

**PERTANGGUNG JAWABAN PERDATA CV BUNDA KARYA
AKIBAT WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN KERJA
SAMA REHABILITASI GEDUNG SEKOLAH FCHATULLAH
HASANAH**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Syarat
Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum

Oleh:

IKHSAN MUHAMMAD FADHILLAH
NPM: 1506200120



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
M E D A N
2022**



UMSU

Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara
Jalan Kapten Mochtar Basri No. 3 Medan 20230 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474
Website: <http://www.umhsu.ac.id>, <http://www.fakultas.hukum.umhsu.ac.id> E-mail: umhsu@umhsu.ac.id, info@umhsu.ac.id

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Mochtar Basri No. 3 Medan 20230 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474

Website: <http://www.umhsu.ac.id>, <http://www.fakultas.hukum.umhsu.ac.id> E-mail: umhsu@umhsu.ac.id, info@umhsu.ac.id

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

KARTU BIMBINGAN SKRIPSI MAHASISWA

NAMA : IKHISAN MUHAMMAD FADHILLAH
NPM : 1506200170
PRODI/BAGIAN : Ilmu Hukum, AKUM BER-DATA
JUDUL SKRIPSI : Bertanggung jawabnya pendata CU bunda karya akibat wanprestasi dalam perjanjian kerja sama kehutanan dari skala serakah Fathimahan Harahmih.
Pembimbing : M. SURBAN YAMIN LUBIS, SH., CN., M.KN.

TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
11-1-2022	perumusan judul	
14-1-2022	revisi proposal	
04-2-2022	seleksi proposal	
26-2-2022	revisi BAB I	
8-3-2022	revisi BAB II	
30-3-2022	revisi BAB III	
12-4-2022	komponen jurnal	
27-4-2022	revisi BAB IV	
25-5-2022	Uji t. f. dan p. a	

Diketahui,
DEKAN FAKULTAS HUKUM

(Dr. FAISAL, SH., M.Hum)

DOSEN PEMBIMBING

(M. SURBAN YAMIN LUBIS, SH., CN., M.KN.)



UMSU

Unggulkan Kualitas, Prestasi, dan Integritas

UMSU
Jalan Sultan Iskandar No. 1 Medan 20228
Telp. (061) 822460 - 822457 Fax. (061) 822474 - 822483
@https://fakam.umma.ac.id @fakam@umma.ac.id #ummaumma #ummaumma #ummaumma #ummaumma

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PEMIPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSI Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 83/SK/BA-PT/2018/PT/00018
Pusat Administrasi: Jalan Sultan Saari No. 3 Medan 20228 Telp. (061) 822460 - 822457 Fax. (061) 822474 - 822483
@https://fakam.umma.ac.id @fakam@umma.ac.id #ummaumma #ummaumma #ummaumma #ummaumma

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Strata 1 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, bagi:

NAMA : IKHSAN MUHAMMAD FADHILLAH
NPM : 1506200120
PRODI/BAGIAN : HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PERTANGGUNGJAWABAN PERDATA CV. BUNDA KARYA AKIBAT WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN KERJASAMA REHABILITASI GEDUNG SEKOLAH FIATULLAH HASANAH

PENDAFTARAN : 06 Juli 2022

Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah Lulus dari Ujian Skripsi Penulis berhak memakai gelar:

SARJANA HUKUM (S.H)

Diketahui
DEKAN FAKULTAS HUKUM

PEMBIMBING


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


MHD. SYUKRON YAMIN LUBIS, S.H., C.N., M.Kn
NIDN: 0103057201



UMSU

Unggul | Cerdas | Berprestasi

Disiplin | Berprestasi | Berprestasi

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PESAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 88/SK/BDAN-PT/Akred/PT/13/2019
Pusat Administrasi: Jalan Makhtar Basri No. 3 Medan 20235 Telp. (061) 6623466 - 6623467 Fax. (061) 6625474 - 6621063
http://fakum.umsu.ac.id ✉ fakum@umsu.ac.id umsamedan umsamedan umsamedan



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 Kamis, Tanggal 14 Juli 2022, Jam 08.30 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan dan menimbang:

MENETAPKAN

NAMA : IKHSAN MUHAMMAD FADHILLAH
NPM : 1506200120
PRODI/BAGIAN : HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PERTANGGUNGJAWABAN PERDATA CV. BUNDA KARYA AKIBAT WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN KERJASAMA BEHABILITASI GEDUNG SEKOLAH FIATULLAH HASANAH
Dinyatakan : (B/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

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

Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H
NIDN: 0118047901

ANGGOTA PENGUJI:

1. IBRAHIM NAINGGOLAN, S.H., M.H

2. NURHILMIYAH, S.H., M.H

3. MHD. SYUKRON YAMIN LUBIS, S.H., C.N., M.Kn

1.

2.

3.



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJLIS PEMERIKSAAN DAN PENGESAHAN PENGLAMBAKUAN THESIS / TUGAS AKHIR (MPPH)
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 103/K/2019-PT/Akreditasi/2019
Pusat Administrasi: Jalan Muktiar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623400 - 66234567 Fax. (061) 6625474 - 6631003
🌐 <https://fahum.umsu.ac.id> ✉ fahum@umsu.ac.id 📱 [umsumedan](#) 📺 [umsumedan](#) 📺 [umsumedan](#) 📺 [umsumedan](#)

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : **IKHSAN MUHAMMAD FADHILLAH**
NPM : **1506200120**
Program : **Strata – I**
Fakultas : **Hukum**
Program Studi : **Hukum**
Bagian : **Hukum Perdata**
Judul Skripsi : **PERTANGGUNGJAWABAN PERDATA CV. BUNDA
KARYA AKIBAT WANPRESTASI DALAM
PERJANJIAN KERJASAMA REHABILITASI
GEDUNG SEKOLAH FIATULLAH HASANAH**

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian / karya saya sendiri. Kecuali bagian – bagian yang dirujuk sumbernya.

