

**TANGGUNG JAWAB HUKUM KONTRAKTOR ATAS PEKERJAAN
KONSTRUKSI YANG MENYEBABKAN KEGAGALAN PENYELESAIAN
PEMBANGUNAN GEDUNG**

SKRIPSI

OLEH:

**NABILA EMI PARHANY DALIMUNTHER
218400050**



**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA MEDAN
2025**

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 8/6/26

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)8/6/26

**TANGGUNG JAWAB HUKUM KONTRAKTOR ATAS PEKERJAAN
KONSTRUKSI YANG MENYEBABKAN KEGAGALAN PENYELESAIAN
PEMBANGUNAN GEDUNG**

SKRIPSI

Diajukan sebaai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh Gelar Sarjana di Fakultas
Hukum Universitas Medan Area

OLEH:

**NABILA EMI PARHANY DALIMUNTHE
218400050**



**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA MEDAN
2025**

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

Judul Skripsi : Tanggung Jawab Hukum Kontraktor Atas Pekerjaan Konstruksi yang Menyebabkan Kegagalan Penyelesaian Pembangunan Gedung

Nama : Nabila Emi Parhany Dalimunthe

NPM : 218400050

Bidang : Hukum Keperdataan



HALAMAN PERNYATAAN

Dengan ini menyatakan bahwa benar skripsi ini adalah karya sendiri dan bilamana di kemudian hari ditemukan di dalam skripsi ini merupakan karya yang sudah pernah ada sebelumnya atau merupakan plagiat, saya bersedia bertanggung jawab sesuai dengan peraturan yang berlaku. Adapun isi yang dikutip dari karya orang lain sudah dimuat pada catatan kaki dan disesuaikan sistematika dan kaidah-kaidah penulisan yang berlaku di Universitas Medan Area.



Medan, 31 Oktober 2025



Nabila Emi Parhany Dalimunthe
218400050

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI
UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

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

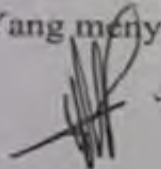
Nama : Nabila Emi Parhany Dalimunthe
NPM : 218400050
Program Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan Ilmu pengetahuan, menyetujui memberikan kepada Universitas Medan Area Hak Bebas Royalti Noneksklusif (Non-exclusive Royalti Free Right) atas karya saya yang berjudul **Tanggung Jawab Hukum Kontraktor Atas Pekerjaan Konstruksi Yang Menyebabkan Kegagalan Penyelesaian Pembangunan Gedung** beserta perangkat yang ada (jika diperlukan) dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif 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 buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Medan

Pada tanggal : 31 Oktober 2025

Yang menyatakan



Nabila Emi Parhany Dalimunthe

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

1. Data Pribadi

Nama : Nabila Emi Parhany Dalimunthe
Tempat/Tgl Lahir : Sibuhuan, 18 Juni 2003
Alamat : Muara Pertemuan
Jenis Kelamin : Perempuan
Agama : Islam
Status Pribadi : Belum Menikah

2. Data Orang Tua

Ayah : Suhaimi Dalimunthe
Ibu : Sri Madonny Pulungan
Anak ke : 1

3. Pendidikan

SD Negeri 100607 Muaratais : Lulus Tahun 2015
SMP MTS Darul Ikhlas H. Abd. Manap Siregar : Lulus Tahun 2018
Madrasah Aliyah Darul Ikhlas H. Abd. Manap Siregar : Lulus Tahun 2021
Universitas Medan Area : Lulus Tahun 2025

ABSTRAK

TANGGUNG JAWAB HUKUM KONTRAKTOR ATAS PEKERJAAN KONSTRUKSI YANG MENYEBABKAN KEGAGALAN PENYELESAIAN PEMBANGUNAN GEDUNG

**NABILA EMI PARHANY DALIMUNTHER
NPM : 218400050**

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh maraknya kasus kegagalan penyelesaian pembangunan gedung yang menjadi perhatian dalam dunia jasa konstruksi, khususnya yang melibatkan kontraktor sebagai pihak pelaksana pekerjaan. Kegagalan tersebut tidak hanya berdampak pada kerugian material, tetapi juga menimbulkan permasalahan hukum antara pemberi kerja dan penyedia jasa konstruksi. Permasalahan utama yang diteliti adalah bagaimana bentuk tanggung jawab hukum kontraktor ketika terjadi kegagalan dalam penyelesaian proyek, serta apa saja faktor penyebab utama dari kegagalan tersebut. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis dasar hukum tanggung jawab kontraktor berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta mengidentifikasi faktor-faktor penyebab kegagalan penyelesaian pembangunan gedung dalam praktik lapangan. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum dengan analisis kualitatif. Data diperoleh dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier, serta dilengkapi wawancara dengan pihak CV. Raja Sarana Perkasa. Hasil penelitian menunjukkan bahwa gugatan wanprestasi terhadap kontraktor didasarkan pada Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 67 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi, dan ketentuan kontrak kerja konstruksi yang berlaku. Penyelesaian sengketa di CV. Raja Sarana Perkasa dilakukan melalui pemutusan kontrak disertai mekanisme klaim ganti rugi dan/atau sanksi administratif sesuai ketentuan perundang-undangan. Bentuk tanggung jawab kontraktor meliputi kewajiban menyelesaikan pekerjaan sesuai kontrak, membayar denda keterlambatan, memberikan ganti rugi, serta tetap bertanggung jawab atas kegagalan bangunan selama masa tanggung jawab yang ditetapkan. Kesimpulannya, tanggung jawab hukum kontraktor merupakan bentuk pertanggungjawaban menyeluruh yang harus dipenuhi sejak awal hingga akhir masa pelaksanaan pekerjaan konstruksi dan dapat dibuktikan melalui dokumentasi yang akuntabel.

Kata Kunci: Tanggung jawab hukum, Kontraktor, Jasa konstruksi, Kegagalan proyek, Wanprestasi.

ABSTRACT

LEGAL RESPONSIBILITY OF CONTRACTORS FOR CONSTRUCTION WORK RESULTING IN FAILURE OF BUILDING CONSTRUCTION COMPLETION

NABILA EMI PARHANY DALIMUNTHER

NPM : 218400050

This research is motivated by the increasing number of cases of failure to complete building construction which has become a concern in the world of construction services, especially those involving contractors as the implementing party. This failure not only impacts material losses, but also gives rise to legal issues between the employer and the construction service provider. The main problem studied is the form of contractor's legal responsibility when a project fails to complete, as well as what are the main factors causing such failure. This research aims to determine and analyze the legal basis for contractor's responsibility based on applicable laws and regulations and to identify the factors causing failure to complete building construction in field practice. The research method used is legal research with qualitative analysis. Data were obtained from primary, secondary, and tertiary legal materials, and supplemented by interviews with CV. Raja Sarana Perkasa. The results of the study indicate that the lawsuit for breach of contract against the contractor is based on Article 1243 of the Civil Code, Article 67 of Law Number 2 of 2017 concerning Construction Services, and the provisions of the applicable construction work contract. Dispute resolution at CV. Raja Sarana Perkasa is carried out through contract termination accompanied by a compensation claim mechanism and/or administrative sanctions in accordance with statutory provisions. The contractor's forms of responsibility include the obligation to complete the work according to the contract, pay late fines, provide compensation, and remain responsible for building failures during the specified liability period. In conclusion, the contractor's legal liability is a form of comprehensive accountability that must be fulfilled from the beginning to the end of the construction work period and can be proven through accountable documentation.

Keywords: Legal responsibility, Contractor, Construction services, Project failure, Default.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Tuhan Yang Maha Esa, yang telah melimpahkan rahmat, taufik dan hidayah-Nya kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Skripsi ini merupakan salah satu syarat untuk menempuh ujian tingkat Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area. Skripsi ini berjudul **“Tanggung Jawab Hukum Kontraktor atas Pekerjaan Konstruksi yang Menyebabkan Kegagalan Penyelesaian Pembangunan Gedung”**.

Penyusunan skripsi ini tentu tidak lepas dari dukungan, bimbingan, dan bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih dan penghargaan yang setulus-tulusnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Dadan Ramdan, M.Eng, M.Sc selaku Rektor Universitas Medan Area.
2. Bapak Dr. M. Citra Ramadhan, S.H., M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
3. Bapak Nanang Tomi Sitorus, S.H., M.H selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
4. Ibu Dr. Rafiqi, S.H., M.M., M.Kn selaku Wakil Bidang Penjamin Mutu Akademik Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
5. Ibu Fitri Yanni Dewi Siregar, S.H., M.H selaku Kepala Bidang Pembelajaran dan Sistem Informasi Akademik Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

6. Bapak Dr. Shulhan Iqbal Nasution, S.H., M.H selaku Kepala Bidang Minat Bakat dan Inovasi Fakultas Hukum Universitas Medan Area
7. Ibu Fitri Yanni Dewi Siregar , S.H., M.H selaku Dosen Pembimbing 1, terima kasih telah memberikan bimbingan dan masukan dalam penulisan skripsi ini.
8. Bapak Zaini Munawir S, S.H., M.H selaku sekretaris, terima kasih atas motivasi kepada penulis dalam penulisan skripsi ini
9. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen serta Staff Administrasi Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

Penulis menyampaikan penghargaan dan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada Ayah dan Ibu tercinta, yang dengan penuh ketulusan telah memberikan dukungan moral, spiritual, dan material selama masa studi hingga proses penyusunan skripsi ini. Tanpa keteguhan hati dan pengorbanan yang diberikan, pencapaian ini tentu tidak akan terwujud sebagaimana mestinya. Semoga Allah SWT senantiasa melimpahkan kesehatan, keberkahan, dan balasan terbaik atas segala kebaikan yang telah Ayah dan Ibu berikan.

Akhir kata penulis berharap tugas akhir/skripsi ini dapat bermanfaat baik untuk kalangan pendidikan maupun masyarakat. Akhir kata penulis ucapkan terima kasih.

Penulis

Nabila Emi Parhany Dalimunthe

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI	Error! Bookmark not defined.
HALAMAN PERNYATAAN.....	Error! Bookmark not defined.
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI	
UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS	Error! Bookmark not defined.
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	6
ABSTRAK.....	7
ABSTRACT	8
KATA PENGANTAR	9
DAFTAR ISI.....	11
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	9
1.3 Tujuan Penelitian	10
1.4 Manfaat Penelitian	10
1.5 Keaslian Penelitian	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	13
2.1 Tinjauan Umum Tentang Tanggung Jawab Hukum.....	13
2.1.1. Pengertian Tanggung Jawab Hukum.....	13
2.1.2. Bentuk-bentuk Tanggung Jawab Hukum.....	15
2.1.3. Prinsip Tanggung Jawab Hukum	17
2.2. Tinjauan Umum Tentang Kontraktor	20
2.2.1. Pengertian Kontraktor	20
2.2.2. Hak dan Kewajiban kontraktor	21
2.3 Tinjauan Umum Tentang Konstruksi	23
2.3.1. Pengertian Konstruksi	23
2.3.2. Dasar Hukum Kontrak Konstruksi.....	24
2.3.3. Bentuk-bentuk Konstruksi	25
2.4 Tinjauan Umum Tentang Kegagalan Bangunan.....	31
2.4.1 Pengertian Kegagalan Bangunan	31
2.4.2 Bentuk Kegagalan Bangunan.....	33
BAB III METODE PENELITIAN	36
3.1. Waktu dan Tempat Penelitian.....	36
3.1.1. Waktu Penelitian.....	36
3.1.2. Tempat Penelitian	37
3.2. Metodologi Penelitian.....	37
3.2.1. Jenis Penelitian	37
3.2.2. Jenis Data.....	37
3.2.3. Teknik Pengumpulan Data.....	39
3.2.4. Analisis Data.....	40

BAB IV	41
HASIL DAN PEMBAHASAN	41
4.1 Tanggung Jawab Hukum Kontraktor dalam Proyek Konstruksi Menurut Pendekatan Yuridis Normatif.....	41
4.2 Faktor Penyebab Kegagalan Penyelesaian Pembangunan Gedung dalam Praktik Lapangan.....	44
4.3 Praktik Tanggung Jawab Kontraktor atas Kegagalan Proyek	47
4.4 Strategi Kontraktual untuk Mencegah Sengketa dan Gugatan Hukum	50
4.5 Penyelesaian Sengketa dan Evaluasi Tanggung Jawab Hukum Kontraktor.....	53
4.6 Rincian Perjanjian, Realisasi Pembayaran, Pengembalian, dan Penyelesaian Sengketa	57
4.6.1 Pelaksanaan Pekerjaan dan Terjadinya Keterlambatan	58
4.6.2 Realisasi Pembayaran dan Pemotongan Denda	60
4.6.3 Mekanisme Penyelesaian Sengketa	62
BAB V PENUTUP	65
5.1 Kesimpulan.....	65
5.2 Saran	67
DAFTAR PUSTAKA	69
LAMPIRAN	75

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pembangunan merupakan sebuah aspek fisik yang dapat meningkatkan taraf sebuah negara dalam konteks penilaian masyarakat dunia. Pembangunan sendiri merupakan sebuah pemaknaan progresif yang sering digunakan dalam sektor publik dan domestik yang termasuk di dalamnya adalah politik, sosial dan budaya, ekonomi, pendidikan, dan beberapa pertimbangan lain.¹

Kemajuan pembangunan infrastruktur di Indonesia yang semakin bertambah pesat yakni khususnya berkembangnya bidang jasa konstruksi Indonesia. Kemajuan atau perkembangan tersebut sudah pasti membawa dampak nyata terhadap kemajuan pembangunan nasional. Pembangunan nasional bertujuan untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Sesuai dengan tujuan pembangunan baik fisik maupun non-fisik memiliki peranan yang penting bagi kesejahteraan masyarakat.²

Indonesia adalah Negara hukum, maka pembangunan yang sedang dilaksanakan tidaklah terlepas dari peraturan-peraturan hukum yang berkaitan dengan masalah tersebut. Lahirnya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi, mempunyai peranan penting dan strategis dalam pencapaian

¹ Filiberto J.D. Rengkung, Tanggung Jawab Hukum Terhadap Penyedia Barang dan Jasa Dalam Pelaksanaan Jasa Konstruksi Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi, *Lex Crimen*, Vol. 6 No.9, (November 2017), hal. 126.

² Sulistijo Sidarto Mulyo, Budi Santoso, *Proyek Infrastruktur dan Sengketa Konstruksi*. (Jakarta: Prenadamedia Grup, 2018), hal. 186.

pembangunan nasional yang berkeadilan sosial berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.

Undang-undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi merupakan Undang-undang terbaru atas perubahan Undang-undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi yang mana undang-undang lama juga membahas mengenai proyek pembangunan yang merupakan perbuatan hukum yang dilakukan atas dasar kesepakatan yang dituangkan dalam sebuah kontrak dalam suatu waktu dan tempat tertentu, mengerjakan sesuatu kegiatan untuk menyelesaikan suatu bangunan fisik atau mengadakan suatu barang tertentu dan jasa tertentu yang dibutuhkan oleh pengguna barang atau jasa dalam hal ini pemerintah.³

Bila melihat pembangunan fisik di Indonesia dalam bentuk gedung bertingkat, pusat perbelanjaan, pusat listrik, bendungan, jalan raya dan jembatan, lapangan terbang, maka akan terlihat keindahan bangunan tersebut. Untuk pembangunan semua itu tentunya diperlukan perencanaan, pelaksanaan dan pengawasan yang dilakukan oleh konsultan perencana, pelaksana pekerjaan dan konsultan pengawas yang kesemuanya adalah pelaku jasa konstruksi.⁴

Jasa Konstruksi sendiri didefinisikan dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi sebagai layanan jasa konsultasi konstruksi dan/atau pekerjaan konstruksi.⁵ Jasa konstruksi merupakan salah satu kegiatan dalam bidang ekonomi, sosial dan budaya yang mempunyai peranan penting dalam pencapaian berbagai sasaran guna menunjang terwujudnya

³ Tamatompol Marviel Richard, Tanggung Jawab Hukum terhadap Penyedia Jasa dan Pengguna Jasa Konstruksi Menurut Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi, *Lex Crimen*. Vol. 6, No. 3, (Mei 2017), hal 37.

