

**PELAKSANAAN PERJANJIAN PEMBORONGAN
BANGUNAN GEDUNG KANTOR KEJAKSAAN NEGERI
PRABUMULIH**



SKRIPSI

**Diajukan Sebagai Persyaratan Untuk memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya**

Oleh:

MUHAMMAD FARRAS NUGRAHA

02011282025270

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS SRIWIJAYA

INDRALAYA

2024

UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

Nama : MUHAMMAD FARRAS NUGRAHA
Nim : 02011282025270
Program Studi/Program Kekhususan : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA

JUDUL

**PELAKSANAAN PERJANJIAN PEMBORONGAN BANGUNAN
GEDUNG KANTOR KEJAKSAAN NEGERI PRABUMULIH**

Telah Diuji dan Lulus Dalam Sidang Ujian Komprehensif Tanggal 6 November
2024 Serta Dinyatakan Memenuhi Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana
Hukum Pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Mengesahkan :

Pembimbing Utama



Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum.

NIP. 196606171990011001

Pembimbing Pembantu



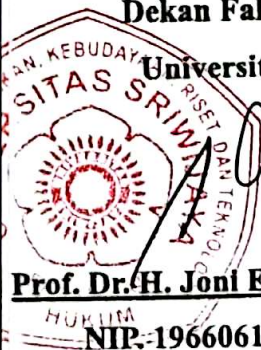
Helena Primadianti S, S.H., M.H.

NIP. 198609142009022004

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Sriwijaya



Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum.

NIP. 1966061719900110011001

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Muhammad Farras Nugraha
Nomor Induk Mahasiswa : 02011282025270
Tempat/Tanggal Lahir : Palembang, 26 Januari 2002
Fakultas : Hukum
Strata Pendidikan : S1
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Perdata

Dengan ini saya menyatakan bahwa skripsi ini tidak memuat karya yang sebelumnya telah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan disuatu Lembaga perguruan tinggi manapun tanpa mencantumkan sumbernya. Skripsi ini tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah tertulis atau diberikan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis terdapat di dalam skripsi ini dan dibutuhkan di dalam daftar pustaka.

Demikian pernyataan ini telah saya buat dengan sebenarnya apabila saya terbukti melakukan hal-hal yang bertentangan dengan pernyataan ini, saya bersedia menanggung segala akibat yang timbul dikemudian hari sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Palembang, 30 Febuari 2024



Muhammad Farras Nugraha
NIM : 02011282025270

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

"Jangan Tumbang Sebelum Semuanya Tercapai. Ingat, Semua ini untuk orang tua, demi orang tua"

Sebuah karya ini, saya persembahkan kepada:

1. Bapak (Muhammad Helmi) dan Ibunda (Emma Apriani) tercinta;
2. Kakak Ananda, Adik Kirana tersayang;
3. Orang yang terdekat dan seluruh teman - teman Fakultas Hukum UNSRI

KATA PENGANTAR

Assalammuualaikum Wr. Wb.

Dengan segala puji syukur kehadirat untuk Allah Swt, karena memberikan Rahmat dan karunianyalah sehingga penulis dapat menyelesaikan SKRIPSI yang berjudul **“PELAKSANAAN PERJANJIAN PEMBORONGAN BANGUNAN GEDUNG KANTOR KEJAKSAAN NEGERI PRABUMULIH”**. Penulisan skripsi ini bertujuan untuk melengkapi persyaratan memperoleh Gelar Sarjana Hukum pada Program Study Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Dalam hal ini penulis menyadari sepenuhnya atas kekurangan pada diri penulis, oleh karena itu skripsi ini terdapat banyak kekurangan-kekurangan, baik isinya serta susunan kalimatnya. Dengan ini disebabkan adanya keterbatasnya kemampuan dan pengalaman yang penulis miliki. sadar atas hal itu, maka dengan senang hati dapat penulis terima segala kritik dan saran.

Wassalammualaikum Wr. Wb.

Penulis 2024



Muhammad Farras Nugraha

UCAPAN TERIMAKASIH

Pada kesempatan ini dengan segala kerendahan hati penulis mengucapkan terima kasih yang tak terhingga kepada :

1. Papa dan Bunda penulis yang selalu ada memberikan dukungan baik dalam segi materil maupun moril serta tanpa hentinya selalu mendoakan penulis dan senantiasa mendukung karir penulis sepanjang hidupnya;
2. Prof. Dr. Taufiq Marwa, S.E., M.Si selaku Rektor Universitas Sriwijaya;
3. Prof. Dr. Joni Emirzon S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya dan Selaku Dosen Pembimbing I Skripsi Penulis, yang memimbing; mengarahkan , serta nasihat kepada penulis dalam penyusunan Skripsi ini;
4. Dr. Muhammad Syaifuddin, S S.H., M.Hum. selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
5. Vegitya Rahmadhani, S.H., S.Ant., LL.M. Selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Univeristas Sriwijaya;
6. Dr. Zulhidayat, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Sriwijaya;
7. Dr. Muhammad Syaifuddin, S S.H., M.Hum. selaku Ketua Program Studi Hukum Perdata Fakultas Universitas Sriwijaya;

8. Dian Afrilia S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Akademik penulis yang telah memberikan arahan serta nasihat kepada penulis dalam menyusun rencana perkuliahan ini;
9. Helena Primadianti S, S.H., M.H. selaku Pembimbing II Skripsi Penulis yang juga membantu memberikan dorongan kepada penulis selama mengerjakan Skripsi ini;
10. Bapak Diandes selaku Pejabat Pembuat Komitmen Kantor Pemerintah Prabumulih dan rekan yang telah mengizinkan serta turut membantu penulis untuk mengadakan penelitian;
11. Saudara-saudaraku terkasih yang telah berkorban dan berdoa selama penulis menjalankan study;
12. Teman-teman seperjuangan mengejar masa depan, Meilya, Ali, Elvina, Aldia, Fadhila dan lain-lainnya.