Dan apabila ternyata dikemudian hari skripsi ini merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik dari Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Medan, Mei 2022
Saya yang menyatakan



ABSTRAK

Pertanggung Jawaban Perdata CV Bunda Karya Akibat Wanprestasi Dalam Perjanjian Kerja Sama Rehabilitasi Gedung Sekolah Fhatullah Hasanah

IKHSAN MUHAMMAD FADHILLAH

Perjanjian kerja sama dalam proses pembangunan secara umum juga memiliki arti penting dalam terlaksana pembangunan proyek yang sehat dan baik, arti jasa konstruksi juga dipandang dan memiliki arti bahwa sebagai bentuk penawaran jasa dari penyedia jasa dan pengguna jasa sehingga terjalin kesepakatan yang akan nantinya dituangkan kedalam kontrak kerja atau perjanjian kerja konstruksi. Tidak hanya termasuk kedalam mulai proses pembangunan. Proses pemeliharaan bangunan dan proses perbaikan bangunan juga termasuk kedalam lingkup jasa konstruksi. Adapun permasalahan dalam tulisan ini adalah Bagaimana bentuk dan isi perjanjian kerja sama rehabilitasi gedung sekolah antara CV Bunda Karya dengan Yayasan Fhatullah Hasanah, kemudian bagaimana bentuk Wanprestasi yang dilakukan oleh CV. Bunda karya dalam Perjanjian Kerja Rehabilitasi Gedung Sekolah, serta bagaimana Pertanggung Jawaban CV Bunda Karya akibat Wanprestasi dalam Perjanjian Kerja sama Rehabilitasi Gedung Milik Yayasan Fhatullah Hasanah.

Penelitian yang dilakukan adalah penelitian normatif-empiris, yaitu penelitian hukum mengenai diberlakukannya ketentuan hukum normatif (kodifikasi, undang-undang atau kontrak) secara aksinya pada setiap kejadian peristiwa hukum 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 terhadap pihak yang mengetahui terkait peristiwa hukum dan persoalan hukum, observasi. Serta Analisis data yang digunakan adalah data kualitatif.

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan diperoleh bahwa Pada dasarnya pengaturan mengenai proses pembangunan itu didasarkan pada kata sepakat antara CV. Bunda Karya dengan Pengelola 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 saksi. Dalam prakteknya dan pelaksanaan perjanjiannya CV. Bunda karya telah melakukan beberapa cidera janji. Salah satu hal yang sangat disoroti dan disayangkan adalah akibat lambatnya pengerjaan proyek bangunan tersebut yayasan telah merugi dan hal ini dianggap sebagai bahan pertimbangan untuk penilaian d bahwa CV. Bunda karya telah wanprestasi. Dalam bentuk pertanggungjawabannya Perbaikan

dilakukan CV Bunda Karya setelah pembangunan telah selesai. Dalam selama proses pembangunan

Kata Kunci: Pertanggungjawaban, Kontraktor, Pembangunan.

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Assalamu'alaikum Wr.Wb

Alhamdulillahrabbi'alam, Puji syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas berkat dan rahmatnya sehingga penulis mampu menyelesaikan skripsi penelitian ini dengan baik yang berjudul: "Pertanggung Jawaban Perdata CV Bunda Karya Akibat Wanprestasi Dalam Perjanjian Kerja Sama Rehabilitasi Gedung Sekolah Fhatullah Hasanah". Sesuai dengan kaidah dan metode penelitian penyusunan yang telah ditetapkan keberhasilan penyusunan skripsi ini tidak lepas dari bantuan moral dan material serta bimbingan dari berbagai pihak secara langsung maupun tidak langsung. Yang paling utama saya mengucapkan banyak terimakasih kepada orangtua saya yang telah membantu dengan secara moral maupun material sehingga penulis semangat kuliah dan menyelesaikan skripsi ini.

Penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu hingga dapat menyelesaikan Skripsi ini kepada :

1. Bapak Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Prof. Dr. Agussani, MAP
2. Bapak Dr. Faisal, SH., MHum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
3. Bapak Dr. Zainuddin, SH., M.H, selaku Wakil Dekan I, dan Ibu Atikah Rahmi, S.H., M.H selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara ii
4. Ibu Nurhilmiyah, S.H, M.H selaku kepala bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara
5. Bapak M. Syukran Yamin Lubis, S.H.,CN., M.Kn selaku Dosen pembimbing saya selama membuat skripsi ini. Terimakasih atas setiap arahan dan bimbingan sehingga Skripsi ini dapat selesai dengan baik
6. Orang Tua saya yang paling saya cintai dan sayangi, Ayahanda Ahmad Gunawan, S.E., dan Ibunda Rining Indrawati Pane yang telah memberikan kekuatan moral, psikis dan material kepada saya dalam menjalani pendidikan dan kehidupan dari masa kecil hingga sampai sekarang ini.
7. Dan kepada adik Saya Annisa Zahra Gunawan, A.Md. Pjk. dan Mohammad Ariq yang selalu memberi semangat untuk saya.
8. Kepada semua Dosen Pengajar dan Pegawai Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara
9. Dan terimakasih kepada teman saya Iman Arliandi, S.H, Maulana Handiansyah Mulia, S.H, Faisal Akbar Daulay, S.H, Fadiel Sastra Negara, S.H, Halim Fahlevi Syaharis, S.H, Dan teman-teman yang telah mendoakan supaya selalu sehat dalam mengerjakan Skripsi ini.

10. Dan untuk yang tersayang Lia Kartika Putri, terimakasih sudah menambah semangat dan dukungan untuk menyelesaikan skripsi ini.

Akhir kata penulis mengucapkan terimakasih kepada seluruh pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu secara langsung yang telah memberikan bantuan dan dukungan dalam penyusunan skripsi ini. Penulis mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya sei ⁱⁱⁱ mendapatkan balasan yang berlipat ganda dari Allah SWT, serta tidak lupa juga penulis memohon maaf apabila ada kekurangan dalam skripsi ini, semoga akan lebih baik lagi kedepannya dan skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca dan penulis.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb

Medan, Mei 2022

Penulis

IKHSAN MUHAMMAD FADHILLAH
NPM : 1506200120

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI	v
BAB I : PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
1. Rumusan Masalah	6
2. Faedah Penelitian	6
B. Tujuan Penelitian	7
C. Definisi Operasional	8
D. Keaslian Penelitian.....	9
E. Metode Penelitian	9
1. Jenis dan Pendekatan Penelitian	10
2. Sifat Penelitian.....	10
3. Sumber Data	10
4. Alat Pengumpulan Data	11
5. Analisis Data.....	12
BAB II : TINJAUAN PUSTAKA	13
A. Konsep Pertanggung Jawaban	13
1. Pertanggungjawaban Menurut Konsep Islam	13
2. Pertanggungjawaban Menurut Konsep Hukum Perdata.....	14
B. Kontraktor Bangunan dan Proyek Kontruksi.....	19
1. Pengertian Kontraktor	19

