

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Kementerian Pekerjaan Umum mempunyai peranan penting dan strategis dalam menyediakan infrastruktur bidang pekerjaan umum yang berfungsi mendukung pertumbuhan dan perkembangan berbagai bidang. Penyediaan prasarana di bidang pekerjaan umum harus melalui proses penyelenggaraan pekerjaan konstruksi yang meliputi tahap perencanaan pekerjaan konstruksi, pelaksanaan dan pengawasan pekerjaan konstruksi serta operasi dan pemeliharaan. Pelaksanaan pekerjaan konstruksi oleh Kementerian Pekerjaan Umum dalam penyediaan prasarana pekerjaan umum harus sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor Jasa Konstruksi dan Peraturan Pelaksanaannya yang menyatakan bahwa penyelenggara pekerjaan konstruksi wajib menghasilkan hasil pekerjaan konstruksi yang andal dan bermanfaat dengan mematuhi dengan ketentuan tertib pelaksanaan pekerjaan konstruksi.¹

Departemen Pekerjaan Umum merupakan lembaga pemerintah yang langsung bertanggung jawabnya kepada presiden. Sebelumnya, Pada Tahun 2002 sampai 2004 Departemen Pekerjaan Umum bernama Departemen Pekerjaan Umum dan Pembangunan Daerah. Pekerjaan Umum dalam terjemahan Belanda *Openbare Werken* yang pada masa Hindia Belanda disebut *Waterstaat Swerken*. Pada tahun 1942 Belanda menyerah kepada Jepang ketika perang pasifik, pada

¹ Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang Pasal 11

waktu itu daerah Indonesia dibagi 3 oleh Jepang, yaitu Jawa/Madura, Sumatera dan Indonesia Timur dan tidak ada pusat pemerintahan tertinggi di Indonesia pada waktu itu dalam hal menguasai 3 daerah tersebut. Setelah UU darurat No 19 tahun 1957 terbentuk lah Pekerjaan Umum di Provinsi Riau. Setelah itu diundangkan oleh Undang Undang No.61 tahun 1958.

Pekerjaan umum dalam instansi Pemerintahan merupakan unsur pelaksana dan penunjang yang memiliki tugas melaksanakan di bidang Pekerjaan Umum sebagai tugas pemerintah dan pembangunan. Pekerjaan dan Prasarana Wilayah diserahkan (desentralisasi) dan dilimpahkan (dekonsentrasi) kepada Daerah Provinsi Riau, sesuai dengan ketentuan perundang undangan yang berlaku.² Kebijakan kontrak konstruksi, dan kebijakan publik lainnya berkontribusi terhadap iklim usaha di sektor konstruksi. Kebijakan pemerintah dalam bentuk aturan dan regulasi dalam hal kontrak konstruksi semakin baik dan terjamin maka akan memberikan efek positif terhadap kondusifitas iklim usaha di sektor konstruksi. Dalam penyelenggaraan konstruksi dan nilai tambah (*value for money*) infrastruktur iklim usaha sangat mempengaruhi dalam pelaksanaannya. Masih buruknya Iklim usaha di sektor konstruksi mengakibatkan kinerja industri konstruksi sangat rendah. Untuk pengembangan iklim usaha memerlukan pemutakhiran kebijakan terkait pengadaan. Baik itu pemutakhiran persyaratan usaha, kepastian biaya transaksi ekonomi, persyaratan tender, kepastian hukum, ketiadaan intervensi politik, material dan peralatan, akses sumber daya teknologi,

² <https://puprpkpp.riau.go.id/profil/sejarah.html>, 21 Januari 2021

tenaga kerja termasuk permodalan dan standarisasi pemeriksaan hasil pekerjaan membentuk iklim usaha.

Pemerintah melalui kerjasama Lembaga Kebijakan Pengadaan Barang Jasa Pemerintah (LKPP) dan Kementerian PUPR perlu merancang pemutakhiran regulasi pengadaan, regulasi usaha, regulasi kontrak dan regulasi lainnya agar lebih efektif mengembangkan iklim usaha bagi kinerja industri konstruksi serta tercapainya nilai uang (*value for money*) dalam pembangunan infrastruktur. Setiap tahun, puluhan ribu kontrak konstruksi ditandatangani dan diimplementasikan. Dalam hal ini sudah hampir pasti akan terjadi sengketa konstruksi akibat perbedaan intepretasi maupun akibat lain yang bersifat fisik maupun non fisik. Penerbitan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi perlu dijadikan momentum untuk memperbarui kebijakan terkait pengelolaan kontrak konstruksi. Pemerintah dalam menerbitkan peraturan pemerintah perlu mempertimbangkan implikasi kebijakan terkait pengadaan terhadap iklim usaha, kinerja industri konstruksi dan nilai manfaat penyediaan infrastruktur publik. Dalam Pasal 1 angka 8 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi disebutkan bahwa Kontrak ya Konstruksi adalah semua dokumen kontrak yang mengatur hubungan hukum antara Pengguna Jasa dengan Penyedia Jasa dalam penyelenggaraan Jasa Konstruksi. Selama ini, kerusakan konstruksi jalan tol cukup sering terjadi, yaitu kegagalan bangunan.

Salah satu hal yang menyebabkan keadaan tersebut adalah seringkali dalam pekerjaan konstruksi terdapat kendala-kendala yang muncul diluar prediksi para pihak dan diikuti dengan sulitnya merubah isi kontrak pekerjaan konstruksi

yang berujung pada penurunan kualitas konstruksi. kerja. bangunan. Sering terjadinya kondisi pekerjaan konstruksi yang tidak sesuai dengan spesifikasi pekerjaan yang diperjanjikan dalam kontrak kerja konstruksi baik sebagian maupun seluruhnya akibat kesalahan pengguna jasa atau penyedia jasa (kontraktor) menjadi faktor yang tidak kalah pentingnya. penting dalam melindungi hak-hak para pihak yang dirugikan sehingga kedudukan Akuntabilitas dalam suatu kontrak konstruksi sangat penting apabila terjadi kegagalan bangunan untuk meminimalkan risiko kerugian di antara para pihak. Dalam kontrak konstruksi terdapat kontrak desain atau turn key dimana dalam kontrak ini aspek perencanaan proyek dan pelaksanaan tugas dilakukan secara bersamaan oleh salah satu kontraktor.

Aturan terkait jasa konstruksi di antaranya

- a. Kepres RI No 9 Tahun 2018 Tentang Program Penyusunan Peraturan Pemerintah Tahun 2018
- b. Praturan Pelaksanaan UU No 2 Tahun 2017
- c. PermenPUPR 21 Tahun 2019 Tentang Pedoman Sistem Manajemen Keselamatan Kontruksi
- d. PermenPUPR 01 Tahun 2020 Tentang Standar dan Pedomaan Pengadaan Pekerjaan Konstruksi Terintegrasi Rancang dan Bangun Melalui Penyedia
- e. PermenPUPR 14 Tahun 2020 Tentang Standar Pedoman Pengadaan Jasa Konstruksi Melalui Penyedia.
- f. Pp no 22 Tahun 2020 Peraturan Pelaksanaan UU NO 2 /2017 Tentang Jasa Konstruksi

Penulis melihat perlu adanya penelitian terhadap perjanjian ataupun kontrak antara Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Rokan Hulu dengan para Kontraktor. Sesuai Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, Pasal 11 ayat(2), mengamanatkan pemerintah daerah kabupaten/kota berwenang dalam melaksanakan penataan ruang wilayah kabupaten/kota yang meliputi perencanaan tata ruang wilayah kabupaten/kota, pemanfaatan ruang wilayah kabupaten/kota, dan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah kabupaten/kota.

Setiap kontrak pada dasarnya bersifat adil dan setara terhadap kedua belah pihak dan tidak bermaksud untuk mengambil keuntungan sepihak dengan cara merugikan pihak lain. Namun umumnya selama ini posisi penyedia jasa hampir selalu lebih lemah dari pada posisi pengguna jasa. Posisi pengguna jasa lebih dominan dibandingkan posisi penyedia jasa, karena penyedia jasa hampir selalu harus memenuhi draft kontrak yang di buat oleh pengguna jasa karena pengguna jasa selalu menetapkan dirinya lebih tinggi dari penyedia jasa.

