

**PELAKSANAAN PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONTRAKTOR
PT. INTI BUDI AGUNG DARI WANPRESTASI PERJANJIAN
PEMBORONGAN PEKERJAAN BANGUNAN RUMAH
YANG DILAKUKAN OLEH DEVELOPER**

SKRIPSI

EDRIC DONATO SIMANGUNSONG

NPM: 19.840.0310



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2025**

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 2/9/25

Access From (repository.uma.ac.id)2/9/25

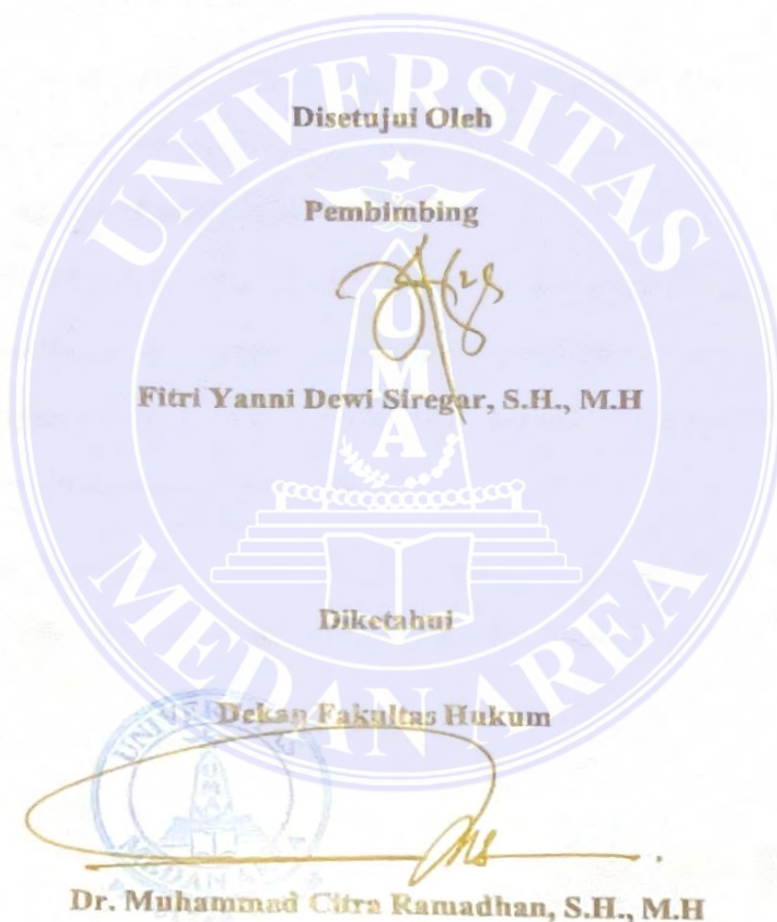
LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

Judul Skripsi : PELAKSANAAN PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONTRAKTOR PT. INTI BUDI AGUNG DARI WANPRESTASI PERJANJIAN PEMBORONGAN PEKERJAAN BANGUNAN RUMAH YANG DILAKUKAN OLEH DEVELOPER

Nama : EDRIC DONATO SIMANGUNSONG

NPM : 19.840.0310

Bidang : Hukum Perdata



FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2025

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 2/9/25

Access From (repository.uma.ac.id)2/9/25

LEMBAR PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : EDRIC DONATO SIMANGUNSONG

NPM : 19.840.0310

Fakultas : Hukum

Program Studi : Ilmu Hukum

Jurusan : Bidang Keperdataan

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam skripsi saya yang berjudul “PELAKSANAAN PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONTRAKTOR PT. INTI BUDI AGUNG DARI WANPRESTASI PERJANJIAN PEMBORONGAN PEKERJAAN BANGUNAN RUMAH YANG DILAKUKAN OLEH DEVELOPER” tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis di dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Bilaman di kemudian hari ditemukan kesalahan yang berkibat skripsi ini tidak dianggap sah dan menyalahi sistematika penulisan, maka penulis bersiap untuk mendapatkan sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku.



Medan, 2025

EDRIC DONATO SIMANGUNSONG

19.840.0310

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI

Sebagai civitas akademik di Universitas Medan Area, saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : EDRIC DONATO SIMANGUNSONG

NPM : 19.840.0310

Fakultas : Hukum

Program Studi : Ilmu Hukum

Jurusan : Bidang Keperdataan

Demi pengembangan ilmu pengetahuan untuk memberikan kepada Universitas Medan Area Hak Bebas Royalti Non-eksklusif (Non-exclusive Royalty-Free Right) atas skripsi saya yang berjudul : "PELAKSANAAN PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONTRAKTOR PT. INTI BUDI AGUNG DARI WANPRESTASI PERJANJIAN PEMBORONGAN PEKERJAAN BANGUNAN RUMAH YANG DILAKUKAN OLEH DEVELOPER".

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan hak bebas royalti non eksklusif ini, Universitas Medan Area berhak menyimpan, mengalih media/format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat dan mempublikasikan skripsi saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta.

Demikian pernyataan ini saya perbuat dengan sebenarnya.



Medan, 2025

EDRIC DONATO SIMANGUNSONG

19.840.0310

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 2/9/25

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repository.uma.ac.id)2/9/25

ABSTRAK

PELAKSANAAN PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONTRAKTOR PT. INTI BUDI AGUNG DARI WANPRESTASI PERJANJIAN PEMBORONGAN PEKERJAAN BANGUNAN RUMAH YANG DILAKUKAN OLEH DEVELOPER

EDRIC DONATO SIMANGUNSONG

19.840.0310

Wanprestasi yang dilakukan pihak developer kepada pihak kontraktor dimana kerugian bagi pihak lain yang disebabkan kesengajaan salah satu pihak dan biasanya dalam hal ini adalah pihak developer yang tidak memenuhi prestasinya sesuai yang telah dijanjikan yaitu pembayaran kepada pihak konstruksi. Permasalahan yang di diambil adalah terkait dengan akibat hukum terhadap wanprestasi dalam perjanjian pembangunan pekerjaan bangunan rumah serta pengaturan hukum terhadap pelaksanaan perjanjian pemborongan pada pekerjaan konstruksi dan perlindungan hukum terhadap kontraktor dari wanprestasi perjanjian pemborongan pekerjaan bangunan rumah yang dilakukan oleh developer. Penelitian ini menggunakan metode penelitian normatif bersifat deksriptif analisis dengan teknik pengumpulan data yang dilakukan *secara library research* dan *field research* dan selanjutnya dianalisis secara mendalam. Adapun hasil penelitian menunjukan bahwa akibat hukum terhadap wanprestasi dalam perjanjian pembangunan pekerjaan bangunan rumah adalah pembatalan perjanjian saja, pembatalan perjanjian disertai tuntutan ganti rugi, berupa: biaya, rugi dan bunga, pemenuhan kontrak saja, dimana kreditur hanya meminta pemenuhan prestasi saja dari debitur, pemenuhan kontrak disertai tuntutan ganti rugi. Pengaturan hukum terhadap pelaksanaan perjanjian pemborongan pada pekerjaan konstruksi yaitu dimana perjanjian pemborongann dibuat dengan perjanjian standar, dimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) dari Pasal 1601, 1601b dan Pasal 1604 sampai dengan Pasal 1616, disamping itu juga terdapat pada peraturan lainnya seperti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi kemudian Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 2020 tentang Pelaksanaan UU Jasa Konstruksi. Perlindungan hukum terhadap kontraktor dari wanprestasi perjanjian pemborongan pekerjaan bangunan rumah yang dilakukan oleh developer yaitu dengan mekanisme tertentu untuk memutuskan perjanjian.

Kata Kunci : Perlindungan Hukum, Kontraktor, Wanprestasi

ABSTRACT

IMPLEMENTATION OF LEGAL PROTECTION FOR PT. INTI BUDI AGUNG CONTRACTORS FROM BREACH OF CONTRACT IN RESIDENTIAL BUILDING CONSTRUCTION AGREEMENTS COMMITTED BY THE DEVELOPER

**BY:
EDRIC DONATO SIMANGUNSONG
NPM: 198400310**

Breach of contract committed by the developer to the contractor resulted in losses for the other party, usually caused intentionally by one party—in this case, the developer who failed to fulfill their performance, namely payment to the construction party. The issue addressed was related to the legal consequences of breach of contract in residential building construction agreements as well as the legal arrangements regarding the implementation of construction work agreements and legal protection for contractors from breach of contract in residential building construction agreements committed by the developer. This research used normative research methods with descriptive analytical characteristics through library research and field research, and was then analyzed in-depth. The research results showed that the legal consequences of breach of contract in residential building construction agreements included contract cancellation only, contract cancellation accompanied by claims for compensation (in the form of costs, losses, and interest), contract fulfillment only, in which the creditor only demanded the fulfillment of performance by the debtor, and contract fulfillment accompanied by claims for compensation. The legal regulation of the implementation of construction work agreements was that the work agreement was made with a standard agreement, regulated in the Civil Code (KUH Perdata) from Articles 1601, 1601b, and Articles 1604 to 1616. In addition, other regulations applied such as Law No. 2 of 2017 concerning Construction Services and Government Regulation No. 22 of 2020 on the Implementation of the Construction Services Law. Legal protection for contractors from breach of contract in residential building construction agreements committed by the developer included certain mechanisms to terminate the agreement.

Keywords: Legal Protection, Contractor, Breach of Contract.



KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Tuhan Yang Maha Esa atas berkah, rahmat-Nya, penyusunan skripsi yang berjudul **PELAKSANAAN PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONTRAKTOR PT. INTI BUDI AGUNG DARI WANPRESTASI PERJANJIAN PEMBORONGAN PEKERJAAN BANGUNAN RUMAH YANG DILAKUKAN OLEH DEVELOPER**” dapat di selesaikan dengan baik.

Penulis sangat menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini banyak mengalami kendala, namun atas bantuan, bimbingan, kerjasama yang diberikan oleh beberapa pihak dan atas berkah Tuhan Yang Maha Esa sehingga kendala- kendala yang penulis lalui dapat di atasi. Atas dukungan dan kerjasama tersebut penulis menyampaikan ucapan terima kasih sebesar-besarnya juga penulis sampaikan pula kepada :

1. Kepada kedua orang tua Ayah Ir. Sahat Tiopan Simangunsong dan Ibu Endang Lenawati Panggabean.
2. Ibu Fitri Yanni Dewi Siregar, SH, M.H selaku Dosen Pembimbing.
3. Bapak Dr. Rizkan Zulyadi SH.MH. selaku ketua pembimbing.
4. Bapak Aldi Subhan Lubis, SH, M.Kn. selaku sekretaris.
5. PT. Inti Budi Agung yang telah memberikan waktu dan kesempatan sehingga saya dapat melaksanakan riset dan wawancara.
6. Bapak dan Ibu Dosen di Fakultas Ilmu Hukum Universitas Medan Area yang telah memberikan, ilmu, serta pendidikan pada peneliti hingga dapat menunjang dalam penyelesaian skripsi ini.
7. Teman-teman seperjuangan Universitas Medan Area terkhusus stambuk ‘19 yang telah memberikan dukungan dan semangat yang namanya tidak dapat disebutkan satu persatu .
8. Serta semua Bapak dan Ibu Dosen dan juga unsur staff administrasi Universitas Medan Area yang selalu membantu dalam memberikan fasilitas kepada penulis.
9. Seluruh pihak yang telah membantu yang namanya tidak dapat di sebutkansatu persatu dalam skripsi ini.

Penulis mohon maaf terhadap semua kesalahan yang pernah dilakukan semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat untuk mendorong penelitian-penelitian selanjutnya.

