

HUKUM JASA KONSTRUKSI

A. LATAR BELAKANG

Konstruksi merupakan suatu kegiatan yang melibatkan/ menyangkut berbagai aspek kehidupan masyarakat

Kegiatan konstruksi :

- Risiko tinggi (tidak pasti, mahal, berbahaya)
- Transaksi ekonomi dan jasa pelayanan
- Kontrak Pekerjaan Konstruksi merupakan landasan penting dalam setiap kegiatan/aktivitas konstruksi

B. LANDASAN HUKUM

Kontrak (termasuk kontrak pekerjaan konstruksi) merupakan bentuk kesepakatan yang termasuk dalam hukum PERJANJIAN. Bentuk perjanjian mulai dari yang sederhana hingga kompleks. Secara formal diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPT)

C. PERJANJIAN DAN PERIKATAN

Perjanjian adalah peristiwa dimana seseorang berjanji pada orang lain, atau dua orang saling berjanji yang mengakibatkan timbulnya Perikatan. Perikatan adalah suatu Hubungan Hukum antara dua pihak (*Kreditur* berhak menuntut dan *Debitur* berkewajiban memenuhi tuntutan). Perjanjian atau Persetujuan tertulis disebut KONTRAK.

Tujuan kontrak adalah sebagai berikut :

- Timbulnya Perikatan:
- Suatu perjanjian: dengan ada tanpa tanggungjawab
- Undang-undang
- Kesusilaan (misalnya : ikatan adat)
- Perjanjian bersifat positif, yaitu ada kesepakatan berbuat/menghasilkan sesuatu.
- Perjanjian bersifat negatif, yaitu ada kesepakatan untuk tidak berbuat

sesuatu.

1. Obyek Perikatan

Obyek perikatan harus tertentu dan dapat ditentukan. Untuk tipe kontrak Lumpsum, obyek tertentu, sedangkan untuk tipe kontrak Unit Price, obyek ditentukan kemudian.

Obyek perikatan harus sah dan diperkenankan oleh peraturan/ undang-undang. Prestasinya dimungkinkan untuk dilaksanakan (secara objektif)

2. Subyek Perikatan

Subyek perikatan melibatkan dua orang (badan hukum) atau lebih. Satu pihak berkewajiban atas *prestasi* dan pihak lain berhak atas prestasi. Ada bentuk perikatan yang menyangkut pihak ketiga (contoh: user, jaminan pihak ketiga)

3. Sistem dan Azas Perjanjian

Sistem perjanjian merupakan sistem Terbuka, dimana yang membuat kesepakatan/perjanjian bebas mengabaikan ketentuan hukum perdata asal memenuhi syarat sah perjanjian. Pihak yang mengadakan perjanjian dapat membuat aturan sendiri. Semua persetujuan yang dibuat secara sah menjadi undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Azas perjanjian adalah Azas Konsensualisme. Perjanjian berlaku sejak detik dicapai kesepakatan. Perjanjian sah jika hal-hal pokok telah disepakati.

4. Syarat-syarat Sah Suatu Perjanjian

Syarat-syarat sah suatu perjanjian adalah :

- Azas Konsensualisme dalam KUHPT
- Sepakat untuk mengikat diri
- Cakap dalam membuat perjanjian
- Menyangkut hal tertentu
- Disebabkan oleh sesuatu yang halal

Dengan kata lain, dipenuhi:

- Syarat subyekif

- Tidak ada paksaan (sukarela)
- Subyek mempunyai kapasitas membuat perjanjian
- Syarat obyektif
- Obyek perjanjian tertentu
- Kausanya legal atau tidak bertentangan dengan hukum
- Perjanjian di bawah tangan membutuhkan akta notaris untuk memperoleh kekuatan hukum, dan kelak untuk pembuktian bila disangkal oleh salah satu pihak

5. Batalnya suatu Perjanjian

Suatu perjanjian batal demi hukum bila salah satu atau kedua syarat obyektif tidak dipenuhi. Perjanjian dapat diminta untuk dibatalkan bila kedua syarat Subyektif tidak terpenuhi. Batas waktu permintaan pembatalan adalah 5 tahun (BW ps 1454), terhitung:

- Sejak orang menjadi cakap hukum
- Sejak hari paksaan telah berhenti
- Sejak saat/hari diketahui adanya kekhilafan atau penipuan

6. Pelaksanaan Perjanjian

Pelaksanaan perjanjian berisi :

- Hal tidak menepati Janji dalam Pelaksanaan Perjanjian
- Jika debitur tidak dapat menepati janji, maka dikuasakan pada hakim untuk mewujudkan:
- Perjanjian untuk memberikan sesuatu
- Perjanjian untuk berbuat sesuatu
- Perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu
- Hal undang-undang, Adat kebiasaan dan Kapatuhan pada Pelaksanaan Perjanjian
- Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi harus memuat/ dilengkapi peraturan yang terdapat dalam undang-undang, adat kebiasaan setempat
- Hal itikad baik pada pelaksanaan perjanjian
- Suatu perjanjian harus memenuhi:

