

**PELAKSANAAN PERJANJIAN PEMBORONGAN RUMAH PRIBADI
SECARA LISAN BERDASARKAN HUKUM PERDATA
DI KABUPATEN PELALAWAN**

Oleh : Nur Rabiah Mardatila
Pembimbing I : Dr. Firdaus,SH.,MH.
Pembimbing II : Dasrol, SH.,MH.
Alamat : Jl. Chairil Anwar No. 09, Sail, Pekanbaru
Email : Nurrabiahmardatila@gmail.com
Telepon : 081266379319

ABSTRACT

The house has now become a primary need for everyone, this causes many people who try to have a house to meet those needs, whether he builds himself or pays people to build the house or better known as the chartering agreement, in general this contracting agreement made verbally, causing many contracting parties to default, causing losses for those who bought up especially in Pelalawan Regency.

The purpose of this study is to determine the factors that cause defaults in the contracting agreement, to find out the efforts that can be made to avoid the occurrence of defaults in the contracting agreement, as well as to determine the legal remedies that can be carried out by the contractor when the contractor occurs.

This type of research is a sociological juridical study, this research was conducted in Pelalawan Regency, while the population and sample are all parties related to the problems examined in this study, data sources used, primary data, secondary data, and tertiary data, collection techniques data in this study with interviews and literature review.

The cause of defaults in the contracting agreement is the contracting agreement made verbally, the weak goodwill of the contractor, the weak understanding of the contractor in the field of construction, the weak understanding of the legal parties. efforts that can be made to avoid defaults in the contracting agreement, contractual agreement made in writing, the good faith of the parties must be increased in understanding the contractor in the field of construction, increase the understanding of the parties' law.

It is expected that the parties will enter into an agreement in writing, and in the implementation of the agreement in good faith, broaden the legal perspective, especially in the area of the agreement. It is expected that the contractor will add his insight in the construction sector.

Keywords: Private Contracts - Chartering - Private Houses - Civil Law

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perjanjian merupakan salah satu hubungan hukum yang kerap kali dilakukan dalam pergaulan hidup di dalam masyarakat. Adanya tujuan dan kepentingan untuk memenuhi kebutuhan hidup tersebut, terlebih dahulu harus dipertemukan kehendak yang mereka inginkan. Hal inilah yang menjadi dasar utama untuk terjadinya suatu perjanjian.

Pengertian perjanjian menurut KUH Perdata Pasal 1313:

“suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.¹

untuk didapatkan adanya suatu perjanjian paling sedikit harus ada dua pihak sebagai subjek hukum, dimana masing-masing pihak sepakat untuk mengikatkan dirinya dalam suatu hal tertentu. Hal tertentu yang dimaksud dapat berupa untuk menyerahkan sesuatu, berbuat sesuatu, maupun untuk tidak berbuat sesuatu. Perjanjian menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya, dalam bentuknya perjanjian dapat berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan maupun ditulis.² Perjanjian boleh dilakukan oleh siapa saja, antara orang yang satu dengan orang yang lain, maupun dilakukan antara orang perseorangan dengan badan hukum, hal ini disebabkan karena perjanjian menganut asas kebebasan berkontrak. Maksudnya adalah para pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian untuk dapat menyusun dan menyetujui klausul-klausul dari perjanjian tersebut tanpa ada campur tangan pihak lain.³ Asas ini dapat

disimpulkan dari Pasal 1338 Ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi :

“Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya”.⁴

Perjanjian yang sah adalah persetujuan yang memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan oleh Undang-Undang, sehingga ia diakui oleh hukum.⁵ Syarat sah perjanjian dapat kita temukan dalam ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata yang berbunyi:⁶

“Untuk sahnya perjanjian-perjanjian, diperlukan empat syarat:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu;
4. Suatu sebab yang tidak terlarang”.

Perjanjian bisa dilakukan dalam bentuk tertulis maupun dengan cara lisan, dan tidak jarang dijumpai perjanjian yang dilakukan secara diam-diam. Perjanjian secara lisan banyak terjadi dalam kehidupan bermasyarakat, perjanjian lisan merupakan realisasi dari asas konsensualisme, yang berasal dari Bahasa Latin *consensus*. Hal tersebut berarti bahwa pada dasarnya suatu perjanjian yang timbul sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan, ...*Procedures Order have been complied with in all respects by the Debtors and the Buyer*.⁷

⁴ *Op. cit*, Pasal 1338.

⁵ Muhammad Abdul Kadir, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, 1982, hlm. 88.

⁶ *Op. cit*, Pasal 1320.

⁷ Peter J. Wals, “Order (1) Approving Asset Purchase Agreement Among The Debtors And The Buyer, (2) Approving Sale Of Substantially All Assets Free And Clear Of All Liens, Claims, Encumbrances And Other Interests Pursuant To Bankruptcy Code Sections 105, 363 (b), (f) And (m), (3) Approving Assumption, Assignment And Sale Of Certain Executory Contracts And Unexpired Leases Free And Clear Of All Liens, Claims, Encumbrances And Orther Interests Pursuant To Bankruptcy Code Sections 363 And 365, (4) Determining The Amounts Necessary To Cure Such Executory Contracts And Unexpired Leases, (5) Granting Related Relief”, *Westlaw*,

¹ Pasal 1313 *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*.

² R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1996, hlm. 1.

³ Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia (Buku I)*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993, hlm. 11.

(Penawaran telah dipenuhi dalam semua hal oleh debitur dan pembeli (dalam perjanjian pemborongan disebut pihak yang memborongkan atau kreditur)). atau dengan perkataan lain perjanjian itu sudah sah apabila sudah tercapai kata sepakat mengenai hal pokok dan tidak diperlukan suatu formalitas. Perjanjian ini juga dinamakan perjanjian konsensuil.⁸ Dalam pelaksanaan perjanjian kadang kala mengalami hambatan, artinya isi perjanjian tidak dapat dilaksanakan. Hal ini dapat terjadi karena salah satu pihak ingkar janji atau wanprestasi.⁹

KUH Perdata menyebutkan adanya perjanjian pemborongan uang dikenal dengan istilah pemborongan pekerjaan. yang menurut Pasal 1601 Huruf b KUH Perdata menyebutkan:

“perjanjian pemborongan adalah persetujuan dimana pihak I sebagai pemborong mengikatkan diri untuk menyelesaikan suatu pekerjaan bagi pihak lain yang memborongkan dengan menerima suatu harga yang telah ditentukan”.¹⁰

Perjanjian pemborongan pekerjaan itu dapat dibagi dua (2) yaitu:

1. Pemborong diwajibkan memberikan bahan untuk pekerjaan; dan
2. Pemborong hanya melakukan pekerjaan.¹¹

Perjanjian pemborongan rumah pribadi pada umumnya dibuat secara lisan, dari pada tertulis atau kontrak, yaitu saat telah terpenuhinya kesepakatan antara pihak pemborong dan pihak yang

memborongkan tanpa adanya bentuk formalitas atau perjanjian tertulis. Pihak pemborong melakukan perjanjian secara lisan ini berdasarkan asas kepercayaan. Namun ternyata pemborong justru menemukan celah untuk melakukan wanprestasi dalam perjanjian ini karena ia menganggap perjanjian secara lisan tidak memiliki kekuatan hukum. Sehingga tidak akan memiliki suatu akibat hukum.