Medan, 2024

EDRIC DONATO SIMANGUNSONG

19.840.0310

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

i

Document Accepted 2/9/25

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI	
LEMBAR PERNYATAAN	
LEMBAR PERNYATAAN PUBLIKASI	
ABSTRAK	
KATA PENGANTAR.....	
DAFTAR ISI.....	iii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	8
1.3 Tujuan Penelitian.....	8
1.4 Manfaat Penelitian.....	9
1.5 Keaslian Penelitian	10
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	13
2.1 Tinjauan Umum tentang Perlindungan Hukum.....	13
2.1.1 Pengertian Perlindungan Hukum.....	13
2.1.2 Peraturan Perlindungan Hukum	14
2.1.3 Ruang Lingkup Perlindungan Hukum.....	16
2.2 Tinjauan Umum tentang Perjanjian.....	17
2.2.1 Pengertian Perjanjian.....	17
2.2.2 Dasar Hukum Perjanjian	19
2.2.3 Syarat Sah Perjanjian	21
2.2.4 Asas-asas Perjanjian	23
2.3 Tinjauan Umum tentang Perjanjian Pemborongan.....	25
2.3.1 Pengertian Perjanjian Pemborongan	25
2.3.2 Subjek dan Objek Perjanjian Pemborongan	26
2.3.3 Bentuk Perjanjian Pemborongan	28
2.4 Tinjauan Umum tentang Wanprestasi	29
2.4.1 Pengertian Wanprestasi	29
2.4.2 Dasar Hukum Wanprestasi.....	30
2.4.3 Akibat Hukum Wanprestasi	31
BAB III METODE PENELITIAN	33
3.1 Waktu dan Tempat Penelitian	33
3.1.1 Waktu Penelitian	33
3.1.2 Tempat Penelitian.....	33
3.2 Metodologi Penelitian.....	34

3.2.1 Jenis Penelitian.....	34
3.2.2 Jenis Data	34
3.2.3 Teknik Pengumpulan Data	35
3.2.4 Analisis Data	36
BAB IV HASIL PENELITIAN PEMBAHASAN.....	38
4.1 Akibat Hukum Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Pembangunan Pekerjaan Bangunan Rumah.....	38
4.2 Pengaturan Hukum Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan Pada Pekerjaan Konstruksi.....	46
4.3 Perlindungan Hukum Terhadap Kontraktor Dari Wanprestasi Perjanjian Pemborongan Pekerjaan Bangunan Rumah Yang Dilakukan Oleh Developer	51
BAB V SIMPULAN DAN SARAN	62
5.1 Simpulan.....	62
5.2 Saran.....	64
DAFTAR PUSTAKA	65
LAMPIRAN.....	

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Menciptakan suatu kesejahteraan dan kemakmuran pada seluruh rakyat Indonesia tentunya perlu ada suatu kerjasama antara pihak Pemerintah dan Masyarakat. Salah satu faktor penentu kemajuan negara Indonesia yaitu terletak pada pembangunan Infrastruktur dan Bangunan sipil bagi masyarakat. Indonesia menganut susunan perekonomian usaha secara bersama dengan membagi penguasaan atas potensi ekonomi Indonesia atas negara (Pemerintah) dan masyarakat (swasta), karena itulah sistem perekonomian Indonesia disebut sistem campuran.¹ Perumahan merupakan suatu hal yang menjadi kebutuhan dasar setiap manusia. Akan tetapi bagi sebagian besar masyarakat Indonesia, istilah pengertian rumah menjadi arti sebutan yang teramat mahal, padahal rumah adalah bangunan dasar, fundamental dan sekaligus menjadi prasyarat bagi setiap orang untuk bertahan dan hidup serta menikmati kehidupan bermartabat, damai, aman dan nyaman.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman pada Pasal 129 huruf (b) menetapkan bahwa dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, setiap orang memiliki hak salah satunya adalah melakukan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman. Tetapi disamping itu setiap orang termasuk salah satunya masyarakat swasta juga memiliki kewajiban, dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman Pasal 130 huruf (b) yang mana

¹ Janus Sidabalok, *Hukum Perusahaan Analisis Terhadap Pengaturan Peran Perusahaan dalam Pembangunan Ekonomi Nasional di Indonesia*, (Nuansa Aulia, Bandung: 2012), hlm. 39

dijelaskan setiap orang wajib turut serta mencegah terjadinya penyelenggaraan perumahan dan permukiman yang merugikan dan membahayakan kepentingan orang lain dan/atau kepentingan umum.

Developer merupakan perusahaan yang bertujuan mendapatkan keuntungan yang besar dapat mendirikan perumahan untuk masyarakat disegala sektor, baik menengah keatas maupun kalangan menengah ke bawah. Perusahaan Pengembang Perumahan (Developer) ini sebagian tergabung dalam organisasi REI (*Real Estate Indonesia*) yang merupakan satu-satunya organisasi pengusaha yang bergerak dalam bidang Perumahan dan yang lain adalah pengusaha perumahan perorangan.²

Perkongasian bisnis menjadi salah satu cara praktis untuk menjalankan dan mengembangkan bisnis, hal ini dilakukan untuk memudahkan dalam mengumpulkan modal, karena dengan penggabungan modal usaha akan memudahkan modal usaha terpenuhi, demikian juga pada pengelolaan, dengan perkongasian akan tercipta suatu sharing pengalaman antar partner bisnis dalam menjalankan usaha yang dirintis dalam sistem kemitraan bisnis tersebut.

Perjanjian pemborongan kerja bangunan merupakan perjanjian yang dilakukan antara pihak pemborong sebagai pihak penerima kerja dengan pihak pemberi kerja. Pemborongan kerja bangunan dapat berwujud pada pembangunan pemerintahan dan pembangunan dalam bidang swasta. Perjanjian Pemborongan adalah suatu persetujuan dimana pihak yang satu, yaitu pihak pemborong, mengikatkan diri untuk menyelenggarakan suatu pekerjaan bagi pihak yang lain, yaitu pihak yang pemborongkan, dengan menerima suatu harga yang ditentukan.

² Prasetiawan, D. G. *Wanprestasi Developer Perumahan Terhadap Proses Penyelesaian Pembangunan Rumah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Pjbj) Tanah Dan Bangunan. Lex Administratum*, Vol.9 No.1.,2021. hlm.14

Pengaturan terhadap perjanjian pemborongan tersebut terdapat di dalam Bab 7. Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) pasal 1601 b, kemudian dilanjutkan pasal 1604 sampai dengan pasal 1616.³

Seiring dengan pembangunan infrastruktur nasional yang semakin pesat, banyak perusahaan penyedia jasa konstruksi bermunculan, baik perseorangan atau badan usaha. Penyedia jasa konstruksi tersebut ada yang berbadan hukum dan ada yang bersifat perseorangan yang mana semuanya diatur oleh Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 mengenai Jasa Konstruksi. Jasa konstruksi yang berbentuk badan hukum merupakan penyedia jasa konstruksi dalam bentuk perusahaan yang mana perusahaan atau badan hukum tersebut diakui oleh kekuasaan umum. Sedangkan penyedia jasa konstruksi yang perseorangan selaku pelaksana konstruksi hanya dapat melaksanakan pekerjaan konstruksi yang berisiko kecil, yang berteknologi sederhana, dan yang berbiaya kecil.⁴

Badan usaha jasa konstruksi harus memiliki sertifikasi untuk dapat mengikuti tender pengadaan jasa konstruksi. Sertifikat Badan Usaha Jasa Konstruksi (SBUJK) adalah bukti pengakuan formal tingkat kompetensi usaha jasa pelaksana konstruksi (kontraktor) dan usaha jasa perencana konstruksi atau jasa pengawas konstruksi (konsultan) sebagai perwujudan hasil sertifikasi dan registrasi badan usaha yang dilakukan oleh Lembaga Pengembangan Jasa Konstruksi (LPJK). Pekerjaan konstruksi yaitu “keseluruhan atau sebagian rangkaian kegiatan perencanaan dan atau pelaksanaan beserta pengawasan yang mencakup pekerjaan arsitektural, sipil, mekanikal, elektrikal dan tata lingkungan

³ Nurwidijanto, A. *Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan Bangunan Pada PT. Purikencana Mulyapersada di Semarang* (Doctoral dissertation, Program Pascasarjana Universitas Diponegoro). Vol.7 No.11, 2007, hlm.4

⁴ Chidir Ali, *Badan Hukum*, (P.T. Alumni, Bandung: 2005), hlm. 56.

masing-masing beserta kelengkapannya untuk mewujudkan suatu bangunan. Lingkup usaha dari layanan konstruksi ini cukup banyak. Hal ini meliputi penggolongan bentuk fisik, kategori, cakupan bidang usaha, kontrak kerja, legalitas, layanan konstruksi yang diperbolehkan berusaha, dan juga kewajiban & tanggung jawab penyedia jasa. Penggolongan bentuk fisik disini adalah jenis bangunan yang menempel/melekat dengan tanah, berikut diantaranya:

- a. Rumah
- b. Gedung
- c. Landasan Udara
- d. Jalan
- e. Bendungan
- f. Dermaga
- g. Pelabuhan
- h. Taman
- i. Stasiun, dll.

Terdapat 3 (tiga) kategori jasa konstruksi, sesuai yang diatur pada undang-undang No.18 tahun 1999, Perencana Konstruksi bertugas memberikan layanan jasa perencanaaan dalam konstruksi yang meliputi rangkaian kegiatan atau bagian-bagian dari kegiatan.⁵ Mulai dari studi pengembangan sampai dengan penyusunan dokumen kontrak kerja konstruksi, mereka yang mendapat tugas ini biasanya disebut sebagai Konsultan Perencana. Pelaksana Konstruksi bertugas memberikan layanan jasa pelaksanaan dalam pekerjaan konstruksi yang meliputi rangkaian kegiatan atau bagian-bagian dari kegiatan mulai dari penyiapan

⁵ Hansen, S. *Manajemen kontrak konstruksi*. (Gramedia Pustaka Utama : Jakarta, 2015), hlm 112

lapangan sampai dengan penyerahan akhir hasil pekerjaan konstruksi, yang umumnya disebut Kontraktor Konstruksi. Dan Pengawas Konstruksi bertugas memberikan layanan jasa pengawasan baik sebagian atau keseluruhan pekerjaan pelaksanaan konstruksi. Mulai dari penyiapan lapangan sampai dengan penyerahan akhir konstruksi, mereka yang bertugas di posisi ini biasanya disebut sebagai Konsultan Pengawas.⁶

Tidak semua kesepakatan yang dibuat dapat berjalan dengan baik dalam beberapa kasus, para pihak mengingkari ataupun tidak memenuhi kesepakatan-kesepakatan yang telah dilakukan sehingga dianggap telah melakukan wanprestasi atau cedera janji. Dalam realisasi dan pelaksanaan bisnis kerjasama pembangunan perumahan ini tidak selalu berlangsung dengan baik. Beberapa kasus yang ditemui, para pihak yang terlibat dalam kerjasama pembangunan rumah untuk dijual ini sering mengalami cedera janji, dalam arti salah satu pihak tidak melakukan kesepakatan yang telah dicapai bersama sesuai dengan akad yang telah dilakukan bahkan tertulis secara otentik.

Hukum perdata, menjelaskan wanprestasi secara detil, sehingga untuk memperoleh gambaran lengkap tentang wanprestasi ini dapat dijelaskan bahwa wanprestasi merupakan peristiwa pihak debitur dinyatakan lalai apabila tidak memenuhi prestasi atau terlambat berprestasi dan berprestasi tetapi tidak sebagaimana mestinya. Namun demikian, pada umumnya wanprestasi baru terjadi setelah adanya pernyataan lalai dari pihak kreditur kepada debitur. Pernyataan lalai ini pada dasarnya bertujuan menetapkan tenggang waktu (yang wajar) kepada debitur untuk memenuhi prestasinya dengan sanksi tanggung gugat atas

⁶ RAYA, F. A. H. M. *Peran Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan, dan Kawasan Permukiman Kabupaten Sleman di Bidang Pengawasan Jasa Konstruksi Umum di Kabupaten Sleman* (Doctoral dissertation, Universitas Gadjah Mada). Vol.2,No.11, 2021, hlm 13.

kerugian yang dialami oleh debitur.⁷

Dalam hal hubungan kerja sama antara developer utama dan penyedia jasa konstruksi terikat pada suatu perjanjian kerja sama, maka terhambatnya pembayaran kepada jasa konstruksi tersebut merupakan perbuatan wanprestasi dari developer. Langkah hukum yang dapat diambil adalah menggugat atas dasar wanprestasi. hubungan kerja sama tersebut terikat dalam suatu perjanjian kerja sama yang mengatur hak dan kewajiban para pihak yang mengikat diri Hal mana diatur dalam Pasal 1338 Kitab Undang–Undang Hukum Perdata (“KUHPer”). Dengan telah mengikat diri dalam suatu perjanjian, sebagaimana tersebut dalam Pasal 1234 KUHPer maka tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu.⁸

Penelitian ini, penulis memfokuskan kajian tentang wanprestasi yang terjadi antara pihak konstruksi dan developer yang telah mencapai kata sepakat dalam pelaksanaan pembangunan rumah untuk dijual kepada konsumen. Namun dalam realisasinya terjadi cidera janji atau wanprestasi yang mengakibatkan kerugian bagi pihak lain disebabkan kesengajaan salah satu pihak dan biasanya dalam hal ini adalah pihak developer yang tidak memenuhi prestasinya sesuai yang telah dijanjikan yaitu pembayaran kepada pihak konstruksi.

Kasus yang dibahas mengenai wanprestasi yang dilakukan developer dalam perjanjian pemborongan pekerjaan terhadap salah satu perumahan di daerah Kec. Deli Tua, Kab. Deli Serdang. Dalam perjanjian kerja sama tersebut pihak

⁷ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsional Dalam Kontrak komersial*, (Prenadamedia Group, Jakarta, 2014) hlm. 260-261.

⁸ Roganda Doli, N. *Tanggung Jawab Hukum Pengembang (Developer) Perumahan Akibat Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Kepemilikan Rumah* (Doctoral dissertation, Sekolah Tinggi Ilmu Hukum IBLAM). Vol.2.No.1,2021, hlm. 11.

developer sepakat untuk memberikan DP di awal kepada jasa konstruksi sebagai penyedia jasa pekerja pembangunan rumah, dimana pihak developer wajib membayar kepada jasa konstruksi dan pihak jasa konstruksi yang bertanggung jawab untuk membayar para pekerja. Setelah kewajiban pihak konstruksi untuk menyelesaikan kewajibannya dalam pembangunan perumahan maka pihak developer berkewajiban membayar sisa uang dari perjanjian yang telah disepakati. Namun, hingga pembangunan perumahan telah selesai pihak developer belum memenuhi kewajibannya yaitu pembayaran termin (6) atau termin terakhir. Sehingga pihak jasa konstruksi melakukan beberapa upaya penyelesaian permasalahan kepada pihak developer.

Dengan rincian pembayaran telah tercantum dalam Pasal 5 tentang prosedur penagihan dan pembayaran pada kontrak kerja sama antara Kontraktor dan Developer, dimana jelaskan pembayaran developer pada kontraktor sesuai akan dilakukan secara bertahap sesuai 6 (enam) termin yang disepakati bersama sebagai berikut. Termin I (satu) Dibayarkan sebagai uang muka saat penandatanganan kontrak ini yaitu sebesar 20% dari nilai pelaksanaan $20\% \times \text{Rp. } 4.275.000.000,- = \text{Rp. } 855.000.000,-$. Termin II (dua) Dibayarkan setelah seluruh pekerjaan pondasi selesai dan sudah memulai pekerjaan pasangan dinding batu bata dan urugan lantai, sebesar 20%. $20\% \times \text{Rp. } 4.275.000.000,- = \text{Rp. } 855.000.000,-$. Termin III (tiga) Dibayarkan setelah pemasangan dinding batu bata dan plesteran dinding selesai lalu atap sedang dikerjakan, sebesar 20%. $20\% \times \text{Rp. } 4.275.000.000,- = \text{Rp. } 855.000.000,-$. Termin IV (empat) Dibayarkan setelah pekerjaan atap selesai dan mulai mengerjakan pekerjaan pemasangan plafon, dan acian dinding mulai dikerjakan, sebesar 20%. $20\% \times \text{Rp. } 4.275.000.000,- = \text{Rp. } 855.000.000,-$.

4.275.000.000,- = Rp. 855.000.000,-. Termin V (lima) Dibayarkan setelah pekerjaan pemasangan lantai dan pengecatan sedang dilakukan, sebesar 15%.
 $15\% \times \text{Rp. } 4.275.000.000,- = \text{Rp. } 641.250.000,-$ dan terakhir Termin VI (enam) Dibayarkan pada saat seluruh pekerjaan selesai 100%, setelah habis masa pemeliharaan selama 3 (tiga) bulan sesuai dengan pasal 6, sebesar 5% dari nilai pekerjaan.
 $5\% \times \text{Rp. } 4.275.000.000,- = \text{Rp. } 213.750.000,-$

Terhambatnya pembayaran dari kontraktor utama kepada sub kontraktor akibat permasalahan yang dialami oleh developer adalah suatu keadaan tidak dipenuhinya suatu perikatan (wanprestasi), sehingga salah satu langkah hukum yang dapat diambil berdasarkan ketentuan Pasal 1243 KUHP adalah menuntut penggantian biaya, ganti rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan dengan cara sesuai yang dijanjikan dalam perjanjian pemborongan atau dapat menempuh cara terakhir yaitu mengajukan gugatan wanprestasi ke Pengadilan Negeri setempat.

Berdasarkan latar belakang tersebut maka peneliti mengambil judul penelitian **“Pelaksanaan Perlindungan Hukum Terhadap Kontraktor PT. Inti Budi Agung Dari Wanprestasi Perjanjian Pemborongan Pekerjaan Bangunan Rumah Yang Dilakukan Oleh Developer”**

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan pembahasan pada latar belakang maka dapat ditarik perumusan masalah sebagai berikut :

- 1) Bagaimana akibat hukum terhadap wanprestasi dalam perjanjian pembangunan pekerjaan bangunan rumah?
- 2) Bagaimana pengaturan hukum terhadap pelaksanaan perjanjian

pemborongan pada pekerjaan konstruksi?

- 3) Bagaimana perlindungan hukum terhadap kontraktor dari wanprestasi perjanjian pemborongan pekerjaan bangunan rumah yang dilakukan oleh developer ?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dijelaskan di atas, maka dapat ditetapkan beberapa tujuan dari penelitian ini, yaitu :

- 1) Untuk mengetahui dan memahami bagaimana akibat hukum terhadap wanprestasi dalam perjanjian pembangunan pekerjaan bangunan rumah
- 2) Untuk mengetahui dan memahami bagaimana pengaturan hukum terhadap pelaksanaan perjanjian pemborongan pada pekerjaan konstruksi
- 3) Untuk mengetahui dan memahami bagaimana perlindungan hukum terhadap kontraktor dari wanprestasi perjanjian pemborongan pekerjaan bangunan rumah yang dilakukan oleh developer

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis, penelitian ini diharapkan berguna bagi peneliti lain serta perkembangan ilmu hukum kedepannya, khususnya dalam hukum perdata terkait perlindungan hukum terhadap kontraktor dari wanprestasi perjanjian pemborongan pekerjaan bangunan rumah yang dilakukan oleh developer. Serta hasil dari penelitian ini nantinya dapat dijadikan sebagai kajian lebih lanjut untuk

melahirkan beberapa konsep ilmiah yang pada gilirannya akan memberikan sumbangan pemikiran atau ide-ide inovatif bagi perkembangan ilmu Hukum Pidana.

2. Manfaat Praktis

- a. Sebagai pedoman dan masukan bagi semua pihak terutama para pengusaha developer, agar lebih mematuhi peraturan yang berlaku di Indonesia dengan memenuhi segala kewajibannya yang dibutuhkan demi kelancaran dan menjaga hubungan baik dan taat terhadap aturan Indonesia.
- b. Sebagai bahan informasi semua pihak yang berkaitan dan kalangan akademisi untuk menambah wawasan dalam bidang Hukum perdataan dalam hal ini dikaitkan dengan perlindungan hukum terhadap kontraktor dari wanprestasi perjanjian pemborongan pekerjaan bangunan rumah yang dilakukan oleh developer.
- c. Secara praktis, penelitian ini diharapkan menjadi acuan bagi peneliti lain diharapkan dapat menjadi penyelesaian terhadap perlindungan hukum terhadap kontraktor dari wanprestasi perjanjian pemborongan pekerjaan bangunan rumah yang dilakukan oleh developer.

1.5 Keaslian Penelitian

Berdasarkan penyusunan literatur dalam beberapa sumber, buku-buku, beberapa penulisan, internet dan perpustakaan di Universitas Medan Area. Sejauh ini belum ditemukan penelitian dengan topik yang sama dengan ruang lingkup penelitian ini, yaitu : “Pelaksanaan Perlindungan Hukum Terhadap Kontraktor PT. Inti Budi Agung Dari Wanprestasi Perjanjian Pemborongan Pekerjaan

Bangunan Rumah Yang Dilakukan Oleh Developer”.

Penelitian sebelumnya yang berkaitan dengan penelitian ini, namun kajiannya berbeda adalah :

1. Skripsi atas nama Muammar Reza, mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Medan Area Tahun 2015 dengan judul “Aspek Hukum Terhadap Wanprestasi Perjanjian Pemborongan Kerja (Studi Kasus Pengadilan Negeri Medan Putusan No.70/Pdt.G/2012/PN. Mdn)”

Perumusan masalah yang diteliti adalah :

- 1) Bagaimana mengenai hak dan kewajiban dari para pihak dalam perjanjian pemborongan pekerjaan ?
- 2) Bagaimana penyelesaian jika terjadi wanprestasi dalam perjanjian pemborongan ?

Dalam hal ini tentu berbeda dengan penelitian yang akan peneliti lakukan, di mana cakupan penelitian lebih spesifik, yaitu pada pekerjaan bangunan rumah atau konstruksi. Selain itu, tujuan kajiannya adalah untuk menganalisis perlindungan hukum dan penerapan hukum dalam konteks yang lebih spesifik, serta merupakan bentuk kajian praktis-aplikatif yang didukung oleh studi kasus nyata.

2. Skripsi atas nama Agung Perdana, mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Medan Area Tahun 2015 dengan judul “Tinjauan Hukum Sistem Pembayaran Dalam Perjanjian Pemborongan Kerja Replanting Perkebunan Kelapa Sawit (Studi : PT. Riski Fajar Adi Putra (RFAP))”.

Perumusan masalah :

- 1) Bagaimana proses pembayaran yang diterima oleh PT. Riski Fajar

Adi Putra (RFAP)?

- 2) Bagaimana proses terjadinya pemborongan dan bagaimana metode dan tata cara pembayaran yang ada pada kontrak pemborongan replanting kelapa sawit?

Dalam rumusan masalah ini fokusnya pada aspek teknis dan administratif, bukan murni pada aspek hukum. Lebih condong ke studi kasus perusahaan (empiris), dengan penekanan pada, alur pembayaran, dan tata cara pelaksanaan kontrak dalam praktik (khususnya pada proyek replanting kelapa sawit). Lebih cocok untuk pendekatan yuridis empiris atau sosiologis, karena melihat fakta di lapangan. Sementara dalam penelitian ini fokus pada analisis hukum, khususnya: wanprestasi (cidera janji) dalam kontrak konstruksi dan pengaturan hukum dan perlindungan terhadap pihak tertentu (kontraktor). cakupan spesifik pada perjanjian pemborongan bangunan rumah/konstruksi dan pendekatan yang digunakan cenderung yuridis normatif, namun tetap bisa dikombinasikan dengan pendekatan praktis melalui studi kasus.

Berdasarkan judul yang dilampirkan diatas terdapat pembeda yang telah peneliti jelaskan dengan penelitian yang akan dilakukan, oleh karena itu peneltiian dikategorikan sebagai penelitian yang baru dan keasliannya dapat di pertanggungjawabkan karena dilakukan dengan nuansa keilmuan, kejujuran, objektif dan terbuka.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Umum tentang Perlindungan Hukum

2.1.1 Pengertian Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum merupakan upaya perlindungan yang diberikan pemerintah atau otoritas melalui berbagai peraturan yang ada. Secara terminologis, perlindungan hukum dapat diartikan sebagai gabungan dari dua pengertian yaitu “perlindungan” dan “hukum”. Perlindungan sebagai sesuatu yang harus dilindungi atau sebagai suatu tindakan. Dalam hal ini hukum dapat diartikan sebagai peraturan atau adat istiadat yang disetujui oleh penguasa atau pemerintah dan dianggap mengikat secara formal.⁹

Pasal 1365 KUH Perdata Ditetapkan bahwa barangsiapa melanggar hukum dan menimbulkan kerugian, wajib mengganti kerugian. Dalam hal ini KUH Perdata, mengatur perlindungan terhadap korban atau pihak yang dirugikan diatur dalam bentuk ganti rugi.¹⁰

Pengertian perlindungan hukum menurut para ahli:

- a. Setiono, perlindungan hukum merupakan suatu tindakan atau usaha melindungi warga negara dari tindakan sewenang-wenang dalam bentuk apa pun seorang penguasa yang tidak menjunjung tinggi supremasi hukum. Untuk mewujudkannya ketertiban dan ketenangan yang memberi energi

⁹ Zulham, (2017). *Hukum perlindungan konsumen*. Prenada Media. Hlm 37

¹⁰ Sihombing, A. *Hukum Perlindungan Konsumen*. (CV. Azka Pustaka, 2023), halaman.

pada manusia menikmati martabat manusia.¹¹

- b. Muchsin, perlindungan hukum adalah kegiatan melindungi individu dengan menyelaraskan hubungan antara nilai dan aturan yang diungkapkan dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan eksistensi keteraturan dalam interaksi sosial antar manusia.
- c. Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum diberikan kepada orang yang hak asasi manusianya dilanggar oleh orang lain sehingga diberikan perlindungan untuk menikmati seluruh haknya dan hal ini diakui oleh hukum.¹²

Perlindungan hukum merupakan konsep nasional yang bersifat *universal* Hukum. Perlindungan hukum terdiri dari dua bentuk perlindungan hukum preventif pada dasarnya diartikan sebagai pencegahan, bentuk perlindungan hukum yang bersifat preventif tertuang dalam peraturan guna mencegah pelanggaran, menentukan batasan pelaksanaan kewajiban dan perlindungan hukum represif membantu menyelesaikan perselisihan yang timbul, Perlindungan ini merupakan perlindungan akhir berupa memberikan sanksi atas pelanggaran yang dilakukan.¹³

2.1.2 Peraturan Perlindungan Hukum

Berbagai peraturan perundang-undangan memberikan perlindungan hukum di Indonesia. Bentuk dan kategori perlindungan berbeda-beda, dan contoh perlindungan hukum antara lain perlindungan hukum perdata, perlindungan hukum konsumen, perlindungan anak, dan lain-lain. Perlindungan hukum perdata

¹¹ Setiono. *Rule of Law (Supremasi Hukum)*. (Surakarta: Magister Ilmu. Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret. 2004) hlm. 3.

¹² Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, (PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000) hlm.54

¹³ Lestari, *Upaya Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Debitur Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Pada Masa Pandemi Covid-19*. *Jurnal Interpretasi Hukum*, (Vol.3 No.(1), 2022), hlm 176-181.

di Indonesia secara implisit tercermin dalam Pasal 1365 KUHPerdara. Hukum perdata melindungi korban dan orang yang mengalami kerugian dalam bentuk ganti kerugian.¹⁴

Semua orang sebagaimana dinyatakan Pasal 28D ayat (1) UUD 1945 bahwa setiap orang berhak memperoleh pengakuan dan perlindungan hukum yang sama berdasarkan hukum. Perlindungan hukum bagi konsumen diatur dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen.¹⁵ Arti perlindungan konsumen di Pasal 1 Angka 1 UU Perlindungan konsumen adalah segala upaya untuk menjamin kepastian hukum untuk melindungi konsumen. Ada empat unsur perlindungan hukum. Suatu upaya konservasi merupakan perlindungan hukum apabila terpenuhi unsur-unsur sebagai berikut:¹⁶

1. Adanya perlindungan dari pemerintah terhadap warganya.
2. Jaminan kepastian hukum.
3. Berkaitan dengan hak-hak warga negaranya.
4. Adanya sanksi hukuman bagi pihak yang melanggarnya.

Tujuan perlindungan dan penegakan hukum adalah untuk menjamin subjek hukum memperoleh seluruh haknya. Apabila terjadi pelanggaran terhadap hak-hak tersebut, maka perlindungan hukum dapat melindungi sepenuhnya subjek hukum korban.¹⁷

¹⁴ Arifin, Z. *Keabsahan dan Perlindungan Hukum Perjanjian Kemitraan Jasa Konstruksi*. Jurnal USM Law Review, (Vol.6 No.(1), 2023). hlm 65-78.

¹⁵ Kristiyanti, C. T. S. (2022). *Hukum perlindungan konsumen*. Sinar Grafika. Hlm 112

¹⁶ <https://jdih.sukoharjokab.go.id/berita/detail/pengertian-perlindungan-hukum-dan-cara-memperolehnya#:~:text=Cara%20Mendapatkan%20Perlindungan%20Hukum&text=Semua%20orang%20sebagaimana%20dinyatakan%20Pasal,yang%20sama%20di%20mata%20hukum. Diakses pada tanggal 4 Februari 2024. Pukul 15.30 WIB>

¹⁷ Arwanto, B. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Akibat Tindakan Faktual Pemerintah*.

2.1.3 Ruang Lingkup Perlindungan Hukum

Undang-undang sebenarnya harus memberikan perlindungan terhadap semua pihak mengikuti status hukum karena setiap orang mempunyai kedudukan persamaan di depan hukum, jelas bahwa semua aparat penegak hukum mempunyai tugas untuk menegakkan hukum karena fungsinya menurut undang-undang dan aturan hukum, dan juga secara tidak langsung hukum melindungi semua hubungan hukum dan segalanya aspek kehidupan masyarakat yang diatur dengan undang-undang itu sendiri. Dengan kata lain perlindungan hukum berarti perlindungan yang diberikan oleh hukum untuk tujuan bahwa hal ini tidak dapat ditafsirkan secara berbeda atau dijadikan prasangka oleh aparat penegak hukum berarti perlindungan yang diberikan terhadap sesuatu oleh undang-undang.¹⁸

Perlindungan hukum bagi rakyat meliputi dua hal, yakni:

- a. Perlindungan Hukum Preventif, Dengan kata lain, ini merupakan bentuk perlindungan hukum yang memberikan kesempatan kepada warga negara untuk menyampaikan perbedaan pendapat dan pendapatnya sebelum keputusan pemerintah diselesaikan. Sarana perlindungan hukum preventif terutama erat kaitannya dengan azas *freis ermessen* sebagai bentuk perlindungan hukum secara umum.
- b. Perlindungan Hukum Represif, dengan kata lain merupakan bentuk perlindungan hukum yang lebih ditujukan untuk menyelesaikan sengketa. di Indonesia ditangani oleh badan-badan : Pengadilan dalam lingkungan Peradilan Umum, Instansi Pemerintah yang merupakan lembaga banding

Jurnal Yuridika, (Vol.31 No.3, 2016). hlm.25-32.

¹⁸ Salim, H. S. *Hukum kontrak: Teori dan teknik penyusunan kontrak*. (Jakarta.Sinar Grafika. 2021). hlm 43

administrasi dan badan-badan khusus.

Perlindungan hukum yang diberikan kepada warga negara Indonesia merupakan implementasi dari prinsip pengakuan dan perlindungan harkat dan martabat manusia yang bersumber pada Pancasila dan prinsip Negara Hukum yang berdasarkan Pancasila.

2.2 Tinjauan Umum tentang Perjanjian

2.2.1 Pengertian Perjanjian

Istilah perjanjian berasal dari bahasa Belanda *overeenkomst* dan *verbinten*. Pengertian perjanjian ini mencakup unsur kelakuan satu orang atau lebih mengikat satu atau lebih orang lain.¹⁹ Perjanjian ini sangat penting bagi dunia ini adalah fondasi bisnis dan dasar dari sebagian besar transaksi perdagangan seperti penjualan. Pembelian barang, tanah, pemberian kredit, asuransi, pengangkutan barang, pembentukan organisasi bisnis termasuk bisnis jasa. Berdasarkan berbagai undang-undang perjanjian, jika kesepakatan tercapai, semua persyaratan dipenuhi dan kontrak diselesaikan sesuai dengan hukum pilar- pilar dan syarat-syarat kontrak telah terpenuhi dan mengikat harus dilaksanakan dan ditegakkan sebagai undang-undang. Dengan kata lain, perjanjian ini menimbulkan akibat hukum yang harus dipenuhi oleh para pihak. Hal-hal yang berkaitan dengan hal-hal yang diatur dalam Pasal 1338 Ayat 1 KUHPerdata.

Diberbagai perpustakaan dipergunakan bermacam-macam istilah perjanjian seperti:

¹⁹ <http://repository.usu.ac.id/bitstream/123456789/23887/3/Chapter%20II.pdf> Diakses pada tanggal 5 Februari 2024 Pukul 20.00 WIB.

- a Dalam KUHPdata digunakan istilah perikatan untuk *verbinten*is dan perjanjian untuk *overeenkomst*.
- b Uterecht, dalam bukunya Pengantar Hukum Indonesia menggunakan istilah perutangan untuk *verbinten*is dan perjanjian untuk *overeenkomst*.
- c Ikhsan, dalam bukunya Hukum Perdata jilid I, menerjemahkan *verbinten*is dengan perjanjian dan *overeenkomst* dengan persetujuan

Pengertian tentang perjanjian atau kontrak beraneka ragam menurut beberapa ahli, antara lain:²⁰

- a Prof. Subekti, Acara di etika seseorang membuat janji kepada orang lain, atau ketika dua orang saling berjanji untuk melakukan sesuatu
- b Wirjono Prodjikoro, Sebuah perjanjian adalah hubungan hukum mengenai harta benda antara para pihak ketika suatu pihak berjanji untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu melakukan sesuatu meskipun pihak lain mempunyai hak untuk melaksanakan perjanjian tersebut.
- c Setiawan, perjanjian adalah suatu perbuatan hukum satu atau lebih orang mengikat diri mereka sendiri atau satu sama lain kepada satu atau lebih orang lain.
- d Abdul Kadir Muhammad, perjanjian adalah hubungan hukum antara dua badan seperti halnya mata pelajaran lain di bidang properti, mata pelajarannya adalah Hukum, sebagaimana subjek hukum, mempunyai hak untuk dipenuhi. Mereka wajib melaksanakan hasilnya sesuai

²⁰ Salim, *Op,cit.* hlm 52

dengan apa yang telah disepakati.

Sebagai aturan umum, kontrak hanya mengikat para pihak untuk melakukan hal tersebut, sebagaimana terlihat dalam Pasal 1338(1) KUH Perdata, hal ini juga ditegaskan dalam Pasal 1315 KUH Perdata.

2.2.2 Dasar Hukum Perjanjian

Sistem hukum perjanjian atau sistem terbuka adalah suatu peraturan yang memberikan kebebasan kepada setiap orang untuk mengadakan kontrak, terlepas apakah hal itu diatur oleh undang-undang yang bersangkutan. Ketentuan mengenai pengaturan hukum suatu perjanjian terdapat dalam Pasal 1338 Ayat 1 KUH Perdata yang menyatakan bahwa “semua kontrak yang dibuat secara sah menjadi undang-undang bagi pembuatnya.”

KUHPerdata telah mengatur mengenai perjanjian dan bagaimana syarat-syarat sahnya sebuah perjanjian yaitu dalam Buku III KUHPerdata. Dimana dalam pasal 1313 KUHPerdata perjanjian merupakan suatu perbuatan dengan manasatu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dan syarat-syarat sahnya sebuah perjanjian diatur dalam pasal 1320 KUHPerdata.²¹

Perjanjian dapat dibedakan menjadi dua kelompok, yaitu perjanjian obligatoir dan perjanjian non-obligatoir. Perjanjian obligatoir adalah perjanjian yang mewajibkan seseorang untuk menyerahkan atau membayar sesuatu. terdapat 4 macam-macam perjanjian obligatoir:²²

1. Perjanjian sepihak dan perjanjian timbal balik, perjanjian yang

²¹ Hernoko, A. Y., & SH, M. *Hukum Perjanjian*. (Jakarta:Prenada Media, 2019). hlm 5

²² Ibid, hlm 12

membebankan prestasi kepada satu pihak. Sedangkan perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang membebankan prestasi antara kedua belah pihak.

