

**PERJANJIAN REHABILITASI KANTOR CABANG DINAS
PENDIDIKAN KOTA MEDAN ANTARA KONTRAKTOR
BANGUNAN DENGAN DINAS PERUMAHAN
PEMUKIMAN DAN TATA RUANG**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Syarat
Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum

Oleh:

ANNISA AMELIA
NPM: 1506200178



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
M E D A N
2 0 1 9**



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

Jl. Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6624-567 Medan 20238 Fax. (061) 662

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

Bankir. Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

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

NAMA : ANNISA AMELIA
NPM : 1506200178
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PERJANJIAN REHABILITASI KANTOR CABANG DINAS PENDIDIKAN KOTA MEDAN TERHADAP KONTRAKTOR DENGAN DINAS PERUMAHAN PERMUKIMAN DAN TATA RUANG (Studi CV. Kembar Jaya)

PENDAFTARAN : 15 Mei 2019

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

SARJANA HUKUM (S.H)

Diketahui
DEKAN FAKULTAS HUKUM


Dr. IDA MANIFAH, SH., MH
NIP: 196003031986012001

PEMBIMBING


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



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jl. Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6624-567 Medan 20238 Fax. (061) 662
Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id
Bankir. Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut



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 Senin, Tanggal 20 Mei 2019 Jam 08.30 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan menimbang:

MENETAPKAN

NAMA : ANNISA AMELIA
NPM : 1506200178
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PERJANJIAN REHABILITASI KANTOR CABANG DINAS PENDIDIKAN KOTA MEDAN TERHADAP KONTRAKTOR DENGAN DINAS PERUMAHAN PERMUKIMAN DAN TATA RUANG (Studi CV. Kembar Jaya)
Dinyatakan : (B/A) Lulus Yudisium dengan Sangat Baik
() Lulus Bersyarat, Memperbaiki/Ujian Ulang
() Tidak Lulus

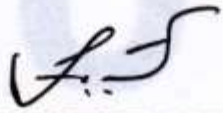
Setelah lulus, dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar Sarjana Hukum (SH) dalam Bagian Hukum Perdata

PANITIA UJIAN

Ketua

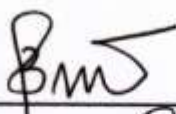


Sekretaris


Dr. IDA HANIFAH, S.H., M.H
NIP: 196003031986012001


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

ANGGOTA PENGUJI:

1. ISNINA, S.H., M.H
2. Hj. RABIAH Z. HARAHAP, S.H., M.H
3. FAISAL, S.H., M.Hum

1. 
2. 
3. 



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

Jl. Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6624-567 Medan 20238 Fax. (061) 662

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

Bankir. Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : ANNISA AMELIA
NPM : 1506200178
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PERJANJIAN REHABILITASI KANTOR CABANG
DINAS PENDIDIKAN KOTA MEDAN TERHADAP
KONTRAKTOR DENGAN DINAS PERUMAHAN
PERMUKIMAN DAN TATA RUANG (Studi CV.
Kembar Jaya)

**Disetujui Untuk Disampaikan Kepada
Panitia Ujian**

Medan, 14 Mei 2019

DOSEN PEMBIMBING

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



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

Jl. Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6624-567 Medan 20238 Fax. (061) 662

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

Bankir. Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : **ANNISA AMELIA**
NPM : 1506200178
Program : Strata – I
Fakultas : Hukum
Program Studi : Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Perdata
Judul Skripsi : Perjanjian Rehabilitasi Kantor Cabang Dinas Pendidikan Kota Medan Antara Kontraktor Dengan Dinas Perumahan Permukiman Dan Tata Ruang (Studi CV. Kembar Jaya)

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, Maret 2019
Saya yang menyatakan



ANNISA AMELIA

ABSTRAK

PERJANJIAN REHABILITASI KANTOR CABANG DINAS PENDIDIKAN KOTA MEDAN ANTARA KONTRAKTOR BANGUNAN DENGAN DINAS PERUMAHAN PEMUKIMAN DAN TATA RUANG

ANNISA AMELIA

Kontrak kerja jasa konstruksi secara umum juga dipahami sebagai segala bentuk perjanjian pembuatan atau pembangunan infrastruktur (jalan, jembatan, bendungan, jaringan irigasi, gedung dan sebagainya) serta pelaksanaan pemeliharaan dan perbaikannya. Permasalahan dalam skripsi ini adalah bagaimana pengaturan hukum dalam perjanjian rehabilitasi Kantor Cabang Dinas Pendidikan Kota Medan antara kontraktor bangunan dengan Dinas Perumahan Pemukiman dan Tata Ruang, bagaimana bentuk perjanjian dalam rehabilitasi kantor cabang Dinas Pendidikan Kota Medan antara kontraktor bangunan dengan Dinas Perumahan Pemukiman dan Tata Ruang, bagaimana bentuk pertanggung jawaban atas kegagalan dari proses rehabilitasi kantor Cabang Dinas Pendidikan Kota Medan antara kontraktor bangunan dengan Dinas Perumahan Pemukiman dan Tata Ruang.

Penelitian yang dilakukan adalah penelitian normatif, yaitu penelitian yang menggunakan peraturan perundang-undangan sebagai dasar pemecahan permasalahan yang dikemukakan. Data yang dipergunakan adalah data sekunder dan metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah Penelitian kepustakaan. Analisis data yang digunakan adalah data kualitatif.

Berdasarkan hasil penelitian bahwa pengaturan hukum dalam perjanjian rehabilitasi Kantor Cabang Dinas Pendidikan Kota Medan diatur berdasarkan surat perintah kerja Nomor 30.0502/SPK.PPK/PSPA/DPKPPR/VIII/2018 tanggal 30 Agustus 2018 yang berisikan hak dan kewajiban para pihak untuk menyelesaikan pekerjaan dalam jangka waktu yang ditentukan, sesuai dengan volume, spesifikasi dan harga yang tercantum dalam surat perintah kerja (SPK) yang telah disepakati. Bentuk perjanjian dibuat dalam akta di bawah tangan dan ditandatangani oleh para pihak dan dibuat secara terpisah sesuai tahapan dalam pekerjaan konstruksi yang terdiri dari kontrak kerja konstruksi untuk pekerjaan perencanaan, pekerjaan pelaksanaan konstruksi, dan kontrak kerja konstruksi untuk pekerjaan pengawasan. Akta perjanjian yang memuat tentang perbuatan hukum dipergunakan sebagai alat pembuktian dan alat bukit satu-satunya jika terjadi wanprestasi atau perselisihan. Bentuk pertanggung jawaban atas kegagalan dari proses rehabilitasi kantor Cabang Dinas Pendidikan Kota Medan antara kontraktor bangunan dengan Dinas Perumahan Pemukiman dan Tata Ruang adalah memberikan ganti kerugian kepada pihak yang dirugikan akibat perbuatan wanprestasi yaitu CV. Kembar Jaya Medan lalai atau cedera janji dalam melaksanakan kewajibannya dan tidak memperbaiki kelalaiannya dalam jangka waktu yang ditetapkan serta tanpa persetujuan pengawas pekerjaan, tidak memulai pelaksanaan pekerjaan serta CV. Kembar Jaya Medan melakukan keterlambatan pelaksanaan pekerjaan akibat kesalahan sudah melampaui 5% (lima perseratus) dari harga SPK dan CV. Kembar Jaya Medan tidak akan sanggup menyelesaikan sisa pekerjaan

Kata Kunci: Perjanjian, Rehabilitasi, Konstruksi.

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarkatuh

Pertama-tama saya sampaikan rasa syukur kehadiran Allah SWT yang maha pengasih lagi maha penyayang atas segala rahmat dan karuniaNya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Salah satu persyaratan bagi setiap mahasiswa yang ingin menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yaitu Skripsi. Sehubungan dengan ini, penulis telah menyusun skripsi yang berjudul Perjanjian Rehabilitasi Kantor Cabang Dinas Pendidikan Kota Medan Antara Kontraktor Bangunan Dengan Dinas Perumahan Permukiman Dan Tata Ruang (STUDI CV KEMBAR JAYA) Dengan selesainya skripsi ini tidak terlepas pula dari bantuan nya para pihak, sehingga pada kesempatan ini dengan segala kerendahan hati dan penuh rasa hormat perkenankanlah penulis mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada: Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Dr. Agussani., M.AP , Dekan Fakultas Hukum Muhammadiyah Sumatera Utara Ibu Dr. Ida Hanifah, S.H., M.H , Wakil Dekan I Bapak Faisal, S.H.,M.Hum serta Wakil Dekan III Bapak Zainuddin, S.H.,M.H.

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

Disampaikan juga penghargaan kepada seluruh staf pengajar Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Tak terlupakan diucapkan terimakasih kepada Bapak Sumiadi, S.S selaku Kepala Bidang Aset dan Investasi Pemerintah Kota Medan yang telah bersedia menjadi Narasumber dan memberikan informasi selama penelitian berlangsung atas bantuan dan dorongan serta skripsi ini dapat diselesaikan.

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

Dan yang terakhir dalam kesempatan ini diucapkan terimakasih kepada sahabat sahabat yang telah banyak berperan, terutama kepada Dicky Pranata sebagai tempat untuk berdiskusi dan bertukar pikiran, begitu juga kepada sahabatku Meisya Tara, Nashli, Arini, Desi, Inas, Fatima dan Try Mutia, terimakasih atas semua kebaikannya, semoga Allah SWT membalas kebaikan kalian. Demikianlah disampaikan kepada semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu namanya, tiada maksud mengecilkan arti pentingnya bantuan dan peran mereka, dan untuk itu disampaikan ucapan terimakasih yang setulus-tulusnya.

Terimakasih semua, semoga selalu dalam lindungan Allah SWT, Amin.

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarkatuh

Medan, Mei 2019

**Hormat
Penulis,**

ANNISA AMELIA
NPM: 1506200178

DAFTAR ISI

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

3. Unsur-Unsur Perjanjian.....	18
4. Syarat Sah Perjanjian	20
5. Azas-Azas dalam Berkontrak.....	25
B. Rehabilitasi.....	26
1. Pengertian Rehabilitasi	26
2. Klasifikasi Jenis Kerusakan Bangunan	28
3. Konsep Pemeliharaan dan Perbaikan	28
C. Kontraktor Bangunan.....	29
1. Pengertian Kontraktor	29
2. Kegagalan Bangunan	30
BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	32
A. Pengaturan Hukum dalam Perjanjian Rehabilitasi Kantor Cabang Dinas Pendidikan Kota Medan Antara Kontraktor Bangunan dengan Dinas Perumahan Pemukiman dan Tata Ruang	32
B. Bentuk Perjanjian dalam Rehabilitasi Kantor Cabang Dinas Pendidikan Kota Medan antara Kontraktor Bangunan dengan Dinas Perumahan Pemukiman dan Tata Ruang	43
C. Bentuk Pertanggung Jawaban atas Kegagalan Dari Proses Rehabilitasi Kantor Cabang Dinas Pendidikan Kota Medan antara Kontraktor Bangunan dengan Dinas Perumahan Pemukiman dan Tata Ruang	58
BAB IV : KESIMPULAN DAN SARAN	71
A. Kesimpulan.....	71
B. Saran.....	72

DAFTAR PUSTAKA

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

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. 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 perjanjian yang dibuat oleh pihak-pihak yang melaksanakan proses pembangunan, sehingga menimbulkan adanya ketidakpastian hukum.

Pembangunan nasional sangat banyak jenis dan macamnya, salah satu bentuk dari pembangunan itu yaitu pembangunan proyek-proyek dan sarana prasarana umum. Sebagai contohnya adalah pembangunan saluran-saluran air, jalan-jalan, jembatan, perkantoran, perumahan rakyat, dan masih banyak lagi. Dalam rangka mencapai pembangunan nasional, pemerintah telah melakukan berbagai usaha.

Pembangunan infrastruktur berupa sarana dan prasarana sebagai penunjang tercapainya tujuan bernegara memang tidak dapat dihindari. Kenyataan bahwa pemerintah mempunyai kemampuan terbatas sehingga dibutuhkan kerjasama dengan pihak swasta dalam mewujudkan semua kebutuhan tersebut. Pemerintah sebagai penentu kebijakan negara dengan swasta sebagai pihak yang

bekerjasama untuk mewujudkan lancarnya pembangunan sarana dan prasarana juga tidak dapat dihindarkan sehingga dibuatlan kontrak-kontrak kerjasama pemerintah dengan swasta.

Pembangunan infrastruktur untuk menunjang kinerja pegawai pemerintah merupakan bentuk kewajiban dari pada pemerintah sehingga terciptanya pegawai yang unggul di bidang pekerjaannya dan salah satunya adalah peningkatan sarana dan prasarana aparatur dengan melakukan rehabilitasi Kantor Cabang Dinas Pendidikan Kota Medan di jalan Rebab Nomor 34 Kecamatan Medan Baru. Pemerintah menunjuk Dinas Perumahan Kawasan Pemukiman dan Tata Ruang (Perkim) yang bertanggung jawab agar rehabilitasi ini dikerjakan dengan baik dan dapat dimanfaatkan untuk menunjang program peningkatan sarana dan prasarana aparatur. Berdasarkan surat keputusan penetapan kerja dengan nomor 30.05.02/SPK.PPK/PSPA/DPKPPR/VIII/2018, maka Dinas Perkim menunjuk CV. Kembar Jaya sebagai pelaksana rehabilitasi kantor cabang Dinas Pendidikan Kota Medan. Berdasarkan keputusan itu dinas Perkim dan CV. Kembar Jaya terikat dalam satu perjanjian kontrak kerja.

