

PERSOALAN HUKUM YANG TIMBUL DALAM PERJANJIAN PEMBORONGAN KERJA BANGUNAN PENDIRIAN PERUMAHAN OLEH PEMBORONG

Fadhel Rufbyarto

¹Magister Kenotariatan, Universitas Surabaya, Indonesia, fadhelr16@gmail.com

ABSTRACT

This study aims to determine the legal issues that arise in the contracting of housing construction work by the contractor. The research method was carried out by using a normative juridical study. The results of the study indicate that legal problems that arise in the completion of work, work that are not in accordance with the bestek, or wrong in planning. Apart from that, it is also caused by the late implementation of the work, such as problematic land, difficulty in obtaining materials, and a tender system in its implementation. With this problem and the contributing factors in the agreement for construction work to build housing, there are several solutions that can be done to overcome this problem, namely by proposing an extension of the implementation time, fixing work items that are considered to violate the building construction bests, using alternative methods. through negotiations between the two disputing parties in an internal kinship manner.

ARTICLE INFO

Keywords:

Legal Issues; Contracting Agreement; Contracting Work

Cite this paper:

Rufbyarto, F. (2021).
Persoalan Hukum Yang
Timbul Dalam Perjanjian
Pemborongan Kerja
Bangunan Pendirian
Perumahan Oleh
Pemborong. *Widya
Yuridika: Jurnal Hukum*,
4(2).

Scope Article

Administrative Law

PENDAHULUAN

Perjanjian pemborongan kerja bangunan merupakan perjanjian yang dilakukan antara pihak pemborong sebagai pihak penerima kerja dengan pihak pemberi kerja. Pemborongan kerja bangunan dapat berwujud pada pembangunan pemerintahan dan pembangunan dalam bidang swasta.

Pelaksanaan pembangunan fisik yang berwujud gedung-gedung pemerintahan maupun swasta, jalan raya dan sebagainya. Dalam hal pelaksanaan tersebut para developer pada umumnya tidak mengerjakan sendiri, tetapi akan banyak melibatkan rekan pemborong atau kontraktor bangunan, konsultan proyek yang semuanya banyak berperan dalam suatu pembangunan. Secara umum sebagaimana yang telah dikemukakan oleh subekti (1995) bahwa perjanjian pemborongan pekerjaan di mana pihak yang satu menghendaki hasil dari suatu pekerjaan yang disanggupi oleh pihak lainnya untuk diserahkan dalam suatu jangka waktu yang telah ditentukan dalam menerima suatu jumlah sebagai hasil pekerjaan tersebut (subekti,95)

Perjanjian sebagai salah satu bentuk dalam perikatan yang berlaku di Indonesia adalah mengenai azas kebebasan berkontrak. Hal ini dapat dilihat dalam pasal 1338 ayat 1 KUHPerdata, yang menentukan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dalam hal azas kebebasan berkontrak tersebut dibatasi juga oleh hal-hal yakni tidak dilarang oleh undang-undang yang berlaku, tidak bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum.

Melihat hal tersebut bahwa masalah perjanjian adalah merupakan suatu sendi yang amat penting dalam hukum perdata, hal ini mengingat hukum perdata banyak mengandung peraturan-peraturan hukum berdasarkan atas janji seseorang (Projudikoro, 1997). Namun dalam prakteknya, pelaksanaan perjanjian pemborongan kerja tidak selamanya sesuai dengan apa yang diharapkan oleh para pihak, baik dari pihak pemberi kerja maupun pihak pemborong sebagai penerima kerja. Kendala-kendala dalam praktek di lapangan sering kali terjadi yakni sebagaimana dalam perjanjian pemborongan terjadi wanprestasi yang diakibatkan oleh para pihak yang tidak memenuhi prestasi, sehingga menimbulkan adanya perubahan dengan kata lain tidak sesuai dalam perjanjian yang telah dilakukan antara pihak pemborong dengan pemberi borongan terdapat persoalan-persoalan yang mengakibatkan timbulnya akibat hukum, sehingga dimungkinkan akan terjadi sengketa atau perselisihan. Selain itu yang terjadi dalam perjanjian pemborongan kerja bangunan biasanya disebabkan karena faktor keterlambatan dalam penyelesaian pekerjaan dan perendirian bangunan tidak sesuai dengan surat perjanjian.