2. Perjanjian cuma-cuma dan perjanjian atas beban, perjanjian di mana pihak yang satu memberikan suatu keuntungan kepada pihak yang lain tanpa menerima suatu manfaat bagi dirinya. Sementara perjanjian atas beban adalah perjanjian yang mewajibkan masing-masing pihak memberikan prestasi.
3. Perjanjian konsensual, perjanjian riil dan perjanjian formil, Perjanjian konsensual, yaitu perjanjian yang mengikat sejak detik tercapainya kata sepakat dari kedua belah pihak. Sedangkan perjanjian riil adalah perjanjian yang tidak hanya mensyaratkan kesepakatan, namun juga mensyaratkan penyerahan objek perjanjian atau bendanya. Adapun perjanjian formil adalah perjanjian yang terikat dengan formalitas tertentu, dalam hal ini sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
4. Perjanjian bernama, perjanjian tak bernama dan perjanjian campuran, Perjanjian bernama adalah perjanjian yang secara khusus diatur di dalam undang-undang. Perjanjian tak bernama adalah perjanjian yang tidak diatur secara khusus di dalam undang-undang. Sedangkan perjanjian campuran adalah perjanjian yang merupakan kombinasi dari dua atau lebih perjanjian bernama.

Perjanjian non-obligatoir merupakan perjanjian yang tidak mewajibkan seseorang untuk menyerahkan atau membayar sesuatu, Macam-macam perjanjian

non-obligatoir ini terbagi atas:²³

1. *Zakelijk overeenkomst*, yaitu perjanjian yang menetapkan dipidindahkannya suatu hak dari seseorang kepada orang lain.
2. *Bevinds overeenkomst*, yaitu perjanjian untuk membuktikan sesuatu.
3. *Liberatoir overeenkomst*, yaitu perjanjian ketika seseorang membebaskan pihak lain dari suatu kewajiban.
4. *Vaststellingsovereenkomst*, yaitu perjanjian untuk mengakhiri perselisihan yang ada di muka pengadilan.

2.2.3 Syarat Sah Perjanjian

Perjanjian merupakan salah satu faktor yang tak bisa dilepaskan dari hubungan antar individu dalam tatanan masyarakat. Dalam suatu syarat sah perjanjian, pihak-pihak saling sepakat untuk saling mengikatkan diri terhadap suatu hal. Contoh perjanjian yang sering dilakukan dalam kehidupan sehari-hari antara lain, sewa menyewa, jual beli, dan pinjam-meminjam. Akibat hukum tidak dipenuhinya syarat subjektif kontrak dapat dibatalkan (*vernietigbaar*), artinya akan dibatalkan atau tidak terserah pihak yang berkepentingan, sedang jika tidak dipenuhi syarat obyektif maka kontrak itu batal demi hukum, artinya kontrak itu sejak semula dianggap tidak pernah ada.

Syarat-syarat sahnya perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Ini mencakup empat hal:²⁴

²³ Komariah, *Hukum Perdata*, Malang: Universitas Muhammadiyah Malang, 2002, hlm. 171

²⁴ Muhtarom, M. *Asas-asas hukum perjanjian: Suatu landasan dalam pembuatan kontrak*. 2014. hlm 12

1) Sepakat, Mereka yang ingin membuat perjanjian harus setuju. Kedua belah pihak harus terlebih dahulu menerima atau menyetujui hal ini sifat perjanjian yang dibuat. Kata persetujuan tidak sah apabila perjanjian dibuat karena kekeliruan, paksaan, atau penipuan. Dimana kesepakatan itu sendiri merupakan hal yang sulit untuk dirumuskan kapan kata sepakat itu terjadi, menurut Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata. :

- a. Bahasa tulis yang lengkap
- b. Ucapkan kata-kata yang sempurna secara lisan
- c. Bahasa, sepanjang dapat dipahami dengan jelas, tidaklah sempurna.oleh pihak lain
- d. Gunakan bahasa isyarat sejauh dapat diterima orang lain.
- e. Diam selama lawan bicara bisa mengerti.

Pasal 1321 KUH Perdata mengatur suatu kontrak batal jika diberikan secara tidak benar atau diperoleh secara tidak benar paksaan atau penipuan.

2) Cakap, adalah kemampuan untuk membangun sebuah perikatan. menurut hukum setiap orang orang-orang dengan pengecualian berikut dapat mengadakan kontrak atau dinyatakan tidak secara hukum adalah orang-orang yang belum dewasa, orang yang dibawah pengampuan dan perempuan yang telah kawin. Tapi kecakapana belum tentu berbicara tentang usia kedewasaan. Juga, mengenai kelayakan seseorang untuk melakukan perbuatan hukum apakah masyarakat memahami akibat hukum dari tindakan mereka.

3) Adanya Objek, Menurut Pasal 1333 Kitab Undang-Undang Hukum

Perdata perjanjian haruslah terdapat objek yang diperjanjikan. Objek tersebut bisa berupa barang atau benda serta prestasi. Prestasi yang dimaksud adalah sesuatu yang hendak dicapai. Dalam hal tidak terdapat obyek berupa barang atau benda, maka obyek akad berupa pelaksanaan adalah uraian tentang hak dan kewajiban yang disepakati.

- 4) Adanya Sebab Halal, Siapapun bisa membuat perjanjian, tapi pengecualiannya adalah perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan hukum, syarat dan ketentuan, moralitas dan akal sehat.

2.2.4 Asas-asas Perjanjian

Perjanjian adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh suatu pihak dengan pihak lain atau antara dua pihak atau lebih untuk saling mengikat. Asas-asas hukum yang bersumber dari Kitab Undang-undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut Kitab Undang-undang Hukum Perdata) juga berlaku terhadap perjanjian. Di antara sekian banyak asas hukum perdata, paling tidak terdapat empat asas pokok. Asas tersebut adalah asas persetujuan, asas kebebasan berkontrak, asas hukum yang mengikat, dan asas kepribadian.²⁵

Asas Konsensualisme, Para pihak yang mengadakan suatu perjanjian harus menyetujui seluruh isi atau hakikat kontrak yang akan dibuat. Adanya asas ini diatur dalam Pasal 1320 Ayat 1 KUHPerdata. Pasal ini menentukan bahwa salah satu syarat sahnya suatu akad adalah adanya perjanjian atau perjanjian antar para pihak.

Asas Iktikad Baik, Mengenai niat para pihak dalam perjanjian untuk tidak merugikan pihak lain dalam perjanjian atau merugikan kepentingan umum. Itikad

²⁵ Sinaga, N. A. *Peranan asas-asas hukum perjanjian dalam mewujudkan tujuan perjanjian*. Binamulia Hukum, (Vol.7 No.(2), 2018), hlm.107-120.

baik harus ada sejak tahap pra-kontrak, saat para pihak memulai negosiasi, hingga tercapai kesepakatan, hingga tahap pelaksanaan kontrak. Niat baik didefinisikan sebagai:

1. kejujuran saat membuat kontrak;
2. pada tahap pembuatan ditekankan, apabila kontrak dibuat di hadapan pejabat, para pihak dianggap beritikad baik; dan
3. sebagai kepatutan dalam tahap pelaksanaan, yaitu terkait suatu penilaian, baik terhadap perilaku para pihak dalam melaksanakan kesepakatan dalam kontrak; atau semata-mata untuk mencegah perilaku yang tidak patut dalam pelaksanaan kontrak

Asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*), asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk setuju atau tidak setuju. membuat kontrak dengan seseorang. Tentukan isi kontrak, kinerja dan persyaratannya. Tentukan bentuk kontraknya, tertulis atau lisan. Keberadaan asas ini diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata.

Asas kepastian hukum (*pacta sunt servanda*), Asas atau asas dasar sistem hukum perdata yang diadopsi menjadi hukum internasional dalam proses pembangunan. Asas hukum perdata ini berkaitan dengan kontrak atau perjanjian yang dibuat antara individu dan mempunyai arti sebagai berikut:

1. perjanjian merupakan undang-undang bagi para pihak yang membuatnya; dan
2. mengisyaratkan bahwa pengingkaran terhadap kewajiban yang ada pada perjanjian merupakan tindakan melanggar janji atau wanprestasi.

Asas ini mengandung arti bahwa setiap perjanjian yang dibuat oleh kedua

belah pihak harus ditaati oleh kedua belah pihak seolah-olah itu adalah undang-undang.

Asas kepribadian (*personality*), Asas yang menentukan bahwa seseorang yang melaksanakan atau mengadakan perjanjian adalah semata-mata untuk keuntungan pribadinya. Prinsip dimana seseorang memutuskan untuk melakukan atau mengadakan suatu kontrak semata-mata untuk keuntungan pribadi atau pribadi. Hal ini berdasarkan ketentuan Pasal 1315 dan Pasal 1340 KUH Perdata.

2.3 Tinjauan Umum tentang Perjanjian Pemborongan

2.3.1 Pengertian Perjanjian Pemborongan

Pengertian perjanjian untuk melakukan pemborongan pekerjaan dapat dilihat dalam Buku KUH Perdata Bab VII A pada bagian ke Satu (I), mengenai Ketentuan-ketentuan Umum. Pasal 1601 b Kitab Undang-undang Hukum Perdata disebutkan Pemborongan pekerjaan adalah perjanjian, dengan mana pihak yang satu, sipemborong mengikatkan diri untuk menyelenggarakan suatu pekerjaan bagi pihak lain, pihak yang memborongkan, dengan menerima suatu harga yang ditentukan.²⁶

Perusahaan dapat menyerahkan sebagian pelaksanaan pekerjaan kepada perusahaan lainnya melalui perjanjian pemborongan pekerjaan atau penyediaan jasa pekerja/buruh yang dibuat secara tertulis, hal ini diatur dalam Pasal 64 sampai Pasal 66 Undang-Undang Ketenagakerjaan.

R. Subekti, perjanjian pemborongan adalah perjanjian antara seseorang (pihak yang memborongkan) dengan seseorang yang lain (pihak yang memborong

²⁶ Siregar, F. Y. D., Sunarmi, S., Siregar, M., & Sukarja, D. Tanggungjawab Penyedia Jasa Konstruksi Terkait Kegagalan Konstruksi Dalam Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah. *Usu Law Journal*, vol.7 No.5, hlm 46-55.

pekerjaan), dimana pihak yang pertama menghendaki suatu hasil pekerjaan yang disanggupi oleh pihak lain tersebut serta adanya suatu pembayaran uang tertentu sebagai harga pemborongan.²⁷

Jasa pemborongan atau jasa konstruksi telah diatur dalam Undang-undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi. Yang dimaksud dengan Jasa Konstruksi dalam Undang-undang ini adalah Layanan jasa pelaksanaan pekerjaan konstruksi, layanan jasa konsultasi perencanaan pekerjaan konstruksi dan layanan jasa konsultasi pengawasan pekerjaan konstruksi. Sedangkan pengertian Jasa Pemborongan dapat dilihat dalam Pasal Satu (1) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2006 tentang Perubahan Keempat atas Keputusan Presiden Nomor 80 Tahun 2003 tentang Pedoman Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah, yang menyebutkan bahwa Jasa Pemborongan adalah layanan pekerjaan pelaksanaan konstruksi atau wujud fisik lainnya yang perencanaan teknis dan spesifikasinya ditetapkan pengguna barang/jasa dan proses serta pelaksanaannya diawasi oleh pengguna jasa.

2.3.2 Subjek dan Objek Perjanjian Pemborongan

Pemborongan pekerjaan terdapat tiga kelompok yang berkepentingan, yaitu Perusahan Pemberi Pekerjaan Pemborongan (Perusahaan Pemberi Pemborongan), Perusahaan Penerima Pekerjaan Pemborongan (Perusahaan Penerima Pemborongan), dan Pekerja. Dalam pelaksanaan pekerjaan yang telah diatur dalam perjanjian jasa pemborongan atau jasa konstruksi biasanya terdapat 4 (empat) pihak, antara lain :²⁸

²⁷ Subekti, R, *Aneka Perjanjian*, (Bandung : Alumni, 2002), hlm.70

²⁸ Darwis, H. *Hubungan Hukum dalam Perjanjian Pemborongan. Masalah-Masalah*

- a. Pengguna jasa atau pemberi tugas atau bouwheer, yaitu orang perseorangan atau badan sebagai pemberi tugas atau pemilik pekerjaan/proyek yang memerlukan layanan jasa pemborongan atau jasa konstruksi.
- b. Penyedia jasa atau pemborong, yaitu orang perseorangan atau badan usaha yang kegiatan usahanya menyediakan layanan jasa pemborongan atau jasa konstruksi.
- c. Pelaksana, yaitu penyedia jasa orang perseorangan atau badan usaha yang dinyatakan ahli yang profesional dibidang pelaksanaan jasa konstruksi yang mampu menyelenggarakan kegiatannya untuk mewujudkan suatu hasil perencanaan menjadi bentuk bangunan atau bentuk fisik lain. Pada umumnya penyedia jasa sekaligus merupakan pelaksana dalam pekerjaan jasa pemborongan.
- d. Pengawas, yaitu penyedia jasa orang perseorangan atau badan usaha yang dinyatakan ahli yang profesional dibidang pengawasan jasa konstruksi yang mampu melaksanakan pekerjaan konstruksi sampai selesai dan diserahterimakan.