Seperti kasus yang dialami oleh Bapak Zulpanca, Bapak Andi Atmaja dan Bapak Rudi Saputra yang melakukan perjanjian pemborongan dengan Bapak Ismadi, Bapak Sumarno dan Bapak Julaidi. Namun ketika perjanjian tersebut belum terlaksana sesuai dengan prestasi, Bapak Ismadi, Bapak Sumarno dan Bapak Julaidi meninggalkan pekerjaannya atau dengan kata lain melakukan wanprestasi.

Ketika pihak pemborong telah melakukan wanprestasi pihak pemborong mencari dan menunggu itikad baik dari pihak pemborong untuk mempertanggung jawabkan perbuatannya, bukan melakukan gugatan ke pengadilan karena mereka beranggapan bahwa perjanjian lisan tidak memiliki kekuatan hukum, hal inilah seolah memberikan peluang bagi pemborong untuk melukan perbuatan wanprestasi.

Tidak hanya pihak yang memborongkan pihak pemborong juga, menganggap jika perjanjian yang dilakukan secara lisan ini tidak memiliki kekuatan hukum, sehingga tidak dapat dituntut secara keperdataan, menurut mereka alat bukti yang sah adalah surat, namun Pasal 1866 KUH Perdata menyatakan:¹²

“Alat bukti meliputi:

Bukti Tertulis;
Bukti Saksi;
Persangkaan;
Pengakuan;
Sumpah.”

Bedasarkan rumusan pasal tersebut maka pihak yang memborongkan

¹² *Op.cit*, Pasal 1866.

Chapter 11, Case No. 13-12286 (PJW), 11 November 2013, Page. 5.

⁸ R. Soeroso, *Perjanjian Di Bawah Tangan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 16.

⁹ Hananto Prasetyo, “Pembaruan Hukum Sportertainment Berbasis Nilai Keadilan (Study Kasus Pada Petinju Profesional Di Indonesia)”, *Jurnal Pembaruan Hukum*, Vol. IV No. 1 Januari-April 2017, hlm. 66.

¹⁰ *Op. cit*, Pasal 1601.

¹¹ M. Chairul Idras, “Perjanjian Pemborongan Jalan Parit Antara CV. Musi Raya Dengan Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Tanjung Jabung Barat”, *Jurnal Ilmiah Universitas Batanghari Jambi*, Vol. X No. 3 tahun 2010, hlm. 2.

dapat mengajukan gugatan ke pengadilan atas kerugian yang dialaminya baik itu *all costs, ... expenses (including attorneys' fees and legal expenses) and other charges accrued....*,¹³ (Semua biaya, pengeluaran (termasuk biaya pengacara dan biaya hukum) dan biaya lainnya yang ditimbulkan). Dengan alat bukti yang dapat diajukan pihak yang memborongkan yaitu saksi maupun dokumen pendukung lainnya, tidak harus dengan surat perjanjian atau kontrak.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dalam bentuk karya ilmiah yang berjudul **“PELAKSANAAN PERJANJIAN PEMBORONGAN RUMAH PRIBADI SECARA LISAN BERDASARKAN HUKUM PERDATA DI KABUPATEN PELALAWAN”**

B. Rumusan Masalah

1. Mengapa terjadi wanprestasi dalam perjanjian pemborongan?
2. Bagaimanakah upaya yang dapat dilakukan untuk menghindari wanprestasi dalam perjanjian pemborongan?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

a. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui penyebab terjadinya wanprestasi dalam perjanjian pemborongan.
2. Untuk mengetahui upaya yang dapat dilakukan untuk menghindari wanprestasi dalam perjanjian pemborongan.

b. Kegunaan Penelitian

1. Penelitian ini dibuat sebagai syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Riau dan

untuk mengemban ilmu penerapan pengetahuan penulis terhadap Ilmu Hukum Perdata khususnya mengenai Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan Rumah Pribadi Secara Lisan Berdasarkan Hukum Perdata.

2. Sebagai referensi untuk perbandingan informasi lebih lanjut bagi peneliti lain yang berminat untuk melakukan penelitian sejenis.
3. Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan masukan kepada masyarakat mengenai pengetahuan tentang pelaksanaan perjanjian pemborongan rumah pribadi secara lisan. Dengan adanya penelitian ini diharapkan masyarakat lebih memahami resiko melaksanakan perjanjian pemborongan rumah pribadi secara lisan.
4. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat untuk menambah referensi kepustakaan Fakultas Hukum Universitas Riau.

D. Kerangka Teoritis

1. Teori Wanprestasi

Menurut Wiryono Prodjodikoro, mengatakan bahwa wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi di dalam hukum perjanjian, berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian.¹⁴ Seorang debitur dikatakan lalai, apabila ia tidak memenuhi kewajibannya atau terlambat memenuhinya tetapi tidak seperti yang telah diperjanjikan.¹⁵

¹³ Stuart M. Bernstein, “Final Order (A) Authorizing Debtors To Obtain Post-Petition Financing, Use Cash Collateral, And Grant Security Interests And Superpriority Administrative Expense Status Pursuant To 11 U.S.C. §§ 105 And 364 (c); (B) Modifying The Automatic Stay Pursuant To 11 U.S.C. § 362; (C) Authorizing Debtors To Enter Into Agreements With Wells Fargo Bank, N.A.”, *Westlaw*, Chapter 11, Case No. 12-13774 (SMB), 10 October 2012, Page. 6.

¹⁴ Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Sumur Pustaka, Bandung, 2012, hlm. 17.

