

## BAB II

### LANDASAN TEORI MENGENAI ASPEK HUKUM KONTRAK KERJA KONSTRUKSI

#### A. Kontrak Secara Umum

##### 1. Definsi Kontrak

Kontrak atau persetujuan merupakan bagian dari hukum perdata, yang mana dalam hal ini adalah kesepakatan antara pihak pengguna jasa dan pihak penyedia jasa untuk melakukan transaksi berupa kesanggupan antara pihak penyedia jasa dalam melaksanakan sesuatu untuk pihak pengguna jasa, karena banyaknya uang untuk upah yang terbentuk dari hasil negoisasi dan perundingan antara kedua belah pihak. Menurut Salim H.S, “Hukum kontrak adalah keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.”<sup>20</sup>

Hukum kontrak diatur dalam Buku III KUH Perdata, yang terdiri atas 18 bab dan 631 pasal. Dimulai dari Pasal 1233 KUH Perdata sampai dengan Pasal 1864 KUH Perdata. Hukum kontrak secara umum mempunyai pengertian aturan hukum yang berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian atau persetujuan.<sup>21</sup>

Istilah kontrak atau persetujuan (*overenkomst*) sering dipadankan dengan perjanjian (*verbinetenissen*). Sekalipun memiliki perbedaan dari sisi makna etimologis, namun dalam tataran operasional, ketika menyebut perjanjian maka

---

<sup>20</sup> Salim H.S, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, Sinar Graha, Jakarta, 2003, hlm 4.

<sup>21</sup> Salim H.S, *Ibid*, hlm 15.

konotasinya adalah kontrak atau perikatan. Ini dapat dimaklumi karena perjanjian sebenarnya merupakan alasan atau dasar adanya kontrak.<sup>22</sup>

Hukum perikatan diatur dalam buku III KUHPerdara tentang perikatan. Hukum perikatan merupakan bagian dari hukum harta kekayaan yang mencakup hubungan antara orang dan benda, serta hubungan antara orang dan orang. Istilah perikatan merupakan terjemahan dari bahasa Belanda “*verbintenis*” yang artinya hal yang mengikat antara orang yang satu dengan yang lain.<sup>23</sup> Sedangkan perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Kontrak adalah perjanjian yang dibuat secara tertulis.<sup>24</sup>

Menurut F.X. Djumaldi kontrak kerja konstruksi adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu, yaitu si pemborong mengikatkan diri untuk menyelenggarakan suatu pekerjaan, sedangkan pihak yang lain yang memborongkan, mengikatkan diri untuk membayar suatu harga yang ditentukan. Dari definisi tersebut dapat dikatakan bahwa :<sup>25</sup>

- a. Pihak yang membuat suatu kontrak pemborongan atau dengan kata lain yang terkait dalam kontrak pemborongan disebut yang memborongkan

---

<sup>22</sup> M Natsir Asnawi, *Aspek Hukum Janji Prakontrak-Telaah dalam Kerangka Pembaruan hukum Kontrak di Indonesia*, UII Press, Yogyakarta, 2017, hlm 6.

<sup>23</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm 198.

<sup>24</sup> Budiman Sinaga, *Hukum Kontrak & Penyelesaian Sengketa*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2005, hlm 11.

<sup>25</sup> FX. Djumaldji, *Opcit*, hlm 4.

(*buwe/aanbestender*), sedangkan pihak kedua disebut pemborong/kontraktor/rekanan/pelaksana (*annemer*).

- b. Objek kontrak pemborongan adalah pembuatan suatu karya (*het maken van werk*).

Sedangkan dalam *Black's Law Dictionary* memberi pengertian kontrak kerja konstruksi sebagai berikut :<sup>26</sup>

*“contract construction is a tipe of contract in which plans and specificasion for construction are apart if the contract itself and commonly it secured by performance and payments bonds to protect both subcontractor and party for whom building is being constracted.”*

Artinya, kontrak kerja konstruksi adalah tipe kontrak yang merencanakan dan khusus untuk konstruksi yang dibuat untuk menjadi bagian dari kontrak itu sendiri. Kontrak kerja konstruksi itu pada umumnya melindungi kedua subkontraktor dan para pihak sebagai pemilik bangunan sebagai dasar kontrak tersebut.

## **2. Unsur-Unsur Kontrak**

Dalam hukum perjanjian, banyak para ahli membedakan perjanjian menjadi perjanjian bernama dan perjanjian tidak bernama. Yang dinamakan perjanjian bernama adalah perjanjian khusus yang diatur dalam KUH Perdata mulai dari Bab V sampai Bab XVIII. Sedangkan perjanjian tidak bernama adalah perjanjian yang tidak diatur dalam KUH Perdata (atau sering disebut perjanjian khusus). Tetapi

---

<sup>26</sup> Henry Cambell Black, *Black's Law Dictionary Centennial Sixth Edition*, St. Paul, Minn: West Publishing co.1990, hlm 174.

yang terpenting adalah sejauh mana kita dapat menentukan unsur-unsur pokok dari suatu perjanjian, dengan begitu kita bisa mengelompokkan suatu perbuatan sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 1234 KUH Perdata tentang jenis perikatan. Terdapat 3 unsur dalam perjanjian, yaitu :<sup>27</sup>

a. Unsur Essensialia

Unsur essensialia adalah sesuatu yang harus ada yang merupakan hal pokok sebagai syarat yang tidak boleh diabaikan dan harus dicantumkan dalam suatu perjanjian. Bahwa dalam suatu perjanjian haruslah mengandung suatu ketentuan tentang prestasi-prestasi. Hal ini adalah penting disebabkan hal inilah yang membedakan antara suatu perjanjian dengan perjanjian lainnya. Unsur Essensialia sangat berpengaruh sebab unsur ini digunakan untuk memberikan rumusan, definisi dan pengertian dari suatu perjanjian. Jadi essensi atau isi yang terkandung dari perjanjian tersebut yang mendefinisikan apa bentuk hakekat perjanjian tersebut. Misalnya essensi yang terdapat dalam definisi perjanjian jual beli dengan perjanjian tukar menukar. Maka dari definisi yang dimuat dalam definisi perjanjian tersebutlah yang membedakan antara jual beli dan tukar menukar.

Dari definisi tersebut diatas maka berdasarkan essensi atau isi yang dikandung dari definisi diatas maka jelas terlihat bahwa jual beli dibedakan dengan tukar menukar dalam wujud pembayaran harga. Maka dari itu unsur essensialia

---

<sup>27</sup> <https://bantuanhukum-sbm.com/artikel-syarat-sahnya-kontrak-dan-unsur-kontrak-dalam-hukum-indonesia>, di akses pada tanggal 12 Desember 2021 pukul 13:30 WIB.

yang terkandung dalam suatu perjanjian menjadi pembeda antara perjanjian yang satu dengan perjanjian yang lain. Semua perjanjian bernama yang diatur dalam buku III KUH Perdata bagian kedua memiliki perbedaan unsur *essensialia* yang berbeda antara yang satu dengan perjanjian yang lain.<sup>28</sup>

b. Unsur *Naturalia*

Unsur *Naturalia* adalah ketentuan hukum umum, suatu syarat yang biasanya dicantumkan dalam perjanjian. Unsur-unsur atau hal ini biasanya dijumpai dalam perjanjian-perjanjian tertentu, dianggap ada kecuali dinyatakan sebaliknya. Merupakan unsur yang wajib dimiliki oleh suatu perjanjian yang menyangkut suatu keadaan yang pasti ada setelah diketahui unsur *essensialiana*. Jadi terlebih dahulu harus dirumuskan unsur *essensialiana* baru kemudian dapat dirumuskan unsur *naturaliana*. Misalnya jual beli unsur *naturaliana* adalah bahwa si penjual harus bertanggung jawab terhadap kerusakan-kerusakan atau cacat-cacat yang dimiliki oleh barang yang dijualnya. Misalnya membeli sebuah televisi baru. Jadi unsur *essensialia* adalah unsur yang selayaknya atau sepatutnya sudah diketahui oleh masyarakat dan dianggap suatu hal yang lazim atau lumrah.

