

PERKEMBANGAN PRINSIP DAN TANGGUNG GUGAT DALAM KONTRAK KERJA PEKERJAAN KONSTRUKSI

Vincentius Gegap Widyantoro

Faizal Kurniawan

Universitas Airlangga

Email: faizal@fh.unair.ac.id, vincentius45@gmail.com

Submitted: 28 February 2018, **Reviewed:** 28 February 2018, **Accepted:** 04 April 2020

Abstract

The Construction Contract is a legal relationship which underlies the interactions and agreed upon stipulations of parties involved in Construction Services. Thus, it is an important instrument which ensures Construction Services can be carried out efficiently and in a timely manner. This thesis purpose are to provides the forms of legal development of principles in the Law on Construction Services as well as the field of construction in general. The author has chosen this topic due to the elimination of criminal sanctions in the Law on Construction Services, shifting from the realm of criminal law to administrative law and civil law. Hence, the author will provide the forms of law enforcement developed specifically in the realm of civil law. The method applied is normative, with Statute Approach and Conseptual Approach.

Key words: *Construction Contract, Construction Services, Construction*

Abstrak

Kontrak Kerja Konstruksi adalah instrumen penting dalam Layanan Jasa Konstruksi. Hal ini karena Kontrak Kerja Konstruksi menimbulkan hubungan hukum yang melandasi hubungan para pihak. Dalam perkembangan jaman, berkembang juga prinsip-prinsip hukum yang sebagaimana telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi untuk mengikuti perkembangan dunia konstruksi secara universal. Tujuan penulisan ini adalah untuk menghadirkan bentuk perkembangan hukum prinsip-prinsip yang tertuang dalam UU Jasa Konstruksi dan dalam dunia konstruksi secara universal. Kemudian yang menarik adalah adanya penghapusan sanksi pidana dalam UU Jasa Konstruksi yang membuat pergeseran penegakan hukum Layanan Konstruksi kearah penegakan dalam koridor hukum administrasi dan dalam ranah hukum perdata. Padahal dalam realitanya penegakan hukum Layanan Konstruksi lazimnya lebih mengarah kepada penegakan hukum dalam ranah pidana. Maka, dalam tulisan ini penulis ingin menghadirkan bentuk perkembangan penegakan hukum khususnya dalam ranah perdata. Metode Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual.

Kata kunci: Kontrak Kerja Konstruksi, Layanan Jasa Konstruksi, Jasa Konstruksi

Latar Belakang

Pembangunan nasional ditujukan untuk meraih cita-cita perjuangan Indonesia guna meningkatkan taraf kehidupan masyarakat secara keseluruhan berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 (UUD NRI 1945). Sebagaimana diketahui, pembangunan nasional merupakan rangkaian upaya yang berkesinambungan pada semua sektor kehidupan masyarakat suatu negara menuju situasi yang lebih baik. Sektor-sektor yang mempengaruhi pembangunan nasional dalam hal ini adalah infrastruktur, pangan dan energi, pendidikan, kesehatan, dan perlindungan sosial.¹

Pada era kepemimpinan Presiden Joko Widodo, pembangunan infrastruktur mendapatkan perhatian yang lebih besar sehingga mendapatkan porsi alokasi anggaran yang berbeda dibandingkan dengan pembangunan pada sektor lainnya. Sebagai contoh, pembangunan infrastruktur adalah dengan rencana pembangunan jalan raya, jalur kereta api, pelabuhan dan bandara baru oleh pemerintah pada tahun 2018 ini. Berdasarkan rencana tersebut, pemerintah meningkatkan alokasi anggaran pada sektor infrastruktur menjadi Rp 409 Triliun dalam Rencana Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (RAPBN) 2018.²

Berkaitan dengan rencana pembangunan tersebut, serta untuk kelancaran pembangunan, pemerintah dalam hal ini mengesahkan undang-undang baru untuk membingkai terlaksananya pembangunan nasional dalam sektor infrastruktur khususnya dalam bidang konstruksi, yaitu dengan mengesahkan Undang-Undang No 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi (selanjutnya disebut sebagai UU Jasa Konstruksi).

Keberadaan UU Jasa Konstruksi menggantikan Undang-Undang No 18 Tahun 1999. Yang menjadi dasar pembedanya adalah terkait penyelenggaraan jasa konstruksi yang dapat bersumber dari keuangan negara maupun privat (swasta), dimana dalam Undang-Undang No 18 Tahun 1999 tidak dijumpai mengenai pengaturan perihal tersebut. Diharapkan dengan UU Jasa Konstruksi ini dapat semakin mengakomodir para pelaku usaha konstruksi khususnya perlindungan hukum bagi pengguna jasa konstruksi yang bersumber dari keuangan negara. Selain itu terdapat pembeda berupa tidak dimuatnya sanksi pidana dalam UU Jasa Konstruksi. Dalam UU ini nampaknya lebih menekankan kepada pengenaan sanksi dalam ranah perdata dan administrasi dalam hal terjadinya sengketa antar para pihak.

Jasa Konstruksi sendiri menurut Pasal 1 angka 1 UU Jasa Konstruksi adalah layanan

1 Vindry Florentin, "Ini Lima Sektor Prioritas Pembangunan dalam RAPBN 2017", *Kompas*, (17 Agustus 2016), <https://m.tempo.co/read/news/2016/08/17/087796564/ini-lima-sektor-prioritas-pembangunan-dalam-rapbn-2017>, diakses 27 Juli 2017.

2 Agustiyanti, "Jokowi Anggarkan Rp 409 Triliun untuk Infrastruktur 2018", *CNN Indonesia*, (16 Agustus 2017), <https://www.cnnindonesia.com/ekonomi/20170816130445-78-235127/jokowi-anggarkan-rp409-triliun-untuk-infrastruktur-2018>, diakses 27 Juli 2017.

jasa konsultasi konstruksi dan/atau pekerjaan konstruksi. Sebagaimana diketahui, bahwa dalam Layanan Jasa Konstruksi terdapat 2 (dua) pihak, yaitu Penyedia Jasa dan Pengguna Jasa. Sehingga kedudukan kontrak kerja konstruksi ini menjadi sangat penting karena sebagai pengikat antara Pengguna Jasa dan Penyedia Jasa.

Kontrak Kerja Konstruksi sendiri menurut Pasal 1 angka 8 UU Jasa Konstruksi adalah keseluruhan dokumen kontrak yang mengatur hubungan hukum antara Pengguna Jasa dan Penyedia Jasa dalam penyelenggaraan Jasa Konstruksi. Hal yang menarik berdasarkan pengertian tersebut merupakan hubungan hukum yang melandasi para pihak yang ditimbulkan dari adanya kontrak tersebut. Dimana hubungan hukum itu melahirkan hak dan kewajiban.

Kedudukan Kontrak Kerja Konstruksi menjadi sangat penting sehingga kecermatan dalam membuatnya membutuhkan pemahaman yang mendalam dalam aspek-aspek yang terkandung dalam Kontrak Kerja Pekerjaan Konstruksi. Namun terkadang dalam kontrak dapat terjadi suatu akibat hukum jika salah satu atau para pihak tidak cermat dalam membuat suatu kontrak bahkan terdapat pihak yang secara sengaja atau tidak sengaja memiliki itikad buruk untuk tidak melakukan prestasi dalam kontrak tersebut. Hal ini terkadang menimbulkan pertentangan dalam tataran praktisi berkaitan dengan kapan

suatu kontrak dapat menimbulkan suatu akibat hukum.

Sehingga penulis berniat membuat rumusan masalah, yaitu:

1. Apa prinsip-prinsip hukum Kontrak Kerja Konstruksi dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi?
2. Apa bentuk Tanggung Gugat Para Pihak Dalam Terjadinya Perbuatan Melanggar Hukum dan Wanprestasi dalam Layanan Konstruksi?

A. Prinsip Niat Membuat Hubungan Hukum (*Intention To Create Legal Relation*)

Prinsip “niat membuat hubungan hukum” merupakan salah satu syarat elemen dari sebuah kontrak bahkan prinsip ini disebut sebagai jiwa dalam sebuah kontrak.³ Prinsip ini berkembang pada negara dengan *common law system*. Dalam prinsip ini berkaitan dengan niat para pihak untuk melakukan sebuah kontrak yang melahirkan suatu akibat hukum. Sebagaimana kita ketahui tidak semua perjanjian melahirkan suatu akibat hukum, sebagai contoh apabila seseorang memiliki janji dengan seorang teman untuk belajar bersama, namun ketika seseorang itu tidak melakukan janji tersebut, maka tidak terdapat akibat hukum. Berbeda halnya dengan Kontrak Kerja Konstruksi yang ketika mendasarkan perjanjian dalam sebuah kontrak maka hal itu melahirkan hak dan kewajiban

3 Adi Sulistiyono, "Intention To Create Legal Relation (ICLR) :Antara Realita Dan Desiderata", Konferensi dan Pertemuan Tahunan Asosiasi Pengajar Hukum Perdata (APHK), (Fakultas Hukum Sriwijaya 2017):2.

bagi para pihak, serta terdapat akibat hukum apabila salah satu pihak atau para pihak tidak melakukan sebuah prestasinya.

