

ANALISIS HUKUM POTENSI AKIBAT WANPRESTASI PERJANJIAN PEMBORONGAN PEKERJAAN PENGADAAN DAN PEMASANGAN HOSPITAL ELEVATOR DI PT. LOUSERINDO MEGAH PERMAI

Muchamad Hamzah Fathoni, John Pieris, Wiwik Sri Widiarty
Universitas Kristen Indonesia, Indonesia.

* Email untuk Korespondensi: tmg_thoni@yahoo.com

ABSTRAK

Kata kunci:

analisis hukum,
wanprestasi,
pemborongan
pekerjaan

Keywords:

legal analysis, default,
job contracting

Berekonomi yang bijak adalah berekonomi yang berperjanjian dalam perjanjian, namun meskipun sudah diatur dalam perjanjian tidak sedikit para subjek hukum yang melakukan perjanjian saling berselisih di meja peradilan perdata, karena undang-undang yang dibuat dan diingkari sendiri baik secara sengaja ataupun karena kekhilafan. Penelitian ini memiliki tujuan guna menganalisis potensi akibat hukum dari wanprestasi dalam perjanjian pemborongan pekerjaan pengadaan dan pemasangan hospital elevator di PT. Louserindo Megah Permai. Melalui pemakaian pendekatan yuridis normatif, studi berikut mengidentifikasi dampak-dampak hukum yang dapat muncul akibat wanprestasi dan potensi penyelesaian sengketa. Hasil penelitian ini juga menemukan bahwa selama ini PT. Louserindo Megah Permai belum pernah mengalami permasalahan hingga ke peradilan atau pemutusan kontrak, karena pihak pemakaian jasa memberi peluang kepada pihak pemborong guna melakukan perbaikan serta pelengkapan kekurangan pekerjaan sesuai kontrak. Namun, penelitian ini juga menyoroiti bahwa penyelesaian sengketa secara musyawarah sering kali terhambat oleh perbedaan persepsi mengenai perihal yang dinilai remeh satu pihak namun materiil oleh pihak lain. Temuan ini menekankan pentingnya mitigasi risiko, kepatuhan terhadap regulasi, dan peningkatan komunikasi antara para pihak untuk mencegah terjadinya wanprestasi dan mengoptimalkan hasil proyek. Kesimpulan bahwa pentingnya kepatuhan terhadap regulasi dan standar kontraktual serta peningkatan komunikasi antara para pihak menjadi faktor kunci dalam mencegah terjadinya wanprestasi dan mengoptimalkan hasil proyek

Wise economics is an economy that is contracted in an agreement, but even though it has been regulated in an agreement, not a few legal subjects who make agreements dispute with each other at the civil court table, because the laws that are made and denied by themselves either intentionally or because of mistakes. This study aims to analyze the potential legal consequences of default in the contract for the procurement and installation of hospital elevators in PT. Louserindo Megah Permai. Through the use of a normative juridical approach, the following study identifies the legal repercussions that can arise from default and the potential for dispute resolution. The results of this study also found that so far PT. Louserindo Megah Permai has never experienced problems until the court or contract termination, because the service provider provides opportunities for the contractor to repair and complete the lack of work according to the contract. However, this study also highlights that deliberative dispute resolution is often hampered by differences in perception regarding matters that are underestimated by one party but materially by the other. These findings emphasize the importance of risk mitigation, regulatory compliance, and improved communication between parties to prevent defaults and optimize project outcomes. The conclusion that the importance of compliance with regulations and contractual standards as well as improved communication between parties is a key factor in preventing defaults and optimizing project outcomes

Ini adalah artikel akses terbuka di bawah lisensi [CC BY-SA](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/).

PENDAHULUAN

Kehidupan individu sarat dengan fenomena sosial yang pada hakekatnya individu adalah makhluk sosial yang mau tidaklah mau tidak dapat terlepas dari saling berinteraksi secara sosial dengan manusia lain ataupun masyarakat. Sering tidak disadari aktivitas bersosialisasi merupakan hasil dari perjanjian meliputi yang tertulis ataupun tidaklah tertulis. Kesepakatan ini menjadi inti dasar perjanjian, sehingga dapat dikatakan jika manusia dalam menjalani kehidupannya berkaitan dengan dengan perjanjian. Manusia modern sejak bangun pagi hingga tidur malam hari tidak pernah lepas dari tindakan menutup perjanjian yang telah ia tutup. Baik diperbuat secara sengaja maupun tidak. Tentunya perjanjian ini sebagaimana kesepakatan sebagai intinya membawa konsekuensi, terpenuhi atau tidak kesepakatan tersebut.

Perjanjian dapat bersifat abstrak maupun konkret. Istilah perjanjian bersifat abstrak, karena mencakup segala sesuatu kesepakatan baik sengaja atau tidak sengaja dan tertulis maupun tidak tertulis. Kontrak merupakan istilah perjanjian secara kongkret, karena dalam bentuk tertulis, namun dalam bahasan nantinya pengistilahan kontrak dengan perjanjian dianggap sama karena perjanjian bisa diterima secara umum dan lebih familiar (Sinaga, 2020). Perjanjian atau lebih tepatnya kontrak merupakan hasil janji atau kesepakatan dari dua (2) orang atau lebih tentang suatu hal. Oleh karena itu, ada kemungkinan tidak terpenuhinya kata sepakat itu. Hubungan dari 2 (dua) atau lebih mengenai suatu hal ini tentunya melahirkan wewenang serta tanggung jawab antara mereka. Adanya interaksi wewenang serta tanggung jawab yang merupakan objek hukum inilah menjadikan lahirnya perikatan, jadi dapat dikatakan perikatan merupakan hubungan hukum akibat adanya perjanjian.

Interaksi dan interkoneksi yang mengglobal menjadi keniscayaan pada jaman ini. Tidak terkecuali dalam bidang hukum dan ekonomi, akibatnya mau tidak mau, siap tidak siap harus mau dan mempersiapkan diri dalam menghadapinya. Hukum dan ekonomi saling beririsan, oleh karena itu sewajarnya, jika hukum merupakan aturan main, maka ekonomi sebagai subjek yang diatur harus mengadaptasikan diri dalam komunitas berekonomi yang taat hukum.

Berekonomi yang bijak adalah berekonomi yang berperjanjian dalam perjanjian, namun meskipun sudah diatur dalam perjanjian tidak sedikit para subjek hukum yang melakukan perjanjian saling berselisih di meja peradilan perdata, karena undang-undang yang dibuat dan diingkari sendiri baik secara sengaja ataupun karena kekhilafan. Ingkar janji, cidera janji ini adalah wanprestasi yang merupakan bayangan menakutkan bagi para pelaku ekonomi, karena tidak hanya merugikan secara ekonomi sekaligus hukum, namun lebih daripada itu menyangkut moral kepribadian bagi pelakunya. Sedangkan wanprestasi ialah ketidaksanggupan guna mencukupi tanggung jawab seperti yang dijelaskan pada kesepakatan para pihak (Senirah et al., 2022).

Pengaturan terkait kevalidan melalui sebuah kesepakatan ataupun kontrak pada ketetapan hukum di Indonesia bisa didapati pada KUPerdata. Perjanjian merupakan kesepakatan yang dilakukan oleh satu pihak pada pihak lain atau antar kedua belah pihak atau lebih agar sama-sama mengikatkan diri. Di dalam aktivitas hukum setiap harinya sering dijumpai tindakan hukum yang berkaitan terhadap kesepakatan ataupun kontrak antar dua pihak ataupun lebih. Biasanya mereka melaksanakan kesepakatan melalui mekanis terbuka, maksudnya, bahwa tiap individu bebas guna melaksanakan kesepakatan meliputi yang dijelaskan ataupun yang belumlah dijelaskan pada sebuah UU.

Dalam perjanjian dikenal melalui Asas fundamental dengan *adagium pacta sunt servanda*, artinya kurang lebih harus ditepati, karena norma pada Pasal 1338 KUHPerdata, menyatakan ketentuan "setiap kesepakatan yang dibentuk dengan sah berlaku menjadi UU untuk mereka yang membentuknya", Selanjutnya menurut Pasal 1320 KUHPerdata menyatakan, bahwasanya persyaratan sah melalui sebuah kesepakatan ialah, kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, terampil guna membentuk sebuah kesepakatan, terkait sebuah perihal terkhusus serta sebuah sebab yang halal. Namun dalam kenyataannya banyak kita temui perselisihan dalam hukum perdata disebabkan oleh ketidaktaatan subjek hukum baik secara sepihak maupun secara bersama – sama terhadap asas *pacta sunt servanda* berikt, yakni tidaklah menepati janji.

Pacta sunt servanda secara substansial menuntut pemenuhan janji sangat berhubungan dengan makna perjanjian dimana perjanjian merupakan Undang – Undang bagi pembuatnya dan pastinya perjanjian itu menuntut ada kata penepatan janji, jika terjadi pengingkaran terhadap substansi perjanjian, maka akan timbul tindakan pelanggaran janji atau disebut wanprestasi atau ingkar janji atau cidera janji yang pada akhirnya wanprestasi ini merupakan pelanggaran terhadap ketentuan KUHPerdata (HARYONO, 2022; Sandra & Sebyar, 2024).

1. Menilik syarat sahnya perjanjian, maka Mariam Darus dalam Pangabean, mengutarakan syarat sahnya perjanjian terkait dengan waktu terjadinya perjanjian dengan mengajukan 4 (empat) ajaran hukum yaitu:

2. Konsep kehendak menjelaskan, bahwasanya perjanjian terjadi ketika keinginan pihak penerima disampaikan semisal, melalui penulisan surat.
3. Konsep pengiriman menjelaskan, bahwasanya perjanjian terjadi ketika keinginan yang dijelaskan tersebut dikirimkan pihak yang menerima tawaran.
4. Konsep pengetahuan menjelaskan bahwasanya pihak yang memberikan tawaran semestinya telah memahami bahwasanya tawaran tersebut diterima.
5. Konsep kepercayaan menjelaskan bahwasanya perjanjian tersebut terjadi ketika pernyataan keinginan dinilai layak oleh pihak yang memberikan tawaran.