c. Unsur *Aksidentalialia*

Unsur *Aksidentalialia* merupakan hal khusus (*particular*) yang dinyatakan dalam perjanjian yang disetujui oleh para pihak. *Accidentalialia* artinya bisa ada

---

<sup>28</sup> <http://www.rudipradisetia.com/2010/11/unsur-unsur-dalam-perjanjian-dalam.html>, di akses pada tanggal 12 Desember 2021 pukul 15:30 WIB.

atau diatur, bisa juga tidak ada, bergantung pada keinginan para pihak, merasa perlu untuk memuat ataukah tidak. Selain itu aksidentalita adalah unsur pelengkap dalam suatu perjanjian yang merupakan ketentuan-ketentuan yang dapat diatur secara menyimpang oleh para pihak, sesuai dengan kehendak para pihak yang merupakan persyaratan khusus yang ditentukan secara bersama-sama oleh para pihak. Jadi unsur aksidentalita lebih menyangkut mengenai faktor pelengkap dari unsur essensialita dan naturalita, misalnya dalam suatu perjanjian harus ada tempat dimana prestasi dilakukan.<sup>29</sup>

Berdasarkan beberapa pengertian perikatan/perjanjian tersebut, maka dapat ditarik unsur-unsur yang terkandung dalam perikatan, antara lain :

- a. Hubungan hukum adalah hubungan yang diatur dan diakui oleh hukum. Didalam hubungan hukum, hubungan antara dua pihak yang didalamnya melekat hak pada satu pihak dan kewajiban pada pihak lainnya. Hubungan ini diatur dan memiliki akibat hukum tertentu. Hak dan kewajiban para pihak ini dapat dipertahankan dihadapan pengadilan.<sup>30</sup> Kalau debitor tidak memenuhi kewajibannya secara sukarela, dengan baik, dan sebagaimana mestinya, maka kreditor dapat meminta bantuan hukum agar ada tekanan kepada debitor supaya ia memenuhi kewajibannya.<sup>31</sup>

---

<sup>29</sup> <https://smartlegalacademy.id/ini-dia-3-unsur-penting-dalam-perjanjian-yang-perlu-kamu-ketahui/>, di akses pada tanggal 18 Desember 2021 pukul 16:30 WIB.

<sup>30</sup> Ridwan Khairandy, *Op.cit*, hlm. 5

<sup>31</sup> J. Satrio, Hukum Perikatan, Perikatan Pada Umumnya, Cetakan Ketiga, Alumni, Bandung, 1999, hlm 13.

- b. Dalam Lapangan Hukum Kekayaan, Hukum kekayaan (*vermogensrecht*) adalah ketentuan hukum yang berkaitan hak dan kewajiban yang dapat dinilai dengan kekayaan. Kekayaan ini adalah keseluruhan hak dan kewajiban orang. Hubungan para pihak dalam perikatan harus merupakan hubungan hukum dalam lapangan hukum harta kekayaan. Hubungan hukum yang timbul dari perikatan berupa hak dan kewajiban itu harus memiliki nilai uang atau setidaknya dapat dijabarkan dengan sejumlah uang tertentu. Jadi, untuk menentukan apakah hubungan hukum itu berada dalam lapangan hukum kekayaan, tolak ukur yang digunakan adalah hubungan hukum tersebut harus dapat dinilai dengan sejumlah uang.<sup>32</sup> Hal itu berarti, bila debitor wanprestasi, maka kreditor harus dapat mengemukakan adanya kerugian finansial, agar ia dapat menuntut debitor berdasarkan ketentuan-ketentuan Buku III KUH Perdata.<sup>33</sup>
- c. Para Pihak Para pihak didalam perikatan menjadi subjek perikatan. Subjek perikatan ada dua pihak, yakni debitor dan kreditor. Debitor adalah pihak yang mempunyai kewajiban untuk melaksanakan suatu prestasi, sedangkan kreditor adalah pihak yang memiliki hak atas pemenuhan suatu prestasi dari debiturnya. Kreditor dikatakan mempunyai tagihan terhadap debitornya, yakni tagihan atas prestasi

---

<sup>32</sup> Ridwan Khairandy, *Op. cit*, hlm 6.

<sup>33</sup> J. Satrio, *Op. cit*, hlm 15.

dari debitornya, yang objeknya tidak harus berupa sejumlah uang tertentu, tetapi bias juga berupa kewajiban untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu, bahkan kalau ada kewajiban untuk memberikan sesuatu pun objeknya tidak harus berupa sejumlah uang.<sup>34</sup> Pihak dalam perikatan tidak identik dengan orang. Dalam konteks hukum perdata orang dapat berarti makhluk pribadi (*netuurlijkepersoon* atau *natural person*) juga dapat mencakup badan hukum (*rechtspersoon* atau *legal person*). Seorang debitor atau kreditor dapat terdiri dari beberapa orang atau badan hukum, tetapi didalam perikatan tetap dua, yakni debitor dan kreditor.<sup>35</sup>

d. Prestasi merupakan objek perikatan. Prestasi sendiri merupakan suatu utang atau kewajiban yang harus dilaksanakan dalam suatu perikatan. Dalam Pasal 1234 KUH Perdata memberikan klasifikasi prestasi sebagai berikut :

- 1) Memberikan sesuatu
- 2) Melakukan sesuatu
- 3) Tidak berbuat sesuatu

### **3. Asas-Asas Kontrak**

Menurut Paul Scholten, asas-asas hukum adalah pikiran-pikiran dasar yang ada di dalam dan belakang tiap-tiap sistem hukum, yang telah mendapat bentuk

---

<sup>34</sup> J. Satrio, *Op. cit*, hlm. 25.

<sup>35</sup> Ridwan Khairandy, *Op. cit*, hlm 8.



sebagai perundang-undangan atau putusan pengadilan, dan ketentuan-ketentuan dan keputusan itu dapat dipandang sebagai penjabarannya. Dengan demikian, asas-asas hukum selalu merupakan fenomena yang penting dan mengambil tempat yang sentral dalam hukum positif. Asas-asas hukum berfungsi sebagai pendukung bangunan hukum, menciptakan harmonisasi, keseimbangan dan mencegah adanya tumpang tindih diantara semua norma hukum yang ada. Asas hukum juga menjadi titik tolak pembangunan sistem hukum dan menciptakan kepastian hukum yang diberlakukan dalam masyarakat.<sup>36</sup> Hukum kontrak dikenal lima asas penting, yakni sebagai berikut :<sup>37</sup>

- a. Asas Kebebasan Berkontrak (*Freedom of contract*) Asas ini merupakan suatu asas yang memberikan kebebasan para pihak untuk :  
Membuat atau tidak membuat perjanjian  
Mengadakan perjanjian dengan siapapun  
Menentukan isi perjanjian ,pelaksanaan, dan persyaratannya.  
Menentukan bentuk perjanjiannya , apakah berbentuk tulis atau lisan. Setiap orang dapat secara bebas membuat perjanjian selama memenuhi syarat sahnya perjanjian dan tidak melanggar hukum,kesusilaan ,serta ketertiban umum.
- b. Asas Konsensualisme (*Concensualism*) Asas konsensualisme dapat disimpulkan dalam Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata. Dalam pasal tersebut salah satu syarat sahnya perjanjian antara kedua belah pihak.

---

<sup>36</sup> Nyoman Serikat Putra Jaya, *Politik Hukum*, Badan Penyediaan Bahan Kuliah Program Magister Kenotariatan Undip, Semarang, 2007, hlm 23.

<sup>37</sup> <http://mh.uma.ac.id/2021/01/asas-asas-perjanjian/>, di akses pada tanggal 18 Desember 2021 pukul 19:30 WIB.

