

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Pembangunan merupakan suatu usaha untuk menciptakan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat. Pada hal itu hasil pembangunan harus dapat dinikmati oleh seluruh rakyat sebagai peningkatan kesejahteraan lahir dari batin secara adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Berhasilnya suatu pembangunan tergantung dari adanya partisipasi seluruh rakyat, yang berarti pembangunan harus dilaksanakan seluruh rakyat secara merata oleh segenap lapisan masyarakat. Pada rangka untuk mencapai tujuan, maka pembangunan nasional dilakukan secara berencana, menyeluruh terpadu, terarah, bertahap dan berlanjut untuk memacu peningkatan kemampuan nasional dalam rangka mewujudkan kehidupan yang sejajar dan sederajat dengan bangsa lain yang lebih maju. Pembangunan nasional Indonesia dilakukan bersama oleh masyarakat dan pemerintah.

Pada negara Indonesia proyek-proyek pembangunan datang dari pemerintah, swasta domestik maupun asing. Secara garis besar, tatanan hukum perdata Indonesia memberikan peluang yang seluas-luasnya bagi masyarakat untuk saling mengadakan perjanjian tentang apa saja yang dianggap perlu bagi tujuannya. Sebagaimana ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagaimana undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Bentuk nyata dari pembangunan yang telah dilakukan oleh pemerintah seperti pembangunan infrastruktur berupa

pembangunan gedung-gedung perkantoran maupun sekolahan, pembangunan jalan raya hingga pembangunan sektor pertanian berupa waduk dan saluran irigasinya.<sup>1</sup>

Pelaksanaan dari pembangunan tersebut dilaksanakan oleh pemerintah tetapi juga melibatkan masyarakat yaitu pihak swasta atau pengusaha dan kontraktor atau pemborong. Hubungan kerjasama dalam melaksanakan pembangunan lazim dilakukan dalam bentuk pemborongan, maka dari itu dengan menggunakan sistem pemborongan ini dirasakan akan lebih efektif dan efisien untuk mempercepat dalam mengadakan bangunan yang diperlukan. Kerjasama antara pemerintah dengan pihak kontraktor atau pemborong dalam pengadaan bangunan, perlu adanya perjanjian yaitu perjanjian pemborongan dimana pihak pemerintah bertindak selaku pihak yang memborongkan, sedangkan pihak kontraktor atau pemborong sebagai pihak pelaksana pemborongan. Pada hal tersebut R. Subekti menjelaskan “Bahwa kita diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja (atau tentang apa saja) dan perjanjian itu akan mengikat mereka yang membuatnya seperti undang-undang atau dengan perkataan lain, dalam soal perjanjian, kita diperbolehkan membuat undang-undang bagi kita sendiri. Pasal-pasal dari hukum perjanjian hanya berlaku, apabila atau sekedar kita tidak mengadakan aturan- aturan sendiri dalam perjanjian-perjanjian yang kita adakan itu”.<sup>2</sup>

Pelaksanaan perjanjian tersebut yang mendasarkan pada berlakunya peraturan standard yang menyangkut segi yuridis dan segi teknisnya yang ditunjuk dalam rumusan kontrak. Perjanjian pemborongan yang dilakukan dengan pemerintah,

---

<sup>1</sup> Sri Soedewi Masjchun Sofwan, 1998, *Hukum Bangunan Perjanjian Pemborongan Bangunan*, Liberty, Yogyakarta, hlm, 85

<sup>2</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1995, hal 14.

pemerintah dapat mengadakan perjanjian yang mempunyai sifat yang diwarnai oleh hukum publik. Perjanjian berorientasi pada kepentingan umum yang bersifat memaksa.<sup>3</sup> Kontrak tersebut tidak ada kebebasan berkontrak dari masing-masing pihak. Karena syarat-syarat yang terdapat dalam perjanjian telah ditentukan oleh pemerintah berdasarkan syarat-syarat umum dari perjanjian pemborongan bangunan, karena hal tersebut menyangkut keuangan negara dalam jumlah besar dan untuk melindungi keselamatan umum.<sup>4</sup>

CV. Razaki Jaya Abadi merupakan suatu badan hukum uang bergerak dibidang jasa konstruksi di Surabaya. Badan hukum ini bertugas untuk membangun dan menyediakan meterial yang dibutuhkan dalam proses pembangunan yang telah di perjanjikan. CV. Razaki Jaya Abadi salah satu perusahaan yang bergerak di bidang jasa konstruksi di kota Surabaya, dalam hal ini sebagai salah satu pihak yang terikat dengan pekerjaan pemborongan bangunan dengan pihak swasta. Jadi, sudah dapat dilihat adanya hubungan hukum antara CV. Razaki Jaya Abadi sebagai pemborong dengan pihak swasta sebagai pemberi borongan pekerjaan bangunan yaitu pihak swasta perorangan. Hubungan antara kedua belah pihak merupakan hubungan hukum keperdataan, yang mengikat serta menimbulkan adanya hak dan kewajiban para pihak. Mengenai hak-hak dan kewaajiban dari para pihak dalam perjanjian pemborongan hanya sedikit sekali dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Sebagian besar hak dan kewajiban tersebut diatur dalam peraturan standar

---

<sup>3</sup> Abdulkadir Muhammad, 2001, *Hukum Perdata Indonesia*, Alumni, Bandung, hlm. 69.

<sup>4</sup> *Ibid.*, hlm.71.

pemborongan yang kemudian dimuat secara terperinci dalam perjanjian dan juga dalam rencana kerja dan syarat.<sup>5</sup>

Pada pelaksanaan perjanjian antara CV. Razaki Jaya Abadi dengan pihak pemberi borongan tersebut selama ini berlangsung dengan baik, walaupun pada kenyataannya terjadi beberapa kendala seperti perbedaan pendapat kepentingan di lapangan yang berkaitan dengan tanggung jawab para pihak. Permasalahan yang sering timbul biasanya menyangkut masalah batas waktu penyelesaian kontrak, dimana CV. Razaki Jaya Abadi sebagai pihak pemborong belum dapat menyelesaikan pekerjaan, maka hal tersebut akan menghambat penyelesaian pekerjaan, maka hal tersebut akan menghambat penyelesaian pekerjaan yang dilaksanakan. Selain itu, permasalahan juga dapat timbul dari pihak pemberi borongan bangunan menyangkut penyelesaian pembayaran yang telah terjadwal sebagai mana yang telah di perjanjikan, terutama pada perjanjian pemborongan bangunan yang telah selesai dikerjakan semua dengan jangka waktu yang diperjanjikan. Namun, pihak pemberi borongan bangunan belum memenuhi kewajibannya untuk membayar apa yang telah diperjanjikan.