Pada dasarnya, prinsip ini berhubungan dengan adanya kesepakatan. Kesepakatan mengandung pengertian bahwa para pihak saling menyatakan kehendak masing-masing untuk menutup suatu perjanjian atau pernyataan pihak yang satu “cocok” atau bersesuaian dengan pernyataan pihak yang lain.⁴ Kesepakatan timbul dari adanya proses tawar menawar. Dalam sebuah kesepakatan terdapat dua unsur, yaitu penawaran (*offer*) dan penerimaan (*acceptance*) dalam sebuah kontrak.

Penawaran (*Offer*) diartikan sebagai pernyataan kehendak yang mengandung usul untuk mengadakan perjanjian.⁵ Dalam penawaran harus diungkapkan secara jelas oleh pihak yang menawarkan mengenai pokok yang diperjanjikan. Hal yang pokok dari perjanjian ini lazim disebut unsur *essentialia*.⁶ Dalam hal ini berkaitan dengan Kontrak Kerja Pekerjaan Konstruksi yang menjadi unsur *essentialia* adalah berkaitan dengan aturan mengenai klausul yang harus ada di dalamnya, yaitu dalam Pasal 47 UU Jasa Konstruksi.

Berbeda hal apabila unsur tambahan tidak termasuk dari bagian yang disepakati maka

mengenai apa yang tidak diperjanjikan ini berlaku:

- a. Aturan dalam Hukum Pelengkap (*Aanvullend recht*);
- b. Syarat yang biasa diperjanjikan (*Bestendig gebruikelijke bedingen*); dan
- c. Kebiasaan dan Kepatutan.⁷

Berkaitan dengan penawaran, seringkali terdapat pihak yang terkecoh terkait kapankah suatu penawaran (*offer*) itu terjadi terutama pihak yang ingin melakukan penerimaan. Dengan adanya syarat niat *intention to create legal relation* (ICLR), maka ungkapan atau keinginan dalam ranah promosi untuk melakukan negosiasi tidak masuk dalam ranah pihak tersebut ingin membuat suatu penawaran, melainkan dikategorikan sebagai undangan untuk melakukan penawaran (*invitation to treat*).

Penawaran melahirkan hak kehendak (*wilsrecht*).⁸ Hal ini memiliki arti lebih dalam berkaitan dengan pihak lain sebagaimana penawaran itu ditujukan (*offerre*) dapat memiliki hak untuk menolak atau menerima penawaran itu. Hak inilah yang kemudian menjadi dasar dalam mengukur kekuatan mengikat suatu penawaran.⁹

Acceptance atau akseptasi berhubungan dengan penerimaan pihak lain terhadap klausul

4 J.H.Nieuwenhuis, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, (Terjemahan Djasadin Saragih), (Surabaya, 1985), hlm.2.

5 Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2009), hlm. 162.

6 R.Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1985), hlm.2, dikutip dari Y.Sogar Simamora, *Hukum Perjanjian : Prinsip Hukum Kontrak Pengadaan Barang dan Jasa oleh Pemerintah*, (Yogyakarta: Laksbang PRESSindo, 2009), hlm.194.

7 Y.Sogar Simamora, *Hukum Perjanjian : Prinsip Hukum Kontrak Pengadaan Barang dan Jasa oleh Pemerintah*, (Yogyakarta: Laksbang PRESSindo, 2009), hlm. 195.

8 J.H.Nieuwenhuis, *Op.Cit.*, hlm.3.

9 Y.Sogar Simamora, *Op.Cit.*, hlm.199.

prestasi yang ditawarkan yang kemudian dilanjutkan dengan sebuah perjanjian.¹⁰ Apabila dikaitkan dengan penawaran pada pembahasan sebelumnya, maka akseptasi ini meliputi syarat dan ketentuan dalam penawaran yang dilakukan. Akseptasi bersyarat atau akseptasi yang memiliki syarat-syarat tambahan daripada pihak peng-akseptasi tidak dapat disebut sebagai akseptasi melainkan disebut sebagai penawaran balik (*counter offer*). Sehingga apabila terjadi penawaran balik tersebut maka pihak yang melakukan penawaran balik tersebut berposisi sebagai pihak yang melakukan penawaran atau *offeror*.

Dengan adanya akseptasi ini maka lahirlah hak dan kewajiban oleh para pihak berkaitan dengan kesepakatan yang mereka buat. Dalam kaitan dengan Kontrak Kerja Pekerjaan Konstruksi mengenai kesepakatan tersebut haruslah dibuat dalam dokumen tertulis.¹¹ Sehingga kesepakatan para pihak terbit ketika adanya penandatanganan kontrak oleh para pihak.

Hubungan berkaitan dengan prinsip “niat membuat hubungan hukum” ini bukan hanya mendasari hubungan hukum antara niat Pengguna Jasa dengan Penyedia Jasa (kontraktor utama atau *main contractor*) saja namun juga berupa prinsip niat untuk melahirkan relasi hukum yang dapat dilihat dengan adanya hubungan hukum antara kontraktor utama (*main contractor*)

dengan sub-kontraktor. Karena hal tersebut dilatarbelakangi adanya kontrak yang telah dibuat, serta berlandaskan niat para pihak untuk terlibat dan bekerja dalam bingkai Kontra Kerja Pekerjaan Konstruksi. Pada pokoknya prinsip ini berlaku luas bergantung pada substansi perjanjian yang para pihak sepakati dan harus dibedakan antara kontrak dengan pra-kontrak.

Prinsip ini sebenarnya tidak dikenal dalam kontrak di Indonesia, namun prinsip tersebut tercermin dalam prinsip-prinsip Kontrak Kerja Konstruksi dalam pengaturan kontrak secara umum maupun dalam UU Jasa Konstruksi.

Dalam *Burgelijk Wetboek* (BW) kita mengenal dalam Pasal 1320 BW yang mensyaratkan adanya kesepakatan sebagai syarat sah keabsahan kontrak. Lebih jauh ketika sebuah kesepakatan tersebut dibingkai dengan suatu Kontrak Kerja Konstruksi maka tentu terdapat sanksi secara hukum apabila para pihak ingkar terhadap kesepakatan tersebut. Sanksi tersebut diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.

B. Prinsip Bayar Ketika Dibayar (*Pay When Paid*)

Prinsip bayar ketika dibayar bukanlah prinsip yang berkembang dalam dunia hukum konstruksi di Indonesia, melainkan prinsip yang berkembang dalam dunia hukum konstruksi internasional terutama bagi

10 Stephen Furst and Vivian Ramsey, *Keating on Construction Contracts*, (London : Sweet & Maxwell, 2011), p. 19, dikutip dari *Chitty* edited by H. Beale (30th edn, London, Sweet & Maxwell, 2008), *Vol 1, Ch.2*.

11 Penjelasan Pasal 20 ayat (1) PP No 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi.

negara-negara yang menganut sistem hukum *common law*. Pada pokoknya prinsip bayar ketika dibayar merupakan suatu terobosan dalam dunia konstruksi. Hal ini berkaitan dengan kelangsungan konstruksi dan pembayaran konstruksi khususnya hubungan kontraktor utama (*main contractor*) dengan sub-kontraktor (*sub-contractor*).

Prinsip ini berkembang dengan adanya hubungan hukum yang timbul antara kontraktor utama (*main contractor*) dengan sub-kontraktor (*sub-contractor*). Hubungan hukum para pihak tersebut juga dibingkai dengan adanya Kontrak Kerja Pekerjaan Konstruksi dimana dalam suatu kontrak terdapat prinsip *privity of contract*. Pada pokoknya adalah bahwa hubungan hukum antara Pengguna Jasa dengan Penyedia Jasa (kontraktor utama) tidak pula berada pada satu lajur dengan hubungan kontraktor utama dengan sub-kontraktor.

Pembayaran sub-kontraktor oleh kontraktor utama lazimnya dilakukan setelah sub-kontraktor telah selesai mengerjakan pekerjaannya, walaupun belum keseluruhan proyek. Hanya saja yang menjadi kewajiban sub-kontraktor telah selesai. Namun ketika kontraktor utama belum dapat melakukan pembayaran kepada sub-kontraktor dikarenakan termin pembayaran atau belum dibayarkannya oleh Pengguna Jasa, maka secara logis juga berdampak kontraktor

utama akan merasa terbebani dengan pembayaran pekerjaan yang telah usai kepada sub-kontraktor yang menuntut pembayaran.

Dalam prinsip ini kontraktor utama ingin mengalihkan resiko pembayaran yang belum terbayarkan tersebut kepada sub-kontraktor. Hal ini berkaitan dengan kewajiban pembayaran kepada sub-kontraktor yang dirasa cukup membebani kontraktor utama apabila di sisi lain belum menerima pembayaran dari Pengguna Jasa karena belum jatuh pada termin pembayarannya. Kemudian baru ketika kontraktor utama menerima pembayaran dari Pengguna Jasa maka sub-kontraktor akan menerima pembayaran juga. Dengan demikian pihak kontraktor utama tidak akan menalangi terlebih dahulu.¹²

Terdapat berbagai kontroversi terhadap penggunaan prinsip ini karena dirasa prinsip ini tidak wajar dan cenderung tidak adil kepada sub-kontraktor sehingga di pengadilan negara *common law system* sendiri masih menimbulkan suatu keraguan terhadap prinsip ini.¹³ Keraguan ini berkaitan dengan adanya dua pandangan yaitu, pertama, terkait dengan klausul pembayaran atas pekerjaan sub-kontraktor hanya akan dibayar apabila kontraktor utama mendapatkan pemenuhan pembayaran oleh Pengguna Jasa, sehingga bahwa kemungkinan resiko tidak membayarnya Pengguna Jasa kepada sub-kontraktor harus dijalani pula

12 Munir Fuady, *Kontrak Pemborongan Mega Proyek*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1998), hlm. 190.

13 Nate Budde, "Navigating Construction Contracts: Pay If Paid vs. Pay When Paid Clauses", <https://www.forconstructionpros.com/business/business-services/article/12262903/navigating-construction-contracts-pay-if-paid-vs-pay-when-paid-clauses>, accessed 14 September 2017.

oleh sub-kontraktor. Kedua, terkait dengan waktu pembayaran oleh kontraktor, sehingga hal ini berkaitan dengan kapan seorang sub-kontraktor dapat menagih apabila Pengguna Jasa tidak melakukan pembayaran dan sub-kontraktor dalam hal ini tetap dapat memiliki hak untuk mendapatkan pembayaran atas jasanya.

