan dan diberikan kepada pengelola.
16. Menjamin kelayakan bangunan
17. Berubahnya surat perintah kerja.

18. Pemakluman kejadian.
19. Estimasi .
20. Pembatalan surat perintah kerja.
21. Upah .
22. Kewajiban denda
23. Mencari solusi dalam permasalahan
24. Dilarang memberikan hadiah

Berdasarkan hasil wawancara dengan Aprianto, Sekretaris Yayasan Fhatullah Hasanah menyatakan tentang komitmen dan isi perjanjian pembangunan gedung sekolah Fhatullah Hasanah Medan yang meliputi:³⁴

1. Kapasitas pengerjaan.
2. Prosedur yang harus dipenuhi para pihak kontraktor bangunan guna pelancaran pembangunan yaitu syarat administrasi.
3. Pekerja yang sesuai dengan bidangnya wajib telah disediakan oleh kontraktor guna pelancaran dan sesuai estimasi pengerjaannya
4. Pengurusan jaminan kecelakaan kerja guna untuk menjamin keadaan pekerja dalam proses pembangunan
5. Setiap pengerjaan yang telah selesai maka untuk mencairkan pembayaran upah maka setiap pengerjaan yang selesai dapat ditunjukkan buktinya yang dapat dipercaya dan diyakini

Dalam hal pembangunan, memiliki ketentuan dalam hal ini sebelum dilakukannya proses pembangunan adapun ketentuannya adalah:³⁵

³⁴. Jawaban Hasil Wawancara dengan Aprianto, Sekretaris Yayasan Fhatullah Hasanah Medan, Pada Kamis 1 Juli 2020

1. Menunjukkan surat dan dokumen asli yang berisikan tentang spesifikasi harga bangunan dan gambar bangunan.
2. Menunjukkan identitas

Harapan harga yang diberikan oleh kontraktor yang telah diakui dan sudah dalam pembahsan dan dapat dibuktikan dengan komitmen menandatangani suatu perjanjian antara kedua belah pihak sehingga dapat terjalannya sebuah pengerjaan menyatakan dan mengeluarkan surat keputusan bahwa pemenang tender proyek yaitu CV. Bunda Karya dengan Nomor surat 11/SPK/V/2020 dengan ketetapan pemenang..

Ketetapan yang berhak melakukan pengerjaan pembangunan tercantum dan terurai dalam dokumen laporan dengan nomor laporan 10/PKS/V/2020 Penetapan pemenang penyedia barang dan jasa berdasarkan berita acara hasil klarifikasi dan negosiasi harga Nomor 9/PKS/V/2020 tanggal 1 Mei 2020 sebelum disahkannya CV. Bunda Karya selaku kontraktor pelaksana proyek konstruksi pihak CV. Bunda Karya dengan dikeluarkannya surat berita acara penjelasan yang berisikan:³⁶

1. Berjalannya suatu pekerjaan
2. Administrasi yang merupakan syarat umum
3. Dalam diskusi untuk pembahasan yang optimal semua pihak harus menyetujui poin-poin dalam pembahasan

³⁵ Jawaban Hasil Wawancara dengan Aprianto, Sekretaris Yayasan Fhatullah Hasanah Medan, Pada Kamis 1 Juli 2020

³⁶ Jawaban Hasil Wawancara dengan Aprianto, Sekretaris Yayasan Fhatullah Hasanah Medan, Pada Kamis 1 Juli 2020

Kemudian masuk kepada tahapan presos pembahasan harga yang ditawarkan dengan surat nomor 8/PKS/ORI/V/2020 perihal menyetujui pengerjaan proyek

Berita prediksi harga oleh CV. Bunda Karya telah dibahas dan diteliti 8 berbunyi:

1. Kontraktor bersedia mengikuti pelelangan.
2. Kontraktor telah dianggap memenuhi persyaratan.
3. Dinyatakan sah berdasarkan dokumen dan bukti-bukti

Setelah itu masuk kedalam tahapan mengeluarkan dokumen penawaran perkiraan harga yang mengatakan bahwa CV. Bunda Karya telah memenuhi persyaratan teknis sebagai rekanan.

Tanggal 21 Mei 2020 melakukan evaluasi administrasi yang tujuannya dilakukan terhadap surat penawaran meliputi:³⁷

1. diketahui semua pengurus
2. Tidak memiliki masa berlaku bagi perusahaan.
3. Waktu telah ditentukan.
4. berstatus.
5. Form kualitas dibuat lengkap.
6. Dokumen rekanan.
7. Dokumen tentang perizinan perusahaan.

³⁷ Jawaban Hasil Wawancara dengan Aprianto, Sekretaris Yayasan Fhatullah Hasanah Medan, Pada Kamis 1 Juli 2020

dokumen tentang hal perjanjian pemenangan lelang dengan nomor yang perkiraan harga awal dijelaskan oleh CV. Bunda karya Medan sebesar Rp.149.091.100 dan setelah di evaluasi oleh harga berubah menjadi Rp.1.20.676.900. sebelumnya, terjadi negosiasi antara CV. Bunda Karya Medan

Berperan sebagai kontraktor CV. Bunda Karya berdasarkan kata Budi Prastio, pimpinan CV. Bunda Karya mengatakan masyarakat sangat memiliki peran dalam hal ini:³⁸

1. Mengawasi setiap jalannya proyek.
2. Mendapatkan pergantian atas kerugian yang diterima akibat dampak dari pembangunan.
3. Membuat suasana aman dan nyaman sehingga terciptanya sebuah ketertiban diwilayah lingkungan proyek.
4. Turut mencegah terjadinya pekerjaan konstruksi yang membahayakan kepentingan umum.

Pada dasarnya pengaturan mengenai proses pembangunan itu didasarkan pada kata sepakat antara CV. Bunda Karya dengan Pengurus Yayasan. Yang kemudian dengan mengacu pada mekanisme yang telah diatur oleh pengadaan barang dan jasa yang sesuai dengan Undang- undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi.

CV. Bunda Karya yang telah besepakat, melakukan pengikatan komitmen didepan Notaris atau Pejabat pembuat komitmen dan diketahui masing-masing

³⁸ Jawaban Hasil Wawancara dengan Aprianto, Sekretaris Yayasan Fhatullah Hasanah Medan, Pada Kamis 1 Juli 2020

saksi. Komitmen itu di buat dalam sebuah akta perjanjian yang akan menjadi Undang-undang bagi mereka yang bersepakat yaitu CV. Bunda Karya dan pengurus Yayasan Fhatullah Hasanah.

B. Faktor Penyebab terjadinya Wanprestasi CV. Bunda karya dalam pembangunan sekolah milik Yayasan Fhatullah Hasanah

Kontrak pembangunan dalam perjanjian yang dilakukan oleh kontraktor atas nama CV. Bunda karya yang beralamat di jalan Ar hakim kelurahan pasar merah timur yang disebabkan karena kesepakatan dan melahirkan sebuah ikatan yang menjadi undang-undang bagi yang bersepakat, karena kata sepakat itulah undang-undang memberikan wewenang sepenuhnya itu terdapat dalam asas kebebasan berkontrak sehingga masyarakat dan pengelola dapat mengadakan perjanjian dan memiliki ketentuan yaitu tidak boleh melanggar aturan hukum dan norma yang ada di Indonesia.