Pada penelitian hukum ini, peneliti mengambil studi kasus yang terjadi di CV. Razaki Jaya Abadi. Pada pelaksanaan kontrak kerja konstruksi proyek dengan pihak terkait terdapat sebuah permasalahan mengenai keterlambatan penyelesaian bangunan. Permasalahan dalam proyek dengan pihak terkait adalah mengenai batas waktu penyelesaian bangunan ini membuat proses pembangunan menjadi terhambat, sedangkan yang terjadi sebaliknya apabila pihak terkait selaku pengguna

---

<sup>5</sup> Sri Soedewi Masjchun Sofwan, *Hukum Bangunan Perjanjian Pemborongan Bangunan*, Yogyakarta: Liberty, 1982, hlm. 78.

jasa terlambat melakukan pembayaran prestasi terhadap penyedia jasa, maka pihak penyedia jasa harus terlebih dahulu mengajukan tagihan disertai perhitungan dan juga data-data.

Hal ini pasti mungkin terjadi karena pekerjaan pemborongan bangunan yang diperoleh CV. Razaki Jaya Abadi cenderung didasari rasa percaya rasa percaya dari pihak pemberi borongan bangunan kepada CV. Razaki Jaya Abadi, karena adanya hubungan yang sudah terjalin dengan baik. Perbedaan-perbedaan kepentingan tersebut menjadi suatu persoalan yang sering terjadi antara CV. Razaki Jaya Abadi dengan pihak pemberi borongan pekerjaan bangunan, yang diperoleh dari swasta baik perorangan ataupun yang berbadan hukum. Menyadari pentingnya penyelesaian masalah tersebut, maka penulisa akan membahas lebih lanjut mengenai pelaksanaan perjanjian pekerja pemborongan bangunan tersebut dalam bentuk skripsi yang berjudul **“Tanggung Jawab Pemborong dalam Perjanjian Kontrak Kerja Konstruksi Pada CV. Razaki Jaya Abadi di Surabaya”**

## **1.2 Rumusan Masalah**

Sesuai dengan latar belakang di atas, maka penelitian hukum yang mengambil judul Tanggung Jawab Pemborong dalam Perjanjian Kontrak Kerja Konstruksi Pada CV. Razaki Jaya Abadi di Surabaya ini membahas beberapa permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana bentuk tanggung jawab CV. Razaki Jaya Abadi dalam pemborongan bangunan dengan dilakukannya perjanjian kontrak konstruksi dengan pihak terkait?
2. Bagaimana bentuk upaya yang ditempuh dalam perselisihan perjanjian kontrak kerja konstruksi pada CV. Razaki Jaya Abadi dengan pihak terkait?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui bentuk tanggung jawab CV. Razaki Jaya Abadi dalam pemborongan bangunan yang dilakukan dalam perjanjian kontrak konstruksi dengan pihak terkait.
2. Untuk mengetahui bentuk upaya yang ditempuh dalam perselisihan perjanjian kontrak konstruksi pada CV. Razaki Jaya Abadi dengan pihak terkait.

## **1.4 Manfaat Penelitian**

1. Secara Teoritis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan tambahan teori untuk ilmu hukumnya khususnya mengenai tanggung jawab pemborong dalam perjanjian kontrak kerja konstruksi

## 2. Secara Praktis

- a. Sebagai upaya dalam pengembangan kemampuan dan pengetahuan huku khususnya mengenai tanggung jawab pemborong dalam perjanjian kontrak kerja konstruksi
- b. Sebagai referensi dan bahan informasi yang dapat digunakan untuk penelitian lanjutan yang berkaitan dengan pokok permasalahan dan bahasa.

## 1.5 Kajian Pustaka

### 1.5.1 Tinjauan Umum tentang Perjanjian

#### 1.5.1.1 Pengertian Perjanjian

Kata Perjanjian berasal dari terjemahan “*overeenkomst*”, yang diterjemahkan dengan menggunakan istilah “perjanjian” ataupun “persetujuan”. Mengenai kata perjanjian ada beberapa pendapat yang berbeda. Wiryono Prododikoro mengartikan perjanjian dari kata *verbinten*, sedangkan kata *overeenkomst* diartikan dengan persetujuan.<sup>6</sup>

Menurut R. Setiawan perjanjian adalah suatu perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.<sup>7</sup> Menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pengertian perjanjian adalah sebagai berikut:

“suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”

---

<sup>6</sup> Wiryono Prododikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Sinar Sumur Bandung, Bandung, 1981, hal 11

<sup>7</sup> R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, 1979, hal 49

Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur bahwa tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan atau perjanjian, baik karena undang-undang. Penyebab adanya perikatan, yang lahir dari persetujuan atau perjanjian dan ada perikatan yang lahir dari undang-undang. Begitu pula akibatnya, lahirnya seseorang atau pihak sebagai kreditur (si berpiutang) dan/atau sebagai debitur (si berutang), bisa karena mereka melakukan atau mengadakan perjanjian untuk melakukan hak dan kewajiban itu dilahirkan atas dasar ketentuan undang-undang dari perbuatan atau peristiwa yang mereka lakukan.<sup>8</sup>

#### **1.5.1.2 Unsur-Unsur Perjanjian**

Perjanjian memiliki unsur yang dapat dikelompokkan menjadi dua, yaitu unsur *essensialia* dan bukan *essensialia*. Terhadap yang disebutkan belakangan ini terdiri atas unsur *naturalia* dan *accidentalialia*.<sup>9</sup>

##### **1. Unsur *Essensialia***

Eksistensi dari suatu perjanjian ditentukan secara mutlak oleh unsur *essensialia*, karena tanpa unsur ini suatu perjanjian tidak pernah ada. Contohnya, tentang “sebab yang halal”, merupakan *essensialia* akan adanya perjanjian. Pada suatu perjanjian *riil*, syarat penyerahan obyek perjanjian merupakan unsur *essensialia*. Begitu pula dalam bentuk tertentu merupakan unsur *essensialia* dalam perjanjian formal.

