

**PELAKSANAAN KONTRAK KERJA PEMBANGUNAN RUMAH
PADA PT. RIAU KARYA MANDIRI DI PEKANBARU**

Oleh : *Theola Ramadhani*

Pembimbing I: Dr. Maryati Bachtiar, SH., M.Kn

Pembimbing II: Riska Fitriani, SH., MH

Alamat: Jl. Melur No. 2 Panam Pekanbaru

Email: theolaramadhani72@gmail.com Telepon :081222116941

ABSTRACT

PT. Riau Karya Mandiri is a company engaged in property, especially housing, in the construction of houses the developer entered into an agreement with laborers, contractors, and foremen, where the employment clause is contained in a written agreement or employment contract. The purpose of this thesis is; First, to find out the implementation of a work contract between the developer of PT. Riau Karya Mandiri with the construction foreman carried out in the Prima Raya Lestari housing complex; Second, to find out what factors caused the default construction foreman in implementing the work contract for the construction of houses with the developer; Third, to find out the settlement of the defaults carried out by the foreman against the developer related to the implementation of the housing construction agreement in Prima Raya Lestari housing.

This type of research is classified in the type of research Sociological law, namely research on the effectiveness of the law that is currently in effect, the nature of this research is descriptive, that is to describe systematically, the facts and characteristics of the object under study appropriately. The study was conducted in one of the housing estates of PT. Riau Karya Mandiri is Prima Raya Lestari housing, while the population and sample used are directors and developers of PT. Riau Karya Mandiri and the construction foreman related to the work contract for housing construction. Source of data used are primary data and secondary data, data collection techniques used are interviews.

According to the results of the research problem there are 3 main things that can be concluded namely first, the implementation of the employment contract agreement at PT. Riau Karya Mandiri in Prima Raya Lestari housing which has not run according to the agreement clauses. Second, the main factors causing the default of the construction foreman in the implementation of the agreement are because of the absence of the foreman, replacement of the foreman and ineffectiveness of the work of the foreman and members in building houses. Third, the settlement of defaults carried out by the foreman against the developer that is resolved through mediation by the elect or trust of the parties with the results of mediation; The developer adds to the work of the foreman with new house construction work so that the wages of the foreman remain given and work on the previous house continues to run.

Keywords: Employment Agreement, Developer, Construction Foreman

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Menciptakan suatu kesejahteraan dan kemakmuran pada seluruh rakyat Indonesia tentunya perlu ada suatu kerjasama antara pihak Pemerintah dan Masyarakat. Salah satu faktor penentu kemajuan negara Indonesia yaitu terletak pada pembangunan Infrastruktur dan Bangunan sipil bagi masyarakat. Indonesia menganut susunan perekonomian usaha secara bersama dengan membagi penguasaan atas potensi ekonomi Indonesia atas negara (Pemerintah) dan masyarakat (swasta), karena itulah sistem perekonomian Indonesia disebut sistem campuran.¹

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman pada Pasal 129 huruf (b) menetapkan bahwa dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, setiap orang memiliki hak salah satunya adalah melakukan pembangunan perumahan dan kawasan pemukiman. Tetapi disamping itu setiap orang termasuk salah satunya masyarakat swasta juga memiliki kewajiban, dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman Pasal 130 huruf (b) yang mana dijelaskan setiap orang wajib turut serta mencegah terjadinya penyelenggaraan perumahan dan

permukiman yang merugikan dan membahayakan kepentingan orang lain dan/atau kepentingan umum.²

Penyedia jasa konstruksi tersebut ada yang berbadan hukum dan ada yang bersifat perseorangan yang mana semuanya diatur oleh Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 mengenai Jasa Konstruksi.³ Jasa konstruksi yang berbentuk badan hukum merupakan penyedia jasa konstruksi dalam bentuk perusahaan yang mana perusahaan atau badan hukum tersebut diakui oleh kekuasaan umum.⁴ Sedangkan penyedia jasa konstruksi yang perseorangan selaku pelaksana konstruksi hanya dapat melaksanakan pekerjaan konstruksi yang berisiko kecil, yang berteknologi sederhana, dan yang berbiaya kecil.

Berdasarkan bentuk kontrak kerja konstruksi tertulis di bawah tangan, para pihak yang menandatangani surat perjanjian tersebut mengakui dan tidak menyangkal tanda-tangannya, tidak menyangkal isi dan apa yang tertulis dalam surat perjanjian itu, yang mana surat kontrak kerja Konstruksi yang berbentuk tertulis di bawah tangan tersebut mempunyai kekuatan

¹Janus Sidabalok, *Hukum Perusahaan Analisis Terhadap Pengaturan Peran Perusahaan dalam Pembangunan Ekonomi Nasional di Indonesia*, Nuansa Aulia, Bandung: 2012, hlm. 39.

² Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman Pasal 129 huruf (b) Pasal 130 huruf (b).

³ Pasal 19 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi.

⁴ Chidir Ali, *Badan Hukum*, P.T. Alumni, Bandung: 2005, hlm. 56.

pembuktian yang sama dengan kontrak kerja atau akta autentik.⁵

Namun bagaimana jika pada suatu perjanjian salah satu pihak khususnya pihak Debitur yang berkewajiban melaksanakan perikatan dan memenuhi suatu prestasi tersebut tidak memenuhi prestasinya, dalam hal ini pihak Debitur disebut telah melakukan wanprestasi.

Sesuai Pasal 1320 KUH Perdata, diperlukan empat syarat agar perjanjian yang dibuat berlaku secara sah :

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

Terkait kasus yang mana penulis tertarik untuk diteliti, Pihak developer sekaligus direktur PT. Riau Karya Mandiri ingin membangun rumah sebanyak 1 unit dengan unit tipe 38 di salah satu perumahan milik PT. Riau Karya Mandiri yaitu Perumahan Prima Raya Lestari.

Berdasarkan Pasal 1 pada perjanjian kontrak kerja dijelaskan bahwa developer telah memberikan pekerjaan yaitu membangun satu unit rumah tipe 38 dan mandor sebagai pelaksana harus berkewajiban memenuhi perjanjian sesuai dengan isi perjanjian. Kewajiban mandor

juga dilanjutkan pada Pasal 3 perjanjian kontrak kerja yang mana pihak mandor bangunan harus berkewajiban menyelesaikan pembangunan rumah tipe 38 tersebut dalam jangka waktu 100 (seratus) hari kerja dimulai semenjak penandatanganan kontrak tersebut. Kontrak tersebut ditandatangani diatas materai enam ribu oleh kedua belah pihak pada 3 September 2018.

Penjelasan selanjutnya yang terdapat pada Pasal 4 kontrak kerja tersebut menjelaskan bahwa jumlah nilai proyek pekerjaan borongan pembangunan rumah bertipe 38 tersebut yang disediakan kepada mandor sampai rumah selesai adalah sebesar Rp.14.250.000,-(empat belas juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) yang mana Pasal ini menjelaskan kewajiban bagi pihak developer untuk memberikan upah sesuai termen kerja mandor. Kewajiban developer juga dijelaskan lebih lanjut dalam Pasal 5 Perjanjian kontrak kerja yang mana developer berjanji untuk melakukan pembayaran anggaran biaya pembangunan 1 (satu) unit rumah kepada mandor setiap minggunya sesuai termen kerja atau borongan.

Kenyataanya dalam pelaksanaan kontrak kerja antara developer dengan mandor bangunan tersebut, pihak mandor bangunan tidak memenuhi Pasal 3 dalam kontrak kerja tersebut yang mana menyebabkan pihak tersebut dinyatakan wanprestasi. Pihak mandor bangunan ternyata tidak bisa menyelesaikan rumah yang ditargetkan akan selesai selama 100 (seratus) hari kerja yaitu yang mana

⁵ R. Soeroso, *Perjanjian di Bawah Tangan Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta : 2010, hlm. 8.

seharusnya rumah tersebut telah selesai pada 11 Desember 2018.⁶

Pihak mandor bangunan pun masih diberi kesempatan sesuai kontrak kerjanya pada Pasal 8 yang mana bahwa jika pihak mandor bangunan belum menyelesaikan rumah tersebut dalam jangka waktu 100 (seratus) hari kerja, maka mandor bangunan masih diberi kesempatan 30 hari kerja untuk menyelesaikan rumah tersebut dan jika dalam 30 hari tersebut belum juga menyelesaikan rumah tersebut, maka pihak Mandor masih diberi kesempatan tambahan waktu kerja 30 hari dengan dikenai denda 1% (satu persen) dari nilai kontrak yang belum diserahkan oleh pihak developer kepada mandor.

Tetapi yang menjadi permasalahan utamanya adalah saat pembangunan rumah dalam waktu tambahan 30 hari tersebut, pihak developer menyatakan bahwa nilai proyek borongan atau upah yang telah ditetapkan dalam Pasal 4 kontrak kerja sebesar Rp.14.250.000,- (empat belas juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk upah mandor bangunan tersebut telah habis yang mana seharusnya rumah dengan uang yang ditetapkan telah selesai.

Terjadinya perselisihan atau sengketa dalam kontrak harus cepat dalam mencari jalan keluar diantara para pihak. Penyelesaian sengketa dalam kontrak dapat dilakukan

melalui jalur pengadilan (litigasi) dan di luar pengadilan (non-litigasi).