Perjanjian sudah lahir sejak tercapainya kata sepakat. perjanjian telah mengikat ketika kata sepakat dinyatakan atau diucapkan, sehingga tidak perlu lagi formalitas tertentu. Kecuali dalam hal undang-undang memberikan syarat formalitas tertentu terhadap suatu perjanjian yang mensyaratkan harus tertulis.

- c. Asas Kepastian Hukum (*Pacta Sunt Servanda*) Menurut Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata ” Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Jika terjadi sengketa dalam pelaksanaan perjanjian ,maka hakim dengan keputusannya dapat memaksa agar pihak yang melanggar itu melaksanakan hak dan kewajibannya sesuai dengan perjanjian,bahkan hakim dapat meminta pihak yang lain membayar ganti rugi. Putusan pengadilan itu merupakan jaminan bahwa hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian memiliki kepastian hukum ,sehingga secara pasti memiliki perlindungan hukum.
- d. Asas Itikad baik (*Good Faith*) Asas ini tercantum dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata, ” Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Dalam asas ini para pihak yaitu pihak kreditur dan debitur harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh maupun kemauan baik dari para pihak. Dengan itikad baik berarti keadaan batin para pihak dalam membuat dan melaksanakan perjanjian haruslah jujur, terbuka dan saling percaya .

Keadaan batin para pihak itu tidak boleh dicemari oleh maksud untuk melakukan tipu daya atau menutup-tutupi keadaan sebenarnya.

- e. Asas Kepribadian (*Personality*) Asas kepribadian berarti isi perjanjian hanya mengikat para pihak secara personal dan tidak mengikat pihak-pihak lain yang tidak memberikan kesepakatannya. Seseorang hanya dapat mewakili orang lain dalam membuat perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya.

#### **4. Syarat-Syarat Kontrak**

Ada 4 syarat yang menjadi sah nya suatu kontrak, berikut penjelasnya

Kesepakatan Kesepakatan para pihak merupakan unsur mutlak untuk terjadinya suatu kontrak. Kesepakatan ini dapat terjadi dengan berbagai cara, namun yang paling penting adalah adanya penawaran dan penerimaan atas penawaran tersebut. Terjadinya kesepakatan dapat terjadi secara tertulis dan tidak tertulis dan tidak tertulis. Perbedaan prinsip antara akta di bawah tangan dengan akta autentik adalah karena jika para pihak lawan mengingkari akte tersebut, akta di bawah tangan selalu dianggap palsu sepanjang tidak dibuktikan keasliannya, sedangkan akta autentik selalu dianggap asli, kecuali terbukti kepalsuannya. Artinya, jika suatu akta di bawah tangan disangkal oleh pihak lain, pemegang akta di bawah tangan dibebani untuk membuktikan kaslian akta tersebut, sedangkan kalau suatu akta autentik disangkal pemegang akta autentik tidak perlu membuktikan keaslian akta autentik tersebut tetapi pihak yang menyangkalilah yang harus membuktikan bahwa akta autenti tersebut adalah palsu.

Kecakapan Syarat kecakapan untuk membuat suatu perikatan, harus dituangkan secara jelas mengenai jati diri para pihak. Pasal 1330 KUH Perdata, menyebutkan bahwa orang-orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian adalah : Orang-orang yang belum dewasa, belum berusia 21 tahun dan belum menikah. Berusia 21 tahun tetapi di bawah pengampuan seperti gelap mata, dungu, sakit ingatan, atau pemboros dan; Orang yang tidak berwenang Sebetulnya ada satu lagi yang dianggap oleh KUH Perdata tidak cakap hukum yaitu perempuan, akan tetapi saat ini undang-undang sudah menetapkan lain yaitu persamaan kedudukan perempuan dan laki-laki. Hal tertentu Dalam suatu kontrak objek perjanjian harus jelas dan ditentukan oleh para pihak, objek perjanjian tersebut dapat berupa barang maupun jasa, namun dapat juga berupa tidak berbuat sesuatu. Hal tertentu ini dalam kontrak disebut prestasi yang dapat berwujud barang, keahlian atau tenaga, dan tidak berbuat sesuatu. Untuk menentukan tentang hal tertentu yang berupa tidak berbuat sesuatu juga harus dijelaskan dalam kontrak seperti “berjanji untuk tidak saling membuat pagar pembatas antara dua rumah yang bertetangga Sebab yang halal Istilah kata halal yang dimaksud di sini bukanlah lawan kata haram dalam hukum Islam, tetapi yang dimaksud sebab yang halal adalah bahwa isi kontrak tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Isi kontrak harus memuat/causa yang diperbolehkan. Apa yang menjadi obyek atau isi dan tujuan prestasi yang melahirkan perjanjian harus tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.

Dengan telah memenuhi unsur-unsur syarat sahnya kontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, maka secara hukum berlakulah asas *Pacta Sunt Servanda*, sesuai dengan Pasal 1338 KUH Perdata yang berarti bahwa atas segala kontrak yang telah dibuat secara sah berlaku sebagai undang - undang bagi pihak yang membuatnya. Dengan demikian, para pihak yang membuat kontrak tersebut harus tunduk dan patuh pada isi kontrak. Kontrak Kerja Konstruksi adalah dokumen/produk hukum. Semua pekerjaan atau usaha konstruksi yang diikat dengan kontrak kerja akan ditentukan hak-hak dan kewajiban hukumnya, untuk itu kontrak kerja harus dibuat dengan baik dan benar secara hukum. Jenis Kontrak Kerja Konstruksi di Indonesia terdapat beberapa versi yaitu <sup>38</sup>:

- a. Versi Pemerintah Standar yang biasanya dipakai adalah standar yang dikeluarkan oleh Departemen Pekerjaan Umum.
- b. Versi Swasta Nasional Versi ini beraneka ragam sesuai dengan keinginan Pengguna Jasa/ Pemilik Proyek. Kadang-kadang dibuat dengan mengikuti standar Pemerintah atau mengikuti sistem kontrak luar negeri seperti *Federation Internationale des Ingenieurs Counsels* atau *International Federation of Consulting Engineers* (FIDIC), *Joint Contract Tribunals* (JCT) atau *American Institute of Architects* (AIA).
- c. Versi/Standar Swasta/Asing

Berdasarkan prinsip hukum berupa sifat dan ruang lingkup hukum, kontrak dapat berupa kontrak nasional maupun kontrak internasional. Kontrak nasional

---

<sup>38</sup> *Op.cit*, Nazarkhan Yasin, hlm 15.

adalah kontrak yang dibuat oleh dua pihak dalam wilayah nasional Indonesia yang tidak ada unsur asingnya baik objek kontrak maupun subjek kontraknya. Kontrak internasional adalah suatu kontrak yang di dalamnya ada atau terdapat unsur asing atau foreign element, yang objek pekerjaannya berada di wilayah Indonesia maupun di wilayah negara lain. Unsur asing dalam hal ini adalah adanya keterkaitan sistem hukum dari negara salah satu pihak yang terlibat dalam kegiatan kontrak tersebut sebagaimana pilihan hukum atau *choice of law* yang disepakati diantara keduanya.<sup>39</sup> Secara teoretis, unsur yang dapat menjadi indikator suatu kontrak internasional, yakni sebagai berikut :<sup>40</sup>

- a. Kebangsaan berbeda;
- b. Domisili hukum berbeda dari para pihak;
- c. Hukum dipilih adalah hukum asing, termasuk aturan-aturan atau prinsip-prinsip kontrak internasional terhadap kontrak tersebut;
- d. Penyelesaian sengketa kontrak dilaksanakan di luar negeri;
- e. Penandatanganan kontrak dilakukan di luar negeri;
- f. Objek kontrak berada di luar negeri;
- g. Bahasa digunakan dalam kontrak adalah bahasa asing;
- h. Digunakannya mata uang asing dalam kontrak tersebut.

---

1. <sup>39</sup> Huala Adolf, *Dasar-dasar Hukum Kontrak Internasional*, Refika Aditama, Bandung, 2008, hlm

<sup>40</sup> *Ibid*, hlm 4.