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan sebelumnya maka penelitian ini bertujuan untuk mengetahui persoalan hukum apa saja yang timbul dalam perjanjian pemborongan kerja bangunan pendirian perumahan, faktor yang menyebabkan hal tersebut, serta upaya untuk menyelesaikannya.

METODE

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif yaitu suatu penelitian yang menekankan pada kaidah ilmu hukum tetapi disamping itu juga berusaha menelaah kaidah-kaidah hukum yang berlaku di Masyarakat (Soemitro, 1990). Jenis data yang digunakan berupa data sekunder yakni dari studi kepustakaan dan studi dokumentasi, serta data primer yang diperoleh langsung dari lapangan atau objek penelitian. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan studi kepustakaan dengan mengumpulkan data dari beberapa literatur yang relevan dengan permasalahan yang telah dirumuskan. Sebagai cara untuk menarik kesimpulan dari hasil penelitian yang sudah terkumpul akan dipergunakan metode analisis normatif kualitatif. Normatif karena penelitian ini bertitik tolak pada peraturan-peraturan yang ada sebagai norma hukum, sedangkan kualitatif adalah analisis data yang bertitik tolak pada usaha-usaha penemuan asas-asas dan informasi dari studi kepustakaan yang telah dilakukan (Soemitro, 1990)

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Analisis Mengenai Persoalan Hukum Yang Timbul Dalam Perjanjian Kerja Bangunan Pendirian Perumahan

Dalam pekerjaan pelaksanaan perjanjian pemborongan kerja bangunan pendirian perumahan biasanya menimbulkan berbagai persoalan hukum, diantaranya yaitu:

1. Adanya keterlambatan dalam penyelesaian pekerjaan.

Keterlambatan dalam penyelesaian pekerjaan sering dijumpai dalam pelaksanaan pekerjaan, seperti sengaja, lalai atau tidak memenuhi prestasi. Ada empat kendala diikatakan sengaja atau tidak memenuhi prestasi yakni:

- a. Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali, artinya debitur tidak memenuhi kewajiban yang telah disanggupi dalam suatu perjanjian atau tidak memenuhi

kewajiban yg ditetapkan undang-undang pada perikatan yang ada karena undang-undang.

- b. Debitur memenuhi prestasi, namun tidak baik atau keliru . Artinya bahwa debitur melaksanakan atau memenuhi apa yg diperjanjikan atau telah dipengaruhi oleh undang-undang, tetapi tidak sebagaimana mestinya berdasarkan kualitas yang ditentukan dalam perjanjian atau menurut kualitas yg ditetapkan undang-undang.
- c. Debitur memenuhi prestasi, namun tak tepat waktu, adalah debitur memenuhi prestasi namun terlambat, dengan kat lain ketika yangditetapkan dalam perjanjian tidak sinkron degan kenyatannya.
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan, dalam hal ini debitur melakukan hal-hal yang dilarang atau hal-hal yang bertentangan dengan ketentuan dalam perjanjian (Muhammad, 1990 dalam (Retnowati & Novialita, 2019))

Dalam hal ini kesalahan sepenuhnya bukan pada pemborong, hal ini tersbut bisa saja diakibatkan oleh kurangnya perhatian dari pengawas dalam pelaksanaan pembangunan dan disebabkan karena keadaan-keadaan memaksa yang memang berada diluar kemampuan pihak pemborong. Kecuali, jika keterlambatan tersebut disegaja oleh pemborong, maka secara otomatis pihak pemberi kerja dapat memberikan sanksi-sanksi atas keterlambatan tersebut sebagaimana yang sudah ditetapkan dalam surat perjanjian pemborongan kerja, yang berupa denda atau ganti rugi.

Mengenai denda atau ganti rugi keterlambatan dalam jumlah yang sebelumnya ditetapkan, apabila tiap pemborong tidak dapat menyelesaikan tugasnya pad waktu penyelesaian yang telah ditentukan maka pihak pemborong diwajibkan membayar kepada pihak pemberi kerja sejumlah uang tertentu yang dihitung perhari dari uang pihak pemborong yang masih tersisa pada pihak pemberi kerja (Fuad, 1998).