Palembang

2024



Muhammad Farras Nugraha


02011282025270

ABSTRAK

Pembangunan nasional dilakukan secara menyeluruh terhadap seluruh tingkatan masyarakat guna mencapai pemerataan dan penyebaran Pembangunan di seluruh Indonesia. Dimana salah satunya adalah pembangunan infrastruktur khususnya pembangunan gedung Kantor Pemerintahan. Dimana dalam pelaksanaannya dibuat dalam bentuk perjanjian kerja tertulis (Kontrak) antara pihak pemerintah dengan pihak swasta yang telah disepakati antara kedua belah pihak, yang dikenal dengan perjanjian pemborongan bangunan. Permasalahan yang diangkat dalam skripsi ini yaitu bagaimana pelaksanaan perjanjian pemborongan bangunan gedung kantor Kejaksaan Negeri Prabumulih dan bagaimana upaya penyelesaian jika terjadi perselisihan dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan bangunan gedung kantor Kejaksaan Negeri Prabumulih. Skripsi ini menggunakan metode penelitian hukum normatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pembangunan gedung kantor Kejaksaan Negeri Prabumulih merupakan bantuan hibah dari Pemerintah Kota Prabumulih, yang dianggarkan dalam APBD Pemerintah Kota Prabumulih dalam 6 (enam) tahun anggaran dimulai dari tahun 2017 sampai 2023 dan Pembangunannya dilaksanakan secara bertahap dikarenakan keterbatasan anggaran yang ada. Dalam pelaksanaan pembangunan gedung kantor Kejaksaan Negeri Prabumulih ada terjadi perselisihan dikarenakan kondisi lapangan yang menyebabkan adanya beberapa item pekerjaan pengecatan dan kelistrikan yang tidak dapat dilaksanakan sesuai dengan kontrak dan mengharuskan adanya perubahan kontrak. tetapi permasalahan atau perselisihan tersebut sudah dapat diselesaikan antara pihak Pemberi Tugas atau Pengguna Barang/Jasa dan pihak Pemborong atau Penyedia Barang/Jasa dengan jalur *non litigasi* yaitu secara musyawarah untuk mufakat, Setelah dilakukan musyawarah dan mufakat antara pihak pemberi kerja (Pemkot Prabumulih) dan pihak pemborong disepakatilah dilakukan perubahan tambah kurang pekerjaan yang kemudian dituangkan dalam bentuk addendum kontrak.

Kata Kunci : *Bangunan; Perjanjian; Pemborongan*

Pembimbing Utama,



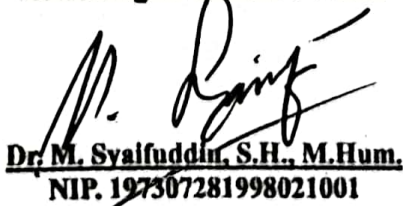
Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum.
NIP. 196606171990011001

Pembimbing Pembantu,



Helena Primadianti S, S.H., M.H.
NIP. 198609142009022004

Ketua Bagian Hukum Perdata



Dr. M. Syalfuddin, S.H., M.Hum.
NIP. 197307281998021001

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI.....	ii
DAFTAR ISI.....	ix
BAB 1 PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Tujuan Penelitian	6
D. Manfaat Penelitian.....	7
E. Kerangka Teori.....	8
1. Teori Perjanjian.....	8
2. Teori Penyelesaian sengketa	10
F. Ruang Lingkup.....	11
G. Metode Penelitian.....	11
1. Jenis Penelitian	11
2. Sumber Bahan Hukum	12
3. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum	12
4. Metode Analisis Data.....	13
5. Penarikan Kesimpulan.....	13
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	14
A. Pengertian Perjanjian.....	14
B. Pengertian Perjanjian Pemborongan.....	19
C. Pengaturan Perjanjian Pemborongan.....	21
D. Syarat Sahnya Suatu Perjanjian Pemborongan.....	22
E. Bentuk Perjanjian Pemborongan Bangunan.....	23
F. Pihak-pihak serta Hak-hak dan Kewajiban	25
G. Hapusnya Perjanjian Pemborongan Bangunan.....	27
BAB III PEMBAHASAN	31
A. PELAKSANAAN PERJANJIAN PEMBORONGAN BANGUNAN GEDUNG KANTOR KEJAKSAAN NEGERI PRABUMULIH.....	31

1. Isi perjanjian pemborongan	40
2. Penyerahan Pekerjaan	49
3. Perubahan Kontrak atau Addendum Kontrak.....	52
4. Cara Pembayaran.....	68
5. Resiko dalam Pemborongan Bangunan.....	73
6. Wanprestasi dalam Pemborongan Bangunan.....	78
B. PENYELESAIAN PERSELISIHAN DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN PEMBORONGAN BANGUNAN GEDUNG KANTOR KEJAKSAAN NEGERI PRABUMULIH	83
1. Perselisihan atau Sengketa	83
2. Penyelesaian Sengketa atau Perselisihan	85
BAB IV PENUTUP	103
A. KESIMPULAN.....	103
B. SARAN.....	104
DAFTAR PUSTAKA	106



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Hubungan antara manusia yang satu dengan manusia yang lainnya didalam kehidupan masyarakat semakin hari semakin berkembang dan bertambah komplek. Dimana untuk mengatur agar hubungan itu menjadi teratur dibutuhkan suatu patokan atau pedoman yang bisa kita sebut kaedah atau norma dan disini untuk mengatur agar hubungan kerjasama antara manusia yang satu serta yang lainnya pada kehidupan masyarakat dapat berjalan dengan baik dan teratur diperlukan adanya suatu kaedah hukum yang berisikan suruhan, larangan, dan kebolehan.

