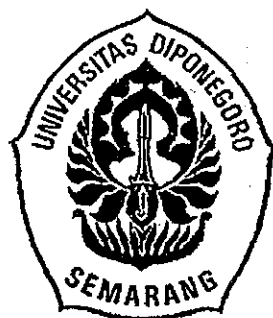


**PENYELESAIAN SENGKETA
PERJANJIAN PEMBORONGAN GEDUNG
AKIBAT ADANYA PERUBAHAN KEADAAN
SETELAH DIBUATNYA PERJANJIAN
(STUDI KASUS, PROYEK PEMERINTAH PROPINSI JAMBI)**



TESIS

Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan
Mencapai Derajat Sarjana S-2

Magister Ilmu Kenotariatan

Maryani

B4B 000 159

**PROGRAM PASCA SARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG**

2002

TESIS :
**PENYELESAIAN SENGKETA
PERJANJIAN PEMBORONGAN GEDUNG
AKIBAT ADANYA PERUBAHAN KEADAAN
SETELAH DIBUATNYA PERJANJIAN
(STUDI KASUS PROYEK PEMERINTAH PROPINSI JAMBI)**

Disusun Oleh :

MARYANI

B4B000159

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji

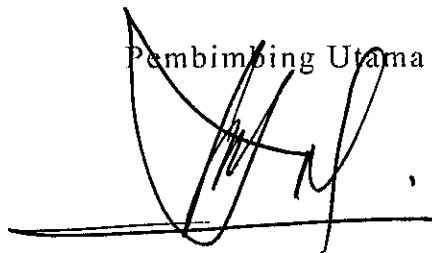
Pada tanggal 26 September 2002

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima

Menyetujui

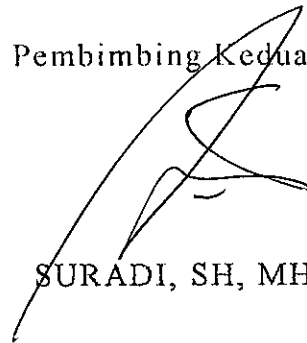
Komisi Pembimbing

Pembimbing Utama



H. ACHMAD BUSRO, SH, Mhum

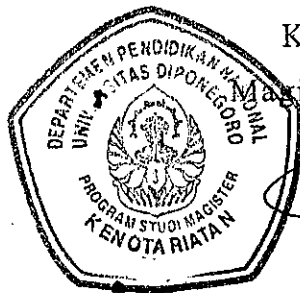
Pembimbing Kedua



SURADI, SH, MH

Ketua Program Studi

Program Studi Magister Ilmu Kenotariatan

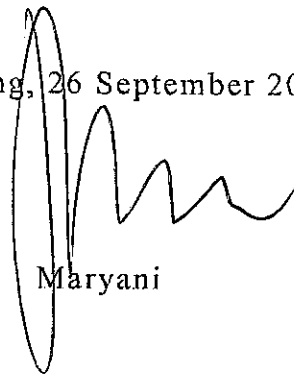


Prof. IGN. SUGANGGA, SH

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa Tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan didalamnya tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan lembaga pendidikan lainnya. Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan maupun yang belum / tidak diterbitkan, sumbernya dijelaskan di dalam tulisan dan daftar pustaka.

Semarang, 26 September 2002

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, vertical oval shape on the left and a series of connected, wavy horizontal lines extending to the right.

Maryani

MOTTO :

“percaya diri adalah modal utama untuk melakukan usaha –
usaha yang besar”

(Samuel Johson)

“seorang optimis melihat kesempatan dalam setiap
malapetaka, seorang pesimis melihat malapetaka dalam
setiap kesempatan”

Tesis ini kupersembahkan kepada :

1. Istri tercinta METTI ASTUTI
2. Dan ketiga anak saya :
ADIKA PERDANA
M. ARIAL FIKRI
SALSA ASYURA
3. Segenap almamater

DAFTAR ISI

	HALAMAN
KATA PENGANTAR.....	i
DAFTAR LAMPIRAN.....	iii
ABSTRAK.....	iv
I. PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Pembatasan Masalah.....	16
C. Pokok Permasalahan.....	18
D. Tujuan Penelitian.....	18
E. Manfaat Penelitian.....	19
II. KERANGKA TEORI	
A. Pengertian Perjanjian Pada Umumnya.....	21
B. Perubahan Keadaan.....	28
C. Itikad Baik Dan Kepatutan.....	29
D. Wanprestasi Dan Overmacht.....	31
E. Pengertian Melakukan Pekerjaan.....	32
F. Pengertian Pemborongan Pekerjaan.....	36
G. Pengertian Bangunan Gedung.....	43
H. Perjanjian Pemborongan Gedung Proyek Pemerintah.....	46
III. METODOLOGI PENELITIAN	
A. Metode Pendekatan.....	60
B. Teknik Pengumpulan Data.....	60
C. Populasi.....	62
D. Pengambilan Sample.....	62
E. Analisa Data Dan Pembahasan.....	63
F. Sistematika.....	64
IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Keadaan Yang Dapat Dikatakan Ada Perubahan Dalam Suatu Perjanjian pemborongan Gedung Proyek Pemerintah.....	65
B. Pengaturan Perubahan Keadaan Dalam Perjanjian Pemborongan Proyek Di Propinsi Jambi.....	67
C. Landasan Hakim Wilayah Hukum Pengadilan Tinggi Jambi Untuk Menjatuhkan Putusan Dalam Penyelesaian Perubahan Keadaan.....	82
D. Penyelesaian Sengketa Adanya Perubahan	

Keadaan, Khususnya Kenaikan Harga Bahan – Bahan Bangunan Setelah Perjanjian Dibuat.....	89
---	----

V. KESIMPULAN DAN SARAN	
A. Kesimpulan.....	99
B. Saran – Saran.....	103
DAFTAR PUSTAKA.....	105

KATA PENGANTAR

Dengan rasa syukur Penulis panjatkan Do'a Kehadirat Tuhan Yang Maha Esa, yang senantiasa telah memberikan rahmat serta hidayah- Nya selama Penulis menempuh studi hingga saat tersusunnya Tesis ini, yang berjudul : PENYELESAIAN SENGKETA PERJANJIAN PEMBORONGAN GEDUNG AKIBAT ADANYA PERUBAHAN KEADAAN SETELAH DIBUATNYA PERJANJIAN (STUDI KASUS PROYEK PEMERINTAH PROPINSI JAMBI).

Adapun maksud dari pembuatan Tesis ini adalah untuk memenuhi sebagai persyaratan mencapai derajat sarjana S-2 di Magister Ilmu Kenotariatan Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro Semarang.

Di dalam penyusunan Tesis ini, Penulis menyadari dengan sepenuh hati akan kurang sempurnaan tulisan ini, mengingat tingkat kemampuan serta pengalaman Penulis yang sangat terbatas. Namun demikian Penulis akan berusaha keras untuk menyusunnya agar Tesis ini dapat tersusun dengan baik.

Meskipun demikian, Penulis dengan senang hati menerima kritik serta saran – saran yang bersifat membangun dari pembaca tulisan ini demi sempurnanya Tesis ini.

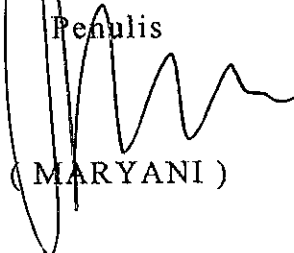
Dengan sepenuh hati Penulis menyadari dan merasakan betapa besar bantuan dari beberapa pihak yang telah penulis terima di

dalam menyusun Tesis ini, oleh karena itu pada kesempatan ini Penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar – besarnya kepada :

1. Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Bapak Prof. IGN. Sugangga, SH yang telah memberikan fasilitas selama Penulis dalam menyusun Tesis ini.
2. Bapak H. Achmad Busro, SH, Mhum dan Bapak Suradi, SH, MH selaku Dosen Pembimbing, yang telah berkenan dan meluangkan waktunya untuk membimbing Penulis dalam pemilihan judul dan penyusunan Tesis ini.
3. Orang tua, saudara – saudara dan istri tercinta Penulis yang memberi dorongan dan semangat untuk menyelesaikan studi.
4. Teman – teman yang tidak dapat Penulis sebutkan satu persatu dan semua pihak yang telah membantu Penulis hingga Tesis ini selesai dengan baik.

Akhirnya Penulis menyadari bahwa Tesis ini banyak kekurangannya dan jauh dari sempurna, untuk itu saran dan kritik yang bersifat memperbaiki selalu penulis harapkan demi sempurnanya Tesis.

Semarang, 26 September 2002

Penulis

(MARYANI)

DAFTAR LAMPIRAN

Nomor :

1. LAMPIRAN I : Surat Perjanjian Pelaksanaan
Nomor : 09 / INP-SD / 2 / 1997
Tanggal : 30 Juni 1997
2. LAMPIRAN II : Surat Perintah Kerja (SPK)
Nomor : 13 / SPK-AB / BP3P-OECF / 2000
Tanggal : 26 Maret 2000
3. LAMPIRAN III : Surat Perjanjian (Kontrak)
Nomor : 24 / PKK / A1.05 / IWSB / 1999
Tanggal : 29 April 1999
4. LAMPIRAN IV : Adendum
Nomor : 11 / ADD / INP-SD / 2 1997
Tanggal : 2 Mei 2000
5. LAMPIRAN V : Adendum
Nomor : 08 / ADD / SPK / AB-BP3-OECF /
2000
Tanggal : 2 Mei 2000
6. LAMPIRAN VI : Surat Perjanjian (Kontrak)
Nomor : 28 / PKK / A1-05 / IWSB / 2000
Tanggal : 24 Juni 2000

ABSTRAK

Tesis ini mengambil judul "PENYELESAIAN SENGKETA PERJANJIAN PEMBORONGAN GEDUNG AKIBAT ADANYA PERUBAHAN KEADAAN SETELAH DIBUATNYA PERJANJIAN (STUDI KASUS PROYEK PEMERINTAH PROPINSI JAMBI)".

Permasalahan yang diajukan dalam penelitian ini adalah difokuskan pada bagaimana menyelesaikan permasalahan – permasalahan yang timbul, terhadap proyek – proyek pembangunan gedung milik pemerintah yang terbengkalai akibat adanya perubahan keadaan; dan perubahan yang terjadi adalah adanya kenaikan harga bahan – bahan bangunan sehingga rekanan / pemborong tidak lagi mampu untuk menyelesaikan pekerjaannya, penyelesaian yang dimaksud adalah lewat perjanjian (kontrak) yang telah dibuat.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan masalahnya menggunakan metode yuridis empiris dan kesimpulannya ditarik secara induktif.

Data yang digunakan adalah data primer yang sumbernya adalah perusahaan – perusahaan yang bermasalah, instansi DPU (Dinas Pekerjaan Umum), praktisi hukum yaitu hakim pengadilan negeri, pengacara dan notaris di Jambi, sedangkan data sekunder diperoleh dari kepustakaan, teknik pengambilan sampel menggunakan sistem random sampling dan untuk analisa data secara kualitatif analisis, yaitu data yang diperoleh disusun secara sistematis untuk selanjutnya dianalisa secara kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa penyelesaian masalah – masalah tersebut diselesaikan lewat perdamaian (diluar jalur hukum) yaitu musyawarah mufakat tapi tetap berpatokan pada perjanjian (kontrak) yang disepakati sebelumnya; yaitu kontraknya di adendum ada juga yang perjanjian (kontrak) diperbaharui / dibuat kontrak baru.

Berdasarkan kenyataan di lapangan bahwa perjanjian – perjanjian (kontrak) yang dibuat kebanyakan dibuat dibawah tangan yaitu cukup ditandatangani kedua belah pihak dengan meterai secukupnya, dari berbagai pendapat yang dihimpun disarankan supaya kontrak / perjanjian – perjanjian yang dibuat hendaknya dilakukan secara notarial dihadapan pejabat umum (notaris).

ABSTRACT

I arrange this thesis that title "PROBLEM SOLVING OF BUILDING AGREEMENT CAUSED OF CONDITION CHANGING AFTER IT WAS MADE AGREEMENT (CASE STUDY KASUS OF JAMBI'S PROVINSI GOVERNACE PROJECT)".

Problem that submitted in this research is focussed in how to solves appeared problems, concerning to neglected building of self-governance caused alteration of condition; and happened alternation is increasing of building content cost so clients / contractors are unable to finish their task, intended settlement is through agreement (contract) have been made.

Method I use in researching is problem approaching that use empirical yuridis method and summarize inductively.

In this research I use primary data that have a source is , instance of DPU (Dinas Pekerjaan Umum), lawyer in this case is judgement of state-owned justice, attorney and notary public in Jambi, instead, secondary data reached from literature, sampling technique use random system sampling and use qualitative analysing for data analysing, all of those are arranging reached data systematically and analysed qualitatively to the next.

Researching result show that problem solving is finished through peacefully (outside of law) that is agreement conference but currently determining of agreement (contract) that have been agreed before, that is contract in addendum and there is another renewed agreement make new contract.

Based on reality of sphere that agreements (contract) that most made underhand is enough assigned by each other side with precisely revenue stamp, from some of gathered ideas suggested in order to actuating made contract or agreements notarically face of general functionary (notary).

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

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.

Sebaliknya berhasil tidaknya pembangunan tergantung partisipasi seluruh rakyat, yang berarti pembangunan harus dilaksanakan secara merata oleh segenap lapisan masyarakat.

Pembangunan dapat dilaksanakan dan berhasil jika situasi nasional mantap, makin mantap stabilitas nasional, makin lancar usaha pembangunan. Demikian juga, keberhasilan pembangunan akan memantapkan stabilitas nasional.

Dalam kerangka pembangunan nasional kebijakan pembangunan tidak lepas dari landasan Trilogi Pembangunan yaitu:

- a. Pemerataan pembangunan dari hasil-hasilnya yang menuju pada terciptanya keadilan sosial bagi seluruh rakyat.
- b. Pertumbuhan ekonomi yang cukup tinggi.
- c. Stabilitas nasional yang sehat dan dinamis.¹

¹ Garis – Garis Besar Haluan Negara tahun 1997

Ketiga unsur dari Trilogi Pembangunan tersebut penting dan tidak dapat dipisah-pisahkan. Pemerataan, pertumbuhan dan stabilitas adalah unsur yang saling berkaitan. Karena itu dalam pelaksanaan pembangunan harus senantiasa diusahakan yang serasi antara ketiga unsur tersebut.

Dengan penekanan pada segi pemerataan, maka untuk itu: "Pemerataan penyebaran pembangunan, diselenggarakan dengan segala macam pembangunan fisik di seluruh tanah air, berupa pembangunan proyek - proyek sarana dan prasarana yang berwujud pembangunan dan rehabilitasi jalan - jalan, jembatan, pelabuhan dan irigasi, saluran - saluran air, gedung-gedung perumahan rakyat maupun kantor - kantor pemerintah. Semua itu diusahakan oleh pemerintah untuk menunjang tercapainya kesejahteraan rakyat.

Kegiatan pembangunan fisik demikian dilaksanakan dalam bentuk proyek - proyek pusat, proyek daerah, proyek Inpres, swadaya masyarakat dengan subsidi dari pemerintah dan lain - lain, berdasarkan ketentuan dan peraturan - peraturan pemerintah mengenai pemborongan bangunan. Dalam pelaksanaan pemborongan bangunan diusahakan menggunakan bahan - bahan produksi dalam negeri yaitu semua jenis barang yang dibuat atau dihasilkan di dalam negeri, agar maksud tersebut dapat dipenuhi maka dalam setiap dokumen kontrak dimuat secara jelas ketentuan dan syarat penggunaan hasil produksi dalam negeri dan dijelaskan kepada para peserta.

Pendayagunaan produksi dalam negeri dapat dikecualikan dengan pertimbangan :

- a. Barang tersebut belum diproduksi di dalam negeri.
- b. Spesifikasi teknis barang yang diproduksi di dalam negeri belum memenuhi persyaratan.
- c. Harga penawaran produksi dalam negeri melebihi harga barang impor.

Di samping itu juga harus diperhatikan dalam penggunaan tenaga ahli, diutamakan tenaga ahli dari Indonesia, penggunaan tenaga ahli asing dapat dimaklumi, apabila tenaga ahli asing tersebut, di Indonesia sulit didapat.

Para pelaksana pemborongan bangunan, tidak hanya dilakukan oleh perusahaan – perusahaan besar saja, yang selama ini mendominasi pelaksanaan proyek, tetapi diberi perluasan peluang kepada usaha kecil dan koperasi. Untuk meningkatkan pemberdayaan usaha kecil dan koperasi dalam rangka peningkatan pembangunan pemerintah menetapkan sebagai berikut :

- a. Dalam perencanaan dan penganggaran proyek maupun kegiatan rutin, Menteri / Ketua Lembaga Pemerintah Non Departemen / Gubernur / Bupati / Walikota / Direksi BUMN / BUMD mengkoordinasikan penentuan paket – paket pekerjaan pengadaan barang / jasa Instansi Pemerintah untuk Usaha Kecil dan Koperasi Kecil.

- b. Setiap awal tahun anggaran, pengguna barang / jasa atau pejabat berwenang lainnya wajib membuat rencana pengadaan barang / jasa sesuai dengan keperluannya berdasarkan dana yang tersedia dan agar sebanyak mungkin menyediakan paket – paket pekerjaan bagi Usaha Kecil dan Koperasi Kecil, selanjutnya segera melaporkan kepada pimpinan instansinya, serta instansi yang membidangi Koperasi dan Pengusaha Kecil dan Menengah (PKM) di Propinsi / Kabupaten / Kota setempat.
- c. Setiap instansi yang membidangi Koperasi dan PKM di Propinsi / Kabupaten / Kota wajib menghimpun laporan rencana pengadaan barang / jasa instansi pemerintah di wilayahnya dan menyusun direktori peluang bagi Usaha Kecil dan Koperasi Kecil, untuk disebarluaskan kepada para Usaha Kecil dan Koperasi Kecil setempat melalui kerjasama dengan asosiasi perusahaan setempat, serta memantau pelaksanaannya berdasarkan pedoman teknis dari Menteri Koperasi dan Pengusaha Kecil dan Menengah.
- d. Untuk meningkatkan pemberdayaan Usaha Kecil dan Koperasi Kecil, di dalam kontrak agar dicantumkan : “Kepada rekanan pengusaha besar dan menengah yang terbukti menyalahgunakan fasilitas dan kesempatan yang diperuntukkan bagi Usaha Kecil dan Koperasi setempat sebagaimana diatur dalam Undang – Undang No.9 Tahun 1995 tentang Pengusaha Kecil dan

Menengah, maka yang bersangkutan dikenakan sanksi sebagaimana termaktub dalam Pasal 34, 35, dan 36 Undang – Undang tersebut yaitu sebagai berikut :

- 1) Barang siapa dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum dengan mengaku atau memakai nama usaha kecil sehingga memperoleh fasilitas kemudahan dana, keringanan tarif, tempat usaha, bidang dan kegiatan usaha, atau pengadaan barang dan jasa atau pemborongan pekerjaan Pemerintah yang diperuntukkan dan dicadangkan bagi Usaha Kecil yang secara langsung atau tidak langsung bagi Usaha Kecil yang secara langsung atau tidak langsung menimbulkan kerugian bagi Usaha Kecil diancam dengan pidana penjara paling lama lima tahun atau pidana denda paling banyak Rp.2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah) ;
- 2) Perbuatan sebagaimana dimaksud pada butir 1) diatas adalah tindak pidana kejahatan ;
- 3) Jika tindak pidana sebagaimana dimaksud pada butir 1) yang dilakukan oleh atau atas badan usaha, dapat dikenakan sanksi administratif berupa pencabutan sementara atau pencabutan tetap ijin usaha oleh instansi yang berwenang.

