

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pelaksanaan pembangunan nasional di Indonesia saat sekarang ini memfokuskan pada pembangunan dalam bidang ekonomi, yang diwujudkan dalam bentuk pembangunan fisik berupa gedung perkantoran, perumahan, pelabuhan, industri, jalan, jembatan dan sebagainya. Dalam hal ini semuanya memerlukan pengaturan yang tegas baik dari segi yuridis maupun segi teknisnya yang perlu dikembangkan serta ditingkatkan pelaksanaannya. Pembangunan di Indonesia terus dilakukan sebagai salah 1 (satu) bentuk menyejahterakan masyarakat. Pemerintah tentu tidak bisa melaksanakan pembangunan tersebut tanpa bantuan dari penyedia jasa konstruksi. Pemerintah dalam hal ini menjadi pengguna jasa konstruksi. Hal ini tentu menimbulkan adanya hubungan kerja antara pemerintah sebagai pengguna jasa dengan pihak penyedia jasa konstruksi.¹

Para pihak yang terikat dalam hubungan kerja konstruksi dituangkan melalui perjanjian pelaksanaan pekerjaan yang berisikan tentang perjanjian antara pemerintah dengan kontraktor atau penyedia jasa konstruksi dengan melekat hak dan kewajiban masing-masing pihak sekaligus menimbulkan akibat hukum tersendiri. Adanya perjanjian dalam hal ini berfungsi untuk memberikan kepastian hukum atas proses pelaksanaan konstruksi. Kontrak

¹ N. Budi Arianto W. dan Vanessha Dasenta D., *Aspek Hukum Jasa Konstruksi*, Bandung: Andi Offset, 2021, hlm. 4.

Perjanjian sendiri diatur dalam pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), dijelaskan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya. Perjanjian kerjasama dalam hal ini hanya mempunyai daya hukum *intern* (ke dalam) dan tidak mempunyai daya hukum keluar, yang bertindak keluar dan bertanggungjawab kepada pihak ketiga kerugian diantara para pelaku diatur dalam perjanjiannya, yang tidak perlu diketahui masyarakat.²

Kontrak kerja konstruksi termasuk bagian dari perjanjian pemborongan, dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) perjanjian pemborongan dikenal dengan istilah pemborongan pekerjaan. Pemborongan pekerjaan ialah suatu perjanjian antara seseorang atau badan usaha (pihak yang memborongkan pekerjaan) dengan seseorang atau badan usaha lain (si pemborong) dengan pihak pertama menghendaki atau mengharapkan hasil pekerjaan tertentu yang telah diberikannya dan telah disanggupinya untuk diadakan oleh pihak lain atas pembayaran sejumlah uang tertentu sebagai harganya. Pelaksanaan kontrak kerja konstruksi didasarkan atas Perjanjian Pemborongan sebagaimana ketentuan dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) pada Pasal 1601 a-x Bab VII A tentang Persetujuan untuk Melakukan Pekerjaan dan telah diatur secara khusus dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi (UUJK).³

Hubungan antara instansi pemerintahan dengan suatu badan usaha adalah sebuah hubungan usaha yang telah terbangun antara pihak pemerintah dan pihak swasta. Pihak instansi tentu tidak berjalan dengan sendiri apabila ada suatu proyek pembangunan dan sering kali antar kedua belah pihak saling mengadakan perjanjian kerjasama di bidang pembangunan

² B. Woeryono, Adang, Erwin, *Hukum Rencis Sektor Usaha Jasa Konstruksi*, Bogor: Cendekia Press, 2023, hlm. 209.

³ *Ibid.*, hlm. 210.

atau konstruksi. Seiring berjalannya waktu, proyek-proyek yang di tenderkan oleh pemerintah sering kali dilelang melalui Lembaga Pengadaan Secara Elektronik (LSPE). Para pihak instansi melelangkan tendernya kepada pihak badan hukum. Setelah ditemukan badan hukum yang memenuhi ketentuan, maka akan dilanjutkan dengan penandatanganan kesepakatan yang dituangkan dalam kontrak kerja.⁴

Pelaksanaan kontrak kerja konstruksi masih saja sering terjadi permasalahan, terlebih cenderung disebabkan oleh pihak penyedia jasa konstruksi atau kontraktor. Faktor penyebab terjadinya hal tersebut ialah karena sumber daya manusia pihak kontraktor yang tidak menguasai pengelolaan anggaran dan penguasaan lapangan maupun aturan, sehingga menyebabkan terjadinya pelaporan yang kurang tepat dan hingga akhirnya pembangunan terhambat atau terjadi kegagalan bangunan. Hal tersebut kemudian menggambarkan bahwa pihak konstruksi telah wanprestasi, yang tentu dapat merugikan banyak pihak dan akan dimintai pertanggungjawaban atas kesalahan yang diperbuatnya.⁵ Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman serta Pertanahan Surabaya ketika melaksanakan program pelelangan tender konstruksi, ditemukan bahwa kemudian juga ditemukan terjadi wanprestasi atas perjanjian kerjasama pembangunan dengan pihak kontraktor. Data terjadinya wanprestasi di Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman serta Pertanahan Surabaya tersebut ialah sebagai berikut:⁶

⁴ Sulistijo Sidarto M. dan Budi Santoso, *Proyek Infrastruktur & Senketa Konstruksi*, Jakarta: Kencana, 2018, hlm. 91.

⁵ *Ibid.*, hlm. 92.

⁶ Hasil Wawancara dengan Bapak T. Iman Kristian M., S.T., M.MT., selaku Kepala Bidang Bangunan Gedung pada Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman serta Pertanahan Surabaya. Wawancara pada 1 Februari 2023, Pukul 10.00 WIB.

No.	Tahun	Jumlah	Keterangan
1.	2017	4	1. Pembangunan Gedung Tipe B SDN Tambaksari oleh CV. Mitra Jaya Abadi (<i>Progress 37,87%</i>); 2. Pembangunan Gedung Tipe B SDN 1 Made 12 oleh CV. Mitra Jaya Abadi (<i>Progress 49,58%</i>); 3. Pembangunan Gedung Tipe B SDN Sambikerep 23 oleh PT. Budi Karana Jaya (<i>Progress 82,56%</i>) 4. Pembangunan Gedung Tipe C di Kelurahan Karah (<i>Progress 54,07%</i>).
2.	2018	2	1. Pembangunan Gedung Tipe C2 Kelurahan Gunung Anyar oleh PT. Cakrawala Sakti Kirana (<i>Progress 80,7%</i>); 2. Pembangunan Gedung Tipe B1 DPU BME dan DPR KP CKTR oleh PT. Wirasindo Bangun Sarana (<i>Progress 80%</i>).
3.	2019	1	1. Pembangunan Gedung Tipe B2 SDN Kutisari 1 oleh CV. Nagara (<i>Progress 73,82%</i>).

Tabel 1
Data Wanprestasi atas Perjanjian Pembangunan Hasil Lelang pada 2017-2019

Berdasarkan data tabel diatas, keseluruhan wanprestasi ialah terjadi disebabkan adanya pihak kontraktor yang tidak memenuhi ketentuan Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman serta Pertanahan Surabaya dalam pelaksanaan tender pembangunan. Ketentuan tersebut ialah adanya termin yang dilakukan dalam 3 (tiga) tahap progress pembangunan, yaitu pembayaran 35% (tiga puluh lima persen) sebagai termin 1 (satu) sekaligus uang muka ketika pembangunan telah mencapai 40% (empat puluh persen), pembayaran 35% (tiga puluh lima persen) kemudian dilakukan kembali sebagai termin 2 (dua) ketika pembangunan telah mencapai 80% (delapan puluh persen), dan pembayaran sebesar 30% (tiga puluh persen). Setiap tahapan progress pembangunan yang digunakan untuk pencairan dana termin ialah harus dibuktikan dengan adanya laporan yang kemudian akan dilakukan pengecekan oleh

Pihak Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman serta Pertanahan Surabaya. Salah satu perkara wanprestasi yang kemudian Penulis bahas ialah perkara wanprestasi terbaru yang terjadi di Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman serta Pertanahan Surabaya, yaitu yang dilakukan oleh CV. Nagara dalam Pembangunan Gedung Tipe B2 SDN Kutisari 1.

Kontrak kerja Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman serta Pertanahan Surabaya dengan CV. Nagara sebagaimana Kontrak Pekerjaan Konstruksi Nomor: 642.2xxx ialah tentu melekat sebuah kewaiban bagi CV. Nagara untuk memenuhi prestasinya dalam pembangunan dan pelaporan dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sebagaimana ketentuan Pasal 7 Kontrak Pekerjaan Konstruksi Nomor: 642.2xxx. Pada termin kesatu, pembangunan dapat dilakukan dengan mencapai 40% (empat puluh persen). Pembayaran termin 1 (satu) sebesar 35% (tiga puluh lima persen) kemudian dapat diberikan sekaligus sebagai uang muka. Pada termin kedua yang seharusnya CV. Nagara berkewajiban untuk menyelesaikan pembangunan dengan mencapai 80% (delapan puluh persen), agar pembayaran 35% (tiga puluh lima persen) dapat diberikan, namun CV. Nagara justru tidak dapat menyelesaikan pembangunan tersebut sesuai jangka waktu yang ditetapkan. Dalam waktu 3 (tiga bulan), CV. Nagara hanya dapat menyelesaikan pembangunan dengan mencapai progress 78% (tujuh puluh delapan persen). Kewajiban pelaporan ialah tidak dapat dipenuhi oleh CV. Nagara dengan baik. Hal tersebut dengan demikian menunjukkan bahwa CV. Nagara telah wanprestasi atas Kontrak Pekerjaan Konstruksi Nomor: 642.2xxx dengan Pihak Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman serta Pertanahan Surabaya dalam Pembangunan Gedung Tipe B2 SDN Kutisari 1.