Pada penyelenggaraan proyek peningkatan jalan dalam Desa Surau Munai CV. Karya Kita Bersama bertindak sebagai penyedia jasa yang melaksanakan penyelenggaraan kegiatan pembangunan untuk mewujudkan hasil perencanaan menjadi bentuk fisik, sedangkan Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang sesuai dengan pembagian kewenangannya yang bertugas terhadap pembangunan sarana dan fasilitas umum menunjuk Kepala Bidang Bina Marga bertindak untuk dan atas nama Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Rokan

Hulu sebagai Pejabat Pembuat Komitmen (PPK). Hubungan kerja jasa konstruksi antara CV. Karya Kita Bersama dengan Kepala Bidang Bina Marga di atur dan di tuangkan dalam kontrak kerja konstruksi nomor : 620/15.7KONTRAK/IX/2020.

Hubungan hukum antara Kepala Bidang Bina Marga Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Rokan Hulu dengan CV.Karya Kita Bersama menimbulkan akibat hukum dalam bidang konstruksi. Akibat hukum tersebut yaitu timbulnya hak dan kewajiban diantara para pihak. Karena kontrak kerja konstruksi merupakan salah satu bagian dari kontrak publik dan komersial, dimana kontrak komersial lebih menekankan pada proporsionalitas pertukaran hak dan kewajiban diantara para pihak dan sering terjadi kontrak- kontrak yang mengabaikan asas proporsionalitas, dimana masing – masing kedua belah pihak melakukan penguatan masing – masing dan cenderung melakukan pengalihan tanggung jawab, maka dari pada itu perlu adanya kajian yang lebih dalam terhadap kontrak. Bab II Buku III KUHPerdara Indonesia menyamakan kontrak dengan perjanjian. Hal tersebut jelas terlihat dalam judul Bab II Buku III KUHPerdara, yakni “*Van verbintenissen die uit contract of overeenkomst* (Perikatan yang Lahir dari Kontrak atau Perjanjian)³

³Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, FH UII Press, Yogyakarta, 2014, hal. 58.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dari latar belakang yang telah dikemukakan diatas, maka penulis merumuskan permasalahannya sebagai berikut:

1. Bagaimanakah sistem Perjanjian Dan Pelaksanaan Kontrak Peningkatan Jalan Dalam Desa Surau Munai Oleh Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Rokan Hulu dengan CV. Karya Kita Bersama ?
2. Apa dasar hukum pelaksanaan kontrak Peningkatan Jalan Dalam Desa Surau Munai Oleh Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Rokan Hulu dengan CV. Karya Kita Bersama ?
3. Bagaimana hak dan kewajiban kedua belah pihak dalam kontrak Peningkatan Jalan Dalam Desa Surau Munai oleh Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Rokan Hulu dengan CV. Karya Kita Bersama ?

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk dapat mengetahui sistem Perjanjian dan pelaksanaan Kontrak Peningkatan Jalan Dalam Desa Surau Munai oleh Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang dengan CV. Karya Kita Bersama
2. Untuk mengetahui dasar hukum pelaksanaan Kontrak Peningkatan Jalan Dalam Desa Surau Munai oleh Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang dengan CV. Karya Kita Bersama

3. Untuk mengetahui pelaksanaan hak dan kewajiban kedua belah pihak dalam Kontrak Peningkatan Jalan Dalam Desa Surau Munai oleh Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang dengan CV. Karya Kita Bersama

1.4 Manfaat Penelitian

Selain tujuan tersebut di atas, penelitian ini juga sapat memberi manfaat untuk berbagai hal di antaranya :

1. Secara Teoritis

Penulisan skripsi ini diharapkan bermanfaat bagi dunia pendidikan pada umumnya serta dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi perkembangan perjanjian kerjasama pada khususnya. Hasil penelitian ini di harapkan dapat memberi sumbangan pemikiran secara teoritis terhadap Dinas PUPR Kabupaten Rokan Hulu dalam melaksanakan perjanjian ataupun kontrak dalam bidang jasa kontruksi.

2. Secara Praktis

Penulisan ini diharapkan dapat memberikan masukan dan manfaat bagi masyarakat yang masih awam mengenai perjanjian kerjasama serta dapat memberikan tambahan bagi instansi pemerintah tentang cara membuat perjanjian kerjasama yang baik dan melaksanakannya sesuai dengan ketentuan hukum perundang-undangan yang berlaku.

1.5 Sistematika Penulisan

Untuk memahami Skripsi ini dengan lebih jelasnya, maka materi-materi yang tertera pada Skripsi ini di kelompokkan menjadi beberapa sub bab dengan sistematika penyampaian sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Berisi tentang latar belakang, Rumusan masalah, Tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II KAJIAN PUSTAKA

Berisikan teori yang berupa pengertian, definisi yang di ambil dari beberapa kutipan buku yang berkaitan dengan Skripsi serta beberapa literatur review yang berhubungan dengan penelitian.

BAB III METODE PENELITIAN

Berisikan mengenai tata cara pengumpulan data dalam menyusun Skripsi, tentang Desain Penelitian, Operasional Variabel dan pengukuran, Populasi dan Sampel Penelitian, Teknik Pengumpulan Data dan Teknik Analisis Data yang di gunakan, Rancangan Uji Hipotesis serta Jadwal Penelitian.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Berisikan mengenai hasil dari sebuah penelitian terhadap sebuah kontrak ataupun perjanjian peningkatan jalan dalam Desa Surau Munai Dinas PUPR dengan CV. Karya Kita Bersama kemudian juga membahas dari hasil penelitian tersebut.

BAB V PENUTUP

Berisikan kesimpulan dan saran dari hasil penelitian dan pembahasan yang di lakukan dalam sebuah kontrak antara Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Rokan Hulu dengan CV. Karya Kita Bersama.

DAFTAR PUSTAKA

Berisikan semua sumber – sumber ataupun bahan bahan yang membantu penelitian berupa buku, peraturan, jurnal dan lainnya.

LAMPIRAN

Berisikan foto- foto saat melakukan wawancara di Kantor Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Rokan Hulu.

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Umum Tentang Kontrak Pekerjaan Fisik

2.1.1 Pengertian Kontrak Kerja Konstruksi

Dalam bahasa Inggris kontrak mempunyai istilah, kemudian dalam bahasa belanda kontrak disebut dengan *overeenkomst*. Yang membedakan di beberapa literatur antara istilah perjanjian dengan kontrak namun adapula yang menyamakan pengertian perjanjian dan kontrak. R. Subekti yang memberikan pengertian berbeda antara perjanjian dengan kontrak beliau merupakan salah satu para ahli yang mengartikan perjanjian dan kontrak berbeda, menurut dirinya ruang lingkup suatu kontrak sedikit lebih sempit dikarenakan ditujukan pada suatu persetujuan yang tertulis.⁴ Sementara itu beberapa ahli lainnya seperti Jacob Hans Niewenhuis, Mariam Darus Badruzaman dan Purwahid Patrik menurut mereka bahwa pengertian yang sama tentang perjanjian dan kontrak. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi Pada pasal 1 angka 5 menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan kontrak kerja konstruksi adalah seluruh dokumen yang mengatur hubungan hukum antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi.⁵

⁴ R. Subekti, 1996, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, (selanjutnya disingkat R. Subekti II), hal 1.

⁵ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, (Jakarta : Rajawali Pers, 2014), hal 31-32

Maka unsur-unsur di lihat dari pengertian tersebut yang terdapat didalam suatu kontrak konstruksi yaitu, harus adanya para pihak yakni pengguna jasa dan penyedia jasa, memiliki obyek yang diperjanjikan yaitu konstruksi, memiliki dokumen yang mengatur hubungan hukum antara kedua belah pihak yakni penyedia jasa dan pengguna jasa.⁶ Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2010 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah menyebutkan kontrak pengadaan barang/jasa pada pasal angka 22 yang kemudian disebut kontrak adalah perjanjian tertulis antara penyedia jasa dengan PPK. Kemudian menurut Peraturan Presiden Nomor 8 Tahun 2006 tentang Perubahan Keempat atas Keputusan Presiden Nomor 80 Tahun 2003 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah Pasal 1 angka 17 disebutkan bahwa kontrak merupakan perikatan Penyedia jasa dengan Pejabat Pembuat Komitmen dalam pelaksanaan pengadaan barang/jasa.