Perjanjian pembangunan oleh CV Bunda Karya Medan memiliki dasar hukum yang terdapat dalam pasal 1313 kitab undang-undang hukum perdata yang berbunyi perjanjian itu adalah komitmen yang dilakukan oleh dua orang atau lebih yang mengikat dirinya dalam kesepakatan perjanjian dengan begitu terbentuklah suatu ikatan dan hubungan hukum antara orang-orang yang mengikat dirinya tersebut.

Kesepakatan bersama lahir dari kedua belah pihak dilatar belakangi oleh tujuan dan kemauan yang sama namun berbeda dalam urusan kepentingan sehingga dilakukan konsep suatu perjanjian yang dapat disetujui oleh kedua belah pihak dengan cara berdiskusi dan berunding dan melibatkan beberapa saksi yang

dapat dimintakan pengakuannya jika suatu saat terjadi kesalahpahaman. Dengan cara diskusi maka kedua belah pihak tidak saling dirugikan tujuan murninya.³⁹

Mengawali dari perbedaan keinginan kedua belah pihak yang dijumpakan melewati diskusi sehingga tercipta sebuah kesepakatan yang selanjutnya dibuat sebuah legalitas hukum yaitu dengan menuliskan atau menuangkan isi perjanjian dalam sebuah bentuk tertulis yang kemudian ditanda tangani oleh kedua belah pihak dan juga saksi para pihak diatas materai sehingga terciptanya suatu kepastian hukum.

Kesepakatan baru akan mulai berlaku apabila dapat memiliki kekuatan hukum dan sesuai dengan pengaturan hukum yang berlaku. Kesepakatan tersebut harus memenuhi unsur yang terdapat dalam pasal 1320 pada kitab undang-undang hukum perdata tentang syarat sahnya suatu perjanjian. Oleh karena itu dengan memenuhi syarat tersebut maka kesepakatan mempunyai ikatan dan memiliki konsekuensi hukum yang berlaku dimana kedua belah pihak dapat dimintakan pertanggung jawabannya.

Perjanjian ini dilakukan oleh pengurus yayasan, pejabat kelurahan serta CV. Bunda Karya dibuat secara tertulis sehingga jika terjadinya suatu permasalahan maka dapat dengan mudah diselesaikan dan memiliki kelebihan yaitu:

1. Bila terjadi masalah mudah untuk diselesaikan dan dilihat bukti-buktinya
2. Mudah melihat dan mengetahui secara mutlak hak dan kewajiban kedua belah pihak

³⁹ Agus Yudha Hernoko. *Op.Cit.*, halaman 1.

3. Memudahkan instansi yang berwenang untuk memecahkan permasalahan yang terjadi
4. Menjadi panduan kedua belah pihak dalam pengerjaan isi perjanjian
5. Dapat mengetahui siapa yang terlibat dalam kesepakatan tersebut.⁴⁰

Sangat jauh berbeda dan bertolak belakang dengan kesepakatan melalui lisan dimana pembuktiannya tidak dapat dibuktikan dan dilihat sehingga menyulitkan semua pihak untuk menyelesaikan permasalahan yang terjadi. Maka sengketa terus menerus dan tetap berlangsung. .

Umumnya bentuk kesepakatan dan konsep yang disetujui oleh pihak kontraktor berbentuk tertulis dimana hal ini lebih kuat pada pembuktiannya jika terjadi permasalahan sengketa hukum yang terjadi dalam pembangunan. Dalam pengertian hukum tertulis ini kesepakatan tertulis ini dituangkan dalam kontrak kerja konstruksi dalam akta perjanjian yang disebut yaitu akta bawah tangan dan yang mengkonsep kontrak konstruksi ini adalah kedua belah pihak. Dan pada umumnya pengerjaan kontrak konstruksi ini dibuat dalam perjanjian baku dimana perumusan konsep perjanjian hanya dilakukan oleh pengguna sedangkan penyedia hanya bisa menandatangani saja. Kesepakatan dalam kontrak kerja ini dilakukan dengan cara terpisah sesuai dengan pekerjaan yang telah dibagi dan waktu penyelesaiannya sehingga diharapkan kefokusannya penyedia dalam mengerjakan proyek konstruksi tersebut dan menjadi panduan yang memiliki nilai positif dan tidak menyusahkan pihak penyedia jasa konstruksi.

Kesepakatan ini dibuat dalam beberapa poin perjanjian tertulis yang ditandatangani oleh kedua belah pihak sebagai bentuk komitmen kedua belah

⁴⁰ Jawaban Hasil Wawancara dengan Aprianto, Sekretaris Yayasan Fhatullah Hasanah Medan, Pada Kamis 1 Juli 2020

pihak yang bertujuan untuk pertanggung jawaban dikemudian hari jika terjadinya suatu permasalahan. Setiap kesepakatan yang telah dirumuskan dalam sebuah perjanjian memiliki arti dan perbuatan hukum sehingga jika dilakukan semua isi kesepakatan tersebut maka akan terjalin sebuah pekerjaan yang baik sampai dengan selesai sampai kepada tahapan pembayaran dan estimasi waktu yang sesuai. sesuai dengan isi perjanjian poin ke 21 yang berbunyi dan berisikan:

1. Upah dari setiap pengerjaan yang dilakukan oleh kontraktor dan dibayarkan oleh pengelola memiliki ketentuan dimana ketentuan sebagai berikut:
 - a. Kontraktor telah mengajukan tagihan upah dan diikuti dengan beberapa dokumen pengerjaan dan hasil kerjanya;
 - b. Upah dilakukan dengan beberapa tahapan dan sesuai dengan permintaan oleh kontraktor dengan laporan pengerjaan hasil;
 - c. Upah harus dikurangi denda jika terdapat denda dan pajak;
 - d. Upah berhenti jika pengerjaan pembangunan telah selesai dilakukan dan selanjutnya masuk pada proses serah terima.
2. Pengelola juga menjadi jembatan penagihan kepada kontraktor apabila terdapat kepentingan masyarakat didalamnya dimana masyarakat mengalami kerugian yang nyata atas proses pembangunan yang dibangun oleh kontraktor.
3. Jika diketahui adanya kesalahan dalam upah yang diberikan oleh pengelola hal itu tidak akan menyebabkan pengelola memundurkan upah yang akan diberikan kepada kontraktor sembari menunggu pengembalian kelebihan upah yang dilakukan oleh kontraktor.

Dalam hal ini bertujuan dan bermaksud semua dokumen dan konsep pengerjaan serta pembayaran upah dimuat dalam tertulis dan ditandatangani kedua belah pihak dan pihak yang mengetahui hal tersebut dan lazimnya sebagai alat bukti jika terjadinya kesalahan dan permasalahan sengketa dalam perjanjian yang ada dan sebagai tempat alat pembuktian dalam proses penyelesaian.

