Indonesia of Journal Business Law
Volume : 4 | Nomor 1 | Januari 2025 | E-ISSN : 2809-8439 | DOI: 10.47709/ijbl.v4i1.5599

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBERI KERJA TERKAIT TIDAK DILAKSANAKANNYA PERJANJIAN KERJASAMA PEMBANGUNAN PERUMAHAN YANG DIBUAT DIBAWAH TANGAN

Author:
Wulandari[1]
Iran Sahril[2]
Ahmad Yani[3]

Afiliation:
Universitas Jayabaya[1,2,3]

Corresponding email:
wyc010808@gmail.com

Histori Naskah:
Submit: 23-02-2025
Accepted: 25-02-2025
Published: 26-02-2025

This is an Creative Commons License This work is licensed under a Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License

Abstrak:
Latar belakang: Bahwa Pembuatan perjanjian kerjasama pembangunan sebaiknya dilakukan secara autentik dan diatur oleh Undang-Undang, khususnya Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Namun faktanya masih ditemukan masyarakat/pelaku usaha yang melakukan perjanjian kerjasama pembangunan perumahan dibuat dibawah tangan tanpa keterlibatan pejabat berwenang. Rumusan masalah dalam penelitian ini Bagaimana akibat hukum terhadap pemberi kerja terkait tidak dilaksanakannya perjanjian kerjasama pembangunan perumahan yang dibuat dibawah tangan dan Bagaimana perlindungan hukum terhadap pemberi kerja terkait tidak dilaksanakannya perjanjian kerjasama pembangunan perumahan yang dibuat dibawah tangan. Teori hukum yang digunakan dalam penelitian ini : Teori Akibat Hukum R Soeroso, dan Teori Perlindungan Hukum Satjipto Rahardjo.
Metode penelitian: Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini dengan jenis yuridis normatif, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder. Dengan pendekatan perundang-undangan, pendekatan kasus dan pendekatan analisis. Serta Teknik pengumpulan bahan hukum dengan cara mengidentifikasi dan menginventarisasi aturan hukum positif bahan pusaka dan sumber bahan hukum yang dikaji, untuk teknik analisis bahan hukum dilakukan dengan penafsiran gramatikal dan penafsiran sistematis.
Hasil penelitian: Hasil penelitian Akibat hukum terhadap pemberi kerja terkait tidak dilaksanakannya perjanjian kerjasama pembangunan perumahan yang dibuat dibawah tangan walaupun fenomena yang terjadi dalam perjanjian diberikan kebebasan berkontrak yang diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdata, faktanya masih menimbulkan akibat hukum yang merugikan pihak pemberi kerja dikarenakan dalam penelitian ini pemberi kerja tersebut tidak memperoleh jaminan uang muka pekerjaan sesuai aturan Pasal 57 Nomor 2 tahun 2017 tentang Undang-undang Jasa Kontruksi sehingga ketika penerima kerja wanprestasi pekerjaan pembangunan terhambat bahkah terhenti. Perlindungan hukum dalam perjanjian yang mendasari kebebasan berkontrak belum memberikan perlindungan hukum bagi warga negara karena tidak semua warga negara menguasai/memahami

IJBL Indonesia of Journal Business Law
Volume : 4 | Nomor 1 | Januari 2025 | E-ISSN : 2809-8439 | DOI: 10.47709/ijbl.v4i1.5599

pembuatan perjanjian/kontrak pembangunan perumahan yang di buat dibawah tangan terlebih khusus pemberi kerja.
Kesimpulan: Bahwa akibat hukum terhadap pemberi kerja terkait tidak dilaksanakannya perjanjian kerjasama pembangunan perumahan yang dibuat dibawah tangan walaupun fenomena yang terjadi dalam perjanjian diberikan kebebasan berkontrak yang diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdata, faktanya masih menimbulkan akibat hukum yang merugikan pihak pemberi kerja dikarenakan dalam penelitian ini pemberi kerja tersebut tidak memperoleh jaminan uang muka pekerjaan sesuai aturan Pasal 57 Nomor 2 tahun 2017 tentang Undang-undang Jasa Kontruksi sehingga ketika penerima kerja wanprestasi pekerjaan pembangunan terhambat bahkah terhenti.
Kata kunci : *Perjanjian, Akta dibawah Tangan.*

Pendahuluan

Perjanjian merupakan ikatan antara dua pihak terhadap suatu objek yang didalamnya mengandung beberapa syarat dan ketentuan yang harus dipenuhi. Perjanjian ini sering sekali terjadi dalam kehidupan sehari-hari, mengingat manusia membutuhkan manusia lain dalam kehidupannya.

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seorang yang lain, atau dua orang saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Pelaksanaan perjanjian sendiri telah diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau yang selanjutnya KUHPerdata. Berdasarkan Pasal 1313 KUHPerdata perjanjian adalah ”suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”(Subekti & Tjitrosudibio, 2009). Hal ini menimbulkan suatu hubungan hukum yang melibatkan dua orang atau lebih dalam sebuah kesepakatan yang mana akan menimbulkan hak dan kewajiban dari kedua belah pihak. Kewajiban ini juga harus dipenuhi, sehingga tercipta perjanjian yang baik (Simanjuntak, 2018).

Pasal 1320 KUHPerdata mengatur mengenai empat syarat agar sebuah perjanjian dapat dikatakan sah, diantaranya adalah:

1. Sepakat mereka yang mengikat dirinya.
2. Kecakapan mereka untuk membuat suatu perikatan.
3. Suatu hal tertentu.
4. Suatu sebab yang halal.

Dari empat syarat tersebut, maka syarat pertama dan kedua sebagai syarat subjektif karena menyangkut orang atau subjek yang membuat perjanjian, sedangkan syarat ketiga dan keempat adalah syarat objektif karena menyangkut objek atau hal yang diperjanjikan. Apabila salah satu dari syarat tersebut tidak terpenuhi, maka suatu perjanjian dapat dikatakan tidak sah (Suharnoko, 2019). Selanjutnya Pasal 1338 KUHPerdata mengatur bahwa: “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya” (Subekti & Tjitrosudibio, 2009).

Di bidang pekerjaan, orang membuat kontrak kerja yang mengarah pada komitmen. Kontrak kerja diperlukan sebelum hubungan kerja dapat terjalin, baik formal maupun informal. Dalam pekerjaan informal, kontrak kerja antara pemberi kerja dan penerima pekerjaan biasanya

Volume : 4 | Nomor 1 | Januari 2025 | E-ISSN : 2809-8439 | DOI: 10.47709/ijbl.v4i1.5599

bersifat lisan, sedangkan pada pekerjaan formal seperti pabrik dan perusahaan, kontrak kerja biasanya tertulis. Pada dasarnya, suatu kontrak kerja, baik tertulis maupun tidak, mengikat kedua belah pihak (Az, 2017).

Suatu kontrak kerja yang disepakati antara para pihak harus menetapkan hak dan kewajiban masing-masing pihak dan harus dilaksanakan secara penuh dan konsisten, namun dalam prakteknya adanya cacat, baik disengaja maupun tidak disengaja atau adanya pertentangan dengan ketentuan yang ada, sangat tidak diinginkan. Adanya kekurangan atau pertentangan dengan ketentuan yang ada jelas merupakan pelanggaran janji yang merugikan salah satu pihak (Simamora, 2017).