Salah satu ahli R. Subekti menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan perjanjian jasa konstruksi adalah suatu perjanjian antara pihak perorangan yakni pihak yang memborongkan pekerjaan dengan seseorang yang lain sebagai pihak pemborong pekerjaan, pihak pertama menginginkan suatu hasil yang disanggupi oleh pihak kedua atas pembayaran sejumlah uang sebagai harga jasa konstruksi. Yang terpenting adalah hasil yang akan diserahkan dalam keadaan baik dalam suatu jangka waktu yang telah

⁶ Pasal 14 Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi

diterapkan dalam perjanjian bukan cara dalam pengerjaannya.⁷ Dikutip dari buku karya Salim H.S. pengertian kontrak konstruksi atau *contract construction* istype of contract in which plans and specification for construction are made a part of contract itself and commonly it secured by performance and payment bonds to protect both subcontractor and party for whom building is being constructed. Bisa diartikan bahwa kontrak konstruksi merupakan suatu kontrak yang memuat perencanaan dan spesifikasi untuk suatu konstruksi sebagai bagian dari perjanjian tersebut dan pada umumnya kontrak tersebut untuk melindungi para pihak pemilik bangunan dan subkontraktor.⁸

2.1.2 Sumber Hukum Dan Ruang Lingkup Hukum Kontrak Kerja Kontruksi

Kontrak kerja konstruksi merupakan suatu perikatan yang lahir dari perjanjian oleh karenanya kontrak kerja konstruksi tunduk pada ketentuan Buku III KUH Perdata tentang perikatan. Selain KUH Perdata, sumber hukum kontrak kerja konstruksi antara lainnya :

- 1) KUHD (Kitab Undang-Undang Hukum Dagang)
- 2) UU (Undang- undang) Nomor 18 Tahun 1999 Tentang Jasa Konstruksi
- 3) Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 Tentang Penyelenggaraan Jasa Kontruksi.
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2000 Tentang Usaha dan Masyarakat Jasa Kontruksi.

⁷R. Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Jakarta (selanjutnya disingkat R. Subekti III), hal. 57

⁸ Salim H.S, hal. 91

- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 30 Tahun 2000 Tentang Penyelenggara Pembinaan Jasa Kontruksi.
- 6) Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2010 Tentang Pengadaan Barang dan Jasa Pemerintah.
- 7) Peraturan Presiden Nomor 35 Tahun 2011 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2010 Tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah.
- 8) Peraturan Presiden Nomor 70 Tahun 2012 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2010 Tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah.
- 9) Peraturan Presiden Nomor 72 Tahun 2014 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2010 Tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah Secara umum ruang lingkup diartikan sebagai suatu batasan atas suatu hal tertentu. Menurut Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 2009 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi menyebutkan bahwa kontrak kerja konstruksi sekurang-kurangnya harus memuat uraian mengenai:
 - 1) Ketentuan tentang para pihak yang meliputi;
 - a) Akta badan Usaha / akta perseorangan.

1. Nama wakil / kuasa badan usaha sesuai kewenangan pada akta badan usaha atau sertifikat keahlian kerja dan sertifikat keterampilan kerja bagi usaha orang perseorangan.⁹
 - b) Tempat kedudukan dan alamat badan usaha atau usaha perseorangan.
- 2) Rumusan pekerjaan yang meliputi:
 - a) Pokok – pokok pekerjaan yang diperjanjikan.
 - b) Volume atau besaran pekerjaan yang harus dilaksanakan.
 - c) Nilai pekerjaan dan ketentuan mengenai penyesuaian nilai pekerjaan dan ketentuan mengenai penyesuaian nilai pekerjaan akibat fluktuasi harga untuk kontrak kerja konstruksi.
 - d) Tata cara penilaian hasil pekerjaan dan pembayaran.
 - e) Jangka waktu pelaksanaan.
- 3) Pertanggungjawaban dalam kontrak kerja konstruksi meliputi
 - a) Jenis tanggung jawab yang menjadi kewajiban penyedia jasa berkaitan dengan pembayaran uang muka, pelaksanaan pekerjaan, hasil pekerjaan, tenaga kerja, tuntutan pihak ketiga dan kegagalan bangunan.
 - b) Yang dimaksud dalam angka 1 meliputi :
 1. Nilai jaminan
 2. Jangka waktu pertanggungjawaban
 3. Prosedur pencairan

⁹ Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 2009 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi

4. Hak dan kewajiban masing-masing pihak.
 - c) Dalam hal penyedia jasa tidak memenuhi kewajiban sesuai dengan kontrak kerja konstruksi, pengguna jasa dapat mencairkan dan selanjutnya menggunakan jaminan dari penyedia jasa sebagai kompensasi pemenuhan kewajiban dari penyedia jasa;
- 4) Tenaga ahli yang meliputi:
 - a) Persyaratan klasifikasi dan kualifikasi tenaga ahli
 - b) Prosedur penerimaan dan atau pemberhentian tenaga ahli yang dipekerjakan
 - c) Jumlah tenaga ahli sesuai dengan jenis pekerjaan.
- 5) Hak dan kewajiban para pihak dalam kontrak kerja konstruksi meliputi:
 - a) Hak dan kewajiban pengguna jasa.
 - b) Hak dan kewajiban penyedia jasa.
- 6) Cara pembayaran yang memuat;
 - a) Volume/besaran fisik.
 - b) Cara pembayaran hasil pekerjaan.
 - c) Jangka waktu pembayaran.
 - d) Denda keterlambatan pembayaran
 - e) Jaminan pembayaran.¹⁰

¹⁰ Sri Redjeki Slamet. *Kesempurnaan Kontrak Kerja Konstruksi Menghindari sengketa*. Fakultas Hukum Universitas Esa Unggul Jln. Arjuna Utara No.9, Tol Tomang, Kebun Jeruk, Jakarta Barat, hal 159

- 7) Ketentuan mengenai cedera janji yang meliputi:
 - a) Bentuk cedera janji, meliputi:
 - Oleh penyedia jasa yang meliputi, tidak menyelesaikan tugas, tidak memenuhi mutu, tidak memenuhi kuantitas dan tidak menyerahkan hasil pekerjaan.
 - Oleh pengguna jasa yang meliputi, terlambat membayar, tidak membayar dan terlambat menyerahkan sarana pelaksanaan pekerjaan.
 - b) Cidera janji yang dilakukan oleh penyedia jasa atau pengguna jasa, jika terjadi cedera janji, pihak yang dirugikan berhak memperoleh kompensasi, penggantian biaya dan atau perpanjangan waktu, perbaikan atau pelaksanaan ulang hasil pekerjaan yang tidak sesuai dengan yang diperjanjikan atau pembuatan ganti rugi.
- 8) Penyelesaian perselisihan bisa meliputi :
 - a) Penyelesaian diluar pengadilan dapat dilakukan melalui alternatif, penyelesaian sengketa atau arbitrase.
 - b) Penyelesaian sengkerta melalui jalur pengadilan yang dilakukan sesuai dengan hukum acara perdata.
- 9) Ketentuan dalam pemutusan kontrak kerja konstruksi yang meliputi:
 - a) Bentuk pemutusan yang meliputi pemutusan yang disepakati para pihak atau pemutusan secara sepihak.

- b) Hak dan kewajiban pengguna jasa dan penyedia jasa sebagai konsekuensi dari pemutusan kontrak kerja konstruksi.
- 10) Keadaan memaksa mencakup kesepakatan mengenai:
 - 1) Resiko khusus.
 - 2) Keadaan memaksa lainnya.
 - 3) Hak dan kewajiban pengguna jasa dan penyediaan jasa pada keadaan memaksa.
 - 11) Kewajiban para pihak dalam kegagalan bangunan meliputi:
 - 1) Jangka waktu pertanggungjawaban kegagalan bangunan.
 - 2) Bentuk tanggung jawab terhadap kegagalan bangunan.
 - 12) Perlindungan pekerja yang memuat:
 - 1) Kewajiban terhadap pemenuhan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku
 - 2) Bentuk tanggung jawab dalam perlindungan pekerja.
 - 13) Aspek lingkungan meliputi sebagai berikut :
 - 1) Kewajiban mematuhi ketentuan peraturan perundang undangan yang berlaku.
 - 2) Bentuk tanggung jawab mengenai gangguan terhadap lingkungan dan manusia.

Selain itu, ruang lingkup jasa konstruksi dapat dibagi menjadi tiga tahap yaitu:

1. Tahap Perencanaan Konstruksi

Menurut Pasal 5 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2000 tentang Usaha dan Peran Masyarakat Jasa Konstruksi menyebutkan bahwa ruang lingkup pekerjaan dalam perencanaan konstruksi meliputi sebagai berikut :

- a. Survei
- b. Perencanaan umum, studi makro, dan studi mikro
- c. Studi kelayakan proyek, industri dan produksi
- d. Perencanaan teknik, operasi, dan pemeliharaan
- e. Penelitian.