Penelitian terdahulu terkait wanprestasi dalam implementasi kontrak kerja konstruksi ialah sebagaimana tabel berikut:

No.	Judul	Penulis	Rumusan Masalah	Persamaan	Perbedaan
1.	"Tanggung Jawab Hukum Perjanjian Kontrak Kerja Konstruksi (Kasus Rehabilitasi Pembangunan Pasar Ir. Soekarno Kota Sukoharjo) Analisa Yuridis Putusan Perkara Nomor 326 K/Pdt/2016."	Octariyani, Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta, 2019.	1. Bagaimana bentuk wanprestasi dalam perjanjian konstruksi rehabilitasi pembangunan Pasar Ir. Soekarno Kota Sukoharjo antara PT.Ampuh Sejahtera dengan Pejabat Pembuat Komitmen pada Dinas Perindustrian dan Perdagangan? 2. Apa dasar pertimbangan hakim dalam Putusan Perkara Nomor 326 K/Pdt/2016?	Membahas mengenai wanprestasi atas perjanjian konstruksi antara pihak pemerintah dengan pihak penyedia jasa konstruksi	Pada penelitian terdahulu ini, wanprestasi disebabkan oleh keadaan kahar. Sedangkan pada Penelitian Penulis, wanprestasi disebabkan oleh faktor SDM dari pihak penyedia jasa konstruksi
2.	"Perlindungan Hukum bagi Para Pihak dalam Kontrak Kerja Konstruksi Akibat Terjadinya Keadaan Kahar."	Yeremia Reansa Ginting, Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta, 2019.	1. Bagaimanakah perlindungan hukum bagi para pihak dalam kontrak konstruksi akibat terjadinya keadaan kahar	Membahas mengenai wanprestasi yang terjadi dalam kontrak konstruksi antara pihak pemerintah dengan pihak penyedia jasa konstruksi.	Pada penelitian terdahulu ini, lebih berfokus pada aspek perlindungan hukum atas wanprestasi yang disebabkan oleh keadaan kahar. Sedangkan pada Penelitian Penulis, fokus pada pertanggungjawaban

					<p>hukum atas wanprestasi yang disebabkan oleh pihak penyedia jasa konstruksi.</p>
<p>3.</p>	<p>“Perlindungan Hukum bagi Pihak Kontraktor dalam Kontrak Kerja Konstruksi Akibat Keadaan Kahar (Studi Kasus: PT. Bimapatricia Pradanaraya).”</p>	<p>Raherfian Landu Gonjani, Dinas Kepemudaan dan Olahraga Kota Surakarta, 2022.</p>	<p>1. Bagaimana perlindungan hukum bagi pihak kontraktor dalam kontrak kerja akibat keadaan kahar di PT. Bimapatricia Pradanaraya?</p>	<p>Membahas mengenai wanprestasi atas kontrak kerja konstruksi</p>	<p>Fokus pada penelitian terdahulu ini ialah pada perlindungan hukum terhadap pihak kontraktor. Sedangkan fokus pada Penelitian Penulis terletak pada perlindungan hukum terhadap pemerintah dan masyarakat yang dirugikan.</p>

Tabel 2.
Novelty Penelitian

Berdasarkan tabel hasil penelitian terdahulu diatas, memiliki persamaan dan perbedaan dengan penelitian penulis yaitu:

Persamaan penelitian terdahulu pertama dengan penulis adalah membahas mengenai tanggung jawab hukum perjanjian kontrak kerja konstruksi dengan kasus rehabilitasi pembangunan pasar Ir. Soekarno Kota Sukoharjo menggunakan Analisa Yuridia Putusan Nomor 326 K/Pdt/2016. Persamaan pertama mengenai wanprestasi atas perjanjian konstruksi antara pihak pemerintah dengan pihak penyedia jasa, perbedaan penelitian ini wanprestasi yang disebabkan oleh keadaan kahar. Sedangkan pada penelitian penulis wanprestasi disebabkan oleh faktor SDM dari pihak penyedia jasa konstruksi.

Persamaan penelitian terdahulu pertama dengan penulis adalah membahas mengenai perlindungan hukum bagi para pihak dalam kontrak kerja konstruksi akibat terjadinya keadaan kahar. Persamaan pertama oleh Yeremia Reansa dengan penulis yaitu membahas mengenai wanprestasi yang terjadi dalam kontrak konstruksi antara pihak pemerintah dengan pihak penyedia jasa. Perbedaan penelitian ini lebih berfokus pada aspek perlindungan hukum atas wanprestasi yang disebabkan oleh keadaan kahar. Sedangkan pada penelitian focus pada pertanggungjawaban.

Persamaan penelitian terdahulu pertama dengan penulis adalah membahas mengenai perlindungan hukum bagi pihak kontraktor dalam Kontrak Kerja Konstruksi akibat keadaan kahar dalam kasus PT. Bimapatria Pradananaraya. Persamaan pertama oleh Raherfian Landu dengan ini membahas mengenai wanprestasi atas kontrak kerja konstruksi. Perbedaan penelitian ini ialah pada perlindungan hukum terhadap pihak kontraktor. Sedangkan penelitian

penulis terletak pada perlindungan hukum terhadap pemerintah dan masyarakat yang dirugikan.

Adanya wanprestasi pada proyek pembangunan tentu sangat merugikan banyak pihak. Perbedaan penelitian terdahulu dengan penelitian yang Penulis bahas dalam hal ini ialah terletak pada faktor penyebab terjadinya pihak kontraktor yang wanprestasi dalam implementasi kontrak kerja konstruksi, yang mana bukan disebabkan oleh keadaan kahar. Hal ini merupakan sebuah kebaruan, yang mana penyebabnya ialah dari sumber daya manusia pihak kontraktor yang tidak mampu untuk mengelola keuangan, teknis, dan administrasi.

Proses pelelangan tender proyek pembangunan pada masa pandemi sejak 2020-2022 ialah diberhentikan sementara, sehingga proyek pembangunan sekaligus wanprestasi pun tidak terjadi. Wanprestasi yang terus terjadi sebelum masa pandemi *covid-19* tentu harapannya pada pasca pandemi dapat terminimalisir agar pembangunan tersebut tak sia-sia dan dapat bermanfaat bagi kehidupan masyarakat bernegara sebagaimana perwujudan Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI 1945) pada Alinea IV. Penelitian ini tentu menjadi urgensi, dengan menggali keberadaan dasar pelaksanaan kontrak kerja konstruksi yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi (UUKJ) apakah telah memadai untuk digunakan acuan dalam implementasi kontrak kerja konstruksi antara pihak pemerintah dengan pihak penyedia jasa pembangunan atau kontraktor, mengingat seiring perkembangan yang terus melaju dengan proses tender yang memanfaatkan keberadaan teknologi tentu implementasinya berbeda ketika implementasinya tidak seperti itu.

Implementasi kontrak kerja konstruksi tentulah kedua pihak berharap bahwa dapat berjalan dengan baik dan lancar, agar tidak ada hak-hak para pihak yang tercederai

sebagaimana perlindungan hak yang harus ditegakkan sesuai Pasal 28 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI 1945) dan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia. Selain itu juga untuk memperhatikan perwujudan efektivitas hukum atas adanya ketentuan-ketentuan yang diterapkan pada implementasinya, sebagaimana teori menurut Hans Kelsen.⁷ Penulis dengan demikian tertarik melakukan Penelitian dengan judul: **“Implementasi Pelaksanaan Kontrak Kerja Kontruksi Di Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman serta Pertanahan Surabaya”**.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah di atas, maka permasalahan yang akan diteliti dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana implementasi pelaksanaan kontrak kerja kontuksi di Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman serta Pertanahan Surabaya?
2. Apa saja hambatan-hambatan dan solusi dalam pelaksanaan kontrak kerja kontruksi di Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman serta Pertanahan Surabaya?

1.3 Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui pelaksanaan kontrak kerja kontruksi di Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman serta Pertanahan Surabaya.
2. Untuk mengetahui hambatan dan solusi dalam pelaksanaan kontrak kerja kontruksi di Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman serta Pertanahan Surabaya.

⁷ Junaidi, Dkk., *Pengantar Ilmu Hukum* (Penormaan Aspek-Aspek Hukum dalam Cita Hukum Indonesia), Jambi: Sonpedia Publishing Indonesia, 2023, hlm. 58.

1.4 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat, baik bagi penulis maupun bagi pihak lainnya. Adapun manfaat penelitian sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi atau sumbangan pemikiran dalam pengembangan hukum pada umumnya khususnya hukum perjanjian diluar Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) tentang perjanjian konstruksi dan juga diharapkan dapat bermanfaat bagi pihak-pihak yang masih awam dan kurang mengerti mengenai pelaksanaan dan hambatan kontrak kerja konstruksi di Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman serta Pertanahan Surabaya.

2. Manfaat Praktis

Manfaat Praktis penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan bagi masyarakat, pemerintah, praktis hukum dan aparat penegak hukum dalam menyelesaikan masalah-masalah hukum yang berkaitan dengan perjanjian konstruksi.