⁴ Dhaniswara K. Harjono, *Hukum Properti*, (Jakarta : PPHBI ,2016), hal. 312

⁵ Yushar, Tanggung Gugat Kontraktor dalam Kegagalan Bangunan, *Media Iuris*, Vol. 2, No. 3, (Oktober 2019), hal. 408

tujuan pembangunan nasional. Oleh karena itu, penyelenggaraan jasa konstruksi perlu diatur lebih lanjut untuk mewujudkan tertib pengikatan dan penyelenggaraan pekerjaan konstruksi.⁶

Jasa konstruksi memiliki fungsi yang sangat krusial dalam keberhasilan beragam tujuan untuk menunjang terciptanya tujuan pembangunan nasional, hasil pekerjaan konstruksi berkualitas dapat direalisasikan dengan bantuan dan dukungan oleh struktur usaha kokoh. Pembangunan di Indonesia berubah menjadi pesat dengan perkembangan usaha yang berkaitan dengan jasa konstruksi berkembang sebagai industri komersial yang membutuhkan penjelasan mengenai peraturan hukum supaya menetapkan dengan pasti untuk pihak-pihak yang bersangkutan. Tindakan jasa konstruksi selalu tak lepas oleh permasalahan sengketa yang bermula dari penyedia jasa, pengguna jasa ataupun pihak ketiga lainnya yang ikut terlibat langsung maupun tidak langsung di dalam proyek pengerjaan proyek konstruksi dengan lebih khusus dalam menafsirkan ketentuan-ketentuan yang dibuat dalam kontrak konstruksi, baik karena adanya kealpaan atau kesengajaan ataupun hal-hal di luar kendali (*force majeure*)⁷

Adapun yang dimaksud dengan kontraktor dalam jasa konstruksi sama halnya dengan penyedia jasa, dalam Pasal 1 ayat (4) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi yang dimaksud dengan penyedia jasa konstruksi adalah pihak yang memberikan layanan jasa konstruksi kepada pengguna jasa konstruksi. Penyedia jasa konstruksi adalah pihak perorangan atau

⁶ Alam Setya Muchtar, Alexandra K Alsha, Budiman Bryna, *Hukum Properti*, (Jakarta : Citra Aditya Bakti, 2018), hal. 27

⁷ Linggomi Adinda Tamaradhina Napitupulu, Imam Haryanto, Pertanggung Jawaban Hukum Konsultan Konstruksi terhadap Kegagalan Konstruksi Bangunan, *Jurnal USM Law Review*, Vol. 7, No. 1, (2024), hal. 46

badan usaha yang mendapat pekerjaan jasa konstruksi berkaitan dengan kemampuannya untuk menyediakan jasa kepada pengguna jasa konstruksi, penyedia jasa disini mencakup tiga pihak : perencana konstruksi, pengawas konstruksi, dan pelaksanaan konstruksi.⁸

Konstruksi (*Construction*), menurut definisi Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah susunan (model, tata letak) suatu bangunan (jembatan, rumah, dan sebagainya). Kontrak konstruksi menjadi hal yang sangat penting dalam melakukan suatu Kegiatan jasa konstruksi, dengan adanya muatan substansi kontrak yang memuat kepentingan hak dan kewajiban para pihak dalam melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya mengenai penyelenggaraan pekerjaan konstruksi. Perlu adanya kesadaran hukum para pihak dalam pemenuhan kewajiban terhadap substansi kontrak yang telah diperjanjikan terkait klausul-klausul yang harus dipenuhi agar tidak terjadi sengketa di kemudian hari. Para pihak dalam kegiatan jasa konstruksi, yakni pengguna jasa dan penyedia jasa.⁹

Dalam perkembangannya, terdapat banyak macam dan jenis kontrak yang muncul dalam praktik dan bervariasi seiring dengan kebutuhan dalam masyarakat. Kontrak sebagai suatu perbuatan hukum yang memberikan landasan dan dasar bagi setiap subjek hukum dalam melakukan interaksi atau hubungan hukum dengan masyarakat lainnya, mempunyai peranan penting dan strategis dalam menjamin perlindungan hukum dan kepentingan para pihak serta memberikan kepastian kepada para pihak dalam melaksanakan hubungan hukum tersebut Salah satu yang

⁸ Sulistijo Sidarto Mulyo, Budi Santoso, *Op. Cit*, hal. 13

⁹ Saputra, C. D., & Surahmi, M., Tanggung jawab para pihak dalam kontrak kerja konstruksi menurut undang-undang tentang jasa konstruksi, *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, Vol. 11 No. 2, (2022), hal. 186-190.

demikian berkembangnya adalah kontrak konstruksi. Istilah kontrak konstruksi merupakan terjemahan dari *construction contract*. Dalam *Black's law dictionary* definisi dari kontrak konstruksi ini adalah "*Type of contract in which plans and specification for construction are made a part of contract itself and commonly it secured by performance and payment bonds to protect both subcontractor and party for whom bulding is being cinstructed*". Kontrak konstruksi disini maksudnya suatu jenis kontrak yang merencanakan dan khusus untuk konstruksi yang dibuat merupakan bagian dari kontrak itu sendiri. Kontrak konstruksi umumnya melindungi baik itu pihak maupun subkontraktornya.¹⁰

Dalam kontrak konstruksi terdapat kontrak rancang bangun atau *turn key* dimana dalam kontrak ini aspek tugas perencanaan dan pelaksanaan proyek sekaligus dilakukan oleh satu kontraktor. Maka dengan demikian konsultan perencana tidak mendapatkan tugas dari Pengguna Jasa, tetapi menerima tugas dari Penyedia Jasa atau Kontraktor. Dalam hal ini jika terjadi kegagalan bangunan baik yang diakibatkan kesalahan perencana maupun kesalahan pelaksanaan proyek maka yang bertanggung jawab adalah Kontraktor utama tersebut.¹¹

Dalam dunia konstruksi, kontrak merupakan manifestasi dari prinsip *Pacta Sun Servanda* karena kontrak konstruksi mengandung sejumlah penafsiran, dimana setiap pihak yang terlibat dalam kontrak harus memahami posisi dan kapasitasnya dalam proses kontrak tersebut. Konsekuensi dari perjanjian yang dibuat adalah terikatnya para pihak yang terlibat untuk melaksanakannya dengan itikad baik.¹²

¹⁰ Meria Utama, *Pengertian Dan Ruang Lingkup Hukum Kontrak Konstruksi*, (Palembang: Unsri Press, 2018), hal. 9-10

¹¹ Yushar, *Op. Cit*, hal. 410

¹² Muhammad Syarif, Indra Ariani, Tukimun, Deselfia DNM Sahari, Dharwati Pratama Sari, Sulha, *Hukum Kontrak Konstruksi*, (Makassar: Tohar Media, 2024), hal. 1

Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata memuat pengertian kontrak, yaitu "Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih". Pengertian kontrak menurut Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tidak lengkap, karena hanya mencakup kontrak sepihak, yaitu satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lainnya atau lebih, sedangkan satu orang lainnya atau lebih itu tidak diharuskan mengikatkan diri kepada pihak pertama.¹³

Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP), kontrak melahirkan suatu perikatan antara pihak yang mengikatkan dirinya. Sehingga dari kontrak inilah lahir suatu perikatan di mana para pihak yang mengikatkan diri memiliki kewajibannya masing-masing sesuai yang ditentukan dalam kontrak. Dalam skala yang lebih luas kontrak merupakan sebuah kesepakatan antara dua pihak yang menjalin kesepakatan di dalam perjanjian kontrak tersebut. Jadi pada dasarnya kontrak terdapat sebuah hubungan antara kedua belah pihak tersebut, yang dimana berisi perjanjian yang diterbitkan bagi yang membuatnya. Kontrak tersebut terbentuk seperti suatu rangkaian kata yang berisi sebuah kesepakatan dan adanya kesanggupan.¹⁴

Tujuan utama dari dibuatnya sebuah kontrak tentu adalah agar kesepakatan yang dibuat oleh kedua belah pihak saling mengikat secara hukum (*legally binding*). Untuk itu sebuah kontrak haruslah memenuhi kriteria-kriteria sah nya sebuah kesepakatan menurut hukum yang berlaku. Selain itu, konsep yang harus dipegang

¹³ Muhammad Saifuddin, *Hukum Kontrak, Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum (Seri Pengayaan Hukum Perikatan)*, (Bandung: Mandar Maju, 2012), hal. 22

¹⁴ RR Dewi Anggraeni, *Hukum Kontrak Bisnis*, (Tangerang Selatan: Unpam Press, 2021), hal. 3

dalam menjalankan kontrak adalah bahwa hak salah satu pihak merupakan kewajiban bagi pihak lainnya dan sebaliknya. Konsep ini disebut konsep kewajiban kontraktual.

Dapat disebutkan bahwa pelaksanaan kontrak pada dasarnya merupakan pelaksanaan kewajiban kontraktual. Pihak pengguna jasa memiliki kewajiban utama yaitu melakukan pembayaran, sedangkan pihak penyedia jasa memiliki kewajiban ketepatan waktu penyelesaian pekerjaan akhir konstruksi. Maka dari itu, dibutuhkan perhatian pada tahap pembentukan kontrak, kemudian pada proses pelaksanaan kontrak.

Kontrak pengerjaan proyek bangunan antara penggunaan jasa dengan kontraktor dikenal dengan kontrak konstruksi. Di dalam kontrak konstruksi tersebut biasanya terdapat pengaturan tanggung jawab dari kontraktor yang meliputi tanggung jawab terhadap hasil pekerjaan. Apabila jasa (kontraktor) lalai dalam mengerjakan tugasnya untuk melaksanakan pekerjaan konstruksi maka pihak pengguna jasa (*bouwheer*) dapat meminta pertanggungjawaban ganti rugi atau dituntut secara hukum.¹⁵

Kegagalan bangunan dalam konteks hukum konstruksi diatur secara tegas dalam Pasal 34 Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi, yang mendefinisikannya sebagai kondisi bangunan yang tidak berfungsi baik secara keseluruhan maupun sebagian dari segi teknis, manfaat, keselamatan dan kesehatan kerja, serta keselamatan umum akibat kesalahan penyedia jasa dan/atau pengguna jasa setelah penyerahan akhir pekerjaan

¹⁵ Alim Haq Jumareng, Pertanggungjawaban Penyedia Jasa Konstruksi Atas Tindakan Wanprestasi Pada Proyek Pekerjaan Jembatan dan Bronjong di Desa Laikandonga Konawe Selatan, *Halu Oleo Legal Research*, Vol. 4, No. 1, (April 2022), hal. 68

konstruksi. Sebagai pembanding, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi mengatur bahwa kegagalan bangunan adalah kondisi tidak berfungsinya bangunan setelah berakhirnya masa pemeliharaan, yang disebabkan oleh kesalahan dalam perencanaan, pelaksanaan, atau pengawasan pekerjaan konstruksi. Perbandingan antara kedua ketentuan ini menunjukkan adanya pergeseran batas waktu tanggung jawab penyedia jasa, di mana dalam ketentuan terbaru, tanggung jawab hukum tidak hanya berhenti pada saat serah terima akhir, tetapi juga mencakup masa setelah pekerjaan konstruksi diserahkan hingga berakhirnya masa pemeliharaan.

Pembangunan Unit Sekolah Baru (USB) untuk SMA Negeri 9 Angkola Julu di Kota Padangsidimpuan dengan anggaran Rp 4,9 miliar dilaporkan mangkrak. DPRD Sumatera Utara menyatakan bahwa proyek ini tidak selesai karena kondisi cuaca yang buruk, terutama hujan yang terus menerus.

Dinas Pendidikan Provinsi Sumut mengonfirmasi bahwa kontrak dengan penyedia jasa dihentikan karena pekerjaan tidak kunjung selesai meskipun telah diberikan keringanan waktu selama 90 hari. Progres pengerjaan saat pemutusan kontrak hanya mencapai 85%. Alasan lain dari mangkraknya proyek ini adalah ketidakmampuan penyedia jasa dan konsultan pengawas dalam menyelesaikan pekerjaan dengan baik, yang menyebabkan pemutusan kontrak.¹⁶

SMA Negeri Batu Bara mengalami masalah serupa, di mana bangunan sekolah tidak terawat dan dalam kondisi rusak. Siswa terpaksa belajar di sekolah

¹⁶ Erris, DPRD Sumut temukan proyek mangkrak dan fiktif di Pemprov Sumut, Top Metro News, 2023, <https://topmetro.news/172531/dprd-sumut-temukan-proyek-mangkrak-dan-fiktif-di-pemprovsumu>, diakses pada 02 Desember 2024 pukul 21.03 Wib.

lain karena akses yang sulit dan kondisi bangunan yang tidak layak digunakan.¹⁷

Setelah kewenangan pendidikan SMA dan SMK dialihkan ke Pemerintah Provinsi Sumut pada tahun 2016, banyak sekolah seperti SMK Negeri Kecamatan Medang Deras tidak mendapatkan perhatian dan perawatan yang memadai, sehingga kondisinya memburuk, kasus ini mencerminkan tantangan serius dalam pengelolaan pembangunan pendidikan di Sumatera Utara.

Faktor-faktor seperti cuaca buruk, ketidakmampuan penyedia jasa, dan kurangnya perhatian dari pemerintah daerah berkontribusi pada kondisi mangkrak dan terlantar. Upaya untuk menyelesaikan masalah ini memerlukan audit dan penambahan anggaran untuk memastikan bahwa fasilitas pendidikan dapat berfungsi dengan baik.

Atas permasalahan tersebut maka penulis tertarik untuk membuat skripsi dengan judul **“TANGGUNG JAWAB HUKUM KONTRAKTOR ATAS PEKERJAAN KONSTRUKSI YANG MENYEBABKAN KEGAGALAN PENYELESAIAN PEMBANGUNAN GEDUNG**

1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimana ketentuan hukum mengenai gugatan wanprestasi terhadap kontraktor atas pelaksanaan pekerjaan konstruksi yang tidak sesuai dengan perjanjian di Indonesia?
2. Bagaimana bentuk penyelesaian sengketa pembangunan Gedung di CV. Raja Sarana Perkasa?
3. Bagaimana Tanggung jawab hukum Kontraktor atas pekerjaan konstruksi

¹⁷Admin Tobapos, SMA Negeri Batu Bara terlantar, pembangunan SMAN 9 Angkola mangkrak, Tobapos, 2023, <https://tobapos.co/sma-negeri-batu-bara-terlantar-pembangunan-sman-9-angkola-mangkrak/>, diakses pada 02 Desember 2024 pukul 21.06 Wib

yang menyebabkan kegagalan penyelesaian Gedung di CV. Raja Sarana Perkasa?

1.3 Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui pengaturan hukum tentang pelaksanaan pekerjaan konstruksi pembangunan Gedung di Indonesia
2. Untuk mengetahui penyelesaian sengketa pembangunan Gedung di kota Medan yang di Kelola CV. Raja Sarana Perkasa.
3. Untuk mengetahui tanggung jawab hukum kontraktor atas pekerjaan konstruksi yang menyebabkan kegagalan penyelesaian Gedung yang di kolola CV. Raja Sarana Perkasa.

1.4 Manfaat Penelitian

Selain ada tujuan penulisan proposal skripsi ini, penulis juga mengambil manfaat dalam penulisan proposal skripsi ini. Ada beberapa manfaat dari penulisan proposal skripsi ini ialah sebagai berikut:

1. Secara Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi dan menambah ilmu pengetahuan kepada pembaca terutama mengenai Tanggung jawab hukum kontraktor atas pekerjaan konstruksi yang menyebabkan kegagalan penyelesaian pembangunan Gedung.

2. Secara Praktis

Bagi Penulis diharapkan dapat menambah ilmu pengetahuan dengan lebih mendalam mengenai Tanggung jawab hukum kontraktor atas pekerjaan konstruksi yang menyebabkan kegagalan penyelesaian pembangunan Gedung. Penulisan ini dapat dimanfaatkan oleh masyarakat luas dalam kehidupan sehari-hari.

