

**PELAKSANAAN PERJANJIAN PEMBANGUNAN KONTRUKSI  
ANTARA PT.SRI AGUNG MULIA DENGAN DINAS  
PEMUKIMAN DAN PRASARANA WILAYAH  
(KIMPRASWIL) KABUPATEN SIAK**

**Skripsi**

Diajukan Untuk Melengkapi Tugas Dan Memenuhi Syarat-Syarat Guna Memperoleh Gelar  
Sarjana Hukum (S.H)



Disusun Oleh:

**ARIAN DONO PAMUNGKAS**  
**NIM: 10927006310**

**PROGAM S1**

**JURUSAN ILMU HUKUM XII**

**JURUSAN ILMU HUKUM**

**FAKULTAS SYARI'AH DAN ILMU HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SULTAN SYARIF KASIM**

**PEKANBARU RIAU**

**2015**





UIN SUSKA RIAU

KEMENTERIAN AGAMA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SULTAN SYARIF KASIM RIAU  
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

كلية الشريعة و القانون

FACULTY OF SYARIAH AND LAW

Jl. H.R. Soebrantas No. 155 KM. 15 Simpang Baru Panam Pekanbaru 28293 PO.Box. 1004 Telp. 0761-561645  
Fax. 0761-562052 Web. www.uin-suska.ac.id, E-mail: rektor@uin-suska.ac.id

### PENGESAHAN SKRIPSI

Skripsi ini berjudul: " **PELAKSANAAN PERJANJIAN PEMBANGUNAN KONTRUKSI ANTARA PT.SRI AGUNG MULIA DENGAN DINAS PEMUKIMAN DAN PRASARANA WILAYAH (KIMPRASWIL) KABUPATEN SIAK**", yang ditulis oleh :

Nama : **ARIAN DONO PAMUNGKAS**  
NIM : **10927006310**  
Jurusan : **ILMU HUKUM**

Telah dimunaqasahkan dalam sidang panitia sarjana program Strata Satu (S1) pada Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau pada:

Hari : **Selasa**  
Tanggal : **23 Juni 2015**  
Bertepatan :

Sehingga dapat diterima dan disahkan oleh Fakultas Syariah dan Hukum sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (SH).

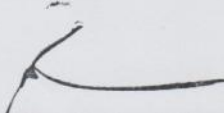
Pekanbaru, 25 Juni 2015



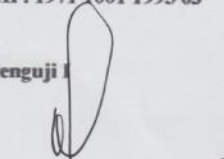
**Dr. H. AKBARIZAN, M.Ag, M.Pd**  
NIP. 1971 1001 1995 03 1 002

### PANITIA UJIAN SARJANA

**Ketua**

  
**Dr. H. Akbarizan, M.Ag, M.Pd**  
NIP. 1971 1001 1995 03

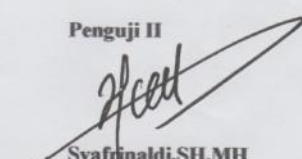
**Penguji I**

  
**H. Azwar Aziz, SH, M.Si**  
NIP. 195108161971061001

**Sekretaris**

  
**Hendri Savuti, M.Ag**  
NIP. 19760829 200312 1 003

**Penguji II**

  
**Syafrinaldi, SH, MH**  
NIP. 198109232006041004

## ABSTRAK

Pembangunan adalah usaha untuk menciptakan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat. Oleh karena itu, hasil-hasil pembangunan harus dapat dinikmati seluruh rakyat sebagai peningkatan kesejahteraan lahir dan batin secara adil dan merata. Peningkatan pembangunan dengan teknik modern, dengan bentuk-bentuk bangunan yang beraneka ragam, corak dan bentuknya, yang disalurkan melalui proyek-proyek dari pemerintah maupun dari swasta. Kesemuanya itu menghadapkan pemerintah dan perusahaan pemborongan bangunan/perusahaan jasa konstruksi untuk melakukan suatu perjanjian pekerjaan pemborongan.