Perjanjian yang dibuat juga memiliki banyak jenis di antaranya perjanjian kerja sama yang dilakukan oleh para pengusaha. Kegiatan usaha dapat dilakukan dalam bentuk kerja sama antara beberapa orang di mana mereka masing-masing merupakan pengurus dan sekaligus pemiliknya (Budiono, 2014).

Sekarang ini banyak orang yang melakukan perjanjian kerja sama dalam usaha mereka apalagi jika usaha mereka sudah tergolong usaha yang cukup besar. Ada banyak faktor yang menjadi penyebabnya, antara lain karena keterbatasan modal, keterbatasan keterampilan, ataupun karena tuntutan perkembangan usahanya yang semakin maju (Soerodjo, 2021).

Para oknum yang akan mengikatkan diri mereka dalam perjanjian banyak yang memilih untuk membuat perjanjian itu sendiri, sendiri dalam arti tanpa melibatkan oknum pejabat umum yang berwenang yaitu notaris (Christiawan, 2023). Fenomena tersebut terkait juga permasalahan hukum akibat perjanjian kerjasama pembangunan yang dibuat dibawah tangan sebagaimana contohnya:

1. Putusan PN Jakarta Barat Nomor 187/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Bar, dengan perkara antara PT. Cipta Maju Property (Penggugat) melawan Hadi Ferdiansyah (Tergugat) atas perbuatan wanprestasi yang dilakukan Tergugat yakni waktu pelaksanaan tidak sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati dalam perjanjian kerjasama pembangunan Perumahan tanggal 7 Maret 2012 di D'Mapple Residence, di lokasi Jalan Raya Cagar Alam, Pitara-Depok dibuat dibawah tangan (Salinan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 187/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Bar.)
2. Putusan PN Jakarta Selatan Nomor No.423/Pdt.G/2006/PN.Jak.Sel. dengan perkara antara Syamsudin Norsewan (Penggugat) melawan Dukut Indra Mulyanto (Tergugat), atas perbuatan wanprestasi yang dilakukan Tergugat yakni ketidak sanggupan si Tergugat dalam melaksanakan perjanjian sehingga waktu pelaksanaannya tidak sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati dalam perjanjian kerjasama pembangunan perumahan, tanggal 2 Mei 2005, di Jakarta Selatan dibuat dibawah tangan (Salinan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 423/Pdt.G/2006/PN.Jak.Sel.)
3. Putusan PN Malang Nomor.43/Pdt.G/2014/PN.Mlg, dengan perkara antara Go Giok Lan (Penggugat) melawan Ir. Subianto (Tergugat) atas perbuatan wanprestasi yang dilakukan Tergugat yakni waktu pelaksanaan tidak sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati dalam perjanjian kerjasama pembangunan rumah dan Jembatan, tanggal 11 Agustus 2013 di Malang, perjanjian dibuat dibawah tangan (Salinan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 43/Pdt.G/2014/PN.Mlg.)

   Ketiga kasus tersebut sudah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht)*

Indonesia of Journal Business Law
Volume : 4 | Nomor 1 | Januari 2025 | E-ISSN : 2809-8439 | DOI: 10.47709/ijbl.v4i1.5599

Atas dasar fenomena yang terjadi tersebut, penulis melakukan penelusuran dan menemukan beberapa penelitian terdahulu sebagai berikut :

1. Kajian Tesis Edyson Judul Tesis Kekuatan Pembuktian Akta Di Bawah Tangan Sebagai Perjanjian Kerjasama Pembangunan Perumahan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 521/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Brt). Magister Kenotariatan Universitas Taruma Negara, tahun 2022 (Edyson, 2022). Penelitian ini mengangkat kasus tentang Kekuatan Pembuktian suatu perjanjian kerjasama berupa Akta di bawah tangan dalam sektor Pembangunan Perumahan dimana salah satu pihak telah lalai dalam melaksanakan tanggungjawabnya atau wanprestasi.
2. Kajian Tesis Apit Nurwidijanto Judul Tesis Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan Bangunan Pada PT. Purikencana Mulyapersada Di Semarang Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro tahun 2007 (Nurwidijanto, 2007). Penelitian ini mengangkat kasus tentang difokuskan pada bagaimana menyelesaikan permasalahan yang timbul terhadap proyek-proyek pembangunan Perumahan yang dikerjakan PT. Purikencana Mulyapersada karena adanya hambatan dalam pelaksanaan pekerjaan.
3. Kajian Tesis Muhammad Norhamid Judul Tesis Perlindungan Hukum Terhadap Wanprestasi Perjanjian Bangun Guna Serah (Build Operate Transfer) Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro tahun 2024 (Norhamid, 2024). Penelitian ini mengangkat kasus tentang penyebab terjadinya wanprestasi dan perlindungan hukum apa yang dapat diambil oleh pemilik tanah maupun investor.

Perbedaan penelitian peneliti dengan peneliti terdahulu terdahulu membahas tentang pelaksanaan perjanjian kerjasama dan kekuatan pembuktian akta dibawah tangan sedangkan dalam penelitian peneliti menitik beratkan kepada akibat hukum dan perlindungan hukum terkait tidak dilaksanakannya perjanjian kerjasama pembangunan perumahan yang dibuat dibawah tangan.

Studi Literatur

Perjanjian

Menurut pasal 1313 KUH perdata pengertian perjanjian adalah “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”. suatu perjanjian dimana perjanjian tersebut dibuat untuk dilaksanakan dengan iktikad baik diatur dalam pasal 1338 KUHPerdata yang berbunyi “Bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik”.
Dalam penerapan asas itikad baik ini dalam suatu perjanjian, haruslah sangat diperhatikan terutama pada saat melakukan perjanjian pra kontrak atau negosiasi, karena itikad baik diakuinya pada saat perjanjian memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian atau setelah negosiasi dilakukan. Dalam perjanjian adapun kemungkinan timbul kerugian terhadap pemberlakuan asas itikad baik ini, maka pendapat Suharnoko menyebutkan secara implisit bahwa itikad baik sudah harus ada sebelum ditandatanganinya suatu perjanjian, sehingga janji-janji sebelum kontrak dapat dimintakan pertanggungjawabannya berupa ganti rugi apabila janji tersebut tidak dipenuhi atau diingkari (Immanuel, 2000).

IJBL Indonesia of Journal Business Law
Volume : 4 | Nomor 1 | Januari 2025 | E-ISSN : 2809-8439 | DOI: 10.47709/ijbl.v4i1.5599

Syarat sahnya perjanjian bahwa kesepakatan antara kedua belah pihak yang lazim disebut kesepakatan bagi mereka yang mengikatkan dirinya para pihak bermaksud mengadakan perjanjian kerja harus setuju atau sepakat mengenai hal-hal yang diperjanjikan. Bahwa apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu dengan pihak yang lain. Pihak pekerja menerima pekerjaan yang ditawarkan dan pihak pengusaha menerima pekerja tersebut untuk dipekerjakan (Subekti & Tjitrosudibio, 2009).