Pertanggung jawaban kontraktor terhadap pembangunan g dibuat dengan mengacu pada pasal 1320 yang ada pada kitab undang-undang hukum perdata dengan memenuhi kriteria dari pada unsur tersebut secara mutlak. Jika dalam proses perancangan konsep perjanjian dan memulai perjanjian jika ada salah satu dari kedua belah pihak yang minta pembatalan isi perjanjian tersebut dapat dibatalkan dengan pencabutan dan disetujui oleh kedua belah pihak tersebut.

Kesepakatan itu harus menjamin kedua belah pihak dari segala aspek termasuk menghindari kedua belah pihak dari kerugian yang akan timbul dalam perjanjian pengerjaan pembangunan, jadi jika dibatalkan oleh salah satu pihak berdasarkan permintaannya sendiri maka harus melalui pembatalan oleh hakim yang diajukan oleh mereka kepada pengadilan ataupun hakim mediasi maka hal ini dikatakan dalam batal demi hukum yang dimaksud dari batal demi hukum adalah karena mengalami pembatalan sesuai dengan permintaan tersebut maka unsur-unsur dalam peraturan tidak terpenuhi sehingga tidak ada yang mengikat dirinya sendiri dan jika dilihat dari permasalahan ini maka itu memiliki olek kebebasan kedua belah pihak untuk memulai kembali perjanjian atau tidak dan harus melihat dan berdasar pada hukum positif Indonesia.

Hubungannya sebagai kesepakatan hukum itu sebagai kelengkapan karena ketentuan ketentuan dalam undang undang yang terdapat dalam pasa 1320 itu berkaitan pada syarat sah sehingga jika memenuhi dan tidak bertentangan pada hukum positif maka baik baik saja dan tidak ada yang perlu diperdebatkan lagi oleh karena itu hukum dalam perjanjian memiliki arti yang fleksibel hukum tidak mewajibkan haru ini dan itu tapi menyerahkan isi perjanjian kepada kedua belah pihak untuk menentukan isinya sendiri tanpa pengecualian. Hukum juga mengatakan yang dimuat dalam pasal 1338 ayat 1 dalam kitab undang-undang hukum perdata yang menyatakan bahwa setiap perjanjian yang dimuat dan dirumuskan oleh kedua belah pihak dan disetujui mereka maka perjanjian itu merupakan undang-undang bagi merek dan mereka harus menaatinya karena memiliki konmskuensi hukum yang tidak dapat diganggu gugat kecuali dengan pembatalan yang telah disetujui oleh kedua belah pihak dan harus berdasar juga pada pasal 1320 pada kitab undang-undang hukum perdata dan memiliki beberapa kriteria ada 4 yaitu:

1. Kemauan dan kesepakatan

Kemauan dan kesepakatan adalah konsep dari pada kedua belah pihak yang saling beradaptasi pada kemauan dan keinginan mereka demi kepentingan bersama sehingga kehendak mereka harus disesuaikan. Keinginan mereka merupakan dasar mereka membuat kesepakatan bersama sehingga tidak ada yang merasa didiskriminasi dan ditekan dalam membuat surat perjanjian dan kesepakatan. Pada umumnya memang benar jika pembuatan kesepakatan itu didasarkan pada kontrak yang isinya sudah dijelaskan dan dituliskan oleh

pengguna jasa konstruksi saja, namun dengan dikonsepsi kebersamaan ini, semua berjalan dengan baik dan jauh dari kerugian.

Keinginan oleh kedua belah pihak yang menyatakan persetujuan dan kemauan demi kepentingan bersama yang dimuat dalam suatu surat perjanjian kerja sama dalam pembangunan dengan berdasarkan hukum positif yang berlaku.

41

2. Kemampuan untuk melakukan perjanjian

Kemampuan untuk melakukan kerja sama antar pihak yang memiliki komitmen yang sama namun keinginan yang berbeda untuk membuat perjanjian bersama dimana kecakapan untuk membuat suatu perikatan adalah kecakapan atau kemampuan dan mengerti melakukan dan bertindak sesuai dengan apa yang mereka sepakati untuk melakukan perbuatan yang sesuai dengan rencananya yang berdasar pada aturan hukum dalam perundang-undangan. Dan dapat dipertanggung jawabkan oleh mereka dimata hukum.

Kemampuan untuk melakukan perjanjian telah terpenuhi dalam pembangunan yang dilakukan oleh CV. Bunda karya yang dimuat kedua belah pihak dan ditanda tangannya dengan keadaan sadar dan mengerti.⁴²

3. Suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu berarti bahwa sesuatu yang diperjanjikan atau yang menjadi objek perjanjian harus jelas, dan dapat ditentukan jenisnya. Di dalam

⁴¹ Jawaban Hasil Wawancara dengan Aprianto, Sekretaris Yayasan Fhatullah Hasanah Medan, Pada Kamis 1 Juli 2020

⁴² Jawaban Hasil Wawancara dengan Aprianto, Sekretaris Yayasan Fhatullah Hasanah Medan, Pada Kamis 1 Juli 2020

berbagai literatur disebutkan bahwa yang menjadi objek perjanjian adalah prestasi (pokok perjanjian). Prestasi adalah apa yang menjadi kewajiban debitur dan apa yang menjadi hak kreditur.

Perjanjian pembangunan yang menyebutkan penyedia yang ditunjuk berkewajiban untuk menyelesaikan pekerjaan dalam jangka waktu yang ditentukan, sesuai dengan volume, spesifikasi dan harga yang tercantum dalam SPK.

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 KUHPerdara bukan yang 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 sebab yang terlarang. Suatu sebab dikatakan palsu apabila sebab itu diadakan oleh para pihak untuk menutupi 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 halal disini adalah isi dari perjanjian tidak dilarang undang-undang, tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan nilai-nilai kesusilaan.

Perjanjian yang dilakukan oleh para pihak dilaksanakan Medan yang memuat tentang pertanggung jawaban kontraktor bangunan terhadap masyarakat terkait adanya pembangunan 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.⁴³

Menurut Pasal 1337 KUHPerdata bahwa suatu kausa dinyatakan terlarang jika bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Suatu kausa dikatakan bertentangan dengan undang-undang, jika kausa di dalam perjanjian yang bersangkutan isinya bertentangan dengan undang-undang, jika 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 pelaku usaha jika terjadi wanprestasi, padahal menurut hukum, tanggung jawab tersebut mestinya dibebankan kepadanya. Klausula ini mengakibatkan suatu kontrak menjadi tidak seimbang karena hanya memberatkan pada salah satu pihak saja.