Untuk penggolongan jasa pemborongan yaitu :

- a. Usaha Kecil dan Koperasi Kecil untuk pengadaan sampai dengan nilai Rp.1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

- b. Perusahaan / Koperasi Kecil untuk pengadaan sampai dengan nilai di atas Rp.1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) sampai dengan Rp.10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);
- c. Perusahaan / Koperasi Besar untuk pengadaan dengan nilai :
 - (i) Di atas Rp.10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);
 - (ii) Di atas Rp. 25.000.000.000,00 (dua puluh lima miliar rupiah) wajib bekerjasama dengan Usaha Kecil / koperasi Kecil atau Perusahaan / Koperasi Menengah di wilayah Propinsi / Kabupaten / Kota setempat;
- d. Perusahaan asing dapat melaksanakan pekerjaan dengan nilai di atas Rp.25.000.000.000,00 (dua puluh lima miliar rupiah) dan wajib bekerjasama dengan perusahaan nasional dalam bentuk kemitraan, sub-kontrak dan lain – lain;
- e. Penyedia jasa pemborongan yang melaksanakan pekerjaan sampai dengan nilai Rp.10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) diusahakan diprioritaskan untuk Usaha Kecil / Koperasi Kecil atau Perusahaan / Koperasi Menengah setempat.

Dalam proses pelaksanaan pemborongan bangunan kita mengenal peserta pemborongan bangunan yang terdiri atas unsur-unsur :

- a. Pemberi kerja (*bouwheer*).
- b. Perencanaan.
- c. Pelaksanaan.
- d. Pengawas.

Dalam proses pemborongan bangunan, khususnya pemborongan bangunan pemerintah instansi. Dinas Pekerjaan Umum memegang fungsi dan peranan penting dalam kedudukannya selaku unsur atau peserta dalam pembangunan. Sedang yang dimaksud proyek pembangunan pemerintah yang menyangkut pekerjaan umum ialah bertalian dengan kesejahteraan, kesehatan dan keselamatan umum, berupa gedung, jalan raya, irigasi, waduk penyediaan air minum, jembatan dan lain-lain. Dalam keadaan demikian sesuai dengan perkembangan jaman dan kemajuan teknologi, menuju ke arah terciptanya spesialisasi dalam bidang-bidang yang bersangkutan, hendaknya pemborong dapat dilaksanakan oleh unsur – unsur atau peserta pembangunan yang terpisah, karena keahliannya tidak dapat di konsentrir dalam satu tangan. Instansi DPU senantiasa bertindak selaku Bouwheer dalam proses pembangunan tersebut.

Hubungan kerja antara si pemberi tugas dengan perencana dan pengawas, ditentukan bahwa perencana dan pengawas bertindak sebagai wakil dari pemberi tugas dan berkewajiban melakukan pengawasan pelaksanaan pekerjaan. Hubungan kerja tersebut dituangkan dalam perjanjian khusus.

Untuk pembangunan proyek – proyek besar yang dana pembangunannya didasarkan atas bantuan luar negeri, sering terjadi unsur perencana dan pengawas konstruksi bangunan dilaksanakan oleh pihak luar negeri atas dasar kerjasama yang dituangkan dalam perjanjian khusus.

Perencana ataupun konsultan memberlakukan persyaratan – persyaratan standar sebagai yang berlaku di luar negeri. Sebelum pemborongan bangunan dilaksanakan terlebih dahulu diadakan perjanjian pemborongan. Perjanjian pemborongan kerja ada dua pihak yang terikat yaitu pihak pertama, pihak yang memborongkan atau prinsipal (*Aanbesteder, Bouwheer, Kepala Kantor, Satuan Kerja, Pemimpin Proyek*) sedangkan pihak kedua pemborong atau rekanan kontraktor (*Annamer*).

Perjanjian pemborongan diatur dalam Pasal 1604 s/d 1617 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, dan peraturan – peraturan khusus yang dibuat pemerintah yang terakhir Keppres No.18 Tahun 2000 dan Petunjuk Teknis Keppres No.18 Tahun 2000.

Sedangkan bentuk perjanjian pemborongan atau kontrak dapat dibuat dalam bentuk tertulis maupun lisan. Dalam praktek apabila perjanjian pemborongan menyangkut biaya yang besar, biasanya perjanjian pemborongan dibuat secara tertulis yang dituangkan dalam bentuk tertentu.

Perjanjian yang dibuat dengan bentuk tertentu atau dengan formulir – formulir, disebut perjanjian standar. Dibuat dengan perjanjian standar karena menyangkut keuangan negara yang besar jumlahnya dan untuk melindungi keselamatan umum, arti perjanjian standar adalah perjanjian yang dibuat berdasarkan peraturan standar. Adapun peraturan standar untuk perjanjian pemborongan terdiri atas tiga bagian :

- Bagian kesatu tentang syarat – syarat administratif ;
- Bagian kedua syarat – syarat bahan ;
- Bagian ketiga syarat – syarat teknis.

Sedangkan isi perjanjian standar dalam Kitab Undang – Undang Hukum Perdata tidak ditentukan, dengan demikian para pihak dapat menentukan sendiri sesuai dengan asas kebebasan berkontrak, tapi dalam Keppres nomor 17 Tahun 2000 tentang pelaksanaan APBN dan Keppres nomor 18 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang / Jasa Instansi Pemerintah ditentukan bahwa perjanjian pemborongan harus memuat ketentuan yang jelas dan pasti.

Dokumen kontrak sekurang-kurangnya memuat ketentuan sebagai berikut :

- a. Pokok pekerjaan yang diperjanjikan dengan uraian yang jelas mengenai jenis dan jumlah barang/jasa yang diperjanjikan;
- b. Hak dan kewajiban para pihak yang terikat di dalam perjanjian;
- c. Nilai atau harga kontrak pekerjaan, serta syarat-syarat pembayaran;
- d. Persyaratan dan spesifikasi teknis yang jelas dan terinci;
- e. Tempat dan jangka waktu penyelesaian/penyerahan dengan disertai jadwal waktu penyelesaian/penyerahan yang pasti serta syarat-syarat pembayarannya;
- f. Jaminan teknis/hasil pekerjaan yang dilaksanakan;
- g. Sanksi dalam hal para pihak tidak memenuhi kewajibannya;

h. Penyelesaian perselisihan.

Untuk pelaksanaan pemerintah menggunakan sistem kontrak atau perjanjian yaitu :

- a. Lum Sum;
- b. Harga Satuan;
- c. Terima Jadi;
- d. Jangka Panjang;
- e. Pengadaan Bersama;
- f. Persentase.

ad a. Kontrak Lum Sum adalah kontrak pemborongan pekerjaan untuk menyelesaikan seluruh pekerjaan dalam batas waktu tertentu dengan jumlah harga yang pasti dan tetap serta semua risiko yang mungkin terjadi dalam proses penyelesaian pekerjaan sepenuhnya ditanggung oleh perusahaan / kontraktor.

ad b. Kontrak Harga Satuan adalah kontrak pemborongan pekerjaan untuk menyelesaikan seluruh pekerjaan dalam batas waktu tertentu berdasarkan harga satuan yang pasti dan tetap untuk setiap satuan/unsur pekerjaan dengan spesifikasi teknis tertentu, yang volume pekerjaannya masih bersifat perkiraan sementara, sedangkan pembayarannya akan didasarkan pada hasil pengukuran bersama atas volume pekerjaan yang benar-benar telah dilaksanakan oleh perusahaan/kontraktor.

- ad c. Kontrak Terima Jadi adalah pekerjaan, kontrak pemborongan untuk menyelesaikan seluruh pekerjaan dalam batas waktu tertentu dengan jumlah harga pasti dan tetap sampai seluruh bangunan/konstruksi, peralatan dan jaringan utama maupun penunjangnya dapat berfungsi dengan baik sesuai dengan kriteria kinerja yang ditetapkan.
- ad d. Kontrak Jangka Panjang adalah kontrak pelaksanaan pekerjaan yang mengikat dana anggaran untuk masa lebih dari 1 (satu) tahun anggaran yang dilakukan atas persetujuan oleh Menteri Keuangan untuk pengadaan yang dibiayai APBN, Gubernur untuk pengadaan yang dibiayai APBD Propinsi, Bupati / Walikota untuk pengadaan yang dibiayai APBD Kabupaten / Kota.
- ad e. Kontrak Pengadaan Bersama adalah kontrak antara beberapa unit kerja atau beberapa proyek dengan penyedia barang/jasa tertentu untuk menyelesaikan pekerjaan tertentu dalam waktu tertentu sesuai dengan kegiatan bersama yang jelas dari masing-masing unit kerja dan pendanaan bersama yang dituangkan kedalam kesepakatan bersama.
- ad f. Kontrak Persentase adalah kontrak pelaksanaan Jasa konsultasi di bidang konstruksi atau pekerjaan pemborongan tertentu, dimana konsultan yang bersangkutan menerima imbalan jasa berdasarkan persentase tertentu dari nilai pekerjaan fisik konstruksi / pemborongan tersebut.

Dalam pelaksanaannya Perubahan Dokumen Kontrak dapat dilakukan dengan kesepakatan para pihak apabila terjadi perubahan lingkup pekerjaan, metode kerja, waktu pelaksanaan, dengan ketentuan yang berlaku. Untuk penghentian kontrak dilakukan bilamana terjadi hal - hal di luar kekuasaan kedua belah pihak untuk melaksanakan kewajiban yang ditentukan dalam kontrak, yang disebabkan oleh timbulnya perang, pemberontakan, perang saudara, sepanjang kejadian-kejadian tersebut berkaitan dengan Negara Kesatuan Republik Indonesia, kekacauan dan huru-hara serta bencana alam yang dinyatakan resmi oleh Pemerintah, atau keadaan yang ditetapkan dalam Dokumen Kontrak.

Pemutusan kontrak dapat dilakukan bilamana para pihak cidera janji dan atau tidak memenuhi kewajiban dan tanggung jawabnya sebagaimana diatur di dalam Dokumen Kontrak :

- a. Pemutusan kontrak yang disebabkan oleh kelalaian Perusahaan / Kontraktor dikenakan sanksi sesuai yang ditetapkan dalam Dokumen Kontrak berupa :
 - (i) Jaminan pelaksanaan menjadi milik Negara ;
 - (ii) Sisa uang muka dilunasi oleh Perusahaan / Kontraktor ;
 - (iii) Membayar denda dan ganti rugi kepada Negara ;
 - (iv) Pengenaan daftar hitam untuk jangka waktu tertentu ;
- b. Pemutusan kontrak yang disebabkan oleh kelalaian Perusahaan / Kontraktor dikenakan sanksi berupa kewajiban mengganti kerugian yang menimpa Perusahaan / Kontraktor sesuai yang

ditetapkan dalam dokumen kontrak dan ketentuan peraturan perundang – undangan yang berlaku.

Kontrak batal demi hukum atau dibatalkan apabila para pihak terbukti melakukan kolusi, kecurangan dan atau tindak pidana korupsi baik dalam proses pengadaan maupun pelaksanaan kontrak.

Demi terlaksananya pekerjaan pemborongan bangunan oleh rekanan atau pemborong, pemerintah di samping telah menyiapkan perangkat peraturan perundang – undangan juga telah melakukan pengamanan atau perlindungan dengan mengeluarkan kebijakan yaitu berupa jaminan – jaminan.

Jaminan tersebut merupakan salah satu persyaratan yang diminta oleh Pemimpin Proyek terhadap para rekanan atau kontraktor dengan maksud agar proyek yang dilaksanakan dapat berjalan lancar.

Jaminan diminta pada setiap tahap proses pelaksanaan pemborongan bangunan sampai dengan selesainya pekerjaan, yaitu tahap :

Pertama, pada saat proses penawaran atau tender rekanan / pemborong harus menyediakan jaminan berupa uang yang jumlahnya sudah ditentukan dan jaminan penawaran tersebut dapat diperoleh dari bank pemerintah, atau bank lain / lembaga keuangan lain yang ditetapkan oleh pemerintah. Surat jaminan penawaran akan dikembalikan apabila pemborong kalah / menang dalam

pelelangan sedangkan surat jaminan penawaran jatuh pada negara apabila pemborong mengundurkan diri.

Kedua, jaminan pelaksanaan (*performance bond*) rekanan atau pemborong yang menang dalam pelelangan akan menerima penunjukkan sebagai pelaksana pekerjaan. Pemborong yang telah ditunjuk sebelum menandatangani kontrak diwajibkan memberikan jaminan bank pemerintah atau bank garansi.

Ketiga, jaminan uang muka, diwajibkan bagi pemborong / kontraktor pembangunan gedung, yang akan mencairkan uang muka, bila didalam perjanjian atau kontrak dimuat ketentuan mengenai pembayaran uang muka.

Keempat, jaminan pemeliharaan, apabila pemborong telah melaksanakan pekerjaannya sesuai dengan perjanjian pemborongan, maka pemborong menyerahkan pekerjaannya dan pemborong menerima pembayarannya, namun bagi pihak pemborong masih ada kewajiban – kewajiban untuk memelihara hasil pekerjaannya selama jangka waktu tertentu yaitu masa pemeliharaan, pimpinan proyek akan menahan sebagian dari pembayaran kepada pemborong sebagai jaminan pemeliharaan.

Fungsi jaminan adalah agar pemborong atau rekanan segera melaksanakan pemborongan sesuai dengan perjanjian / kontrak yang telah ditandatangani dengan maksud bahwa rekanan / pemborong haruslah benar – benar dengan itikad baik dalam pelaksanaan pekerjaan. Dalam proses pelaksanaan pekerjaan

terkadang salah satu pihak yaitu pihak rekanan / pemborong tidak dapat memenuhi prestasinya atau kewajibannya berhubung sesuatu keadaan yang berubah yang dapat merintangi pemenuhan prestasinya.

Dalam praktek banyak terjadi bermacam-macam perubahan keadaan misalnya:

- a. Adanya bencana alam, gempa bumi, angin tofan, banjir, hujan terus-menerus dan sebagainya, yang mengakibatkan kerusakan pekerjaan / menghambat pelaksanaan pekerjaan.
- b. Adanya kebijakan pemerintah dibidang moneter yang mempunyai dampak langsung terhadap kenaikan harga bangunan dan upah kerja.
- c. Krisis moneter yang mengakibatkan merosotnya nilai rupiah terhadap mata uang asing atau Dollar Amerika, yang otomatis mempengaruhi kenaikan harga barang-barang pada umumnya dan harga bahan - bahan bangunan pada khususnya.

Perubahan keadaan tersebut di atas akan menimbulkan kesulitan-kesulitan dalam rangka pemenuhan prestasinya, sekaligus secara teori dalam kebanyakan isi kontrak / perjanjian yang dibuat oleh pihak pemerintah dan pemborong dicantumkan suatu klausula bahwa pihak kedua rekanan / pemborong dibebaskan dari tanggung jawab atas kerugian untuk keterlambatan penyelesaian pekerjaan

yang telah ditetapkan apabila terjadi keadaan yang memaksa (*force majeure*). Namun praktek di lapangan menunjukkan bahwa kenaikan harga bahan-bahan bangunan akibat adanya perubahan keadaan tidak termasuk sebagai *overmacht* sehingga tidak dapat disetujui oleh pihak pertama (pemerintah) dalam hal ini pimpinan proyek dan pihak kedua atau pemborong, walaupun sebelum pelaksanaan pengerjaan proyek / pembangunan gedung telah dibuat dan ditandatangani perjanjian / kontrak.

Hal tersebut di atas penulis dalam kesempatan ini, ingin mengupas masalah tersebut di atas sekaligus merupakan latar belakang penulisan tesis ini dengan judul : "Penyelesaian Sengketa Perjanjian Pemborongan Gedung Akibat Adanya Perubahan Keadaan Setelah Dibuatnya Perjanjian (Studi Kasus, Proyek Pemerintah Propinsi Jambi) .

B. PEMBATASAN MASALAH

Karena ruang lingkup materi penulisan terhadap suatu masalah sudah ditentukan maka langkah selanjutnya perlu diadakan pembatasan masalahnya. Hal ini bertujuan agar tidak terjerumus ke dalam sekian banyaknya data yang hendak kita teliti, sehingga dengan demikian cara penyelesaiannya akan sesuai dengan yang telah direncanakan sebelumnya.

Dalam penulisan ini masalah yang menjadi sorotan utama adalah pemecahan masalah yang timbul dikarenakan adanya kenaikan bahan – bahan bangunan, disebabkan karena adanya perubahan keadaan, baik itu *force majeure*, kebijakan pemerintah di bidang moneter ataupun karena akibat krisis ekonomi, lewat suatu perjanjian / kontrak, yang telah dibuat dan ditandatangani oleh para pihak.

Mengingat pemborong pekerjaan seperti yang diatur dalam Undang – Undang Hukum Bangunan di Indonesia terlalu luas pengertiannya, maka di sini penulis hanya mengkhususkan pada pemborongan pekerjaan yang disertai dengan penyediaan bahan, dalam pengertian pemborong tidak hanya memborong kerja atau jasa yang harus dilakukan, akan tetapi harus pula menyediakan atau menyerahkan bahan – bahannya. Pengertian tentang pemborongan pekerjaan itu sendiri, diberi batasan yang lebih khusus lagi yakni : melakukan pekerjaan pemborongan, hanya gedung – gedung milik / proyek pemerintah, baik yang dibiayai oleh pusat (APBN), daerah (APBD) dan biaya bantuan luar negeri (LOAN). Demikian juga mengingat masalah kenaikan harga bahan – bahan bangunan terjadi di berbagai tempat, akan tetapi untuk kepentingan pengumpulan data, penulis hanya akan mengambil lokasi di daerah Propinsi Jambi, yakni Kota dan Kabupaten Kerinci.

C. POKOK PERMASALAHAN

Dari gambaran yang penulis kemukakan diatas timbul suatu permasalahan :

1. Kapan suatu keadaan dapat dikatakan ada perubahan dalam suatu perjanjian pemborongan gedung proyek pemerintah ?
2. Bagaimana pengaturan perubahan keadaan dalam perjanjian pemborongan gedung proyek pemerintah ?
3. Apa landasan hakim untuk menjatuhkan putusan dalam menyelesaikan perubahan keadaan ?
4. Bagaimana penyelesaian sengketa dengan adanya perubahan keadaan, khususnya kenaikan harga bahan – bahan bangunan, setelah perjanjian dibuat ?

D. TUJUAN PENELITIAN

1. Untuk mengetahui suatu keadaan dapat dikatakan ada perubahan dalam suatu perjanjian pemborongan gedung proyek pemerintah.
2. Untuk mengetahui pengaturan perubahan keadaan dalam perjanjian pemborongan gedung proyek pemerintah.
3. Untuk mengetahui landasan hakim untuk menjatuhkan putusan dalam menyelesaikan perubahan keadaan.

4. Untuk mengetahui penyelesaian sengketa dengan adanya perubahan keadaan, khususnya kenaikan harga bahan – bahan bangunan, setelah perjanjian dibuat.