2. Tahap pelaksana konstruksi

Menurut Pasal 4 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2000 tentang Usaha dan Peran Masyarakat Jasa Konstruksi, ruang lingkup pekerjaan dalam tahap pelaksanaan konstruksi meliputi;

- a. Arsitektural
- b. Sipil
- c. Mekanikal
- d. Elektrikal
- e. Tata Lingkungan.¹¹

3. Tahap Pengawasan Konstruksi

Sesuai dengan pasal 5 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2000 tentang usaha dan peran masyarakat jasa konstruksi, ruang lingkup pekerjaan dalam tahap pengawasan konstruksi meliputi :

¹¹ Pasal 4 ayat 3 Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2000 tentang Usaha dan Peran Masyarakat Jasa Konstruksi

- a. Pengawasan pelaksanaan pekerjaan konstruksi
- b. Pengawasan keyakinan mutu dan ketepatan waktu dalam proses pekerjaan dan hasil pekerjaan konstruksi.

2.1.3 Para Pihak dalam Kontrak Kerja Konstruksi

Kontrak kerja konstruksi merupakan keseluruhan dokumen yang hubungan hukum antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi.¹² Pada dasarnya suatu kontrak kerja konstruksi harus memuat tiga unsur yaitu adanya para pihak yaitu pengguna jasa dan penyedia jasa, adanya obyek yang diperjanjikan yaitu konstruksi dan adanya dokumen yang mengatur hubungan hukum antara pengguna jasa dan penyedia jasa. Kemudian salah satu unsur yang mutlak harus ada didalam suatu kontrak kerja konstruksi yaitu para pihak yang ada didalam suatu kontrak kerja konstruksi baik pihak yang terikat secara langsung maupun pihak yang terikat secara tidak langsung. Tiga bidang yang meliputi kontrak kerja konstruksi yakni perencanaan, pelaksanaan dan pengawasan.¹³ Pelaksanaan pekerjaan ini pada prinsipnya haruslah dilaksanakan secara terpisah dengan tujuan untuk menghindari konflik kepentingan. Dengan demikian tidak dibenarkan ada perangkapan fungsi

¹² Pasal 1 Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2009 Tentang Jasa Konstruksi

¹³Sri Soedewi Masjchun Sofwan, *Hukum Bangunan Perjanjian Pemborongan Bangunan*, (Yogyakarta : Liberty, 2009), hal. 52

pekerjaan misalnya pelaksana konstruksi merangkap konsultan pengawas.¹⁴

2.1.4 Jenis-jenis Kontrak Kerja Konstruksi

Kontrak kerja konstruksi yang ada di Indonesia terdiri dari berbagai macam. Jenis-jenis kontrak kerja konstruksi dapat dilihat menurut ruang lingkup pekerjaan atau usahanya, dilihat menurut imbalan pekerjaan, dilihat menurut jangka waktu pekerjaan dan dilihat menurut cara pembayaran hasil pekerjaan.¹⁵

a. Jenis kontrak kerja konstruksi yang dilihat berdasarkan ruang lingkup pekerjaan atau usahanya telah diatur dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi. Kontrak kerja konstruksi apabila dilihat menurut ruang lingkup pekerjaan atau usahanya terdiri dari tiga jenis yaitu:

1. Kontrak perencanaan konstruksi Kontrak perencanaan konstruksi yaitu suatu kontrak yang dibuat oleh masing-masing pihak dalam kontrak salah satunya pihak perencana. Pihak perencana memberikan layanan jasa perencanaan pekerjaan yang meliputi rangkaian kegiatan mulai dari studi pengembangan sampai dengan penyusunan kontrak kerja konstruksi. Berdasarkan penjelasan Pasal 4 ayat (2) studi pengembangan meliputi studi insepion, studi fisibilitas dan penyusunan kerangka usulan.

¹⁴Y. Sogar Simamora, 2013, *Hukum Kontrak (Kontrak Pengadaan Barang dan Jasa Pemerintah di Indonesia)*, Kantor Hukum "WINS & Partners", Surabaya, hal. 214

¹⁵ Ibid, hal.91

2. Kontrak pelaksanaan konstruksi Kontrak pelaksanaan konstruksi merupakan suatu kontrak yang terjadi antara orang perorangan atau badan usaha dengan pihak lain dalam pelaksanaan konstruksi. Berdasarkan penjelasan Pasal 4 ayat (3) pekerjaan pelaksanaan konstruksi dilakukan mulai dari penyiapan lapangan sampai dengan hasil akhir pekerjaan atau per bagian kegiatan.
 3. Kontrak pengawasan konstruksi Kontrak pengawasan konstruksi merupakan kontrak
 4. antara orang perorangan atau badan usaha dengan pihak lainnya dalam pengawasan konstruksi. Menurut Pasal 4 ayat (4) usaha pengawasan konstruksi memberikan layanan jasa pengawasan mulai baik keseluruhan maupun sebagian pelaksanaan konstruksi.
- b. Jenis kontrak kerja konstruksi yang dilihat menurut imbalannya. Kontrak kerja konstruksi yang dilihat menurut imbalannya diatur dalam Pasal 20 ayat (3) dan Pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi. Jenis-jenis kontrak kerja konstruksi yang dilihat menurut imbalannya yaitu:¹⁶
1. Kontrak kerja konstruksi dengan imbalan lump sum Kontrak kerja konstruksi dengan imbalan lump sum yaitu kontrak antara pengguna jasa dan penyedia jasa konstruksi atas penyelesaian seluruh pekerjaan dalam jangka waktu tertentu serta jumlah harga yang sudah pasti dan tetap. Dengan demikian seluruh risiko yang

¹⁶ Pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi

kemungkinan terjadi dalam proses penyelesaian pekerjaan menjadi tanggung jawab penyedia jasa sepanjang gambar dan spesifikasi yang telah ditentukan tidak berubah.

2. Kontrak kerja konstruksi dalam bentuk imbalan harga satuan
Kontrak kerja konstruksi dengan harga satuan yaitu kontrak jasa penyelesaian seluruh pekerjaan dalam jangka waktu tertentu berdasarkan harga satuan yang pasti dan tetap untuk setiap satuan atau unsure pekerjaan dengan spesifikasi teknis tertentu. Volume pekerjaannya didasarkan pada hasil pengukuran bersama yang telah dilakukan oleh penyedia jasa.
3. Kontrak kerja konstruksi dalam bentuk biaya tambahan imbalan jasa
Kontrak kerja konstruksi dalam bentuk biaya tambahan imbalan jasa yaitu kontrak jasa atas penyelesaian seluruh pekerjaan dalam jangka waktu tertentu namun jenis pekerjaan dan volume pekerjaannya belum diketahui secara pasti sehingga pembayaran pekerjaan dilakukan sesuai dengan pengeluaran biaya ditambah dengan imbalan jasa yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.
4. Kontrak kerja konstruksi dalam bentuk imbalan gabungan antara lump sum dan harga satuan
Kontrak kerja jenis ini merupakan gabungan antara kontrak kerja konstruksi dalam bentuk imbalan lump sum dan atau harga satuan dan atau tambah imbalan jasa

dalam satu pekerjaan sesuai dengan yang telah disepakati oleh para pihak atas suatu pekerjaan.

5. Kontrak kerja konstruksi dalam bentuk imbalan aliansi Kontrak kerja konstruksi dalam bentuk imbalan aliansi merupakan kontrak pengadaan jasa yang mana ruang lingkup harga kontrak referensi telah ditetapkan namun volume pekerjaan belum diketahui atau dirinci secara pasti. Selanjutnya pembayaran atas pekerjaannya dilakukan dengan cara biaya tambah imbal jasa dengan suatu pembagian tertentu yang telah disepakati atas penghematan atau pun biaya lebih yang timbul karena adanya perbedaan antara biaya sebenarnya dengan harga kontrak referensi.
- c. Jenis kontrak kerja konstruksi yang dilihat berdasarkan jangka waktu penyelesaian pekerjaan sesuai dengan yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Kontrak kerja konstruksi jenis ini dapat dibedakan menjadi dua yaitu;
1. Tahun tunggal yaitu suatu pekerjaan yang pendanaan dan pelaksanaannya direncanakan selesai dalam waktu satu tahun.
 2. Tahun jamak yaitu suatu pekerjaan yang pendanaan dan pelaksanaannya direncanakan selesai dalam waktu lebih dari satu tahun.
- d. Jenis kontrak kerja konstruksi yang dilihat menurut cara pembayaran hasil pekerjaan. Kontrak jenis ini dapat dibedakan menjadi dua jenis yaitu;

1. Cara pembayaran hasil pembayaran sesuai dengan kemajuan pekerjaan yaitu kontrak yang pembayaran hasil pekerjaannya dilakukan dalam beberapa tahapan atau bisa juga dilakukan sekaligus setelah pekerjaan fisik selesai seratus persen
 2. Cara pembayaran hasil pekerjaan secara berkala yaitu kontrak yang pembayaran hasil pekerjaannya dilakukan secara bulanan pada saat akhir bulan.
- e. Jenis kontrak kerja konstruksi dalam pelaksanaan proyek Pemerintah.
- Kontrak jenis ini dapat dibedakan menjadi dua yaitu:
1. Kontrak pengadaan barang bisa diartikan suatu kontrak kerja konstruksi yang objeknya berupa barang yang akan dipergunakan untuk kepentingan pemerintahan.
 2. Kontrak konsultansi bisa diartikan kontrak yang pembuatannya oleh para pihak yang mana pihak penyedia jasa memberikan layanan jasa profesional dalam berbagai bidang untuk mencapai sasaran tertentu yang hasilnya berupa piranti lunak.

