

346.02
PRA
w e

**WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN PEMBORONGAN PEKERJAAN
PEMBANGUNAN GEDUNG ANTARA UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG DENGAN PT. YUNDRADI KARYA SELARAS**



TESIS

**Diajukan untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi persyaratan
mencapai derajat S- 2**

Oleh:

YULITA ENDAH PRASETIYANINGSIH, SH

NIM: B4B001219

**PROGRAM PASCASRJANA MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG**

2003

UPT-PUSTAK-UNDIP

TESIS

**WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN PEMBORONGAN PEKERJAAN
PEMBANGUNAN GEDUNG ANTARA UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG DENGAN PT. YUNDRADI KARYA SELARAS**

Disusun oleh :

Yulita Endah Prasetyaningsih, SH

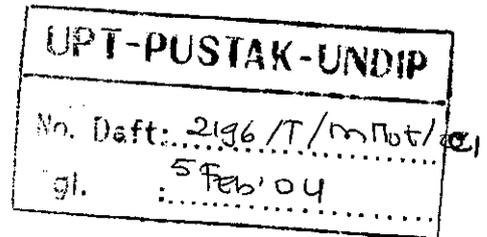
B4B 001219

Telah dipertahankan di depan tim penguji

Pada tanggal

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima

Menyetujui,

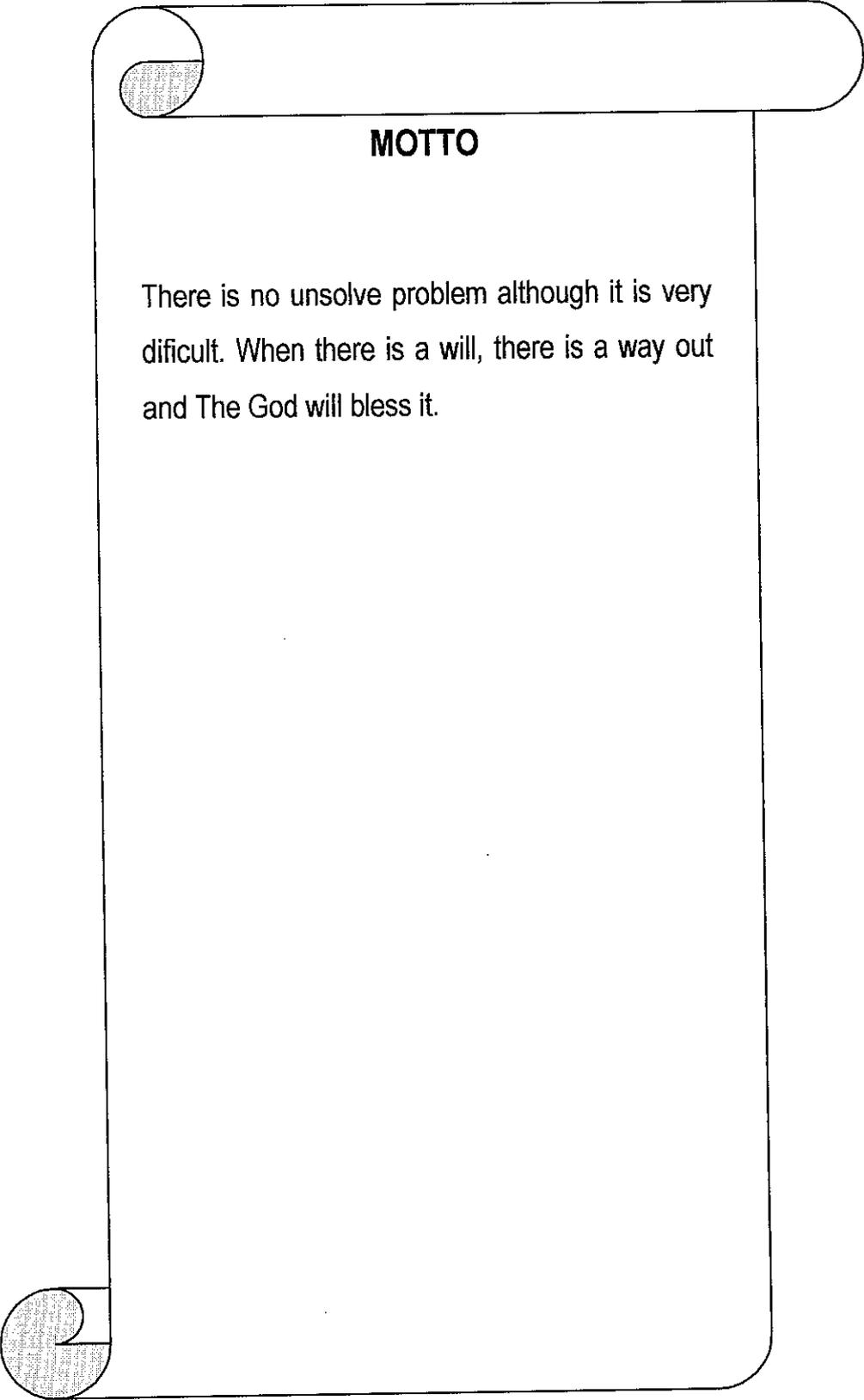


Pembimbing Utama

Achmad Busro, SH, M Hum

Ketua Program
Magister Kenotariatan

Prof. IGN. Sugangga, SH



MOTTO

There is no unsolve problem although it is very difficult. When there is a will, there is a way out and The God will bless it.

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa Tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan di dalamnya tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar di suatu Perguruan Tinggi dan Lembaga lainnya, pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan maupun yang belum/ tidak diterbitkannya, sumbernya dijelaskan di dalam tulisan dan daftar pustaka.

Yulita Endah Prasetiyaningsih, SH

KATA PENGANTAR

Dengan rasa syukur Penulis panjatkan doa dan Kehadirat Tuhan Yang Maha Esa yang senantiasa memberikan berkat dan rahmatNya sehingga Penulis dapat menempuh studi hingga saat tersusunnya tesis ini yang berjudul :
WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN PEMBORONGAN PEKERJAAN PEMBANGUNAN GEDUNG ANTARA UNIVERSITAS DIPONEGORO SEMARANG DENGAN PT YUNDRADI KARYA SELARAS.

Adapun maksud dari penyusunan tesis ini adalah untuk memenuhi 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 kekurang sempurnaan tulisan ini, mengingat tingakat kemampuan serta pengalaman Penulis yang sangat terbatas. Namun demikian Penulis akan berusaha keras agar tesis ini dapat tersusun dengan baik.

Meskipun demikian, Penulis dengan senang hati menerima kritik serta 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 ang telah Penulis terima di dalam penyusunan 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 Semarang, Bapak Prof. IGN. Sugangga, SH. yang telah memberikan dukungan selama Penulis menyusun tesis ini.
2. Bapak H. Achmad Busro, SH. MHum. selaku Dosen Pembimbing yang telah berkenan dan meluangkan waktunya untuk membimbing Penulis dalam pemilihan judul dan penyusunan tesis ini.
3. Bapak R. Suharto, SH, MHum. selaku Tim Penguji yang telah meluangkan waktu dan memberikan saran dalam penyusunan tesis ini.
4. Bapak Suradi, SH, MHum selaku Tim Penguji yang telah meluangkan waktu dan memberikan saran dalam penyusunan tesis ini.
5. Bapak Ery Agus Priyono, SH, MSi, yang telah meluangkan waktu dan memberikan bimbingan dalam penyusunan metodologi penelitian yang dilakukan Penulis.
6. Bapak Riptadi, SE yang telah berkenan meluangkan waktu dan memberikan bantuan dalam penyusunan tesis ini sehingga dapat diselesaikan dengan baik.
7. Orangtua dan adikku terkasih yang telah memberikan dukungan dan semangat dalam menyelesaikan studi.
8. Rekan-rekan Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang dan semua pihak yang telah memberikan bantuan dan dukungan dalam penyusunan tesis ini.

Akhirnya Penulis menyadari bahwa tesis ini banyak kekurangan dan jauh dari sempurna. Untuk itu saran dan kritik yang bersifat memperbaiki selalu Penulis harapkan demi sempurnanya Tesis ini.

Semarang, Agustus 2003

Penulis,

Yulita Endah Prasetyaningsih, SH

ABSTRAK

Tesis ini mengambil judul “WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN PEMBORONGAN PEKERJAAN ANTARA UNIVERSITAS DIPONEGORO SEMARANG DENGAN PT. YUNDRADI KARYA SELARAS” . Permasalahan yang diajukan dalam penelitian ini difokuskan pada bagaimana menyelesaikan permasalahan yang timbul terhadap proyek-proyek pembangunan gedung milik pemerintah karena adanya wanprestasi akibat keterlambatan penyerahan pekerjaan.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan pendekatan masalah yang menggunakan metode yuridis empiris dan kesimpulan yang ditarik secara induktif. Data yang digunakan adalah data primer yang sumbernya adalah perusahaan yang bermasalah, Bagian Proyek Pengembangan Universitas Diponegoro Semarang dan Kantor Perbendaharaan dan Kas Negara cabang Semarang. Sedangkan data sekunder yang diperoleh dari kepustakaan dan untuk analisa data dilakukan secara kualitatif.

Hasil Penelitian menunjukkan bahwa penyelesaian masalah tersebut diselesaikan tidak melalui pengadilan (di luar jalur hukum) yaitu dengan jalan musyawarah mufakat tetapi tetap berpedoman pada perjanjian/ kontrak yang telah disepakati.

Berdasarkan kenyataan di lapangan bahwa perjanjian/ kontrak yang dibuat kebanyakan di bawah tangan yang cukup ditandatangani kedua belah pihak dengan materai secukupnya tetapi akan lebih baik jika perjanjian yang dibuat hendaknya dilakukan secara notariil di hadapan pejabat umum/ notaris seperti yang telah dilakukan oleh pihak dalam perjanjian yang diteliti oleh Penulis tersebut.

ABSTRACT

The title of this thesis is "BREACHING THE CONTRACT OF BUILDING AGREEMENT BETWEEN UNIVERSITAS DIPONEGORO SEMARANG AND PT. YUNDRADI KARYA SELARAS. The research is focussed on how to solve problems those appear concerning to neglected building which belong to self governance due to wanprestasi (contractor) are unable to finish their task base on contract agreements that have been made.

Methodology used in the research is "yuridis empiris" and conclusion is done inductively. Primary data is used in the reseach its source is taken from KPKN (Kantor Perbendaharaan dan Kas Negara) Semarang branch, whereas second data are obtained from literature qualitative analyzis is taken for analysing the data. Data obtained are arranged systematically.

Result of the research has shown that problem solving settlement case outside of the court that is agreemant conference. Still, it hold tight on contract agreement that has been agreed before.

Based on reality in field, contract agreement are mostly made underhand. The contract agreement are signed by both sides. It would be better if the contracts agreement which are made done in notariil way (in front of general functionary).

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN MOTTO.....	iii
PERNYATAAN.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
ABSTRAK.....	vi
ABSTRACT.....	vii
BAB I. PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Perumusan Masalah.....	3
1.3. Tujuan Penelitian.....	4
1.4. Manfaat Penelitian.....	4
1.5. Sistematika Penulisan	4
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA.....	6
2.1. Pengertian Perjanjian Pada Umumnya.....	6
2.1.1 Tinjauan Umum Perjanjian.....	6
2.1.2. Unsur-unsur Perjanjian.....	9
2.1.3. Azas-azas Perjanjian.....	9
2.1.4. Wanprestasi Perjanjian.....	16
2.2. Perjanjian Pemborongan Bangunan.....	16
2.2.1. Tinjauan Umum.....	16
2.2.2. Macam Perjanjian Pemborongan Bangunan.....	18

2.2.3. Bentuk Perjanjian Pemborongan Bangunan.....	20
2.2.4. Pihak-pihak Perjanjian Pemborongan.....	20
2.2.5. Hak dan Kewajiban Para Pihak.....	22
2.2.6 Jaminan dalam Perjanjian Pemborongan.....	26
2.2.7. Penyaringan Pemborong.....	33
BAB III. METODE PENELITIAN.....	39
3.1. Metode Pendekatan.....	39
3.2. Teknik Pengumpulan Data.....	40
3.3. Analisa Data dan Pembahasan.....	41
3.4. Sistematika.....	41
BAB IV. HASIL DAN ANALISA PENELITIAN.....	43
4.1. Hasil Penelitian.....	43
4.1.1. Pelaksanaan PerjanjianPemborongan Pembangunan Gedung UNDIP Semarang.....	43
4.1.2. Hak danKewajiban Para Pihak.....	54
4.1.3. Hambatan danPenyelesaiannya.....	58
4.2. Analisa Penelitian.....	63
4.2.1.Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan Gedung UNDIP Semarang.....	63
4.2.2. Hambatan Pelakasanaan karena Wanprestasi.....	71
4.2.2.1. Wanprestasi dan cara penyelesaiannya.....	71
4.2.2.2. Overmacht dan Force Majeure.....	73

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....	76
5.1. Kesimpulan.....	76
5.2. Saran.....	78

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN :

- Surat Perjanjian Pemborongan No.12/ J07.18/KPP/ 2002
- SSBP (Surat Setoran Negara Bukan Pajak)
- Surat Perintah Mulai Kerja No.11/ J07.18/SPK/ 2002
- Keputusan Presiden Republik Indonesia No. 18 tahun 2000 tentang Pedoman Pelaksanaan Penagadaan Barang/ Jasa Instansi Pemerintah.

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Penelitian

Pembangunan merupakan faktor yang penting dalam usaha untuk mencapai tujuan pembangunan nasional yaitu untuk mewujudkan suatu masyarakat yang adil dan makmur yang merata baik material maupun spiritual.

Hal tersebut sejalan dengan komitmen pemerintah untuk melaksanakan pembangunan lima tahun secara berkesinambungan sejak tahun 1969, dimana kegiatan pembangunan yang dilaksanakan semakin meningkat dari tahun ke tahun. Hal ini dapat dilihat dari semakin berkembangnya berbagai kegiatan ekonomi di dalam masyarakat antara lain meliputi kegiatan di bidang manufacturing, jasa dan bidang-bidang lainnya yang tersebar di negara kesatuan Republik Indonesia. Juga semakin luasnya proyek-proyek besar seperti, pertambangan, perikanan, konstruksi dan industri-industri lainnya.