Terhadap kelalaian atau kealpaan yang dilakukan oleh salah satu pihak yang melakukan perjanjian, diancam beberapa sanksi atau hukuman. Misalnya pihak pengguna barang/jasa dalam hal pembayaran termin kepada penyedia barang/jasa, padahal semua syarat-syarat untuk mendapatkan pembayaran telah dilakukan sesuai prosedur. Selain itu juga, dimana pihak penyedia barang/jasa tidak dapat menyelesaikan pekerjaan sesuai dengan waktu yang telah disepakati. Skripsi ini menganalisis bagaimanakah kedudukan dan tanggung jawab para pihak dan bagaimanakah langkah-langkah dalam menyelesaikan keterlambatan (wanprestasi) yang terjadi dalam perjanjian pekerjaan ini, berdasarkan Surat Perjanjian Pekerjaan Pemborongan 065/KONT/KIMPRASWIL-KS/PPK/IGR – KAB/X/2012 tanggal 22 Oktober 2012.

Metode penelitian yang digunakan adalah bersifat deskriptif analitis, yaitu menggambarkan realitas sosial dari fakta-fakta yang ditemukan, untuk selanjutnya dilakukan upaya analisis dengan mendasarkan pada teori-teori yang terdapat dalam disiplin ilmu hukum, khususnya Hukum Perdata berkenaan dengan persoalan pelaksanaan perjanjian pembangunan konstruksi antara PT. Sri Agung Mulia dengan Dinas Pemukiman dan Prasarana Wilayah ( KIMPRASWIL), dalam rangka Pembuatan Saluran Irigasi/Jalan Sepanjang 1500m Jalan Rambutan Kabupaten Siak.

Dalam perjanjian antara PT. Sri Agung Mulia dengan Dinas Pemukiman dan Prasarana Wilayah ( KIMPRASWIL) Kabupaten Siak telah diketahui, bahwa pihak kontraktor yaitu :PT. Sri Agung Mulia telah melakukan wanprestasi, yaitu dengan adanya keterlambatan penyelesaian pekerjaan. Sesuai dengan isi perjanjian/kontrak tersebut, maka pihak kontraktor PT. Sri Agung Mulia mendapatkan sanksi untuk membayar ganti kerugian sebagai akibat keterlambatan pekerjaan (penalty). Oleh karena itu, pihak PT. Sri Agung Mulia dengan pihak Dinas Pemukiman dan Prasarana Wilayah (KIMPRASWIL) mengadakan untuk dilakukannya perpanjangan waktu pekerjaan selama 14 (empat belas) hari kalender pekerjaan, dan apabila pihak PT. Sri Agung Mulia tidak dapat menyelesaikan pekerjaan tersebut maka pihak Dinas Pemukiman dan Prasarana Wilayah (KIMPRASWIL) berhak memberikan pekerjaan tersebut kepada pihak ketiga dan memutuskan kontrak kerja dengan pihak sebelumnya.

## **KATA PENGANTAR**

Alhamdulillah segala puji bagi Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, taufik dan hidayah-Nya kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini, dengan judul **“PELAKSAAN PERJANJIAN PEMBANGUNAN KONTRUKSI ANTARA PT SRI AGUNG MULIA DEANGA DINAS PEMUKIMAN DAN PRASARANA WILAYAH (KIMPRASWIL) KABUPATEN SIAK”**.

Penulis menyadari dalam pembuatan skripsi ini banyak kekurangan dan jauh dari kesempurnaan, oleh karena itu kritik dan saran yang diharapkan oleh penulis, terkadang dalam pembuatan skripsi ini menghadapi berbagai macam kendala namun dengan keridhaan Allah SWT dan dukungan dari berbagai pihak, maka penulis akhirnya dapat mengahadapinya.

Keberhasilan penulis dalam penyelesaiannya skripsi ini tidak terlepas dari dukungan semua pihak baik secara langsung maupun tidak langsung, untuk itu melalui karya ini penulis menyampaikan terimakasih yang setulus-tulusnya kepada:

1. Keluarga tercinta yang senantiasa memberikan dukungan dan doanya mengharap keberhasilan kepada penulis yakni Ayahanda Arifin Kidi dan Ibunda Endang purningsih beserta Abang Armadi Sulaksono, Herwindo, kak Dian Puspita Sari, beserta Herlambang dan Adek Dwi.
2. Bapak Prof. Dr.H. Munzir Hitami, MA. Selaku Rektor UIN Suska Riau beserta Staf.