Perkembangan hukum dewasa ini semakin pesat, dimana untuk mengatur hubungan pada manusia yang dan lainnya bukan saja diatur dalam Undang-Undang dan Keputusan Penguasa saja, tetapi juga dapat dituangkan dalam bentuk perjanjian-perjanjian antara para pihak. Perjanjian yang dibuat secara sah dinyatakan berlaku sebagai Undang-Undang bagi para pembuatnya, dengan itu bahwa perjanjian itu berlaku dan mengikat bagi pembuatnya dan jika diantara pihak tidak melaksanakan atau wanprestasi maka pihak yang lainnya bisa menuntut di muka hakim.

Hubungan kerjasama yang demikian didasari dengan perjanjian atau kontrak yang mana sebelumnya isi pada perjanjian kerjasama telah disepakati. Untuk adanya bukti kerja sama disusunlah perjanjian atau kontrak tertulis yang dimana kontrak itulah dasar bagi para pihak untuk melakukan

tuntutan jika ada satu pihak tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan. Di samping kontrak secara tertulis juga dimungkinkan perjanjian kerja sama berdasarkan perjanjian/kontrak secara lisan, akan tetapi dalam perjanjian secara lisan memiliki resiko yang ditanggung oleh para pihak dan dapat mengalami kesulitan jika adanya perselisihan. Dengan itu untuk menghindari adanya perselisihan dan cara mengatasinya dibuatlah perjanjian kerja sama dalam satu akta.¹

Salah satu jenis perjanjian adalah perjanjian pemborongan untuk melakukan pekerjaan. Perjanjian pemborongan untuk melakukan pekerjaan diatur dalam Buku III KUHPerdara yaitu Pasal 1604 sampai dengan Pasal 1616 KUHPerdara. Seperti kita ketahui pada Buku III ketentuan yang mengatur tentang perjanjian pemborongan melakukan pekerjaan sangat sedikit sekali dan hanya merupakan hukum pelengkap (*aanvullend recht*) saja. Karena sedikitnya ketentuan dalam perjanjian pemborongan melakukan pekerjaan itulah, maka pada praktek ini perlu untuk diperjanjikan dituangkan dalam perjanjian pemborongan tersebut.

Menurut ketentuan pasal 1601b KUHPerdara, pemborongan pekerjaan adalah persetujuan dengan mana pihak yang satu (penyedia jasa) mengikatkan diri untuk menyelesaikan suatu pekerjaan bagi pihak yang lain (pengguna jasa/pemberi tugas) dengan menerima suatu harga yang ditentukan. Pada hakikatnya perjanjian pemborongan memiliki hak dan

¹ Joni Emirzon dan Muhammad Sadi, *Hukum Kontrak Teori dan Praktik*, Jakarta:Kencana, 2021, hlm. 2.

hubungan timbal balik. Definisi perjanjian pemborongan bisa didefinisikan sebagai pemborongan pekerjaan adalah suatu persetujuan dimana pihak yang satu (penyedia jasa), mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu pekerjaan, sedangkan pihak yang lain atau pengguna jasa, mengikatkan diri untuk membayar dengan nominal harga yang telah ditentukan.²

Perjanjian pemborongan selalu dipakai dalam melaksanakan Pembangunan di bidang fisik atau konstruksi yang merupakan usaha agar terciptanya kemakmuran dan kesejahteraan rakyat. Seiring adanya paksaan unntuk memenuhi kebutuhan masyarakat, meningkatnya ilmu pengetahuan dan teknologi, pembangunan kontruksi semakin gencar dilaksanakan oleh pemerintah Indonesia. Dengan meningkatnya Pembangunan fisik atau kontruksi seperti gedung-gedung yang bertingkat salah satunya gedung perkantoran, keadaan ini perlunya pengaturan yang baik dari segi yuridis dan segi teknis bangunannya. Pemerintah Indonesia sebelumnya telah mengeluarkan peraturan di bidang jasa Jasa Konstruksi, yakni Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi. Dan kemudian dikarenakan adanya kebutuhan tata kelola yang baik dan dinamika perkembangan penyelenggaraan jasa konstruksi yang harus menjamin ketertiban dan kepastian hukum maka Pemerintah Indonesia mengeluarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi sebagai pengganti Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi.

² Bakti Trisnaawati, "Kajian Hukum Berakhir Kontrak Pemborong Akibat *Rechtverwerking* atau Pelepasan Hak di Indonesia", *Jurnal Pembangunan Hukum Indonesia*, Vol 3, No.2, Universitas Diponegoro, Tahun 2021, <https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/jphi/article/view/11092>, Hlm 243.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang jasa konstruksi hadir guna memberi peranan yang signifikan dalam pencapaian Pembangunan nasional.