- Persyaratan atau tuntutan kepastian hukum (menjamin kepastian)
- Dilaksanakan dengan itikad baik (memenuhi tuntutan keadilan)

7. Wanprestasi

Hal-hal yang diatur dalam wanprestasi :

- Hal tidak menepati Janji dalam Pelaksanaan Perjanjian
- Jika debitur tidak dapat menepati janji, maka dikuasakan pada hakim untuk mewujudkan:
 - Perjanjian untuk memberikan sesuatu
 - Perjanjian untuk berbuat sesuatu
 - Perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu
- Hal undang-undang, Adat kebiasaan dan Kapatuhan pada Pelaksanaan Perjanjian
- Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi harus memuat/dilengkapi peraturan yang terdapat dalam undang-undang, adat kebiasaan setempat
- Hal itikad baik pada pelaksanaan perjanjian
- Suatu perjanjian harus memenuhi:
 - Persyaratan atau tuntutan kepastian hukum (menjamin kepastian)
 - Dilaksanakan dengan itikad baik (memenuhi tuntutan keadilan)

8. Ganti Rugi

- Pengertian ganti rugi mencakup 3 hal:
 1. Biaya adalah segala perongkosan atau pengeluaran yang nyata-nyata telah dikeluarkan (*real/actual expense*)
 2. Rugi adalah kerugian karena kerusakan barang (*property*) milik kreditur akibat kelalaian debitur
 3. Bunga adalah kerugian berupa kehilangan keuntungan yang sudah dibayangkan/diperhitungkan oleh kreditur
- Ganti rugi yang dapat dituntut oleh Kreditur
- Rugi yang betul-betul diderita oleh kreditur
- Keuntungan yang hilang, yang semestinya diperoleh kreditur
- Penetapan Bunga

- Ditetapkan dalam perjanjian
- Bila tidak ditetapkan, maka diberlakukan tingkat suku bunga yang ditetapkan oleh undang-undang
- Sebesar bunga deposito pada bank pemerintah

9. Pembatalan Perjanjian

- Sanksi hukum bagi debitur yang lalai/gagal memenuhi perjanjian
- Pembatalan bertujuan untuk membawa kedua pihak kembali ke keadaan sebelum terjadi perjanjian
- Status pembatalan – ditentukan melalui pengadilan (keputusan hakim), mediasi, negosiasi

10. Peralihan Risiko

Peralihan risiko merupakan sanksi hukum bagi debitur yang lala/gagal memenuhi perjanjian (*wanprestasi*).

Problematika:

- Bagaimana dengan status kepemilikan dan tanggungjawab terhadap obyek perjanjian?
- Dialihkan pada pihak ketiga
- Bagaimana mekanisme dan konsekuensi hukumnya?

11. Force Majeur (keadaan memaksa)

Debitur dibebaskan dari kewajiban membayar ganti rugi bila terkena keadaan memaksa yang membuatnya tidak mungkin untuk melaksanakan prestasi yang diperjanjikan.

Keadaan memaksa:

- Terjadi setelah dibuatnya perjanjian/perikatan
- Terjadi pada debitur
- Terjadinya tidak terduga
- Tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada debitur
- Tidak sengaja
- Tidak ada itikad buruk dari debitur

Teori Obyektif : Keadaan memaksa harus mempunyai ketidakmungkinan mutlak;

bagi setiap orang tidak mungkin melaksanakan prestasi tersebut

Teori Subyektif : Keadaan memaksa harus mempunyai ketidakmungkinan yang tak mutlak; debitur masih dapat melaksanakan prestasi tetapi dengan pengorbanan yang sangat besar sehingga tidak selayaknya kreditur menuntut pemenuhan prestasi

12. Interpretasi Perjanjian

Tujuan dari interpretasi perjanjian adalah untuk memberikan keyakinan dan penegakan (kepastian) maksud (*interest*) dari pihak-pihak yang berjanji pada saat perikatan.

Merupakan hal yang tidak mungkin untuk mengetahui apa yang ada dibenak pihak-pihak yang saling berjanji pada saat perikatan

Pemahaman/pengertian (interpretasi) dilandaskan pada arti logis yang layak dari bahasa perjanjian

13. Kontrak Konstruksi

Pada dasarnya kedudukan para pelaku perjanjian (pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian) adalah sama.

Dalam perjanjian konstruksi banyak hal yang lebih rumit daripada perjanjian (transaksi usaha) biasa

Perlu pemahaman yang mendalam terhadap konsep, fungsi dan makna kontrak konstruksi