Kontrak kerja jasa konstruksi secara umum juga dipahami sebagai segala bentuk perjanjian pembuatan atau pembangunan infrastruktur (jalan, jembatan, bendungan, jaringan irigasi, gedung dan sebagainya) serta pelaksanaan pemeliharaan. Berbagai hal yang dilakukan oleh pemerintah termasuk dalam menentukan bentuk kontrak yang akan digunakan adalah bagian dari kebijakan. Terkadang kebijakan yang dipilih menimbulkan bentuk permasalahan tersendiri. Demikian juga kebijakan untuk menggandeng pihak swasta dalam melakukan

perwujudan pembangunan infrastruktur.¹ Hal ini sesuai dengan maksud dari Pasal 33 huruf D Undang-Undang Dasar (UUD) Tahun 1945 yang mengatakan bahwa 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.

Realisasi dari amanat konstitusional ini adalah diundangkannya ke dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi pembaharuan dari Undang-Undang Lama Nomor 18 Tahun 1999 Tentang Jasa Konstruksi, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999, Nomor 54 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3833 pada 7 Mei 1999.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 dijelaskan bahwa salah satu usaha untuk meningkatkan kemampuan jasa konstruksi nasional adalah pemenuhan kontrak kerja konstruksi yang dilandasi prinsip kesetaraan kedudukan antar pihak dalam hak dan kewajiban. Dengan kesetaraan di antara para pihak di dalam kontrak diharapkan dapat terwujudnya daya saing yang andal dan kemampuan untuk menyelenggarakan pekerjaan secara lebih efisien dan efektif.

Istilah kontrak jasa konstruksi merupakan kontrak yang dikenal dalam pelaksanaan konstruksi bangunan, baik yang dilaksanakan oleh pemerintah maupun swasta.² Kontrak konstruksi yang terjadi antara pihak pemborong dengan pengguna jasa harus memperhatikan kesepakatan antara satu sama lain yang tidak

¹LH. Adha. 2011. *Kontrak Build Operate Transfer Sebagai Perjanjian Kebijakan Pemerintah Dengan Pihak Swasta*. Jakarta: Jurnal Dinamika Hukum, halaman 549

² Salim HS (selanjutnya disebut Salim HS I). 2014. *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 90.

bertentangan dan merugikan dikemudian hari sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdota.

Perjanjian pemborongan pekerjaan bentuknya bebas (*vormvrij*) artinya perjanjian pemborongan pekerjaan dapat dibuat secara lisan maupun tertulis. Perjanjian lisan atau dengan kesepakatan diatur dalam Pasal 1628 KUHPerdota. Suatu perjanjian pemborongan pekerjaan yang menyangkut harga borongan kecil biasanya dibuat secara lisan, sedangkan perjanjian pemborongan menyangkut harga besar, dibuat secara tertulis baik dengan akta di bawah tangan maupun otentik.

Prinsipnya, para pihak dalam suatu kontrak bebas mengatur sendiri kontrak tersebut sesuai dengan asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*) sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdota yang menentukan bahwa semua kontrak yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya.³

Perjanjian pemborongan pekerjaan pada proyek-proyek pemerintah biasanya dibuat secara tertulis dan dalam bentuk model-model formulir tertentu yang isinya ditentukan secara sepihak oleh pihak yang memborongkan yang disebut dengan perjanjian baku (*standard contract*) yang merupakan perjanjian yang telah ditentukan dan telah dituangkan dalam bentuk formulir. Kontrak ini telah ditentukan secara sepihak oleh salah satu pihak, terutama pihak ekonomi kuat terhadap ekonomi lemah.⁴

³Munir Fuady. 2001. *Hukum Kontrak Dari Sudut Hukum Bisnis*. Bandung: Citra Aditya Bhakti, halaman 27.

⁴Salim HS. (selanjutnya disebut Salim HS II) 2016. *Perkembangan Hukum Kontrak Di Luar KUHPerdota*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, halaman 145.

Perjanjian rehabilitasi kantor Cabang Dinas Pendidikan Kota Medan antara CV. Kembar Jaya dengan Dinas Perumahan Pemukiman dan Tata Ruang dituangkan dalam bentuk perjanjian baku yang isi perjanjian tersebut telah ditentukan oleh Dinas Perumahan Pemukiman dan Tata Ruang. Perjanjian dalam pelaksanaannya sering pemborong atau penyedia jasa konstruksi mengalami kegagalan baik itu kegagalan bangunan. Akibatnya diantara pihak atau kedua belah pihak yang melakukan kesepakatan mengalami kerugian-kerugian terkait hal ini juga sebagaimana telah diatur di dalam Pasal 1609 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang mengatakan jika suatu gedung yang telah diborongan dan dibuat untuk suatu harga tertentu, seluruhnya atau sebagian musnah disebabkan karena suatu cacat di dalam penyusunannya atau bahkan karena tidak sanggupannya tanahnya, maka para ahli pembangunannya beserta para pemborong adalah bertanggung jawab untuk itu semua selama sepuluh tahun.

Berdasarkan uraian di atas, dengan mengkorelasikannya dengan upaya penciptaan tertib hukum Indonesia, maka dilakukan penelitian dengan judul:”**Perjanjian Rehabilitasi Kantor Cabang Dinas Pendidikan Kota Medan Antara Kontraktor Bangunan Dengan Dinas Perumahan Pemukiman dan Tata Ruang**”

1. Rumusan masalah

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

- a. Bagaimana pengaturan hukum dalam perjanjian Rehabilitasi Kantor Cabang Dinas Pendidikan Kota Medan antara kontraktor bangunan dengan Dinas Perumahan Pemukiman dan Tata Ruang?

- b. Bagaimana bentuk perjanjian dalam Rehabilitasi Kantor Cabang Dinas Pendidikan Kota Medan antara kontraktor bangunan dengan Dinas Perumahan Pemukiman dan Tata Ruang?
- c. Bagaimana bentuk pertanggung jawaban atas kegagalan dari proses Rehabilitasi Kantor Cabang Dinas Pendidikan Kota Medan antara kontraktor bangunan dengan Dinas Perumahan Pemukiman dan Tata Ruang?

2. Faedah Penelitian

Penelitian yang dilaksanakan harus berfaedah baik secara teoritis maupun praktis⁵. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan faedah sebagai berikut:

- a. Secara teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memperkaya ilmu pengetahuan hukum, terutama di bidang hukum perdata khususnya mengenai perjanjian Rehabilitasi Kantor Cabang Dinas Pendidikan antara kontraktor bangunan dengan Dinas Perumahan Pemukiman dan Tata Ruang.

- b. Secara praktis

Diharapkan hasil penulisan ini dapat berguna untuk memberi informasi dan bermanfaat bagi masyarakat sebagai acuan sumber informasi bagi pembaca terkait sah atau tidaknya pemenuhan syarat dan tata cara perjanjian Rehabilitasi Kantor Cabang Dinas Pendidikan Kota Medan antara kontraktor bangunan yaitu CV. Kembar Jaya Medan dengan Dinas Perumahan Pemukiman dan Tata Ruang.

⁵Ida Hanifah, dkk. 2018. *Pedoman Penulisan Skripsi*. Medan: Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, halaman 16.

B. Tujuan Penelitian

Tujuan dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui pengaturan hukum dalam perjanjian Rehabilitasi Kantor Cabang Dinas Pendidikan Kota Medan antara kontraktor bangunan dengan Dinas Perumahan Pemukiman dan Tata Ruang.
2. Untuk mengetahui bentuk perjanjian dalam Rehabilitasi Kantor Cabang Dinas Pendidikan Kota Medan antara kontraktor bangunan dengan Dinas Perumahan Pemukiman dan Tata Ruang.
3. Untuk mengetahui bentuk pertanggung jawaban atas kegagalan dari proses Rehabilitasi Kantor Cabang Dinas Pendidikan Kota Medan antara kontraktor bangunan dengan Dinas Perumahan Pemukiman dan Tata Ruang.

C. Defenisi Operasional

Defenisi operasional atau kerangka konsep adalah kerangka yang menggambarkan konsep yang akan diteliti yaitu:

1. Perjanjian adalah setiap perjanjian yang menimbulkan akibat hukum sebagaimana dikehendaki (atau dianggap dikehendaki) oleh para pihak.⁶
2. Rehabilitasi adalah memulihkan keadaan yang dulu menjadi keadaan yang baru.
3. Kontraktor bangunan adalah penyedia jasa yang terdiri atas perencanaan konstruksi, pelaksana konstruksi dan pengawas konstruksi.⁷ Kontraktor bangunan dalam penelitian ini merupakan penyedia jasa konstruksi yang akan

⁶Ricardo Simanjuntak. 2018. *Hukum Perjanjian Teknik Perancangan Kontrak Bisnis*. Jakarta: Gramedia, halaman 46.

⁷ Salim HS I. *Op. Cit.*, halaman 95.

merehabilitasi kantor Cabang Dinas Pendidikan Kota Medan yaitu CV. Kembar Jaya dengan spesifikasi sesuai ketentuan yang diterbitkan oleh Dinas Perumahan Pemukiman dan Tata Ruang.

D. Keaslian Penelitian

Berdasarkan pemeriksaan yang telah dilakukan oleh peneliti di perpustakaan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara diketahui bahwa penelitian tentang perjanjian rehabilitasi Kantor Cabang Dinas Pendidikan Kota Medan antara kontraktor bangunan dengan Dinas Perumahan Pemukiman dan Tata Ruang belum pernah dilakukan penelitian. Peneliti mencantumkan karya tulis ilmiah yang temanya hampir sama dengan judul penelitian di atas, tetapi memiliki perbedaan dalam perumusan masalah yang dibahas yaitu:

1. Djoko Purnomo, NPM: 08400234, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang, tahun 2013 yang berjudul “Analisis Yuridis Pemutusan Sepihak Kontrak Kerja Kontruksi Dalam Perspektif Hukum Perdata”, skripsi ini merupakan penelitian normatif yang meneliti dan melihat bentuk aturan undang-undang kemudian membandingkan fakta dilapangan mengenai pemutusan kontrak kerja kontruksi
2. Ari Dianarini, NPM: 030911238, Mahasiswi Fakultas Hukum Universitas Airlangga. Tahun 2013 yang berjudul “Kegagalan Dalam Pelaksanaan Pengadaan Jasa Kontruksi Di BUMN (PERSERO)”. Skripsi ini merupakan penelitian empiris dimana peneliti mencari fakta di lapangan mengenai sebab kegagalan pelaksanaan kontruksi 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 terkait aspek kajian terkait bentuk tanggung jawab jasa konstruksi terhadap kegagalan proses Rehabilitasi kantor Cabang Dinas Pendidikan Kota Medan, sehingga penelitian ini dikatakan murni hasil pemikiran penulis yang dikaitkan dengan teori-teori hukum yang berlaku maupun doktrin-doktrin yang ada. Dengan demikian penelitian ini dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya secara ilmiah atau secara akademik

E. Metode Penelitian

Penelitian merupakan sarana yang dipergunakan untuk memperkuat, membina serta mengembangkan ilmu pengetahuan. Ilmu pengetahuan yang merupakan pengetahuan kekuatan pemikiran, pengetahuan mana senantiasa dapat diperiksa dan telaah secara kritis, akan berkembang terus atas dasar penelitian-penelitian yang dilakukan. Penelitian sebagaimana upaya untuk memperoleh kebenaran, harus didasari oleh proses berfikir ilmiah yang dituangkan dalam metode ilmiah.

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

1. Jenis dan pendekatan penelitian

Jenis penelitian yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan penelitian hukum sosiologis (yuridis empiris) sedangkan pendekatan penelitian yang dipergunakan adalah yuridis empiris yang bertujuan menganalisis permasalahan dilakukan dengan cara memadukan bahan-bahan hukum (yang merupakan data sekunder) dengan data primer yang diperoleh di lapangan.⁸

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 yaitu “penelitian terhadap asas-asas hukum”.⁹ Penelitian hukum ini juga disebut sebagai penelitian kepustakaan ataupun studi dokumen disebabkan penelitian ini lebih banyak dilakukan terhadap data yang bersifat sekunder yang ada di perpustakaan.

3. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Data primer yaitu data yang diperoleh secara langsung dari penelitian di CV. Kembar Jaya Medan. 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.¹⁰

⁸Ida Hanifah dkk. *Op. Cit.*, halaman 19.

⁹ Bambang Sunggono. 2018. *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, halaman 184.

¹⁰ 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
- 6) Kontrak Kerja Antara Dinas Perumahan Pemukiman dan Tata Ruang dengan CV. Kembar Jaya Medan

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 Nawirsyah Siregar, Direktur CV. Kembar Jaya Medan.

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 sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian.

5. Analisis data

Analisis data menguraikan tentang memanfaatkan data yang terkumpul untuk dipergunakan dalam memecahkan permasalahan penelitian. Jenis analisis data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah analisis kualitatif atau dijabarkan dengan kalimat. Analisis kualitatif adalah analisa yang didasarkan pada paradigma hubungan dinamis antara konsep-konsep dan data yang merupakan umpan balik atau modifikasi yang tetap dari teori dan konsep yang didasarkan pada data yang dikumpulkan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Konsep Perjanjian

1. Akad (Perjanjian) Menurut Hukum Islam

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.¹¹ 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.¹² Kontrak dalam hukum Islam tidak begitu berbeda dengan hukum kontrak yang berlaku dalam hukum perdata umum yang didasarkan pada KUHPperdata 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.

¹¹ Abdul Manan. 2012. *Hukum Ekonomi Syariah dalam Perspektif Kewenangan Peradilan Agama*. Jakarta: Prenadamedia Group, halaman 71.