1.5 Kajian Pustaka

1.5.1 Tinjauan Umum Tentang Hukum Kontrak

1.5.1.1 Pengertian Hukum Kontrak

Hukum Kontrak merupakan sebagai aturan hukum yang berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian dan persetujuan. Mengkaji hukum kontrak dari dimensi pelaksanaan perjanjian yang dibuat oleh para pihak, tetapi Michael D. Bayles berpendapat bahwa tidak melihat pada tahap-tahap prokontraktual dan

kontraktual.⁸ Kontrak sendiri merupakan salah satu sumber perikatan sedangkan persetujuan salah satu syarat sahnya kontrak yang diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Pengertian perjanjian atau kontrak juga diatur dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dijelaskan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Definisi yang tercantum dalam *Black's Law Dictionary* bahwa kontrak dapat dilihat sebagai persetujuan dari pihak untuk melaksanakan kewajiban, baik melakukan atau tidak melakukan secara sebagian. Menurut penulis sendiri bahwa kontrak atau perjanjian merupakan hubungan hukum antara subjek hukum yang satu dengan subjek hukum yang lain dalam bidang harta kekayaan, dimana subjek hukum yang satu berhak prestasi dan begitu juga subjek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang telah disepakatinya. Terdapat unsur-unsur dalam perjanjian atau kontrak yaitu adanya hubungan hukum yang menimbulkan akibat hukum dengan adanya hak dan kewajiban, adanya subjek hukum yaitu pendukung hak dan kewajiban, adanya prestasi terdiri atas melakukan sesuatu, berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu. Hal ini penekanan hukum kontrak mengatur kontrak-kontrak tertulis, mengatur dibidang bisnis saja, mengatur perjanjian dengan perusahaan multinasional semata, prestasinya dilakukan oleh kedua belah pihak. *Roscoe Pund* berpendapat bahwa perbuatan untuk memenuhi suatu janji adalah sesuatu

⁸ Salim H., *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, 2019, hlm 9.

yang penting dalam kehidupan sosial, pembentukan dan pelaksanaan suatu janji harus berkesinambungan dengan hukum kontrak.

1.5.1.2 Asas Hukum Kontrak

Hukum kontrak didalamnya dikenal dengan asas penting, yaitu asas kebebasan berkontrak, asas konsensualisme, asas *pacta sunt servanda* (asas kepastian hukum), asas iktikad baik, dan asas keseimbangan. Dapat penulis simpulkan sebagai berikut:⁹

1. Asas kebebasan berkontrak terdapat pada ketentuan pasal 1338 Ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yaitu bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku bagi undang-undang yang membuatnya. Setiap warga negara bebas untuk membuat kontrak. Hal ini disebut asas kebebasan berkontrak atau sistem terbuka. Artinya, ada kebebasan seluas-luasnya yang diberikan oleh undang-undang kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian tentang apa saja. Hal yang perlu diperhatikan bahwa perjanjian itu tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Asas kebebasan berkontrak memberikan kebebasan kepada parah pihak untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, mengadakan perjanjian dengan siapapun, menentukan isi perjanjian, pelaksanaan dan persyaratannya, membentuk perjanjian baik tertulis maupun lisan.
2. Asas Konsensualisme ialah suatu kontrak sudah sah dan mengikat pada saat tercapai kata sepakat para pihak, tentunya sepanjang kontrak tersebut

⁹ *Ibid*, hlm 9.

memenuhi syarat sah yang ditetapkan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Menurut hukum perjanjian Indonesia seseorang bebas untuk membuat perjanjian dengan pihak yang manapun yang dikehendakinya. Undang-undang hanya mengatur orang-orang tertentu yang tidak cakap untuk membuat perjanjian, pengaturan mengenai hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Berdasarkan ketentuan ini dapat disimpulkan bahwa setiap orang bebas untuk memilih pihak yang ia inginkan untuk membuat perjanjian, asalkan pihak tersebut bukan pihak yang tidak cakap menurut hukum.

3. Asas Iktikad Baik Pasal 1338 Ayat 3 dan Pasal 1339 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) sebagai alat pengontrol apakah itikad baik dan kepatutan dipenuhi atau tidak dalam soal “nasihat mengikat” (*binded advises*) yaitu menyerahkan suatu perselisihan yang timbul dari pihak-pihak kepada suatu perwasitan (*Arbitrage*) dan soal putusan pihak (*Partij Beslissing*) yaitu menyerahkan suatu perselisihan yang timbul dari pihak-pihak kepada salah satu pihak yang telah dituangkan dalam perjanjian, juga dalam hal adanya “perubahan anggaran dasar” dari suatu badan hukum yaitu apakah karena perubahan itu terdapat pelaksanaan yang patut daripada perjanjian pendirian badan hukum.
4. Asas *pacta sunt servanda* atau asas kepastian hukum ini berhubungan dengan akibat perjanjian yang merupakan asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana dalam Undang-Undang yang terdapat dalam pasal 1338 Ayat (1) Kitab

Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Menurut Herlien Budiono, adagium Pacta Sunt Servanda diakui sebagai aturan yang menetapkan bahwa semua perjanjian yang dibuat manusia satu sama lain, mengingat kekuatan hukum yang terkandung di dalamnya, dimaksudkan untuk dilaksanakan dan pada akhirnya dapat dipaksakan penataanya. Asas hukum ini juga menyatakan bahwa suatu perjanjian mengakibatkan suatu kewajiban hukum dan para pihak terikat untuk melaksanakan kesepakatan kontraktual, dianggap sudah terberi dan tidak pernah dipertanyakan Kembali.

5. Asas Keseimbangan merupakan menurut Herlien Budiono, dilandaskan pada upaya mencapai suatu keadaan seimbang yang sebagai akibat darinya harus memunculkan pengalihan kekayaan secara absah. Dalam terbentuknya perjanjian, ketidakseimbangan dapat muncul, karena perilaku para pihak sebagai konsekuensi dari substansi (muatan isi) perjanjian atau pelaksanaan perjanjian. Faktor-faktor yang dapat mengganggu keseimbangan perjanjian ialah: cara terbentuknya perjanjian yang melibatkan pihak-pihak yang berkedudukan tidak setara dan atau ketidaksetaraan prestasi-prestasi yang dijanjikan timbal balik.

1.5.1.3 Sistem Pengaturan Hukum Kontrak

Sistem pengaturan hukum kontrak adalah sistem terbuka yang artinya setiap orang bebas untuk mengadakan perjanjian, baik yang sudah diatur maupun yang belum diatur di dalam undang-undang¹⁰. Hal ini tercantum dalam pasal 1338 Ayat

(1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dalam ketentuan ini

¹⁰ Anik Tri H. dan Sigit Supto N., *Perancangan Kontrak, (Contract Drafting)*, Medan: Lakeisha, 2021, hlm. 25.

memberikan kebebasan kepada para pihak untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, mengadakan perjanjian dengan siapapun, menentukan isi perjanjian, pelaksanaan dan persyaratannya lalu menentukan bentuknya perjanjian baik tertulis maupun lisan. Janji itu sendiri ada yang sepihak dan ada dua pihak, yang dimaksud dua pihak adalah ada yang berlawanan, contohnya seperti jual beli motor pihak yang satu menginginkan uang sedangkan pihak yang lain menginginkan barangnya. Lalu yang kedua ada yang tidak berlawanan, contohnya pendirian Perseroan Terbatas (PT) dalam hal ini semua pengurus memiliki kepentingan dan tujuan yang sama, Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) bahwa perjanjian salah satu sumber yang dapat menimbulkan adanya perikatan. Perikatan merupakan hubungan hukum antara dua pihak berdasarkan pihak satu yang berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain dan pihak lain tersebut berkewajiban memenuhi ketentuan tersebut. Perikatan yang lahir dari adanya perjanjian, contohnya seperti perjanjian kerja, jual beli dan sebagainya.¹¹

1.5.1.4 Syarat-Syarat Kontrak

Terdapat 4 (empat) syarat- syarat kontrak, kesepakatan para pihak yang merupakan unsur mutlak dalam terjadinya suatu kontrak. Kesepakatan ini dapat terjadi dengan banyak cara, tetapi yang paling penting adalah adanya penawaran dan penerimaan atas penawaran tersebut. Terjadinya kesepakatan dapat terjadi secara tertulis maupun tidak tertulis. Dengan telah memenuhi unsur-unsur syarat sahnya kontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang

¹¹ Estomihi FP Simatupang, “*Sistem Pengaturan Hukum Kontrak*”, 2021, Diakses dari tanggal 21 Oktober 2022 <https://berandahukum.com/a/sistem-pengaturan-hukum-kontrak>

Hukum Perdata (KUHPerdata), maka secara hukum berlakulah asas *Pacta Sunt Servanda*, sesuai dengan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang berarti bahwa atas segala kontrak yang telah dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi pihak yang membuatnya. Dengan demikian, para pihak yang membuat kontrak tersebut harus tunduk dan patuh pada isi kontrak. Kontrak Kerja Konstruksi adalah dokumen/produk hukum. Semua pekerjaan atau usaha konstruksi yang diikat dengan kontrak kerja akan ditentukan hak-hak dan kewajiban hukumnya, untuk itu kontrak kerja harus dibuat dengan baik dan benar secara hukum. Jenis Kontrak Kerja Konstruksi di Indonesia terdapat beberapa versi yaitu:¹²

1. Versi Pemerintah Standar, yang biasanya dipakai adalah standar yang dikeluarkan oleh Departemen Pekerjaan Umum;
2. Versi Swasta Nasional, di mana beraneka ragam sesuai dengan keinginan Pengguna Jasa/ Pemilik Proyek. Kadang-kadang dibuat dengan mengikuti standar Pemerintah atau mengikuti sistem kontrak luar negeri, seperti *Federation Internationale des Ingenieurs Counsels* atau *International Federation of Consulting Engineers* (FIDIC), *Joint Contract Tribunals* (JCT) atau *American Institute of Architects* (AIA); dan
3. Versi/Standar Swasta/Asing Berdasarkan prinsip hukum berupa sifat dan ruang lingkup hukum.

¹² Sigit Sapto N., Anik Tri H., Usman Munir, *Dinamika Hukum Kontrak*, Medan: Lakeisha, 2023, hlm. 73..