E. MANFAAT PENELITIAN

Pokok permasalahan tersebut di atas, perlu diteliti dengan maksud untuk :

1. Mencari jawaban, solusi, pemecahan atau penyelesaian persoalan – persoalan yang timbul, dalam rangka pelaksanaan pemborongan bangunan disebabkan perubahan keadaan khususnya kenaikan harga bahan – bahan bangunan, pasca ditandatanganinya perjanjian / kontrak, hal ini misalnya yang terjadi akibat krisis ekonomi di awal tahun 1997, banyak proyek - proyek pemerintah khususnya pembangunan gedung banyak yang terbengkelai, akibat pemborong bangunan tidak dapat menyelesaikan pekerjaannya, karena terjadi lonjakan, naiknya harga bahan – bahan bangunan. Diharapkan hasil penelitian ini nantinya dapat dijadikan pegangan, acuan atau pengetahuan bagi para pelaku usaha, pemborongan bangunan khususnya dimasa yang akan datang.
2. Disamping itu juga turut berpartisipasi dalam usaha pembangunan hukum nasional, khususnya disiplin ilmu hukum perdata dikarenakan perkembangan ilmu dan teknologi di

bidang konstruksi dan bangunan yang semakin pesat sehingga terkadang hukum tertinggal oleh perkembangan itu sendiri.

BAB II

KERANGKA TEORI

A. PENGERTIAN PERJANJIAN PADA UMUMNYA

Dengan berpijak pada pendapat atau ucapan Aristoteles yang mengatakan, bahwa manusia adalah *zoon politicon*, dengan demikian manusia itu tidak diciptakan sebagai individu, otonom dan bebas terpisah dari individu lainnya, melainkan ia sebagai makhluk yang hidup bersama dengan sesamanya.²

Dalam kehidupan bermasyarakat, orang saling berhubungan satu sama lain dengan watak dan sifat-sifat yang berbeda dan dengan berbagai kepentingan. Kemungkinan kepentingan itu bertemu dalam hubungan yang erat, kadang-kadang pula saling bertentangan begitu pula sebaliknya dapat saling mendekatkan apabila kepentingan itu saling menguntungkan.

Orang mengadakan hubungan satu sama lain merupakan kebutuhan hidup dalam bermasyarakat dan mempunyai tujuan yaitu guna mencapai suatu tujuan hidup. Para pihak mengadakan kerja sama, gotong-royong saling membantu dan juga terkadang mengadakan perjanjian untuk suatu kepentingan atau tujuan tertentu.

² Soenaryati Hartono DR.SH., Mencari Bentuk dan Sistem Hukum Perjanjian Nasional Kita. Hal 20.

Perjanjian di sini diartikan sebagai suatu perhubungan dalam bidang harta kekayaan antara dua pihak, dalam mana suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pula janji atau sesuatu hal itu.

Pengertian perhubungan hukum yang dimaksudkan di atas ialah bahwa masing-masing pihak mempunyai hak dan kewajiban, yang artinya disatu pihak berhak menuntut pemenuhan prestasi sedangkan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan pihak yang satunya.

Hal seperti apa yang digambarkan di atas merupakan suatu pengertian yang abstrak yang artinya hal yang tidak dilihat tetapi hanya dapat dibayangkan atau dirasakan dalam pikiran kita.³

Sebagaimana sudah dikatakan di atas bahwa suatu perjanjian yang dimaksud adalah pengertian yang abstrak, akan tetapi setelah membaca definisi tersebut suatu perjanjian yang dimaksudkan dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dengan melihat perkataan "Perbuatan", dapatlah penulis katakan bahwa : Perjanjian yang dimaksud di sini adalah suatu peristiwa yang konkrit. Hal ini didasarkan kepada pengertian bahwa : dalam perjanjian tersebut diperlukannya suatu gerakan atau sikap untuk menunjukkan apa yang dimaksud atau untuk dapat menyimpulkan kehendak masing-masing pihak.

³ Soebakti Pro SH. *Aspek-aspek, Hukum Perikatan Nasional* cetakan ke II, Tahun 1976, Hal 12.

Gerakan atau sikap yang dimaksud misal : jika perjanjian dengan lisan untuk menunjukkan bahwa masing-masing pihak telah bersetuju atau sapakat maka dengan di perlukan menganggukkan kepala atau dengan mengucapkan kata “ya”. Jika Perjanjian dibuat dengan tulisan untuk menunjukan kesepakatannya diperlukan : penandatanganan surat perjanjian.

Dalam mengadakan suatu perjanjian, agar perjanjian dianggap sah, maka harus dipenuhi dua syarat pokok. Dua syarat pokok yang dimaksud adalah :

1. Syarat Subyektif ;
2. Syarat Obyektif.

Adapun yang dimaksud dengan syarat subyektif adalah mengenai mereka yang mengadakan perjanjian, sedangkan syarat obyektif adalah mengenai apa – apa yang diperjanjikan.

Baik syarat subyektif maupun syarat obyektif dapat dijumpai dalam Pasal 1320 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, yaitu untuk syahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan diri.
- b. Syarat kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
- c. Suatu hal tertentu.
- d. Suatu sebab yang halal.

Mengenai apa yang dimaksud masing – masing, dapat diikuti uraian dibawah ini.

Gerakan atau sikap yang dimaksud misal : jika perjanjian dengan lisan untuk menunjukkan bahwa masing-masing pihak telah bersetuju atau sapakat maka dengan di perlukan menganggukkan kepala atau dengan mengucapkan kata "ya". Jika Perjanjian dibuat dengan tulisan untuk menunjukan kesepakatannya diperlukan : penandatanganan surat perjanjian.

Dalam mengadakan suatu perjanjian, agar perjanjian dianggap sah, maka harus dipenuhi dua syarat pokok. Dua syarat pokok yang dimaksud adalah :

1. Syarat Subyektif ;
2. Syarat Obyektif.

Adapun yang dimaksud dengan syarat subyektif adalah mengenai mereka yang mengadakan perjanjian, sedangkan syarat obyektif adalah mengenai apa – apa yang diperjanjikan.

Baik syarat subyektif maupun syarat obyektif dapat dijumpai dalam Pasal 1320 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, yaitu untuk syahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan diri.
- b. Syarat kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
- c. Suatu hal tertentu.
- d. Suatu sebab yang halal.

Mengenai apa yang dimaksud masing – masing, dapat diikuti uraian dibawah ini.

ad a. Sepakat mereka yang mengikatkan diri, artinya : bahwa yang bersangkutan mempunyai kehendak yang sama dan yang bersangkutan benar – benar rela. Masing – masing pihak dianggap mempunyai kehendak dan rela, atau kehendak bebas berdasarkan Pasal 1321 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata ialah tidak adanya : kekilafan, paksaan, dan penipuan.

ad b. Sebagai syarat kedua adalah cakap. Adapun masing – masing pihak dianggap tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian berdasarkan Pasal 1330 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata ialah :

1. Orang – orang yang belum dewasa.
2. Mereka yang dibawah pengampuan.
3. Orang – orang perempuan, dalam hal yang ditetapkan oleh Undang – Undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa Undang – Undang telah melarangnya membuat suatu persetujuan tertentu.

ad c. Sebagai syarat ke-3 adalah : suatu hal tertentu yang artinya : yang menjadi obyek dari perjanjian harus suatu barang yang harus ditentukan jenisnya dan jumlahnya, akan tetapi diperbolehkan dalam perjanjian suatu barang yang akan ada di kemudian hari seperti apa yang tercantum dalam Pasal : 1334 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata.

ad d. Sebagai syarat yang terakhir yaitu : suatu sebab yang halal artinya yang dilihat adalah maksud untuk membuat suatu perjanjian, halal atau tidak. Perjanjian dianggap sebagai sebab yang tidak halal adalah suatu sebab yang dilarang oleh Undang - Undang, atau bertentangan dengan kesusilaan, bertentangan ketertiban umum berdasar Pasal:1337 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata.

Setelah diketahui bahwa perjanjian harus dibuat dengan syarat - syarat yang ditentukan oleh Undang - Undang maka untuk melaksanakan suatu perjanjian, masing - masing pihak hendaknya menentukan secara tegas hak dan kewajiban masing - masing pihak.

Namun Undang - Undang memberikan kemungkinan bahwa perjanjian yang dilaksanakan di samping sesuai apa yang diperjanjikan, setiap perjanjian diperlengkapi dengan aturan - aturan yang terdapat dalam Undang - Undang, juga adat kebiasaan dan kepatutan.

Ketentuan tersebut dapat dijumpai dalam Pasal : 1339 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata, yang berbunyi : Perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal - hal yang tegas dinyatakan di dalamnya, akan tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, atau Undang - Undang.

Tentang kebiasaan : bahwa setiap perjanjian dilengkapi dengan aturan – aturan yang terdapat dalam adat kebiasaan : misal; kebiasaan di suatu tempat, disuatu kalangan tertentu, harus juga diindahkan, disamping itu kepatutan harus juga diindahkan.⁴

Kepatutan yang dimaksud apabila suatu hal tidak diatur dalam Undang – Undang dan juga kebiasaan tentang sesuatu hal karena mungkin belum atau tidak begitu banyak dihadapi dalam praktek maka harus diciptakan suatu penyelesaian dengan berpedoman pada kepatutan.⁵

Tentang kepatutan ini dapat disimpulkan dari Kitab Undang – Undang Hukum Perdata yaitu Pasal 1338 ayat 3 yang berbunyi : Perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik.

Yang artinya : suatu penilaian yang baik terhadap tindak tanduk suatu pihak dalam hal melaksanakan apa yang telah diperjanjikan.⁶

Dengan iktikad baik bagi masing – masing pihak dalam melaksanakan perjanjian bertujuan untuk menuju keadilan yaitu memberikan apa yang menjadi hak dari pihak lawannya.

Asas – asas perjanjian :

a. Asas konsensualisme.

Sepakat mereka yang mengikatkan diri, artinya kedua belah pihak dalam suatu perjanjian harus mempunyai kemauan

⁴ Prof. Soebekti SH, Hukum Perjanjian, Penerbit PT. Intermasa, Cetakan ke VI Tahun 1979, Halaman 39.

⁵ Prof. Soebekti SH, Hukum Perjanjian, PT. Pembimbing Masa Jakarta Cetakan ke-3 halaman 43.

⁶ Prof. Soebekti SH, Aspek – Aspek Hukum Perikatan Nasional, Cetakan I, Tahun 1976, Halaman 27.

yang bebas untuk mengikatkan dirinya dan kemauan itu harus dinyatakan baik secara tertulis maupun lisan dan persyaratan tersebut harus dilaksanakan dengan tegas atau secara diam – diam, dan kemauan yang bebas tersebut sebagai syarat utama untuk suatu perjanjian tanpa ada suatu paksaan, kekhilafan atau penipuan.

b. Asas kebebasan berkontrak.

Pasal 1338 Kitab Undang – undang Hukum Perdata menetapkan bahwa segala perjanjian yang dibuat secara syah, berlaku sebagai Undang – Undang bagi mereka yang membuatnya, maksud perkataan tersebut ialah tidak lain bahwa suatu perjanjian yang dibuat secara syah artinya tidak bertentangan dengan Undang – Undang, mengikat kedua belah pihak, perjanjian itu pada umumnya tidak dapat ditarik kembali kecuali dengan persetujuan kedua belah pihak atau berdasarkan alasan – alasan yang ditetapkan oleh Undang – Undang.

c. Asas kekuatan mengikat

Pada umumnya suatu perjanjian hanya berlaku dan mengikat di antara orang – orang yang membuatnya, Pasal 1315 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata menerangkan bahwa pada umumnya seorang tidak dapat menerima kewajiban – kewajiban atau memperjajikan hak – hak “atas namanya sendiri” kecuali hanya untuk dirinya sendiri.

d. Asas etiket baik

Semua perjanjian harus dilaksanakan dengan etiket baik, maksudnya ialah bahwa caranya menjalankan suatu perjanjian tidak boleh bertentangan dengan kepatutan dan keadilan, masing – masing pihak dalam menjalankan atau melaksanakan suatu perjanjian dilindungi atau mendapatkan perlindungan hukum.

e. Asas kebiasaan

Pasal 1339 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata menetapkan bahwa suatu perjanjian tidak saja mengikat untuk apa yang semata – mata dicantumkan dalam perjanjian, tapi juga yang menurut sifatnya perjanjian itu dikehendaki oleh keadilan, kebiasaan atau Undang – Undang. Maksudnya, selain apa – apa yang tercantum dalam suatu perjanjian faktor kebiasaan di suatu tempat dapat dijadikan suatu pertimbangan dalam hakim membuat suatu putusan.

B. PERUBAHAN KEADAAN

Sebagaimana diketahui banyak terjadi didalam masyarakat perubahan – perubahan keadaan misalnya : peperangan, huru hara, tindakan pemerintah yang mengakibatkan naik turunnya harga dalam perekonomian.⁷

⁷ Prof. Purwahid Patrik SH, Masalah – Masalah Hukum Beberapa Masalah Tentang Perubahan Keadaan, hal.14.

Sedangkan pendapat De Wolf dalam Prof. Purwahid Patrick,SH menyatakan perubahan keadaan berubahnya keadaan itu menimbulkan keberatan untuk memenuhi perjanjian karena kalau dipenuhi salah satu pihak dalam perjanjian akan menderita kerugian.⁸ Dan Abas juga menyatakan, perubahan keadaan itu terjadi apabila berubahnya keadaan itu tidak begitu berat, dengan pengertian debitur masih dapat memenuhi prestasi.⁹ Sedang yang dimaksudkan perubahan keadaan, berdasar Petunjuk Teknis Keppres Nomor 18 Tahun 2000 adalah suatu keadaan yang terjadi kemudian, diluar kehendak para pihak, keadaan tersebut :

- a. Adanya bencana alam, gempa bumi, angin taufan, banjir, hujan terus menerus.
- b. Adanya kebijakan pemerintah dibidang moneter.
- c. Terjadinya krisis ekonomi yang bersifat nasional maupun internasional, police dari pemerintah.

C. ITIKAD BAIK DAN KEPATUTAN

Bahwa setiap perjanjian dilengkapi dengan aturan – aturan yang terdapat dalam adat kebiasaan : misal; kebiasaan disuatu

⁸ Ibid, hal.14.

⁹ Ibid, hal.15.

tempat, disuatu kalangan tertentu, harus juga diindahkan, disamping itu kepatutan harus juga diindahkan.¹⁰

Kepatutan yang dimaksud apabila sesuatu tidak diatur dalam Undang – undang dan juga kebiasaan tentang sesuatu hal karena mungkin belum atau tidak begitu banyak dihadapi dalam praktek maka harus diciptakan suatu penyelesaian dengan berpedoman pada kepatutan.¹¹

Tentang kepatutan ini dapat disimpulkan dari Kitab Undang-undang Hukum Perdata yaitu Pasal 1338 ayat (3) yang berbunyi : Perjanjian harus dilaksanakan dengan ihtikad baik.

Yang artinya : suatu penilaian yang baik terhadap tindak – tanduk suatu pihak dalam hal melaksanakan apa yang telah diperjanjikan.¹² Dengan itikad baik bagi masing – masing pihak dalam melaksanakan perjanjian bertujuan untuk menuju keadilan yaitu memberikan apa yang menjadi hak dari pihak lawannya.

Undang – undang memberikan kemungkinan bahwa perjanjian yang dilaksanakan sesuai dengan apa yang diperjanjikan, juga setiap perjanjian diperlengkapi dengan aturan – aturan yang tidak tertulis, yakni itikad baik dan kepatutan. Ketentuan tersebut dapat dijumpai dalam Pasal : 1339 Kitab Undang – undang Hukum Perdata yang berbunyi : Perjanjian tidak

¹⁰ Prof. Soebakti Sh, Hukum Perjanjian, Penerbit PT. Intermasa, Cetakan ke VI Tahun 1979, Halaman 39.

¹¹ Prof. Soebakti SH, Hukum Perjanjian, PT. Pembimbing Masa Jakarta Cetakan ke 3 halaman 43.

¹² Proef. Soebakti SH, Aspek – aspek Hukum Perikatan Nasional, Cetakan I, Tahun 1976, Halaman 27.

hanya mengikat untuk hal – hal yang tegas dinyatakan di dalam perjanjian tersebut, akan tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, atau Undang – Undang.

D. WANPRESTASI DAN OVERMACHT

Dikatakan wanprestasi apabila dalam suatu perjanjian pihak Debitur tidak memenuhi kewajibannya, atau terlambat memenuhi kewajibannya atau lagi memenuhi, tetapi tidak seperti yang diperjanjikan.¹³

Sedangkan dapat dikatakan Overmacht, apabila keadaan itu terjadi diluar kekuasaan. Debitur dan keadaan tersebut juga harus berupa suatu keadaan yang tidak dapat diketahui pada waktu perjanjian dibuat.¹⁴

Keadaan memaksa ada yang bersifat mutlak (absolut) yaitu dalam halnya sama sekali tidak mungkin lagi melakukan perjanjiannya, dan ada yang bersifat tidak mutlak (relatif) yaitu berupa suatu keadaan dimana perjanjian masih dapat juga dilaksanakan. Sedangkan keadaan memaksa (overmacht) menurut pendapat :

- 1) De Wolf bahwa : keadaan memaksa, keadaan yang berubah itu membuat tidak mungkinnya atau terhalangnya pemenuhan

¹³ Prof Subekti, SH, pokok hukum perdata halaman 122

¹⁴ Ibit hal 125

prestasi, sedangkan pada peristiwa perubahan keadaan, perubahannya keadaan itu menimbulkan keberatan untuk memenuhi prestasi karena kalau dipenuhi, salah satu pihak dalam perjanjian akan menderita kerugian.¹⁵

2) Abas juga mengadakan pembedaan : pada keadaan memaksa apabila perubahannya keadaan sedemikian rupa beratnya maka kita berhubungan dengan situasi dalam keadaan memaksa. Sedangkan perubahan keadaan itu terjadi apabila perubahannya keadaan itu tidak begitu berat, disini debitur masih dapat memenuhi prestasinya.¹⁶

E. PENGERTIAN MELAKUKAN PEKERJAAN

Pasal 1601 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata yang berbunyi sebagai berikut : selain perjanjian – perjanjian untuk melakukan sementara jasa – jasa, yang diatur oleh ketentuan – ketentuan yang khusus untuk itu dan oleh syarat – syarat yang diperjanjikan, dan jika itu tidak ada, oleh kebiasaan, maka adalah dua macam perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk melakukan pekerjaan bagi pihak yang lainnya dengan menerima upah : perjanjian perburuhan dan pemborongan pekerjaan.

¹⁵ Purwahid Patrik, SH, Masalah – Masalah Beberapa Masalah Tentang Perubahan Keadaan setelah Dibuatnya Perjanjian, Hal 58

¹⁶ Ibid.

Dari bunyi pasal tersebut diatas dapat dikatakan, bahwa perjanjian melakukan pekerjaan dibagi menjadi tiga macam, yaitu :

1. Perjanjian melakukan jasa – jasa tertentu.
2. Perjanjian perburuhan.
3. Perjanjian pemborongan pekerjaan

Mengenai apa yang dimaksud diatas dapat kita ikuti pada uraian dibawah.

ad 1. Perjanjian untuk melakukan jasa-jasa tertentu. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, tidak terdapat definisi mengenai jasa-jasa tertentu, sebab mengenai melakukan jasa-jasa tertentu diatur oleh ketentuan-ketentuan yang khusus dan syarat-syarat yang diperjanjikan atau jasa oleh kebiasaan-kebiasaan.