Berdasarkan ketentuan pasal 1320 KUH perdata syarat-syarat sah perjanjian antara lain :

a. Sepakat mereka yang mengikat dirinya

Artinya kesesuaian, kecocokan, pertemuan kehendak dari yang mengadakan perjanjian atau pernyataan kehendak yang disetujui antara para pihak. Unsur-unsur kesepakatan (Raharjo, 2009):

1) Offerte (penawaran) adalah pernyataan pihak yang menawarkan
2) Acceptasi (penerimaan) adalah pernyataan pihak yang menerima penawaran.

b. Kecakapan pihak-pihak untuk membuat perjanjian (capacity).

Kecakapan bertindak merupakan salah satu cakap hukum yaitu kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum merupakan perbuatan yang menimbulkan akibat hukum. Orang yang dikatakan cakap dalam melakukan perbuatan hukum adalah orang yang sudah dewasa artinya sudah mencapai 21 tahun atau sudah kawin walaupun belum berumur 21 tahun.

Wanprestasi

Wanprestasi adalah suatu keadaan yang dikarenakan kelalaian atau kesalahannya, debitur tidak dapat memenuhi prestasi seperti yang telah ditentukan dalam perjanjian dan bukan dalam keadaan memaksa adapun yang menyatakan bahwa wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur. Wanprestasi atau tidak dipenuhinnya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja. Seorang debitur dikatakan lalai, apabila ia tidak memenuhi kewajibannya atau terlambat memenuhinya tetapi tidak seperti yang telah diperjanjikan. Menurut Wirjono Prodjodikoro, mengatakan bahwa wanprestasi adalah ketiadaaan suatu prestasi di dalam hukum perjanjian, berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian. Barangkali dalam bahasa Indonesia dapat dipakai istilah "pelaksanaan janji untuk prestasi dan ketiadaan pelaksanaannya jani untuk wanprestasi" (Projodikoro, 1999) Mariam Darus Badrulzaman mengatakan bahwa apabila debitur "karena kesalahannya" tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan, maka debitur itu wanprestasi atau cidera janji. Kata karena salahnya sangat penting, oleh karena debitur tidak melaksanakan prestasi yang diperjanjikan sama sekali bukan karena salahnya.

Terkait dengan hukum perjanjian apabila si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang diperjanjikannya, maka dikatakan debitur melakukan wanprestasi. Debitur alpa atau lalai atau ingkar janji, atau juga melanggar perjanjian, bila debitur melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya. Terkadang juga tidak mudah untuk mengatakan bahwa seseorang lalai atau lupa, karena seringkali juga tidak dijanjikan dengan tepat kapan sesuatu pihak diwajibkan melakukan wanprestasi yang dijanjikan.

Penggantian kerugian wanprestasi dapat dituntut menurut undang-undang berupa "*kosten, schaden en interessen*" diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdata dan seterusnya. Kerugian yang bisa dimintakan penggantikan itu, tidak hanya biaya-biaya yang sungguh-sungguh telah dikeluarkan (*kosten*), atau kerugian yang sungguhsungguh menimpa benda si berpiutang (*schaden*), tetapi juga

Indonesia of Journal Business Law
Volume : 4 | Nomor 1 | Januari 2025 | E-ISSN : 2809-8439 | DOI: 10.47709/ijbl.v4i1.5599

berupa kehilangan keuntungan (*interessen*), yaitu keuntungan yang didapat seandainya siberhutang tidak lalai (*winstderving*). Bahwa kerugian yang harus diganti meliputi kerugian yang dapat diduga dan merupakan akibat langsung dari wanprestasi, artinya ada hubungan sebab-akibat antara wanprestasi dengan kerugian yang diderita.
KUHPerdata memperincikan kerugian (yang harus diganti) dalam tiga komponen sebagai berikut:

a. Biaya (*kosten*) adalah segala pengeluaran atau perongkosan yang nyatanyata sudah dikeluarkan oleh suatu pihak.
b. Rugi (*schaden*) adalah kerugian karena kerusakan barang-barang kepunyaan kreditur yang diakibatkan oleh kelalaian si debitur.
c. Bunga (*interesten*) adalah kerugian yang berupa kehilangan keuntungan, yang sudah dibayangkan atau dihitung oleh kreditur.

Akta

A.Pittlo mengartikan akta adalah surat yang ditandatangani, diperbuat untuk dipakai sebagai bukti, dan untuk dipergunakan oleh orang, untuk keperluan siapa surat itu dibuat (http://woronotariatuns2012.blogspot.com). Sudikno Mertokusumo mengatakan akta adalah surat yang diberi tandatangan, yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar dari pada suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.
Berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1867 KUHPerdata, maka akta dapat dibedakan atas:

a. Akta Otentik

Pasal 1868 KUHPerdata yang berbunyi: "Suatu Akta Otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang di buat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya." Berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdata tersebut di atas dapatlah dilihat bentuk dari akta ditentukan oleh undang-undang dan harus dibuat oleh atau dihadapan pegawai yang berwenang. Pegawai yang berwenang yang dimaksud disini antara lain adalah notaris, hal ini di dasarkan pada Pasal 1 angka 1 Undang-undang nomor 1 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang menyatakan bahwa Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan berwenang lainnya sebagai dimaksud dalam Undang-undang ini.

b. Akta di Bawah Tangan

Bahwa akta dibawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat. Dengan kata lain Akta dibawah tangan adalah akta yang dimaksudkan oleh para pihak sebagai alat bukti, tetapi tidak dibuat oleh atau dihadapan Pejabat Umum Pembuat Akta (http://de-notaris.blogspot.com). Bahwa suatu akta yang dibuat di bawah tangan baru mempunyai kekuatan terhadap pihak ketiga, antara lain apabila dibubuhi suatu pernyataan yang bertanggal dari seorang Notaris atau seorang pegawai lain yang ditunjuk oleh undang-undang, sebagaimana diatur dalam Pasal 1874 dan Pasal 1880 KUHPerdata. Pernyataan tertanggal ini lebih lazimnya disebut Legalisasi dan Waarmerking.

Pemberi Kerja

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 4 Undang-Undang No. 13 Tahun 2003, pemberi kerja adalah orang perseorangan, pengusaha, badan hukum, atau badan lain yang mempekerjakan tenaga

Volume : 4 | Nomor 1 | Januari 2025 | E-ISSN : 2809-8439 | DOI: 10.47709/ijbl.v4i1.5599

kerja dengan membayar upah atau imbalan dalam bentuk lain (Husni, 2009). Berdasarkan undang-undang nomor 13 tahun 2003 tentang ketenagakerjaan, hak pemberi kerja adalah:

a. Hak atas hasil kerja pemberi kerja berhak atas hasil pekerjaan yang dilakukan oleh pekerjaan.
b. Hak untuk menetapkan aturan kerja pemberi kerja dapat Menetapkan peraturan yang harus diikuti oleh pekerja.
c. Hak untuk memberi sanksi jika pekerja melanggar aturan pemberi kerja berhak memberikan sanksi sesuai dengan ketentuan yang berlaku
d. Hak untuk mendapatkan imbalan atas upah lembur pemberi kerja berhak atas pembayaran untuk bekerja lembur yang dilakukan oleh pekerja.