Secara logika keberadaan klausul bayar ketika dibayar memiliki efek sebagai berikut:

*Payment by Owner to Contractor is a condition precedent to Contractor paying Subcontractor. Subcontractor understands and agrees that it will be paid if, and only after, Contractor is paid by Owner for that portion of the Work for which Subcontractor is seeking payment. Subcontractor fully understands that it bears the risk of non-payment by the Owner.*¹⁴

Sehingga kesimpulan yang didapat dari adanya klausul ini adalah bahwa klausul ini memiliki tujuan untuk mengalihkan resiko atas tidak membayarnya Pengguna Jasa dari kontraktor utama kepada sub-kontraktor. Di lain sisi suatu kontrak yang mengandung klausul ini harus dibuat dengan cermat.

Prinsip ini juga akan berbenturan dengan prinsip lain, yaitu prinsip *Chain Liability* dimana berkaitan dengan hubungan hukum dalam kontrak hanya mencakup para pihak dalam kontrak tersebut. Jadi secara logis berkaitan dengan prinsip ini bahwa hubungan hukum hanya akan tercipta antara Penyedia Jasa dengan Pengguna Jasa. Demikian pula Sub-penyedia Jasa juga hanya terikat dengan

Penyedia Jasa. Sehingga berkaitan dengan prinsip ini nantinya juga dapat dijalankan dan dilakukan dengan baik oleh para pihak.

C. Prinsip Profesionalitas

Sebagaimana kita ketahui bahwa dalam kegiatan konstruksi terutama dalam Kontrak Kerja Konstruksi terdapat pihak-pihak yang terikat dalam kontrak tersebut. Dalam hal ini adalah Pengguna Jasa, Penyedia Jasa dan Sub-penyedia Jasa. Selain itu juga terdapat pemerintah yang dalam hal ini dapat sebagai pengawas penyelenggaraan Jasa Konstruksi maupun sebagai Pengguna Jasa.

Prinsip Profesionalitas sendiri diatur sebagai salah satu prinsip yang ada dalam Pasal 2 huruf f UU Jasa Konstruksi. Prinsip ini merupakan prinsip yang baru ada, karena dalam UU No 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi, prinsip ini tidak diakomodir di dalamnya. Berkaitan dengan prinsip ini, dalam Penjelasan Pasal 2 huruf UU Jasa Konstruksi dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan “asas profesionalitas” adalah bahwa penyelenggaraan Jasa Konstruksi merupakan kegiatan profesi yang menjunjung tinggi nilai profesionalisme. Nilai tersebut erat kaitannya dengan nilai tepat waktu, kejujuran dan kepercayaan. Kesemua nilai itu berhubungan dengan integritas yang menjadi nilai yang harus dijunjung tinggi para pihak dalam penyelenggaraan Jasa Konstruksi.

Jenis usaha Jasa Konstruksi sendiri dalam Pasal 12 terbagi menjadi 3 jenis usaha,

¹⁴ Jenkins Marzban Logan, “Pay-When-Paid Clauses”, <http://www.jml.ca/wp-content/uploads/publications/Pay-When-PaidClauses.pdf>, accessed 15 September 2017.

yaitu: a. usaha jasa Konsultasi Konstruksi; b. usaha Pekerjaan Konstruksi; dan c. usaha Pekerjaan Konstruksi terintegrasi. Jenis usaha ini berkaitan dengan prinsip profesionalisme yang dijunjung tinggi dalam penyelenggaraan Jasa Konstruksi. Karena jenis-jenis usaha Jasa Konsultasi tersebut memiliki perannya sendiri sehingga apabila tidak terdapat keserasian dan profesionalisme maka dapat dipastikan penyelenggaraan Jasa Konstruksi tidak dapat tercapai.

Dalam layanan usaha yang dapat diberikan oleh Jasa Konstruksi terbagi kembali menjadi beberapa layanan usaha. Dalam Layanan usaha jasa Konsultasi Konstruksi yang bersifat umum meliputi: a.pengkajian; b.perencanaan; c.perancangan; d.pengawasan; dan/atau e.manajemen penyelenggaraan konstruksi. Sedangkan dalam jasa Konsultasi Konstruksi yang bersifat spesialis meliputi: a. survei; b. pengujian teknis; dan/atau c. analisis. Sebagaimana pembahasan dalam paragraf sebelumnya bahwa setiap layanan tersebut memiliki perannya masing-masing.

Hal tersebut juga nampak dalam layanan usaha yang dapat diberikan oleh Pekerjaan Konstruksi. Dalam layanan Pekerjaan Konstruksi yang bersifat umum meliputi: a. survei; b. pengujian teknis; dan/atau c. analisis. Sedangkan layanan Pekerjaan Konstruksi yang bersifat spesialis meliputi bagian tertentu dari bangunan konstruksi atau bentuk fisik lainnya. Begitu pula dengan layanan Pekerjaan Konstruksi, tiap-tiap

layanan tersebut memiliki kerumitan dan perannya masing-masing.

Bahwa prinsip profesionalitas ini berkaitan dengan integritas yang harus dijaga oleh masing-masing pihak. Prinsip ini bukan hanya berkaitan dengan Kontrak Kerja Konstruksi saja namun dalam penyelenggaraan Jasa Konstruksi juga harus dijunjung tinggi karena kerumitan yang terdapat dalam penyelenggaraan Jasa Konstruksi serta banyak pihak yang terlibat dalam suatu penyelenggaraan Jasa Konstruksi.

D. Sub-Kontraktor

Kegiatan konstruksi yang memiliki sifat kompleks cenderung membutuhkan spesialisasi yang berbeda dalam tiap bidang yang dikerjakan. Sebagai contoh dalam hal konstruksi, tanah menjadi bagian yang membutuhkan suatu pemeliharaan dan spesialisasi tersendiri agar bangunan yang akan berdiri dapat berdiri dengan kokoh. Dalam hal ini kontraktor utama mungkin dapat melakukan pemeliharaan tanah tersebut namun terkadang juga kontraktor utama tidak mampu untuk melakukan pemeliharaan tersebut karena keterbatasan alat dan kemampuan.

Dengan kata lain bahwa:

*In most construction projects, a vital role is played by subcontractors who are hired to perform specific tasks on a project. In the usual case, the general contractor will perform the basic operations and subcontract the remainder to various specialty contractors.*¹⁵

15 Lew Yoke-Lian, at al, "Review of Subcontracting Practice in Construction Industry", 4 *IACSIT International Journal of Engineering and Technology* (2012), <http://www.ijetch.org/papers/406-P013.pdf>, accessed 18 September 2017 .

Sehingga sebenarnya peran dari sub-kontraktor ini begitu vital dan dibutuhkan oleh kontraktor utama untuk pekerjaan-pekerjaan yang tidak dapat dilakukan sendiri olehnya. Meskipun demikian kontraktor utama tidak boleh men-sub-kontrak seluruh pekerjaannya.¹⁶

Berkaitan dengan permasalahan dan kebutuhan kontraktor utama yang notabene juga merupakan kebutuhan dari Pengguna Jasa, maka munculah sebuah konsepsi yang seringkali kita kenal dalam dunia konstruksi yaitu sub-kontraktor atau Sub-penyedia Jasa. Berdasarkan Pasal 1 angka 7 UU Jasa Konstruksi, Sub-penyedia Jasa adalah pemberi layanan Jasa Konstruksi kepada Penyedia Jasa (cetak miring sebagai penekanan oleh penulis). Sebagaimana pengaturan mengenai pekerjaan dan pembagian tugas Sub-penyedia Jasa dalam UU Jasa Konstruksi telah tertuang Pasal 53 ayat (1) dan (2) UU Jasa Konstruksi.

Dalam pengaturan tersebut dapat kita ketahui bahwa Penyedia Jasa dalam hal ini tidak boleh mengalihkan seluruh pekerjaannya kepada Sub-penyedia Jasa, namun dalam hal pengalihan pekerjaan utama dalam suatu konstruksi diperbolehkan sepanjang Sub-penyedia Jasa memiliki keahlian khusus dan harus ditempuh melalui mekanisme sub-kontrak. Terlebih hal tersebut juga harus mendapat persetujuan dari Pengguna Jasa.¹⁷

Pekerjaan Utama sendiri telah dijelaskan dalam Penjelasan Pasal 53 ayat (1) UU Jasa

Konstruksi. Berkaitan dengan tanggung jawab Penyedia Jasa terhadap pekerjaan Sub-penyedia Jasa, dalam literatur luar negeri seringkali disebut sebagai *vicarious performance*. Penyedia Jasa memiliki tanggung jawab penuh terhadap seluruh pekerjaannya kepada Pengguna Jasa termasuk pekerjaan yang dikerjakan oleh Sub-penyedia Jasa. Namun hal ini dapat pula diperjanjikan sebaliknya dalam Kontrak Kerja Konstruksi antara Penyedia Jasa dan Sub-penyedia Jasa. Dalam pengaturan tersebut dapat ditarik sebuah kesimpulan bahwa *vicarious performance* ini juga muncul dalam pengaturan UU Jasa Konstruksi.