Selain itu jika wanprestasi dari pihak pemborong merupakan kesalahan dalam kontruksi maka ganti ruginya adalah berupa biaya untuk memperbaikinya, kecuali jika perbaikan tersebut menimbulkan *unreasonable economic wate*. Akan tetapi bila pihak pemberi kerja yang melakukan wanprestasi, maka: (menurut Fuady (1998) dalam (Saleh & Qahar, 2020))

- a. Jika belum dimulai pekerjaan sama sekali, maka pihak pemborong dapat menuntut kompensasi berupa *anticipated profit* yang dalam hal ini merupakan nilai kontrak dikurangi *projected cost of performance*.
- b. Jika pekerja telah dimulai dikerjakan oleh pemborong, maka dapat menuntut *anticipated profit* ditambah biaya yang telah dikeluarkan untuk buruh atau supplies.
- c. Jika kotrak tidak menguntungkan, maka pihak pemborng cenderung menuntut restitusi ketimbang ganti rugi.
- d. Jika wanprestasi pemberi kerja berupa kegagalan membayar repudiation, maka pihak pemborong tidak dapat menuntut *consequential damage*.

2. Pelaksanaan pekerjaan tidak sesuai dengan *Bestek*

Dengan adanya penggunaan bahan bangunan yang tidak sesuai dengan apa yang telah dicantumkan dalam kontrak misalnya dalam penggunaan bahan dalam pesangan keramik, pondasi bangunan tersebut harus diperhitungkan sedemikian rupa sehingga dapat menjamin kestabilan bangunan terhadap berat sendiri, beban-beban bangunan dan gaya-gaya diluat seperti tekanan angin, gempa, dan lain-lain. Hasil dari bangunan tidak akan baik dengan kata lain mengurangi mutu pekerjaan. (Rahman, 2018)

Dalam hal pemborong melakukan hal-hal yang tidak sesuai dengan *bestek*, maka segala kemungkina yang akan terjadi akan menjadi tanggung jawab pemborng dan dapat diberikan sanksi berupa sanksi administrasi.

3. Salah dalam Perencanaan Sehingga Menimbulkan Kerusakan-kerusakan Pada Konstruksi Bangunan

Pada pendirian perumahan struktur tanah merupakan salah satu faktor utama yang harus diperhatikan guna menghasilkan bangunan yang baik, layak tidaknya tanah tersebut untuk didirikan bangunan benar-benar harus diperhatikan. Dalam hal salah perencanaan mengenai pekerjaan yang berkaitan dengan struktur tanah sehingga menimbulkan kerusakan pada bangunan, sebenarnya yang bertanggung jawab adalah pihak pemberi kerja sendiri dengan kata lain bila terjadi hal-hal yang tidak diinginkan dalam pembangunan akibat struktur tanah yang memungkinkan itu berarti bukan kesalahan dari pihak pemborong akan tetapi pihak pemberi kerja yang mempunyai andil dalam hal ini.

Akibat hukum dari kerugian pada pekerjaan sebagai akibat dari keadaan memaksa dengan kata lain bukan kesalahan dari pihak pemborong, dimana pihak pemborong tidak bisa mengambil tindakan pengamanan terlebih dahulu maka pemborong tidak bertanggungjawab untuk kerusakan tersebut dan kerusakan tersebut harus dibebankan kepada pihak pemberi kerja dan pemberi kerja harus pula memberi ganti rugi kepada pemborong, kecuali jika pemborong telah atau secara wajar mengasuransikan terhadap kerugian-kerugian atau kerusakan-kerusakan tersebut.

Jika dalam pelaksanaan tersebut dapat dimulai pada waktu yang telah ditentukan dan harus dihentikan atau mengalami keterlambatan dikarenakan satu hal, sehingga pemborong tidak dapat menyelesaikan dengan tepat waktu, disebabkan perancangan yang tidak sesuai dengan keperluan yang dimaksud atau perubahan seluruh atau sebagian dari perancangan/konstruksi oleh pihak pemberi kerja dalam hal ini perancangan dibuat oleh pemberi kerja sendiri maka kemungkinan perancangan itu akan diubah.

Dalam perubahan perancangan proyek tidak dimungkinkan, karena disebabkan antara lain kondisi keuangan tidak memungkinkan maka akibat hukumnya yang timbul bagi pihak pemberi kerja ialah bahwa surat perjanjian pemborongan oleh pihak pemberi kerja dapat dibatalkan, dan akibat hukum bagi pihak pemborong tetap mempunyai hak untuk mendapatkan ganti kerugian yang dideritanya.