Berdasarkan undang-undang nomor 13 tahun 2003 tentang ketenagakerjaan, kewajiban pemberi kerja adalah:

a. Kewajiban membayar upah pemberi kerja wajib membayar upah tepat waktu Sesuai dengan kesepakatan dalam perjanjian kerja.
b. Kewajiban menyediakan lingkungan kerja yang aman maupun dari kerja harus memastikan keselamatan dan kesehatan kerja bagi pekerja
c. Kewajiban memberi cuti dan istirahat pemberi kerja wajib memberikan hak putih dan waktu istirahat kepada pekerjaan.

Penerima Kerja

Penerima Kerja Menurut Dr. Payaman Simanjuntak, beliau berpendapat dalam bukunya yang berjudul "Pengantar Ekonomi Sumber Daya Manusia" bahwa: "Tenaga kerja atau pekerja merupakan penduduk Negara yang berada di posisi sudah atau sedang melakukan suatu kegiatan yang disebut sebagai bekerja, baik yang sedang mencari pekerjaan, dan bukan masih dalam kondisi melaksanakan kegiatan lain seperti sekolah (pelajar) atau yang sedang mengurus rumah tangga (Ibu Rumah Tangga), sehingga seseorang tersebut dapat didefinisi ia adalah seorang tenaga kerja atau bukan tenaga kerja sesuai dengan batas umur." Berdasarkan undang-undang nomor 13 tahun 2003 tentang ketenagakerjaan, hak penerima kerja adalah:

a. Hak atas upah setiap pekerja berhak menerima upah Sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat.
b. Hak untuk mendapatkan perlindungan pekerja berhak mendapatkan perlindungan terhadap keselamatan dan kesehatan di tempat kerja
c. Hak untuk Cuti pekerja berhak atas cuti tahunan cuti sakit dan cuti lainnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku
d. Hak untuk berserikat pekerja memiliki hak untuk membentuk Serikat Pekerja sebagai wadah apresiatif.

Berdasarkan undang-undang nomor 13 tahun 2003 tentang ketenagakerjaan, kewajiban penerima kerja adalah:

a. Kewajiban melaksanakan pekerjaan pekerja wajib melaksanakan tugas dan telah disepakati dalam perjanjian kerja.
b. Kewajiban mematuhi aturan perusahaan pekerjaan harus mematuhi semua aturan yang ditetapkan oleh pemberi kerja.
c. Kewajiban menjaga kerahasiaan pekerja wajib menjaga kerahasiaan informasi perusahaan selama dan setelah masa kerja.

Indonesia of Journal Business Law
Volume : 4 | Nomor 1 | Januari 2025 | E-ISSN : 2809-8439 | DOI: 10.47709/ijbl.v4i1.5599

Pembangunan Perumahan

Pengertian Pembangunan Perumahan Menurut Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, perumahan adalah kumpulan rumah yang merupakan bagian dari permukiman, baik di daerah perkotaan maupun pedesaan, dilengkapi dengan prasarana dan utilitas umum untuk memenuhi kebutuhan hunian yang layak (Hendrawan, 2004). Pembangunan perumahan mencakup kegiatan konstruksi yang bertujuan untuk menyediakan rumah yang aman, sehat, dan terjangkau bagi masyarakat.

Dalam merencanakan pembangunan perumahan, beberapa aspek penting perlu diperhatikan:

a. Kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang: Lokasi pembangunan harus sesuai dengan rencana tata ruang kota untuk menghindari konflik penggunaan lahan.
b. Partisipasi Pemangku Kepentingan: Pembangunan memerlukan kerjasama antara pemerintah, swasta, dan masyarakat untuk mencapai hasil yang optimal.
c. Ketersediaan Sarana dan Prasarana: Penyediaan fasilitas umum seperti jalan, drainase, dan jaringan air bersih sangat penting dalam pembangunan perumahan.

Metode Penelitian

Jenis penelitian yang dilakukan adalah Penelitian Yuridis Normatif adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder saja. Penelitian ini disebut juga penelitian hukum kepustakaan. Pendekatan Penelitian : a. Pendekatan Perundang-Undangan (Statute Approach) merupakan pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang ditangani, b. Pendekatan Konseptual (Conceptual Approach) adalah pendekatan dalam penelitian penyelesaian permasalahan dalam penelitian hukum dilihat dari aspek konsep-konsep hukum yang melatarbelakanginya, c. Pendekatan analitis (Analytical Approach) adalah analisis terhadap bahan hukum untuk mengetahui makna yang dikandung oleh istilah-istilah yang digunakan dalam peraturan perundang-undangan secara konseptual, sekaligus mengetahui penerapannya dalam praktik-praktik dan keputusan-keputusan hukum, d. Pendekatan kasus (Case Approach) adalah pendekatan dalam penelitian yuridis normatif yang peneliti mencoba membangun argumentasi hukum dalam persepektif kasus konkrit yang terjadi dilapangan.

Sumber Bahan Hukum digunakan dalam penelitian hukum normatif, terdiri dari : a. Bahan Hukum Primer, Sumber bahan-bahan yang digunakan dalam penelitian normatif, terdiri dari : Kitab Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Undang-undang No. 13 Tahun 2003 tentang Ketenagakerjaan, Undang-undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Undang-undang No. 2 Tahun 2017 tentang Jasa kontruksi,Putusan PN Jakarta Barat Nomor 187/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Bar, Putusan PN Jakarta Selatan Nomor 423/Pdt.G/2006/PN.Jak.Sel. Putusan PN Denpasar Nomor.43/Pdt.G/2014/PN.Mlg, b. Bahan Hukum Sekunder : dalam penelitian ini data sekunder merupakan data pokok yang diperoleh dengan cara menelusuri bahan-bahan hukum secara teliti, c. Bahan Hukum Tersier adalah bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus, ensiklopedia, indeks kumulatif, dan sebagainya.

Indonesia of Journal Business Law
Volume : 4 | Nomor 1 | Januari 2025 | E-ISSN : 2809-8439 | DOI: 10.47709/ijbl.v4i1.5599

Teknik Pengumpulan Bahan Hukum. Pengumpulan bahan-bahan hukum dilakukan dengan cara mengidentifikasi dan menginventarisasi aturan hukum positif, meneliti bahan pustaka (buku, jurnal ilmiah, laporan hasil penelitian), dan sumber-sumber bahan hukum lainnya yang relevan dengan permasalahan hukum yang dikaji.

Teknik Analisa Bahan Hukum dilakukan dengan cara melakukan penafsiran hukum (interpretasi) dan metode konstruksi hukum. Beberapa teknik penafsiran hukum yang dipakai dalam ilmu hukum, antara lain adalah: a. Penafsiran Gramatikal Sebagian menyebutnya sebagai penafsiran penafsiran berdasarkan tata bahasa atau ilmu bahasa (de gramatikale of taalkundige interpretatie), b. Penafsiran Sistematis Penelitian terhadap sistematik hukum dapat dilakukan pada perundang-undangan tertentu ataupun hukum tercatat. Tujuannya adalah untuk mengadakan identifikasi terhadap pengertian-pengertian, pokok/dasar dalam hukum, yakni masyarakat hukum, subyek hukum, hak dan kewajiban, peristiwa hukum, hubungan hukum dan obyek hukum.