¹² *Ibid.*, halaman 73.

Kontrak dalam Islam dijelaskan dalam Al-Qur'an Surat Ali Imron Ayat 76 yang artinya: (Bukan demikian) sebenarnya siapa yang menpati 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”.

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.¹³

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.¹⁴

¹³ *Ibid.*, halaman 74.

¹⁴ Purwosusilo. 2014. *Aspek Hukum Pengadaan Barang dan Jasa*. Jakarta: Prenadamedia Group, halaman 64.

Menurut sebagian ahli hukkkum, ketentuan Pasal 1313 KUHPerdato memiliki beberapa kelemahan, antara lain:

1. Tidak jelas, karena setiap perbuatan dapat disebut perjanjian.
2. Tidak tampak asas konsensualisme.
3. Bersifat dualisme.¹⁵

Munir Fuady menyebutkan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.¹⁶ Suatu perikaan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hak dari pihak yang lain dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.¹⁷

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.¹⁸

Menurut Riduan Syahrani bahwa perikatan adalah hubungan hukum antara dua pihak di dalam lapangan harta kekayaan, dimana pihak yang satu (kreditur) berhak atas prestasi dan pihak yang lain (debitur) berkewajiban memenuhi prestasi itu.¹⁹ Berdasarkan pengertian tersebut, dalam satu perikatan terhadap hak

¹⁵ *Ibid.*, halaman 65.

¹⁶ Munir Fuady. *Op. Cit.*, halaman 4.

¹⁷ Ricardo Simanjuntak. *Op. Cit.*, halaman 38.

¹⁸ Suharnoko. 2004. *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, halaman 3.

¹⁹ Riduan Syahrani. 2006. *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*. Bandung: Alumni, halaman 196.

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 atau lebih pihak yang dapat menimbulkan atau menghilangkan hubungan hukum.²⁰

Sesuai dengan Pasal 1233,1234,1314, 1236, 1239, dan Pasal 1240 KUHPerdara, pengertian, perjanjian kontrak ataupun perikatan adalah sama, sehingga dapat saling dipertukarkan penggunaannya.²¹ Sebuah kontrak dibuat oleh beberapa pihak yang membuat kesepakatan, atau dianggap telah bersepakat, dan hukum mengakui hak dan kewajiban yang muncul dari kesepakatan tersebut.²² Kontrak merupakan suatu peristiwa yang konkret dan dapat diamati, baik itu kontrak yang dilakukan secara tertulis maupun tidak tertulis.²³

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka perikatan adalah suatu pengertian yang abstrak sedangkan perjanjian adalah merupakan hal yang nyata atau suatu peristiwa kongkrit. Sebab perikatan tidak dapat terlihat secara

²⁰ Purwosusilo. *Op. Cit.*, halaman 66.

²¹ Ricardo Simanjuntak, *Op. Cit* , halaman 49.

²² Wiliam T . Major. 2018. *Hukum Kontrak*. Bandung: Nuansa Cendikia, halaman 15.

²³ Ahmadi Miru. 2017. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Depok: RajaGrafindo Persada, halaman 3.

nyata melainkan hanya dapat dibayangkan sedangkan perjanjian pada umumnya terlihat jika dalam bentuk tertulis dan jika hanya lisan saja, maka perjanjian dapat isinya atau perkataan-perkataan yang mengandung janji tersebut.

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

3. Unsur-Unsur Perjanjian

Perjanjian dapat menerbitkan perikatan diantara kedua orang atau kedua pihak yang membuatnya. Hubungan antara perikatan dengan perjanjian adalah 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 dibagikan 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.²⁴

b. Unsur Naturalia

Unsur naturalia merupakan unsur yang telah diatur dalam undang-undang sehingga unsur naturalia merupakan unsur yang selaku dianggap ada dalam kontrak.²⁵ Misalnya, dalam jual beli, unsur naturalianya terletak pada kewajiban penjual untuk menjamin adanya cacat tersembunyi.

c. Unsur Aksidental

Unsur aksidental merupakan unsur yang nanti ada atau mengikat para pihak jika para pihak memperjanjikannya.²⁶ 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.

²⁴ Ahmadi Miru. *Op. Cit.*, halaman 31.

²⁵ *Ibid.*

²⁶ *Ibid.*, halaman 32.

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. Salim HS berpendapat 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.²⁷

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.²⁸

b. 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

²⁷Suharnoko. *Op. Cit*, halaman 3.

²⁸*Ibid.*, halaman 1.

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 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.

c. 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 undangundang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

d. 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.²⁹

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

²⁹ Munir Fuady. *Op. Cit.*, halaman 72.

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

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

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

- 5) Tidak dapat dibuat kontrak terhadap barang yang masih ada dalam warisan yang belum terbuka (Pasal 1334 ayat (2) KUHPerdara.³⁰

- e. Suatu sebab yang halal.

Sebab (*causa*) adalah isi perjanjian itu sendiri, dengan demikian kausa merupakan prestasi dan kontra prestasi yang saling dipertukarkan oleh para pihak.³¹ Pasal 1335 KUHPerdara, 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 KUHPerdara adalah: Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum. Perjanjian yang dibuat dengan sebab yang demikian tidak mempunyai kekuatan.

Syarat-syarat sahnya perjanjian tersebut di atas, kedua syarat pertama yaitu sepakat mereka yang mengikatkan diri dan kecakapan untuk membuat

³⁰ *Ibid.*

³¹ Agus Yudha Hernoko. 2014. *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Jakarta : Prenadamedia Group, halaman 194.

perjanjian dinamakan syarat subjektif karena kedua syarat tersebut mengenai subjek perjanjian. Perjanjian yang tidak memenuhi syarat-syarat kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya atau tidak memenuhi kecakapan untuk membuat perikatan, perjanjian tidak sah dan perjanjian tersebut dapat dibatalkan (*vernietigbaar*). Perjanjian yang tidak memenuhi suatu hal tertentu atau tidak memenuhi suatu sebab yang halal, perjanjian adalah batal demi hukum (*van rechtswege nietig*). Dengan demikian konsekuensi hukumnya adalah bahwa jika suatu kontrak yang tidak memenuhi syarat kausa yang legal sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 1320 KUHPerdara, maka kontrak yang bersangkutan tidak mempunyai kekuatan hukum. Dengan perkataan lain, suatu kontrak tanpa suatu kausa yang legal akan merupakan kontrak yang batal demi hukum (*nietig, null and void*).³²

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

³² Munir Fuady. *Op. Cit.*, halaman 75.

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 KUHPerduta 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 .

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.³³

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.

³³ Ahmadi Miru. *Op. Cit.*, halaman 4.

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. KUHPerdara juga menganut prinsip ini dengan melukiskan bahwa suatu kontrak berlaku seperti undang-undang bagi para pihak.³⁴

c. Asas itikad baik (*good faith*)

Pasal 1338 dalam ayat (3) KUHPerdara menyebutkan perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.³⁵ 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 atau masing-masing pihak harus menaruh perhatian yang cukup dalam menutup kontrak yang berkaitan dengan itikad baik.³⁶

B. Rehabilitasi

1. Pengertian Rehabilitasi

Rehabilitasi adalah memperbaiki bangunan yang telah rusak sebagian dengan maksud menggunakan fungsi tertentu yang tetap, baik arsitektur maupun struktur bangunan gedung tetap dipertahankan seperti semula, sedang utilitas dapat berubah.

³⁴ Munir Fuady. *Op. Cit.*, halaman 30.

³⁵ Ahmadi Miru. *Op. Cit.*, halaman 5.

³⁶ *Ibid.*

Menurut Peraturan Kepala Badan Nasional Penanggulangan Bencana Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Pedoman Rehabilitasi dan Rekonstruksi Pasca Bencana bahwa rehabilitasi merupakan perbaikan dan pemulihan semua aspek pelayanan publik atau masyarakat untuk normalisasi atau berjalannya secara wajar semua aspek pemerintahan dan kehidupan masyarakat. Kegiatan rehabilitasi harus memperhatikan pengaturan mengenai standar konstruksi bangunan, kondisi sosial, adat istiadat, budaya dan ekonomi.

Rehabilitasi yang dimaksud dalam penulisan ini adalah pekerjaan rehabilitasi Kantor Cabang Dinas Pendidikan Kota Medan yang terletak di jalan Rebab Nomor 34 Kecamatan Medan Baru. Kantor Cabang Dinas Pendidikan Kota Medan merupakan tempat untuk melaksanakan aktivitas administrasi di bidang pendidikan. Rehabilitasi ini merupakan salah satu kegiatan fisik yang bertujuan untuk meningkatkan kualitas sarana dan prasarana yang ada yang pada akhirnya diharapkan akan meningkatkan kualitas sumber daya manusia maupun kualitas pelayanan umum kepada masyarakat.

Kantor Cabang Dinas Pendidikan Kota Medan sebagai salah satu instansi di lingkungan Pemerintah Kota Medan pada saat ini juga tidak ingin ketinggalan langkah untuk selalu meningkatkan kualitas pelayanannya kepada masyarakat, salah satunya melalui peningkatan sarana prasarana di lingkungan kerjanya, dalam hal ini antara lain melalui kegiatan rehabilitasi Kantor Cabang Dinas Pendidikan Kota Medan. Hal tersebut merupakan salah satu wujud dari pembangunan bidang fisik yang dilakukan Dinas Perumahan Pemukiman dan Tata Ruang kota Medan

dengan maksud untuk meningkatkan kualitas pelayanan pendidikan maupun kepentingan sosial masyarakat lainnya.

2. Klasifikasi Jenis Kerusakan Bangunan

Pada struktur kegiatan pemeliharaan gedung salah satunya yaitu dengan kegiatan rehabilitasi bangunan yaitu memperbaiki kerusakan bangunan tanpa merubah arsitektur dan struktur bangunan gedung, hanya kerusakan utilitas yang diperbaiki. Kategori kerusakan utilitas yaitu:

- a. Rusak ringan adalah rusak kecil atau tidak berfungsinya sub komponen utilitas yang tidak akan menimbulkan gangguan atau mengurangi fungsi komponen utilitas.
- b. Rusak sedang adalah kerusakan atau tidak berfungsinya sub komponen utilitas yang menimbulkan gangguan atau mengurangi fungsi komponen.
- c. Rusak berat adalah rusak atau tidak berfungsinya sub komponen utilitas yang dapat menimbulkan gangguan berat atau mengakibatkan tidak berfungsinya secara total komponen utilitas.³⁷

3. Konsep Pemeliharaan dan Perbaikan

Konsep pemeliharaan harus dilakukan secara terencana sesuai dengan spesifikasi bahan yang dipakai dan disesuaikan dengan kondisi lingkungan yang mungkin mempengaruhi selama masa pakainya. Pemeliharaan dan perbaikan bangunan harus sesuai diberikan secara dini dan teratur guna mencegah meluasnya kerusakan pada bagian komponen lainnya.

Berikut merupakan beberapa konsep pemeliharaan dan perbaikan yang dapat dilakukan:

³⁷Edi Mawardi dan Abdullah T. Budi Aulia. 2018. "Kajian Konsep Operasional Pemeliharaan Gedung SMA Bina Generasi Bangsa Meulaboh Aceh Barat", melalui [http://etd.unsyiah.ac.id/jurnal Pdf](http://etd.unsyiah.ac.id/jurnal). Universitas Syiah Kuala: Teknik Sipil. Volume 1, Nomor 4 Februari, 2018, halaman 813.

1. Pemeliharaan (*maintenance*), yaitu tindakan rutin pada bangunan atau komponennya sebelum mengalami kerusakan.
2. Perbaikan Ringan (*repairing*) yaitu suatu usaha untuk mengembalikan kinerja bangunan atau komponennya pada keadaan awal.³⁸

C. Kontraktor Bangunan

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.³⁹

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 kerja⁴⁰

³⁸ *Ibid.*, halaman 814.

³⁹ Salim HS. *Op. Cit.*, halaman 96.

⁴⁰ Gabriel Chintya Grace Hutahaean. 2017. "Studi Manajemen Risiko Pada Proyek Kontruksi Bagi Kontraktor di Bali", melalui <http://e-journal.uajy.ac.id/jurnal.pdf>. Yogyakarta: Universitas Atma Jaya, halaman 9-10.

2. 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.⁴¹

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.
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.

⁴¹YE. Wiyana. 2016. *Analisis Kegagalan Konstruksi dan Bangunan dari Perspektif Faktor Teknis*. Wahana Teknik Sipil: Jurnal Pengembangan Teknik Sipil, halaman 2.

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.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pengaturan Hukum dalam Perjanjian Rehabilitasi Kantor Cabang Dinas Pendidikan Kota Medan Antara Kontraktor Bangunan dengan Dinas Perumahan Pemukiman dan Tata Ruang

Perjanjian rehabilitasi atau pemborongan pekerjaan diatur dalam Pasal 1604 sampai dengan Pasal 1617 KUH. Perdata dan tidak ada ketegasan dalam pasal-pasal tersebut mengenai perjanjian pemborongan bersifat memaksa atau hanya hukum mengatur, tetapi pada umumnya pasal-pasal dalam buku ketiga bersifat hukum mengatur.