Di samping itu peningkatan pembangunan sebagaimana tercantum dalam Repelita tersebut telah mengintrodusir pembangunan dengan teknik modern dengan bentuk-bentuk pembangunan yang beraneka ragam, corak dan bentuknya, yang disalurkan melalui proyek-proyek dari pemerintah.

UPT-PUSTAK-UNDIP

Dan dengan terus meningkatnya jumlah perusahaan pemborongan, meningkatnya jumlah gedung yang menjulang dan beraneka bentuk bangunan, serta meningkatnya penggunaan alat-alat modern dan lain-lain akan lebih meningkatkan permasalahan yang akan datang jika tidak diimbangi dengan pengaturannya maupun peningkatan kemampuan dalam pelaksanaannya.

Sasaran umum pembangunan tersebut adalah diarahkan kepada peningkatan kemakmuran rakyat yang makin merata. Untuk mencapai sasaran tersebut, diperlukan berbagai sarana tertentu, sarana-sarana itu dapat berbentuk manusia dan berbentuk benda.

Sarana yang berbentuk benda merupakan sarana penunjang, Sarana ini dapat berbentuk benda tetap yang berupa bangunan-bangunan yang kesemuanya ini perlu dikerjakan terlebih dahulu untuk memberikan kesempatan berpartisipasi serta memberikan kesempatan berusaha bagi swasta. Maka oleh pemerintah, pekerjaan tersebut dapat dilakukan dengan cara diborongkan kepada pihak swasta (pemborong).

Apabila pekerjaan bangunan tersebut diserahkan kepada pihak swasta (pemborong) untuk melaksanakannya, sudah barang tentu antara pihak yang memborongkan dalam hal ini pemerintah dengan pihak pemborong perlu dibuat suatu perjanjian atau kontrak yang mengikat kedua belah pihak. Dalam hal ini Universitas Diponegoro sebagai pihak pemerintah yang bertindak sebagai pihak yang memborongkan pekerjaan

pembangunan gedung kepada pihak swasta, yaitu PT. Yundradi Karya Selaras.

Oleh karena itu dapat kita lihat adanya hubungan hukum antara pihak pemerintah selaku pihak yang memborongkan dengan pihak swasta sebagai pihak pemborong. Hubungan antara kedua belah pihak adalah merupakan hubungan hukum keperdataan, sehingga kedua belah pihak mempunyai posisi dan kedudukan yang sama dalam perjanjian pemborongan pembangunan gedung yang dilakukan oleh Pihak Pemberi Kerja, yaitu Universitas Diponegoro Semarang dengan Pihak Pelaksana Pekerjaan/ Pemborong, yaitu PT. Yundradi Karya Selaras.

Dalam pelaksanaan perjanjian tersebut, PT. Yundradi Karya Selaras ternyata tidak dapat menyelesaikan pekerjaan sesuai dengan waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian pemborongan pembangunan gedung yang telah dibuat bersama.

Apabila sudah habis waktu penyelesaian kontrak, tetapi pihak pemborong belum dapat menyelesaikan pekerjaan maka hal tersebut akan menghambat penyelesaian pekerjaan yang telah direncanakan.

Menyadari pentingnya penyelesaian masalah tersebut maka penulis akan membahas lebih lanjut mengenai pelaksanaan perjanjian pemborongan pembangunan pekerjaan yang dituangkan dalam bentuk tesis yang berjudul : **WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN PEMBORONGAN PEKERJAAN PEMBANGUNAN GEDUNG**

ANTARA UNIVERSITAS DIPONEGORO SEMARANG DENGAN PT. YUNDRADI KARYA SELARAS.

1.2. Perumusan Masalah

Dalam penelitian mengenai Wanprestasi dalam Perjanjian Pemborongan Pekerjaan Pembangunan Gedung antara Universitas Diponegoro Semarang dengan PT. Yundradi Karya Selaras, penulis membatasi permasalahan sekitar proses pelaksanaan perjanjian tersebut. Adapun permasalahan yang dikemukakan dalam penulisan ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian pemborongan pekerjaan pembangunan gedung antara Universitas Diponegoro Semarang dengan PT. Yundradi Karya Selaras ?
2. Bagaimana penyelesaian atas keterlambatan dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan pekerjaan tersebut ?

1.3. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui dan memahami pelaksanaan perjanjian pemborongan pekerjaan pembangunan gedung yang dilakukan antara Universitas Diponegoro Semarang dengan PT. Yundradi Karya Selaras.
2. Untuk mengetahui sejauh mana upaya yang dilakukan oleh Pemerintah dalam menyelesaikan masalah yang timbul terhadap pelaksanaan perjanjian tersebut.

1.4. Manfaat Penelitian

- Bagi pengembangan ilmu pengetahuan hukum dan perjanjian di bidang pemborongan pekerjaan.
- Bagi kalangan praktisi hasil penelitian ini dapat dijadikan bahan pertimbangan untuk membuat penyusunan kontrak pemborongan, sehingga dapat menghindari timbulnya permasalahan yang mungkin terjadi dalam melakukan kerjasama guna meningkatkan kemajuan di bidang pembangunan di Indonesia.
- Bagi kalangan Perguruan Tinggi, hasil penelitian ini dapat dijadikan referensi dalam mempelajari hukum kontrak dan sebagai bahan bacaan dalam kajian ilmu sosial yang merupakan salah satu bagian dari kehidupan masyarakat khususnya kalangan bisnis.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. PENGERTIAN PERJANJIAN PADA UMUMNYA

2.1.1. Tinjauan Umum Perjanjian

Mengenai perjanjian diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Bab II yang berjudul "Perikatan yang lahir dari kontrak atau perjanjian." Digunakan kata "atau" diantara "kontrak" dan "perjanjian" menunjukkan pada kita bahwa kata "perjanjian" dan "kontrak" menurut Buku III KUH Perdata adalah sama dan cara penyebutannya berturut-turut seperti di atas memang sengaja dengan tujuan bahwa pembuat Undang-undang menganggap istilah itu sama.¹

Pengertian Perjanjian menurut Pasal 1313 KUH Perdata, suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Rumusan tersebut menurut para sarjana dipandang belum lengkap dan terlalu luas. Tidak lengkap karena mengandung satu pihak saja. Terlalu luas karena mencakup semua perbuatan yang diatur dalam Buku III KUH Perdata. Selanjutnya dari kata "perbuatan" tercakup perbuatan melawan hukum dan perwakilan sukarela. Perbuatan melawan hukum

¹ Satrio, J., Hukum Perjanjian Menurut KUH Perdata, Herse, Purwokerto, 1989, hal 16

dapat menimbulkan perikatan, yaitu orang yang satu terikat untuk memberikan suatu prestasi tertentu (ganti rugi) kepada orang lain yang dirugikan. Akan tetapi telah kita ketahui bahwa suatu perbuatan yang melawan hukum bukan merupakan suatu perjanjian, karena akibat hukumnya tidak diperjanjikan oleh yang satu kepada yang lainnya, bahkan sama sekali tidak dikehendaki, sedangkan akibat hukum dari suatu perjanjian memang merupakan suatu yang diinginkan oleh para pihak atau oleh undang-undang yang dikehendaki.

Sehingga dalam Pasal 1313 KUH Perdata dalam kata perbuatan seharusnya diganti dengan kata “perbuatan hukum” atau “tindakan hukum.” Keuntungannya adalah bahwa perbuatan itu dikehendaki atau akibat hukumnya dikehendaki, juga tersimpul kata “sepakat” dari para pihak yang merupakan ciri dari perjanjian yang tidak mungkin ada onrechtmatige dan zaakwaarneming.²

Selanjutnya kata “dengan mana satu orang atau lebih mengikatnya terhadap satu orang atau lebih” dalam Pasal 1313 KUH Perdata akan menimbulkan kesan di satu pihak ada kewajiban dan di pihak lain ada hak, yang ini hanya untuk perjanjian sepihak, sebab dalam perjanjian timbal balik kedua belah pihak ada kewajiban maupun hak. Jadi perumusan dalam Pasal 1313 KUH Perdata terlalu sempit, agar meliputi perjanjian timbal balik maka sebaiknya

² Ibid hal 17

ditambah kata “atau dimana kedua belah pihak saling mengikatkan diri.”

Sehingga perumusannya menjadi persetujuan adalah suatu perbuatan hukum yaitu satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Perjanjian yang dilakukan oleh para pihak akan melahirkan hak dan kewajiban bagi para pihak tersebut yang sifatnya timbal balik, agar hal tersebut dapat terlaksana maka perjanjian dapat dirumuskan sebagai suatu hubungan hukum dua pihak atau lebih yang didasarkan atas kata sepakat sehingga menimbulkan akibat hukum berupa lahirnya hak dan kewajiban para pihak yaitu antara kedua pihak timbul suatu kewajiban pokok, sehingga menghasilkan prestasi yang seimbang.

Abdul Kadir Muhammad merumuskan kembali definisi perjanjian berkaitan dengan kelemahan definisi Perjanjian menurut Pasal 1313 KUH Perdata sebagai berikut, bahwa yang disebut perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan hukum harta kekayaan.³

³ Abdul Kadir Muhammad, Hukum Perikatan, Aditya Bakti, Bandung, 1990, hal 78

2. 1.2. Unsur-Unsur Perjanjian

Sedangkan unsur-unsur yang meliputi perjanjian adalah sebagai berikut :

- a. Ada pihak-pihak, sedikitnya dua orang.

Para pihak dalam perjanjian ini disebut subyek perjanjian. Subyek perjanjian dapat berupa orang atau badan hukum. Subyek perjanjian ini harus berwenang untuk melakukan perbuatan hukum seperti yang ditetapkan oleh undang-undang.

- b. Ada persetujuan antara dua pihak.

Persetujuan antara dua pihak bersifat tetap, bukan suatu perundingan. Dalam perundingan umumnya dibicarakan mengenai syarat-syarat dan obyek yang menimbulkan perjanjian.

- c. Adanya tujuan yang hendak dicapai.

Mengenai tujuan yang hendak dicapai tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.

- d. Adanya prestasi yang dilaksanakan.

Prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak sesuai dengan syarat perjanjian.

- e. Adanya bentuk tertentu, lisan atau tertulis.

Pentingnya bentuk tertentu ini karena undang-undang yang menyebutkan bahwa hanya dengan bentuk tertentu suatu perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan bukti yang kuat.

f. Ada syarat-syarat tertentu sebagai isi perjanjian.

Dari syarat tertentu dapat diketahui hak dan kewajiban masing-masing pihak. Syarat-syarat itu terdiri dari syarat-syarat pokok yang menimbulkan kewajiban dan menimbulkan syarat hak.

2.1.3. Asas-asas Perjanjian

Sedangkan asas-asas perjanjian meliputi beberapa hal, yaitu :

a. Asas kebebasan berkontrak

Asas kebebasan berkontrak ini mempunyai maksud bahwa setiap orang bebas untuk mengadakan suatu perjanjian berupa apa saja dalam bentuk apapun, isinya apa saja dan kepada siapa saja. Dalam Pasal 1338 ayat

(1) KUH Perdata menyebutkan :

Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Maksud dari pasal tersebut bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang untuk itu maka perjanjian tersebut harus ditaati oleh para pihak. Namun asas kebebasan berkontrak tersebut juga dibatasi dengan adanya larangan untuk membuat suatu persetujuan yang bertentangan dengan undang-undang atau bertentangan dengan kepentingan umum dan kesusilaan. Hal ini sesuai dengan yang diatur dalam Pasal 1337 KUH Perdata yaitu :

Suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.

b. Asas konsensualisme

Arti asas konsensualisme adalah pada dasarnya perjanjian dan perikatan yang timbul karena itu sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan. Dengan perkataan lain, perjanjian itu sah apabila sudah sepakat mengenai hal-hal yang pokok dan tidaklah diperlukan suatu formalitas.⁴

c. Asas itikad baik.

Maksud asas itikad baik ini adalah bahwa orang-orang atau pihak-pihak yang melakukan suatu perjanjian harus beritikad baik dalam arti subyektif yang diartikan sebagai kejujuran seseorang yang melakukan perjanjian. Itikad baik dalam arti obyektif adalah bahwa pelaksanaan perjanjian harus didasarkan pada norma kebajikan dan kepatutan atau dirasa patut oleh masyarakat.⁵

d. Asas pacta sun servanda.

Asas pacta sun servanda merupakan asas dalam perjanjian yang berhubungan dengan mengikatnya suatu perjanjian. Perjanjian mengikat para pihak dan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dalam hal ini maka pihak ketiga tidak bisa mendapat kerugian karena perbuatan mereka dan juga tidak mendapat keuntungan darinya kecuali apabila perjanjian tersebut dimaksudkan untuk pihak ketiga.

⁴ Subkti, Hukum Perjanjian, Intermasa, Jakarta, 1987, hal 16

⁵ Qirom Syamsudin, M.A., Pokok-pokok Perjanjian Beserta Perkembagannya, Liberty, Yogyakarta, 1985, hal 20

e. Asas berlakunya suatu perjanjian.

Bahwa berlakunya perjanjian pada dasarnya berlaku bagi mereka yang membuatnya dan tidak ada pengaruhnya bagi pihak ketiga kecuali telah diatur dalam undang-undang. Pada asas berlakunya undang-undang diatur dalam Pasal 1315 KUH Perdata yang mengandung maksud bahwa pada umumnya tak seorangpun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkan suatu janji daripada untuk dirinya sendiri.

2.1.4. Syarat Sahnya Perjanjian

Suatu perjanjian agar sah menurut hukum maka harus memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan dalam undang-undang yaitu diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yang menyebutkan bahwa syarat sahnya perjanjian adalah :

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
- c. Suatu hal tertentu.
- d. Suatu sebab yang halal.

Keempat syarat sahnya perjanjian di atas menyangkut dua hal yaitu syarat subyektif dan syarat obyektif. Adapun syarat subyektif meliputi syarat sahnya perjanjian yang pertama dan yang kedua. Disebut syarat subyektif karena menyangkut mengenai orangnya. Sedangkan syarat obyektif meliputi syarat sahnya perjanjian yang ketiga dan yang keempat, disebut syarat obyektif karena menyangkut mengenai

perjanjiannya sendiri oleh obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan tersebut. Apabila syarat subyektif tidak dipenuhi maka perjanjian dapat dibatalkan dan jika syarat obyektif tidak dipenuhi maka batal demi hukum.

Berkaitan dengan keempat syarat sahnya perjanjian di atas maka akan diuraikan sedikit mengenai keempat syarat tersebut yaitu :

a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.

Persetujuan kehendak yang diberikan sifatnya harus bebas dan murni, artinya betul-betul atas kemauan sendiri tidak ada paksaan dari pihak manapun dalam persetujuan dan tidak ada kekhilafan dan penipuan (Pasal 1321, 1322 dan 1328 KUH Perdata).

b. Kecakapan para pihak dalam membuat suatu perjanjian.

Pasal 1329 KUH Perdata menyebutkan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat suatu perikatan, jika oleh undang-undang tidak dikatakan tidak cakap. Dalam Pasal 1330 KUH Perdata menyebutkan ada beberapa orang yang dikatakan tidak cakap, yaitu :

1. Orang-orang yang belum dewasa.
2. Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan.
3. Orang-orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat persetujuan-persetujuan tertentu.

Pengertian dewasa dalam hal ini adalah orang yang telah berusia 21 tahun dan telah menikah (Pasal 330 KUH Perdata).

Berkaitan dengan tidak cakupnya perempuan dalam membuat perjanjian maka ketentuan tersebut telah dicabut oleh Mahkamah Agung dengan dikeluarkannya Surat Edaran Mahkamah Agung No.3 tahun 1963. Dari Pasal 1330 KUH Perdata dan adanya surat edaran tersebut maka dapat disimpulkan bahwa orang dewasa dan sehat pikirannya yang dinyatakan cakap.

c. Suatu hal tertentu.

Suatu hal tertentu dapat dikatakan sebagai obyek dari perikatan atau isi dari perikatan yaitu prestasi yang harus dilakukan debitur. Hal atau prestasi itu harus tertentu dan dapat ditentukan menurut ukuran yang obyektif.⁶

Untuk itulah maka suatu perjanjian yang obyeknya tidak jelas mengakibatkan perjanjian batal demi hukum. Namun demikian suatu obyek perjanjian yang jelas juga tidak dapat menjadi obyek perjanjian apabila obyek perjanjian tersebut merupakan kebendaan yang ada di luar perdagangan.

Obyek perjanjian dapat pula mengenai kebendaan yang yang akan ada di kemudian hari, baik yang akan ada secara mutlak maupun secara relatif sesuai dengan Pasal 1334 KUH

Perdata. Namun hal ini dikecualikan mengenai warisan yang belum terbuka yaitu tidak diperkenankan untuk melepaskan atau memperjanjikan sesuatu hal sesuai Pasal 1334 ayat (2) KUH Perdata.

d. Suatu sebab yang halal.

Yang dimaksud sebab yang halal yaitu yang menjadi pokok persetujuan atau tujuan dari perjanjian itu tidak bertentangan dengan undang-undang kesusilaan atau ketertiban umum. Di dalam Pasal 1335 KUH Perdata disebutkan apabila suatu persetujuan dibuat tanpa causa atau sebab, maka perjanjian dianggap tidak pernah ada.

⁶ Purwahid Patrik, Hukum Perdata II, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang, 1985, hal

2.1.4. Wanprestasi Perjanjian

Dalam suatu perjanjian dimungkinkan terjadinya suatu wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) yang dilakukan oleh debitur. Berkaitan dengan hal ini maka ada empat macam wanprestasi, yaitu :

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilaksanakannya.
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana dijanjikan.
- c. Melaksanakan apa yang dijanjikan tetapi terlambat.
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Akibat Wanprestasi

Apabila debitur wanprestasi akan mengakibatkan beberapa hal yaitu :

- a. Membayar kerugian yang diderita kreditur atau ganti rugi.
- b. Pembatalan perjanjian.
- c. Peralihan resiko.
- d. Membayar perkara apabila sampai diperkenankan di muka hakim.

3.1. PERJANJIAN PEMBORONGAN BANGUNAN

3.1.1. Tinjauan Umum

Perjanjian pemborongan bangunan tergolong dalam perjanjian untuk melakukan pekerjaan. Menurut Pasal 1601 KUH Perdata, pemborongan pekerjaan adalah persetujuan dengan mana pihak yang satu si pemborong, mengikatkan dirinya untuk menyelenggarakan

pekerjaan bagi pihak yang lain, pihak yang memborongkan, dengan menerima suatu harga yang telah ditentukan.

Dilihat dari obyeknya maka perjanjian pemborongan ini dengan perjanjian kerja adalah sama-sama menyebutkan bahwa pihak yang satu menyetujui untuk melaksanakan pekerjaan bagi pihak lain dengan pembayaran tertentu, perbedaan satu dengan lainnya adalah pada perjanjian kerja terdapat hubungan kedinasan atau hubungan antara buruh dengan majikan, pada perjanjian pemborongan bangunan adalah melakukan pekerjaan yang ditugaskan secara mandiri. Sedangkan yang dimaksud dengan perjanjian melakukan jasa bagi umum dengan imbalan pembayaran upah yang tidak dipersetujukan sebelumnya antara para pihak, melainkan ditentukan berdasarkan tarif yang layak.⁸

Sedangkan pada perjanjian kerja dan perjanjian pemborongan pembayaran dipersetujukan sebelumnya antara para pihak.

Perbedaan lainnya adalah antara perjanjian pemborongan bangunan dan perjanjian jual beli adalah sebagai berikut :

1. Pada perjanjian jual beli mensyaratkan adanya saat tertentu dimana barang obyek perjanjian akan berpindah menjadi milik pembeli, perjanjian pemborongan tidak mensyaratkan syarat tertentu demikian, melainkan akan memerlukan jangka waktu tertentu.

⁸ Sri Soedewi Masjchun Sofwan, Hukum Bangunan, Liberty, Yogyakarta, 1982, hal 52

2. Pada perjanjian pemborongan bangunan memungkinkan hadirnya pihak ketiga yang tidak merupakan pihak dalam perjanjian, yaitu *architect, surveyor* atau *consulting engineer*.
3. Pada perjanjian pemborongan bangunan memungkinkan adanya seorang atau sejumlah kontraktor. Sedangkan perjanjian yang mengatur mengenai hak-hak dan kewajiban sub kontraktor dimana *bouwheer* (pemilik) tidak memiliki hubungan.

3.1.2. Macam-macam Perjanjian Pemborongan Bangunan

Perjanjian pemborongan bangunan dapat dibedakan dalam beberapa macam, tergantung dari segi dimana kita membedakannya, yaitu :

1. Kalau dilihat dari kewajiban pemborong untuk menyediakan bahan yang diperlukan dalam pelaksanaan pekerjaan bangunan tersebut, maka dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu :
 - a. Perjanjian pemborongan dimana pihak pemborong diwajibkan untuk menyediakan bahannya.
 - b. Perjanjian pemborongan dimana pihak pemborong tidak diwajibkan menyediakan bahan untuk keperluan pekerjaan.

Dari perbedaan tersebut di atas membawa konsekuensi timbulnya perbedaan tentang tanggung jawab pemborong atas hasil pekerjaan yang diperjanjikan, apabila terjadi *overmacht* (keadaan yang tidak diinginkan).

Terhadap pemborong yang disamping melakukan pekerjaan juga diwajibkan menyediakan materialnya, jika kemudian pekerjaan musnah sebelum penyerahan hasil pekerjaan maka tanggung jawab ada pada pihak pemborong, kecuali jika si pemberi tugas (*bouwheer*) telah lalai untuk menerima hasil pekerjaan tersebut.

Bagi pemborong yang hanya melaksanakan pekerjaan saja, dan kemudian pekerjaannya musnah sebelum diserahkan kepada si pemberi tugas (*bouwheer*), maka si pemborong hanya bertanggung jawab terhadap atau terbatas pada kesalahan yang dibuatnya (Pasal 1605 KUH Perdata).

2. Apabila perjanjian pemborongan ini dilihat dari segi obyeknya, maka dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu :

- a. Perjanjian pemborongan bangunan.
- b. Perjanjian pemborongan bukan bangunan.

Ad.a. Yang dimaksud perjanjian pemborongan bangunan adalah suatu perjanjian pemborong atas barang-barang tetap, misalnya gedung-gedung, jalan-jalan, waduk dan lain-lainnya.

Ad.b. Yang dimaksud dengan perjanjian pemborongan bukan bangunan adalah suatu perjanjian pemborongan atas pekerjaan selain benda-benda tetap, misalnya pemborongan pembuatan kartu penduduk, pemborongan menjahitkan pakaian dinas, dan lain sebagainya.

3.1.3. Bentuk Perjanjian Pemborongan

Perjanjian pemborongan pada dasarnya dibuat dalam bentuk yang tertulis karena selain berguna bagi kepentingan pembuktian, juga dengan pengertian bahwa perjanjian pemborongan bangunan tergolong perjanjian yang mengandung resiko bahaya yang menyangkut keselamatan umum dan tertib bangunan. Sehingga lazimnya perjanjian pemborongan bangunan dibuat dalam bentuk perjanjian standar, yaitu berdasarkan pada berlakunya peraturan standar yang menyangkut segi yuridis dan segi teknisnya yang ditunjuk dalam rumusan kontrak. Jadi pada pelaksanaan perjanjian selain mengindahkan ketentuan-ketentuan dalam KUH Perdata juga ketentuan –ketentuan dalam peraturan standarnya.

3.1.4. Pihak-pihak dalam Perjanjian Pemborongan Bangunan

Dalam perjanjian pemborongan bangunan terdapat pihak-pihak yang terlibat dalam proses pemborongan bangunan yang merupakan unsur-unsur dalam perjanjian pemborongan bangunan. Unsur-unsur tersebut adalah :

1. Pemberi kerja (*bouwheer/ principal/ employer*).
2. Perencana (arsitek).
3. Pemborong (kontraktor).

Unsur-unsur tersebut di atas merupakan pihak-pihak dalam proses pemborongan bangunan tetapi tidak semua unsur tersebut merupakan pihak dalam perjanjian pemborongan bangunan terutama perencana

(arsitek) yang hanya mempunyai hubungan hukum dengan si pemberi kerja (*bouwheer*) yang ditentukan dengan perjanjian tersendiri, diluar perjanjian pemborongan. Perencana yang merupakan peserta mempunyai peranan penting dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan bangunan. Hubungan kerja antara perencana dengan pemberi kerja (*bouwheer*) pada pokoknya adalah bahwa perencana bertindak sebagai penasehat dan berkewajiban membuat perencanaan bangunan, juga perencana bertindak sebagai wakil *bouwheer* dan melakukan pengawasan mengenai pelaksanaan pekerjaan.

Yang bertindak sebagai perencana tersebut tidak menutup kemungkinan bahwa pihak yang menjadi perencana bisa dari pemerintah (hubungan kedinasan) dan juga bisa dari pihak swasta.

Dalam Pasal 29 ayat (1) Keputusan Presiden No.16 tahun 1994 menyatakan bahwa pekerjaan perencana (*design*), pelaksana pekerjaan (pemborong) dan pengawasan sepanjang memungkinkan harus dilakukan oleh pihak ketiga yang kompeten.

Pelaksana pekerjaan atau pemborong tidak dapat merangkap sebagai pengawas terhadap pekerjaan pemborongannya.

Walaupun menurut Keppres No.16 tahun 1994 pada dasarnya peserta dalam pelaksanaan pemborongan tersebut harus dikerjakan secara terpisah, namun dalam hal di daerah tidak terdapat pihak ketiga

yang kompeten setempat dalam melaksanakan tugas perencanaan dan pelaksanaan tersebut.⁹

Sebab yang melakukan transaksi atau yang mengadakan perjanjian atas pekerjaan adalah pihak pemborong dan pihak pemberi tugas (*bouwheer*), akan tetapi agar tercapai hasil dan mutu perjanjian pelaksanaan pembangunan bangunan milik pemerintah yang baik dan berkualitas, bagi para pelaksana (kontraktor) yang melakukan pekerjaan tersebut diharuskan adanya wajib daftar dan pemberian ijin kerja kepada para pemborong sesuai dengan spesialisasi dan kapasitas mereka masing-masing. Hanya yang mempunyai ijin kerja saja yang dapat diikutsertakan melaksanakan proyek pembangunan bangunan milik pemerintah.

3.1.5. Hak dan Kewajiban masing-masing Pihak dalam Perjanjian Pemborongan Bangunan

Suatu perjanjian pada dasarnya merupakan peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain untuk melaksanakan sesuatu. Dengan memberikan janji kepada pihak lain tadi maka seseorang yang telah berjanji dibebani oleh suatu kewajiban untuk melaksanakan janji yang telah ia berikan, hal yang harus dilaksanakan ini disebut prestasi.

⁹ Djumaldi, Hukum Bangunan Dasar-dasar Hukum dalam Proyek dan Sumber Daya Manusia. Rineka Cipta, Jakarta, 1996, hal 24

Di dalam perjanjian yang bersifat sepihak, maka yang wajib memberikan prestasi adalah pihak yang telah memberikan janji pada pihak lain tersebut, sedangkan untuk perjanjian timbal balik dimana kedua belah pihak saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu maka kedua belah pihak mempunyai kewajiban saling memberikan prestasi, jadi dalam hal ini apabila pihak yang satu memberikan suatu prestasi maka pihak yang lain berkewajiban untuk memberikan suatu kontra prestasi.

Demikian juga dalam perjanjian pemborongan dimana perjanjian tersebut termasuk perjanjian timbal balik, maka baik pihak pemberi tugas (*bowwheer*) maupun pemborong (kontraktor) saling mempunyai kewajiban untuk memenuhi prestasi dalam rangka pelaksanaan perjanjian pemborongan tersebut. Hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian pemborongan biasanya telah tertuang dalam akta perjanjian, namun dapat pula tercantum dalam peraturan umum, misalnya dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata), sejauh para pihak belum atau tidak menentukannya karena ketentuan para pihak yang terdapat dalam KUH Perdata hanya merupakan aturan pelengkap saja. Peraturan lain seperti Peraturan Standar Perjanjian Bangunan (*Algemene Voorwaarden open bare werken in Indonesia*, disingkat AV tahun 1941, mulai berlaku tahun 1941 yang digunakan sebagai dasar dalam membuat perjanjian pemborongan tersebut.

Seperti telah diketahui bahwa kewajiban pemberi tugas (*bouwheer*) dalam perjanjian pemborongan bangunan adalah membayar harga borongan bangunan sebagaimana yang telah tercantum dalam kontrak.

Sedangkan kewajiban dari pemborong (kontraktor) dalam perjanjian pemborongan bangunan adalah melaksanakan pekerjaan pemborongan bangunan tersebut sesuai dengan kontrak, rencana kerja, dan syarat-syarat yang telah ditetapkan.

3.1.6. Jaminan-jaminan dalam Perjanjian Pemborongan Pekerjaan

Agar dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan dapat berjalan lancar juga para pihak terutama pemborong menaati segala yang telah disanggupi maka perlu adanya berbagai jaminan yang harus disediakan oleh pemborong. Permintaan ini biasanya atas permintaan dari pihak yang memborongkan terutama jika pihak yang memborongkan itu dari pihak pemerintah.

Jaminan Bank adalah suatu jenis penanggungan dimana yang bertindak sebagai penanggung adalah Bank. Mengenai jaminan tersebut tidak hanya terbatas pada bank pemerintah saja, dalam pelaksanaannya, melainkan juga bank umum swasta nasional maupun lembaga keuangan lainnya.

Berdasarkan Surat Keputusan Menteri Keuangan No.763/KMK.013/1992 Pasal 1 menentukan : Bank Pemerintah dan Bank Umum Swasta Nasional/ Lembaga Keuangan yang dapat mengeluarkan jaminan

dalam rangka pekerjaan pemborongan yang pembiayaannya bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara adalah :

1. Bank pemerintah dan bank umum swasta nasional dalam bentuk surat jaminan bank (bank garansi).
2. PT. Asuransi Jasa Raharja dalam bentuk surety bond.¹⁰

Di dalam perjanjian pemborongan bangunan diisyartakan adanya bank garansi yang berupa jaminan penawaran dan jaminan pelaksanaan yang harus diserahkan/ dipenuhi sebelum pelaksanaan penawaran dan sebelum pelaksanaan pekerjaan, jaminan uang muka yang harus dipenuhi sebelum pembayaran uang muka. Dengan demikian dalam perjanjian pemborongan dikenal bentuk-bentuk bank garansi antara lain adalah :

1. Jaminan penawaran.
2. Jaminan pelaksanaan.
3. Jaminan uang muka.

Ad.1. Jaminan penawaran.

Adalah suatu bentuk penanggungan dimana bank menjamin pembayaran sejumlah uang tertentu untuk memenuhi syarat penawaran dalam pelelangan pemborongan bangunan.

Maksud diadakannya jaminan penawaran adalah untuk menjamin agar pemborong terikat pada penawarannya dan kemudian jika menang dalam pelelangan terikat untuk melaksanakan pekerjaan bangunan yang telah ditawarkan, karena terhadap pemborong yang

telah mengajukan penawaran akan menghadapi konsekuensi bahwa uang jaminan akan :

- a. Menjadi milik negara jika pemborong yang telah memenangkan pelelangan menolak/ tidak bersedia melaksanakannya.
- b. Menjadi milik negara kalau yang telah mengajukan penawaran mengundurkan diri setelah memasukkan penawaran .
- c. Dikembalikan kepada pemborong yang telah memenangkan pelelangan dan pemborong telah memulai melaksanakan pekerjaan serta menterahkan jaminan pelaksanaan.
- d. Dikembalikan kepada pemborong yang telah dinyatakan kalah dalam pelelangan.

Ad.2. Jaminan Pelaksanaan.

Adalah suatu bentuk penanggungan dimana bank menjadi si pemborong bagi kepentingan pemberi tugas (*bouwheer*), akan dapat melaksanakan dan menyelesaikan pekerjaan sesuai dengan bunyi perjanjian.

Apabila si pemborong tidak dapat menyelesaikan pekerjaannya maka bank membayar kepada si pemberi tugas sejumlah yang dipertanggungkan.

Ad.3. Jaminan uang muka.

¹⁰Djumaldi, Hukum Bangunan Dasar-dasar Hukum dalam Proyek dan Sumber Daya Manusia, Rineka Cipta, Jakarta, 1996, hal 145

Jaminan uang muka ditentukan jumlahnya tidak melebihi (maksimum) 20% dari nilai borongan. Sebagaimana ditentukan oleh Pasal 22 ayat (2) Keppres No. 18 tahun 2000 bahwa dalam perjanjian / kontrak dapat memuat ketentuan mengenai uang muka yang besarnya tidak lebih dari 20% dari nilai borongan. Pembayaran uang muka dilaksanakan setelah pemborong menyerahkan surat perjanjian/ jaminan pemborong yang diberi oleh bank pemerintah atau bank swasta nasional ataupun lembaga keuangan lainnya yang ditetapkan oleh Menteri Keuangan.

Ketiga jenis jaminan tersebut di atas dalam prakteknya khusus dalam perjanjian pemborongan bangunan dituangkan dalam bentuk atau model-model tertentu yang dikeluarkan oleh bank yang bersangkutan.

Mengenai bank garansi masalah yang harus diperhatikan dalam pengaturannya adalah mengenai pencairan jaminan tersebut, menurut Sri Soedewi Masjchun Sofwan dapat dilaksanakan tanpa menunggu keputusan hakim yang menyatakan debitor wanprestasi, namun harus ada janji khusus mengenai pelepasan hak untuk menuntut terlebih dahulu.

Dalam perjanjian pemborongan bangunan dikenal juga jaminan pembangunan (*bouw garansi*), dimana dimungkinkan bahwa pihak yang memborongkan bangunan mensyaratkan adanya pemborong yang sanggup bertindak sebagai penanggung untuk

menyelesaikan kewajiban pembangunan tersebut manakala si pemborong utama tidak dapat memenuhi prestasinya, misalnya jatuh pailit. Adanya penanggung demikian dimana peserta mengikatkan dirinya untuk memenuhi kewajiban si pemborong utama, lazimnya dituangkan dalam bentuk perjanjian penanggungan sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 1820 KUH Perdata. Jadi si penanggung di sini berkewajiban memenuhi prestasi menyelesaikan pembangunan atau menanggung pembayaran sejumlah uang tertentu untuk menyelesaikan pembangunan.¹¹

Di atas telah dikemukakan bahwa berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.763/ KMK.013/ 1992, menentukan bahwa surat jaminan dapat diberikan tidak hanya terbatas pada bank pemerintah ataupun bank swasta tetapi juga dapat diberikan pada lembaga keuangan lainnya, seperti PT (Persero) Asuransi Kerugian Jasa Raharja dalam bentuk surety bond.

Menurut ketentuan yang ada dalam prakteknya jaminan dapat dilakukan oleh *surety coy* Jasa Raharja berupa *surety bond* yang meliputi :

1. bid bond
2. performance bond
3. advance payment bond/ prepayment bond
4. labor and material payment bond

¹¹ Ibid, hal 17

5. maintenance bond

6. supply bond

Dalam masalah pemberian jaminan ini dari surety company Jasa Raharja bagi kontraktor tidak dimintakan setoran jaminan (kontra garansi), kontraktor dalam hal ini hanya dikenakan service charge yang sangat rendah.

Setoran jaminan (kontra garansi) ini tidak dimintakan menurut surety coy Jasa Raharja agar uang tersebut dapat digunakan untuk menambah atau meningkatkan kemampuan usahanya (kontraktor). Masalah inilah letak perbedaannya antar *surety coy* Jasa Raharja dengan bank dalam memberi jaminan, dimana bank mensyaratkan adanya setoran jaminan (kontra garansi).

Perbedaan antara *surety Coy* Jasa Raharja dengan Bank (bank garansi) antara lain adalah :

1. Untuk memperoleh jaminan dari *Surety Guarantee* tidak diperlukan adanya setoran jaminan oleh kontraktor akan tetapi kontraktor bersama indemnitor cukup mendatangi "*General Agreement of Indemnity to surety*" yang isinya menyatakan kesediaan kontraktor untuk membayar kembali segala biaya yang dikeluarkan oleh surety dalam menyelesaikan klaim.

Kesemua ini menyebabkan modal kerja kontraktor tidak banyak menganggur.

2. Premi yang dibayarkan merupakan *service charge* atas pinjaman yang diberikan kepada kontraktor.
3. *Surety coy* baru akan membayar sutau kerugian apabila telah nyata-nyata terbukti adanya kegagalan dari pihak kontraktor.
4. *Surety coy* akan membayar kerugian yang terjadi atas kelalaian/kegagalan yang diakibatkan oleh pihak kontraktor sampai pada jumlah maksimum nilai jaminan.
5. *Surety coy* berhak untuk memberikan keadaan/ pekerjaan dan segala sesuatu yang menyangkut pekerjaan kontraktor.

BANK GARANSI

1. Untuk memperoleh bank garansi, nasabah harus menyetorkan sejumlah uang yang telah ditentukan oleh yang bersangkutan.
2. Dalam memberikan bank garansi maka bank akan mengenakan provisi bagi nasabah.
3. Bank gransi merupakan janji tanpa syarat dari bank untuk membayar sebesar pemberian jaminan yang telah ditentukan oleh pihak pemberi kerja (*bouwheer*) apabila ternyata pihak pemborong gagal melaksanakan perjanjian dengan pihak *bouwheer*.
4. Bank akan segera menyelesaikan kerugian tersebut dengan cara mencairkan setoran jaminan yang diserahkan nasabah.

Peranan bank dalam rangka pelaksanaan perjanjian pemborongan pekerjaan bangunan oleh pemerintah, disamping sebagai lembaga yang menyediakan jaminan yang dibutuhkan kontraktor untuk memenuhi persyaratan yang ditentukan pemberi kerja (pemerintah), bank juga menyediakan kredit untuk pemborong atau rekanan yang memperoleh kontrak pemborongan pekerjaan pemerintah. Sebagaimana ditentukan dalam Pasal 26 ayat (1) Keppres No.16 tahun 1994 yang menyatakan bahwa: "Pemborong/rekanan yang memperoleh pekerjaan pemborongan/ pembelian dari pemerintah dapat memperoleh kredit dari bank pemerintah untuk membiayai pelaksanaan pekerjaan tersebut." Sedangkan mengenai pelunasan kredit tersebut ayat (2) menyatakan pembayaran sebagaimana ditetapkan dalam perjanjian/ kontrak dilakukan melalui bank pemberi kredit dan dipergunakan pertama-tama digunakan untuk melunasi kewajiban pembayaran kembali kredit. Menteri Keuangan dan Bank Indonesia menetapkan ketentuan pelaksanaan lebih lanjut.

Sehubungan dengan hal tersebut di atas, Direksi Bank Indonesia dengan Surat Keputusan No.23/ 72/ Kep/ Dir/ UPK, menyebutkan bagi pemborong yang memperoleh kredit dari bank pemerintah ataupun bank swasta bagi pemborong/ rekanan pribumi adalah sebagai berikut :

1. Diperlukan fasilitas-fasilitas seperti tercantum dalam ketentuan kredit investasi kecil, kredit modal kerja permanen sepanjang jumlah kreditnya tidak melampaui batas menurut ketentuan yang berlaku.
2. Diperlukan fasilitas seperti yang tercantum dalam ketentuan-ketentuan tentang pemberian kredit atas dasar kelayakan dengan keringanan jaminan.
3. Khusus dalam pelaksanaan Keppres No.16 tahun 1994 maka ketentuan tentang "Pemberian kredit atas dasar kelayakan dengan keringanan jaminan dan bagian pembiayaan nasabah" diperingan lebih lanjut, yaitu :
 - a. batas kredit per nasabah adalah Rp 200 juta.
 - b. Penyediaan dana sendiri oleh pemborong adalah sekurang-kurangnya 5% dan setinggi-tingginya 10% dari kontrak bangunan.

Sedangkan pembayaran yang akan diterima dari pemerintah, proyek berdasarkan Surat Perintah Kerja (SPK) atau kontrak kerja yang bersangkutan dijadikan sumber utama untuk pembayaran bunga serta pelunasan kredit. Dalam perjanjian kredit dicantumkan bahwa pembayaran yang akan diterima oleh kontraktor dari pemerintah disalurkan melalui bank pemberi kredit dan pertama-tama digunakan bunga serta pelunasan kredit.

Hal-hal yang penting bagi kebijaksanaan pemberian kredit untuk bangunan adalah mengenai jaminan dan lembaga jaminannya atau ikatan kreditnya. Karena pada dasarnya sebagaimana ditentukan dalam Undang-undang Pokok Perbankan bahwa bank dilarang untuk memberikan kredit tanpa adanya jaminan. Jaminan yang dijamin pada bank harus bersifat material dan immaterial.

Disamping itu pada bank berlaku juga asas *commanditeringverbod* yaitu adanya larangan bagi bank jaminan bahwa resiko kerugian si debitor dalam arti kata jika debitor tidak dapat memenuhi kewajibannya bank dapat mencairkan jaminan untuk pemenuhan hutang si debitor. Jaminan tersebut dapat berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak, jaminan perorangan (penanggungan), surat-surat berharga dan lain-lainnya, sedangkan ikatan kreditnya berbentuk Hipotik, kreditverband, gadai, fidusia dan lain-lainnya.¹²

C.7. Penyaringan Pemborong

Penyaringan pemborong/ rekanan menurut teori terdiri atas :

1. Kualifikasi yaitu penyaringan pemborong menurut kemampuannya dalam jangka waktu panjang, misalnya selama 5 (lima) tahun.

¹² Sri Soedewi Masjchun Sofwan, Hukum Bangunan, Liberty, Yogyakarta, 1983, hal 43

2. Prakuafifikasi yaitu penyaringan pemborong menurut kemampuannya dalam jangka waktu pendek, yaitu kurang dari 5 (lima) tahun.
3. Klasifikasi, yaitu penyaringan pemborong menurut spesialisasinya, seperti pemborong spesialisasi bidang kelistrikan, bidang PAM, bidang perkapalan, dan sebagainya.

Di Indonesia penyaringan pemborong termasuk dalam Prakuafifikasi sebab jangka waktunya kurang dari 5 (lima) tahun yaitu hanya dalam jangka waktu 3 (tiga) tahun sebagaimana terdapat dalam Lampiran III Keppres No.16 tahun 1994.

Prakuafifikasi menurut Keppres No.18 tahun 2000 dimaksudkan untuk mengetahui kemampuan dasar perusahaan baik yang berbentuk badan hukum yang usaha pokoknya ialah melakukan pekerjaan jasa pemborongan, konsultasi dan pengadaan barang/ jasa lainnya.

Prakuafifikasi meliputi kegiatan-kegiatan sebagai berikut :

1. Registrasi adalah pencatatan dan pendaftaran data yang meliputi :
 - a. Data administrasi
 - b. Data keuangan
 - c. Data personalia
 - d. Data peralatan
 - e. Data perlengkapan
 - f. Data pengalaman melakukan pekerjaan.

2. Klasifikasi adalah penggolongan perusahaan bidang, sub bidang dan lingkup pekerjaan.
3. Kualifikasi adalah penilaian serta penggolongan perusahaan menurut tingkat kemampuan dasarnya pada masing-masing bidang dan lingkup pekerjaannya.

Penetapan lulus prakualifikasi didasarkan antara lain atas hal-hal sebagai berikut :

1. Akta pendirian perusahaan
2. Surat ijin usaha yan masih berlaku
3. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP)
4. Alamat yang sah, jelas dan nyata
5. Referensi bank
6. Kemampuan modal usaha
7. Mampu dan tidak dinyatakan pailit
8. Refernsi pengalaman untuk bidang usaha yang diprakualifikasi
9. Pimpinan perusahaan tidak berstatus pegawai negeri
10. Syarat mengenai kecakapan/ keahliannya
11. Kelonggaran bagi rekanan golongan ekonomi lemah berupa pemberian bobot yang lebih tinggi dalam penilaian kriteria prakualifikasi.

Perusahaan yang lulus prakualifikasi dicantumkan dalam daftar yang disebut Daftar Rekanan Mampu (DRM). DRM ini sekurang-

kurangnya memuat keterangan mengenai data setiap rekanan sebagai berikut :

1. Nama
2. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP)
3. Alamat
4. Ijin usaha, akta pendirian perusahaan dan rekening bank
5. Besarnya kekayaan perusahaan
6. Susunan modal
7. Bidang usaha
8. Daerah/ tempat usaha
9. Golongan rekanan (golongan ekonomi lemah dan bukan golongan ekonomi lemah serta kualifikasi kemampuannya)
10. Nama pengurus perusahaan
11. Nama karyawan/ pengurus ahli bidang keahliannya
12. Pengalaman kerja

Daftar Rekanan Mampu (DRM) digunakan sebagai persyaratan peserta rekanan dalam penyelenggaraan perjanjian pemborongan. DRM juga digunakan dalam pelaksanaan anggaran pembangunan, anggaran rutin, kegiatan badan usaha milik negara dan kegiatan badan usaha milik daerah. DRM berlaku untuk masa 3 (tiga) tahun.

Para calon rekanan yang lulus dalam prakualifikasi diberikan sertifikat tanda lulus prakualifikasi yang disebut Tanda Daftar Rekanan (TDR) yang memuat hal-hal sebagai berikut :¹³

1. Nama dan alamat perusahaan.
2. Nama pemimpin perusahaan.
3. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP).
4. Bidang/ sub bidang dengan lingkup pekerjaan dengan kualifikasinya.
5. Pas foto terakhir penanggung jawab perusahaan.
6. Nilai Kekayaan bersih.

Selain Daftar Rekanan Mampu (DRM) juga dikenal istilah DRT (Daftar Rekanan Terseleksi) adalah daftar rekanan bidang pemborongan yang tercatat dalam DRM yang masih memiliki Sisa Kemampuan Nyata (SKN) dan perusahaan yang memenuhi kualifikasi.

DRT golongan A disusun dan disahkan oleh Menteri teknis yang bersangkutan dan dipergunakan secara nasional dan dikeluarkan 6 (enam) bulan sekali.

DRT golongan B disusun dan disahkan oleh Kepala Kantor Wilayah Departemen teknis vertikal di daerah bersama-sama dengan dinas terkait berdasarkan petunjuk Menteri yang bersangkutan dan dikeluarkan setiap 6 (enam) bulan sekali.

¹³ Ibid, hal 52

DRT golongan C disusun oleh panitia pelelangan berdasarkan perhitungan SKN yang dibuat sendiri oleh rekanan yang bersangkutan yang disahkan oleh pemimpin proyek/ kepala kantor/ satuan kerja/ pemimpin bagian proyek.

DRT disusun berdasarkan prakualifikasi tersendiri dan/ atau DRM dan SKN. SKN ditetapkan dengan memperhatikan hal-hal sebagai berikut :

1. Peralatan dan perlengkapan yang sesuai untuk pelaksanaan proyek.
2. Tenaga teknis yang berpengalaman untuk ditugaskan secara tenaga penuh (*full time*) di lokasi proyek.
3. Modal tersisa yang cukup untuk menangani proyek yang bersangkutan.

Agar pengaturan dan pembinaan rekanan dapat dilakukan dengan baik, penentuan klasifikasi dan kualifikasi rekanan di daerah harus benar-benar didasarkan pada kemampuan yang nyata-nyata dimiliki.

BAB III METODE METODOLOGI PENELITIAN

Penelitian merupakan suatu usaha yang dilakukan manusia secara sadar untuk mengetahui atau mempelajari fakata-fakta baru.

Untuk itu penelitian sebagai suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten karena melalui proses penelitian tersebut diadakan analisa dan konstruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah¹⁴

Penulisan tesis ini didasari oleh suatu penelitian yang diadakan oleh peneliti dengan metodologi penelitian tertentu untuk menemukan atau merumuskan, menganalisa dan memecahkan permasalahan dengan benar.

3.1. Metode Pendekatan

Dalam penelitian ini metode pendekatan yang digunakan adalah metode pendekatan secara yuridis normatif. Metode pendekatan tersebut dipergunakan dalam penelitian mengenai wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan pembangunan gedung di Univesitas Diponegoro Semarang. Karena permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini membutuhkan data primer dan data sekunder yang kemudian dianalisa untuk menemukan jawaban dari permasalahan yang muncul dari penelitian ini.

¹⁴ Soeparmoko, Metode Penelitian Praktis, Yogyakarta, BPFE, 1991, hal 1

Pendekatan yuridis normatif dimana lebih ditekankan pada penggunaan sumber-sumber data sekunder saja yang berupa peraturan perundang-undangan, teori-teori hukum dengan sosiologi hukum.¹⁵

Pendekatan yuridis empiris bertumpu pada data primer (hasil penelitian lapangan). Pendekatan yuridis empiris digunakan untuk mengetahui hal-hal yang mempengaruhi proses bekerjanya hukum dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan pekerjaan pembangunan gedung, untuk dapat mengetahui masalah dan sejauh mana peraturan hukum yang ada dapat membantu pelaksanaan perjanjian pemborongan pekerjaan tersebut.

3.2. Teknik Pengumpulan Data

Data yang dikumpulkan meliputi data primer dan data sekunder.

- Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari masyarakat melalui observasi atau pengamatan, interview/ wawancara, questionnaire/ angket.¹⁶ Sedangkan data primer dalam penelitian ini menggunakan wawancara yang digunakan secara bebas terpimpin.

Wawancara ditentukan terhadap beberapa orang yang telah ditentukan menjadi sampel dalam penelitian ini. Dimana pertanyaan-pertanyaan yang akan diajukan telah dipersiapkan sebelumnya sebagai pedoman penerima informasi, akan tetapi dimungkinkan juga timbul pertanyaan lain yang disesuaikan dengan situasi dan kondisi saat berlangsungnya wawancara.¹⁷

¹⁵ Soerjono Sekanto, Penelitian Hukum Normatif, Rajawali, Jakarta, 1986, hal 115

¹⁶ Roni Haitidjo Soemitro, Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri, Ghalia, Indonesia, Jakarta, 1990, hal 44

¹⁷ Soerjono Soekanto, Penelitian Hukum Normatif, Rajawali, Jakarta, 1984, hal 172

- Ir Irawan Wisnu Wardhana, SH. MS, Pemimpin Proyek Universitas Diponegoro
- Dwi Lindra Adyasmara, Direktur PT. Yundradi Karya Selaras.
- Riptadi, SE , Kepala Seksi Perbendaharaan Kantor Perbendaharaan dan Kas Negara (KPKN) Semarang.
- Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui kepustakaan dengan menelaah buku-buku literatur, undang-undang, brosur/ tulisan yang ada kaitannya dengan masalah yang diteliti.¹⁸ Dalam penelitian ini yang ada hubungannya dengan perjanjian pemborongan gedung di Universitas Diponegoro Semarang.

3.3. Analisa Data

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

3.4. Sistematika Penulisan

Dengan cara tersebut, penguraian materi penulisan akan sistem sebagai berikut :

¹⁷ Soerjono Soekanto, Penelitian Hukum Normatif, Rajawali, Jakarta, 1984, hal 172

- a. Bab I Pendahuluan, menguraikan latar belakang, pembatasan masalah, pokok permasalahan, tujuan penelitian dan manfaat penelitian.
- b. Bab II Tinjauan Pustaka, menguraikan mengenai teori-teori hukum serta pendapat para ahli yang berhubungan dengan permasalahan yang dibahas dalam penulisan ini, yaitu : Pengertian perjanjian pada umumnya, Wanprestasi perjanjian, Perjanjian pemborongan bangunan serta Wanprestasi dalam perjanjian pemborongan bangunan.
- c. Bab III Metodologi Penelitian, menguraikan bagaimana penelitian dilakukan dalam penulisan ini yang menggambarkan wajah penelitian, yaitu Metode pendekatan, Teknik pengumpulan data, Analisa data dan Pembahasan.
- d. Bab IV Hasil Penelitian dan Analisis Penelitian, menguraikan tentang hasil yang didapat dalam penelitian sekaligus penganalisaan terhadap hasil penelitian tersebut.
- e. Bab V Kesimpulan dan Saran, berisikan kesimpulan dan pembatasan yang telah diuraikan dan disertakan pula saran-saran sebagai rekomendasi berdasarkan temuan-temuan yang diperoleh dalam penelitian.

¹⁸ Roni Hanitidjo, Opcit, hal 8 - 12

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1. Hasil Penelitian

4.1.1. Pelaksanaan Perjanjian Pendorongan Pembangunan Gedung Universitas Diponegoro di Semarang

Berdasarkan penelitian yang dilakukan penulis, maka cara pendorongan pekerjaan untuk pembangunan gedung Universitas Diponegoro di Semarang adalah dengan menggunakan pelelangan.

Menurut Pasal 12 ayat (2) Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 18 tahun 2000 yang dimaksud dengan pelelangan adalah serangkaian kegiatan untuk menyediakan kebutuhan barang dan jasa dengan cara menciptakan persaingan yang sehat diantara penyedia barang dan jasa yang setara dan memenuhi syarat yang berdasarkan metode dan tata cara tertentu yang telah ditetapkan dan diikuti oleh pihak-pihak yang terkait secara taat asas sehingga terpilih penyedia jasa terbaik.

Sedangkan proses pelaksanaan pekerjaan pendorongan pembangunan gedung Universitas Diponegoro ditempuh melalui beberapa tahap, antara lain :

I. Tahap Pelelangan

Di dalam tahap ini akan ditentukan Kontraktor atau pendorong yang akan menangani pekerjaan tersebut. Sebelum diadakan lelang

oleh pemberi tugas dalam hal ini adalah Bagian Pengembangan Universitas Diponegoro Semarang terlebih dahulu membuat undangan untuk mengikuti pelelangan kepada para rekanan yang tercantum dalam Daftar Rekanan Mampu (DRM).

Pelelangan dilakukan melalui pelelangan sesuai dengan ketentuan dalam Keputusan Presiden Nomor 18 tahun 2000 karena para peserta diharuskan memenuhi berbagai macam persyaratan.

Dalam pekerjaan pembangunan gedung di Universitas Diponegoro Semarang ini, syarat yang dikenakan untuk masuk peserta pelelangan adalah :

- Telah mengambil dokumen pelelangan
- Yang tidak diperkenankan sebagai peserta atau penjamin dalam penawaran :
 - a. Pegawai negeri atau pegawai bank milik pemerintah
 - b. Pegawai badan urusan milik negara atau daerah
 - c. Mereka yang dinyatakan pailit
 - d. Mereka yang keikutsertaannya akan bertentangan dengan tugasnya (*conflict of interest*)

Para rekanan yang telah mengambil dokumen pelelangan dalam pelaksanaan pekerjaan pembangunan gedung Universitas Diponegoro Semarang ini diikuti oleh 4 (empat) rekanan Kontraktor.

Keempat kontraktor tersebut adalah :

1. PT. Yundradi Karya Selaras
2. CV. Tiga Putera Jaya
3. CV. Indah Mulia Kontraktor
4. CV. Permadhi Jaya.¹⁹

II. Tahap Penilaian Penawaran

Dalam melakukan penilaian penawaran, panitia pelelangan memberikan ketentuan-ketentuan pelelangan sebagai berikut :

a. Penilaian administrasi

Penilaian administrasi dilakukan untuk menguji kebenaran, kecocokan serta kelengkapan dokumen pelelangan dan untuk menentukan apakah peserta pelelangan memenuhi atau tidak memenuhi surat penawaran.

b. Penilaian teknis

Semua dokumen penawaran yang telah dinyatakan memenuhi persyaratan administrasi selanjutnya akan dinyatakan penilaian terhadap kelengkapan dan kebenaran surat penawaran beserta lampiran-lampirannya yang harus memenuhi syarat-syarat teknik seperti yang tercantum dalam Rencana Kerja dan Syarat-syarat RKS). Hasil penelitian teknis

¹⁹ Wawancara dengan Ir Irawan Wisnu Wardhana, MS, Pemimpin Proyek Pembangunan UNDIP tanggal 27 Agustus 2003

yang memenuhi persyaratan dinyatakan lulus dan yang tidak memenuhi dinyatakan gugur.

3. Tahap Penilaian Harga

Penilaian harga dilaksanakan terhadap semua dokumen pelelangan yang dinyatakan terhadap semua dokumen pelelangan yang dinyatakan memenuhi administrasi dan teknis. Penilaian harga penawaran dilakukan dengan cara membandingkan harga penawaran rekanan dengan Harga menurut Perhitungan Sendiri (HPS) untuk memperoleh penawaran dengan harga yang wajar dan dapat dipertanggungjawabkan.

III. Tahap Penetapan Calon Pemenang

Setelah dilakukan penilaian harga penawaran yang telah diberikan oleh para peserta lelang maka akan ditetapkan 3 (tiga) calon peserta sebagai calon pemenang. Para calon pemenang lelang tersebut adalah :

1. PT. Yundradi Karya Selaras
2. CV. Indah Mulia Contraktor
3. CV. Permadhi Jaya²⁰

²⁰ Wawancara dengan Ir IrawanWisnu Wardhana,MS, Pemimpin Proyek Pembangunan UNDIP tanggal 27 agustus 2003

Ketiga peserta yang dinyatakan lulus akan dinilai tentang harga yang diminta atau penawaran harga. Dan dari ketiga calon pemenang lelang tersebut yang dinyatakan sebagai pemenang utama adalah PT. Yundradi Karya Selaras, dengan harga penawaran Rp. 52.993.000,00 (Lima Puluh Dua Juta Sembilan Ratus Sembilan Puluh Tiga Ribu Rupiah). Dan dinyatakan sebagai pemenang cadangan apabila pemenang utama mengundurkan diri adalah ; CV. Indah Mulia Kontraktor sebagai pemenang cadangan I dan CV. Permadhi Jaya sebagai pemenang cadangan II.

IV. Tahap Pembuatan dan Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan

Adapun pelaksanaan pekerjaan pembangunan gedung Universitas Diponegoro Semarang diatur dalam perjanjian pemborongan antara Bagian Pengembangan Universitas Diponegoro Semarang dengan PT. Yundradi Karya Selaras.

Dalam perjanjian pemborongan pekerjaan gedung Universitas Diponegoro Semarang dengan nomor : 12/ J 07.18/ KPK/ 2002 tanggal 12 September 2002

1. Nama : Ir. Irawan Wisnu Wardhana, MS
Jabatan : Pemimpin Proyek Pengembangan
Universitas Diponegoro Semarang
Alamat : Jl. Prof. Soedarto Tembalang Semarang

Berdasarkan Surat Keputusan Rektor Universitas Diponegoro Universitas Diponegoro Semarang Nomor : 909/ J. 07/KP / 2002 tanggal 2 Januari 2002 telah ditunjuk selaku Pemimpin Proyek Pengembangan Universitas Diponegoro Semarang dalam hal ini bertindak dan atas nama pemerintah Republik Indonesia yang selanjutnya dalam perjanjian ini disebut sebagai PIHAK PERTAMA.

2. Nama : Dwi Lindra Adyasmara

Jabatan : Direktur PT. Yundradi Karya Selaras

Nama Badan Usaha : PT. Yundradi Karya Selaras

Berkedudukan di : Jl. Tengger Utara 91 Semarang

NPWP : 01.703.878.7-508.000

Yang didirikan dengan akte Notaris Nomor : 7 tanggal 11 Maret 2000 oleh Notaris R.M. Soetomo Soeprpto di Semarang, dalam hal ini sesuai dengan Anggaran Dasarnya, bertindak untuk dan atas nama PT. Yundradi Karya Selaras yang selanjutnya dalam perjanjian ini disebut sebagai PIHAK KEDUA.²¹

Kedua belah pihak berdasarkan :

- a. Surat Penetapan Pemenang Lelang Nomor : 1613 A/ J07/ PS 2002 Tanggal 24 Juni 2002.

²¹ Surat Perjanjian Pemborongan Pekerjaan No 12/ J 07.18/ KPK/ 2002, tanggal 5 Juli 2002

b. Surat Pemberian Pekerjaan Nomor :11/ J.0718/ SPMK tanggal 24 Juni 2002 dengan ini menyatakan setuju untuk mengikatkan diri dalam suatu perjanjian pemborongan pelaksanaan pekerjaan pembangunan gedung di Universitas Diponegoro Semarang.

Menurut penjelasan Pihak Pemberi Kerja dalam hal ini Pimpinan Proyek Pengembangan UNDIP (wawancara dengan Penulis) dalam pembuatan kontrak harus memenuhi syarat-syarat umum dan syarat-syarat khusus, yaitu :

1. Syarat Umum, memuat ketentuan-ketentuan pokok sekurang-kurangnya :

a. Judul Kontrak

- Menjelaskan judul dari kontrak yang akan ditandatangani;
- Menjelaskan jenis pekerjaan/pekerjaan pemborongan ;

b. Nomor kontrak

- menjelaskan nomor kontrak yang akan ditandatangani

c. Tanggal kontrak

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

d. Kalimat pembuka

d. Kalimat pembuka

Merupakan kalimat pembuka dalam kontrak yang menjelaskan para pihak pada hari, tanggal, bulan dan tahun mereka membuat dan menandatangani kontrak.

e. Para pihak dalam kontrak

Menjelaskan para pihak yang menandatangani kontrak (identitas para pihak meliputi nama, jabatan dan alamat serta kedudukan para pihak dalam kontrak tersebut.

Dalam perjanjian ini terdiri dari 2 (dua) pihak, yaitu :

- Pihak Pertama adalah Pimpinan Proyek
- Pihak Kedua adalah Pemborong/ pelaksana pekerjaan.

Pihak ini adalah perusahaan yang telah ditunjuk atau dipilih sebagai pemenang pelelangan dalam melaksanakan pekerjaan pemborongan.

- Menjelaskan bahwa kedudukan para pihak dalam kontrak tersebut yaitu apabila ia sebagai Pihak Pertama yang bertindak sebagai pimpinan proyek atau pihak Kedua sebagai pelaksana pekerjaan atau pemborong.
- Menjelaskan mengenai identitas para pihak.²²

²² Wawancara dengan Ir Irawan Wisnu Wardhana, MS, Pimpinan Proyek Pengembangan UNDIP tanggal 27 Agustus 2003

f. Pernyataan /isi kontrak :

- Pernyataan para pihak bahwa telah sepakat/ setuju untuk mengadakan kontrak mengenai obyek yang dikontrakkan /sesuai jenis pekerjaannya;
- Pernyataan para pihak bahwa telah menyetujui besarnya harga kontrak. Harga kontrak harus ditulis dengan angka dan huruf .
- Pernyataan bahwa persetujuan para pihak untuk melaksanakan kewajiban yaitu Pihak Pertama membayar harga Pihak Kedua melaksanakan pekerjaan yang diperjanjikan dalam kontrak serta melaksanakan perbaikan kekurangan sesuai dengan ketentuan dalam kontrak.
- Pernyataan mengenai jangka waktu pekerjaan, kapan mulai dan kapan berakhirnya pekerjaan tersebut secara jelas.
- Adanya pengaturan mengenai hal-hal yang terjadi diluar dugaan.
- Pernyataan bahwa parapihak dalam perjanjian ini telah menyetujui dan melaksanakan perjanjian sesuai dengan Undang-undang dan peraturan yang berlaku di Indonesia pada hari dan tanggal penandatanganan perjanjian tersebut.

g. Amandemen kontrak

Amandemen kontrak adalah ketentuan mengenai perubahan kontrak yang dapat terjadi apabila ada perubahan pekerjaan, jadwal pelaksanaan ataupun harga kontrak.

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

h. Penyelesaian perselisihan.

Apabila terjadi perselisihan atau sengketa antara para pihak dalam perjanjian maka dapat ditempuh dengan jalan musyawarah, mediasi, atau badan peradilan.

i. Penandatanganan kontrak

Penandatanganan kontrak dilaksanakan setelah ada keputusan penetapan pemborong sebagai pemenang lelang.

2. Syarat-syarat khusus kontrak

Syarat-syarat kontrak ini merupakan ketentuan tambahan dan penjelasan dari ketentuan yang ada didalam syarat-syarat umum kontrak.

- Jaminan
- Asuransi
- Pembayaran,

Dirinci mengenai : termin pembayaran dan jumlah
pembayaran

Selanjutnya untuk jaminan dapat terlaksananya pekerjaan, maka Pihak Kedua wajib menyerahkan jaminan pelaksanaan pekerjaan berupa Surat Penawaran dari P.T. Asuransi Anugerah Bersama Cabang Semarang sebesar Rp. 2.649.650,00 (Dua Juta enam Ratus Empat Puluh Sembilan Ribu Enam Ratus Rupiah).

Surat Jaminan dari P.T. Asuransi Anugerah Bersama cabang Semarang tersebut akan diserahkan kembali oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua setelah pekerjaan selesai dilaksanakan dengan baik atau setelah penyerahan pekerjaan.

Cara pembayaran harga borongan sejumlah Rp 52.993.000,00 dilakukan secara angsuran, yaitu :

1. Pembayaran Uang Muka sebesar 20% dari harga borongan
2. Pembayaran angsuran pertama sebesar 50% dari harga borongan setelah pekerjaan mencapai kemajuan fisik sebesar 65%
3. Pembayaran angsuran kedua sebesar 25% dari harga borongan setelah pekerjaan mencapai kemajuan fisik sebesar 100%

4. Pembayaran angsuran ketiga sebesar 5% dari harga borongan setelah pekerjaan selesai selama masa pemeliharaan.

Jangka waktu pelaksanaan pekerjaan sampai selesai 100% adalah ditetapkan selama 120 (seratus dua puluh) hari terhitung sejak tanggal 15 Juli 2002 dan berakhir tanggal 28 Agustus 2003.²³

4.1.2. HAK DAN KEWAJIBAN PARA PIHAK

Mengenai hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian pemborongan pekerjaan pembangunan gedung Universitas Diponegoro di Semarang dapat diuraikan sebagai berikut :

I. Pihak Pemberi Pekerjaan atau Bagian Pengembangan Universitas Diponegoro Semarang.

1. Hak pemberi tugas dapat dibagi menjadi 2 (dua) bagian yaitu :
 - a. Hak utama yaitu menerima hasil pekerjaan secara utuh dan sesuai ketentuan yang dibuat dalam perjanjian pemborongan, maksudnya pekerjaan diterima sesuai dengan keinginan pihak pemberi tugas dan diselesaikan sesuai jadwal waktunya.

²³ Perjanjian Pemborongan Pekerjaan No.12/ J 07.18/KPK/2002 tanggal 5 Juli 2002

- b. Hak tambahan adalah :
- Mengetahui jalannya pelaksanaan pekerjaan pemborongan di lapangan.
 - Mengecek jalannya pelaksanaan pekerjaan di lapangan apakah sudah sesuai dengan perjanjian atau tidak.
 - Memperoleh laporan bulanan mengenai hasil kemajuan pekerjaan.
2. Kewajiban pihak pemberi kerja (*owner*) dapat dibagi menjadi 2 (dua) bagian yaitu :
- a. Kewajiban utama adalah melakukan pembayaran sesuai dengan nilai kontrak dari pihak pemborong jika pemborong telah menyelesaikan pekerjaannya.
- b. Kewajiban tambahan yaitu :
- Membayar uang muka pekerjaan (*down payment*) kepada pihak pemborong setelah menerima jaminan pelaksanaan dari pihak pemborong.
 - Memberikan pengarahan dan bimbingan apabila dalam pelaksanaan pekerjaan lapangan terdapat hal-hal yang menyimpang di luar isi perjanjian.
 - Memberikan biaya tambahan atas kenaikan harga atau jasa sehubungan dengan pekerjaan

tersebut setelah adanya persetujuan ijin klaim dari pemerintah.

II. Pihak Pemborong

1. Hak pihak pemborong dapat dibagi menjadi 2 (dua) bagian yaitu :

a. Hak utama adalah menerima pembayaran sebesar nilai kontrak dari pihak pemberi tugas.

b. Hak tambahan adalah :

- Hak mendapatkan uang muka (*down payment*) dengan syarat telah menyerahkan jaminan uang muka berupa surat jaminan penawaran dari P.T. Asuransi Anugerah Bersama Cabang Semarang.

- Berhak menuntut tambahan biaya atas kenaikan harga barang atau jasa sehubungan dengan pekerjaan itu dengan syarat telah mendapat ijin dari pemerintah tentang klaim yang diajukan pihak pemborong.

- Mendapat Pengarahan dan bimbingan dari pemberi tugas dalam melaksanakan pekerjaan pemborongan bangunan

- Mencari tambahan dana dari pihak ketiga.

2. Kewajiban pihak pemborong pekerjaan dapat dibagi menjadi 2 (dua) bagian yaitu :

- a. Kewajiban utama adalah menyelesaikan pekerjaan pembangunan gedung Universitas Diponegoro Semarang seperti yang tercantum dalam surat perjanjian pemborongan
- b. Kewajiban tambahan, antara lain meliputi :
- Menaati dan melaksanakan ketentuan umum yang berlaku di Indonesia termasuk ketentuan mengenai hubungan ketenagakerjaan dan keselamatan kerja.
 - Harus menyelesaikan pekerjaannya sendiri, tidak boleh menyerahkan atau menguasakan secara keseluruhan kepada pihak ketiga.
 - Mengadakan tindakan preventif agar pelaksanaan pekerjaan dapat dilaksanakan dengan cara yang benar dan tidak membahayakan keselamatan, baik bagi para pekerja atau yang berdampak buruk bagi masyarakat sekitar.
 - Pemborong wajib mengasuransikan tenaga kerjanya dan harus melaporkan pada pemberi tugas.
 - Melakukan pekerjaan pemeliharaan pekerjaan selama 30 (tiga puluh) hari sejak penyerahan pertama dilakukan

- Membuat laporan setengah harian dan setengah bulan atas kemajuan fisik yang dicapai dalam pelaksanaan pekerjaan.
- Mengadakan pemberitahuan secara tertulis apabila terjadi force majeure pada pihak pemberi tugas.
- Jika ada kekurangan atau kekeliruan dalam gambar bestek, maka pemborong wajib memberitahukan pada pemberi tugas dan pemborong wajib bertanggung jawab atas kekurangan serta keamanan dan konstruksi hasil pekerjaan, sehingga jika pekerjaan yang tidak baik, pemborong masih berkewajiban memperbaiki atas biaya pemborong sampai baik dan diterima pihak pemberi tugas.²⁴

4.13. Hambatan-hambatan dan Penyelesaiannya

4.1.3.1. Wanprestasi

Ketentuan-ketentuan yang mengatur tentang wanprestasi dalam perjanjian pemborongan bangunan Universitas Diponegoro Semarang diatur dalam pasal-pasal yang ada dalam perjanjian pemborongan tersebut.

²⁴ Wawancara dengan Dwi Lindra Adyasmara, Direktur PT Yundradi Karya Selaras, tanggal 28 Juli 2003

Tindakan wanprestasi dalam Pasal 18 Perjanjian Pemborongan bangunan gedung Universitas Diponegoro Semarang dinyatakan sebagai berikut :

1. Apabila sampai dengan batas waktu yang telah ditentukan menyelesaikan kontrak, pihak pemborong belum dapat menyelesaikan dengan sempurna dengan tanpa suatu alasan yang dapat diterima oleh pihak pemberi tugas maka pemborong akan dikenakan denda sebesar 1 0/00 (permil) dari nilai harga borongan sampai sebanyak-banyaknya 5% (lima persen).
2. Apabila pihak pemborong melalaikan kewajibannya dengan tidak menaati ketentuan pelaksanaan seperti :
 - Tidak melaksanakan pekerjaan sesuai dengan kontrak gambar, bestek, dan syarat peraturan secara sebagian maupun keseluruhan pekerjaan.
 - Tidak memberikan laporan kerja harian atau 2 (dua) mingguan kepada pemberi tugas
 - Apabila diketahui oleh pemberi tugas bahwa ternyata pemborong telah menguasai lagi atau memborongkan lagi secara keseluruhan pekerjaan tersebut kepada pihak ketiga.

Jika pemborong telah melanggar ketentuan -- ketentuan di atas maka pihak pemberi tugas dapat

membatalkan atau memutuskan perjanjian pemborongan dan menyatakan bahwa pihak pemborong tidak mampu untuk menyelenggarakan atau menyelesaikan pekerjaan dengan baik. Sebelum hal itu dilakukan pemberi tugas wajib memberikan tindakan-tindakan kepada pihak pemborong berupa memberikan surat peringatan tertulis 3 (tiga) kali berturut-turut. Setelah peringatan ketiga, perjanjian pemborongan dapat dibatalkan secara sepihak oleh pihak pertama.

Tenggang waktu antara surat peringatan ketiga dengan surat pemutusan perjanjian minimal 7 (tujuh) hari kalender atau seminggu setelah surat peringatan ketiga diberikan kepada para pemborong.

Dan apabila pihak pertama melakukan wanprestasi dengan melakukan keterlambatan pembayaran maka akan ditempuh upaya damai yaitu diselesaikan secara musyawarah. Jika secara musyawarah tidak dapat diselesaikan maka akan diselesaikan oleh badan arbitrase. Dan apabila belum berhasil juga maka akan ditempuh melalui jalur hukum yaitu melalui Kantor Pengadilan Negeri Kabupaten Semarang.

4.1.3.2. Overmacht/ Force Majeure

Di dalam perjanjian pemborongan pembangunan gedung Universitas Diponegoro Semarang ini juga diatur mengenai peristiwa yang terjadi di luar dugaan atau kemampuan baik oleh pihak pemborong atau oleh pihak pemberi tugas dimana Peristiwa tersebut langsung mengenai sasaran pekerjaan atau berakibat fatal bagi pekerjaan tersebut.

Jadi yang dimaksud sebagai *overmacht / force majeure* adalah suatu keadaan di luar kekuasaan manusia yang mengakibatkan salah satu pihak dalam perjanjian pemborongan tidak dapat memenuhi prestasinya. Jadi pada *overmacht* atau *force majeure* tidak ada kesalahan dari pihak yang tidak memenuhi prestasinya.

Di dalam perjanjian pemborongan. Yang dianggap sebagai *overmacht/force majeure* adalah :

- a. Bencana alam (gempa bumi, tanah longsor dan banjir)
- b. Kebakaran
- c. Perang, huru-hara ,pemogokan,pemberontakan, demonstrasi dan epidemi atau hal-hal di luar kekuasaan Pihak Kedua untuk mengatasinya secara keseluruhan atau sebagian atau ada hubungan langsung dengan penyelesaian pekerjaan pemborongan.

d. Peraturan di bidang moneter yang secara langsung atau tidak langsung mempengaruhi pelaksanaan proyek.

Sedangkan hal-hal atau peristiwa-peristiwa lain di luar ketentuan di atas tidak dapat dikategorikan sebagai *overmacht/force majeure* seperti keadaan tanah yang tidak baik, kekurangan tenaga kerja, Kegagalan pemborong dalam menyediakan bahan material dan tenaga kerja lainnya.

Apabila terjadi *force majeure* maka pemborong wajib dalam waktu 3 x 24 jam dihitung sejak diketahuinya *force majeure* untuk pertam kalinya harus memberikan laporan pada pemberi tugas secara tertulis. Apabila pemborong tidak melaporkan kejadian tersebut, maka Peristiwa *force majeure* dianggap tidak pernah terjadi.

Segala akibat yang timbul karena adanya *overmacht/force majeure* akan diselesaikan bersama oleh kedua belah pihak atas dasar musyawarah dan mufakat.

Namun ada juga hal-hal lain di luar kekuasaan pemborong yang mengakibatkan pelaksanaan pekerjaan terhambat dan pemborong sudah berusaha segenap kemampuannya untuk mengatasinya, maka dengan kebijaksanaan sendiri pihak pemberi tugas akan memberikan perpanjangan waktu kepada pemborong untuk menyelesaikan pekerjaannya sampai selesai.

4.2. ANALISA PENELITIAN

4.2.1. Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan Pekerjaan Pembangunan Gedung Universitas Diponegoro Semarang

Dalam proses pemborongan pembangunan gedung, kegiatan yang harus dilakukan sebelum terjadinya perjanjian pemborongan bangunan. Kegiatan-kegiatan tersebut merupakan fase yang mendahului terjadinya perjanjian. Fase sebelum kontrak atau lazim disebut sebagai prosedur pelelangan, terjadi jika pemborongan bangunan tersebut dilakukan melalui pelelangan seperti yang terjadi dalam pelaksanaan pemborongan tersebut.

Menurut Keppres No. 18 tahun 2000, pelaksanaan pelelangan dilakukan melalui :

- a. Pelelangan yaitu serangkaian kegiatan untuk menyediakan kebutuhan barang/ jasa dengan cara menciptakan persaingan yang sehat diantara penyedia barang/ jasa yang setara dan memenuhi syarat, berdasarkan metode dan tata cara tertentu yang telah ditetapkan dan diikuti oleh pihak-pihak yang terkait secara taat azas sehingga terpilih penyedia jasa terbaik.
- b. Pemilihan langsung, yaitu jika cara pelelangan sulit dilaksanakan atau tidak menjamin pencapaian sasaran dilaksanakan dengan cara membandingkan penawaran dari beberapa penyedia barang/ jasanya yang memenuhi syarat

melalui permintaan harga ulang (*price quotation*) atau permintaan teknis dan harga serta dilakukan negosiasi secara bersaing, baik dilakukan untuk teknis maupun harga, sehingga diperoleh harga yang wajar dan secara teknis dapat dipertanggung jawabkan.

- c. Penunjukan langsung, yaitu pengadaan barang / jasa atau penyedia barang/ jasanya ditentukan oleh kepala kantor/ pemimpin proyek/ bagian proyek/ pejabat yang disamakan/ ditunjuk dan ditetapkan untuk :
- i. pengadaan barang/ jasa yang berskala kecil; atau
 - ii. pengadaan barang/ jasa yang setelah dilakukan Pelelangan ulang hanya 1 (satu) peserta yang memenuhi syarat; atau
 - iii. pengadaan yang bersifat mendesak/ khusus setelah mendapat persetujuan dari Menteri / Kepala Lembaga Pemerintah Non Departemen/ Gubernur/ Bupati/ Walikota/ direksi BUMN/ BUMD; atau
 - iv. penyedia barang / jasa tunggal;
- d. Swakelola adalah pelaksanaan pekerjaan yang direncanakan, dikerjakan dan diawasi sendiri dengan menggunakan tenaga sendiri, alat sendiri, atau upah borongan tenaga.

Setelah ditentukan pemenang lelang, maka kedua belah pihak yaitu pihak pertama dalam hal ini adalah Bagian Proyek

Pengembangan Universitas Diponegoro selanjutnya sesuai dengan Pasal 10 Keppres No. 18 tahun 2000 pedoman prakualifikasi untuk penyedia jasa pemborongan :

- a. Usaha Kecil dan Koperasi Kecil untuk pengadaan sampai dengan nilai Rp. 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
- b. Perusahaan/ Koperasi Menengah untuk pengadaan 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 miliar rupiah) dan wajib bekerjasama dengan perusahaan nasional dalam bentuk kemitraan, sub kontrak dan lain-lain;
- e. penyedia jasa dan pemborongan yang melaksanakan pekerjaan sampai dengan Rp 10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) diusahakan diprioritaskan untuk usaha

kecil/ koperasi kecil atau perusahaan/ Koperasi menengah setempat.

Untuk pekerjaan pemborongan bangunan gedung Universitas Diponegoro ini pemborong harus masuk kualifikasi Usaha Kecil dengan nilai kontrak Rp. 52.993.000,00 (Lima Puluh Dua Juta Sembilan Ratus Sembilan Puluh Tiga Ribu Rupiah)

Pengembangan Universitas Diponegoro Semarang dan pihak kedua dalam hal ini adalah PT. Yundradi Karya Selaras sepakat untuk membuat suatu perjanjian. Adapun unsur-unsur yang terkait dalam perjanjian pemborongan tersebut adalah :

1. Pemberi tugas (*owner*)

Sebagai pemberi tugas (*owner*) adalah Bagian Pengembangan Universitas Diponegoro Semarang

2. Pemborong (Kontraktor)

Pemborong yang memenangkan pelelangan adalah PT. Yundradi Karya Selaras.

3. Perencana

Perencana pekerjaan ini adalah Bagian Pengembangan Universitas Diponegoro Semarang.

4. Pengawas

Sebagai pengawas dalam pekerjaan ini adalah PT. Pamitran.

Apabila pihak pemberi tugas, pihak pengawas dan perencana dipegang oleh satu tangan atau oleh pemerintah maka terjadi hubungan kedinasan. Hal ini dapat terjadi mengingat tujuan pembangunan tersebut bagi kepentingan masyarakat, maka pemerintah berusaha untuk mengatur penyediaannya sebaik dan serapi mungkin agar hasil kerjanya dapat diselesaikan sesuai dengan keinginan.

Sedangkan mengenai perjanjian pemborongan pekerjaan gedung Universitas Diponegoro Semarang ini dibuat secara tertulis dihadapan Notaris dan ditandatangani oleh kedua belah pihak. Jadi merupakan perjanjian standar karena dibuat dengan formulir-formulir tertentu berdasarkan peraturan standar yang ada. Perjanjian standar menurut Sri Soedewi Mascjhun Sofyan adalah perjanjian yang pelaksanaannya mengacu pada peraturan standar.²⁴ Peraturan standar ini dapat dibuat oleh :

- a. Penguasa atau instansi pemerintah
- b. Dalam organisasi perusahaan sejenis tanpa campur tangan pemerintah
- c. Kerjasama pemerintah dengan organisasi perusahaan .

Perjanjian pemborongan ini merupakan jenis perjanjian timbal balik sebab dalam perjanjian tersebut menimbulkan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak.

²⁴ Sri Soedewi Mascjhun Sofyan, Hukum Bangunan, Liberty, Yogyakarta, 1982, hal.80

Menurut Sri Soedewi Mascjhun Sofyan, cara terjadinya perjanjian pemborongan bangunan dapat dibedakan atas :

- a. Perjanjian pemborongan bangunan yang diperoleh sebagai hasil pelelangan atas dasar penawaran yang diajukan.
- b. Perjanjian pemborongan atas dasar penunjukkan.
- c. Perjanjian pemborongan bangunan yang diperoleh sebagai hasil perundingan antara pemberi tugas dengan pemborong.²⁵

Perjanjian yang dilaksanakan antara Bagian Pengembangan Universitas Diponegoro Semarang dengan PT. Yundradi Karya Selaras adalah diperoleh sebagai hasil pelelangan atas dasar penawaran yang diajukan oleh Bagian Pengembangan Universitas Diponegoro sebagai pemberi tugas.

Sedangkan cara penentuan harga pada perjanjian pemborongan itu dapat dibedakan menjadi :

1. Perjanjian pelaksanaan pemborongan dengan harga pasti (*fixed price*). Di sini harga pemborongan telah ditetapkan secara pasti, ialah baik mengenai harga kontrak maupun harga satuan.
2. Perjanjian pelaksanaan pemborongan atas dasar satuan unit (*unit price*) yaitu harga yang diperhitungkan untuk setiap unit. Di sini luas pekerjaan ditentukan menurut jumlah perkiraan per unit.

²⁵ Ibid hal. 83

3. Perjanjian pelaksanaan pemborongan dengan harga *lump sum*. Di sini harga borongan diperhitungkan secara keseluruhan.
4. Perjanjian pelaksanaan pemborongan atas dasar jumlah biaya dan upah (*cost plus fee*). Di sini pemberi tugas kan membayar pemborong dengan biaya sesungguhnya ditambah upah.