1.5 Keaslian Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan pertimbangan bahwa berdasarkan informasi dan penelusuran kepustakaan dalam skripsi belum ada penelitian yang dilakukan dengan judul ini. Akan tetapi, ditemukan beberapa judul skripsi yang berhubungan dengan topik dalam skripsi ini antara lain:

1. Rizki Ananda Putri Siregar, Universitas Medan Area, 2016, judul: “Analisis Hukum Pelaksanaan Perjanjian Konstruksi Pembangunan Jalan Di Kota Medan (Studi Perjanjian Antara Dinas Bina Marga Dengan CV Gabmora)”, Adapun Rumusan Masalah :
 - a. Bagaimana pengaturan hukum perjanjian konstruksi di Indonesia?
 - b. Bagaimana akibat hukum bagi salah satu pihak yang melakukan wanprestasi (studi pada perjanjian konstruksi antara CV. Gabmora dengan Dinas Bina Marga Kota Medan).
 - c. Bagaimana penyelesaian sengketa yang dilakukan antara CV. Gabmora dengan Dinas Bina Marga Kota Medan
2. Yuliawati Harahap, Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, 2020, Judul: “Tanggung Jawab Hukum Penyedia Jasa Konstruksi Atas Kegagalan Bangunan (Studi Pada Pt. Swastika Nusa Persada)”, Adapun Rumusan Masalah :
 - a. Bagaimana pelaksanaan kontrak kerja konstruksi proyek pembangunan gudang milik PT. Musim Mas?
 - b. Bagaimana bentuk tanggung jawab penyedia jasa konstruksi atas kegagalan bangunan pada proyek pembangunan gudang PT. Musim Mas?
3. Virgie Khalifathur Yenaldi, Universitas Sriwijaya, 2018, Judul :
Pertanggungjawaban Kontraktor Atas Bangunan Yang Dikerjakanya Yang

Menimbulkan Kerugian Kepada Pihak Ketiga (Analisis Putusan Ma : No.962k/Pdt/2009), adapun Rumusan Masalah :

- a. Dalam hal bangunan, yang merupakan hasil pelaksanaan pekerja kontraktor yang menimbulkan kerugian pihak ketiga, apakah kontraktor ikut bertanggung jawab akibat kerugian tersebut ?
- b. Apakah perjanjian yang di buat kontraktor dengan pemilik bangunan yang melanggar IMB (izin mendirikan bangunan) di kategorikan sebagai sesuatu suatu perjanjian yang kpausnya tidak halal ?
- c. Apakah dalam putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 76/pdt.G/2006/PN.Jkt.Ut yang tidak menghukum Kontraktor untuk bertanggungjawab mengganti kerugian sudah tepat ?

Berdasarkan pemaparan diatas, penelitian penulis yang berjudul tanggung jawab hukum kontraktor atas pekerjaan konstruksi yang menyebabkan kegagalan penyelesaian pembangunan gedung memiliki perbedaan dengan penelitian sebelumnya.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Umum Tentang Tanggung Jawab Hukum

2.1.1. Pengertian Tanggung Jawab Hukum

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) umum Bahasa Indonesia tanggung jawab adalah keadaan wajib menanggung segala sesuatunya bila terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan, dan di perkarakan atau kewajiban terhadap segala sesuatunya; fungsi menerima pembebanan sebagai akibat sikap tindak sendiri atau pihak lain.¹⁸ Sedangkan dalam kamus Hukum, “tanggung jawab adalah suatu keharusan bagi seseorang untuk melaksanakan apa yang telah diwajibkan kepadanya.”¹⁹

Menurut hukum, tanggung jawab merujuk pada akibat atau konsekuensi dari kebebasan individu dalam melakukan perbuatan yang terkait dengan etika atau moral. Ini berarti bahwa seseorang harus bertanggung jawab atas tindakan yang dilakukannya dan menerima akibat dari perbuatan tersebut sesuai dengan standar etika dan moral yang berlaku.²⁰

Secara etimologis, tanggung jawab hukum atau *liability* seringkali dipertukarkan dengan *responsibility*. Dalam *Black Law Dictionary* menyatakan

¹⁸ Tim Prima Pena, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, (Gita MediaPress), hal. 619

¹⁹ Zulkifly dan Jimmy, *Kamus Hukum (Dictionary of Law)*, (Surabaya: Grahamedia Press), 2012, hal.369

²⁰ Meidy Putri. Skripsi, Tanggung Jawab Pemerintah Kabupaten Jember Dalam Proses Pengurusan Dokumen Kependudukan Berdasarkan UndangUndang Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2013 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2006 Tentang Administrasi Kependudukan, (Jember:UNMUH , 2019), hal. 25

bahwa terminologi *liability* memiliki makna yang luas. Pengertian *legal liability* adalah *a liability which courts recognize and enforce as between parties*.²¹

Ridwan Halim mendefinisikan tanggung jawab hukum sebagai sesuatu akibat lebih lanjut dari pelaksanaan peranan, baik peranan itu merupakan hak dan kewajiban ataupun kekuasaan. Secara umum tanggung jawab hukum diartikan sebagai kewajiban untuk melakukan sesuatu atau berperilaku menurut cara tertentu tidak menyimpang dari peraturan yang telah ada.²²

Purbacaraka berpendapat bahwa tanggung jawab hukum bersumber atau lahir atas penggunaan fasilitas dalam penerapan kemampuan tiap orang untuk menggunakan hak atau/dan melaksanakan kewajibannya. Lebih lanjut ditegaskan, setiap pelaksanaan kewajiban dan setiap penggunaan hak baik yang dilakukan secara tidak memadai maupun yang dilakukan secara memadai pada dasarnya tetap harus disertai dengan pertanggungjawaban, demikian pula dengan pelaksanaan kekuasaan.

Tanggung jawab itu bersifat kodrati, artinya sudah menjadi bagian hidup manusia, bahwa setiap manusia dibebani dengan tanggung jawab. Apabila dikaji, tanggung jawab itu adalah kewajiban yang harus dipikul sebagai akibat dari perbuatan pihak yang berbuat.²³

Konsep tanggung jawab hukum berhubungan dengan konsep kewajiban hukum, bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum atas perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum berarti bahwa dia bertanggung

²¹ Soekidjo Notoatmojo, *Etika dan Hukum Kesehatan*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2010), hal. 55.

²² Julista Mustamu, Pertanggungjawaban Hukum Pemerintah (Kajian Tentang Ruang Lingkup Dan Hubungan Dengan Diskresi), *Jurnal Sasi*, Vol. 20, No. 2, (Juli-Desember 2014) hal. 22

²³ *Ibid*

jawab atas suatu sanksi bila perbuatannya bertentangan Tanggung jawab hukum dapat dibedakan atas pertanggungjawaban individu dan pertanggungjawaban kolektif. Pertanggungjawaban individu adalah tanggung jawab seseorang atas pelanggaran yang dilakukannya sendiri, sedangkan pertanggungjawaban kolektif adalah tanggung jawab seorang individu atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain.²⁴

2.1.2. Bentuk-bentuk Tanggung Jawab Hukum

Secara umum pertanggungjawaban hukum dapat dibagi menjadi dua bentuk yaitu:

1. Pertanggungjawaban Hukum Pidana

Mengenai apa yang dimaksud dengan bertanggung jawab atas dilakukannya perbuatan pidana, menurut Roeslan Saleh adalah Bertanggung jawab atas sesuatu perbuatan pidana berarti yang bersangkutan secara sah dapat dikenai pidana karena perbuatan itu. pidana dapat dikenakan secara sah berarti bahwa untuk tindakan itu telah ada aturannya dalam suatu sistem hukum tertentu, dan sistem hukum itu berlaku atas perbuatan itu. Dengan singkat dapat dikatakan bahwa tindakan ini dibenarkan oleh sistem hukum tersebut.²⁵

Menurut Barda Nawawi Arief, Pertanggungjawaban pidana pada hakikatnya mengandung makna Pencelaan pembuat (subyek hukum) atas tindak pidana yang telah dilakukannya. Oleh karena itu, pertanggungjawaban pidana mengandung di dalamnya pencelaan obyektif dan pencelaan subyektif. Artinya secara obyektif si pembuat telah melakukan tindak pidana (perbuatan

²⁴ Titik Triwulan dan Shinta, *Perlindungan Hukum Bagi Pasien*, (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2010), hal. 48.

²⁵ Krismiarsi, *Sistem Pertanggungjawaban Pidana Individual*, (Demak: Pustaka Magister, 2018), hal. 6-7

terlarang/melawan hukum dan diancam pidana menurut hukum yang berlaku) dan secara subyektif si pembuat patut dicela atau dipersalahkan/dipertanggungjawabkan atas tindak pidana yang dilakukannya itu sehingga ia patut dipidana.²⁶

2. Pertanggungjawaban Hukum Perdata

Pertanggungjawaban hukum perdata dapat berupa pertanggungjawaban hukum berdasarkan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*). Pertanggungjawaban hukum perdata berdasarkan wanprestasi baru dapat ditegakkan dengan terlebih dahulu harus adanya perjanjian yang melahirkan hak dan kewajiban. Perjanjian diawali dengan adanya persetujuan para pihak. Berdasarkan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata definisi persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dalam hubungan hukum para pihak yang berlandaskan perikatan, pihak yang dibebankan suatu kewajiban, kemudian tidak melaksanakan atau melanggar kewajiban yang dibebankan kepadanya maka dapat dinyatakan lalai dan atas dasar kelalaian itu maka dapat dituntut pertanggungjawaban hukum perdata berdasarkan wanprestasi.²⁷

Secara konvensional, pertanggungjawaban secara perdata baru muncul ketika kewajiban kontraktual atau kewajiban yang non kontraktual tidak dipenuhi. Kewajiban kontraktual adalah kewajiban yang lahir dari hubungan kontraktual. Ini berarti ada hubungan hukum yang sengaja diciptakan dan dikehendaki oleh para pihak yang membuat perjanjian/kontrak. Sedangkan yang dimaksud dengan

²⁶ *Ibid*

²⁷ Ade Sanjaya, “Pengertian Prestasi Wanprestasi Definisi Dalam Hukum Perdata Menurut Para Ahli dan Macam Macamnya”, <http://www.landasanteori.com/2015/09/pengertian-prestasi-wanprestasi.html>, diakses pada 5 Desember 2024 pukul 14.28 Wib

kewajiban non kontraktual adalah kewajiban yang lahir karena Undang-undang yang menentukan. Dalam hal demikian, hubungan hukum yang ada tidak didasarkan pada suatu kesepakatan melainkan pada suatu perbuatan yang oleh hukum ditetapkan sebagai suatu hubungan hukum yang melahirkan hak dan kewajiban.²⁸

2.1.3. Prinsip Tanggung Jawab Hukum

Secara umum, prinsip-prinsip tanggung jawab dalam hukum dapat dibedakan sebagai berikut :

1. Prinsip Tanggung Jawab berdasarkan Unsur Kesalahan.

Prinsip tanggung jawab berdasarkan unsur kesalahan (*fault liability* atau *liability based on fault*) adalah prinsip yang cukup umum berlaku dalam hukum pidana dan hukum perdata. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, khususnya Pasal 1365, 1366, dan 1367, prinsip ini dipegang secara teguh. Prinsip ini menyatakan, seseorang baru dapat dimintakan pertanggungjawabannya secara hukum jika ada unsur kesalahan yang dilakukannya. Kesalahan adalah unsur yang bertentangan dengan hukum, pengertian hukum tidak hanya bertentangan dengan undang-undang, tetapi juga kepatutan dan kesusilaan dalam masyarakat.²⁹

Mengenai pembagian beban pembuktiannya, asas ini mengikuti ketentuan Pasal 163 HIR, Pasal 283 RBG, dan Pasal 1865 KUHPerdata, mengatakan bahwa “Barang siapa yang mengaku mempunyai suatu hak, harus membuktikan adanya hak atau peristiwa itu barang siapa yang mempunyai hak maka dia yang harus

²⁸ Y. Sari Murti Widiyastuti, Asas-asas Pertanggungjawaban Perdata, (Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka, 2020), hal. 9

²⁹ Liya Sukmamulya, Pertanggung Jawaban Pelaku Usaha Terhadap Kerugian Akibat Penggunaan Bahan Klorin Terhadap Produk Pangan (Beras), *Jurnal hukum Syiar Hukum*, Vol.12, No. 2 (Juli 2010), hal. 159

membuktikan hak itu dilanggar”. Persoalan yang harus diperjelas dalam prinsip ini, yang sebenarnya juga berlaku umum untuk prinsip-prinsip lainnya adalah definisi tentang subjek pelaku kesalahan (Pasal 1367 KUHPerdara). Sedangkan dalam doktrin hukum dikenal asas *vicarious liability* dan *corporate liability*. *Vicarious liability* mengandung pengertian, majikan bertanggung jawab atas kerugian pihak lain yang ditimbulkan oleh orang-orang/karyawan yang berada di bawah pengawasannya. Jika karyawan itu dipinjamkan ke pihak lain, maka tanggungjawabnya beralih pada pemakai karyawan tersebut. *Corporate liability* adalah suatu lembaga (korporasi) yang menaungi suatu kelompok pekerja mempunyai tanggung jawab terhadap tenaga-tenaga dipekerjakannya.³⁰

2. Prinsip praduga untuk selalu bertanggung jawab.

Prinsip ini menyatakan bahwa tergugat selalu dianggap bertanggung jawab sampai ia dapat membuktikan, ia tidak bersalah, jadi beban pembuktian ada pada tergugat. Dasar pemikiran dari teori pembalikan beban pembuktian adalah seseorang dianggap bersalah, sampai yang bersangkutan dapat membuktikan sebaliknya. Prinsip ini cukup relevan, jika digunakan dalam perlindungan konsumen karena yang berkewajiban untuk membuktikan kesalahan itu ada dipihak pelaku usaha yang digugat.³¹

3. Prinsip praduga untuk tidak selalu bertanggungjawab.

Prinsip ini hanya dikenal dalam lingkup transaksi konsumen yang sangat terbatas, dan pembatasan demikian biasanya secara *common sense* dapat dibenarkan. Contoh dari penerapan prinsip ini adalah hukum pengangkutan. Kehilangan atau kerusakan pada bagasi kabin/bagasi tangan, yang biasanya dibawa

³⁰ *Ibid*

³¹ *Ibid*, hal. 159-160

dan diawasi oleh penumpang adalah tanggung jawab dari penumpang, oleh karena itu pengangkut tidak dapat diminta pertanggungjawabannya. Prinsip praduga untuk tidak selalu bertanggung jawab ini tidak lagi diterapkan secara mutlak, dan mengarah kepada prinsip tanggung jawab dengan pembatasan uang ganti rugi, artinya kabin/bagasi tangan tetap dapat dimintakan pertanggungjawabannya sepanjang bukti kesalahan pihak pengangkut dapat ditunjukkan.³²

4. Prinsip tanggung jawab mutlak.

Prinsip tanggung jawab mutlak sering diidentikkan dengan prinsip tanggung jawab absolut. Ada yang mengatakan tanggung jawab mutlak adalah prinsip yang menetapkan kesalahan tidak sebagai faktor yang menentukan. Sebaliknya tanggung jawab absolut adalah tanggung jawab tanpa kesalahan dan tidak ada pengecualiannya. Asas tanggung jawab mutlak menurut Seng Hansen merupakan salah satu jenis pertanggungjawaban Perdata (*Civil Liability*). Tanggung jawab perdata merupakan suatu instrumen hukum perdata dalam konteks penegakan hukum untuk mendapatkan ganti kerugian pada kasus tersebut. Prinsip tanggung jawab dengan pembatasan.³³

Prinsip tanggung jawab dengan pembatasan, misalnya dalam perjanjian cuci cetak film ditentukan, bila film yang ingin dicetak/dicuci itu hilang atau rusak (termasuk akibat kesalahpahaman petugas), maka konsumen hanya dibatasi ganti kerugiannya sebesar sepuluh kali harga satu rol film baru. Prinsip tanggung jawab ini biasanya dikombinasikan dengan prinsip-prinsip tanggung jawab lainnya, misalnya dalam pengangkutan udara, yakni Pasal 17 Ayat (1) Protokol Guatemala 1971, prinsip tanggung jawab dengan pembatasan dikaitkan dengan tanggung

³² *Ibid.*

³³ Seng Hansen, Manajemen Kontrak Konstruksi, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka, 2014)

jawab mutlak , batas tanggung jawab pihak pengangkut untuk satu penumpang 100.000 dolar Amerika Serikat (tidak termasuk biaya perkara), atau 120.000 dolar (termasuk biaya perkara).³⁴

2.2. Tinjauan Umum Tentang Kontraktor

2.2.1. Pengertian Kontraktor

Pengertian kontraktor atau yang juga dikenal dengan istilah pelaksana konstruksi, merupakan penyedia jasa yang dinyatakan ahli yang profesional di bidang pelaksana jasa konstruksi yang mampu menyelenggarakan kegiatannya untuk mewujudkan suatu hasil perencanaan menjadi bangunan atau bentuk fisik lain.³⁵

Kontraktor disebut sebagai penyedia jasa kontruski, Pasal 1 angka (1) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi menyebutkan bahwa Jasa Konstruksi adalah layanan jasa konsultansi konstruksi dan/atau pekerjaan konstruksi.³⁶

Kontraktor secara umum sebuah badan atau lembaga atau orang yang mengupayakan atau melakukan aktifitas pengadaan, baik itu berupa barang atau jasa yang dibayar dengan nilai kontrak yang telah disepakati. Kontraktor juga disebut sebagai orang atau pihak yang ada didalam perjanjian untuk menjalankan suatu pekerjaan yang didasari dari isi perjanjian yang dimenangkan dari pihak pemilik pekerjaan konstruksi.³⁷

³⁴ *Ibid.*

³⁵ Rissa Angguna, Lendra, dan Veronika Happy P, Analisis Pelaksanaan Proyek Konstruksi Kontraktual Dengan Proyek Konstruksi Berbasis Pemberdayaan Masyarakat, Jurnal Proteksi (Proyeksi Teknik Sipil), Vol. 2, No. 2, (Juli, 2016) hal. 181-182.