3. Bapak Dekan Dr.H. Akbarizan, MA,MPd bertar Pembantu Dekan I, II, dan III yang telah memberikan bantuan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
4. Ibu Hj. Nur'aini Sahu, SH,MH selaku Ketua Jurusan Ilmu Hukum yang memberikan dorongan dan dukungan kepada penulis
5. Bapak Syafrinaldi, SH, MH selaku Pembimbing dalam pennulisan Skripsi ini yang telah banyak meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan, arahan, dan nasehat serta kemudahan kepada penulis dalam peyusunan skripsi ini.
6. Dr. Hj Asmiwati, MA selaku Penasehat Akademis yang telah banyak memberikan arahan dan bimbingan kepada penulis dibidang Akademik.
7. Bapak/Ibu Dosen yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah membimbing dan memberikan ilmu yang bermanfaat kepada penulis.
8. Staf Tata Usaha Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kaim Riau.
9. Seluruh teman-teman Jurusan Ilmu Hukum Angkatan 2009 Khusus nya teman-teman IH 1 yang telah memberika semangat kepada penulis dalam menyelesaikan Skripsi ini.
10. Serta teman bermusik Enjoy Band Mardika, Didi, Dedek, Nanda, Yogi, Andi dan Yadi yang telah memberikan dorongan kepada peulis dalam penyelesaian Skripsi ini.

Harapan penulis semoga Allah SWT menerima amal kebaikan mereka dan membalasnya dengan kebaikan yang jauh lebih baik. Semoga Skripsi ini bermanfaat dan bisa menambah khasanah Ilmu pengetahuan. Terima Kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb

Pekanbaru, 15 Juni 2015

Arian Dono Pamungkas

## DAFTAR ISI

<b>ABSTRAK</b> .....	i
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	ii
<b>DAFTAR ISI</b> .....	iv
<b>BAB I     PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Batasan Masalah .....	12
C. Rumusan Masalah .....	13
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian .....	13
E. Metode Penelitian .....	14
F. Sistematika Penulisan .....	20
<b>BAB II    GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN</b>	
A. Sejarah Singkat Berdirinya PT.Sri Agung Mulia .....	22
B. Struktur Organisasi Perusahaan .....	22
C. Aktifitas Utama Perusahaan .....	29
D. Aktifitas Utama Perusahaan .....	29
E. Gambaran Umum Dinas Pemukiman dan Prasarana Wilayah (KIMPRASWIL) Kab. Siak .....	31
<b>BAB III   TINJAUAN TEORITIS</b>	
A. Tinjauan Umum Perjanjian .....	32
1. Pengertian Perjanjian .....	32
2. Unsur-Unsur Perjanjian .....	36
3. Asas-Asas Hukum Perjanjian .....	37
4. Syarat-Syarat sahnya Perjanjian .....	41
5. Wanprestasi .....	44
6. Overmacht atau Force majeure .....	45
7. Berakhirnya Perjanjian .....	47
B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Jasa Pemborongan ..	48
1. Pengetian perjanjian Pemborongan .....	48
2. Para Pihak dalam Perjanjian Jasa Pemborongan .....	49
3. Hak dan Kewajiban dalam Perjanjian Pemborongan..	50
4. Sifat dan Bentuk Perjanjian Pemborongan .....	51
5. isi Perjanjian Jasa Pemborongan .....	53
6. Berakhirnya Perjanjian Jasa Pemborongan .....	54
7. Jaminan dalam Perjanjian Jasa Pemborongan.....	55
8. Seleksi Jasa Pemborongan untuk Proyek Pemerintah.	57
<b>BAB IV    HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b>	
A. Tanggung Jawab dan Kedudukan PT. Sri Agung Mulia Sebagai penyedia Jasa dan Dinas Pemukiman dan PrasaranaWilayah sebagai pengguna Jasa dalam pelaksanaan Perjanjian Pembangunan Konstruksi .....	60



B. Langkah-langkah Penyelesaian keterlambatan Para Pihak apabila Terjadi Keterlambatan (Wanprestasi) Atau Keadaan Memaksa (Force Majeure) .....	64
<b>BAB V    PENUTUP</b>	
A. Kesimpulan .....	70
B. Saran .....	71
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>73</b>
<b>LAMPIRAN</b>	

## DAFTAR TABEL

<b>Tabel I.1</b>	<b>Jumlah Populasi dan Sampel.....</b>	<b>17</b>
------------------	--	-----------

## DAFTAR GAMBAR

<b>Gambar II.1</b>	<b>Struktur Organisasi PT.Sri Agung Mulia.....</b>	<b>28</b>
--------------------	--	-----------