2. Pengertian Kontruksi.....	19
3. Kegagalan Bangunan	20
C. Konsep Perjanjian	21
1. Akad (Perjanjian) Menurut Hukum Islam	21
2. Perjanjian Menurut Hukum Perdata.....	24
3. Unsur-Unsur Perjanjian.....	27
4. Syarat Sah Perjanjian	28
5. Azas-Azas dalam Berkontrak.....	33
BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	36
A. Bentuk Perjanjian Kerja Sama Rehabilitasi gedung Sekolah antara CV. Bunda Karya dan Yayasan Fhatullah Hasanah .	36
B. Bentuk Wanprestasi yang dilakukan oleh CV. Bunda karya dalam Perjanjian Kerja Rehabilitasi Gedung Sekolah.....	48
C. Pertanggung Jawaban CV Bunda Karya akibat Wanprestasi dalam Perjanjian Kerja sama Rehabilitasi Gedung Milik Yayasan Fhatullah Hasanah.....	61
BAB IV : KESIMPULAN DAN SARAN.....	71
A. Kesimpulan.....	71
B. Saran	72

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 keuntungan 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.

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 bertahan¹ 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 Kontruksi.

¹ yoachim agus tridiatno, 2015, *Keadilan Restoratif*, yogyakarta: Cahaya atma pustaka, halaman iii

Kewenangan atau wewenang adalah suatu istilah yang biasa digunakan dalam lapangan hukum publik, namun sesungguhnya terdapat perbedaan di antara keduanya. Kewenangan adalah apa yang disebut “kekuasaan formal”, kekuasaan yang berasal dari kekuasaan yang diberikan oleh undang-undang atau legislatif dari kekuasaan eksekutif atau administrative. Berdasarkan beberapa pengertian diketahui bahwa kewenangan merupakan kemampuan untuk melakukan suatu tindakan hukum publik, atau secara yuridis kewenangan adalah kemampuan bertindak yang diberikan oleh undang-undang yang berlaku untuk melakukan hubungan-hubungan hukum.

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 tetap². 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

² Adi Mansar, 2017, *bunga rampai politik hukum pidana pembatasan korupsi melalui hukum responsif*, Medan : CV. Pustaka Prima, halaman xiii

keadilan sosial adalah istilah *modern* dari kebersamaan³, Jeremy Bentham juga mengatakan dalam mazhab aliran utilitarianisme hukum itu harus bermanfaat bagi masyarakat guna mencapai kehidupan yang berbahagia.⁴

Terdapat didalam sebuah hadist mengenai tanggung jawab sebagai manusia

رَعِيَّتِهِ عَنْ مَسْئُولٍ وَكُلُّكُمْ رَاعٍ كُلُّكُمْ: قَالَ وَسَلَّمَ عَلَيْهِ اللهُ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ رَضِيَ اللهُ عَنْهُمَا عَنْ عُمَرَ بْنِ عَنِ
مَسْئُولٍ وَكُلُّكُمْ رَاعٍ فَكُلُّكُمْ رَاعٍ عَلَى رَأْسِهَا بَيْتِ عَلَى رَأْسِهَا وَالْمَرْأَةُ بِبَيْتِ أَهْلِ عَلَى الرَّجُلِ وَالرَّجُلُ وَالْأَمِيرُ
(عليه متفق). رَعِيَّتِهِ عَنْ

Yang terjemahannya : Hadis Dari ‘Abdullāh bin ‘Umar bahwa dia mendengar Rasulullah telah bersabda: “Setiap kalian adalah pemimpin dan setiap pemimpin akan diminta pertanggung jawaban atas yang dipimpinnya. Imām (kepala Negara) adalah pemimpin yang akan diminta pertanggung jawaban atas rakyatnya sehingga menghasilkan pemahaman islam yang bersumber dari alquran dan sunah⁵.

Dengan memberikan suatu pengertian tentang “pemberian wewenang (*delegation of authority*)”. *Delegation of authority* ialah proses penyerahan wewenang dari seorang pimpinan (manager) kepada bawahannya (*subordinates*) yang disertai timbulnya tanggung jawab untuk melakukan tugas tertentu. Proses *delegation of authority* dilaksanakan melalui langkah-langkah yaitu: menentukan tugas bawahan tersebut, penyerahan wewenang itu sendiri; dan timbulnya kewajiban melakukan tugas yang sudah ditentukan

³ Muhammad Erwin, 2016, *filosof hukum*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, halaman 57

⁴ Zainuddin Ali, 2014, *Sosiologi hukum*, Jakarta : Sinar grafika, halaman 3.

⁵ Nur rahmah Amini.dkk,2014, “*kemuhammadiyah*”, Medan : UMSU PRESS. Halaman.7

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:

وَقَفُّهُمْ(23)الْجَحِيمِ صِرَاطٍ إِلَىٰ فَاهْدُوهُمْ اللَّهُ نُورٍ مِنْ(22)يَعْبُدُونَ كَانُوا وَمَا وَأَزْوَاجَهُمْ ظَلَمُوا الَّذِينَ احْسُرُوا(24)مَسْئُولُونَ إِنَّهُمْ

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).”⁶ Hal ini jika dipraktikkan 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 Fhatullah Hasanah**”

⁶ tanggung jawab dalam islam, melalui <http://www.ikadi.or.id/article/tanggung-jawab-dalam-islam> , diakses pada tanggal 18 maret 2022 pada pukul 23:12 wib.

1. Rumusan masalah

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

- a. Bagaimana bentuk dan isi perjanjian kerja sama rehabilitasi gedung sekolah antara CV Bunda Karya dengan Yayasan Fhatullah Hasanah?
- b. Bagaimana bentuk Wanprestasi yang dilakukan oleh CV. Bunda karya dalam Perjanjian Kerja Rehabilitasi Gedung Sekolah?
- 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 prakteknya⁷. 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.

⁷Ida Hanifah, dkk. 2018. *Pedoman Penulisan Skripsi*. Medan: Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, halaman 16.

B. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk:

1. Untuk mengetahui bentuk dan isi perjanjian kerja sama rehabilitasi gedung sekolah antara CV Bunda Karya dengan Yayasan Fhatullah Hasanah
2. Untuk mengetahui bentuk Wanprestasi yang dilakukan oleh CV. Bunda karya dalam Perjanjian Kerja Rehabilitasi Gedung Sekolah
3. Untuk Mengetahui 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 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).⁸
2. Kontraktor bangunan adalah penyedia jasa yang terdiri atas perencanaan konstruksi, pelaksana konstruksi dan pengawas konstruksi.⁹ Kontraktor

⁸ KBBI Online, “*Arti Kata Pertanggung jawaban*”, <http://.kbbi.web.id> , diakses pada tanggal 14 msret 2022 pukul 14:38

⁹ Undang-Undang No. 2 Tahun 2017 *Tentang Jasa Konstruksi* Pasal 1 Angka 4

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 pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran.¹⁰ 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 Konstruksi Dalam Perspektif Hukum Perdata”, penelitian ini merupakan pandangan dari lapangan terhadap fakta yang ada dan dihubungkan ke uu jasa konstruksi

¹⁰ 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 dan 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.¹¹

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”.

3. Sumber Data

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.¹²

¹¹Ida Hanifa, dkk. 2018. “*Pedoman Penulisan Skripsi*”. Medan: Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, halaman 19.

¹² Ida Hanifah dkk. *Op. Cit.*, halaman 20.

- 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:

- a. Studi lapangan (*field research*) yaitu pengumpulan data primer diperoleh melalui wawancara dengan narasumber bapak Aprianto selaku sekretaris Yayasan 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 kuisisioner atau jawaban berdasarkan pertanyaan yang telah disebarkan yang saling berhubungan keterkaitan persoalan ini. 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.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Konsep Pertanggung Jawaban

1. Pertanggung Jawaban Menurut Konsep Islam

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

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

Manusia pada hakikatnya adalah makhluk yang bertanggung jawab. Disebut demikian karena manusia selain makhluk sosial juga makhluk Tuhan. Manusia mempunyai tuntutan yang besar untuk bertanggung jawab mengingat ia mementaskan sejumlah peranan dalam konteks sosial ataupun teologi. Tanggung jawab timbul karena telah diterima wewenang. Seperti wewenang, tanggung jawab juga membentuk hubungan tertentu antara pemberi wewenang

dan penerima wewenang. Jadi tanggung jawab seimbang dengan wewenang. Dengan demikian kalau terjadi sesuatu maka seseorang yang dibebani tanggung jawab wajib menanggung segala sesuatunya.

Dasar yang dipakai manusia ketika bersedia menerima wewenang (amanat) adalah karena ia diberi kemampuan atau potensi oleh Allah yang memungkinkan mampu mengemban wewenang (amanat) itu. Potensi yang dimaksud bukan saja potensi untuk dapat menunaikan wewenang tersebut, tetapi potensi yang dapat menunaikan wewenang dengan baik dan bertanggung jawab¹³

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 pertanggungjawaban atas dasar kesalahan (lilability without based on fault) dan pertanggungjawaban tanpa kesalahan yang dikenal (lilability without fault) yang

¹³ 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.

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:¹⁴

- 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.
- 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.

¹⁴ Ni Nyoman Ayu Ratih Pradnyani, 2020, "Tanggung jawab hukum dalam penolakan pasien jaminan kesehatan nasional", Surabaya : Scopindo Media Pustaka, halaman 7

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 pribahasa Latin, yaitu (*juris praecepta sunt haec honeste vivere, alterum non ledere, suum cuque tribune*) 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 KUHPerdata. Rumusan perbuatan melawan hukum terdapat pada Pasal 1365 KUHPerdata 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 KUHPerdata, 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) kategori 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 KUHPerdata Indonesia tentang perbuatan melawan hukum lainnya, sebagaimana juga dengan KUHPerdata di negara sistem Eropa Kontinental, maka model tanggung jawab hukum adalah sebagai berikut:¹⁵

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

¹⁵ *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

Menurut Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi bahwa kegagalan bangunan adalah suatu keadaan keruntuhan bangunan dan/atau tidak berfungsinya bangunan setelah penyerahan akhir hasil jasa konstruksi. Kegagalan bangunan dan kegagalan konstruksi dapat disebabkan oleh faktor teknis maupun faktor non teknis. Faktor teknis karena adanya penyimpangan proses pelaksanaan yang tidak memenuhi spesifikasi teknis yang disepakati dalam kontrak, sedangkan faktor non teknis lebih disebabkan karena proses pra kontrak (*bidding*) maupun tidak kompetenya Badan Usaha, tenaga kerja, tidak profesionalnya tata kelola manajerial antara pihak-pihak yang terlibat dalam proyek konstruksi serta lemahnya pengawasan/supervisi.¹⁶

Menurut Pasal 60 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi bahwa kegagalan bangunan adalah:

1. Dalam hal penyelenggaraan Jasa Konstruksi tidak memenuhi Standar Keamanan, Keselamatan, Kesehatan, dan Keberlanjutan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59, Pengguna Jasa dan/atau Penyedia Jasa dapat menjadi pihak yang bertanggung jawab terhadap Kegagalan Bangunan.
2. Kegagalan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh penilai ahli.

¹⁶YE. Wiyana. 2016. *Analisis Kegagalan Konstruksi dan Bangunan dari Perspektif Faktor Teknis*. Wahana Teknik Sipil: Jurnal Pengembangan Teknik Sipil, halaman 2.

3. Penilai ahli sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan oleh Menteri.
4. Menteri harus menetapkan penilai ahli dalam waktu paling lambat 30 (tiga puluh) hari kerja terhitung sejak diterimanya laporan mengenai terjadinya kegagalan bangunan.

Pasal 65 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi bahwa kegagalan bangunan menyatakan:

1. Penyedia jasa wajib bertanggung jawab atas kegagalan bangunan dalam jangka waktu yang ditentukan sesuai dengan rencana umur konstruksi.
2. Dalam hal rencana umur konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) lebih dari 10 (sepuluh) tahun,
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. Konsep Perjanjian

1. Akad (Perjanjian) Menurut Hukum Islam

Secara universal, manusia adalah makhluk Allah yang memiliki potensi kemakhlukan yang paling bagus, mulia, pandai, dan cerdas. Manusia

mendapatkan kepercayaan untuk menjalankan dan mengembangkan titah-titah amanatNya serta memperoleh kasih sayangNya yang sempurna.