Dalam teori dan praktek istilah pemborongan dan konstruksi hampir nyaris sama, adapun istilah pemborongan mempunyai cakupan yang lebih luas dari istilah konstruksi. Hal ini disebabkan istilah pemborongan dapat dikatakan yang di borong tersebut salah satunya ialah konstruksinya atau pembangunannya. Salah satu perjanjian pemborongan untuk melakukan pekerjaan adalah perjanjian pemborongan jasa konstruksi. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi yang dimaksud dengan Jasa konstruksi adalah penyedia jasa konsultasi konstruksi dan pekerjaan konstruksi. Layanan jasa konsultasi konstruksi merupakan layanan keseluruhan yang berupa pengkajian, perencanaan perancangan, pengawasan, dan manajemen penyelenggaraan konstruksi suatu bangunan.

Sedangkan pekerjaan konstruksi adalah seluruh atau sebagian kegiatan yang mencakup pembangunan, pengoperasian, pemeliharaan, pembongkaran, dan pembangunan kembali dalam suatu bangunan.³ Dimana yang dimaksud dengan bangunan konstruksi adalah wujud fisik hasil jasa Konstruksi. Pada pekerjaan konstruksi terdapat juga para pihak yang terikat dalam Jasa Konstruksi yaitu Pengguna Jasa dan Penyedia Jasa. Pengguna jasa dan penyedia jasa terdiri atas orang perseorangan atau badan. Pengikatan

³ N. Budi Arianto Wijaya, dan Vanessa Dasenta Demokkraccia, *Aspek Hukum Jasa Konstruksi*, Yogyakarta: Andi, 2021, hlm 2.

hubungan kerja Jasa Kontruksi dilakukan berdasarkan prinsip persaingan yang sehat dan dapat dipertanggungjawabkan secara keilmuan.⁴

Perjanjian pemborongan jasa konstruksi merupakan perjanjian yang konsensuil dimana untuk sahnya perjanjian itu dengan adanya kata sepakat pada kedua para pihak.⁵ Dengan terjadinya kata sepakat maka timbulah hak dan kewajiban para pihak, hal-hal yang harus dilaksanakan dalam perjanjian dinamakan prestasi, dimana dalam pelaksanaan prestasi (kontrak kerja kontruksi) tersebut tidak menutup kemungkinan salah satu pihak atau kedua belah pihak yaitu pihak penyedia barang/jasa (pihak pemborong) dan pihak pengguna barang/jasa (pihak yang memborongkan) melakukan perbuatan cidera janji (*wanprestasi*) dikarenakan, dari yang saya ketahui dalam Pembangunan gedung kantor kejaksaan negeri prabumulih tersebut memakan waktu cukup lama sekitar 7 tahun dan pelaksanaan Pembangunan gedung kantor kejaksaan negeri prabumulih itu dilakukan secara bertahap, mungkinkah dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan bangunan gedung kantor kejasaaan tersebut terjadinya perselisihan sehingga memakan waktu pelaksanaan pembangunan yang cukup lama, yaitu seperti melaksanakan apa yang dijanjikan tetapi tidak seperti apa yang dijanjikan, melaksanakan apa yang dijanjikan tetapi terlambat, melaksanakan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan bahkan juga sama sekali tidak melaksanakan

⁴ *Ibid*, hlm 19.

⁵ Adlan Kharisma dan Rachmat Trijono dan Danu Suryana, "Analisis Yuridis Pelaksanaan Kontrak Pekerjaan Pemeliharaan Rutin Kebersihan Jalan dan Pertamanan Ruas Tol Dalam Kota", *Jurnal Hukum De'Rechtsstaat*, Vol 6, No.2, Universitas Djuanda Bogor, Tahun 2020, <https://ojs.unida.ac.id/LAW/article/view/3336>, hlm 162.

apa yang disanggupinya semua inilah yang kita sebut wanprestasi. Hal tersebut dapat menyebabkan terjadinya perselisihan antar pihak dalam pelaksanaan perjanjian jasa konstruksi dan agar pelaksanaan perjanjian jasa konstruksi tersebut dapat terlaksana dengan baik, maka perselisihan tersebut harus segera diselesaikan.

Dari kenyataan inilah penulis dalam menyusun skripsi ini tertarik memilih judul sebagai berikut: **“PELAKSANAAN PERJANJIAN PEMBORONGAN BANGUNAN GEDUNG KANTOR KEJAKSAAN NEGERI PRABUMULIH”**.

B. Rumusan Masalah

Untuk memberikan gambaran masalah yang akan kita bahas dalam skripsi ini, penulis merumuskan beberapa permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimanakah pelaksanaan perjanjian pemborongan bangunan gedung kantor Kejaksaan Negeri Prabumulih ?
2. Bagaimanakah penyelesaiannya apabila dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan bangunan gedung kantor Kejaksaan Negeri Prabumulih tersebut terjadi perselisihan ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan dari uraian latar belakang di atas serta tujuan pada penelitian penulisan skripsi ini yaitu :

1. Untuk menjelaskan dan menganalisis pelaksanaan perjanjian pemborongan bangunan gedung kantor Kejaksaan Negeri Prabumulih.

2. Untuk menjelaskan dan menganalisis penyelesaiannya bila dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan gedung kantor Kejaksaan Negeri Prabumulih terjadi perselisihan.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Secara Teoritis

Penulisan ini sebagai bentuk hasil dari studi ilmiah yang diharapkan serta dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi perkembangan ilmu hukum perdata khususnya mengenai pelaksanaan perjanjian pemborongan bangunan gedung kantor kejaksaan negeri Prabumulih.