¹⁵ R. Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Arga Printing, Jakarta, 2007, hlm. 146.

Menurut A. Qirom Syamsudin Meliala wanprestasi itu dapat berupa:¹⁶

1. Tidak memenuhi prestasi sama sekali, sehubungan dengan debitur yang tidak memenuhi prestasi maka dikatakan debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali.
2. Memenuhi prestasi tapi tidak sesuai atau keliru, debitur yang memenuhi prestasi tapi keliru, apabila prestasi debitur masih bisa diharapkan pemenuhannya, maka debitur dianggap memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktu, sehingga dapat dikatakan wanprestasi.
3. Memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai atau keliru, debitur yang memenuhi prestasi tapi keliru, apabila prestasi yang keliru tersebut tidak dapat diperbaiki lagi maka debitur dikatakan tidak memenuhi prestasi sama sekali.

Apabila debitur wanprestasi, maka kreditur dapat mengajukan beberapa tuntutan sebagai berikut:¹⁷

1. Kreditur dapat meminta pemenuhan saja dari debitur.
2. Kreditur dapat menuntut prestasi disertai ganti rugi kepada debitur. Sesuai dengan Pasal 1267 KUH Perdata yang berbunyi:
“Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian atautkah ia akan menuntut pembatalan perjanjian, disertai penggantian biaya, kerugian dan bunga.
3. Kreditur dapat menuntut dan meminta ganti rugi, hanya mungkin kerugiannya hanya karena keterlambatan.

4. Kreditur dapat menuntut pembatalan perjanjian.
5. Kreditur dapat menuntut pembatalan disertai ganti rugi kepada debitur, Ganti rugi itu berupa pembayaran uang denda.

2. Teori Itikad Baik

Pengertian itikad baik menurut Pasal 1963 KUH Perdata, adalah kemauan baik atau kejujuran orang itu pada saat ia memulai menguasai barang, dimana ia mengira bahwa syarat-syarat yang diperlukan untuk mendapatkan hak milik atas barang itu telah terpenuhi. Itikad baik semacam ini juga dilindungi oleh hukum dan itkad baik sebagai syarat untuk mendapatkan hak milik atas barang ini tidak bersifat dinamis, melainkan bersifat statis. Menurut Sutan Remy Sjahdeini itikad baik adalah Itikad baik adalah niat dari pihak yang satu dalam perjanjian untuk tidak merugikan mitra janjinya maupun tidak merugikan kepentingan umum.¹⁸

Wiryono prodjodikoro membagi itkad baik menjadi dua macam, yaitu:

1. Itikad baik pada waktu mulai berlakunya suatu hubungan hukum. Itikad baik di sini biasanya berupa perkiraan atau anggapan seseorang bahwa syarat-syarat yang diperlukan bagi dimulainya hubungan hukum telah terpenuhi. Dalam konteks ini hukum memberikan perlindungan kepada pihak yang beritikad baik, sedang bagi pihak yang beritikad tidak baik harus bertanggung jawab dan menanggung resiko.
2. Itikad baik pada waktu pelaksanaan hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang termaktub dalam hubungan hukum itu. Pengertian itikad baik semacam ini sebagaimana diatur

¹⁶ A. Qirom Syamsudin Meliala, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Berserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, 2010, hlm. 26

¹⁷ Djaja S. Meliala, *Hukum Perdata Dalam Perspektif BW*, Nuansa Aulia, Bandung, 2012, hlm. 175.

¹⁸ Sjahdeini Sutan Remy, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit di Indonesia*, Op. Cit, hlm. 112.

dalam Pasal 1338 KUH Perdata adalah bersifat obyektif dan dinamis mengikuti situasi sekitar perbuatan hukumnya. Titik berat itikad baik di sini terletak pada tindakan yang akan dilakukan oleh kedua belah pihak, yaitu tindakan sebagai pelaksanaan sesuatu hal.¹⁹

E. Kerangka Konseptual

1. Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.²⁰
2. Perjanjian Pemborongan adalah perjanjian berbentuk bebas yang dapat dibuat secara lisan maupun tulisan, dan sifat dari perjanjian ini adalah konsensual yakni pemborongan ada sejak adanya kata sepakat antara kedua belah pihak yang terkait dalam perjanjian tersebut.²¹
3. Rumah adalah bangunan untuk tempat tinggal.²²
4. Lisan adalah diucapkan dengan tutur kata.²³
5. Hukum Perdata adalah aturan-aturan atau norma-norma yang memberikan pembatasan dan oleh karenanya memberikan perlindungan pada kepentingan perseorangan dalam perbandingan yang tepat antara kepentingan yang satu dengan yang lain dari orang-orang dalam suatu masyarakat tertentu terutama yang mengenai hubungan keluarga dan hubungan lalu lintas.²⁴

¹⁹ Febrina Indrasari, "Analisis Yuridis Pemenuhan Asas itikad baik dalam Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pada Bank Rakyat Indonesia Unit Batealit Cabang Jepara", *Tesis*, Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2012, hlm. 36.

²⁰ *Op.cit*, Pasal 1313.

²¹ *Op.cit*, Pasal 1601.

²² Dendi Sugono, et. al., *Kamus Bahasa Indonesia*, Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, Jakarta, 2008, hlm. 1226.

²³ *Ibid*, hlm, 869.

²⁴ C.S.T Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum Dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1989, hlm. 209.

6. Kabupaten Pelalawan adalah daerah yang menjadi objek penelitian ini.

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penulis menggunakan jenis penelitian hukum yang bersifat yuridis sosiologis yaitu mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataannya di masyarakat.²⁵

2. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ini penulis lakukan di Kabupaten Pelalawan.

3. Populasi dan Sampel

Populasi dalam penelitian ini adalah sekaligus sampel, dalam penelitian ini adalah Zulpanca dan Andi Atmaja selaku pihak yang memborongkan di Kecamatan Pangkalan Kerinci, dan Rudi Syaputra selaku pihak yang memborongkan di Kecamatan Pangkalan Kuras. Ismadi, Julaidi, dan Sumarno selaku pemborong yang melakukan wanprestasi. Teknik penarikan sampel dalam penelitian ini menggunakan metode purposif, yaitu menetapkan sejumlah sampel yang mewakili populasi yang ada.

4. Sumber Data

a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung melalui wawancara langsung dengan responden dan menggunakan daftar pertanyaan yang telah disiapkan sebelumnya.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang memberikan penjelasan mengenai data primer seperti rancangan Undang-Undang hasil-hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum, dan seterusnya.²⁶

²⁵ Suharsimi Arikunto, *Prosedur penelitian suatu pendekatakan praktek*, Rineka Cipta, Jakarta, 2012, hlm. 126.