Maka dengan ini Penulis tertarik untuk melakukan penelitian mengenai **“Pelaksanaan Kontrak Kerja Pembangunan Rumah Pada PT Riau Karya Mandiri di kota Pekanbaru”** mengenai bagaimana pelaksanaan perjanjian antara developer dan mandor bangunan, penyebab terjadinya wanprestasi dan tanggung jawab mandor bangunan terhadap wanprestasinya.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pelaksanaan kontrak kerja pembangunan rumah antara developer PT. Riau Karya Mandiri dengan mandor bangunan di Perumahan Prima Raya Lestari ?
2. Mengapa terjadi wanprestasi dalam pelaksanaan kontrak kerja pembangunan rumah antara developer PT. Riau Karya Mandiri dengan mandor bangunan di Perumahan Prima Raya Lestari ?
3. Bagaimana penyelesaian wanprestasi dalam pelaksanaan kontrak kerja pembangunan rumah di Perumahan Prima Raya Lestari ?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui pelaksanaan kontrak kerja pembangunan rumah pada PT. Riau

⁶ Wawancara dengan *Syafri*, Developer PT. Riau Karya Mandiri, pada 7 Maret 2019 di kota Pekanbaru.

- Karya Mandiri di Pekanbaru.
- b. Untuk mengetahui faktor-faktor apa saja yang membuat pihak mandor bangunan wanprestasi dalam pelaksanaan kontrak kerja pembangunan rumah pada PT. Riau Karya Mandiri di Pekanbaru.
 - c. Untuk mengetahui secara sosiologis penyelesaian wanprestasi atau pertanggungjawaban mandor bangunan atas wanprestasinya terhadap developer PT. Riau Karya Mandiri.

2. Kegunaan Penelitian

- a. Sebagai syarat untuk memenuhi persyaratan dalam menyelesaikan dan mendapatkan gelar Sarjana Hukum.
- b. Untuk memperluas pengetahuan penulis/mahasiswa/dosen/praktis tentang hukum kontrak dibidang konstruksi.
- c. Menambah literatur atau bahan-bahan informasi ilmiah yang dapat digunakan untuk melakukan kajian dan penelitian selanjutnya.

D. Kerangka Teori

1. Konsep Perjanjian

Sampai saat ini istilah kontrak atau perjanjian masih dipahami secara rancu dalam praktiknya. Banyak yang memahami bahwa

istilah tersebut mempunyai pengertian yang berbeda. Jika melihat secara dogmatik, KUH Perdata sebagai produk hukum warisan kolonial Belanda menggunakan istilah “*overeenkomst*” dan “*contract*” untuk pengertian yang sama.⁷ Menurut J.Satrio Perjanjian adalah perbuatan hukum, di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.⁸

Menurut ketentuan Pasal 1313 KUH Perdata, perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.⁹ Maka apabila diperinci perjanjian itu mengandung unsur-unsur sebagai berikut :¹⁰

- a. Adanya pihak-pihak, sedikitnya dua orang (subyek);
- b. Ada persetujuan antara pihak-pihak itu (konsensus);
- c. Ada obyek yang berupa benda;
- d. Ada tujuan bersifat kebendaan (mengenai harta kekayaan);

⁷ Rendy Saputra, *Kedudukan Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Dalam Hukum Perjanjian Indonesia*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta : 2016, hlm.11.

⁸ J.Satrio, *Hukum Perikatan, Hukum Perikatan Yang lahir dari Perjanjian*, Bina Cipta, Jakarta : 1987, hlm.49.

⁹ Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

¹⁰ Maryati Bachtiar, *Hukum Perikatan*, Pusat Pengembangan Pendidikan Universitas Riau, Pekanbaru : 2007, hlm. 52.

- e. Ada bentuk tertentu, lisan atau tulisan.

Pelaksanaan suatu perjanjian tentunya tidak lepas dari namanya substansi-substansi dalam suatu perjanjian atau kontrak tersebut seperti syarat sahnya suatu perjanjian, unsur-unsur perjanjian, asas-asas dalam perjanjian, resiko dan lain-lain. Pasal 1320 BW merupakan instrumen pokok untuk menguji keabsahan kontrak yang dibuat para pihak. Dalam Pasal 1320 BW tersebut terdapat empat syarat yang harus dipenuhi untuk sahnya suatu kontrak, yaitu :¹¹

- a. Kesepakatan
(*Toesteming/Izin*);
- b. Kecakapan;
- c. Suatu Hal Tertentu (Adanya Objek Perjanjian);
- d. Suatu Sebab yang Halal
(*Geoorloofde Oorzaak*).