Untuk menemukan dasar pengaturan kontrak internasional ini kita dapat meninjau sumber hukum kontrak internasional itu sendiri digolongkan kedalam bentuk hukum, yakni :<sup>41</sup>

- a. Hukum nasional termasuk peraturan perundang-undangan suatu negara baik secara langsung atau tidak langsung terkait dengan kontrak;
- b. Dokumen kontrak;
- c. Kebiasaan-kebiasaan di bidang perdagangan internasional terkait dengan kontrak;
- d. Prinsip-prinsip hukum umum mengenai kontrak;
- e. Putusan pengadilan;
- f. Doktrin;
- g. Perjanjian internasional mengenai kontrak

## **5. Kontrak Kerja Konstruksi**

Kerja konstruksi merupakan bagian dari jasa konstruksi yang meliputi pelaku jasa konstruksi, usaha jasa konstruksi dan kerja konstruksi. Pada Pasal 1 Undang-Undang Jasa Konstruksi,<sup>42</sup> dinyatakan mengenai pengertian dan definisi yang terkait dengan kerja konstruksi. Jasa konstruksi adalah layanan jasa konsultasi perencanaan pekerjaan konstruksi, layanan jasa pelaksanaan pekerjaan konstruksi, dan layanan jasa konsultasi pengawasan pekerjaan konstruksi. Pekerjaan konstruksi adalah keseluruhan atau sebagian rangkaian kegiatan perencanaan

---

<sup>41</sup> *Ibid*, hlm 69.

<sup>42</sup> Lembaran Negara Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 02 tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi

dan/atau pelaksanaan beserta pengawasan yang mencakup pekerjaan arsitektural, sipil, mekanikal, elektrik, dan tata lingkungan masing-masing beserta kelengkapannya, untuk mewujudkan suatu bangunan atau bentuk fisik lain. Pengguna jasa adalah orang perseorangan atau badan sebagai pemberi tugas atau pemilik pekerjaan/proyek yang memerlukan layanan jasa konstruksi. Penyedia jasa adalah orang perseorangan atau badan yang kegiatan usahanya menyediakan layanan jasa konstruksi.

Menurut Pasal 1 Undang-Undang Jasa Konstruksi<sup>43</sup> Jasa Konstruksi adalah layanan jasa konsultasi konstruksi dan/atau pekerjaan konstruksi. Dalam Pasal 1604 KUH Perdata sampai dengan Pasal 1615 KUH Perdata Buku Ke Tiga Tentang Perikatan pada Bagian Ke Enam Tentang Pemborongan Pekerjaan digunakan istilah pemborong untuk pekerjaan konstruksi. Penggunaan istilah kontraktor lebih dikenal di masyarakat dibandingkan dengan penggunaan istilah pelaksana konstruksi. Kerancuan istilah ini terjadi karena kadang-kadang digunakan pula istilah kontraktor pelaksana.

Pengertian, uraian dan definisi tentang pelaksana konstruksi dalam Pasal 12 Undang-Undang Jasa Konstruksi<sup>44</sup> mengenai jenis usaha jasa konstruksi terdiri dari usaha perencanaan konstruksi, usaha pelaksanaan konstruksi, dan usaha pengawasan konstruksi yang masing-masing dilaksanakan oleh perencana konstruksi, pelaksana konstruksi, dan pengawas konstruksi. Usaha pelaksanaan

---

<sup>43</sup> *Ibid*, Undang-Undang Nomor 02 tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi

<sup>44</sup> *Ibid*, Undang-Undang Nomor 02 tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi



konstruksi memberikan layanan jasa pelaksanaan dalam pekerjaan konstruksi yang meliputi rangkaian kegiatan atau bagian-bagian dari kegiatan mulai dari penyiapan lapangan sampai dengan penyerahan akhir hasil kerja konstruksi.

Menurut Pasal 1 butir 8 Undang-Undang Jasa Konstruksi<sup>45</sup> kontrak kerja konstruksi adalah keseluruhan dokumen yang mengatur hubungan hukum antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi. Dalam Pasal 1604 KUH Perdata sampai dengan Pasal 1615 KUH Perdata Buku Ke Tiga Tentang Perikatan pada Bagian Ke Enam Tentang Pemborongan Pekerjaan digunakan istilah kontrak kerjasam pemborongan untuk kontrak kerja konstruksi.

Sebagai suatu bentuk kontrak kerja, kontrak tersebut harus dibuat sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata yang menyatakan bahwa untuk sahnya suatu kontrak, diperlukan empat syarat yaitu kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya; kecakapan untuk membuat suatu perikatan; suatu hal tertentu; dan suatu sebab yang tidak terlarang. Keempat unsur yang dinyatakan dalam Pasal 1320 KUH Perdata, dalam doktrin ilmu hukum digolongkan ke dalam unsur subyektif, yang meliputi dua unsur pertama yang berhubungan dengan subyek (pihak) yang mengadakan kontrak, dan unsur obyektif, yang berkaitan langsung dengan obyek kontrak yang dibuat.

Unsur subyektif mencakup adanya unsur kesepakatan secara bebas dari para pihak, dan kecakapan dari pihak-pihak yang membuat kontrak, sedangkan unsur obyektif meliputi keberadaan dari pokok persoalan yang merupakan obyek yang

---

<sup>45</sup> *Ibid*, Undang-Undang Nomor 02 tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi

diperjanjikan, dan causa dari obyek yang berupa kewajiban atau prestasi yang disepakati untuk dilaksanakan tersebut, yang harus merupakan sesuatu yang tidak dilarang atau diperkenankan menurut hukum.<sup>46</sup>

## 6. Pengakhiran Kontrak

Pembuatan kontrak yang dibuat oleh para pihak di dalam prakteknya banyak ditemui substansi kontrak yang telah mencantumkan berakhirnya kontrak berdasarkan pemutusan kontrak oleh salah satu pihak.<sup>47</sup> Perbedaan penting terhadap pemahaman antara pembatalan kontrak dengan pemutusan kontrak adalah terletak pada fase hubungan kontraktualnya. Pada pembatalan kontrak senantiasa dikaitkan dengan tidak dipenuhinya syarat pembentukannya (fase pembentukan kontrak), sedang pemutusan kontrak pada dasarnya mengakui keabsahan kontrak yang bersangkutan serta mengikatnya kewajiban–kewajiban para pihak, namun karena dalam pelaksanaannya bermasalah sehingga mengakibatkan kontrak tersebut diputus (fase pelaksanaan kontrak).<sup>48</sup>

Apabila salah satu pihak memutuskan atau mengakhiri kontrak secara sepihak tanpa didasarkan pada ketentuan dalam suatu kontrak, maka perbuatan tersebut dapat dikategorikan sebagai suatu ingkar janji atau *wanprestasi*, sebab pada dasarnya kontrak mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak (*pacta sunt servanda*). *Wanprestasi* itu sendiri dapat berupa, tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan, melaksanakan yang diperjanjikan tapi tidak sebagaimana mestinya,

---

<sup>46</sup> Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Seri Hukum Perikatan, Penanggungan Utang dan Perikatan Tanggung Menanggung*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008, hlm 14.

<sup>47</sup> Salim H.S, *Op.cit*, hlm 178

<sup>48</sup> Agus Yudha Hernoko, *Op.cit*, hlm 296.

melaksanakan apa yang diperjanjikan tapi terlambat, dan/atau melakukan sesuatu yang menurut kontrak tidak boleh dilakukan. Hanya saja, apabila dalam suatu kontrak diatur mengenai syarat pengakhiran perjanjian, dan salah satu pihak melanggar syarat tersebut, maka pihak lain dapat mengakhiri kontrak sesuai dengan ketentuan yang diatur. Misalnya, dalam suatu kontrak terdapat klausul yang menyatakan, apabila salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya, maka pihak lain dapat menghentikan kontrak secara sepihak. Hal ini dimungkinkan, sebab pada dasarnya setiap orang diberi kebebasan untuk menentukan isi suatu kontrak sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Adapun yang Bertanggungjawab Atas Upah Karyawan, terkait siapa yang harus bertanggung jawab atas upah karyawan jika kontrak antara Perusahaan Pemberi Kerja dengan Perusahaan Penyedia Jasa berakhir, dapat kita ketahui dengan memahami Prinsip Pengalihan Tindakan Perlindungan Bagi Pekerja atau *Transfer of Undertaking Protection of Employment (TUPE)*.

Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia dalam Putusan Nomor 27/PUU-IX/2011 menjelaskan prinsip TUPE sebagai berikut, dengan menerapkan prinsip pengalihan perlindungan, ketika perusahaan pemberi kerja tidak lagi memberikan pekerjaan borongan atau penyediaan jasa pekerja/buruh kepada suatu perusahaan *outsourcing* yang lama, dan memberikan pekerjaan tersebut kepada perusahaan *outsourcing* yang baru, maka selama pekerjaan yang diperintahkan untuk dikerjakan masih ada dan berlanjut, perusahaan penyedia jasa baru tersebut harus melanjutkan kontrak kerja yang telah ada sebelumnya, tanpa mengubah ketentuan

yang ada dalam kontrak, tanpa persetujuan pihak-pihak yang berkepentingan, kecuali perubahan untuk meningkatkan keuntungan bagi pekerja/buruh karena bertambahnya pengalaman dan masa kerjanya. Berdasarkan prinsip TUPE tersebut, apabila Perusahaan Pemberi Kerja memutuskan kontrak dengan Perusahaan Penyedia Jasa dengan kondisi pekerjaan yang diperjanjikan masih berjalan, maka tanggung jawab atas pekerja/buruh akan beralih kepada Perusahaan Pemberi Kerja ataupun pihak lain yang ditunjuk untuk menggantikan Perusahaan Penyedia Jasa sebelumnya dengan ketentuan peralihan tersebut tidak boleh merugikan hak-hak para pekerja/buruh.<sup>49</sup>

## **B. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam pelaksanaan Kontrak Kerja Konstruksi**

### **1. Pihak-Pihak yang Terkait dalam Kontrak Pemborongan**

Pihak-pihak yang terkait didalam suatu Kontrak Pemborongan, yakni sebagai berikut :

- a. Pemberi Tugas (*Bouwheer*) dapat berupa perorangan, badan hukum, instansi pemerintah ataupun swasta. Si-pemberi tugaslah yang mempunyai prakarsa memborongkan bangunan sesuai dengan kontrak dan apa yang tercantum dalam bestek dan syarat-syarat. Dalam pemborongan pekerjaan umum dilakukan oleh instansi pemerintah, direksi lazim ditunjuk dari instansi yang berwenang, biasanya dari

---

<sup>49</sup><https://www.hukumonline.com/klinik/pemutusan-kontrak-kerja-dengan-perusahaan-penyedia-jasa>, di akses pada tanggal 18 Desember 2021 pukul 17:30 WIB.

instansi pekerjaan umum atas dasar penugasan ataupun kontrak kerja. Adapun hubungan antara pemberi tugas dengan perencana jika pemberi tugas adalah pemerintah dan perencana juga dari pemerintah maka terdapat hubungan kedinasan. Jika pemberi tugas dari pemerintah dan atau swasta, perencana adalah pihak swasta yang bertindak sebagai penasihat pemberi tugas, maka hubungannya dituangkan dalam kontrak melakukan jasa-jasa tunggal. Sedangkan apabila pemberi tugas dari pemerintah atau swasta dengan perencana dari pihak swasta yang bertindak sebagai wakil pemberi tugas (sebagai direksi) maka hubungannya dituangkan dalam kontrak pemberian kuasa.<sup>50</sup>

- b. Pemborong (kontraktor) adalah perseorangan atau badan hukum, swasta maupun pemerintah yang ditunjuk untuk melaksanakan pekerjaan pemborongan bangunan sesuai dengan bestek. Penunjukan sebagai pelaksana bangunan oleh pemberi tugas dapat terjadi karena pemborong menang dalam pelelangan atau memang ditetapkan sebagai pelaksana oleh pemberi tugas. Dalam kontrak pemborongan, pemborong dimungkinkan menyerahkan sebagian pekerjaan tersebut kepada pemborong lain yang merupakan subkontraktor berdasarkan kontrak khusus.<sup>51</sup>

---

<sup>50</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1792-1819.

<sup>51</sup> <https://www.adhyaksapersada.co.id/pengertian-kontraktor-dan-konstruksi/>, di akses pada tanggal 18 Desember 2021 pukul 19:40 WIB.

- c. Perencana (Arsitek) adalah seseorang yang melakukan Praktik Arsitek<sup>52</sup> atau bisa disebut dengan perseorangan atau badan hukum yang berdasarkan keahliannya mengerjakan perencanaan, pengawasan, penaksiran harga bangunan, memberi nasehat, persiapan dan melaksanakan proyek dibidang teknik pembangunan untuk pemberi tugas.
- d. Pengawas (Direksi) bertugas untuk mengawasi pelaksanaan pekerjaan pemborong. Disini pengawas memberi petunjuk-petunjuk memborongkan pekerjaan, memeriksa bahan-bahan, waktu pembangunan berlangsung dan akhirnya membuat penilaian opname dari pekerjaan. Selain itu, pada waktu pelelangan yaitu: mengadakan pengumuman pelelangan yaitu: Mengadakan pengumuman pelelangan yang akan dilaksanakan, memberikan penjelasan mengenai RKS (Rencana Kerja dan Syarat-syarat) untuk pemborongan-pemborongan/ pembelian dan membuat berita acara penjelasan, melaksanakan pembukuan surat penawaran, mengadakan penilaian dan menetapkan calon pemenang serta membuat berita acara hasil pelelangan dan sebagainya. Adapun yang dimaksud dengan pengawasan adalah suatu tindakan mengawasi, mendeteksi, membimbing dan mengarahkan kepada diri sendiri, orang lain maupun kelompok lain dengan tujuan agar kebijaksanaan maupun rencana pekerjaan dapat diselenggarakan

---

<sup>52</sup> Undang-Undang No. 6 Tahun 2017 tentang Arsitek.

dengan efisien dan memenuhi kualitas, kuantitas serta ketepatan waktu guna menunjang kepentingan instansi, para pelaksana serta pengawas itu sendiri.<sup>53</sup>

## 2. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Kontrak Pemborongan<sup>54</sup>

Pihak pemberi pekerjaan pemborongan bangunan, dalam hal ini Hak pemberi tugas dapat dibagi menjadi 2 (dua) bagian, yakni sebagai berikut :<sup>55</sup>

- a. Hak utama yaitu menerima hasil pekerjaan secara utuh dan sesuai ketentuan yang dibuat dalam kontrak diterima sesuai dengan keinginan pihak pemberi tugas dan diselesaikan sesuai jadwal waktunya.
- b. Hak tambahan, yakni sebagai berikut :
  - 1) Mengetahui jalannya pekerjaan pemborongan di lapangan;
  - 2) Mengecek jalannya pelaksanaan pekerjaan di lapangan apakah sudah sesuai dengan perjanjian atau tidak;
  - 3) Memperoleh laporan bulanan mengenai hasil kemajuan pekerjaan.

Kewajiban pihak pemberi kerja (*owner*) dapat dibagi menjadi 2 (dua) bagian, yakni sebagai berikut :<sup>56</sup>

---

<sup>53</sup>[https://bpsdm.pu.go.id/center/pelatihan/uploads/edok/2018/08/824fa\\_3\\_MODUL\\_PEMAHAMAN\\_UMUM\\_PENGAWASAN\\_KONSTRUKSI.pdf](https://bpsdm.pu.go.id/center/pelatihan/uploads/edok/2018/08/824fa_3_MODUL_PEMAHAMAN_UMUM_PENGAWASAN_KONSTRUKSI.pdf), di akses pada tanggal 18 Desember 2021 pukul 19:40 WIB.