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 rehabilitasi kantor cabang Dinas Pendidikan Kota Medan Antara Kontraktor Bangunan dengan Dinas Perumahan Permukiman dan Tata Ruang sebagai pengguna jasa dan juga penyedia jasa CV. Kembar Jaya Medan terjadi karena adanya kata sepakat antara kedua belah pihak.⁴² Sebuah kontrak dibuat oleh beberapa pihak yang membuat kesepakatan atau dianggap telah bersepakat dan hukum mengakui hak dan kewajiban yang muncul dari kesepakatan tersebut.⁴³

Pengaturan hukum dalam rehabilitasi Kantor Cabang Dinas Pendidikan Kota Medan Dinas Perumahan Permukiman dan Tata Ruang membuat pelelangan paket pengerjaan guna untuk menyeleksi pihak yang akan bertanggung jawab dalam hal pengerjaan proyek konstruksi ini. Pada prinsipnya, seluruh jenis pengadaan barang dan jasa dan jasa konstruksi melalui tahanan pelelangan umum. Pelelangan mengacu pada pengadaan barang dan jasa atau jasa konstruksi.⁴⁴

Dinas Perumahan Permukiman dan Tata Ruang sebagai representasi pemerintah mengeluarkan pengumuman secara umum agar masyarakat atau perusahaan jasa konstruksi mengetahui mengenai pelelangan ini. Hal ini sudah sesuai berdasarkan pengaturan Menteri Keuangan nomor 106/PMK.06/2013 tentang petunjuk pelaksanaan lelang.

Kewajiban memberikan informasi oleh pihak pengguna tersebut dipenuhi melalui pengumuman secara terbuka kepada masyarakat. Perpres Nomor 54 Tahun 2010 sebagaimana yang telah diubah dengan Perpres Nomor 35 Tahun 2011

⁴² Hasil Wawancara dengan Nawirsyah Siregar, Direktur CV. Kembar Jaya Medan, Senin 01 April 2019.

⁴³ William T. Major, *Op. Cit*, halaman 15.

⁴⁴ Hasil Wawancara dengan Nawirsyah Siregar, Direktur CV. Kembar Jaya Medan, Senin 01 April 2019.

Perpres Nomor 70 Tahun 2012, pengumuman tentang pengadaan barang/jasa dilakukan sebanyak dua kali yaitu pertama, pengumuman tentang rencana umum pengadaan oleh Pengguna Anggaran yang sekurangnya memuat informasi tentang nama dan alamat, paket pekerjaan yang akan dilaksanakan, lokasi pekerjaan, dan perkiraan nilai pekerjaan.

Kedua, pengumuman tentang rencana pelaksanaan pengadaan oleh ULP/ Pejabat Pengadaan dengan materi pengumuman yang lebih detail, meliputi nama dan alamat Kelompok Kerja ULP yang akan mengadakan pelelangan, uraian singkat mengenai pekerjaan yang akan dilaksanakan, nilai total Harga Pekiraan Sendiri (HPS), syarat-syarat peserta pelelangan, dan tempat, tanggal, hari dan waktu untuk mengambil Dokumen Pengadaan.⁴⁵

CV. kembar jaya selaku penyedia jasa konstruksi yang berbentuk badan hukum usaha harus memenuhi ketentuan perizinan usaha di bidang jasa konstruksi dan memiliki sertifikat, klasifikasi, dan kualifikasi perusahaan jasa konstruksi. Standar klasifikasi dan kualifikasi keahlian kerja adalah pengakuan tingkat keahlian kerja setiap badan usaha baik nasional maupun asing yang bekerja di bidang usaha jasa konstruksi.

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.

⁴⁵Purwosusilo. *Op. Cit.*, halaman 404.

Berkenaan dengan izin usaha jasa konstruksi, telah diatur lebih lanjut dalam Pasal 14 Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2000 tentang Usaha dan Peran Masyarakat Jasa Konstruksi jo. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 2010 tentang Perubahan dan Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah Nomor 369/KPTS/M/2001 tentang Pedoman Pemberian Izin Usaha Jasa Konstruksi Nasional.

Pengikatan dalam hubungan kerja jasa konstruksi dilakukan berdasarkan prinsip persaingan yang sehat melalui pemilihan penyedia jasa dengan cara pelelangan umum atau terbatas, dan dalam keadaan tertentu, penetapan penyedia jasa dapat dilakukan dengan cara pemilihan langsung atau penunjukan langsung. Pemilihan penyedia jasa harus mempertimbangkan kesesuaian bidang, keseimbangan antara kemampuan dan beban kerja, serta kinerja penyedia jasa.

Badan-badan usaha yang dimiliki oleh satu atau kelompok orang yang sama atau berada pada kepengurusan yang sama tidak boleh mengikuti pelelangan untuk satu pekerjaan konstruksi secara bersamaan. Berkenaan dengan tata cara pemilihan penyedia jasa ini, telah diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi jo. Peraturan Pemerintah Nomor 59 Tahun 2010 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000.

Pengaturan hubungan kerja konstruksi antara pengguna jasa dan penyedia jasa harus dituangkan dalam kontrak kerja konstruksi. Kontrak kerja konstruksi merupakan kontrak yang dikenal dalam pelaksanaan konstruksi bangunan, baik yang dilaksanakan oleh pemerintah maupun swasta. Kontrak kerja konstruksi

merupakan keseluruhan dokumen yang mengatur hubungan hukum antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi.⁴⁶

Dokumen-dokumen yang berkaitan erat dengan kerja konstruksi meliputi:

1. Surat perjanjian yang ditandatangani oleh pengguna jasa dan penyedia jasa.
2. Dokumen lelang yaitu dokumen yang disusun oleh pengguna jasa dan penyedia jasa yang merupakan dasar bagi penyedia jasa untuk menyusun usulan atau penawaran untuk pelaksanaan tugas yang berisi lingkup tugas dan persyaratannya (umum dan khusus, teknis dan administrative, kondisi kontrak).
3. Usulan atau penawaran yaitu dokumen yang disusun oleh penyedia jasa berdasarkan dokumen lelang yang berisi metode, harga penawaran, jadwal waktu dan sumber daya.
4. Berita acara yang berisi kesepakatan antara pengguna jasa dan penyedia jasa selama proses evaluasi usulan atau penawaran oleh pengguna jasa antara lain klarifikasi atas hal-hal yang menimbulkan kerugian.
5. Surat pernyataan dari pengguna jasa menyatakan menerima atau menyetujui usulan atau penawaran dari penyedia jasa.
6. Surat pernyataan dari penyedia jasa yang menyatakan kesanggupan untuk melaksanakan pekerjaan.⁴⁷

Kontrak kerja rehabilitasi Kantor Cabang Dinas Pendidikan Kota Medan yang dilakukan oleh CV. Kembar Jaya Medan sebagai kontraktor bangunan dengan Dinas Perumahan Pemukiman dan Tata Ruang diatur berdasarkan surat perintah kerja Nomor 30.0502/SPK.PPK/PSPA/DPKPPR/VIII/2018 tanggal 30 Agustus 2018 yang berisikan:

1. Lingkup pekerjaan.
2. Hukum yang berlaku.
3. Harga SPK.
4. Hak kepemilikan.

⁴⁶ Salim HS I. *Op. Cit.*, halaman 90.

⁴⁷ *Ibid.*

5. Cacat mutu.
6. Perpajakan.
7. Pengalihan dan/atau subkontrak.
8. Jadwal.
9. Asuransi.
10. Penanggungan dan resiko.
11. Pengawasan dan pemeriksaan.
12. Pengujian.
13. Laporan hasil pekerjaan.
14. Waktu penyelesaian pekerjaan.
15. Serah terima pekerjaan.
16. Jaminan bebas cacat mutu/garansi.
17. Perubahan SPK.
18. Peristiwa kompensasi.
19. Perpanjangan waktu.
20. Penghentian dan pemutusan SPK.
21. Pembayaran.
22. Denda.
23. Penyelesaian perselisihan.
24. Larangan pemberian komisi.⁴⁸

Berdasarkan hasil wawancara dengan Nawirsyah Siregar, Direktur CV. Kembar Jaya Medan disebutkan bahwa isi kontrak kerja rehabilitasi Kantor

⁴⁸ Kontrak Kerja Peningkatan Sarana dan Prasarana Rehabilitasi Kantor Cabang Dinas Pendidikan Kota Medan.

Cabang Dinas Pendidikan Kota Medan antara Dinas Perumahan Pemukiman dan Tata Ruang dengan CV. Kembar Jaya Medan meliputi:⁴⁹

1. Volume pekerjaan yakni besaran pekerjaan yang harus dilaksanakan.
2. Persyaratan administrasi yakni prosedur yang harus dipenuhi oleh para pihak dalam mengadakan interaksi
3. Persyaratan teknik yakni ketentuan keteknikan yang wajib dipenuhi oleh penyedia jasa
4. Pertanggungjawaban atau jaminan yang merupakan bentuk perlindungan antara lain untuk pelaksanaan pekerjaan, penerimaan uang muka, kecelakaan bagi tenaga kerja dan masyarakat
5. Laporan hasil pekerjaan konstruksi yakni hasil kemajuan pekerjaan yang dituangkan dalam bentuk dokumen tertulis.

Rekonstruksi kontrak kerja rehabilitasi Kantor Cabang Dinas Pendidikan Kota Medan yang dilakukan oleh CV. Kembar Jaya Medan sebagai kontraktor bangunan dengan Dinas Perumahan Pemukiman dan Tata Ruang awalnya adalah Dinas Perumahan Pemukiman dan Tata Ruang mengeluarkan surat pelelangan proyek rehabilitasi kantor cabang dinas pendidikan kepada perusahaan-perusahaan yang telah mengikrarkan dirinya sebagai perusahaan yang bergerak dibidang konstruksi.⁵⁰

Sebelum proses rehabilitasi Kantor Cabang Dinas Pendidikan Kota Medan, maka memiliki ketentuan khusus kepada calon pemegang atau pemenang

⁴⁹ Hasil Wawancara dengan Nawirsyah Siregar, Direktur CV. Kembar Jaya Medan, Senin 01 April 2019.

⁵⁰ Hasil Wawancara dengan Nawirsyah Siregar, Direktur CV. Kembar Jaya Medan, Senin 01 April 2019.

proyek pengerjaan kantor cabang Dinas Pendidikan Kota Medan. Ketentuan khusus itu antara lain:⁵¹

1. Memberikan surat penawaran yang berisi daftar harga spesifikasi barang dengan ketentuan harus disesuaikan dengan anggaran yang telah ditetapkan oleh Dinas Perumahan Pemukiman dan Tata Ruang
2. Memberikan identitas selaku pihak penyedia jasa.

Penawaran yang diberikan oleh CV. Kembar Jaya Medan yang disetujui oleh Dinas Perumahan Pemukiman dan Tata Ruang ditandai dengan dikeluarkannya surat yang menyatakan bahwa CV. Kembar Jaya Medan selaku pemenang lelang rehabilitasi kantor cabang Dinas Pendidikan Kota Medan pada tanggal 27 Agustus Tahun 2018 dengan Nomor surat 27.05.02/PSPA-PP/PP/VIII/2018 dengan perihal penetapan pemenang. Surat ini berisi kalimat yang ditujukan kepada pejabat pembuat komitmen (PPK) tahun anggaran 2018 Dinas Perumahan Pemukiman dan Tata Ruang yang isi dari surat dibuat oleh pejabat pengadaan barang/jasa program peningkatan sarana dan prasarana aparatur dinas perumahan kawasan pemukiman dan tata ruang tahun anggaran 2018.⁵²

Penetapan pemenang penyedia barang dan jasa berdasarkan berita acara hasil klarifikasi dan negosiasi harga Nomor 22.05.02/PSPA-PP/K-N/VIII/2018 tanggal 22 Agustus 2018 untuk pekerjaan rehabilitasi sedang/berat kantor cabang Dinas Pendidikan Jl. Rebab Nomor 34 Kecamatan Medan Baru.

⁵¹ Hasil Wawancara dengan Nawirsyah Siregar, Direktur CV. Kembar Jaya Medan, Senin 01 April 2019.

⁵² Hasil Wawancara dengan Nawirsyah Siregar, Direktur CV. Kembar Jaya Medan, Senin 01 April 2019.

Sebelum disahkannya CV. Kembar Jaya selaku pelaksana proyek kontruksi pihak Dinas Perumahan Pemukiman dan Tata Ruang yang diwakilkan oleh pejabat pengadaan barang/jasa program peningkatan sarana dan prasarana aparatur dinas perumahan pemukiman dan tata ruang memberikan penjelasan kepada CV. Kembar Jaya Medan dengan dikeluarkannya surat berita acara penjelasan Nomor 10.05.02/PSPA-PP/AWZ/VIII/2018 yang berisikan:⁵³

1. Pelaksanaan pekerjaan rehabilitasi sedang/berat kantor cabang dinas pendidikan kota medan Jl. Rebab nomor 34 kecamatan medan baru
2. Syarat-syarat umum dan administrasi serta syarat-syarat teknis
3. Penjelasan dan pembahasan yang telah disampaikan dan diterima rekanan telah dapat disetujui bersama pejabat pengadaan barang dan jasa dengan rekanan tanpa mengalami perubahan.

Kemudian masuk kepada dokumen penawaran yang disetujui oleh Dinas Perumahan Pemukiman dan Tata Ruang dengan surat nomor 16.05.02/PSPA-PP/DP/VIII/2018 perihal menyetujui pengerjaan proyek rehabilitasi kantor cabang dinas pendidikan kota medan menggunakan dana yang bersumber dari APBD kota medan tahun anggaran 2018.

Dokumen penawaran oleh CV. Kembar Jaya Medan dibuka dan dibahas oleh Dinas Perumahan Pemukiman dan Tata Ruang dengan surat berita acara pembukaan dokumen penawaran nomor surat 6.05.02.B/PSPA-PP/DP/VIII/2018 yang menyatakan bahwa:⁵⁴

⁵³ Hasil Wawancara dengan Nawirsyah Siregar, Direktur CV. Kembar Jaya Medan, Senin 01 April 2019.