Decara harafiah terdapat beberapa hal dalam suatu kontrak yang antara lain yaitu:⁴⁴

1. Cara atau hal yang dapat menghapus keharusan yang harus dilaksanakan boleh dihapus atau ditiadakan karena suatu keadaan yaitu keadaan darurat *force majeure*

⁴³ Jawaban Hasil Wawancara dengan Aprianto, Sekretaris Yayasan Fhatullah Hasanah Medan, Pada Kamis 1 Juli 2020

⁴⁴ . Jawaban Hasil Wawancara dengan Aprianto, Sekretaris Yayasan Fhatullah Hasanah Medan, Pada Kamis 1 Juli 2020

2. Cara membantu meringankan dalam proses ganti kerugian merupakan tanggung jawab bersama guna mencari dan memikirkan solusi terbaik untuk mengurangi dampak kerugian yang sangat besar.
3. Perihal keharusan yang harus diterima kepada diantara pihak yang telah membuat komitmen akan tetapi diserahkan kepada pihak lain dalam hal itu merugikan pihak lain yang tidak ada dalam sebuah kontrak.

Perjanjian yang tertuang dalam kesepakatan dalam bentuk pertanggung jawaban kontraktor dengan pengurus yayasan sekitar terkait adanya pembangunan y memuat kewajiban dan hak kedua belah pihak dalam konsep ini hak merupakan segala hal yang wajib diperoleh dan sudah ada dan diatur sebelum lahir sebagai anugerah dari Allah. Hak ini merupakan sesuatu yang merupakan milik seseorang yang timbul karena perjanjian.

Keharusan ialah segala hal yang wajib dilakui dan dibuat demi menjalankan keharusan dari orang lain. Keharusan adalah hal yang seharusnya memenuhi kewajiban yang menurut hukum benar adanya. Keharusan juga harus diletakkan dan dihubungkan pada hak, bisa juga keharusan wajib dan dihubungkan pada proses pertanggung jawaban yang menjadi acuan atau tolak ukur guna membahas tanggung jawab itu sendiri.

Relevansi antara kewajiban dan hak dalam perjanjian yang dirancang dan dipenuhi oleh kedua belah pihak itulah hal yang utama dan penting dimana hal itu sebagai bahan pemikiran dan pertimbangan lainnya oleh kehendak dari dua subjek hukum, dua pihak atau lebih (Pasal 1313 KUHPerdata).

Hak dan kewajiban para pihak sebagai berikut:⁴⁵

1. Kewajiban pengelola adalah:
 - a. Intruksi pengerjaan
 - b. Melakukan kewajiban pembayaran upah atas pengerjaan yang telah dilakukan
 - c. Kompensasi diberikan apabila CV. Bunda Karya melakukan:
 - 1) Pengelola merubah jadwal yang mengganggu pengerjaan;
 - 2) Kelalaian dalam pembayaran upah;
 - 3) Tidak menginstruksikan dengan jelas sehingga mengganggu jalannya pembangunan penginapan;
 - 4) Kontraktor sulit menjangkau dan mengakses transportasi yang membutuhkan waktu yang tidal sebentar;
 - 5) Pengelola dalam memberikan pengerjaan diluar dari perjanjian dari mulai spesifikasi, gambar dan bahan bangunan;
 - 6) Pengelola memberikan penundaan pengerjaan
 - 7) Pengelola memberikan pengerjaan untuk mengatasi kondisi yang bukan bagian pengerjaan dari pada kontraktor;
 - 8) Hal lain dari harga surat perintah kerja;
 - 9) Jika hal yang diluar dari perjanjian kerja maka. Pengelola wajib memberikan toleransi waktu pengerjaan yang disesuaikan dan tidak berpatokan pada perjanjian dan hal ini harus mendapatkan

⁴⁵. Jawaban Hasil Wawancara dengan Aprianto, Sekretaris Yayasan Fhatullah Hasanah Medan, Pada Kamis 1 Juli 2020

kesepakatan bersama lagi untuk mengurangi kerugian. Dan jika terjadi kerugian dari permasalahan yang timbul akibat permintaan pengelola maka kontraktor dibebaskan dari membayar denda kerugian.

- d. PPK wajib membayar kepada penyedia sesuai dengan prestasi pekerjaan yang telah dicapai termasuk:
- 1) Pembiayaan langsung untuk penyerahan barang dan peralatan yang berhubungan dengan pembangunan pengerjaan pembangunan;
 - 2) Dalam pembongkaran untuk pengerjaan;
 - 3) Personil wajib membiayakan dirinya sendiri.

2. Hak Pengurus adalah:

- a. Hak atas barang yang telah diberikan kepada kontraktor yang berhubungan kepada pembangunan.
- b. Memiliki hak atas barang dan peralatan yang dimana dalam pelaksanaan pengerjaan menggunakan alat yang diberikan oleh pengelola kepada kontraktor dan telah dicatat dalam catatan yang telah diakui oleh kedua belah pihak.
- c. Kontraktor bertanggung jawab selama enam bulan sejak dilakukannya serah terima kepada pengurus, setelah melewati uji kelayakan dan cacat mutu oleh tim ahli yang telah ditunjuk oleh pengelola untuk melihat dan jika ditemukan kontraktor wajib memperbaikinya dengan batas waktu yang telah ditentukan selama enam bulan tersebut

- d. Masyarakat berwenang dalam pengawasan pertanggung jawaban yang akan dilakukan oleh kontraktor dan termasuk pengawasan kehidupan dan lingkungan hidup sekitar pembangunan
- e. Pengelola berhak meminta dan menunjuk tim ahli yang dapat dibuktikan dari pengalaman dan bukti lain yang dapat dipertanggung jawabkan untuk menilai dan menguji bahwa bangunan yang telah selesai.

Perjanjian pembangunan yang melibatkan masyarakat juga melahirkan hak dan kewajiban:⁴⁶

- i. Cv. Bunda Karya berkewajiban untuk:
 - a. Didalam anggaran sudah termasuk kepada pembayaran retribusi administrasi pemerintahan termasuk didalamnya pajak, be cukai dan pembayaran ini telah dimuat dalam harga surat perintah kerja.
 - b. Dilarang keras untuk memberikan proyek pengerjaan kepada perusahaan konstruksi lainnya kecuali kepada perusahaan konstruksi yang ahli dalam bidang pengerjaan tertentu. Dan pengalihan pengerjaan boleh apabila perusahaan konstruksi awal membuat pertanyaan mengundurkan diri dan mengembalikan segala kerugian dan pengerjaan diberikan kepada perusahaan konstruksi lainnya.
 - c. Mempermudah tentang segala bentuk kelalaian, ketidak hatihatian dan tidak menjalankan fungsi tugas dan wewenang kontraktor dengan baik dalam pengerjaan untuk dibuatkan segala solusi ganti kerugiannya.