Selain pihak-pihak tersebut diatas, dalam pelaksanaan pekerjaan jasa pemborongan juga terdapat pihak perencana yaitu penyedia jasa orang perseorangan atau badan usaha yang dinyatakan ahli profesional dibidang perencanaan jasa pemborongan atau jasa konstruksi yang mampu mewujudkan pekerjaan dalam bentuk dokumen perencanaan bangunan atau bentuk fisik lain.

Hukum, (Vol.41 No.(1), 2012), hlm. 65-72.

2.3.3 Bentuk Perjanjian Pemborongan

Perjanjian pemborongan bersifat konsensual (persetujuan) artinya perjanjian pemborongan itu ada atau lahir sejak adanya kata sepakat antara kedua belah pihak yaitu pihak yang memborongkan dengan pihak pemborong mengenai pembuatan suatu karya dan harga borongan/kontrak. Dengan adanya kata sepakat tersebut perjanjian pemborongan mengikat kedua belah pihak artinya para pihak tidak dapat membatalkan perjanjian pemborongan tanpa adanya persetujuan dari pihak lain.

Perjanjian pemborongan ini bentuknya bebas artinya perjanjian pemborongan dapat dibuat secara lisan maupun tertulis. Dalam pekerjaannya, apabila perjanjian pemborongan menyangkut harga borongan kecil biasanya perjanjian pemborongan dibuat secara lisan, sedangkan apabila perjanjian pemborongan menyangkut harga borongan yang agak besar, biasanya perjanjian dibuat secara tertulis baik dengan akta dibawah tangan atau akta autentik (akta notaris).²⁹

Selain itu perjanjian jasa pemborongan juga bersifat formil, karena khusus dalam proyek-proyek pemerintah harus dibuat secara tertulis dan dalam bentuk perjanjian standar artinya perjanjian pemborongan (surat perintah kerja dan surat perjanjian pemborongan) dibuat dalam bentuk formulir tertentu yang isinya ditetapkan secara sepihak oleh pihak yang memborongkan. Dalam keputusan Presiden Nomor 80 Tahun 2003 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah dikenal dengan adanya 3 (tiga) bentuk perjanjian pemborongan yaitu:

²⁹ FX. Djumialdji, *Perjanjian Kerja*, Edisi Revisi, (Sinar Grafika, Jakarta. 2015). hlm 4

1. Untuk pengadaan dengan nilai dibawah Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah) bentuk kontrak kerja cukup dengan kwitansi pembayaran dengan materai secukupnya.
2. Untuk pengadaan dengan nilai diatas dari Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah) sampai dengan Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), bentuk kontrak kerja berupa surat perintah kerja (SPK) tanpa jaminan pelaksanaan.
3. Untuk pengadaan dengan nilai diatas dari Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), bentuk kontrak kerja berupa pengadaan barang/jasa (KPBJ) dengan jaminan pelaksanaan.

2.4 Tinjauan Umum tentang Wanprestasi

2.4.1 Pengertian Wanprestasi

Wanprestasi berarti kegagalan untuk melakukan atau kegagalan untuk melakukan kewajiban yang ditentukan dalam kontrak yang disepakati antara kreditur dan debitur.³⁰ Pelanggaran tersebut tidak dilaksanakannya janji bisa terjadi secara disengaja atau tidak disengaja. Definisi Ahli tentang Wanprestasi:

- a Subekti, Wanprestasi adalah kegagalan debitur (obligor) dalam memenuhi suatu kewajiban. Ketika Dia melakukan apa yang Dia janjikan, Dia dikatakan telah melakukannya. Dia mengingkari janjinya karena kelalaian atau mungkin karena pelanggaran. Kata wanprestasi berasal dari bahasa Belanda berarti kinerja buruk.
- b Wirjono Prodjodikoro, Wanprestasi berarti kegagalan untuk melakukan sesuai dengan hukum kontrak. Mengacu pada sesuatu yang harus

³⁰ Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, (Jakarta: 2008) hlm.180.

dipenuhi sebagai bagian dari kontrak.

- c Salim, wanprestasi adalah kegagalan untuk melakukan atau kelalaian memenuhi kewajiban yang ditentukan dalam Perjanjian antara kreditur dan debitur.
- d Wirjono Prodjodikoro, wanprestasi berarti tidak ada pencapaian atau pencapaian Kontrak berarti harus melakukan sesuai dengan kontrak tersebut menurut rincian yang ada dalam kontrak.

Wanprestasi (atau ingkar janji) berkaitan erat dengan adanya hubungan atau kesepakatan antar para pihak. Keterlibatan adalah hal mendasar dalam Perjanjian berdasarkan Pasal 1338 s/d 1431 KUHPerdata Kontrak berdasarkan hukum perdata dan peraturan perundang-undangan sesuai dengan ketentuan Pasal 1352 s/d 1380 KUH Perdata hukum perdata.³¹

Debitur baru dikatakan wanprestasi apabila adanya panggilan dari kreditur atau juru sita. Saat panggilan pengadilan dikeluarkan dan diabaikan, kreditur berhak membawa perkara tersebut ke pengadilan. Selanjutnya kepada pengadilan untuk menentukan apakah debitur termasuk dalam kategori wanprestasi atau tidak.³²

2.4.2 Dasar Hukum Wanprestasi

Wanprestasi diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdata, “Penggantian biaya, kerugian dan bunga yang timbul karena tidak dilaksanakannya kewajiban. Kewajiban mulai timbul bila debitur tidak memenuhi kewajibannya meskipun dinyatakan bersalah, atau bila ia harus menyumbangkan sesuatu. Hanya dapat

³¹ Qirom Syamsudin Meliala, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, (Liberty, Yogyakarta, 2010), hlm. 26.

³² *ibid*

diverifikasi atau dilakukan dalam jangka waktu yang sudah diputuskan”.

Pasal 1238 KUH Perdata mengatakan “Debitur dinyatakan bersalah berdasarkan surat perintah atau dengan tindakan serupa atau penegakan kontrak. Artinya, jika kewajiban ini mengharuskan debitur untuk membayar dan akan dianggap lalai pada akhir jangka waktu yang ditentukan.

Terdapat dua kemungkinan alasan mengapa debitur dinyatakan sebagai wanprestasi yaitu:

- a Apabila debitur dinyatakan lalai oleh kreditur yang menjadi krediturnya mengirimkan surat (panggilan) kepada debitur. Surat ini memperingatkan debitur untuk memenuhi kewajibannya sesuai yang ada dalam perjanjian. Dalam hal ini, jika debitur gagal membayar, jika peringatan itu diabaikan, maka kreditur boleh dikatakan debitur telah gagal bayar atas utangnya.
- b Mengenai keputusan itu dalam hal ini bila debitur telah melaksanakan tetapi waktu yang diperjanjikan telah lewat, maka debitur dinyatakan telah melaksanakan.

2.4.3 Akibat Hukum Wanprestasi

Jika debitur lalai atau ceroboh, membangkang atau wanprestasi. Dalam suatu perjanjian dimana debitur melakukan atau melakukan suatu perbuatan melawan hukum akan melakukannya. Terkadang hal itu lebih mudah diucapkan daripada dilakukan. Beberapa orang menjadi ceroboh atau lupa karena sering tidak dijanjikan, tepatnya ketika debitur harus gagal bayar.³³

³³ R. Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (PT. Arga Printing, Jakarta, 2007),

Kelalaian debitur (debitur atau debitur sebagai debitur melakukan sesuatu), diancam dengan semacam sanksi atau hukuman. Hukuman alternatifnya, ada empat jenis akibat yang mungkin diterima debitur yang lalai adalah:

- a Pembayaran kerugian yang ditimbulkan oleh kreditur, yaitu kompensasi.
- b Pemutusan kontrak atau pembatalan kontrak
- c Peralihan risiko.
- d Pembayaran biaya hukum jika perkaranya dibawa ke hadapan hakim

Mengakui kewajiban memberi kompensasi kepada debitur dalam hal ini undang-undang mengatur bahwa debitur harus melanjutkan terlebih dahulu memang terbukti bersalah. Kriteria umumnya adalah disebabkan karena kelalaian debitur, namun kelalaian debitur juga dapat dipertanyakan. Ia mampu membela diri karena itu sepenuhnya kesalahannya. Dengan kata lain debitur tidak sepenuhnya bersalah.³⁴

Menentukan apakah suatu pihak dalam keadaan wanprestasi, kesepakatan yang bertujuan untuk tidak mengambil tindakan. Jika tidak ada batasan yang ditentukan dalam kontrak namun lama kelamaan debitur dianggap bersalah sehingga debitur harus membayar terlebih dahulu untuk implementasi sebenarnya.

hlm. 56

³⁴ Paendong, K. *Kajian Yuridis Wanprestasi Dalam Perikatan Dan Perjanjian Ditinjau Dari Hukum Perdata. Lex Privatum*, (Vol.10 No.(3) 2022), hlm 11-21.

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Waktu dan Tempat Penelitian

3.1.1 Waktu Penelitian

Adapun jadwal penelitian ini dilakukan pada tahun 2024-2025 dengan rincian kegiatan sebagai berikut

Tabel 1.1 Waktu Penelitian

NO	Kegiatan	BULAN/TAHUN 2024/2025											
		MEI			JUN			JUL- JAN			FEB		
1	Riset Awal/Pengajuan Judul	■											
2	Penyusunan Proposal		■										
3	Perbaikan Proposal			■	■								
4	Seminar Proposal				■	■							
5	Penyusunan Skripsi					■	■	■					
6	Bimbingan Skripsi								■				
7	Seminar Hasil										■		
8	Perbaikan Skripsi											■	
9	Sidang Meja Hijau											■	■

3.1.2 Tempat Penelitian

Penelitian dilakukan di Kantor PT. Inti Budi Agung yang beralamat di Jl. Permai No.11, Sidorame Tim., Kec. Medan Perjuangan, Kota Medan, Sumatera Utara 20233 serta melakukan wawancara untuk melengkapi penelitian Skripsi ini.

3.2 Metode Penelitian

3.2.1 Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang akan digunakan dalam penelitian Skripsi ini adalah Penelitian Hukum Yuridis-Normatif. Penelitian yuridis normatif adalah penelitian hukum yang meletakkan hukum sebagai sebuah bangunan sistem norma. Sistem norma yang dimaksud adalah mengenai asas-asas, norma, kaidah dari peraturan perundangan, perjanjian serta doktrin (ajaran). Penelitian normatif ini adalah penelitian terhadap sistematika hukum, yaitu penelitian yang tujuan pokoknya adalah untuk mengadakan identifikasi terhadap pengertian-pengertian atau dasar dalam hukum.³⁵

3.2.2 Jenis Data

Data adalah sekumpulan karakter (angka atau deskripsi) yang dikumpulkan dan diolah untuk berbagai macam tujuan, termasuk analisis. Berdasarkan jenisnya, data dibagi menjadi data primer dan sekunder. Dalam penelitian ini digunakannya kedua data baik primer maupun sekunder sebagai berikut :

a. Data Primer

Data primer ini diperoleh langsung melalui hasil penelitian di lapangan dan akan dikumpulkan serta dilengkapi dengan data wawancara pada PT Inti Budi Agung.

b. Data Sekunder

Data sekunder ini diperoleh melalui Penelitian Kepustakaan (*Library Research*) yang terdiri dari :

³⁵ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016) hlm 93.

- 1) Bahan Hukum Primer : bahan yang memiliki kekuatan hukum mengikat secara yuridis, meliputi KUHPer (Kitab Undang- Undang Hukum Perdata), dll.
- 2) Bahan Hukum Sekunder : yaitu bahan hukum yang menjelaskan secara umum mengenai bahan hukum primer berupa buku-buku ilmu hukum, jurnal, dan hasil penelitian.³⁶ Dalam penelitian Skripsi ini, yang menjadi bahan hukum sekunder Peneliti adalah Buku-Buku Hukum yang utama dipakai dalam penelitian skripsi ini, hasil-hasil penelitian terdahulu atau sebelumnya, tulisan para ahli sarjana Hukum, Majalah Hukum, Jurnal Hukum, materi kuliah selama perkuliahan berlangsung, catatan perkuliahan, dll.

3.2.3 Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data ialah tahap-tahap atau cara-cara yang dilakukan untuk mengumpulkan hasil data yang telah diteliti. Teknik pengumpulan data yang digunakan pada penelitian Skripsi ini adalah :

a. Studi Kepustakaan (*Library Research*)

Yaitu dengan melakukan penelitian terhadap berbagai sumber bacaan yaitu buku-buku, majalah Hukum, pendapat para sarjana, peraturan perundang- undangan, dan juga bahan-bahan kuliah. Studi kepustakaan juga merupakan studi yang dilakukan dengan cara mengumpulkan informasi-informasi serta data-data dengan bantuan berbagai material yang ada seperti buku, majalah, catatan, karangan ilmiah, dan data- data

141. ³⁶ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Prenada Media, Jakarta. 2005) hlm.

tertulis lainnya yang berkaitan dengan penelitian skripsi ini, yaitu dengan mencatat, mencari data yang sesuai dengan penelitian.

b. Studi Lapangan (*Field Research*)

Studi Lapangan merupakan studi yang dilakukan dengan cara mengumpulkan data-data secara langsung di tempat penelitian. Studi lapangan ini diperoleh langsung dari lokasi penelitian yaitu Kantor PT. Inti Budi Agung untuk mendapatkan data primer dengan mewawancarai pihak yang bersangkutan (subjek penelitian) di tempat tersebut. Waktu dan tempat dilakukannya wawancara berbeda-beda pada setiap narasumber serta wawancara yang dilakukan terhadap staf atau pihak yang berwenang pada Kantor PT. Inti Budi Agung.

3.2.4 Analisis Data

Analisis data yang digunakan dalam penelitian Skripsi ini yaitu Metode Analisis secara Kualitatif, yaitu memperoleh data dari hasil wawancara. Dengan menggunakan sumber-sumber hukum yang ada lalu ditarik kesimpulan dan digabungkan dengan hasil wawancara untuk mendukung informasi serta teori yang ada agar lebih konkrit dan aktual. Dalam hal ini, peneliti akan memberikan pertanyaan-pertanyaan kepada narasumber terkait hal-hal yang berkaitan dengan topik penelitian, kemudian peneliti akan memahami jawaban yang disampaikan oleh narasumber secara detail dan mendalam.³⁷

Data Kualitatif yang diperoleh secara sistematis dan kemudian substansinya akan dianalisis untuk memperoleh jawaban tentang pokok

³⁷ Lexy Moleong, , *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Remaja Rosdakarya, Jakarta 2010). hlm. 248.

permasalahan yang akan dibahas dalam Penelitian Skripsi ini secara Kualitatif untuk mendapatkan jawaban yang pasti dan hasil yang akurat. Selanjutnya data yang disusun secara deskriptif dapat memperoleh gambaran secara menyeluruh terhadap pertanggung jawaban hukum terhadap wanprestasi yang dilakukan developer kepada jasa kontraktor dengan Penarikan Kesimpulan (*Conclusion*) dengan menggunakan metode Induktif sebagai jawaban dari permasalahan yang dirumuskan.



BAB V

SIMPULAN DAN SARAN

5.1 Simpulan

1. Akibat hukum terhadap wanprestasi dalam perjanjian pembangunan pekerjaan bangunan rumah Oleh karena pihak lain dirugikan akibat wanprestasi tersebut, maka pihak yang telah melakukan wanprestasi harus menanggung akibat dari tuntutan pihak lawan yang dapat berupa:
a. Pembatalan perjanjian saja, b. Pembatalan perjanjian disertai tuntutan ganti rugi, berupa: biaya, rugi dan bunga, c. Pemenuhan kontrak saja, dimana kreditur hanya meminta pemenuhan prestasi saja dari debitur, d. Pemenuhan kontrak disertai tuntutan ganti rugi. Kreditur menuntut selain pemenuhan prestasi juga harus disertai ganti rugi oleh debitur (Pasal 1267 KUH Perdata), e. Menuntut penggantian kerugian saja. dimana permasalahan yang terjadi antara PT Inti Budi Agung dengan developer perumahan yang berada di daerah kec Deli Tua Kab. Deli Serdang, merupakan perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh pihak developer maka tuntutan yang dilakukan hanya pemenuhan kontrak saja, dengan melaksanakan perjanjian yang baru, yaitu pembayaran sisa kewajiban dalam kurung waktu 1 tahun dengan 3 kali proses pembayaran.
2. Pengaturan hukum terhadap pelaksanaan perjanjian pemborongan pada pekerjaan konstruksi yaitu dimana perjanjian pemborongann dibuat dengan perjanjian standar, dimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) dari Pasal 1601, 1601b dan Pasal 1604 sampai dengan Pasal 1616, disamping itu juga terdapat pada peraturan

lainnya seperti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi kemudian Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 2020 tentang Pelaksanaan UU Jasa Konstruksi. Dengan adanya perjanjian pemborongan bangunan antara pihak developer dan kontraktor mampu pertanggungjawabkan terhadap hasil kerja mereka.

3. Perlindungan hukum terhadap kontraktor dari wanprestasi perjanjian pemborongan pekerjaan bangunan rumah yang dilakukan oleh developer yaitu dengan mekanisme tertentu untuk memutuskan perjanjian. mekanisme tersebut adalah: Kewajiban melaksanakan somasi (Pasal 1238 KUH Perdata) dan kewajiban memutuskan perjanjian timbal balik lewat pengadilan (Pasal 1266 KUH Perdata). Dalam hal ini pihak kontraktor melaksanakan somasi kepada developer. Kemudian dengan melaksanakan pembatasan untuk pemutusan perjanjian Akan tetapi terhadap hak untuk memutuskan perjanjian oleh pihak yang telah dirugikan akibat wanprestasi ini berlaku beberapa restriksi yuridis berupa 1) wanprestasi harus serius, 2) Hak untuk memutuskan perjanjian belum dikesampingkan. Pihak yang dirugikan karena wanprestasi atas perjanjian pada prinsipnya dapat memutuskan perjanjian yang bersangkutan. Akan tetapi, jika pemutusan perjanjian tersebut dilakukan dengan maksud agar pihak yang dirugikan dapat mendapatkan kembali prestasinya yang telah diberikan kepada pihak yang melakukan wanprestasi, maka pihak yang dirugikan oleh wanprestasi tersebut mempunyai kewajiban untuk melakukan restorasi (restoration), yakni kewajiban dari pihak yang dirugikan untuk mengembalikan manfaat dari prestasi yang sekiranya telah dilakukan oleh pihak yang melakukan

wanprestasi tersebut.

5.2 Saran

1. Dalam rangka menghindari hal-hal yang tidak diinginkan seperti adanya wanprestasi yang dilakukan oleh debitur, maka sebelum melakukan perjanjian pihak kreditur harus lebih hati-hati dan teliti dalam menilai dan memeriksa baik calon debitur maupun barang-barang yang dijadikan jaminan
2. Aturan hukum terhadap pelaksanaan perjanjian kerjasama sebagaimana diatur dalam KUHPerdara dan Undang-undang Jasa Konstruksi sudah dikerjakan sesuai porsinya. Namun dalam penelitian ini sebaiknya pada kontrak kerjasama hendakla memuat klausul/pasal yang memuat besaran ganti kerugian yang harus dilaksanakan apabila para pihak melakukan wanprestasi.
3. Perlindungan hukum yang diterapkan kepada kontraktor dari wanprestasi yakni memberikan ganti kerugian sesuai dengan kesepakatan para pihak sebagaimana seharusnya tertuang dalam kontrak dalam perjanjian disertai bentuk-bentuk perlindungan hukum yang akan ditempuh.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

- Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsional Dalam Kontrak komersial*, Prenadamedia Group, (Jakarta, 2014)
- Aulia, T. (2017). *Wanprestasi Dalam Perjanjian Subkontraktor Pemborongan Pintu Besi Tahan Api Antara PT. Delta Power Energy Dan PT. Wijaya Karya (Persero) Tbk.*
- Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016)
- Chidir Ali, *Badan Hukum*, P.T. Alumni, Bandung: 2005,
- FX. Djumialdji, *Perjanjian Kerja*, Edisi Revisi, Sinar Grafika, Jakarta.
- Hansen, S. (2015). *Manajemen kontrak konstruksi*. Gramedia Pustaka Utama.
- Hernoko, A. Y., & SH, M. (2019). *Hukum Perjanjian*. Prenada Media.
- Huala Adolf, *Dasar-dasar Hukum Kontrak Internasional*, Bandung: Refika Aditama, 2006.
- Janus Sidabalok, *Hukum Perusahaan Analisis Terhadap Pengaturan Peran Perusahaan dalam Pembangunan Ekonomi Nasional di Indonesia*, Nuansa Aulia, Bandung: 2012,
- Joesoef, I. E., SH, S. N., & Kn, M. (2022). *Hukum Perjanjian: Asas, Teori, & Praktik*. Citra Aditya Bakti.
- Komariah, *Hukum Perdata*, Malang: Universitas Muhammadiyah Malang, 2002,
- Kristiyanti, C. T. S. (2022). *Hukum perlindungan konsumen*. Sinar Grafika.
- Lexy Moleong, , *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Remaja Rosdakarya, Jakarta 2010).
- Muhtarom, M. (2014). *Asas-asas hukum perjanjian: Suatu landasan dalam pembuatan kontrak*.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Prenada Media, Jakarta. 2005)

Qirom Syamsudin Meliala, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, 2010.

R. Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, PT. Arga Printing, Jakarta, 2007.

Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, (Jakarta: 2008)

Salim, H. S. (2021). *Hukum kontrak: Teori dan teknik penyusunan kontrak*. Sinar Grafika.

Satjipto Rahardjo, 2000, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.

Setiono. 2004. *Rule of Law (Supremasi Hukum)*. Surakarta: Magister Ilmu. Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret.

Sihombing, A. (2023). *Hukum Perlindungan Konsumen*. CV. Azka Pustaka.

Subekti, R, *Aneka Perjanjian*, (Bandung : Alumni, 2002).

Zulham, (2017). *Hukum perlindungan konsumen*. Prenada Media.

B. JURNAL

Arifin, Z. (2023). *Keabsahan dan Perlindungan Hukum Perjanjian Kemitraan Jasa Konstruksi*. Jurnal USM Law Review, 6(1).

Arwanto, B. (2016). *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Akibat Tindakan Faktual Pemerintah*. Jurnal Yuridika, 31(3).

Azzahra, A. M. (2023). *Tinjauan Yuridis Wanprestasi dalam Perjanjian Pemborongan Kerja Horizontal Directional Drilling (HDD) di Kabupaten Gresik (Analisis Perjanjian antara CV. X dan PT. Cipta Wisesa Bersama)* (Doctoral dissertation, UPN Veteran Jawa Timur).

Dalimunthe, D. (2017). *Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Bw)*. Jurnal AL-MAQASID: Jurnal Ilmu Kesyariahan dan Keperdataan, 3(1).

Darwis, H. (2012). *Hubungan Hukum dalam Perjanjian Pemborongan*. Masalah-

Masalah Hukum, 41(1).