Hasil

a) Kasus ke satu di Jakarta

Putusan Nomor 187/Pdt.G/2013/PN/Jkt.Bar, bahwa terjadi perjanjian pembangunan perumahan yang dibuat dibawah tangan Penggugat PT. Cipta Maju Property yang diwakili oleh Adam Bafaqih, selaku pemberi kerja dan Tergugat Hadi Ferdiansyah, selaku penerima kerja telah sepakat menandatangani Surat Perjanjian Pemborong Pembanguan (SPPP) pada tanggal 7 Maret 2012, pada proyek Pembangunan Perumahan di D'Mapple Residence, di lokasi Jalan Cagar Alam, Pitara-Depok untuk pembangunan 9 (sembilan) Unit Rumah pada Blok A (4 unit), Blok B (4 unit), dan Blok C Ganjil (3 unit) Rumah type Anthurium dengan nilai kontrak sebesar Rp.1.869.125.256,00 (Satu miliar delapan ratus enam puluh sembilan juta seratus dua puluh lima ribu dua ratus lima puluh enam rupiah), dengan masa penyelesaian pekerjaan pembangunan maksimal 3 September 2012 atau (Seratus delapan puluh) hari kalender.Namun ternyata perkembangan pekerjaan pembangunan yang dilakukan Tergugat tidak sesuai dengan tahapan dan jangka waktu yang telah ditentukan, sehingga mengacu Pasal 8 ayat (2) SPPP Penggugat berhak untuk memutus kontrak secara sepihak, mengambil alih, dan menunjuk pihak ketiga. Namun demikian, Tergugat meminta kepada Penggugat agar diberi kesempatan menyelesaikan pekerjaan pembangunan.Walaupun batas waktu penyelesaian pekerjaan telah diperpanjang, Tergugat ternyata tetap tidak dapat menyelesaikan pekerjaannya sesuai dengan SPPP dan surat pernyataan tertanggal 30 Juli 2012, karena itu berarti Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi). Sehingga Penggugat mengajukan gugatan tersebut di Pengadilan Negeri Jakarta Barat.

1. Pertimbangan Hakim

a. Menimbang, berdasarkan alat bukti yang diajukan oleh Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya, setelah alat bukti tersebut diteliti dan dicocokkan dipersidangan, keseluruhan foto copi surat bukti tersebut ternyata sesuai dengan aslinya serta telah dibubuhi materai secukupnya dan dilegalisir.

b. Menimbang, Selain mengajukan alat bukti surat menggugat mengajukan pula saksi-saksi yang telah didengar keterangannya dan di bawah sumpah persidangan yang menyatakan pada pokoknya benar telah terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat dalam kerjasama pembangunan Perumahan antara penggugat dengan tergugat.

2. Keputusan Yang Telah Mempunyai Kekuatan Hukum Tetap

Volume : 4 | Nomor 1 | Januari 2025 | E-ISSN : 2809-8439 | DOI: 10.47709/ijbl.v4i1.5599

Bahwa berdasarkan gugatan yang dilakukan oleh penggugat dalam perkara ini dan pertimbangan-pertimbangan lainnya maka Majelis Hakim memutuskan :

a. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian.
b. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji / Wanprestasi.
c. Menyatakan Sah Pemutusan Perjanjian Pemborongan Pembangunan Perumahan, sebagaimana termuat dalam Surat Perjanjian Pemborongan Pembangunan Perumahan tanggal 7 Maret 2012 antara Penggugat dengan Tergugat.
d. Menghukum Tergugat membayar kerugian kepada Penggugat sebesar Rp. 2.699.411.488,- (dua milyar enam ratus sembilan puluh sembilan juta empat ratus sebelas ribu empat ratus delapan puluh delapan rupiah).
e. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya.
f. Menghukum Tergugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini sejumlah Rp.316.000,- (tiga ratus enam belas ribu rupiah).

b) Kasus ke dua di Jakarta

Putusan Nomor No.423/Pdt.G/2006/PN.Jak.Sel Bahwa terjadi perjanjian pembangunan perumahan yang dibuat dibawah tangan Penggugat Syamsudin Norsewan, selaku pemberi kerja dan Tergugat Dukut Indra Mulyanto selaku penerima kerja telah sepakat menandatangani Surat Perjanjian Pemborong Pembanguan (SPPP) pada tanggal 2 Mei 2005. Pada Pembangunan Pembuatan Perumahan, di Jalan Bumi Asih V No.19 Bumi Karang Indah, Jakarta Selatan, dengan nilai kontrak sebesar yang dibulatkan menjadi Rp.527.200.000,- (lima ratus dua puluh tujuh juta dua ratus ribu rupiah), dan Gambar Design sebesar Rp.7.800.000,- (tujuh juta delapan ratus ribu rupiah), dengan syarat akan dibayarkan setelah rumah tersebut selesai 100% (seratus persen), dan hal ini disetujui oleh Tergugat; pada dasarnya sampai dengan pembayaran tahap II (kedua) dilaksanakan, Penggugat masih percaya penuh atas kemampuan diri Tergugat, oleh karenanya Penggugat tidak mengawasi rumah secara detail. Hanya setelah Penggugat mendengar bahwa Tergugat hendak meninggalkan pekerjaannya, maka kemudian Penggugat lebih memperhatikan hasil pembangunan rumah yang dilakukan oleh Tergugat, sebagai catatan di sini, sampai dengan gugatan ini diajukan, Penggugat tidak pernah menandatangani Berita Acara Bobot Prestasi Pembangunan yang telah diajukan oleh Tergugat. Faktanya Penggugat kemudian melihat ada kejanggalan dan kekurangan dari hasil pekerjaan rumah tersebut, Penggugat melihat bahwa pembangunan yang dikerjakan oleh Tergugat, ternyata tidak sesuai dengan RAB dan Gambar Design yang telah disepakati sebelumnya. Oleh karena itu, Penggugat kemudian meminta kepada Tergugat, agar apa yang tidak sesuai dengan gambar dan/atau kesepakatan yang telah disanggupi oleh Tergugat segera dilaksanakan untuk dirubah, yaitu antara lain pekerjaan kuda- kuda atap, gording kayu, kontruksi tangga beton utama dan tangga besi spriral, yang dalam hal ini memerlukan tindakan perbaikan secara professional dari pihak Tergugat, namun hal tersebut tidak ditanggapi oleh Tergugat. Bahwa dengan tidak ditanggapinya permintaan Penggugat tersebut pada butir 15 di atas, maka pada tanggal 07 Oktober 2005, Penggugat mendesak Tergugat agar melakukan tindakan yang kongkrit sesuai dengan profesinya, namun Tergugat menanggapinya dengan mengatakan bahwa Tergugat sudah tidak sanggup lagi menyelesaikan kewajibannya sesuai dengan Perjanjian Pemborongan Pekerjaan tertanggal 02 Mei 2005. Bahwa tergugat melakukan tindakan pengunduran diri secara sepihak Tergugat tersebut, dan oleh karena Penggugat merasa bahwa hasil pekerjaan Tergugat tidak memuaskan, maka kemudian Penggugat meminta penilaian

Volume : 4 | Nomor 1 | Januari 2025 | E-ISSN : 2809-8439 | DOI: 10.47709/ijbl.v4i1.5599

quantitative di lapangan dari pihak ketiga yang berkompeten, yang dilaksanakan pada tanggal 25 Oktober 2005, yang mana dari penilaian tersebut diperoleh hasil yaitu nilai akhir "Bobot Prestasi" dari seluruh pekerjaan terpasang yang dikerjakan oleh Tergugat selaku pemborong hanya sebesar 62,737% (enam puluh dua koma tujuh ratus tiga puluh tujuh per seratus) atau dengan nilai biaya sebesar Rp.300.655.698,- (tiga ratus juta enam ratus lima puluh lima ribu enam ratus sembilan puluh delapan rupiah). karena itu berarti Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi). Sehingga Penggugat mengajukan gugatan tersebut di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.

