

**ANALISA HUKUM PERJANJIAN KONTRUKSI GEDUNG
TOWER II UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA SURABAYA
ANTARA YAYASAN WIJAYA KUSUMA DENGAN
PT SINAR WARINGIN ADIKARYA**

SKRIPSI



Oleh

SULISTIYO

NPM. : 17300042

**PROGRAM STUDI SARJANA HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA SURABAYA**

2020

**ANALISA HUKUM PERJANJIAN KONTRUKSI GEDUNG
TOWER II UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA SURABAYA
ANTARA YAYASAN WIJAYA KUSUMA DENGAN
PT SINAR WARINGIN ADIKARYA**

SKRIPSI

**Untuk Memenuhi Sebagai Persyaratan Guna
Memperoleh Gelar Sarjana Dalam Program Studi
Sarjana Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya**



OLEH

SULISTIYO

NPM.: 17300042

SURABAYA, 30 Oktober 2020

**MENGESAHKAN,
DEKAN,**

Dr. Dr. Umi Enggarsasi, S.H., M.Hum.

PEMBIMBING,

Dr. Dwi Tatak Subagiyo, S.H., M.Hum.

**ANALISA HUKUM PERJANJIAN KONTRUKSI GEDUNG
TOWER II UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA SURABAYA
ANTARA YAYASAN WIJAYA KUSUMA DENGAN
PT SINAR WARINGIN ADIKARYA**

DIPERSIAPKAN DAN DISUSUN :

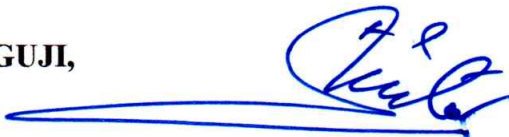

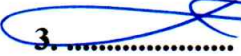
OLEH

SULISTIYO

NPM.: 17300042

**Telah dipertahankan didepan Dewan Penguji
Pada Tanggal 18 Nopember 2020
Dan Dinyatakan Telah Memenuhi Persyaratan**

SUSUNAN DEWAN PENGUJI,

1. **Dr. Edi Krisharyanto, S.H., M.H.** (KETUA) 1.

2. **Dr. Ari Purwadi, S.H., M.Hum.** (ANGGOTA) 2.

3. **Dr. Dwi Tatak Subagiyo, S.H., M.Hum.** (ANGGOTA) 3.


KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan puji syukur kehadirat Allah S.W.T. yang telah melimpahkan rahmat dan karunianya, tidak lupa shalawat dan salam selalu tercurahkan kepada Rasulullah Muhammad S.A.W. beserta para sahabat dan umatnya. Dengan ini peneliti dapat menyelesaikan penelitian dengan judul **“Analisa Hukum Perjanjian Kontruksi Gedung Tower II Universitas Wijaya Kusuma Surabaya Antara Yayasan Wijaya Kusuma Dengan PT Sinar Waringin Adikarya”**, sebagai persyaratan guna memperoleh gelar sarjana dalam Program Studi Sarjana Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya.

Sebagai manusia yang merupakan makhluk yang penuh keterbatasan, dimungkinkan dalam penelitian ini ada kesalahan dan kekeliruan. Untuk itu penulis mengharap arahan berupa kritik dan saran dari semua pihak yang membaca skripsi ini.

Dalam kesempatan ini pula tidak lupa peneliti mengucapkan banyak terima kasih kepada semua pihak yang telah berkenan untuk memberikan bantuan bimbingan serta saran yang membantu dalam penelitian ini. Untuk itu saya ucapkan terima kasih kepada yang terhormat:

1. Prof. Sri Harmadji, dr. Sp. THT-KL(K)., selaku Rektor Universitas Wijaya Kusuma Surabaya.
2. Dr. Umi Enggarsasi, S.H., MHum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya.
3. Dr. Dwi Tatak Subagiyo, S.H., MHum., selaku Dosen Wali dan Dosen Pembimbing yang telah memberikan semangat, membimbing dan mengarahkan penyusunan skripsi ini.