⁴⁶ Jawaban Hasil Wawancara dengan Aprianto, Sekretaris Yayasan Fhatullah Hasanah Medan, Pada Kamis 1 Juli 2020

- d. Selanjutnya sudah dapat dipastikan apabila bangunan telah selesai sepenuhnya maka kontraktor membuat dokumen tertulis tentang laporan yang dilakukannya.
 - e. Memastikan bahwa barang dan bangunan aman dan layak untuk dipergunakan secara umum dan tidak memiliki cacat mutu yang akan berdampak besar pada kerugian
 - f. Wajib untuk membayar denda atau sanksi yang akibat dari timbulnya kerugian-kerugian dari wanprestasi atau tidak memenuhi isi perjanjian dari apa yang telah disepakati. Dan hal ini juga merupakan bentuk bantuan keringanan dari pengguna kepada penyedia mengenai minimal pembayaran denda jika penyedia bersedia dan ingin melanjutkan pengerjaannya
- ii. Hak masyarakat adalah:
- a. Memperoleh upah atas apa yang telah disepakati apabila ada.
 - b. Memperoleh hak apabila:
 - i. Berubahnya jadwal yang dapat berpengaruh kepada pelaksanaannya;
 - ii. Dilarang pembayaran mengalami keterlambatan;
 - iii. Tidak boleh menyebarluaskan gambar, intruksi dan arahan lain terkait pembangunan kepihak yang tidak mempunyai kepentingan;
 - iv. Melakukan dan menindak lanjuti penundaan pelaksanaan.
 - v. Komitmen perjanjian memerintahkan untuk membuat dan menganalisis setiap tindakan yang ingin dilakukan

Ikatan hubungan hukum dalam perjanjian pembangunan yang telah merugikan pengurus bermula pada protesnya salah satu masyarakat yaitu bapak Imam pamuji kepada pihak Kelurahan akibat terganggunya fungsi jalan yang diperuntukkan untuk umum. Karena sebuah bahan bangunan dari dalam gedung bangunan sekolah roboh yang dimana puingnya berserakkan di jalan Yang kemudian ditindaklanjuti oleh kelurahan dengan memanggil pihak – pihak yang terlibat yaitu CV. Bunda Karya, Pengurus dan perwakilan masyarakat. Yang kemudian dihasilkan poin-poin pertanggung jawaban dari hasil musyawarah antara pihak tersebut. Selanjutnya poin tersebut dibuat dalam perjanjian tertulis dan ditandatangani oleh para pihak. Hal ini telah sesuai dengan bunyi pasal 85 Undang-undang No. 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi yang intinya mengatur pada keterlibatan masyarakat dalam pengawasan pembangunan. Selanjutnya untuk memiliki bukti hukum yang kuat dibuatkanlah sebuah konsep perjanjian yang telah disetujui dan ditanda tangani yang kemudian menjadi alat bukti jika terjadi wanprestasi.

Kegiatan pembangunan gedung yang terdapat pada lingkungan masyarakat padat penduduk, perlu adanya perhatian dan kesadaran diri dari kontraktor untuk meminta izin kepada ketua atau tokoh – tokoh masyarakat dan kelurahan setempat sehingga masyarakat tidak merasa terganggu akibat aktifitas itu.⁴⁷

C. Bentuk pertanggung jawaban kontraktor bangunan dalam penyelesaian masalah dalam pembangunan gedung sekolah

⁴⁷ Jawaban Hasil Wawancara dengan Aprianto, Sekretaris Yayasan Fhatullah Hasanah Medan, Pada Kamis 1 Juli 2020

Perjanjian pembangunan antara kontraktor pengurus dan masyarakat terkait adanya kerugian yang timbul akibat perjanjian pembangunan yang telah mengikat dua orang atau lebih dimana hal itu terdapat penyedia dan pengguna jasa konstruksi sebagai terciptanya perjanjian yang baik.

Bentuk pertanggung jawaban atas hal ini adalah memberikan ganti kerugian berupa perbaikan jalan yang telah rusak akibat aktifitas pembangunan kepada pihak yang dirugikan yaitu masyarakat. Serta bertanggung jawab pada pembangunan ulang fisik bangunan gedung sekolah Dan apabila perbuatan CV. Bunda Karya Medan tidak beritikad baik dalam pemenuhan kewajiban sebagai penyedia dan mengakibatkan kerugian dan tidak menyelesaikannya sesuai dengan waktu dalam perjanjian maka pengurus akan melaporkan pada dinas perizinan serta dapat menggugatnyan dan akan diminta pertanggung jawabannya oleh masyarakat dan kelurahan

Melalui kesepakatan yang dilakukan oleh pihak yang telah bersepakat baik dua orang atau lebih akan terbentuk suatu hak dan kewajiban, dan akrena hal inilah hak dan kewajiban jika ingin memperolehnya dilindungi oleh hukum sehingga jika ada yang melanggarnya maka dapat diminta pertanggung jawabannya dan dituntut seseuai jalur hukum yang berlaku. 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. Oleh karena itu terbentuklah suatu hak yang telah dijamin oleh hukum dan dilindungi hukum untuk memperoleh hak tersebut tanpa paksaan siapapun.

Terdapat dalam isi perjanjian yang menerangkan bahwa pengerjaan telah ditentukan nilai dan waktu selesainya dan apabila tiba waktu selesainya dan tidak dilakukan serah terima oleh penyedia baik dengan cara sengaja ataupun tidak sengaja itu disebut dan mutlak disebut sebagai pelanggaran dan dinyatakan sebagai wanprestasi. Terdapat pihak yang tidak melakukan poin kesepakatan bukan karena disengaja namun ketidak mampuannya melakukan isi dari pada perjanjian tersebut.

Pelanggaran wanprestasi dikatakan apabila antara lain:

1. Tidak terdapat dan tidak mampu memenuhi perjanjian.
2. Kesepakatan yang dilakukan tidak baik.
3. Lalai dalam pemenuhan pengerjaan.
4. Tidak boleh menjalankan apa yang dilarang oleh perjanjian.

Hal-hal yang menyebabkan tidak dapatnya memenuhi dan melanjutkan perjanjian dan kesepakatan antara lain:

- a. Wanprestasi yang dilakukan adalah :
 - 1) Lalai dalam pekerjaannya sehingga tidak menjalankan tugasnya dengan baik.
 - 2) Tidak melakukan dan memenuhi poin dalam perjanjian sesuai dengan kesepakatan
- b. Wanprestasi yang dilakukan oleh pihak CV. Bunda Karya yang meliputi:
 - 1) Lalai dalam membayar biaya keterlambatan yang sesuai dengan yang diperjanjikan sampai kepada pengerjaannya selesai.

- 2) Tidak memberikan ganti rugi yang timbul kepada masyarakat dalam perjanjian sampai kepada pengerjaan selesai.⁴⁸

Terdapat dalam kitab undang hukum perdata dalam pasal 1266 dan 1267 tentang wanprestasi. Dan halnya wanprestasi dalam dinyatakan jika memenuhi uraian berikut:

1. Kontraktor melakukan wanprestasi atau cedera janji dan tidak memperbaiki perbuatannya itu selama jangka waktu yang diberikan dan ditetapkan.
2. Kontraktor tidak dapat persetujuan untuk memulai pengerjaan dan persetujuan itu diberikan oleh Pengelola
3. Kontraktor tidak melanjutkan pekerjaannya selama 28 hari dan tidak melaporkan serta memberitakan kepada pengguna jasa
4. Kontraktor dalam ruang lingkup pailit;
5. Penyedia dilarang keras untuk tidak memperbaiki atau melaporkan hasil cacat mutu kepada pengguna jasa konstruksi
6. Jika sebanyak 5% denda yang telah diterima dari pada salah satu pihak dihitung dari harga surat perintah kerja maka, pihak itu dianggap tidak dapat meneruskan pengerjaannya
7. Selama 28 hari pengawas atau pengelola memiliki wewenang menarik atau membatalkan pengerjaan yang dilakukan dan diterima penyedia.
8. Dalam perjanjian telah diterbitkan kwitansi sebagai persyaratan untuk pembayaran dan penagihan hal ini sesuai dengan perjanjian.