1. **Pertimbangan Hakim**

a. Berdasarkan alat bukti yang diajukan oleh Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya, setelah alat bukti tersebut diteliti dan dicocokkan dipersidangan, keseluruhan foto copi surat bukti tersebut ternyata sesuai dengan aslinya serta telah dibubuhi materai secukupnya dan dilegalisir.
b. Selain mengajukan alat bukti surat menggugat mengajukan pula saksi-saksi yang telah didengar keterangannya dan di bawah sumpah di persidangan yang menyatakan pada pokoknya benar telah terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat dalam kerjasama pembangunan Perumahan antara penggugat dengan tergugat.

2. **Keputusan Yang Telah Mempunyai Kekuatan Hukum Tetap**

a. Mengabulkan gugatan Pihak Penggugat untuk sebagian;
b. Menyatakan bahwa Pihak Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan cidra janji atau wanprestasi;
c. Membatalkan perjanjian pemborongan pekerjaan pembuatan pembangunan rumah tinggal di Jalan Bumi Asih V No.19 Bumi Karang Indah, Jakarta Selatan, sebagaimana tertuang dalam Surat Perjanjian No.02/RT-S/5/2005 tanggal 02 Maret 2005;4. Menghukum Tergugat membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp.317.720.000,00 (tiga ratus tujuh belas juta tujuh ratus dua puluh ribu rupiah).
d. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya
e. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji Wanprestasi.

c) Kasus ke tiga di Malang

Putusan Nomor 43/Pdt.G/2014/PN.Mlg, Bahwa terjadi perjanjian pembangunan rumah dan jembatan yang dibuat dibawah tangan Penggugat Go Giok Lan, selaku Pemberi Kerja dan Tergugat Ir. Subianto selaku penerima kerja telah sepakat menandatangani Surat Perjanjian Pemborong pada tanggal 11 Agustus 2013. Pada pembangunan rumah leter L dan jembatan serta penawaran kontrak kerja pembuatan pagar depan, dan lain-lain. total seluruh penawaran kontrak kerja yang diberikan Tergugat kepada Penggugat adalah sebesar Rp360.392.500,00 (tiga ratus enam puluh juta tiga ratus sembilan puluh dua ribu lima ratus rupiah). Penggugat telah melakukan pembayaran kepada Tergugat sebesar Rp360.392.550,00 (tiga ratus enam puluh juta tiga ratus sembilan puluh dua ribu lima ratus lima puluh rupiah). Jangka waktu perjanjian yang telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat dalam pengerjaan proyek pembangunan rumah leter L dan jembatan adalah 3 bulan terhitung mulai tanggal 3 September 2012 dan harus selesai sampai tanggal 20 Desember 2012. hingga berakhirnya jangka waktu perjanjian antara Penggugat dan Tergugat yaitu tanggal 20 Desember 2012 dan hingga gugatan ini diajukan, Tergugat tidak melaksanakan sebagaimana dengan apa yang telah diperjanjikan. Sehingga Penggugat

Volume : 4 | Nomor 1 | Januari 2025 | E-ISSN : 2809-8439 | DOI: 10.47709/ijbl.v4i1.5599

mengajukan gugatan tersebut di Pengadilan Negeri Malang. Dan majelis hakim mengabulkan penggugat untuk sebagian Mengabulkan Gugatan Penggugat Sebagian.

Dalam uraian diatas fenomena yang terjadi pemberi kerja berdasarkan penelitian yang dilakukan peneliti pemberi kerja terkait tidak dilaksanakannya perjanjian kerjasama pembangunan perumahan yang dibuat dibawah tangan menimbulkan akibat hukum yang merugikan pemberi kerja dikarenakan dalam penelitian ini pemberi kerja tersebut tidak memperoleh jaminan pekerjaan atau uang muka pekerjaan sehingga ketika penerima kerja wanprestasi pekerjaan pembangunan terhambat bahkah terhenti ini sesuai dengan teori akibat hukum Soeroso Setiap perjanjian harus memiliki akibat hukum yang jelas bagi para pihak. Artinya akibat hukum dari suatu perjanjian merujuk pada konsekuensi yang timbul dari kesepakatan yang dibuat oleh para pihak. Menurut Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), perjanjian yang dibuat secara sah akan mengikat para pihak seperti undang-undang. Ini berarti bahwa mereka harus memenuhi apa yang telah disepakati dalam perjanjian tersebut.

Sehingga disamping menimbulkan akibat hukum yang merugikan pihak pemberi kerja juga tidak memberikan perlindungan hukum sesuai dengan Teori Perlindungan hukum menurut Satjipto Raharjo dalam konteks perjanjian pembangunan harus adanya kepastian hukum yakni perlindungan hukum sangat penting untuk memberikan kepastian bagi semua pihak yang terlibat dalam proyek konstruksi. Ini termasuk perlindungan terhadap hak-hak pekerja, pemilik proyek, dan masyarakat sekitar. Disini pemberi kerja belum memperoleh perlindungan hukum dalam perjanjian dibawah tangan dikarenakan para pihak dalam melakukan perjanjian memang menerapkan perjanjian kebebasan berkontrak akan tetapi dalam pelaksanaannya belum tentu para pihak menguasai dalam hal membuat suatu perjanjian hal ini terkait perjanjian pembangunan perumahan yang dibuat dibawah tangan dimana dalam pekerjaan pembangunan tersebut ada tahapan tahapan pekerjaan, masing masing tahapan ini disamping mendasarkan klausul perjanjian dengan asas kepercayaan, namun ada yang terlewatkan dalam penelitian yakni perjanjian dibawah tangan tidak mengatur sehubungan dengan jaminan uang muka pekerjaan yang mengakibatkan tidak terdapat perlindungan hukum bagi pemberi kerja. Sebaiknya agar nantinya para pihak pemberi kerja dan penerima kerja khususnya pemberi kerja sebaiknya perlu di atur ketentuan yang mewajibkan adanya pembayaran sejumlah uang muka yang persentasenya bisa disepakati sesuai dengan besaran biaya tahapan masing-masing pekerjaannya, lebih lanjut bisa disarankan dalam Undang-undang Jasa Kontuksi.

1. Pertimbangan Hakim

a. Berdasarkan alat bukti yang diajukan oleh Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya, setelah alat bukti tersebut diteliti dan dicocokkan dipersidangan, keseluruhan foto copi surat bukti tersebut ternyata sesuai dengan aslinya serta telah dibubuhi materai secukupnya dan dilegalisir.

b. Selain mengajukan alat bukti surat menggugat mengajukan pula saksi-saksi yang telah didengar keterangannya dan di bawah sumpah di persidangan yang menyatakan pada pokoknya benar telah terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat dalam kerjasama pembangunan rumah leter L dan jembatan antara penggugat dengan tergugat.