Meskipun demikian sesuai terhadap Pasal 1321 KUHPerdata menjelaskan ada beberapa sebab hukum guna membatalkan kesepakatan yakni:

1. Karena khilaf terdapat dalam KUHPerdata, Pasal 1322 KUHPerdata.
2. Karena paksaan terdapat dalam KUHPerdata, Pasal 1323, 1324, 1325, 1326 KUHPerdata
3. Karena penipuan terdapat dalam Pasal 1328 KUPerdata

Pada Pasal 1321 KUHPerdata diatas, maka secara nalar dapat disimpulkan bahwa perjanjian merupakan hasil kesepakatan bersama oleh subjek hukum secara wajar, memenuhi unsur syarat hukum saling dimengerti dan tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku (halal), namun ketika melihat alasan secara hukum terhadap pembatalan perjanjian terlihat pada angka 2 dan 3 sepertinya kecil kemungkinan terjadi karena seharusnya dan sebenarnya antar subjek hukum yang saling mengikatkan diri dalam perjanjian sudah sama – sama mengerti tidak dalam paksaan dan bukan karena motif penipuan. Tetapi ketika membicarakan Pasal 1322 KUHPerdata, yakni kekhilafan, maka itu sangat mungkin terjadi karena dapat timbul bukan hanya diawal lahirnya perjanjian, tetapi sejak sebelum perjanjian lahir, bahkan kekhilafan ini terjadi kapanpun dalam siklus perjanjian hingga akhir berlakunya.

Kekhilafan terwujud dalam salah satunya yakni, ingkar janji yang secara hukum lebih dikenal dengan istilah wanprestasi (Ngadino, 2024; Nugraha, 2021). Perkataan wanprestasi yang berasal dari bahasa Belanda yaitu, wanprestatie artinya alpa, lalai, ataupun tidaklah mencukupi/menepati kewajiban seperti sebagaimana pada kesepakatan. Wanprestasi secara etimologi diartikan sebagai suatu hak kebendaan karena kelalaian satu diantara pihak tidaklah mencukupi prestasi yang sudah ditetapkan pada perjanjian, adapun pihak lainnya sudah memberi somasi pada lebih dulu.

Wanprestasi dapat terjadi dengan beberapa wujud ialah:

1. Sama sekali tidaklah memenuhi prestasi/janji sebagaimana tercantum dalam perjanjian
2. Tidak tunai memenuhi prestasi/janji sebagaimana tercantum dalam perjanjian
3. Memenuhi prestasi/janji sebagaimana tercantum dalam perjanjian tetapi tidak sebagaimana mestinya
4. Terlambat memenuhi prestasi/janji sebagaimana tercantum dalam perjanjian dalam
5. Keliru dalam memenuhi prestasi/janji sebagaimana tercantum perjanjian.

Tentunya akibat wanprestasi ini mengakibatkan konsekuensi hukum bagi subyek hukum baik aktor wanprestasi maupun pihak yang dikenai cidera janji tersebut yaitu :

1. Membayar ganti rugi bagi subyek hokum yang melakukan wanprestasi (Pasal 1234 KUHPerdata)
2. Pembatalan perjanjian/Pemecahan Perjanjian(Pasal 1266 KUHPerdata)
3. Peralihan risiko dimana benda yang diperjanjikan berwujud obyek semenjak ketika tidak dipenuhi tanggung jawab menjadi tanggungjawab bagi subyek hukum yang melakukan wanprestasi(Pasal 1237 ayat 2 KUHPerdata)
4. Membayarkan tarif perkara terhadap tuntutan yang dilakukan oleh subyek hokum yang tidak melakukan wanprestasi (Pasal 181 ayat 1 HIR).

Kembali ke istilah *pacta sunt servanda* yang didalamnya mengandung pemahaman menepati janji bagi seluruh pihak yang melaksanakan kesepakatan dan jika mereka tidaklah menepati janji sehingga mereka dianggap mengingkari komitmen dalam perjanjian tersebut. Karena perjanjian dilakukan oleh dua pihak lebih dan mereka yang melakukan perjanjian dianggap cakap hokum maka perbuatan dalam perjanjian ini telah menimbulkan akibat hukum sehingga dianggap mereka telah masuk dalam aturan perikatan hukum. Wanprestasi bukan sekedar masalah moral dan perilaku namun lebih dari pada itu yakni mengganggu kenyamanan subyek hukum lain sehingga wanprestasi menimbulkan masalah hukum bagi mereka yang melakukan ingkar janji. Mendasarkan hal tersebut diatas maka penulis mencoba untuk mengkorelasikan potensi wanprestasi dan akibat hukum yang terjadi dalam perjanjian pemborongan pekerjaan pengadaan pemasangan hospital lift di PT. Louserindo Megah Permai.

METODE

Metode penelitian merupakan metode sebagai alat yang dipilih yang dipergunakan dalam menguraikan penelitian untuk mendapatkan gambaran keterkaitan antara teori/hukum yang berlaku dengan masalah yang diteliti dan sebagai sarana menyusun dokumen hukum untuk mendukung terhadap penelitian tersebut. Teknik studi memakai metode ilmiah guna memperoleh data melalui maksud serta kegunaan terkhusus. Metode studi berikut apabila ditinjau melalui pendekatannya sehingga termasuk studi deskriptif dan jika dilihat dari data yang diperoleh maka termasuk penelitian kualitatif. Penelitian deskriptif merupakan penelitian guna melakukan penyelidikan, kondisi, perihal lainnya yang telah dijelaskan dan perolehannya digambarkan berwujud laporan hasil studi.

Penelitian deskriptif menempatkan penulis tidaklah melakukan perubahan, penambahan ataupun pengadaan manipulasi pada obyek ataupun area studi tetapi hanyalah melihat apakah yang terjadi dalam obyek yang diteliti. Studi kualitatif ialah teknik studi yang berasaskan kepada filsafat yang dipakai guna menelaah keadaan ilmiah di mana penulis menjadi instrumen, metode pengumpulan data serta dilakukan analisa yang memiliki sifat kualitatif lebih memberikan penekanan kepada makna. Sehingga dapat dikatakan pada studi berikut merupakan penelitian deskriptif kualitatif.

Studi berikut memakai teknik yuridis normatif yakni studi hukum melalui metode penelitian bahan kepustakaan ataupun data sekunder belaka dengan sifat deskriptif analisis maksudnya menjelaskan bagaimana pandangan aturan UU yang berlaku serta berkaitan terhadap kesepakatan kerja pemborongan pekerjaan (Muhammad Syahrudin, 2022).

Pendekatan konseptual merupakan pendekatan penelitian dalam bidang hukum yang mendasarkan perspektif serta dogma pada keilmuan hukum. Pendekatan konseptual ini memanfaatkan perspektif, dogma pada keilmuan hukum, penulis kemudian mendapatkan gagasan yang memunculkan definisi hukum, teori hukum serta landasan hukum yang sejalan terhadap isu yang ditemui.

Jenis data utama yang dipergunakan pada studi berikut yakni data sekunder yang bersumber melalui studi pustaka ataupun studi dokumentasi. Data sekunder yaitu sumber data yang tidaklah langsung memberi data pada pengumpulan data, semisal melalui individu lainnya ataupun dokumentasi.

Studi pustaka dan dokumentasi diperoleh dari bahan hukum primer ialah aturan UU yang ada, bahan hukum sekunder ialah buku dan literature yang berhubungan terhadap obyek penelitian serta bahan hukum tertier ialah kamus, esiklopedia dan seterusnya. Di samping itu studi berikut juga memakai data primer yang bersumber melalui perusahaan menjadi obyek yang diteliti. Data primer yaitu sumber data yang langsung memberi data pada pengumpulan data. Sedangkan pada studi hukum, data sekunder mencakup hal-hal dibawah ini :

1. Bahan Hukum Primer ialah bahan-bahan hukum yang mengikat seperti norma, peraturan fundamental, aturan UU, bahan hukum yang tidaklah dikodifikasi, yurisprudensi, traktat.
2. Bahan Hukum Sekunder ialah bahan hukum yang memberi keterangan terkait sumber hukum primer seperti rancangan undang-undang, hasil penelitian.
3. Bahan Hukum Tersier ialah bahan yang memberi pedoman pada bahan-bahan primer serta sekunder misalnya kamus, esiklopedia serta indek kumulatif.

Metode pengumpulan data melalui proses pemilihan dari sumber data sekunder berupa data kepustakaan, dokumentasi dan data primer yang memiliki hubungan terhadap obyek studi yang dibahas. Pengumpulan data dapat dari berbagai sumber, dan berbagai cara. Jika dilihat dari sumber datanya, maka pengumpulan data bisa melalui beragam sumber, serta beragam metode. Apabila ditinjau melalui sumber datanya, sehingga pengumpulan data bisa memakai data sekunder. Setelahnya jika ditinjau berdasarkan sisi metode pengumpulan data, sehingga metode pengumpulan data bisa menggunakan sumber primer dan sekunder.

Data dianalisis menggunakan metode normatif kualitatif. Penyebutan normative karena dasar pembahasannya mengacu pada aturan UU yang terdapat dan berlaku adapun kualitatif karena sajian data mengacu kepada upaya penemuan asas-asas serta informasi melalui studi pustaka yang sudah dilaksanakan.

Penelitian ini dilakukan di Jakarta dengan sampel berupa konsep perjanjian pemborongan pekerjaan di PT. Louserindo Megah Permai (selanjutnya kita sebut PTLMP) yang merupakan perusahaan manufaktur elevator (*lift*) dan escalator (tangga berjalan) di Indonesia yang berdiri sejak tanggal 27 Juli 1987 atau tahun 2023 ini telah berusia 36 tahun. Perusahaan ini merupakan perusahaan *lift* dan *escalator* terbesar untuk kategori perusahaan *lift* dan *escalator* asli dalam negeri. Banyak prestasi yang telah diraihinya antara lain populasi unit *lift* & *escalator* yang sudah terjual bahkan sampai ke mancanegara. Selain legalitas perijinannya yang sudah dapat dikatakan lebih dari memadai dan terakhir telah memperoleh sertifikasi TKDN juga dukungan tim kerja back office maupun lapangan yang sudah teruji, berpengalaman dan menyandang sertifikasi resmi ahli dari pemerintah.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Akibat Hukum Wanprestasi

Wanprestasi memberi akibat hukum pada pihak yang melaksanakannya serta memberikan konsekuensi pada munculnya wewenang pihak yang dirugikan guna melakukan penuntutan pihak yang melaksanakan wanprestasi guna memberi imbalan hingga oleh hukum dikehendaki supaya tidaklah terdapat satu pihak pun yang rugi dikarenakan wanprestasi itu. Saat terikat pada sebuah kesepakatan bersama sebuah pihak setelah itu pihak tersebut tidaklah melaksanakan tanggung jawabnya yang sudah dijelaskan pada kesepakatan, sehingga butuh meninjau ulang kepada kesepakatan yang disetujui bersama pihak itu.

Sebuah kesepakatan muncul terhadap kontrak melalui dua belah pihak yang berisikan sekumpulan ketentuan yang kemudian wajib dipatuhi seluruh pihak. Perjanjian tersebut menyebabkan wewenang serta tanggung jawab pada tiap-tiap pihak. Wewenang serta tanggung jawab tersebut sendiri muncul sejalan terhadap tuntutan teraihnya sebuah prestasi (Faradila, 2019; Hasim Purba, 2023; Suryamizon, 2023). Prestasi ialah sebuah penyelenggaraan wewenang serta ataupun kesepakatan yang tertuliskan pada sebuah kontrak serta mengikat untuk seluruh pihak yang sudah mengikatkan dirinya terhadap perjanjian itu (Asnawi, 2018; Husnaini, 2022). Bab II Buku III KUHPerdara Indonesia menyerupakan kontrak dan perjanjian. Perihal itu nampak jelas pada judul Bab II Buku III KUHPerdara, ialah "*van verbintenissen die uit contract of overeenkomst*" (perikatan yang muncul melalui kontrak ataupun perjanjian).