- Fazriah, D. (2023). Tanggung Jawab Atas Terjadinya Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh Debitur Pada Saat Pelaksanaan Perjanjian. *Das Sollen: Jurnal Kajian Kontemporer Hukum Dan Masyarakat*, 1(02).
- Gunawan, B. F. (2024). Analisa Yuridis Akibat Hukum Developer yang tidak melakukan Buyback Guarantee dan Developer Pailit (Doctoral dissertation, Universitas Islam Indonesia).
- Hatmoko, J. U. D., Hidayat, A., Zachari, M., & Merukh, S. S. H. (2022). Investigasi Pengaruh Keterlambatan Pembayaran Proyek Konstruksi dari Owner kepada Kontraktor. *TEKNIK*, 43(2).
- Isima, N., & Subeitan, S. M. (2021). Wanprestasi dalam Kontrak Bisnis Syariah Serta Penyelesaian Sengketanya. *Al-'Aqdu: Journal of Islamic Economics Law*, 1(2).
- Lestari, (2022). *Upaya Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Debitur Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Pada Masa Pandemi Covid-19*. *Jurnal Interpretasi Hukum*, 3(1).
- Nurwidijanto, A. (2007). *Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan Bangunan Pada PT. Purikencana Mulyapersada di Semarang (Doctoral dissertation, Program Pascasarjana Universitas Diponegoro)*.
- Paendong, K. (2022). *Kajian Yuridis Wanprestasi Dalam Perikatan Dan Perjanjian Ditinjau Dari Hukum Perdata*. *Lex Privatum*, 10(3).
- Pohan, M. N., & Hidayani, S. (2020). Aspek Hukum Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. *Jurnal Perspektif Hukum*, 1(1).
- Prasetiawan, D. G. (2021). *Wanprestasi Developer Perumahan Terhadap Proses Penyelesaian Pembangunan Rumah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Pjbj) Tanah Dan Bangunan*. *Lex Administratum*, 9(1).
- Prayogo, S. (2016). Penerapan batas-batas wanprestasi dan perbuatan melawan hukum dalam perjanjian. *Jurnal Pembaharuan Hukum*, 3(2).

- PURNAMA, D., & NIM, S. (2016). Perlindungan Hukum terhadap Konsultan dalam Kontrak Kerja dengan Pemerintah Studi pada PT. Mega Surya Konsultan di Pangkalan Bun Kalimantan Tengah. *Jurnal Nestor Magister Hukum*, 1(1).
- Rasuh, D. J. (2016). Kajian Hukum Keadaan Memaksa (Force Majeure) Menurut Pasal 1244 Dan Pasal 1245 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. *Lex Privatum*, 4(2).
- Ratumbanua, M. I. (2017). Penyelesaian Sengketa Perjanjian Leasing Dalam Hal Terjadinya Ingkar Janji (Wanprestasi). *Lex Privatum*, 5(1).
- RAYA, F. A. H. M. (2021). *Peran Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan, dan Kawasan Permukiman Kabupaten Sleman di Bidang Pengawasan Jasa Konstruksi Umum di Kabupaten Sleman (Doctoral dissertation, Universitas Gadjah Mada)*.
- Roganda Doli, N. (2021). *Tanggung Jawab Hukum Pengembang (Developer) Perumahan Akibat Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Kepemilikan Rumah (Doctoral dissertation, Sekolah Tinggi Ilmu Hukum IBLAM)*.
- Sinaga, N. A. (2018). *Peranan asas-asas hukum perjanjian dalam mewujudkan tujuan perjanjian*. *Binamulia Hukum*, 7(2).
- Siregar, F. Y. D., Sunarmi, S., Siregar, M., & Sukarja, D. Tanggungjawab Penyedia Jasa Konstruksi Terkait Kegagalan Konstruksi Dalam Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah. *Usu Law Journal*, 7(5).
- Srihandayani, L. (2021). Perspektif Yuridis dan Praktis Pembedaan Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum. *Jurnal Kawruh Abiyasa*, 1(2).
- Trisnawati, B. (2021). Kajian Hukum Berakhirnya Kontrak Pemborongan Akibat Rechtverwerking atau Pelepasan Hak di Indonesia. *Jurnal Pembangunan Hukum Indonesia*, 3(2).

C. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 mengenai Jasa Konstruksi.

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2006 tentang Perubahan Keempat atas Keputusan Presiden Nomor 80 Tahun 2003 tentang Pedoman Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah

D. WEBSITE

<http://repository.usu.ac.id/bitstream/123456789/23887/3/Chapter%20II.pdf>

Diakses 5 Februari 2024 Pukul 10.00 WIB

[https://jdih.sukoharjokab.go.id/berita/detail/pengertian-perlindungan-hukum-dan-cara-](https://jdih.sukoharjokab.go.id/berita/detail/pengertian-perlindungan-hukum-dan-cara-memperolehnya#:~:text=Cara%20Mendapatkan%20Perlindungan%20Hukum&text=Semua%20orang%20sebagaimana%20dinyatakan%20Pasal,yang%20sama%20di%20mata%20hukum.)

[memperolehnya#:~:text=Cara%20Mendapatkan%20Perlindungan%20Hukum&text=Semua%20orang%20sebagaimana%20dinyatakan%20Pasal,yang%20sama%20di%20mata%20hukum.](https://jdih.sukoharjokab.go.id/berita/detail/pengertian-perlindungan-hukum-dan-cara-memperolehnya#:~:text=Cara%20Mendapatkan%20Perlindungan%20Hukum&text=Semua%20orang%20sebagaimana%20dinyatakan%20Pasal,yang%20sama%20di%20mata%20hukum.) Diakses pada tanggal 4 Februari 2024. Pukul 15.30 WIB

HASIL WAWANCARA

1. Apa dampak bagi kontraktor dari keterlambatan pembayaran yang dilakukan oleh developer?

Ketika developer terlambat melakukan pembayaran kepada kontraktor, maka pembayaran kepada subkontraktor dan supplier juga biasanya akan terlambat. Apabila terjadi keterlambatan pembayaran kontraktor kepada subkontraktor, hal tersebut jelas akan mempengaruhi proyek dari segi biaya, ekonomi, maupun mutu proyek tersebut, dan berimplikasi juga pada keterlambatan dalam memasok barang atau jasa dari subkontraktor. Dampak yang sering terjadi akibat adanya keterlambatan proyek konstruksi, yaitu tambahan biaya melebihi estimasi awal biaya proyek, tambahan waktu yang dibutuhkan dalam melakukan penyelesaian proyek, keterlambatan pembayaran, terpaksa melakukan penjadwalan pembayaran ulang akibat dari gangguan dan masalah yang muncul, memengaruhi reputasi perusahaan, serta memberikan dampak langsung kepada produktivitas dan efisiensi tenaga kerja dalam menyelesaikan proyek.

2. Apakah PT Inti Budi Agung selaku kontraktor, mencakup semua kegiatan proses pembangunan ?

PT Inti Budi Agung sebagai Proyek konstruksi melibatkan banyak subkontraktor untuk penyelesaian pekerjaan-pekerjaan tertentu

dalam proyek konstruksi.

3. Selain berdampak pada pembayaran terhadap sub kontraktor, apakah ada dampak lain yang dirasakan kontraktor terhadap keterlambatan bayar yang dilakukan oleh Developer?

Kadaan tersebut dipandang tidak membawa keadilan bagi kontraktor dan subkontraktor. Dua risiko dengan kategori tinggi yaitu permasalahan pada cashflow dan kesulitan mendapatkan material.

Kedua hal ini mempunyai saling keterkaitan, di mana akibat permasalahan pada cashflow proyek akan menyebabkan ketidaklancaran pembayaran pada supplier, sehingga supplier akan cenderung menunda suplai material dan berimplikasi pada kesulitan pasokan material pada proyek yang sedang berlangsung. Pada risiko dampak tingkat menengah dijumpai risiko penghentian pekerjaan, pengurangan tenaga kerja, pembengkakan biaya proyek akibat bunga pinjaman, yang bisa berakibat pada risiko buruknya reputasi kontraktor.

4. Apa solusi yang dilakukan Kontraktor apabila menghadapi permasalahan wanprestasi akibat keterlambatan pembayaran yang dilakukan oleh developer?

Hal-hal yang dilakukan yang dilakukan kontraktor sebagai solusi apabila sudah terjadi keterlambatan pembayaran developer pada proyek yang sedang berjalan , antara lain: kontraktor melakukan penagihan pembayaran secara terus-menerus, mewajibkan owner

membayar bunga keterlambatan termin pembayaran, menunda kewajiban pembayaran kepada supplier dan subkontraktor, meminta pinjaman dana kepada bank, melakukan perlambatan pekerjaan, mengabaikan keterlambatan dan tetap melanjutkan pekerjaan, diselesaikan melalui jalur hukum (arbitrase), melakukan pemberhentian pekerjaan. Kedua yang dilakukan kontraktor dengan mengajukan klaim bahwa owner harus membayar bunga akibat keterlambatan pembayaran bisa dilakukan terutama bila kesepakatan ini tertuang dalam dokumen kontrak. Selain untuk memenuhi aspek keadilan dari kedua pihak, hal ini juga dimaksudkan agar owner tidak melakukan keterlambatan pembayaran pada termin selanjutnya dilakukan kontraktor yaitu menunda kewajiban pembayaran kepada supplier dan subkontraktor.

5. Apakah ada kewajiban tambahan bagi developer yang melakukan wanprestasi akibat keterlambatan pembayaran kepada kontraktor? Penggantian biaya, kerugian dan bunga tersebut merupakan perikatan tambahan terhadap perikatan pokok/asal dan jika dimungkinkan kontraktor masih berhak untuk tetap menuntut pelaksanaan perikatan pokok/asal baik perikatan pokok/asal tersebut dilaksanakan oleh developer sendiri kontraktor sendiri atau pihak ketiga.



UNIVERSITAS MEDAN AREA

FAKULTAS HUKUM

Kampus I : Jalan Kolam Nomor 1 Medan Estate (061) 7360168, 7366878, 7364348 (061) 7368012 Medan 20223
Kampus II : Jalan Setiabudi Nomor 79 / Jalan Sei Serayu Nomor 70 A (061) 8225602 (061) 8226331 Medan 20122
Website: www.uma.ac.id E-Mail: univ_medanarea@uma.ac.id

Nomor : 1657/FH/01.10/VII/2024
Lampiran : —
Hal : Permohonan Pengambilan Data/Riset
dan Wawancara

25 Juli 2024

Kepada Yth :
Direktur PT Inti Budi Agung Jalan Permai No11

di-

Tempat

Dengan hormat, bersama surat ini kami mohon kepada Bapak/Ibu untuk memberikan Izin dan kesempatan kepada mahasiswa kami berikut ini :

Nama : Edric Donato Simangunsong
N I M : 198400310
Fakultas : Hukum
Bidang : Hukum Keperdataan

Untuk melaksanakan Pengambilan Data/Riset dan Wawancara di PT Inti Budi Agung Jalan Permai No11, guna penyusunan Skripsi Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Medan Area dengan judul *"Pelaksanaan Perlindungan Hukum Terhadap Kontraktor dari Wanprestasi Perjanjian Pemborongan Pekerjaan Bangunan Rumah yang Dilakukan oleh Developer"*.

Perlu kami sampaikan bahwa Pengambilan Data/Riset Dan Wawancara dimaksud adalah semata-mata untuk penulisan ilmiah dan penyusunan skripsi yang merupakan salah satu syarat bagi mahasiswa untuk mengikuti Ujian Skripsi di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

Apabila mahasiswa tersebut telah selesai melaksanakan pengambilan data/riset Dan Wawancara, kami mohon agar dapat diberikan Surat Keterangan telah selesai melaksanakan riset di instansi yang Bapak/Ibu pimpin.

Demikian kami sampaikan, atas perhatian dan kerjasama yang baik diucapkan terima kasih.



Dr. M. Citra Ramadhan, SH, MH



SURAT KETERANGAN SELESAI PENELITIAN
Nomor : 48/PT.IBA/SKSP/VII/2024

Yang bertandatangan dibawah ini :

Nama : Sahat Tiopan Simangunsong,ST
Jabatan : Direktur Utama PT. Inti Budi Agung
Alamat : Jalan Permai No. 11 Medan Perjuangan

Dengan ini menerangkan bahwa Mahasiswa yang Beridentitas :

Nama : Edric Donato Simangunsong
NIM : 198400310
Fakultas : Hukum (Bidang Hukum Perdata)
Universitas : Universitas Medan Area

Telah selesai melakukan Riset Penelitian di Perusahaan kami PT. Inti Budi Agung untuk memperoleh data-data guna untuk Penyusunan Skripsi **Pelaksanaan Perlindungan Hukum Terhadap Kontraktor PT. INTI BUDI AGUNG** Dari **Wanprestasi Perjanjian Pemborongan Pekerjaan Bangunan Rumah yang dilakukan Oleh Developer.**

Demikian surat keterangan ini dibuat dan diberikan kepada yang bersangkutan untuk dipergunakan seperlunya.

Medan, 30 Juli 2024
PT. INTI BUDI AGUNG

PT. INTI BUDI AGUNG
KONTRAKTOR & LEVERANSIR
M. E. A. G. U. N. G.

SAHAT TIOPAN SIMANGUNSONG,ST
DIREKTUR UTAMA

Tembusan :
cc. Peringgal