2. Konsep Wanprestasi

Menurut J. Satrio wanprestasi adalah suatu keadaan dimana debitur tidak memenuhi janjinya atau tidak memenuhi sebagaimana mestinya dan kesemuanya itu dapat dipersalahkan kepadanya. Wanprestasi tersebut dapat terjadi karena kesengajaan debitur untuk tidak mau melaksanakannya, maupun karena kelalaian debitur untuk tidak melaksanakannya.¹²

Wanprestasi diatur dalam Pasal 1243 KUH Perdata yang mana penjelasannya bahwa penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak

dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan. Wanprestasi dapat berupa :¹³

- a. Sama sekali tidak memenuhi prestasi;
- b. Prestasi yang dilakukan tidak sempurna;
- c. Terlambat memenuhi prestasi;
- d. Melakukan apa yang didalam perjanjian dilarang untuk dilakukan.

3. Teori Keadilan

Keadilan menurut Aristoteles dalam karyanya "*Nichomachean ethics*" artinya berbuat kebajikan, atau dengan kata lain, keadilan adalah kebajikan yang utama. Upianus menggambarkan keadilan adalah kehendak yang terus menerus dan tetap memberikan kepada masing-masing apa yang menjadi haknya atau memberikan kepada setiap orang apa yang menjadi haknya.¹⁴

Keadilan dapat dimaknai sebagai legalitas. Keadilan dalam arti legalitas adalah suatu kualitas yang tidak berhubungan dengan isi tata aturan positif, tetapi dengan pelaksanaannya.¹⁵

¹³ Ahmadi Miru, *Op.cit*, hlm. 74.

¹⁴ *Ibid.* hlm. 48

¹⁵ Jimly Asshiddiqe dan M. Ali Safa'at, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, Konstitusi Press, Jakarta : 2018, hlm. 20-21.

Jadi keadilan adalah ukuran yang kita pakai dalam memberikan perlakuan terhadap objek di luar dari kita, yakni sesama manusia, dengan demikian keadilan yang diharapkan terjadi antara pengusaha dan para pekerja, yang mana segala hak dan kewajiban pengusaha harus terpenuhi secara penuh, begitu juga sebaliknya, hak dan kewajiban para pekerja, harus juga terpenuhi secara penuh agar tidak terjadi perselisihan.

E. Kerangka Konseptual

1. Perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.¹⁶
2. Kontrak kerja/perjanjian kerja adalah suatu perjanjian antara pekerja dan pengusaha secara lisan dan/atau tulisan, baik untuk waktu tertentu maupun untuk waktu tidak tertentu yang memuat syarat-syarat kerja, hak dan kewajiban pekerja dan perusahaan.¹⁷
3. Konstruksi adalah suatu kegiatan membangun sarana maupun prasarana yang meliputi pembangunan gedung (*building constructon*), pembangunan prasarana sipil (*Civil Engineer*), dan instalasi mekanikal dan elektrikal. Walaupun kegiatan konstruksi dikenal sebagai suatu pekerjaan, tetapi dalam

kenyataannya konstruksi merupakan suatu kegiatan yang terdiri dari beberapa pekerjaan lain yang berbeda yang dirangkai menjadi satu unit bangunan.

4. Perjanjian pemborongan pekerjaan adalah bahwa pihak yang satu menghendaki hasil dari suatu pekerjaan yang disanggupi oleh pihak yang lainnya untuk diserahkan dalam suatu jangka waktu yang ditentukan, dengan menerima suatu jumlah uang sebagai harga hasil pekerjaan tersebut.¹⁸
5. Mandor Bangunan adalah penyedia jasa konstruksi yang memimpin pekerja atau buruh dalam pelaksanaan konstruksi suatu bangunan.
6. Developer adalah instansi perseorangan atau perusahaan yang membuat perumahan.¹⁹
7. PT. Riau Karya Mandiri adalah perusahaan swasta yang bergerak dibidang properti atau perumahan.

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang dipakai adalah dengan penelitian sosiologis yaitu merupakan bagian dari penelitian dalam bidang ilmu-ilmu sosial. Soerjono Soekanto mengatakan bahwa penelitian sosiologis merupakan suatu proses

¹⁶ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermesa, Jakarta : 2002, hlm.1.

¹⁷ <https://gajimu.com/pekerjaan-yanglayak/kontrak-kerja/kontrak-kerja>, diakses, tanggal, 27 Maret 2019

¹⁸ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung : 1995, hlm. 65.

¹⁹ <https://www.finansialku.com/developer-adalah/> diakses, tanggal, 8 Maret 2019.

pengungkapan kebenaran berdasarkan penggunaan konsep-konsep dasar yang dikenal dalam sosiologi. Konsep-konsep dasar tersebut berfungsi sebagai sarana ilmiah dalam rangka mengungkapkan kebenaran yang terdapat dalam kehidupan masyarakat.