⁴⁸ Jawaban Hasil Wawancara dengan Aprianto, Sekretaris Yayasan Fhatullah Hasanah Medan, Pada Kamis 1 Juli 2020

9. Jika penyedia telah terbukti melakukan kesalahan yang telah menyalahi aturan hukum itu hanya dapat dibuktikan oleh instansi yang berwenang atas laporan yang diterima dan
10. Protes yang dilakukan diakui oleh instansi karena dinilai membantu dan mencegah tindakan atau perbuatan yang telah menyalahi aturan hukum yang berlaku contoh perbuatan tindakan korupsi dan tindakan kelalaian lainnya

Peneguran dapat dilakukan oleh salah satu pihak apabila pengerjaan atau tindakannya diluar dari pada poin dalam perjanjian kesepakatan mereka. Teguran merupakan bentuk protes dan saling mengingatkan agar tidak terjadinya suatu kerugian yang sangat besar.⁴⁹

Tindakan wanprestasi merupakan bentuk kelalaian dan kesengajaan dengan tidak memenuhi poin-poin perjanjian yang telah disepakati dan hal itu jelas tertuang dalam perjanjian. Dan konsekuensinya wanprestasi akan mengakibatkan ganti rugi, jika poin-poin itu dapat dibatalkan hanya memiliki pengecualian yaitu keadaan memaksa.

Memang wanprestasi tidak terdapat dalam peraturan atau kitab hukum perdata. Maka, para pihak berpedoman pada hal kebebasan berkontrak sehingga akan dapat dimin ta pertanggung jawabannya setelah perbuatan yang dilakukannya.

Menurut jawaban dari pertanyaan yang diberikan kepada, Direktur CV. Bunda Karya Medandinyatakan bahwa para pihak telah melanggar pasal demi pasal dalam perjanjian dan dapat disaksikan dan dinyatakan dengan bukti maupun

⁴⁹ Jawaban Hasil Wawancara dengan Aprianto, Sekretaris Yayasan Fhatullah Hasanah Medan, Pada Kamis 1 Juli 2020

tanpa bukti telah melakukan wanprestasi atas perbuatannya. Maka konsekuensi yang diterima adalah wajib memberikan ganti rugi atau membayarkan ganti rugi dan menjadi mutlak tanggung jawab yang membuat kerugian dan membayar kerugian atas bentuk uang atau perbuatan.⁵⁰

Berdasarkan pengakuan dari hal yang telah diuraikan dalam perjanjian pembangunan maka, kewajiban bertanggung jawab atas konsekuensi yang telah dilakukan yang mengakibatkan kerugian sesuai dengan kesepakatan dan perjanjian adalah para pihak yang telah melakukan atau membuat kerugian

Kenyataannya konsekuensi hukum akibat wanprestasi memiliki beberapa bentuk yaitu:

1. Pembatalan perjanjian

Pembatalan yang dimaksud bukan karena ketidak mampuan peserta memenuhi poin-poin perjanjian yang telah mereka sepakati namun pembatalan perjanjian ini timbul karena adanya wan prestasi⁵¹. Pembatalan perjanjian merupakan dalam pengertian dan pandangan hukum perdata tentang perikatan akan menimbulkan dampak bahwa kesepakatan tidak pernah terjadi. Dengan hal itu maka segala bentuk kesepakatan yang telah dimuat maka tidak dianggap pernah ada dan mempunyai kekuatan hukum..⁵²

2. Ganti rugi dalam bentuk pembayaran.

⁵⁰ Jawaban Hasil Wawancara dengan Aprianto, Sekretaris Yayasan Fhatullah Hasanah Medan, Pada Kamis 1 Juli 2020

⁵¹ Jawaban Hasil Wawancara dengan Aprianto, Sekretaris Yayasan Fhatullah Hasanah Medan, Pada Kamis 1 Juli 2020

⁵² Agus Yudha Hernoko, *Op.Cit.*, halaman 293.

Ganti rugi dalam bentuk pembayaran dilakukan melalui tiga bentuk, denda, bunga dan membayar ganti perbaikan yang telah dilakukan

Ganti rugi menurut Agus Yudha Hernoko adalah:

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

Kerugian yang diderita dengan secara baik dan sadar harus dibayar dengan cara biaya dang anti kerugian.

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

Keuntungan yang seharusnya diterima dan dapat dirasakan hal ini tidak dapat dilakukan sebab tidak memenuhi kewajiban sesuai dengan prestasi maka, bunga yangdiperoleh dipotong untuk menutup kerugian yang dihasilkan.

Wanprestasi merupakan kejadian dan sebutan apanila salah satu pihak tidak menjalankan fungsi dan tanggung jawab sesuai dengan perjanjian yang telah mereka sepakati dan hal itu dapat dipastikan dengan wanprestasi. Hal itu menimbulkan bentuk kewajiban membayar ganti kerugian karena perbuatan telah diluar waktu yang terkonsep dalam perjanjian. Tentu secara sadar pelaku wanprestasi menyadari akan membayar ganti kerugian. Dengan kata sadar itulah yang akan menjadikan semua berjalan dengan baik.

Terhambatnya membayar ganti kerugian bukan semata-mata karena lalainya pihak pembuat kerugian melainkan ada suatu pekerjaan yang tidak tertuang dalam perjanjian sehingga hal ini menghambat bentuk tanggung jawab yang diberikan kepada penerima ganti kerugian.

Pada faktanya pekerjaan ini telah menimbulkan kerugian yang mutlak dan dapat dilihat serta disaksikan oleh orang ramai, sehingga untuk menghindar dari sebuah bentuk tanggung jawab kontraktor tidak akan bisa karena hal ini pasti akan

menimbulkan masalah baru bagi kontraktor, dalam kitab undang-undang hukum perdata dasar hukum yang dipakai dalam pertanggung jawaban adalah pasal 1367 yang berbunyi bahwa tanggung jawab dilakukan atas dasar kerugian yang dilakukan orang yang dipekerjakannya ataupun alat-alat yang dalam pengaruhnya.

Semua pekerjaan tentu memiliki resiko karena itu suatu perhitungan yang matang tentu sangat harus diperhatikan mulai dari hal kecil dan hal besarnya serta memakai sumber daya manusia yang baik itu juga sebagai pendorong pekerjaan sehingga menghindari dari suatu permasalahan kerugian.

Jika hal itu disebabkan oleh wanprestasi maka, sudah pasti kerugian itu ditanggung si pembuat kerugian , tapi pada permasalahan yang timbul bukan karena tidak memenuhi perjanjian yang telah disepakati tapi berakhirnya perjanjian disebabkan karena hal tertentu tentu jelas lain penanganan permasalahannya.