³⁶ Dani Fajri, Skripsi: *Tanggung Jawab Kontraktor Dalam Hal Keterlambatan Pekerjaan Konstruksi Revitalisasi Jam Gadang*, (Padang: Universitas Andalas, 2020), Hal. 17

³⁷ *Ibid*

Kontraktor merupakan pihak yang melaksanakan pekerjaan fisik proyek. Kontraktor di Indonesia dapat digolongkan sebagai kontraktor kecil, menengah dan besar. Penggolongan kontraktor berkaitan dengan metode pemaketan pekerjaan. Pemaketan pekerjaan yang mempunyai skala besar dan mempunyai nilai kontrak yang relatif tinggi akan menarik kontraktor menengah dan besar. Sebaliknya bila pekerjaan dibagi-bagi dalam paket-paket kecil, maka akan lebih menarik kontraktor kecil yang berada di sekitar lokasi proyek.³⁸

Sedangkan pada Pasal 18 Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi menyebutkan hak-hak yang diterima oleh kontraktor:

- 1) Memperoleh penjelasan pekerjaan.
- 2) Melakukan Peninjauan lapangan apabila diperlukan.
- 3) Mengajukan sanggahan terhadap penyusunan hasil lelang.³⁹

2.2.2. Hak dan Kewajiban kontraktor

Hak dan Kewajiban Kontraktor menurut Peraturan Presiden No. 12 Tahun 2021 atau Penyedia Barang/Jasa Pemerintah yang selanjutnya disebut Penyedia adalah Pelaku Usaha yang menyediakan barang/jasa berdasarkan kontrak. Penyedia adalah cara memperoleh barang/jasa yang disediakan oleh Pelaku Usaha. Penyedia wajib memenuhi kualifikasi sesuai dengan barang/jasa yang diadakan dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yaitu:

³⁸ Nia Kartika, Adi Chandra Maulana, Analisis Penerapan Total Quality Manajemen (Tqm) Pada Perusahaan Kontraktor Dengan Pendekatan Metode Servqual Di Kota Sukabumi, *Jurnal Ilmiah Santika*, Vol. 8 No. 1, (Juni 2018), hal. 674-675

³⁹ *Op. Cit*, hal. 18

1. Hak Kontraktor

- a. Menerima pembayaran sebesar nilai kontrak dari pihak pemberi tugas.
- b. Mendapatkan uang muka *down payment* dari pihak pemberi borongan pekerjaan bangunan sesuai dengan yang diperjanjikan.
- c. Berhak menuntut tambahan biaya atas kenaikan harga barang atau jasa sehubungan dengan pekerjaan itu dengan syarat telah mendapat ijin dari pemberi borongan pekerjaan tentang klaim yang diajukan pihak pemborong.
- d. Mendapat pengarahan dan bimbingan dari pemberi tugas dalam melaksanakan pekerjaan pemborongan.
- e. Mencari tambahan dana dari pihak ketiga.
- f. kontraktor utama berhak untuk memberlakukan syarat-syarat dari perjanjian induk kepada subkontraktor yang berarti mengalihkan beban yang diwajibkan oleh pemberi tugas yang semula berlaku bagi kontraktor utama menjadi berlaku bagi subkontraktor.
- g. kontraktor dapat juga berhak atas pembayaran mengerjakan bangunan tersebut jika si pemberi tugas lalai untuk melakukan pemeriksaan dan menyetujui pekerjaan atau bendanya menjadi rusak karena cacat

2. Kewajiban Kontraktor

- a. Pelaksanaan Kontrak.
- b. Kualitas barang/jasa.
- c. Ketepatan perhitungan jumlah atau volume.
- d. Ketepatan waktu penyerahan.

- e. Ketepatan tempat penyerahan.⁴⁰

Jika tidak terpenuhinya prestasi (hak dan kewajiban), maka persoalan tersebut dapat diajukan penyelesaiannya melalui mekanisme yang diatur dalam isi kontrak yang berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak pembuatnya, atau mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri. Gugatan ini berupa gugatan ganti kerugian atau gugatan perbuatan melawan hukum, sebagaimana diatur dalam Hukum Acara Perdata di Indonesia.⁴¹

2.3 Tinjauan Umum Tentang Konstruksi

2.3.1. Pengertian Konstruksi

Konstruksi berasal dari bahasa Inggris *Construction* yang berarti meletakkan unsur bersama-sama secara sistematis. Dengan perkataan lain adalah suatu bentuk bangun yang terdiri dari unsur-unsur dan tersusun secara sistematis. Maka dari itu tujuan dari konstruksi adalah menjaga keutuhan bentuk sehingga kuat dan atau tidak berubah bentuknya. Sedangkan fungsi dari konstruksi adalah menahan berbagai macam gaya yang menimpa pada bangunan agar tidak mempengaruhi strukturnya.⁴²

Konstruksi adalah suatu kesatuan dan rangkaian dari beberapa elemen yang direncanakan agar mampu menerima beban dari luar maupun berat sendiri tanpa mengalami perubahan bentuk yang melampaui batas persyaratan. Konstruksi merupakan suatu kegiatan membangun sarana maupun prasarana. Dalam sebuah

⁴⁰ Moh. Ikfar, Tinjauan Yuridis Terhadap Hak Dan Kewajiban Kon-Traktor Dalam Kontrak Pemborongan Menurut Peraturan Presiden Nomor 12 Tahun 2021, *Legal Opinion*, Vol.12 No. 2, (Agustus 2024), hal. 444

⁴¹ Kartika Dewi Irianto, Radella Elfani, Penyelesaian Sengketa Wanprestasi pada Kontrak Jasa Konstruksi di Pemerintahan Daerah Kota Bukit tinggi, *Pagaruyung Law jurnal*, Vol. 4, No. 1, (Juli 2020), hal. 137

⁴² Hartiningsih, *Konstruksi Bangunan Untuk Desain InterioR*, (Yogyakarta: Badan Penerbit ISI Yogyakarta, 2016), hal. 2

bidang arsitektur atau teknik sipil, sebuah konstruksi juga dikenal sebagai bangunan atau satuan infrastruktur pada sebuah area atau pada beberapa area.⁴³

Secara ringkas konstruksi didefinisikan sebagai objek keseluruhan bangunan yang terdiri dari bagian-bagian struktur. Misal, Konstruksi Struktur Bangunan adalah bentuk/bangun secara keseluruhan dari struktur bangunan. contoh lain: Konstruksi Jalan Raya, Konstruksi Jembatan, Konstruksi Kapal, dan lain lain. Konstruksi dapat juga didefinisikan sebagai susunan (model, tata letak) suatu bangunan (jembatan, rumah, dan lain sebagainya) Walaupun kegiatan konstruksi dikenal sebagai satu pekerjaan, tetapi dalam kenyataannya konstruksi merupakan satuan kegiatan yang terdiri dari beberapa pekerjaan lain yang berbeda.⁴⁴

2.3.2. Dasar Hukum Kontrak Konstruksi

Dasar hukum penyelenggaraan pengadaan konstruksi di Indonesia, yakni sebagai berikut:⁴⁵

- a. Undang-undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi perubahan atas Undang-undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi.
- b. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2000 tentang Usaha dan Peran Masyarakat Jasa Konstruksi sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 2010.
- b. Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Konstruksi sebagaimana diubah Peraturan Presiden Nomor 59 Tahun

⁴³ Akbar Alfa, Industri Konstruksi Di Era Industri 4.0, *Jurnal Bappeda*, Vol. 4 No. 3, (Desember 2018), hal. 167-168

⁴⁴ *Ibid*

⁴⁵ Yogar Simamora, *Hukum Kontrak: Prinsip-prinsip Hukum Kontrak Pengadaan Barang dan Jasa Pemerintah di Indonesia*, (Surabaya: LaksBang PRESSindo, 2017) hal. 219

2010.

- c. Peraturan Pemerintah Nomor 30 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Pembinaan Jasa Konstruksi.

2.3.3. Bentuk-bentuk Konstruksi

Empat jenis kontrak yang disebut dalam Pasal 50 ayat 2 Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2010 yang pembedaannya didasarkan hal-hal sebagai berikut:

- a. Cara pembayaran.
- b. Pembebanan tahunan anggaran
- b. Sumber pendanaan.
- c. Jenis pekerjaan.

Kontrak yang didasarkan pada bentuk cara pembayaran dibedakan menjadi yakni kontrak lumpsum, kontrak harga satuan, kontrak presentase dan kontrak terima jadi (*turn key*). Kontrak yang didasarkan pembebanan tahunan anggaran dibedakan menjadi kontrak tahunan tunggal dan kontrak tahunan jamak. Untuk kontrak berdasarkan sumber pendanaan terdapat kontrak pendanaan tunggal, kontrak pengadaan bersama, dan kontrak payung (*framework contract*). Sedangkan untuk kontrak didasarkan pada jenis pekerjaan dibedakan menjadi pengadaan pekerjaan tunggal dan pengadaan pekerjaan terintegrasi.⁴⁶

Secara tradisional dalam kontrak konstruksi secara tegas dibedakan antara fungsi perencanaan dan pelaksanaan konstruksi. Dalam perkembangannya pelaksanaan jasa konstruksi dapat dilakukan dalam bentuk paket, dalam pengertian fungsi perencanaan dan pelaksanaan berada dalam satu perusahaan penyedia jasa.⁴⁷

⁴⁶ Jawade Hafidz Arsyad, Dian Karisma, *Sentralisasi Birokrasi Pengadaan Barang dan Jasa Pemerintah*, (Semarang: Sinar Grafika, 2018), hal. 117.

⁴⁷ Yogar Simamora, *Op. Cit.*, hal. 222.

Bentuk kontrak konstruksi dapat ditinjau dari berbagai aspek yaitu:⁴⁸

1. Aspek Perhitungan Biaya

a. *Fixed Lump Sum Price*

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi, kontrak kerja konstruksi dengan imbalan *lump sum* merupakan kontrak jasa atas penyelesaian atas seluruh pekerjaan dalam jangka waktu tertentu dengan jumlah harga yang pasti dan tetap serta semua risiko yang mungkin terjadi dalam proses penyelesaian pekerjaan yang sepenuhnya ditanggung oleh penyedia jasa sepanjang gambar dan spesifikasi tidak berubah. Pada pekerjaan dengan bentuk *Lump Sum*, dalam hal terjadi pembetulan perhitungan perincian harga penawaran, karena adanya kesalahan aritmatik maka harga penawaran total tidak boleh diubah. Perubahan hanya boleh dilakukan pada salah satu atau volume atau harga satuan, dan semua risiko akibat perubahan karena adanya koreksi aritmatik menjadi tanggung jawab sepenuhnya Penyedia Jasa, selanjutnya harga penawaran menjadi harga kontrak atau harga pekerjaan.

b. *Unit Price*

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000, Kontrak Kerja Konstruksi dengan imbalan Harga Satuan merupakan kontrak jasa atas penyelesaian seluruh pekerjaan dalam jangka waktu tertentu berdasarkan harga satuan yang pasti dan tetap untuk setiap satuan yang pasti dan tetap untuk setiap satuan/unsur pekerjaan dengan spesifikasi teknis tertentu yang

⁴⁸ I Gusti Agung Ayu Istri Lestari, Perbandingan Kontrak Konstruksi Indonesia Dengan Kontrak Konstruksi International, *GaneÇ Swara*, Vol. 7 No.2 (September 2013), hal. 65-67

volume pekerjaannya didasarkan pada hasil pengukuran bersama atas volume pekerjaan yang benar-benar telah dilaksanakan Penyedia Jasa.

2. Aspek Perhitungan Jasa

a. Biaya Tanpa Jasa (*Cost Without Fee*)

Biasanya bentuk kontrak ini terutama untuk pekerjaan yang bersifat sosial (*charity purpose*), contohnya adalah pembangunan tempat ibadah, yayasan sosial, panti asuhan dan sebagainya.⁴⁹

b. Biaya Ditambah Jasa (*Cost Plus Fee*)

Dalam bentuk kontrak seperti ini, Penyedia jasa dibayar seluruh biaya untuk melaksanakan pekerjaan, ditambah jasa yang biasanya dalam bentuk presentasi dari biaya (misalnya 10%). Dalam hal ini tidak ada batasan mengenai besarnya biaya seperti batasan apa saja yang dapat dikategorikan sebagai biaya selain yang sudah jelas seperti biaya bahan, peralatan, alat bantu, upah, sewa, dan sebagainya seperti *overhead* Penyedia jasa.⁵⁰

c. Biaya ditambah Jasa Pasti (*Cost Plus Fixed Fee*)

Bentuk kontrak seperti ini pada dasarnya sama dengan bentuk Kontrak Biaya Ditambah Jasa (*Cost Plus Fee*) sebagaimana diuraikan sebelumnya. Perbedaannya terletak pada jumlah imbalan (*fee*) untuk Penyedia Jasa. Dalam bentuk Kontrak *Cost Plus Fee*, besarnya imbalan/jasa Penyedia Jasa bervariasi tergantung besarnya biaya. Dengan demikian dalam kontrak ini sejak awal sudah ditetapkan jumlah imbalan/jasa Penyedia jasa yang pasti dan

⁴⁹ Syaiful Anwar, "Prinsip Dasar Kontrak Konstruksi dalam Perspektif Hukum Perdata," *Jurnal Ilmiah Fakultas Hukum Universitas Medan Area*, Vol. 5 No. 2, 2019.

⁵⁰ R. Ningsih, "Analisis Hukum Kontrak Cost Plus Fee dalam Proyek Konstruksi," *Jurnal Ilmu Hukum UMA*, Vol. 6 No. 1, 2020.

tetap (*fixed fee*) walaupun biaya berubah.⁵¹

3. Aspek Cara Pembayaran

a. Cara Pembayaran Bulanan (*Monthly Payment*)

Dalam sistem atau cara pembayaran ini, prestasi penyedia Jasa dihitung setiap akhir bulan. Setelah prestasi tersebut diakui Pengguna Jasa maka Penyedia Jasa dibayar sesuai prestasi tersebut. Kelemahan cara ini adalah berapapun kecilnya prestasi penyedia jasa pada suatu bulan tertentu dia tetap harus dibayar. Hal ini sangat mempengaruhi prestasi pekerjaan yang seharusnya dicapai sesuai jadwal pelaksanaan sehingga dapat membahayakan waktu penyelesaian.⁵²

b. Cara Pembayaran atas Prestasi (*Stage Payment*)

Dalam bentuk kontrak dengan sistem/cara seperti ini, pembayaran kepada penyedia Jasa dilakukan atas dasar prestasi yang dicapai dalam satuan waktu (bulanan). Biasanya besarnya prestasi dinyatakan dalam persentase. Sering pula cara pembayaran seperti ini disebut pembayaran termin/angsuran.

c. Pra Pendanaan Penuh dari Penyedia Jasa (*Contractor's Full Prefinanced*)

Dalam bentuk kontrak dengan sistem/cara pembayaran seperti ini, Penyedia Jasa harus mendanai dahulu seluruh pekerjaan sesuai kontrak. Setelah pekerjaan selesai 100% dan diterima pengguna jasa barulah penyedia jasa mendapatkan pembayaran sekaligus. Dapat saja pada saat itu yang dibayar Pengguna Jasa adalah sebesar 95% dari nilai kontrak karena yang 5% ditahan

⁵¹ Zulkifli, "Penerapan Kontrak Cost Plus Fixed Fee dalam Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah," *Jurnal Justitia*, UMA, Vol. 7 No. 2, 2021.

⁵² Hasibuan, "Sistem Pembayaran Bulanan dalam Kontrak Konstruksi: Analisis Hukum dan Risiko," *Jurnal Hukum & Pembangunan UMA*, Vol. 8 No. 1, 2020.

(*retention money*) selama tanggung jawab atas cacat atau pembayaran penuh 100%, tapi Penyedia Jasa harus memberikan jaminan untuk Masa Tanggung Jawab atau cacat, satu dan lain hal sesuai kontrak.

4. Aspek Pembagian Tugas

a. Bentuk Kontrak Konvensional

Pembagian tugasnya sederhana, yaitu Pengguna Jasa menugaskan Penyedia Jasa untuk melaksanakan suatu pekerjaan. Pekerjaan tersebut sudah dibuat rencananya oleh pihak lain, tinggal melaksanakannya sesuai kontrak. Beberapa bagian pekerjaan dapat diborongkan kepada Sub Penyedia Jasa. Sebagai pengawas biasanya Pengguna Jasa menunjuk apa yang biasa disebut Direksi pekerjaan atau Pimpinan Proyek. Di kalangan dunia barat disebut *Architect* atau *Engineer*.⁵³

b. Bentuk Kontrak Spesialis

Pada kontrak ini Pengguna Jasa membagi-bagi kontrak beberapa buah berdasarkan bidang pekerjaan khusus/spesial seperti: pekerjaan fondasi (substruktur) dikontrakkan kepada Penyedia Jasa A, pekerjaan bangunan atas (*super structure*) diberikan kepada Penyedia Jasa B, pekerjaan mekanikal dan elektronikal diserahkan kepada Penyedia Jasa C, pekerjaan *Sewerage* dan *sewage* kepada Penyedia Jasa D dst. Semua Penyedia Jasa menandatangani kontrak langsung dengan Pengguna Jasa. Disini tak ada Penyedia Jasa utama, semua sama-sama sebagai Penyedia Jasa yang masing-masing punya keahlian khusus, karena itulah disebut Kontrak Spesialis.

⁵³ Siregar, "Model Kontrak Konvensional dalam Pekerjaan Konstruksi," *Jurnal Hukum UMA*, Vol. 5 No. 1, 2019.

c. Bentuk Kontrak Rancang Bangun (*Design Contract/Build, Turnkey*)

Dalam suatu Kontrak Rancang Bangun, Penyedia jasa memiliki tugas membuat suatu perencanaan proyek yang lengkap dan sekaligus melaksanakannya dalam satu kontrak konstruksi. Jadi, Penyedia Jasa tersebut selain mendapat pembayaran atas pekerjaan konstruksi (termasuk imbalan jasanya), dia mendapatkan pula imbalan jasa atas pembuatan rencana/*design* proyek tersebut.⁵⁴

d. Bentuk kontrak *Engineering, Procurement dan Construction* (EPC)

Kontrak ini sesungguhnya adalah juga bentuk kontrak rancang bangun yang dikenal dengan istilah *Design Build/Turnkey* untuk pekerjaan konstruksi sipil/bangunan gedung sedangkan kontrak EPC dimaksudkan untuk pembangunan pekerjaan-pekerjaan dalam industri minyak, gas bumi, dan petrokimia.

e. Bentuk Kontrak BOT/BLT

Sesungguhnya bentuk kontrak ini merupakan pola kerja sama antara Pemilik Tanah/Lahan dan Investor yang akan menjadikan lahan tersebut menjadi satu fasilitas untuk perdagangan, hotel, resort atau jalan tol, dan lain-lain. Terlihat disini kegiatan yang dilakukan oleh investor dimulai dari membangun fasilitas sebagaimana dikehendaki Pemilik lahan/Tanah. Inilah yang diartikan dengan *Build* (B). Setelah pembangunan fasilitas selesai, Investor diberi hak untuk mengelola dan memungut hasil dari fasilitas tersebut selama kurun waktu tertentu. Inilah diartikan dengan *Operate* (O). Setelah masa

⁵⁴ Lubis, "Konsep Design and Build dalam Perspektif Hukum Konstruksi," *Jurnal Hukum & Pembangunan UMA*, Vol. 8 No. 1, 2020.

pengoperasiannya selesai, fasilitas tadi dikembalikan kepada Pengguna Jasa. Inilah arti T (*Transfer*), sehingga disebut Kontrak *Build, Operate and Transfer (BOT)*. Bentuk kontrak *Build, Lease, Transfer (BLT)* *Build* sedikit berbeda dengan bentuk BOT. Disini setelah selesai fasilitas dibangun (*Build*), Pemilik fasilitas seolah menyewa fasilitas yang baru dibangun untuk suatu kurun waktu (*Lease*) kepada investor untuk dipakai sebagai angsuran dari investasi yang sudah ditanam, atau fasilitas itu bisa juga disewakan kepada pihak lain. Tentunya untuk ini diperlukan Perjanjian sewa (*Lease Agreement*). Setelah masa sewa berakhir, fasilitas dikembalikan kepada pemilik fasilitas (*Transfer*)⁵⁵

f. Bentuk Swakelola (*Force Account*)

Sesungguhnya swakelola bukanlah suatu bentuk kontrak karena pekerjaan dilaksanakan sendiri tanpa memborongkannya kepada Penyedia Jasa. Bentuk ini biasa pula disebut *Eigen Beheer*. Swakelola adalah suatu tindakan Pemilik Proyek yang melibatkan diri dan bertanggung jawab secara langsung dalam pelaksanaan proyek tersebut.⁵⁶

2.4 Tinjauan Umum Tentang Kegagalan Bangunan

2.4.1 Pengertian Kegagalan Bangunan

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, bangunan adalah sesuatu yang didirikan atau sesuatu yang dibangun seperti rumah, gedung, dll. Menurut Undang-undang No. 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat

⁵⁵ Sembiring, "Kerjasama BOT/BLT dalam Perspektif Hukum Investasi," *Jurnal Hukum UMA*, Vol. 5 No. 2, 2019.

⁵⁶ Ginting, "Pelaksanaan Swakelola dalam Proyek Pemerintah," *Jurnal Ilmu Hukum UMA*, Vol. 6 No. 1, 2020.

dan Pemerintah Daerah Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap di atas permukaan Bumi dan di bawah permukaan Bumi. Bangunan adalah merupakan perpaduan beberapa dari beberapa bahan dan konstruksi sehingga dapat berfungsi sesuai dengan yang direncanakan. Bangunan (khususnya rumah tempat tinggal) berfungsi untuk melindungi dan menjaga penghuninya dari segala macam bahaya dan kondisi (keadaan alam) yang tidak menyenangkan.⁵⁷

Termasuk dalam pengertian bangunan adalah:⁵⁸

- a. Jalan lingkungan dalam satu kesatuan dengan kompleks bangunan
- b. Jalan tol
- c. Kolam renang
- d. Pagar mewah
- e. Tempat olah raga
- f. Galangan kapal dermaga
- g. Taman mewah
- h. Tempat penampungan/kilang minyak, air dan gas, pipa minyak.

Menurut Peraturan Pemerintah No 29 Tahun 2000 Pasal 34 bahwa Kegagalan Bangunan merupakan keadaan bangunan yang tidak berfungsi, baik secara keseluruhan maupun sebagian dari segi teknis, manfaat, keselamatan dan kesehatan kerja, dan atau keselamatan umum sebagai akibat kesalahan Penyedia Jasa dan atau Pengguna Jasa setelah penyerahan akhir pekerjaan konstruksi.

⁵⁷ Zulkifli Matondang, Rachma T Mulyana, Konstruksi Bangunan Gedung, (Medan: Unimed Press, 2012), hal. 1

⁵⁸ Julia Filia Kolatung, Analisis Tingkat Kepatuhan Wajib Pajak Bumi Dan Bangunan Di Kota Manado, Jurnal EMBA, Vol. 9 No. 2, (April 2021), hal. 1009

2.4.2 Bentuk Kegagalan Bangunan

Dalam dunia konstruksi, istilah “kegagalan bangunan” tidak hanya merujuk pada peristiwa runtuhnya struktur secara total, tetapi mencakup berbagai kondisi yang menyebabkan bangunan tidak berfungsi sebagaimana mestinya. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi, kegagalan bangunan adalah kondisi bangunan yang tidak berfungsi baik secara keseluruhan maupun sebagian dari segi teknis, manfaat, keselamatan kerja, dan keselamatan umum setelah penyerahan akhir pekerjaan konstruksi akibat kesalahan penyedia jasa dan/atau pengguna jasa (PP No. 29 Tahun 2000 Pasal 34)¹. Bentuk kegagalan bangunan dapat dibedakan menjadi beberapa kategori utama yang masing-masing memiliki dampak signifikan terhadap penggunaan dan kelayakan bangunan:

1. Kegagalan Struktural

Kegagalan ini merupakan bentuk kegagalan paling serius, karena melibatkan keruntuhan atau ketidakstabilan struktur utama bangunan, seperti balok, kolom, dinding penahan, atau pondasi. Kerusakan struktural dapat disebabkan oleh kesalahan dalam desain perhitungan teknis oleh konsultan perencana, kesalahan dalam pemilihan material bangunan yang tidak memenuhi standar SNI (Standar Nasional Indonesia), atau pelaksanaan pembangunan yang tidak sesuai spesifikasi teknis.⁵⁹ Akibat dari kegagalan struktural ini sering kali membahayakan keselamatan jiwa pengguna bangunan, sehingga kontraktor sebagai pelaksana utama dapat dimintai pertanggungjawaban secara hukum.

2. Kegagalan Fungsional

⁵⁹ Yuliawati Harahap, *Tanggung Jawab Hukum Penyedia Jasa Konstruksi atas Kegagalan Bangunan*, Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, 2020.

Kegagalan fungsional terjadi ketika bangunan tidak dapat digunakan sesuai dengan tujuan perencanaannya. Misalnya, gedung sekolah yang dibangun namun tidak memiliki ventilasi memadai, sistem drainase buruk, atau tidak adanya aksesibilitas bagi penyandang disabilitas. Meskipun secara visual bangunan tampak selesai, namun dari sisi fungsi dan kenyamanan penggunaan, bangunan tersebut tidak memenuhi standar yang ditentukan. Hal ini dapat terjadi akibat kurangnya koordinasi antara perancang, pelaksana, dan pengguna jasa.⁶⁰

3. Kegagalan Non-Struktural (Teknis Minor)

Kegagalan ini tampak dalam bentuk kerusakan ringan seperti retakan rambut (hairline cracks) pada dinding, kebocoran atap, permukaan lantai yang bergelombang, atau cat yang cepat mengelupas. Walaupun tidak membahayakan struktur secara langsung, kegagalan ini tetap mempengaruhi kualitas bangunan dan kenyamanan pengguna. Penyebab umum dari kegagalan ini adalah penggunaan bahan bangunan yang tidak berkualitas, proses pengerjaan yang terburu-buru, atau pengawasan proyek yang lemah.⁶¹

4. Kegagalan Akibat Perubahan Desain Sepihak

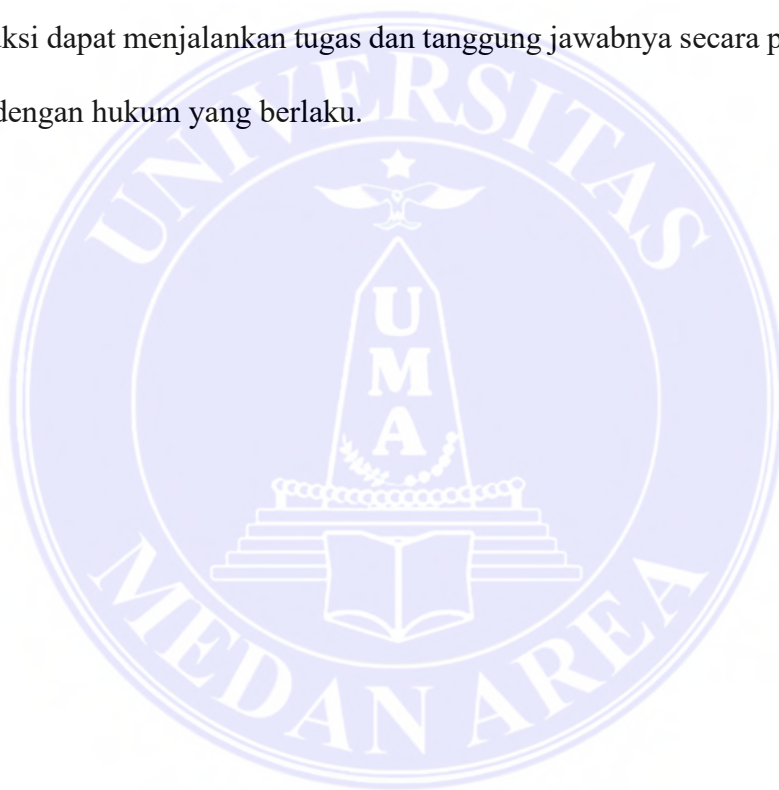
Dalam beberapa kasus, kegagalan juga bisa disebabkan oleh perubahan desain yang dilakukan secara sepihak oleh pengguna jasa tanpa adendum kontrak yang sah. Misalnya, permintaan penambahan ruang atau perubahan tata letak saat proses konstruksi sedang berjalan dapat menyebabkan ketidaksesuaian dengan rencana awal dan berpotensi mengganggu struktur bangunan. Hal ini tidak hanya

⁶⁰ Virgie Khalifathur Yenaldi, *Pertanggungjawaban Kontraktor atas Bangunan yang Dikerjakannya yang Menimbulkan Kerugian kepada Pihak Ketiga*, Skripsi Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, 2018.

⁶¹ Rizki Ananda Putri Siregar, *Analisis Hukum Pelaksanaan Perjanjian Konstruksi Pembangunan Jalan di Kota Medan*, Skripsi Fakultas Hukum Universitas Medan Area, 2016.

berisiko dari sisi teknis, tetapi juga berdampak pada ketidakjelasan tanggung jawab apabila terjadi kerusakan.

Berdasarkan penjelasan di atas, dapat disimpulkan bahwa kegagalan bangunan tidak hanya bersifat teknis dan kasat mata, tetapi juga mencerminkan kelemahan dalam manajemen proyek secara keseluruhan, termasuk di dalamnya tanggung jawab kontraktor. Oleh karena itu, pemahaman mendalam terhadap bentuk-bentuk kegagalan ini sangat penting agar setiap aktor dalam proyek konstruksi dapat menjalankan tugas dan tanggung jawabnya secara profesional dan sesuai dengan hukum yang berlaku.



BAB III

METODE PENELITIAN

3.1. Waktu dan Tempat Penelitian

3.1.1. Waktu Penelitian

Waktu Penelitian akan dilaksanakan sekitar bulan Februari 2024 setelah dilakukan seminar proposal dan perbaikan Outline.

Tabel kegiatan skripsi

No	Kegiatan	Bulan																			
		Juni 2024				Januari 2025				Februari 2025				Maret 2025				Mei 2025			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1.	Pengajuan Judul																				
2.	Seminar Proposal																				
3.	Penelitian																				
4.	Penulisan dan Bimbingan Skripsi																				
5.	Seminar Hasil																				
6.	Sidang Meja Hijau																				

3.1.2. Tempat Penelitian

Penelitian ini diadakan di CV. Raja Sarana Perkasa Contractor & Material Supply, Jl. Denai, Gg. Usman, No. 01, Kel. Tegal Sari Mandala II, Kec. Medan Denai, Kota Medan, Sumatera Utara.

3.2. Metodologi Penelitian

3.2.1. Jenis Penelitian

Adapun jenis penelitian hukum adalah yuridis normatif, yakni penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan kepustakaan (data sekunder) yang mencakup penelitian asas-asas hukum, sistematika hukum, sinkronisasi hukum secara horizontal dan vertikal, perbandingan hukum dan sejarah hukum.⁶² Jenis penelitian ini merupakan studi dokumen yang menggunakan sumber bahan hukum yang berupa peraturan perundang-undangan dan prinsip hukum, teori hukum, serta doktrin/pendapat para ahli.⁶³

3.2.2. Jenis Data

Dalam penelitian ini, jenis data yang digunakan adalah data sekunder, yang merupakan data utama dalam pendekatan yuridis normatif. Penelitian yuridis normatif memfokuskan analisis pada bahan-bahan hukum yang bersumber dari literatur, doktrin, peraturan perundang-undangan, serta putusan pengadilan. Tujuannya adalah untuk mengkaji peraturan hukum positif yang berlaku, asas-asas hukum yang relevan, dan teori-teori hukum yang mendukung argumentasi dalam penelitian.

⁶² Sigit Sapto Nugroho, Anik Tri Haryani, Farkhani, *Metodologi Riset Hukum*, (Surakarta: Oase Pustaka, 2020), Hal. 29-30.

⁶³ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2017), Hal. 47

Data sekunder dipilih karena sesuai dengan tujuan penelitian hukum normatif, yaitu menelusuri logika hukum yang berlaku dalam menjawab permasalahan penelitian. Dalam konteks ini, data sekunder memungkinkan peneliti untuk menganalisis substansi hukum secara mendalam tanpa harus mengandalkan data empiris dari lapangan.

Namun demikian, untuk memperkuat analisis normatif yang dilakukan, penelitian ini juga menggunakan data tambahan berupa hasil wawancara terbatas dengan Kepala CV Raja Sarana Perkasa. Kemudian diolah kembali oleh peneliti yang berhubungan dengan penerapan pasal dalam menangani Tanggung Jawab Hukum Kontraktor Atas Pekerjaan Konstruksi Yang Menyebabkan Kegagalan Penyelesaian Pembangunan Gedung serta permasalahan-permasalahan yang menjadi objek penelitian, yang terdiri dari:

a. Bahan hukum primer

Bahan hukum primer yang terdiri atas peraturan perundang-undangan, yurisprudensi atau keputusan pengadilan (lebih-lebih bagi penelitian yang berupa studi kasus) dan perjanjian internasional (traktat).⁶⁴

b. Bahan hukum sekunder

Bahan hukum yang dapat memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer, yang dapat berupa rancangan perundang-undangan, hasil penelitian, buku-buku teks, jurnal ilmiah, dan berita internet.⁶⁵

c. Bahan hukum tersier

⁶⁴ *Ibid*, Hal. 67

⁶⁵ *Ibid*, Hal. 68

Merupakan bahan hukum yang dapat menjelaskan baik bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder, yang berupa kamus, ensiklopedi, leksikon dan lain-lain.⁶⁶

3.2.3. Teknik Pengumpulan Data

Adapun Teknik pengumpulan data yang dilakukan didalam penelitian ini adalah dengan cara sebagai berikut:

1. Penelitian kepustakaan (*Library Research*) Adalah pengkajian informasi tertulis mengenai hukum yang berasal dari berbagai sumber dan dipublikasikan secara luas serta dibutuhkan dalam penelitian hukum normatif. Berbagai sumber informasi tertulis tersebut adalah:
 - a. Pembuat undang-undang Negara, produk hukumnya disebut perundang-undangan.
 - b. Pengadilan, produk hukumnya disebut putusan hakim (yurisprudensi).
 - c. Para pihak yang berkepentingan, produk hukumnya disebut kontrak, konvensi.
 - d. Penulis hukum, produk hukumnya disebut buku ilmu hukum.
 - e. Peneliti hukum, produk hukumnya disebut laporan penelitian hukum yang dimuat dalam jurnal hukum.
 - f. Pengamat hukum, produk hukumnya disebut tinjauan hukum yang termuat dalam media cetak.⁶⁷
2. Penelitian lapangan (*Field Research*) yaitu dengan melakukan penelitian langsung kelapangan, dalam hal ini penulis langsung melakukan studi pada

⁶⁶ *Ibid*

⁶⁷ Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, (Mataram: Mataram University Press, 2020) hal.

pengadilan negeri binjai. Dimana dengan mengambil data melalui melakukan sebuah wawancara yang berkaitan atau berhubungan dengan judul skripsi Tanggung Jawab Hukum Kontraktor Atas Pekerjaan Konstruksi Yang Menyebabkan Kegagalan Penyelesaian Pembangunan Gedung.

3.2.4. Analisis Data

Analisis data merupakan langkah berikutnya untuk mengolah hasil penelitian untuk menjadi sebuah laporan. Analisis data merupakan kegiatan dalam penelitian yang berupa melakukan kajian atau telaah terhadap hasil pengolahan data yang dibantu dengan teori-teori yang telah didapatkan sebelumnya. Secara sederhana analisis data ini disebut sebagai kegiatan memberikan telaah, yang dapat berarti menentang, mengkritik, mendukung, menambah atau memberi komentar dan kemudian membuat suatu kesimpulan terhadap hasil penelitian dengan pikiran sendiri dan bantuan teori yang telah dikuasainya.⁶⁸

Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah non statistik. Analisis non statistik ini dilakukan dengan cara kualitatif. Mengenai kegiatan analisis dalam penelitian ini yaitu mengklasifikasi Pasal-Pasal dokumen sampel pada kategori yang tepat. Berikutnya setelah analisis data selesai, maka hasilnya akan disajikan secara deskriptif sesuai dengan data yang diperoleh.

Data kualitatif yang diperoleh secara sistematis dan kemudian substansinya dianalisis untuk memperoleh jawaban mengenai pokok permasalahan yang akan dibahas didalam penulisan skripsi ini secara kualitatif untuk mendapatkan jawaban yang pasti dan juga hasil yang akurat.

⁶⁸ *Ibid*, Hal.93

BAB V

PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Setelah dilakukan penelitian hukum normatif terhadap persoalan tanggung jawab kontraktor dalam kasus kegagalan penyelesaian pembangunan gedung, serta didukung wawancara dengan pihak pelaku jasa konstruksi (kontraktor) dan analisis terhadap peraturan perundang-undangan terkait, maka penulis menarik beberapa kesimpulan yang dapat menggambarkan secara utuh jawaban atas rumusan masalah yang telah dirumuskan sebelumnya.

1. Tanggung jawab hukum kontraktor atas pekerjaan konstruksi yang menyebabkan kegagalan penyelesaian pembangunan gedung pada dasarnya merupakan tanggung jawab berdasarkan perikatan sebagaimana diatur dalam Pasal 1233 dan Pasal 1243 KUHPerdara. Kontraktor sebagai pihak dalam kontrak kerja wajib memenuhi prestasi sebagaimana yang disepakati dalam perjanjian kerja konstruksi. Apabila gagal melaksanakan pekerjaan sesuai waktu, mutu, dan biaya yang ditentukan, maka kontraktor dapat dinyatakan wanprestasi. Dalam hal ini, tanggung jawab kontraktor bukan hanya bersifat teknis, tetapi juga memiliki konsekuensi hukum seperti pemberian ganti rugi, denda keterlambatan (liquidated damages), atau bahkan sanksi administratif sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi. Tanggung jawab ini juga berlaku dalam masa pemeliharaan atau masa jaminan, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 67 UU tersebut.
2. Faktor penyebab kegagalan penyelesaian pembangunan gedung oleh

kontraktor sangat kompleks dan tidak bisa disederhanakan hanya sebagai kelalaian teknis. Berdasarkan hasil wawancara dan analisis pustaka, ditemukan bahwa faktor-faktor seperti cuaca ekstrem (force majeure), keterlambatan pengadaan bahan material, ketidakmampuan tenaga kerja, perubahan desain dari pemberi kerja tanpa adendum kontrak, serta manajemen proyek yang tidak tertib turut menjadi penyebab utama kegagalan penyelesaian pembangunan. Beberapa dari faktor tersebut dapat dikualifikasikan sebagai keadaan memaksa yang membebaskan kontraktor dari tanggung jawab, sepanjang dapat dibuktikan bahwa kontraktor telah menjalankan prinsip kehati-hatian dan tidak lalai dalam melakukan upaya antisipasi.

3. Upaya penyelesaian sengketa dan evaluasi terhadap tanggung jawab hukum kontraktor dalam praktik lapangan umumnya diselesaikan melalui mekanisme non-litigasi, seperti mediasi dan musyawarah mufakat, sebagaimana direkomendasikan dalam Pasal 88 dan 89 UU Jasa Konstruksi. Penyelesaian secara damai seringkali dipilih untuk menjaga hubungan kerja antara penyedia dan pengguna jasa. Namun, apabila tidak tercapai kesepakatan, maka dapat dilanjutkan ke jalur arbitrase atau litigasi di pengadilan. Evaluasi terhadap tanggung jawab juga dilakukan oleh kontraktor melalui audit internal, dokumentasi pelaporan pekerjaan, dan peninjauan ulang sistem manajemen proyek sebagai bagian dari upaya mempertahankan profesionalisme dan menghindari pelanggaran hukum di masa mendatang.

Dengan demikian, tanggung jawab hukum kontraktor dalam pekerjaan konstruksi merupakan tanggung jawab yang melekat secara hukum sejak awal perjanjian ditandatangani hingga masa pemeliharaan selesai. Kegagalan penyelesaian pembangunan bukan hanya mengakibatkan kerugian material, tetapi juga berimplikasi pada reputasi dan keberlanjutan usaha jasa konstruksi itu sendiri.

5.2 Saran

Sebagai bentuk kontribusi akademik terhadap praktik jasa konstruksi dan pembentukan kebijakan hukum, penulis memberikan beberapa saran yang bersifat konstruktif dan aplikatif bagi berbagai pihak terkait:

1. Kepada para kontraktor (penyedia jasa konstruksi), diharapkan agar memiliki pemahaman hukum yang baik terhadap isi kontrak kerja konstruksi dan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan terkait jasa konstruksi. Kontraktor seharusnya tidak hanya berfokus pada pelaksanaan teknis proyek, tetapi juga perlu memahami konsekuensi hukum dari setiap kegagalan atau kelalaian dalam pelaksanaan pekerjaan. Selain itu, perlu dibangun sistem dokumentasi proyek yang sistematis dan akuntabel, seperti laporan harian, progress mingguan, notulen rapat, serta foto dan video kegiatan lapangan, agar dapat menjadi bukti yang sah jika suatu saat dipersengketakan.
2. Kepada pemberi kerja atau pengguna jasa konstruksi, disarankan untuk tidak melakukan perubahan desain proyek secara sepihak selama pelaksanaan proyek berlangsung, karena hal ini dapat mengganggu stabilitas kontrak dan menyulitkan kontraktor dalam menjalankan kewajibannya. Jika perubahan diperlukan, sebaiknya dituangkan dalam

adendum kontrak yang disepakati bersama. Pemberi kerja juga perlu memberikan waktu yang cukup bagi kontraktor untuk melakukan perencanaan yang matang dan tidak hanya menekan penyelesaian proyek dalam waktu cepat dengan anggaran yang tidak realistis.

3. Kepada pemerintah sebagai pembina dan pengawas jasa konstruksi, diharapkan dapat lebih aktif dalam melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan proyek-proyek konstruksi, baik proyek pemerintah maupun swasta. Pengawasan terhadap pemenuhan sertifikasi tenaga kerja konstruksi, kepatuhan terhadap standar mutu, dan audit reguler terhadap badan usaha jasa konstruksi sangat penting agar mencegah terjadinya proyek gagal atau mangkrak. Pemerintah juga perlu memperluas sosialisasi mengenai mekanisme penyelesaian sengketa konstruksi secara non-litigasi, termasuk melalui lembaga arbitrase yang efisien, murah, dan adil.
4. Kepada akademisi dan peneliti hukum, diharapkan untuk terus mengembangkan kajian mengenai tanggung jawab hukum dalam sektor konstruksi, tidak hanya terbatas pada aspek perdata tetapi juga mencakup ranah pidana (jika terjadi kelalaian berat yang mengakibatkan kerugian besar atau korban jiwa), hukum lingkungan (jika proyek berdampak ekologis), serta hukum tata usaha negara (jika terkait pengadaan barang dan jasa pemerintah). Penelitian juga dapat diarahkan pada analisis perbandingan sistem hukum tanggung jawab kontraktor antara Indonesia dan negara lain untuk memperkaya wawasan reformasi hukum konstruksi di Indonesia.

DAFTAR PUSTAKA

a. Buku

Alam Setya Muchtar, Alexandra K Alsha, Budiman Bryna, 2018, *Hukum Properti*,
(Jakarta : Citra Aditya Bakti)

Krismiarsi, 2018, *Sistem Pertanggungjawaban Pidana Individual*, (Demak:
Pustaka Magister)

Dhaniswara K. Harjono, 2016, *Hukum Properti*, (Jakarta : PPHBI)

Hartiningsih, 2016, *Konstruksi Bangunan Untuk Desain Interior*, (Yogyakarta:
Badan Penerbit ISI Yogyakarta)

Iman Soetikno. *Hukum Konstruksi dan Peran Kontraktor dalam Perspektif Yuridis*.
Bandung: Mandar Maju, 2020.

Jawade Hafidz Arsyad, Dian Karisma, 2018, *Sentralisasi Birokrasi Pengadaan
Barang dan Jasa Pemerintah*, (Semarang: Sinar Grafika)

Meria Utama, 2018, *Pengertian Dan Ruang Lingkup Hukum Kontrak Konstruksi*,
(Palembang: Unsri Press)

Muhaimin, 2020, *Metode Penelitian Hukum*, (Mataram: Mataram University Press)

Muhammad Saifuddin, 2012, *Hukum Kontrak, Memahami Kontrak dalam
Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum (Seri Pengayaan
Hukum Perikatan)*, (Bandung: Mandar Maju)

Muhammad Syarif, Indra Ariani, Tukimun, Deselfia DNM Sahari, Dharwati
Pratama Sari, Sulha, 2024, *Hukum Kontrak Konstruksi*, (Makassar: Tohar
Media)

Peter Mahmud Marzuki, 2017, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana)

- RR Dewi Anggraeni, 2021, *Hukum Kontrak Bisnis*, (Tangerang Selatan: Unpam Press)
- Sigit Sapto Nugroho, Anik Tri Haryani, Farkhani, 2020, *Metodologi Riset Hukum*, (Surakarta: Oase Pustaka)
- Seng Hansen, 2014, *Manajemen Kontrak Konstruksi*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka)
- Soekidjo Notoatmojo, 2010, *Etika dan Hukum Kesehatan*, (Jakarta: Rineka Cipta)
- Sulistijo Sidarto Mulyo, Budi Santoso, 2018, *Proyek Infrastruktur dan Sengketa Konstruksi*. (Jakarta: Prenadamedia Grup)
- Subekti, R. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa, 2015.
- Subekti, R. *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Bina Cipta, 2009.
- Tim Prima Pena, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, (Gita MediaPress)
- Titik Triwulan dan Shinta, 2010, *Perlindungan Hukum Bagi Pasien*, (Jakarta: Prestasi Pustaka)
- Yahya Harahap. *Pembahasan Permasalahan dan Penerapan KUHAP*. Jakarta: Sinar Grafika, 2016.
- Yogar Simamora, 2017, *Hukum Kontrak: Prinsip-prinsip Hukum Kontrak Pengadaan Barang dan Jasa Pemerintah di Indonesia*, (Surabaya: LaksBang PRESSindo)
- Y. Sari Murti Widiyastuti, 2020, *Asas-asas Pertanggungjawaban Perdata*, (Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka)
- Zulkifli Matondang, Rachma T Mulyana, 2012, *Konstruksi Bangunan Gedung*, (Medan: Unimed Press)

Zulkifly dan Jimmy, 2012, *Kamus Hukum (Dictionary of Law)*, (Surabaya: Grahamedia Press)

b. Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang perubahan Undang-undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Kitab Undang-undang Hukum Perdata

Undang-undang No. 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah Bangunan

Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi.

c. Jurnal

Alim Haq Jumareng, (April 2022), Pertanggungjawaban Penyedia Jasa Konstruksi Atas Tindakan Wanprestasi Pada Proyek Pekerjaan Jembatan dan Bronjong di Desa Laikandonga Konawe Selatan, *Halu Oleo Legal Research*, Vol. 4, No. 1.