2. Manfaat Secara Praktis

1. Bagi pengembangan ilmu pengetahuan hukum dan perjanjian dibidang pemborongan pekerjaan.
2. Bagi kalangan praktisi penelitian ini dapat dijadikan bahan pertimbangan untuk membuat penyusunan kontrak pemborongan sehingga dapat menghindari timbulnya permasalahan yang mungkin terjadi dalam melakukan kerjasama guna meningkatkan kemajuan di bidang pembangunan di Indonesia.
3. Bagi kalangan Perguruan Tinggi, hasil penelitian ini dapat dijadikan referensi dalam mempelajari hukum kontrak dan sebagai bahan bacaan dalam kajian ilmu sosial yang merupakan salah satu bagian ilmu sosial yang merupakan salah satu bagian dari kehidupan masyarakat khususnya kalangan bisnis.

E. Kerangka Teori

1. Teori Perjanjian

Istilah perjanjian disebut juga dengan persetujuan, yang berasal dari Bahasa Belanda yakni *overeenkomst*. Menurut Subekti perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain, atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal⁶. Pengertian perjanjian terdapat menurut Pasal 1313 KUHPerdata yakni suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikat diri terhadap satu orang lain atau lebih, dan juga hukum perjanjian ini memiliki beberapa asas-asas hukum diantaranya asas hukum yang dikenal dalam hukum perjanjian salah satunya asas kebebasan berkontrak. Asas kebebasan berkontrak merupakan asas yang ada dalam posisi sentral pada hukum kontrak, meskipun asas ini tidak dituangkan menjadi aturan hukum, namun asas ini mempunyai pengaruh yang sangat kuat dalam hubungan kontraktual para pihak.⁷

Asas kebebasan berkontrak dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata para pihak dalam kontrak bebas untuk membuat suatu perjanjian apapun isi dan bagaimanapun bentuknya. Dalam perjanjian terdapat beberapa unsur yaitu:

⁶ Musa Natanael, Benny Djaja "Akibat Hukum dari Perjanjian yang dibuat dengan tanggal mundur (Back Date)", *Unes Law Review*, Vol.6 No.1, Edisi Tinjauan Hukum Unes September, Tahun 2023, (<https://review-unes.com/index.php/law/article/view/1087>), hlm 2871.

⁷ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Jakarta:Kencana, Tahun 2010, hlm 108.

- a. Ada pihak-pihak, pihak-pihak disini adalah subjek perjanjian sedikitnya dua orang atau badan hukum dan harus mempunyai wewenang melakukan perbuatan hukum sesuai yang ditetapkan oleh Undang-Undang.
- b. Ada persetujuan antara pihak-pihak, yang bersifat tetap dan bukan suatu perundingan.
- c. Ada tujuan yang akan dicapai, hal ini dimaksudkan bahwa tujuan para pihak hendaknya tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan undang-undang.
- d. Ada prestasi yang akan dilaksanakan, hal ini dimaksudkan bahwa prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak-pihak sesuai dengan syarat-syarat perjanjian.
- e. Ada bentuk tertentu, lisan atau tulisan. Hal ini berarti bahwa perjanjian bisa dituangkan secara lisan atau tertulis. Hal ini sesuai ketentuan Undang-Undang yang menyebutkan bahwa hanya dengan bentuk tertentu suatu perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan bukti kuat

Suatu perjanjian agar perjanjian tersebut dapat dikatakan sah maka ada syarat-syarat terjadinya suatu persetujuan yang sah terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu⁸:

- a. Kesepakatan para pihak mengikat dirinya;
- b. Kecakapan untuk melakukan perikatan;

⁸ *Ibid.*, hlm, 74.

- c. Suatu objek tertentu atau ada yang diperjanjikan;
- d. Suatu sebab yang tidak terlarang.

Teori perjanjian ini digunakan karena ketika para pihak yang memberikan borongan barang atau jasa dan diterima oleh pihak pemborong akan terikatnya suatu perjanjian, perjanjian tersebut yang telah dikehendaki oleh para pihak

2. Teori Penyelesaian sengketa

Suatu sengketa pada dasarnya dapat diselesaikan melalui dua cara, yaitu dengan cara litigasi atau sering disebut dengan melalui pengadilan, yaitu suatu penyelesaian sengketa yang dilaksanakan dengan proses beracara di pengadilan dimana kewenangan untuk mengatur dan memutuskannya dilaksanakan oleh hakim. Didalam litigasi ini proses penyelesaian sengketa di pengadilan, dimana semua pihak yang bersengketa saling berhadapan satu sama lain untuk mempertahankan hak-haknya dimuka pengadilan. Hasil akhir dari suatu penyelesaian sengketa melalui litigasi adalah putusan yang menyatakan *win-lose solution*.⁹ Yang kedua penyelesaian sengketa non-litigasi, sering dikenal dengan adanya penyelesaian sengketa *alternative* atau *Alternative Dispute Resolution (ADR)* yaitu pranata penyelesaian sengketa diluar pengadilan berdasarkan kesepakatan para pihak dengan mengesampingkan penyelesaian sengketa/perselisihan secara litigasi di pengadilan adapun penyelesaian

⁹ Nurnaningsih Amriani, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa di Pengadilan*, Jakarta:Grafindo Persada, 2012, hlm 35.

diluar pengadilan ini meliputi : Arbitrase, Konsultasi, Negosiasi, Mediasi, Konsiliasi, dan Penilaian Ahli.¹⁰

F. Ruang Lingkup

Agar pembahasan yang dilakukan nantinya tidak menyimpang kearah yang tidak dikehendaki, maka ditegaskan bahwa ruang lingkup pembahasan hanyalah untuk memberikan jawaban terhadap permasalahannya saja, disini penulis hanya membahas pelaksanaan perjanjian pemborongan bangunan pada Gedung Kantor Kejaksaan Negeri Prabumulih dan penyelesaiannya apabila dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan bangunan Gedung Kantor Kejaksaan Negeri Prabumulih tersebut jika terjadi perselisihan.