<sup>54</sup> <http://inaproc.id/>, di akses pada tanggal 18 Desember 2021 pukul 21:40 WIB.

<sup>55</sup> Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 54 Tahun 2016 Perubahan Ketiga atas Peraturan Pemerintah No. 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa konstruksi.

<sup>56</sup> Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 54 Tahun 2016 Perubahan Ketiga atas Peraturan Pemerintah No. 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa konstruksi.

- a. Kewajiban utama adalah melakukan pembayaran sesuai dengan nilai kontrak dari pihak pemborong jika pemborong telah menyelesaikan pekerjaannya. 2)
- b. Kewajiban tambahan, yakni sebagai berikut :
  - 1) Membayar uang muka pekerjaan (*down payment*) kepada pihak pemborong setelah menerima jaminan pelaksanaan dari pihak pemborong.
  - 2) Memberikan pengarahan dan bimbingan apabila dalam pelaksanaan pekerjaan lapangan terdapat hal-hal menyimpang di luar isi kontrak.
  - 3) Memberikan biaya tambahan atas kenaikan harga atau jasa sehubungan dengan pekerjaan tersebut.

Pihak Pemborong, dalam hal ini dapat dibagi menjadi 2 (dua) bagian yakni sebagai berikut :

- a. Hak utama adalah menerima pembayaran sebesar nilai kontrak dari pihak pemberi tugas
- b. Hak tambahan, yakni sebagai berikut :
  - 1) Hak mendapatkan uang muka (*down payment*) dari pihak pemberi borongan pekerjaan bangunan sesuai dengan yang diperjanjikan.
  - 2) 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.

- 3) Mendapat pengarahan dan bimbingan dari pemberi tugas dalam melaksanakan pekerjaan pemborongan bangunan
- 4) Mencari tambahan dana dari pihak ketiga.

Kewajiban pihak pemborong pekerjaan dapat dibagi menjadi 2 (dua) bagian, yakni sebagai berikut :<sup>57</sup>

- a. Kewajiban utama adalah menyelesaikan pekerjaan pemborongan pekerjaan bangunan yang diberikan pihak pemberi borongan pekerjaan.
- b. Kewajiban tambahan, yakni meliputi :
  - 1) Menaati dan melaksanakan ketentuan umum yang berlaku di Indonesia termasuk ketentuan mengenai hubungan ketenagakerjaan dan keselamatan kerja.
  - 2) Harus menyelesaikan pekerjaannya sendiri, tidak boleh menyerahkan atau menguasai secara keseluruhan kepada pihak ketiga
  - 3) Mengadakan tindakan preventif agar pelaksanaan pekerjaan dapat dilaksanakan dengan cara yang benar dan tidak membahayakan keselamatan, baik bagi para pekerja atau yang berdampak buruk bagi masyarakat sekitar.

---

<sup>57</sup> Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 54 Tahun 2016 Perubahan Ketiga atas Peraturan Pemerintah No. 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa konstruksi.

- 4) Pemborong wajib mengasuransikan tenaga kerjanya dan harus melaporkan pada pemberi tugas.
- 5) Melakukan pekerjaan pemeliharaan pekerjaan selama waktu yang diperjanjikan sejak penyerahan pertama dilakukan
- 6) Membuat laporan setengah harian, Mingguan dan setengah bulan atas kemajuan fisik yang dicapai dalam pelaksanaan pekerjaan
- 7) Mengadakan pemberitahuan secara tertulis apabila terjadi *force majeure* pada pihak pemberi tugas.
- 8) Jika ada kekurangan atau kekeliruan dalam gambar bestek, maka pemborong wajib memberitahukan pada pemberi tugas dan pemborong wajib bertanggung jawab atas kekurangan serta keamanan dan konstruksi hasil pekerjaan, sehingga jika pekerjaan yang tidak baik, pemborong masih berkewajiban memperbaiki atas biaya pemborong sampai baik dan diterima pihak pemberi tugas.

### **C. Kontrak dalam Perspektif Hukum**

#### **1. Kontrak dalam Perspektif KUH Perdata Buku Ke – III**

Hukum perikatan merupakan bagian dari lapangan hukum harta kekayaan. Hukum perikatan di dalam istilah hukum Belanda, disebut *verbintenis*. Beberapa istilah perikatan, *obligatio* (latin), *obligation* (Perancis; Inggris), yang berarti

mengikatkan diri atau ikatan hukum.<sup>58</sup> Perikatan secara etimologis didefinisikan sebagai suatu hubungan hukum antara dua orang berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut hal dari pihak lain dan pihak lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.

Hukum perikatan (*verbintenissenrecht, law of obligation*) merupakan konsep hukum yang khas dalam sistem civil law. Lembaga hukum ini berasal dari tradisi hukum Romawi (*Roman legal tradition*). Hukum perikatan di dalam sistem civil law, seperti yang dianut Perancis, Jerman, Belanda, Spanyol dan Indonesia merupakan satu kesatuan yang mencakup hukum kontrak dan perbuatan melawan hukum. Kedua bidang hukum tersebut ditempatkan pada kategori yang umum, yakni hukum perikatan.

Dalam Pasal 1233 KUH Perdata disebutkan bahwa tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, maupun karena undang-undang, yang dapat ditafsirkan bahwa perikatan lahir karena perjanjian atau undang-undang, dengan kata lain undang-undang dan perjanjian adalah sumber perikatan.<sup>59</sup> Menurut Pasal 1313 KUHPdata, pengertian perjanjian sendiri adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dari perumusan Pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan

---

<sup>58</sup> Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan*, UII Press, Yogyakarta, 2014, hlm 2-3.

<sup>59</sup> J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Cetakan Kedua, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm 3.

perjanjian dalam pasal tersebut adalah perjanjian yang menimbulkan perikatan (*verbintenisscheppende overeenkomst*) atau perjanjian yang obligatoir.<sup>60</sup>

Abdulkadir Muhammad dalam bukunya berjudul “Hukum Perdata Indonesia” berpendapat bahwa definisi perjanjian yang dirumuskan dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut memiliki beberapa kelemahan, yakni sebagai berikut :<sup>61</sup>

- a. Hanya menyangkut sepihak saja. Hal ini dapat diketahui dari rumusan kata kerja “mengikatkan diri” yang sifatnya hanya datang dari satu pihak saja, tidak dari kedua belah pihak. Seharusnya rumusan itu ialah “saling mengikatkan diri”, sehingga ada konsensus antara kedua belah pihak;
- b. Kata perbuatan mencakup juga tanpa konsensus. Dalam pengertian “perbuatan” termasuk juga tindakan penyelenggaraan kepentingan (*zaakwarneming*), tindakan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang tidak mengandung suatu konsensus, sehingga seharusnya dipakai istilah “persetujuan”;
- c. Pengertian perjanjian terlalu luas. Pengertian perjanjian mencakup juga perjanjian kawin yang diatur dalam bidang hukum keluarga, padahal yang dimaksud adalah hubungan antara debitur dan kreditur mengenai harta kekayaan. Perjanjian yang diatur dalam Buku III Kitab Undang-

---

<sup>60</sup> *Ibid*, hlm 11.

<sup>61</sup> Abdulkadir Muhammad, *Op.cit*, hlm 224-225.

Undang Hukum Perdata sebenarnya hanya meliputi perjanjian yang bersifat kebendaan, bukan bersifat kepribadian;

- d. Tanpa menyebut tujuan atau memiliki tujuan yang tidak jelas. Dalam rumusan Pasal 1313 KUH Perdata tidak disebutkan tujuan mengadakan perjanjian, sehingga pihak-pihak mengikatkan diri itu tidak jelas untuk apa. Menurut Subekti, perikatan didefinisikan sebagai hubungan hukum (mengenai kekayaan harta benda) antara dua orang atau lebih dimana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu dari pihak yang lain dan yang memberi hak pada satu pihak untuk menuntut sesuatu dari pihak lainnya dan lainnya diwajibkan memenuhi tuntutan itu.