2.1.5 Pemenuhan Hak dan Kewajiban

Sesuai Kontrak Pemenuhan hak sebagai pelaksanaan kewajiban sesuai kesepakatan para pihak dalam kontrak harus ditaati, mengingat dalam pembuatan kontrak para pihak melakukannya atas dasar adanya asas kebebasan berkontrak, itikad baik dan janji harus ditepati. Kontrak melahirkan perikatan yang menimbulkan konsekuensi hukum kesepakatan para pihak berlaku mengikat dan hal tersebut perlu diwujudkan secara

timbang balik antara para pihak untuk melaksanakan kewajibannya sebagai perbuatan hukum untuk memenuhi hak masing-masing pihak.¹⁷

Mensikapi hal tersebut Mariam Darus Badruzaman, menjelaskan bahwa dalam asas ini terkandung makna kebebasan untuk mengadakan perjanjian dengan siapa saja sepanjang tidak bertentangan dengan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.¹⁸ Lebih lanjut diterangkan secara definitif oleh R. Subekti bahwa perjanjian adalah peristiwa dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.¹⁹

Kontrak melahirkan hak dan kewajiban karena didasarkan pada pada Pasal 1338 KUHPerduta dan memenuhi syarat-syarat dalam Pasal 1320, sehingga perjanjian yang dibuat merupakan hukum atau undang-undang yang mengikat bagi para pihak untuk dilaksanakan.

Apabila di antara para pihak tidak melaksanakan kewajibannya, maka dapat dituntut oleh pihak lain karena melakukan ingkar janji terhadap kontrak yang dibuat. Pemenuhan hak yang dilakukan sebagai pemenuhan kewajiban sesuai kesepakatan para pihak dalam kontrak merupakan perbuatan hukum yang dapat dipertanggungjawabkan karena pembuatan kontrak dilakukan oleh pihak sesuai kata sepakat dan pihak-pihak yang membuat kontrak adalah pihak yang cakap dalam melakukan

¹⁷ Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2001), hal. 87

¹⁸ Mariam Daruz Badruzaman, tanpa tahun. *KUHPerduta Buku III, Hukum Perikatan dan Penjelasannya*, Bandung : Alumni hal. 1.

¹⁹ R. Subekti, 1990. *Hukum Perjanjian*, Jakarta : PT. Internusa, hal. 1.

perbuatan hukum termasuk juga kontrak yang dibuat terbatas pada hal-hal tertentu dan tujuan pembuatan kontrak hukum didasarkan pada itikad baik, yakni untuk sebab - sebab yang halal.

Apabila para pihak tidak melaksanakan kewajibannya sesuai kontrak yang dibuat, maka Buku III KUH perdata, mengatur mengenai ganti rugi yang diakibatkan karena terjadinya ingkar janji sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 KUHPerduta sampai dengan Pasal 1252 KUHPerduta. Ganti rugi karena perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 KUH perdata.

Hukum dipandang sebagai suatu lembaga yang otonom yang tidak mempunyai hubungan apapun dengan lembaga-lembaga sosial lainnya.²⁰ Hukum acara perdata adalah peraturan hukum yang mengatur bagaimana menjamin ditaatinya hukum perdata materiil dengan peranturan hakim.²¹ Dapat pula dikatakan bahwa hukum acara perdata adalah peraturan hukum yang menentukan bagaimana caranya menjamin pelaksanaan hukum perdata materiil. Lebih tegas dikatakan bahwa hukum acara perdata adalah hukum yang mengatur bagaimana caranya mengajukan serta

²⁰Khudzaefah Dimiyati dan Kelik Wardiono, 2004. *Metode Penelitian Hukum*, Surakarta : UMS Press, hal. 12

²¹ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Cetakan Pertama, Yogyakarta : Liberty, 1998, hal. 115

melaksanakan putusan tersebut mengajukan tuntutan hak berarti meminta perlindungan hukum terhadap haknya yang dilanggar oleh orang lain.²²

Tuntutan hak dibedakan menjadi dua yaitu:

- a. Tuntutan hak yang didasarkan atas sengketa yang terjadi, dinamakan gugatan dalam tuntutan semacam ini minimal ada dua pihak yang terlibat, yaitu pihak penggugat (yang mengajukan tuntutan hak) dan pihak yang tergugat (orang yang dituntut)
- b. Tuntutan hak yang tidak mengandung sengketa lazimnya disebut permohonan dalam tuntutan hak yang kedua ini hanya ada satu pihak saja.

Hukum acara perdata meliputi tiga tahap tindakan, yakni :

1. Tahap pendahuluan, merupakan persiapan menuju ke penentuan atau pelaksanaan.
2. Tahap penentuan, diadakan pemeriksaan peristiwa dan sekaligus pembuktian serta keputusannya.
3. Tahap pelaksanaan, tahap diadakannya pelaksanaan dari putusannya.

Hukum yang acara bertujuan untuk melindungi hak seseorang. Perlindungan terhadap hak seseorang diberikan oleh hukum acara perdata melalui peradilan perdata. Dalam peradilan perdata, hakim akan menentukan mana yang benar dan mana yang tidak benar setelah

²² Yulies Tiena Masriani, *Pengantar Hukum Indonesia*, Cetakan Kelima, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, hal.94

pemeriksaan dan pembuktian selesai. Dengan peradilan tersebut sudah barang tentu seseorang yang menguasai atau mengambil hak seseorang dengan melawan hukum akan diputuskan sebagai pihak yang salah, karenanya dia diwajibkan menyerahkan kembali apa yang telah dikuasai itu, kepada pemegang hak yang sah menurut hukum. Dengan demikian, apa yang termuat dalam hukum perdata materiil dapat dijalankan sebagaimana mestinya.

2.2 Tinjauan Umum Tentang Pemukiman Umum dan Penataan Ruang

Sesuai dengan Peraturan Presiden Nomor 27 Tahun 2020 tentang Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat : Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat mempunyai tugas menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pekerjaan umum dan perumahan rakyat untuk membantu Presiden dalam menyelenggarakan pemerintahan negara.

Dalam melaksanakan tugas pemerintahan, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat menyelenggarakan fungsi sebagai berikut:²³

- a. Perumusan, penetapan dan pelaksanaan kebijakan dibidang pengelolaan sumber daya air, penyelenggaraan sistem penyediaan air minum, pengelolaan air limbah domestik, pengelolaan drainase lingkungan, pengelolaan sampah, penataan bangunan gedung, pengembangan kawasan Pekerjaan, pengembangan sarana prasarana strategis, penyelenggaraan perumahan, pelaksanaan pembiayaan infrastruktur pekerjaan umum dan perumahan, dan pembinaan jasa konstruksi.