Pekerjaan konstruksi yang dilaksanakan kontraktor dilaksanakan menurut kesepakatan. Berdasarkan Pasal 1313 KUHPerdara, "kesepakatan adalah sebuah tindakan di mana satu individu ataupun lebih mengikatkan diri pada satu individu ataupun lebih" Menurut Pasal 1338 KUHPerdara, seluruh pihak bebas guna menetapkan wujud serta isi kesepakatan. Walaupun demikian, landasan kebebasan kontrak, tetaplah mempunyai batas, ialah tidaklah diperbolehkan berlawanan terhadap UU, ketertiban umum, ataupun kesusilaan. Pembatasan berikut dijelaskan pada Pasal 1337 KUHPerdara yang memiliki bunyi "sebuah sebab ialah terlarang, apabila sebab tersebut dilarang Perundang-Undangan ataupun jika sebab tersebut berlawanan terhadap kesusilaan ataupun terhadap ketertiban umum."

Pasal 49 Ketentuan terkait Kontrak Kerja Konstruksi seperti dimaksudkan pada Pasal 47 dimana Kerja Kontrak Kerja Konstruksi paling sedikit harus mencakup wanprestasi. Wanprestasi ialah penyelenggaraan tanggung jawab yang tidaklah dicukupi ataupun lalai yang dilaksanakan debitur meliputi disebabkan tidak menjalankan apakah yang sudah diperjanjikan ataupun malah melaksanakan suatu yang berdasarkan kesepakatan tidaklah boleh dilaksanakan (Adati, 2018; Isima & Subeitan, 2021; Paendong, 2022).

KUHPerdara UU Nomor 2 Tahun 2017 terkait Jasa Konstruksi dan Aturan turunannya adalah hukum positif yang masihlah berlaku menjadi pelindung hukum pada pelaksanaan pembangunan meliputi pemerintahan ataupun swasta. Eksistensi KUHPerdara ataupun UUK 2/2017 serta Aturan turunannya amat menolong khalayak serta pelaksana bisnis pada bidang konstruksi. Melalui eksistensi peraturan hukum berikut bisa memberi fungsi seperti fungsi hukum ialah: keadilan, kebermanfaatan serta ketentuan, terkhusus pelaksana bidang konstruksi. Kejadian runtuhnya Bangunan, Jembata sebagaimana yang dijelaskan pada UUK 2/2017 dinamakan menjadi Kegagalan Gedung. UU Nomor 2 Tahun 2017 pasal 1 ayat 10 bahwasanya: "Kegagalan Gedung ialah sebuah kondisi runtuhnya gedung serta ataupun tidaklah berfungsinya gedung sesudah menyerahkan perolehan akhir Jasa Konstruksi." Tetapi KUHPerdara tidaklah memberi pengertian terkhusus terkait Kegagalan Gedung namun pasal 9 menjelaskan bahwasanya: "Apabila suatu gedung yang diborong serta didirikan melalui sebuah harga terkhusus, semuanya ataupun sebagiannya musnah dikarenakan sebuah kecacatan pada pendiriannya ataupun dikarenakan tanahnya tidaklah layak, sehingga seluruh arsitek serta pemborongnya memiliki tanggung jawab terhadap hal tersebut sepanjang 10 tahun."

Pengertian kegagalan gedung berdasarkan Perundang-Undangan Nomor 2 tahun 2017 terkait Usaha Jasa Konstruksi pada Pasal 1 ayat 10 dijelaskan bahwasanya Kegagalan Gedung ialah "Sebuah kondisi runtuhnya gedung serta ataupun tidaklah berfungsinya gedung sesudah menyerahkan perolehan akhir perolehan Jasa Konstruksi." Peristilahan perjanjian kerja konstruksi serta kesepakatan pemborongan dinilai mempunyai definisi yang serupa meliputi melalui konsep ataupun melalui penerapan hukumnya (Agustina & Purnomo, 2023; Amal, 2023; Bella, 2023). Aturan terkait Kesepakatan pemborongan gedung dijelaskan pada KUHPerdara, ialah pasal 160 1 (b) hingga 1617, Perundang-Undangan No.2 Tahun 2017 terkait UUK, PP Nomor 22 Tahun 2020 yang menjadi aturan penyelenggaraan UUK No.2 Tahun 2017, PP Nomor 12 Tahun 2012 terhadap perubahan Perpres Nomor 16 Tahun 2018 Terkait Pengadaan Barang serta Jasa.

Dalam Pasal 46 Ayat (1) UUK2/2017 kesepakatan pemborongan gedung dijelaskan bahwasanya "pengaturan korelasi kerja antar Pemakai Jasa serta Penyediannya wajib dijelaskan pada kesepakatan

pemborongan gedung.” Meliputi dengan normatif kesepakatan pemborongan gedung dijelaskan Dalam Pasal 46 hingga pasal 51 UUK 2/2017 serta KUHPdata pasal 1601 (b) hingga pasal 1617.

Tetapi perkembangan tindakan bisnis terkhusus bidang konstruksi begitu dinamis hingga hukum bisa menangani melalui terdapatnya asas kesepakatan. Asas kebebasan kontrak bisa memberikan jawaban permasalahan yang timbul melalui berkembangnya transaksi bisnis konstruksi. Asas Ketetapan Hukum Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata “Seluruh kesepakatan yang dibentuk dengan sah berlaku menjadi perundang-undangan untuk mereka yang membentuknya.” Asas itu dikehendaki bisa menangani permasalahan.

Aktivitas pembangunan yang dilaksanakan pemborong amat simultan, hingga bisa menyebabkan ataupun melahirkan beragam pengaruh. Pemborong bersama Pemakai Jasas yang mengadakan koneksi hukum memiliki tanggung jawab meliputi dengan langsung ataupun tidaklah langsung selaras terhadap variasi kesepakatan, objek ataupun luas lingkungannya serta area berlakunya. Terlebih pada penyelenggaraan pembangunan menyebabkan kehancuran yang bisa menyebabkan ruginya pihak terkhusus sehingga pemborong sebagai pihak yang ikut serta pada sebuah aktivitas pembangunan harus diduga guna bertanggungjawab terhadap kejadian itu. Tanggung jawab pemborong dijelaskan pada pasal 1609 KUHPdata.

KUHPdata tidaklah memberikan definisi dengan gamblang terkait Gagalnya Gedung tetapi apabila menelaah maksud daripada isi norma yang terdapat sebagaimana dijelaskan pada pasal 1609 bahwasanya pemborong serta arsitek memiliki tanggung jawab terhadap tindakannya sepanjang 10 tahun jika ada keruntuhan sebuah gedung yang disebabkan aspek kekeliruan. Permasalahannya ialah siapakah yang bertanggung jawab melakukan kekeliruan terhadap runtuhnya gedung sehingga kemudian dilaksanakan penyelidikan guna melakukan pencarian pembuktian pada runtuhnya sebuah gedung. Pada usaha pembuktian kesepakatan pemborongan adalah tolak ukur rujukan pada pelaksanaan pembuktian guna memperoleh ketetapan melalui pihak yang ikut serta pada pencarian faktualitas hukum karena adanya keruntuhan gedung.

Pada perihal tanggung jawab perdata pemborong menurut kesepakatan yang disetujui, sehingga tanggung jawab guna melakukan pembayaran imbalan tidaklah lain melalui terdapatnya kesepakatan antar pemborong bersama pemilik, ialah sebuah norma hukum di mana Pemborong serta Pemakai Jasa taat melalui kesepakatan semisal pada klausula denda, jika Pemborong abai pada penyelenggaraan pembangunan semisal mendapati keterlambatan pekerjaan pemborong disebabkan denda terhadap keterlambatannya. Dan kebalikannya, jika pihak Pemakai Jasa terlambat membayarkan sehingga owner bisa dikenakan beban bunga hingga seluruh pihak patuh asas ialah asas keselarasan. Pemborong harus memiliki tanggung jawab karena terdapatnya wanprestasi ataupun tidaklah melaksanakan tanggung jawab seperti seharusnya yang sudah disetujui pada perjanjian.

Wanprestasi muncul karena terdapatnya kekeliruan, keabaiian serta kesengajaan. Yang dimaksudkan terdapatnya “kesalahan” wajib dicukupi persyaratan, ialah:

- a. Tindakan yang dilaksanakan wajib bisa dihindarkan.
- b. Tindakan itu bisa dipersalahkan pada si pembentuk, ialah bahwasanya dia bisa menduga terkait akibatnya.

Jika terdapat pelanggaran pada kesepakatan kerja konstruksi, sehingga pelanggaran itu adalah sebuah tindakan wanprestasi. Perkataan wanprestasi beraskan melalui bahasa Belanda, yang memiliki arti prestasi buruk, di mana debitur tidaklah melaksanakan apakah yang sudah disetujui pada kesepakatan, hingga debitur wanprestasi. Berdasarkan Kamus Hukum, Wanprestasi artinya lalai, alpa, cedera perjanjian, tidaklah mentaati tanggung jawabnya pada kesepakatan. Wanprestasi dijelaskan pada Pasal 1243 KUHPdata, memiliki bunyi “pergantian tarif, kerugian serta bunga dikarenakan tidaklah dicukupinya sebuah perikatan mulai diharuskan, jika debitur, meskipun sudah dijelaskan lalai guna mencukupi perikatan tersebut ataupun tidaklah mencukupi perikatan tersebut, ataupun apabila suatu yang mesti diberikan ataupun dilaksananya hanyalah bisa diberikan ataupun dilaksanakannya pada waktu yang melewati waktu yang sudah ditetapkan.

Kewajiban kontraktor ialah mencukupi serta menjalankan pasal yang dijelaskan pada kesepakatan pemborongan diantaranya yang berhubungan terhadap mutu, ialah menyelenggarakan pekerjaan selaras terhadap instruksi melalui pihak yang memberikan tugas dan memberikan informasi tiap keterlambatan pada pihak yang memberikan tugas ataupun pemakai jasa pemborong. Kemudian, kewajiban pihak kontraktor pun mencakup tanggung jawab pada kesepakatan pemborong gedung ialah melakukan pemborongan selaras terhadap perjanjian rancangan kerja serta persyaratan yang sudah ditentukan menurut neogisasi pertama antar pihak kontraktor dan pihak yang memberikan tugas. Diantara kewajiban kontraktor ialah kewajiban berdasarkan waktu, kewajiban berdasarkan persyaratan bahan, serta kewajiban menyerahkan pekerjaan (Nainggolan, 2015; Wagian et al., 2020).

Kesepakatan menyebabkan prestasi antara dua belah pihak yang wajib dilaksanakan. Yang dimaksudkan “berprestasi” ialah berprestasi secara baik serta jikalau prestasi tersebut diperjanjikan sehingga berprestasi secara baik ialah seperti diperjanjikan. Wanprestasi memberi akibat hukum pada pihak yang

melaksanakannya serta memberikan konsekuensi pada munculnya wewenang pihak yang dirugikan guna melakukan penuntutan pihak yang melaksanakan wanprestasi guna memberi ganti rugi, hingga oleh hukum dikehendaki supaya tidaklah terdapat satu pihak pun yang rugi dikarenakan wanprestasi itu (Amany & Yudhantaka, 2023). Terdapat tiga tipe wanprestasi, ialah:

- 1) Tidaklah mencukupi prestasi sama sekali. Berkaitan terhadap debitur yang tidaklah mencukupi prestasinya sehingga disebut debitur tidaklah mencukupi prestasi sama sekali.
- 2) Mencukupi prestasi namun tidaklah tepat pada waktunya, maka debitur dinilai sudah meraih prestasi namun tidaklah tepat pada waktunya apabila kinerja masihlah bisa diantisipasi guna dituntaskan.
- 3) Prestasi sudah tercukupi namun tidaklah tepat ataupun salah/ Debitur yang menuntaskan kewajiban namun melaksanakan kekeliruan dinilai tidaklah menuntaskan kewajiban sama sekali apabila kewajiban yang keliru tidaklah bisa diberikan perbaikan.

Pernyataan abai yang berwujud somasi adalah satu diantara metode guna memberikan kepastian apakah debitur pada kondisi wanprestasi (Amany & Yudhantaka, 2023). Kondisi lalai berhubungan terhadap jatuh tempo tanggung jawab perikatan debitur. Dalam dasarnya jikalau belumlah datang saatnya tanggung jawab perikatan debitur dilakukan, sehingga debitur tidaklah dapat dijelaskan dengan kondisi lalai. Selaras terhadap Pasal 1266 serta 1267 KUHPdata, tidaklah tercukupinya somasi adalah karena cerobohnya debitur, yang memberi wewenang pada kreditur guna memperoleh ganti rugi ataupun keputusan kesepakatan dengan ataupun tidak memakai ganti rugi. Apabila sosok debitur pada kondisi lalai serta tidaklah mau mencukupi kesepakatannya walaupun sudah diberikan peringatan ataupun dilakukan penagihan dengan khusus untuk hal tersebut, sehingga hukuman semisal ganti rugi, pembatalan kesepakatan serta peralihan risiko bisa dipakai terhadapnya.

Kewajiban berdasarkan waktu, ialah kontraktor diharuskan menuntaskan pekerjaan selaras terhadap tenggat waktu yang sudah ditentukan pada kesepakatan pemborongan, hingga jika terdapat keterlambatan pada penuntasan proyek, perihal itu adalah wanprestasi oleh kontraktor. Penerbitan perizinan perpanjangan waktu penyelenggaraan kesepakatan pemborongan hanyalah bisa diberi pihak yang memberi tugas terhadap permintaan tertulis melalui pihak kontraktor dan diikuti sebab yang kuat. Pada kesepakatan antar PT. Louserindo Megah Permai bersama *Hospital*, ada beberapa addendum di mana pihak yang memberikan pekerjaan borongan meminta pada kontraktor guna melaksanakan pekerjaan tambah ataupun kurang yang diperjanjikan sebelumnya pada kesepakatan pemborong bangunan.

Kesepakatan tambah ataupun kurang yang kemudian dibentuk sebuah addendum itu pastinya kemudian mengakibatkan pertambahan waktu pada penuntasan pekerjaan pemborong oleh kontraktor. Bisa juga mengakibatkan pertambahan ongkos pekerjaan. Tetapi sepanjang pekerjaan tambah ataupun kurang itu dibentuk serta disepakati dengan tertulis antar pihak yang memberikan pekerjaan borongan bersama pihak pemborong, pekerjaan tambah ataupun kurang bisa dilakukan serta dibentuk sebuah addendum. Pekerjaan tambah ataupun kurang berikut wajib juga memperoleh masukan melalui pengawas, dikarenakan pekerjaan tambah ataupun kurang itu diperhitungkan menurut harga satuan pekerjaan yang dijelaskan pada dokumentasi penawaran.

Kesepakatan ialah korelasi hukum antar dua pihak ataupun lebih menurut kata mufakan guna menyebabkan akibat hukum. Dua pihak tersebut setuju guna menetapkan aturan ataupun pedoman ataupun wewenang serta tanggung jawab yang mengikat mereka guna dipatuhi serta dilaksanakan. Perjanjian tersebut guna menyebabkan akibat hukum, menyebabkan wewenang serta tanggung jawab serta jika terdapat pelanggaran perjanjian, pihak yang melakukan pelanggaran diberikan hukuman. Pedoman suatu kesepakatan bahwasanya individu ataupun lembaga hukum membentuk suatu tanggung jawab hukum serta bahwasanya dia terikat kepada kesepakatan kontraknya serta wajib melaksanakan perjanjian tersebut

Perjanjian Pemborongan Pekerjaan Pengadaan dan Pemasangan Hospital Elevator

Pada sektor jasa konstruksi pekerjaan konstruksi sebagai sebuah perihal yang pokok dengan keseluruhan pada aktivitas pembangunan, mengoperasikan, memelihara, membongkar, serta membangun ulang sebuah gedung. Konstruksi adalah aktivitas membangun fasilitas dalam suatu wilayah menjadi objek seluruh gedung. Pekerjaan Konstruksi bisa disebut menjadi jasad pemborong, dikarenakan dua perihal itu amat berhubungan terhadap semua pekerjaan yang berkaitan terhadap penyelenggaraan konstruksi gedung serta ditentukan Pejabat Pembentuk Komitmen selaras terhadap tugas kuasa pemakai anggaran serta tahapan dan pelaksanaannya dimonitron Pejabat Pembentuk Komitmen.

Jasa Pemborong bisa dilaksanakan sesudah lahirnya sebuah kesepakatan pemborong. Menurut Pasal 1601b KUHPdata Kesepakatan dilaksanakan bersama pihak satu yang mengikatkan dirinya guna mengadakan ataupun melaksanakan dan menuntaskan sebuah pekerjaan untuk pihak yang lainnya, melalui penerimaan sebuah harga yang ditetapkan. Kemudian melalui lahirnya kesepakatan berikut memiliki tujuan

guna membentuk korelasi hukum melalui pihak yang mengadakan sebuah pekerjaan konstruksi, bisa ditinjau pada Pasal 1 Ayat (6) terkait definisi kontrak konstruksi yang menjadi keseluruhan dokumentasi yang menjelaskan korelasi hukum antar pemakai jasa serta penyediannya pada pelaksanaan pekerjaan konstruksi. Sebenarnya, kontrak kerja dibentuk dengan terpisah selaras terhadap tahap pada pekerjaan konstruksi, yang mencakup kontrak kerja konstruksi guna pekerjaan rancangan pekerjaan penyelenggaraan serta pekerjaan monitoring.

Kesepakatan yang absah antar PT. Louserindo Megah Permai sebagai maincontractor serta Hospital sebagai prinsipil melahirkan korelasi hukum antar seluruh pihak di mana korelasi hukum itu menyebabkan terdapatnya wewenang serta tanggung jawab. Tanggung jawab untuk prinsipil ialah guna melaksanakan pembayaran adapun untuk maincontractor menyelenggarakan sebuah pekerjaan. Kebalikannya, wewenang untuk prinsipil, ialah mendapatkan penyerahan pekerjaan serta wewenang untuk maincontractor mendapatkan pembayaran terhadap pekerjaan. Guna memberikan kepastian supaya mendapatkan wewenangnya pada kesepakatan terdapatnya sebuah jaminan

Kesepakatan menyebabkan prestasi antar dua belah pihak yang wajib dicukupi. Yang dimaksudkan “berprestasi” ialah berprestasi secara baik serta jikalau prestasi tersebut diperjanjikan sehingga berprestasi secara baik ialah seperti diperjanjikan. Salah berprestasi ialah memberi prestasi yang tidaklah selaras terhadap yang diperjanjikan serta dikarenakan pada kejadian seperti hal tersebut debitur tidaklah dapat disebut sudah berprestasi.

Pada Persyaratan absahnya sebuah kesepakatan berdasarkan pasal 1320 KUHPdata, ada persyaratan sahnya perjanjian yang diantaranya ialah terdapatnya perjanjian kehendak supaya sebuah perjanjian bisa dinilai absah oleh hukum, bahwasanya seluruh pihak wajib terdapat keselarasan gagasan terkait apakah yang dijelaskan perjanjian yang dibentuk. Setelah itu Objek Perihal terkhusus tersebut adalah persyaratan perjanjian bahwasanya sebuah perjanjian wajib jelas serta dibenarkan hukum, serta persyaratan Klausula yang diperbolehkan ialah sebuah perjanjian yang wajib dibentuk melalui sebab yang selaras terhadap hukum yang berlaku dan tidaklah diperbolehkan berlawanan terhadap hukum. Serta kandungan kesepakatan tersebut tidaklah dilarang UU ataupun tidaklah berlawanan terhadap kesusilaan ataupun ketertiban umum dalam (Pasal 1337 KUHPdata).

Pada penyelenggaraan Pekerjaan Konstruksi Rehabilitasi Pembangunan ada sebuah kesepakatan yang dinamakan kesepakatan pekerjaan konstruksi, menjadi asas tahapan penyelenggaraan pekerjaan konstruksi. Kesepakatan pekerjaan konstruksi berikut adalah kesepakatan pemborong yang berisikan ketentuan yang dijadikan rujukan seluruh pihak pada pelaksanaan pekerjaan konstruksi di lapangan, melalui persyaratan tidaklah dilarang UU, tidaklah berlawanan terhadap ketentuan umum serta kesusilaan.

PT. X sebagai prinsipal melalui proyek Apartemen *Uttara the Icon* melaksanakan kesepakatan bersama PT. Louserindo Megah Permai yang berposisi menjadi maincontractor. Pada kesepakatan antar prinsipal serta PT. Louserindo Megah Permai berisikan terkait wewenang serta tanggung jawab yang wajib dicukupi dua belah pihak. Kesepakatan wajib mencukupi persyaratan absahnya hingga bisa berlaku untuk dua belah pihak. Menurut pasal 1320 KUHPdata menetapkan terdapatnya 4 persyaratan absahnya sebuah kesepakatan ialah:

1). Perjanjian antar mereka yang mengikatkan dirinya

Agar perjanjian menjadi absah sehingga seluruh pihak wajib setuju pada seluruh perihal yang ada pada kesepakatan. Antar PT. X sebagai prinsipal serta PT. Louserindo Megah Permai sebagai maincontractor sudah setuju mengadakan sebuah pekerjaan yang mana PT. X kemudian melaksanakan pembayaran terhadap pekerjaan yang dilaksanakan PT. Louserindo Megah Permai yang dijelaskan pada sebuah kesepakatan yang disetujui dua belah pihak.