4. Bapak Drs. H. Soedjiatmiko, MM., selaku Ketua Pengurus Yayasan Wijaya Kusuma Surabaya, yang telah memberikan ijin dan kesempatan untuk dapat belajar di Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya.
5. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya, yang tidak dapat peneliti sebutkan satu per satu atas segala kasih dan perhatian mendidik peneliti selama menjadi mahasiswa di Universitas Wijaya Kusuma Surabaya.
6. Para staf tata usaha Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma, atas bantuan yang diberikan kepada peneliti selama ini.
7. Kepada ayahanda Kasan (Almr.) dan ibu Sariyani yang telah memberikan kesempatan untuk menambah ilmu pengetahuan hukum dan doa yang tulus.
8. Isteriku Mariya, anak-anakku Pratama Alifiandi Martio, Dwinta Adinda Maulin Martio, yang telah memberikan doa demi lancarnya studi dan kesabaran yang tulus.
9. Teman-teman seangkatan tahun 2016, yang memberikan dukungan dan semangat dalam menyelesaikan skripsi ini.

Akhir kata penulis berharap agar penelitian ini dapat bermanfaat dan berguna didalam perkembangan disiplin ilmu, terutama dalam bidang ilmu hukum.
Amin.

Surabaya, 30 Oktober 2020

Sulistiyo
NPM.: 17300042

PERNYATAAN ORISINALITAS

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Sulistiyo

NPM : 17300042

Alamat : Jalan Dukuh Kupang Gg Lebar No.12 Surabaya

No. Telp.(HP) : 082214156265

Menyatakan bahwa Skripsi yang berjudul: “Analisa Hukum Perjanjian Kontruksi Gedung Tower II Universitas Wijaya Kusuma Surabaya Antara Yayasan Wijaya Kusuma Dengan PT Sinar Waringin Adikarya” adalah murni gagasan saya yang belum pernah saya publikasikan di media, baik majalah maupun jurnal ilmiah dan bukan tiruan (*plagiat*) dari karya orang lain.

Apabila ternyata nantinya Skripsi tersebut ditemukan adanya unsur *plagiarisme* maupun *autoplagiarisme*, saya siap menerima sanksi akademik yang akan dijatuhkan fakultas.

Demikian pernyataan ini saya buat sebagai bentuk pertanggungjawaban etika akademik yang harus dijunjung tinggi di lingkungan perguruan tinggi.

Surabaya, 30 Oktober 2020

Yang menyatakan,



Sulistiyo

NPM.: 17300042

ABSTRACT

In this study, researchers used the title Legal Analysis of the Tower II Building Construction Agreement Wijaya Kusuma Surabaya University with PT SINAR WARINGIN ADIKARYA. This research was conducted To find out and analyze: Rights and Obligations of each party in the Towering Contract (Construction Contract) of Tower II Building, Wijaya Kusuma University Surabaya, the form of the responsibilities of each party in the contracting contract (Construction Contract) Tower II Building, Wijaya Kusuma University Surabaya, if one party makes a mistake.

The form of this research method is normative legal research, so in this study an approach to the laws and regulations along with their views and doctrines in legal science is then analyzed on the application of law to resolve legal issues in this study.

From the results of the analysis conducted in this study, the researcher states that: Rights and obligations must be carried out by each party as stated in the work implementation agreement as contained in Attachment to The Work Implementation Agreement Number: 597/WK/XII/2017, as stated in Article 3 of the agreement when referred to as a second party's obligation it means the right of the first party, among others, to carry out the work carefully, accurate and full responsibility by providing experts and other personnel, materials, equipment needed for the implementation of the work. The responsibilities that must be carried out in this work implementation agreement must be guided by the provisions of the agreement as referred to in the Attachment to The Work Implementation Agreement Number: 597/WK/XII/2017, namely contained in Article 4, Article 6, Article 7, Article 8 and Article 11.

Keywords: *legal analysis, employment agreement, wijaya kusuma surabaya university*

ABSTRAK

Dalam penelitian ini peneliti menggunakan judul Analisa Hukum Perjanjian Kontruksi Gedung Tower II Universitas Wijaya Kusuma Surabaya Dengan PT SINAR WARINGIN ADIKARYA. Penelitian ini dilakukan Untuk mengetahui dan menganalisa: Hak dan Kewajiban Masing-masing pihak dalam Perjanjian Pemborongan (Kontrak Kontruksi) Gedung Tower II Universitas Wijaya Kusuma Surabaya tersebut, bentuk tanggung jawab masing-masing pihak dalam perjanjian pemborongan (Kontrak Kontruksi) Gedung Tower II Universitas Wijaya Kusuma Surabaya tersebut, apabila salah satu pihak melakukan kesalahan.