Penyebutan mengenai Sub-penyedia Jasa ini berbeda-beda dalam tiap negara, namun lazimnya apabila merujuk kepada negara dengan *common law system*, penyebutannya adalah *sub-contractor* atau *sub-letting*. Pemaknaan tersebut adalah sama saja dan hanya bergantung pada tiap negara dengan penyebutan yang berbeda.

Kedudukan atau posisi Sub-penyedia Jasa berdasarkan asas *privity of contract* adalah sama. Kedudukan tersebut tercermin dari hubungan hukum yang tercipta antara Sub-penyedia Jasa dengan Penyedia Jasa. Begitu pula di sisi lain bahwa kedudukan Pengguna Jasa dan Penyedia Jasa adalah sama. Hal tersebut sesuai dengan salah satu prinsip dalam Kontrak Kerja Pekerjaan Konstruksi dalam pengaturan UU Jasa Konstruksi, yaitu

16 Chandana Jayalath, "Pros and Cons in Subletting, Designation, Assignment, Nomination and Novation in Construction Contracts", (2012), <http://www.cmguide.org/archives/3209>, accessed 19 September 2017.

17 Lihat Penjelasan Pasal 53 ayat (1) UU Jasa Konstruksi.

prinsip kesetaraan. Prinsip kesetaraan sendiri berdasarkan Penjelasan Pasal 2 huruf c UU No 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi adalah bahwa kegiatan Jasa Konstruksi harus dilaksanakan dengan memperhatikan kesetaraan hubungan kerja antara Pengguna Jasa dan Penyedia Jasa. Sehingga hubungan hukum antara Sub-penyedia Jasa dan Penyedia Jasa dalam hal ini tidak dapat dicampurkan dengan hubungan Penyedia Jasa dengan Pengguna Jasa.

Demikian juga dalam Hukum Perikatan sendiri bahwa hubungan hukum antara kontrak pokok dengan sub-kontrak adalah terpisah atau dengan kata lain berdiri sendiri.¹⁸ Berikutnya hal tersebut juga berdampak dari sistematisasi pembayaran yang nantinya akan diterima oleh Sub-penyedia Jasa, bahwa dalam hal ini mekanisme pembayaran hanya berhubungan antara Penyedia Jasa dan Sub-penyedia Jasa saja walaupun sumber pembiayaan juga tidak dapat dipungkiri berasal dari Pengguna Jasa.

Mengenai pengaturan Kontrak Kerja Pekerjaan Konstruksi sama dengan yang berlaku antara Pengguna Jasa dan Penyedia Jasa, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 49 UU Jasa Konstruksi. Mengenai unsur *essentialia* dalam Kontrak Kerja Pekerjaan Konstruksi yang diatur dalam Pasal 47 juga berlaku dalam pasal 49 UU Jasa Konstruksi.

Meskipun harus terpenuhi unsur pokok tersebut, namun apabila dalam hal ini Pengguna Jasa tidak memberikan persetujuan

dalam Kontrak Kerja Pekerjaan Konstruksi terkait adanya peran Sub-penyedia Jasa maka hal tersebut tidak dapat dilakukan. Hal ini berkaitan dengan sifat dari sub-kontrak yang bersifat *mandatory*.¹⁹

E. Perbuatan Melanggar Hukum dalam Layanan Jasa Konstruksi

Kontrak Kerja Pekerjaan Konstruksi merupakan bentuk hubungan hukum yang terbentuk dalam bidang keperdataan. Hubungan hukum antara para pihak dapat lahir dalam sebuah perikatan yang lahir karena perjanjian/kontrak atau karena undang-undang.

Para pihak dalam Kontrak Kerja Pekerjaan Konstruksi dapat terdiri antara Pengguna Jasa dengan Penyedia Jasa maupun Penyedia Jasa dengan Sub-penyedia Jasa. Pengikatan para pihak dalam Kontrak Kerja Pekerjaan Konstruksi hanya mengikat para pihak yang berada dalam kontrak tersebut. Hal ini sejalan dengan Pasal 1315 BW jo. 1340 ayat (1) BW yang berkaitan dengan asas *Privity of Contract*.

Perbuatan Melanggar Hukum merupakan suatu perbuatan atau kealpaanyang atau bertentangan dengan hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku sendiri atau bertentangan dengan kesusilaan maupun dengan kehati-hatian yang harus diindahkan dalam pergaulan hidup terhadap orang lain atau benda.²⁰ Sehingga

18 Lihat Pasal 1338 BW.

19 Y.Sogar Simamora, *Op.Cit.*..hlm. 305.

20 M.A.Moegni Djodirdjo, *Perbuatan Melawan Hukum Tanggung Gugat (aansprakelijkheid) untuk Kerugian Yang Disebabkan Karena Perbuatan Melawan Hukum*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1979). hlm. 57-58.

perbuatan tersebut menimbulkan kerugian pada pihak lain.

Terkait kerugian tersebut, perlu sebuah mekanisme penggantian kerugian. Pasal 1365 BW memberikan beberapa kemungkinan macam-macam penuntutan, yakni antara lain:²¹

1. Ganti kerugian dalam bentuk uang;
2. Ganti kerugian atas kerugian dalam bentuk natura atau pengembalian keadaan pada keadaan semula;
3. Pernyataan bahwa perbuatan yang dilakukan adalah bersifat melanggar hukum;
4. Larangan untuk melakukan suatu perbuatan;
5. Meniadakan sesuatu yang diadakan secara melanggar hukum; dan/atau
6. Pengumuman daripada keputusan atau dari sesuatu yang diperbaiki.

Sehingga dari kemungkinan pengganti kerugian tersebut dapat membuat pihak yang mengalami kerugian menerima suatu kompensasi atas kerugian yang diderita.

1. Tanggung Gugat

Perbuatan Melanggar Hukum merupakan salah satu gugatan yang erat kaitannya dengan pihak diluar hubungan kontraktual atau perihal diluar klausula kontrak yang dibuat oleh para pihak. Hal ini menjadi menarik untuk dicermati karena terkadang pihak lain merasa dirugikan akibat dari sebuah masalah hukum. Seringkali terdapat pihak yang bingung untuk menentukan posisinya apabila dia tidak terikat dalam sebuah ikatan kontrak sehingga timbul mekanisme gugatan ini.

Kerugian dalam pembahasan ini tidak berdasarkan sebuah hubungan kontraktual karena nantinya apabila masuk dalam hubungan kontraktual maka yang tercipta adalah prestasi para pihak dalam sebuah kontrak. Sehingga muncul sebuah konsepsi yaitu Tanggung Gugat dalam Perbuatan Melanggar Hukum. Perbuatan Melanggar Hukum sendiri diatur dalam Pasal 1365 BW yang dapat menimbulkan munculnya sebuah pertanyaan kapankah seseorang dapat dikatakan bertanggung gugat terhadap perbuatan melanggar hukum yang digugat kepadanya.

Tanggung gugat (*aansprakelijkheid*) dalam Perbuatan Melanggar Hukum tercermin dalam Pasal 1365 BW dimana seseorang hanya bertanggung gugat atas kerugian orang lain jika:²²

- a. Perbuatan yang menimbulkan kerugian itu bersifat melanggar hukum (perbuatan melanggar hukum);
- b. Kerugian itu timbul sebagai akibat perbuatan tersebut (hubungan kausal);
- c. Pelaku tersebut bersalah (kesalahan); dan
- d. Norma yang dilanggar mempunyai “*strekking*” untuk mengelakkan timbulnya kerugian (relativitas).

Keempat syarat tersebut bersifat kumulatif artinya keseluruhan syarat tersebut harus dipenuhi agar seseorang dapat dikatakan bertanggung gugat dalam hal terjadi perbuatan melanggar hukum. Syarat diatas merupakan bentuk fungsi tanggung gugat untuk memenuhi ganti rugi atas kerugian yang diderita oleh pihak lain.

21 *Ibid.*, hlm. 102.

22 J.H.Niewenhuis, *Op.Cit.*, hlm. 120.

Ketentuan dari Pasal 1367 ayat (1) BW dapat diketahui bahwa terdapat 2 jenis tanggung gugat, yaitu:

1. Pertanggung-gugat untuk perbuatan orang lain.
2. Pertanggung-gugat yang disebabkan karena barang-barang yang berada dalam pengawasannya.

Berdasarkan jenis tanggung gugat ini maka yang erat kaitannya dengan pertama, pertanggung-gugat untuk perbuatan orang lain tercermin dalam pengaturan Pasal 1367 ayat (3) hingga ayat (5) BW, sehingga melalui pengaturan tersebut dapat tercermin sebuah tanggung gugat yang seharusnya dipikul oleh mereka yang memiliki bawahan dibawahnya yang menjalankan apa yang diperintahkan oleh mereka yang menjadi atasan. Kedua, mengenai pertanggung-gugat yang disebabkan karena barang-barang yang berada dibawah pengawasannya, merujuk pada pengaturan sebagaimana diatur dalam Pasal 1368 BW dan Pasal 1369 BW. Dalam hal Kontrak Kerja Pekerjaan Konstruksi yang menjadi relevan dengan pengaturan tentang tanggung gugat adalah sebagaimana dalam Pasal 1369 BW.