2). Ketrampilan guna membentuk sebuah perikatan

Pasal 1329 KUHPdata menyampaikan bahwasanya tiap individu ialah terampil guna membentuk kesepakatan, terkecuali berdasarkan UU dijelaskan tidaklah terampil. Individu yang tidaklah terampil ialah:

- a) Individu yang belumlah dewasa, Pasal 330 KUHPdata, individu dinilai dewasa apabila dia sudah berumur 21 tahun ataupun sudah menikah.
- b) Mereka yang bertempat di bawah pengampuan.
- c) Wanita yang sudah menikah pada perihal yang ditetapkan UU.

Pada kesepakatan antar Hospital serta PT. Louserindo Megah Permai yang keduanya ialah lembaga hukum serta diwakilkan individu yang ditunjuk dengan sah mewakilkan lembaga hukum itu .

3). Suatu Hal Tertentu

Sebuah kesepakatan wajib mempunyai objek terkhusus, sebuah kesepakatan wajib terkait sebuah perihal terkhusus. Sebuah perihal terkhusus yang dimaksudkan ialah Pasal 1320 KUHPdata ialah tanggung jawab debitur serta wewenang kreditur. Objek melalui perikatan ialah prestasi, sehingga kesepakatan menjadi

sebagian daripada perikatan pun mempunyai objek yang serupa ialah prestasi. Prestasi mesti terkhusus ataupun paling tidak bisa ditetapkan. J. Satrio pun menyampaikan bahwasanya objek kesepakatan melalui prestasi sebagai inti kesepakatan yang berkaitan

4). Kausa yang halal

Bahwasanya kesepakatan di samping wajib terdapat kausanya pun kausa tersebut mesti halal. Kausa sebuah perikatan menjadi sebab penggerak yang dijadikan landasan ketersediaan debitur guna menerima keterikatan mencukupi isi perikatan. Menerima perikatan artinya menerima keterikatan tanggung jawab yang muncul melalui perikatan itu. Kausa pada kesepakatan antar PT. Delta Power Energy dan PT. Louserindo Megah Permai ialah pekerjaan pintu besi tahan api yang adalah protektor kebakaran guna bangunan bertingkat

Seluruh pihak yang membentuk kesepakatan harus menjalankan tanggung jawab yang muncul pada kesepakatan. Tanggung jawab mesti dipenuhi seluruh pihak meliputi disebabkan kesepakatan, dikarenakan perundang-undangan, ataupun kepatutan serta kebiasaan dinamakan prestasi (Setiawan, 2021; Shalilah, 2022; Sinaga, 2020). Penyelesaian prestasi ialah hakikat daripada sebuah kesepakatan. Tanggung jawab mencukupi prestasi melalui debitur diikuti tanggung jawab, maksudnya dibeitir mempertaruhkan hartanya menjadi jaminan pencukupan piutangnya pada debitur.

Pada UU, biasanya akibat daripada kesengajaan lebih berat dibandingkan pengabaian, semisal memiliki ganti rugi lebih banyak. Keabaian ialah tindakan yang dilaksanakan pelaku kesalahan, di mana dia tidaklah memahami dampak daripada tindakan yang dia laksanakan itu. Sehingga diantara kemungkinannya ialah bahwasanya debitur tidaklah mencukupi tanggung jawabnya dikarenakan dia abai serta karenanya tidaklah tercukupinya tanggung jawab itu dipersalahkan padanya. Pada perihal berikut disebut debitur wanprestasi.

Perjanjian antara PT. Louserindo Megah Permai dan Hospital berisikan waktu penyelenggaraan pekerjaan ialah sepanjang 8 bulan semenjak SPK disetujui. Subkontraktor dapat melaksanakan pekerjaan selaras jadwal WIK. Jaminan penyelenggaraan:

- 1) Penjaminan Uang Muka backup Perbankan Garansi
- 2) Penjaminan penyelenggaraan sejumlah 5% melalui omzet perjanjian meliputi PPN, berwujud Perbankan Garansi melalui Perbankan Pemerintahan ataupun Swasta yang diperintah menjadi Perbankan Devisa serta disepakatai PT. Louserindo Megah Permai
- 3) Penjaminan diserahkan 1 minggu sesudah SPK diterbitkan
- 4) Penjaminan penyelenggaraan berlaku hingga fase pemeliharaan tuntas.

Retensi 5% ialah tiap pembayaran termin dipotong sejumlah 5% menjadi jaminan fase pemeliharaan, serta penjaminan itu diambil sepanjang fase pemeliharaan tuntas, ialah 1 tahun, semenjak Berita Acara Serta terima disetujui Nurdianto (2018) menyampaikan jika sosok debitur telah diberikan peringatan ataupun telah secara tegas ditagih piutangnya sehingga dia tetap tidaklah menjalankan prestasinya, dia ada dalam kondisi abai ataupun alpa serta terhadap dia bisa diberikan hukuman seperti dijelaskan di atas ialah mengganti rugi, membatalkan kesepakatan serta peralihan risiko.

Kesepakatan biasanya adalah kemufakatan timbal balik yang artinya apabila PT. Louserindo Megah Permai sudah mencukupi tanggung jawabnya barulah kemudian mendapatkan wewenangnya ialah berwujud pembayaran melalui PT. Louserindo Megah Permai. Sebenarnya, jikalau tanggung jawab perikatan tidaklah dicukupi dengan sukarela secara baik serta seperti seharusnya, sehingga kreditur memiliki hak guna melakukan penuntutan tercukupinya itu, jikalau perlu dia bisa meminta pertolongan hukum supaya debitur diberikan hukuman guna mencukupinya ataupun memenuhi seperti seharusnya.

Berdasarkan Pasal 1820 KUHPerdara, penanggungan ialah sebuah kesepakatan bersama pihak ketiga, untuk keperluan yang berhutang, mengikatkan dirinya guna mencukupi perikatan penghutang tatkala individu tersebut tidaklah mencukupinya. Sehingga, pihak ketiga yang dinamakan penjamin memberikan jaminan pada pihak yang mengutang guna mencukupi prestasinya. Yang dapat bertindak menjadi penjamin dapat individual ataupun lembaga hukum.

Pada perihal pihak terjamin melaksanakan wanprestasi, kemudian muncul klaim melalui pihak penerima penjaminan serta berakhirnya mesti dilakukan pencarian perbankan garansi oleh penerbitu perbankan garansi. Guna mencairkan perbankan garansi, sehingga penerima penjaminan wajib melakukan pengajuan permintaan dengan tertuliskan pada perbankan penerbit garansi dengan waktu yang tidaklah melewati tenggat waktu yang selaras terhadap klausa yang dijelaskan pada surat perbankan garansi melalui metode penyerahan surat perbankan garansi orisinal.

Naiknya bahan material yang dipakai untuk membangun proyek yang sudah disetujui pada kesepakatan kerja, hingga pihak pemborong menggunakan material yang tarifnya tidaklah selaras bestek guna terhindar dari kerugian. Kesengajaan dengan maksud pemborong sengaja melakukan pelanggaran bestek

supaya memperoleh profit yang lebih tinggi. Kekeliruan teknis pemborong pada penafsiran bestek yang dibentuk perancang proyek.

Hukuman serta keputusan kesepakatan tidaklah dipakai pihak pemakai jasa pemborong pada perihal berikut pihak yang memberikan pekerjaan borongan pada PT. Louserindo Megah Permai secara tegas, selaras terhadap ketentuan yang sudah dijelaskan pada kesepakatan pemborong. Sebelumnya pemborong dimintai ataupun diberi kesempatan guna lebih dulu melakukan perbaikan serta ataupun melengkapi kekurangan pekerjaan seperti yang dijelaskan pada perjanjian.

Kontraktor sebagai pelaksana memiliki tanggung jawab guna menuntaskan pekerjaan ketika tanggal yang ditentukan pada kesepakatan pemborongan apabila pekerjaan pemborongan terbagi terhadap bagian yang berbeda pemborong pun harus melakukan penyerahan pekerjaan kepada setiap tanggal yang tercantum pada bestek ataupun sudah diperjanjikan. Jika mendapati keterlambatan pada penuntasan proyek gedung sehingga pemborong diberikan hukuman sejumlah 1/1000 melalui nilai kesepakatan guna tiap hari keterlambatan serta maksimal 5% melalui nilai kesepakatan.

Perjanjian Pemborongan Pekerjaan

Kesepakatan pemborongan pekerjaan ialah kesepakatan timbal balik antar wewenang serta tanggung jawab. Sementara pendapat Djumaldi menyampaikan bahwasanya kesepakatan pemborong pekerjaan ialah sebuah kesepakatan di mana pihak yang satu, pemborong, mengikatkan dirinya guna melaksanakan sebuah pekerjaan, adapun pihak yang lainnya, yang memborong, mengikatkan dirinya guna membayarkan sebuah harga yang ditentukan. Kesepakatan pemborong pekerjaan diklasifikasikan kepada dua jenis, ialah: di mana pihak pemborong diharuskan memberi bahunya guna pekerjaan itu, serta di mana pemborong hanyalah melaksanakan pekerjaan saja. Perihal yang mesti diberikan perhatian ialah ketidaksamaan antar kesepakatan pemborong pekerjaan dan kesepakatan jual beli, dikarenakan kedua kesepakatan nyaris tidaklah jelas batasannya. C. Smit memiliki pendapat bahwasanya “Apabila objek melalui kesepakatan paling tidak objek inti ialah pembentukan sebuah karya sehingga itu ialah kesepakatan pemborong, adapun apabila objeknya berwujud penyerahan melalui sebuah barang, meskipun dalam waktu kesepakatan dibentuk barangnya masihlah wajib diproduksi, sehingga itu ialah sebuah kesepakatan jual beli.” Kemudian, kesepakatan pemborong pekerjaan pun wajib diklasifikasikan melalui kesepakatan kerja, dikarenakan pada kesepakatan pemborong pekerjaan tidaklah terdapat subordinasi antar pihak yang mengikatkan diri, di mana perihal tersebut tidaklah sama terhadap kesepakatan kerja semisal antar buruh dan majikan. Seperti halnya perjanjian pada umumnya, maka dalam perjanjian pemborongan pekerjaan juga menganut sistem terbuka, dimana para pihak bebas untuk menuangkan apapun dalam kesepakatan, tidaklah terikat kepada ketentuan yang sudah terdapat, tetapi persyaratan absahnya kesepakatan yang diinginkan UU wajiblah dicukupi supaya berlakunya kesepakatan tanpa cacat. Terkait persyaratan absahnya sebuah kesepakatan umumnya dijelaskan pada Pasa; 1320 KUHPerdara objektif.