Kerugian yang dialami itu sangat berdampak besar, sebab kerugian telah menimbulkan bentuk permasalahan yang tidak hanya menimpa sipenanggung kerugian tapi, penerima kerugian karena hal itubanyak pekerjaan yang seharusnya siap sesuai dengan target tapi, kenyataannya tidak.

Hal yang terjadi dan berakibat dapat memberikan tambahan pengeluaran yang dilakukan kontraktor yang akan memberikan perpanjangan waktu dalam hal pembangunan atau membayar denda yang telah disepakati. Dan ganti kerugian itu dapat diberikan apabila kontraktor tidak mampu dan tidak punya waktu dalam hal

perbaikan maka, kontraktor membayar kepada pengelola dan kemudian pengelola meneruskannya.⁵³

Karena tidak semua ganti kerugian dimintakan selalu kepada pihak yang harus mengganti, sebab ada pengecualian yang diberikan oleh undang-undang kepada pihak yang membuat kesepakatan dan tidak dapat dimintakan kerugian, yaitu suatu keadaan diluar kemampuan manusia.

Keadaan yang tidak kita kehendaki terjadi tau yang disebut keadaan ataupun kejadian *overmacht*. Hal ini disebabkan karena ada suatu kekuatan diluar kemampuan akal dan fikiran manusia untuk menilainya, seperti kejadian alam yang banyak memakan korban jiwa, menghilangkan tempat tinggal dan wabah penyakit seperti covid-19 maka segala bentuk perjanjian yang terikat antara para pihak akan dapat dibebaskan dari tuntutan pertanggung jawaban.⁵⁴

Hukuman salah satu bentuk pengecualian untuk memberikan tindakan pertanggung jawaban kerugian adalah apabila karena terdapat keadaan memaksa (*force majeure*). Keadaan memaksa (*force majeure*) adalah suatu keadaan yang dapat menyebabkan bahwa suatu hak atau suatu kewajiban dalam suatu perjanjian tidak dapat dilaksanakan.⁵⁵

Keadaan seperti itu merupakan keadaan memaksa dan hal itu disebabkan oleh kejadian yang luar biasa yang tidak dapat dihalangi manusia, dan kejadian

⁵³ Jawaban Hasil Wawancara dengan Aprianto, Sekretaris Yayasan Fhatullah Hasanah Medan, Pada Kamis 1 Juli 2020

⁵⁴ Jawaban Hasil Wawancara dengan Aprianto, Sekretaris Yayasan Fhatullah Hasanah Medan, Pada Kamis 1 Juli 2020

⁵⁵ Jawaban Hasil Wawancara dengan Aprianto, Sekretaris Yayasan Fhatullah Hasanah Medan, Pada Kamis 1 Juli 2020

memaksa ini perlu ahli dan logika untuk menilainya sehingga dapat terpenuhi poin dari pada keadaan memaksa.

Para pihak sepakat meletakkan denda sesuai dengan harga dan nilai pekerjaan yang dikerjakan sebagai bentuk tanggung jawab prestasi yang akan dibayarkan oleh pihak yang merugikan pihak lain, dan hal ini dicatat dalam sebuah komitmen perjanjian.

Artinya sudah jelas dengan ketentuan diatas yang menyatakan bahwa para pihak sepakat dengan musyawarah sebagai jalan penyelesaian permasalahan yang timbul akibat salah satu pasal dalam perjanjiannya tidak sesuai atau ada hal lain yang merugikan salah satu pihak. Maka, para pihak sepakat musyawarah sebagai jalan akibat permasalahan yang timbul⁵⁶

CV. Bunda Karya bertanggung jawab melakukan perbaikan jalan dan bangunan gedung akibat aktifitas pembangunan dalam waktu estimasi yang diberikan 60 hari karena mengingat jalan yang difungsikan untuk umum. Perbaikan dilakukan CV Bunda Karya setelah pembangunan telah selesai. Dalam selama proses pembangunan pihak CV. Bunda Karya diminta untuk selalu memperhatikan keadaan jalan dengan cara menimbun jalan tersebut sehingga tidak terjadinya suatu peristiwa kecelakaan lalu lintas akibat jalan yang rusak tersebut. Jika perbaikan tidak dilakukan, setelah pembangunan selesai tanggung jawab perbaikan diserahkan kepada pengelola dan Kelurahan Pasar Merah Timur

⁵⁶ Jawaban Hasil Wawancara dengan Aprianto, Sekretaris Yayasan Fhatullah Hasanah Medan, Pada Kamis 1 Juli 2020

tidak memberikan izin operasi penguasaan tersebut sampai tanggung jawab selesai⁵⁷

Menurut Pengakuan direktur CV. Bunda Karya, perselisihan itu diselesaikan dengan cara berdiskusi untuk menemukan solusi sebagai bentuk penyelesaiannya dan hal itu juga tercantum dalam perjanjian antara kedua belah pihak:⁵⁸

1. Jika terjadi perselisihan antara kedua belah pihak dan permasalahan timbul akibat perselisihan itu sebelum dibawa kepada jalur hukum melalui pengadilan ada baiknya dimusyawarahkan terlebih dahulu dan tata caranya sebagai berikut:
 - a. Adapun yang merasa dirugikan dari salah satu pihak, maka pihak itu segera menerbitkan surat kepada pihak lain untuk mengadakan musyawarah dan membawa dokumen-dokumen yang lengkap yang menunjukkan adanya kerugian yang ditimbulkan.
 - b. Kediaman pihak pertama merupakan tempat kesepakatan dan bermusyawarah diadakan dan berlangsung.
 - c. 14 (empat belas) hari terhitung sejak surat permintaan musyawarah diterima oleh pihak yang dimintakan untuk musyawarah merupakan syarat waktu bagi para pihak untuk menentukan dan menemukan solusi dari perselisihan.

⁵⁷ Jawaban Hasil Wawancara dengan Aprianto, Sekretaris Yayasan Fhatullah Hasanah Medan, Pada Kamis 1 Juli 2020

⁵⁸ Jawaban Hasil Wawancara dengan Aprianto, Sekretaris Yayasan Fhatullah Hasanah Medan, Pada Kamis 1 Juli 2020