B. Analisis Mengenai Faktor-faktor Yang Menyebabkan Persoalan Hukum Dalam Perjanjian Pemborongan Bangunan Pendirian Perumahan

Dalam pendirian perumahan sering dijumpai hal-hal yang dapat menyebabkan persoalan-persoalan hukum itu timbul (Nurzamzam & Mardiana, 2020), diantaranya:

1. Pelaksanaan Pekerjaan yang Terlambat

Ada beberapa hal yang membuat pekerjaan terlambat, yaitu:

a. *Suply* bahan tidak lancar

Adanya *suply* bahan yang tidak lancar dari pihak pengirim atau pemasok atau bisa dikenal dengan nama *Leveransir* ke lapangan atau ke proyek sehingga membuat pelaksanaan pekerjaan terlambat (Tambunan, 2020), karena pada saat pemborong akan melakukan pekerjaan ternyata bahan bangunan tersebut belum dikirim oleh pihak *Leveransir*, maka jelas membuat pihak pemborong tidak dapat melakukan pekerjaannya.

b. Pengaturan pekerjaan di lapangan kurang baik

dengan adanya pengaturan pekerjaan di lapangan yang kurang baik mengakibatkan mutu pembangunan kurang baik, hal ini mengakibatkan karena kurangnya perhatian dari pengawas atau dengan kata lain pengawas pekerja kurang bisa mengontrol pekerjaannya. Kurangnya perhatian dari pengawas menyebabkan pekerja bebas melakukan apa saja

dalam pekerjaannya. Jadi dalam hal ini bisa mengakibatkan timbulnya hal-hal yang tidak diharapkan misalnya dalam hal melakukan pengecoran, pekerja bisa saja menyalahi aturan dengan menggunakan bahan yang tidak sesuai.

c. Disebabkan karena lahan masih bermasalah

Lahan merupakan salah satu faktor paling penting untuk diperhatikan dengan kata lain lahan atau tanah tersebut bermasalah atau tidak. Jika pada saat akan melakukan pembangunan ternyata lahan yang akan dipakai masih dalam masalah, maka kelancaran dari pekerjaan menjadi kurang efektif. Hal-hal yang menjadi masalah dalam penentuan lahan, yaitu karena masyarakat yang berada di sekitar tidak menyetujui untuk didirikan bangunan dengan alasan khawatir akan timbul pencemaran lingkungan. Keadaan semacam ini membuat jangka waktu penyelesaian pembangunan menjadi terlambat, walaupun kenyataannya sudah mendapatkan IMB (Izin Mendirikan Bangunan) (Efridawati & Nasution, 2013).

2. Kesulitan Dalam Memperoleh Bahan Material

Bahan material merupakan hal yang sangat penting dalam kelancaran proses pembangunan, selain merupakan faktor penunjang kelancaran pembangunan juga merupakan salah satu faktor pendukung keberhasilan dalam pelaksanaan pekerjaan dan mutu dari pekerjaan pembangunan. (Sopiyah & Pramono, 2013)

Pada saat pelaksanaan pembangunan, ternyata sulit untuk mendapatkan bahan material yang disebabkan karena pihak pengirim/pemasok tidak tepat waktu dalam pengiriman bahan sehingga terpaksa pihak pemborong harus menunda pekerjaannya, setidaknya sampai bahan-bahan yang diperlukan dikirim oleh *leveransir*. Dalam hal ini *leveransir* tidak memenuhi janji kepada pihak pemborong dalam pengiriman bahan-bahan material maka *leveransir* harus bertanggungjawab atas keterlambatan tersebut dengan kata lain pihak pemborong dapat memberi sanksi. Namun apabila keterlambatan dalam pemenuhan janji tersebut disebabkan oleh hal-hal diluar kemampuan *leveransir*, misalkan rusaknya jemabatan yang merupakan salah satu jalan untuk dilewati dalam pengiriman bahan ataupun hal-hal yang memang tidak dapat dihindari, maka *leveransir* dapat dibebaskan dari tanggungjawab. Asalkan dapat membuktikan kalau memang keterlambatan pengiriman bahan material tersebut diluar kemampuan atau kendala memaksa yang tidak dapat dihindari.