²⁶ Soejono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 2007, hlm. 52.

- Adapun data tersebut antara lain:
- a. Undang-Undang Dasar 1945.
 - b. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

c. Data Tersier

Data tersier adalah bahan hukum yang memberi petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti Kamus Hukum Bahasa Indonesia.

5. Teknik Pengumpulan Data

a. Wawancara/Interview

Wawancara yaitu sebuah dialog yang dilakukan oleh pewawancara untuk memperoleh informasi dari terwawancara.²⁷ Caranya dengan menanyakan langsung kepada pihak yang memborongkan dan pihak pemborong yang melakukan wanprestasi, dan kemudian wawancara terstruktur dengan menyiapkan terlebih dahulu daftar-daftar pertanyaan yang memiliki hubungan dengan permasalahan yang diteliti, yang hendak disampaikan kepada responden guna memperoleh informasi tentang penelitian.

b. Kajian Kepustakaan

Kajian kepustakaan adalah teknik pengumpulan data dengan cara mengkaji, menelaah dan menganalisis literatur kepustakaan yang memiliki korelasi dengan permasalahan yang diteliti.

6. Analisis Data

Setelah diperoleh data baik data primer maupun data sekunder, kemudian data tersebut dikelompokkan sesuai dengan jenis data. Data yang diperoleh disajikan dalam

bentuk pembahasan dengan uraian kalimat. Selanjutnya peneliti melakukan pengolahan data dengan kualitatif yaitu metode analisis data dengan menguraikan secara deskriptif dari data yang diperoleh.

Hasil analisis data ini disimpulkan secara deduktif, yaitu cara berfikir yang menarik suatu kesimpulan dari suatu pernyataan atau dalil yang bersifat khusus, yang mana dari berbagai kesimpulan tersebut dapat diajukan saran.

IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Penyebab terjadinya wanprestasi dalam perjanjian pemborongan

Perjanjian pemborongan pembuatan rumah pribadi di Kabupaten Pelalawan pada umumnya dilaksanakan secara lisan. Namun dalam pelaksanaan perjanjian secara lisan tersebut sering terjadi wanprestasi yang umumnya dilakukan oleh pihak pemborong, berdasarkan wawancara penulis dengan beberapa responden, penyebab terjadinya wanprestasi dalam perjanjian pemborongan adalah, sebagai berikut:

1. Perjanjian pemborongan yang dibuat secara lisan

Perjanjian dapat dilakukan dalam bentuk tertulis maupun secara lisan, Perjanjian secara lisan banyak dilakukan dalam kehidupan bermasyarakat, salah satunya dalam perjanjian pemborongan pembuatan rumah pribadi. Hal ini dikarenakan perjanjian secara lisan lebih efektif dan efisien, karena hanya berdasarkan kesepakatan dari para pihak.

Tapi dalam pelaksanaannya tidak jarang terjadi wanprestasi dalam hubungan perdata diantara para pihak khususnya perjanjian, dan tidak didukung oleh bukti-bukti. Dalam persoalan seperti itu, jangankan penyelesaian nonlitigasi

²⁷ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian*, Rineka Cipta, Jakarta, 2010, hlm. 198.

secara litigasipun sangat sulit, sebab setiap dalil yang akan dikemukakan harus dibuktikan. Permasalahan ini sering terjadi dalam perjanjian lisan, dimana salah satu pihak melakukan wanprestasi, karena ia beralih bahwa tidak pernah ada perjanjian.²⁸

Pelaksanaan perjanjian pembuatan rumah pribadi di Kabupaten Pelalawan umumnya dibuat secara lisan yang hanya berdasarkan kesepakatan dan kepercayaan dari para pihak saja.²⁹

2. Lemahnya itikad baik pihak pemborong

Pada perjanjian dikenal asas itikad baik, yang artinya setiap orang yang membuat perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik. Itikad baik adalah niat dari pihak yang satu dalam perjanjian untuk tidak merugikan mitra janjinya maupun tidak merugikan kepentingan umum.³⁰ Atau dengan kata lain itikad baik adalah perbuatan tanpa tipu daya, tanpa tipu muslihat, tanpa cilat-cilat, akal-akal, tanpa mengganggu pihak lain, tidak dengan melihat kepentingan diri saja tapi juga melihat kepentingan orang lain.³¹

Perjanjian pemborongan pembuatan rumah pribadi di Kabupaten Pelalawan yang dibuat secara lisan memberikan peluang

bagi pihak yang pemborong untuk melakukan wanprestasi, sejak awal terjadinya kesepakatan ia telah memiliki niat untuk tidak melakukan pekerjaannya dengan itikad baik, hal ini terlihat dari kesanggupannya untuk melakukan perjanjian pembuatan rumah yang nilainya jauh dari upah yang biasa dilakukan.³²

3. Lemahnya pemahaman pihak pemborong dalam bidang konstruksi

Semakin berkembangnya kehidupan masyarakat maka kebutuhan akan rumah pun akan semakin meningkat, hal ini secara tidak langsung menyebabkan banyaknya orang yang hendak menjadi pemborong, karena upah dalam pembuatan rumah pribadi cukup tinggi. Hal ini mengakibatkan banyaknya pemborong Kabupaten Pelalawan, namun tidak memiliki ilmu yang cukup, karena untuk menjadi pemborong tidak ada persyaratan khusus, jadi setiap orang bisa menjadi pemborong.³³

Kurangnya pemahaman pemborong atas pembuatan rumah tentu akan mempengaruhi hasil akhirnya dan tidak jarang pemborong mengalami kerugian karena salah perhitungan tersebut, baik itu perhitungan bahan, besaran upah maupun lama pelaksanaan pekerjaan. Untuk mengantisipasi kerugian maka pemborong akan meniggalkan pekerjaannya.

4. Lemahnya pemahaman hukum para pihak

²⁸ Fajar Sahar Ridoli Sitompul dan I Gst Ayu Agung Ariani, "Kekuatan mengikat Perjanjian Yang Dibuat Secara Lisan", hlm. 4.

²⁹ Wawancara dengan Bapak *Zulpanca*, selaku pihak yang memborongkan dalam perjanjian pemborongan pembuatan rumah pribadi dengan Bapak *Ismadi*, Hari Selasa, Tanggal 08 Oktober, 2019, Bertempat di kediamannya, Kelurahan Pangkalan Kerinci Timur, Kecamatan Pangkalan Kerinci.