Aras Firdaus, (Juli 2020), Perspektif Normatif Hukum Pidana Terhadap Kegagalan Kontruksi Di Indonesia, *Jurnal ilmiah penelitian*, vol. 1, No. 1

Dani Fajri, 2020, Skripsi: *Tanggung Jawab Kontraktor Dalam Hal Keterlambatan Pekerjaan Konstruksi Revitalisasi Jam Gadang*, (Padang: Universitas Andalas)

- Filiberto J.D. Rengkung, (November 2017), Tanggung Jawab Hukum Terhadap Penyedia Barang dan Jasa Dalam Pelaksanaan Jasa Konstruksi Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi, *Lex Crimen*, Vol. 6 No.9
- I Gusti Agung Ayu Istri Lestari, (September 2013), Perbandingan Kontrak Konstruksi Indonesia Dengan Kontrak Konstruksi International, *GaneC Swara*, Vol. 7 No.2
- Julia Filia Kolatung, (April 2021), Analisis Tingkat Kepatuhan Wajib Pajak Bumi Dan Bangunan Di Kota Manado, *Jurnal EMBA*, Vol. 9 No. 2
- Julista Mustamu, (Juli-Desember 2014), Pertanggungjawaban Hukum Pemerintah (Kajian Tentang Ruang Lingkup Dan Hubungan Dengan Diskresi), *Jurnal Sasi*, Vol. 20, No. 2
- Kartika Dewi Irianto, Radella Elfani, (Juli 2020), Penyelesaian Sengketa Wanprestasi pada Kontrak Jasa Konstruksi di Pemerintahan Daerah Kota Bukit tinggi, *Pagaruyung Law jurnal*, Vol. 4, No. 1
- Liya Sukmamulya, (Juli 2010), Pertanggung Jawaban Pelaku Usaha Terhadap Kerugian Akibat Penggunaan Bahan Klorin Terhadap Produk Pangan (Beras), *Jurnal hukum Syiar Hukum*, Vol.12, No. 2
- Meidy Putri, 2019 Skripsi: Tanggung Jawab Pemerintah Kabupaten Jember Dalam Proses Pengurusan Dokumen Kependudukan Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2013 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2006 Tentang Administrasi Kependudukan, (Jember: UNMUH)

- Moh. Ikfar, (Agustus 2024), Tinjauan Yuridis Terhadap Hak Dan Kewajiban Kontraktor Dalam Kontrak Pemborongan Menurut Peraturan Presiden Nomor 12 Tahun 2021, *Legal Opinion*, Vol. 12 No. 2,
- Nia Kartika, Adi Chandra Maulana, (Juni 2018), Analisis Penerapan Total Quality Manajemen (Tqm) Pada Perusahaan Kontraktor Dengan Pendekatan Metode Servqual Di Kota Sukabumi, *Jurnal Ilmiah Santika*, Vol. 8 No. 1
- Linggomi Adinda Tamaradhina Napitupulu, Imam Haryanto, (2024), Pertanggung Jawaban Hukum Konsultan Konstruksi terhadap Kegagalan Konstruksi Bangunan, *Jurnal USM Law Review*, Vol. 7, No. 1
- Rissa Angguna, Lendra, dan Veronika Happy P, (Juli 2016), Analisis Pelaksanaan Proyek Konstruksi Kontraktual Dengan Proyek Konstruksi Berbasis Pemberdayaan Masyarakat, *Jurnal Proteksi (Proyeksi Teknik Sipil)*, Vol. 2, No. 2
- Saputra, C. D., & Surahmi, M., (2022), Tanggung jawab para pihak dalam kontrak kerja konstruksi menurut undang-undang tentang jasa konstruksi, *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, Vol. 11 No. 2
- Siti Sundari Rangkuti. *Tanggung Jawab Profesional dalam Dunia Konstruksi*. Skripsi, Fakultas Hukum UMA, 2022.
- Tamatopol Marviel Richard, (Mei 2017), Tanggung Jawab Hukum terhadap Penyedia Jasa dan Pengguna Jasa Konstruksi Menurut Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi, *Lex Crimen*. Vol. 6, No. 3
- Wahyudi. *Aspek Pertanggungjawaban Hukum dalam Konstruksi Proyek Publik*. Tesis Magister Hukum UMA, 2021.

Yushar, (Oktober 2019), Tanggung Gugat Kontraktor dalam Kegagalan Bangunan,
Media Iuris, Vol. 2, No. 3

d. Internet

Ade Sanjaya, “Pengertian Prestasi Wanprestasi Definisi Dalam Hukum Perdata Menurut Para Ahli dan Macam Macamnya”,
<http://www.landasanteori.com/2015/09/pengertian-prestasi-wanprestasi.html>, diakses pada 5 Desember 2024 pukul 14.28 Wib

Admin Tobapos, SMA Negeri Batu Bara terlantar, pembangunan SMAN 9 Angkola mangkrak, Tobapos, 2023, <https://tobapos.co/sma-negeri-batu-bara-terlantar-pembangunan-sman-9-angkola-mangkrak/>, diakses pada 02 Desember 2024 pukul 21.06 Wib

Erris, DPRD Sumut temukan proyek mangkrak dan fiktif di Pemprov Sumut, Top Metro News, 2023, <https://topmetro.news/172531/dprd-sumut-temukan-proyek-mangkrak-dan-fiktif-di-pemprov-su>, diakses pada 02 Desember 2024 pukul 21.03 Wib.

LAMPIRAN



Nomor : 1700/FH/01.10/VII/2025
Lampiran : —
Hal : Permohonan Pengambilan Data/Riset
dan Wawancara

14 Juli 2025

Kepada Yth :
Direktur Direktur CV. Raja Sarana Perkasa

di-

Tempat

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

Nama : Nabila Emi Parhany Dalimunthe
N I M : 218400050
Fakultas : Hukum
Bidang : Hukum Keperdataan

Untuk melaksanakan Pengambilan Data/Riset dan Wawancara di Direktur CV. Raja Sarana Perkasa, guna penyusunan Skripsi Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Medan Area dengan judul "TANGGUNG JAWAB HUKUM KONTRAKTOR ATAS PEKERJAAN KONSTRUKSI YANG MENYEBABKAN KEGAGALAN PENYELESAIAN PEMBANGUNAN GEDUNG".

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 pimpinan.

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

Dekan,

Dr. M. Citra Ramadhan, SH, MH

LAMPIRAN 1

Surat pengantar permohonan pengambilan data/riset dan wawancara di CV. Raja Sarana Perkasa



CV. RAJA SARANA PERKASA

CONTRACTOR & MATERIAL SUPPLY

Jl. Denai Gg. Usman No. 01 Kel. Tegal Sari Mandala II Kec. Medan Denai

Nomor : 029/CVRSP.AppL/Mdn/VII/2025
Lampiran : 1 Lbr
Perihal : Pemberian Izin Pengambilan Data Riset/Wawancara

Kepada Yth,
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Medan Area (UMA)
di-
Tempat

Dengan hormat,

Sehubungan dengan surat no. 1700/FH/01.10/VII/2025 tanggal 14 Juli 2025 yang dikirim kepada kami, mengenai Permohonan Pengambilan Data/Riset dan wawancara pada Perusahaan CV. RAJA SARANA PERKASA guna penyusunan skripsi Mahasiswa Fakultas Hukum dengan judul "TANGGUNG JAWAB KONTRAKTOR ATAS PEKERJAAN KONSTRUKSI YANG MENYEBABKAN KEGAGALAN PENYELESAIAN PEMBANGUNAN GEDUNG". Kami memberikan izin kepada:

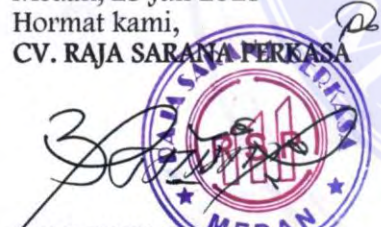
Nama : Nabila Emi Parhany Dalimunthe
NIM : 218400050
Fakultas : Hukum
Bidang : Hukum Keperdataan

Adalah benar yang bersangkutan diatas telah melakukan data/riset dan wawancara dengan judul Skripsi Diatas.

Demikian surat ini kami sampaikan, untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Medan, 23 Juli 2025

Hormat kami,
CV. RAJA SARANA PERKASA


BUDI IRWAN SYAH
Direktur



LAMPIRAN 3

Foto dan Wawancara Bersama Bapak Roni Sahputra Siregar selaku Manager
Keuangan CV. Raja Sarana Perkasa



LAMPIRAN 4

Foto Bersama Bapak Budi Irwansyah sebagai Direktur CV. Raja Sarana Perkasa

PEDOMAN WAWANCARA

Nama Peneliti : Nabila Emi Parhany Dalimunthe
Judul Skripsi : Tanggung Jawab Hukum Kontraktor atas Pekerjaan
Konstruksi yang Menyebabkan Kegagalan
Penyelesaian Pembangunan Gedung
Nama Narasumber : Roni Sahputra Siregar
Jabatan : Manager Keuangan CV. Raja Sarana Perkasa
Lama bekerja :

1. Apa pandangan Bapak/Ibu terhadap peran kontraktor dalam menjamin keberhasilan penyelesaian proyek konstruksi, khususnya gedung sekolah atau fasilitas publik?

Jawaban: Peran kontraktor sangat penting dan bersifat sentral. Kami percaya bahwa kontraktor harus bertanggung jawab penuh mulai dari tahap awal pelaksanaan hingga penyelesaian 100% pekerjaan. Keberhasilan proyek bukan hanya pada bangunannya selesai, tetapi juga harus tepat mutu, waktu, dan sesuai spesifikasi teknis. Setau saya juga secara hukum Pasal 27 UU No. 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi juga menegaskan bahwa penyedia jasa kontraktor wajib melaksanakan pekerjaan sesuai kontrak.

2. Bagaimana prosedur CV Raja Sarana Perkasa dalam menyusun dan melaksanakan kontrak konstruksi sesuai Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi?

Jawaban: Dalam menyusun kontrak kami berpegang pada prinsip keadilan, kesetaraan, dan keseimbangan antara hak dan kewajiban para pihak. Kami juga merujuk pada standar kontrak yang disarankan dalam peraturan perundang-undangan, seperti ketentuan dalam Peraturan Presiden Nomor 16 Tahun 2018 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah (bila proyek bersumber dari APBN/APBD). Kontrak konstruksi harus memuat dengan jelas hal-hal pokok seperti ruang lingkup pekerjaan, harga, waktu pelaksanaan, standar mutu, serta klausul penyelesaian sengketa.

3. Apa bentuk tanggung jawab hukum yang paling sering dihadapi kontraktor ketika terjadi keterlambatan atau kegagalan penyelesaian proyek?

Jawaban: Biasanya yang paling sering adalah kewajiban membayar denda keterlambatan atau ganti rugi kepada pengguna jasa. Dalam kontrak sudah jelas disebutkan penalti jika terjadi keterlambatan, baik karena kelalaian maupun sebab lainnya. Sesuai KUHPdata Pasal 1243, apabila salah satu pihak lalai dalam memenuhi kewajibannya, maka dapat dituntut ganti kerugian setelah diberi peringatan. Ini berlaku dalam praktik kontrak konstruksi, terutama jika penyebab keterlambatan adalah kelalaian kontraktor.

4. Menurut pengalaman Bapak/Ibu, faktor-faktor apa saja yang paling dominan menyebabkan kegagalan penyelesaian pembangunan gedung? (misalnya cuaca, tenaga kerja, pengawasan, atau aspek hukum)

Jawaban: Salah satu faktor utama adalah kondisi cuaca ekstrem atau bencana alam yang tidak diantisipasi sejak awal. Kalau dalam perencanaan tidak ada mitigasi terhadap cuaca, maka akan sangat mempengaruhi timeline pelaksanaan. Selain itu, ada juga faktor dari tenaga kerja dan keterlambatan bahan, tapi cuaca adalah yang paling berat diatasi. Namun, secara hukum, kontraktor tetap bisa dibebaskan dari tanggung jawab apabila faktor-faktor tersebut masuk dalam kategori *force majeure* sesuai ketentuan Pasal 1244 dan 1245 KUHPdata, asalkan dapat dibuktikan bahwa keterlambatan terjadi bukan karena kelalaian.

5. Bagaimana perusahaan menyikapi ketentuan Pasal 34 PP No. 29 Tahun 2000 tentang kegagalan bangunan akibat kesalahan penyedia jasa?

Jawaban: Kami sadar bahwa tanggung jawab itu ada di pihak kontraktor. Karena itu, kami berkomitmen penuh untuk memastikan semua tahapan teknis pelaksanaan sesuai dengan spesifikasi. Mulai dari manajemen tenaga kerja, alat, bahan, hingga pengawasan, semua harus sesuai standar. Ketika terjadi kegagalan, kontraktor memang harus siap mempertanggungjawabkannya.

6. Bagaimana komunikasi dan koordinasi antara kontraktor, konsultan pengawas, dan pemilik proyek dilakukan untuk mencegah kesalahan pelaksanaan?

Jawaban: Kami selalu menjadwalkan rapat koordinasi secara rutin, baik mingguan maupun bulanan. Semua pihak terlibat: pengguna jasa, konsultan pengawas, dan pelaksana lapangan. Di forum tersebut, kami bahas progres, kendala teknis, serta rencana ke depan agar pelaksanaan tetap sesuai rencana. Koordinasi ini juga merupakan bagian dari kewajiban kontraktual sebagaimana tercantum dalam kontrak konstruksi. Komunikasi yang efektif mencegah kesalahpahaman yang dapat memicu sengketa.

7. Jika terjadi keterlambatan penyelesaian proyek, bagaimana prosedur pengajuan perpanjangan waktu atau justifikasi yang dilakukan oleh kontraktor?

Jawaban: Kami akan identifikasi terlebih dahulu apakah keterlambatan disebabkan oleh kesalahan internal atau faktor eksternal. Kemudian kami ajukan permohonan perpanjangan waktu secara tertulis dengan bukti-bukti pendukung, seperti laporan cuaca, revisi desain, atau logistik. Kalau secara hukum menurut kami permohonan tersebut merupakan bentuk pembelaan terhadap potensi wanprestasi, dan penting dicantumkan dalam addendum kontrak agar tidak menimbulkan sengketa.

8. Apa pendekatan yang dilakukan CV Raja Sarana Perkasa dalam menghindari tuntutan ganti rugi atau gugatan wanprestasi dari pengguna jasa?

Jawaban: Kami pastikan bahwa semua ketentuan kontrak disusun secara rinci dan tegas. Selain itu, dokumentasi setiap tahapan pekerjaan kami arsipkan dengan baik, agar jika muncul sengketa, kami punya dasar pembelaan. Monitoring internal juga dilakukan rutin. Dalam hukum kontrak, kejelasan klausul merupakan salah satu bentuk perlindungan hukum preventif terhadap risiko wanprestasi. Semakin jelas isi kontrak, semakin kecil peluang konflik.

9. Apakah perusahaan pernah melakukan evaluasi atau audit internal terhadap proyek yang gagal atau tidak selesai tepat waktu? Jika ya, seperti apa metode analisis yang digunakan?

Jawaban: Ya, kami rutin melakukan evaluasi, terutama pascaprojek. Kami gunakan pendekatan *project audit*, di mana setiap komponen proyek ditinjau ulang: perencanaan, pelaksanaan, sumber daya, dan hasil akhir. Evaluasi ini penting untuk perbaikan di masa depan. Hasil evaluasi ini juga penting sebagai bentuk *due diligence* perusahaan dalam memenuhi prinsip kehati-hatian (*prudence*) dan tanggung jawab profesional.