3. Sistem Tender Dalam Prapelaksanaan Pemborongan Bangunan Pendirian Perumahan

Sebagaimana diketahui bahwa pemegang tender berhak untuk membangun proyek yang telah dimenangkannya tersebut. Dengan adanya sistem tender dalam prapelaksanaan pemborongan pembangunan pendirian perumahan di mana dalam sistem tender ini sudah ditetapkan harga atau dana anggaran atas pelaksanaan pembangunan, sehingga dalam sistem ini posisi pihak pemborong bisa dikatakan kurang menguntungkan. Karena dalam pelaksanaannya pemborong yang di mana sudah menetapkan harga atau dana anggaran untuk pembangunan. Jadi apabila terjadi hal-hal yang tidak diinginkan terutama dalam hal bangunan di mana sebelum pekerjaan selesai ternyata harga bahan bangunan melonjak. Dengan melonjaknya harga bahan-bahan bangunan terpaksa pemborong mengambil tindakan dengan menekan biaya-biaya pembangunan. Salah satu cara yang dilakukan oleh pemborong untuk menekan hal tersebut adalah dengan melakukan efisiensi penggunaan bahan-bahan.

Dalam kenaikan harga bahan, peralatan selama masa pelaksanaan pekerjaan pemborongan sebagaimana yang sudah ditentukan dalam dokumen kontrak bahwa semua ditanggung oleh pihak pemborong, pihak pemborong tidak dapat mengajukan tuntutan (klaim) atas kenaikan harga bahan peralatan tersebut. Dengan melakukan penyimpangan sebagaimana dijelaskan sebelumnya dalam serial tender maka ditentukan bahwa jika ada

proyek yang serupa dikemudian hari tidak diberikan lagi karena pelaksanaan pekerjaannya tidak memuaskan pihak pemberi kerja. Kecuali pihak pemborong menunjukkan itikad baik, yaitu degan melakukan pembangunan kembali pada pembangunan pendirian perumahan terseut, selain itu apabila pemerintah Republik Indonesia dalam bidang moneter secara resmi menyatakan tentang kenaikan terseut yang diatur dalam perundang-undangan atau permintaan resmi secara tertulis.

Berkaitan dengan mutu pekerjaan yang baik maka aspek dokumentatif dari suatu tender perlu benar-benar diperhatikan agar tender tersebut dapat mencapai hasilnya atau setidaknya supaya tidak didiskualifikasi. Pada prinsipnya seluruh dokumen mengenai tender tersebut disediakan modelnya oleh atau paling tidak, terdapat petunjuknya dari pihak pemberi kerja karena pihak pemberi kerja yang mengetahui apa yang diinginkan dalam proyek tersebut. (Fuady, 1998)

Selain itu struktur bangunan harus memenuhi syarat-syarat (Honarto et al., 2019) yaitu dapat menahan semua beban dan gaya-gaya termasuk gempa bumi, kelapukan, serangan serangga dan kekuatan perusak lainnya, selain itu struktur bangunan harus berfungsi degan baik minimum 20 tahun.

Komponen serta bahan bangunan yang dapat mengkategorikan memenuhi kondisi-syarat yaitu penggunaan komponen serta bahan harus sinkron dengan manfaatnya, mempunyai keawetan minimum 5 tahun buat susunan nonstruktur serta minimum 20 tahun untuk susunan struktur, mememnuhi adat, standart dan peraturan yang berlaku, bisa menunda semua beban dan gaya termasuk gempa bumi. (Hamzah, 1990)

C. Analisis Menangani Upaya-Upaya Yang Dapat Dilakukan Untuk Menyelesaikan Persolana Hukum Dalam Perjanjian Pemborongan Kerja Banguna Pendirian Perumahan.

Dalam pelaksanaan pembangunan memang tidak dapat dipungkiri sering terjadinya persoalan-persoalan baik dalam hal wanprestasi/keterlambatan dalam penyelesaian, pelaksanaan pekerjaan yang tisa sesuai degan *bestek*, salah dalam perencanaan pekerjaan terlambat, kesalahan dalam sistem tender dan sebagainya. Untuk menyelesaikan persolana-persoalan yang muncul dalam pelaksanaan perjanjian kerja bangunan tersebut maka dapat melakukan bebrerapa cara penyelesaiann yakni:

1. Mengajukan Perpanjangan Waktu Pelaksanan

Dengan pengajuan perpanjangan waktu pelaksanaan maka pemborong dapat memberikan alasan-alasan yang benar-benar dapat meyakinkan pihak-pihak pemberi kerja bahwa kesalahan tersebut bukan karena kesengajaan melainkan di luar kemampuan pemborong denga kata lain kesalahan tersebut diakibatkan oleh cuaca atau alam yang tidak memungkinkan untuk didirikannya bangunan atau untuk elanjutkan pekerjaan, jika pemberi pekerjaan menyetujui perpanjangan waktu pelaksanaan tersebut dan menetapkan lamanya perpanjangan waktu, selanjutnya direksi pekerjaan memberitahukan keputusan kepada pemborong. Dengan ketentan bahwa pemilik berhak untuk tidak memperhitungkan pekerjaan ekstra atau pekerjaan tambahan, dalam keadaan khusus lainnya.

Ada beberpa faktor yang dianggap wajar bisa digunakan untuk mendapatkan waktu perpanjngan antara lain sebagai berikut:

- a. bila pemborong harus mengerjakan pekerjaan tambahan atau pekerjaan lainnya yang tercantum di dalam syarat-syarat pekerjaan atau surat perjanjian yang telah disetujui sehingga dengan demikian penyerahan kesiapan bangunan perlu diundur.

- b. jika pelaksanaan tidak dapat dimuali pada waktu yang ditemtukan atau harus dihentikan, mengalami keterlambatansesuatu hal dan lain perintah direksi, sehingga tidak dapat memenuhi kewajiban.
- c. bila pekerjaan mengalami keterlambatan yang disebabkan oleh angin topa, gempa dan lain-lain. Kejadian yang merupakan keadaan memaksa, terlepas dari kehendak dan di luar kesalahan pemborong.

2. Memeperbaiki Item Pekerjaan Yang Dianggap Menyalahi *Bestek* Kontruksi Bangunan

Memeperbaiki item pekerjaan yang dianggap menyalahi *bestek* kontruksi bangunan merupakan langkah-langkah yang memang dilakukan oleh pihak pemborong, karena dengan memperbaiki item yang dianggap menyalahi *bestek* itu menunjukkan ada itikad baik dari pemborong. Jadi dengan adanya itikad baik dari pemborong, hal itu menunjukkan bahwa pemborong bersungguh-sungguh untuk memperbaiki kesalahan-kesalahan yang telah dilakukannya, sebagaimana yang tercantum dalam perjanjian bahwa jika terjadi kerusakan-kerusakan yang diakibatkan oleh pihak pemborong maka pihak pemborong harus bertanggungjawab. Dalam perbaikan item pekerjaan pemborong harus benar-benar penuh ketelitian, sehingga jangan sampai usaha perbaikan item pekerjaan tersebut sia-sia atau memperburuk

Sering timbul persoalan-persoalan hukum dalam perjanjian pemboronga kerja bangunan membuat para pihak betul-betul berhati-hati dalam melakukan perjanjian, jika terjadi persoalan hukum atau dengan kata lain merugikan ,amaka persolana tersebut dapat diselesaikan secara internal karena cara ini dianggap suatu cara yang paling mudah untuk menyelesaikan persoalan yang terjadi pada perjanjian pemborongan kerja bangunan, namun jika penyelesaian secara internal dianggap tidak memberikan solusi atau kepuasan bagi salah satu pihak yang bersengketa maka dapat diselesaikan melalui pengadilan atupun diluar pengadilan.

Penyelesaian melalui pengadilan biasanya memakan waktu yang cukup lama dan biaya besar sehingga para pihak dapat meyelesaikan melalui jalur diluar pengadilan (*Alternative Dispure Resolution*) karena penyelesaian di luar pengadilan sangat efektif dan efisien.(Febrina & Kapindha, n.d.)

Adapun alternatif yang dapat ditempuh dalam penyelesaian sengketa diluar pengadilan, yaitu:

a. Arbitrase

Dalam hal ini para pihak melakukan klausula yang disepakayi dalam perjanjian, menundkkan diri untuk menyerahkan penyelesaian sengketa yang timbul dari perjanjian pada pihak ke tiga yang netral yang bertindak sebagai arbitrator, dan proses penyelesaian dilakukan dalam wadah arbitral tribunal (Mahkamah Arbitrase).(Nugroho & SH, 2017)

Hal-hal pokok yang membedakan Arbitrase dengan *Alternative Dispute Resolution* yang lain terletak pada fungsi dan kewenangannya, yaitu:

1. Arbitrator diberi wewenang penuh oleh para pihak untuk menyelesaikan sengketa
2. Arbitrator berwenang mengambil keputusan
3. Sifat putusan langsung final dan *binding* (final dan mengikat para pihak)

b. Mediasi

yakni suatu proses negosiasi untuk memecahkan masalah yang tidak memihak dan netral yang akan bekerja dengan pihak yang bersengketa untuk membantu menemukan

solusi dalam menyelesaikan sengketa tersebut secara memuaskan bagi kedua belah pihak. Pihak ketiga yang mau membantu penyelesaian sengketa disebut mediator. Pihak mediator tidak mempunyai kewenangan untuk memberi putusan terhadap sengketa tersebut, melainkan hanya berfungsi untuk membantu dan menemukan solusi terhadap para pihak yang bersengketa. (Talib, 2013)

c. Negosiasi

Negosiasi dilakukan baik karena telah sepakat diantara para pihak maupun hanya karena belum ada kesepakatan yang disebabkan belum dibicarakan masalah tersebut.

1. Negosiasi Kepentingan

Hal yang sebelumnya bernegosiasi sama sekali para pihak tidak ada hak-hak apapun dari satu pihak dengan pihak lain. Akan tetapi, mereka bernegosiasi karena masing-masing pihak ada kepentingan untuk melakukan negosiasi. Karena itu dalam negosiasi kepentingan jika para pihak bernegosiasi tidak berhasil menemukan kata sepakat maka secara umum dapat dikatakan bahwa tidak ada satu pihak pun dapat memaksa untuk melanjutkan negosiasi.

2. Negosiasi Hak

Sebaliknya dalam negosiasi hak, sebelum para pihak bernegosiasi antar pihak sudah terlibat terlebih dahulu mempunyai hubungan hukum tertentu, sehingga antara para pihak tersebut telah menumbuhkan hak-hak tertentu yang dijamin oleh hukum. Kemudian para pihak bernegosiasi bagaimana agar hak-hak tersebut dapat dipenuhi oleh pihak lawan dalam negosiasi tersebut. Jadi dalam hal ini berbeda dengan negosiasi kepentingan di mana negosiasi tersebut dimaksudkan untuk menciptakan hubungan hukum tertentu, tetapi dalam negosiasi hak hubungan hukum tersebut justru sudah ada sebelum negosiasi dilakukan. (Fuady, 2000)

Baik negosiasi kepentingan maupun hak, sama-sama mempunyai unsur-unsur kesamaan, yaitu:

1. Negosiasi diperlukan karena adanya sengketa diantara para pihak yang seharusnya diselesaikan, baik yang berdasarkan atas hak yang sudah ada sebelumnya seperti yang terjadi dalam negosiasi hak maupun berdasarkan atas kepentingan yang terjadi pada saat negosiasi tersebut (negosiasi kepentingan).
2. Negosiasi bertujuan untuk dapat menyelesaikan sengketa dengan cara yang paling memuaskan kedua belah pihak tanpa membuat kesimpulan,

d. Konsiliasi

Konsiliasi merupakan suatu proses penyelesaian sengketa diantara para pihak dengan melibatkan pihak ketiga yang netral dan tidak memihak. Seperti mediator, tugas konsiliasi hanyalah sebagai pihak fasilitator untuk melakukan komunikasi diantara para pihak sehingga dapat ditentukan solusi oleh pihak itu sendiri.

Terdapat hal-hal yang membedakan antara mediator dan konsiliasi yakni konsiliasi hanya melakukan tindakan-tindakan seperti mengatur waktu dan tempat pertemuan para pihak, mengarah subjek pembicaraan, membawa pesan dari satu pihak ke pihak lain jika pesan tersebut disampaikan secara langsung atau tidak mau bertemu secara langsung dan lain-lain. Sedangkan mediator selain juga melakukan hal-hal yang dilakukan konsiliasi, juga melakukan lebih jauh dari itu yaitu pihak mediator dapat juga menyarankan jalan keluar atau proposal penyelesaian sengketa dari masalah yang bersangkutan, hal mana paling tidak secara tertulis tidak ada di dalam kewenangan pihak konsiliasi. (Fuady, 2000)

Berkaitan dengan persolan-persoalan hukum yang timbul pada perjanjian pemborongan, alternatif di atas merupakan alternatif penyelesaian sengketa yang sangat mudah. Dan tidka memakan waktu lama. Penyelesaian ini dianggap sudah dapat menyelesaikan masalah tersebut degan kata lain memuaskan bagi kedua belah pihak, tanpa perlu menempuh jalur hukum.