³⁰ Sjahdeini Sutan Remy, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit di Indonesia*, Op. Cit, hlm. 112.

³¹ Glenn Biondi, "Analisis Yuridis Keabsahan Kesepakatan Melalui Surat Elektronik (E-MAIL) Berdasarkan Hukum Indonesia", hlm. 8.

³² Wawancara dengan Bapak *Ismadi*, selaku pihak pemborong dalam perjanjian pemborongan pembuatan rumah pribadi dengan Bapak *Zulpanca*, Hari Senin, Tanggal 07 Oktober, 2019, Berlatam dikediamannya Kelurahan Pangkalan Kerinci Timur, Kecamatan Pangkalan Kerinci.

³³ Wawancara dengan Bapak *Sumarno*, selaku pihak pemborong dalam perjanjian pemborongan pembuatan rumah pribadi dengan Bapak *Andi Atmaja*, Hari Rabu, Tanggal 09 Oktober, 2019, Berlatam dikediamannya Kelurahan Pangkalan Kerinci Timur, Kecamatan Pangkalan Kerinci.

Para pihak dalam perjanjian pemborongan beranggapan bahwa perjanjian secara lisan tidak memiliki kekuatan hukum, jadi tidak bisa diajukan gugatan. Padahal dalam KUH Perdata tidak menyatakan bahwa perjanjian harus dibuat secara tertulis. KUH perdata mengatur syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata juga tidak mengatur perjanjian harus di buat secara tertulis. Dengan demikian suatu perjanjian pemborongan yang dibuat secara lisan juga mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya, atau menganut asas *pacta sun servanda*, yang diatur Pasal 1338 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya. Maka ketika pemborong tidak memenuhi kewajibannya, pihak yang memborongkan dapat menuntut haknya, baik secara negosiasi dengan itikad baik pemborong maupun dengan gugatan, karena pihak pemborong tidak dapat ditemui maka pihak yang memborongkan dapat melakukan gugatan wanprestasi di pengadilan.

Gugatan adalah permasalahan perdata yang diajukan dalam bentuk permohonan yang ditandatangani pemohon atau kuasanya yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri.³⁴ untuk mengajukan gugatan tersebut maka pihak yang memborongkan harus memiliki bukti yang cukup, karena menurut teori hak dalam beban pembuktian, ada dua faktor pokok yang dijadikan pedoman penerapan pembagian beban pembuktian, yaitu:

1. Siapa yang mengemukakan hak, wajib membuktikan hak itu;
2. Berarti yang lebih dahulu memikul wajib bukti, dibebankan kepada pihak penggugat, karena dia yang mengajukan lebih dahulu mengenai haknya dalam perkara yang bersangkutan.³⁵

Pasal 1866 KUH Perdata berbunyi:

“Alat pembuktian meliputi:

Bukti tertulis;
Bukti saksi;
Persangkaan;
Pengakuan;
Sumpah.”

Karena perjanjian yang dilakukan oleh pihak yang memborongkan dan pihak pemborong adalah lisan, maka alat bukti yang dibutuhkan adalah saksi, yaitu orang yang ada saat perjanjian itu dibuat, umumnya dalam perjanjian pemborongan ini yang menjadi saksi adalah tukang yang ikut membantu pemborong dalam melaksanakan pembuatan rumah tersebut, selain itu bisa juga Bapak Ketua Rukun Warga atau Rukun Tetangga di lingkungan tersebut.

Selain alat bukti saksi juga ada dokumen pendukung, seperti kwitansi pembayaran upah tukang, maupun nota pembelian bahan bangunan sebagai bukti bahwa perjanjian lisan pembuatan rumah pribadi itu ada dan telah disepakati oleh pihak yang memborongkan dan pihak pemborong. Dimana alat bukti yang digunakan pihak yang memborongkan *Good, sufficient and appropriate under the circumstances*,³⁶ (baik, memadai dan

³⁴ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata Tentang: Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian Dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2004. hlm. 223.

³⁵ *Ibid.* hlm. 525.

³⁶ Brendan L. Shannon, “Order Under 11 U.S.C §§105 (a), 363 And 365 fed. R. Bankr.P. 2002 6004 And 6006 Authorizing And Approving: (I) Sale Of Assets Free And Clear Of Lines, Claims, Encumbrances And Other Interests; And (II) Assumption And Assignment Of Executory

sesuai dengan keadaan, hal ini dikarenakan) *The testimony and other evidence proffered or adduced at the hearing*³⁷, (kesaksian dan bukti lain yang ditawarkan atau ditambahkan pada persidangan baik itu tentang prosedur penawaran atau pada dengar pendapat) yang dilakukan oleh hakim untuk mencari kebenaran dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan tersebut.

B. Upaya yang dapat dilakukan untuk menghindari terjadinya wanprestasi dalam perjanjian pemborongan

Beberapa upaya yang dapat dilakukan untuk menghindari wanprestasi dalam perjanjian pemborongan:

1. Perjanjian pemborongan dibuat secara tertulis

Perjanjian pembuatan rumah pribadi di Kabupaten Pelalawan umumnya dilakukan secara lisan, yang berdasarkan kesepakatan oleh para pihak, Menurut Riduan Syahrani “Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya mengandung bahwa para pihak yang membuat perjanjian telah sepakat atau ada persetujuan kemauan atau menyetujui kehendak masing-masing yang dilakukan para pihak dengan tiada paksaan, kekeliruan dan penipuan”. Untuk menemukan persesuaian kehendak para pihak tersebut, umumnya di peroleh melalui proses penawaran dan penerimaan atau juga proses tawar menawar antara para pihak,

The bid procedures order fairly, and with adequate opportunity for interested parties, prosedur penawaran secara adil, dan dengan peluang yang memadai untuk pihak yang tertarik.³⁸ salah satunya adalah dengan cara negosiasi.