²³https://sippa.ciptakarya.pu.go.id/sippa_online/ws_file/dokumen/rpi2jm/DOCRPIJM_1503902802BAB-7.pdf, di akses 21 Januari 2021

- b. Kordinasi pelaksanaan tugas, pembinaan dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unsur organisasi di lingkungan Kementerian.
- c. Pengelolaan barang milik/ kekayaan negara yang menjadi tanggung jawab Kementerian.
- d. Pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan kementerian.
- e. Pelaksanaan bimbingan teknis dan supervisi atas pelaksanaan dengan urusan kementerian.
- f. Pelaksanaan penyusunan kebijakan teknis dan rencana terpadu program pembangunan infrastruktur pekerjaan umum dan perumahan rakyat berdasarkan pendekatan pengembangan wilayah.
- g. Pelaksanaan pengembangan sumber daya manusia dibidang pekerjaan umum dan perumahan rakyat.
- h. Pelaksanaan dukungan yang bersifat substansi kepada seluruh unsur organisasi di lingkungan kementerian.
- i. Pelaksanaan fungsi lain yang diberikan oleh Presiden.²⁴

Departemen Pekerjaan Umum adalah lembaga pemerintah yang bertanggung jawab langsung kepada presiden. Sebelumnya , Departemen Pekerjaan Umum sempat bernama: Departemen Pekerjaan dan Pengembangan Wilayah pada tahun 2000-2004, adalah kementerian dalam pemerintah Indonesia yang membidangi urusan pekerjaan umum. Istilah “Pekerjaan Umum” adalah terjemahan dari istilah bahasa Belanda *Openbare Werken* yang pada zaman Hindia belanda disebut *Waterstaat Swerken*. Setelah belanda menyerah dalam

²⁴ <https://www.pu.go.id/article/25/tugas-dan-fungsi> di akses 3 Januari 2021.

perang pasifik pada tahun 1942 kepada Jepang, maka daerah Indonesia ini dibagi oleh Jepang dalam 3 wilayah pemerintah, yaitu Jawa/Madura, Sumatra dan Indonesia Timur dan tidak ada pusat Pemerintah tertinggi di Indonesia yang menguasai ke-3 wilayah tersebut. Dinas Pekerjaan Umum Provinsi Riau terbentuk setelah ditetapkan undang-undang darurat No 19 Tahun 1957 kemudian diundangkan dengan Undang-Undang No.61 tahun 1958.

Pekerjaan umum adalah unsur pelaksana dan penunjang dibidang Pekerjaan Umum yang mempunyai tugas melaksanakan sebagai tugas pemerintah dan pembangunan dibidang Pekerjaan Umum, Pekerjaan dan Prasarana Wilayah diserahkan (desentralisasi) dan dilimpahkan (dekonsentrasi) kepada Daerah Provinsi Riau, sesuai ketentuan perundang undangan yang berlaku²⁵

Dinas PUPR adalah unsur pelaksana urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah yang dipimpin oleh seorang Kepala Dinas yang berkedudukan dibawah dan bertanggungjawab kepada Bupati melalui Sekretaris Daerah.

1. Dinas PUPR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dipimpin oleh seorang Kepala Dinas yang berkedudukan dibawah dan bertanggungjawab kepada Bupati melalui Sekretaris Daerah.²⁶
2. Dinas PUPR sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, mempunyai tugas membantu Bupati melaksanakan Urusan Pemerintahan yang menjadi

²⁵ <https://puprpkpp.riau.go.id/profil/sejarah.html>, di akses 21 Januari 2021

²⁶Peraturan Bupati Nomor 48 Tahun 2019 tentang kedudukan, susunan organisasi, tugas dan fungsi, serta tata kerja dinas pekerjaan umum dan penataan ruang.

kewenangan Daerah dan Tugas Pembantuan yang ditugaskan kepada Daerah;

3. Dinas PUPR dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat

(1) menyelenggarakan fungsi :

- a. Perumusan kebijakan pada Sekretariat, Bidang Bina Marga, Bidang Pengairan, Bidang Penataan Ruang dan Bidang Jasa Kostruksi.
- b. Pelaksanaan kebijakan pada Sekretariat, Bidang Bina Marga, Bidang Pengairan, Bidang Penataan Ruang dan Bidang Jasa Kostruksi.
- c. Pelaksanaan evaluasi dan pelaporan pada Sekretariat, Bidang Bina Marga, Bidang Pengairan, Bidang Penataan Ruang dan Bidang Jasa Kostruksi.
- d. Pelaksanaan administrasi pada Sekretariat, Bidang Bina Marga, Bidang Pengairan, Bidang Penataan Ruang dan Bidang Jasa Kostruksi.
- e. Pelaksanaan fungsi lain yang diberikan oleh Bupati terkait dengan tugas dan fungsinya.²⁷

²⁷ Peraturan Bupati Nomor 48 Tahun 2019 tentang kedudukan, susunan organisasi, tugas dan fungsi, serta tata kerja dinas pekerjaan umum dan penataan ruang.

2.3 Tinjauan Umum Tentang Konrtaktor

2.3.1 Definisi Kontraktor

Pengertian kontraktor adalah pihak yang menyediakan jasa untuk menyelesaikan pekerjaan konstruksi sesuai dengan kesepakatan antara pemilik proyek (*project owner*) dengan pelaksana proyek (kontraktor). Sementara Edmonds mengartikan kontraktor sebagai pihak yang melaksanakan pekerjaan fisik yang dituangkan dalam kesepakatan kontrak. Kemudian berdasarkan Keppres Nomor 80 tahun 2003 kontraktor diartikan sebagai penyedia jasa pemborongan, yakni pihak yang menyediakan layanan penanganan pekerjaan bangunan atau konstruksi atau wujud fisik lainnya yang mana perencanaan teknis dan spesifikasinya ditetapkan pengguna barang/jasa dan proses serta pelaksanaannya diawasi oleh pengguna barang/jasa.²⁸

Kualitas dan kemampuan sumber daya manusia merupakan aspek yang utama pada jasa konstruksi, para pengelola maupun tenaga kerja, sedangkan dalam industri pabrik tumpuan utamanya terletak pada kualitas mesin – mesinnya.²⁹

Jasa konstruksi yang dimaksud dalam Undang- undang adalah layanan jasa konsultasi konstruksi atau pekerjaan konstruksi.

²⁸ Keputusan Presiden nomor 80 tahun 2003.

²⁹ Djoko Triyatno, *Hubungan Kerja di Perusahaan Jasa Konstruksi*, (Bandung : Mandar Maju, 2004), hal.20

- a. Konsultasi Konstruksi dalam pengertiannya adalah layanan keseluruhan ataupun sebagian yang meliputi pengkajian, perencanaan, perancangan, pengawasan dan manajemen penyelenggaraan konstruksi suatu bangunan.
- b. Pekerjaan Konstruksi memiliki pengertian adalah seluruh kegiatan yang meliputi pembangunan, pengoperasian, pemeliharaan, pembongkaran, dan pembangunan kembali suatu bangunan.
- c. Usaha Penyediaan Bangunan merupakan pengembangan jenis usaha jasa konstruksi yang sumber anggaran dari Pemerintah Pusat, Pemda, Badan Usaha, Masyarakat dan dapat melalui pola kerja sama untuk mewujudkan, memiliki, menguasai, menggunakan, dan meningkatkan kemanfaatan bangunan.
- d. Pengguna jasa diartikan pemilik atau pemberi pekerjaan yang menggunakan layanan jasa konstruksi.
- e. Penyedia jasa adalah pemberi layanan jasa konstruksi.
- f. Sub penyedia jasa merupakan pemberi layanan jasa konstruksi kepada penyedia jasa.
- g. Kontrak kerja konstruksi diartikan seluruh dokumen kontrak antara kedua belah pihak yang sudah disepakati.
- h. Standar keamanan, keselamatan, kesehatan dan keberlanjutan adalah pedoman teknis keamanan, keselamatan, kesehatan tempat kerja konstruksi dan perlindungan sosial tenaga kerja, serta tata lingkungan, setempat dan pengelolaan lingkungan hidup dalam penyelenggaraan jasa konstruksi.

- i. Kegagalan Bangunan merupakan suatu keadaan keruntuhan bangunan atau tidak berfungsinya bangunan setelah penyerahan akhir jasa konstruksi.
- j. Sertifikat Badan Usaha memiliki pengertian sebagai tanda bukti pengakuan terhadap klasifikasi dan kualifikasi atas kemampuan badan usaha jasa konstruksi termasuk hasil penyetaraan kemampuan badan usaha jasa konstruksi termasuk hasil penyetaraan kemampuan badan usaha jasa konstruksi asing.
- k. Sertifikasi Kompetensi Kerja merupakan proses pemberian sertifikat kompetensi melalui uji kompetensi sesuai dengan standar kompetensi kerja nasional Indonesia, standar internasional dan standar khusus.
- l. Sertifikat kompetensi kerja adalah tanda bukti pengakuan kompetensi tenaga kerja konstruksi.
- m. Tanda Daftar Usaha Perseorangan adalah izin yang diberikan kepada usaha orang perseorangan untuk menyelenggarakan kegiatan Jasa Konstruksi.³⁰

Adapun uraian tugas beberapa unsur penyedia jasa antara lain adalah :

1. Manajer proyek sebagai kepala tim proyek harus mampu memimpin, mengolah dan mensinkronisasikan berbagai macam kegiatan menjadi suatu kegiatan yang terpadu untuk mencapai sasaran yang telah ditentukan. –