2. Keputusan Yang Telah Mempunyai Kekuatan Hukum Tetap

a. Mengabulkan Gugatan Penggugat Sebagian.

Indonesia of Journal Business Law
Volume : 4 | Nomor 1 | Januari 2025 | E-ISSN : 2809-8439 | DOI: 10.47709/ijbl.v4i1.5599

b. Menyatakan Perjanjian Pemborongan tertanggal 11 Agustus 2012 yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat adalah sah secara hukum
c. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi/Cidera Janji.
d. Menghukum Tergugat mengembalikan kerugian biaya kekurangan pengerjaan bangunan rumah leter L dan jembatan sebesar Rp31.270.500,00 (tiga puluh satu juta dua ratus tujuh puluh ribu lima ratus rupiah) dan biaya pengerjaan pemborongan pagar yang sama sekali belum dikerjakan oleh Tergugat sebesar Rp95.500.000,00 (sembilan puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) untuk seketika dan sekaligus setelah putusan perkara ini memiliki kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde).
e. Menghukum Tergugat untuk membayar bunga (moratoir) atas keterlambatan pembayaran uang ganti rugi sebesar 6 (enam) persen per tahun terhitung sejak putusan perkara ini memiliki kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde).
f. Menolak gugatan Penggugat selebihnya.

Pembahasan

Menurut R Soeroso, Teori akibat hukum merupakan suatu akibat dari tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang diharapkan oleh pelaku hukum. Akibat yang dimaksud adalah akibat yang diatur oleh hukum, sedangkan tindakan yang dilakukan merupakan tindakan hukum yaitu tindakan yang sesuai dengan hukum yang berlaku (Soeroso, 2018). Akibat hukum dibagi menjadi tiga wujud yaitu.

1. Lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu keadaan hukum, contoh diberikannya Pengampuan atas suatu perkara hukum maka berakibat lenyapnya kecakapan melalui tindakan hukum.
2. Lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu hubungan hukum, antara dua atau, lebih subjek hukum, di mana hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak yang lain. Contohnya adanya perjanjian utang piutang akan menyebabkan suatu hubungan hukum. Namun ketika utang piutang tersebut lunas, maka lenyaplah hubungan tersebut.
3. Lahirnya sanksi apabila dilakukan tindakan yang melawan hukum, contohnya pemberian sanksi terhadap pelaku pencurian, yang merupakan akibat dari perbuatan pelaku.

Dengan demikian dapat dipahami bahwa akibat hukum dimulai dari adanya hubungan hukum peristiwa hukum dan subjek hukum. Dalam teori akibat hukum Soeroso menekankan pentingnya konsekuensi hukum dari setiap perbuatan hukum. Dalam konteks perjanjian di bawah tangan:

a. Setiap perjanjian harus memiliki akibat hukum yang jelas bagi para pihak.
   Artinya akibat hukum dari suatu perjanjian merujuk pada konsekuensi yang timbul dari kesepakatan yang dibuat oleh para pihak. Menurut Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), perjanjian yang dibuat secara sah akan mengikat para pihak seperti undang-undang. Ini berarti bahwa mereka harus memenuhi apa yang telah disepakati dalam perjanjian tersebut. Dalam meningkatkan kekuatan hukum perjanjian di bawah tangan dengan memerhatikan asas pacta sunt servanda dan Pasal 1338 KUHPerdata: Asas pacta sunt servanda, yang berarti "perjanjian harus ditepati", adalah prinsip fundamental dalam hukum perjanjian yang menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Asas ini

Volume : 4 | Nomor 1 | Januari 2025 | E-ISSN : 2809-8439 | DOI: 10.47709/ijbl.v4i1.5599

mengikat pihak-pihak yang melakukan perjanjian, sehingga kewajiban-kewajiban yang ditetapkan oleh perjanjian ini harus dilaksanakan dengan itikad baik. Keabsahan Perjanjian Sesuai Pasal 1320 KUHPerdata: Pastikan perjanjian memenuhi syarat sah perjanjian sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu: kesepakatan para pihak, kecakapan hukum para pihak, objek yang diperjanjikan, dan sebab yang halal. Perjanjian yang memenuhi syarat ini memiliki kekuatan mengikat dan dapat ditegakkan secara hukum.

Perjanjian Mengikat Para Pihak: Asas pacta sunt servanda menegaskan bahwa perjanjian yang telah dibuat berlaku mengikat bagi masing-masing pihak. Itikad Baik: Laksanakan perjanjian dengan itikad baik sesuai dengan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata. Konsekuensi Pelanggaran Perjanjian: Bila salah satu pihak melakukan pelanggaran terhadap isi perjanjian, pihak lainnya boleh melakukan tuntutan atas dasar wanprestasi. Legalisasi Notaris: Legalisasi akta di bawah tangan oleh notaris dapat meningkatkan kekuatan hukumnya. Notaris akan membacakan isi perjanjian dan kemudian melegalisasinya. Akta Otentik: Membuat akta otentik di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memberikan kekuatan pembuktian yang lebih kuat di mata hukum dibandingkan perjanjian di bawah tangan4. Peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT agar dapat didaftarkan. Saksi: Pastikan ada saksi yang menyaksikan pembuatan akta di bawah tangan. Pembuatan akta oleh para pihak harus disaksikan oleh minimal 2 orang saksi.Pentingnya Kesepakatan Para Pihak: Hal terpenting dari sebuah perjanjian adalah adanya kesepakatan para pihak. Kesepakatan berarti kesesuaian kehendak satu sama lain atas dibuatnya sebuah perjanjian terutama kesesuaian dalam hal objek yang diperjanjikan.

b. Apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya (wanprestasi), pihak lain berhak untuk menuntut pemenuhan atau ganti rugi sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat artinya ketika wanprestasi terjadi, pihak yang dirugikan memiliki hak untuk:

1) Menuntut Pemenuhan Kewajiban: Pihak yang merasa dirugikan dapat meminta agar pihak yang wanprestasi memenuhi kewajibannya sesuai dengan isi perjanjian. Misalnya, jika kontrak pembangunan tidak dilaksanakan sesuai jadwal, pihak yang dirugikan dapat meminta agar pekerjaan dilanjutkan atau diselesaikan 1338 KUHPerdata menegaskan bahwa semua perjanjian yang sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya dan harus dilaksanakan dengan itikad baik.

   Asas Pacta Sunt Servanda Pemenuhan hak dan kewajiban sesuai kesepakatan para pihak dalam kontrak merupakan bentuk perlindungan hukum atas hak para pihak, sesuai kesepakatan dalam kontrak memiliki kekuatan mengikat untuk ditaati.

   Pihak yang dirugikan akibat wanprestasi dalam perjanjian bisnis dapat menempuh jalur hukum dengan mengajukan tuntutan melalui pengadilan untuk menuntut pemenuhan kewajiban, ganti rugi, atau pembatalan perjanjian.