Untuk lebih jelasnya akan diberikan beberapa contoh seperti dibawah ini :

- Hubungan seorang dokter dengan pasiennya, yang diminta untuk menyembuhkan suatu penyakitnya.
- Hubungan seorang advokat dengan kliennya, yang diminta untuk menyelesaikan suatu perkara.
- Seorang notaris yang diminta seseorang untuk membuatkan suatu akta.

apa yang tersebut diatas yaitu dokter, advokat, notaris termasuk sebagai pemberi jasa-jasa tertentu ialah : tukang becak, tukang jahit, tukang pangkas rambut dan sebagainya.

Untuk melakukan jasa-jasa tertentu seperti tersebut di atas bagi seorang dokter, notaris, advokat oleh Undang-undang diperlukan persyaratan tertentu umpamanya : bagi seorang notaris, harus memenuhi syarat-syarat tertentu sebagai berikut : berdasarkan Pasal 13 PJN. STB. 1860-3 ialah :

1. Warga Negara Indonesia.
2. Sudah berumur 25 tahun.
3. Berkelakuan baik.
4. Sudah lulus ujian notaris (dengan menempuh 2 tahun pendidikan notaris), di Fakultas Hukum yang membuka jurusan kenotarisan.

Disamping syarat tersebut diatas, harus mendapatkan pengangkatan notaris dari Departemen Kehakiman yang kemudian mengangkat sumpah jabatan pada Pemerintah Daerah setempat.

Juga bagi seorang dokter untuk memberikan jasa - jasa tertentu. Undang-undang menentukan syarat antara lain :

1. Warga Negara Indonesia.
2. Lulus dari sekolah kedokteran, meliputi teori maupun praktek yang diadakan.
3. Mengangkat sumpah.
4. Disamping hal tersebut diatas : sekarang harus terlebih dahulu mengikuti pengabdian masyarakat selama 2 tahun dan biasanya ditempatkan pada Puskesmas.

5. Untuk menjalankan praktek yang sifatnya swasta : harus mendapatkan izin lebih dahulu.¹⁷

Bagi seorang advokat syarat-syarat sebagai berikut :

1. Warga Negara Indonesia.
2. Harus sudah menjadi Sarjana Hukum.
3. Telah mendapatkan ijin praktek dari Pengadilan Tinggi maupun departemen Kehakiman.
4. Bahwa yang lebih penting adalah pendidikan terhadap :
 - a. Rasa pengabdian pada masyarakat demi tegaknya keadilan dan kebenaran.
 - b. Turut merasakan penderitaan dari kliennya terhadap keadilan.
 - c. Menjunjung tinggi Negara Hukum dan hak-hak asasi manusia.¹⁸

Hal tersebut diataslah yang oleh karenanya seorang itu dianggap ahli dalam bidang tersebut.

Oleh karena Kitab Undang - Undang Hukum Perdata tidak memberikan definisi yang jelas mengenai perjanjian melakukan jasa-jasa tertentu, maka sebagai suatu pengertian akan penulis ambilkan dari pendapat Prof. Soebekti, SH, yang berbunyi sebagai berikut : Perjanjian melakukan pekerjaan

¹⁷ Wawancara dengan Syahril Nurdin (Drs. Med) Fakultas Kedokteran TK. VII Universitas Diponegoro, pada Hari Selasa, 30 April 2002.

¹⁸ Woeryanto SH, Majalah Hukum Universitas Diponegoro Nomor : 4 Juli / Agustus 1977, "Profesi Advokat Dalam Teori dan Praktek".

tertentu ialah suatu pihak menghendaki dari pihak lawannya dilakukan suatu pekerjaan untuk mencapai suatu tujuan, untuk mana ia bersedia membayar upah, sedangkan apa yang akan dilakukan untuk mencapai suatu tujuan tertentu sama sekali terserah kepada pihak lawan. Biasanya pihak lawan ini adalah seorang ahli dalam melakukan pekerjaan tersebut dan biasanya ia juga memasang tarip untuk jasanya itu. Upahnya dinamakan honorarium.¹⁹

Dari pengertian tersebut di atas yang dimaksud dengan perjanjian melakukan jasa-jasa tertentu ialah : pihak satu menghendaki pihak lain melakukan suatu pekerjaan / jasa tertentu, sedangkan pihak yang satu bersedia membayar upah. Adapun orang-orang yang melakukan jasa-jasa tertentu : contoh, seorang dokter, notaris advokat, tukang becak, tukang jahit, tukang pangkas rambut dan sebagainya.

F. PENGERTIAN PEMBORONGAN PEKERJAAN

Mengenai pemborongan pekerjaan diatur dalam ketentuan Pasal 1617 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata. Adapun yang dimaksud dengan pemborongan pekerjaan itu sendiri dapat dijumpai dalam Pasal 1601 b Kitab Undang – Undang Hukum Perdata yang berbunyi sebagai berikut : perjanjian dengan mana pihak yang satu, si pemborong mengikatkan diri untuk

¹⁹ Prof. Soebakti SH., Aneka Perjanjian, Penerbit Alumni Bandung Tahun 1977, HAL 63.

menyelenggarakan suatu pekerjaan bagi pihak yang memborongkan pekerjaan dengan menerima suatu harga yang ditentukan.

Maksudnya : Perjanjian antara seorang pemborong pekerjaan dengan seorang lain atau pihak yang memborongkan pekerjaan, pihak pemborong atau pihak pertama berhak atas suatu uang tertentu sebagai harga borongannya sedangkan pihak yang lain yaitu orang yang memborongkan berhak atas pekerjaan yang telah diselesaikan.

Dalam pemborongan yang menjadi pokok adalah penyelesaian suatu pekerjaan, mengenai caranya pemborong mengerjakan tidak penting bagi pihak lawannya dan dalam hal ini tidak mutlak adanya hubungan kerja. Tidak mutlak adanya hubungan kerja yang dimaksud disini adalah : karena disini tidak ada sifat kedudukan yang lebih rendah dari sipemborong dan yang menjadi Pokok dalam perjanjian adalah hasil pekerjaan kebendaan yang telah diselenggarakan oleh pemborong bagi pihak yang memborongkan.²⁰

Adakalanya perjanjian pemborongan pekerjaan disebut juga sebagai perjanjian jual beli.

Hal ini disebabkan karena dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata khususnya Pasal 1457 mengatakan : bahwa jual beli adalah perjanjian, dengan mana pihak yang satu adalah mengikatkan dirinya untuk membayar harga yang telah diperjanjikan. Maksud

²⁰ Achmad Iksan, SH, Beberapa azas Hukum Perdata, IA, halaman : 30.

dari pasal tersebut bahwa perjanjian jual beli adalah perjanjian timbal balik. Dimana pihak yang satu berjanji untuk menyerahkan barang, sedangkan pihak yang lainnya berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tertentu.

Apabila pengertian jual beli kita terapkan terhadap perjanjian pemborongan pekerjaan, maka ini berarti bahwa pihak yang satu (pemborong) bersepakat untuk menyerahkan barang, sedang pihak yang lain (yang memborongkan) bersedia untuk membayar harga yang diminta untuk itu.²¹

Dengan demikian perjanjian yang dimaksud adalah perjanjian timbal balik yang mengandung pengertian bahwa pihak yang memborongkan berhak atas pekerjaan borongan yang sudah diselesaikan sedang yang lainnya (pemborong) berhak atas harga borongan seperti apa yang telah diperjanjikan itu termasuk jual beli ataukah perjanjian pemborongan pekerjaan haruslah ditentukan obyeknya dari perjanjian itu.

Apabila obyek dari perjanjian itu adalah suatu pembuatan yang berarti berbuat sesuatu misalnya untuk membuat pekerjaan jahitan, maka jelaslah di sini yang dimaksud adalah perjanjian pemborongan, akan tetapi sebaliknya apabila obyeknya untuk memberikan sesuatu, maka hal ini adalah perjanjian jual beli.²²

²¹ C. Smitt, Mr. Dt Maslah Perjanjian Pemborongan Pekerjaan, terjemahan R. Sugiharjo BAE. Halaman 8.

²² Ibid halaman : 32.

Perjanjian jual beli maupun perjanjian pemborongan pekerjaan, adalah perjanjian timbal balik yang artinya : pihak yang satu apakah pembeli atau orang yang memborongkan, berhak atas barang yang diperjanjikan dan berkewajiban untuk membayar harga yang ditentukan. Sedangkan pihak penjual atau pemborong berkewajiban menyerahkan barang yang diperjanjikan dan berhak atas harga yang ditentukan.

Setelah mengetahui, tentang pengertian perjanjian pemborongan pekerjaan di atas, dapatlah diingatkan kembali bahwa perjanjian pemborongan pekerjaan mengandung maksud atau isi, pihak yang satu menghendaki hasil dari suatu pekerjaan yang disanggupi oleh pihak yang lainnya untuk diserahkan dalam jangka waktu yang ditentukan, dengan menerima suatu jumlah uang sebagai hasil pekerjaan tersebut.

Tentang jenis atau macam pemborongan pekerjaan yang berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dapat dibedakan menjadi 2 (dua) jenis yaitu :

1. Pemborong dengan hanya melakukan / melaksanakan pekerjaan jasa Pasal 1606 sampai dengan Pasal 1607 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
2. Pemborongan disertai dengan menyediakan bahan-bahan Pasal 1605 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

ad 1. Yang dimaksud adalah: Pemborong hanya melakukan jasanya (pekerjaannya) saja sedangkan bahan-bahan disediakan oleh lawannya. Misal : Pemborongan jahitan.

ad 2. Yang dimaksud adalah : Pemborong tidak hanya memborong pekerjaannya (jasa) nya saja disertai dengan menyediakan bahan-bahan yang dipakai.

Kedua jenis pemborongan pekerjaan tersebut, satu dan lain membawa perbedaan dalam hal tanggung jawabnya si pemborong atau hasilnya pekerjaan yang diperjanjikan.

Mengenai Tanggung Jawab Pemborong.

Jenis-jenis pemborong Pekerjaan ialah :

1. Pemborongan pekerjaan yang disertai penyediaan bahan.
2. Pemborongan pekerjaan tanpa menyediakan bahan-bahan yang berarti hanya melakukan jasanya, saja.

ad 1. Tanggung Jawab pemborong dalam tipe ini diatur dalam Pasal 1605 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dalam hal si pemborong diwajibkan menyediakan bahannya dan melaksanakan pekerjaannya, apabila musnah sebelum pekerjaan itu diserahkan maka segala kerugian adalah atas tanggungan si pemborong, kecuali apabila pihak yang memborongkan telah lalai untuk menerima pekerjaan tersebut. Yang dimaksud : Jika pemborong menyediakan bahannya dan pekerjaannya rusak sebelum diserahkan, kemudian pemborong telah mengadakan ikatan untuk

melaksanakan suatu pekerjaan, jika ia tidak melaksanakan atau menyelesaikan dengan baik dan sempurna, atau jika pekerjaan itu selesai akan tetapi rusak sebelum diserahkan dari pihak pemborong kepada pihak yang memborongkan maka pihak yang memborongkan berkewajiban untuk membayar.

ad 2. Pemborong yang dilakukan tanpa menyediakan bahan.

Artinya disini pemborong hanya melakukan pekerjaan saja tanpa penyediaan bahan. Mengenai tanggung jawabnya diatur dalam Pasal : 1606 sampai dengan 1607 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Pasal 1606 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata : Jika pemborong hanya bertugas melakukan pekerjaan saja dan pekerjaan musnah, maka ia bertanggung jawab atas kesalahannya. Artinya : bahwa dalam hal pemborong hanya melakukan pekerjaan saja ia bertanggung jawab terhadap kesalahannya saja misalnya jika bangunan itu roboh, maka apabila pemborong dapat membuktikan bahwa robohnya disebabkan karena bahan-bahan yang kurang baik hal ini pemborong tidak bertanggung jawab.

Pasal 1607 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata : jika musnahnya pekerjaan diluar kelalaian dari pihaknya si pemborong sebelum pekerjaan itu diserahkan sedangkan pihak yang memborongkan tidak lalai untuk memeriksa dan

menyetujui pekerjaannya maka si pemborong tidaklah berhak atas harga yang dijanjikan, kecuali jika musnahnya barang itu disebabkan oleh suatu cacat dalam bahannya.

Berdasarkan kedua pasal tersebut diatas, dapatlah disimpulkan, bahwa pemborong maupun yang memborongkan kedua - duanya menderita kerugian, yang satu pihak pemborong kehilangan tenaganya dan biaya yang dikeluarkan sedangkan pihak yang memborongkan kehilangan bahan-bahan yang telah disediakan.²³

Namun demikian masing-masing pihak dapat menuntut ganti kerugian kepada pihak lawannya, misalnya pemborong dapat membuktikan bahwa musnahnya pekerjaan disebabkan cacat dari bahannya sebaliknya pihak yang memborongkan dapat menuntut ganti kerugian apabila dapat membuktikan kesalahan pihak pemborong (misalnya kurang berhati-hati atau ceroboh atau cara mengerjakannya yang salah).²⁴

Khusus mengenai pemborongan pembangunan gedung-gedung tanggung jawab pemborong diperluas dengan Pasal 1609 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi sebagai berikut : jika suatu harga tertentu, seluruhnya atau sebagian musnah disebabkan karena tidak sanggupnya tanah menahan beban maka, para ahli pembangunan serta para

²³ Prof. Soebakti SH., Aneka Perjanjian, Penerbit Alumni Bandung 1977, hal. 10.

²⁴ C. Smitt Mr. Dr., Masalah Perjanjian Pemborongan Pekerjaan, terjemahan Sugiharjo BAE, hal. 31. Penerbit Bina Bangunan.

pemborong adalah bertanggung jawab selama 10 tahun. Ketentuan ini dimaksudkan untuk meletakkan tanggung jawab kewajiban guna menjamin mutu pekerjaannya yang telah mereka lakukan. ⁽¹⁾disamping itu kualitas yang memadai tidak tampak waktu pemeriksaan pekerjaan, akan tetapi baru kemudian diketahui.²⁵

G. PENGERTIAN BANGUNAN GEDUNG

Di dalam kehidupan manusia, sejak dahulu sampai sekarang, manusia selalu berusaha mencapai atau memperoleh segala sesuatu yang menjadi kebutuhannya, segala sesuatu yang merupakan kepentingan di sini yang penulis maksudkan adalah segala sesuatu yang menjadi obyek dari manusia ialah : Benda.

Benda bila ditinjau dari segi yuridis yaitu menurut Pasal 499 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah : tiap-tiap barang dan tiap-tiap hak yang dapat dikuasai oleh hak milik.

Maksud dari pasal tersebut adalah sangat luas, meliputi barang atau benda yang tidak hanya dapat dilihat oleh mata kita akan tetapi juga meliputi barang atau benda yang tidak dapat dilihat mata atau panca indra, termasuk ini adalah : hak-hak.

Adapun benda atau barang dapat dibedakan antara : benda bergerak dan tidak bergerak. Hal ini dapat kita ketahui dari Pasal :

²⁵ Op cit, hal. 72.

504 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi : Tiap-tiap kebendaan adalah bergerak dan tidak bergerak, satu sama lain menurut ketentuan dalam kedua bagian berikut.

Khusus mengenai benda tidak bergerak dapat dibagi antara lain menurut sifatnya Pasal 506 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, meliputi :

1. Tanah.
2. Segala sesuatu yang bersatu dengan tanah karena tumbuh di situ yaitu karena tumbuh disitu yaitu karena berakar atau bercabang termasuk disini : tanaman atau buah - buahan.
3. Segala sesuatu yang bersatu dengan tanah karena didirikan disitu yaitu karena terpaku dan tertancap.²⁶

Apabila di lihat pengertian di atas khususnya bagian 3, bahwa segala sesuatu yang bersatu dengan tanah karena didirikan yaitu karena terpaku dan tertancap termasuk benda ikutan. Benda ikutan adalah : suatu barang yang menjadi satu dengan benda pokok, sehingga secara yuridis ia kehilangan wujudnya secara pribadi.²⁷

Termasuk benda ikutan disini adalah : bangunan. Bangunan tersebut bisa bermacam - macam bentuknya misal : rumah, gedung, tembok pagar, dan sebagainya.

²⁶ Suryandaru SH, *Hukum Benda*, Fakultas Hukum Undip, Penerbit Nasional and Regional Business Study, Active, Salatiga, 1977, Hal.3.

²⁷ Pitlo, *Tafsir Singkat*, M.Moerasad, Tentang Beberapa Bab dalam Hukum Perdata, PT. Intermasa, 1971, Halaman 7.

Sebagai suatu kenyataan, bahwa bangunan gedung juga termasuk bangunan rumah sebab tidak dapat dikatakan gedung adalah : jalan, jembatan, atau tanggul.²⁸

Atas dasar pengertian diatas dapatlah dikatakan bahwa bangunan gedung adalah bangunan rumah. Dan yang dimaksud dengan bangunan adalah terdiri dari sebuah atau beberapa buah kamar, kamar mandi, kakus, ruangan, atau sebuah gabungan ruangan yang berhubungan antara satu dengan yang lain, yang dipakai sendiri atau sesuatu keluarga dengan atau tanpa penghuni untuk dapat didiami atau tinggal.²⁹

Dari pengertian tersebut di atas dapatlah disimpulkan bahwa bangunan gedung adalah bangunan rumah, namun untuk menarik batas antara bangunan rumah dan bangunan gedung dapat dilihat fungsinya. Jika rumah biasanya untuk didiami suatu keluarga, akan tetapi jika gedung biasanya untuk kepentingan umum biasanya untuk kantor. Tergantung untuk apa bangunan gedung itu dibuat.

²⁸ Dr. MR. Smitt, Masalah Perjanjian Pemborongan Pekerjaan, Terjemahan Soegiharto BAE, Hal. 35 Penerbit Bina Bangunan.

²⁹ Wawancara dengan Direktur PT.Nindya Karya pada hari Senin tanggal 8 April 2002.

H. PERJANJIAN PEMBORONGAN GEDUNG PROYEK PEMERINTAH

a. Perjanjian pemborongan

Perjanjian pemborongan diatur dalam Pasal 1604 sampai dengan Pasal 1617 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, peraturan – peraturan khusus yang dibuat Pemerintah seperti Keppres No.18 Tahun 2000 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang atau Jasa Instansi Pemerintah dan peraturan pelaksanaannya, yaitu petunjuk teknis pengadaan barang atau jasa instansi pemerintah, berupa SKB Menteri Keuangan dan Kepala Badan Perencanaan Pembangunan Nasional No.S-42/A/2000. Dalam perjanjian pemborongan hanya ada dua pihak yang terikat dalam perjanjian pemborongan yaitu : Pihak kesatu disebut pihak yang memborongkan atau Principal, (Aanbesteder, Bouwheer, Kepala Kantor, Satuan Kerja, Pemimpin Proyek); Pihak kedua disebut pemborongan atau rekanan, kontraktor, annemer.

a 1. Bentuk Perjanjian Pemborongan.