---

<sup>8</sup> I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2018, hal 42

<sup>9</sup> *Ibid*, hal 43



## 2. Unsur *Naturalia*

Unsur *Naturalia* dalam perjanjian diatur dalam undang-undang, tetapi para pihak boleh menyingkirkan atau menggantinya. Pada hal ini ketentuan undang-undang bersifat mengatur atau menambah (*regelend* atau *aanvullendrecht*). Contohnya, kewajiban penjual menanggung biaya penyerahan atau kewajiban pembeli menanggung biaya pengembalian.

Hal ini diatur dalam Pasal 1476 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata:

“Biaya penyerahan dipikul oleh si penjual, sedangkan biaya pengembalian dipikul oleh si pembeli”

Kalimat dari pasal tersebut menunjukkan bahwa undang-undang (hukum) mengatur berupa kebolehan bagi pihak (penjual dan pembeli) menentukan kewajiban mereka berbeda dengan yang disebutkan dalam undang-undang itu. Begitu juga kewajiban di penjual menjamin (*vrijwaren*) aman hukum dan cacat tersembunyi kepada si pembeli atas barang yang dijualnya itu. Hal ini diatur dalam ketentuan Pasal 1491 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

## 3. Unsur *Accidentalia*

Unsur *Accidentalia* sama halnya dengan unsur *naturalia* dalam perjanjian yang sifatnya penambahan dari para pihak. Undang-undang (hukum) sendiri tidak mengatur tentang hal itu. Contohnya, dalam perjanjian jual beli benda-benda pelengkap tertentu bisa ditiadakan.

### 1.5.1.3 Syarat Sahnya Perjanjian

Syarat sahnya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa:

“Untuk sahnya persetujuan-persetujuan diperlukan empat syarat yakni sepakat mereka yang mengikatkan diri, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal”

Syarat pertama dan kedua yang disebutkan diatas merupakan syarat subyektif, karena menyangkut soal orang-orang yang mengadakan perjanjian, sedangkan syarat ketiga dan keempat disebut syarat objektif, karena menyangkut objek dari peristiwa yang dijanjikan itu.<sup>10</sup>

### 1. Kesepakatan

Menurut Badruzaman, pengertian sepakat dilukiskan sebagai pernyataan kehendak yang disetujui oleh kedua belah pihak. Pihak yang menawarkan dinamakan tawaran (*offerte*), sedangkan pihak yang menerima tawaran dinamakan akseptasi (*acceptatie*).<sup>11</sup> Kesepakatan harus diberikan secara bebas (sukarela), maka Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan ada 3 (tiga) sebab kesepakatan tidak diberikan secara sukarela yaitu, karena adanya paksaan, kekhilafan (*dwaling*) dan penipuan (*bedrog*). Hal ini diatur dalam pada Pasal 1321

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan:

“Tiada sepakat yang sah apabila ini diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan”

### 2. Kecakapan

Orang-orang atau pihak-pihak dalam membuat suatu perjanjian haruslah cakap menurut hukum, hal ini ditegaskan dalam Pasal 1329 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata:

---

<sup>10</sup> *Ibid*, hal 61

<sup>11</sup> Badruzaman, *KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan dengan Penjelasan*. Cetakan I, Bandung, 1992, hal 98

“Setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan jika undang-undang tidak dinyatakan tak cakap”.

Undang-undang yang menyatakan tidak cakap itu adalah Pasal 1330

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu orang-orang yang belum dewasa, mereka yang ditaruh dibawah pengampuan, orang-orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melaraang membuat persetujuan-persetujuan tertentu.

### 3. Hal Tertentu

Syarat ketiga dari suatu perjanjian haruslah memenuhi “hal tertentu” maksudnya adalah suatu perjanjian haruslah memiliki objek (*bepaaldonderwerp*) tertentu yang sekurang-kurangnya dapat ditentukan.<sup>12</sup> Objek perjanjian itu diatur dalam Pasal 1313 Kitab Undang-

Undang Hukum Perdata:

“Suatu perjanjian harus mempunyai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu, asal saja jumlah itu terkemudian dapat ditentukan atau dihitung”.

### 4. Sebab (*Causa*) yang Halal.

Perkataan “sebab” yang dalam bahasa Belanda disebut *oorzaak*, dan dalam bahasa latin disebut *causa*, merupakan syarat keempat dari suatu perjanjian yang disebutkan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagai “sebab yang halal”.<sup>13</sup> Menurut Badruzaman, *causa* dalam hal ini bukanlah hubungan sebab akibat, sehingga

<sup>12</sup> I Ketut Oka Setiawan, *op.cit*, hal 67

<sup>13</sup> *Ibid*, hal 68

pengertian *causa* di sini tidak mempunyai hubungan sama sekali dengan ajaran *causaliteit*, bukan juga merupakan sebab yang mendorong para pihak untuk mengadakan perjanjian, karena apa yang menjadi motif dari seseorang untuk mengadakan perjanjian itu tidak menjadi perhatian.<sup>14</sup> Yurisprudensi menafsirkan *causa* isi atau maksud dari perjanjian. *Causa* menempatkan perjanjian dibawah pengawasan hakim, karena hakim dapat menguji, apakah tujuan perjanjian itu dapat dilaksanakan dan apakah isi perjanjian tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan (Pasal 1335-1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).<sup>15</sup>

#### **1.5.1.4 Asas-Asas Perjanjian**

Asas-asas hukum perjanjian terdapat dalam buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu:

##### **1. Asas Kebebasan Berkontrak**

Asas kebebasan berkontrak ini dapat dilihat pada Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa semua yang dibuat berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Hal ini juga dimaksudkan untuk menyatakan tentang kekuatan perjanjian, yaitu kekuatan yang sama dengan suatu undang-undang, kekuatan seperti ini diberikan kepada semua perjanjian yang dibuat secara sah.<sup>16</sup> Asas kebebasan berkontrak juga dibatasi dengan