⁵⁴ Lampiran CV. Kembar Jaya Medan tentang Dokumen Penawaran Dinas Perumahan Kawasan Permukiman dan Tata Ruang

1. Rekanan ini telah menyatakan diri untuk mengikuti pelelangan sebanyak satu perusahaan.
2. Setelah diadakannya pembukaan terhadap penawaran yang dimasukkan rekanan dianggap telah memenuhi persyaratan penawaran.
3. Berdasarkan hasil tersebut pelelangan ini dinyatakan sah.

Selanjutnya setelah proses ini selesai, maka Dinas Perumahan Pemukiman dan Tata Ruang dikeluarkan surat berita acara evaluasi teknis nomor surat 21.05.02.B/PSPA-PP/EVL/VIII/2018 yang menyatakan bahwa setelah dilakukannya evaluasi teknis bahwa CV. Kembar Jaya Medan telah memenuhi persyaratan teknis sebagai rekanan dinas perumahan kawasan pemukiman dan tata ruang.

Tanggal 21 Agustus 2018 Dinas Perumahan Pemukiman dan Tata Ruang mengeluarkan surat berita acara evaluasi administrasi nomor 21.05.02.A/PSPA-PP/EVL/VIII/2018 evaluasi administrasi dilakukan terhadap kelengkapan persyaratan. Syarat-syarat yang diminta menurut dokumen pengadaan barang dan jasa langsung dipenuhi dan dilengkapi. surat penawaran meliputi:⁵⁵

1. Ditanda tangani oleh pimpinan perusahaan.
2. Masa laku surat penawaran tidak kurang dari yang ditetapkan.
3. Jangka waktu pelaksanaan tidak melebihi yang ditetapkan.
4. Bertanggal.
5. Daftar kuantitas dan harga diisi dengan lengkap.

⁵⁵ Hasil Wawancara dengan Nawirsyah Siregar, Direktur CV. Kembar Jaya Medan, Senin 01 April 2019.

6. Rekaman dokumen.
7. Izin surat perusahaan lengkap.

Dinas Perumahan Pemukiman dan Tata Ruang mengeluarkan surat berita acara evaluasi harga nomor surat 21.05.02.C/PSPA-PP/EVL/VIII/2018 yang pada awalnya harga penawaran yang diberikan oleh CV. Kembar Jaya Medan kepada Dinas Perumahan Pemukiman dan Tata Ruang sebesar Rp. 198.091.100 dan setelah di evaluasi oleh Dinas Perumahan Pemukiman dan Tata Ruang harga berubah menjadi Rp.194.676.900. sebelumnya, terjadi negosiasi antara CV. Kembar Jaya Medan dan dinas pengadaan barang dan jasa.⁵⁶

Kontrak kerja rehabilitasi Kantor Cabang Dinas Pendidikan Kota Medan antara Kontraktor Bangunan dengan Dinas Perumahan Pemukiman dan Tata Ruang sebagai pengguna jasa dan juga penyedia jasa CV. Kembar Jaya Medan menurut Nawirsyah Siregar, Direktur CV. Kembar Jaya Medan bahwa masyarakat juga memiliki peran diantaranya untuk:⁵⁷

1. Melakukan pengawasan untuk mewujudkan tertib pelaksanaan rehabilitasi Kantor Cabang Dinas Pendidikan Kota Medan.
2. Memperoleh penggantian yang layak atas kerugian yang dialami secara langsung sebagai akibat penyelenggaraan rehabilitasi Kantor Cabang Dinas Pendidikan Kota Medan.
3. Menjaga ketertiban dan memenuhi ketentuan yang berlaku di bidang pelaksanaan jasa konstruksi

⁵⁶ Berita acara evaluasi teknis nomor 21.05.02/B/PSPA-PP/EVL/VIII/2018

⁵⁷ Hasil Wawancara dengan Nawirsyah Siregar, Direktur CV. Kembar Jaya Medan, Senin 01 April 2019.

4. Turut mencegah terjadinya pekerjaan konstruksi yang membahayakan kepentingan umum.

B. Bentuk Perjanjian dalam Rehabilitasi Kantor Cabang Dinas Pendidikan Kota Medan antara Kontraktor Bangunan dengan Dinas Perumahan Pemukiman dan Tata Ruang

Perjanjian rehabilitasi Kantor Cabang Dinas Pendidikan Kota Medan antara Dinas Perumahan Pemukiman dan Tata Ruang dengan CV. Kembar Jaya Medan disebabkan oleh adanya asas konsensualisme yaitu bahwa untuk melahirkan suatu perjanjian cukup dengan mengatakan sepakat saja dan bahwa perjanjian itu sudah lahir pada saat tercapainya konsensus atau sepakat dan didukung oleh asas kebebasan berkontrak yang membuka peluang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk membuat perjanjian baru asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang, norma, dan kepatutan.

Perjanjian rehabilitasi Kantor Cabang Dinas Pendidikan Kota Medan antara Dinas Perumahan Pemukiman dan Tata Ruang dengan CV. Kembar Jaya Medan dapat dilihat dalam Pasal 1313 KUHP yang mengatakan bahwa perjanjian adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Sehingga suatu perjanjian merupakan suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melakukan suatu hal. Dengan demikian menimbulkan suatu hubungan hukum antara dua orang atau lebih yang disebut dengan perikatan.

Perjanjian kerjasama berawal dari suatu perbedaan atau ketidaksamaan kepentingan diantara para pihak yang bersangkutan. Perumusan hubungan kontraktual tersebut pada umumnya senantiasa diawali dengan proses

negosiasi diantara para pihak. Melalui negosiasi para pihak berupaya menciptakan bentuk-bentuk kesepakatan untuk saling⁵⁸ mempertemukan sesuatu yang diinginkan melalui proses tawar-menawar.

Berawal dari terjadinya perbedaan kepentingan para pihak dipertemukan melalui adanya kesepakatan dari para pihak. Melalui hubungan perjanjian perbedaan tersebut dapat diakomodir dan selanjutnya dapat dibingkai dengan sebuah perangkat hukum sehingga dapat mengikat para pihak. Kepastian hukum dan keadilan akan tercapai apabila perbedaan yang ada diantara para pihak dapat terakomodasi melalui suatu mekanisme hubungan kontraktual yang bekerja secara proporsional.

Perjanjian baru sah dan karenanya akan menimbulkan akibat hukum jika dibuat secara sah sesuai dengan hukum yang berlaku. Perjanjian tersebut harus memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Dengan dipenuhinya empat syarat yang disebutkan dalam Pasal tersebut, maka suatu perjanjian menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya.

Perjanjian rehabilitasi Kantor Cabang Dinas Pendidikan Kota Medan antara Dinas Perumahan Pemukiman dan Tata Ruang dengan CV. Kembar Jaya Medan dilakukan dalam bentuk tertulis. Perjanjian ini dilakukan secara tertulis disebabkan ada beberapa kelebihan dibandingkan perjanjian secara lisan kelebihan yaitu:

1. Lebih mudah pembuktian bila terjadi perselisihan
2. Lebih mudah menentukan secara konkrit hak dan kewajiban para pihak

⁵⁸ Agus Yudha Hernoko. *Op.Cit.*, halaman 1.

3. Lebih memudahkan pihak penyelesaian dalam mengakhiri persengketaan
4. Lebih memudahkan para pihak menyelesaikan prestasinya
5. Lebih memudahkan menentukan para pihak terlibat dalam perjanjian.⁵⁹

Berbeda halnya dengan perjanjian secara lisan, biasanya dalam hal membuktikan suatu peristiwa hukum yang terjadi bagi para pihak, pihak penyelesai sengketa mengalami sedikit kesulitan, sebab masing-masing pihak selalu berbeda dalam mengungkapkan peristiwa hukum yang terjadi di antara mereka, demikian juga dalam hal menentukan hak dan kewajiban bagi para pihak, selain itu juga sering juga samar menentukan saat dimulainya dilaksanakan prestasi bagi pihak-pihak yang telah mengadakan perjanjian tersebut.

Umumnya bentuk kontrak yang dibuat oleh pengguna jasa dan penyedia jasa dalam pelaksanaan konstruksi adalah berbentuk tertulis. Bentuk kontrak ini dibuat dalam akta di bawah tangan karena yang membuat kontrak ini hanya para pihak. Biasanya pengguna jasa telah menyiapkan substansi kontrak secara sepihak, sedangkan pihak penyedia jasa menyetujuinya maka ia menandatangani kontrak tersebut. Kontrak kerja konstruksi ini pada dasarnya dibuat secara terpisah sesuai tahapan dalam pekerjaan konstruksi yang terdiri dari kontrak kerja konstruksi untuk pekerjaan perencanaan, pekerjaan pelaksanaan konstruksi, dan kontrak kerja konstruksi untuk pekerjaan pengawasan. Namun tidak tertutup kemungkinan pekerjaan dilakukan secara integrasi antara kontrak kerja untuk perencanaan, pekerjaan pelaksanaan dan pengawasan.⁶⁰

Perjanjian rehabilitasi Kantor Cabang Dinas Pendidikan Kota Medan antara Dinas Perumahan Pemukiman dan Tata Ruang dengan CV. Kembar Jaya

⁵⁹ Hasil Wawancara dengan Nawirsyah Siregar, Direktur CV. Kembar Jaya Medan, Senin 01 April 2019.

⁶⁰ Salim HS I. *Op. Cit.*, halaman 111.

Medan adalah suatu akta, karena surat ini dibuat dengan ditandatangani oleh para pihak dan dibuat sebagai alat bukti dan dibuat oleh orang untuk keperluan siapa surat itu dibuat. Surat perjanjian tersebut berisikan tentang suatu perbuatan hukum yaitu perbuatan melakukan pekerjaan rehabilitasi Kantor Cabang Dinas Pendidikan Kota Medan dan atas pekerjaannya tersebut CV. Kembar Jaya Medan menerima pembayaran dan hal-hal lain yang ditentukan dalam perjanjian sebagaimana ditentukan dalam angka 21 kontrak yang ditandatangani yaitu :

1. Pembayaran prestasi hasil pekerjaan yang disepakati dilakukan oleh PPK, dengan ketentuan:
 - a. Penyedia telah mengajukan tagihan disertai laporan kemajuan hasil pekerjaan;
 - b. Pembayaran dilakukan dengan/system bulanan/pembayaran secara sekaligus;
 - c. Pembayaran harus dipotong denda (apabila ada), dan pajak;
 - d. Pembayaran terakhir hanya dilakukan setelah pekerjaan selesai 100% (seratus persen) dan Berita Acara penyerahan pekerjaan diterbitkan.
2. PPK dalam kurun waktu 7 (tujuh) hari kerja setelah pengajuan permintaan pembayaran dari penyedia harus sudah mengajukan permintaan pembayaran kepada Pejabat Penandatanganan Surat Perintah Membayar (PPSPM).
3. Apabila terdapat ketidaksesuaian dalam perhitungan angsuran tidak akan menjadi alasan untuk menunda pembayaran. PPK dapat meminta penyedia untuk menyampaikan perhitungan prestasi sementara dengan mengesampingkan hal-hal yang sedang menjadi perselisihan.

Surat perjanjian rehabilitasi Kantor Cabang Dinas Pendidikan Kota Medan antara Dinas Perumahan Pemukiman dan Tata Ruang dengan CV. Kembar Jaya Medan dibuat secara tertulis dan ditandatangani oleh para pihak dan menyebutkan tentang perbuatan hukum sehingga hal ini dapat disebutkan sebagai akta. Sebagaimana lazimnya suatu akta maka fungsi perjanjian rehabilitasi Kantor Cabang Dinas Pendidikan Kota Medan antara Dinas Perumahan Pemukiman dan Tata Ruang dengan CV. Kembar Jaya Medan adalah syarat untuk menyatakan adanya suatu perbuatan hukum, alat pembuktian dan alat bukit satu-satunya.

Perjanjian rehabilitasi Kantor Cabang Dinas Pendidikan Kota Medan antara Dinas Perumahan Pemukiman dan Tata Ruang dengan CV. Kembar Jaya Medan telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dala Pasal 1320 KUHPerdara mengenai syarat syarat sahnya perjanjian yakni syarat sah secara subjektif dan objektif. Terjadi pelanggaran terhadap syarat subjektif dalam Pasal 1320 yakni kesepakatan para pihak dalam perjanjian dan yang kedua kecakapan para pihak dalam perjanjian maka dapat dimintakan pembatalan,dapat dibatalkan artinya salah satu pihak dapat memintakan pembatalan itu. Perjanjiannya sendiri tetap mengikat kedua belah pihak, selama tidak dibatalkan (oleh hakim) atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan tadi (pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakatnya secara tidak bebas) sedangkan jika melanggar syarat objektif yakni sebab hal tertentu dan sebab yang halal maka perjanjian tersebut dapat batal demi hukum,batal demi hukum artinya adalah dari semula dianggap tidak pernah ada lahir suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan.untuk syarat dengan adanya diatur syarat syarat sahnya

perjanjian yang diatur tersebut undang undang menyiratkan bahwa kebebasan untuk melakukan perjanjian tersebut diikat oleh ketentuan hukum positif yang harus dipatuhi oleh setiap orang.

