

**ABSTRAK**

Kontrak merupakan dokumen hukum yang berperan sebagai elemen penting dalam kerjasama antara berbagai pihak yang memiliki tujuan tertentu yang telah disepakati bersama khususnya dalam usaha jasa konstruksi. urgensi pengaturan kontrak adalah untuk menjamin pertukaran kepentingan, hak dan kewajiban, agar berlangsung secara proporsional bagi para pihak. Dalam tahap pelaksanaan pembangunan apartemen melibatkan banyak pihak yang saling berinteraksi satu dengan yang lainnya dengan berbagai macam kepentingan. Perbedaan-perbedaan tujuan, pandangan, pendapat dari masing-masing pihak akan dapat menimbulkan konflik. Konflik tersebut harus segera diselesaikan dengan cara yang tepat untuk meminimalkan pengaruh buruk terhadap keberhasilan proyek khususnya pembangunan proyek apartemen yang dikenal memiliki kompleksitas yang tinggi dan rumit dan menimbulkan persepsi bahwa kedudukan antara Penyedia Jasa dan Pengguna Jasa tidak proporsional

Penelitian ini menggunakan penelitian hukum normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statue approach*) yang berlaku terkait dengan Undang-Undang Jasa Konstruksi Nomor 18 Tahun 1999 berikut peraturan-peraturan yang ada di bawahnya dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*) yang beranjak dari pendapat para ahli hukum terkait dengan materi perikatan

Hasil analisis menunjukkan bahwa kedudukan antara Pengguna Jasa dan Penyedia Jasa adalah sejajar dan sebagai mitra kerja, bukan sebagai penyelia. Kedudukan Badan Pengelola Gedung sebagai Pihak Ketiga ternyata dapat disimpangi dengan memberikan manfaat kepada Badan Pengelola Gedung dan menjadikan Pihak Ketiga terikat dalam suatu perjanjian yang dibuat antara Kontraktor dan Pemberi Tugas, sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 1317 BW. Apabila akibat hukum jika terjadi dari pelanggaran yang bersifat material adalah pemutusan hubungan kerja, sedangkan pelanggaran yang bersifat immaterial ditanggung oleh pihak yang melakukan wanprestasi, dapat berupa ganti rugi finansial atau bahkan tidak ada sama sekali.

**Kata Kunci: Apartemen, Kontrak, Badan Pengelola Gedung.**