Sehingga permasalahan tanggung jawab dalam ranah Kontrak Kerja Pekerjaan Konstruksi berkaitan dengan pertanggung-gugat yang dapat disebabkan oleh mereka yang merupakan pekerja atau karyawan yang membuat suatu kerugian dan/atau dalam

proses konstruksi terjadi kerugian yang disebabkan oleh pembangunan konstruksi tersebut.

Dalam hal pertanggung-gugat ini sebagaimana diamanatkan oleh undang-undang juga diakomodir oleh UU Jasa Konstruksi yaitu harus diatur dalam Kontrak Kerja Pekerjaan Konstruksi. Hal ini diatur dalam klausul yang ada dalam Kontrak Kerja Konstruksi dalam Pasal 47 ayat (1) huruf m UU Jasa Konstruksi.

Jangka waktu pemberian ganti rugi tersebut diberikan hingga masa pertanggung selesai, yaitu waktu antara penyerahan pertama kalinya hasil akhir pekerjaan dan penyerahan kedua kalinya hasil akhir pekerjaan.²³ Namun dalam hal para pihak juga dapat menyepakati masa pertanggung tersebut dalam klausul yang terdapat dalam Kontrak Kerja Pekerjaan Konstruksi.

2. Kekhilafan (*Mistake*)

Kekhilafan dapat didefinisikan sebagai keyakinan yang salah.²⁴ Berdasarkan definisi diatas merujuk pada suatu Kontrak Kerja Pekerjaan Konstruksi maka terdapat kesalahan terhadap pemahaman isi kontrak yang telah dibuat oleh para pihak.

Kekhilafan dalam hukum kontrak terbagi menjadi 3 jenis, yaitu:²⁵

1. Para pihak yang mengikatkan diri dalam sebuah kontrak terikat secara hukum harus menyetujui syarat dalam kontrak.

23 Lihat penjelasan Pasal 57 ayat (2) huruf d UU Jasa Konstruksi.

24 Richard Wilmot – Smith, *Construction Contracts : Law and Practice*, (New York: Oxford University Press, 2010), hlm. 181.

25 *Ibid.*, hlm.181-182.

Sehingga apabila para pihak atau salah satu pihak tidak mengetahui syarat dalam kontrak maka dapat dikatakan tidak tercipta suatu kontrak diantara mereka.

2. Kedua, salah satu pihak gagal menjabarkan syarat kontrak pada pihak lain sebelum tercipta suatu kontrak. Misalnya kesalahan dapat menyebabkan pembetulan kontrak atau membuat kontrak baru.
3. Ketiga, apabila kedua pihak menyepakati sebuah kontrak beserta syarat dalam kontrak tersebut, namun kedua belah pihak tidak menyadari kesalahan baik itu secara fakta atau hukum yang berkaitan dengan kontrak tersebut.

Dalam keadaan ini maka akibat hukumnya adalah kontrak menjadi batal demi hukum/*void*. Hal ini berkaitan dengan syarat obyektif dalam suatu perjanjian dalam pasal 1320 BW dimana akibat hukumnya adalah kontraknya menjadi batal demi hukum.

Kekhilafan dalam *Burgelijk Wetboek* (BW) disebut sebagai kekhilafan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1322 BW. Kekhilafan dalam hukum perdata di Indonesia terbagi menjadi dua, yaitu kekhilafan dalam hal salahnya barang yang menjadi pokok perjanjian (*error in substantia*) dan kekhilafan dalam hal salah orang yang menjadi pihak dalam kontrak (*error in persona*).

3. Pengkeliruan Klausul (*Misrepresentation*)

Dalam sebuah Kontrak Kerja Konstruksi terdapat klausul-klausul yang mengatur mengenai hak dan kewajiban para pihak

terhadap sebuah layanan Jasa Konstruksi. Klausul-klausul tersebut dibuat dalam keadaan sepakat mereka menyetujui akan hal tersebut.

Terkadang dalam sebuah Kontrak Kerja Pekerjaan Konstruksi, salah satu pihak secara sengaja menyebabkan kekeliruan terhadap klausul yang mereka perjanjikan. Klausul tersebut bisa saja berupa objek maupun subjek perjanjian tersebut. Pengkeliruan klausula tersebut disebabkan oleh kesalahan yang disengaja akan penjabaran fakta atau hukum yang bertujuan untuk mempengaruhi suatu pihak untuk masuk dalam kontrak tersebut.

Penjabaran hukum tersebut dalam dunia konstruksi dapat berupa tidak pahamnya salah satu pihak terhadap ketentuan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan konstruksi. Selain itu berkaitan dengan penjabaran fakta dapat berupa kesengajaan untuk menggambarkan objek secara keliru. "*An untrue representation is a misrepresentation*".²⁶ Istilah ini didefinisikan bahwa pengkeliruan klausula disebabkan dari adanya pernyataan yang tidak benar dalam sebuah kontrak secara sengaja oleh salah satu pihak.

Pengkeliruan klausula ini dalam hukum perdata di Indonesia, khususnya yang diatur dalam BW sama halnya dengan penipuan. Penipuan sendiri adalah bentuk kekhilafan yang dikualifikasikan.²⁷ Penipuan yang dimaksud timbul dari adanya sebuah kekhilafan yang disengaja oleh salah satu

26 Stephen Furst and Vivian Ramsey, *Op.Cit.*, hlm. 176.

27 J.H.Niwenhuis, *Op.Cit.*, hlm. 17.

pihak terhadap pihak lain sehubungan dengan kontrak yang mereka buat. Sehingga hal ini berbeda dengan kekhilafan pada umumnya yang berada dalam keadaan para pihak tidak sengaja. Akibat hukum dari penipuan ini adalah dapat dibatalkan sehingga perlu dimintakan pembatalan kepada hakim.

4. Kejadian Diluar Kontrak yang Merugikan Para Pihak (*Frustration*)

Kejadian diluar kontrak yang merugikan para pihak merupakan hal yang jarang ditemukan dalam kasus konstruksi. Keadaan ini berbeda dengan *force majeure* yang terdapat di dalam Kontrak Kerja Pekerjaan Konstruksi sebagai salah satu unsur pokok yang diatur dalam Pasal 47 UU Jasa Konstruksi.

Pembeda yang tampak, dalam *force majeure* merupakan keadaan dimana hal-hal yang merupakan suatu keadaan yang memaksa telah diatur dalam sebuah Kontrak Kerja Konstruksi. Kondisi seperti banjir, kebakaran atau tanah longsor merupakan kondisi yang lazim diakomodir dalam *force majeure*. Sedangkan apabila merujuk pada kondisi yang disebut sebagai “*frustation*” adalah kejadian yang diluar kontrak yang merugikan kedua belah sehingga dalam hal ini keberadaan *Frustration* sendiri adalah disaat salah satu pihak menemukan pihak lain yang menyebabkan kerugian tersebut maka dapat digugat menggunakan dasar gugatan ini dalam Perbuatan Melanggar Hukum. .

5. Kelalaian (*Negligence*)

Kelalaian merupakan salah satu aspek penting dalam kesalahan yang disebabkan oleh Perbuatan Melanggar Hukum. Terdapat beberapa alasan mengapa kelalaian merupakan salah satu hal yang penting dalam Perbuatan Melanggar Hukum, yaitu karena kelalaian hampir terdapat dalam setiap kasus dalam kaitan dengan Perbuatan Melanggar Hukum. lingkup dalam hal pembuktian kelalaian ini dapat menjadi luas sehingga dalam pemenuhan suatu ganti rugi yang diakibatkan oleh pihak yang melakukan tersebut dapat diakomodir, dan terdapat begitu banyak bagian dalam tanggung jawab dalam Perbuatan Melanggar Hukum lainnya yang berhubungan dengan kelalaian ini.

Apabila merujuk pada Perbuatan Melanggar Hukum itu sendiri maka secara singkat dapat diketahui bahwa klausul yang tidak diatur dalam Kontrak Kerja Pekerjaan Konstruksi yang merugikan pihak lain dapat masuk ke dalam ranah Perbuatan Melanggar Hukum. Sehingga merujuk pada mekanisme pemenuhan gugatan Perbuatan Melanggar Hukum dalam ranah terdapat kelalaian oleh salah satu pihak, maka memerlukan suatu pembuktian, yaitu:

1. Pihak yang terkena kerugian harus membuktikan bahwa pihak lain yang membuat kerusakan tersebut memiliki sebuah tanggung jawab atas perbuatan tersebut;²⁸

28 John Uff, *Construction Law*, (England:MPG Books Ltd,2002), hlm.419-420.

2. Pihak yang terkena kerugian harus membuktikan bahwa pihak lain yang membuat kerugian tersebut tidak melaksanakan tanggung jawabnya secara hukum;²⁹
3. Bahwa terdapat suatu kausalitas antara tanggung jawab tersebut dengan tidak melaksanakan tanggung jawabnya tersebut; dan³⁰
4. Bahwa kerusakan yang diderita harus tidak terduga dan disebabkan oleh pelanggaran kewajiban yang dilakukan.³¹

6. Keterlambatan (*Delay*)

Suatu resiko dalam Kontrak Kerja Pekerjaan Konstruksi begitu beragam namun masalah yang sering dihadapi oleh para pihak dalam pekerjaan konstruksi adalah adanya keterlambatan dalam proses pekerjaan konstruksi yang dilakukan. Dalam hal penyerahan telah ditentukan dan disepakati oleh para pihak dalam klausul kontrak.

Kesepakatan untuk menyerahkan hasil penyelenggaraan Jasa Konstruksi tersebut wajib diserahkan secara tepat biaya, tepat mutu, dan tepat waktu sebagaimana diperjanjikan dalam Kontrak Kerja Pekerjaan Konstruksi. Sedangkan apabila kewajiban tersebut tidak di dipenuhi, maka terdapat mekanisme ganti kerugian sebagaimana diatur dalam Pasal 54 ayat (2) UU Jasa Konstruksi.

Dalam Kontrak Kerja Pekerjaan Konstruksi waktu penyerahan pekerjaan atau waktu pengerjaan disepakati para pihak dalam kontrak tersebut. Namun dalam kebanyakan kasus bahwa terkadang Penyedia Jasa maupun

Sub-penyedia Jasa tidak mampu memenuhi kewajibannya tersebut. Sehingga muncul sebuah klaim ganti rugi untuk mengukur kerugian atas keterlambatan yang terjadi. Klaim ini memang bukan klaim yang dikenal di Indonesia, namun berkembang di dunia konstruksi terutama dalam negara *common law sytem*.

F. Wanprestasi dalam Layanan Jasa Konstruksi

Prestasi para pihak dalam memberikan Layanan Jasa Pekerjaan Konstruksi dituangkan dalam Kontrak Kerja Pekerjaan Konstruksi. Sebagaimana kita ketahui jangka waktu pemenuhan prestasi para pihak dalam Layanan Jasa Konstruksi membutuhkan waktu relatif lama dan banyaknya para pihak yang terlibat sehingga terkadang pemenuhan prestasi mengalami keterlambatan, ketidakcocokan dan/atau gagal dalam melakukan prestasinya sebagaimana diatur dalam Kontrak Kerja Pekerjaan Konstruksi.

Wanprestasi merupakan ingkar janji yang dilakukan oleh debitur dalam tidak melaksanakan prestasi yang seharusnya dilakukannya dalam sebuah kontrak. Dalam hal ini kontrak yang dimaksud adalah Kontrak Kerja Pekerjaan Konstruksi. Kontrak Kerja Pekerjaan Konstruksi dalam mengatur prestasi para pihak setidaknya harus mengatur klausul-klausul sebagaimana diatur dalam Pasal 47 UU Jasa Konstruksi. Salah satu

²⁹ *Ibid.*,

³⁰ *Ibid.*,

³¹ Richard Wilmot – Smith, *Op.Cit.*, hlm.115.

yang harus dicakup dalam sebuah Kontrak Kerja Pekerjaan Konstruksi adalah mengenai tanggung jawab para pihak jika terdapat wanprestasi. Hal tersebut dinyatakan dalam Pasal 47 ayat (1) huruf g UU Jasa Konstruksi yang berbunyi wanprestasi, memuat ketentuan tentang tanggung jawab dalam hal salah satu pihak tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana diperjanjikan.

Pada Penjelasan Pasal 47 ayat (1) huruf g UU Jasa Konstruksi memberikan definisi mengenai wanprestasi beserta kondisi-kondisi yang dapat dikatakan sebagai wanprestasi, yaitu:

Yang dimaksud dengan “wanprestasi” adalah suatu keadaan apabila salah satu pihak dalam Kontrak Kerja Konstruksi:

1. tidak melakukan apa yang diperjanjikan; dan/atau
2. melaksanakan apa yang diperjanjikan, tetapi tidak sesuai dengan yang diperjanjikan; dan/atau
3. melakukan apa yang diperjanjikan, tetapi terlambat; dan/atau
4. melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Sehingga berdasarkan pengaturan tersebut makna wanprestasi sendiri telah ditentukan secara limitatif oleh UU Jasa Konstruksi sendiri.

Kemudian mengenai tanggung jawab yang harus diberikan oleh debitur yang lali atau ingkar janji juga telah disebutkan dalam Penjelasan Pasal 47 ayat (1) huruf g UU Jasa Konstruksi, yaitu Tanggung jawab antara

lain dapat berupa pemberian kompensasi, penggantian biaya dan/atau perpanjangan waktu, perbaikan atau pelaksanaan ulang hasil pekerjaan yang tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan, atau pemberian ganti rugi.

1. Makna Wanprestasi dalam Kontrak Kerja Pekerjaan Konstruksi

Perjanjian atau *Verbintenis* mengandung pengertian: suatu hubungan Hukum Kekayaan/harta benda antara dua orang atau lebih, yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi.³² Dari pengertian tersebut terdapat hubungan hukum yang terjadi antara para pihak dalam sebuah kontrak.

Pengertian umum wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya. Kalau begitu seorang debitur disebutkan dan berada dalam keadaan wanprestasi, apabila dia melakukan pelaksanaan prestasi perjanjian telah lalai sehingga “terlambat” dari jadwal waktu yang ditentukan atau dalam melaksanakan prestasi tidak menurut “sepatutnya/selayaknya.”³³

Sehingga makna dari wanprestasi dalam Kontrak Pekerjaan Konstruksi dalam hal ini telah disebutkan dalam UU Jasa Konstruksi dan lebih lanjut harus dituangkan dalam Kontrak Kerja Pekerjaan Konstruksi yang melandasi hubungan hukum para pihak.

32 M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1986), hlm. 6.

33 *Ibid.*, hlm. 60.

2. Ganti Rugi Penyedia Jasa Dalam Hal Kontraktor Wanprestasi

Untuk tolak ukur wanprestasi dalam hal ini ditentukan oleh para pihak dalam Kontrak Kerja Pekerjaan Konstruksi sendiri. Walaupun dalam penjelasan Pasal 47 ayat (1) huruf g UU Jasa Konstruksi disebutkan secara spesifik mengenai wanprestasi dalam Kontrak Kerja Pekerjaan Konstruksi.

Pada pokoknya bahwa dalam proses penyelenggaraan Jasa Konstruksi sebagaimana diatur dalam kontrak tersebut, Penyedia Jasa dan/atau Subpenyedia Jasa wajib menyerahkan hasil pekerjaan secara tepat biaya, tepat mutu, dan tepat waktu sebagaimana tercantum dalam Kontrak Kerja Pekerjaan Konstruksi. Sehingga segala bentuk hal yang tidak sesuai dengan kontrak tersebut dapat dikatakan sebagai bentuk wanprestasi.

Mengenai apabila Penyedia Jasa dan/atau Subpenyedia Jasa tidak melakukan hal tersebut diatas maka sesuai dengan Pasal 54 ayat (2) UU Jasa Konstruksi, bahwa Penyedia Jasa dan/atau Subpenyedia Jasa dapat dikenai ganti kerugian sesuai dengan kesepakatan dalam Kontrak Kerja Pekerjaan Konstruksi.

Berdasarkan Penjelasan Pasal 47 ayat (1) huruf g UU Jasa Konstruksi, bahwa bentuk tanggung jawab dalam hal wanprestasi antara lain berupa kompensasi, penggantian biaya dan/atau perpanjangan waktu, perbaikan atau pelaksanaan ulang hasil pekerjaan yang tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan, atau pemberian ganti rugi.

3. Pokok-Pokok Wanprestasi

Wanprestasi dalam *common law system* disebut sebagai *breach of contract*. Pada pokoknya dasar wanprestasi dalam Kontrak Kerja Pekerjaan Konstruksi dalam *civil law system* dan *common law system* hampir sama yaitu tolak ukurnya dari kontrak itu sendiri.

Sebagaimana kontrak pada umumnya, kontrak memiliki bagian-bagian untuk mendukung perjanjian tersebut. Pada dasarnya, kontrak terbagi menjadi 3 kategori, yaitu:

1. jaminan (*warranties*);
2. syarat-syarat (*conditions*); dan
3. klausul selain syarat-syarat (*innominate terms*)

Pertama adalah jaminan, dalam hal ini jaminan yang terkandung dalam Kontrak Kerja Pekerjaan Konstruksi merupakan jaminan yang dapat dicairkan dalam hal terdapat pihak yang wanprestasi. Apabila merujuk kepada UU Jasa Konstruksi terdapat 2 jaminan yang melandasi hubungan hukum para pihak dalam Kontrak Kerja Pekerjaan Konstruksi yaitu jaminan. Dalam hal sumber pendanaan berasal dari keuangan Negara, maka Penyedia Jasa wajib menyertakan jaminan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 57 ayat (2) UU Jasa Konstruksi.

Kedua, syarat-syarat dalam Kontrak Kerja Konstruksi. Sebagaimana diatur dalam Pasal 47 UU Jasa Konstruksi, syarat-syarat yang harus ada dalam Kontrak Kerja Pekerjaan Konstruksi telah diatur disana. "*A condition of the contract is a term which is (or is*

agreed to be) so fundamental to the contract's operation that without it the other party cannot carry out its obligation or its ability to do so is profoundly and seriously affected."³⁴ Sehingga dalam hal ini syarat-syarat tersebut telah disepakati oleh para pihak dan dibuat menjadi klausul-klausul dalam Kontrak Kerja Pekerjaan Konstruksi.

Ketiga, klausul lain selain syarat-syarat yang harus ada dalam Kontrak Kerja Pekerjaan Konstruksi. "*An innominate term is the most common. It is a term the breach which does not necessarily have profound effect upon the ability of the other party to perform its obligations, but, depending upon seriousness may do so.*"³⁵ Sehingga dari pernyataan tersebut dapat kita lihat bahwa klausul selain syarat-syarat yang harus ada dalam Kontrak Kerja Konstruksi sebagaimana diatur dalam Pasal 47 UU Jasa Konstruksi dapat disebut sebagai *innominate terms*. Berkaitan dengan adanya wanprestasi terhadap klausul ini maka dalam hal upaya wanprestasi harus diatur pula mengenai pergantian kerugian dalam hal pelanggaran klausul ini.

G. Aspek Pidana Dalam Kontrak Kerja Pekerjaan Konstruksi

Kedudukan Kontrak Kerja Pekerjaan Konstruksi yang menjadi fokus bagi dunia konstruksi di Indonesia, titik tolak lahirnya perjanjian tersebut adalah pengaturan dalam UU Jasa Konstruksi. Dalam UU Jasa Konstruksi merupakan pengganti dari Undang-undang Nomor 18 Tahun 1999.

Pengaturan sanksi pidana sebagaimana biasanya menjadi pengaturan yang ada dalam suatu produk hukum undang-undang tidak diakomodir kedalam UU Jasa Konstruksi yang baru. Hal ini kemudian memunculkan suatu pertanyaan mendasar mengenai keberlakuan sanksi dalam ranah hukum pidana bagaimana yang nantinya akan dipakai apabila terdapat suatu bentuk tindak pidana.

Jiwa penegakan hukum yang terdapat di dalam UU Jasa Konstruksi saat ini mengarahkan penegakan kearah ranah administrasi. Dalam Bab XII UU Jasa Konstruksi telah mengakomodir sanksi administratif dalam penyelenggaraan Jasa Konstruksi. Sedangkan mekanisme penyelesaian sengketa yang lebih ditekankan adalah musyawarah untuk menyelesaikan suatu bentuk sengketa diatur dalam Pasal 88 ayat (1) UU Jasa Konstruksi. Sebagaimana hubungan para pihak dilandasi oleh Kontrak Kerja Pekerjaan Konstruksi, pembuat undang-undang menghormati kedudukan kontrak tersebut karena berdasarkan Pasal 1338 ayat (1) BW bahwa kedudukan kontrak tersebut berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Hal ini disebutkan dalam Pasal 88 ayat (2) UU Jasa Konstruksi yang berbunyi: "Dalam hal musyawarah para pihak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dapat mencapai suatu kemufakatan, para pihak menempuh tahapan upaya penyelesaian sengketa yang tercantum dalam Kontrak Kerja Konstruksi."

34 Richard Wilmot – Smith, *Op.Cit.*, hlm.240.

35 *Ibid.*,

Dalam ranah pidana sejalan dengan prinsip *lex superiori derogate legi generali* maka peraturan khusus mengalahkan peraturan yang bersifat umum. Sehingga sengketa yang timbul dalam layanan jasa konstruksi ditekankan kearah musyawarah. Namun dalam hal terdapat suatu bentuk tindak pidana maka pengaturan tersebut dikembalikan kembali kepada pengaturan yang bersifat umum yaitu dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP). Sebagaimana sebuah hubungan hukum kontraktual, tindak pidana yang erat kaitannya dengan hubungan kontraktual tersebut adalah berkaitan dengan tindak pidana penipuan yang diatur dalam Pasal 378 KUHP.

Manakala suatu kontrak yang ditutup sebelumnya terdapat adanya tipu muslihat, keadaan palsu dan rangkaian kata bohong dari pelaku yang dapat menimbulkan kerugian pada orang lain atau korban, hal ini merupakan penipuan.³⁶ Sehingga berdasarkan hal tersebut kemudian menimbulkan suatu irisan pembeda antara wanprestasi sebagai upaya hukum dalam ranah perdata dengan penipuan dalam ranah pidana. Irisan tersebut adalah berkaitan dengan adanya suatu maksud yang buruk sebelum kontrak tersebut disepakati oleh para pihak untuk melakukan suatu tindak pidana. Sedangkan dalam wanprestasi sendiri adalah tercipta dari ingkar janji tidak melakukan prestasi debitur terhadap apa yang harusnya pihak tersebut lakukan dalam memenuhinya.

Selain itu pembeda berikutnya dalam tataran praktek adalah berkaitan dengan tujuan pidanaan itu sendiri yaitu untuk mencegah atau menanggulangi kejahatan³⁷ selain itu adalah memberikan nestapa pada pelaku. Namun dalam kaitannya dengan UU Jasa Konstruksi kedudukan pidana dalam hal ini dipandang sebagai *ultimum remedium*, yaitu hukum pidana atau sanksi pidana dipergunakan manakala sanksi-sanksi lain yang sudah tidak berdaya.³⁸

Kemudian dalam hal terdapat pemeriksaan hukum berkaitan dengan kerugian negara dalam penyelenggaraan Jasa Konstruksi juga pembentuk undang-undang membatasi hanya dapat dilakukan berdasarkan hasil pemeriksaan dari lembaga negara yang berwenang untuk memeriksa pengelolaan dan tanggung jawab keuangan negara. Lembaga yang berwenang dalam hal memeriksa pengelolaan dan tanggung jawab keuangan negara dalam hal ini adalah Badan Pemeriksa Keuangan (BPK), Badan Pemeriksa Keuangan dan Pembangunan (BPKP) dan instansi terkait sebagaimana diatur dalam UU Keuangan Negara dan munculnya Putusan MK Nomor 31/PUU-X/2012. Namun dalam hal tertentu menghentikan proses penyelenggaraan Jasa Konstruksi diperbolehkan oleh undang-undang. Hal ini apabila terdapat kasus terjadi hilangnya nyawa seseorang dan/atau tertangkap tangan melakukan tindak pidana korupsi.

36 Yahman, *Op.Cit.*, hlm. 93.

37 *Ibid.*, hlm. 96.

38 Didik Endro Purwoleksono, *Hukum Pidana*, (Surabaya: Airlangga University Press, 2014), hlm.8.

1. Kegagalan Konstruksi

UU Jasa Konstruksi dalam pengaturannya tidak memberikan definisi kegagalan konstruksi, namun definisi tersebut dapat ditemukan dalam PP No. 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi. Dalam Pasal 31 PP tersebut mendefinisikan bahwa Kegagalan pekerjaan konstruksi adalah keadaan hasil pekerjaan konstruksi yang tidak sesuai dengan spesifikasi pekerjaan sebagaimana disepakati dalam kontrak kerja konstruksi baik sebagian maupun keseluruhan sebagai akibat kesalahan pengguna jasa atau penyedia jasa.

Berdasarkan definisi tersebut kegagalan pekerjaan konstruksi terjadi ketika tahap pengerjaan konstruksi berlangsung sebelum diserahkan pada tahap akhir. Hal ini merupakan pembeda dari kegagalan bangunan yang nanti akan dijelaskan dalam subbab berikutnya.

Pertanggungjawaban kegagalan pekerjaan konstruksi terhadap tanggung jawab para pihak diatur dalam Pasal 32 PP No. 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi. Namun jika dalam hal ini kemudian kegagalan konstruksi tersebut mengakibatkan kerugian dan/atau gangguan terhadap keselamatan umum maka pemerintah berwenang untuk mengambil tindakan tertentu.

Pengaturan dalam PP tersebut sudah tidak relevan lagi mengingat saat ini berdasarkan Pasal 12 UU Jasa Konstruksi bahwa jenis usaha Jasa Konstruksi hanya meliputi: a. usaha jasa Konsultasi Konstruksi; b. usaha Pekerjaan Konstruksi; dan c. usaha Pekerjaan

Konstruksi Terintegrasi. Sedangkan fungsi pengawasan dapat tergabung dengan usaha jasa Konsultasi Konstruksi maupun secara terpisah.

2. Kegagalan Bangunan

UU Jasa Konstruksi dalam kaitannya dengan kegagalan bangunan telah memberikan definisi secara normatif, dalam pasal 1 angka 10 UU Jasa Konstruksi disebutkan bahwa Kegagalan Bangunan adalah suatu keadaan keruntuhan bangunan dan/atau tidak berfungsinya bangunan setelah penyerahan akhir hasil Jasa Konstruksi. Pembeda yang nampak adalah bahwa kegagalan bangunan terjadi setelah adanya penyerahan akhir/STT akhir (Serah Terima Tahap)/*Final Hand Over* (FHO).

Sebagai sebuah landasan hubungan hukum para pihak, Kontrak Kerja Pekerjaan Konstruksi juga sebaiknya mengatur mengenai kegagalan bangunan ini. Hal ini juga termasuk dalam unsur pokok suatu Kontrak Kerja Pekerjaan Konstruksi dalam Pasal 47 ayat (1) huruf f UU Jasa Konstruksi. Sehingga dalam hal ini berdasarkan UU Jasa Konstruksi, juga perlu diatur dalam Kontrak Kerja Pekerjaan Konstruksi mengenai kewajiban Penyedia Jasa dan/atau Pengguna Jasa atas Kegagalan Bangunan dan Jangka waktu pertanggungjawaban Kegagalan Bangunan.