Perjanjian pemborongan dapat dibuat dalam bentuk tertulis maupun lisan. Dalam praktek, apabila perjanjian pemborongan menyangkut biaya yang besar, biasanya perjanjian pemborongan dibuat secara tertulis. Untuk proyek – proyek Pemerintah Perjanjian pemborongan biasanya dibuat secara tertulis yang dituangkan dalam bentuk

formulir – formulir tertentu. Perjanjian yang dibuat dengan formulir – formulir tertentu disebut : perjanjian standar.

a 2. Isi Perjanjian Pemborongan

Dalam Pasal 27 Keppres No.18 Tahun 2000 tentang Pedoman Pelaksanaan Barang atau Jasa Instansi Pemerintah ditentukan bahwa perjanjian pemborongan harus memuat ketentuan yang jelas mengenai :

- i. Pokok pekerjaan yang diperjanjikan dengan uraian yang jelas mengenai jenis dan jumlah barang atau jasa yang diperjanjikan.
- ii. Hak dan kewajiban para pihak yang terikat di dalam perjanjian.
- iii. Nilai atau harga kontrak pekerjaan, suatu syarat – syarat pembayaran.
- iv. Persyaratan dan spesifikasi teknis yang jelas dan terinci.
- v. Tempat dan jangka waktu penyelesaian atau penyerahan dengan disertai jadwal waktu penyelesaian atau penyerahan yang pasti serta syarat – syarat penyerahannya.
- vi. Jaminan teknis atau hasil pekerjaan yang dilaksanakan.
- vii. Sanksi dalam hal para pihak tidak memenuhi kewajibannya.

viii. Penyelesaian perselisihan.

Didalam pelaksanaan pemborongan yang dilakukan dengan nilai Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dilakukan dengan SPK (Surat Perintah Kerja), ini isinya sama dengan perjanjian pemborongan, tetapi hanya memuat garis besarnya saja.

Adapun isi SPK sekurang – kurangnya harus memuat:

- i. Pihak yang memerintahkan dan yang menerima perintah pelaksanaan pekerjaan serta ditandatangani oleh kedua belah pihak.
- ii. Pokok pekerjaan yang harus dilaksanakan.
- iii. Harga yang tetap dan pasti serta syarat – syarat pembayarannya.
- iv. Persyaratan dan spesifikasi teknis.
- v. Jangka waktu penyelesaian penyerahan.
- vi. Sanksi dalam hal rekanan tidak memenuhi kewajibannya.

SPK ini sering juga menjadi ketentuan pendahuluan sebelum adanya perjanjian pemborongan, artinya sebelum terjadi perjanjian pemborongan lebih dahulu dibuat SPK.

b. Peserta Dalam Perjanjian Pemborongan

Dengan adanya perjanjian pemborongan selalu ada pihak – pihak yang terikat dalam perjanjian pemborongan tetapi ada

pihak – pihak lain yang secara tidak langsung terikat dengan adanya perjanjian pemborongan.

Baik pihak – pihak yang terikat, maupun secara tidak langsung terikat dengan adanya perjanjian pemborongan disebut peserta dalam perjanjian pemborongan. Adapun peserta dalam perjanjian pemborongan yaitu :

1. Prinsipal (Bouwheer / Aanbesteder / Kepala Kantor / satuan Kerja / Pemimpin Proyek / Pemberi Tugas).
2. Pemborong (rekanan, annamar, kontraktor).
3. Perencana (arsitek).
4. Pengawas (direksi).

Keempat peserta tadi harus terpisah satu sama lain dalam arti tidak boleh dirangkap dalam satu tangan.

ad 1. Pemberi Tugas.

Pemberi tugas dapat berupa perorangan atau badan hukum, instansi pemerintah atau swasta.

Hubungan antara Pemberi Tugas dengan pemborong dapat berupa :

- Pemberi tugas adalah pemerintah dan pemborong juga pemerintah DPU, maka hubungannya berwujud hubungan kedinasan.
- Pemberi tugas dan pemerintah atau swasta sedangkan pemborong dari pihak swasta, hubungannya

dituangkan dalam perjanjian pemborongan / Surat Perintah Kerja.

Adapun hubungan antara Pemberi Tugas dengan Perencana dapat berupa :

- Pemberi Tugas dan Pemerintah dan Perencana juga dari pemerintah (DPU), maka terdapat hubungan kedinasan.
- Pemberi Tugas dari pemerintah dan atau swasta, Perencana adalah swasta yang bertindak sebagai penasihat pemberi tugas, hubungannya dituangkan dalam perjanjian melakukan jasa - jasa tunggal. Apabila Pemberi Tugas dari pemerintah atau swasta dengan perencana swasta bertindak sebagai wakil pemberi tugas (sebagai direksi) maka hubungannya dituangkan dalam perjanjian pemberian kuasa (Pasal 1792 - 1819 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata).

Adapun tugas dari *Pemberi Tugas* yaitu :

- Memeriksa dan menyetujui hasil pekerjaan pemborong;
- Menerima hasil pekerjaan;
- Membayar harga bangunan.

ad 2. Pemborong

Pemborong bisa perseorangan, badan hukum, swasta maupun pemerintah. Tugas pemborong adalah :

- Melaksanakan pekerjaan sesuai dengan bestek.
- Menyerahkan pekerjaan.

ad 3. Perencana

Apabila pemberi tugas adalah pemerintah, sedangkan Perencana juga pemerintah maka terjadi hubungan kedinasan.

Jika pemberi tugas dari Pemerintah/Swasta dari perencana dari pihak yaitu Konsultan perencana, maka hubungannya diatur dalam perjanjian melakukan jasa-jasa tunggal atau perjanjian pemberi kuasa tergantung tugas yang dilakukan oleh konsultan perencana. Tugas Perencana yaitu :

a. Sebagai penasihat.

Di sini Perencana mempunyai tugas membuat rencana biaya dan gambar berguna sesuai dengan pesanan pemberi tugas. Hubungan pemberi tugas dengan perencana sebagai penasihat dituangkan dalam perjanjian melakukan jasa-jasa tunggal. Dalam praktek perjanjian melakukan jasa-jasa tunggal disebut dengan istilah seperti perjanjian perencana, perjanjian pekerjaan perencana.

b. Sebagai Wakil

Di sini perencana bertindak sebagai pengawas, dengan tugas mengawasi pelaksanaan pekerjaan. Hubungan antara pemberi tugas dengan perencana sebagai wakil dituangkan dalam perjanjian pemberi kuasa (Pasal 1792 – 1819 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata).

Sebagai wakil atau si kuasa, perencana dapat diberhentikan sewaktu – waktu (Pasal 1814 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata). Perencana dapat menunjuk orang lain untuk mengawasi pelaksanaan pekerjaan, hal ini dikatakan ada substitusi. Tentang substitusi itu dalam Pasal 1803 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata ditentukan sebagai berikut :
Si kuasa bertanggung jawab untuk orang yang telah ditunjuk olehnya sebagai penggantinya dalam melaksanakan kuasanya.

1. Jika ia tidak diberikan hak untuk menunjuk orang lain sebagai penggantinya.
2. Jika hak itu telah diberikan kepadanya, tanpa pengikatan seorang tertentu, sedangkan orang yang dipilihnya itu ternyata seorang yang tak cakap atau tak mampu.

ad 4. Pengawas / Direksi

Direksi bertugas untuk mengawasi pelaksanaan pekerjaan pemborong. Di sini pengawas memberi petunjuk - petunjuk, memborongkan pekerjaan, memeriksa bahan - bahan, waktu pembangunan berlangsung dan akhirnya membuat penilaian opname dari pekerjaan.

Selain itu, pada waktu pelelangan pekerjaan, Direksi bertugas sebagai panitia pelelangan, yaitu : Mengadakan pengumuman pelelangan yang akan dilaksanakan, memberikan penjelasan mengenai RKS (Rencana Kerja dan Syarat - Syarat) untuk pemborongan - pemborongan / pembelian dan membuat berita acara penjelasan, melaksanakan pembukuan surat penawaran dan membuat berita acara pembukuan surat penawaran, mengadakan penilaian dan menetapkan calon pemenang serta membuat berita acara hasil pelelangan dan sebagainya.

Hubungan direksi dengan pemberi tugas dituangkan dengan perjanjian pemberian kuasa (Pasal 1792 - 1819 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata).

c. Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan

Guna pengamanan keuangan negara disyaratkan bahwa pelaksanaan pekerjaan pemborongan untuk pemerintah, pemborong harus diketahui kemampuan dasarnya pada masing – masing bidang pekerjaan sesuai dengan spesialisasinya. Kegiatan menilai kemampuan dasar pemborong sesuai dengan bidang pekerjaan yang menjadi spesialisasinya tersebut dinamakan “kualifikasi”.

Adapun penilaian serta penggolongan perusahaan pemborong, menurut tingkat kemampuan dasarnya dilakukan dengan mengingat pekerjaan yang mampu diselesaikan dengan baik oleh perusahaan pemborong tersebut dalam waktu yang ditetapkan; serta mengingat kemampuan peralatan, tenaga, dan penguasaan teknologi yang dibutuhkan oleh proyek dan yang dimiliki oleh perusahaan.

Untuk penggolongan kualifikasi perusahaan pemborong tersebut dilakukan sebagai berikut :

1. Golongan perusahaan pemborong dengan kemampuan yang rendah, yang terdiri dari golongan K3, K2, K1.

Golongan K3 adalah pemborong yang mampu melaksanakan pekerjaan pemeliharaan / perbaikan ringan dan pembangunan dengan persyaratan teknis sederhana bernilai sampai dengan Rp. 100 Juta.

Golongan K2 adalah pemborong yang mampu melaksanakan pekerjaan pemeliharaan, perbaikan ringan dan pembangunan dengan persyaratan teknis sederhana, bernilai di atas Rp. 100 juta sampai dengan Rp. 400 juta.

Golongan K1 adalah pemborong yang mampu melaksanakan pekerjaan perbaikan sederhana dan pembangunan dengan persyaratan teknis sederhana bernilai diatas Rp. 400 juta sampai dengan Rp. 1 Milyar.

2. Golongan perusahaan pemborong dengan kemampuan madya, yang terdiri dari golongan M2 dan M1.

Golongan M2 adalah pemborong yang mampu melaksanakan perbaikan dan pembangunan dengan persyaratan teknis madya bernilai di atas Rp. 1 Milyar sampai dengan Rp. 3 Milyar.

Golongan M1 adalah pemborong yang mampu melaksanakan perbaikan dan pembangunan dengan persyaratan teknis madya bernilai di atas Rp. 3 Milyar sampai dengan Rp. 10 Milyar.

3. Golongan perusahaan pemborong dengan kemampuan tinggi, yaitu golongan B. Golongan ini adalah pemborong yang mampu melaksanakan pekerjaan perbaikan dan pembangunan dengan persyaratan teknis tinggi atau sangat tinggi, bernilai diatas Rp.10 Milyar sampai dengan tak terbatas.

Penentuan kualifikasi perusahaan pemborong dilakukan dengan memperhatikan :

1. Kemampuan keuangan ;
2. Kemampuan personalia ;
3. Kemampuan peralatan ;
4. Kemampuan perusahaan.

Penilaian kemampuan keuangan perusahaan pemborong dilakukan terhadap kekayaan bersih perusahaan berdasarkan neraca keuangan perusahaan tahun terakhir dan laporan – laporan keuangan lainnya. Kekayaan bersih disini merupakan jumlah semua aktiva yaitu aktiva lancar, aktiva tetap dan aktiva – aktiva lainnya dikurangi dengan hutang – hutang baik jangka panjang maupun jangka pendek.

Untuk pemborong dengan kekayaan bersih yang jumlahnya :

Rp.50 juta kualifikasi K3.

Rp.100 juta kualifikasi K2

Rp.400 juta kualifikasi K1

Rp.1 Milyar kualifikasi M2

Rp.5 Milyar kualifikasi M1

Rp.10 Milyar kualifikasi B

Penilaian kemampuan personalia dilakukan terhadap tenaga ahli tetap dari perusahaan. Untuk kepentingan itu tenaga

ahli tetap dari perusahaan. Untuk kepentingan itu tenaga ahli digolongkan sebagai berikut :

1. Sarjana Teknik ;
2. Sarjana Muda Teknik atau pendidikan teknik yang setingkat seperti tamatan politeknik, pendidikan ahli teknik, dan lain – lain;
3. STM atau pendidikan teknik yang setingkat ;
4. Tenaga pendukung lainnya seperti tenaga pembukuan, administrasi dan lain – lain.

Penilaian kemampuan peralatan perusahaan dilakukan terhadap :

1. Jenis / macam alat ;
2. Jumlah ;
3. Kapasitas dan output peralatan ;
4. Merek, tipe, dan nomor mesin / peralatan ;
5. Tahun pembuatan ;
6. Keadaan / kondisi alat ;
7. Lokasi sekarang ;
8. Harga sekarang ;
9. Pemilikan (milik sendiri).

Selain persyaratan kualifikasi, pemborong yang akan menjadi rekanan harus memenuhi juga persyaratan klasifikasi, yaitu penggolongan perusahaan menurut bidang pekerjaan dan sub bidang pekerjaan serta lingkup pekerjaannya.

Untuk bisa mengadakan klasifikasi serta kualifikasi pemborong, terlebih dahulu harus diadakan registrasi atau pencatatan dan pendaftaran data perusahaan, yang meliputi data administrasi, keuangan, personalia, peralatan, perlengkapan, dan pengalaman pekerjaan. Untuk registrasi itu calon rekanan harus mengisi surat permohonan menjadi rekanan.

Data yang diminta untuk kepentingan registrasi sudah disediakan formulir – formulirnya. Untuk data administrasi perusahaan berisi keterangan – keterangan tentang hal – hal umum meliputi : nama, status (pusat atau cabang), bentuk, keanggotaan asosiasi serta jabatan dan alamat dari pimpinan perusahaan dan disertai rekaman KTP mereka.

Data tentang landasan hukum perusahaan berisi keterangan – keterangan mengenai akte pendirian dan perubahannya terakhir, pendaftaran di pengadilan negeri, pengesahannya oleh Menteri Kehakiman pengumumannya dalam Berita Negara. Kemudian Nomor Surat Ijin Usaha dari Departemen Perdagangan (SIUP).

Data keuangan yang diminta dalam registrasi adalah modal tetap, susunan pemilik saham, NPWP, perbankan, modal usaha, serta neraca perusahaan terakhir.

Data personalia meliputi nama, umur, pendidikan, jabatan, keahlian serta pengalaman kerja dalam tahun.

Data peralatan berisi tentang jenis, jumlah, kapasitas, tipe / merek, tahun pembuatan, keadaan, lokasi peralatan, harga serta bagaimana pemilikannya.

Yang terakhir adalah data tentang pengalaman pekerjaan, yang meliputi bidang dan sub bidang pekerjaan, lokasi, pemberi pekerjaan, nomor dan tanggal kontrak, nilai kontrak, tanggal surat keputusan penunjukan, tanggal penyelesaian menurut kontrak, serta tanggal penyelesaian menurut Berita Acara Penyerahan.

Kesemua kegiatan dari registrasi, klasifikasi, serta kualifikasi tadi disebut sebagai "prakualifikasi". Prakualifikasi akan menghasilkan Daftar Rekanan Mampu (DRM).

Bagi para rekanan yang lulus prakualifikasi diberikan suatu sertifikat yang disebut Tanda Daftar Rekanan (TDR), yang akan merupakan prasyarat untuk mengikuti pelelangan dan penunjukkan langsung.

BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

A. METODE PENDEKATAN

Berdasarkan ruang lingkup dan batasan masalah, pokok permasalahan dalam penulisan ini akan dilakukan dengan menggunakan metode penelitian induktif, maksudnya dilandaskan pada pengetahuan – pengetahuan yang khusus dan menghasilkan pengetahuan – pengetahuan yang khusus pula serta untuk memecahkan permasalahan yang umum, kesimpulannya ditarik secara induktif. Sedangkan pendekatannya menggunakan metode pendekatan yuridis empiris yaitu suatu cara pendekatan masalah dengan meninjau ketentuan – ketentuan hukum yang berhubungan dengan perjanjian - perjanjian pemborongan didasarkan pada praktek oleh para pelaku proyek atau pemborong dibidang konstruksi dan bangunan.

B. TEKNIK PENGUMPULAN DATA

Untuk pengumpulan data akan digunakan metode pengumpulan data primer dan sekunder.

ad 1. Metode pengumpulan data primer, yaitu :

Cara pengambilan data dengan melakukan wawancara, yaitu penulis secara langsung melakukan tanya jawab dengan pihak yang bersangkutan berdasarkan daftar pertanyaan yang telah penulis siapkan terlebih dahulu, hal ini bertujuan agar dapat memperoleh keterangan yang selengkap-lengkapya mengenai materi penulisan, sekaligus untuk dapat mengetahui kemungkinan dipakainya bermacam-macam istilah hukum atau klausula-klausula dalam perjanjian pemborongan baik yang ditentukan undang-undang maupun yang digunakan dalam praktek.

ad 2. Metode pengumpulan data sekunder, yaitu :

Dengan melakukan studi kepustakaan, dengan cara pengambilan data demikian dimaksudkan terutama studi tentang ilmu pengetahuan hukum perdata barat, khususnya yang ada hubungannya dengan masalah perjanjian pemborongan, dalam studi kepustakaan, terlebih dahulu akan penulis pelajari buku-buku / literatur yang berhubungan dengan materi penulisan, buku-buku tersebut terdiri dari literatur pokok dan literatur pelengkap.

Adapun yang dimaksud literatur pokok adalah buku-buku yang dianggap memenuhi syarat dalam lingkup materi penulisan sesuai dengan ketentuan pasal-pasal Kitab Undang

-undang Hukum Perdata dan peraturan perundang-undangan lainnya.

Sedang literatur pelengkap yaitu buku-buku atau brosur-brosur yang bersifat melengkapi bagian-bagian literatur yang bersifat teknis dan praktis.

C. POPULASI

Yang menjadi obyek penelitian ini adalah para pelaku / pelaksana proyek yaitu perusahaan – perusahaan dibidang konstruksi yang terletak di propinsi Jambi yaitu perusahaan – perusahaan yang dalam pengerjaan proyek milik pemerintah mengalami masalah – masalah. Sehubungan dengan adanya perubahan keadaan, khususnya kenaikan harga bahan - bahan bangunan, juga instansi yang terkait yaitu Departemen Pekerjaan Umum di propinsi Jambi. Disamping itu juga para praktisi hukum yaitu Hakim Pengadilan Negeri Jambi, Pengacara dan Notaris di Jambi.

D. PENGAMBILAN SAMPLE

Teknik pengambilan sample untuk responden institusi, hakim, pengacara, dan notaris, dilakukan dengan cara *purposive*

sampling, sampel diambil dengan sengaja dengan tujuan dapat menjawab perusahaan yang sedang diteliti.

Dari pengambilan sample tersebut muncul nama sebagai berikut:

1. Instansi DPU Propinsi Jambi : Kepala Dinas DPU Propinsi Jambi;
2. Hakim Pengadilan Negeri Jambi : Sri Sumarningsih, SH;
3. Notaris Jambi : Nani Ratna Widianarlih, SH;
4. Pengacara : Adriansyah, SH

Teknik pengambilan sample untuk kontraktor/rekanan/pemborong dilakukan dengan cara *random sampling*, yaitu dengan prosedur didaftar jumlah anggota populasi seluruhnya, masing-masing diberi nomor 1 sampai dengan 12, kemudian diundi dan diambil 3 sampel yaitu : CV. Tiara Indah, CV. Sandhora, dan PT. Nindya Karya di Propinsi Jambi.

E. ANALISA DATA DAN PEMBAHASAN

Semua data yang telah terkumpul yang diperoleh baik dari data primer dan data sekunder serta semua informasi yang didapat akan dianalisis secara kualitatif analisis. Artinya, analisa dilakukan dengan menggunakan analisa kualitatif, yakni data yang diperoleh, kemudian disusun secara sistematis, untuk selanjutnya dianalisis secara kualitatif, untuk mencapai kejelasan masalah yang akan dibahas.