Negosiasi merupakan sarana bagi para pihak untuk mengadakan komunikasi dua arah yang dirancang demi mencapai kesepakatan sebagai akibat adanya perbedaan pandangan atau tafsir terhadap suatu hal yang berkaitan dengan kerangka perjanjian. Biasanya, saat negosiasi inilah masing-masing pihak melemparkan penawarannya terhadap yang lain hingga tercapai kesepakatan. Dalam praktik, proses negosiasi ini ada kalanya singkat dan langsung masuk pada intisari yang diperjuangkan, tetapi ada kalanya alot, baik karena belum bertemu keinginan soal harga, soal kondisi objek perjanjian, soal pembayaran, dan soal risiko barang atau asuransi.³⁹

Tapi dalam pelaksanaannya perjanjian secara lisan tersebut sering terjadinya wanprestasi karena perjanjian secara lisan sangat lemah dari segi pembuktian di pengadilan saat salah satu pihak menyangkal telah melakukan perjanjian tersebut.

Untuk menghindari wanprestasi maka upaya utama yang dapat dilakukan oleh para pihak adalah dengan membuat perjanjian pemborongan secara tertulis agar memiliki alat bukti yang kuat di pengadilan, dan para pihak tidak bisa menyangkal telah melakukan

Contracts And Unexpired Leases To Successful Bidder (s) At Auction”, *Westlaw*, Chapter 11, Case No. 11-13122 (BLS), 22 February 2012, Page. 3.

³⁷ Laurie Selber Silverstein, “Order Pursuant To Bankruptcy Code Sections 105 (A), 363, 365, 503 And Bankruptcy Rules 2002, 6004, 6006 (I) Approving The Sale Of The Debtors’ Assets Free And Clear Of All Liens, Claims, Encumbrances And Interests; (II) Authorizing The Assumption And Assignment Of Certain Executory Contracts And Unexpired Leases; And (III) Granting Certain Related Relief”, *Westlaw*, Chapter 11, Case No. 14-14-12515, 20 February 2015, Page. 4.

³⁸ Allan L. Gopper, “Order (A) Authorizing Sale Free And Clear Of All Liens, Claims, Encumbrances And Interests; And (B) Granting Related Relief”, *Westlaw*, Chapter 11, Case No. 10-13779 (ALG), 29 July 2010, Page. 4.

³⁹ BN. Marbun, *Membuat Perjanjian Yang Aman & Sesuai Hukum*, Puspa Swara, Jakarta, 2009, hlm. 12.

perjanjian tersebut. sebaiknya juga perjanjian tersebut di hadir oleh saksi-saksi untuk memperkuat pembuktian dipersidangan saat terjadinya sengketa.

2. Itikad baik para pihak harus ditingkatkan

Perjanjian pemborongan pembuatan rumah pribadi di Kabupaten Pelalawan dibuat secara lisan, dimana pihak yang memborongkan mempercayakan pembuatan rumahnya kepada pihak pemborong hanya berdasarkan kepercayaan, yaitu bahwa para pihak dalam suatu perjanjian harus melaksanakan substansi kontrak atau prestasi berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh serta kemauan baik dari para pihak agar tercapai tujuan perjanjian.⁴⁰

Kepercayaan pihak yang memborongkan tersebut timbul karena pihak yang memborongkan umumnya pernah melakukan perjanjian pemborong sebelumnya dengan pihak yang memborongkan, keluarga atau kerabat dari pihak yang memborongkan, dalam pengerjaannya sesuai dengan kesepakatan.⁴¹

Tapi ketika ada kesempatan pihak pemborong malah meninggalkan pekerjaannya, hal ini terjadi karena dua hal, yang pertama karena pihak pemborong terdesak atas kebutuhan ekonomi atau karena pemborong memang mau mendapatkan keuntungan lebih dan

memang sejak awal telah ada itikad tidak baik dari pihak pemborong dalam melakukan perbuatan tersebut.⁴²

Untuk menghindari wanprestasi dalam perjanjian pemborongan selain melakukan perjanjian secara tertulis, itikad baik dari para pihak juga diperlukan, karena jika salah satu pihak memiliki itikad tidak baik maka ada saja kesempatan dan celah bagi salah satu pihak tersebut untuk melakukan perbuatan wanprestasi.

3. Peningkatan wawasan pihak pemborong di bidang konstruksi

Banyak pemborong yang berada di Kabupaten Pelalawan, yang kurang memiliki pengetahuan dan pemahaman di bidang konstruksi, hal ini tentu berakibat pada perhitungan upah, bahan serta lama pengerjaan dalam perjanjian pemborongan, ketika pihak pemborong keliru dalam membuat perhitungan tersebut, tentu pihak pemborong akan mengalami kerugian, untuk menghindari hal tersebut umumnya pihak pemborong akan melakukan perbuatan wanprestasi baik itu dengan memakai bahan yang tidak sesuai maupun dengan cara meninggalkan pekerjaannya.

Untuk menghindari terjadinya wanprestasi dalam perjanjian pemborongan maka pihak pemborong harus bisa membuat perhitungan yang sesuai, tentunya untuk memperoleh perhitungan yang sesuai tersebut pihak pemborong harus menambah wawasan dan pengalamannya baik itu melalui pendidikan formal maupun informal melalui diskusi dengan pihak

⁴⁰ Rahmani Timorita Yulianti, "Asas-Asas Perjanjian (Akad) Dalam Hukum Kontrak Syari'ah", *Jurnal Ekonomi Islam*, Vol. II, No. 1, Juli 2008, hlm. 99.

⁴¹ Wawancara dengan Bapak *Andi Atmaja*, selaku pihak yang memborongkan dalam perjanjian pemborongan pembuatan rumah pribadi dengan Bapak *Sumarno*, Senin, Tanggal 07 Oktober, 2019, Beralamat dikediamannya Desa Makmur, Kecamatan Pangkalan Kerinci. Beralamat dikediamannya Desa Makmur, Kecamatan Pangkalan Kerinci.

⁴² Wawancara dengan Bapak *Julaidi*, selaku pihak pemborong dalam perjanjian pemborongan pembuatan rumah pribadi dengan Bapak *Rudi Syaputra*, Hari Rabu, Tanggal 09 Oktober, 2019, Beralamat dikediamannya Desa Pelalawan, Kecamatan Pelalawan.

pemborong yang telah berpengalaman atau ikut membantu pemborong membuat rumah dahulu yang biasa disebut tukang sebelum menjadi pemborong.

4. Penambahan pemahaman hukum para pihak

Menurut pihak pemborong perjanjian pemborongan pembuatan rumah pribadi yang dilakukan secara lisan tidak sah secara hukum, karena tidak ada hitam diatas putih sehingga pihak yang memborongkan tidak dapat mengajukan gugatan ke pengadilan.