2) Menuntut Ganti Rugi: Jika pemenuhan kewajiban tidak mungkin dilakukan atau sudah terlambat, pihak yang dirugikan berhak untuk menuntut ganti rugi atas kerugian yang diderita akibat wanprestasi. Ganti rugi ini mencakup biaya, kerugian, dan bunga sesuai dengan ketentuan dalam perjanjian dan hukum yang berlaku. Menuntut ganti rugi adalah upaya hukum yang dapat dilakukan oleh seseorang atau pihak yang merasa dirugikan akibat perbuatan melawan hukum atau wanprestasi untuk mendapatkan penggantian atas kerugian yang diderita. Ganti rugi bertujuan untuk mengembalikan pihak yang dirugikan

Indonesia of Journal Business Law
Volume : 4 | Nomor 1 | Januari 2025 | E-ISSN : 2809-8439 | DOI: 10.47709/ijbl.v4i1.5599

ke posisi sebelum kerugian terjadi atau memberikan penggantian secara materiil atau immateriil atas kerugian tersebut.

R. Soeroso menjelaskan akibat hukum dari perjanjian pembangunan perumahan yang dibuat di bawah tangan dengan menekankan pentingnya keabsahan perjanjian dan konsekuensi hukum yang timbul dari pelanggaran terhadap ketentuan hukum yang berlaku. Keabsahan perjanjian di bawah tangan dalam perjanjian pembangunan perumahan yang dibuat di bawah tangan, meskipun sah secara hukum, sering kali menghadapi tantangan terkait keabsahannya. Soeroso menekankan bahwa untuk suatu perjanjian dapat dianggap sah, harus memenuhi syarat-syarat tertentu yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Terdapat empat syarat yang harus dipenuhi, yaitu:

a. Kesepakatan para pihak Para pihak yang terlibat dalam perjanjian harus memiliki kesepakatan atau consensus terkait isi perjanjian tanpa adanya paksaan, kekhilafan, atau penipuan.
b. Kecakapan untuk membuat perikatan Para pihak harus cakap atau memiliki kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Umumnya, orang yang telah dewasa (berusia 18 tahun ke atas atau sudah menikah) dianggap cakap melakukan perbuatan hukum. Orang yang tidak cakap meliputi anak di bawah umur dan orang yang berada di bawah pengampuan.
c. Suatu pokok persoalan tertentu Objek perjanjian harus jelas dan teridentifikasi secara spesifik. Objek perjanjian adalah prestasi (pokok perjanjian), yang merupakan isi hak dan kewajiban para pihak.
d. Suatu sebab yang tidak terlarang Tujuan perjanjian tidak boleh bertentangan dengan hukum, kesusilaan, atau ketertiban umum. Dengan kata lain, perjanjian tersebut harus dibuat berdasarkan tujuan yang disepakati bersama dan tidak melanggar hukum yang berlaku.

Dalam fenomena yang terjadi dimasyarakat Perjanjian Kerjasama Pembangunan sering kali menggunakan Perjanjian di bawah tangan Perjanjian atau akta dibawah tangan pada dasarnya adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak untuk suatu kepentingan atau tujuan tertentu tanpa melibatkan pejabat berwenang. Perjanjian/akta tersebut cukup dibuat oleh para pihak itu sendiri, Kemudian ditandatangani oleh para pihak tersebut misalnya kuitansi, surat perjanjian atau surat perjanjian utang piutang, ketidak ikut sertaan pejabat yang berwenang inilah yang merupakan perbedaan pokok antara perjanjian akta di bawah tangan dengan akta autentik.

Kesimpulan

Bahwa akibat hukum terhadap pemberi kerja terkait tidak dilaksanakannya perjanjian kerjasama pembangunan perumahan yang dibuat dibawah tangan walaupun fenomena yang terjadi dalam perjanjian diberikan kebebasan berkontrak yang diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdata, faktanya masih menimbulkan akibat hukum yang merugikan pihak pemberi kerja dikarenakan dalam penelitian ini pemberi kerja tersebut tidak memperoleh jaminan uang muka pekerjaan sesuai aturan Pasal 57 Nomor 2 tahun 2017 tentang Undang-undang Jasa Kontruksi sehingga ketika penerima kerja wanprestasi pekerjaan pembangunan terhambat bahkah terhenti. Bahwa perlindungan hukum terhadap pemberi kerja terkait tidak dilaksanakannya perjanjian kerjasama pembangunan perumahan yang dibuat dibawah tangan dalam perjanjian yang mendasari kebebasan berkontrak yang diatur Pasal 1338 KUHPerdata ini belum memberikan perlindungan

Volume : 4 | Nomor 1 | Januari 2025 | E-ISSN : 2809-8439 | DOI: 10.47709/ijbl.v4i1.5599

hukum bagi warga negara karena tidak semua warga negara menguasai/memahami pembuatan perjanjian/kontrak pembangunan perumahan yang di buat dibawah tangan terlebih khusus pemberi kerja.

Referensi

Az, L. S. (2017). *Hukum Perjanjian Kontrak*. Yogyakarta : Cakrawala.

Budiono, H. (2014). *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*. PT.Citra Aditya Bakti.

Christiawan, R. (2023). *Hukum Kontrak Bisnis*. Jakarta : Sinar Grafik.

Edyson. (2022). *Kekuatan Pembuktian Akta Di Bawah Tangan Sebagai Perjanjian Kerjasama Pembangunan Perumahan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 521/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Brt)*.

Hendrawan. (2004). *Pembangunan Perumahan Berwawasan Lingkungan*. Rineka Cipta.

Husni, L. (2009). *Pengantar Hukum Ketenagakerjaan Indonesia*. Raja Grafindo Persada.

Immanuel, K. (2000). *Kritik Atas Akal Budi Praktis*. Yogyakarta : Pustaka Pelajar.

Norhamid, M. (2024). *Perlindungan Hukum Terhadap Wanprestasi Perjanjian Bangun Guna Serah (Build Operate Transfer)*.

Nurwidijanto, A. (2007). *Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan Bangunan Pada PT. Purikencana Mulyapersada Di Semarang*.

Projodikoro, W. (1999). *Asas-Asas Hukum Perjanjian*. Sumur Bandung.

Raharjo, H. (2009). *Hukum Perjanjian di Indonesia*. Yogyakarta : Pustaka Yustisia.

Simamora, S. (2017). *Hukum Kontrak (Prinsip-Prinsip Hukum Kontrak Pengadaan Barang dan Jasa Pemerintah di Indonesia)*. Surabaya : LaksBang Pressindo.

Simanjuntak, R. (2018). *Hukum Perjanjian Teknik Perancangan Kontrak Bisnis*. Jakarta : Kontan.

Soerodjo, I. (2021). *Hukum Perjanjian Kerjasama*. Laksbang Justitia.

Soeroso, R. (2018). *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta : Sinar Grafika.

Subekti, R., & Tjitrosudibio. (2009). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Burgerlijk Wetboek Dengan Tambahan Undang-Undang Pokok Agraria Undang-Undang Perkawinan*. PT Pradnya Paramita.

Suharnoko. (2019). *Hukum Perjanjian Teori dan Analisis Kasus*. Jakarta : Prenada Media.

Volume : 4 | Nomor 1 | Januari 2025 | E-ISSN : 2809-8439 | DOI: 10.47709/ijbl.v4i1.5599

Salinan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 187/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Bar.

Salinan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 423/Pdt.G/2006/PN.Jak.Sel.

Salinan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 43/Pdt.G/2014/PN.Mlg.

http://de-notaris.blogspot.com (diakses tanggal 9 September 2024)

http://woronotariatuns2012.blogspot.com (diakses tanggal 20 Agustus 2024)