10. Jika terjadi sengketa hukum akibat kegagalan proyek, apakah perusahaan lebih memilih penyelesaian melalui jalur litigasi (pengadilan) atau non-litigasi (mediasi)? Mengapa?

Jawaban: Kami selalu mengedepankan penyelesaian non-litigasi seperti mediasi atau negosiasi. Litigasi itu mahal dan memakan waktu. Lagi pula, hubungan bisnis lebih baik dijaga melalui komunikasi yang terbuka. Prinsip ini sejalan dengan amanat Pasal 38 Undang-Undang No. 2 Tahun 2017 yang menyarankan penyelesaian sengketa jasa konstruksi terlebih dahulu melalui upaya alternatif, sebelum menempuh jalur pengadilan.

LAMPIRAN 5

Pedoman wawancara dan hasil wawancara

**BERITA ACARA PEMBAYARAN
PEMOTONGAN DENDA KETERLAMBATAN
PENANGANAN LONGSORAN BTS. KOTA TEBING TINGGI – BTS. KOTA PEMATANG SIANTAR - JLN. LINGKAR LUAR PARAPAT
KONTRAK NO : HK.02.01/Bb2-WIL1.S1.5/02/2023
ATAS NAMA CV. RAJA SARANA PERKASA**

Pada hari ini Rabu tanggal Satu bulan November tahun Dua ribu dua puluh tiga, kami yang bertanda tangan di bawah ini :

1. Nama : **Luisa Kristina Lumbantobing, ST**
Jabatan : Pejabat Pembuat Komitmen 1.5 Provinsi Sumatera Utara
Satker Pelaksanaan Jalan Nasional Wilayah I Provinsi Sumatera Utara
Alamat : Jl. Pangdam No. 9 Kel. Bukit Sofa Kec. Sitalasari Pematang Siantar
selanjutnya disebut PIHAK PERTAMA
2. Nama : **Budi Irwansyah**
Jabatan : Direktur CV. Raja Sarana Perkasa
Alamat : Jl. Denai Gg. Usman No. 1 Kel Tegal Sari Mandala II Kec. Medan Denai
selanjutnya disebut PIHAK PERTAMA

Surat Perjanjian (Kontrak) **PAKET PENANGANAN LONGSORAN BTS. KOTA TEBING TINGGI – BTS. KOTA PEMATANG SIANTAR - JLN. LINGKAR LUAR PARAPAT** Nomor : HK.02.01/Bb2-WIL1.S1.5/02/2023, tanggal 22 Februari 2023, dengan nilai kontrak sebesar Rp. 5.370.423.390,- (Lima milyar tiga ratus tujuh puluh juta empat ratus dua puluh tiga ribu tiga ratus sembilan puluh rupiah termasuk PPN) dengan Addendum Kontrak No. 01 tanggal 18 April 2023 dan Addendum Kontrak No. 02 (FINAL) tanggal 16 Oktober 2023 sebesar Rp. 5.370.423.000,- (Lima milyar tiga ratus tujuh puluh juta empat ratus dua puluh tiga ribu rupiah termasuk PPN). Kedua Belah Pihak telah sepakat untuk melaksanakan ketentuan kontrak yaitu:

1. Waktu Penyelesaian Pekerjaan Penanganan Longsorans Bts. Kota Tebing Tinggi - Bts. Kota Pematang Siantar Jln. Lingkar Luar Parapat dihitung sejak tanggal SPMK adalah 240 (dua ratus empat puluh) hari kalender.
2. Pelaksanaan Pekerjaan Penanganan Longsorans Bts. Kota Tebing Tinggi - Bts. Kota Pematang Siantar Jln. Lingkar Luar Parapat dengan Kontrak Nomor : HK.02.01/Bb2-WIL1.S1.5/02/2023, tanggal 22 Februari 2023 telah melewati jangka waktu pelaksanaan **selama 13 (tiga belas) hari kalender yaitu dari tanggal 20 Oktober 2023 s/d 01 November 2023.**
3. Berdasarkan pasal 70.4 Syarat - syarat Umum Kontrak dan Pasal 70.4(c) syarat - syarat Khusus Kontrak Pekerjaan Penanganan Longsorans Bts. Kota Tebing Tinggi - Bts. Kota Pematang Siantar Jln. Lingkar Luar Parapat, Penyedia Jasa CV. Raja Sarana Perkasa dikenakan denda keterlambatan sebesar 1/1000 (*satu perseribu*) dari Harga Kontrak (sebelum PPN) per hari keterlambatan.
4. Besarnya denda dari keterlambatan selama 13 (tiga belas) hari kalender adalah :
= $1/1000 \times \text{Nilai kontrak (sebelum PPN)} \times \text{Jumlah hari keterlambatan}$
= $1/1000 \times 4.838.218.919,- \times 13 \text{ hari}$
= Rp. 62.896.847,-
= Pembulatan Rp. 62.897.000,-

Dengan denda keterlambatan sebesar **Rp. 62.897.000,- (Enam puluh dua juta delapan ratus sembilan puluh tujuh ribu rupiah)**

PIHAK KEDUA bersedia menyetorkan jumlah denda keterlambatan tersebut untuk disetorkan ke rekening Kas Negara, melalui pemotongan Surat Perintah Membayar (SPM).

Demikian Berita Acara Pembayaran ini dibuat untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Pematang Siantar, tanggal tersebut di atas.

PIHAK KEDUA
Penyedia Jasa
CV. RAJA SARANA PERKASA,

Budi Irwansyah
Direktur

PIHAK PERTAMA
a.n. Kuasa Pengguna Anggaran
Pejabat Pembuat Komitmen 1.5
Provinsi Sumatera Utara,

Luisa Kristina Lumbantobing, ST
NIP. 19771122 200911 2 001

LAMPIRAN 6

Berita acara denda 13 Hari

REPUBLIK INDONESIA
KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT
DIREKTORAT JENDERAL BINA MARGA
BALAI BESAR PELAKSANAAN JALAN NASIONAL SUMATERA UTARA



SURAT PERJANJIAN
KONTRAK HARGA SATUAN

PAKET PEKERJAAN KONSTRUKSI :

**Penanganan Longsoran Bts. Kota Tebing Tinggi – Bts. Kota
Pematang Siantar - Jln. Lingkar Luar Parapat**

No. Kontrak : HK.02.01/Bb2-WIL1.S1.5/02/2023
Tgl. Kontrak : 22 Februari 2023
Nilai Kontrak : Rp. 5.370.423.390,00 (*Lima Milyar Tiga Ratus Tujuh
Puluh Juta Empat Ratus Dua Puluh Tiga Ribu Tiga Ratus
Sembilan Puluh Rupiah*)
Sumber Dana : APBN Tahun Anggaran 2023
Penyedia Jasa : CV. RAJA SARANA PERKASA
Alamat : Jl. Denai Gg. Usman No. 1 Kel. Tegal Sari Mandala II
Kec. Medan Denai

PEJABAT PEMBUAT KOMITMEN 1.5 PROVINSI SUMATERA UTARA
SATKER PELAKSANAAN JALAN NASIONAL WILAYAH I
PROVINSI SUMATERA UTARA

TAHUN ANGGARAN 2023

REKAPITULASI DAFTAR KUANTITAS DAN HARGA		
Name Paket : PENANGANAN LONGSORAN BTS. KOTA TEBING TINGGI - BTS. KOTA PEMATANG SIANTAR - JLN LINGKAR LUAR PARAPAT No. & Tanggal Kontrak : HK.02.01/Bb2-WIL1.S1.5/02/2023, Tanggal 22 Februari 2023 Prop / Kab / Kodya : Sumatera Utara		
No. Divisi	Uraian	Jumlah Harga Pekerjaan (Rupiah)
1	Umum	-
SKh 1-22	Sistem Manajemen Keselamatan Konstruksi (SMKK)	-
2	Drainase	64,216,740.00
3	Pekerjaan Tanah Dan Geosintetik	203,395,742.00
4	Pekerjaan Preventif	-
5	Pekerasan Berbutir Dan Perkerasan Beton Semen	71,777,898.00
6	Perkerasan Aspal	-
7	Struktur	4,737,435,270.00
8	Rehabilitasi Jembatan	-
9	Pekerjaan Harian Dan Pekerjaan Lain-Lain	6,704,250.00
10	Pekerjaan Pemeliharaan	286,893,490.00
(A) Jumlah Harga Pekerjaan (termasuk Biaya Umum dan Keuntungan)		5,370,423,390.00
(B) Pajak Pertambahan Nilai (PPN) = 11% x (A)		-
(C) JUMLAH TOTAL HARGA PEKERJAAN = (A) + (B)		5,370,423,390.00
Terbilang : Lima Milyar Tiga Ratus Tujuh Puluh Juta Empat Ratus Dua Puluh Tiga Ribu Tiga Ratus Sembilan Puluh Rupiah.		
Untuk dan atas nama Penyedia CV. RAJA SARANA PERKASA  Badi Swansyah, Direktur Untuk dan atas nama Pejabat Pembuat Komitmen PPK 1.5 Provinsi Sumatera Utara  Luisa Kristina Lumbantobing, ST NIP. 196711222009112001		

DAFTAR KUANTITAS DAN HARGA					
Nama Paket : PENANGANAN LONGSORAN BTS, KOTA TEBING TINGGI - BTS, KOTA PEMATANG SIANTAR - JLN LINGKAR LUAR PARAPAT					
No. & Tanggal Kontrak : HK.02.01/Bb2-WIL1.S1.5/02/2023, Tanggal 22 Februari 2023					
Prop / Kab / Kodys : Sumatera Utara					
No. Mata Pembayaran	Uraian	Satuan	Harga Satuan (Rupiah)	Perkiraan Kuantitas	Jumlah Harga (Rupiah)
a	b	c	e		
g	Kegiatan dan peralatan terkait Pengendalian RisikoKeselamatan Konstruksi:				
SKh-1.1.22 (9a1)	Alat Pemadam Api Ringan (APAR)	Bh		3,00	-
SKh-1.1.22 (9a4)	Bendera K3	Bh		3,00	-
SKh-1.1.22 (9a5)	Pembuatan Kartu Identitas Pekerja (KIP)	Bh		10,00	-
SKh-1.1.22 (9b)	Pengujian Baku Mutu Air Lengkap	Set		3,00	-
SKh-1.1.22 (9c)	Pengujian Baku Mutu Udera Ambien Lengkap	Set		3,00	-
SKh-1.1.22 (9d1)	Pengujian Vibrasi Lingkungan untuk Kenyamanan dan Kesehatan	Buah		9,00	-
SKh-1.1.22 (9d2)	Pengujian Tingkat Getaran Kendaraan Bermotor	Buah		9,00	-
SKh-1.22 SMKK (masuk pada Rekapitulasi Perkiraan Harga Pekerjaan)					
DIVISI 2. DRAINASE					
2.1.(1)	Galian untuk Selokan Drainase dan Saluran Air	M ³	67.390,00	76,00	5.121.640,00
2.2.(1)	Pasangan Batu dengan Mortar	M ³	1.239.077,00	25,00	30.976.925,00
2.3.(34)	Pasangan Batu tanpa Adukan (Aanstamping)	M ³	1.108.444,00	12,00	13.301.328,00
2.4.(4)	Pipa Berlubang Banyak (Perforated Pipe) untuk Pekerjaan Drainase Bawah Permukaan, diameter 6 inch	M ¹	152.751,00	97,00	14.816.847,00
Jumlah Harga Pekerjaan DIVISI 2 (masuk pada Rekapitulasi Perkiraan Harga Pekerjaan)					64.216.740,00
DIVISI 3. PEKERJAAN TANAH DAN GEOSINTETIK					
3.1.(1)	Galian Biasa	M ³	50.985,00	490,00	24.982.650,00
3.1.(4)	Galian Struktur dengan kedalaman 0 - 2 meter	M ³	70.917,00	112,00	7.942.704,00
3.1.(5)	Galian Struktur dengan kedalaman 2 - 4 meter	M ³	74.511,00	73,00	5.439.303,00
3.1.(9)	Galian Perkerasan berbutir	M ³	57.627,00	83,00	4.783.041,00
3.2.(1a)	Timbunan Biasa dari sumber galian	M ³	139.916,00	37,00	5.176.892,00
3.2.(4)	Penimbunan Kembali Bahan Berbutir (Granular Backfill)	M ³	360.746,00	312,00	112.552.752,00
3.5.(2a)	Geotekstil Separator Kelas 1	M ²	39.552,00	1.075,00	42.518.400,00
Jumlah Harga Pekerjaan DIVISI 3 (masuk pada Rekapitulasi Perkiraan Harga Pekerjaan)					203.395.742,00
DIVISI 5. PERKERASAN BERBUTIR					
5.1.(1)	Lapis Fondasi Agregat Kelas A	M ³	711.451,00	74,00	52.647.374,00
5.1.(3a)	Lapis Fondasi Agregat Kelas S	M ³	683.233,00	28,00	19.130.524,00
Jumlah Harga Pekerjaan DIVISI 5 (masuk pada Rekapitulasi Perkiraan Harga Pekerjaan)					71.777.898,00
DIVISI 7. STRUKTUR					
7.1 (5a)	Beton struktur, f'c'30 MPa	M ³	3.273.061,00	271,00	886.999.531,00
7.1 (7a)	Beton struktur, f'c'20 MPa	M ³	2.580.139,00	42,00	108.365.838,00
7.1 (10)	Beton, f'c'10 Mpa	M ³	1.615.323,00	7,00	11.307.261,00
7.3 (2)	Baja Tulangan Sirip BJTS 280	Kg	25.008,00	1.531,00	38.287.248,00
7.3 (3)	Baja Tulangan Sirip BJTS 420A	Kg	27.663,00	34.690,00	959.629.470,00
7.3 (8)	Anyaman Kawat Yang Dilas (Welded Wire Mesh)	Kg	30.778,00	584,00	17.974.352,00
7.6.(19b)	Tiang Bor Beton, diameter 600 mm	M ¹	2.764.635,00	982,00	2.714.871.570,00
Jumlah Harga Pekerjaan DIVISI 7 (masuk pada Rekapitulasi Perkiraan Harga Pekerjaan)					4.737.435.270,00
DIVISI 8. REHABILITASI JEMBATAN					
Jumlah Harga Pekerjaan DIVISI 8 (masuk pada Rekapitulasi Perkiraan Harga Pekerjaan)					
DIVISI 9. PEKERJAAN HARIAN & PEKERJAAN LAIN-LAIN					
9.2.(4a)	Rambu Jalan Tunggal dengan Pemantul High Intensity Grade	Buah	1.117.375,00	6,00	6.704.250,00
Jumlah Harga Pekerjaan DIVISI 9 (masuk pada Rekapitulasi Perkiraan Harga Pekerjaan)					6.704.250,00

DAFTAR KUANTITAS DAN HARGA					
Nama Paket : PENANGANAN LONGSORAN BTS. KOTA TEBING TINGGI - BTS. KOTA PEMATANG SIANTAR - JLN LINGKAR LUAR PARAPAT No. & Tanggal Kontrak : HK.02.01/Bb2-WIL1.S1.5/02/2023, Tanggal 22 Februari 2023 Prop / Kab / Kota : Sumatera Utara					
No. Mata Pembayaran	Uraian	Satuan	Harga Satuan (Rupiah)	Perkiraan Kuantitas	Jumlah Harga (Rupiah)
a	b	c	d	e	f
	DIVISI 10. PEKERJAAN PEMELIHARAAN KINERJA				
10.1.(18b)	Perbaikan Rel Pengaman	M ¹	671.915,00	418,00	279.516.840,00
10.1.(21)	Pembersihan Drainase	M ¹	37.830,00	195,00	7.376.850,00
Jumlah Harga Pekerjaan DIVISI 10 (masuk pada Rekapitulasi Perkiraan Harga Pekerjaan)					286.893.490,00
(A)	Jumlah Harga Pekerjaan (Termasuk Biaya Umum dan Keuntungan)				5.370.423.390,00
(B)	Pajak Pertambahan Nilai (PPN) = 11% x (A)				-
(C)	Jumlah Total Harga Pekerjaan = (A) + (B)				5.370.423.390,00



LAMPIRAN 7

Surat perjanjian kontrak satuan