2. Lokasi Penelitian

Dalam Penelitian ini penulis akan melakukan penelitian di PT. Riau Karya Mandiri khususnya di Perumahan Prima Raya Lestari yang mana tempat pelaksanaan kontrak kerja pembangunan rumah tipe 38 tersebut.

3. Populasi dan Sampel

a. Populasi

Populasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Deputi Fasilitasi HKI dan Regulasi Bekraf
2. *Chief Executive Officer* PT Radya Anugrah Digital

b. Sampel

| No. | Jenis Populasi | Jumlah Populasi | Jumlah Sampel | Persentase (%) |
|--------|---------------------------------|-----------------|---------------|----------------|
| 1. | Direktur PT. Riau Karya Mandiri | 1 | 1 | 100% |
| 2. | Mandor Bangunan | 1 | 1 | 100% |
| Jumlah | | 2 | 2 | 100% |

4. Sumber Data

a. Data Primer

Data Primer, yaitu data yang penulis dapat dari lapangan dimana penulis melakukan penelitian berupa wawancara serta perjanjian atau kontrak kerja yang dibuat antara Developer PT. Riau Karya Mandiri dan Mandor Bangunan di kota Pekanbaru.

b. Data Sekunder

Data Sekunder, yaitu data yang diperoleh melalui perundang-undangan, kepustakaan serta buku-buku literatur yang berhubungan dengan hukum perjanjian seperti KUH Perdata dan Undang-Undang Jasa Konstruksi.

1) Bahan Hukum Primer

- a. Kitab Undang-undang Hukum Perdata
- b. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman
- c. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi
- d. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2003 tentang Ketenagakerjaan

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan-bahan yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer.

2. Teknik Pengumpulan Data

- a. Wawancara, wawancara yang digunakan penelitian adalah wawancara nonstruktur diartikan dengan metode wawancara dimana si pewawancara bebas menanyakan suatu hal kepada responden tanpa terikat dengan daftar-daftar pertanyaan.
- b. Kajian kepustakaan, adalah teknik pengumpulan data dengan cara mengkaji, menelaah dan menganalisis literatur-literatur keperustakaan yang memiliki kolerasi dengan permasalahan yang sedang diteliti.

3. Analisis Data

Data yang penulis peroleh berupa berkas perjanjian atau kontrak kerja dan hasil wawancara penulis dengan responden, lalu penulis olah dan disajikan dengan cara menguraikan dalam bentuk rangkaian-rangkaian kalimat yang jelas dan rinci. Kemudian dilakukan pembahasan dengan memperhatikan teori-teori hukum, dokumen-dokumen dan data lainnya serta dengan membandingkannya dengan pendapat para ahli.

II. PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Kontrak Kerja Pembangunan Rumah Antara Developer PT. Riau Karya Mandiri dengan Mandor Bangunan di Perumahan Prima Raya Lestari

Sesuai dengan apa yang telah dijelaskan dalam KUH Perdata mengenai perjanjian, perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih²⁰, seperti halnya perjanjian atau kontrak kerja antara pihak developer perumahan dengan mandor bangunan. Dalam pembahasan kali ini penulis akan menjelaskan mengenai jalannya pelaksanaan perjanjian atau kontrak kerja pembangunan rumah antara developer PT. Riau Karya Mandiri dengan mandor bangunan di perumahan Prima Raya Lestari.

Perjanjian dimulai semenjak penandatanganan kontrak tersebut yaitu Pada 3 september 2018, dan berakhir pada kondisi rumah yang dibangun telah selesai yaitu ditargetkan Pada 11 desember 2018.

Sesuai dengan informasi yang dijelaskan oleh developer, walaupun pelaksanaan perjanjian dimulai semenjak penandatanganan kontrak, mandor memulai pekerjaannya tepat pada saat tanggal 3 september 2018 yaitu saat bagian pematokan batas pondasi rumah, tetapi Pada 4 -7

²⁰ Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

september 2018, mandor dinyatakan mangkir bekerja selama 4 hari berturut-turut. Hal ini berarti pihak mandor telah menghabiskan waktu dalam kontraknya sebanyak 4 hari kerja secara sia-sia.²¹

Dua minggu sebelum habis lama waktu kerja, developer melihat bahwasannya rumah tipe 38 yang sedang dibangun tidak akan selesai dalam waktu dua minggu kedepan, maka agar mencegah terjadinya wanprestasi oleh mandor, developer pun memberikan teguran (somasi) secara langsung/lisan kepada mandor agar menyelesaikan pembangunan rumah sebelum waktu hari kerja yang diberikan telah habis. Mandor pun membalas dengan jaminan rumah akan selesai kira-kira dua atau tiga hari sebelum waktu hari kerja yang diberikan habis.