G. Metode Penelitian

Dalam penulisan skripsi ini, metode yang digunakan penulis yaitu :

Metode penelitian merupakan upaya yang dapat ditempuh oleh peneliti untuk memecahkan masalah yang menjadi objek penelitian.¹¹ Dengan ini penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan penulis ialah penelitian hukum normatif yang didukung data empiris. Penelitian hukum normatif ialah meneliti peraturan perundang-undangan, mengkaji berbagai aspek teori hukum yang berlaku, serta menganalisis hukum tertulis dalam hal untuk

¹⁰ Frans Hendra Winarta, *Hukum Penyelesaian Sengketa*, Jakarta:Sinar Grafika, 2012, hlm 7.

¹¹ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia, 2005, hlm 42.

menjawab permasalahan yang dialami.¹² Objek dari penelitian ini adalah Pemerintah Kota Prabumulih.

2. Sumber Bahan Hukum

Penulis akan menggunakan penelitian dengan studi Pustaka yang mengkaji bahan hukum. Bahan hukum sebagai bahan dalam penelitian yang diperoleh dari bahan kepustakaan yang berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

- 1) Bahan hukum primer ialah bahan hukum yang mengikat terdiri dari:
 - a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
 - b. Undang-Undang No.2 Tahun 2017 tentang Jasa Kontruksi
 - c. Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2010
- 2) Bahan hukum sekunder meliputi Peraturan Pelaksana yang menjelaskan bahan hukum primer, hasil-hasil penelitian, ketentuan-ketentuan, tulisan-tulisan karya ilmiah, dokumen-dokumen yang berkaitan dengan pelaksanaan pelaksanaan perjanjian pemborongan gedung, buku-buku karangan ahli hukum yang berkaitan dengan penelitian ini.
- 3) Bahan hukum tersier adalah bahan informasi yang mendukung kedua bahan hukum lainnya, seperti kamus hukum atau *ensiklopedia*.

3. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

1. Studi Kepustakaan (*Library Research*)

¹² Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2009, hlm 13-14.

Merupakan cara pengumpulan data berdasarkan literatur, tulisan, peraturan, perundang-undangan yang berkaitan dengan obyek kajian.

2. Wawancara (*Interview*)

Merupakan cara pengumpulan data melalui wawancara baik secara langsung atau tidak langsung dengan pejabat pembuat komitmennya, pengawas lapangan, kontraktor dan pihak-pihak yang terkait mengerti tentang masalah pelaksanaan perjanjian pemborongan bangunan gedung kantor kejaksaan negeri Prabumulih

4. Metode Analisis Data

Setelah data-data tersebut diperoleh, maka selanjutnya dianalisa dengan menggunakan metode analisis kualitatif yang bersifat deskriptif yaitu menggambarkan sistem hukum yang berlaku sebagai suatu kenyataan dalam masyarakat, sedangkan metode analisis dipergunakan untuk melihat dan menganalisis hal-hal yang berhubungan dengan materi pembahasan skripsi ini, setelah data terkumpul penulis menganalisa data dengan pendekatan kualitatif yaitu suatu cara penulisan yang menghasilkan data deskriptif agar apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis dan lisan, juga perilaku yang nyata.

5. Penarikan Kesimpulan

Dalam penelitian ini, metode yang dipergunakan penulis dalam penarikan kesimpulan penelitian ini adalah secara deduktif. Penarikan kesimpulan secara deduktif dilakukan dengan cara menyimpulkan sesuatu hal mulai dari yang bersifat umum menuju hal yang bersifat khusus.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 2020.
- N. Budi Arianto Wijaya, and Vanessha Dasenta Demokkraccia, *Aspek Hukum Jasa Kontruksi*, Yogyakarta: Andi, 2021.
- Joni Emirzon dan Muhammad Sadi, *Hukum Kontrak Teori dan Praktik*, Jakarta:Kencana, 2021.
- Agus Yuda Hermoko, *Hukum Perjanjian Asas Proposionalitas dalam Kontrak Komersial*, Jakarta: Kencana, 2010.
- Numaningsih Amriani, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa di Pengadilan*, Jakarta:Grafindo Persada, 2012.
- Frans Hendra Winarta, *Hukum Penyelesaian Sengketa*, Jakarta:Sinar Grafika, 2012.
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia, 2005.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2009
- Sulistijo Sidarto Mulyo dan Budi Santoso, *Proyek Infrastruktur dan sengketa kontruksi*, Tapos:Prenadamedia Group, 2021.
- Hendra Susanto dan Hediana Makmur, *Auditing Proyek-proyek Kontruksi*, Yogyakarta:Andi, 2013.
- Ahmad Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perjanjian Penjelasan Makna Pasal-Pasal Perjanjian Bernama dalam KUHPdata (BW)*, Jakarta:Sinar Grafika, 2020.
- Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, Jakarta:Sinar Grafika, 2021,
- Arrianto mukti Wibowo, *Asas Konsesualisme Dalam Hukum Perjanjian Indonesia*, Bandung:Bumi Aksara, 2017.
- Sofwan, Sri Soedewi Masjchun, *Hukum Bangunan Perjanjian Pemborongan Bangunan*, Liberty, Yogyakarta, 2009.
- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.
- Frans Hendra Winarta, *Hukum Penyelesaian Sengketa Arbitrase Nasional Indonesia dan Internasional*, Jakarta:Sinar Grafika ke-2, 2020.
- Huala Adolf, *Hukum Penyelesaian Sengketa Internasional*, Jakarta:Sinar Grafika ke-2, 2020.