---

<sup>14</sup> Badruzaman, *op. Cit*, hal 100

<sup>15</sup> I Ketut Oka Setiawan, *op. Cit*, hal 69

<sup>16</sup> Hasanudin Rahman, *Legal Drafting, Seni Ketrampilan Mahasiswa Fakultas Hukum dalam Merancang Kontrak Perorangan/Bisnis*, Citra Aditya Bhakti, Bandung, 2000, hal 11

adanya larangan untuk membuat suatu persetujuan yang bertentangan dengan undang-undang atau bertentangan dengan kepentingan umum dan kesusilaan.<sup>17</sup> Sesuai dengan yang diatur pada Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

“Suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh undang-undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum”

## 2. Asas Konsesualisme

Asas konsesualisme mempunyai arti yang terpenting, yaitu bahwa untuk melahirkan perjanjian adalah cukup dengan dicapainya sepakat yang mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian tersebut dan bahwa perjanjian itu sudah dilahirkan pada saat atau detik tercapainya konsesnsus.<sup>18</sup> Asas konsesualisme yakni perjanjian sudah dapat dikatakan ada atau lahir dengan adanya kata sepakat dari pihak yang membuat perjanjian.<sup>19</sup> Asas konsesualisme ini terdapat dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan adanya empat syarat sah perjanjian, salah satunya adalah kesepakatan mereka yang mengikatkan diri.

## 3. Asas Kekuatan Mengikat (Asas *Pacta Sunt Servanda*)

Asas yang paling fundamental adalah asas *pacta sunt servanda*, yaitu bahwa janji mengikat sebagaimana undang-undang bagi yang membuatnya. Dikatakan fundamental karena asas tersebut yang

---

<sup>17</sup> Dewi Padusi Daeng Muri, *Penyelesaian Wanprestasi dalam Perjanjian Pemborongan*, Ruas Media, Yogyakarta, 2020, hal 12

<sup>18</sup> Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Alumni, Bandung, 1976, hal 15

<sup>19</sup> Dewi Padusi Daeng Muri, *op. Cit*, hal 13

melandasi lahirnya perjanjian, termasuk perjanjian internasional dan melandasi dilaksanakannya perjanjian sesuai dengan apa yang diperjanjikan oleh para pihak. Tanpa adanya janji-janji yang telah disepakati tidak akan lahir perjanjian. Perjanjian harus dilaksanakan oleh para pihak sebagaimana janji-janji yang diberikan oleh para pihak.<sup>20</sup> Asas *Pacta Sunt Servanda* ini terdapat dalam ketentuan Pasal 1338 ayat (1) dan ayat (2) Kitab-Undang Undang Hukum Perdata yang menyatakan semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

#### 4. Asas Itikad Baik

Asas itikad baik terdapat dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa semua perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Secara teoritis asas itikad baik dapat dibedakan menjadi dua:<sup>21</sup>

1) Itikad baik subjektif, yaitu sebelum perjanjian dilaksanakan para pihak harus menunjukkan kejujuran. Biasanya itikad baik subjektif ada pada tahap negosiasi, di mana para pihak secara terbuka memberikan informasi yang sesungguhnya tentang siapa dirinya dengan memberikan bukti berupa dokumen tentang dirinya dan pihak lain wajib memeriksa dengan teliti.

---

<sup>20</sup> Haryo Purwanto, "Keberadaan Asas Pacta Sunt Servanda dalam Perjanjian Internasional", *Mimbar Hukum* Vol. 21, No. 1, Februari 2009, hal 157

<sup>21</sup> Innaka, Rusdiana dan Sularto, "Penerapan Asas Itikad Baik Tahap Prakontraktual", *Mimbar Hukum* Vol. 24, No. 3, Oktober 2012, hal 505

2) Itikad baik objektif, yaitu pada saat pelaksanaan perjanjian harus sesuai dengan kepatutan atau keadilan.

#### 5. Asas Kepribadian (personalitas)

Asas kepribadian merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan/atau membuat kontrak hanya untuk kepentingan perseorangan saja.<sup>22</sup> Terdapat pada Pasal 1315 dan Pasal 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal 1315 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berbunyi,

“Pada umumnya seseorang yang tidak mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri”.

Pasal 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berbunyi,

“suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya”.

Namun demikian, ketentuan itu terdapat pengecualiannya sebagaimana pengantar dalam Pasal 1317 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan:

“dapat pula perjanjian diadakan untuk kepentingan pihak ketiga, bila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri, atau suatu pemberian kepada orang lain, mengandung suatu syarat semacam itu”.

Sedangkan di dalam Pasal 1318 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, tidak hanya mengatur perjanjian untuk diri sendiri, melainkan juga untuk kepentingan ahli warisnya dan untuk orang-orang yang memperoleh hak dari padanya.<sup>23</sup>

---

<sup>22</sup> M. Muhtarom, “Asas-Asas Hukum Perjanjian: Suatu Landasan dalam Pembuatan Kontrak”, *Suhuf*, Vol. 26, No. 1, Mei 2014, hal 53

<sup>23</sup> Niru Anita Sinaga, “Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian”, *Binamulia Hukum* Vol. 7 No. 2, Desember 2018, hal 117

## 1.5.2 Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Pemborongan Bangunan

### 1.5.2.1 Pengertian Perjanjian Pemborongan Bangunan

Perjanjian pemborongan adalah perjanjian di mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk menyelenggarakan suatu pekerjaan bagi pihak yang memborongkan dengan menerima suatu harga yang ditentukan.<sup>24</sup> Perjanjian pemborongan bangunan tergolong dalam perjanjian untuk melakukan pekerjaan. Pengertian dalam perjanjian untuk melakukan pekerjaan dapat dilihat pada Buku III Bab VII A, bagian kesatu dari Pasal 1601 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu:

“Pemborongan pekerjaan adalah persetujuan dengan mana pihak yang satu si pemborong mengikatkan dirinya untuk menyelenggarakan pekerjaan bagi pihak yang lain, pihak yang memborongkan, dengan menerima suatu harga yang telah ditentukan”<sup>25</sup>