Tanggal 11 desember 2018, mandor pun dinyatakan wanprestasi karena tidak bisa menyelesaikan rumah tipe 38 pada waktu 100 hari kerja. Dengan hal ini mandor pun kembali merujuk kepada pasal 8 perjanjian kontrak kerja bahwa mandor masih diberi tambahan waktu kerja selama 30 hari untuk menyelesaikan rumah (terakhir batas waktu tanggal 10 Januari 2019).

Beruntungnya upah atau nilai proyek untuk mandor masih

tersisa untuk pekerjaan mandor pada 30 hari kerja tambahan tersebut. Berikut bagian-bagian rumah yang belum dapat diselesaikan oleh mandor :

1. Pemasangan bata merah pada dinding kamar tidur II;
2. Plester dinding dalam dan luar rumah;
3. Pengecatan dinding dalam dan luar rumah;
4. Pemasangan keramik pada lantai dalam rumah dan teras;
5. Pemasangan pintu rumah.

Tanggal 15 desember 2018 yaitu bertepatan hari sabtu (dimana setiap hari sabtu adalah hari pemberian pinjaman/upah buruh, mandor hanya baru bisa menyelesaikan pemasangan bata merah pada kamar tidur II. Saat hari itu juga mandor sedikit keberatan dengan isi kontrak yaitu pada Pasal 8 yang mana jika pada waktu 30 hari kerja masih belum bisa memenuhi prestasinya, maka akan ada tambahan 30 hari kerja lagi tetapi dengan syarat denda 1% dari nilai kontrak/upah yang belum diberikan kepada mandor.

Tanggal 22 desember 2018, mandor baru menyelesaikan plester dinding dalam dan luar rumah, yang artinya masih ada masih ada prestasi yang belum terpenuhi yaitu pengecatan dinding dalam dan luar rumah, pemasangan keramik dalam dan teras rumah beserta pemasangan pintu-pintu rumah.

Pada hari itu juga developer menyatakan bahwa nilai proyek/upah mandor sebesar

²¹ Wawancara dengan *Syafri*, Developer PT. Riau Karya Mandiri, pada 19 September 2019 di kota Pekanbaru.

Rp.14.250.000,-(empat belas juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) telah habis karena permintaan pinjaman oleh mandor yang besar tiap minggunya. Dengan itu maka developer menyatakan mandor harus menyelesaikan rumah sebelum waktu hari kerja tambahan kerja tanpa upah mingguan. Mandor pun tidak terima jika dia dan buruhnya kerja tetapi tidak diberi upah mingguan.

Terkait penjelasan selanjutnya mengenai faktor mandor wanprestasi atau terlambat dalam menyelesaikan prestasinya, akan dibahas di pembahasan selanjutnya.

B. Faktor terjadi Wanprestasi dalam Pelaksanaan Kontrak Kerja Pembangunan Rumah antara Developer PT. Riau Karya Mandiri dengan Mandor Bangunan di Perumahan Prima Raya Lestari

Menurut informasi yang diberikan oleh bapak Asril (mandor bangunan), keterlambatan atau wanprestasi yang dilakukan oleh mandor beserta dengan buruhnya tidak sepenuhnya karena kesalahan mandor, dikarenakan ada beberapa faktor yang menyebabkan mandor beserta buruhnya harus menunda pekerjaan.²²

Yang pertama adalah dikarenakan mandor ada pekerjaan lain selain pekerjaan membangun rumah di Perumahan Prima Raya Lestari.

Yang kedua penyebab terjadinya wanprestasi karena keadaan alam atau cuaca yang tidak mendukung. Menurut informasi yang diberikan oleh pak Asril (mandor bangunan), hal yang membuat terlambatnya membangun rumah tipe 38 tersebut karena pada saat pertengahan waktu hari kerja (kurang lebih saat akhir bulan oktober sampai awal november) sering terjadi hujan yang mana mandor dan para buruhnya tidak bisa bekerja.

Yang ketiga alasan mengapa mandor terlambat menyelesaikan rumah tipe 38 yaitu karena mandor sakit sehingga tidak bisa memimpin kerja di lapangan.

Dan yang terakhir menjadi alasan terlambatnya pembangunan rumah tipe 38 tersebut yaitu karena tidak efektifnya kerja anggota buruh di lapangan. Menurut informasi yang diberikan oleh developer, kinerja mandor saat pemasangan bata merah saat mau penyelesaian pada dinding rumah pada bulan pertengahan sampai akhir november kurang efektif. Kurang efektif yang dimaksud oleh developer yaitu terkait kurang cepatnya kinerja buruh dalam pemasangan bata, permintaan material bangunan yang dianggap developer berlebihan tiap minggunya, dan

²² Wawancara dengan *Asril*, Mandor Bangunan, pada 20 September 2019 di kota Pekanbaru.

juga karena adanya pergantian anggota buruh dalam kelompok mandor.