1.5.2 Tinjauan umum Tentang Kontrak Kerja Konstruksi

1.5.2.1 Pengertian Kontrak Kerja Konstruksi

Pekerjaan konstruksi didalamnya dikenal 2 (dua) pihak, yaitu pihak pengguna jasa dan pihak penyedia jasa. Pihak pengguna jasa dan pihak penyedia jasa ini terikat dalam suatu hubungan kerja jasa konstruksi, dimana hubungan kerja tersebut diatur dan dituangkan dalam suatu kontrak kerja konstruksi. Kontrak kerja konstruksi ialah suatu perjanjian untuk melaksanakan suatu pembangunan dengan persyaratan tertentu yang dibuat oleh pihak pertama sebagai pemilik bangunan dengan pihak kedua sebagai pelaksana pembangunan. Kontrak kerja konstruksi adalah suatu dokumen kontrak yang mengatur hubungan hukum antara pengguna jasa dan penyedia jasa mengenai pelaksanaan pekerjaan konstruksi.¹³ Hal ini diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi (UUJK) Pasal 1 angka 8 yang menjelaskan bahwa kontrak kerja konstruksi adalah keseluruhan dokumen yang mengatur hubungan hukum antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi. Kontrak kerja konstruksi harus mencakup uraian:

1. Para pihak, memuat secara jelas identitas para pihak;
2. Rumusan pekerjaan, memuat uraian yang jelas dan rinci tentang lingkup kerja, nilai pekerjaan, harga satuan, lumsom, dan batasan waktu pelaksanaan;

¹³ Yasin.N, *Kontrak Konstruksi di Indonesia*, Ed. 2, Cet.3, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2015, hlm 25.

3. Masa pertanggungan, memuat tentang jangka waktu pelaksanaan dan pemeliharaan yang menjadi tanggung jawab penyedia jasa;
4. Hak dan kewajiban yang setara, memuat hak pengguna jasa untuk memperoleh hasil jasa konstruksi dan kewajibannya untuk memenuhi ketentuan yang diperjanjikan, serta hak penyedia jasa untuk memperoleh informasi dan imbalan jasa serta kewajibannya melaksanakan layanan jasa konstruksi;
5. Penggunaan tenaga kerja konstruksi, memuat kewajiban mempekerjakan tenaga kerja konstruksi bersertifikat;
6. Cara pembayaran, memuat ketentuan tentang kewajiban pengguna jasa dalam melakukan pembayaran hasil layanan jasa konstruksi, termasuk di dalamnya jaminan atas pembayaran;
7. Wanprestasi, memuat ketentuan tentang tanggung jawab dalam hal salah satu pihak tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana diperjanjikan;
8. Penyelesaian perselisihan, memuat ketentuan tentang tata cara penyelesaian perselisihan akibat ketidaksepakatan;
9. Pemutusan kontrak kerja konstruksi, memuat ketentuan tentang pemutusan kontrak kerja konstruksi yang timbul akibat tidak dapat dipenuhinya kewajiban salah satu pihak;
10. Keadaan memaksa, memuat ketentuan tentang kejadian yang timbul di luar kemauan dan kemampuan para pihak yang menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak;

11. Kegagalan bangunan, memuat ketentuan tentang kewajiban penyedia jasa dan/atau pengguna jasa atas kegagalan bangunan dan jangka waktu pertanggungjawaban kegagalan bangunan;
12. Pelindungan pekerja, memuat ketentuan tentang kewajiban para pihak dalam pelaksanaan keselamatan dan kesehatan kerja serta jaminan sosial;
13. Pelindungan terhadap pihak ketiga selain para pihak dan pekerja, memuat kewajiban para pihak dalam hal terjadi suatu peristiwa yang menimbulkan kerugian atau menyebabkan kecelakaan dan/atau kematian;
14. Aspek lingkungan, memuat kewajiban para pihak dalam pemenuhan ketentuan tentang lingkungan;
15. Jaminan atas risiko yang timbul dan tanggung jawab hukum kepada pihak lain dalam pelaksanaan pekerjaan konstruksi atau akibat dari kegagalan bangunan; dan
16. Pilihan penyelesaian sengketa konstruksi.

Kontrak kerja konstruksi meliputi 3 (tiga) bidang pekerjaan, yaitu kontrak konstruksi untuk pekerjaan perencanaan harus memuat ketentuan hak kekayaan intelektual, kontrak konstruksi untuk pekerjaan pelaksanaan dapat memuat ketentuan tentang sub penyedia jasa serta pemasok bahan, komponen bangunan, dan peralatan yang harus memenuhi standar yang berlaku. Kontrak kerja konstruksi juga dapat memuat kesepakatan para pihak tentang pemberian insentif, dimana insentif ini dapat berupa uang atau bentuk lainnya. Yang dimaksud dengan insentif adalah penghargaan yang diberikan kepada penyedia jasa atas prestasinya, antara lain, kemampuan menyelesaikan pekerjaan lebih

awal daripada yang diperjanjikan dengan tetap menjaga mutu sesuai yang dipersyaratkan.

1.5.2.2 Isi Pelaksanaan Konstruksi

Pasal 1604 sampai dengan Pasal 1615 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) Buku Ketiga tentang Perikatan pada Bagian Keenam tentang Pemborongan Pekerjaan digunakan istilah perjanjian pemborongan untuk kontrak kerja konstruksi. Sebagai suatu bentuk kontrak kerja, kontrak tersebut harus dibuat sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang menyatakan bahwa untuk sahnya suatu kontrak, diperlukan empat syarat yaitu kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya; kecakapan untuk membuat suatu perikatan; suatu hal tertentu; dan suatu sebab yang tidak terlarang. Keempat unsur yang dinyatakan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), dalam doktrin ilmu hukum digolongkan ke dalam unsur subyektif, yang meliputi dua unsur pertama yang berhubungan dengan subyek (pihak) yang mengadakan kontrak, dan unsur obyektif, yang berkaitan langsung dengan obyek kontrak yang dibuat.

Unsur subyektif mencakup adanya unsur kesepakatan secara bebas dari para pihak, dan kecakapan dari pihak-pihak yang membuat kontrak, sedangkan unsur obyektif meliputi keberadaan dari pokok persoalan yang merupakan obyek yang diperjanjikan, dan causa dari obyek yang berupa kewajiban atau prestasi yang disepakati untuk dilaksanakan tersebut, yang harus merupakan sesuatu yang tidak dilarang atau diperkenankan menurut hukum.¹⁴

¹⁴ Salim H. S., *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, 2021, hlm.

Pasal 39 Ayat (3) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi (UUJK) Bagian Kedua tentang Pengikatan para Pihak dinyatakan bahwa pengikatan dalam hubungan kerja jasa konstruksi dilakukan berdasarkan prinsip persaingan yang sehat melalui pemilihan penyedia jasa dengan cara pelelangan umum atau terbatas. Pasal 42 Ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi (UUJK) dinyatakan pula bahwa dalam keadaan tertentu, penetapan penyedia jasa dapat dilakukan dengan cara pemilihan langsung atau penunjukan langsung. Selanjutnya pada Pasal 46 Ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi (UUJK) menyatakan bahwa pengguna jasa dan penyedia jasa harus menindaklanjuti penetapan tertulis dengan suatu kontrak kerja konstruksi untuk menjamin terpenuhinya hak dan kewajiban para pihak.

1.5.2.3 Jenis-Jenis Kontrak Konstruksi

Ada berbagai macam jenis kontrak konstruksi yang dapat digunakan untuk proyek pembangunan, tergantung cara pembayaran, pembenahan tahun anggaran, sumber pendanaan dan jenis pekerjaan. Hal ini diatur dalam Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 70 Tahun 2012 tentang Pengadaan Barang dan Jasa. Dalam proyek konstruksi, kontrak yang umumnya digunakan adalah berdasarkan cara pembayarannya. Berdasarkan cara pembayarannya, terdapat 5 (lima) jenis kontrak konstruksi:¹⁵

¹⁵ *Ibid*, hlm 61.

1. Kontrak *Lumpsum*, merupakan kontrak yang menyatakan bahwa harga keseluruhan yang akan dibayarkan oleh pihak *owner* kepada pihak kontraktor untuk sejumlah pekerjaan konstruksi nilainya pasti dan disepakati di awal sebelum masa instruksi di mulai. Output pekerjaan, tahapan dan jangka waktu pengerjaan juga ditentukan di awal. Pada kontrak ini, semua resiko pekerjaan termasuk kemungkinan adanya penyesuaian harga akan ditanggung oleh pihak kontraktor. Hal ini sama berlaku untuk pihak *owner* yaitu tidak bisa menambah atau mengurangi jumlah pekerjaan atau output pekerjaan yang sudah disepakati dikontrak;
2. Kontrak Harga Satuan, ialah kontrak yang menyepakati harga dari satuan atau unsur pekerjaan dengan spesifikasi tertentu, dengan volume pekerjaan yang masih berupa perkiraan. Harga yang dibayarkan oleh pihak *owner* kepada pihak kontraktor ditentukan dari hasil pengukuran volume dilapangan atas pekerjaan yang benar-benar sudah dilakukan oleh pihak kontraktor;
3. Kontrak Gabungan *Lumpsum* dan Harga Satuan, yaitu gabungan antara kontrak lumpsumo dan harga satuan yang ketentuannya disepakati antara *owner* dan kontraktor;
4. Kontrak Presentase, merupakan kontrak yang menyepakati bahwa pihak kontraktor akan menerima bayaran dengan jumlah yang sama dengan pengeluarannya untuk pekerjaan yang diselesaikan, ditambah dengan biaya *overhead* atau keuntungan. Biaya *overhead* atau keuntungan bagi kontraktor dihitung dari presentase dari nilai pekerjaan tertentu; dan

5. Kontrak Terima Jadi, adalah kontrak yang menyepakati bahwa harga yang dibayar oleh *owner* kepada pihak kontraktor untuk sejumlah pekerjaan konstruksi nilainya pasti dan disepakati diawal sebelum masa konstruksi dimulai.

Pembayaran dilakukan oleh owner setelah semua pekerjaan di selesaikan oleh kontraktor dan berdasarkan penilaian bersama antara *owner* dan kontraktor apabila pekerjaan sudah memenuhi kriteria kinerja yang sudah ditetapkan. Kontrak kerja mana yang akan digunakan bergantung pada kesepakatan bersama antara pihak owner dan pihak kontraktor. Jika dikaitkan dalam peraturan perundang-undangan, jenis-jenis usaha konstruksi tersebut yakni;¹⁶

1. Usaha Jasa Konsultasi Konstruksi

Sifat usaha jasa konsultasi konstruksi sebagaimana dimaksud meliputi adanya umum dan spesialis. Klasifikasi usaha jasa konsultasi konstruksi yang bersifat umum antara lain:

- a. Arsitektur;
- b. Rekayasa;
- c. Rekayasa terpadu; dan
- d. Arsitektur lengkap dan perencanaan wilayah

Layanan usaha yang dapat diberikan oleh jasa konsultasi konstruksi yang bersifat umum meliputi:

- a. Pengkajian;

¹⁶ Hardiyanti Sihombing “Tinjauan Yuridis Mengenai Pertanggungjawaban Para Pihak dalam Kontrak Kerja Konstruksi Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi”, 2019, hlm 10, Diakses dari <http://repository.uhn.ac.id/handle/123456789/2894> (Accessed 6 Oktober 2022).

- b. Perencanaan;
- c. Perancangan;
- d. Pengawasan; dan/atau
- e. Manajemen penyelenggaraan konstruksi.

Klasifikasi usaha jasa konstruksi yang bersifat spesialis, antara lain:

- a. Konsultasi ilmiah dan teknis; dan
- b. Pengujian dan analisis teknis. Layanan usaha yang dapat diberikan oleh jasa konsultasi konstruksi yang bersifat spesialis meliputi adanya survei, pengujian teknis; dan/atau analisis.

2. Usaha Pekerjaan Konstruksi

Sifat usaha jasa konsultasi konstruksi sebagaimana dimaksud meliputi adanya umum dan spesialis. Klasifikasi usaha pekerjaan konstruksi yang bersifat umum yakni adanya bangunan gedung dan bangunan sipil. Layanan usaha yang dapat diberikan oleh pekerjaan konstruksi yang bersifat umum antara lain:

- a. Pembangunan;
- b. Pemeliharaan;
- c. Pembongkaran; dan/atau
- d. Pembangunan kembali.

Klasifikasi usaha pekerjaan konstruksi yang bersifat spesialis antara lain:

- a. Instalasi;
- b. Konstruksi khusus;
- c. Konstruksi prapabrikasi;

- d. Penyelesaian bangunan; dan
- e. Penyewaan peralatan

Layanan usaha yang dapat diberikan oleh pekerjaan konstruksi yang bersifat spesialis meliputi pekerjaan bagian tertentu dari bangunan konstruksi atau bentuk fisik lainnya.

3. Usaha Pekerjaan Konstruksi Terintegrasi

Klasifikasi usaha pekerjaan konstruksi terintegrasi antara lain bangunan gedung dan bangunan sipil, dengan layanan usaha yang dapat diberikan oleh pekerjaan konstruksi ialah terintegrasi.

1.5.2.4 Pihak-pihak Kontrak Kerja Konstruksi

Bahwa dengan adanya kontrak konstruksi selalu ada pihak-pihak yang terikat dalam kontrak konstruksi. Adapun pihak-pihak yang terlibat dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi (UUJK) yakni:¹⁷

1. Pemberi Tugas (*Bouwheer*) atau Pengguna Jasa

Pengguna jasa adalah pemilik atau pemberi pekerjaan yang menggunakan layanan jasa konstruksi sesuai dengan kontrak kerja dan apa yang tercantum dalam syarat-syaratnya. Hal ini dapat berupa badan hukum, perorangan, instansi pemerintah serta swasta.

2. Penyedia Jasa Penyedia Jasa,

Layanan jasa konstruksi atau yang disebut kontraktor.

3. Sub Penyedia Jasa

¹⁷ *Op. Cit.*, N. Budi Arianto W., dan Vanessha Dasenta D., hlm. 107.

Sub Penyedia jasa adalah pemberi layanan jasa konstruksi kepada penyedia jasa.

1.5.2.5 Jaminan Kontrak Konstruksi

Jaminan dalam kontrak konstruksi merupakan salah satu syarat yang diminta oleh perusahaan yang memberikan jasa konstruksi kepada kontraktor dengan tujuan agar proyek dapat dilaksanakan dengan lancar. Ada beberapa jenis jaminan dalam kontrak konstruksi, antara lain:

1. Bank Garansi

Bank dalam hal ini sebagai penjamin. Bank bersedia jika debitur atau penjamin wanprestasi, jamin atau ambil resiko karena sebelumnya, bank telah mewajibkan meminta jaminan lawan atau kontragaransi kepada debitur nilai yang dijamin setidaknya sama dengan jumlah yang disebutkan sebagai jaminan yang tercantum dalam bank garansi.¹⁸ Jaminan kontra garansi dapat berbentuk sebagai berikut:

- a. Giro;
- b. Deposito;
- c. Surat Berharga; dan
- d. Aset lainnya.
- e. Dalam hal debitur wanprestasi, bank bertindak sebagai penjamin kreditur atau penerima jaminan.

2. Jaminan Pembangunan

¹⁸ Rengkung, Filiberto J.D, “*Tanggung Jawab Hukum Terhadap Penyedia Barang dan Jasa Dalam Pelaksanaan Jasa Konstruksi Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi*”, 2017, Jurnal Lex Crimen Vol. VI/No.9/Nov/2017.

Dalam kontrak kerja konstruksi, *owner* mungkin memerlukan kontraktor. Peserta yang akan melakukan pekerjaan jika kontraktor utama tidak menyelesaikan pekerjaan atas dasar kematian dan lainnya adalah jaminan pembangunan untuk memastikan kelancaran proyek. Bagi *owner*, jaminan pembangunan menguntungkan karena bagi *bouwheer* pekerjaan tidak membayar ganti rugi dan bagi kontraktor tidak perlu mengganti rugi jika tidak dapat melanjutkan pekerjaannya.

3. *Surety Bond*

Suatu perjanjian dalam bentuk tertulis, di mana penjamin mengikat diri untuk kepentingan dengan menerima premi asuransi untuk memastikan pelaksanaan kewajiban atau perjanjian yang menyebabkan kewajiban untuk membayar atau memenuhi wanprestasi tertentu, jika prinsip substitusi wanprestasi maka garansi adalah salah satu bentuk jaminan bersyarat.

4. Pihak Kontraktor yang telah Menyelesaikan Pekerjaannya Masih Memiliki Kewajiban dalam Bentuk Masa Pemeliharaan.

Masa pemeliharaan yaitu kontraktor selama jangka waktu tertentu harus memperbaiki kerusakan pekerjaannya atau jika ada kekurangan dalam pekerjaannya bisa ditambah. Apabila kontraktor dalam masa pemeliharaan tidak mampu memperbaiki kerusakan atau menambah pekerjaan yang masih kurang, maka *bouwheer* akan menegur untuk melaksanakan kewajibannya.¹⁹ Jika penyedia jasa tidak mengindahkan, maka *bouwheer* akan memperbaiki sendiri atau menyerahkan pada pihak lain dengan biaya kepunyaan

¹⁹ Ronald Saija, *Konstruksi Teori Hukum*, Yogyakarta: Deepublish, Cetakan Pertama, 2015, hlm 48.

kontraktor, karena bagi kontraktor yang telah menyerahkan pekerjaannya (penyerahan pertama), sebagian uang kontraktor masih ditahan oleh *bouwheer* yaitu sebanyak 5% (lima persen) dari harga Borongan.²⁰

1.5.2.6 Berakhirnya Kontrak Konstruksi

Pembuatan kontrak yang dibuat oleh para pihak di dalam prakteknya banyak ditemui substansi kontrak yang telah mencantumkan berakhirnya kontrak berdasarkan pemutusan kontrak oleh salah satu pihak. Perbedaan penting terhadap pemahaman antara pembatalan kontrak dengan pemutusan kontrak adalah terletak pada fase hubungan kontraktualnya. Pada pembatalan kontrak senantiasa dikaitkan dengan tidak dipenuhinya syarat pembentukannya (fase pembentukan kontrak), sedang pemutusan kontrak pada dasarnya mengakui keabsahan kontrak yang bersangkutan serta mengikatnya kewajiban–kewajiban para pihak, namun karena dalam pelaksanaannya bermasalah sehingga mengakibatkan kontrak tersebut diputus (fase pelaksanaan kontrak). Kontrak kerja konstruksi dapat berakhir dalam hal-hal sebagai berikut:²¹

1. Pekerjaan telah diselesaikan oleh kontraktor/pemborong setelah masa pemeliharaan selesai atau dengan kata lain pada penyerahan kedua dan harga borongan telah dibayar oleh pihak yang memborongkan. Dalam tahap penyerahan pertama maupun penyerahan kedua dibedakan atas:
 - a. Penyerahan pertama meliputi penyerahan pekerjaan fisik setelah pekerjaan selesai 100%. (seratus persen); dan

²⁰ *Ibid*, hlm. 54.

²¹ *Op. Cit.*, N. Budi Arianto W., dan Vanessha Dasenta D., hlm. 138.

- b. Penyerahan kedua meliputi penyerahan hasil pekerjaan setelah masa pemeliharaan selesai.
2. Pembatalan kontrak, menurut Pasal 1611 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dijelaskan bahwa pihak yang memborongkan jika dikehendakinya demikian, boleh menghentikan pemborongannya, meskipun pekerjaannya telah dimulai, selama ia memberikan ganti rugi sepenuhnya kepada pemborong untuk segala biaya yang telah dikeluarkannya guna pekerjaannya serta untuk keuntungan yang terhilang karenanya.
3. Kematian kontraktor/pemborong, menurut Pasal 1612 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dijelaskan bahwa pekerjaan berhenti dengan meninggalnya si pemborong. Disini pihak yang memborongkan harus membayar pekerjaan yang telah diselesaikan, juga bahan-bahan yang telah disediakan. Demikian juga ahli waris pemborong tidak boleh melanjutkan pekerjaan tersebut tanpa seizin yang memborongkan, maka kontrak tidak berakhir. Oleh karena itu ahli waris dari yang memborongkan harus melanjutkan atau membatalkan dengan kata sepakat kedua belah pihak. Pada waktu sekarang kontraktor/pemborong adalah berbentuk badan hukum, maka meninggalnya pemborong, perjanjian pemborongan tidak akan berakhir karena pekerjaan dapat dilanjutkan anggota yang lain dari badan hukum tersebut.
4. Kepailitan, dalam hal dinyatakan pailit baik dari pihak pengguna jasa yang tidak mampu melakukan pembayaran sehingga menyebabkan terjadinya wanprestasi maupun juga dari pihak pemborong/kontraktor yang pailit

sehingga tidak mampu melaksanakan prestasinya dengan cara menunjukkan bukti berupa akta atau surat yang berisi keterangan bahwa pengguna jasa atau penyedia jasa atau pemborong dalam keadaan pailit dan dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang akan hal tersebut yaitu penilai, notaris dan sebagainya.

5. Apabila salah satu pihak memutuskan atau mengakhiri kontrak secara sepihak tanpa didasarkan pada ketentuan dalam suatu kontrak, maka perbuatan tersebut dapat dikategorikan sebagai suatu ingkar janji atau wanprestasi, sebab pada dasarnya kontrak mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak (*pacta sunt servanda*). Wanprestasi itu sendiri dapat berupa, tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan, melaksanakan yang diperjanjikan tapi tidak sebagaimana mestinya, hanya saja, apabila dalam suatu kontrak diatur mengenai syarat pengakhiran perjanjian, dan salah satu pihak melanggar syarat tersebut, maka pihak lain dapat mengakhiri kontrak sesuai dengan ketentuan yang diatur. Misalnya, dalam suatu kontrak terdapat klausul yang menyatakan, apabila salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya, maka pihak lain dapat menghentikan kontrak secara sepihak. Pemutusan kontrak oleh pengguna jasa, terjadi apabila:
 - a. Penyedia jasa tidak mampu menyelesaikan pekerjaan walaupun sejakmasa berakhirnya pelaksanaan pekerjaan diberikan kesempatan tambahan waktu untuk menyelesaikan pekerjaannya;

- b. Penyedia jasa gagal untuk melakukan serah terima pekerjaan oleh karena adanya aspek yang tidak terpenuhi baik dari spesifikasi pekerjaannya, progres kerjanya belum rampung dan aspek lainnya;
- c. Penyedia jasa lalai melaksanakan pekerjaannya meskipun telah diberikan teguran berkali-kali oleh pengguna jasa.
- d. Penyedia jasa dalam keadaan pailit;
- e. Penyedia jasa terbukti melakukan kecurangan, pemalsuan dalam proses pelaksanaan kontrak berdasarkan keputusan hakim yang berkekuatan tetap; dan
- f. Apabila terdapat pengaduan tentang penyimpangan prosedur dan dinyatakan benar oleh instansi yang berwenang.

Pemutusan kontrak oleh penyedia jasa, terjadi apabila:

- a. Apabila pengguna jasa gagal melakukan pembayaran tagihan angsuran sesuai dengan yang disepakati sebagaimana tercantum dalam isi kontrak;
- b. Apabila pengguna jasa gagal mematuhi keputusan akhir dalam penyelesaian perselisihan; dan
- c. Apabila pihak pengguna jasa dinyatakan pailit.

1.5.2.7 Teori Penyelesaian Sengketa

Teori penyelesaian sengketa merupakan teori yang mengkaji dan menganalisis tentang kategori atau penggolongan sengketa atau yang bertentangan dengan masyarakat. Pada pembahasan penulis mengenai pihak CV. Nagara adanya ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai tender pekerjaan konstruksi antara pemerintah dengan pihak swasta,

yang kemudian pada realitanya ditemukan terjadinya wanprestasi ialah menunjukkan bahwa efektivitas hukum dalam hal ini belum terwujud dengan baik. Teori efektivitas hukum ialah sebagaimana pandangan Hans Kelsen bahwa berkaitan dengan validitas hukum yang artinya ialah norma -norma hukum bersifat mengikat dan setiap orang harus berbuat sesuai ketentuan norma-norma hukum.

1.5.3 Tinjauan umum Tentang Wanprestasi

1.5.3.1 Pengertian Wanprestasi

Wanprestasi berarti kelalaian, kealpaan, cidera janji, tidak menepati kewajibannya dalam kontrak. Wanprestasi merupakan apabila salah satu pihak memutuskan atau mengakhiri perjanjian secara sepihak tanpa didasarkan pada ketentuan dalam perjanjian, maka perbuatan tersebut dapat dikategorikan sebagai suatu ingkar janji atau wanprestasi, sebab pada dasarnya perjanjian mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak (*pacta sunt servanda*).²² Menurut Munir Fuady adalah tidak dilaksanakannya prestasi atau kewajiban yang dibebankan oleh kontrak terhadap pihak-pihak dalam kontrak yang merupakan proses pelaksanaan kontrak, sehingga menimbulkan kerugian yang disebabkan kesalahan oleh salah satu atau para pihak. Pihak yang mempunyai kewajiban melaksanakan prestasi dalam kontrak yang dapat dinyatakan telah

²² Bill Joseph Lintang, “Pemutusan Kontrak Kerja dengan Perusahaan Penyedia Jasa”, 2019, Diakses dari tanggal 24 Oktober 2022 <https://www.hukumonline.com/klinik/a/pemutusan-kontrak-kerja-dengan-perusahaan-penyedia-jasa-lt5d672ba34c4e1>

melakukan wanprestasi ada 4 (empat) macam wujudnya, yaitu tidak melaksanakan prestasi sama sekali, melaksanakan prestasi tetapi tidak sebagaimana mestinya, melaksanakan prestasi tetapi tidak tepat pada waktunya, melaksanakan perbuatan yang dilarang dalam kontrak. Dalam suatu perjanjian, prestasi diartikan sebagai kewajiban untuk memberikan sesuatu bertindak atas sesuatu atau tidak berbuat apa-apa, Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) mendefinisikan istilah-istilah tersebut.

Perjanjian pemborongan berbentuk pencapaian dalam melakukan sesuatu karena sifatnya membuat sesuatu. Terjadinya wanprestasi apabila pencapaian yang telah menjadi komitmen perjanjian kepada para pihak yang dimaksud dalam perjanjian itu tidak dilaksanakan. Para ahli mendefinisikan berbagai banyak arti menurut Salim HS, wanprestasi yaitu tidak memenuhi atau lalai dalam melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur.²³ Sedangkan menurut M. Yahya Harahap, mendefinisikan wanprestasi sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau tidak dilaksanakan selayaknya²⁴. Inti dari penjelasan para ahli diatas artinya tidak ada prestasi sama sekali kemudian terlambat melakukan prestasi, akibatnya pihak yang melanggar perjanjian telah wanprestasi jika salah satu gagal memenuhi atau melaksanakan syarat-syarat perjanjian yang telah disepakati atau yang telah dibuat bersama.

²³ *Ibid*, hlm 98.

²⁴ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni 1986, dikutip oleh pengarang Yahman, “*Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Yang Lahir dari Hubungan Kontraktual*”, Prenadamedia Grop, 2014, hlm 83.

1.5.3.2 Syarat dan Bentuk Wanprestasi

R. Subekti menyebutkan bahwa bentuk dan syarat-syarat tertentu hingga terpenuhinya wanprestasi yaitu:²⁵

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
2. Melakukan apa yang dijanjikan namun tidak sebagaimana mestinya;
3. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat; dan
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi sehingga seseorang dikatakan dalam keadaan wanprestasi yaitu:²⁶

1. Syarat materil berupa:
 - a. Unsur kelalaian, artinya suatu hal yang dilakukan seseorang dimana ia wajib berprestasi yang seharusnya mengetahui atau patut menduga bahwa dengan perbuatan atau sikap yang dilakukannya akan menimbulkan kerugian.
 - b. Unsur kesengajaan, artinya suatu hal yang dilakukan seseorang dengan dikehendaki dan diketahui serta disadari oleh dirinya sendiri sehingga menimbulkan kerugian pada pihak lain.
2. Syarat formil berupa adanya peringatan atau somasi. Hal kelalaian atau wanprestasi pada pihak debitur harus dinyatakan secara resmi yaitu dengan memperingatkan debitur, bahwasannya kreditur menghendaki pembayaran seketika ataupun dalam jangka waktu yang pendek. Somasi artinya teguran

²⁵ Mariam Badruzalman, *Hukum Perikatan Dalam KUHPerdara Buku Ketiga, Yurisprudensi Doktrin, Serta Penjelasannya*, Bandung: Citra Adita Bakti, 2015, cet. pertama, hlm 30-31.

²⁶ Yahman, *Batas Pembeda Wanprestasi & Penipuan dalam Hubungan Kontraktual*, Surabaya: Jakad Media Publishing, 2021, hlm. 19.

keras secara tertulis dari kreditur berupa akta kepada debitur agar ia berprestasi disertai dengan sanksi atau denda atau hukuman yang dijatuhkan jika debitur wanprestasi atau lalai

1.5.3.3 Akibat Hukum Wanprestasi

Para pihak wanprestasi berdasarkan pada ketentuan perikatan akan menerima akibat hukumnya atas ketidakterpenuhinya suatu prestasi yang telah dijanjikan, yaitu:²⁷

1. Pada Pasal 1237 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), prestasi yang dimaksud adalah untuk memberikan sesuatu, maka risikonya berpindah pada pihak yang melakukan kelalaian sejak terjadinya wanprestasi;
2. Menurut ketentuan Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), maka diwajibkan bagi pihak yang melakukan wanprestasi untuk membayar kerugian yang telah diderita oleh pihak lainnya;
3. Menurut ketentuan Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), apabila perikatan bersifat timbal balik antara para pihak, maka pihak yang menderita kerugian dapat menuntut pemutusan atau pembatalan perikatan melalui pengadilan;
4. Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), dinyatakan bahwa pihak yang melakukan kelalaian diwajibkan untuk memenuhi perikatan apabila masih dapat dilakukan, atau pembatalan perikatan disertai pembayaran ganti rugi; dan

²⁷ P. N. H., Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia*, Jakarta: Kencana, 2017, hlm. 293.

5. Pihak yang melakukan kelalaian diwajibkan membayar biaya perkara apabila dinyatakan bersalah oleh Majelis Hukum Pengadilan Negeri.

1.5.4 Gambaran Umum Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman serta Pertanahan Kota Surabaya

1.5.4.1 Sejarah Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman serta Pertanahan Kota Surabaya

Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman serta Pertanahan merupakan salah satu dinas teknis yang cukup strategis di lingkungan Pemerintah Kota Surabaya, yang dalam perjalanannya mengalami banyak dinamika perubahan sebelum akhirnya menjadi Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman serta Pertanahan yang saat ini ada. Historis perjalanan Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman serta Pertanahan sebagai berikut:

1. Tahun 2006, pembangunan dari 2 SKPD yang ada saat itu Dinas Bangunan dan Dinas Tata Kota menjadi Dinas Tata Kota dan Pemukiman;
2. Tahun 2008, mengalami perubahan nama menjadi Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang;
3. Tahun 2015, mengalami perubahan nama menjadi Dinas Pekerjaan Umum Cipta Karya dan Tata Ruang sesuai Peraturan Walikota Surabaya Nomor 12 Tahun 2015 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Walikota Nomor 42 Tahun 2011 tentang Rincian Tugas dan Fungsi Dinas Kota Surabaya;

4. Tahun 2017, mengalami perubahan nama menjadi Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Cipta Karya dan Tata Ruang;
5. Tahun 2018, terjadi perubahan stuktur organisasi namun tidak mengalami perubahan nama;
6. Tahun 2021, terdapat perubahan stuktur dan perubahan nama dengan semula Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Cipta Karya dan Tata Ruang menjadi Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman serta Pertanahan sesuai Peraturan Walikota Surabaya Nomor 73 Tahun 2021 tentang Kedudukan, Susunan, Organisasi, Uraian Tugas dan Fungsi serta Tata Kerja Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman serta Pertanahan Kota Surabaya.²⁸

1.5.4.2 Visi dan Misi Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman serta Pertanahan Kota Surabaya

1.5.4.2.1 Visi

Gotong Royong menuju Kota dunia yang maju, humanis dan berlekanjutan.

1.5.4.2 Misi

Menetapkan penataan ruang kota yang terintegrasi melalui ketersediaan infrastuktur dan utilitas kota yang modern berkelas dunia serta berkelanjutan

²⁸ Website Dinas Perumahan Rakyat dan Permukiman Kawasan serta Pertanahan Kota Surabaya, <https://dprkpp.surabaya.go.id/> Diakses pada 20 Juli 2023.

1.5.4.3 Tujuan dan Sasaran Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman serta Pertanahan Kota Surabaya

Tujuan dari Dinas Perumahan Rakyat dan Permukiman Kawasan serta Pertanahan Surabaya yaitu tersedianya infrastuktur sarana dan prasarana yang terintegrasi. Sasarannya yaitu:

1. Meningkatnya penyediaan rumah serta prasarana dan utilitas di kawasan permukiman;
2. Penyediaan rencana tata ruang yang mengakomodasi pemanfaat ruang kota;
3. Meningkatkan penyediaan lahan bagi pembangunan non infrastuktur untuk kepentingan umum;
4. Tercapainya penyelenggaraan bangunan gedung daerah dan penataan bangunan di Kota Surabaya;
5. Meningkatkan akuntabilitas penyelenggaraan pemerintahan daerah pada Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman serta Pertanahan Kota Surabaya;
6. Tercapainya penyelenggaraan pembinaan jasa konstruksi di Kota Surabaya.

1.6 Metode Penelitian

1.6.1 Jenis Penelitian

Metode penelitian ini menggunakan jenis yuridis empiris. Jenis penelitian empiris yaitu mengkaji ketentuan hukum yang berlaku dengan dikaitkan apa yang terjadi dalam

realita pada masyarakat.²⁹ Penelitian empiris dilakukan terhadap keadaan nyata yang terjadi di masyarakat dengan maksud untuk mengetahui dan menemukan fakta-fakta dan data yang dibutuhkan. Setelah data tersebut terkumpul, kemudian mengidentifikasi masalah guna penyelesaian masalah.³⁰ Penelitian berjenis yuridis empiris dengan demikian yang menjadi fokus kajiannya ialah bekerjanya hukum dalam masyarakat.

Penelitian jenis yuridis empiris biasa disebut dengan penelitian lapangan atau *field research*.³¹ Jenis penelitian tersebut berorientasi pada pengumpulan data empiris di lapangan. Penulis dalam hal ini melakukan penelitian langsung ke lokasi untuk mendapatkan dan mengumpulkan data. Penelitian jenis ini menggambarkan secara detail dan mendalam tentang suatu keadaan objek penelitian yang diteliti dengan cara mengembangkan konsep serta menghimpun kenyataan yang ada.

Penelitian ini menggunakan pendekatan yang bersifat kualitatif. Pendekatan kualitatif (*qualitative research approach*) dimaksudkan untuk memperoleh gambaran yang baik, jelas, dan dapat memberikan data seteliti mungkin tentang objek yang diteliti.³² Pendekatan sosiologi hukum digunakan dalam penelitian ini, guna menelaah tentang bagaimana reaksi dan interaksi yang terjadi ketika sistem norma itu bekerja di dalam masyarakat.³³

²⁹ Nurul Qamar & Farah Syah Rezah, *Metode Penelitian Hukum: Doktrinal dan Non Doktrinal*, Makassar: Social Politic Genius (SIGN), 2020, hlm. 51.

³⁰ Muhammad Syahrur, *Pengantar Metode Penelitian Hukum: Kajian Penelitian Normatif, Empiris, Penulisan Proposal, Laporan Skripsi, dan Tesis*, Riau: Dotplus Publisher, 2022, hlm. 26.

³¹ Sulaiman Tripa, *Diskursus Metode dalam Penelitian Hukum*, Aceh: Bandar Publishing, 2019, hlm. 70.

³² Ajat Rukajat, *Pendekatan Penelitian Kualitatif (Qualitative Research Approach)*, Yogyakarta: Deepublish, 2018, hlm. 4.

³³ Serlika Aprita, *Sosiologi Hukum*, Jakarta: Kencana, 2021, hlm. 14.

1.6.2 Sumber Data

Data penelitian pada dasarnya dapat bersumber dari data primer dan data sekunder.³⁴ yang digunakan dalam penelitian berjenis yuridis empiris dalam hal ini ialah bersumber dari:

1. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari sumber-sumber primer, yakni sumber asli yang memuat suatu informasi atau data yang relevan dengan penelitian.³⁵ Data primer dalam penelitian ini adalah data yang diambil dari sumber pertama, berupa hasil wawancara dengan narasumber yang berkaitan langsung.

2. Data Sekunder

Data sekunder dalam penelitian ini digunakan sebagai penunjang data primer.³⁶ Data sekunder adalah data pelengkap yang dapat dikorelasikan dengan data primer, data tersebut adalah sebagai bahan tambahan yang berasal dari sumber tertulis.³⁷ Data sekunder adalah sumber data yang tidak langsung. Data sekunder ialah seperti buku-buku, literatur dan bacaan yang berkaitan dengan pelaksanaan pengawasan dan sebagainya. Data sekunder terbagi atas beberapa bahan hukum sebagai berikut:³⁸

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer ialah mengikat dan bersifat autoritatif.³⁹ Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang terdiri dari peraturan perundang-undangan,

³⁴ Sulaiman Tripa, *Op. Cit.*, hlm. 171.

³⁵ Muhammad Syahrur, *Op. Cit.*, hlm. 33.

³⁶ Safrin Salam, Nurwita Ismail, Faharudin, *Perkembangan Filsafat Hukum Kontemporer*, Sidoarjo: Zifatama Jawara, 2021, hlm 143.

³⁷ Syech Idrus, *Menulis Skripsi Sama Gampangnya Membuat Pisang Goreng: Penting Ada Niat & Kemauan*, Malang: Literasi Nusantara Abadi, 2021, hlm. 109.

³⁸ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2021, hlm. 106.

³⁹ Dyah Octorina Susanti & A'an Efendi, *Penelitian Hukum: Legal Research*, Jakarta: Sinar Grafika, 2022, hlm. 52.

catatan resmi, dan putusan hakim.⁴⁰ Bahan hukum primer yang digunakan Penulis dalam penelitian ini ialah sebagai berikut:

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata);
- 2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi (UUJK);
- 3) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 70 Tahun 2012 tentang Pengadaan Barang dan Jasa;
- 4) Peraturan Walikota Surabaya Nomor 12 Tahun 2015 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Walikota Nomor 42 Tahun 2011 tentang Rincian Tugas dan Fungsi Dinas Kota Surabaya;
- 5) Peraturan Walikota Surabaya Nomor 73 Tahun 2021 tentang Kedudukan, Susunan, Organisasi, Uraian Tugas dan Fungsi serta Tata Kerja Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman serta Pertanahan Kota Surabaya.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan utamanya ialah pustaka yang berisi prinsip-prinsip dasar ilmu hukum dan pandangan-pandangan para ahli hukum.⁴¹

Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian ini meliputi:

- 1) Buku;
- 2) Jurnal ilmiah;
- 3) Skripsi;
- 4) Tesis;

⁴⁰ Rahman Amin, *Pengantar Hukum Indonesia*, Yogyakarta: Deepublish, 2019, hlm. 62.

⁴¹ Muhammad Syahri Ramadhan, dkk., *Sosiologi Hukum*, Bandung: Media Sains Indonesia, 2021, hlm. 103.

5) Hasil Penelitian Lainnya.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier ialah sebagai petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.⁴² Bahan hukum tersier yang digunakan dalam penelitian ini meliputi:

- a. Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI);
- b. Kamus hukum;
- c. Situs internet.

1.6.3 Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data merupakan proses pengadaaan data untuk keperluan penelitian. Menentukan metode yang digunakan untuk pengumpulan data menjadi penting untuk dilakukan.⁴³ Pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan metode sebagai berikut:

1. Wawancara

Wawancara yaitu mencoba mendapatkan keterangan/pendapat secara langsung dari seseorang narasumber.⁴⁴ Wawancara dilakukan dengan teknik wawancara tidak terarah (*non - directive interview*) atau tidak terstruktur (*free flowing interview*), Teknik wawancara ini yaitu teknik wawancara dengan melakukan komunikasi langsung kepada informan dengan menggunakan pedoman wawancara (*interview guide*) guna mencari informasi yang akurat dan tepat dari narasumber yang terkait

⁴² Rahman Amin, *Op. Cit.*, hlm. 62.

⁴³ Kadarudin, *Penelitian di Bidang Ilmu Hukum (Sebuah Pemahaman Awal)*, Semarang: Formaci, 2021, hlm.

⁴⁴ Bachtiar, *Mendesain Penelitian Hukum*, Yogyakarta: Deepublish, 2021, hlm. 105.

secara langsung.⁴⁵ Penulis dalam penelitian ini melakukan wawancara langsung ke Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman serta Pertanahan Kota Surabaya dengan Bapak Imam Maharhando, S. T., M. T. selaku Kepala Bidang Bangunan Gedung.

2. Dokumentasi

Teknik pengumpulan data melalui dokumentasi merupakan pelengkap dari penggunaan metode pengumpulan data berupa wawancara. Dokumentasi adalah cara mendapatkan data dengan mempelajari dan mencatat isi buku-buku, arsip, maupun dokumen dan hal-hal yang berkaitan dengan penelitian.⁴⁶

1.6.4 Metode Analisis Data

Analisis data dalam penelitian hukum empiris merupakan rangkaian kegiatan penelaahan, pengelompokan, sistematisasi, penafsiran, dan verifikasi data yang telah diperoleh dari hasil pengumpulan data di lapangan.⁴⁷ Analisis data dalam penelitian ini dilakukan dengan mengumpulkan data hasil wawancara dan dokumentasi. Data yang terkumpul tersebut kemudian dianalisis secara sistematis dan dibuat kesimpulan.

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode analisis deskriptif dengan logika deduktif. Metode ini merupakan metode analisis data dengan cara menjabarkan keadaan nyata dengan kalimat secara menyeluruh terkait permasalahan yang diangkat, hingga memperoleh kesimpulan yang sebelumnya berasal dari

⁴⁵ Kadarudin, *Op. Cit.*, hlm. 197.

⁴⁶ *Ibid.*, hlm. 101.

⁴⁷ I Made Pasek Diantha, *Metodologi Penelitian Hukum Normatif dalam Justifikasi Teori Hukum*, Jakarta: Pranadamedia Group, 2016, hlm. 200.

pembahasan secara umum kemudian ditarik ke pembahasan khusus.⁴⁸ Dari kesimpulan tersebut tentu akan terjawab segala permasalahan yang diangkat.

1.6.5 Lokasi dan Waktu Penelitian

Penelitian ini dilakukan oleh Penulis di Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman serta Pertanahan Kota Surabaya yang beralamat di Jl. Taman Surya Nomor 1, Ketabang, Kecamatan Genteng, Kota Surabaya, Jawa Timur, 60272. Penelitian tersebut dilakukan dalam kurun waktu 3 (tiga) bulan. Penelitian dilakukan mulai awal Bulan Oktober hingga akhir bulan Desember.

1.6.6 Sistematika Penulisan

Penelitian ini tersusun sistematika penulisan hukum dengan terbagi bab dan sub bab didalamnya. Penelitian ini dengan judul **“IMPLEMENTASI PELAKSANAAN KONTRAK KERJA KONSTRUKSI DI DINAS PERUMAHAN RAKYAT DAN KAWASAN PERMUKIMAN SERTA PERTANAHAN SURABAYA”** terbagi dalam 4 (empat) bab sebagai berikut:

Bab pertama, menjelaskan tentang gambaran secara umum dan menyeluruh tentang pokok permasalahan. Bab ini sebagai pengantar untuk masuk kedalam pokok penelitian yang akan dibahas. Bab pertama terbagi atas 3 (tiga) sub bab, yaitu pendahuluan, kajian pustaka, dan metode penelitian. Sub bab pendahuluan didalamnya menguraikan poin latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, dan manfaat penelitian. Sub bab kajian pustaka meliputi tinjauan tentang hukum kontrak, tinjauan tentang kontrak kerja konstruksi, tinjauan tentang wanprestasi, dan gambaran umum Dinas Perumahan Rakyat

⁴⁸ Ani Purwati, *Metode Penelitian Hukum: Teori dan Praktek*, Surabaya: Jakad Media Publishing, 2020, hlm. 21.

dan Kawasan Permukiman serta Pertanahan Kota Surabaya. Sub bab ketiga terkait metode penelitian didalamnya meliputi poin jenis penelitian, sumber data, metode pengumpulan data, metode analisis data, lokasi dan waktu penelitian, dan sistematika penulisan.

Bab kedua, membahas rumusan masalah pertama mengenai implementasi pelaksanaan kontrak kerja konstruksi di Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman serta Pertanahan Surabaya. Bab ini terbagi menjadi 2 (dua) sub bab. Sub bab pertama yaitu terkait faktor-faktor penyebab terjadinya wanprestasi dalam pelaksanaan kontrak kerja konstruksi. Sub bab kedua terkait penanganan Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman serta Pertanahan Surabaya dalam menghadapi adanya wanprestasi tersebut.

Bab ketiga, membahas rumusan masalah kedua terkait hambatan-hambatan dan solusi dalam pelaksanaan kontrak kerja konstruksi di Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman serta Pertanahan Surabaya. Bab ketiga ini terbagi menjadi 2 (dua) sub bab. Sub bab pertama terkait hambatan dalam penanganan adanya wanprestasi. Sub bab kedua terkait upaya atau solusi dalam menghadapi hambatan tersebut.

Bab keempat, merupakan bab penutup yang didalamnya terbagi menjadi 2 (dua) sub bab. Sub bab pertama terkait kesimpulan. Sub bab kedua terkait saran atas permasalahan yang diangkat.

1.6.7 Jadwal Penelitian

No.	Jadwal Penelitian	September 2022				Oktober 2022				November 2022				Januari 2023			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1.	Pendaftaran Skripsi	■															
2.	Pengajuan Judul dan Dosen Pembimbing		■														
3.	Penetapan Judul			■													
4.	Permohonan dan Pengajuan Surat ke Instansi						■										
5.	Observasi Penelitian							■									
6.	Pengumpulan Data							■									
7.	Penyusunan Proposal Skripsi Bab I, II, dan III						■	■	■								
8.	Bimbingan proposal						■	■	■								
9.	Seminar Proposal Skripsi																
10.	Revisi Proposal Skripsi																
11.	Pengumpulan Laporan Proposal Skripsi																
12.	Pengumpulan Data Lanjutan																
13.	Pengolahan Data																
14.	Analisis Data																
15.	Penyusunan Skripsi Bab I, II, III, dan IV																
16.	Bimbingan Skripsi																
17.	Pendaftaran Ujian Lisan Skripsi																
18.	Ujian Lisan Sidang Skripsi																
19.	Revisi Skripsi																
20.	Pengumpulan Skripsi																

1.6.8 Biaya Penelitian

Penelitian ini tentu membutuhkan biaya mulai dari awal hingga selesai. Penelitian ini dibiayai secara pribadi oleh Penulis. Rincian biaya tersebut ialah sebagai berikut:

1. Mengerjakan Proposal Skripsi	: Rp. 200.000, -
2. Pembelian Buku Referensi	: Rp. 45.000, -
3. Print Proposal Skripsi	: Rp. 200.000, -
4. Jilid <i>Soft Cover</i> Proposal Skripsi	: Rp. 36.000, -
5. Mengerjakan Skripsi	: Rp. 300.000, -
<hr/>	
Total Biaya	Rp. 781.000, -