

**IMPLEMENTASI PELAKSANAAN KONTRAK KERJA KONSTRUKSI
DI DINAS PERUMAHAN RAKYAT DAN KAWASAN PERMUKIMAN
SERTA PERTANAHAN SURABAYA**

SKRIPSI

**Diajukan untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Gelar Sarjana Hukum pada
Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur**



Disusun Oleh:

DEVINIA YURI SAFIRA
NPM. 19071010189

**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “VETERAN” JAWA TIMUR
FAKULTAS HUKUM
PROGAM STUDI HUKUM
SURABAYA
2023**

LEMBAR PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI

IMPLEMENTASI PELAKSANAAN KONTRAK KERJA KONSTRUKSI
DI DINAS PERUMAHAN RAKYAT DAN KAWASAN PERMUKIMAN
SERTA PERTANAHAN SURABAYA

Oleh:

Devinia Yuri Safira
NPM. 19071010189

Telah disetujui untuk mengikuti ujian Skripsi pada 3 Juli 2023

Menyetujui,
PEMBIMBING


Sri Maharani MTVM, S.H., M.H.
NIP. 19740803 200212 2 001

Mengetahui,

DEKAN


Dr. Ertien Rintia Nawangsari, M.Si.
NIP. 19680116 199463 2 001

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI
IMPLEMENTASI PELAKSANAAN KONTRAK KERJA KONSTRUKSI
DI DINAS PERUMAHAN RAKYAT DAN KAWASAN PERMUKIMAN
SERTA PERTANAHAN SURABAYA

Oleh:

Devinia Yuri Safira
NPM. 19071010189

Telah diuji dan diseminarkan pada 12 Juli 2023

PEMBIMBING

TIM PENGUJI

1.

Sri Maharani MTVM, S. H., M. H.
NIP. 19740803 200212 2 001

2.

Sri Maharani MTVM, S. H., M. H.
NIP. 19740803 200212 2 001

Maria Novita A., S. H., M. H.
NIP. 19930405 201903 2 029

3.

Litani Yodhantaka, S. H., M. H.
NPT. 20 1 19950608 219

Mergetahui,

DEKAN

Dr. Ertien Rining Nawangsari, M.Si.
NIP. 19680116 199403 2 001

iii

LEMBAR REVISI SKRIPSI

IMPLEMENTASI PELAKSANAAN KONTRAK KERJA KONSTRUKSI
DI DINAS PERUMAHAN RAKYAT DAN KAWASAN PERMUKIMAN
SERTA PERTANAHAN SURABAYA

Oleh:

Devinia Yuri Safira
NPM. 19071010189

Telah direvisi dan diterima pada 24 Juli 2023

PEMBIMBING

TIM PENGUJI

1.

Sri Maharani MTVM, S. H., M. H.
NIP. 19740803 200212 2 001

2.

Sri Maharani MTVM, S. H., M. H.
NIP. 19740803 200212 2 001

Maria Novita A., S. H., M. H.
NIP. 19930405 201903 2 029

3.

Lintang Yudiantoko, S. H., M. H.
NPT. 20 1 19950608 219

Mengetahui,

DEKAN

Dr. Ertien Rini Nawaingsari, M.Si.
NIP. 19680116 199403 2 001

iv

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya, sehingga Penulis dapat menyelesaikan Skripsi berjudul “IMPLEMENTASI

PELAKSANAAN KONTRAK KERJA KONSTRUKSI DI DINAS PERUMAHAN RAKYAT DAN KAWASAN PERMUKIMAN SERTA PERTANAHAN SURABAYA”. Skripsi ini dapat terselesaikan atas bantuan, bimbingan dan motivasi dari beberapa pihak tentunya. Penulis dalam kesempatan ini mengucapkan terima kasih banyak kepada:

kepada:

1. Ibu Dr. Ertien Rining Nawangsari, M.Si., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
2. Bapak Eko Wahyudi, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
3. Ibu Dra. Herlina Suksmawati, M.Si., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
4. Ibu Dr. Hervina Puspitosari, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
5. Ibu Adhitya Widya Kartika, S.H., M.H., selaku Koordiantor Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur;
6. Ibu Sri Maharani MTVM, S. H., M. H. selaku Dosen Pembimbing Proposal Skripsi Penulis;
7. Segenap Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur;
8. Kepala Bagian Tata Usaha Fakultas Hukum beserta Staf Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur;
9. Kedua orang tua dan segenap keluarga Penulis;
10. Pihak-pihak yang tidak dapat Penulis sebutkan satu-persatu

Penulis menyadari bahwa masih banyak kekurangan dan ketidaksempurnaan dalam Skripsi ini. Kritik dan saran dalam hal ini tentu diperlukan guna memperbaiki dan menyempurnakan penelitian selanjutnya. Skripsi ini semoga dapat bermanfaat bagi yang memerlukan.

Surabaya, 24 Juli 2023

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI	iii
LEMBAR REVISI SKRIPSI	iv
SURAT PERNYATAAN	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL.....	xii
DAFTAR BAGAN.....	xiii
ABSTRAK.....	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xv
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	11
1.3 Tujuan Penelitian.....	12
1.4 Manfaat Penelitian.....	12
1.5 Tinjauan Pustaka.....	13
1.5.1 Tinjauan Umum Tentang Hukum Kontrak	13
1.5.1.1 Pengertian Hukum Kontrak.....	13
1.5.1.2 Asas Hukum Kontrak.....	15
1.5.1.3 Sistem Pengaturan Hukum Kontrak.....	18
1.5.1.4 Syarat-Syarat Kontrak.....	19

1.5.2 Tinjauan umum Tentang Kontrak Kerja Konstruksi.....	21
1.5.2.1 Pengertian Kontrak Kerja Konstruksi	21
1.5.2.2 Isi Pelaksanaan Konstruksi	24
1.5.2.3 Jenis-Jenis Kontrak Konstruksi.....	26
1.5.2.4 Pihak-pihak Kontrak Kerja Konstruksi.....	30
1.5.2.5 Jaminan Kontrak Konstruksi.....	31
1.5.2.6 Berakhimya Kontrak Konstruksi	34
1.5.2.7 Teori Penyelesaian Sengketa	33
1.5.3 Tinjauan umum Tentang Wanprestasi	39
1.5.3.1 Pengertian Wanprestasi.....	39
1.5.3.2 Syarat dan Bentuk Wanprestasi	41
1.5.3.3 Akibat Hukum Wanprestasi	42
1.5.4 Gambaran Umum Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman serta Pertanahan Kota Surabaya	43
1.5.4.1 Sejarah Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman serta Pertanahan Kota Surabaya	43
1.5.4.2 Visi dan Misi Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman serta Pertanahan Kota Surabaya	45
1.5.4.3 Tujuan dan Sasaran Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman serta Pertanahan Kota Surabaya.....	45
1.6 Metode Penelitian.....	46
1.6.1 Jenis Penelitian.....	46

1.6.2 Sumber Data.....	47
1.6.3 Metode Pengumpulan Data.....	50
1.6.4 Metode Analisis Data.....	51
1.6.5 Lokasi dan Waktu Penelitian.....	52
1.6.6 Sistematika Penulisan.....	52
1.6.7 Jadwal Penelitian.....	54
1.6.8 Biaya Penelitian.....	55
BAB II IMPLEMENTASI PELAKSANAAN KONTRAK KERJA KONSTRUKSI DI DINAS PERUMAHAN RAKYAT DAN KAWASAN PERMUKIMAN SERTA PERTANAHAN SURABAYA.....	56
2.1 Faktor-Faktor Penyebab Terjadinya Wanprestasi dalam Pelaksanaan Kontrak Kerja Konstruksi.....	56
2.2 Penanganan Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman serta Pertanahan Surabaya dalam Menghadapi Adanya Wanprestasi.....	96
BAB III HAMBATAN DAN SOLUSI DALAM PELAKSANAAN.....	106
3.1 Hambatan dalam Penanganan Adanya Wanprestasi Pelaksanaan Kontrak Kerja Konstruksi oleh Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman serta Pertanahan Surabaya.....	106
3.2 Solusi dalam Menghadapi Hambatan dalam Penanganan Adanya Wanprestasi.....	115
BAB IV PENUTUP	124

4.1 Kesimpulan.....124

4.2 Saran.....125

DAFTAR PUSTAKA.....127

LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

- Tabel 1 : Data Wanprestasi atas Perjanjian Pembangunan Hasil Lelang
pada 2017-2019
- Tabel 2 : Novelty Penelitian
- Tabel 3 : Jadwal Penelitian

DAFTAR BAGAN

Bagan 1 : Alur Penyelenggaraan Jasa Konstruksi

Bagan 2 : Alur Pelaksanaan Kontrak Pekerjaan Konstruksi Nomor 642.2xxx

SURAT PERNYATAAN

Penulis yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Devinia Yuri Safira
Tanggal Lahir : 11 Juli 2001
NPM : 19071010189
Kosentrasi : Perdata
Alamat : Jl. Bronggalan 2F No. 21, Surabaya

Menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa skripsi dengan judul:

**“IMPLEMENTASI PELAKSANAAN KONTRAK KERJA KONSTRUKSI
DI DINAS PERUMAHAN RAKYAT DAN KAWASAN PERMUKIMAN
SERTA PERTANAHAN SURABAYA”** dalam rangka memenuhi syarat untuk
memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Pembangunan
Nasional “Veteran” Jawa Timur adalah benar-benar hasil karya cipta Penulis
sendiri yang dibuat sesuai dengan ketentuan yang berlaku, bukan hasil jiplakan
(plagiat). Apabila dikemudian hari ternyata Skripsi Penulis ini merupakan hasil
jiplakan (plagiat), maka Penulis bersedia dituntut didepan Pengadilan dan dicabut
gelar kesarjanaaan (Sarjana Hukum) yang Penulis peroleh.

Demikian surat ini Penulis buat dengan sebenar-benarnya dengan rasa tanggung
jawab atas segala akibat hukumnya.

Surabaya, 24 Juli 2023

Mengetahui



Sri Maharani MTVM, S. H., M. H.
NIP. 19740803 200212 2 001



Devinia Yuri Safira
NPM. 19071010189

UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “VETERAN” JAWA TIMUR
FAKULTAS HUKUM

Nama Mahasiswa : Devinia Yuri Safira
NPM : 19071010189
Tanggal Lahir : 11 Juli 2001
Program Studi : Hukum
Judul Skripsi :

**“IMPLEMENTASI PELAKSANAAN KONTRAK KERJA KONSTRUKSI
DI DINAS PERUMAHAN RAKYAT DAN KAWASAN PERMUKIMAN SERTA
PERTANAHAN SURABAYA”**

ABSTRAK

Pembangunan infrastruktur berupa gedung oleh pihak pemerintah, yang dalam hal ini ialah Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman serta Pertanahan Surabaya seketika dilakukan dengan mengadakan tender proyek untuk menggandeng pihak swasta yang bergerak di bidang jasa konstruksi dalam melancarkan proses pembangunannya. Tujuan penelitian ini ialah untuk mengetahui implementasi pelaksanaan kontrak kerja konstruksi antara para pihak tersebut, terlebih ketika wanprestasi. Hal yang perlu digali ialah mengenai faktor-faktor penyebab terjadinya wanprestasi dan bagaimana penanganan dari pihak dinas. Hambatan apa saja yang terjadi dalam penanganan tersebut sekaligus bagaimana solusinya juga patut digali. Jenis penelitian yang digunakan adalah yuridis empiris. Hasil penelitian menunjukkan bahwa faktor-faktor penyebab terjadinya wanprestasi dalam pelaksanaan kontrak kerja konstruksi ialah disebabkan oleh pihak swasta dari sisi kompetensi sumber daya manusianya. Penanganan dari pihak dinas tersebut ialah dengan melakukan addendum yang sekaligus memberikan peringatan, menjatuhkan hukuman denda, hingga melakukan *blacklist* terhadap perusahaan swasta tersebut. Hambatan-hambatan yang terjadi dalam proses penanganan tersebut ialah datang dari sisi interna yaitu pihak swasta yang tidak kooperatif. Selain itu juga datang dari sisi eksternal yaitu dari pihak swasta yang bergerak pada bidang jasa konstruksi. Solusi dalam menghadapi hambatan tersebut ialah perlu adanya penegakan kepastian hukum sekaligus membenahi sistem dalam penyelenggaraannya agar lebih ketat dan mencegah terjadinya hal-hal yang merugikan banyak pihak dalam proses pembangunan tersebut.

Kata Kunci: Implementasi, Wanprestasi, Penanganan.

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Kartu Rencana Studi
- Lampiran 2 : Transkrip Sementara
- Lampiran 3 : Surat Penugasan Dosen Pembimbing Skripsi
- Lampiran 4 : Formulir Pengajuan Judul Skripsi
- Lampiran 5 : Kartu Bimbingan
- Lampiran 6 : Bukti Penyerahan Proposal Skripsi
- Lampiran 7 : Lembar Revisi Dosen Penguji 1
- Lampiran 8 : Lembar Revisi Dosen Penguji 2
- Lampiran 9 : Lembar Revisi Dosen Penguji 3