Perjanjian seluruh pihak adalah elemen mutlak guna adanya sebuah perjanjian. Perjanjian berikut terdapat melalui beragam metode, tetapi yang terpenting terdapatnya penawaran serta penerimaan terhadap penawaran itu. Metode guna terjadinya penawaran serta penerimaan bisa dilaksanakan secara tegas ataupun secara tidaklah tegas. Keselarasan kehendak berikut mesti dijelaskan serta tidaklah cukup sekedar dalam hati, dikarenakan perihal tersebut tidaklah dipahami individu lainnya hingga tidaklah mungkin memunculkan kata mufakat yang butuh guna melahirkan perjanjian. Tetapi ketentuan tersebut terdapat pengecualian, seperti yang diintroduksikan pada pasal 1317 KUHPerdara. Pasal berikut melakukan konstruksi bahwasanya individu bisa melaksanakan kesepakatan yang dibentuk guna keperluan pihak ketiga, melalui sebuah persyaratan yang ditetapkan. Adapun pada pasal 1318 KUHPerdara tidaklah sekedar mengatur kesepakatan guna dirinya sendiri, namun juga guna keperluan

Bahwasanya pada pekerjaan konstruksi ada konsultasi konstruksi yang menjadi aktivitas manajemen pada pelaksanaan konstruksi. Menurut Pasal 1 Ayat (2) Perundang-Undangan Nomor 2 Tahun 2017 Terkait Jasa Konstruksi bahwasanya Konsultasi Konstruksi ialah pelayanan seluruh ataupun sebagian aktivitas yang mencakup penelitian, perancangan, monitoring, serta manajemen pelaksanaan konstruksi sebuah gedung. Penyelenggaraan pekerjaan konstruksi yang dilakukan PT. Ampuh Sejahtera amat berkaitan terhadap konsultasi konstruksi yang dijelaskan pada UU terkait jasa konstruksi, supaya rancangan konstruksi yang dilaksanakan selaras terhadap gambaran kerja pada dokumentasi lelang. Sehingga dengan apa yang sudah dijelaskan tersebut supaya kesepakatan yang timbul, meliputi melalui kesepakatan ataupun dikarenakan ditentukan UU melahirkan tanggung jawab antar seluruh pihak yang berkaitan di dalamnya.

Pada kesepakatan pekerjaan konstruksi sebenarnya bersumberkan kepada perjanjian konstruksi yang sudah dibentuk serta disetujui antar dua belah pihak, hingga memunculkan kesepakatan pekerjaan konstruksi. Sehingga kesepakatan pekerjaan konstruksi sebagai suatu pernyataan guna menampilkan perjanjian yang

dilaksanakan seluruh pihak. Perihal itu mengarah kepada pernyataan yang dijelaskan Sudikno Mertokusumo bahwasanya Kesepakatan ialah menjadi korelasi hukum antar dua pihak ataupun lebih menurut kata mufakat guna menyebabkan akibat hukum. Kesepakatan berikut memberikan arti bahwasanya korelasi hukum terjadi menurut kata mufakat serta kata mufakat terjadi saat terdapat kesepakatan antar dua individu. Semisal yang diterangkan pada *Black's Law Dictionary*, bahwasanya sebuah kesepakatan antar dua individu ataupun lebih, dapat menyebabkan sebuah tanggung jawab guna melaksanakan ataupun tidaklah melaksanakan sesuatu dengan sebagian, hal tersebutlah yang dinamakan perjanjian.

Hospital menjadi pemakai jasa pemborong memiliki kewenangan guna memutuskan kesepakatan pemborong dengan diawali pemberitahuan dengan tertulis. Keputusan tersebut bisa dilaksanakan dengan keputusan pengadilan, jika penuntasan dengan musyawarah tidaklah bisa memberikan jawaban untuk dua belah pihak. Jika yang terjadi ialah keputusan korelasi kesepakatan pemborongan, sehingga penjaminan penyelenggaraan menjadi milik pemakai jasa pada perihal berikut pemberi borongan pekerjaan memiliki kewajiban membayarkan pekerjaan yang sudah dilaksanakan secara baik oleh kontraktor. Adapun guna pekerjaan yang belumlah dituntaskan kontraktor bisa diteruskan pihak ketiga yang ditunjuk pemakai jasa pemborong.

Dampak keputusan kesepakatan itu sehingga pemakai jasa pemborong memiliki kewajiban membayarkan pekerjaan yang sudah dilaksanakan secara baik oleh pemborong. Sesudah terdapatnya keputusan kesepakatan tersebut sehingga pemakai jasa pemborong memiliki kewenangan guna meneruskan pekerjaan yang belumlah dituntaskan kontraktor melalui dikerjakan sendiri ataupun diteruskan pihak ketiga yang diperintah pemakai jasa pemborong. Tetapi lain perhalunya jika keterlambatan bagi pemborong dikarenakan kondisi memaksa artinya tidaklah terdapat kekeliruan serta pemborong tidaklah memiliki tanggung jawab.

Dalam hal Perjanjian tertulis, apabila salah satu melakukan kelalaian/kesengajaan untuk tidak melakukan prestasi, maka akan amat mudah melaksanakan pembuktian jika terdapat satu diantara pihak yang melaksanakan wanprestasi, namun tidak demikian dengan kesepakatan yang dibuat dengan lisan. Karena dalam kesepakatan yang kesepakatannya dilaksanakan dengan lisan sulit untuk dibuktikan, apalagi bila pihak lawan memiliki itikad tidak baik atas kesepakatan tersebut. Sementara dibuat tertulis atau tidaknya perjanjian pemborongan pekerjaan ini tidak ditentukan dalam undang-undang. Adapun kesepakatan yang oleh UU ditentukan harus dibentuk dengan tertulis pada akta otentik adalah (Harefa & Tuhana, 2016): Terhadap kesepakatan yang sudah ditetapkan UU ini, jika tidak diimplementasikan atau dibuat secara lisan, sehingga akibat hukumnya ialah kesepakatan yang dibentuk menjadi tidaklah sah, hingga batal untuk hukum, serta tidaklah menyebabkan kesepakatan. Terpenuhnya persyaratan absahnya kesepakatan pada Pasal 1320 KUHPerdata maka kesepakatan lisan bisa menjadi perjanjian absah serta mempunyai kekuatan hukum guna mengikat seluruh pihak yang membentuknya, hingga apabila terdapat wanprestasi pada kesepakatan lisan, kesepakatan lisan itu bisa menjadi landasan guna menyatakan individu melaksanakan wanprestasi. Dan untuk membuktikan bahwa seseorang tersebut telah melakukan wanprestasi, maka menurut Pasal 1865 KUH Perdata yang menyampaikan bahwasanya "tiap individu yang mendalilkan bahwasanya dia memiliki suatu wewenang, ataupun, untuk meneguhkan wewenangnya sendiri ataupun membantah sebuah wewenang individu lainnya, menunjuk kepada sebuah kejadian, diharuskan membuktikan terdapatnya wewenang ataupun kejadian

Kondisi memaksa ialah bahwasanya debitur terhambat mencukupi prestasinya dikarenakan sebuah kondisi yang tidaklah terduga lebih dulu serta tidaklah bisa dipertanggungjawabkan padanya, sehingga debitur dibebaskan guna melakukan penggantian biaya, kerugian serta piutang (Wagian et al., 2020). Artinya pada hukum kesepakatan ialah tanggung jawab mengemban kerugian dikarenakan sebuah kerja di luar kekeliruan satu diantara pihak. Permasalahan risiko tersebut berujung pangkal adanya sebuah kejadian di luar kekeliruan sesudah satu diantara pihak yang melaksanakan kesepakatan. Sehingga berujung pangkal kepada peristiwa yang pada hukum kesepakatan disebut kondisi memaksa. Permasalahan risiko ialah tuntutan daripada sebuah kondisi memaksa, sebagaimana ganti rugi ialah tuntutan melalui wanprestasi. Persoalan risiko dijelaskan pada bagian umum buku III KUHPerdata, ialah pasal 1237.

Agar bisa disebut sebuah "kondisi memaksa" (*overmacht/force majeure*), selain kondisi tersebut "di luar kekuasaan kontraktor serta memaksa", kondisi yang muncul tersebut juga wajib berwujud sebuah kondisi yang tidaklah bisa didapati waktu kesepakatan tersebut dibentuk, paling tidak tidaklah ditanggung risikonya oleh kontraktor yang memberi pengaruh jalannya penyelenggaraan pekerjaan ialah:

- 1) Bencana alam
- 2) Perang, pemberontakan masal
- 3) PP pada bidang moneter yang berhubungan terhadap pekerjaan berikut ialah naiknya BBM

Jika kontraktor berhasil untuk membuktikan terdapatnya kondisi yang seperti itu, tuntutan yang memberi tugas kemudian ditolak hakim serta si kontraktor terlupakan melalui hukuman, meliputi yang berwujud sanksi guna mencukupi kesepakatan ataupun guna membayarkan penggantian kerugian. Apabila

pekerjaan yang dilaksanakan musnah ataupun rusak di luar kesalahan melalui pemborong, semisal dikarenakan gempa bumi, kebakaran, serta lainnya serta dia berupaya guna menangani bahaya tersebut sehingga pemborong memiliki hak mendapatkan pembayaran ganti rugi selaras terhadap pekerjaan yang sudah dihasilkan serta tarif yang sudah dikeluarkan. Pada kondisi yang demikian sehingga risiko kerugian terdapat dalam pemakai jasa pemborong.

Pemborong memiliki tanggung jawab dalam tenggat waktu terkhusus, lazimnya 30 hari sampai 90 hari terhitung sesudah adanya penyerahan pekerjaan yang pertama ialah pekerjaan sudah tuntas 100%. Dalam fase ini pemborong harus melaksanakan perbaikan apabila terbukti terdapatnya kecacatan ataupun kekurangan terhadap pekerjaannya, perihal berikut dinamakan fase pemeliharaan.

Setelah pekerjaan diterima awal kali oleh *bouweer*, fase berlaku periode pemeliharaan yang panjangnya bergantung melalui jenis pekerjaan. Jika pemborong pada fase pemeliharaan tidaklah mau ataupun tidaklah siap melakukan perbaikan kerusakan ataupun memberikan tambahan pekerjaan yang masih kurang, sehingga *bouweer* dapat melakukan peneguran guna menjalankan tanggung jawabnya, jikalau pemborong tidaklah memperhatikannya, sehingga *bouweer* kemudian bisa melakukan perbaikan sendiri ataupun melakukan penyerahan pada pihak lainnya melalui tarif kepunyaan pemborong, dikarenakan untuk pemborong yang sudah melakukan penyerahan pekerjaannya, sebagian uangnya pemborong masih ditahan *bouweer* ialah sejumlah 5% melalui tarif borongan bisa diperoleh pemborong serta sekaligus dilaksanakan penyerahan kedua hingga tuntasnya fase pemeliharaan yang sudah diperjanjikan *bouweer* serta pemborong.

Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian

Kesepakatan ialah korelasi hukum antar dua pihak ataupun lebih menurut kata mufakat guna menyebabkan akibat hukum. Dua pihak tersebut mufakat guna menetapkan aturan ataupun pedoman ataupun wewenang serta tanggung jawab yang mengikat mereka guna dipatuhi. Perjanjian berikut ialah guna menyebabkan akibat hukum, menyebabkan wewenang serta tanggung jawab serta jika terjadi penyelewengan kesepakatan, pihak yang menyalahi diberikan hukuman. Pedoman suatu kesepakatan bahwasanya individu ataupun lembaga hukum membentuk suatu tanggung jawab hukum serta bahwasanya dia terikat kepada perjanjian kontraktualnya serta wajib mencukupi piutangnya.

Persengketaan konstruksi yang dimaksud di sini ialah persengketaan pada ranah perdata yang berdasarkan Pasal 5 Perundang-Undangan Nomor 30 Tahun 1999 terkait Arbitrase serta Alternatif Penyelesaian Sengketa, diberikan izin guna dituntaskan dengan Arbitrase ataupun Alternatif Penyelesaian Sengketa. Seperti dijelaskan pada Pasal 5 Perundang-Undangan Nomor 30 Tahun 1999 terkait Arbitrase serta Alternatif Penyelesaian Sengketa menjelaskan bahwasanya persengketaan yang bisa dituntaskan dengan arbitrase hanyalah persengketaan pada ranah perdagangan serta terkait wewenang yang berdasarkan hukum serta aturan UU dikuasai seutuhnya pihak yang memiliki sengketa. Adapun persengketaan yang tidaklah bisa dituntaskan dengan arbitrase ialah persengketaan yang berdasarkan aturan UU tidaklah bisa dilaksanakan perdamaian. Perkara perdata dengan peradilan dianggap selalu lama. Rata-ratanya dapat berjalan tidaklah melebihi 8 hingga 9 tahun. Banyak ongkos yang wajib dibayarkan sebelum bisa didapatkan sebuah keputusan melalui kekuatan pasti maksudnya bisa dilaksanakan dengan eksekusi.

Undang-undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi dan Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa telah mengisyaratkan bahwa penyelesaian sengketa jasa konstruksi dilakukan melalui jalur di luar pengadilan. Ketentuan Pasal 88 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi mengatur bahwa sengketa yang terjadi dalam Kontrak Kerja Konstruksi diselesaikan dengan prinsip dasar musyawarah untuk mencapai kemufakatan. Dalam hal jika musyawarah para pihak tidak dapat mencapai suatu kemufakatan, maka para pihak menempuh tahapan upaya penyelesaian sengketa yang tercantum dalam Kontrak Kerja Konstruksi.

Tahapan upaya penyelesaian sengketa melalui mediasi adalah cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu oleh mediator. Mediator adalah pihak netral yang membantu para pihak dalam proses perundingan guna mencari berbagai kemungkinan penyelesaian sengketa tanpa menggunakan cara memutus atau memaksakan sebuah penyelesaian. Jadi jelaslah bahwa mediasi adalah suatu cara penyelesaian sengketa dimana pihak ketiga yang netral memfasilitasi diskusi antara para pihak dengan tujuan untuk mencapai kesepakatan. Salah satu prinsip yang paling mendasar dalam hukum kontrak adalah prinsip perlindungan kepada pihak yang dirugikan dikarenakan adanya wanprestasi dari pihak lainnya dalam suatu kontrak.

Proses penyelesaian sengketa yang dilaksanakan melalui pengadilan atau yang sering disebut dengan istilah "litigasi", yaitu suatu penyelesaian sengketa yang dilaksanakan dengan proses beracara di pengadilan dimana kewenangan untuk mengatur dan memutuskannya dilaksanakan oleh hakim. Litigasi merupakan proses penyelesaian sengketa di pengadilan, dimana semua pihak yang bersengketa saling berhadapan satu sama lain

untuk mempertahankan hak-haknya di muka pengadilan. Hasil akhir dari suatu penyelesaian sengketa melalui litigasi adalah putusan yang menyatakan win-lose solution (Dewi, 2022; Priyambodo, 2021).

Prosedur dalam jalur litigasi ini sifatnya lebih formal dan teknis, menghasilkan kesepakatan yang bersifat menang-kalah, cenderung menimbulkan masalah baru, lambat dalam penyelesaiannya, membutuhkan biaya yang mahal, tidak responsif dan menimbulkan permusuhan diantara para pihak yang bersengketa. Kondisi ini menyebabkan masyarakat mencari alternatif lain yaitu penyelesaian sengketa di luar proses peradilan formal. Penyelesaian sengketa di luar proses peradilan formal ini lah yang disebut dengan "Alternative Dispute Resolution" atau ADR

Dalam penyelesaian sengketa melalui non-litigasi, kita telah mengenal adanya penyelesaian sengketa alternatif atau Alternative Dispute Resolution (ADR), yang dalam perspektif Undang-Undang Nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, Alternative Dispute Resolution adalah suatu pranata penyelesaian sengketa di luar pengadilan berdasarkan kesepakatan para pihak dengan mengesampingkan penyelesaian sengketa secara litigasi di pengadilan

Berdasarkan hasil analisis yang penulis lakukan terhadap dokumen dari data yang didapat dari lapangan, dalam perjanjian pekerjaan apabila terjadi wanprestasi selama pelaksanaan perjanjian pekerjaan tersebut maka upaya penyelesaian yang akan ditempuh adalah dengan cara musyawarah, seperti yang tertuang didalam Perjanjian Pekerjaan sebagai pedoman. Namun apabila dalam upaya musyawarah tidak membuahkan hasil maka dilanjutkan menurut ketentuan Hukum yang berlaku. Upaya penyelesaian yang dapat ditempuh yaitu;

1) Musyawarah

- a) Jika terjadi perselisihan antara pihak pertama dan pihak kedua sehubungan dengan surat perjanjian pekerjaan ini, maka akan diselesaikan secara musyawarah untuk memperoleh mufakat.
- b) Apabila dengan cara musyawarah belum dapat dicapai suatu penyelesaian, maka kedua belah pihak menyerahkan permasalahan ini kepada Pengadilan Negeri, sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam melaksanakan perjanjian pemborongan timbul suatu sengketa. Sengketa tersebut terjadi apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan yang tercantum dalam perjanjian pemborongan sehingga pihak lain merasa dirugikan. Mengenai hal tersebut apabila timbul perselisihan dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan kedua belah pihak yaitu pihak pemberi tugas dan pihak kontraktor akan berusaha untuk menyelesaikan secara musyawarah.

Upaya Hukum Penyelesaian Sengketa Dalam Perjanjian Pemborongan Para Pihak

Apabila timbul perselisihan dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan kedua belah pihak yaitu pihak pemberi tugas dan pihak kontraktor akan berusaha untuk menyelesaikan masalahnya kepada Badan Arbitrase yang terdiri dari wakil pihak pemberi tugas dan wakil pihak kontraktor masing-masing satu orang dan satu orang lagi dari pihak netral yang ditunjuk oleh kedua belah pihak. Penyelesaian perselisihan lewat jalur hukum dapat ditempuh sebagai langkah terakhir yaitu meminta penyelesaian ke Pengadilan Negeri.

Sebagai akibat dari wanprestasi pemborong, maka bouwweer sebagai kreditur dapat mengajukan tuntutan:

- 1) Supaya pekerjaan tetap dilaksanakan
- 2) Supaya perjanjian diputuskan
- 3) Ganti kerugian
- 4) Pembiayaan selanjutnya karena pekerjaan dilanjutkan oleh pihak ketiga.

Dalam hal kontraktor tidak dapat menyelesaikan pekerjaan menurut waktu yang ditetapkan atau menyerahkan pekerjaan dengan tidak baik, maka atas gugatan dari si pemberi tugas dapat memutuskan perjanjian tersebut sebagian atau seluruhnya beserta segala akibatnya. Yang dimaksud dengan akibat pemutusan perjanjian disini ialah pemutusan untuk waktu yang akan datang dalam arti bahwa mengenai pekerjaan yang telah diselesaikan/dikerjakan akan tetap dibayar, namun mengenai pekerjaan yang belum dikerjakan itu yang diputuskan. Dengan adanya pemutusan perjanjian demikian perikatannya bukan berhenti sama sekali seperti seolah-olah tidak pernah terjadi perikatan sama sekali, dan wajib dipulihkan ke keadaan semula, melainkan dalam keadaan tersebut diatas si pemberi tugas dapat menyuruh orang lain untuk menyelesaikan pemborongan itu sesuai dengan anggaran yang telah ditetapkan. Atau jika telah terlanjur dibayar kepada pemborong atas biaya yang harus ditanggung oleh pemborong sesuai dengan pembayaran yang diterimanya. Jika terjadi pemutusan perjanjian, si pemborong selain wajib membayar denda-denda yang telah diperjanjikan juga wajib membayar kerugian yang berupa ongkos-ongkos, kerugian yang diderita dan bunga yang harus dibayar.

Dalam praktek pemborongan ternyata ada yang tidak mengadakan pemisahan antara perselisihan dari segi teknis dan perselisihan dari segi yuridis. Yaitu dengan mencantumkan dalam perjanjian pemborongan ketentuan-ketentuan yang menyatakan bahwa bila terjadi perselisihan antara kedua belah pihak penyelesaian diselesaikan secara musyawarah.

Jika dengan jalan musyawarah tidak tercapai kata sepakat maka dibentuk panitia Arbitrase yang terdiri dari seorang wakil pihak kesatu dan seorang wakil pihak kedua, kemudian mengangkat seorang ahli yang pengangkatannya disetujui oleh kedua belah pihak. Selanjutnya penyelesaian perselisihan akan diteruskan melalui pengadilan, apabila melalui cara tersebut diatas tidak dicapai penyelesaian. Keputusan panitia Arbitrase ini mengikat kedua belah pihak, dan biaya penyelesaian perselisihan yang dikeluarkan akan dipikul bersama.

Menurut Pasal 36 Undang-Undang No. 18 Tahun 1999 Tentang Jasa Konstruksi disebutkan bahwa:

- 1) Penyelesaian sengketa jasa konstruksi dapat ditempuh melalui pengadilan atau diluar pengadilan berdasarkan pilihan secara sukarela para pihak yang bersengketa.
- 2) Penyelesaian sengketa diluar pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak berlaku terhadap tindak pidana dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi sebagaimana diatur dalam KUH Pidana
- 3) Jika dipilih penyelesaian sengketa diluar pengadilan, gugatan melalui pengadilan hanya dapat ditempuh apabila upaya tersebut dinyatakan tidak berhasil oleh salah satu atau para pihak yang bersengketa.

Selanjutnya dalam Pasal 37 Undang-Undang No. 18 Tahun 1999 disebutkan apabila:

1. Penyelesaian sengketa jasa konstruksi diluar pengadilan dapat ditempuh untuk masalah-masalah yang timbul dalam kegiatan pengikatan dan penyelenggaraan pekerjaan konstruksi, serta dalam hal terjadi kegagalan bangunan.
2. Penyelesaian sengketa jasa konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menggunakan pihak ketiga, yang disepakati oleh para pihak.
3. Pihak ketiga sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dapat dibentuk oleh pemerintah dan / masyarakat jasa konstruksi.

Dalam prakteknya selama ini, setiap perselisihan dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan dapat diselesaikan secara musyawarah dan mufakat diantara para pihak dan belum pernah diselesaikan melalui pengadilan.

Secara yuridis pola penyelesaian sengketa dapat dibagi menjadi tiga macam, yaitu:

- 1) Melalui pengadilan
- 2) Alternatif penyelesaian sengketa
- 3) Musyawarah

Penyelesaian sengketa melalui pengadilan adalah suatu pola penyelesaian sengketa yang terjadi antara para pihak yang diselesaikan oleh pengadilan dan putusannya bersifat mengikat. Sedangkan penyelesaian sengketa melalui alternatif penyelesaian sengketa (ADR) adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak yakni penyelesaian diluar pengadilan diluar pengadilan ahli (Pasal 1 ayat (10) UU No. 30 Tahun 1999 maka cara penyelesaian sengketa melalui ADR dibagi menjadi lima cara. Yaitu: Konsultasi, Negosiasi, Mediasi, Konsiliasi atau Penilaian Hukum. 53

Selama ini perjanjian pemborongan bangunan pada PT. Louserindo Megah Permai belum pernah terdapat kasus sampai ke pengadilan ataupun pemutusan kontrak. Hal ini dikarenakan pihak pengguna jasa memberikan kesempatan terlebih dahulu pada pihak pemborong untuk memperbaiki dan atau melengkapi kekurangan pekerjaan sebagaimana yang diisyaratkan dalam kontrak.

Walaupun penyelesaian secara musyawarah sering digunakan, namun ada satu hal yang sulit untuk mewujudkan tercapainya musyawarah / mufakat dalam suatu sengketa. Hal tersebut adalah para pihak pada umumnya menganggap remeh hal-hal yang kelihatannya sepele. Justru hal-hal yang dianggap sepele oleh satu pihak, malah dianggap hal yang sangat materiil oleh pihak lainnya. Selain itu hal-hal sepele itu apabila tidak segera diselesaikan akan berakibat pada membesarnya masalah tadi, sehingga terjadilah sengketa yang hampir tidak mungkin diselesaikan dengan musyawarah mufakat.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil pembahasan, dapat ditarik kesimpulan bahwa pentingnya kepatuhan terhadap regulasi dan standar kontraktual serta peningkatan komunikasi antara para pihak menjadi faktor kunci dalam mencegah terjadinya wanprestasi dan mengoptimalkan hasil proyek. Selama ini, perjanjian pemborongan bangunan pada PT. Louserindo Megah Permai belum pernah mengalami kasus yang sampai ke pengadilan ataupun pemutusan kontrak. Hal ini dikarenakan pihak pengguna jasa memberikan kesempatan terlebih dahulu pada pihak pemborong untuk memperbaiki dan/atau melengkapi kekurangan pekerjaan sebagaimana yang

diisyaratkan dalam kontrak. Walaupun penyelesaian secara musyawarah sering digunakan, terdapat satu hal yang sulit dalam mewujudkan tercapainya musyawarah/mufakat dalam suatu sengketa. Hal tersebut adalah pandangan para pihak yang seringkali menganggap remeh hal-hal yang kelihatannya sepele. Justru hal-hal yang dianggap sepele oleh satu pihak malah dianggap sangat materiil oleh pihak lainnya. Selain itu, hal-hal sepele tersebut, jika tidak segera diselesaikan, akan berakibat pada membesarnya masalah sehingga terjadilah sengketa yang hampir tidak mungkin diselesaikan dengan musyawarah mufakat.

REFERENSI

- Adati, M. A. (2018). Wanprestasi Dalam Perjanjian Yang Dapat Di Pidana Menurut Pasal 378 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana. *Lex Privatum*, 6(4).
- Agustina, A., & Purnomo, S. (2023). Kajian Hukum Penyelesaian Sengketa Kegagalan Bangunan Dalam Pekerjaan Konstruksi. *Jurnal Rectum: Tinjauan Yuridis Penanganan Tindak Pidana*, 5(2), 32–43.
- Amal, A. (2023). Kecelakaan Konstruksi Dan Kegagalan Bangunan: Paradikma Baru Keselamatan Konstruksi Dan Penerapan Sesuai Regulasi. *Journal Of Sustainable Civil Engineering (Josce)*, 5(01), 7–17.
- Amany, M. A., & Yudhantaka, L. (2023). Tinjauan Yuridis Wanprestasi Dalam Perjanjian Pendorongan Kerja Horizontal Directional Drilling (Hdd) Di Kabupaten Gresik. *Birokrasi: Jurnal Ilmu Hukum Dan Tata Negara*, 1(2), 18–32.
- Asnawi, M. N. (2018). Perlindungan Hukum Kontrak Dalam Perspektif Hukum Kontrak Kontemporer. *Masalah-Masalah Hukum*, 46(1), 55–68.
- Bella, S. (2023). Ganti Kerugian Oleh Penyedia Jasa Apabila Terjadi Kegagalan Bangunan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017. *Lex Privatum*, 11(5).
- Dewi, N. M. T. (2022). Penyelesaian Sengketa Non Litigasi Dalam Penyelesaian Sengketa Perdata. *Jurnal Analisis Hukum*, 5(1), 81–89.
- Faradila, A. (2019). *Pengakhiran Kontrak Pengadaan Barang Secara Sepihak (Studi Kasus Kontrak Pengadaan Barang Antara Pemerintah Kabupaten Wonosobo Dengan Pt Tirta Dhea Addonnics Pratama)*. Universitas Islam Indonesia.
- Harefa, B. D. S., & Tuhana, T. (2016). Kekuatan Hukum Perjanjian Lisan Apabila Terjadi Wanprestasi (Studi Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 44/Pdt. G/2015/Pn. Yyk). *Privat Law*, 4(2), 164680.
- Haryono, H. (2022). *Penerapan Asas Pacta Sunt Servanda Pada Perjanjian Kerja Waktu Tertentu Di Pt. Energi Bumi Sakti Semarang*. Universitas Islam Sultan Agung.
- Hasim Purba, S. H. (2023). *Hukum Perikatan Dan Perjanjian*. Sinar Grafika.
- Husnaini, H. (2022). Aspek Hukum Perjanjian Dalam Aktivitas Bisnis. *Al-Hiwalah: Journal Syariah Economic Law*, 1(1), 75–84.
- Isima, N., & Subeitan, S. M. (2021). Wanprestasi Dalam Kontrak Bisnis Syariah Serta Penyelesaian Sengketanya. *Al-'Aqdu: Journal Of Islamic Economics Law*, 1(2), 104–115.
- Muhammad Syahrums, S. T. (2022). *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum: Kajian Penelitian Normatif, Empiris, Penulisan Proposal, Laporan Skripsi Dan Tesis*. Cv. Dotplus Publisher.
- Nainggolan, A. R. (2015). *Tinjauan Yuridis Tanggung Jawab Pendorong Terhadap Kerugian Akibat Keterlambatan Penyelesaian Pembangunan Ruko Menurut Perjanjian Pendorongan Bangunan Padapt. Karya Mitra Jaya Perkasa Medan*.
- Ngadino, N. (2024). *Implikasi Yuridis Terhadap Ketidaksesuaian Hasil Pekerjaan Peningkatan Jalan Bantarsari-Cikerang Dengan Isis Perjanjian Pendorongan Pekerjaan Pada Anggaran Pendapatan Belanja Daerah Tahun Anggaran 2019 Di Kabupaten Cilacap*. Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
- Nugraha, G. (2021). *Analisis Yuridis Atas Wanprestasi Perjanjian Antara Pt. Multi Teknik Jaya Mandiri Dengan Cv. Yorizki Persada Indah Di Bidang Jasa Konstruksi Di Kabupaten Indragiri Hulu*. Universitas Islam Riau.
- Nurdianto, F. T. (2018). Pembayaran Ganti Rugi Oleh Debitur Kepada Kreditur Akibat Wanprestasi Dalam Perjanjian N Berdasarkan Pasal 1236 Kuhperdata. *Lex Et Societatis*, 6(7).
- Paendong, K. (2022). Kajian Yuridis Wanprestasi Dalam Perikatan Dan Perjanjian Ditinjau Dari Hukum Perdata. *Lex Privatum*, 10(3).
- Priyambodo, M. A. (2021). Mekanisme Penyelesaian Sengketa Konstruksi Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi. *Iblam Law Review*, 1(3), 173–177.
- Sandra, R., & Sebyar, M. H. (2024). Implikasi Hukum Perjanjian Kerjasama Antara Perusahaan Dengan Kontraktor: Analisis Kontrak: Bic/Lgl-22-007-002. *Hukum Inovatif: Jurnal Ilmu Hukum Sosial Dan Humaniora*, 1(3), 205–220.

- Senirah, S., Haerani, H., & Kamil, M. I. (2022). Analisis Yuridis Tanggungjawab Kontraktor Dalam Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Dengan Dinas Pupr Di Tinjau Dari Undang-Undang No 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi. *Unizar Recht Journal (Urj)*, 1(3).
- Setiawan, I. K. O. (2021). *Hukum Perikatan*. Bumi Aksara.
- Shalilah, G. K. (2022). Tinjauan Terhadap Peranan Asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Hakekat Perjanjian. *Lex Privatum*, 10(2).
- Sinaga, N. A. (2020). Implementasi Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Hukum Perjanjian. *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, 10(1).
- Suryamizon, A. L. (2023). Kontrak Dalam Kegiatan Bisnis. *Hukum Bisnis Di Era Modern*, 16.
- Wagian, D., Asy'ari, H., & Irfan, M. (2020). Penolakan Hasil Pekerjaan Oleh Pemilik Proyek Dan Akibat Hukumnya Dalam Kontrak Pengadaan Barang Dan Jasa. *Jurnal Risalah Kenotariatan*, 1(2).