³⁰ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017

2. Manajer lapangan merupakan perwakilan pimpinan dalam kaitannya dengan proyek yang dikerjakan termasuk hubungan dengan pihak ke tiga, seperti instansi pemerintah, subkontraktor, organisasi masyarakat, selain itu manajer proyek bertanggung jawab pada jalannya proyek secara keseluruhan, serta dapat mengkoordinasi jajaran dibawahnya dan memberikan laporan secara berkala tentang kemajuan pekerjaan dilapangan.
3. Site engineer bertugas mengkoordinasikan para pelaksana di lapangan, menyusun metode dan jadwal pelaksanaan, mempertanggung jawabkan hasil kerjanya kepada site manager
4. Engineering bertanggung jawab atas aktivitas teknis dan engineering lapangan, menerima dokumen hasil kerja tim engineering di kantor pusat serta mendistribusikan pada pihak yang memerlukan.
5. Quality control berkewajiban memastikan bahwa bahan-bahan yang digunakan/dihasilkan sesuai dengan spesifikasi yang diminta, serta mengusulkan tindakan pencegahan/koreksi apabila ditemukan ketidaksesuaian.
6. Pelaksana bertugas mengkoordinasi dan memberi pengarahan kepada tenaga kerja agar pekerjaannya sesuai dengan gambar dan spesifikasi, mengendalikan progres proyek, melaporkan prestasi kerja dan memantau terhadap rencana serta melaporkannya kepada site engineer bila terjadi keterlambatan.

Menurut Keppres No.18 tahun 2000 penyedia jasa (kontraktor) dikelompokkan menjadi :

- a. Golongan kecil dua (K-2) yakni penyedia baru atau yang kurang pengalaman, dapat melaksanakan pekerjaan sampai dengan Rp. 400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah).
- b. Golongan kecil satu (K-1) yakni penyedia jasa yang dapat melaksanakan pekerjaan diatas Rp. 400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) sampai dengan Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah).
- c. Golongan menengah yakni penyedia jasa yang dapat melaksanakan pekerjaan diatas Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) sampai dengan Rp. 10.000.000.000,00 (sepuluh milyar rupiah) dengan memperhatikan kemampuan dasarnya.
- d. Golongan besar yakni penyedia jasa yang dapat melaksanakan pekerjaan diatas Rp. 10.000.000.000,00 (sepuluh milyar rupiah) dengan memperhatikan kemampuan dasarnya.

2.3.2 Subkontraktor

Subkontraktor bisa diartikan sebuah perusahaan konstruksi yang melakukan kontrak dengan kontraktor utama dalam melakukan pekerjaan kontraktor utama. Sementara itu pengertian dalam hukum nya adalah kontraktor independen dan bukan pegawai kontraktor. Faktor utama dalam mempertimbangkan penyerahan sebagian lingkup pekerjaan proyek kepada subkontraktor adalah kemampuan dari segi teknis dan finansial, disamping harga yang wajar. Jenis pekerjaan bersifat khusus

akan lebih efisien diserahkan kepada perusahaan yang memang spesialis dalam bidang tersebut dari pada dilaksanakan sendiri oleh kontraktor.

2.3.3 Hubungan Kontraktor dengan Subkontraktor

Kontraktor merupakan sebuah badan usaha, sama seperti usaha lainnya yang inginkan agar usaha tersebut bisa berkembang dan lebih maju. Untuk mewujudkan itu semua pihak manajemen kontraktor selalu berupaya untuk meningkatkan penjualannya melalui perolehan kontrak-kontrak yang semakin meluas dan besar nilainya. Namun kemampuan perusahaan dalam menambah jumlah sumber daya pasti ada batasnya, apalagi bila dinilai dari segi efisiensi. Ketika sebuah perusahaan telah mencapai batas kemampuannya dalam menyediakan sumber daya sendiri, sedangkan dipihak lain peluang masih tetap terbuka, maka biasanya perusahaan menggunakan outsourcing (sumber daya milik pihak lain) yaitu menggunakan subkontraktor maka dengan begitulah sangat erat hubungan antara kontraktor dengan subkontraktor. Penyedia jasa dalam pelaksanaannya dapat menggunakan sub penyedia jasa yang mempunyai keahlian khusus sesuai dengan masing – masing tahapan pekerjaan konstruksi.

Ketika sebuah perusahaan kontraktor yang mempunyai pekerjaan, namun pekerjaan tersebut harus memiliki bagian khusus yang belum dikuasai ataupun belum berpengalaman, maka sering biasanya perusahaan kontraktor menggunakan subkontraktor yang ahli untuk membantu pekerjaan tersebut, sehingga dapat mengurangi sebuah resiko.

Disamping itu penggunaan subkontraktor dapat membantu mempercepat proses penyelesaian proyek. serta membina hubungan kerjasama yang baik dengan partner/subkontraktor, jenis pekerjaan yang sering menggunakan subkontraktor berupa pekerjaan yang tidak dikuasai oleh kontraktor, seperti pekerjaan dewatering, pekerjaan pemancangan, pekerjaan *bore pile*, pekerjaan mekanikal – elektrik.

Sedangkan pekerjaan – pekerjaan pokok seperti pekerjaan yang berkaitan dengan sistem struktur bangunan, biasanya tetap dikerjakan sendiri oleh kontraktor utama. Pekerjaan pokok biasanya merupakan porsi terbesar dari keseluruhan pekerjaan dan memerlukan pengendalian secara khusus karena berpengaruh pada keseluruhan pembiayaan. Kebijakan penyerahan pelaksanaan pekerjaan kepada subkontraktor adalah kebijakan yang bersifat strategis sehingga keputusan yang dihasilkan harus melalui pertimbangan yang sangat matang. Karena bagaimanapun tanggung jawab tetap berada pada kontraktor. Sementara itu yang hanya diserahkan hanya pelaksanaan saja, bisa kita artikan kinerja subkontraktor tetap menjadi tanggung jawab kontraktor terhadap owner. Sebab Subkontraktor tidak memiliki hubungan kontraktual dengan owner melainkan hanya dengan kontraktor.

Oleh karena itu pekerjaan yang akan diserahkan/dikerjakan oleh subkontraktor harus digambarkan secara hati-hati dan lengkap, berdasarkan acuan-acuan langsung untuk spesifikasi teknis dan gambar dengan bagian-bagian yang diaplikasikan dari kontrak utama. Untuk

mencapai suatu keberhasilan dalam proyek konstruksi maka hubungan antara kontraktor dan subkontraktor sangat penting untuk diperhatikan. Banyaknya masalah-masalah di lapangan yang perlu dipecahkan secepatnya menuntut adanya kemampuan komunikasi yang efektif antara kontraktor dan subkontraktor, sehingga penyampaian dan penyebaran informasi kepada segenap unsur proyek dapat efektif serta meminimalisir kemungkinan terjadinya perbedaan persepsi sehingga dapat segera diambil suatu tindakan untuk mengatasi kesulitan tersebut. Selain itu kontraktor tidak boleh terjebak dalam sikap sebagai owner terhadap subkontraktor. Organisasi subkontraktor harus melebur menjadi satu dengan organisasi kontraktor, artinya subkontraktor merupakan bagian yang tidak terpisah dari kontraktor sehingga langkah kegiatan harus seirama.

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Jenis dan Sifat Penelitian

Jenis penelitian ini termasuk penelitian empiris yaitu penelitian hukum yang menggunakan sumber data lapangan sebagai sumber data utama, seperti hasil wawancara dan observasi. Penelitian empiris digunakan untuk menganalisis hukum yang dilihat sebagai perilaku masyarakat yang berpola dalam kehidupan masyarakat yang selalu berinteraksi dan berhubungan dalam aspek kemasyarakatan.³¹ Adapun sifat penelitian ini ialah penelitian deskriptif yakni data yang dikumpulkan adalah berbentuk kata-kata, atau gambar, bukan angka seperti dalam penelitian kuantitatif. Dalam hal ini, penelitian akan menganalisis mengenai perjanjian kerjasama Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Rokan Hulu dalam kegiatan jasa konstruksi dengan CV. Karya Kita Bersama kemudian dianalisis menuju kesimpulan.