Dilihat dari objeknya perjanjian pemborongan ini dengan perjanjian kerja adalah sama-sama menyebutkan bahwa pihak yang satu menyetujui untuk melaksanakan pekerjaan bagi pihak lain dengan pembayaran tertentu, perbedaan satu dengan lainnya adalah perjanjian pada perjanjian kerja terdapat hubungan kedinasan atau hubungan anatra buruh dengan majikan, pada perjanjian pemborongan bangunan adalah melakukan pekerjaan yang ditugaskan secara mandiri.<sup>26</sup>

---

<sup>24</sup> Dewi Padusi Daeng Muri, *op. Cit*, hal 25

<sup>25</sup> Dewi Padusi Daeng Muri, *ibid*, hal 23

<sup>26</sup> Dewi Padusi Daeng Muri, *Loc.cit*



### 1.5.2.2 Bentuk Perjanjian Pemborongan

Perjanjian pemborongan bersifat konsensual yang artinya perjanjian pemborongan lahir sejak adanya kata sepakat antara kedua belah pihak, yaitu pihak yang memberi borongan dengan pihak pemborong mengenai suatu karya dan harga borongan atau kontrak. Adanya kata sepakat tersebut, perjanjian pemborongan mengikat kedua belah pihak artinya para pihak tidak dapat membatalkan perjanjian tanpa persetujuan pihak yang lainnya.<sup>27</sup> Perjanjian pemborongan bentuknya bebas (*vormvrij*) yang artinya perjanjian pemborongan dapat dilakukan secara lisan maupun tertulis. Pada prakteknya, apabila perjanjian pemborongan menyangkut harga borongan kecil, biasanya perjanjian pemborongan dilakukan secara lisan, sedangkan apabila perjanjian pemborongan dengan biaya yang lumayan besar maupun besar perjanjian pemborongan dilakukan secara tertulis, baik dengan akta dibawah tangan maupun dengan akta otentik (akta notaris).<sup>28</sup>

Perjanjian pemborongan pada dasarnya dibuat dalam bentuk yang tertulis karena selain bangunan bagi kepentingan pembuktian, juga dengan pengertian bahwa perjanjian borongan bangunan tergolong perjanjian yang mengandung resiko bahaya yang menyangkut keselamatan umum dan tertib bangunan. Sehingga perjanjian pemborongan bangunan sebaiknya dibuat dalam bentuk perjanjian

---

<sup>27</sup> Apit Nurwidijanto, Tesis: "Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan Bangunan pada PT. Puri Kencana Mulyapersada di Semarang" (Semarang: Universitas Diponegoro, 2007), hal 22

<sup>28</sup> Apit Nurwidijanto, *Loc.cit*

standart, yaitu berdasarkan pada berlakunya suatu peraturan standart yang menyangkut segi yuridis dan segi teknisnya yang ditujuk dalam rumusan kontrak. Jadi, pada pelaksanaan perjanjian selain mengindahkan ketentuan-ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata juga ketentuan-ketentuan dalam peraturan standartnya.<sup>29</sup>

### **1.5.2.3 Isi Perjanjian Pemborongan**

Isi perjanjian pemborongan adalah sebagai berikut:

- 1) Luasnya pekerjaan yang harus dilaksanakan dan memuat uraian tentang pekerjaan dan syarat-syarat pekerjaan yang di serai dengan gambar dilengkapi dengan uraian tentang bahan material, alat-alat dan tempat kerja yang dibutuhkan
- 2) Penentuan tentang harga pemborongan
- 3) Mengenai jangka waktu penyelesaian sengketa
- 4) Mengenai sanksi dalam hal terjadinya wanprestasi
- 5) Tentang resiko dalam hal terjadi *Overmacht*
- 6) Penyelesaian jika terjadi perselisihan
- 7) Hak dan kewajiban para dalam perjanjian pemborongan<sup>30</sup>

### **1.5.2.4 Pihak-Pihak dalam Perjanjian**

Pihak-pihak dalam perjanjian pemborongan bangunan adalah para pihak yang terlibat langsung dengan pekerjaan tersebut. Adapun pihak-pihak yang terlibat:

---

<sup>29</sup> Dewi Padusi Daeng Muri, *op.cit*, hal 27

<sup>30</sup> Sri Soedewi Masjchun Sofwan, *Hukum Bangunan, Perjanjian Pemborongan Bangunan*, Liberty Yogyakarta, 1982, hlm 62

### 1. Pihak yang memborongkan (*bouwheer/principals/employer*)

Pihak yang memborongkan merupakan pihak yang membeirkan pekerjaan. Pihak ini bisa perseorangan, badan hukum, swasta, maupun pemerintah. Bagi proyek pemerintah, sebagai pihak yang memborongkan adalah departemen atau lembaga pemegang mata anggaran.<sup>31</sup> Pada pelaksanaannya si pembeli tugas dapat diwakili oleh direksi yang bertugas mengawasi pelaksanaan pekerjaan.<sup>32</sup>

### 2. Pihak pemborong (*rekanan, aanamer, contractor*)

Pemborong atau kontraktor bangunan adalah perusahaan-perusahaan yang bersifat perseorangan, yang berbadan hukum atau badan hukum yang bergerak dalam bidang pelaksanaan pemborongan (Dewan Teknis Pengembangan Indonesia).<sup>33</sup>

Pemborong bisa perseorangan, badan hukum baik swasta maupun pemerintah. Untuk proyek pemerintah, pemborong harus berbadan hukum. Di samping para pihak yang terkait secara langsung dalam perjanjian pemborongan, beberapa pihak yang secara tidak langsung terkait dengan pelaksanaan perjanjian yang biasanya disebut dengan peserta dalam perjanjian pemborongan, yaitu:<sup>34</sup>

---

<sup>31</sup> F. X. Djumaldi, *Hukum Bnagunan Dasar-Dasar Hukum dalam Proyek dan Sumber Daya Manusia*, Rineka Cipta, Jakarta, 1996, hal 24

<sup>32</sup> Dewi Padusi Daeng Muri, *loc. cit*

<sup>33</sup> F. X. Djumaldi, *loc. cit*

<sup>34</sup> Dewi Padusi Daeng Muri, *loc. cit*

### 1. Perencana (*arsitek*)

Perencana dapat dilakukan oleh perseorangan atau badan hukum baik pemerintah maupun swasta. Meskipun tidak merupakan pihak dalam perjanjian pemborongan, namun perencana mempunyai peranan yang penting dalam perjanjian pemborongan bangunan.<sup>35</sup>