Sri Soedewi Masjchun Sofwan, *Hukum Bangunan Perjanjian Pemborongan Pembangunan*, Yogyakarta: Liberty, 1982.

Hermiati dan Sri Lin Hartini, *Sengketa Bisnis dan Proses Penyelesaiannya Melalui Jalur Non Litigasi*, Surabaya:Media Sahabat Cendekia, 2019.

Iwan Erar Joesoef, *Perancangan Kontrak Pengadaan Barang dan Jasa (Teori & Praktik)*, Jawa Tengah:CV. Sarnu Untung, 2023.

Joni Emirzon dan Muhammad Sadi Is, *Hukum Kontrak Teori dan Praktik*, Jakarta: Kencana, 2021.

Anwar Hafidzi, *Navigasi Komprehensif Prinsip-prinsip Hukum Ekonomi Syariah dalam Bisnis*, Sumatera Barat:CV. Azka Pustaka, 2024.

JURNAL

Bakti Trisnaawati, “Kajian Hukum Berakhir Kontrak Pemborong Akibat *Rechtverwerking* atau Pelepasan Hak di Indonesia”, *Jurnal Pembangunan Hukum Indonesia*, Vol 3, No.2, Universitas Diponegoro, Tahun 2021.

Musa Natanael, Benny Djaja “Akibat Hukum dari Perjanjian yang dibuat dengan tanggal mundur (*Back Date*)”, *Unes Law Review*, Vol.6 No.1, Edisi Tinjauan Hukum Unes September, Tahun 2023.

Adlan Kharisma dan Rachmat Trijono dan Danu Suryana, “Analisis Yuridis Pelaksanaan Kontrak Pekerjaan Pemeliharaan Rutin Kebersihan Jalan dan Pertamanan Ruas Tol Dalam Kota”, *Jurnal Hukum De'Rechtsstaat*, Vol 6, No.2, Universitas Djuanda Bogor, Tahun 2020.

Suryati, “Kontruksi Hukum Terhadap Perjsnjisn Paket Wisata di Biro Perjalanan Wisata PT Bintang Wisata Tour”, *Jurnal Cakrawala Hukum*, Vol 22, No.2, Universitas Wijayakusuma Purwokerto, Tahun 2020.

Niru Anita Sinaga Niru Anita Sinaga, “PERANAN PERJANJIAN KERJA DALAM MEWUJUDKAN TERLAKSANANYA HAK DAN KEWAJIBAN PARA PIHAK DALAM HUBUNGAN KETENAGAKERJAAN”, *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, Vol 7, No.2, Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma Jakarta, Tahun 2017.

Mataniari Diana Teresa Naiborhu, Edi Wahyuni, Rhama Wisnu Wardhana, “PENERAPAN ASAS KONSESUALISME DALAM PERJANJIAN JUAL BELI MENURUT PERSPEKTIF HUKUM PERDATA”, *Jurnal Lex Privatum Fakultas Hukum Unsrat*, Vol 8, No.1, Universitas Sam Ratulangi Manado, Tahun 2020.

Mataniari Diana Teresa Naiborhu, Edi Wahyuni, Rhama Wisnu Wardhana, “Keabsahan Perjanjian Tidak Tertulis Dalam Arisan Online(Studi Putusan Nomor. 106/Pdt.G/2017/PN Plk)”, *Jurnal Ilmu Kenotariatan*, Vol 2, No.2, Universitas Jember, Tahun 2017.

- Budi Setiawan dan Markoni, "PERLINDUNGAN HUKUM PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN JASA KONSTRUKSI", *Jurnal Cinta Nusantara*, Vol 2, No.2, Universitas Esa Unggul, Jakarta, Tahun 2024.
- M Faisal Rahendra Lubis, "AKIBAT WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN PEMBORONGAN PEKERJAAN", *Jurnal Ilmiah Metadata*, Vol 2, No.2, Universitas Islam Sumatera Utara medan, Tahun 2017.
- Abdul Hariss, "TINJAUAN YURIDIS ASPEK HUKUM DALAM SURAT PERJANJIAN KERJA DDDITINJAU DARI PERATURAN PRESIDEN NOMOR 70 TAHUN 2012 TENTANG PENGADAAN BARANG DAN JASA DI TANJUNG JABUNG BARAT", *Jurnal Ilmiah Universitas Batanghari Jambi*, Vol 16, No.1, Universitas Batanghari Jambi, Tahun 2016.
- Ibnu Toto Husodo, "PERBANDINGAN SISTEM PEMBIAYAAN KONTRAK PROYEK DENGAN ANALISIS OPTIMALISASI LINIER PROGRAM", *Jurnal Ilmiah Teknosains*, Vol 3, No.1, Universitas PGRI Semarang, Tahun 2017.
- Abdul Jihad dan Eka Jaya Subadi, "TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN KERJASAMA DALAM LAYANAN JASA KONTRAKTORO ANTARA PT.PERMATA KARYA LOMBOK DENGAN PT.JAYA RAHARJA", *Jurnal Private Law Fakultas Hukum Universitas Mataram*, Vol 2, No.2, Universitas Mataram, NTB, Tahun 2022.
- Dhira Utari Umar, "PENERAPAN ASAS KONSENSUALISME DALAM PERJANJIAN JUAL BELI MENURUT PERSPEKTIF HUKUM PERDATA", *Jurnal Lex Privatum Fakultas Hukum Unsrat*, Vol 8, No.1, Universitas Sam Ratulangi, Manado, Tahun 2020.
- Merlin Kristin, Asmaniar, dan Grace Sharon, "PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBERI GADAI JIKA TERJADI WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN GADAI", *Jurnal Krisna Law Fakultas Hukum Universitas Krisnadwipayana*, Vol 5, No.1, Universitas Krisnadwipayana, Manado, Tahun 2023.
- Novita Mointi, Maarthen Y. Tampanguma, Micheal Kuntag, "TANGGUNG JAWAB PEMEGANG LELANG BERDASARKAN KONTRAK PENGADAAN BARANG DENGAN JASA", *Jurnal Lex Privatum*, Vol 10, No.1, Universitas Sam Ratulangi, Manado, Tahun 2022.
- Deny Fernatha, "PERIKATAN YANG DILAHIRKAN DARI SEBUAH PERJANJIAN BERDASARKAN PASAL 1332 KAUPERDATA TENTANG BARANG DAPAT MENJADI OBJEK PERJANJIAN", *Jurnal Of Law*, Vol 7, No.2, Universitas 17 Agustus Samarinda, Samarinda Kalimantan timur, Tahun 2021.
- Inayah Alicia Putri dan Siti Nurul intan Sari Dalimunthe, "AKTA PENGAKUAN UTANG DENGAN JAMINAN SEBGAI UPAYA PENYELESAIAN WANPRESTASI PADA PERJANJIAN KERJASAMA", *Jurnal Krtha Bhayangkara* Vol 17, No.2, Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta, Tahun 2023.
- Diangsa Wagjan, Hasan Ayari dan Mohammad Irfan, "PENOLAKAN HASIL PEKERJAAN OLE PEMILIK PROYEK DAN AKIBAT HUKUMNYA DALAM KONTRAK PENGADAAN BARANG DAN JASA", *Jurnal Risalah Kenotariatan*, Vol 1, No.2, Universitas Mataram, Tahun 2020.