2. Jalur pengadilan merupakan wadah para pihak yang terikat jika tidak dapat kata penyelesaian dalam hal musyawarah yang telah ditentukan mulai dari masa berakhir maupun masih dalam waktu tapi salah satu pihak menunjukkan ketidak kooperatifan kepada pihak lain.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Ketetapan yang berhak melakukan pengerjaan pembangunan tercantum dan terurai dalam dokumen laporan dengan nomor laporan 10/PKS/V/2020 Penetapan pemenang penyedia barang dan jasa berdasarkan berita acara hasil klarifikasi dan negosiasi harga Nomor 9/PKS/V/2020 tanggal 1 Mei 2020 sebelum disahkannya CV. Bunda Karya selaku kontraktor pelaksana proyek konstruksi pihak CV. Bunda Karya dengan dikeluarkannya surat berita acara penjelasan
2. Ikatan hubungan hukum dalam perjanjian pembangunan yang telah merugikan pengurus bermula pada protesnya salah satu masyarakat yaitu bapak Imam pamuji kepada pihak Kelurahan akibat terganggunya fungsi jalan yang diperuntukkan untuk umum. Karena sebuah bahan bangunan dari dalam gedung bangunan sekolah roboh yang dimana puingnya berserakan di jalan Yang kemudian ditindaklanjuti oleh kelurahan dengan memanggil pihak – pihak yang terlibat yaitu CV. Bunda Karya, Pengurus dan perwakilan masyarakat. Yang kemudian dihasilkan poin-poin pertanggung jawaban dari hasil musyawarah antara pihak tersebut. Selanjutnya poin tersebut dibuat dalam perjanjian tertulis dan ditandatangani oleh para pihak. Hal ini telah sesuai dengan bunyi pasal 85 Undang-undang No. 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi yang intinya mengatur pada keterlibatan masyarakat dalam

pengawasan pembangunan. Selanjutnya untuk memiliki bukti hukum yang kuat dibuatkanlah sebuah konsep perjanjian yang telah disetujui dan ditandatangani yang kemudian menjadi alat bukti jika terjadi wanprestasi.

3. CV. Bunda Karya bertanggung jawab melakukan perbaikan dalam waktu estimasi yang diberikan 60 hari karena mengingat jalan yang difungsikan untuk umum. Perbaikan dilakukan CV Bunda Karya setelah pembangunan telah selesai. Dalam selama proses pembangunan pihak CV. Bunda Karya diminta untuk selalu memperhatikan keadaan jalan dengan cara menimbun jalan tersebut sehingga tidak terjadinya suatu peristiwa kecelakaan lalu lintas akibat jalan yang rusak serta bangunan yang rubuh segera ditata ulang dan diperbaiki sebelum menimbulkan korban jiwa tersebut. Jika perbaikan tidak dilakukan, setelah pembangunan selesai tanggung jawab perbaikan akan dimintakan melalui proses pengadilan serta meminta kepada dinas perizinan untuk mencabut sertifikat perusahaan konstruksi.

B. Saran

1. Diharapkan setiap pembangunan memiliki rencana yang struktur dan benar, diperlukannya kesediaan setiap kepala daerah untuk melihat dan mengetahui bagaimana nanti atau memprediksi sebuah resiko dalam berjalannya sebuah proses pembangunan. Maka, hal itu bertujuan untuk meminimalisirkan sebuah kerugian yang akan dialami banyak pihak
2. Diharapkan kedepan pemerintah dapat membuat sebuah aturan regulasi hukum mengenai proses pemberian izin pembangunan gedung yang berada dekat dilingkungan padat penduduk dengan memperhatikan poin layak atau

tidaknya, resiko yang akan terjadi jika bangunan itu runtuh atau mengakibatkan salah satu fungsi fasilitas umum terganggu serta bentuk pertanggung jawaban dalam pembangunan gedung tersebut.

3. Diharapkan dalam hal upaya tanggung jawab akan dimuat dalam sebuah aturan yang menyangkut tentang proses tahap pembangunan gedung sehingga agar dimuat dalam penempatan perlakuan yang dibuat pada kegiatan pelaksanaan renovasim dan konstruksi bangunan dan ketetapan jadwal pada akhir kewajiban tanggung jawab dilaksanakan pada jadwal singkat sehingga dalam pencatatannya tanggung jawab tersebut dilakukan oleh para ahli dibidang konstruksi yaitu Dinas PERKIM kota medan yang mungkin nantinya dapat bekerja sama dengan para mahasiswa atau mitra yang lain

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abdul Manan. 2012. *Hukum Ekonomi Syariah dalam Perspektif Kewenangan Peradilan Agama*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Adi Mansar. 2016. *bunga rampai politik hukum pidana pembatasan korupsi melalui hukum responsif*. Medan : CV. Pustaka Prima
- Agus Yudha Hernoko. 2014. *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Jakarta : Prenadamedia Group.
- Bambang Sunggono. 2018. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Perkasa.
- Ida Hanifah dkk. 2018. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan: FH. Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
- Muhammad Erwin. 2016. *filsafat huku*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada.
- Muhammad Teguh Pangestu, 2019, “ *Pokok-Pokok Hukum Kontrak*”, Makasar : CV. Social Politic Genius
- Ni Nyoman Ayu Ratih Pradnyani, 2020 “*Tanggung jawab hukum dalam penolakan pasien jaminan kesehatan nasional*”, Surabaya : Scopindo Media Pustaka
- Nur rahmah Amini.dkk,2014, “*kemuhammadiyah*”, Medan : UMSU PRESS
- Purwosusilo. 2014. *Aspek Hukum Pengadaan Barang dan Jasa*. Jakarta: Kencana.
- Salle, 2019, “*Hukum Kontrak Teori dan Praktik*”, Makasar : CV. SIGn
- Seng Hansen. 2015. *Manajemen Kontrak Konstruksi.*, Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama
- Suharnoko. 2015. *Hukum Perjanjian Teori dan Analisis Kasus Edisi Kedua*. Jakarta : Kencana
- yoachim agus tridiatno, 2015, *Keadilan Restoratif*, yogyakarta: Cahaya atma pustaka
- Zainuddin Ali. 2014. *Sosiologi hukum*. Jakarta : Sinar grafika

B. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2002 Bangunan Gedung

C. Jurnal

YE. Wiyana. 2016. *Analisis Kegagalan Konstruksi dan Bangunan dari Perspektif Faktor Teknis. Wahana Teknik Sipil: Jurnal Pengembangan Teknik Sipil*

D. Internet

Tanggung jawab dalam islam, melalui <http://www.ikadi.or.id/article/tanggung-jawab-dalam-islam>

KBBI Online, “*Arti Kata Pertanggung jawaban*”, <http://.kbbi.web.id>



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

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

KARTU BIMBINGAN SKRIPSI MAHASISWA

NAMA : NADA PUSPITA DEWI
NPM : 1606200207
PRODI/BAGIAN : Ilmu Hukum/Hukum Perdata
JUDUL SKRIPSI : Tanggung Jawab Perdata CV Bunda Karya akibat wanprestasi dalam perjanjian kerjasama rehabilitas gedung sekolah
PEMBIMBING : Mukhlis, SH., MH

TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
9/11/2020	Memberi skripsi/Bimbingan	
11/11/2020	Menunggu hasil pemeriksaan skripsi	
17/11/2020	revisi mengenai Margin	
23/01/2021	bimbingan skripsi menyerahkan revisi	
11/02/2021	bimbingan skripsi revisi Margin kesimpulannya	
20/02/2021	revisi ulang	
06/03/2021	koreksi Lanjutan	
09/03/2021	Bimbingan	
25/05/2021	skripsi di print dan dipin di upk	

Diketahui,
DEKAN FAKULTAS HUKUM

DOSEN PEMBIMBING

(Dr. IDA HANFAH, SH., MH)

(Mukhlis, SH., MH)