Mengenai jaminan atas risiko juga setidaknya harus dimuat dalam UU Jasa Konstruksi sebagaimana diatur dalam Pasal 47 ayat (1) huruf o UU Jasa Konstruksi yang

mengatur bahwa jaminan atas risiko yang timbul dan tanggung jawab hukum kepada pihak lain dalam pelaksanaan Pekerjaan Konstruksi atau akibat dari Kegagalan Bangunan.

Merujuk pada definisi dari kegagalan bangunan itu sendiri maka jaminan dalam hal ini merupakan jaminan pemeliharaan karena setelah penyerahan akhir/STT akhir (Serah Terima Tahap)/*Final Hand Over* (FHO) yang berlaku adalah jaminan pemeliharaan apabila pendanaan bersumber dari keuangan negara. Selain itu dalam Penjelasan Pasal 47 ayat (1) huruf o dijelaskan bahwa jaminan akibat dari kegagalan bangunan tidak harus berbentuk jaminan terkait langsung dengan keuangan. Maka dari itu kembali lagi kepada kesepakatan para pihak mengenai jaminan yang disepakati akibat adanya kegagalan bangunan.

Tanggung jawab dalam terjadinya kegagalan bangunan diatur dalam Pasal 60 ayat (1) UU Jasa Konstruksi. Sehubungan dengan hal tersebut maka dapat disimpulkan bahwa apabila Pengguna Jasa dan/atau Penyedia Jasa tidak memenuhi standar sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 59 UU Jasa Konstruksi maka dapat dikatakan bertanggung jawab terhadap kegagalan bangunan tersebut.

Mengenai pertanggungjawaban yang kemudian untuk menentukan siapa pihak yang bertanggung jawab, rupanya berdasarkan UU Jasa Konstruksi menghendaki penilai ahli yang kemudian ditetapkan oleh menteri. Dalam hal ditemukan bahwa penyebab kegagalan konstruksi tersebut disebabkan oleh Penyedia

Jasa sebagaimana telah dinilai oleh penilai ahli dan ditetapkan oleh menteri selama 30 (tiga puluh) hari kerja maka Penyedia Jasa wajib mengganti atau memperbaiki kegagalan bangunan yang merupakan tanggung jawabnya.

Pertanggungjawaban Penyedia Jasa dilakukan dalam jangka waktu yang ditentukan sesuai dengan umur konstruksi. Mengenai jangka waktu umur konstruksi ini UU Jasa Konstruksi memberikan batasan paling lama 10 (sepuluh) tahun sejak penyerahan akhir atau STT akhir (Serah Terima Tahap)/*Final Hand Over* (FHO) walaupun umur konstruksi yang diperjanjikan melebihi dari 10 (sepuluh) tahun. Pengaturan mengenai jangka waktu pertanggungjawaban atas kegagalan bangunan harus dinyatakan dalam Kontrak Kerja Pekerjaan Konstruksi.

Dalam pembangunan konstruksi seringkali kegagalan bangunan bukan hanya merugikan para pihak yang terikat dalam kontrak, namun juga merugikan pihak lain diluar kontrak tersebut. Sebagai contoh bangunan gedung yang roboh setelah dilakukan serah terima kepada Pengguna Jasa dan merugikan masyarakat sekitar karena bangunan yang menjatuhkan rumah warga maka dapat dimintakan ganti kerugian sebagaimana diatur dalam Pasal 66 ayat (1) UU Jasa Konstruksi.

Sanksi administratif dalam hal Penyedia Jasa tidak melakukan perbaikan terhadap kegagalan bangunan yang merupakan tanggung jawabnya diatur dalam Pasal 98 UU Jasa Konstruksi. Dalam melakukan penilaian

maka penilai dalam hal ini dapat berkoordinasi dengan pihak berwenang yang berkaitan dengan hal tersebut. Pihak berwenang dalam hal ini antara lain aparat penegak hukum dan kementerian/lembaga lainnya. Sehingga terkait suatu sanksi dalam ranah pidana tidak serta merta dapat langsung diputuskan siapa yang menjadi tersangkanya jikalau tidak terdapat penilaian oleh ahli dan merupakan koordinasi dengan aparat penegak hukum.

Simpulan

Prinsip hukum Kontrak Kerja Konstruksi seiring dengan perkembangan zaman juga semakin berkembang, sehingga dalam hal ini para pihak yang berkaitan dengan Layanan Jasa Konstruksi juga harus memahami dan cermat dalam pembuatan Kontrak Kerja Konstruksi. Prinsip-prinsip tersebut diantaranya adalah niat membuat hubungan

hukum (*intention to create legal relations*), prinsip bayar ketika dibayar (*pay when paid*), dan prinsip profesionalitas. Kecermatan ini juga nantinya bisa mengurangi sengketa yang timbul dalam Layanan Jasa Konstruksi baik itu dalam ranah perdata, administrasi maupun dalam ranah pidana.

Dalam hal penegakan dalam UU Jasa Konstruksi lebih menekankan pada sanksi dalam ranah administrasi dan ranah perdata sehingga dalam hal ini penegakan dalam ranah pidana merupakan langkah terakhir (*ultimum remidium*) dalam upaya penyelesaian sengketa Jasa Konstruksi.

Oleh karena itu dalam hal ini solusi perlunya pengaturan teknis yang merepresentasikan kesesuaian dengan Undang-Undang Jasa Konstruksi ini mengingat sampai saat ini belum ada pengaturan teknis yang mengatur lebih lanjut.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Atiyah, P.S. *The Law Of Contract*. Oxford: Clarendon Press, 1989.
- Djojodirdjo, M.A.Moegni. *Perbuatan Melawan Hukum Tanggung Gugat (aansprakelijkheid) untuk Kerugian Yang Disebabkan Karena Perbuatan Melawan Hukum*. Jakarta: Pradnya Paramita, 1979.
- Fuady, Munir. *Kontrak Pemborongan Mega Proyek*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1998.

- Furst, Stephen and Vivian Ramsey. *Keating on Construction Contracts*. London: Sweet & Maxwell, 2011.
- Hansen, Seng. *Manajemen Kontrak Konstruksi Pedoman Praktis dalam Mengelola Proyek Konstruksi*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2016.
- Harahap, M.Yahya. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Penerbit Alumni, 1986.
- Hernoko, Agus Yudha. *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak*

- Komersial*. Jakarta: Prenadamedia Group, 2014.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Prenada Media Group, 2006.
- Niewenhuis, J.H. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. (Terjemahan Djasadin Saragih). Surabaya, 1985.
- Purwoleksono, Didik Endro. *Hukum Pidana*. Surabaya: Airlangga University Press, 2014.
- Simamora, Y. Sogar. *Hukum Perjanjian: Prinsip Hukum Kontrak Pengadaan Barang dan Jasa oleh Pemerintah*. Yogyakarta: Laksbang PRESSindo, 2009.
- Subekti, R. *Aneka Perjanjian*. Bandung: Alumni, 1985.
- Surahyo, Akhtar. *Understanding Construction Contracts*. Switzerland: Springer International Publishing, 2017.
- Uff, John. *Construction Law*. England: MPG Books Ltd, 2002.
- Wardana, Rinto. *Tanggung Jawab Pidana Kontraktor Atas Kegagalan Bangunan*. Malang: Media Nusa Creative, 2016.
- Wilmot, Richard and Smith. *Construction Contracts: Law and Practice*. New York: Oxford University Press, 2010.
- Yahman. *Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan Yang Lahir dari Hubungan Kontraktual*. Jakarta: Prenada Media, 2015.
- Yasin, Nazarkhan. *Kontrak Konstruksi di Indonesia*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2009.
- Jurnal**
- Lian, Lew Yoke *at al*, “Review of Subcontracting Practice in Construction Industry”. *IACSIT International Journal of Engineering and Technology Vol 4, No 4*, (2012). <http://www.ijetch.org/papers/406-P013.pdf>. Accessed 18 September 2017.
- Jayalath, Dr. Chandana. “Pros and Cons in Subletting, Designation, Assignment, Nomination and Novation in Construction Contracts”. <http://www.cmguide.org/archives/3209>. Accessed 19 September 2017.
- Naskah Internet**
- Law Teacher. “*Intention To Create Legal Relations*”. <https://www.lawteacher.net/free-law-essays/contract-law/intention-to-create-legal-relations.php?cref=1>. Accessed 10 September 2017.
- “*Pay-When-Paid Clauses*”. <http://www.jml.ca/wpcontent/uploads/publications/Pay-When-PaidClauses.pdf>. Accessed 15 September 2017.
- <http://www.constructionlawmadeeasy.com/>. Accessed 10 September 2017.
- Peraturan Perundang-undangan**
- Peraturan Pemerintah No. 28 Tahun 2000 tentang *Masyarakat Jasa Konstruksi*.
- Peraturan Pemerintah No 29 Tahun 2000 tentang *Penyelenggaraan Jasa Konstruksi Konstruksi*.

Peraturan Pemerintah No. 30 Tahun 2000 tentang *Penyelenggaraan Pembinaan Jasa Konstruksi Konstruksi.*

Undang-Undang No. 22 Tahun 2002 tentang *Bangunan Gedung.*

Undang-Undang No. 2 Tahun 2017 tentang *Jasa Konstruksi.*