- Senirah, Haerani dan Muhammad Ikhlan Kamil, "ANALISIS YURIDIS TANGGUNGJAWAB KONTRAKTOR DALAM PENYELESAIAN SENGKETA WANPRESTASI DENGAN DINAS PUPR DI TINJAU DARI UNDANG-UNDANG NO 2 TAHUN 2017 TENTANG JASA KONTRUKSII", *Jurnal Unizar Recht*, Vol 1, No.3, Universitas Islam Al-Azhar Mataram, Tahun 2022.
- William H. Sianipar, "PENERAPAN ASAS ITIKAD BAIK DALAM PERJANJIAN SEWA-MENYEWA DITINJAU BERDASARKAN PASAL 1338 KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA", *Jurnal Rectum Tinjauan Yuridis Penanganan Tindak Pidana*, Vol 3, No.2, Universitas Mataram, Medan, Tahun 2021.
- Nury Khoiril Jamil, "IMPLIKASI ASAS PACTA SUNT SERVANDA PADA KEADAAN MEMAKSA (FORCE MAJEURE) DALAM HUKUM PERJANJIAN INDONESIA", *Jurnal Kertha Semaya*, Vol 8, No.7, Universitas IAIN Jember, Jember, Tahun 2020.
- Yuni Asih, Alfiddah, Rizki Zahra Istanti dan Saktia Lesan Dianasari, "TANGGUNG JAWAB PENYEDIA JASA KONTRUKSI ATAS TERJADINYA KEAGALAN BANGUNAN", *Jurnal Spektrum Hukum*, Vol 17, No.1, Universitas 17 Agustus 1945, Semarang, Tahun 2020.
- Irma Lina Habibah, "KEABSAHAN FORCE MAJEURE DALAM PERJANJIAN DI MASA ERA PANDEMI COVID-19", *Jurnal Recital Review*, Vol 3, No.1, Universitas Jambi, Jambi, Tahun 2021.
- Afifah Safira, "PELAKSANAAN KONTRAK KERJA KONSTRUKSI SELAMA PANDEMI COVID-19 BERDASARKAN PERSPEKTIF HUKUM INDONESIA", *Jurnal Doktrinal*, Vol 6, No.2, Universitas Padjajaran Indonesia, Bandung, Tahun 2021.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 18 tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Kontruksi

Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2010 tentang Pengguna Barang/Jasa Pemerintah

Peraturan Presiden Nomor 16 Tahun 2018 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah

INTERNET

muchlisin, R. (2013, Februari 13). "Teori Perjanjian". Retrieved from Kajian Pustaka.com: <http://www.kajianpustaka.com/2013/02/teori-perjanjian.html>

muchlisin, R. (2023, September 8). "Teori Perjanjian". *Kajian Pustaka.co.* (<http://www.kajianpustaka.com/2013/02/teori-perjanjian.html>).

Prof. Dr. H. Mudjia Rahardjo, M. S. (2011, Juni Jumat, 10). *Metode Pengumpulan Data Penelitian Kualitatif*. Retrieved from Uin Maulana Malik Inrahim Malang: <https://www.uin-malang.ac.id/r/110601/metode-pengumpulan-data-penelitian-kualitatif.html>

Yayasan Multimedia Nusantara & Xeratic. (2022, Januari 15). *Teknik Analisis Data : Tujuan, Cara dan Prosedur Analisis*. Retrieved from dqlab.id: <https://dqlab.id/teknik-analisis-data-tujuan-cara-dan-prosedur-analisis>

HASIL WAWANCARA

Pejabat Pembuat Komitmen (PPK) Pemerintah Kota Prabumulih