F. SISTEMATIKA

Dengan cara tersebut penguraian materi penulisan akan disistematikan sebagai berikut :

- a. Bab I (pendahuluan), menguraikan latar belakang, pembatasan masalah, pokok permasalahan, tujuan penelitian dan manfaat penelitian.
- b. Bab II, kerangka teori disini akan diuraikan mengenai teori – teori hukum serta pendapat para ahli yang berhubungan dengan permasalahan yang dibahas dalam penulisan ini yaitu pengertian perjanjian pada umumnya, pengertian-pengertian perjanjian pemborongan pekerjaan, pengertian perjanjian pemborongan gedung proyek pemerintah, serta pengertian bangunan gedung.
- c. Bab III, Metodologi penelitian yaitu menguraikan bagaimana penelitian dilakukan dalam penulisan ini, yang menggambarkan wajah penelitian, yaitu metode pendekatan, teknik pengumpulan data, populasi, pengambilan sample, analisa data dan pembahasan.
- d. Bab IV, menguraikan tentang hasil penelitian dan pembahasan.
- e. Bab V, Kesimpulan dan Saran – Saran.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Keadaan yang dapat dikatakan ada perubahan keadaan dalam suatu perjanjian pemborongan gedung proyek pemerintah.

~~Disini~~ Ada perbedaan antara perubahan keadaan dan keadaan memaksa, menurut pendapat :

- 1). De Wolf bahwa : keadaan memaksa, keadaan yang berubah itu membuat tidak mungkin atau terhalangnya pemenuhan prestasi, sedangkan pada peristiwa perubahan keadaan, perubahannya keadaan itu menimbulkan keberatan untuk memenuhi prestasi karena kalau dipenuhi, salah satu pihak dalam perjanjian akan menderita kerugian.
- 2). Abas juga mengadakan pembedaan : pada keadaan memaksa apabila perubahannya keadaan sedemikian rupa beratnya maka kita berhubungan dengan situasi dalam keadaan memaksa. Sedangkan perubahan keadaan itu terjadi apabila perubahannya keadaan itu tidak begitu berat, disini debitur masih dapat memenuhi prestasinya.

Dari pendapat – pendapat tersebut dapatlah dikatakan bahwa keadaan memaksa atau tidak, tergantung situasi dan kondisinya. Yang artinya : apakah terlalu berat bagi debitur untuk memenuhi prestasinya atau tidak, jika berat berhubungan dengan keadaan

yang memaksa, jika tidak begitu berat berhubungan dengan perubahan keadaan. Sedangkan keadaan memaksa (*force majeure*) atau keadaan kahar dalam Keppres No.18 Tahun 2000 adalah :

- 1). Yang dimaksud keadaan kahar adalah suatu keadaan yang terjadi diluar kehendak para pihak sehingga pekerjaan yang telah ditentukan dalam kontrak menjadi tidak dapat dipenuhi;
- 2). Yang digolongkan keadaan kahar adalah :
 - a. Peperangan;
 - b. Kerusuhan;
 - c. Revolusi;
 - d. Bencana alam : banjir, gempa bumi, badai, gunung meletus, tanah longsor, wabah penyakit, dan angin topan;
- 3). Keadaan kahar ini tidak termasuk hal – hal yang merugikan yang disebabkan oleh perbuatan atau kelalaian para pihak.

Sedangkan pendapat para pelaku pembangunan proyek milik pemerintah; hal ini diterangkan oleh Kepala Dinas P.U. Tingkat I propinsi Jambi, Direktur CV Tiara indah, CV Sandhora, dan PT Nindya Karya (wawancara dengan penulis)³⁰ bahwa kenaikan harga bahan – bahan bangunan merupakan perubahan keadaan, dalam pengertian dengan adanya kenaikan harga bahan – bahan bangunan maka keadaan tersebut menjadi berubah sehingga pekerjaan yang telah ditentukan dalam kontrak menjadi tidak dapat dipenuhi.

³⁰ Wawancara dengan Kepala Dinas PU Propinsi Jambi, Direktur CV.Tiara Indah, CV.Shandora, dan PT.Nindya Karya pada hari Senin Tanggal 8 April 2002.

Demikian juga pendapat praktisi hukum yaitu Hakim Pengadilan Negeri Jambi, Advocate / Pengacara LBH – RI Jambi (wawancara dengan penulis)³¹ sama dan sependapat apa yang dikatakan oleh para pelaku pemborongan tersebut di atas.

Belum ada pengertian atau definisi mengenai perubahan keadaan secara jelas dan pasti, demikian juga dalam Kitab Undang – Undang Hukum Perdata tidak dijelaskan mengenai perubahan keadaan, seperti uraian tersebut di atas tapi walaupun berbeda beda hampir mendekati persamaan yaitu bahwa intinya perubahan keadaan, yang perubahannya sebelumnya tidak diperkirakan, dan perubahan – perubahan keadaan tersebut tentu berhubungan dengan isi perjanjian, jadi isi kontrak / perjanjian tersebut dikemudian hari pada kenyataan di lapangan berbeda. Misalnya mengenai harga bahan – bahan bangunan atau upah buruh. Terjadi perbedaan pada saat dibuat perjanjian dan setelah dibuat perjanjian.

B. Pengaturan perubahan keadaan dalam perjanjian pemborongan proyek di propinsi Jambi

Menurut penjelasan Kepala Dinas Pekerjaan Umum Propinsi Jambi, Direktur CV. Sandhora, CV.Tiara Indah dan

³¹ Wawancara dengan Ibu Sri Sumarningsih Hakim PN Jambi dan Adriansyah Advocate/pengacara Jambi pada hari Kamis tanggal 11 April 2002.

PT. Nindya Karya (wawancara dengan penulis)³² dalam pembuatan kontrak harus memenuhi syarat umum dan syarat khusus.

1. Syarat umum, memuat ketentuan – ketentuan pokok sekurang – kurangnya memuat :

a. Judul Kontrak

- 1) Menjelaskan tentang judul dari kontrak yang akan ditandatangani;
- 2) Menjelaskan jenis pekerjaan (pekerjaan pemborongan / sipil, pengadaan barang, dan jasa konsultasi).

b. Nomor Kontrak

- 1) Menjelaskan nomor kontrak yang akan ditandatangani;
- 2) Bilamana kontrak berupa kontrak lanjutan maka nomor kontrak harus berurut sesuai dengan berapa kali mengalami perubahan

c. Tanggal Kontrak

Menjelaskan hari, tanggal, bulan, dan tahun kontrak ditandatangani oleh para pihak.

d. Kalimat Pembuka

Merupakan kalimat pembuka dalam kontrak yang menjelaskan bahwa para pihak pada hari, tanggal,

³² Wawancara dengan Kepala Dinas PU Propinsi Jambi, Direktur CV.Tiara Indah, CV.Sandhora, dan PT.Nindya Karya pada Hari Senin tanggal 8 April 2002.

bulan, dan tahun mereka membuat dan menandatangani kontrak.

e. Para Pihak Dalam Kontrak

- 1) Menjelaskan identitas dari para pihak yang menandatangani kontrak. Identitas para pihak meliputi : nama, jabatan, dan alamat serta kedudukan para pihak dalam kontrak tersebut, apakah sebagai pihak pertama atau pihak kedua;
- 2) Para pihak dalam kontrak terdiri dari dua pihak, yaitu :
 - a) Pihak pertama adalah pihak pimpinan proyek
 - b) Pihak kedua adalah pihak pemborong atau pelaksana pekerjaan. Pihak ini adalah perusahaan yang telah ditunjuk atau dipilih sebagai pemenang pengadaan untuk melaksanakan pekerjaan tersebut;
 - c) Menjelaskan bahwa pihak – pihak tersebut bertindak untuk dan atas nama siapa dan dasar ia bertindak;
 - d) Menjelaskan bahwa kedudukan para pihak dalam kontrak tersebut, yaitu apakah ia sebagai pihak pertama yang bertindak sebagai pimpinan proyek atau pihak kedua yang bertindak sebagai pelaksana atau pemborong

- e) Penjelasan mengenai identitas para pihak harus jelas dan terinci dan menerangkan hal yang sebenarnya;
- f) Apabila pihak kedua dalam kontrak tersebut tidak terdiri dari satu perusahaan atau merupakan suatu konsorsium, kerjasama, *joint venture*, dan bentuk kerjasama lainnya, maka harus dijelaskan nama bentuk kerjasamanya, siapa saja anggotanya, dan siapa yang memimpin dan mewakili kerjasama tersebut.

f. Pernyataan (isi kontrak)

- 1) Pernyataan bahwa para pihak telah sepakat atau setuju untuk mengadakan kontrak mengenai objek yang dikontrakkan / sesuai dengan jenis pekerjaannya;
- 2) Pernyataan bahwa para pihak telah menyetujui besarnya harga kontrak. Harga kontrak harus ditulis dengan angka dan huruf, serta diperinci sumber pembiayaan untuk kontrak tersebut;
- 3) Pernyataan bahwa ungkapan - ungkapan dalam perjanjian harus mempunyai arti dan makna yang sama seperti yang tercantum dalam kontrak;

- 4) Pernyataan bahwa kontrak yang dibuat ini meliputi beberapa dokumen dan merupakan satu kesatuan yang disebut kontrak;
- 5) Pernyataan bahwa apabila terjadi pertentangan antara ketentuan yang ada dalam dokumen – dokumen perjanjian / kontrak maka yang dipakai adalah dokumen yang pertama menurut urutan tersebut diatas;
- 6) Pernyataan bahwa persetujuan para pihak untuk melaksanakan kewajiban yaitu pihak pertama membayar harga kontrak dan pihak kedua melaksanakan pekerjaan yang diperjanjikan dalam kontrak serta melaksanakan perbaikan kekurangan sesuai dengan ketentuan dalam kontrak;
- 7) Pernyataan bahwa jangka waktu pelaksanaan pekerjaan, dijelaskan kapan dimulainya pekerjaan tersebut dan kapan diakhirinya pekerjaan tersebut;
- 8) Pernyataan kapan mulainya perjanjian atau kontrak ini berlaku;
- 9) Adanya pengaturan bila terjadi hal – hal yang diluar dugaan;
- 10) Pernyataan bahwa para pihak dalam perjanjian ini telah menyetujui untuk melaksanakan perjanjian sesuai dengan Undang – Undang dan peraturan –

peraturan yang berlaku di Indonesia pada hari dan tanggal penandatanganan perjanjian tersebut.

g. Amandemen Kontrak

Amandemen kontrak adalah ketentuan mengenai perubahan kontrak. Perubahan kontrak dapat terjadi apabila :

- 1) Perubahan pekerjaan karena disebabkan oleh suatu hal yang dilakukan oleh para pihak dalam kontrak sehingga merubah lingkup pekerjaan dalam kontrak;
- 2) Perubahan jadwal pelaksanaan pekerjaan akibat adanya perubahan pekerjaan / pesanan;
- 3) Perubahan harga kontrak akibat adanya perubahan pekerjaan dan perubahan pelaksanaan pekerjaan.

Amandemen bisa dilaksanakan apabila disetujui oleh para pihak yang membuat kontrak tersebut.

h. Penyelesaian Perselisihan

Penyelesaian perselisihan adalah ketentuan mengenai penyelesaian perselisihan atau sengketa antara para pihak dalam kontrak. Cara yang diambil diserahkan kesepakatan para pihak, dapat melalui pengadilan atau diluar pengadilan yaitu melalui musyawarah, mediasi, konsiliasi, atau Badan Arbitrase, di Indonesia.

i. Penandatanganan Kontrak

Kontrak ditandatangani setelah ada keputusan penetapan pemborong sebagai pemenang lelang oleh Pimpinan Proyek. Oleh karena itu, tanggal penandatanganan kontrak tidak boleh mendahului tanggal keputusan penetapan pemborong pemenang lelang.

2. Syarat – syarat Khusus Kontrak

Syarat – syarat khusus kontrak adalah ketentuan – ketentuan yang merupakan tambahan dan penjelasan dari ketentuan - ketentuan yang ada pada syarat – syarat umum kontrak.

- 1) Jaminan (tambahan ketentuan syarat umum kontrak)
dijelaskan mengenai besarnya jaminan, bentuk dan jangka waktu pemberian jaminan dari pihak pemborong kepada pihak pimpinan proyek.
- 2) Asuransi (tambahan ketentuan syarat umum kontrak)
dijelaskan mengenai apa saja yang perlu diasuransikan dan besarnya premi, serta siapa yang menanggung premi asuransi tersebut.
- 3) Pembayaran (tambahan ketentuan syarat umum kontrak)
Dijelaskan lebih terinci mengenai :
 - a) Termin pembayaran dari pembayaran pertama sampai dengan pembayaran terakhir;
 - b) Rincian mengenai jumlah pembayaran;

c) Penjelasan mengenai mata uang yang digunakan.

Diuraian tersebut merupakan syarat – syarat standar dalam pembuatan kontrak, pelaksanaan pemborongan gedung – gedung proyek pemerintah, namun dalam praktek tidak semuanya seperti hal tersebut karena para pelaku pemborongan proyek lebih banyak menggunakan azas yang ada dalam Pasal 1338 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, yaitu azas kebebasan berkontrak. Seperti yang dilakukan oleh CV.Tiara Indah dengan Kasub.Bag. TU Dinas Pendidikan Dasar dan Kebudayaan Kotamadya Dati II Jambi (lihat lampiran I Kontrak No. 09/INP-SD/2/1997 Tanggal 30 Juni 1997), SPK CV. Sandhora dengan Bagian Proyek Peningkatan Prasarana Pemukiman Propinsi Jambi (lihat lampiran II SPK No. 13/SPK-AB/BP3P.OECF/2000 Tanggal 26 Maret 2000) dan PT.Nindya Karya dengan Bagian Proyek irigasi Wil. Sarko BUTE Proyek Irigasi Jambi (lihat lampiran III Kontrak No. 24 /PKK/Ai.05/IWSB/1999 Tanggal 29 April 1999) antara satu dan lainnya berbeda – beda tergantung selera masing – masing.

Kemudian setelah dibuat kontrak antara kedua belah pihak, pemborong / kontraktor melaksanakan perjanjian tersebut, pertama – tama yang dilakukan adalah :

1. Memperhatikan SPMK (Surat Perintah Mulai Kerja), karena dalam waktu 14 hari sejak tanggal penandatanganan kontrak, pemilik proyek sudah harus menerbitkan Surat

Perintah Mulai Kerja (SPMK), kemudian dalam SPMK dicantumkan saat paling lambat dimulainya pelaksanaan kontrak yang akan dinyatakan pihak kedua / pemborong dalam pernyataan dimulainya pekerjaan, dan untuk kontrak sederhana, tanggal mulai kerja dapat ditetapkan sama dengan tanggal penandatanganan kontrak.

2. Mencairkan uang muka, terlebih dahulu pemborong mengajukan permohonan pengambilan uang muka secara tertulis kepada pemilik proyek disertai dengan rencana penggunaan uang muka untuk melaksanakan pekerjaan.

Dalam hal pemborong dalam melaksanakan pekerjaannya, akan muncul masalah – masalah baik dalam hal pekerjaan, maupun hal – hal yang terjadi di luar apa yang tidak diperkirakan sebelumnya, yaitu gunung meletus, tanah longsor, angin topan, dan juga karena kebijakan pemerintah di bidang moneter, yang berdampak pada kenaikan harga – harga bahan bangunan, dan juga karena krisis ekonomi.

Seperti telah diuraikan di muka, pembuatan kontrak harus memenuhi syarat umum dan syarat khusus, syarat umum mengatur mengenai ketentuan – ketentuan pokok saja sedang syarat khusus sifatnya tambahan.

Untuk pengaturan mengenai perubahan keadaan dalam kontrak yang dibuat oleh CV. Tiara Indah dengan Kasub. Bag. TU

UPT-PUS... INDIR

Dinas Pendidikan Dasar dan Menengah Kodya Dati II Jambi,
kontrak nomor 09/INP-SD/2/1997 tanggal 30 Juni 1997 diatur
dalam dua pasal, yaitu :

Pasal 8

KEADAAN MEMAKSA

1. Yang dimaksud "KEADAAN MEMAKSA" adalah peristiwa – peristiwa berikut :
 - 1) Bencana alam (gempa bumi, tanah longsor, dan banjir);
 - 2) Kebakaran;
 - 3) Perang, huru – hara, pemogokan, pemberontakan, dan epidemi.
2. Apabila terjadi "KEADAAN MEMAKSA" PIHAK KEDUA harus memberitahukan kepada PIHAK PERTAMA secara tulis selambat – lambatnya dalam waktu 14 (empat belas) hari sejak terjadinya KEADAAN MEMAKSA disertai bukti – bukti yang sah, demikian juga waktu KEADAAN MEMAKSA BERAKHIR.
3. Atas persetujuan KEADAAN MEMAKSA. PIHAK PERTAMA akan menyetujui atau menolak secara tertulis KEADAAN MEMAKSA itu dalam waktu 3 x 24 jam, sejak adanya pemberitahuan tersebut.

4. Sejak dalam waktu 3 x 24 jam sejak pemberitahuan PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA tentang KEADAAN MEMAKSA tersebut, PIHAK PERTAMA tidak memberitahukan jawabannya maka PIHAK PERTAMA dianggap menyetujui adanya KEADAAN MEMAKSA tersebut.

Pasal 13

KENAIKAN HARGA

1. Kenaikan harga barang bahan – bahan, alat – alat dan upah selama pelaksanaan pekerjaan pemborong ini ditanggung sepenuhnya oleh PIHAK KEDUA.
2. Pada dasarnya PIHAK KEDUA tidak dapat mengajukan tuntutan / klaim atas kenaikan harga bahan – bahan, alat – alat dan upah terkecuali apabila terjadi tindakan / kebijaksanaan Pemerintah RI dalam bidang moneter, yang diumumkan secara resmi dan diatur dalam Peraturan Pemerintah, khusus untuk pekerjaan pemborong.

Tidak semua kontrak yang dibuat oleh pemborong / kontraktor, dalam praktek memuat secara detail dan rinci mengenai masalah perubahan keadaan, sebagai contoh seperti yang dilakukan oleh CV. Sandhora. Dalam kontraknya / SPK-nya dengan Bagian Proyek Peningkatan Prasarana Pemukiman Propinsi Jambi, tetapi dalam SPK

(Surat Perintah Kerja) sama sekali tidak mengatur mengenai perubahan keadaan, hanya mengatur mengenai sanksi dan denda karena kelalaian salah satu pihak (cuplikan SPK:No:13/SPK-AB/BP3P-OECF/2000 tanggal 26 Maret 2000).

6. Sanksi dan Denda

- a. Jika PIHAK KEDUA melalaikan tugasnya dan telah mendapat peringatan tertulis dari PIHAK PERTAMA 3 kali berturut – turut tetap tidak mengindahkan kewajibannya, maka PIHAK KEDUA dikenakan denda kelalaian sebesar 3 % dari biaya pekerjaan pelaksanaan dengan ketentuan bahwa PIHAK KEDUA tetap menyelesaikan kewajibannya.
- b. Apabila PIHAK KEDUA tidak dapat menyelesaikan tugas dan tanggung jawabnya dalam batas waktu yang ditetapkan, maka untuk setiap hari kelambatan pihak pelaksana wajib membayar denda kelambatan sebesar 1 per 0/00 dari biaya pekerjaan pelaksanaan.
- c. Jumlah denda kumulatif ditetapkan maksimum 5 % dari biaya pekerjaan pelaksanaan.