Menurut R. Setiawan rumusan yang terdapat dalam Pasal 1313 KUH Perdata selain tidak lengkap juga sangat luas. Perumusan tersebut dikatakan tidak lengkap karena hanya menyangkut persetujuan “perbuatan” maka didalamnya tercakup pula perwakilan sukarela (*zaakwaarneming*) dan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*). Sehubungan dengan hal itu, maka beliau mengusulkan untuk diadakan perbaikan mengenai definisi perjanjian tersebut yaitu menjadi :<sup>62</sup>

- a. Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan subjek hukum yang ditujukan untuk menimbulkan akibat hukum yang sengaja dikehendaki oleh subjek hukum.

---

<sup>62</sup> R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Cetakan Pertama, Putra A. Bardin, Bandung, 1999, hlm 49.

- b. Menambahkan perkataan “atau lebih saling mengikatkan dirinya” dalam Pasal 1313 KUH Perdata.

Berdasarkan kelemahan yang terdapat dalam ketentuan Pasal 1313 KUH Perdata, maka beberapa ahli hukum mencoba merumuskan pengertian perjanjian yang lebih lengkap, diantaranya :

- a. Setiawan, dengan mengutip pendapat Hofman, Setiawan menyatakan bahwa perikatan adalah suatu hubungan hukum antara sejumlah terbatas subjek-subjek hukum sehubungan dengan seorang atau beberapa orang daripadanya (debitur atau para debitur) mengikatkan diri untuk bersikap menurut cara-cara tertentu terhadap pihak lain, yang berhak atas sikap yang demikian. Kemudian dengan mengutip pendapat Pitlo, Setiawan, juga menyatakan bahwa perikatan adalah suatu hubungan hukum yang bersifat harta kekayaan antara dua orang atau lebih, atas dasar mana pihak yang satu berhak (kreditur) dan pihak lain memiliki kewajiban (debitur) atas suatu prestasi.
- b. M. Yahya Harahap; dengan menggunakan istilah perjanjian, M. Yahya Harahap mendefinisikan perikatan sebagai hubungan hukum kekayaan atau harta benda antara dua orang atau lebih yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi.

- c. J. Satrio; dengan memperhatikan substansi isi Buku III KUH Perdata merumuskan perikatan sebagai hubungan dalam hukum kekayaan, dimana disatu pihak ada hak dan dilain pihak ada kewajiban.
- d. Subekti; “Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain, atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal”. Perikatan sebagai suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut, kemudian menurut Subekti perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.<sup>63</sup>
- e. Handri Raharjo; “Perjanjian merupakan suatu hubungan hukum di bidang harta kekayaan yang didasari kata sepakat antara subjek hukum yang satu dengan yang lain, dan diantara mereka (para pihak/subjek hukum) saling mengikatkan dirinya sehingga subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subjek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati para pihak tersebut serta menimbulkan akibat hukum”.<sup>64</sup>

---

<sup>63</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1985, hlm. 1

<sup>64</sup> Handri Rahardjo, *Hukum Perjanjian Indonesia*, Pustaka Yustisia, Jakarta, 2009, hlm. 42.

f. Salim H. S; definisi perjanjian dalam Pasal 1313 KUH Perdata adalah memiliki kelemahan sebagai berikut:

- 1) Tidak jelas, karena setiap perbuatan dapat disebut perjanjian;
- 2) Tidak tampak asas konsensualisme;
- 3) Bersifat dualisme.

Berdasarkan kelemahan tersebut, pengertian perjanjian menurut Salim H.S. adalah : “Perjanjian atau kontrak adalah hubungan hukum antara subjek hukum satu dengan subjek hukum lain dalam bidang harta kekayaan. Subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu pula subjek hukum lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang telah disepakatinya”.<sup>65</sup>

a. Abdulkadir Muhammad; berpendapat “Perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan”.<sup>66</sup> Perikatan adalah suatu hubungan hukum yang terjadi antara orang yang satu dengan orang yang lain karena perbuatan peristiwa atau keadaan. Lebih lanjut beliau menjelaskan bahwa perikatan itu terdapat dalam bidang hukum harta kekayaan; dalam bidang hukum keluarga; dalam bidang hukum pribadi. Perikatan yang meliputi beberapa bidang hukum ini disebut perikatan dalam arti luas.<sup>67</sup>

---

<sup>65</sup> H. Salim H.S, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2005, hlm. 15-17

<sup>66</sup> Abdulkadir Muhammad, *op. cit.*, hlm. 224-225

<sup>67</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1982, hlm 6.



- b. R. M. Sudikno Mertokusumo; mengemukakan bahwa perjanjian adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.<sup>68</sup>
  - c. Sri Soedewi Masjehoen; menyebutkan bahwa perjanjian itu adalah “suatu perbuatan hukum dimana seorang atau lebih mengingatkan dirinya terhadap seorang lain atau lebih”.
  - d. J. R. Wirjono Projodikoro; menyebutkan sebagai berikut “suatu perjanjian diartikan sebagai suatu perbuatan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak , dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu”.<sup>69</sup>
2. Kontrak dalam Perspektif Undang-Undang No. 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi

Pengertian jasa konstruksi menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 Perubahan Kedua atas Undang – Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi, mencakup layanan jasa konsultasi perencanaan pekerjaan konstruksi, layanan jasa pelaksanaan pekerjaan konstruksi dan layanan jasa konsultasi pengawasan pekerjaan konstruksi. Dari pengertian tersebut dapat disimpulkan bahwa sengketa konstruksi bisa terjadi pada tahapan perencanaan konstruksi,

---

<sup>68</sup> RM Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta, 1988, hlm. 97.

<sup>69</sup> J. Satrio, *Op. cit.*, hlm 28.

pelaksanaan konstruksi maupun pengawasan konstruksi. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi mencabut Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi, karena belum dapat memenuhi tuntutan kebutuhan tata kelola yang baik dan dinamika perkembangan penyelenggaraan jasa konstruksi. UU tentang Jasa Konstruksi tahun 2017 disahkan Presiden Joko Widodo pada tanggal 12 Januari 2017. UU No. 2 tahun 2017 diundangkan oleh Yasonna H. Laoly, Menkumham RI pada Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 11. Dan Penjelasan atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi dalam Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6018 pada tanggal 12 Januari 2017 di Jakarta.<sup>70</sup>

Pembangunan nasional bertujuan untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Sesuai dengan tujuan pembangunan tersebut maka kegiatan pembangunan baik fisik maupun non fisik memiliki peranan yang penting bagi kesejahteraan masyarakat. Sektor Jasa Konstruksi merupakan kegiatan masyarakat dalam mewujudkan bangunan yang berfungsi sebagai pendukung atau prasarana aktivitas sosial ekonomi kemasyarakatan dan menunjang terwujudnya tujuan pembangunan nasional. Selain berperan mendukung berbagai bidang pembangunan, Jasa Konstruksi berperan pula untuk mendukung tumbuh dan berkembangnya berbagai industri barang dan jasa yang diperlukan dalam

---

<sup>70</sup><https://gabpeknas.or.id/Berita/baca/>, di akses pada tanggal 19 Desember 2021 pukul 21:40 WIB.

penyelenggaraan Jasa Konstruksi dan secara luas mendukung perekonomian nasional. Oleh karena penyelenggaraan Jasa Konstruksi harus menjamin ketertiban dan kepastian hukum, sedangkan Undang- Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi belum dapat memenuhi tuntutan kebutuhan tata kelola yang baik dan dinamika perkembangan penyelenggaraan jasa konstruksi, maka perlu dilakukan penyempurnaan pengaturan bidang Jasa Konstruksi.