3.2 Metode Pendekatan

Metode yang digunakan adalah metode pendekatan kualitatif yaitu, suatu cara analisis hasil penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis, yaitu data yang dinyatakan secara tertulis atau lisan juga tingkah laku yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.³² Dalam pendekatan ini penulis harus memilah dan memilih data mana atau bahan mana yang memiliki kualitas

³¹ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003, hal..43

³²Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, (Jakarta : Prenadamedia, 2014), hal. 19.

dan data atau bahan mana yang tidak relevan dengan materi penelitian.³³ Kemudian penelitian kualitatif mempunyai arti yakni penelitian yang bermaksud untuk memahami fenomena terhadap apa yang dialami oleh objek penelitian seperti perilaku, persepsi, motivasi, tindakan dan lain lainnya secara holistik dan dengan cara deskripsi dalam bentuk kata – kata dan bahasa, pada suatu konteks khusus yang alamiah dan dengan memanfaatkan berbagai metode ilmiah.³⁴

3.3 Waktu dan Tempat Penelitian

Penelitian ini dilakukan selama 6 bulan, dimulai dari bulan Januari Sampai dengan bulan Juni Penelitian ini dilakukan di Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) Kabupaten Rokan Hulu yang beralamatkan di Komplek Perkantoran Pemda Jalan Tuanku Tambusai Pasir Pengaraian.

3.4 Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian hukum empiris adalah sebagai berikut :

1. Data Primer

Data primer adalah data yang langsung dikumpulkan oleh peneliti dari sumber pertanyaan.³⁵ Data-data primer ini berasal dari hasil transkrip hasil wawancara dengan informan. Adapun yang terlibat secara langsung sebagai sumber data primer dalam penelitian ini ialah 2 orang informan

³³ Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar, 2010, hal. 192

³⁴ Burhan Bungin, *Analisis Data Penelitian Kualitatif: Pemahaman Filosofis dan Metodologis ke Arah Penguasaan Model Aplikasi*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2017), hal.14.

³⁵ Burhan Bungin, *Analisis...*, hal. 143.

yakni 2 orang dari unsur Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Rokan Hulu.

2. Data Sekunder,

Data sekunder adalah data yang sudah tersusun dan sudah dijadikan dalam bentuk dokumen-dokumen.³⁶ Dengan kata lain, data-data sekunder ini berupa dokumen-dokumen yang diambil dari tempat penelitian. Adapun sumber data sekunder di sini adalah buku-buku yang terkait, arsip-arsip, dokumen, catatan dan laporan di Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Rokan Hulu.

3. Data Tersier,

Data tersier merupakan bahan hukum yang memberikan penjelasan dan petunjuk terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Biasanya data tersier diperoleh dari kamus hukum, kamus bahasa indonesia, kamus bahasa inggris, dan sebagainya.³⁷ Peneliti dalam hal ini menggunakan aturan aturan terkait jasa kontruksi seperti Undang Undang yang membahas jasa Kontruksi Diantaranya UU No 2 Tahun 2017. PP Nomor 22 Tahun 2020 tentang peraturan pelaksanaan UU Nomor 2 Tahun 2017, Peraturan Menteri PUPR Nomor 14 Tahun 2020 Tentang Standar dan Pedoman Pengadaan Jasa Kontruksi Melalui Penyedia.

³⁶Burhan Bungin, *Analisis...*, h. 143.

³⁷Amirruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta : Rajawali Pers, 2013), hal. 25.

3.5 Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data merupakan teknik yang digunakan untuk mengumpulkan data dari salah satu atau beberapa sumber data yang telah ditentukan.³⁸ Dalam penelitian metode yang digunakan adalah :

a. Observasi

Sebagai metode ilmiah, observasi biasa diartikan sebagai pengamatan dan pencatatan dengan sistematis atas fenomena-fenomena yang diteliti. Dengan kata lain, teknik observasi adalah cara menghimpun bahan- bahan yang digunakan dengan mengadakan pengamatan fenomena- fenomena yang dijadikan pengamatan³⁹. Adapun cara yang digunakan adalah mengadakan pengamatan langsung Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Rokan Hulu.

b. Wawancara

Dilaksanakan dengan cara bertanya jawab dengan narasumber di lapangan. Dalam hal ini wawancara akan dilakukan terhadap Narasumber. Metode ini di gunakan adalah wawancara semi terstruktur yakni di samping menyusun pertanyaa, juga akan mengembangkan pertanyaan lain yang berhubungan dengan masalah penelitian yang dilakukan. Wawancara ini dilakukan secara terstruktur maupun tidak terstruktur, dan dapat dilakukan melalui tatap muka (face to face) maupun dengan menggunakan telepon. Dalam penelitian ini, teknik wawancara digunakan untuk memperoleh data tentang pelaksanaan perjanjian

³⁸Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta : Rineka cipta, 2007), hal.91

³⁹ Sugiyono, *Statistika untuk Penelitian*, (Bandung: Alfabeta, 2015), h. 203

kerjasama antara Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten. Dalam pelaksanaan wawancara peneliti langsung wawancara Kepala Bidang Bina Marga dan Kasi Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Rokan Hulu dalam jasa konstruksi pembangunan peningkatan jalan.

c. Dokumentasi

Pada penelitian kali ini peneliti menggunakan dokumentasi berbentuk gambar dan video wawancara dengan para informan yang mewakili Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Rokan Hulu.

3.6 Metode Penyajian Data

Hasil penelitian ini disajikan dengan bentuk uraian – uraian yang tersusun secara sistematis, diartikan bahwa data sekunder yang diperoleh akan dihubungkan antara satu dengan yang lainnya dan disesuaikan dengan permasalahan yang diteliti, sehingga secara keseluruhan merupakan sebuah kesatuan yang utuh sesuai dengan kebutuhan penelitian.⁴⁰ Kemudian juga hasil yang diperoleh dari data informan yang menggunakan teknik wawancara, pengamatan maupun observasi, data yang terkumpul masih berupa data mentah yang belum di olah, sehingga masih perlu dipilih data yang penting dan tidak.⁴¹ Kemudian data yang dihasilkan melalui proses reduksi data langsung disajikan sebagai kumpulan informasi yang dapat memberikan kemungkinan penarikan

⁴⁰Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, (Jakarta : Rajawali Pers, 2012), hal. 24

⁴¹Dyah Ochtorina Susanti dan Aan Efendi, *Penelitian Hukum (Legal Research)*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2014), hal. 52

kesimpulan dan pengambilan tindakan. Peneliti membuat bagian ini dengan naratif guna memperjelas hasil penelitian ini. Metode penelitian hukum adalah bertujuan menguraikan tentang tata cara bagaimana suatu penelitian hukum itu harus dilakukan.⁴²

3.7 Metode Analisis Data

Analisis data merupakan pengelolaan data dari data-data yang sudah terkumpul. Dari data tersebut dapat memperoleh gambaran yang akurat dan konkrit dari objek penelitian. Dalam metode analisis data peneliti menggunakan beberapa langkah, di antaranya pengumpulan data, reduksi data dan penyajian data.

Penarikan kesimpulan dilakukan menggunakan metode deduktif yaitu suatu metode penarikan kesimpulan dari hal-hal yang bersifat umum menuju penulisan yang bersifat khusus. Untuk mencapai tujuan penelitian ini dan memperoleh kesimpulan, maka data yang ada diolah. Proses ini akan dilakukan editing, yaitu memeriksa atau meneliti data yang telah diperoleh untuk menjamin apakah sudah dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan kenyataan.

Selanjutnya di dalam editing dilakukan pembetulan data yang keliru, menambahkan data yang kurang, melengkapi data yang belum lengkap. Analisis data dilakukan dengan cara melakukan penafsiran hukum terhadap data, selanjutnya data tersebut diuraikan dalam bentuk kalimat yang disusun secara sistematis, lengkap dan rinci menurut kerangka bahasan yang sudah ditentukan,

⁴² Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, (Jakarta : Sinar Grafika, 1996), hal.7

sehingga memudahkan dalam memberikan arti terhadap data sesuai dengan tujuan penelitian dan akhirnya dapat ditarik suatu kesimpulan.

Setelah proses analisis dilakukan, maka penarikan kesimpulan dilakukan dengan menggunakan metode deduktif, yakni penarikan kesimpulan secara menyeluruh dengan suatu metode dari hal-hal yang bersifat umum menuju penulisan yang bersifat khusus. Data yang dianalisis dilakukan secara kualitatif dengan dikemukakan dalam bentuk uraian yang sistematis dengan menjelaskan hubungan antara berbagai jenis data, selanjutnya semua data diseleksi dan diolah kemudian dianalisis dengan cara deskriptif sehingga memberikan solusi atas permasalahan dalam penelitian skripsi ini. Uraian hasil analisis ini dideskripsikan dalam verbalisasi kualitatif, diikuti dengan interpretasi dan logika hukum sesuai dengan kebutuhan dalam memecahkan masalah penelitian. Hasil dari analisis ini diharapkan dapat memberikan solusi hukum yang tepat sehingga dapat menjawab permasalahan.