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

1. Kesepakatan

Kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Sesuai itu adalah pernyataannya, karena kehendak itu tidak dapat dilihat atau diketahui orang lain. Kesepakatan para pihak merupakan unsur mutlak untuk terjadinya kontrak. Kesepakatan ini dapat terjadi dengan berbagai cara, namun yang paling penting adanya penawaran dan penerimaan. Dengan sepakat dimaksudkan bahwa pihak-pihak yang mengadakan perjanjian itu harus sepakat, setuju, seia sekata mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang disahkan itu. Sepakat dalam perjanjian merupakan persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya dan kesepakatan dalam perjanjian merupakan perwujudan dari kehendak dua atau lebih pihak dalam perjanjian mengenai apa yang mereka kehendaki untuk

dilaksanakan, bagaimana cara melaksanakannya, kapan harus dilaksanakan, siapa yang melaksanakannya.

Kesepakatan para pihak dalam perjanjian rehabilitasi Kantor Cabang Dinas Pendidikan Kota Medan antara Dinas Perumahan Pemukiman dan Tata Ruang dengan CV. Kembar Jaya Medan adalah para pihak setuju untuk saling mengikatkan diri dalam suatu perjanjian rehabilitasi Kantor Cabang Dinas Pendidikan Kota Medan antara Dinas Perumahan Pemukiman dan Tata Ruang dengan CV. Kembar Jaya Medan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.⁶¹

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

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

Kecakapan untuk membuat suatu perikatan juga telah terpenuhi dalam perjanjian rehabilitasi Kantor Cabang Dinas Pendidikan Kota Medan antara Dinas Perumahan Pemukiman dan Tata Ruang dengan CV. Kembar Jaya Medan sebagaimana para pihak cakap dalam hukum yaitu pihak pertama dan pihak kedua mempunyai kecakapan untuk membuat perjanjian dan menandatangani.⁶²

⁶¹ Hasil Wawancara dengan Nawirsyah Siregar, Direktur CV. Kembar Jaya Medan, Senin 01 April 2019.

⁶² Hasil Wawancara dengan Nawirsyah Siregar, Direktur CV. Kembar Jaya Medan, Senin 01 April 2019.

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 rehabilitasi Kantor Cabang Dinas Pendidikan Kota Medan antara Dinas Perumahan Pemukiman dan Tata Ruang dengan CV. Kembar Jaya Medan yang menyebutkan penyedia yang ditunjuk berkewajiban untuk menyelesaikan pekerjaan dalam jangka waktu yang ditentukan, sesuai dengan volume, spesifikasi dan harga yang tercantum dalam SPK.

4. Suatu sebab yang halal.

Suatu sebab dalam perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Sebab yang dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPerdara bukan yang mendorong orang untuk membuat perjanjian melainkan sebab dalam arti isi perjanjian itu sendiri yang menggambarkan tujuan yang ingin dicapai oleh pihak-pihak yang mengadakan perjanjian. Termasuk dalam sebab-sebab yang tidak halal adalah sebab yang palsu dan sebab yang terlarang. Suatu sebab dikatakan palsu apabila sebab itu diadakan oleh para pihak untuk menutupi sebab yang sebenarnya. Sebab yang terlarang adalah sebab yang bertentangan dengan kesusilaan, undang-undang maupun ketertiban umum. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa yang dimaksud dengan sebab yang halal disini adalah isi

dari perjanjian tidak dilarang undang-undang, tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan nilai-nilai kesusilaan.

Perjanjian rehabilitasi Kantor Cabang Dinas Pendidikan Kota Medan antara Dinas Perumahan Pemukiman dan Tata Ruang dengan CV. Kembar Jaya Medan tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan nilai-nilai kesusilaan dan isi perjanjian tersebut telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan tidak ada satu pasal pun yang melanggar ketertiban umum dan nilai-nilai kesusilaan.⁶³

Menurut Pasal 1337 KUHPerdara 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.

Secara yuridis-teknis, syarat klausul dalam suatu kontrak biasanya dilakukan melalui 3 (tiga) metode sebagai berikut:⁶⁴

⁶³ Hasil Wawancara dengan Nawirsyah Siregar, Direktur CV. Kembar Jaya Medan, Senin 01 April 2019.

⁶⁴ Hasil Wawancara dengan Nawirsyah Siregar, Direktur CV. Kembar Jaya Medan, Senin 01 April 2019.

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

Klausula dalam perjanjian rehabilitasi Kantor Cabang Dinas Pendidikan Kota Medan antara Dinas Perumahan Pemukiman dan Tata Ruang dengan CV. Kembar Jaya Medan memuat hak dan kewajiban para pihak. Hak didefenisikan sebagai suatu tuntutan atau dapat juga dibuat oleh atau atas nama seorang individu atau kelompok pada beberapa kondisi atau kekuasaan. Hak adalah segala sesuatu yang harus di dapatkan oleh setiap orang yang telah ada sejak lahir bahkan sebelum lahir. Hak ini merupakan sesuatu yang merupakan milik seseorang yang timbul karena perjanjian.⁶⁵

Kewajiban adalah sesuatu yang harus dilakukan atau diadakan untuk memenuhi hak dari pihak yang lain.⁶⁶ Kewajiban merupakan pemenuhan kepentingan yang diakui dan dilindungi oleh hukum. Kewajiban tidak selalu perlu dikaitkan dengan hak, bisa juga kewajiban dikaitkan dengan tanggung jawab,

⁶⁵ Riduan Syahrani. *Op. Cit.*, halaman 90.

⁶⁶ *Ibid.*

karena tanggung jawab pula merupakan kerangka acuan untuk membahas kewajiban.

Keseimbangan antara hak dan kewajiban dalam perjanjian kerjasama dari para pihak merupakan hal yang utama sebagai dasar pertimbangan lahirnya perjanjian kerjasama tersebut. Pelaksanaan hak dan kewajiban haruslah berjalan seimbang. Artinya, para pihak tidak boleh terus menuntut hak tanpa memenuhi kewajiban. Perjanjian merupakan perbuatan hukum yang bersegi dua yaitu tiap perbuatan yang akibat hukumnya ditimbulkan oleh kehendak dari dua subjek hukum, dua pihak atau lebih (Pasal 1313 KUHPerdara).

Hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian rehabilitasi Kantor Cabang Dinas Pendidikan Kota Medan antara Dinas Perumahan Pemukiman dan Tata Ruang dengan CV. Kembar Jaya Medan ditentukan sebagai berikut:⁶⁷

1. Kewajiban Dinas Perumahan Pemukiman dan Tata Ruang adalah:
 - b. Memberikan pekerjaan kepada CV. Kembar Jaya Medan.
 - c. Membayar prestasi hasil pekerjaan yang disepakati.
 - d. Memberikan kompensasi kepada CV. Kembar Jaya Medan apabila:
 - 1) PPK mengubah jadwal yang dapat mempengaruhi pelaksanaan pekerjaan;
 - 2) Keterlambatan pembayaran kepada penyedia;
 - 3) PPK tidak memberikan gambar-gambar, spesifikasi dan/atau intruksi sesuai jadwal yang dibutuhkan;
 - 4) Penyedia belum tidak masuk ke lokasi sesuai jadwal;

⁶⁷ Hasil Wawancara dengan Nawirsyah Siregar, Direktur CV. Kembar Jaya Medan, Senin 01 April 2019.

- 5) PPK mengintruksikan kepada pihak penyedia untuk melakukan pengujian tambahan yang setelah dilaksanakan pengujian ternyata tidak ditemukan kerusakan/kegagalan/penyimpangan;
 - 6) PPK memerintahkan penundaan pelaksanaan pekerjaan
 - 7) PPK memerintahkan untuk mengatasi kondisi tertentu yang tidak dapat diduga sebelumnya dan disebabkan oleh SPK;
 - 8) Ketentuan lain dalam SPK;
 - 9) Jika Peristiwa Kompensasi mengakibatkan pengeluaran tambahan dan/atau keterlambatan penyelesaian pekerjaan maka PPK berkewajiban untuk membayar ganti rugi dan/atau memberikan perpanjangan waktu penyelesaian pekerjaan. Ganti rugi hanya dapat dibayarkan jika berdasarkan data penunjang dan perhitungan kompensasi yang diajukan oleh penyedia kepada PPK, dapat dibuktikan kerugian nyata akibat peristiwa kompensasi.
- e. PPK wajib membayar kepada penyedia sesuai dengan prestasi pekerjaan yang telah dicapai termasuk:
- 1) Biaya langsung pengadaan bahan dan perlengkapan untuk pekerjaan ini. Bahan dan perlengkapan ini harus diserahkan oleh Penyedia kepada PPK, dan selanjutnya menjadi hak milik PPK;
 - 2) Biaya langsung pembongkaran dan demobilisasi hasil pekerjaan sementara dan peralatan;
 - 3) Biaya langsung demobilisasi personil.

2. Hak Dinas Perumahan Pemukiman dan Tata Ruang adalah:
- a. Berhak atas kepemilikan semua barang dan jasa yang terkait langsung atau disediakan sehubungan dengan jasa yang diberikan oleh penyedia kepada PPK, jika diminta PPK maka penyedia berkewajiban untuk membantu secara optimal pengalihan hak kepemilikan tersebut kepada PPK sesuai dengan hukum yang berlaku.
 - b. Hak kepemilikan atas peralatan dan barang-barang yang disediakan oleh PPK dan semua peralatan tersebut harus dikembalikan kepada PPK pada saat SPK telah berakhir
 - c. PPK akan memeriksa setia hasi dari pengerjaan penyedia dan memberitahukan kepada penyedia secara tertulis atas setiap cacat mutu yang ditentukan, PPK dapat memerintahkan kepada penyedia untuk menemukan dan mengungkapkan cacat mutu, serta menguji pekerjaan yang dianggap oleh PPK mengandung cacat mutu. Penyedia bertanggung jawab atas cacat mutu selama 6 (enam) bulan setelah serah terima pekerjaan.
 - d. PPK berwenang melakukan pemeriksaan dan pengawasan terhadap pelaksanaan pekerjaan yang dilakukan oleh penyedia apabila diperlukan, PPK dapat memerintahkan kepada pihak ketiga untuk melakukan pengawasan.
 - e. PPK atau pengawas pekerjaan memerintahkan penyedia untuk melakukan pengujian cacat mutu yang tidak tercantum dalam teknis dan gambar

ternyata terdapat hasil cacat mutu maka penyedia wajib membiayai pengecekan dan pengawasan tersebut.

Perjanjian rehabilitasi kantor cabang Dinas Pendidikan Kota Medan antara Dinas Perumahan Pemukiman dan Tata Ruang dengan CV. Kembar Jaya Medan juga melahirkan hak dan kewajiban CV. Kembar Jaya Medan:⁶⁸

1. Kewajiban CV. Kembar Jaya Medan adalah:
 - a. Berkewajiban untuk membayar semua pajak, bea , retribusi, dan pungutan lain yang sah yang dibebankan oleh hukum yang berlaku atas pelaksanaan SPK. Semua pengeluaran perpajakan ini dianggap telah termasuk dalam harga SPK.
 - b. Penyedia dilarang untuk mengalihkan dana atau mensubkontrakkan sebagian atau seluruh pekerjaan kecuali kepada penyedia spesialis untuk bagian pekerjaan tertentu. Pengalihan pekerjaan hanya diperbolehkan dalam hal pergantian nama penyedia baik sebagai akibat peleburan (*merger*) atau akibat lainnya.
 - c. Melindungi membebaskan dan menanggung tanpa batas PPK beserta substansinya terhadap semua gugatan, tanggung jawab, kewajiban, kehilangan, kerugian, denda, gugatan atau tuntutan hukum, proses pemeriksaan hukum, dan biaya yang dikenakan terhadap PPK beserta istansinya kecuali kerugian yang mendasari tuntutan terhadap disebabkan kesalahan atau kelalaian berat PPK.

⁶⁸ Hasil Wawancara dengan Nawirsyah Siregar, Direktur CV. Kembar Jaya Medan, Senin 01 April 2019.

- d. Setelah pekerjaan selesai 100 % penyedia mengajukan permintaan secara tertulis kepada PPK untuk menyerahkan pekerjaan, PPK menugaskan kepada pejabat penerima hasil pekerjaan dan langsung menilainya.
 - e. Berkewajiban untuk menjamin bahwa selama penggunaan secara wajar oleh PPK, barang tidak mengandung cacat mutu yang disebabkan oleh tindakan atau kelalaian Penyedia, atau cacat mutu akibat desain, bahan, dan cara kerja.
 - f. Berkewajiban untuk membayar sanksi Finansial berupa Denda sebagai akibat wanprestasi atau cidera janji terhadap kewajiban-kewajiban penyedia dalam SPK ini. PPK mengenakan denda dengan memotong angsuran Pembayaran Prestasi pekerjaan penyedia. Pembayaran Denda tidak mengurangi tanggung jawab kontraktual penyedia.
2. Hak CV. Kembar Jaya Medan adalah:
- a. Menerima pembayaran atas prestasi hasil pekerjaan yang disepakati.
 - b. Menerima kompensasi apabila:
 - 1) PPK mengubah jadwal yang dapat mempengaruhi pelaksanaan pekerjaan;
 - 2) Keterlambatan pembayaran;
 - 3) PPK tidak memberikan gambar-gambar, spesifikasi dan/atau intruksi sesuai jadwal yang dibutuhkan;
 - 4) Dilakukan penundaan pelaksanaan pekerjaan oleh PPK.

- 5) PPK memerintahkan untuk mengatasi kondisi tertentu yang tidak dapat diduga sebelumnya.