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

Hukum Islam mengatur segala peri kehidupan manusia secara menyeluruh, mencakup segala aspek yang berkaitan dengan kehidupan tersebut. Hubungan manusia dengan Allah SWT diatur dalam bidang ibadah dan hal-hal yang berhubungan antara manusia dengan sesama manusia dalam bidang muamalat.¹⁷ Hal-hal yang berhubungan dengan muamalat mencakup hal yang sangat luas baik yang bersifat perorangan maupun umum dan salah satunya adalah tentang kontrak atau perikatan.

Kontrak dalam Islam disebut dengan *akad* yaitu pertalian antara *ijab* dan *Kabul* sesuai dengan kehendak syariat (Allah dan Rasul-Nya) yang menimbulkan akibat hukum pada objeknya.¹⁸ Kontrak dalam hukum Islam tidak begitu berbeda

¹⁷ Abdul Manan. 2012. *Hukum Ekonomi Syariah dalam Perspektif Kewenangan Peradilan Agama*. Jakarta: Prenadamedia Group, halaman 71.

¹⁸ *Ibid.*, halaman 73.

dengan hukum kontrak yang berlaku dalam hukum perdata umum yang didasarkan pada KUHPerdata dengan istilah berbagai macam.

Memperhatikan pengertian-pengertian di atas, dapat diketahui bahwa akad merupakan suatu perbuatan yang sengaja dibuat oleh dua belah pihak berdasar kesediaan masing-masing dan mengikat pihak-pihak di dalamnya dengan beberapa hukum syara' yaitu hak dan kewajiban yang diwujudkan oleh akad tersebut.

Kontrak dalam Islam dijelaskan dalam Al-Qur'an Surat Ali Imron Ayat 76 yang artinya: (Bukan demikian) sebenarnya siapa yang menepati janji (yang dibuat)nya dan bartaqwa. Maka sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang bartaqwa.

Surat Al-Maidah (5) ayat (1) artinya: "Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu. Dihalalkan bagimu binatang , kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (Yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya".¹⁹

Unsur-unsur yang harus ada dalam kontrak menurut hukum Islam yaitu adanya pertalian *ijab kabul* yang dilakukan oleh para pihak yang melakukan kontrak. *Ijab* dilakukan oleh pihak yang akan melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu, sedangkan *kabul* adalah pernyataan menerima atau menyetujui kehendak yang telah dilakukan pihak pertama.

¹⁹ lajnah Pentashihan mushaf Al-Qur'an, "Al-Qur'an dan Terjemahannya Edisi Penyempurnaan 2019" Jakarta : Baltbag Diklat KEMENAG RI, halaman 145

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.²⁰

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.²¹

Perjanjian atau persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.²² 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.²³

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

²⁰ Purwosusilo. 2014. *Aspek Hukum Pengadaan Barang dan Jasa*. Jakarta: Prenadamedia Group, halaman 64.

²¹ *Ibid.*, halaman 65.

²² Ni Nyoman Ayu Ratih Pradnyani *Op. Cit.*, halaman 8.

²³ *Ibid.*, halaman 9.

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 dapat ditemukan dalam Pasal 1313 ayat (1) KUHPerdara menyatakan perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Menurut Pasal 1313 ayat (1) KUHPerdara mengatakan dapat diketahui bahwa suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Peristiwa tersebut timbul suatu hubungan antara dua orang atau lebih yang dinamakan perikatan. Dengan demikian perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan. Selain dari perjanjian, perikatan juga dilahirkan dari undang-undang Pasal 1233 KUHPerdara atau dengan perkataan lain ada perikatan yang lahir dari undang-undang. Pada kenyataannya yang paling banyak adalah perikatan yang lahir dari perjanjian.

Perjanjian dapat menerbitkan perikatan diantara kedua orang atau kedua pihak yang membuatnya. Hubungan antara perikatan dengan perjanjian adalah bahwa perjanjian dapat menimbulkan perikatan dikalangan para pihak yang mengadakan perjanjian atau diantara para pihak yang bersepakat di dalam perjanjian. Perjanjian merupakan salah satu sumber perikatan di samping sumber-

sumber perikatan lainnya. Perjanjian disebut sebagai persepakatan atau persetujuan, sebab para pihak yang membuatnya tentunya menyetujui atau menyepakati isi dari perjanjian yang dibuat untuk melaksanakan sesuatu prestasi tertentu.

Perikatan yang lahir dari perjanjian, memang dikehendaki oleh dua orang atau dua pihak yang membuat suatu perjanjian, sedangkan perikatan yang lahir dari undang-undang diadakan oleh undangundang di luar kemauan para pihak yang bersangkutan. Apabila dua orang mengadakan suatu perjanjian maka mereka bermaksud agar antara mereka berlaku suatu perikatan hukum. Dengan demikian dapat dipahami bahwa kontrak atau perjanjian adalah suatu kesepakatan yang diperjanjikan (*promissory agreement*) diantara dua pihak.²⁴

Sebuah kontrak dibuat oleh beberapa pihak yang membuat kesepakatan, atau dianggap telah bersepakat,kehendak para pihak yang diwujudkan dalam kesepakatan merupakan dasar mengikatnya suatu perjanjian dalam hukum kontrak prancis. Kehendak itu dapat dinyatakan dengan berbagai cara baik lisan maupun tulisan dan mengikat para pihak dengan segala akibat hukumnya.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

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

²⁵ Suharnoko. 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

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 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 dibagi-bagi lagi, sehingga di dalam suatu perjanjian juga terdapat unsur-unsur 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 Aksidentalialia

Unsur aksidentalialia 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 suatu perjanjian merupakan hal yang esensial dalam hukum perjanjian. Pelaksanaan isi perjanjian, yakni hak dan kewajiban, hanya dapat dituntut oleh pihak yang satu kepada pihak yang lain, demikian pula sebaliknya,

apabila perjanjian yang dibuat sah menurut hukum. Oleh karena itu, keabsahan perjanjian sangat menentukan pelaksanaan isi perjanjian yang ditutup. Perjanjian yang sah tidak boleh diubah atau dibatalkan secara sepihak. bahwa kehendak para pihak yang diwujudkan dalam kesepakatan adalah merupakan dasar mengikatnya suatu perjanjian dalam hukum kontrak. Kehendak itu dapat dinyatakan dengan berbagai cara baik lisan maupun tertulis dan mengikat para pihak dengan segala akibat hukumnya. Jika pelaksanaan perjanjiannya justru akan menimbulkan ketidakadilan, maka nantinya hakim boleh menyimpang dari isi perjanjian²⁷

Perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian yaitu kata sepakat, kecakapan, hal tertentu dan suatu sebab yang halal sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Dengan dipenuhinya empat syarat sahnya perjanjian tersebut, maka suatu perjanjian menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya.

a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.

Kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak anantara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Kedua subjek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju atau seia-sekata mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, juga dikehendaki oleh pihak lain. Mereka menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik.

Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya mengandung makna bahwa para pihak yang membuat perjanjian telah sepakat atau ada persesuaian kemauan

²⁷Suharnoko. *Op. Cit*, halaman 4.

atau saling menyetujui kehendak masing-masing yang dilahirkan oleh para pihak dengan tidak ada paksaan, kekeliruan, dan penipuan. Persetujuan mana dapat dinyatakan secara tegas maupun diam-diam. Sehubungan dengan syarat kesepakatan mereka yang mengikatkan diri, terdapat beberapa hal yang merupakan faktor yang dapat menimbulkan cacat pada kesepakatan tersebut yang dicantumkan dalam Pasal 1321 KUHPerdara yang berbunyi: Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan.

b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian.

Cakap untuk membuat suatu perjanjian berdasarkan Pasal 1329 KUHPerdara adalah: Setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tak cakap. Dimaksud dengan tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian berdasarkan Pasal 1330 KUHPerdara 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) KUHPerdata 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) KUHPerdata 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) KUHPerdata, 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) KUHPerdota.

d. Suatu sebab yang halal.

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

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 KUHPerdota 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*

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

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

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

³⁰ *Ibid*, Halaman 16

Pasal 1338 dalam ayat (3) KUHPerdara 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.

Masing-masing calon pihak dalam perjanjian terdapat suatu kewajiban untuk mengadakan penyelidikan dalam batas-batas yang wajar terhadap pihak lawan sebelum menandatangani kontrak.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

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, KUHPerdara sebagai produk hukum kontrak menggunakan istilah *overreenkomst* dan *contract* untuk pengertian yang sama.

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

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

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

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 dapat ditemukan dalam Pasal 1313 ayat (1) KUHPerdara menyatakan perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Menurut Pasal 1313 ayat (1) KUHPerdara mengatakan dapat diketahui bahwa suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Peristiwa tersebut timbul suatu hubungan antara dua orang atau lebih yang dinamakan perikatan. Dengan demikian perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan. Selain dari perjanjian, perikatan juga dilahirkan dari undang-undang Pasal 1233 KUHPerdara atau dengan perkataan lain ada perikatan yang lahir dari undang-undang. Pada kenyataannya yang paling banyak adalah perikatan yang lahir dari perjanjian.

Perjanjian dapat menerbitkan perikatan diantara kedua orang atau kedua pihak yang membuatnya. Hubungan antara perikatan dengan perjanjian adalah bahwa perjanjian dapat menimbulkan perikatan dikalangan para pihak yang mengadakan perjanjian atau diantara para pihak yang bersepakat di dalam perjanjian. Perjanjian merupakan salah satu sumber perikatan di samping sumber-sumber perikatan lainnya. Perjanjian disebut sebagai persepakatan atau

persetujuan, sebab para pihak yang membuatnya tentunya menyetujui atau menyepakati isi dari perjanjian yang dibuat untuk melaksanakan sesuatu prestasi tertentu.

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

Sebuah kontrak dibuat oleh beberapa pihak yang membuat kesepakatan, atau dianggap telah bersepakat,kehendak para pihak yang diwujudkan dalam kesepakatan merupakan dasar mengikatnya suatu perjanjian dalam hukum kontrak Prancis. Kehendak itu dapat dinyatakan dengan berbagai cara baik lisan maupun tulisan dan mengikat para pihak dengan segala akibat hukumnya.

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. 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.

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

³². Jawaban Hasil Wawancara dengan Aprianto, Sekretaris Yayasan Fhatullah Hasanah Medan, Pada Kamis 1 April 2022

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 berpeda 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.06/2019 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.

Bentuk perjanjian yang dilakukan oleh para pihak dilakukajndengan cara berunding terlebih dahulu kemudian disepakati dalam sebuah akta yang telah ditulis poin-poin kesepakatan yang ditanda tangani oleh para pihak beserta saks-

³³. Jawaban Hasil Wawancara dengan Aprianto, Sekretaris Yayasan Fhatullah Hasanah Medan, Pada Kamis 1 April 2022

saksi sebagai akta dibawah tangan, yang nantinya perjanjian ini akan digunakan sebagai bukti apabila salah satu pihak cidera janji pada tahaopan pelaksanaannya.

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 membahasa 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 penginapan Bhakti Homestay yang berada pada wilayah lingkungan pasar merah timur kota medan
5. Setiap pengerjaan yang telah selesai maka untuk mencairkan pembayaran upah maka setiap pengerjaan yang selesai dapat ditunjukkan buktinya yang dapat dipercaya dan diyakini

³⁴. Jawaban Hasil Wawancara dengan Aprianto, Sekretaris Yayasan Fhatullah Hasanah Medan, Pada Kamis 1 April 2022

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

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/2021 dengan ketetapan pemenang..

Ketetapan yang berhak melakukan pengerjaan pembangunan tercantum dan terurai dalam dokumen laporan dengan nomor laporan 10/PKS/V/2021 Penetapan pemenang penyedia barang dan jasa berdasarkan berita acara hasil klarifikasi dan negosiasi harga Nomor 9/PKS/V/2021 tanggal 1 Mei 2021 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

³⁵ Jawaban Hasil Wawancara dengan Aprianto, Sekretaris Yayasan Fhatullah Hasanah Medan, Pada Kamis 1 April 2022

³⁶ Jawaban Hasil Wawancara dengan Aprianto, Sekretaris Yayasan Fhatullah Hasanah Medan, Pada Kamis 1 April 2022

3. Dalam diskusi untuk pembahasan yang optimal semua pihak harus menyetujui poin-poin dalam pembahasan

Kemudian masuk kepada tahapan presos pembahasan harga yang ditawarkan dengan surat nomor 8/PKS/ORI/V/2021 perihal menyetujui pengerjaan proyek

Berita prediksi harga oleh CV. Bunda Karya telah dibahas dan diteliti 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 2021 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.

³⁷ Jawaban Hasil Wawancara dengan Aprianto, Sekretaris Yayasan Fhatullah Hasanah Medan, Pada Kamis 1 April 2022

7. Dokumen tentang perizinan perusahaan.

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.120.676.900. 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 menenai proses pembangunan itu didasarkan pada kata sepakat antara CV. Bunda Karya dengan Pengelola 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 April 2022

B. Bentuk Wanprestasi yang dilakukan oleh CV. Bunda karya dalam Perjanjian Kerja Rehabilitasi Gedung Sekolah

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

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

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
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

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

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 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 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.

Kesepakatan itu harus menjamin kedua belah pihak dari segala aspek termasuk menghindari kedua belah pihak dari kerugian yang akan timbul dalam perjanjian pengerjakan 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 senggiti tidak ada yang mengikat dirinya sendiri dan jika dilihat dari permasalahan ini maka itu dimiliki oleh kebebasan kedua belah pihak untuk memulai kembali perjanjiannya 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 konsep 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

⁴¹ Jawaban Hasil Wawancara dengan Aprianto, Sekretaris Yayasan Fhatullah Hasanah Medan, Pada Kamis 1 April 2022

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 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 perjajian 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

⁴². Jawaban Hasil Wawancara dengan Aprianto, Sekretaris Yayasan Fhatullah Hasanah Medan, Pada Kamis 1 April 2022

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.

⁴³ Jawaban Hasil Wawancara dengan Aprianto, Sekretaris Yayasan Fhatullah Hasanah Medan, Pada Kamis 1 April 2022

Secara 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*
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 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.

⁴⁴ . Jawaban Hasil Wawancara dengan Aprianto, Sekretaris Yayasan Fhatullah Hasanah Medan, Pada Kamis 1 April 2022

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 KUHPerdara).

Dalam prakteknya dan pelaksanaan perjanjiannya CV. Bunda karya telah melakukan beberapa cidera janji. Salah satu hal yang sangat disoroti dan disayangkan adalah akibat lambatnya pengerjaan proyek bangunan tersebut yayasan telah merugi dan hal ini dianggap sebagai bahan pertimbangan untuk penilaian di bahwa CV. Bunda karya telah wanprestasi. Dalam akta perjanjian ada hal yang harus dipenuhi oleh para pihak yaitu 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 tidak sebentar;

⁴⁵. Jawaban Hasil Wawancara dengan Aprianto, Sekretaris Yayasan Fhatullah Hasanah Medan, Pada Kamis 1 April 2022

- 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 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, beacukai 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 April 2022

- 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

Subekti, dalam Hukum Perjanjian, menyatakan terdapat empat macam wanprestasi, yaitu: tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan; melaksanakan tetapi tidak sebagaimana dijanjikannya; melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat; dan melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Perlu diingat sebagai catatan penting bahwa menurut pasal 85 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang jasa Konstruksi Kegiatan pembangunan

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. Pertanggung Jawaban CV Bunda Karya akibat Wanprestasi dalam Perjanjian Kerja sama Rehabilitasi Gedung Milik Yayasan Fhatullah Hasanah

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 menggugatinya.

Melalui kesepakatan yang dilakukan oleh pihak yang telah bersepakat baik dua orang atau lebih akan terbentuk suatu hak dan kewajiban, dan akrena hal

⁴⁷ Jawaban Hasil Wawancara dengan Aprianto, Sekretaris Yayasan Fhatullah Hasanah Medan, Pada Kamis 1 April 2022

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 disenga 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.
9. Jika penyedia telah terbukti melakukan kesalahan yang telah menyalahi aturan hukum itu hanya dapat dibuktikan oleh instansi yang berwewenang 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

⁴⁸ Jawaban Hasil Wawancara dengan Aprianto, Sekretaris Yayasan Fhatullah Hasanah Medan, Pada Kamis 1 April 2022

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 Medandinhyatakan bahwa para pihak telah melanggar pasal demi pasal dalam perjanjian dan dapat disaksikan dan dinyatakan dengan bukti maupun tanpa bukti telah melakukan wanprestasi atas perbuatannya. Maka konsekuensi yang diterima adalah wajib memberikan ganti rugi atau membayarkan ganti rugi.⁵⁰

Berdasarkan pengakuan dari hal yang telah diuraikan dalam perjanjian pembangunan maka, kewajiban bertanggung jawab atas konsekuensi yang telah

⁴⁹ Jawaban Hasil Wawancara dengan Aprianto, Sekretaris Yayasan Fhatullah Hasanah Medan, Pada Kamis 1 April 2022

⁵⁰ Jawaban Hasil Wawancara dengan Aprianto, Sekretaris Yayasan Fhatullah Hasanah Medan, Pada Kamis 1 April 2022

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.

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 dan anti kerugian.

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

⁵¹ Jawaban Hasil Wawancara dengan Aprianto, Sekretaris Yayasan Fhatullah Hasanah Medan, Pada Kamis 1 April 2022

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

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

Wanprestasi merupakan kejadian dan sebutan apabila 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 itu banyak 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 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 wabahpertanggung jawaban

⁵³ Jawaban Hasil Wawancara dengan Aprianto, Sekretaris Yayasan Fhatullah Hasanah Medan, Pada Kamis 1 April 2022

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.⁵⁴

Keadaan seperti itu merupakan keadaan memaksa dan hal itu disebabkan oleh kejadian yang luar biasa yang tidak dapat dihalangi manusia, dan kejadian 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 komimen 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 timbul⁵⁵

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.