Kemudian setelah melihat isi dari perjanjian pemborongan ini, maka dapat dikatakan bahwa perjanjian pemborongan bangunan gedung Universitas Diponegoro Semarang menggunakan *lumpsum fixed price* yang tercantum dalam Pasal 12 Perjanjian Pemborongan.

Setelah perjanjian pemborongan dibuat dan ditandatangani oleh kedua belah pihak, maka tahap selanjutnya adalah pelaksanaan isi perjanjian tersebut.

Di sini pihak kedua yaitu pihak pemborong wajib menyerahkan surat jaminan pelaksanaan pekerjaan dari P.T. Asuransi Anugerah Bersama Cabang Semarang kepada pihak pertama yaitu Bagian Pengembangan Universitas Diponegoro Semarang. Setelah itu pihak pemborong akan mendapatkan uang muka untuk mulai melaksanakan pekerjaan. Jangka waktu pelaksanaan pekerjaan telah ditetapkan dalam perjanjian

tersebut yaitu tanggal 15 Juli dan berakhir tanggal 28 Agustus 2002.

Berdasarkan Pasal 37 Keppres No. 18 tahun 2000 , pelaksanaan perjanjian pemborongan dapat dilaksanakan dengan pengawasan. Dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan di gedung Universitas Diponegoro ini memakai pengawas yang merupakan wakil dari pemberi tugas untuk melakukan pengawasan di lapangan.

Pada pelaksanaan pekerjaan ini yang bertindak sebagai pengawas adalah CV. Pamitran, sesuai dengan surat perjanjian pemborongan yang telah disepakati.

2. Hak dan Kewajiban Para Pihak

Karena perjanjian pemborongan termasuk jenis perjanjian timbal-balik akan menimbulkan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut. Oleh karena itu hak dan kewajiban para pihak harus berjalan dengan seimbang, dalam arti bahwa apa yang merupakan hak bagi para pihak yang satu maka merupakan kewajiban bagi para pihak lain dan juga sebaliknya.

Hak dan kewajiban dari pemberi tugas dapat dijelaskan secara garis besar, seperti hak untuk menerima pekerjaan dan kewajibannya adalah melakukan pembayaran atas prestasi kerja dari pemborong.

Sedangkan dari pihak pemborong adalah menerima pembayaran sebesar nilai borongan dari perjanjian pemborongan. Hak dan kewajibannya mencakup kewajiban utama yaitu melaksanakan pekerjaan sesuai kontrak kerja dan kewajiban tambahan yang wajib dipenuhi seperti kewajiban untuk menjamin keselamatan kerja bagi para pekerja, wajib memeberikan jaminan pemeliharaan pekerjaan selama 60 (enam puluh) hari setelah pekerjaan selesai.

4.2.2.Hambatan dalam Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan karena Wanprestasi

4.2.2.1. Wanprestasi dan Cara Penyelesaiannya

Tujuan dari setiap perjanjian adalah terlaksananya dari isi perjanjian dalam arti bahwa para pihak dapat menyelesaikan tugas dan kewajibannya masing-masing. Namun tidak selamanya apa yang menjadi kehendak para pihak dapat terpenuhi dengan lancar tanpa hambatan. Tidak terpenuhinya prestasi para pihak dalam pelaksanaan perjanjian tersebut disebabkan oleh wanprestasi.

Dalam perjanjian pemborongan pembangunan gedung Universitas Diponegoro Semarang ini terjadi wanprestasi dalam hal keterlambatan penyerahan pekerjaan maka akan berakibat pihak pemberi tugas (*owner*) dapat menuntut kepada pihak pemborong untuk memenuhi kewajibannya dengan cara :

- Pemenuhan prestasi
- Pemenuhan prestasi dengan ganti rugi
- Ganti rugi
- Pembatalan perjanjian
- Pembatalan perjanjian dengan ganti rugi

Sedangkan penyelesaian perselisihan yang terjadi dalam suatu perjanjian menurut Pasal 1267 KUH Perdata :

Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan akan memaksa pihak lain untuk memenuhi persetujuan.

Dalam hal terjadi wanprestasi ini maka pihak Pemberi tugas (*owner*) memberi teguran / somasi kepada pihak pemborong agar memenuhi kewajibannya sebagaimana kewajiban sesuai dengan jangka waktu dalam Perjanjian Pemborongan.

Akibat dari terjadinya wanprestasi menurut Pasal 18 Perjanjian Pemborongan tersebut adalah :

Jika Pihak Kedua tidak dapat menyelesaikan pekerjaan pemborongan sesuai dengan jangka waktu pelaksanaan sesuai dengan Pasal 8 Surat Perjanjian ini, maka untuk setiap hari keterlambatan Pihak Kedua harus membayar denda keterlambatan sebesar 1 0/00 (satu per mil) per hari dari nilai kontrak untuk setiap hari keterlambatan sebanyak-banyaknya sebesar 5 % (lima persen) dari nilai kontrak atau sebesar jaminan pelaksanaan.

Sehingga dalam hal ini Pihak Kedua/ Pemborong yaitu P.T. Yundradi Karya Selaras harus membayar denda keterlambatan penyerahan pekerjaan selama 2 (dua) hari kepada Pihak Pemberi

pekerjaan yang dikarenakan belum dapat diselesaikan pekerjaan sesuai dengan jangka waktu yang diberikan sesuai dengan isi Perjanjian Pemborongan.

Adapun jumlah denda yang harus dibayarkan oleh P.T. Yundradi Karya Selaras adalah :

$$\begin{aligned} &= \text{Jumlah Harga Borongan} \times 10/100 \times \text{hari keterlambatan} \\ &= 52.993.000,00 \times 10/100 \times 2 \text{ hari} \\ &= 794.895,00 \text{ (Tujuh ratus sembilan puluh empat ribu delapan ratus sembilan puluh lima)}^{25} \end{aligned}$$

4.2.2.1. Overmacht atau Force Majeure

Overmacht atau Force Majeur dapat mengakibatkan musnahnya seluruh pekerjaan dan ada yang mengakibatkan rusaknya sebagian pekerjaan. Mengenai overmacht yang mengakibatkan rusaknya pekerjaan sebagian saja, maka pemborong harus memperbaiki dan menyelesaikan pekerjaan seluruhnya dengan biaya ditanggung bersama dengan pihak pemberi tugas.

Menurut Pasal 1444 KUH Perdata adalah sebagai berikut :

Jika barang tertentu yang menjadi dasar persetujuan musnah, tidak dapat lagi diperdagangkan, atau hilang sedemikian sehingga sama sekali tidak diketahui apakah

²⁵ Lampiran SSBP (Surat Setoran Bukan Pajak)

barang itu musnah atau hilang di luar salahnya si berhutang sebelum ia menyerahkan.

Apabila *overmacht* menimbulkan musnahnya seluruh pekerjaan maka pihak pemberi tugas bersama dengan pihak pemborong dapat berunding untuk penyelesaian masalah tersebut secara damai. Pekerjaan tersebut juga dapat diserahkan kepada pemborong lain dengan menyelesaikan pembayaran kepada pemborong lama, atau pekerjaan tetap diserahkan kepada pemborong lama dengan biaya ditanggung bersama.

Di dalam praktek, jika terjadi *overmacht/ force majeure* pemborong harus segera memberitahukan kepada pemberi tugas secara tertulis dalam jangka waktu tertentu. Pihak pemberi tugas dapat menyetujui atau menolak adanya *force majeure* tersebut.

Jika pemberitahuan keadaan *overmacht/ force majeure* itu disetujui oleh pihak pemberi tugas maka :

1. Pemborong dapat mengajukan perpanjangan jangka waktu penyerahan pekerjaan atau
2. Pemborong dapat mengajukan ganti rugi setelah diadakan penelitian akan kebenarannya.²⁶

²⁶ Djumaldi, Hukum Bangunan Dasar-Dasar Hukum dalam Proyek dan Sumber Daya Manusia, Rineka Cipta, Jakarta, 1996, Hal. 18

Namun sebaliknya jika pemberitahua keadaan *overmacht* /
force majeure ditolak oleh pihak pemberi tugas maka :

1. Pendorong wajib mengganti kerugian ; atau
2. Kerugian ditanggung bersama oleh pihak pendorong dan
pihak pemberi tugas.²⁷

²⁷ Ibid hal 16

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1. Kesimpulan

Dari hasil penelitian yang telah diuraikan dalam beberapa bab sebelumnya oleh Penulis maka dapat diambil beberapa kesimpulan, yaitu :

1. Perjanjian pemborongan pekerjaan pembangunan gedung di Universitas Diponegoro Semarang yang dilaksanakan oleh PT. Yundradi Karya Selaras tersebut menggunakan cara pelelangan sesuai dengan ketentuan Pasal 12 ayat (2) Keputusan Presiden Republik Indonesia No. 18 tahun 2000.

Perjanjian tersebut dibuat antara pihak pemberi tugas (*owner*) yaitu Bagian Pengembangan Universitas Diponegoro Semarang dengan PT. Yundradi Karya Selaras yang dibuat oleh Notaris dalam bentuk perjanjian standar, dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan dalam Keputusan Presiden Republik Indonesia No . 18 Tahun 2000 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang / Jasa Instansi Pemerintah.

2. Mengenai wanprestasi yang dilakukan oleh pihak pemborong dalam hal ini PT. Yundradi Karya Selaras yang dikarenakan keterlambatan penyelesaian pekerjaan yang bukan dikarenakan keadaan memaksa/*overmacht* diselesaikan sesuai dengan nilai yang telah ditetapkan dalam Perjanjian Pemborongan Pekerjaan tersebut.

Penyelesaian apabila terjadi wanprestasi tersebut dapat dikenai sanksi berupa :

- a. Denda
- b. Pemutusan perjanjian secara sepihak

Dalam hal wanprestasi antara pihak pemberi tugas/ Bagian Pengembangan Universitas Diponegoro Semarang dengan PT. Yundradi Karya Selaras tersebut diselesaikan melalui pembayaran denda keterlambatan selama 2 (dua) hari sesuai dengan Pasal 18 Perjanjian Pemborongan Pekerjaan Pembangunan Gedung tersebut.

Apabila terjadi keadaan memaksa atau *overmacht* dalam perjanjian pemborongan tersebut maka pihak pemborong harus memberikan laporan tertulis kepada pihak pemberi tugas.

Keadaan memaksa dapat terjadi antara lain dikarenakan :

- a. Bencana alam
- b. Huru-hara sehingga dapat mengganggu pelaksanaan pekerjaan
- c. Bahaya epidemi atau wabah penyakit menular

Perang, huru-hara, pemogokan, pemberontakan, demonstrasi dan epidemi atau hal-hal di luar kekuasaan Pihak Kedua untuk mengatasinya secara keseluruhan atau sebagian atau ada hubungan langsung dengan penyelesaian perjanjian pemborongan.

- d. Peraturan bidang moneter yang secara langsung atau tidak langsung mempengaruhi pelaksanaan proyek

Segala akibat yang timbul dari keadaan memaksa diselesaikan secara musyawarah oleh masing-masing pihak.

5.2. Saran

Dalam bab ini Penulis ingin memberikan saran antara lain :

1. Di dalam pelaksanaan perjanjian pekerjaan pembangunan sebaiknya pihak Pemberi Tugas dalam hal ini Bagian Pengembangan Universitas Diponegoro lebih ketat dalam memberikan pengarahan kepada pihak pemborong dalam pelaksanaannya di lapangan sehingga dapat menyelesaikan pekerjaan sesuai dengan Perjanjian Pemborongan.
2. Dalam Perjanjian Pemborongan Pekerjaan tersebut agar diatur juga mengenai wanprestasi yang diberikan oleh pihak pemberi tugas sehingga masing-masing pihak dapat dikatakan mempunyai kewajiban yang seimbang.

DAFTAR PUSTAKA

Literatur

- Djumaldi, Pokok-Pokok Hukum Bangunan, Dasar-Dasar Hukum dalam Proyek dan Sumber Daya, Rinika Cipta, Jakarta, 1996
- Kartono, Kartini, Pengantar Metodologi Research, Bandung, 1998.
- Koentjaraningrat, Metode Penelitian Masyarakat, Gramedia, Jakarta, 1983.
- Moeloeng, Lexy, J., Metodologi Penelitian Kualitatif, PT. Remaja Rosda Karya, Bandung, 1995.
- Muhanmad, Abdul Kadir, Hukum Perikatan, Citra Aditya Bakti, Bandung 1990.
- Patrik, Purwahid, Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian dan Dari Undang-undang), Mandar Maju, Bandung, 1994.
-, Azas-azas Baik dan Kepatutan dalam Perjanjian, Semarang, Badan Penerbit UNDIP, 1986.
- Projodikoro, Wirjono. Azas-azas Hukum Perjanjian, Bale, Bandung, 1990.
- Satrio, J., Hukum Perjanjian Menurut KUH Perdata, Hersa, Purwokerto, 1985.
- Setiawan, R., Pokok-Pokok Hukum Perikatan, Bina Cipta, Bandung, 1979.
- Soekanto, Soerjono, Penelitian Hukum Normatif, Rajawali, Jakarta, 1986.
-, dan Mamuji, Sri, Penelitian Hukum Normatif, Rajawali, Jakarta, 1984.
- Soemitro, Roni Hanitidjo, Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri, Ghalia, Indonesia, 1994.
- Sofyan, Sri Soedewi Mascjhun, Hukum Bangunan, Liberty, Yogyakarta, 1982.
- Subekti, Hukum Perjanjian, Intermedia, Jakarta, 1984.
- Syamsudin, A. Qhom. Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya, Liberty, Yogyakarta, 1985.

....., Asas-Asas Baik dan Kepatutan Dalam Perjajian, Semarang, Badan Penerbit UNDIP, 1986.

Undang-Undang :

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Edisi Revisi.

Keppres No.17 tahun 2000 tentang Pelaksanaan Anggaran dan Belanja Negara.

Keppres No.18 tahun 2000 tentang Pedoman Peraturan Bangunan Nasional, Yayasan Lembaga Pendidikan Masalah Bangunan, 1978.