C. Bentuk Pertanggung Jawaban atas Kegagalan Dari Proses Rehabilitasi Kantor Cabang Dinas Pendidikan Kota Medan antara Kontraktor Bangunan dengan Dinas Perumahan Pemukiman dan Tata Ruang

Perjanjian rehabilitasi Kantor Cabang Dinas Pendidikan Kota Medan antara Dinas Perumahan Pemukiman dan Tata Ruang Kota Medan dengan CV. Kembar Jaya Medan adalah suatu perjanjian dengan mana dua pihak atau lebih sepakat untuk mengikatkan dirinya dimana pihak pertama sebagai pihak yang menginginkan rehabilitasi kantor cabang Dinas Pendidikan Kota Medan sedang pihak yang lain adalah pihak yang menyanggupi keinginan pihak pertama untuk melakukan rehabilitasi Kantor Cabang Dinas Pendidikan Kota Medan.

Melalui perjanjian terciptalah perikatan atau hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban pada masing-masing pihak yang membuat perjanjian. Suatu hubungan hukum memberikan hak dan kewajiban yang telah ditentukan oleh undang-undang sehingga kalau dilanggar akan berakibat bahwa orang-orang yang melanggar itu dapat dituntut dimuka pengadilan. Dengan kata lain, para pihak terikat untuk mematuhi perjanjian yang telah mereka buat tersebut sekaligus dengan hak dan kewajiban yang timbul akibat terjadinya perjanjian tersebut. Hak tersebut dilindungi hukum berkaitan dengan kepentingan yaitu merupakan tuntutan dari salah satu pihak yang diharapkan untuk dipenuhi.

Kepentingan tersebut pada hakikatnya mengandung kekuasaan yang dijamin dan dilindungi oleh hukum dalam melaksanakannya.

Perjanjian yang telah ditentukan bahwa objek dari suatu perjanjian akan diserahkan pada waktu yang telah ditentukan, namun pada waktu tersebut objek tidak diserahkan, sedangkan waktu telah tiba untuk diserahkan, maka dikatakan wanprestasi atau ingkar janji yaitu tidak dipenuhinya janji karena disengaja maupun tidak disengaja. Pihak yang tidak sengaja wanprestasi ini dapat terjadi karena memang tidak mampu untuk memenuhi prestasi tersebut atau juga karena terpaksa untuk tidak melakukan prestasi tersebut.⁶⁹

Wanprestasi dapat berupa:

1. Sama sekali tidak memenuhi prestasi.
2. Prestasi yang dilakukan tidak sempurna.
3. Terlambat memenuhi prestasi.
4. Melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan.⁷⁰

Penyebab terjadinya wanprestasi atau cidera janji dalam pelaksanaan perjanjian rehabilitasi Kantor Cabang Dinas Pendidikan Kota Medan antara Dinas Perumahan Pemukiman dan Tata Ruang Kota Medan dengan CV. Kembar Jaya Medan antara lain:

- a. Wanprestasi oleh pihak CV. Kembar Jaya Medan meliputi :
 - 1) Tidak menyelesaikan tugasnya.
 - 2) Tidak melakukan pekerjaan sesuai dengan perjanjian .
- b. Wanprestasi oleh pihak Dinas Perumahan Pemukiman dan Tata Ruang Kota Medan yang meliputi:

⁶⁹Ahmadi Miru. *Op. Cit.*, halaman 74.

⁷⁰*Ibid.*

- 1) Terlambat membayar biaya pengerjaan pekerjaan yang diperjanjikan setelah pekerjaan selesai.
- 2) Tidak membayar biaya pengerjaan pekerjaan yang diperjanjikan setelah pekerjaan selesai.⁷¹

Menurut angka 20 perjanjian rehabilitasi Kantor Cabang Dinas Pendidikan Kota Medan antara Dinas Perumahan Pemukiman dan Tata Ruang Kota Medan dengan CV. Kembar Jaya Medan disebutkan bahwa menyimpang dari pasal 1266 dan 1267 KUHP apabila terjadi wanprestasi, maka dapat dilakukan pemutusan SPK melalui pemberitahuan tertulis dapat dilakukan apabila:

1. Penyedia lalai/cedera janji dalam melaksanakan kewajibannya dan tidak memperbaiki kelalaiannya dalam jangka waktu yang ditetapkan;
2. Penyedia tanpa persetujuan pengawas pekerjaan tidak memulai pelaksanaan pekerjaan;
3. Penyedia menghentikan pekerjaan selama 28 (dua puluh delapan) hari dan penghentian ini tidak tercantum dalam program mutu serta tanpa persetujuan pengawas pekerjaan;
4. Penyedia berada dalam keadaan pailit;
5. Penyedia selama Masa SPK gagal memperbaiki cacat mutu dalam jangka waktu yang ditetapkan oleh PPK;
6. Denda keterlambatan pelaksanaan pekerjaan akibat kesalahan penyedia sudah melampaui 5% (lima perseratus) dari harga SPK dan PPK menilai bahwa Penyedia tidak akan sanggup menyelesaikan sisa pekerjaan;

⁷¹ Hasil Wawancara dengan Nawirsyah Siregar, Direktur CV. Kembar Jaya Medan, Senin 01 April 2019.

7. Pengawas Pekerjaan memerintahkan penyedia menunda pelaksanaan atau kelanjutan pekerjaan, dan perintah tersebut tidak ditarik selama 28 (dua puluh delapan) hari;
8. PPK tidak menerbitkan SPP untuk pembayaran tagihan angsuran sesuai dengan yang disepakati sebagaimana tercantum dalam SPK;
9. Penyedia terbukti melakukan KKN, kecurangan dan/atau pemalsuan dalam proses Pengadaan yang diputuskan oleh instansi berwenang; dan/atau
10. Pengaduan tentang penyimpangan prosedur, dugaan KKN dan/atau pelanggaran persaingan sehat dalam pelaksanaan pengadaan dinyatakan benar oleh instansi yang berwenang

Apabila salah satu pihak dalam hal perjanjian rehabilitasi Kantor Cabang Dinas Pendidikan Kota Medan antara Dinas Perumahan Pemukiman dan Tata Ruang Kota Medan dengan CV. Kembar Jaya Medan tidak menepati janjinya pada waktu yang telah ditentukan, maka pihak yang merasa dirugikan diharuskan melaksanakan peneguran terlebih dahulu supaya pihak yang lain memenuhi prestasinya.⁷²

Tindakan wanprestasi membawa konsekuensi terhadap timbulnya hak pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak yang melakukan wanprestasi untuk memberikan ganti rugi, sehingga oleh hukum diharapkan agar tidak ada satu pihak pun yang dirugikan karena wanprestasi tersebut.⁷³ Tindakan wanprestasi ini dapat terjadi karena kesengajaan, kelalaian dan tanpa kesalahan (tanpa kesengajaan dan kelalaian).⁷⁴

⁷² Hasil Wawancara dengan Nawirsyah Siregar, Direktur CV. Kembar Jaya Medan, Senin 01 April 2019.

⁷³ Munir Fuady. *Op. Cit.*, halaman 87.

⁷⁴ *Ibid.*, halaman 88.

Mengenai wanprestasi dalam perjanjian rehabilitasi Kantor Cabang Dinas Pendidikan Kota Medan antara Dinas Perumahan Pemukiman dan Tata Ruang Kota Medan dengan CV. Kembar Jaya Medan tidak diatur secara tegas dalam KUHPerdara, oleh karena itu perjanjian tersebut menggunakan asas kebebasan berkontrak, atau berlaku ketentuan wanprestasi secara umum yang ditetapkan dalam KUHPerdara, baik menyangkut bentuk dan akibatnya.

Menurut Hasil Wawancara dengan Nawirsyah Siregar, Direktur CV. Kembar Jaya Medan disebutkan dalam hal salah satu pihak telah melanggar kewajibannya yang tercantum dalam salah satu pasal perjanjian ini, telah cukup bukti dan tanpa perlu dibuktikan lebih lanjut, bahwa pihak yang melanggar tersebut telah melakukan tindakan wanprestasi. Pihak yang merasa dirugikan atas tindakan wanprestasi tersebut berhak meminta ganti kerugian dari pihak yang melakukan wanprestasi tersebut atas sejumlah kerugian yang dideritanya, kecuali dalam hal kerugian tersebut disebabkan karena adanya suatu keadaan memaksa, seperti terjadi bencana alam.⁷⁵

Berdasarkan pendapat tersebut di atas, maka bentuk wanprestasi dalam perjanjian rehabilitasi Kantor Cabang Dinas Pendidikan Kota Medan antara Dinas Perumahan Pemukiman dan Tata Ruang Kota Medan dengan CV. Kembar Jaya Medan adalah apabila salah satu pihak telah melanggar kewajibannya atau tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana diatur dalam perjanjian tersebut.

Prakteknya dalam perjanjian rehabilitasi Kantor Cabang Dinas Pendidikan Kota Medan antara Dinas Perumahan Pemukiman dan Tata Ruang Kota Medan

⁷⁵ Hasil Wawancara dengan Nawirsyah Siregar, Direktur CV. Kembar Jaya Medan, Senin 01 April 2019.

dengan CV. Kembar Jaya Medan apabila salah satu pihak tidak melakukan kewajibannya, berarti telah melakukan wanprestasi yang mempunyai akibat hukum yaitu:

1. Pembatalan perjanjian

Pembatalan perjanjian disini bukanlah pembatalan karena tidak memenuhi syarat subjektif dalam perjanjian, akan tetapi karena salah satu pihak telah melakukan wanprestasi.⁷⁶ Pembatalan perjanjian dalam khasanah hukum perikatan adalah suatu keadaan yang membawa akibat suatu hubungan perikatan itu dianggap tidak pernah ada. Dengan pembatalan perjanjian maka eksistensi perikatan dengan sendiri hapus. Akibat hukum kebatalan yang menghapus eksistensi perikatan selalu dianggap berlaku surut sejak dibuatnya perjanjian.⁷⁷

2. Pembayaran ganti rugi

Ganti rugi terdiri dari tiga unsur yaitu biaya, rugi dan bunga.⁷⁸ Ganti rugi yang dimaksud dengan biaya adalah segala pengeluaran atau ongkos yang nyata-nyata sudah dikeluarkan oleh salah satu pihak. Sedangkan rugi adalah kerugian karena kerusakan barang-barang milik kreditur yang diakibatkan oleh kelalaian debitur. Bunga adalah kerugian yang berupa kehilangan keuntungan yang sudah dibayangkan atau dihitung oleh kreditur.

Menurut Agus Yudha Hernoko disebutkan bahwa ganti rugi terdiri dari dua faktor yaitu:

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

⁷⁶ Hasil Wawancara dengan Nawirsyah Siregar, Direktur CV. Kembar Jaya Medan, Senin 01 April 2019.

⁷⁷ Agus Yudha Hernoko, *Op.Cit.*, halaman 293.

⁷⁸ Munir Fuady. *Op. Cit.*, halaman 138.

b. Keuntungan yang tidak diperoleh (*lucrum cessan*) berupa bunga.⁷⁹

Kedua faktor tersebut dicakup dalam pengertian, biaya, kerugian dan bunga. Biaya adalah pengeluaran-pengeluaran nyata, misalnya biaya Notaris, biaya perjalanan dan seterusnya. Kerugian adalah berkurangnya kekayaan kreditur sebagai akibat dari pada ingkar janji dan bunga adalah keuntungan yang seharusnya diperoleh kreditur jika tidak terjadi ingkar janji.

Perjanjian menentukan bahwa dalam hal terlambatnya salah satu pihak untuk melaksanakan kewajibannya sesuai dengan ketentuan dan dalam jadwal waktu yang telah ditentukan adalah merupakan salah satu bentuk dari wanprestasi. Pelanggaran hak-hak kontraktual tersebut menimbulkan kewajiban ganti rugi berdasarkan wanprestasi.⁸⁰ Penentuan wanprestasi ini sendiri erat kaitannya dengan suatu pernyataan lalai yaitu suatu pesan dari salah satu pihak untuk memberitahukan pada saat kapan selambatnya ia mengharapkan pemenuhan prestasi. Dengan demikian sebagai hal yang tidak dapat dipisahkan dalam penentuan pernyataan wanprestasinya pihak adalah ketentuan batas pelaksanaan perjanjian itu sendiri.

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

⁷⁹ *Ibid.*, halaman 264.

⁸⁰ *Ibid.*, halaman 261.

Prakteknya dalam perjanjian jika timbul kerugian di salah satu pihak, maka pihak yang menimbulkan kerugian harus bertanggung jawab untuk memberikan ganti rugi kepada pihak yang dirugikan. Adapun dasar hukum yang dipakai dalam tanggung jawab adalah Pasal 1367 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa seseorang bertanggung jawab juga untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan oleh barang-barang yang berada di bawah pengawasannya.

Pekerjaan pasti mempunyai risiko yaitu kewajiban untuk memikul kerugian jika ada suatu kejadian di luar kesalahan salah satu pihak yang menimpa benda yang dimaksudkan dalam perjanjian. Dengan demikian risiko adalah untuk menentukan siapa yang harus menanggung kerugian apabila pembeli tidak memenuhi prestasi di luar kesalahan.

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

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

Peristiwa yang mengakibatkan pengeluaran tambahan keterlambatan penyelesaian pekerjaan maka Dinas Perumahan Pemukiman dan Tata Ruang Kota Medan berkewajiban untuk membayar ganti rugi atau memberikan perpanjangan waktu penyelesaian pekerjaan. Ganti rugi hanya dapat dibayarkan jika berdasarkan data penunjang dan perhitungan kompensasi yang diajukan oleh CV. Kembar Jaya Medan kepada Dinas Perumahan Pemukiman dan Tata Ruang Kota Medan dan dapat dibuktikan kerugian nyata akibat peristiwa tersebut.⁸¹

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

Terjadinya keadaan atau kejadian *overmacht* atau keadaan memaksa di luar kemampuan manusia dan hal-hal lain yang berada diluar kekuasaan yang wajar pihak bersangkutan dan terjadi secara mendadak, tidak disengaja dan tidak terduga, seperti gempa bencana alam, kebakaran, huru hara, epidemi (wabah penyakit), perang, perang saudara dan peraturan pemerintah yang kesemuanya langsung berhubungan dengan perjanjian ini, maka sesuai dengan perjanjian, maka masing-masing pihak dibebaskan dari kewajiban atau pelaksanaan kewajibannya.⁸²

Salah satu pengecualian hukuman terhadap tindakan yang dilakukan untuk memberikan ganti rugi adalah apabila terjadi suatu keadaan memaksa (*force*

⁸¹ Hasil Wawancara dengan Nawirsyah Siregar, Direktur CV. Kembar Jaya Medan, Senin 01 April 2019.

⁸² Hasil Wawancara dengan Nawirsyah Siregar, Direktur CV. Kembar Jaya Medan, Senin 01 April 2019.

majeur). Keadaan memaksa (*force majeure*) adalah suatu keadaan yang dapat menyebabkan bahwa suatu hak atau suatu kewajiban dalam suatu perjanjian tidak dapat dilaksanakan.⁸³

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

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka akibat hukum para pihak jika tidak melaksanakan perjanjian rehabilitasi Kantor Cabang Dinas Pendidikan Kota Medan antara Dinas Perumahan Pemukiman dan Tata Ruang Kota Medan dengan CV. Kembar Jaya Medan apabila terjadi salah satu pihak wanprestasi karena kelalaiannya tidak memenuhi kewajiban yang telah disepakati, pihak yang menimbulkan kerugian akan memberikan ganti rugi kepada pihak yang dirugikan. Sedangkan apabila tidak terpenuhinya kewajiban akibat terjadinya peristiwa yang tidak dapat diduga atau *force majeure* dan dapat membuktikan bahwa peristiwa tersebut benar-benar terjadi, maka dibebaskan dari tuntutan untuk memberikan ganti kerugian.⁸⁴

Sesuai dengan angka 20 perjanjian rehabilitasi Kantor Cabang Dinas Pendidikan Kota Medan antara Dinas Perumahan Pemukiman dan Tata Ruang

⁸³ Hasil Wawancara dengan Nawirsyah Siregar, Direktur CV. Kembar Jaya Medan, Senin 01 April 2019.

⁸⁴ Hasil Wawancara dengan Nawirsyah Siregar, Direktur CV. Kembar Jaya Medan, Senin 01 April 2019.

Kota Medan dengan CV. Kembar Jaya Medan bahwa penyedia berkewajiban untuk membayar sanksi finansial berupa denda sebagai akibat wanprestasi atau cidera janji terhadap kewajiban-kewajiban penyedia dalam SPK ini. PPK mengenakan denda dengan memotong angsuran pembayaran prestasi pekerjaan penyedia. Pembayaran denda tidak mengurangi tanggung jawab kontraktual penyedia.

Menurut angka 23 perjanjian rehabilitasi Kantor Cabang Dinas Pendidikan Kota Medan antara Dinas Perumahan Pemukiman dan Tata Ruang Kota Medan dengan CV. Kembar Jaya Medan bahwa PPK dan penyedia berkewajiban untuk berupaya sungguh-sungguh menyelesaikan secara damai semua perselisihan yang timbul dari atau berhubungan dengan SPK ini atau interprestasinya selama atau setelah pelaksanaan pekerjaan. Jika perselisihan tidak dapat diselesaikan secara musyawarah maka perselisihan akan diselesaikan melalui Pengadilan Negeri dalam wilayah hukum Republik Indonesia.

Berdasarkan ketentuan di atas, maka perjanjian perjanjian rehabilitasi Kantor Cabang Dinas Pendidikan Kota Medan antara Dinas Perumahan Pemukiman dan Tata Ruang Kota Medan dengan CV. Kembar Jaya Medan bilamana dalam pelaksanaan perjanjian terdapat perselisihan antara kedua belah pihak baik dalam pelaksanaannya ataupun dalam penafsiran salah satu pasal dalam perjanjian ini, maka kedua belah pihak sepakat untuk sedapat mungkin menyelesaikan perselisihan tersebut dengan cara musyawarah. Apabila musyawarah telah dilakukan oleh kedua belah pihak, namun ternyata tidak berhasil mencapai suatu kemufakatan maka para pihak sepakat bahwa

semua sengketa yang timbul dari perjanjian ini akan diselesaikan pada Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan.⁸⁵

Berdasarkan hasil wawancara diketahui bahwa prakteknya dalam hal terjadinya perselisihan atau silang sengketa dalam perjanjian rehabilitasi Kantor Cabang Dinas Pendidikan Kota Medan antara Dinas Perumahan Pemukiman dan Tata Ruang Kota Medan dengan CV. Kembar Jaya Medan, maka perselisihan tersebut akan diselesaikan secara musyawarah. Hal ini sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam surat perjanjian dan diperkuat dari hasil Wawancara dengan yang menyebutkan:⁸⁶

1. Setiap perselisihan atau perbedaan dalam bentuk apapun yang timbul antara pihak pertama dan pihak kedua sehubungan dengan atau sebagai akibat adanya perjanjian ini, maka akan diselesaikan secara musyawarah dengan tata cara sebagai berikut :
 - a. Pihak yang merasa dirugikan kepentingannya mengirimkan surat permintaan musyawarah dilengkapi dengan uraian mengenai permasalahan dan pandangan pihak tersebut mengenai permasalahan yang timbul.
 - b. Para pihak sepakat bahwa tempat bermusyawarah ditetapkan di tempat kedudukan pihak pertama
 - c. Musyawarah untuk menyelesaikan perselisihan atau perbedaan pendapat antara para pihak ditetapkan untuk waktu paling lama 14 (empat belas)

⁸⁵ Hasil Wawancara dengan Nawirsyah Siregar, Direktur CV. Kembar Jaya Medan, Senin 01 April 2019.

⁸⁶ Hasil Wawancara dengan Nawirsyah Siregar, Direktur CV. Kembar Jaya Medan, Senin 01 April 2019.

hari terhitung sejak surat permintaan musyawarah diterima oleh pihak yang dimintakan untuk musyawarah.

2. Musyawarah dianggap tidak mencapai kata sepakat apabila jangka waktu musyawarah terlewati, tetapi tidak diperoleh mufakat atau apabila para pihak telah sepakat bahwa musyawarah tidak berhasil menghasilkan kemufakatan meskipun jangka waktu untuk bermusyawarah belum berakhir. Oleh karena itu, maka para pihak sepakat untuk menempuh jalur hukum melalui domisili yang tetap dan umum Pengadilan Negeri.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Pengaturan hukum dalam perjanjian rehabilitasi Kantor Cabang Dinas Pendidikan Kota Medan antara kontraktor bangunan dengan Dinas Perumahan Pemukiman dan Tata Ruang diatur berdasarkan surat perintah kerja Nomor 30.0502/SPK.PPK/PSPA/DPKPPR/VIII/2018 tanggal 30 Agustus 2018 yang berisikan hak dan kewajiban para pihak untuk menyelesaikan pekerjaan dalam jangka waktu yang ditentukan, sesuai dengan volume, spesifikasi dan harga yang tercantum dalam surat perintah kerja (SPK) yang telah disepakati.
2. Bentuk perjanjian dalam rehabilitasi Kantor Cabang Dinas Pendidikan Kota Medan antara kontraktor bangunan dengan Dinas Perumahan Pemukiman dan Tata Ruang adalah dibuat dalam akta di bawah tangan dan ditandatangani oleh para pihak dan dibuat secara terpisah sesuai tahapan dalam pekerjaan konstruksi yang terdiri dari kontrak kerja konstruksi untuk pekerjaan perencanaan, pekerjaan pelaksanaan konstruksi, dan kontrak kerja konstruksi untuk pekerjaan pengawasan. Akta perjanjian yang memuat tentang perbuatan hukum dipergunakan sebagai alat pembuktian dan alat bukit satu-satunya jika terjadi wanprestasi atau perselisihan.
3. Bentuk pertanggung jawaban atas kegagalan dari proses rehabilitasi Kantor Cabang Dinas Pendidikan Kota Medan antara kontraktor bangunan dengan Dinas Perumahan Pemukiman dan Tata Ruang adalah memberikan ganti

kerugian kepada pihak yang dirugikan akibat perbuatan wanprestasi yaitu CV. Kembar Jaya Medan lalai atau cedera janji dalam melaksanakan kewajibannya dan tidak memperbaiki kelalaiannya dalam jangka waktu yang ditetapkan serta tanpa persetujuan pengawas pekerjaan, tidak memulai pelaksanaan pekerjaan serta CV. Kembar Jaya Medan melakukan keterlambatan pelaksanaan pekerjaan akibat kesalahan sudah melampaui 5% (lima perseratus) dari harga SPK dan CV. Kembar Jaya Medan tidak akan sanggup menyelesaikan sisa pekerjaan.

B. Saran

1. Agar kontrak dan perjanjian jasa konstruksi sebaiknya tidak memiliki sifat kalusul baku yang hanya ditetapkan oleh pihak pengguna jasa yaitu Dinas Perumahan Pemukiman dan Tata Ruang sehingga tidak ada keseimbangan hak dan kewajiban dalam perjanjian tersebut.
2. Agar pengawasan terhadap pengerjaan proyek konstruksi sebaiknya lebih diperketat oleh Dinas Perumahan Pemukiman dan Tata Ruang agar menghindar dari praktik kecurangan sehingga mengakibatkan kegagalan bangunan.
3. Agar pertanggungjawaban selama 10 tahun kepada penyedia jasa konstruksi sebaiknya direalisasikan dan dibuat dengan aturan yang lebih tegas agar jasa konstruksi terhindar dari praktik-praktik kecurangan seperti yang disampaikan pasal 1609 KUHPerdara dan diberikan sanksi atau denda yang besar sehingga pihak penyedia jasa konstruksi benar-benar mengerjakan pekerjaan tersebut dapat lebih menjamin keselamatan dan ketahanan bangunan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abdul Manan. 2012. *Hukum Ekonomi Syariah dalam Perspektif Kewenangan Peradilan Agama*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Ahmadi Miru. 2017. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Depok: RajaGrafindo Persada.
- Agus Yudha Hernoko. 2014. *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Jakarta : Prenadamedia Group.
- Bambang Sunggono. 2018. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Perkasa.
- Ida Hanifah dkk. 2018. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan: FH. Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
- Munir Fuady. 2001. *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*. Bandung: Citra Aditya Bhakti.
- Purwosusilo. 2014. *Aspek Hukum Pengadaan Barang dan Jasa*. Jakarta: Kencana.
- Ricardo Simanjuntak. 2018. *Hukum Perjanjian Teknik Perancangan Kontrak Bisnis*. Jakarta: Gramedia.
- Riduan Syahrani. 2006. *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*. Bandung: Alumni.
- Salim HS. 2016. *Perkembangan Hukum Kontrak Di Luar KUHPperdata*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- 2014. *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Suharnoko. 2004. *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Wiliam T . Major. 2018. *Hukum Kontrak*. Bandung: Nuansa Cendikia

B. Peraturan Perundang-Undangan

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi

C. Internet/Jurnal

Edi Mawardi dan Abdullah T. Budi Aulia. 2018. “Kajian Konsep Operasional Pemeliharaan Gedung SMA Bina Generasi Bangsa Meulaboh Aceh Barat”, melalui [http://etd.unsyiah.ac.id/jurnal Pdf](http://etd.unsyiah.ac.id/jurnal). Universitas Syiah Kuala: Teknik Sipil. Volume 1, Nomor 4 Februari, 2018.

Gabriel Chintya Grace Hutahaean. 2017. “Studi Manajemen Risiko Pada Proyek Kontruksi Bagi Kontraktor di Bali”, melallui <http://e-journal.uajy.ac.id/jurnal.pdf>. Yogyakarta: Universitas Atma Jaya.

LH. Adha. 2011. *Kontrak Build Operate Transfer Sebagai Perjanjian Kebijakan Pemerintah Dengan Pihak Swasta*. Jakarta: Jurnal Dinamika Hukum.

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



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini, agar disebutkan nomor dan tanggalnya

**MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI, PENELITIAN & PENGEMBANGAN
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM**

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

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

KARTU BIMBINGAN SKRIPSI MAHASISWA

NAMA : ANNISA AMELIA
NPM : 1506200178
PRODI/BAGIAN : Ilmu Hukum/Hukum Perdata
JUDUL SKRIPSI : PERJANJIAN REHABILITASI KANTOR CABANG DINAS
PENDIDIKAN KOTA MEDAN TERHADAP
KONTRAKTOR DENGAN DINAS PERUMAHAN
PERMUKIMAN DAN TATA RUANG
Pembimbing : Faisal, S.H., M.Hum

TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
4/3 19	Perbiti, L-haf Perbitan	✓
12/3 19	Skp & di-fo-ma Kialbi	✓
18/3 19	perbiti Bab III, paragraf di- edit dgn h-h, buku paku	✓
4/4 19	Perbiti / TP sen! sora terdulu	✓
10/4 2019	Analisis Hasil	✓
16/4 2019	Kerangka & Sura	✓
11/5 2019	edit tulisan dgn buku	✓
14/5 2019	Ace di perbayal nttk di-uf-h.	✓

Diketahui,
DEKAN FAKULTAS HUKUM

(Dr. Ida Hanifah, SH., MH)

DOSEN PEMBIMBING

(Faisal, S.H., M.Hum)