### 2. Pengawas (*direksi*)

Pengawas melakukan pengawasan atas tahap konstruksi, mulai dari persiapan, pengawasan atau tahap konstruksi mulai dari persiapan, penggunaan dan mutu bahan, pelaksanaan pekerjaan serta pelaksanaan akhir atas pekerjaan sebelum diserahkan. Pengawas ini dapat dilakukan oleh pemerintah maupun swasta.<sup>36</sup>

#### **1.5.2.5 Jangka Waktu Perjanjian Pemborongan Pekerjaan**

Berakhirnya perjanjian pemborongann terjadi apabila:

1. Proyek bangunan telah selesai dikerjakan dan masa pemeliharaan telah berakhir. Penyerahan bangunan dilakukan oleh pihak pemborong kepada pihak pemberi tugas setelah proyek bangunan dilakukan oleh pihak pemborong kepada pihak pemberi tugas setelah proyek bangunan telah selesai secara keseluruhan yang dinyatakan dengan berita acara dalam bentuk serah terima proyek bangunan yang ditandatangani untuk kedua belah pihak serta

---

<sup>35</sup> *Ibid*, hal 28

<sup>36</sup> *Ibid*

dilampiri berita acara hasil pemeriksaan oleh tim peneliti serah terima proyek bangunan.<sup>37</sup>

2. Pihak yang memborongkan menghentikan pemberi pemborongannya meskipun pekerjaannya telah dimulai, asal ia memberikan ganti rugi atas kerugian sepenuhnya kepada pemborong untuk segala biaya yang telah dikeluarkannya guna pekerjaannya, serta keuntungan yang hilang karenanya (Pasal 1611 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) pemborong bangunan juga dapat berakhir melalui putusan pengadilan, yaitu apabila yang telah dikerjakan oleh pemborong tidak sesuai dengan isi perjanjian meskipun telah diperingati beberapa kali maka dalam hal ini pemberi tugas (*bouwheer*) dapat meminta pengadilan agar hubungan kerja diputuskan meskipun pekerjaan memberikan ganti kerugian sepenuhnya pada pemborong guna pelaksanaan pekerjaan.<sup>38</sup>

#### **1.5.2.6 Hambatan-Hambatan dalam Pelaksanaan Pembangunan**

Suatu perjanjian dalam pelaksanaannya ada kemungkinan tidak sesuai dengan yang diperjanjikan atau mungkin dapat dilaksanakan karena adanya hambatan-hambatan dalam

---

<sup>37</sup> Tuti Indah Sari, Skripsi: "Tinjauan Yuridis Terhadap Perjanjian Pemborongan Bangunan Gedung Badan Pengelolaan Pajak dan Retribudi dengan PT. Betesda Mandiri di Provinsi Sumatera Utara", (Medan: Universitas Medan Area, 2019), hal 26

<sup>38</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 1994, hlm 65

pelaksanaannya. Hambatan-hambatan dalam pelaksanaan perjanjian sebagai berikut:

1. Keadaan memaksa (*overmatch*)

*Overmatch* atau keadaan memaksa adalah suatu keadaan yang terjadi setelah dibuatnya persetujuan, yang menghalangi debitur untuk memenuhi prestasinya, dimana debitur tidak dapat dipersalahkan dan tidak harus menanggung resiko serta tidak dapat menduga pada waktu persetujuan dibuat. Kesemuanya itu sebelum debitur lalai untuk memenuhi prestasinya pada saat timbulnya keadaan tersebut.<sup>39</sup> Resiko adalah kewajiban untuk memikul kerugian jika terjadi keadaan memaksa, yaitu peristiwa bukan karena kesalahan debitur, yang menimpa benda yang menjadi obyek perikatan atau menghalangi perbuatan debitur memenuhi prestasi.<sup>40</sup>

2. Wanprestasi

Pada debitur terletak kewajiban untuk memenuhi prestasi dan jika ia tidak melaksanakan kewajibannya tersebut bukan karena keadaan memaksa (*overmatch*) maka debitur dianggap melakukan wanprestasi.

Ada tiga bentuk wanprestasi:<sup>41</sup>

1. Tidak memenuhi prestasi sama sekali
2. Terlambat memenuhi prestasi, dan
3. Memenuhi prestasi tidak baik

---

<sup>39</sup> R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, 1978, hal 27

<sup>40</sup> Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung 1990, hal. 80

<sup>41</sup> R. Setiawan, *op. Cit*, hal. 17

### **1.5.2.7 Hak dan Kewajiban Masing-Masing Pihak dalam Perjanjian Pemborongan Bangunan**

Pada dasarnya dalam suatu perjanjian merupakan peristiwa mana seorang berjanji pada orang lain untuk melaksanakan sesuatu dengan memberikan ijin kepada pihak lain, maka seseorang yang telah berjanji dibebani oleh suatu kewajiban untuk melaksanakan janji yang telah ia berikan, hal yang harus dilaksanakan disebut dengan prestasi.<sup>42</sup> Pada perjanjian yang bersifat sepihak, maka yang wajib memberikan prestasi adalah pihak yang telah memberikan janji pada pihak lain, sedangkan untuk perjanjian timbal balik dimana kedua belah pihak saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu maka kedua belah pihak mempunyai kewajiban saling memberikan prestasi. Jadi dalam hal ini apabila pihak yang satu memberika suatu prestasi maka pihak yang lain berkewajiban untuk memberikan suatu kontraprestasi.<sup>43</sup>

Pada perjanjian pembangunan dimana perjanjian tersebut perjanjian timbal balik, maka baik pihak pemberi tugas (*bouwheer*) maupun pemborong (kontraktor) saling mempunyai kewajiban untuk memenuhi prestasi dalam rangka pelaksanaan perjanjian pemborongan tersebut. Hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian pemborongan biasanya terdapat dalam akta perjanjian, namun dapat pula tercantum dalam peraturan umum misalnya Kitab