⁵⁴ Jawaban Hasil Wawancara dengan Aprianto, Sekretaris Yayasan Fhatullah Hasanah Medan, Pada Kamis 1 April 2022

⁵⁵ Jawaban Hasil Wawancara dengan Aprianto, Sekretaris Yayasan Fhatullah Hasanah Medan, Pada Kamis 1 April 2022

Perbaikan dilakukan CV Bunda Karya setelah pembangunan telah selesai. Dalam selama proses pembangunan pihak CV. Bunda Karya diminta untuk selalu memperhatikan keadaan⁵⁶

Berdasarkan pernyataan yang diambil dari pimpinan CV. Bunda Karya Menurut Pengakuan direktur CV. Bunda Karya, perselisihan itu diselesaikan dengan cara berdiskusi untuk menemukan solusi dan hal itu juga tercantum dalam perjanjian antara kedua belah pihak.⁵⁷

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. Sekurang-kurangnya 15 hari terhitung dilakukannya kesepakatan damai
 - d. fmusyawarah 14 (empat belas) hari terhitung sejak surat permintaan musyawarah diterima oleh pihak yang dimintakan untuk musyawarah merupakan syarat waktu bagi para pihak untuk mnentukan danmenemukan solusi dari perselisihan.
2. Upaya hukum pengadilan adalah cara sebagai bentuk pembuktian tersalah bahwa tersalah tidak dapat dimintakan pertanggungjawabannya begitu juga sebaliknya bahwa jalur pengadilan merupakan tempat memintakan sejumlah pertanggungjawaban oleh pihak yang dirugikan kepada tersalah. Namun langkah upaya ini adalah sebagai bentuk dan upaya hukum yang tidak dapat

⁵⁶ Jawaban Hasil Wawancara dengan Aprianto, Sekretaris Yayasan Fhatullah Hasanah Medan, Pada Kamis 1 April 2022

⁵⁷ Jawaban Hasil Wawancara dengan Aprianto, Sekretaris Yayasan Fhatullah Hasanah Medan, Pada Kamis 1 April 2022

dihindari apabila tidak bertemunya penyelesaian pada tahap mediasi atau diluar pengadilan.

Dapat ditarik benang pernyataan dalam kesimpulan yang kemudian didapat bahwa hukum itu sendiri menyatakan segala bentuk perlindungan haruslah diberikan sebagai janji hukum yang memberi perlindungan hak-hak yang menjadi dasar sebagai rasa aman, transparan dan tidak ada perbuatan kesewenang-wenangan.

Dalam pandangan aturan hukum dapat memberikan rasa aman dan nyaman bagi semua pihak dengan keadaannya dan dapat disangkakan bahwa seseorang atau badan hukum tersebut telah melakukan sebuah pelanggaran hukum yang dimana hukum itu sendiri mengartikan bahwa kedudukan setiap orang dan badan hukum adalah sama dimata hukum. Maka secara maksud yang tersembunyi hukum mengedepankan setiap orang yang berkonflik dengan hukum sebagai masyarakat dan Negara hukum.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. komitmen dan diketahui masing-masing saksi. Komitmen itu di buat dalam sebuah Ketetapan Pada dasarnya pengaturan mengenai proses pembangunan itu didasarkan pada kata sepakat antara CV. Bunda Karya dengan Pengelola Yang kemudian dengan mengacu pada mekanisme yang telah diatur oleh pengadaan barang dan jasa yang sesuai tentang Jasa Konstruksi CV. Bunda Karya yang telah besepakat, melakukan pengikatan komitmen di depan Notaris atau Pejabat pembuat akta perjanjian yang akan menjadi Undang-undang bagi mereka yang besepakat yaitu CV. Bunda Karya dan pengurus Yayasan Fhatullah Hasanah. Negara Indonesia adalah negara yang sedang membangun (developing country),dimana pada saat ini sedang giat melaksanakan pembangunan disegala bidang baik pembangunan dibidang fisik maupun non fisik. salah satu bentuk dari pembangunan itu yaitu pembangunan proyek-proyek dan sarana prasarana umum. Perjanjian pemborong pekerjaan dapat dibuat secara tertulis dan lisan. Tentu dalam hal perjanjian dan pekerjaan memiliki kendala yang bahkan sampai berujung pada gugatan perdata akibat timbulnya kerugian yang menjadi inti pada persoalannya. Seperti halnya pada persoalan pidana sekarang diutamakan/dikedepankan keadilan Restoratif, kini hal serupa perlu dilakukan pada persoalan perdata sesuai dengan maksud putusan MA nomor 186K/SIP/1959 “pada persoalan hukum perdata jika terjadi hal yang

merugikan perlu dilakukannya perundingan atau pembahasan oleh para pihak sebelum dilakukannya proses gugatan pengadilan

2. Faktor penyebab wanprestasi. Karena sebuah bahan bangunan dari dalam gedung bangunan sekolah roboh Yang kemudian ditindaklanjuti oleh kelurahan dengan memanggil pihak – pihak yang terlibat yaitu CV. Bunda Karya, Pengurus dan perwakilan masyarakat.diberikan kesempatan kepada CV. Bunda Karya untuk bertanggung jawab akibat apa yang telah ditimbulkan dari kegiatan pembangunan sembari dilakukan pembahasan oleh pihak sekolah apakah CV. Bunda karya telah melakukan wanprestasi atau hanya kesalahan dalam pembangunan.
3. Dalam yang pertanggung jawaban akibat terjadinya bangunan yang jatuh CV. Bunda Karya melakukan perbaikan dalam waktu estimasi yang diberikan 60 hari Perbaikan dilakukan CV Bunda Karya setelah pembangunan telah selesai. Dalam selama proses pembangunan pihak CV. Bunda Karya diminta bangunan yang rubuh segera ditata ulang dan diperbaiki sebelum menimbulkan korban jiwa tersebut. Jika perbaikan tidak dilakukan, setelah waktu 60 hari selesai tanggung jawab perbaikan akan dimintakan melalui proses pengadilan serta meminta kepada dinas perizinan untuk mencabut sertifikat CV. Bunda Karya.

B. Saran

1. Agar 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. Agar 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. Agar pertanggung jawaban dalam aturan regulasi tentang pembangunan gedung nantinya harus dibuat dengan penyesuaian perbuatan yang dilakukan dalam aktifitas pembangunan gedung dan ketentuan waktu dalam penyelesaian pertanggung jawaban dibuat dengan waktu sesingkat mungkin dengan catatan pertanggung jawaban itu dinilai oleh tim ahli yang mungkin dapat diserahkan kepada Dinas Perumahan dan Pemukiman untuk melihat nilai dan banyaknya jumlah yang harus ditanggung jawabkan.

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.
- Ida Hanifah dkk. 2018. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan: FH. Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
- Muhammad Erwin. 2016. *filsafat hukum*. 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>