Pihak yang memborongkan juga mengatakan tidak pernah melakukan gugatan di pengadilan karena perjanjian yang mereka sepakati hanya secara lisan, sehingga perjanjian ini tidak memiliki kekuatan hukum dan tidak bisa dibuktikan dipengadilan.⁴³

Lemahnya pemahaman hukum para pihak seolah memberikan peluang kepada pihak pemborong untuk melakukan perbuatan wanprestasi karena mereka beranggapan perjanjian tersebut tidak sah secara hukum, untuk menghindari perbuatan wanprestasi dalam perjanjian pemborongan ini adalah dengan memberikan pemahan kepada para pihak bahwa perjanjian secara lisan itu sah sehingga pihak yang memborongkan dapat menuntut haknya kepada pihak yang memborongkan saat terjadinya wanprestasi, dan pihak yang memborongkan merasa takut untuk melakukan itikad tidak baik.

V. PENUTUP

A. Kesimpulan

⁴³ Wawancara dengan Bapak *Rudi Saputra*, selaku pihak yang memborongkan dalam perjanjian pembuatan rumah dengan Bapak *Julaidi*, Hari Jum'at, Tanggal 11 Oktober, 2019, Bertempat di kediamannya, Desa Kemang, Kecamatan Pangkalan Kuras.

1. Penyebab terjadinya wanprestasi dalam perjanjian pemborongan adalah, sebagai berikut:

1. Perjanjian pemborongan yang dibuat secara lisan

Perjanjian pemborongan di Kabupaten Pelalawan dibuat secara lisan, hal ini disebabkan karena adanya kepercayaan dari para pihak. Sehingga perjanjian tersebut dibuat berdasarkan kepercayaan.

2. Lemahnya itikad baik pihak pemborong

Perjanjian pemborongan pembuatan rumah pribadi di Kabupaten Pelalawan yang dibuat secara lisan memberikan peluang bagi pihak yang pemborong untuk melakukan wanprestasi, sejak awal terjadinya kesepakatan ia telah memiliki niat untuk tidak melakukan pekerjaannya dengan itikad baik, hal ini terlihat dari kesanggupannya untuk melakukan perjanjian pembuatan rumah yang nilainya jauh dari upah yang biasa dilakukan.

3. Lemahnya pemahaman pihak pemborong dalam bidang konstruksi

Kurangnya pemahaman pemborong atas pembuatan rumah tentu akan mempengaruhi hasil akhirnya dan tidak jarang pemborong mengalami kerugian karena salah perhitungan tersebut, baik itu perhitungan bahan, besaran upah maupun lama pelaksanaan pekerjaan. Untuk mengantisipasi kerugian maka pemborong akan meniggalkan pekerjaannya.

4. Lemahnya pemahaman hukum para pihak.

Para pihak dalam perjanjian pemborongan beranggapan bahwa perjanjian secara lisan tidak memiliki kekuatan hukum, jadi tidak bisa diajukan gugatan. Padahal dalam KUH Perdata tidak menyatakan bahwa perjanjian harus dibuat secara tertulis.

2. Beberapa upaya yang dapat dilakukan untuk menghindari wanprestasi dalam perjanjian pemborongan:

1. Perjanjian pemborongan dibuat secara tertulis

Pelaksanaan perjanjian secara lisan sering menimbulkan wanprestasi dan perjanjian secara lisan sangat lemah dari segi pembuktian di pengadilan saat salah satu pihak menyangkal telah melakukan perjanjian tersebut. Maka untuk menghindari hal tersebut perjanjian dapat dibuat secara tertulis.

2. Itikad baik para pihak harus ditingkatkan

Untuk menghindari wanprestasi dalam perjanjian pemborongan selain melakukan perjanjian secara tertulis, itikad baik dari para pihak juga diperlukan, karena jika salah satu pihak memiliki itikad tidak baik maka ada saja kesempatan dan celah bagi salah satu pihak tersebut untuk melakukan perbuatan wanprestasi.

3. Peningkatan wawasan pihak pemborong di bidang konstruksi

Untuk menghindari terjadinya wanprestasi dalam perjanjian pemborongan maka pihak pemborong harus bisa membuat perhitungan yang sesuai, tentunya untuk memperoleh perhitungan yang sesuai tersebut pihak pemborong harus menambah wawasan dan pengalamannya baik itu melalui pendidikan formal maupun informal melalui diskusi dengan pihak pemborong yang telah berpengalaman atau ikut membantu pemborong membuat rumah dahulu yang biasa disebut tukang sebelum menjadi pemborong.

4. Penambahan pemahaman hukum para pihak

Lemahnya pemahaman hukum para pihak seolah memberikan peluang kepada pihak pemborong untuk melakukan perbuatan

wanprestasi karena mereka beranggapan perjanjian tersebut tidak sah secara hukum, untuk menghindari perbuatan wanprestasi dalam perjanjian pemborongan ini adalah dengan memberikan pemahaman kepada para pihak bahwa perjanjian secara lisan itu sah sehingga pihak yang memborongkan dapat menuntut haknya kepada pihak yang memborongkan saat terjadinya wanprestasi, dan pihak yang memborongkan merasa takut untuk melakukan itikad tidak baik.

B. Saran

1. Diharapkan kepada pihak yang memborongkan untuk membuat Surat Perjanjian Kerja dalam proses pembuatan rumah pribadi, walaupun antara pihak yang memborongkan dan pihak pemborong saling kenal.

2. Diharapkan kepada pihak pemborong untuk melaksanakan perjanjian pemborongan itu berdasarkan asas itikad baik, walaupun ada peluang untuk melakukan wanprestasi, dan bertanggung jawab atas adanya kerugian yang ditimbulkan atas kelalaiannya.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Arikunto, Suharsimi, 2010, *Prosedur Penelitian*, Rineka Cipta, Jakarta.

Arikunto, Suharsimi, 2012 *Prosedur penelitian suatu pendekatakan praktek*, Rineka Cipta, Jakarta.

Harahap, M. Yahya, 2004, *Hukum Acara Perdata Tentang: Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian Dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta.

Kansil, C.S.T, 1989, *Pengantar Ilmu Hukum Dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta
Kadir, Muhammad Abdul, 1982, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung.

- Meliala, A. Qirom Syamsudin, 2010, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Berserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta.
- Marbun, BN., 2009, *Membuat Perjanjian Yang Aman & Sesuai Hukum*, Puspa Swara, Jakarta.
- Meliala, Djaja S. 2012, *Hukum Perdata Dalam Perspektif BW*, Nuansa Aulia, Bandung.
- Prodjodikoro, Wirjono, 2012, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Sumur Pustaka, Bandung.
- Sjahdeini, Sutan Remy, 1993, *Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia (Buku I)*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta.
- Soekanto, Soejono, 2007, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta.
- Soeroso, R., 2010, *Perjanjian Di Bawah Tangan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Subekti, R. 2007, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Arga Printing, Jakarta.
- Subekti, R., 1996, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta.
- Sugono, Dendi et. al., 2008, *Kamus Bahasa Indonesia*, Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, Jakarta.
- B. Skripsi/Jurnal/Makalah**
- Bernstein, Stuart M. 2012, "Final Order (A) Authorizing Debtors To Obtain Post-Petition Financing, Use Cash Collateral, And Grant Security Interests And Superpriority Administrative Expense Status Pursuant To 11 U.S.C. §§ 105 And 364 (c); (B) Modifying The Automatic Stay Pursuant To 11 U.S.C. § 362; (C) Authorizing Debtors To Enter Into Agreements With Wells Fargo Bank, N.A.", *Westlaw*, Chapter 11, Case No. 12-13774 (SMB), 10 October.
- Biondi, Glenn "Analisis Yuridis Keabsahan Kesepakatan Melalui Surat Elektronik (E-MAIL) Berdasarkan Hukum Indonesia.
- Idrah, M. Chairul, 2010, "Perjanjian Pemborongan Jalan Parit Antara CV. Musi Raya Dengan Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Tanjung Jabung Barat", *Jurnal Ilmiah Universitas Batanghari Jambi*, Vol. X No. 3.
- Gopper, Allan L., 2010, "Order (A) Authorizing Sale Free And Clear Of All Liens, Claims, Encumbrances And Interests; And (B) Granting Related Relief", *Westlaw*, Chapter 11, Case No. 10-13779 (ALG), 29 July 2010.
- Indrasari, Febrina, 2012, "Analisis Yuridis Pemenuhan Asas itikad baik dalam Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pada Bank Rakyat Indonesia Unit Batealit Cabang Jepara", *Tesis*, Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Sebelas Maret, Surakarta.
- Prasetyo, Hananto, 2017, "Pembaruan Hukum Sportentertainment Berbasis Nilai Keadilan (Study Kasus Pada Petinju Profesional Di Indonesia)", *Jurnal Pembaruan Hukum*, Vol. IV No. 1 Januari-April.
- Sitompul, Fajar Sahar Ridoli dan I Gst Ayu Agung Ariani, "Kekuatan mengikat Perjanjian Yang Dibuat Secara Lisan".
- Shannon, Brendan L., 2012, "Order Under 11 U.S.C §§105 (a), 363 And 365 fed. R. Bankr.P. 2002 6004 And 6006 Authorizing And Approving: (I) Sale Of Assets Free And Clear Of Liens, Claims, Encumbrances And Other Interests; And (II) Assumption And Assignment Of Executory Contracts And Unexpired Leases To Successful Bidder (s) At Auction", *Westlaw*, Chapter 11,

Case No. 11-13122 (BLS), 22 February.

Silverstein, Laurie Selber, 2015, "Order Pursuant To Bankruptcy Code Sections 105 (A), 363, 365, 503 And Bankruptcy Rules 2002, 6004, 6006 (I) Approving The Sale Of The Debtors' Assets Free And Clear Of All Liens, Claims, Encumbrances And Interests; (II) Authorizing The Assumption And Assignment Of Certain Executory Contracts And Unexpired Leases; And (III) Granting Certain Related Relief", *Westlaw*, Chapter 11, Case No. 14-14-12515, 20 February.

Wals, Peter J., 2013, "Order (1) Approving Asset Purchase Agreement Among The Debtors And The Buyer, (2) Approving Sale Of Substantially All Assets Free And Clear Of All Liens, Claims, Encumbrances And Other Interests Pursuant To Bankruptcy Code Sections 105, 363 (b), (f) And (m), (3) Approving Assumption, Assignment And Sale Of Certain Executory Contracts And Unexpired Leases Free And Clear Of All Liens, Claims, Encumbrances And Other Interests Pursuant To Bankruptcy Code Sections 363 And 365, (4) Determining The Amounts Necessary To Cure Such Executory Contracts And Unexpired Leases, (5) Granting Related Relief", *Westlaw*, Chapter 11, Case No. 13-12286 (PJW), 11 November.

Yulianti, Rahmani Timorita, 2008, "Asas-Asas Perjanjian (Akad) Dalam Hukum Kontrak Syari'ah", *Jurnal Ekonomi Islam*, Vol. II, No. 1, Juli.

C. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

D. Wawancara

Wawancara dengan Bapak *Julaidi*, selaku pihak pemborong dalam perjanjian pemborongan

pembuatan rumah pribadi dengan Bapak *Rudi Syaputra*, Hari Rabu, Tanggal 09 Oktober, 2019, Beralamat dikediamannya Desa Pelalawan, Kecamatan Pelalawan.

Wawancara dengan Bapak *Ismadi*, selaku pihak pemborong dalam perjanjian pemborongan pembuatan rumah pribadi dengan Bapak *Zulpanca*, Hari Senin, Tanggal 07 Oktober, 2019, Beralamat dikediamannya Kelurahan Pangkalan Kerinci Timur, Kecamatan Pangkalan Kerinci.

Wawancara dengan Bapak *Rudi Saputra*, selaku pihak yang memborongkan dalam perjanjian pembuatan rumah dengan Bapak *Julaidi*, Hari Jum'at, Tanggal 11 Oktober, 2019, Bertempat di kediamannya, Desa Kemang, Kecamatan Pangkalan Kuras.

Wawancara dengan Bapak *Sumarno*, selaku pihak pemborong dalam perjanjian pemborongan pembuatan rumah pribadi dengan Bapak *Andi Atmaja*, Hari Rabu, Tanggal 09 Oktober, 2019, Beralamat dikediamannya Kelurahan Pangkalan Kerinci Timur, Kecamatan Pangkalan Kerinci.

Wawancara dengan Bapak *Zulpanca*, selaku pihak yang memborongkan dalam perjanjian pemborongan pembuatan rumah pribadi dengan Bapak *Ismadi*, Hari Selasa, Tanggal 08 Oktober, 2019, Bertempat di kediamannya, Kelurahan Pangkalan Kerinci Timur, Kecamatan Pangkalan Kerinci.