---

<sup>42</sup> Dewi Padusi Daeng Muri, *op. Cit*, hal 28

<sup>43</sup> *ibid*

Undang-Undang Hukum Perdata, sejauh para pihak belum atau tidak menentukannya karena ketentuan para pihak yang terdapat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata hanya merupakan pelengkap saja.<sup>44</sup>

Mengenai hak dan kewajiban dari para pihak dalam perjanjian pemborongan bangunan diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan sebagian besar hak-hak dan kewajiban tersebut diatur dalam peraturan standar pemborongan bangunan, kemudian dimuat secara terperinci dalam perjanjian pemborongan. Juga dalam praktek dan syarat serta *bestek*.<sup>45</sup> Telah diketahui bahwa kewajiban pemberi tugas (*bouwheer*) dalam perjanjian pemborongan bangunan sebagaimana yang telah tercantum dalam kontrak, sedangkan kewajiban dari pemborong (kontraktor) dalam perjanjian pemborongan bangunan adalah melaksanakan pekerjaan pemborongan bangunan tersebut sesuai dengan kontrak, rencana kerja dan syarat-syarat yang telah ditetapkan.<sup>46</sup>

Hak-hak dan kewajiban dari para pihak tersebut yaitu si pemberi tugas dan si pemborong, yaitu :

1. Kewajiban dari si pemberi tugas dalam perjanjian pemborongan bangunan ialah membayar jumlah harga borongan sebagaimana

---

<sup>44</sup> *ibid*

<sup>45</sup> Tri Permata Agung, Skripsi: "Hak dan Kewajiban Pemborong dalam Perjanjian Pembangunan Rumah oleh CV. Graha Utama Bandara", (Palembang: Universitas Muhammadiyah Palembang, 2015), hal 39

<sup>46</sup> Dewi Padusi Daeng Muri, *op. Cit*, hal 29



yang tercermin dalam kontrak. Harga borongan tersebut dapat dibayar oleh si pemberi tugas secara bertahap.

2. Kewajiban dari si pemborong dalam perjanjian pemborongan bangunan ialah melaksanakan pekerjaan pemborongan sesuai dengan kontrak, rencana kerja dan syarat-syarat yang telah ditetapkan (*bestek*). *Bestek* adalah uraian tentang rencana pekerjaan dan syarat-syarat yang ditetapkan disertai dengan gambar.<sup>47</sup>

### 1.5.3 Tinjauan Umum tentang Wanprestasi

#### 1.5.3.1 Pengertian Wanprestasi

Pada umumnya hak dan kewajiban yang lahir dari perikatan dipenuhi oleh pihak-pihak naik debitur maupun kreditur. Akan tetapi dalam praktik biasanya debitur tidak mematuhi apa yang menjadi kewajibannya dan ini yang disebut dengan wanprestasi. Perkataan wanprestasi sering juga dipadankan pada kata lali atau alpa, ingkar janji, atau melanggar perjanjian, bila saja debitur melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukan.<sup>48</sup> Wanprestasi disebabkan karena tidak terlaksananya kewajiban dalam perjanjian karena kesalahan debitur baik karena kesengajaan atau kelalaian. Hak dan kewajiban timbul karena adanya perikatan dalam perjanjian

---

<sup>47</sup> Sri Soedewi Masjuchun Sofwan, *Hukum Bangunan Perjanjian Pemborongan Bangunan*, Liberty, Yogyakarta, 2001, hal 85

<sup>48</sup> I Ketut Oka Setiawan, *op. Cit*, hal 19

yang sah menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.<sup>49</sup>

### **1.5.3.2 Bentuk-Bentuk Wanprestasi**

Pada Pasal 1236 dan 1242 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bila terdapat pihak yang berkewajiban (debitur) tidak memenuhi kewajibannya (wanprestasi) maka pihak yang berhak (kreditur) dapat menuntut melalui pengadilan agar debitur memenuhi kewajibannya atau mengganti biaya, rugi dan bunga. Menurut Subekti, bahwa wanprestasi itu adalah kelalaian atau kealpaan yang dapat berupa 4 macam yaitu:<sup>50</sup>

1. Tidak melakukan apa yang telah disanggupi atau dilakukannya.
2. Melaksanakan apa yang telah diperjanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan.
3. Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat.
4. Melakukan suatu perbuatan yang menurut perjanjian tidak dapat dilakukan.

### **1.5.3.3 Akibat Wanprestasi**

Akibat apabila seorang debitur wanprestasi, maka akibatnya adalah:<sup>51</sup>

---

<sup>49</sup> Medika Andarika Adat, “Wanprestasi dalam Perjanjian yang Dapat di Pidana Menurut Pasal 378 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana”, *Lex Privatum* Vol. VI, No. 4, 2018, hal 5

<sup>50</sup> Yahman, *Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan yang Lahir dari Hubungan Kontraktual*, Jakarta, Kencana, 2015, hal 82

<sup>51</sup> I Ketut Oka Setiawan, *op. Cit*, hal 20

1. Kreditur tetap berhak atas pemenuhan perikatan, jika hal itu masih dimungkinkan
2. Kreditur juga mempunyai hak atas ganti kerugian baik bersamaan dengan pemenuhan prestasi maupun sebagai gantinya pemenuhan prestasi
3. Sesudah adanya wanprestasi, maka *overmatch* tidak mempunyai kekuatan untuk membebaskan debitur
4. Pada perikatan yang lahir dari kontrak timbal balik, maka wanprestasi dari pihak pertama memberi hak kepada pihak lain untuk minta pembatalan kontrak oleh hakim, sehingga penggugat dibebaskan dari kewajibannya. Pada gugatan pembatalan kontrak dapat juga dimintakan ganti kerugian

## 1.6 Metode Penelitian

### 1.6.1 Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah jenis penelitian yuridis empiris, yaitu penelitian yang difokuskan untuk menemukan teori-teori mengenai proses terjadinya dan mengenai proses berkerjanya hukum di masyarakat.<sup>52</sup> Yuridis empiris, yaitu pendekatan yang menggunakan konsepsi *socio-legal research*. Penelitian yang dilakukan dengan cara mengkaji kebenaran korespondensi, yaitu sesuai atau tidak hipotesis dengan fakta yang berupa data.<sup>53</sup> Jenis penelitian ini juga didukung oleh

---

<sup>52</sup> Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum* (Jakarta: Rajawali Pers, 2016) hlm. 42

<sup>53</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Kencana, 2005) hlm. 47

kajian pustaka (*library research*) yang dilakukan dengan cara studi dokumen yaitu mempelajari, mengkaji, dan menelaah bahan-bahan hukum atau yang berkaitan dengan penelitian ini.

### **1.6.2 Sumber Data**

Pada penelitian ini menggunakan data sekunder, yaitu bahan pustaka yang mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku perpustakaan, peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan materi penelitian.<sup>54</sup>

Dari bahan hukum sekunder tersebut mencakup tiga bagian, yaitu:

#### **1. Bahan Hukum Primer**

Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat. Bahan hukum primer diperoleh dari lapangan secara langsung dengan melakukan wawancara pada direktur perusahaan.

#### **2. Bahan Hukum Sekunder**

Bahan hukum sekunder, yaitu memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder juga mengenai semua publikasi tentang hukum yang merupakan dokumen-dokumen publikasi-publikasi yang terdiri atas buku-buku teks atau jurnal-jurnal hukum.<sup>55</sup>

#### **3. Bahan Hukum Tersier**

Bahan hukum tersier, yakni bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder.

Contoh :

- a. Kamus Besar Bahasa Indonesia

---

<sup>54</sup> *Ibid*, hlm. 196

<sup>55</sup> *Ibid*, hlm. 195

- b. Kamus Hukum
- c. Kamus Lengkap Bahasa Inggris-Bahasa Indonesia

### **1.6.3 Metode Pengumpulan Data**

Pada menggali data yang digunakan pada penelitian skripsi ini, peneliti mengumpulkan informasi atau fakta-fata di lapangan dengan permasalahan yang diteliti. Jadi, penyusun mencari data dengan cara:

#### a. Studi Kepustakaan (*documentary study*)

Studi kepustakaan adalah mencari data atau bahan hukum dengan mengkaji dokumen hukum, teori, konsep, pendapat atau temuan para ahli hukum yang berkaitan dengan pokok permasalahan dalam berbagai literatur seperti buku hukum, jurnal hukum dan ketentuan perundang-undangan.

#### b. Studi Lapangan

Studi lapangan adalah suatu pengamatan yang dilakukan secara sengaja dan sistematis mengenai fenomena dan gejala sosial yang terjadi di masyarakat dan kemudian dilakukan pencatatan. Studi lapangan dilakukan di CV. Razaki Jaya Abadi.

#### c. Wawancara

Wawancara adalah percakapan yang dilakukan untuk mendapatkan suatu informasi yang tidak dapat ditemukan. Peneliti melakukan wawancara kepada CV. Razaki Jaya Abadi yang dalam hal ini sebagai kontraktor atau pemborong.

#### d. Dokumen

Dokumen adalah bahan atau data tertulis maupun film. Penelitian dokumen digunakan untuk sumber data yang dimanfaatkan untuk menafsirkan dan menguji. Peneliti melakukan pengumpulan dokumen yang ada di kantor CV. Razaki Jaya Abadi yang berkaitan dengan perjanjian kontrak kerja konstruksi.

#### **1.6.4 Metode Analisis Data**

Setelah data terkumpul, langkah selanjutnya peneliti menganalisis data-data tersebut dengan cara memberikan gambaran terhadap bagaimana pandangan Kitab Undang-Undang Perdata terhadap pelaksanaan perjanjian kontrak kerja konstruksi pada CV. Razaki Jaya Abadi melalui data dan hasil wawancara atau fakta yang terkumpul, kemudian membuat satu kesimpulan.

#### **1.6.5 Sistematika Penulisan**

Pada hal ini, untuk mempermudah proposal ini, maka kerangka dibagi menjadi beberapa bab yang terdiri dari beberapa sub bab, metode penelitian hukum ini dengan judul **“TANGGUNG JAWAB PEMBORONG DALAM PERJANJIAN KONTRAK KERJA KONSTRUKSI PADA CV. RAZAKI JAYA ABADI DI SURABAYA”**. Pada pembahasannya dibagi menjadi 4 (empat) bab. Sebagaimana diuraikan secara menyeluruh tentang pokok permasalahan yang akan dibahas dalam proposal ini.

*Bab pertama*, bab ini berisi uraian tentang latar belakang masalah yang mendasari pentingnya diadakan penelitian, identifikasi, pembatasan dan perumusan masalah penelitian, kegunaan penelitian yang diharapkan, kajian pustaka yang terdiri dari beberapa sub bab, sub bab yang pertama mengenai tinjauan umum tentang perjanjian, sub bab kedua mengenai tinjauan umum tentang perjanjian pemborongan, sub bab ketiga mengenai tinjauan umum tentang wanprestasi dan metode penelitian memakai yuridis empiris.

*Bab kedua*, bab ini berisi tentang bentuk tanggung jawab CV. Razaki Jaya Abadi dalam pemborongan bangunan. Dibagi menjadi dua sub bab 1 mengenai hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian pemborongan bangunan pada CV. Razaki Jaya Abadi, sub bab 2 mengenai akibat hukum apabila pemborong wanprestasi dalam perjanjian pemborongan bangunan oleh CV. Razaki Jaya Abadi

*Bab ketiga*, membahas bentuk upaya yang ditempuh dalam perselisihan perjanjian kontrak kerja konstruksi pada CV. Razaki Jaya Abadi. Dibagi menjadi dua sub bab 1 mengenai bentuk upaya hukum terhadap pemborong dengan pihak yang memakai jasa pemborong dalam perjanjian kontrak kerja konstruksi, sub bab 2 mengenai kendala atau hambatan dalam penyelesaian sengketa.

*Bab keempat*, merupakan bab penutup terdiri atas kesimpulan dan saran atas pokok permasalahan. Pada bab terakhir dari penulisan ini akan diuraikan mengenai kesimpulan bab-bab yang sebelumnya, dan kemudian

diberikan saran yang tepat, yang sesuai dengan permasalahan yang ada, yang dapat memberikan manfaat terhadap permasalahan tersebut.