PENUTUP

1. Persoalan-persoalan hukum yang timbul dalam perjanjian pemborongan kerja pembangunan pendirian perumahan disebabkan karena adanya keterlambatan dalam penyelesaian pekerjaan, pelaksanaan pekerjaan tidak sesuai dengan Bestek, salah dalam perencanaan pekerjaan sehingga menimbulkan kerusakan-kerusakan pada kontruksi bangunan. Persolana tersebut mengakibatkan penyelesaian pekerjaan pembangunan tidak dapat selesai pada waktunya sebagaimana sudah disepakati dalam surat perjanjian pemborongan kerja sebelumnya.
2. Faktor-faktor yang dapat menyebabkan persoalan hukum yang timbul dalam perjanjian pemborongan bangunan pendirian perumahan yaitu karena pelaksanaan pekerjaan yang terlambat karena disebabkan oleh supply bahan yang tidak lancar, pengaturan pekerjaan di lapangan yang kurang baik, lahan yang masih bermasalah, selain itu juga dikarenakan adanya kesulitan dalam meperoleh bahan material, sistem tender dalam prapelaksanaan pemborongan pendirian perumahan.
3. Upaya-upaya yang dapat dilakukan dalam persoalan hukum yang timbul dalam perjanjian pemborongan bangunan pendirian perumahan yaitu dengan melakukan perpanjagngan waktu pelaksanaan, memperbaiki item pekerjaan, jika penyelesaian tersebut tidak menghasilkan kesepakatan atau tidak memuaskan bagi salah satu pihak maka dapat.

DAFTAR PUSTAKA

- Efridawati, E., & Nasution, M. A. (2013). Studi Kebijakan Pelayanan Izin Mendirikan Bangunan. *Publikauma: Jurnal Administrasi Publik Universitas Medan Area*, 1(1).
- Febrina, W. R., & Kapindha, R. A. A. (N.D.). Efektivitas Dan Efisiensi Alternative Dispute Resolution (Adr) Sebagai Salah Satu Penyelesaian Sengketa Bisnis Di Indonesia. *Privat Law*, 2(4), 26551.
- Fuady, M. (1998). *Kontrak Pemborongan Mega Proyek*. Citra Aditya Bakti.
- Fuady, M. (2000). *Arbitrase Nasional: Alternatif Penyelesaian Sengketa Bisnis*. Citra Aditya Bakti.
- Hamzah, A. (1990). *Dasar-Dasar Hukum Perumahan*. Rineka Cipta.
- Honarto, R. J., Handono, B. D., & Pandaleke, R. E. (2019). Perencanaan Bangunan Beton Bertulang Dengan Sistem Rangka Pemikul Momen Khusus Di Kota Manado. *Jurnal Sipil Statik*, 7(2).
- Nugroho, S. A., & Sh, M. H. (2017). *Penyelesaian Sengketa Arbitrase Dan Penerapan Hukumnya*. Kencana.
- Nurzamzam, N., & Mardiana, M. (2020). Perlindungan Konsumen Terhadap Perjanjian Jual Beli Perumahan Prespektif Undang-Undnag Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Perumahan Dan Kawasan Pemukiman. *Borneo Law Review Journal*, 4(2), 180–189.
- Rahman, M. U H. (2018). *Tanggungjawab Kontraktor Dalam Perjanjian Pemborongan Jalan (Studi Di Bima)*. Universitas Mataram.
- Retnowati, T., & Novialita, S. (2019). Tanggung Gugat Pengembang Apartemen Yang Menjual

Apartemen Yang Masih Belum Mendapatkan Izin Mendirikan Bangunan. *Jurnal Hukum Bisnis*, 3(2), 206–215.

Saleh, S. M. M., & Qahar, A. (2020). Wanprestasi In The Construction Service Agreement In The General Working And Spatial Service. *Meraja Journal*, 3(2), 207–218.

Sopiyah, Y., & Pramono, D. (2013). Analisis Perbandingan Penyediaan Bahan Material Struktur Lantai 2 Dengan Metode Material Requirement Planning (Mrp)(Studi Kasus: Proyek Gedung Guest House V Hotel). *Prosiding Pesat*, 5.

Talib, I. (2013). Bentuk Putusan Penyelesaian Sengketa Berdasarkan Mediasi. *Lex Et Societatis*, 1(1).

Tambunan, C. V. (2020). *Pertanggungjawaban Perusahaan Atas Keterlambatan Pekerjaan Kontraktor Di Bidang Pengadaan Barang Dan Jasa Berdasarkan Surat Perjanjian No: 014. Pj/Pt/Dan. 02.01/Slba/2017.*