Demikian pula kontrak pada CV. Nindya Karya. Dalam kontraknya dengan Bagian Proyek Irigasi Wil. Sarko BUTE Proyek Irigasi Jambi, kontrak No 24/PKK/AI.05/IWSB/1999 tanggal 29 April 1999 sama

sekali tidak mengatur masalah perubahan keadaan, baik *force majeure*, maupun adanya kenaikan harga bahan – bahan bangunan.

Hal tersebut di atas dilakukan oleh para pemborong karena adanya asas dalam perjanjian yaitu kebebasan berkontrak, sebagaimana di dalam Pasal 1338 ayat 1 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata yang berbunyi : semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang – undang, bagi mereka yang membuatnya, dengan ketentuan isi / pasal tersebut memang dimungkinkan para pemborong untuk membuat suatu kontrak sesuai dengan apa yang diinginkan oleh para pihak asal tidak bertentangan dengan undang – undang kesusilaan dan kepentingan umum, dengan demikian juga antara kontraktor satu dengan yang lain tidak selalu sama, walaupun setiap kontrak yang dibuat oleh para kontraktor berbeda – beda tetapi harus memenuhi syarat standar dalam pembuatan kontrak yaitu syarat umum dan syarat khusus, dengan demikian apabila terjadi hal – hal yang tidak diinginkan dikemudian hari segera dapat diantisipasi, sehingga tidak akan merugikan salah satu pihak, karena telah memenuhi syarat tersebut.

Kontrak dibuat dihadapan pejabat yang berwenang atau notaris. Berdasarkan keterangan notaris di Jambi Nani Ratna Widianarlis,SH (wawancara dengan penulis)³³ bahwa pada umumnya kontrak – kontrak yang dibuat antara pemborong dengan Pimpinan Proyek atau pihak Pemerintah (Proyek – Proyek Milik Pemerintah) selalu dilakukan di bawah tangan, hanya ditandatangani para pihak, pengalaman selama menjadi notaris belum pernah membuat kontrak atas permintaan klien, yaitu pihak pemborong dengan pihak pemerintah. Selama ini yang dibuat kebanyakan adalah kontrak antara pemborong dengan pihak swasta, maksudnya proyek – proyek tersebut milik swasta. Kontrak – kontrak antara pemborong dengan pihak swasta rentan adanya konflik atau perselisihan sehingga harus dibuat secara autentik, dan biasanya apabila dibuat secara autentik atau di hadapan pejabat umum atau notaris isinya lebih lengkap, jelas dan pasti, terutama masalah perubahan keadaan, *force majeure*, dan kenaikan harga bahan – bahan bangunan.

Apa yang dikatakan notaris tersebut didukung kejadian dalam praktek bahwa kontrak antara pemborong dengan pihak pemerintah dibuat hanya

³³ Wawancara dengan Nani Ratna Widianarlis, SH notaris Jambi pada hari Rabu tanggal 10 April 2002

dibawah tangan, seperti kontrak oleh CV. Tiara Indah (Kontrak No.09/INP-SD/2/1997 Tanggal 30 Juni 1997), CV. Sandhora (SPK No.13/SPK-AB/BP3P.OECF/2000 Tanggal 26 Maret 2000), dan PT.NindyaKarya(Kontrak No.24/PKK/Ai.05/IWSB/1999 Tanggal 29 April 1999), semuanya dibuat tidak dihadapan pejabat umum notaris, dari segi isinya-pun kurang berkualitas, karena sebagian kontrak tersebut ada yang tidak mengatur masalah perubahan keadaan. Hal itu dilakukan menurut Direktur CV. Tiara Indah , CV. Sandhora, dan PT Nindya Karya (wawancara dengan penulis)³⁴ dikarenakan para pihak yaitu antara pemborong dengan pihak pemerintah ada hubungan saling percaya atau kepercayaan. Hal ini tidak ada seperti dalam kontrak yang dilakukan oleh pemborong dengan pihak swasta, dan ini jelas apa yang dilakukan oleh mereka punya pertimbangan masing – masing.

Pengaturan perubahan keadaan dilakukan di dalam perjanjian / kontrak yang masing – masing diatur secara berbeda – beda, tergantung kemana atau selera masing – masing pemborong / kontraktor. Hal ini dilakukan oleh mereka didasarkan pada asas kebebasan berkontrak yang diatur dalam Pasal 1338 Kitab Undang

³⁴ Wawancara dengan direktur CV Tiara Indah, CV Sandhora dan PT Nindya Karya pada hari Senin tanggal 15 April 2002.

– Undang Hukum Perdata, yaitu orang bebas membuat atau tidak membuat perjanjian, bebas menentukan isi, berlakunya dan syarat – syarat perjanjian dengan bentuk tertentu atau tidak dan bebas memilih Undang – Undang mana yang akan dipakainya untuk membuat perjanjian, dengan pembatasan sepanjang tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kebiasaan, dan Undang – Undang.

C. Landasan hakim wilayah hukum pengadilan tinggi Jambi untuk menjatuhkan putusan dalam penyelesaian perubahan keadaan.

Untuk mencapai tujuan yang dimaksud terlebih dahulu penulis akan membahas mengenai resiko , karena setiap perbuatan yang dilakukan akan menimbulkan resiko yaitu apabila terjadi perubahan keadaan / keadaan memaksa, yang termasuk dalam perbuatan hukum atau perjanjian.

Tentang resiko atau lengkapnya resiko dalam suatu perjanjian. Yang dimaksud adalah : kewajiban memikul kerugian disebabkan karena suatu kejadian diluar kesalahan salah satu pihak. Atau dengan perkataan lain resiko berpangkal tolak pada kejadian dalam keadaan memaksa.

Hal tersebut diatur dalam Undang – Undang dalam Pasal : 1237 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, yang berbunyi sebagai

berikut : Dalam hal adanya perikatan untuk memberikan sesuatu kebendaan tertentu, kebendaan itu semenjak perikatan itu dilahirkan, adalah atas tanggungan si berpiutang.

Ketentuan Pasal 1237 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata tersebut hanya dapat dipakai untuk perjanjian yang sifatnya sepihak seperti : Pinjam – pakai, hibah, sedangkan untuk perjanjian yang sifatnya timbal balik, maka kita harus mencari pasal – pasal dalam perjanjian yang khusus, yang terdapat dalam Buku III, Kitab Undang – Undang Hukum Perdata.

Pasal – pasal yang terdapat dalam perjanjian khusus yang mengatur masalah resiko penulis hanya akan mengemukakan beberapa pasal saja sebagai contoh, yaitu : Dalam perjanjian sewa menyewa barang, apabila ada suatu kejadian diluar kesalahan salah satu pihak maka resiko ada pada si pemilik barang. Demikian juga apabila dalam suatu perjanjian barang yang menjadi objek perjanjian hilang diluar kesalahan salah satu pihak resiko ditanggung oleh pemilik barang. Adapun akibat perjanjian yang diadakannya gugur atau hapus.

Dalam hal terjadi keadaan di luar kesalahan salah satu pihak misal jika ada kenaikan harga bahan – bahan bangunan. Kita perhatikan pasal dalam Kitab Undang – Undang Hukum Perdata yang ada sangkut pautnya dengan masalah tersebut ialah Pasal 1610 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, yang berbunyi sebagai berikut : Jika seorang ahli pembangunan atau seorang

pemborong telah menyanggupi untuk membuat suatu gedung secara memborong menurut suatu rencana yang telah ditetapkan bersama – sama dengan pemilik tanah maka dapatlah ia menuntut suatu penambahan harga, baik dengan dalih tambahnya upah – upah buruh atau bahan – bahan bangunan, maupun dengan dalih telah dibuatnya perubahan – perubahan dan tambahan – tambahan yang tidak termasuk dalam rencana, jika perubahan – perubahan atau perbesaran – perbesaran itu tidak disetujui tertulis dan tentang harganya tidak telah diadakan persetujuan dengan si pemilik.

Dalam pasal tersebut memang tidak ada perkataan tentang resiko, akan tetapi dari pengertian : tidak dapat menuntut dan seterusnya dapatlah disimpulkan bahwa jika ada kenaikan harga bahan – bahan bangunan resiko ada pada pemborong.

Demikian ketentuan Undang – Undang, akan tetapi jika kita ingat akan Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang – Undang Hukum Perdata yang menganut asas kebebasan berkontrak yang berbunyi : Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang – Undang bagi mereka yang membuatnya dari ketentuan ini dapat kita ambil sebagai pedoman bahwa kemungkinan para pihak dapat menuntut membuat suatu perjanjian yang kekuatannya seperti Undang – Undang. Lebih jelasnya, kita diperbolehkan membuat perjanjian dengan isi apa saja asalkan tidak bertentangan dengan Undang-Undang dan ketertiban umum serta kesusilaan.

Dalam perjanjian pemborongan pembangunan gedung timbul hak dan kewajiban bagi masing – masing pihak. Bagi pemborong berkewajiban untuk menyelesaikan bangunan gedung dan berhak atas harga yang ditentukan, sedang pihak yang memborongkan berkewajiban untuk membayar harga dan berhak atas bangunan gedung yang telah diselesaikan.

Kemungkinan pihak pemborong merasa keberatan untuk memenuhi apa yang telah ia sepakati, disebabkan suatu perubahan keadaan, misalnya : huru – hara peperangan, tindakan pemerintah yang mengakibatkan naik turunnya harga. Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, telah mengatur perubahan keadaan yaitu : Pasal 1245, yang disebut dengan keadaan memaksa ialah :

- Tidak menanggung resiko.
- Meniadakan berlakunya perikatan (dalam Undang – Undang) disebut hapusnya perikatan yaitu Pasal 1381 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata atas dasar pasal tersebut, kreditur tidak dapat menuntut prestasi atau tidak dapat meminta pelaksanaan janji, sebab janjinya hapus.

Dari beberapa praktek yang ada di Indonesia, apabila ada perubahan keadaan, pemecahan dihubungkan dengan itikat baik Pasal 1338 ayat 3 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata. Hal ini dapat diketahui dari beberapa putusan Mahkamah Agung Indonesia ialah :

1. Seorang menggadaikan tanah kepada seorang lain sebelum perang seharga Rp. 50,-. Pada waktu akan menebusnya sesudah perang diukur dengan harga emas naik menjadi 30 kali lipat. Oleh Mahkamah Agung diputus tanggal 11 Mei 1955 bahwa kenaikan harga emas dipikul masing – masing separoh berdasarkan iktikat baik.³⁵
2. Putusan Mahkamah Agung tanggal 27 April 1955. Seorang mengadakan perjanjian tentang gadai tanah sebelum perang. Pada waktu akan menebusnya, dengan melihat perbedaan harga emas. Maka resiko ditanggung masing – masing separoh berdasarkan iktikat baik.³⁶
3. Demikian juga putusan Mahkamah Agung tanggal 27 Mei 1955, yang memutuskan serupa bahwa adanya perubahan keadaan resiko dibagi dua masing – masing separoh.

Dari beberapa putusan Mahkamah Agung Indonesia yang ada, apabila ada perubahan keadaan yang di berlakukan yaitu asas iktikat baik, maka resiko dibagi dua antara debitur dan kreditur.

Hal tersebut di atas apabila terjadi perubahan keadaan dan kebetulan menimpa pemborong yang sedang melaksanakan kontrak dengan pihak pemerintah atau pimpinan proyek, apabila masalah tersebut dibawa ke pengadilan hakim akan memutus berdasarkan pertimbangan atas iktikat baik seperti putusan Mahkamah Agung

³⁵ Prof. Soebakti SH, Hukum Perjanjian, Penerbit PT. Intermasa, hal. 42.

³⁶ Purwahid Patrik SH, Masalah – masalah Hukum. ” Beberapa Masalah Tentang Perubahan Keadaan Setelah Dibuatnya Perjanjian”, hal. 58.

terebut sebagai Yurisproduksi. Belum ada satupun perkara perdata yang diselesaikan di Pengadilan Negeri Jambi mengenai persoalan perubahan keadaan yaitu kenaikan harga bahan – bahan bangunan telah diterangkan oleh Hakim Pengadilan Negeri Jambi (wawancara dengan penulis)³⁷. Apabila sampai terjadi perkara tersebut masuk pengadilan, maka pertimbangan hakim yang pertama diambil yaitu dalam isi kontrak kedua belah pihak, isi kontrak sangat menentukan penyelesaian permasalahan, apabila dalam isi kontrak telah diatur sedemikian lengkap dan jelas mengenai persoalan tersebut, maka semua pihak harus tunduk dan apabila salah satu tidak memenuhi isi kontrak maka dianggap wanprestasi. Apabila ada perubahan keadaan, terjadi diluar kemampuannya, kalau itu memang sudah diatur dalam kontrak. Misal : masalah kenaikan harga, selain kebijakan pemerintah yang diumumkan secara resmi, baik itu keadaan memaksa (*force majeure*). Kenaikan harga bahan –bahan bangunan karena perubahan keadaan adalah tanggung jawab pemborong disini pihak kedua harus tunduk dan melaksanakan karena sudah menjadi kesepakatan para pihak.

Apabila dalam kontrak tidak diatur secara jelas pertimbangan hukum yang digunakan adalah asas kepatutan dan itikat baik, berdasarkan itikat baik bisa saja resiko ditanggung para pihak separo – separo. Keterangan Advocate / pengacara LBH – RI

³⁷ Wawancara dengan Ibu Sri Sumarningsih Hakim PN Jambi pada hari Kamis tanggal 11 April 2002.

Cabang Jambi (wawancara dengan penulis)³⁸, mendukung dan sependapat atas pertimbangan hakim tersebut, dan kemudian menjelaskan atau menyarankan kontrak yang dibuat oleh pemborong dan pihak pimpinan proyek, dalam pemborongan pekerjaan proyek untuk pemerintah hendaknya dibuat secara autentik dan melibatkan praktisi hukum (lawyer), sehingga kepentingan hukum kedua belah pihak bisa terjamin, apabila terjadi hal - hal yang tidak diinginkan dalam penyelesaian pekerjaan.

Hakim dalam memutuskan sengketa mengenai perubahan keadaan didasarkan pada Pasal 1338 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata yang mengandung asas kebebasan berkontrak, karena asas kebebasan berkontrak tidak ditulis dengan kata - kata yang banyak di dalam Undang - Undang tetapi seluruh Hukum Perdata didasarkan pada asas kebebasan berkontrak.³⁹

Dan memang sangat tepat pengambilan keputusan didasarkan pada pasal tersebut di atas dengan pertimbangan hukum para pihak, yaitu kontraktor dan pimpinan proyek membuat kontrak / perjanjian didasarkan pada asas kebebasan berkontrak, apabila tidak didasarkan pada asas kebebasan berkontrak, maka

³⁸ Wawancara dengan Adriansyah, SH , Advocate / Pengacara LBH - RI Jambi pada hari Kamis tanggal 11 April 2002.

³⁹ Prof. Purwahid Patrik, Masalah - Masalah Hukum Perubahan Keadaan Setelah dibuat Perjanjian, hal.4.

pengambilan keputusan dapat saja di dasarkan atas dasar itikad baik dan kepatutan.

D. Penyelesaian sengketa adanya perubahan keadaan, khususnya kenaikan harga bahan – bahan bangunan setelah perjanjian dibuat

Seperti yang dialami oleh CV. Tiara Indah selaku pemborong dalam melaksanakan kontraknya dengan Kasub. Bag. TU Dinas Pendidikan Dasar dan Menengah Kodya Dati II Jambi Kontrak No.09/INP/SD/2/1997 Tanggal 30 Juni 1997. Seperti apa yang dijelaskan Direktur CV. Tiara Indah (wawancara dengan penulis)⁴⁰ pada saat ada kenaikan harga bahan – bahan bangunan, nyaris tidak melanjutkan pekerjaan pada saat itu sisa pekerjaan tinggal 20 % dari volume pekerjaan yang harus diselesaikan lalu pemborong menemui pimpinan proyek selaku pemilik proyek (*owner*). Pemborong menjelaskan keadaan terakhir bahwa telah ada perubahan keadaan yaitu ada kenaikan harga bahan – bahan bangunan yang nilainya cukup signifikan apabila pekerjaan tetap dilanjutkan maka CV. Tiara Indah akan mengalami kerugian, dengan sikap bijaksana, pemborong dipersilahkan sama – sama mempelajari kontrak yang telah dibuat yaitu kontrak no.09/INP-SD/2/1997 Tanggal 30 Juni 1997. Setelah keduanya mempelajari

⁴⁰ Wawancara dengan Direktur CV Tiara Indah pada hari Selasa tanggal 16 April 2002.

kontrak tersebut khususnya Pasal 13 mengatur kenaikan harga.
(cuplikan)

Pasal 13

KENAIKAN HARGA

1. Kenaikan harga barang bahan – bahan, alat – alat, dan upah selama pelaksanaan pekerjaan pemborong ini ditanggung sepenuhnya oleh PIHAK KEDUA.
2. Pada dasarnya PIHAK KEDUA tidak dapat mengajukan tuntutan atau klaim atas kenaikan harga bahan – bahan, alat – alat, dan upah terkecuali apabila terjadi tindakan atau kebijaksanaan pemerintah RI dalam bidang moneter yang diumumkan secara resmi dan diatur dalam Peraturan Pemerintah, khusus untuk pekerjaan pemborong.

Dari apa yang tercantum dalam pasal tersebut yaitu ayat 1 dan 2 sudah jelas bahwa apabila terjadi kenaikan harga bahan – bahan bangunan yang menanggung resiko adalah pihak kedua atau pemborong, kecuali seperti isi ayat 2 pasal tersebut yaitu disebabkan tindakan / kebijaksanaan pemerintah RI dalam bidang moneter yang diumumkan secara resmi, maka menurut pimpinan proyek kontrak yang telah dibuat tersebut bisa ditinjau kembali. Apa yang dialami oleh CV. Tiara Indah yaitu kenaikan harga bahan – bahan bangunan disebabkan karena adanya krisis ekonomi internasional yang berdampak pada nasional bukan karena kebijakan pemerintah.

Dari apa yang mereka sepakati dalam kontrak Pasal 8, maka pemborong ternyata tetap belum bisa menerima kenyataan ini, sebab apabila proyek tetap dikerjakan dan harus selesai maka pemborong akan mengalami kerugian karena harus mengeluarkan tambahan biaya dari sisa pekerjaan 20 % yang belum diselesaikan.

Karena pemborong merasa keberatan terhadap isi Pasal 13 walaupun kontrak tersebut telah disepakati dan telah ditandatangani, sebab perubahan keadaan tersebut terjadi di luar kemampuannya, lalu Pimpinan Proyek menawarkan pada pemborong terhadap Pasal 14 yang mengatur pekerjaan tambahan kurang. (cuplikan)

Pasal 14

PEKERJAAN TAMBAHAN KURANG

1. Penyimpangan - penyimpangan dan atau perubahan - perubahan yang merupakan penambahan dan pengaturan pekerjaan, hanya pekerjaan atau PIHAK PERTAMA (pemimpin proyek), dengan menyebutkan jenis dan perincian pekerjaan secara jelas.
2. Perhitungan penambahan atau pengurangan pekerjaan dilakukan atas dasar yang disetujui oleh kedua belah pihak, jika tidak tercantum dalam daftar satuan pekerjaan.