Bentuk metode penelitian ini adalah penelitian hukum normatif, maka dalam penelitian ini dilakukan pendekatan terhadap peraturan perundang-undangan beserta pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin dalam ilmu hukum yang kemudian dianalisa terhadap penerapan hukum untuk menyelesaikan isu hukum dalam penelitian ini.

Dari hasil analisa yang dilakukan dalam penelitian ini, peneliti menyatakan bahwa: Hak dan kewajiban yang harus dijalankan oleh masing-masing pihak sebagaimana dalam surat perjanjian pelaksanaan kerja sebagaimana dalam Lampiran Surat Perjanjian Pelaksanaan Kerja Nomor: 597/WK/XII/2017, sebagaimana tertuang dalam Pasal 3 perjanjian tersebut manakala disebut sebagai kewajiban pihak kedua itu berarti sebagai hak dari pihak kesatu antara lain melaksanakan pekerjaan secara cermat, akurat dan penuh tanggung jawab dengan menyediakan tenaga ahli dan personil lainnya, bahan-bahan, peralatan yang diperlukan untuk pelaksanaan pekerjaan. Tanggung jawab yang harus dilaksanakan dalam perjanjian pelaksanaan kerja ini para pihak harus berpedoman pada ketentuan surat perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Lampiran Surat Perjanjian Pelaksanaan Kerja Nomor: 597/WK/XII/2017, yaitu tertuang dalam Pasal 4, Pasal 6, Pasal 7, Pasal 8 dan Pasal 11.

Kata Kunci: analisa hukum, perjanjian kerja, universitas wijaya kusuma surabaya

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL DALAM	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
LEMBAR PERSETUJUAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
PERNYATAAN ORISINALITAS	vi
<i>ABSTRACT</i>	vii
ABSTRAK	viii
DAFTAR ISI	ix
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	8
D. Manfaat Penelitian	8
E. Kerangka Konseptual	9
1. Subyek dan Objek Perjanjian	13
2. Unsur-Unsur Kontrak	14
3. Asas-Asas Perjanjian	15
4. Syarat Sah Perjanjian	17
5. Momentum Terjadinya Kontrak	19
6. Akibat Perjanjian	20

F. Metode Penelitian	21
1. Metode Pendekatan	21
2. Bahan Hukum	21
3. Metode Pengumpulan Bahan Hukum	23
4. Metode Analisa Bahan Hukum	23
G. Pertanggungjawaban Sistematika	23
 BAB II. HAK DAN KEWAJIBAN MASING-MASING PIHAK	
DALAM PERJANJIAN PEMBORONGAN (KONTRAK	
KONTRUKSI) GEDUNG TOWER II UNIVERSITAS WIJAYA	
KUSUMA SURABAYA	
	28
A. Bentuk-Bentuk Pemilihan Penyedia Jasa	28
B. Terjadinya Perjanjian Pemborongan (Kontrak Kontruksi)	
Gedung Tower II Universitas Wijaya Kusuma Surabaya	
Dengan PT. Sinar Waringin Adikarya	40
C. Kontrak Kerja Konstruksi	42
D. Para Pihak Dalam Kontrak Kerja Konstruksi	45
E. Jaminan Pada Pelaksanaan Jasa Konstruksi	46
F. Hak Dan Kewajiban Masing-Masing Pihak	
Dalam Perjanjian Pemborongan (Kontrak Kontruksi)	
Gedung Tower II Universitas Wijaya Kusuma Surabaya	50
 BAB III TANGGUNG GUGAT MASING-MASING PIHAK	
DALAM PERJANJIAN PEMBORONGAN (KONTRAK	
KONTRUKSI) GEDUNG TOWER II UNIVERSITAS WIJAYA	

KUSUMA SURABAYA TERSEBUT, APABILA SALAH SATU	
PIHAK MELAKUKAN WANPRESTASI	53
A. Prinsip dan Wujud Tanggung Jawab	53
B. Prestasi, Wanprestasi dan Akibat Hukumnya	60
C. Tanggung Gugat Masing-Masing Pihak Dalam Perjanjian	
Pemborongan (Kontrak Kontruksi) Gedung Tower II	
Universitas Wijaya Kusuma Surabaya Tersebut,	
Apabila Salah Satu Pihak Melakukan Wanprestasi	61
BAB IV PENUTUP	66
A. Kesimpulan	66
B. Saran	66
DAFTAR BACAAN	