C. Solusi atau Upaya Yang Dilakukan Oleh Badan Ekonomi Kreatif Untuk Meningkatkan Kesadaran perusahaan *Startup Digital Terhadap Pendaftaran Merek*

Tanggal 22 desember 2018, merupakan hari saat upah diberikan dan juga saat upah mandor dinyatakan habis, lalu kedua pihak pun langsung bernegosiasi. Saat didiskusikan terkait penegasan kewajiban mandor oleh developer, mandor tetap bersih keras bahwa ia dan anggota tidak bisa melanjutkan pekerjaan jika tidak ada upah yang tersisa, sedangkan developer tetap tegas menyatakan mandor harus menyelesaikan rumah tanpa upah tambahan karena developer telah memenuhi kewajibannya pada upah.

Perselisihan tersebut tidak menemui ujung yang akhirnya pada 23 desember 2019 para pihak melimpahkan perselisihan kepada sekretaris PT. Riau Karya Mandiri bernama Rizki Lastriwanti untuk menengahi (mediasi) dan menilai jalan keluar yang pas untuk permasalahan tersebut.²³

Prosedur penyelesaian sengketa alternatif yang disepakati dalam penyelesaian dirancang

²³ Wawancara dengan *Syafril*, Developer PT. Riau Karya Mandiri, pada 19 September 2019 di kota Pekanbaru.

untuk mengurangi kesengsaraan yang terkait dengan proses pengadilan yang berlarut-larut dan untuk memperbaiki peluang penyelesaian perselisihan semacam ini di luar pengadilan,²⁴ salah satunya adalah mediasi.

Tanggal 23 desember 2018 saat dimulai dan berakhirnya mediasi, maka sekretaris PT. Riau Karya Mandiri langsung menyimpulkan bahwa Mandor harus menyelesaikan prestasinya tetapi juga ditambah pekerjaan pembangunan rumah yang baru, dengan itu maka mandor bisa tetap bekerja sekaligus memenuhi prestasinya sekaligus tetap diupah.

III. PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pelaksanaan perjanjian kontrak kerja antara developer PT. Riau Karya Mandiri dengan mandor bangunan yang berbentuk perseorangan berjalan sesuai asas-asas yang berlaku, terkecuali pada asas iktikad baik (*good faith*) yang mana mandor sebagai pihak debitur tidak menjalankan atau

²⁴ AMF Incorporated, Plaintiff, v. Brunswick Corporation, THE AGREEMENT COVERS THE DISPUTE Defendant. No. CV-85 2743.Nov 4, 1985., *Jurnal Westlaw* Diakses melalui <http://1.Next.westlaw.com/Document/15017c88855791d9a99c85a9a6023ffa/view/fulltext>. pada tanggal 16 Oktober 2019 diterjemahkan oleh Google Translate, hlm. 5.

mengindahkan klausul kontrak serta perintah developer seperti terlambatnya mandor dalam memenuhi prestasi yang menyebabkan mandor wanprestasi serta mangkirnya mandor selama 4 hari kerja berturut-turut.

2. Faktor utama yang menyebabkan mandor wanprestasi adalah karena mandor mangkir kerja selama 4 hari berturut-turut bersama dengan dua anggota buruhnya, kurangnya pengawasan mandor terhadap anggota buruhnya sehingga pekerjaan kurang efisien, keahlian atau *skill* mandor bersama anggota buruhnya dalam pembangunan rumah yang dinilai kurang oleh developer, dan pergantian anggota buruh mandor sebanyak dua kali dikarenakan salah satu anggota tidak sanggup mengikuti target atau perintah kerja developer dan salah satu anggota buruh lainnya yang kabur setelah menerima pinjaman/upah lebih dari developer, serta kurang selektifnya mandor dalam memilih buruh sebagai anggota kerja.
3. Penyelesaian atas wanprestasi yang dialami oleh pihak mandor sebagai debitur terhadap developer sebagai kreditur diselesaikan secara mediasi oleh orang pilihan para pihak yang berselisih yang dianggap kepercayaan dan dapat menilai secara

netral perselisihan yang terjadi yaitu sekretaris PT. Riau Karya Mandiri. Cara penyelesaian wanprestasi yaitu dengan memberikan mandor dan anggotanya pekerjaan membangun rumah yang baru sehingga upah yang turun kepada mandor tetap berjalan dengan syarat memproitkan rumah tipe 38 yang belum selesai selagi mengerjakan pekerjaan rumah baru yang diberikan oleh developer.

B. Saran

1. Developer sebagai pihak kreditur harus tegas dalam pengawasan dan mengontrol pihak mandor agar wanprestasi tidak terjadi. Hal ini diharuskan karena developer sebagai pengusaha mempunyai hak untuk mengatur atau memerintah buruh/pekerjanya, sedangkan merupakan suatu kewajiban bagi pihak mandor atau buruh untuk mentaati perintah developer sebagai pihak majikan/pengusaha.
2. Developer harus lebih teliti dengan memilih pihak yang ingin dicampuri untuk melakukan kerja sama dalam perjanjian terutama perjanjian kontrak kerja pembangunan rumah. Terutama untuk melakukan suatu perikatan dengan pihak yang bersifat perseorangan (bukan badan hukum) yang keahlian (*skill*) kerjanya tidak dapat dibuktikan.

3. Perjanjian/kontrak seharusnya dibuat dengan adanya saksi yang menandatangani atau kontrak dibuat dihadapan dan oleh notaris dalam bentuk akta notariel.

DAFTAR PUSTAKA

1. Buku

- Ali, Chidir, 2005, *Badan Hukum*, P.T. Alumni, Bandung.
- Asshidiqie, Jimly dan M. Ali Safa'at, 2018, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, Konstitusi Press, Jakarta.
- Bachtiar, Maryati, 2007, *Hukum Perikatan*, Pusat Pengembangan Pendidikan Universitas Riau, Pekanbaru.
- Djumadi, 2006, *Hukum Perburuhan Perjanjian Kerja*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Djumaldi, F.X., 1991, *Perjanjian Pemborongan*, PT Rineka Cipta, Jakarta.
- Erawati, Elly dan Herlien Budiono, 2010, *Penjelasan Hukum Tentang Kebatalan Perjanjian*, Nasional Legal Reform Program, Jakarta.
- Hariato, Aries, 2016, *Hukum Ketenagakerjaan*, LaksBang PressIndo, Yogyakarta.
- Hariri, Wawan Muhwan, 2011, *Hukum Perikatan*, Pustaka Setia, Bandung.
- Hernoko, Agus Yudha, 2010, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Kencana, Jakarta.
- HS, Salim, 2004, *Perkembangan Hukum Kontrak di Innominaat di Indonesia*, Sinar rafika, Jakarta.
- _____, et. al., 2007, *Perancangan Kontrak & Memorandum of Understanding (MoU)*, Sinar Grafika, Jakarta.
- _____, 2017, *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Husni, Lalu, 2007, *Hukum Ketenagakerjaan Indonesia*, Raja Grafindo, Jakarta.
- Jehani, Libertus, 2008, *Pedoman Praktis Membuat Surat Perjanjian*, Visimedia, Jakarta.
- Kolopaking, Anita D.A., 2013, *Asas Iktikad Baik dalam Penyelesaian Sengketa Kontrak Melalui Arbitrase*, PT Alumni, Bandung.

- ### 2. Peraturan PerUndang-Undangan
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6018.

Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2003 tentang Ketenagakerjaan, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4279.

3. Jurnal

Ade Irawan Taufik, "Pembaharuan Regulasi Jasa Konstruksi Dalam Upaya Mewujudkan Struktur Usaha yang Kokoh, Andal, Berdaya Saing Tinggi dan Pekerjaan Konstruksi yang Berkualitas", Artikel Pada *Jurnal Recht Vinding*, Badan Pembinaan Hukum Nasional Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia RI, Vol. I No.2 Agustus 2012.

AMF Incorporated, Plaintiff, v. Brunswick Corporation, THE AGREEMENT COVERS THE DISPUTE Defendant. No. CV-85 2743. Nov 4, 1985., *Jurnal Westlaw* Diakses melalui <http://1.Next.westlaw.com/Document/view/fulltext>., hlm. 5.

Dodi Haryono, 2010, "Tinjauan Yuridis Terhadap Perlindungan Hak-Hak Pekerja Dalam UU. No. 2 Tahun 2004 Tentang Penyelesaian Perselisihan Hubungan Industrial" *Jurnal Ilmu Hukum*, Fakultas Hukum Universitas Riau, Edisi 1, No. 1 Agustus.

Governing Law, Ontario, Party: Canadian Continental Exploration Corp., Jurisdiction Province of Ontario, Canada, hlm. 93, *Jurnal West Law*.

4. Website

<https://www.finansialku.com>

<https://gajimu.com/pekerjaan-yanglayak/kontrak-kerja/kontrak-kerja>

https://id.wikipedia.org/wiki/Kota_Pekanbaru

<http://fh.unri.ac.id>