3. Adanya pekerjaan tambah kurang tidak dapat dipakai sebagai alasan untuk merubah waktu penyelesaian pekerjaan, kecuali atas persetujuan direksi atau PIHAK PERTAMA.
4. Untuk pekerjaan tersebut diatas dapat dibuat perjanjian tambah (addendum).

Bahwa pekerjaan volumenya dikurangi, disini yang dikurangi pekerjaannya yaitu isi Pasal 1 poin 6 dan 7 yaitu pekerjaan pengunci / penggantung dan pengecatan dikurangi (lihat lampiran 4) hal 2 addendum kontrak no.11/ADD/INP-SD/2/1997 tanggal 12 Oktober 1997 disini harga borongan pekerjaan tetap seperti yang tercantum dalam kontrak, dengan demikian kontrak tersebut di addendum atau dibuat perjanjian tambahan dari kontrak awal. Dari solusi ini ternyata bisa diterima oleh pemborong karena memang dalam kontraknya dicantumkan hal tersebut yang telah disepakati dan ditandatangani kedua belah pihak, yaitu dengan perjanjian tambahan (addendum).

Demikian juga yang dilakukan oleh CV. Sandhora, kontrak pemborongan gedung yang dilakukan oleh CV. Sandhora dengan Pimpinan Bagian Proyek Peningkatan Prasarana Pemukiman Propinsi Jambi Nomor 13/SPK-AB/BP3P-CECF/2000 Tanggal 6 Maret 2000 (lampiran II).

Dalam penyelesaian persoalan seperti yang dialami CV.Tiara Indah menurut keterangan direktur CV. Sandhora

(wawancara dengan penulis)⁴¹ karena dalam SPK (Surat Perintah Kerja) tidak diatur mengenai perubahan keadaan / kenaikan harga bahan – bahan bangunan, maka pemborong dan pimpinan proyek menyelesaikan persoalan tersebut dengan mengadakan negosiasi yaitu kontraknya di addendum; dengan mengurangi volume pekerjaan yaitu isi syarat – syarat SPK poin 1 mengenai tugas pekerjaan bahwa CV. Sandhora harus mengerjakan pembuatan rumah jaga satu unit dan kantor / gudang satu unit dengan luas bangunan fisik 100 / 110 M dikurangi menjadi kantor / gudang satu unit dengan luas bangunan fisik 90 / 100 M (lihat lampiran V lembar satu dan dua addendum no.08/ADD/SPK/AB-BP3P/OECF/2000 tanggal 2 Mei 2000.

Sebenarnya menurut Direktur CV. Sandhora, persoalan tersebut bisa saja dibawa ke pengadilan karena ini sudah menjadi masalah hukum tapi banyak pertimbangan untuk tidak membawa persoalan tersebut ke pengadilan. Pertimbangan secara prinsip adalah karena CV.Sandhora telah ada saling percaya dengan pihak pemerintah atau pimpinan proyek.

Kontrak antara PT. Nindya Karya dengan Bagian Proyek Irigasi Wilayah Sarko BUTE Proyek Irigasi Jambi dengan Nomor Kontrak : 24/PKK/AI05/IWSB/1999 Tanggal 29 April 1999. PT.Nindya Karya adalah perusahaan yang bergerak dalam bidang konstruksi dan bangunan, yaitu bangunan fisik, bisa

⁴¹ Wawancara dengan Direktur CV.Sandhora, pada Hari Senin Tanggal 15 April 2002.

gedung, bisa bangun irigasi, dan lain – lain. Penulis mengadakan penelitian ini sebagai bahan perbandingan, kebetulan pada waktu yang bersamaan PT.Nindya Karya mengalami hal yang sama yaitu perubahan keadaan, kenaikan harga bahan – bahan bangunan pada saat membangun irigasi di lokasi Kabupaten Bugo – Tebo yaitu dengan kontrak tersebut diatas.

Dengan persoalan yang sama yang seperti dialami oleh CV. Tiara Indah dan CV. Sandhora tersebut di atas antara kedua belah pihak PT. Nindya Karya mengambil solusi, yaitu pekerjaan yang belum selesai dibuat kontrak baru seperti halnya kontrak yang pertama, begitu kontrak dihentikan maka Pimpinan Proyek membayar pada pemborong atau PT. Nindya Karya sesuai dengan prestasi pekerjaannya yaitu 70 %, sedangkan sisa pekerjaan yang belum diselesaikan 30 % di tenderkan kembali dengan harga kontrak yang baru pada kontrak awal volume pekerjaan yaitu :

Pekerjaan perbaikan bangunan air : 7 buah

Pekerjaan talang : 400 m²

Dengan nilai kontrak Rp. 2.551.997.000,- (dua milyar lima ratus lima puluh satu juta sembilan ratus sembilan puluh tujuh ribu rupiah)

Sedangkan dalam kontrak baru :

Pekerjaan perbaikan bangunan air : 2 buah

Pekerjaan talang : 100 m²

Dengan nilai kontrak Rp. 915.415.380,- (sembilan ratus lima belas juta empat ratus lima belas ribu tiga ratus delapan puluh rupiah).

Dengan demikian pada kontrak awal telah diselesaikan pekerjaan 5 (lima) buah pekerjaan perbaikan bangunan air dan pekerjaan talang 300 m² dan kontrak baru menyelesaikan sisa pekerjaan kontrak awal dengan harga kontrak Rp. 915.415.380,- (sembilan ratus lima belas juta empat ratus lima belas ribu tiga ratus delapan puluh rupiah). Jumlah dana tersebut terdiri dari dana sisa kontrak lama, dari sisa pekerjaan 30 % ditambah dengan dana anggaran tahun 2000/2001 dan tetap melalui proses lelang, pemenangnya bisa saja pemborong atau kontraktor lain, tetapi biasanya tetap pemborong awal, seperti kasus diatas, pemborongnya tetap PT. Nindya Karya seperti yang tertuang dalam kontrak yang baru nomor : 28/PKK/AI.05/IWSB/2000 Tanggal 24 Juni 2000 (lihat lampiran VI).

Bahwa apa yang dilakukan oleh CV. Tiara Indah, CV.Sandhora, dan PT. Nindya Karya, dalam penyelesaian persoalan disebabkan perubahan keadaan yaitu kenaikan harga bahan – bahan bangunan telah terdapat dalam Keppres No.18 Tahun 2000, mengenai addendum dan penghentian kontrak, jadi merupakan solusi dalam penyelesaian persoalan di luar proses pengadilan, yang tidak menyalahi

ketentuan kontrak sepanjang kedua belah pihak setuju dan sepakat akan solusi yang ditempuh.

Dari ke 3 kasus di atas adalah cara penyelesaian masalah dengan cara musyawarah untuk mencapai mufakat, bagaimana halnya bila persoalan tersebut dibawa ke pengadilan apa landasan hukum untuk menjatuhkan putusan dalam menyelesaikan perubahan keadaan dan bagaimana pendapat para praktisi, yaitu Advocate / pengacara.

Apabila terjadi perubahan keadaan yaitu kenaikan harga bahan – bahan bangunan yang menanggung adalah pihak pemerintah atau pimpinan proyek dengan pertimbangan hukum bahwa posisi pemborong sifatnya hanya mengerjakan pekerjaan pemborongan proyek berdasarkan harga proyek; pemborong akan mendapatkan keuntungan apabila ada sisa harga proyek setelah proyek selesai dikerjakan dan kemudian diserahkan pada pemilik proyek / pimpinan proyek / pemerintah dan apabila tidak ada sisa harga proyek maka pemborong tidak mendapatkan keuntungan bahkan cenderung merugi, maka tidak jarang ditemui dalam praktek pekerjaan pemborong tidak sesuai dengan bestek yang telah ditentukan dalam kontrak, karena pemborong kerja hanya akan mendapatkan keuntungan yang banyak tanpa memikirkan kualitas pekerjaan, itu pertimbangan yang pertama sedang pertimbangan hukum yang kedua posisi pimpinan proyek dan pemborong dapat dikatakan sebagai jual beli proyek karena dalam

praktek sering disebut dan ditulis dalam kontrak "Surat Perjanjian Jual Beli (Kontrak)", istilah jual beli sah – sah saja karena dalam proses lelang memang terjadi tawar menawar harga proyek. Disini pemborong sebagai pembeli proyek, berdasarkan Pasal 1460 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata berbunyi : Jika kebendaan yang dijual itu berupa suatu barang yang sudah ditentukan maka barang ini sejak saat pembelian adalah atas tanggungan si pembeli, meskipun penyerahannya belum dilakukan. Posisi pemborong apabila terjadi perubahan keadaan dikaitkan dengan Pasal : 1460 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata; sudah jelas resiko ada pada pemborong; tetapi dilihat / ditafsirkan dari posisi lain; bahwa jual beli proyek antara pimpinan proyek dan pemborong bukan sebagaimana jual beli pada umumnya, tetapi dikatakan sebagai jual beli khusus dengan pertimbangan setelah proyek dibeli oleh pemborong sesuai dengan penawaran lelang oleh pemborong, dan disetujui oleh penjual / pimpinan proyek dan kemudian harga tersebut dicantumkan dalam kontrak, begitu pekerjaan selesai maka diserahkan pada penjual / pimpinan proyek, bukan menjadi milik pemborong, maka ditafsir sebagai jual beli khusus atau bahkan bisa dikatakan sebagai jual beli semu. Dikatakan pembeli proyek tapi tidak pernah memiliki proyek yang dibeli tersebut; dari kasus tersebut apabila terjadi perubahan keadaan, yaitu kenaikan harga bahan – bahan bangunan dan hal itu terjadinya di luar kekuasaan pihak pemborong maka sebagai pihak

pemborong tidak bisa dikenakan Pasal 1460 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata dan sepantasnya berdasarkan itikad baik dan kepatutan resiko ada pada pemilik proyek / pemerintah karena bagaimanapun proyek yang dikerjakan pemborong pada akhirnya milik pimpinan proyek, dan kembali pada pertimbangan pertama. Pemborong sifatnya hanya mengerjakan proyek.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. KESIMPULAN

Sebagai bab terakhir yang penulis kemukakan dalam thesis ini tentang “Penyelesaian Sengketa Perjanjian Pemborongan gedung Akibat Adanya Perubahan Keadaan Setelah Dibuatnya Perjanjian (Studi Kasus Proyek Pemerintah Propinsi Jambi)”.

1. Bahwa ada perbedaan antara keadaan memaksa (*force majeure*) dengan perubahan keadaan, pendapat De Wolf dan Abas, seperti diuraikan di muka, dari pendapat tersebut dapat dikatakan bahwa keadaan memaksa atau tidak tergantung situasi dan kondisinya, yang artinya : apakah terlalu berat bagi debitur untuk memenuhi prestasinya atau tidak; jika berat berhubungan dengan keadaan memaksa, jika tidak begitu berat berhubungan dengan perubahan keadaan. Berbeda dengan isi Keppres No.18 Tahun 2000 yang dimaksud perubahan keadaan atau keadaan kahar ialah : a.peperangan, b.kerusuhan, c.revolusi, d.bencana alam, banjir, gempa bumi, badai, gunung meletus, tanah longsor, wabah penyakit, dan angin topan. Sedangkan menurut pendapat Kepala Dinas Pekerjaan Umum Propinsi Jambi, Direktur CV.Tiara Indah, CV.Shandhora, dan PT.Nindya Karya, bahwa kenaikan harga bahan – bahan bangunan merupakan

perubahan keadaan, dengan pengertian terjadinya kenaikan harga bahan – bahan bangunan maka keadaan tersebut menjadi berubah.

2. Dalam kontrak atau perjanjian sebagai dasar mereka untuk melakukan pekerjaan pemborongan selalu diatur mengenai keadaan memaksa (*overmach*), demikian juga apabila terjadi perubahan keadaan, misal kenaikan harga bahan – bahan bangunan seperti kontrak oleh CV.Tiara Indah, Kontrak No. 09/INP-SD/2/1997 Tanggal 30 Juni 1997, Kontrak CV.Sandhora SPK No. 13/SPK/AB/BP3P OECF/2000 Tanggal 26 Maret 2000 dan Kontrak PT. Nindya Karya No.24/PKK/Ai 05/IWSB/1999 Tanggal 29 April 1999. Tetapi tidak semua pemborong mengaturnya dalam kontrak, hal ini terjadi karena terkait dengan Pasal 1338 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata adanya asas kebebasan berkontrak dan juga di antara mereka atau para pelaku pemborongan proyek ada saling percaya, bahwa hal – hal demikian bisa diselesaikan secara musyawarah mufakat dan bahkan ada pendapat yang ekstrim bahwa kontrak – kontrak yang mereka buat untuk memenuhi Keppres 18 Tahun 2000.
3. Belum ada satupun perkara perdata yang diselesaikan di Pengadilan Negeri Jambi mengenai persoalan perubahan keadaan yaitu kenaikan harga bahan – bahan bangunan, berdasar pendapat Hakim Pengadilan Negeri Jambi apabila ada

perkara demikian maka pertimbangan hukum yang pertama diambil yaitu isi kontrak kedua belah pihak karena isi kontrak sangat menentukan penyelesaian permasalahan, apabila dalam kontrak diatur sedemikian lengkap dan jelas mengenai persoalan tersebut maka semua pihak harus tunduk dan patuh terhadap isi kontrak tersebut. Apabila dalam kontrak tidak diatur secara lengkap dan jelas pertimbangan hukum yang digunakan adalah asas kepatutan dan itikad baik.

4. Dari kontrak yang dibuat oleh para pemborong, menunjukkan bahwa para pelaku pemborong proyek apabila terjadi persoalan yang menyangkut perubahan keadaan yaitu adanya perubahan kenaikan harga bahan – bahan bangunan, penyelesaian dilakukan dengan penyelesaian di bawah tangan seperti yang dilakukan oleh CV.Tiara Indah, CV.Sandhora, dan PT.Nindya Karya, semua itu dilakukan dengan musyawarah untuk mufakat guna mencapai tujuan yang pasti dan adil. Penyelesaian persoalan yang dilakukan oleh CV. Tiara Indah, CV. Sandhora dengan membuat Addendum Kontrak, dan PT.Nindya Karya dengan membuat kontrak baru tidak menyalahi aturan karena dalam petunjuk teknis Keppres 18 Tahun 2000, juga telah diatur untuk menjadi pedoman bagi para pihak untuk menyelesaikan persoalan yang timbul karena perubahan keadaan, yaitu:
 - a. Perubahan kontrak dapat dilakukan, meliputi antara lain :

UPI - FAK - UNDP

- Menambah atau mengurangi volume pekerjaan yang tercantum dalam kontrak ;
 - Mengurangi atau menambah jenis pekerjaan ;
 - Mengubah spesifikasi pekerjaan sesuai dengan kebutuhan lapangan ;
 - Melaksanakan pekerjaan tambah yang belum tercantum dalam kontrak yang diperlukan untuk menyelesaikan seluruh pekerjaan.
- b. Perintah perubahan pekerjaan dibuat oleh Pimpinan Proyek secara tertulis kepada pemborong ditindaklanjuti dengan negosiasi teknis dan harga dengan tetap mengacu pada ketentuan – ketentuan yang tercantum dalam kontrak awal.
- c. Hasil negosiasi tersebut dituangkan dalam berita acara sebagai dasar penyusunan addendum kontrak.

Demikian juga penghentian dan pemutusan kontrak dapat dilakukan sebelum pekerjaan selesai dalam hal karena diluar kekuasaan kedua belah pihak sehingga para pihak tidak dapat melaksanakan kewajiban yang ditentukan dalam kontrak antara lain :

- Timbulnya perang ;
- Pemberontakan di wilayah Republik Indonesia ;
- Keributan, kekacauan, dan huru hara ;
- Bencana alam ;
- Kenaikan harga bahan – bahan bangunan.

Dalam hal kontrak dihentikan maka Pimpinan Proyek wajib membayar kepada pemborong sesuai dengan prestasi atau kemajuan pelaksanaan proyek yang telah dicapai.

B. SARAN – SARAN

Dengan bekal pengetahuan dan kemampuan yang sangat terbatas, Penulis akan mencoba memberikan sedikit saran – saran yang kiranya dapat berguna bagi semua pihak yang terlibat dalam perjanjian pemborongan :

1. Bagi pihak pemborong atau kontraktor dalam pembuatan kontrak di samping telah memenuhi syarat umum dan khusus hendaknya isi perjanjian harus lengkap rinci dan jelas, dibuat secara otentik di depan pejabat umum (notaris) dan kemudian hendaknya melibatkan praktisi hukum (lawyer), hal ini dibuat demi kepastian hukum apabila persoalan dibawa ke pengadilan.
2. Apabila terjadi permasalahan yang timbul antara pemborong dan pihak pimpinan proyek hendaknya permasalahan yaitu mengenai perubahan keadaan ditempuh lewat perdamaian, walaupun mungkin putusan hakim adalah salah satu cara menyelesaikan perkara yang terakhir.
3. Dalam proses pembangunan, khususnya pemborongan bangunan pemerintah, sebaiknya unsur – unsur pembangunan, yaitu antara

- unsur pemberi tugas dan perencana, antara unsur pengawas dan pelaksana dilaksanakan secara terpisah.
4. Dalam rangka pembentukan hukum nasional yang dilakukan oleh pembentuk Undang - Undang atau pihak eksekutif, menurut hemat penulis demi kepastian hukum hendaknya dicantumkan secara tegas apa yang dimaksud dengan keadaan memaksa dan apa yang dimaksud dengan perubahan keadaan.

DAFTAR PUSTAKA**Buku -Buku / Literatur**

Beberapa kontrak mengenai perjanjian pemborongan pekerjaan pembangunan-pembangunan gedung, oleh perusahaan - perusahaan.

Napitupulu Ir. M, **Prosedur kontrak industri konstruksi (pemborongan)**. P U, 1978.

Roni Hanitejo Soemitro, SH, **Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri**, Penerbit Ghalia Indonesia.

Kartini Kartono, **Pengantar Metodologi Research Sosial**, Alumni, Bandung 1980.

Pengertian dan peranan Surety Guarantee / Bond, PT. A.K. Jasa Raharja, tanpa tahun.

R. Wirjono Projodikoro, SH. Prof. Dr., **Asas - Asas Hukum Perjanjian**, Penerbit PT. Bale, Bandung, 1986.

Smit.C.Mr.Dr., **Masalah perjanjian pemborongan**, terjemahan R.Sugihardjo. BAE, Bina Bangun, tanpa tahun.

Soekarsono Malangjoedo, **Syarat-Syarat Umum Untuk Pelaksanaan Bangunan Umum Yang Dilelangkan**, Jakarta, PU 1978.

Soed Dirdjosaputro, **Petunjuk Untuk Pemborong**, Jakarta : Bharata 1972.

Soebakti. SH. **Hukum Perjanjian**, Penerbit Intermasa, cetakan Ke 6, tahun 1979.

Soebakti SH, **Aneka Perjanjian**, Alumni Bandung tahun 1977.

Soebakti SH DAN R. Tjiko Sudibio, **Kitab Undang – Undang Hukum Perdata**, Pramedya Paramita.

Soebakti, SH, **Pokok – Pokok Hukum Perdata**, penerbit PT.Intermasa cetakan ke 14.

Peraturan – Peraturan Perundang – Undangan

Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, Edisi Revisi.

Keppres nomor 17 tahun 2000, tentang Pelaksanaan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara.

Keppres nomor 18 tahun 2000, tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang / Jasa Instansi Pemerintah.

Peraturan Bangunan Nasional, Yayasan Lembaga Pendidikan Masalah bangunan, 1978.