Penyelenggaraan Jasa Konstruksi dilaksanakan berlandaskan pada asas kejujuran dan keadilan, manfaat, kesetaraan, keserasian, keseimbangan, profesionalitas, kemandirian, keterbukaan, kemitraan, keamanan dan keselamatan, kebebasan, pembangunan berkelanjutan, serta berwawasan lingkungan. Undang-Undang ini mengatur penyelenggaraan Jasa Konstruksi dengan tujuan untuk memberikan arah pertumbuhan dan perkembangan Jasa Konstruksi untuk mewujudkan struktur usaha yang kukuh, andal, berdaya saing tinggi, dan hasil Jasa Konstruksi yang berkualitas; mewujudkan tertib penyelenggaraan Jasa Konstruksi yang menjamin kesetaraan kedudukan antara Pengguna Jasa dan Penyedia Jasa dalam menjalankan hak dan kewajiban, serta meningkatkan kepatuhan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; mewujudkan peningkatan partisipasi masyarakat di bidang Jasa Konstruksi; menata sistem Jasa Konstruksi yang mampu mewujudkan keselamatan publik dan menciptakan kenyamanan lingkungan terbangun; menjamin tata kelola penyelenggaraan Jasa Konstruksi yang baik; dan menciptakan integrasi nilai tambah dari seluruh tahapan penyelenggaraan Jasa Konstruksi.

Pengaturan penyelenggaraan Jasa Konstruksi dalam Undang-Undang ini dilakukan beberapa penyesuaian guna mengakomodasi kebutuhan hukum yang terjadi dalam praktik empiris di masyarakat dan dinamika legislasi yang terkait dengan penyelenggaraan Jasa Konstruksi. Berkembangnya sektor Jasa Konstruksi yang semakin kompleks dan semakin tingginya tingkat persaingan layanan Jasa Konstruksi baik di tingkat nasional maupun internasional membutuhkan payung hukum yang dapat menjamin kepastian hukum dan kepastian usaha di bidang Jasa Konstruksi terutama perlindungan bagi Pengguna Jasa, Penyedia Jasa, tenaga kerja konstruksi, dan masyarakat Jasa Konstruksi.<sup>71</sup> Sebagai penyempurnaan terhadap Undang-Undang sebelumnya, terdapat beberapa materi muatan yang diubah, ditambahkan, dan disempurnakan dalam Undang-Undang ini antara lain cakupan Jasa Konstruksi; kualifikasi usaha Jasa Konstruksi; pengembangan layanan usaha Jasa Konstruksi; pembagian tanggung jawab dan kewenangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah dalam penyelenggaraan Jasa Konstruksi; penguatan Standar Keamanan, Keselamatan, Kesehatan, dan Keberlanjutan dalam penyelenggaraan Jasa Konstruksi; pengaturan tenaga kerja konstruksi yang komprehensif baik tenaga kerja konstruksi lokal maupun asing; dibentuknya sistem informasi Jasa Konstruksi yang terintegrasi; dan perubahan paradigma kelembagaan sebagai bentuk keikutsertaan masyarakat Jasa Konstruksi dalam penyelenggaraan Jasa Konstruksi; serta penghapusan ketentuan pidana dengan menekankan pada

---

<sup>71</sup> <https://afhslaw.com/id/2021/06/21/kontrak-kerja-konstruksi/>, di akses pada tanggal 20 Desember 2021 pukul 21:40 WIB.

sanksi administratif dan aspek keperdataan dalam hal terjadi sengketa antar para pihak. Untuk menjamin keberlanjutan proses penyelenggaraan Jasa Konstruksi, Undang-Undang ini juga mengatur bahwa terhadap adanya dugaan kejahatan dan/atau pelanggaran oleh Pengguna Jasa dan/atau Penyedia Jasa, proses pemeriksaan hukum dilakukan dengan tidak mengganggu atau menghentikan proses penyelenggaraan Jasa Konstruksi. Dalam hal dugaan kejahatan dan/atau pelanggaran terkait dengan kerugian negara, pemeriksaan hukum hanya dapat dilakukan berdasarkan hasil pemeriksaan dari lembaga negara yang berwenang.

Secara umum materi muatan dalam Undang-Undang ini meliputi tanggung jawab dan kewenangan; usaha Jasa Konstruksi; penyelenggaraan usaha Jasa Konstruksi; keamanan, keselamatan, kesehatan, dan keberlanjutan konstruksi; tenaga kerja konstruksi; pembinaan; sistem informasi Jasa Konstruksi; partisipasi masyarakat; penyelesaian sengketa; sanksi administratif; dan ketentuan peralihan. Tanggung jawab dan kewenangan mengatur tentang pembagian kewenangan antara Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah Provinsi dan Pemerintah Daerah kabupaten/kota dalam penyelenggaraan Jasa Konstruksi sesuai dengan ketentuan dalam undang-undang yang mengatur mengenai Pemerintahan Daerah. Dalam pengaturan usaha Jasa Konstruksi diatur mengenai struktur usaha Jasa Konstruksi, segmentasi pasar Jasa Konstruksi; persyaratan usaha Jasa Konstruksi; badan usaha Jasa Konstruksi dan usaha perseorangan Jasa Konstruksi asing; pengembangan jenis usaha Jasa Konstruksi yakni Usaha Penyediaan Bangunan; dan pengembangan usaha berkelanjutan. Selanjutnya Undang-Undang ini juga

mengatur mengenai penyelenggaraan Jasa Konstruksi yang memuat penyelenggaraan usaha Jasa Konstruksi dan penyelenggaraan Usaha Penyediaan Bangunan.

Penyelenggaraan usaha Jasa Konstruksi dapat dikerjakan sendiri atau melalui pengikatan Jasa Konstruksi, sedangkan penyelenggaraan Usaha Penyediaan Bangunan dapat dikerjakan sendiri atau melalui kontrak penyediaan bangunan. Pentingnya pemenuhan standar Keamanan, Keselamatan, Kesehatan, dan Keberlanjutan Konstruksi oleh Pengguna Jasa dan/atau Penyedia Jasa dimaksudkan untuk mencegah terjadinya Kegagalan Bangunan. Penguatan sumber daya manusia Jasa Konstruksi dalam rangka menghadapi persaingan global membutuhkan penguatan secara regulasi. Undang-Undang ini mengatur mengenai klasifikasi dan kualifikasi; pelatihan tenaga kerja konstruksi; sertifikasi kompetensi kerja; registrasi pengalaman profesional; upah tenaga kerja konstruksi; dan pengaturan tenaga kerja konstruksi asing serta tanggung jawab profesi.

Dalam penyelenggaraan Jasa Konstruksi, Pemerintah Pusat melakukan pembinaan yang mencakup penetapan kebijakan, penyelenggaraan kebijakan, pemantauan dan evaluasi, serta penyelenggaraan pemberdayaan terhadap Pemerintah Daerah. Selain itu diatur tentang pendanaan, pelaporan, dan pengawasannya. Untuk menyediakan data dan informasi yang akurat dan terintegrasi dibentuk suatu sistem informasi Jasa Konstruksi yang terintegrasi dan dikelola oleh Pemerintah Pusat. Untuk mengakomodasi partisipasi masyarakat dalam penyelenggaraan Jasa Konstruksi, Pemerintah Pusat dapat mengikutsertakan

masyarakat Jasa Konstruksi dalam menyelenggarakan sebagian kewenangan Pemerintah Pusat di bidang Jasa Konstruksi yang dilakukan melalui satu lembaga yang dibentuk oleh Menteri, yang unsur- unurnya ditetapkan setelah mendapat persetujuan dari Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia.

Dalam hal terjadi sengketa antar para pihak, Undang-Undang ini mengedepankan prinsip dasar musyawarah untuk mencapai kemufakatan. Terhadap pelanggaran administratif dalam Undang-Undang ini dikenai sanksi administratif, sedangkan untuk menghindari kekosongan hukum Undang-Undang ini mengatur bahwa lembaga yang dibentuk berdasarkan peraturan pelaksanaan dari Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tetap menjalankan tugas sertifikasi dan registrasi terhadap badan usaha dan tenaga kerja konstruksi sampai terbentuknya lembaga yang dimaksud dalam Undang-Undang ini.<sup>72</sup>

---

<sup>72</sup> Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi.