

346.02
Ae1
u e1

**KENAIKAN HARGA SEBAGAI PERUBAHAN KEADAAN DALAM
PERJANJIAN PEMBORONGAN BANGUNAN PEMERINTAH DI
KABUPATEN KENDAL**

**Tesis S2
Program Studi
Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang**



Oleh :

Fitri Ariani, S.H.

B4B 002 096

Pembimbing :

R. Suharto, S.H., M.hum

**PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO SEMARANG**

2004

**KENAIKAN HARGA SEBAGAI PERUBAHAN KEADAAN DALAM
PERJANJIAN PEMBORONGAN BANGUNAN PEMERINTAH DI
KABUPATEN KENDAL**

**Tesis S2
Program Studi
Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang**

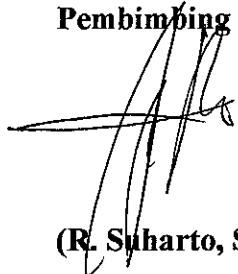


**OLEH :
FITRI ARIANI, S.H.
B4B 002 096**

**Telah Dipertahankan Dihadapan Dewan Penguji Pada Tanggal 1 September
2004**

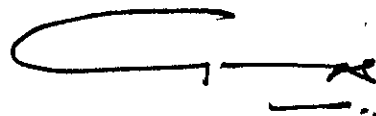
Mengetahui :

Pembimbing



(R. Suharto, S.H., Mhum)

**Ketua Program
Magister Kenotariatan**



(Prof. IGN Sugangga, S.H.)

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi. Dan sepanjang pengetahuan saya, juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Semarang, Agustus 2004

Yang Menyatakan

Fitri Ariani, S.H.

KATA PENGANTAR

Puji Syukur penulis ucapkan kehadirat Allah SWT, karena hanya dengan berkat rahmad dan karunia-Nya lah penulis dapat menyelesaikan tesis dengan judul "KENAIKAN HARGA SEBAGAI PERUBAHAN KEADAAN DALAM PERJANJIAN PEMBORONGAN BANGUNAN PEMERINTAH DI KABUPATEN KENDAL" dengan lancar.

Penulis sangat menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari kesempurnaan dan masih banyak kesalahan di dalamnya. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kritik dan saran yang menuju ke arah kebaikan.

Terselesainya tesis ini tidak lepas dari banyak pihak-pihak yang berkenan membantu baik secara moril maupun materiil kepada penulis untuk menyelesaikan penulisan tesis ini. Untuk itu, penulis haturkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Prof. Ir. H. Eko Budihardjo, Msc, sebagai Rektor Universitas Diponegoro Semarang.
2. Bapak Prof. Dr. dr. Suharyo Hadisaputro, sebagai Direktur Program Pasca sarjana Universitas Diponegoro Semarang.
3. Bapak. Prof. I.G.N. Sugangga, S.H. selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro yang telah memberikan ijin dalam penulisan tesis ini.
4. Bapak Achmad Busro, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang, sekaligus sabagai tim penguji tesis ini.
5. Bapak R. Suharto, S.H., M.hum, selaku Sekertaris Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang, sekaligus sebagai pembimbing tesis yang telah dengan sabar memberikan bimbingan dan arahan dalam penyusunan tesis ini.
6. Bapak Suradi, S.H., M.H., sebagai tim penguji tesis yang telah dengan sabar memberikan bimbingan dan arahan dalam penyusunan tesis ini.

7. Bapak Eri Agus Priyono, S.H., M.H., selaku tim penguji tesis yang telah dengan sabar memberikan bimbingan dan arahan dalam penyusunan tesis ini,
8. Bapak Bambang Sutopo, yang telah membantu penulis memperoleh data yang diperlukan dalam penyusunan tesis ini.
9. Bapak dan Ibu tercinta yang telah banyak berkorban baik materiil maupun spirituil, yang telah memberikan perhatian dan nasehat-nasehat bijak, serta memberikan dorongan serta do'a bagi penulis.
10. Kakak-kakakku tersayang, Mas Tanto dan istrinya Mbak Eli, Mbak Ari dan suaminya mas Issamsudin, Mbak Vivin dan suaminya Mas Nursum, serta keponaan-keponaanku tercinta Laili dan Syifa.
11. Edi Yansyah, S.H. yang telah menemani penulis dengan kesetiaan dan pengertian yang tulus serta telah memberikan dukungan bagi penulis dalam penyusunan tesis ini.
12. Teman-teman di Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Suki, Imam, Prast, Supri, Azam, Dani, Wondo, Yudi, Anto, Bang Adnan, Jane, Sita, Mbak Ana, Mbak Susana, Mbak Eni, Mbak Yosephine, Mbak Ririn, Mbak Tri, terlalu banyak untuk disebutkan.
13. Almamater tercinta.
14. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah memberikan dukungan kepada penulis, hanya Allah SWT yang dapat membalas kebaikan saudara semua.

Demikian tesis ini penulis susun, semoga dapat memberikan manfaat dan sumbangan pemikiran bagi kita semua, Amin.

Semarang, Agustus 2004.

Penulis

Fitri Ariani, S.H.

DAFTAR ISI

	halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERNYATAAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI	vi
ABSTRAK	viii
BAB I. PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Perumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian	6
D. Manfaat Penelitian	7
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA.....	9
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian	9
1. Pengertian Perjanjian	9
2. Unsur-Unsur Perjanjian	10
3. Syarat Sah Perjanjian	11
4. Asas-Asas Dalam Perjanjian	13
5. Hambatan-Hambatan Dalam Pelaksanaan Perjanjian	15
6. Itikad Baik Dan Kepatutan Dalam Perjanjian	20
7. Perubahan Keadaan Dalam Perjanjian	24
B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Pemborongan	25
1. Pengertian Perjanjian Pemborongan	25
2. Bentuk Perjanjian Pemborongan	28
3. Macam Dan Isi Perjanjian Pemborongan	30
4. Pihak-Pihak Dalam Perjanjian Pemborongan	35
5. Terjadinya Perjanjian Pemborongan Pekerjaan Bangunan	

Negara	36
6. Jaminan Dalam Perjanjian Pemborongan	42
BAB III. METODE PENELITIAN	49
A. Metode Pendekatan	50
B. Spesifikasi Penelitian	51
C. Lokasi Penelitian	52
D. Populasi Dan Metode Pengambilan Sampel	52
E. Jenis Data	53
F. Teknik Pengumpulan Data	54
G. Teknik Analisa Data	55
H. Metode Penyajian Data	56
BAB IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	57
A. Faktor-Faktor Yang Menyebabkan Para Pihak Tidak Mencantumkan Klausula Tentang Kenaikan Harga Dalam Perjanjian Pemborongan Di Kabupaten Kendal	57
B. Penyelesaian Persoalan Sehubungan Dengan Terjadinya Kenaikan Harga BahanBangunan Dalam Perjanjian Pemborongan Bangunan Pemerintah Di Kabupaten Kendal	80
BAB V. PENUTUP	102
A. Kesimpulan	102
B. Saran-Saran	106
DAFTAR PUSTAKA	107

ABSTRACT

PRICE ASCENSION AS THE SITUATION CHANGE IN GOVERNMENT BUILDING CONSTRUCTION CONTRACT IN KENDAL REGENCY

By : Fitri Ariani, SH

Much government building construction Contract in Kendal Regency did not attach The Price Ascension Clause, caused the problem between the parties.

The research purposes were; wanted to know the cause *factors* why the parties did not attach the Price Ascension Clause in their contract related to Government Building Construction in Kendal Regency, also wanted to know the dispute settlement when the problem came up.

The research done by using legal empirical approach. The data collected were primary and secondary data. The technique for collecting the primary data was interview; documentary stwly is done for collecting the secondary data.

Based on the research result, in practice was known there were two types of contracts; contract which attached the Price Ascension Clause and contract which without attached Price Ascension Clause. The constructor did not attach the Price Ascension Clause in the contract because he did not want to be the blacklisted constructor because the parties did not predict yet about the price ascension.

In practice, commonly the constructor have to be responsible when the price ascension happened which was caused by un official reason.

In general, when Price Ascension problem came up, the parties would discuss for settling the problem, through; time lengthen, burden sharing for financial lose, building volume reduction, and price adjustment

So the parties could adjust the content of the contract completely and fairly , the clauses, which have to attach, and the clauses, which have not to attach in the contract.

The information dissemination about the contract law in general especially about Government Bui Wing Construction Contract have to be more often done by government.

BAB 1

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG MASALAH

Pembangunan nasional Indonesia merupakan rangkaian upaya pembangunan yang berkesinambungan, yang meliputi seluruh kehidupan masyarakat, bangsa dan negara untuk mewujudkan Tujuan Nasional yang tercantum dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945. Tujuan Nasional tersebut adalah melindungi segenap bangsa dan seluruh tumpah darah Indonesia, memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, serta ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial.

Pembangunan yang sedang dilaksanakan ini dapat berjalan dengan baik dan lancar jika didukung oleh faktor-faktor pendukung yang dapat dikelompokkan menjadi dua, yaitu :

1. Fisik atau material, yaitu faktor pendukung yang berwujud benda/barang, misalnya :
 - a. Modal
 - b. Tenaga kerja
 - c. Peralatan dan perlengkapan
2. Non fisik atau non material, yaitu faktor pendukung yang tidak berwujud benda/barang, misalnya :
 - a. Mental

b. Etos kerja

Kedua faktor pendukung tersebut pemenuhannya harus dapat seimbang, artinya salah satu faktor tersebut tidak boleh diabaikan tetapi kedua faktor tersebut harus saling mendukung, karena bila salah satu faktor diabaikan maka pembangunan yang dilaksanakan saat ini akan terjadi kepincangan.

Untuk menyeimbangkan antara kedua faktor tersebut di atas, sangat perlu diupayakan pembangunan dalam bidang hukum sehingga hukum senantiasa dapat mengikuti perkembangan yang terjadi dalam masyarakat. Dengan demikian diharapkan bahwa hukum dapat menunjang kelancaran pelaksanaan pembangunan serta mengamankan hasil-hasil pembangunan yang telah dicapai.

Salah satu perjanjian yang sering terjadi dalam hukum perdata yang berkaitan dengan pembangunan dalam bidang fisik adalah perjanjian pemborongan bangunan. Perjanjian pemborongan bangunan termasuk perjanjian yang mengandung resiko yang tinggi yaitu resiko keselamatan umum dan tertib bangunan.

Perjanjian pemborongan bangunan diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam Pasal 1601 b dan Pasal 1604 sampai dengan Pasal 1616. Pengaturan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut kurang lengkap sehingga masih dibutuhkan peraturan lainnya. Selain itu pengaturan tentang perjanjian pemborongan bangunan terdapat dalam Keputusan Presiden Nomor 80 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah. Perjanjian standar untuk perjanjian pemborongan bangunan adalah AV 1941 (*Algemene Voorwaden Voorde Unit Voering Bijaaneming Openbare Warken In Indonesia 1941*) yang

terjemahannya adalah syarat-syarat umum untuk pelaksanaan pembangunan, pekerjaan umum di Indonesia, yang cukup disingkat AV 1941. Didalamnya terdapat ketentuan-ketentuan umum untuk perjanjian pemborongan bangunan tersebut.

Sebagaimana telah disinggung pada uraian sebelumnya bahwa ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak lengkap mengatur hak dan kewajiban para pihak dalam pemborongan pekerjaan. Sedang peraturan standar yang diatur dalam AV tahun 1941 lebih banyak mengatur masalah administrasi dan teknisnya. Oleh karena itu maka dalam praktek, menyangkut soal keperdataan diatur lebih terperinci dalam perjanjian pemborongan.

Dalam pelaksanaan pemborongan pekerjaan belakangan ini telah timbul berbagai kesulitan, terutama sejak terjadinya krisis politik yang menyebabkan timbulnya kegoncangan dalam bidang perekonomian yang menyebabkan terjadinya kenaikan harga bahan-bahan bangunan.

Kegoncangan perekonomian yang melanda Negara Indonesia sejak bulan Juli 1997 hingga saat ini telah membawa berbagai dampak yang sangat meresahkan semua kalangan. Salah satu dampak yang sangat berpengaruh luas adalah berupa terjadinya kenaikan harga bahan-bahan bangunan yang cenderung tidak terkendali dan meliputi semua bahan kebutuhan hidup. Kondisi seperti ini semakin memperkeruh situasi dan telah memicu timbulnya berbagai tindak kejahatan disebabkan tidak mampunya sebagian warga menjangkau harga kebutuhan hidup termasuk harga kebutuhan pokok.

Dampak yang lebih luas dari terjadinya kenaikan harga bahan-bahan bangunan dimaksud telah berpengaruh pula terhadap penyelesaian proyek pemerintah dalam berbagai bidang pembangunan. Salah satunya adalah pembangunan dalam bidang fisik yang banyak mengalami hambatan dalam penyelesaiannya disebabkan terjadinya kenaikan harga bahan atau materi bangunan.

Bilamana dikaji dari aspek yuridis, terhambatnya penyelesaian proyek tersebut karena dalam praktek, sering para pihak didalam perjanjian yang mereka buat tidak mengatur akibat hukum dari suatu syarat yang ditentukan dalam perjanjian dan/atau akibat hukum dari suatu kejadian yang sebelumnya tidak dapat diduga akan terjadi. Kalaupun hal tersebut diatur tapi hanya secara sumir, sehingga sering timbul kesulitan-kesulitan yang tidak bisa terjawab oleh perjanjian yang mereka buat sebelumnya. Suatu contoh kesulitan yang dapat dikemukakan adalah terjadinya perubahan keadaan seperti naiknya harga bahan-bahan bangunan antara saat penandatanganan perjanjian dengan saat pelaksanaan perjanjian. Kesulitan tersebut sebenarnya bisa diantisipasi dengan cara mencantumkan klausul *rebus sic stantibus* sebagai salah satu syarat dalam perjanjian. Namun karena tidak dicantumkannya klausul tersebut, maka timbullah kesulitan dalam penyelesaiannya yang berakibat terhambatnya pelaksanaan perjanjian pemborongan.

Pada umumnya dalam naskah perjanjian pemborongan di Kabupaten Kendal, ada yang memuat pasal tentang kenaikan harga dan ada pula yang tidak mencantumkan pasal tentang kenaikan harga. Untuk naskah perjanjian pemborongan yang mencantumkan pasal tentang kenaikan harga, pada umumnya, yang harus

bertanggung jawab atas kenaikan harga tersebut adalah pihak pemborong. Sedangkan untuk naskah perjanjian pemborongan yang tidak memuat tentang kenaikan harga, maka penyelesaiannya pada umumnya dilakukan dengan jalan mengurangi volume bangunan.

Terhambatnya penyelesaian proyek pemerintah dalam pembangunan bidang fisik tersebut telah menimbulkan permasalahan dalam bidang hukum. Permasalahan ini timbul karena kebanyakan perjanjian pemborongan tidak memuat pasal tentang kenaikan harga, sehingga tidak jelas pihak mana yang harus bertanggung jawab jika terjadi kenaikan harga setelah perjanjian ditandatangani.¹ Meskipun dalam perjanjian pemborongan dimuat ketentuan tentang keadaan memaksa (*overmacht/force majeure*), namun tidak secara tegas dinyatakan bahwa kenaikan harga yang disebabkan kegoncangan perekonomian termasuk dalam keadaan memaksa. Dengan demikian cara penyelesaian sehubungan dengan terjadinya kenaikan harga belum jelas atau tidak dapat disimpulkan jika hanya mengacu pada naskah perjanjian pemborongan.

Memahami uraian diatas, lebih lanjut penulis ingin meneliti tentang **KENAIKAN HARGA SEBAGAI PERUBAHAN KEADAAN SETELAH DIBUATNYA PERJANJIAN DALAM PERJANJIAN PEMBORONGAN BANGUNAN PEMERINTAH DI KABUPATEN KENDAL**

¹ Pra Survey pada CV Hana Perkasa, CV Karya Dwi Pratama dan CV Usaha Putra di Kabupaten Kendal tanggal 20 Maret 2004.

B. PERMASALAHAN

Bertolak dari uraian di atas, timbul permasalahan yang perlu dijawab melalui penelitian terlebih dahulu yaitu :

1. Faktor-faktor apakah yang menyebabkan para pihak tidak mencantumkan klausula tentang kenaikan harga dalam perjanjian pemborongan bangunan pemerintah di Kabupaten Kendal?
2. Bagaimanakah penyelesaian sengketa sehubungan dengan terjadinya kenaikan harga bahan bangunan dalam perjanjian pemborongan di Kabupaten Kendal?

C. TUJUAN PENELITIAN

Suatu penelitian ilmiah harus mempunyai tujuan yang jelas dan pasti. Hal ini merupakan pedoman dalam mengadakan penelitian, juga menunjukkan kualitas dari penelitian tersebut.

Berdasarkan permasalahan yang telah dirumuskan diatas, maka tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Tujuan obyektif
 - a. Untuk mengetahui faktor-faktor yang menyebabkan para pihak tidak mencantumkan klausula tentang kenaikan harga dalam perjanjian pemborongan pemerintah di Kabupaten Kendal

- b. Untuk mengetahui penyelesaian sengketa sehubungan dengan terjadinya kenaikan harga bahan bangunan dalam perjanjian pemborongan di Kabupaten Kendal

2. Tujuan subyektif

- a. Untuk menambah wawasan pengetahuan dan kemampuan analisa penulis sebagai seorang mahasiswa guna melengkapi persyaratan untuk mencapai gelar magister (S-2) di Magister Kenotariatan Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro Semarang.
- b. Penulis berharap dapat memberikan bahan masukan bagi perkembangan ilmu pengetahuan hukum, khususnya dibidang ilmu keperdataan.

D. MANFAAT PENELITIAN

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat baik untuk kepentingan akademis, masyarakat maupun untuk kepentingan praktis, dalam hal ini pemerintah selaku penentu kebijakan dan pelaksanaan peraturan hukum, masyarakat selaku orang yang mentaati peraturan hukum yang ditetapkan pemerintah.

1. Bagi akademis, diharapkan bermanfaat bagi perkembangan ilmu hukum perdata pada umumnya, dan khususnya hukum perdata dalam bidang perjanjian pemborongan.
2. Bagi aparat pemerintah, dengan hasil penelitian ini dapat dijadikan acuan dalam mengambil langkah-langkah kebijakan selanjutnya guna mengatasi masalah,

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

A.1. Pengertian Perjanjian

Menurut pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, pengertian perjanjian adalah sebagai berikut: *"Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih"*

Pengertian yang lengkap dan sempurna mengenai pengertian atau definisi dari perjanjian sangatlah sulit untuk kita dapatkan karena masing-masing sarjana mempunyai pendapat yang berbeda-beda. Untuk mempermudah dan mengetahui pengertian perjanjian dari para sarjana, maka ada beberapa pendapat yang dikemukakan sebagai berikut:

Menurut R. Subekti : *"Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal"*²

Menurut K.R.M. Tirtodiningrat : *"Perjanjian adalah suatu perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat diantara dua orang atau lebih untuk menimbulkan akibat-akibat hukum yang diperkenankan oleh undang-undang"*³

Menurut Wiryono Prodjodikoro :

² R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Intermedia, 1987, hal 1

³ K.R.T.M. Tirtodiningrat, *Iktisar Hukum Perdata Dan Hukum dagang*, Jakarta, Pembangunan, 1966, hal 83

*"suatu perjanjian diartikan sebagai suatu perbuatan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak, dalam mana dua pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal atau untuk tidak melakukan suatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu"*⁴

Dari pengertian tersebut diatas terlihat bahwa dalam suatu perjanjian itu akan menimbulkan suatu hubungan hukum dari para pihak yang membuat perjanjian.

Hubungan hukum antara para pihak ini tercipta karena adanya perikatan yang dilahirkan dari suatu perjanjian. Perlu diingat bahwa perjanjian merupakan salah satu sumber lahirnya perikatan, sedangkan sumber lahirnya perikatan yang lain bisa juga dilakukan dengan cara lisan, dimana dalam perjanjian itu adalah merupakan perkataan yang mengandung janji-janji yang diucapkan atau ditulis.

A.2. Unsur-Unsur Perjanjian

Unsur-unsur perjanjian adalah sebagai berikut :⁵

a. Adanya pihak, sedikitnya dua orang.

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

b. Adanya persetujuan para pihak.

⁴ Wiryono Prodjodikoro, *Op Cit*, hal. 11

⁵ Abdul Kadir Muhamad, *Hukum Perikatan*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 1990, hal. 80

Persetujuan antara para pihak bersifat tetap, bukan suatu perundingan. Dalam perundingan umumnya dibicarakan mengenai syarat-syarat mengenai subyek dan obyek 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 akan dilaksanakan.

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

- e. Adanya bentuk tertentu lisan atau tulisan.

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

- f. Adanya syarat-syarat tertentu sebagai isi perjanjian.

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

A.3. Syarat Sahnya Perjanjian

Untuk pembuatan perjanjian ini terdapat syarat-syarat untuk sahnya suatu perjanjian. Syarat-syarat tersebut terdapat dalam pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagai berikut :

- a. Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri.

Kesepakatan yang terjadi diantara para pihak yang mengadakan perjanjian harus terjadi dengan sukarela tanpa paksaan dan penipuan. Diantara para pihak harus ada kehendak untuk mengikatkan diri. Dalam pembuatan suatu perjanjian kemungkinan terjadi kata sepakat yang diberikan karena ada paksaan, penipuan maupun kekerasan. Dalam keadaan ini mungkin diadakan pembatalan oleh pengadilan atas tuntutan dari orang-orang yang berkepentingan.

b Cakap untuk membuat suatu perjanjian.

Yang dimaksud cakap dalam hal ini adalah harus cakap menurut hukum. Ukuran dewasa disini adalah mereka yang telah berumur 21 tahun atau belum berumur 21 tahun tetapi sudah pernah menikah. Mengenai orang yang dianggap tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian diatur dalam pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

c Suatu hal tertentu.

Artinya apa yang diperjanjikan hak-hak dan kewajiban-kewajiban kedua belah pihak jika timbul suatu perselisihan. Barang yang dimaksudkan dalam perjanjian paling sedikit harus ditentukan jenisnya.⁶ Mengenai jumlah dan keberadaan dari barang tersebut tidak harus disebutkan.

d Suatu sebab yang halal.

Syarat ini berkenaan dengan tujuan dari perjanjian itu sendiri. Sebab yang tidak halal adalah berlawanan dengan Undang-undang, kesusilaaan dan ketertiban umum.

⁶ R. Subekti, *Op Cit*, hal 19

Syarat a dan syarat b adalah termasuk syarat subyektif, adalah syarat yang menyangkutkan subyek dari perjanjian, yaitu pihak yang mengadakan perjanjian. Bila syarat subyektif tidak dipenuhi, maka perjanjian dapat dimintakan pembatalannya.

Sedangkan syarat b dan syarat c termasuk syarat obyektif. Bila syarat obyektif tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut batal demi hukum tanpa harus dimintakan pembatalannya.

A.4. Asas-Asas Dalam Perjanjian.

Dalam hukum perjanjian berlaku beberapa asas hukum. Asas-asas hukum perjanjian terdapat dalam buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sebagai berikut :

1. Asas Kebebasan Berkontrak.

Asas ini dapat dilihat dalam pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Maksud "semua" dalam pasal tersebut meliputi seluruh perjanjian baik yang sudah maupun yang belum diatur dalam Undang-undang. Asas kebebasan berkontrak bukan berarti tidak ada batasnya sama sekali. Melainkan kebebasan seseorang dalam membuat perjanjian yang dibuatnya tidak bertentangan dengan kesusilaan, ketertiban umum dan undang-undang.

2. Asas Konsensual.

Asas konsensual perjanjian terjadi sejak saat tercapainya kata sepakat antara pihak-pihak dengan kata lain, perjanjian itu sudah ada dalam pengertian telah

mempunyai akibat hukum atau sudah mengikat sejak tercapainya kata sepakat. Asas ini terdapat dalam pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan syarat yaitu adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya.

3. Asas Pacta Sunt Servanda

Pacta Sunt Servanda merupakan asas dalam perjanjian yang berhubungan dengan mengikatnya suatu perjanjian. Perjanjian yang dibuat oleh para pihak secara sah telah mengikat para pihak dalam perjanjian atau berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuat perjanjian tersebut. Maksud dari kalimat tersebut adalah perjanjian bisa dijadikan undang-undang bagi para pihak. Bila terjadi sengketa, maka isi perjanjian tersebut bisa dijadikan sarana penyelesaian sengketa.

4. Asas Itikad Baik.

Asas itikad baik ini terdapat dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa :

"Semua perjanjian itu harus dilakukan dengan itikad baik"

Pengertian itikad baik memiliki dua arti yaitu :

- a Itikad baik dalam pengertian yang subyektif diartikan sebagai kejujuran seseorang dalam melakukan perbuatan hukum yaitu apa yang terletak pada sikap batin seseorang pada waktu tindakan perbuatan hukum.

- b Itikad baik dalam pengertian yang obyektif, maksudnya bahwa pelaksanaan suatu perjanjian itu harus didasarkan pada norma kepatutan atau apa-apa yang dirasakan sesuai dengan yang patut dalam masyarakat.

5. Asas Pribadi

Pihak-pihak dalam perjanjian adalah personalia atau tentang siapa-siapa yang tersangkut dalam suatu perjanjian atau yang secara aktif bertindak langsung dalam suatu perjanjian yang dibuat. Setiap orang tidak dapat membuat perjanjian terhadap dirinya sendiri, mengikatkan diri terhadap dirinya sendiri dan minta ditetapkan suatu janji, seperti yang terdapat dalam pasal 1315 kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dalam perjanjian selalu ada pihak-pihak baik yang mengikatkan diri maupun yang diikatinya.

A.7. Hambatan-Hambatan Dalam Pelaksanaan Perjanjian

Suatu perjanjian dalam pelaksanaannya ada kemungkinan tidak sesuai dengan yang diperjanjikan atau mungkin tidak dapat dilaksanakan karena adanya hambatan-hambatan dalam pelaksanaannya. Hambatan-hambatan dalam pelaksanaan perjanjian adalah sebagai berikut :

1. Wanprestasi

Perkataan wanprestasi berasal dari bahasa Belanda yang berarti prestasi buruk. Wanprestasi atau cedera janji mempunyai pengertian tidak dipenuhinya kewajiban yang telah ditetapkan atau diperjanjikan sebelumnya, serta debitur tidak dalam keadaan memaksa, sedangkan ia sudah ditegur.

Menurut R. Subekti, debitur dapat dikatakan telah melakukan wanprestasi, baik karena lalai maupun karena kesengajaan, yaitu apabila :

- a Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan,
- b Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan,
- c Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi sudah terlambat,
- d Melakukan sesuatu yang oleh perjanjian tidak boleh dilakukan.⁷

Akibat yang timbul dengan adanya wanprestasi adalah :

- a Pihak debitur tidak wajib memenuhi prestasi baik disertai ganti rugi ataupun tidak.
- b Kreditur dapat meminta penggantian kerugian saja yaitu kerugian yang dideritanya, karena perjanjian tidak atau terlambat dilaksanakan atau dilaksanakan tetapi tidak sebagaimana mestinya.
- c Kreditur dapat meminta pembatalan perjanjian disertai dengan permintaan penggantian kerugian.
- d Pihak kreditur dapat meminta pelaksanaan perjanjian meskipun pelaksanaannya terlambat.

1. Keadaan Memaksa (*overmacht/Force Majeur*)

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, ketentuan tentang keadaan memaksa dapat ditemukan dalam pasal 1244 dan pasal 1245. Pasal 1244 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa :

⁷ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung, Citra Aditya Bhakti, 1995, hal. 45

"Jika ada alasan untuk itu, si berhutang harus membayar biaya, rugi dan bunga apabila ia tidak dapat membuktikan bahwa hal tidak atau tidak pada waktu yang tepat dilaksanakannya perjanjian itu disebabkan karena suatu hal yang tak terduga, pun tidak dapat dipertanggungjawabkan padanya, kesemuanya itupun jika itikad buruk tidaklah ada pada pihaknya"

Pasal 1245 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa :

"Tidaklah biaya, rugi dan bunga harus digantinya, apabila lantaran keadaan memaksa atau lantaran suatu kejadian tak disengaja, si berhutang berhalangan memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau lantaran hal-hal yang sama telah dilakukan melakukan hal-hal terlarang"

Dari bunyi kedua pasal tersebut diatas, dapat diketahui bahwa tujuannya adalah untuk melindungi pihak debitur yang benar-benar beritikad baik.

Untuk dapat dikategorikan sebagai suatu keadaan memaksa, menurut R. Subekti,⁸ selain keadaan itu diluar kekuasaannya si berhutang dan memaksa, keadaan yang telah timbul itu juga harus berupa suatu keadaan yang tidak dapat diketahui pada waktu perjanjian itu dibuat, setidak-tidaknya, tidak dipikul resikonya oleh si berhutang.

⁸ R. Subekti, *Op Cit*, hal 150

Mengenai dapat tidaknya seorang berhutang mengemukakan keadaan memaksa sebagai alasan untuk dibebaskan dari kewajibannya, terdapat dua teori yang membahasnya, yaitu teori obyektif dan teori subyektif.

Menurut teori obyektif, seorang berhutang hanya dapat mengemukakan keadaan memaksa sebagai alasan, jika pelaksanaan perjanjian tersebut tidak mungkin bagi setiap orang. Jadi keadaan memaksa dalam hal ini bersifat mutlak, misalnya barang yang hendak diserahkan musnah karena terjadinya bencana alam.

Sedangkan menurut teori subyektif, seorang berhutang dapat mengemukakan keadaan memaksa sebagai alasan untuk dibebaskan dari kewajibannya, meskipun pelaksanaan perjanjian masih mungkin tetapi dengan pengorbanan yang sangat besar dari si berhutang. Jadi sifat keadaan memaksa menurut teori subyektif adalah relatif karena pelaksanaan perjanjian sebenarnya masih dimungkinkan tetapi tidak dilaksanakan karena akan menimbulkan pengorbanan yang besar dari pihak yang berhutang. Contoh dari keadaan memaksa yang bersifat relatif, misalnya barang yang masih harus didatangkan oleh penjual secara tiba-tiba harganya naik sangat tinggi sehingga penjual tidak dapat mendatangkannya atau menyerahkan kepada pembeli.

Terjadinya keadaan memaksa dapat menghentikan bekerjanya perjanjian dan menimbulkan berbagai akibat, yaitu kreditur tidak lagi dapat meminta pemenuhan prestasi, debitur tidak lagi dapat dinyatakan lalai dan karenanya tidak

wajib membayar ganti rugi, resiko tidak beralih kepada debitur, serta kreditur tidak dapat menuntut pembatalan pada persetujuan timbal balik.⁹

Dengan demikian, timbul permasalahan yakni pihak mana yang harus bertanggung jawab terhadap resiko yang berupa kerugian, jika pelaksanaan perjanjian terhalang karena timbulnya keadaan memaksa. Sehubungan dengan persoalan resiko ini, perlu dibedakan resiko pada perjanjian sepihak dan resiko pada perjanjian timbal balik.

Pada perjanjian sepihak, dimana kewajibannya hanya pada satu pihak saja, seperti hibah dan pinjam pakai, maka resiko atas timbulnya keadaan memaksa ditanggung oleh kreditur, dengan kata lain debitur tidak wajib memenuhi prestasinya. Ketentuan ini dapat ditemukan dalam pasal 1245 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Penerapan ketentuan tersebut pada perikatan untuk memberikan barang tertentu, antara lain dapat ditemukan dalam pasal 1237 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menentukan bahwa kreditur yang harus menanggung resiko atas kebendaan tertentu sejak perikatan dilahirkan, kecuali jika debitur dinyatakan lalai.

Sedangkan pada perjanjian timbal balik dimana kedua belah pihak masing-masing mempunyaikewajiban, maka resiko berupa kerugian yang timbul akibat keadaan memaksa ditanggung oleh pihak debitur. Hal ini didasarkan pada pendirian yang sudah umum dianut bahwa bilamana debitur yang satu tidak ada lagi kewajibannya, maka sebagai akibat kepatutan, debitur yang lain juga bebas dari kewajibannya.

⁹ R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung, Bina Cipta, 1977, hal 27

Pendirian dan alasan yang dikemukakan diatas didukung pula oleh beberapa ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, diantaranya adalah pasal 1543, 1545, 1553, 1602 dan 1607. Ketentuan ini membebaskan kerugian dalam hal timbulnya keadaan memaksa kepada pihak debitur pada siapa barangnya musnah. Kecuali yang diatur dalam pasal 1460 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menentukan bahwa jual beli barang tertentu resikonya dibebankan kepada pihak pembeli sejak saat terjadinya perjanjian.

A.8. Itikad Baik Dan Kepatutan Dalam Perjanjian

Sebenarnya kata itikad baik berasal dari Hukum Romawi yang disebut "*bona fides*" (*fides* : percaya, *bonus* : saleh). Berbuat sesuai dengan *bonafides* berarti berbuat berdasar pengertian yang baik, jujur dan lurus.¹⁰

Prof. Subekti mendefinisikan itikad baik itu dengan uraian sebagai berikut : "*dalam melaksanakan hak-haknya, seorang kreditur di dalam keadaan tertentu harus memperhatikan kepentingan debiturnya*". Sementara kreditur yang mengklaim hak-haknya pada saat-saat yang tidak menguntungkan bagi debitur, harus dipertimbangkan sebagai perbuatan yang beritikad buruk.¹¹

Bahwa setiap perjanjian dilengkapi dengan aturan-aturan yang terdapat dalam adat kebiasaan : Misalnya, kebiasaan disuatu tempat, disuatu kalangan tertentu, harus diindahkan, disamping itu kepatutan harus juga diindahkan.¹²

¹⁰ Prof. Purwahid Patrik, S.H., *Asas Itikad Baik Dan Kepatutan Dalam Perjanjian*, Semarang, Universitas Diponegoro, 1986, Hal.17

¹¹ H.P. Panggabean, *Op Cit*, Hal 7

¹² Prof Subekti, *Op Cit*, Hal. 39

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

Tentang kepatutan ini dapat disimpulkan dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu Pasal 1338 ayat (3) yang berbunyi : *"Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik" yang artinya : Suatu penilaian yang baik terhadap tindak tanduk suatu pihak dalam hal melaksanakan apa yang telah diperjanjikan"*.

Yang artinya suatu penilaian yang baik terhadap tidak tanduk suatu pihak dalam hal melaksanakan apa yang telah diperjanjikan.¹³

Dengan itikad baik bagi masing-masing pihak dalam melaksanakan perjanjian, bertujuan untuk menuju keadaan, yaitu memberikan apa yang menjadi hak dan kewajiban pihak lawannya.

Undang-undang memberikan kemungkinan bahwa perjanjian yang dilaksanakan sesuai dengan apa yang diperjanjikan, juga setiap perjanjian dilengkapi dengan aturan-aturan yang tidak tertulis, yakni itikad baik dan kepatutan. Ketentuan tersebut dapat dijumpai dalam pasal 1339 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi : *"Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang"*.

¹³ Prof. Subekti, *Op Cit*, Hal. 27.

Menurut P. Abas dalam "Asas Itikad Baik Dan Kepatutan", kepatutan bukan merupakan pertanyaan tentang hal-hal yang logis dalam penerapan Undang-undang, tetapi keputusan tentang kepatutan adalah merupakan keputusan yang letaknya ada di dalam kesusilaan. Selanjutnya ia menyatakan bahwa keputusan kesusilaan ini bukan dalam arti yang subyektif tetapi kesusilaan dalam pandangan obyektif yang sebenarnya. Yaitu apa yang dianggap patut oleh masyarakat.¹⁴

Lain lagi pendapat Pitlo dalam "Asas Itikad Baik Dan Kepatutan" menyatakan bahwa para ahli hukum pada abad yang lalu banyak yang memisahkan menjadi dua golongan besar antara hukum dan kesusilaan, hanya kadang-kadang secara kebetulan saja, keduanya dapat persamaan, yang dalam abad sekarang kita melihat kesusilaan telah masuk mengalir ke dalam hukum. Selanjutnya menjelaskan, tidak ada hukum tanpa keadilan, mengalirnya kesusilaan ke dalam hukum ini berarti bahwa kita menerapkan hubungan hukum itu dengan kepatutan.¹⁵

Meijers dalam "Asas Itikad Baik Dan Kepatutan" juga dalam karangan-karangannya selalu menunjukkan keputusan -keputusan Hoge Raad tentang berlakunya itikad baik dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan salah satunya putusan H.R. tahun 1923 yang ia setuju ialah yang dalam pertimbangannya menyatakan : Di sini dapatlah diselesaikan bahwa pelaksanaan perjanjian adalah bertentangan dengan itikad baik, apabila orang yang melakukan perjanjian mengetahui bahwa ia berbuat tidak senonoh tetapi juga apabila ia mengira

¹⁴ Prof. Purwahid Patrik, S.H., *Op Cit*, Hal 27.

¹⁵ Prof Purwahid Patrik, S.H., *Ibid*, Hal. 30

bahwa ia berbuat senonoh namun pelaksanaan dari perjanjian itu bertentangan dengan tuntutan kepatutan dan kepatutan. Tidak hanya pandangan subyektif dari para pihak saja tetapi tuntutan obyektif dari kepatutan adalah menentukan dalam keputusan apakah perjanjian itu dilaksanakan dengan itikad baik.¹⁶

Demikian juga Stein dalam "Asas Itikad Baik Dan Kepatutan" dalam bukunya De Wolf berkeberatan penggunaan yang terlalu luas dari kepatutan dalam hukum perikatan baru. Mereka yang berkeberatan karena ingin mempertahankan adanya kepastian hukum. Juga dari pendapat Meijers yang terkenal dukungannya terhadap penggunaan yang tidak terbatas pada itikad baik yang dapat mengesampingkan Undang-undang, namun masih sangat menghargai terhadap kepastian hukum.¹⁷

Mengenai itikad baik, Wiryono Prodjodikoro memberi keterangan bahwa istilah itikad baik dan kepatutan dapat dipakai silih berganti, karena itikad baik dan kepatutan adalah kesusilaan yang mengalir dalam hukum perdata.¹⁸

Jadi berdasarkan uraian di atas, mereka menghenadaki bahwa hakim di dalam menemukan hukum dengan kepatutan demi kepastian hukum tetap ada dalam maksud dari peraturan hukum yang telah ada. Dengan perkataan lain, kepatutan tidak dapat menyampingkan Undang-undang, namun kepatutan hendaknya sebagai pelengkap dari Undang-undang.

¹⁶ Prof Purwahid Patrik, S.H., *Ibid*, Hal. 32

¹⁷ Prof. Purwahid Patrik, S.H. Loc Cit, Hal. 32

¹⁸ Prof Purwahid Patrik, S.H., *Perubahan Keadaan Dan Itikad Baik Dalam Perjanjian*, Penataran Regional Hukum Perikatan II, Denpasar, 3-14 Januari 1990, Hal. 12

A.9. Perubahan Keadaan Dalam Perjanjian

Perkembangan tentang perubahan keadaan di Indonesia dapat dilihat dari beberapa putusan-putusan Mahkamah Agung sebagai berikut :

Pertama-tama yaitu putusan Mahkamah Agung tertanggal 27 april 1955 mengenai sengketa gadai kebun kopi yang terjadi karena adanya perang dunia II di Bali antara lain berbunyi : Bahwa uang tebusan ini sebaiknya harus diperhitungkan secara melihat harga emas pada waktu memberi gadai dan waktu sekarang, dan resiko atas perubahan harga emas itu dipikul bersama oleh kedua belah pihak, yaitu masing-masing separo.

Kemudian sengketa gadai tanah di Sulawesi yang dilakukan pada waktu pendudukan Jepang tahun 1943 sehingga terjadi perubahan nilai uang rupiah, maka Mahkamah Agung memutuskan tanggal 11 Mei 1955 sebagai berikut : Adalah pantas dan sesuai dengan rasa keadilan, apabila dalam hal menggadai tanah kedua belah pihak masing-masing memikul separo dari resiko kemungkinan perubahan harga nilai uang rupiah, diukur dari perbedaan harga emas pada waktu menggadaikan dan waktu menebus tanah itu.

Juga Mahkamah Agung tanggal 22 Mei 1957 memutuskan yang sama dengan putusan-putusan tersebut di atas.

Jadi sesuai dengan rasa keadilan dan kepatutan di Indonesia dan berdasar Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berlandaskan pada ajaran berlakunya itikad baik dan kepatutan sebagai yang melenyapkan (*derogerende*

working) maka apabila terjadi perubahan keadaan setelah dibuatnya perjanjian, yang perlu diperhatikan adalah bahwa resiko dibagi dua antara kedua belah pihak.

B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Pemborongan

B.1. Pengertian Perjanjian Pemborongan

Ketentuan yang mengatur tentang perjanjian pemborongan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tercantum dalam Bab VII A buku III pasal 1610 b, pasal 1604 sampai dengan pasal 1616. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai perjanjian pemborongan biasanya disebutkan dengan istilah pemborongan pekerjaan.¹⁹ Pengertian pemborongan pekerjaan menurut pasal 1601 b adalah sebagai berikut :

"Pemborongan pekerjaan adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu, si pemborong, mengikatkan dirinya untuk menyelenggarakan suatu pekerjaan bagi pihak yang lain, pihak yang memborongkan, dengan menerima suatu harga yang ditentukan"

Pengertian perjanjian pemborongan menurut R. Subekti :

"Perjanjian pemborongan pekerjaan adalah suatu perjanjian antara seorang (pihak yang memborongkan) dengan pihak yang lain (pihak yang memborong pekerjaan) dimana pihak yang pertama menghendaki suatu hasil pekerjaan yang disanggupi oleh

¹⁹ R. Setiawan, *Ibid*, hal 82

pihal lawan atau suatu pembayaran uang tertentu sebagai harga pemborongan."²⁰

Menurut K.R.M.T. Tirtodiningrat :

*"Perjanjian pemborongan pekerjaan adalah sebuah perjanjian dimana pihak yang satu, si pemborong mengikatkan diri untuk melakukan suatu pekerjaan yang ditentukan, dengan harga tertentu untuk kepentingan pihak kedua, si pemberi pekerjaan"*²¹

Pengertian tersebut di atas telah menunjukkan bahwa perjanjian pemborongan merupakan suatu perjanjian timbal balik, dimana didalamnya terdapat dua pihak yang mengadakan perjanjian dan saling mengikatkan diri, ada suatu karya yang diperjanjikan, ada pembayaran sebagai upah borongan.

Dari beberapa pengertian yang diuraikan di atas, dapat disimpulkan bahwa dalam perjanjian pemborongan, pihak yang memborongkan (*bouwheer/prinsipal*) menghendaki hasil dari pekerjaan pemborongan yang disanggupi oleh pihak pemborong (kontraktor) untuk diserahkan dalam suatu jangka waktu yang ditentukan, dengan menerima suatu jumlah uang sebagai harga dari pekerjaan pemborongan tersebut.

Bila dilihat dari obyeknya, perjanjian pemborongan mempunyai kemiripan dengan perjanjian lain, yaitu dengan perjanjian kerja dan perjanjian melakukan jasa. Pada ketiga macam perjanjian dimaksud sama-sama menyebutkan bahwa pihak yang

²⁰R. Subekti, *Op Cit*, hal 70

²¹K.R.T.M. Tirtodiningrat, *Op Cit*, hal 10

satu menyetujui untuk melaksanakan pekerjaan bagi pihak yang lain dengan pembayaran tertentu.

Namun menurut Sri Soedewi, ketiga macam perjanjian tersebut mempunyai perbedaan antara satu dengan yang lainnya. Pada perjanjian kerja terdapat hubungan kedinasan/kekuasaan antara buruh dengan majikan, sedangkan pada perjanjian pemborongan pekerjaan dan perjanjian melakukan jasa tidak ada hubungan semacam itu. Melainkan melaksanakan pekerjaan yang tugasnya mandiri. Sedangkan perbedaannya dengan perjanjian melakukan jasa adalah bahwa pada perjanjian untuk melakukan jasa pembayaran dilakukan dengan imbalan pembayaran upah yang tidak diperjanjikan terlebih dahulu antara pihak, melainkan ditentukan berdasarkan tarif yang layak. Sedangkan pada perjanjian kerja dan perjanjian pemborongan, pembayaran diperjanjikan antara para pihak.²²

Selain itu, yang perlu mendapat perhatian adalah perbedaan antara perjanjian pemborongan bangunan dengan perjanjian jual beli, karena kedua perjanjian ini hampir tidak jelas batasnya.

Menurut Smith, jika obyek dari perjanjian/setidak-tidaknya obyek pokok adalah pembuatan suatu karya (*het maken van werk*), maka itu adalah perjanjian pemborongan. Sedangkan jika obyeknya berupa penyerahan dari suatu barang,

²² Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Bangunan, Perjanjian Pemborongan Bangunan*, Yogyakarta, Liberty, 1982, Hal.52.

sekalipun pada waktu perjanjian dibuat barangnya masih harus diproduksi, maka itu adalah perjanjian jual beli.²³

Perbedaan lainnya antara perjanjian pemborongan dengan perjanjian jual beli adalah seperti yang dikemukakan oleh Sri Soedewi. Bahwa pada perjanjian jual beli mensyaratkan adanya saat tertentu agar barang obyek perjanjian berpindah menjadi milik pembeli. Perjanjian pemborongan tidak mensyaratkan saat tertentu yang demikian, melainkan memerlukan jangka waktu tertentu, yang di dalamnya terjadi kegiatan-kegiatan fisik atas sebidang tanah. Pada akhir jangka waktu dimaksud, di atas tanah tersebut akan tercipta bangunan atau terpasang mesin-mesin yang sebelumnya tidak ada.²⁴

B.3. Bentuk Perjanjian Pemborongan

Perjanjian pemborongan berbentuk bebas (*Vormvrij*) artinya perjanjian pemborongan dapat dibuat secara lisan maupun tertulis. Bila menyangkut biaya yang kecil dan waktu pelaksanaannya yang singkat, dimungkinkan bahwa perjanjian pemborongan dibuat dalam bentuk lisan. Tetapi bila menyangkut biaya yang besar dan jangka waktu pekerjaan yang relatif lama, maka biasanya dilakukan dalam bentuk tertulis.

Bentuk tertulis ini untuk menjaga kemungkinan-kemungkinan bahwa pelaksanaannya akan mengalami hambatan ataupun gangguan, sehingga dengan bentuk tertulis akan lebih menguatkan dalam penyelesaiannya.

²³ F.X. Djumaldji, *Hukum Bangunan Dasar-Dasar Hukum Dalam Proyek Dan Sumber Daya Manusia*, Jakarta, Rineka Cipta, 1996, Hal.5

²⁴ Sri Soedewi Majchsun Sofwan, *Op Cit*, Hal 53.

Perjanjian pemborongan pada proyek-proyek pemerintah harus dibuat secara tertulis dan dalam bentuk perjanjian standar, artinya perjanjian pemborongan dibuat dalam bentuk model-model formulir tertentu yang isinya ditentukan secara sepihak oleh pihak yang memborongkan berdasarkan pada peraturan standard AV 1941. Perjanjian standard ini dibuat dengan alasan untuk melindungi kepentingan-kepentingan negara, yaitu keuangan negara dalam jumlah yang besar dan kepentingan umum yaitu sebagai pengguna hasil pekerjaan yang dibiringkan tersebut. Dengan perjanjian standard ini, pihak negara akan lebih mudah untuk mengontrol keadaan, sehingga hasilnya akan lebih memuaskan dan lebih baik demi kepentingan-kepentingan yang ada.

Menurut Pasal 31 Keputusan Presiden Nomor 80 tahun 2003, ada beberapa bentuk perjanjian pemborongan yaitu :

- a. Untuk pengadaan dengan nilai di bawah Rp. 5.000.000.000,00 (lima juta rupiah) bentuk kontrak cukup dengan kuitansi pembayaran dengan meterai secukupnya.
- b. Untuk pengadaan dengan nilai di atas Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah) sampai dengan Rp. 50.000.000,00 (limapuluh juta rupiah), bentuk kontrak berupa Surat Perintah Kerja (SPK).
- c. Untuk pengadaan dengan nilai di atas Rp. 50.000.000,00 (limapuluh juta rupiah), bentuk kontrak berupa kontrak pengadaan barang/jasa (KPBJ).

Sedangkan sifat dari perjanjian pemborongan adalah konsensuil, artinya perjanjian tersebut ada atau lahir sejak adanya kata sepakat antara kedua belah pihak

yaitu pihak yang memborongkan dengan pihak pemborong mengenai pembuatan suatu karya dan harga borongan atau kontrak.

B.4. Macam Dan Isi Perjanjian Pemborongan

Di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dikenal adanya dua macam perjanjian pemborongan, yaitu :

1. Perjanjian pemborongan dimana pemborong hanya melakukan pekerjaan saja.
2. Perjanjian pemborongan dimana pemborong selain melakukan pekerjaan juga menyediakan bahan-bahan (material).

Perbedaan kedua macam perjanjian pemborongan tersebut dalam hal resiko kalau terjadi *overmacht*/keadaan memaksa. Dalam perjanjian pemborongan dimana pemborong hanya melakukan pekerjaannya saja, apabila pekerjaannya musnah sebelum diserahkan, maka pemborong hanya bertanggung jawab atas kesalahannya saja. Sedangkan dalam perjanjian pemborongan dimana pemborong selain melakukan pekerjaan juga menyediakan bahan-bahannya, apabila pekerjaan itu musnah sebelum diserahkan, maka pemborong bertanggung jawab baik karena kesalahannya maupun bukan karena kesalahannya, kecuali jika pihak yang memborongkan telah lalai menerima pekerjaan tersebut.

Adapun macam-macam kontrak kerja konstruksi menurut Peraturan Pemerintah Nomer 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Kaonstruksi, dapat dibedakan berdasarkan bentuk imbalan yang terdapat dalam Pasal 20 ayat 30 huruf a, yang terdiri dari :

- a. Kontrak Kerja Konstruksi dengan bentuk imbalan Lump Sump. Merupakan kontrak jasa atas penyelesaian seluruh pekerjaan dalam jangka waktu tertentu dengan jumlah harga yang pasti dan tetap serta semua resiko yang mungkin terjadi dalam proses penyelesaian pekerjaan yang sepenuhnya ditanggung oleh penyedia jasa sepanjang gambar dan spesifikasi tidak berubah (Pasal 21).
- b. Kontrak Kerja Kaonstruksi dengan bentuk imbalan Harga Satuan. Merupakan kontrak jasa atas penyelesaian seluruh pekerjaan dalam jangka waktu tertentu berdasarkan harga satuan yang pasti dan tetap untuk setiap satuan/unsur pekerjaan dengan spesifikasi teknis tertentu, yang volume pekerjaannya didasarkan pada hasil pengukuran bersama atas volume pekerjaannya yang benar-benar telah dilaksanakan oleh penyedia jasa. (Pasal 21 ayat 2)
- c. Kontrak Kerja Kaonstruksi dengan bentuk imbalan Biaya Tambah Imbalan Jasa. Merupakan kontrak jasa atas penyelesaian seluruh pekerjaan dalam jangka waktu tertentu, dimana jenis-jenis pekerjaan dan volumenya belum diketahui dengan pasti, sedangkan pembayarannya dilakukan berdasarkan pengeluaran biaya yang meliputi pembelian bahan, sewa peralatan, upah pekerja dan lain-lain. Ditambah imbalan jasa yang telah disepakati oleh kedua belah pihak (Pasal 21 ayat 3).
- d. Kontrak Kerja Konstruksi dengan bentuk imbalan Gabungan Lum Sump dan Harga Satuan. Merupakan gabungan antara Lump Sump dan atau Harga Satuan dan atau Tambah Imbalan ajsa dalam satu pekerjaan yang

diperjanjikan, sejauh disepakati para pihak dalam kontrak kerja konstruksi, (Pasal 21 ayat 4).

- e. Kontrak Kerja Konstruksi dengan bentuk imbalan Aliansi. Merupakan kontrak pengadaan jasa dimana suatu harga kontrak referensi ditetapkan lingkup dan volume pekerjaan yang belum diketahui ataupun diperinci secara pasti, sedangkan pembayarannya dilakukan secara biaya tambah imbal jasa dengan suatu pembagian tertentu yang disepakati bersama atas penghematan ataupun biaya lebih yang timbul dari perbedaan biaya sebenarnya dengan harga kontrak referensi. (Pasal 21 ayat 5).

Selain dibedakan berdasarkan dalam bentuk imbalan, juga dilihat dari jangka waktu pelaksanaan pekerjaan konstruksi, yang terdiri dari :

- a. Tahun Tunggal, yaitu pekerjaan yang pendanaan dan pelaksanaannya direncanakan selesai dalam satu tahun.
- b. Tahun Jamak, yaitu pekerjaan yang pendanaan dan pelaksanaannya direncanakan selesai lebih dari satu tahun.

Apabila dilihat dari cara pembayaran hasil pembayaran, dibedakan menjadi : Sesuai Kemajuan Pekerjaan, yaitu pengukuran hasil pekerjaan berdasarkan kemajuan pekerjaan selain dilakukan dalam beberapa tahapan kemajuan pekerjaan. Bisa juga dilakukan sekaligus pada saat pekerjaan fisik selesai 100% (*turn key*)

- a. Secara Berkala, yaitu pengukuran hasil pekerjaan secara berkala yang umumnya dilakukan secara bulanan pada tiap akhir bulan.

Mengenai isi dari perjanjian pemborongan, dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak ditentukan. Hal ini sesuai dengan asas kebebasan berkontrak yang diatur dalam pasal 1338 (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, akan tetapi kebebasan ini dibatasi yaitu tidak bertentangan dengan Undang-Undang, ketertiban umum dan kesusilaan.

Sedangkan mengenai ketentuan pemborongan bangunan yang bertalian dengan isi kontrak diatur dalam Keputusan Presiden Nomor 80 tahun 2003 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/jasa pemerintah, sebagai berikut :

1. Para pihak yang menandatangani kontrak, yang meliputi nama, jabatan dan alamat.
2. Pokok pekerjaan yang diperjanjikan dengan uraian yang jelas mengenai jenis dan jumlah barang/jasa yang diperjanjikan.
3. Hak dan kewajiban para pihak yang terikat dalam perjanjian.
4. Nilai atau harga kontrak pekerjaan, serta syarat-syarat pembayaran.
5. Persyaratan dan spesifikasi teknis yang jelas dan terperinci.
6. Tempat dan jangka waktu penyelesaian/penyerahan dengan disertai jadual waktu penyelesaian/penyerahan yang pasti serta syarat-syarat penyerahannya.
7. Jaminan teknis/hasil pekerjaan yang dilaksanakan dan/atau ketentuan mengenai kelaikan.
8. Ketentuan mengenai cidera janji dan sanksi dalam hal para pihak tidak memenuhi kewajibannya.
9. Ketentuan mengenai pemutusan kontrak secara sepihak.

10. Ketentuan mengenai keadaan memaksa.
11. Ketentuan mengenai kewajiban para pihak dalam hal terjadi kegagalan dalam pelaksanaan pekerjaan.
12. Ketentuan mengenai perlindungan tenaga kerja.
13. Ketentuan mengenai bentuk dan tanggung jawab gangguan lingkungan.
14. Ketentuan mengenai penyelesaian perselisihan.

Kemudian pada Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomer 29 tahun 2000, Kontrak Kerja Konstruksi sekurang-kurangnya harus memuat dokumen yang meliputi :

1. Surat perjanjian yang ditandatangani pengguna jasa dan penyedia jasa yang memuat antara lain :
 - a. uraian para pihak;
 - b. Konsiderasi;
 - c. Lingkup pekerjaan;
 - d. Hal-hal pokok nilai kontrak, jangka waktu pelaksanaan, dan;
 - e. Daftar dokumen-dokumen yang mengikat beserta urutan keberlakuannya.
2. Dokumen lelang, yaitu dokumen yang disusun oleh pengguna jasa yang merupakan dasar bagi penyedia jasa untuk menyusun usulan atau penawaran untuk pelaksanaan tugas yang berisi lingkup tugas dan persyaratannya (umum dan khusus, teknis dan administratif, kondisi kontrak).
2. Usulan atau penawaran, yaitu dokumen yang disusun oleh penyedia jasa berdasarkan dokumen lelang yang berisi metode, harga penawaran, jadwal, waktu dan sumber daya.

3. Berita acara berisi kesepakatan yang terjadi antara pengguna jasa dan penyedia jasa selama proses evaluasi usulan atau penawaran oleh pengguna jasa antara lain kualifikasi atas hal-hal yang menimbulkan keragu-raguan.
4. Surat Pernyataan dari pengguna jasa yang menyatakan menerima atau menyetujui usulan atau penawaran dari penyedia jasa, dan
5. Surat pernyataan dari penyedia jasa yang menyatakan kesanggupan untuk melaksanakan pekerjaan.

B.5. Pihak-Pihak Dalam Perjanjian Pemborongan

Pihak-pihak dalam perjanjian pemborongan bangunan adalah para pihak yang terlibat atau terkait langsung dengan pekerjaan tersebut. Dalam hal ini para pihak yang terkait langsung adalah :

1. Pihak yang memborongkan (*bouwheer principal employer*)

Pihak yang memborongkan merupakan pihak yang memberikan pekerjaan. Pihak ini bisa perseorangan, badan hukum, swasta, maupun pemerintah. Bagi proyek-proyek pemerintah, sebagai pihak yang memborongkan adalah departemen atau lembaga pemegang mata anggaran.²⁵ Dalam pelaksanaannya si pemberi tugas dapat diwakili oleh direksi yang bertugas mengawasi pelaksanaan pekerjaan.

2. Pihak Pemborong (*rekanan, aanamer, contractor*)

Pemborong/kontraktor bangunan adalah perusahaan-perusahaan yang bersifat perseorangan, yang berbadan hukum atau badan hukum yang bergerak dalam

²⁵ F.X. Djumaldji, *Op Cit*, Hal 24

bidang pelaksanaan pemborongan (Dewan Teknis Pembangunan Indonesia).²⁶

Pemborong bisa perorangan, badan hukum baik swasta maupun pemerintah.

Untuk proyek pemerintah, pemborong harus berbadan hukum.

Disamping para pihak yang terkait secara langsung dalam perjanjian pemborongan, beberapa pihak yang secara tidak langsung terkait dengan pelaksanaan perjanjian yang biasanya disebut dengan peserta dalam perjanjian pemborongan, yaitu:

1. Perencana (arsitek)

Perencana dapat dilakukan oleh perseorangan atau badan hukum baik pemerintah maupun swasta. Meskipun tidak merupakan pihak dalam perjanjian pemborongan, namun perencana mempunyai peranan yang penting dalam perjanjian pemborongan bangunan.

2. Pengawas (direksi)

Tugas dari konsultan pengawas ini adalah melakukan pengawasan atas tahap konstruksi mulai dari persiapan, penggunaan dan mutu bahan, pelaksanaan pekerjaan serta pelaksanaan akhir atas pekerjaan sebelum diserahkan.

Pengawasan ini dapat dilakukan oleh pemerintah maupun swasta.

B.7. Terjadinya Perjanjian Pemborongan Pekerjaan Bangunan Negara.

Dalam pemborongan bangunan negara, ditemui serangkaian kegiatan yang harus dilakukan sebelum terjadinya perjanjian. Kegiatan ini lazimnya disebut dengan istilah pelelangan. Menurut Keputusan Presiden Nomor 80 Tahun 2003 tentang

²⁶ F.X. Djumaldji, *Ibid*, Hal 26

Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah, pelaksanaan pengadaan barang dan jasa dapat dilakukan dengan cara :

1. Pelelangan umum

Adalah pelelangan yang dilakukan secara terbuka dengan pengumuman secara luas melalui media massa, media cetak dan pada papan pengumuman resmi untuk penerangan umum sehingga masyarakat luas dunia usaha yang berminat dan memenuhi kualifikasi dapat mengikutinya.

Peserta yang diperkenankan ikut dalam pelelangan umum adalah rekanan yang telah tercatat dalam daftar Rekanan Mampu (DRM) maupun rekanan yang belum tercatat dalam DRM sesuai dengan kualifikasinya. Dengan demikian, maka calon peserta yang belum tercatat dalam DRM harus mengikuti tahap penilaian kualifikasi yang dilakukan oleh panitia.

2. Pelelangan Terbatas.

Adalah pelelangan untuk pekerjaan tertentu yang diikuti oleh sekurang-kurangnya lima rekanan yang tercantum dalam Daftar Rekanan Terseleksi (DRT) yang dipilih diantara rekanan yang tercatat dalam DRM sesuai dengan bidang usaha atau ruang lingkungannya atau kualifikasi kemampuannya, dengan pengumuman secara luas, melalui media massa, media cetak dan papan pengumuman resmi untuk penerangan umum sehingga masyarakat luas dunia usaha dapat mengetahui. Daftar Rekanan Terseleksi (DRT) yang dimaksud di atas adalah DRT-U (Daftar Rekanan Terseleksi Yang Diundang). Untuk jasa pemborongan DRT-U dipilih dari rekanan

yang tercatat dalam DRM yang memenuhi klasifikasi dan kualifikasi pekerjaan yang dilelangkan serta memiliki Sisa Kemampuan Nyata (SKN)

Semua rekanan yang berminat dalam pelelangan umum/terbatas, yang mendaftarkan diri sesuai dengan bidang/sub bidang usahanya, serta memenuhi kualifikasinya, harus dicatat dalam daftar rekanan yang akan diundang atau DRT-U dan harus diundang untuk mengikuti pelelangan, serta berhak mendapatkan pelayanan yang sama dan sebaik-baiknya dari panitia menurut ketentuan dan prosedur pelelangan yang berlaku.

3. Pemilihan langsung

Adalah pelaksanaan pengadaan barang dan jasa tanpa melalui pelelangan umum atau pelelangan terbatas, yang dilakukan dengan membandingkan sekurang-kurangnya tiga penawar dan melakukan negosiasi, baik teknis maupun harga, sehingga diperoleh harga yang wajar dan secara teknis yang dapat dipertanggungjawabkan dari rekanan yang tercatat dalam DRM sesuai dengan bidang usaha, ruang lingkup, atau kualifikasi kemampuannya.

4. Pengadaan langsung

Adalah pelaksanaan pengadaan barang/jasa yang dilakukan dari rekan golongan ekonomi lemah tanpa melalui pelelangan umum, pelelangan terbatas atau pemilihan langsung.

Perbedaan keempat cara pengadaan di atas terletak pada peruntukan terhadap pemborong peserta yang akan diikutsertakan sebagai pihak yang dimintai untuk memenuhi lainnya adalah bahwa pada pelelangan (umum dan terbatas), setelah

diterimanya penawaran pemborong oleh pemerintah, masih disyaratkan untuk dibuatnya surat perjanjian. Sedangkan pada penunjukan langsung, setelah penawaran diterima akan dibuat surat perjanjian atau hanya Surat Perintah Kerja (SPK).

Kemudian pada pengadaan langsung, setelah penawarannya diterima, tidak disyaratkan dibuat Surat Perintah Kerja (SPK). Dengan demikian, maka di dalam pengadaan langsung, dapat saja dilakukan hanya dengan surat pesanan biasa. Dalam pemborongan bangunan negara yang bernilai besar, pengadaanya lazimnya dilakukan melalui pelelangan.

Pada pemberian pekerjaan melalui pelelangan maupun penunjukan langsung, permintaan penawaran dari pihak pemerintah kepada para pemborong yang berminat akan mengambil dan mempelajari dokumen-dokumen yang berhubungan dengan pekerjaan tersebut, yang biasanya telah disediakan oleh pemerintah sebagai *bouwheer*. Untuk memperjelas maksud dari ketentuan-ketentuan di dalam dokumen tersebut, oleh pemerintah diadakan acara penjelasan dalam suatu pertemuan khusus terhadap semua pengusaha yang telah mengambil dokumen tersebut.

Di dalam dokumen itu telah dimuat secara lengkap baik mengenai rencana teknis pekerjaan, syarat-syarat dan hal-hal yang menyangkut kepentingan yuridis para pihak beserta lembaran-lembaran/format-format tertentu yang akan dipergunakan oleh kedua belah pihak.

Setelah selesai acara penjelasan pekerjaan bagi para pengusaha yang berkeinginan untuk bersedia melaksanakan pekerjaan tersebut menurut ketentuan yang tercantum dalam dokumen, kepadanya kemudian diminta untuk memasukkan

surat penawaran, kemudian dievaluasi oleh pihak pemerintah untuk ditetapkan salah satunya sebagai pemenang lelang.

Hasil evaluasi itu kemudian diumumkan kepada semua peserta lelang dan kepada peserta lelang masih diberi kesempatan untuk menunjukkan keberatan atau sanggahan atas hasil evaluasi tersebut, atas kemungkinan telah terjadi kekeliruan di dalam proses evaluasi. Jika ada sanggahan yang diterima oleh panitia lelang, maka akan diadakan pelelangan ulang. Tetapi jika dalam masa sanggah tersebut tidak ada sanggahan yang diterima, maka pemerintah akan mengeluarkan Surat Keputusan Penunjukan Pemenang Pelelangan kepada pemborong yang memenangkan seleksi tersebut.

Surat penawaran yang diajukan oleh pemborong kepada pemerintah pada pokoknya berisikan bahwa pemborong sanggup untuk melaksanakan pekerjaan pemborong sesuai dengan Rencana Kerja dan Syarat-Syarat (RKS). Hal ini dapat dilihat dalam bentuk-bentuk surat penawaran yang telah disediakan oleh pemerintah. Di dalam Keputusan Presiden Nomer 16 tahun 1994 lampiran I Nomor II angka 11 huruf b ditentukan pula bahwa pihak yang telah mengajukan penawaran tidak dapat menarik diri dari penawarannya, dan jika kemudian pihak yang mengajukan penawaran itu ditunjuk untuk menjadi pemenang dalam penawaran, kepadanya diwajibkan untuk melaksanakan dan menyelesaikan pekerjaan. Hal ini menunjukkan bahwa pemborong mulai terikat sejak memasukkan penawarannya kepada pemerintah.

Surat penawaran pemborong itu mempunyai kaitan yang sangat erat dengan Surat Penunjukan Pemenang Pelelangan yang dikeluarkan oleh pemerintah. Dalam salah satu bentuk Surat Penunjukan Pemenang Pelelangan, antara lain :

“Perusahaan, ditunjuk untuk melaksanakan pekerjaan”

Pernyataan pemerintah di dalam Surat Penunjukan tersebut menunjukkan bahwa dengan surat itu pemerintah telah menyatakan persetujuannya atas penawaran yang telah diajukan oleh pemborong tersebut, yang sekaligus mengandung arti bahwa Surat Penunjukan Pemenang Pelelangan tersebut merupakan penerimaan pihak pemerintah atas persetujuan yang telah diberikan kepada pemborong.

Kemudian dari ketentuan-ketentuan yang termuat dalam Surat Penunjukan Pemenang Pelelangan itu juga dinyatakan antara lain :

“Sambil menunggu dibuatnya surat perjanjian, agar pemborong yang ditunjuk segera mulai melaksanakan pekerjaannya selambat-lambatnya”

Pernyataan di atas lebih memberikan ketegasan bahwa sejak dikeluarkannya Surat Penunjukan Pemenang Pelelangan itu, sesungguhnya telah terjadi perjanjian pemborongan antara kedua belah pihak.

Ketentuan lainnya yang juga dapat dijadikan petunjuk tentang terjadinya perjanjian itu sejak dikeluarkannya Surat Penunjukan itu adalah ketentuan yang termuat dalam Keputusan Presiden Nomor 16 tahun 1994, Lampiran I Nomor II angka 11 huruf k, yang menegaskan sebagai berikut :

“Dalam hal pemborong dalam waktu yang telah ditetapkan tidak melaksanakan pekerjaan, maka jaminan menjadi milik negara”

Di dalam praktek sering dijumpai syarat jaminan bertujuan untuk memaksa agar pemborong memenuhi kewajibannya yang sekaligus juga berfungsi sebagai ganti kerugian atas wanprestasi yang dilakukan.

B.8. Jaminan Dalam Perjanjian Pemborongan

Agar para pihak terutama pihak pemborong mentaati segala apa yang telah disepakati, maka diperlukan jaminan yang harus disediakan oleh pihak pemborong. Dalam perjanjian pemborongan dikenal adanya empat macam jaminan, yaitu :

1. Bank Garansi

Bank Garansi merupakan salah satu bentuk dari perjanjian penanggungan yang diatur dalam Bab XVII Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dari Pasal 1820 sampai dengan Pasal 1850. Pengertian penanggungan menurut Pasal 1820 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah : "*Suatu persetujuan dengan mana seorang pihak ketiga, guna kepentingan si berpiutang mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan si berhutang, manakala orang ini sendiri tidak memenuhinya*".

Bank sebagai penanggung mempunyai hak istimewa/hak utama yaitu hak untuk menuntut agar harta benda si debitur/terjamin lebih dulu disita dan dijual. Bank Garansi untuk perjanjian pemborongan terdiri dari empat macam yaitu :

a. Jaminan Penawaran/Jaminan Tender

Jaminan Penawaran adalah suatu bentuk penanggungan dimana bank menjamin pembayaran sejumlah uang tertentu untuk memenuhi penawaran di dalam pelelangan pemborongan pekerjaan. Jaminan ini merupakan syarat kalau pemborong mau mengikuti pelelangan atau tender dimana yang bertindak

sebagai *bouwheer* adalah pemerintah atau proyek-proyek yang dibiayai oleh pemerintah seperti Proyek pusat, Proyek Daerah tingkat I, Proyek Daerah Tingkat II, Proyek Inpres, Proyek Swadaya Masyarakat Subsidi Dari Pemerintah.

Adapun cara memperoleh jaminan penawaran yaitu pemborong harus mengajukan permohonan surat jaminan penawaran. Pihak bank akan memberikan jaminan penawaran/tender bond apabila pemborong mengajukan permohonan permintaan jaminan tender disertai penyerahan uang kontan/memblokir rekening giro pemborong yang ada pada bank atau meminjam sejumlah uang jaminan tender tersebut kepada bank dengan jaminan benda bergerak atau tidak bergerak yang bisa dipastikan sejumlah jaminan yang diminta.

Jaminan ini dimaksudkan agar rekanan yang mengikuti pelelangan benar-benar rekanan yang bonafid. Besarnya jaminan antara 1% sampai dengan 3% dari perkiraan harga penawaran. Apabila rekanan mengundurkan diri, maka surat penawaran akan menjadi milik negara, setelah rekanan memasukkan dokumen penawaran ke dalam kotak pelelangan. Demikian juga surat jaminan penawaran akan jatuh pada negara apabila rekanan yang menang mengundurkan diri.

b. Jaminan Pelaksanaan

Jaminan Pelaksanaan adalah suatu jenis penanggungan dimana bank sebagai penanggung menjamin akan membayar sejumlah tertentu kepada si

penerima jaminan apabila pemborong yang dijamin yang telah dinyatakan menang dalam pelelangan tidak memenuhi kewajibannya.

Jaminan ini ditujukan untuk menjamin pelaksanaan dari proyek. Surat jaminan pelaksanaan akan menjadi milik negara apabila rekanan tidak melaksanakan pekerjaan/penyerahan barang dalam waktu yang telah ditetapkan. Surat Jaminan Pelaksanaan dikembalikan kepada rekanan yang bersangkutan setelah pelaksanaan pekerjaan/penyerahan barang sesuai dengan surat perjanjian pemborongan dan sering disebut dengan istilah penyerahan pertama.

c. Jaminan Uang Muka.

Uang muka baru ada kalau dalam perjanjian/kontrak pemborongan dimuat ketentuan mengenai pembayaran uang muka. Jika pemborong akan mengambil uang muka, maka pemborong harus memberikan surat jaminan uang muka. Nilai surat jaminan uang muka tersebut sekurang-kurangnya sama dengan uang muka yang diberikan. Penggunaan uang muka tersebut adalah sepenuhnya diperuntukkan bagi pelaksanaan proyek tersebut.

Mengenai pembayaran uang muka biasanya sebelumnya dimuat dalam dokumen lelang. Jaminan uang muka bagi rekanan golongan bukan ekonomi lemah ditentukan sebesar 30%.

d. Jaminan Pemeliharaan.

Surat Jaminan pemeliharaan jatuh pada negara apabila rekanan tidak melaksanakan kewajibannya, yaitu apabila rekanan tidak mampu melaksanakan kewajiban melaksanakan perbaikan-perbaikan terhadap kekurangan-kekurangan

dari pekerjaannya, dan akan dikembalikan apabila rekanan telah melaksanakan kewajibannya dengan baik sampai penyerahan kedua.

2. Surety Bond

Surety Bond adalah jaminan dalam bentuk warkat yang diterbitkan oleh perusahaan asuransi kerugian yang mengakibatkan kewajiban membayar terhadap pihak yang menerima jamina apabila yang dijamin cidera janji (wanprestasi). Di dalam sistem jaminan ini terdapat tiga pihak yaitu :

- a. Surety Company (penjamin), adalah pihak yang memberikan jaminan yang berupa Surety Guarantee/bond, dalam hal ini adalah PT Asuransi Kerugian Jasa Raharja.
- b. Prinsipal (rekanan), adalah pihak yang wajib memberikan prestasi serta merupakan pihak yang dijamin dengan Surety Guarantee/bond, dalam hal ini yang menerima dan melaksanakan pekerjaan (pemborong/kontraktor).
- c. Obligee (pemilik proyek), adalah pihak yang berhak atas prestasi serta dilindungi dengan Surety Guarantee/bond terhadap kerugian, dalam hal ini instansi pemberi pekerjaan.

Surety Bond dibagi menjadi empat macam :

- Jaminan Penawaran/big bond

Untuk jaminan penawaran ditentukan bahwa penal sum/nilai jaminan setinggi-tingginya 15%. Jika ternyata *bouwheer* tidak sanggup menutup kontrak atau menyediakan jaminan pelaksanaan/performance bond, maka kontrak biasanya diberikan kepada penawar yang terabdah berikutnya.

- Jaminan Pelaksanaan/Performance bond.

Untuk menjamin pelaksanaan ditentukan bahwa penal sum/nilai jaminan minimum 5% dari nilai kontrak dan maksimal 20% dari proyek. Apabila pemborong wanprestasi, maka jasa raharja akan melakukan :

1. Mencari kontraktor lain untuk menjamin pekerjaan borongan bangunan yang belum selesai dengan memperhatikan penal sum/nilai jaminan.
2. Oblige diminta untuk menyelesaikan proyek dengan pemborong lain jika jumlah biaya pemborong II dan pemborong I melampaui harga kontrak Jasa Raharja mengganti kerugian sampai batas nilai jaminan pelaksanaan.

- Jaminan Pembayaran Uang Muka/Advance Payment Bond

Dalam hal pemilik proyek memberikan uang muka kepada pemborong dalam pelaksanaan kontrak/perjanjian pemborongan, yang biasanya sebesar 20% dari nilai kontrak, pembayaran kembali dari nilai kontrak, pembayaran kembali dari nilai uang muka tersebut dapat dijamin dengan Advance Payment Bond. Maksud jaminan ini adalah untuk kepastian bahwa uang muka sebesar 20 % tadi benar-benar akan digunakan oleh pemborong untuk pembiayaan proyek yang dikerjakan.

- Jaminan pemeliharaan/Maintenance bond.

Biasanya merupakan jaminan kerusakan pekerjaan/material setelah pelaksanaan pekerjaan selesai. Jaminan ini seringkali sebagai pengganti sampai 10 % yang biasanya dipersyaratkan bagi pemborong, dengan

demikian surety memungkinkan pemborong menggunakan modal tersebut sebagai modal kerja.

Surety bond dikatakan berakhir apabila :

- a. pemborong telah selesai memenuhi kewajibannya dengan baik.
- b. Jasa Raharja telah memenuhi tuntutan/klaim ganti rugi dari atau membayar ganti rugi kepada instansi pemberi pekerjaan sebesar jumlah kerugian yang benar-benar diderita, setinggi-tingginya sebesar nilai jaminan dari bon tersebut.

3. Jaminan Pemeliharaan.

Jaminan Pemeliharaan ini diberikan pada saat penyerahan pertama yaitu pada saat proyek telah selesai 100 %, namun pemborong hanya dibayar 95 % sedangkan sisanya yang 5 % dari harga borongan masih ditahan oleh pihak bouwheer, karena masih ada kewajiban dari pihak pemborong untuk memperbaiki kekurangan-kekurangan yang masih perlu diperbaiki dalam masa pemeliharaan yaitu dari masa penyerahan pertama sampai penyerahan kedua.

Apabila pemborong dalam masa pemeliharaan tidak mau/tidak sanggup memperbaiki kerusakan atau menambah pekerjaan yang masih kurang, maka pihak bouwheer akan menegur pemborong untuk melaksanakan kewajibannya. Jika pemborong tidak mau mengindahkannya, maka bouwheer dapat memperbaiki sendiri atau menyerahkannya kepada pihak lain dengan menggunakan biaya milik pemborong yang masih ditahan oleh bouwheer sebesar 5 % dari harga borongan.

4. Jaminan Pembangunan.

Jaminan Pembangunan mempunyai tujuan agar proyek dapat berjalan berkesinambungan dan tidak macet di tengah jalan. Jaminan ini menguntungkan kedua belah pihak, yaitu bagi pihak bouwheer pekerjaan yang diborongkan tidak mengalami hambatan, sedangkan bagi pihak pemborong yaitu, ia tidak perlu membayar ganti rugi apabila tidak dapat melanjutkan pekerjaannya. Di dalam praktek, jaminan pembangunan di Indonesia belum dapat dilaksanakan. Namun kalau dilihat, maka jaminan pembangunan ini merupakan jaminan yang baik, karena dengan adanya jaminan ini dapat menghilangkan terbelengkulainya suatu pekerjaan karena ada pihak yang akan meneruskan pekerjaannya yaitu subkontraktor sehingga pekerjaan akan selesai tepat waktu.

BAB III

METODE PENELITIAN

Agar penyusunan tesis ini memperoleh hasil yang memuaskan diperlukan data yang akurat baik data primer maupun data sekunder. Data yang akurat tersebut diperoleh melalui suatu penelitian. Penelitian adalah suatu kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisa dan konstruksi yang dilakukan secara metodologis, sistimatis dan konsisten. Metodologis berarti sesuai dengan metode atau cara tertentu. Sistimatis adalah berdasarkan suatu sistem, sedangkan konsisten berarti tidak adanya hal-hal yang bertentangan dalam suatu kerangka tertentu.²⁷ Sedangkan metodologi yaitu sebagai usaha untuk menemukan pengembangan dan menguji kebenaran sesuatu pengetahuan, maka dilakukan metode-metode ilmiah.²⁸

Dengan suatu metode penelitian, diharapkan mampu untuk menemukan, merumuskan, menganalisa, maupun memecahkan masalah-masalah dalam suatu penelitian dan agar data-data yang diperoleh lengkap, relevan, akurat dan reliabel, diperlukan metode yang tepat diandalkan.

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut :

²⁷ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, UI Press, 1985, hal. 42

²⁸ Soetrisno Hadi, *Bimbingan Menulis Skripsi Dan Tesis*, Yogyakarta, Fakultas Psikologi UGM, 1982, Hal. 14

A. METODE PENDEKATAN

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan metode pendekatan yuridis empiris yaitu suatu pendekatan yang berpangkal pada permasalahan mengenai hal yang bersifat yuridis serta kenyataan yang ada mengenai persoalan dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan di Kabupaten Kendal yaitu penyelesaian tentang adanya kenaikan harga bahan bangunan setelah perjanjian dibuat pada perjanjian pemborongan bangunan di Kabupaten Kendal.

Aspek yuridis yang dipakai dalam penelitian ini yaitu Peraturan Perundang-undangan yang berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian pemborongan, diantaranya yaitu :

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Bab I, II, III dan Bab IV tentang perikatan dan Bab VII A Buku III Pasal 1601 b, Pasal 1604 sampai dengan Pasal 1616 tentang persetujuan-persetujuan untuk melakukan pekerjaan.
2. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi
3. Keputusan Presiden Nomor 42 Tahun 2002 tentang Pelaksanaan Anggaran Pendapatan Dan Belanja Negara.
4. Keputusan Presiden Nomor 20 Tahun 2003 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah.
5. AV 1941 (*Algemene Voorwaden Voorde Unit Voering Bijaaneming Openbare Warken In Indonesia*), yang terjemahannya adalah syarat-syarat umum untuk pelaksanaan pembangunan pekerjaan umum di Indonesia, yang cukup disingkat AV 1941.

Sedangkan aspek empiris dari penelitian ini adalah pelaksanaan peraturan-peraturan tersebut, khususnya yang berhubungan dengan pelaksanaan perjanjian pemborongan yang berhubungan dengan kenaikan harga bahan bangunan setelah perjanjian dibuat dalam perjanjian pemborongan bangunan pemerintah di Kabupaten Kendal.

Metode pendekatan ini dipakai karena permasalahan yang akan dibahas bersifat yuridis dan dikaitkan dengan kenyataan yang ada dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan khususnya tentang kenaikan harga bahan bangunan setelah perjanjian dibuat dalam perjanjian pemborongan bangunan pemerintah di Kabupaten Kendal.

B. SPESIFIKASI PENELITIAN

Berdasarkan pada permasalahan yang penulis ambil, maka spesifikasi yang digunakan adalah Deskriptif Analitis, yaitu metode penelitian yang tidak hanya terbatas pada pengumpulan data dan penyusunannya, tetapi juga meliputi analisa dan interpretasi data yang diperoleh.²⁹ Disebut demikian karena penelitian ini mempunyai tujuan untuk memberikan gambaran secara terperinci kenyataan yang ada dan menganalisisnya secara kritis obyek atau masalah yang akan diteliti yaitu tentang kenaikan harga bahan bangunan sebagai perubahan keadaan pada perjanjian pemborongan di Kabupaten Kendal.

²⁹ Surachman W, *Pengantar Penelitian-Penelitian Ilmiah*, Jakarta, Transito, 1980, Hal. 35.

C. LOKASI PENELITIAN

Lokasi penelitian dimaksudkan untuk mempersempit ruang lingkup penelitian sehingga penelitian menjadi lebih terarah. Penulis mengambil lokasi di Kabupaten Kendal.

D. POPULASI DAN METODE PENGAMBILAN SAMPEL

D.1. Populasi

Populasi adalah obyek atau seluruh individu atau seluruh gejala atau kejadian atau seluruh unit yang akan diteliti.³⁰ Populasi dalam penelitian ini adalah para pelaku/pelaksana proyek yaitu perusahaan-perusahaan di bidang jasa konstruksi yang melaksanakan proyek milik pemerintah di Kabupaten Kendal. Selain perusahaan jasa konstruksi, yang menjadi obyek dalam penelitian ini adalah pihak pemerintah Kabupaten Kendal sebagai pihak pemberi pekerjaan.

D.2. Metode Pengambilan Sampel

Sampel merupakan bagian dari populasi yang merupakan sumber data yang akan diteliti mewakili populasi. Sedangkan yang dimaksud pengambilan sampel merupakan suatu proses dalam memilih suatu bagian yang representatif dari suatu populasi.³¹

Penentuan sampel dilakukan dengan teknik Non Random Sampling.

Teknik Non Random Sampling adalah teknik sampling yang tidak memberi

³⁰ Ronny Hanitjo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, Jakarta, Ghalia Indonesia, 1990, Hal.51.

³¹ *Ibid*, Hal. 51.

peluang/kesempatan sama bagi setiap unsur atau anggota populasi untuk dipilih menjadi sampel.

Dalam teknik Non Random Sampling terdapat beberapa jenis teknik sampling. Dalam penelitian ini menggunakan teknik Purposive sampling, yaitu teknik pengambilan sampel yang dilakukan dengan cara mengambil subyek didasarkan pada tujuan tertentu.³² Penentuan sampel ini didasarkan pada ciri-ciri, sifat atau karakteristik tertentu. Sampel yang mempunyai ciri-ciri, sifat atau karakteristik tertentu tersebut adalah perjanjian pemborongan yang tidak memuat pasal tentang kenaikan harga, karena perjanjian pemborongan dengan kriteria tersebut menimbulkan persoalan dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan. Oleh karena itu, sampel penelitian yang dipilih adalah PT Budi Taraka, CV Hana Perkasa, CV Harapan Jaya dan CV Panca Marga Jaya.

E. JENIS DATA

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

1. Data Primer

Merupakan data yang didapat dari lapangan dengan mengadakan wawancara dengan para responden. Responden dalam penelitian ini adalah :

- Direksi dari empat perusahaan kontraktor di Kabupaten Kendal.
- Pimpinan proyek dari pihak pemerintah Kabupaten Kendal.

³² Ibid, Hal. 51.

2. Data Sekunder

Merupakan data yang tidak diperoleh secara langsung dari lapangan, melainkan diperoleh dari bahan kepustakaan yang ada, dengan cara mengumpulkan dan meneliti Peraturan Perundang-undangan, buku-buku dan sumber bacaan lain yang berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian pemborongan. Selain itu juga menggunakan hasil penelitian dokumen yang terdapat pada instansi terkait.

F. TEKNIK PENGUMPULAN DATA

Teknik pengumpulan data merupakan cara untuk mendapatkan data yang kita inginkan. Dengan ketepatan penggunaan teknik pengumpulan data, maka data yang kita peroleh akan sesuai dengan yang kita inginkan.

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut :

1. Studi Lapangan

Yaitu suatu penelitian dimana peneliti secara langsung terjun ke lapangan untuk mendapatkan data-data dan keterangan-keterangan yang diperlukan. Teknik yang dipakai dalam pengumpulan data melalui studi lapangan ini adalah dengan menggunakan wawancara. Wawancara merupakan cara untuk memperoleh data dengan mengajukan pertanyaan-pertanyaan kepada responden secara lisan.

Dikenal ada dua cara untuk melakukan wawancara :

- Wawancara Bersruktur, merupakan wawancara dengan menggunakan daftar pertanyaan berstruktur.
- Wawancara tidak berstruktur, merupakan wawancara yang tidak menggunakan daftar pertanyaan berstruktur.

Adapun teknik wawancara yang digunakan dalam penelitian ini adalah baik wawancara berstruktur maupun dengan menggunakan wawancara tidak berstruktur.

2. Studi Kepustakaan

Merupakan tekhnik pengumpulan data dengan jalan membaca, mengkaji serta mempelajari buku-buku yang relevan dengan obyek yang diteliti, termasuk buku-buku referensi, peraturan perundang-undangn, dokumen-dokumen serta sumber-sumber lain yang berkaitan dengan perjanjian pemborongan bangunan.

G. TEKNIK ANALISA DATA

Dalam penelitian ini penulis menggunakan teknik analisa data kualitatif. Mengingat data yang terkumpul adalah data kualitatif, maka analisa data yang diperlukan adalah data kualitatif dengan model interaktif. Data yang sudah diperoleh akan disusun dalam bentuk penyusunan data, kemudian dilakukan reduksi atau pengolahan data, menghasilkan sajian data dan seterusnya diambil kesimpulan atau verifikasinya yang dilakukan saling menjalin dengan proses pengumpulan data. Apabila kesimpulan dirasakan sangat kuat, maka perlu diadakan verifikasinya

kembali dan peneliti kembali mengumpulkan data lapangan. Teknik analisis ini menurut HB Sutopo dinamakan *Interactive Modal Of Analysis*.³³

H. METODE PENYAJIAN DATA

Data yang telah terkumpul kemudian disajikan dalam bentuk laporan tertulis ilmiah dengan cara yang logis dan sistematis yaitu dalam bentuk tesis yang diikuti dengan pengambilan kesimpulan atas dasar penelitian yang telah dilakukan.

³³ HB Sutopo, *Metodologi Kualitatif*, Makalah, UNS Press, 1991, hal 13

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Faktor-Faktor Yang Menyebabkan Para Pihak Tidak Mencantumkan Klausula Tentang Kenaikan Harga Dalam Perjanjian Pemborongan Bangunan Pemerintah Di Kabupaten Kendal

Perjanjian pemborongan bangunan pemerintah di Kabupaten Kendal, dalam prakteknya dibuat secara tertulis dan dituangkan dalam bentuk perjanjian standar. Hal ini sebagaimana terlihat dalam enam naskah perjanjian pemborongan yang pada umumnya memuat syarat-syarat yang hampir sama.

Dibuatnya perjanjian pemborongan dalam bentuk tertulis serta dituangkan dalam bentuk perjanjian standar, mempunyai tujuan-tujuan tertentu. Adapun tujuan-tujuan tersebut adalah berguna untuk kepentingan pembuktian jika kelak terjadi sengketa.. Selain itu, juga dimaksudkan untuk menghemat biaya dan waktu dalam membuat perjanjian pemborongan sehingga perjanjian pemborongan bangunan pemerintah dituangkan dalam bentuk perjanjian standar.³⁴

Peraturan standar yang digunakan dalam perjanjian pemborongan bangunan pemerintah adalah AV 1941 yang memuat syarat-syarat umum untuk pelaksanaan pekerjaan umum di Indonesia (*Algemene Voorwaarden Voor Uitvoering Bij Aanneming Van Openbare Werken In Indonesia*). Peraturan standar dalam AV 1941 ini umumnya mengatur hal-hal yang bersifat administratif

³⁴ Wawancara dengan Hasby Hasan, Direktur CV Cahaya Batu Berlian tanggal 2 Juni 2004.

seperti pelaksanaan prakualifikasi, kualifikasi dan klasifikasi pemborong, tata cara pelelangan, penentuan pemenang lelang karena hal ini tidak diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Selain itu masih terdapat peraturan-peraturan lainnya yang juga harus diikuti dalam pelaksanaan pekerjaan pemborongan, yaitu peraturan tentang teknik bangunan seperti Peraturan Konstruksi Kayu Indonesia Tahun 1961 dan Peraturan Beton Bertulang tahun 1971. Demikian pula dengan Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi, Keputusan Presiden Nomor 18 Tahun 2000 tentang Pelaksanaan Pengadaan Barang Dan Jasa Instansi Pemerintah, serta Keputusan Presiden Nomor 80 tahun 2003 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa terjadinya serta pelaksanaan perjanjian pemborongan bangunan pemerintah di Kabupaten Kendal, selain mengindahkan ketentuan-ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Pasal 1601 b, Pasal 1604 sampai dengan Pasal 1616), juga harus mengindahkan peraturan standar dalam AV tahun 1941, serta peraturan-peraturan lain di bidang pemborongan bangunan.

Adanya beberapa peraturan yang mengatur perjanjian pemborongan bangunan pemerintah seperti yang disebutkan sebelumnya, bukan berarti bahwa telah terjadi dualisme ataupun pluralisme peraturan yang mengatur tentang perjanjian pemborongan bangunan pemerintah, sebab masing-masing peraturan tersebut mengatur bagian bagian tersendiri dan sifatnya saling melengkapi dalam

pelaksanaan perjanjian pemborongan bangunan pemerintah. Ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur bentuk perjanjian serta hak dan kewajiban para pihak, ketentuan dalam AV 1941 mengatur tentang masalah administrasi, serta Peraturan Beton Bertulang 1971 mengatur tentang teknik bangunan. Hal ini sebagaimana dikemukakan oleh pimpinan proyek pada Dinas Pekerjaan Umum di Kabupaten Kendal.

Menurut pendapat Endi Lestari, dalam perjanjian pemborongan bangunan sekurang-kurangnya harus memuat ketentuan tentang :

1. Para pihak yang menandatangani kontrak, yang meliputi nama, jabatan dan alamat.
2. Pokok pekerjaan yang diperjanjikan dengan uraian yang jelas mengenai jenis dan jumlah barang/jasa yang diperjanjikan.
3. Hak dan kewajiban para pihak yang terikat dalam perjanjian.
4. Nilai atau harga kontrak pekerjaan, serta syarat-syarat pembayaran.
5. Persyaratan dan spesifikasi teknis yang jelas dan terperinci.
6. Tempat dan jangka waktu penyelesaian/penyerahan dengan disertai jadual waktu penyelesaian/penyerahan yang pasti serta syarat-syarat penyerahannya.
7. Jaminan teknis/hasil pekerjaan yang dilaksanakan dan/atau ketentuan mengenai kelaikan.
8. Ketentuan mengenai cidera janji dan sanksi dalam hal para pihak tidak memenuhi kewajibannya.

9. Ketentuan mengenai pemutusan kontrak secara sepihak.
10. Ketentuan mengenai keadaan memaksa.
11. Ketentuan mengenai kewajiban para pihak dalam hal terjadi kegagalan dalam pelaksanaan pekerjaan.
12. Ketentuan mengenai perlindungan tenaga kerja.
13. Ketentuan mengenai bentuk dan tanggung jawab gangguan lingkungan.
14. Ketentuan mengenai kenaikan harga.
15. Ketentuan mengenai penyelesaian perselisihan.³⁵

Dengan dicantumkannya ketentuan-ketentuan tersebut dalam perjanjian pemborongan dimaksudkan agar dapat melindungi kepentingan pihak-pihak yang terkait dalam perjanjian pemborongan tersebut. Ketentuan-ketentuan tersebut harus dilaksanakan dengan itikad baik oleh para pihak, sehingga dalam prakteknya, pekerjaan pemborongan dapat berjalan dengan baik, tidak saling merugikan dan tidak menimbulkan sengketa.

Pelaksanaan perjanjian pemborongan bangunan pemerintah di Kabupaten Kendal melibatkan dua pihak, yaitu pihak pemberi pekerjaan (bouwheer/prinsipal) yaitu pemerintah yang diwakili oleh pimpinan proyek dan pihak yang menerima pekerjaan atau pihak yang akan mengerjakan pekerjaan yaitu kontraktor atau perusahaan pemborongan. Kedua pihak inilah yang

³⁵ Wawancara dengan Endi Lestari, direktur CV Hana Perkasa tanggal 1 Juni 2004.

merupakan pihak yang terlibat langsung dalam perjanjian pemborongan bangunan pemerintah di Kabupaten Kendal.³⁶

Selain melibatkan pihak pemberi kerja dan pihak penerima kerja, dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan melibatkan pihak lainnya, yaitu konsultan perencana (arsitek) dan pengawas. Konsultan perencana bertugas menyusun rencana pekerjaan (*bestek*), sedangkan pengawas bertugas mengawasi pelaksanaan pekerjaan pemborongan sehari-harinya di lapangan, jadi merupakan wakil pimpinan proyek di lapangan.

Untuk proyek-proyek yang bernilai di bawah Rp. 50.000.000,00 (limapuluh juta rupiah), konsultan perencana sekaligus dapat bertindak sebagai pengawas dan penugasannya berdasarkan hubungan kedinasan dalam lingkungan instansi pekerjaan umum. Berbeda halnya jika suatu proyek bernilai di atas Rp. 50.000,00, dalam hal ini tugas perencanaan dan pengawasan tidak boleh dirangkap. Perencanaan dilakukan oleh seorang atau suatu lembaga konsultan, yang benar-benar profesional dalam bidangnya dan dipilih berdasarkan tender secara umum, penugasannya berdasarkan perjanjian kerja khusus dengan pimpinan proyek. Penjelasan ini sebagaimana dikemukakan oleh pimpinan proyek pada Departemen Pekerjaan Umum di Kabupaten Kendal.

Dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan bangunan pemerintah di Kabupaten Kendal terdapat dua bentuk kontrak pemborongan pekerjaan bila

³⁶ Ibid

dilihat dari segi waktu untuk penganggaran proyek-proyek pemerintah, yaitu kontrak tahun jamak (*multi years*) dan kontrak tahun tunggal (*single years*).³⁷

Kontrak tahun tunggal (*single years*) adalah kontrak yang berlangsung dalam satu tahun anggaran, sedangkan kontrak tahun jamak (*multi years*) adalah kontrak yang berlangsung dalam dua atau lebih tahun anggaran. Dengan perkataan lain bahwa dalam kontrak tahun tunggal, semua proyek pemerintah yang dianggarkan dalam satu tahun anggaran, selesai dilaksanakan dalam tahun anggaran yang bersangkutan. Sedangkan dalam kontrak tahun jamak, proyek-proyek pemerintah tersebut nanti selesai dilaksanakan dalam dua atau lebih tahun anggaran.

Dalam pelaksanaan pekerjaan pemborongan bangunan pemerintah di Kabupaten Kendal, kebanyakan dianggarkan dalam kontrak tahun tunggal dan hanya beberapa paket pekerjaan pemborongan yang dianggarkan dalam kontrak tahun jamak.³⁸

Kontrak tahun jamak hanya digunakan jika volume pekerjaan besar sehingga tidak mungkin diselesaikan dalam satu tahun anggaran. Selain itu penggunaan kontrak tahun jamak dapat juga terjadi karena faktor kondisi alam pada lokasi pekerjaan. Misalnya daerah yang menjadi lokasi proyek yang curah hujannya sangat tinggi sehingga pelaksanaan pekerjaan sering tertunda karena

³⁷ Ibid

³⁸ Ibid

hujan. Berdasarkan pertimbangan tersebut, maka pelaksanaan pekerjaan proyek tersebut dapat dianggarkan dalam dua atau lebih tahun anggaran.³⁹

Proyek-proyek pemerintah di Kabupaten Kendal hanya sedikit yang dianggarkan dalam kontrak tahun jamak. Hal ini disebabkan karena di Kabupaten Kendal proyek-proyek dengan volume pekerjaan yang besar masih kurang. Selain itu proyek-proyek dengan nilai dan volume pekerjaan yang besar, sebagiannya dipecah atau dibagi dalam beberapa paket pekerjaan untuk memberi kesempatan kepada pemborong golongan ekonomi lemah mendapatkan pekerjaan pemborongan.⁴⁰

Selain hal-hal yang telah diuraikan di atas, dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan bangunan pemerintah di Kabupaten Kendal terdapat perjanjian pemborongan yang memuat pasal tentang kenaikan harga dan ada perjanjian pemborongan yang tidak memuat pasal tentang kenaikan harga.

Menyangkut syarat-syarat yang dimuat dalam perjanjian pemborongan, ada kalanya para pihak menambah atau bahkan menguranginya, sehingga persyaratan di dalam perjanjian yang satu, tidak seluruhnya sama dengan persyaratan yang dimuat dalam perjanjian pemborongan yang lainnya.

Khusus menyangkut pasal tentang kenaikan harga, dari enam naskah perjanjian pemborongan di Kabupaten Kendal, hanya dua diantaranya yang memuat pasal tentang kenaikan harga, sedangkan empat naskah perjanjian

³⁹ Ibid

⁴⁰ Op Cit

pemborongan lainnya tidak memuat pasal tentang kenaikan harga. Naskah perjanjian pemborongan yang tidak memuat pasal tentang kenaikan harga adalah naskah perjanjian pemborongan pada PT Budi Taraka, CV Hana Perkasa, CV Harapan Jaya dan CV Panca Marga Jaya. Sedangkan naskah perjanjian pemborongan yang memuat pasal tentang kenaikan harga bahan-bahan bangunan adalah naskah perjanjian pemborongan pada CV Karya Dwi Pratama dan CV Usaha Putra.

Untuk perjanjian pemborongan yang memuat pasal tentang kenaikan harga, maka tidak ada masalah yang timbul sehubungan dengan terjadinya kenaikan harga bahan bangunan. Hal ini disebabkan karena dalam pasal tentang kenaikan harga tersebut telah ditentukan bahwa yang harus bertanggung jawab jika terjadi kenaikan harga adalah pihak pemborong. Pengecualian terhadap ketentuan tersebut adalah apabila kenaikan harga dimaksud disebabkan suatu tindakan atau kebijaksanaan dari pihak pemerintah dalam bidang moneter. Untuk kenaikan harga yang disebabkan karena kebijaksanaan pemerintah, maka yang harus bertanggung jawab adalah pimpinan proyek sebagai wakil dari pemerintah.

Untuk lebih jelasnya, pasal yang mengatur tentang kenaikan harga dalam perjanjian pemborongan bangunan pemerintah di Kabupaen Kendal terdiri dari dua ayat sebagai berikut :

Pasal tentang kenaikan harga pada CV Karya Dwi Pratama terdapat dalam pasal 13 sebagai berikut :

Pasal 13

- 1. Kenaikan harga bahan-bahan, alat-alat dan upah selama masa pelaksanaan pekerjaan pemborongan ini ditanggung sepenuhnya oleh pihak kedua.*
- 2. Pada dasarnya, pihak kedua tidak dapat menuntut atas kenaikan harga bahan-bahan, alat-alat dan upah, terkecuali apabila terjadi tindakan atau Kebijakan Pemerintah Republik Indonesia dalam bidang moneter yang diumumkan secara resmi dan diatur dalam peraturan perundang-undangan.*

Pasal tentang kenaikan harga pada CV Usaha Putra terdapat dalam pasal 12 sebagai berikut :

Pasal 12

- 1. Kenaikan harga bahan-bahan, alat-alat dan upah selama masa pelaksanaan pekerjaan pemborongan ini ditanggung sepenuhnya oleh pihak kedua.*
- 2. Pada dasarnya, pihak kedua tidak dapat menuntut atas kenaikan harga bahan-bahan, alat-alat dan upah, terkecuali apabila terjadi tindakan atau Kebijakan Pemerintah Republik Indonesia dalam bidang moneter yang diumumkan secara resmi dan diatur dalam peraturan perundang-undangan.*

Dari bunyi pasal tentang kenaikan harga tersebut dapat diketahui bahwa kenaikan harga yang dimaksudkan meliputi kenaikan harga bahan bangunan,

kenaikan harga alat-alat yang digunakan dalam pelaksanaan pekerjaan, serta kenaikan upah pekerja. Namun demikian yang hendak dikaji dalam penelitian ini terbatas pada kenaikan harga bahan bangunan.

Dengan tidak dimuatnya pasal tentang kenaikan harga dapat menimbulkan permasalahan apabila kelak benar-benar terjadi perubahan keadaan yang berupa kenaikan harga bahan-bahan bangunan. Hal ini disebabkan karena para pihak belum menentukan pihak mana yang akan bertanggung jawab apabila terjadi kenaikan harga bahan-bahan bangunan

Apabila penyelesaian masalah dengan membebankan resiko tersebut kepada pihak pemborong, hal ini tidak menjadi masalah apabila kenaikan harga bahan-bahan bangunan tersebut relatif kecil. Dikatakan relatif kecil apabila kerugian tersebut masih di bawah 25 % dari nilai kontrak. Hal ini karena sudah dianggap wajar apabila pihak pemborong menanggung kerugian dan merupakan suatu resiko bisnis yang harus ditanggung oleh pihak pemborong. Namun apabila kenaikan harga bahan-bahan bangunan tersebut terlalu besar, lebih dari 25 % dari nilai kontrak, sehingga menyebabkan pihak pemborong akan menderita kerugian yang sangat besar dan mungkin mendekati kebangkrutan, berdasarkan asas itikad baik, maka tidak layak apabila hanya pihak pemborong saja yang menanggung kenaikan harga bahan-bahan bangunan tersebut. Maka apabila kenaikan harga terlalu tinggi, menurut Keputusan Mahkamah Agung tanggal 11 Mei 1955 dalam kasus sengketa gadai tanah, dan Keputusan Mahkamah Agung tanggal 27 April

Tahun 1955 dalam kasus sengketa kebun kopi, kerugian tersebut ditanggung masing-masing separo antara pihak pemborong dan pihak pemberi tugas.

Sedangkan apabila pihak pemborong sama sekali tidak bisa memenuhi kenaikan harga bahan-bahan tersebut, bahkan telah mengalami kebangkrutan, maka keadaan tersebut dapat dimasukkan ke dalam kategori *overmacht (force majeure)*.

Dari uraian di atas, dapat disimpulkan bahwa terdapat perbedaan antara perubahan keadaan dan *overmacht (force majeure)*. Perbedaan di atas dapat diuraikan sebagai berikut :

Dalam undang-undang telah mengatur tentang perubahan keadaan yaitu dalam Pasal 1245 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bahwa setelah selesainya dibuatnya perjanjian timbul suatu keadaan dimana debitur terhalang untuk memenuhi perjanjiannya. Ini merupakan keadaan memaksa atau lebih lazim disebut *Force Majeur* atau *Overmacht* yang dapat diartikan bahwa dengan tidak dipenuhinya perjanjian oleh debitur itu adalah merupakan suatu alasan pembenar (*rechtvaardigingsgrond*).

Untuk dapat membedakan antara keadaan memaksa dan peristiwa perubahan keadaan ini, kita mengikuti pendapat De Wolf. Perbedaan ini antara lain terletak dalam kenyataan bahwa pada keadaan memaksa keadaan yang berubah itu membuat tidak mungkin atau terhalangnya pemenuhan prestasi sedangkan pada peristiwa perubahan keadaan berubahnya keadaan itu

menimbulkan keberatan untuk memenuhi perjanjian, karena kalau dipenuhi, salah satu pihak dalam perjanjian akan menderita kerugian.⁴¹

Abas juga mengadakan perbedaan antara keadaan memaksa dan perubahan keadaan ini yaitu : Bahwa pada keadaan memaksa apabila berubahnya keadaan sedemikian beratnya maka kita berhubungan dengan situasi dalam keadaan memaksa.⁴²

Yang penting disini ialah bahwa debitur dalam keadaan terhalang untuk memenuhi prestasi. Jadi titik berat terletak pada posisi debitur sendiri. Sedangkan perubahan keadaan itu terjadi apabila berubahnya keadaan itu tidak begitu berat, disini debitur masih dapat memenuhi prestasi.

Dari pendapat-pendapat tersebut dapatlah dikatakan bahwa keadaan memaksa tergantung dari situasi dan kondisinya. Yang artinya, apakah terlalu berat bagi debitur untuk memenuhi prestasi atau tidak. Jika berat, berhubungan dengan keadaan memaksa, dan jika tidak begitu berat berhubungan dengan perubahan keadaan.

Dalam masalah terjadi perubahan keadaan setelah dibuatnya perjanjian ini terutama adalah untuk perjanjian yang pelaksanaannya harus dipenuhi dalam jangka waktu yang lama, dimana orang sebagai makhluk Tuhan yang tidak sempurna yang tidak mengetahui dan meneliti untuk kejadian yang akan datang atau peristiwa yang akan terjadi dikemudian hari. Makin lama waktu pelaksanaan

⁴¹ Prof. Purwahid Patrik, *Op Cit*, Hal. 14

⁴² Prof. Purwahid Patrik, *Loc Cit*, Hal. 15

dari perjanjian itu makin besar pula kejadian-kejadian yang tidak diharapkan akan menghalangi pemenuhan perjanjian.⁴³

Dari dua naskah perjanjian pemborongan bangunan pemerintah yang tidak memuat pasal tentang kenaikan harga, di dalam naskah perjanjian tersebut memuat pasal tentang keadaan memaksa (*force majeure/ overmacht*).

Adapun hal-hal yang dikategorikan sebagai keadaan memaksa dalam perjanjian pemborongan bangunan pemerintah di Kabupaten Kendal terdiri atas :

1. Bencana alam seperti : gempa bumi, tanah longsor, banjir, angin topan.
2. Kebakaran
3. Perang, huru-hara, pemberontakan, pemogokan dan epidemi
4. Kebijakan Pemerintah dalam bidang moneter yang pelaksanaannya diatur dengan peraturan perundang-undangan.

Selain menentukan hal-hal yang dapat dikategorikan sebagai keadaan memaksa, dalam pasal yang mengatur tentang keadaan memaksa juga diatur prosedur untuk menyampaikan keadaan memaksa kepada pihak pemberi tugas yaitu pemerintah yang diwakili oleh pimpinan proyek, serta akibat dari terjadinya keadaan memaksa tersebut.

Dalam perjanjian pemborongan bangunan pemerintah di Kabupaten Kendal, apabila terjadi keadaan memaksa pada saat pelaksanaan perjanjian, pihak pemborong harus memberitahukan secara tertulis kepada pihak pemberi tugas

⁴³ Prof. Purwahid Patrik, S.H., *Op Cit*, Hal 4

(pimpinan proyek) selambat-lambatnya dalam waktu empat belas hari sejak terjadinya keadaan memaksa.⁴⁴

Atas pemberitahuan dari pihak pemborong tersebut, pihak pemberi tugas dapat menyetujui atau menolak secara tertulis keadaan memaksa itu dalam waktu paling lambat tiga hari sejak diterimanya pemberitahuan tentang keadaan memaksa tersebut.

Apabila dalam waktu tiga hari sejak diterimanya pemberitahuan tentang keadaan memaksa, pihak pemberi tugas tidak memberi jawaban, maka pihak pemberi tugas dianggap menyetujui keadaan memaksa tersebut.

Dengan adanya persetujuan pihak pemberi tugas terhadap keadaan memaksa yang disampaikan oleh pihak pemborong, maka pihak pemborong dibebaskan dari tanggung jawabnya atas kerugian dan keterlambatan penyelesaian pekerjaan karena terjadinya keadaan memaksa.

Meskipun dalam perjanjian pemborongan bangunan pemerintah di Kabupaten Kendal terdapat pasal yang mengatur tentang keadaan memaksa seperti yang telah disebutkan di atas, namun kenaikan harga yang disebabkan oleh gejolak moneter dalam bidang perekonomian tidak dikategorikan sebagai keadaan memaksa. Hal ini sebagaimana juga terlihat dalam naskah perjanjian dimana kenaikan harga dan keadaan memaksa masing-masing diatur dalam pasal tersendiri.

⁴⁴ Wawancara dengan Anjarsari Widyastuti, Direktur CV Panca Marga Jaya, tanggal 16 Juni 2004.

Sampai saat ini belum ada pengertian/definisi mengenai perubahan keadaan secara jelas dan pasti. Demikian juga dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak dijelaskan mengenai perubahan keadaan. Walaupun pengertian tentang perubahan keadaan berbeda-beda antara sumber yang satu dengan sumber yang lainnya, tetapi hampir mendekati persamaan yaitu bahwa intinya bahwa perubahan keadaan itu sebelumnya tidak diperkirakan akan terjadi, dan perubahan-perubahan keadaan tersebut berhubungan dengan isi perjanjian. Jadi isi kontrak perjanjian tersebut di kemudian hari pada kenyataan di lapangan berbeda. Misalnya mengenai harga bahan-bahan bangunan terjadi perbedaan pada saat dibuat perjanjian dan setelah dibuatnya perjanjian.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan bangunan pemerintah di Kabupaten Kendal terdapat perjanjian pemborongan yang memuat pasal tentang kenaikan harga dan ada perjanjian pemborongan yang tidak memuat pasal tentang kenaikan harga. Hal ini sesuai dengan hasil penelitian terhadap enam naskah perjanjian pemborongan di Kabupaten Kendal.

Dalam perjanjian pemborongan bangunan pemerintah di Kabupaten Kendal, dibuat dalam bentuk tertulis dan ditandatangani oleh kedua belah pihak. Dalam pembuatan perjanjian ini syarat-syarat telah disediakan oleh pemberi pekerjaan dalam hal ini pemerintah Kabupaten Kendal.

Meskipun perjanjian tersebut telah ditentukan bentuknya oleh salah satu pihak, namun bukan berarti bahwa hal ini tidak sesuai dengan asas kebebasan

berkontrak sebagaimana sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dimana setiap orang bebas membuat perjanjian dengan bentuk apapun asalkan tidak bertentangan dengan kesusilaan, ketertiban umum dan peraturan yang berlaku.

Dalam perjanjian pemborongan bangunan pemerintah di Kabupaten Kendal, syarat-syarat mengenai isi perjanjian telah ditentukan oleh pihak pemberi pekerjaan, dalam hal ini adalah pemerintah Kabupaten Kendal. Hal ini disebabkan karena dalam pembuatan perjanjian tersebut telah ditentukan aturan-aturan tentang bentuk perjanjian tersebut. Apabila kedua belah pihak menyetujui aturan-aturan tersebut maka pembuatan perjanjian tersebut dapat dilanjutkan. Akan tetapi apabila salah satu pihak tidak dapat menyepakati aturan yang telah ditetapkan, maka pembuatan perjanjian tidak dapat dilanjutkan.⁴⁵

Meskipun perjanjian pemborongan bangunan pemerintah tergolong perjanjian standar, namun tidaklah berarti bahwa syarat yang dimuat di dalam perjanjian pemborongan yang satu adalah sama dengan syarat yang dimuat dalam perjanjian pemborongan yang lainnya.

Menyangkut syarat-syarat yang dimuat dalam perjanjian pemborongan, ada kalanya para pihak menambah atau bahkan menguranginya, sehingga persyaratan di dalam perjanjian yang satu, tidak seluruhnya sama dengan persyaratan yang dimuat dalam perjanjian pemborongan yang lainnya.

⁴⁵ Wawancara dengan H. Achmad Nadjib, Direktur CV Karya Dwi Pratama tanggal 4 Juni 2004.

Dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan di Kabupaten Kendal, pihak pemborong enggan untuk merubah atau menambah klausula-klausula yang terdapat dalam perjanjian yang telah ditentukan oleh pihak pemberi kerja tersebut. Hal ini disebabkan karena pihak pemborong merasa bahwa kedudukan mereka lebih rendah apabila dibandingkan dengan kedudukan pemberi kerja, dalam hal ini adalah pemerintah Kabupaten Kendal. Apabila pihak pemborong merubah ataupun menambah klausula-klausula dalam perjanjian, mereka takut apabila pihak pemberi kerja untuk waktu yang akan datang tidak akan memberikan pekerjaan mereka lagi kepada pihak pemborong yang bersangkutan. Pihak pemborong tidak mau mengambil resiko tersebut. Mereka memilih untuk tidak merubah dan menambah klausula-klausula dalam perjanjian pemborongan tersebut. Mereka tidak mau di *Black List* oleh pihak pemberi kerja.

Namun dalam kenyatannya, pelaksanaan perjanjian pemborongan bangunan pemerintah di Kabupaten Kendal, belum pernah terjadi pihak pemberi kerja yang mem*black list* pihak pemborong yang telah menambah atau mengurangi klausula-klausula dalam perjanjian pemborongan tersebut. Apabila pemborong tersebut memang telah memenangkan prosedur pelelangan, maka pemborong tersebut berhak untuk melaksanakan pekerjaan yang diberikan oleh pihak pemberi kerja.⁴⁶

Uraian di atas menunjukkan bahwa ketakutan pihak pemborong untuk menambah atau mengurangi klausula-klausula dalam perjanjian merupakan salah

⁴⁶ Ibid

satu faktor yang menyebabkan pihak pemborong tidak mencantumkan klausula tentang kenaikan harga.

Dalam kaitannya dengan klausula tentang kenaikan harga bahan-bahan bangunan dalam perjanjian pemborongan bangunan pemerintah di Kabupaten Kendal, selain faktor yang telah diuraikan di atas dapat disimpulkan beberapa hal yang menyebabkan syarat kenaikan harga tersebut tidak diatur dalam perjanjian pemborongan bangunan pemerintah di Kabupaten Kendal, yaitu karena sebelum terjadinya krisis dalam bidang moneter, belum pernah terjadi sengketa menyangkut kenaikan harga bahan bangunan yang penyelesaiannya sampai menghambat pelaksanaan perjanjian pemborongan.⁴⁷

Dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan bangunan pemerintah di Kabupaten Kendal, sudah menjadi kebiasaan dalam praktek bahwa kenaikan harga bahan bangunan karena sebab tidak resmi menjadi tanggung jawab pihak kontraktor, sehingga muncul asumsi bahwa pertanggungjawaban pihak kontraktor atas kenaikan harga bahan bangunan yang bersifat tidak resmi adalah secara otomatis, meskipun tidak diatur dalam perjanjian.

Kenaikan harga karena sebab tidak resmi seperti kenaikan harga bahan bangunan karena adanya krisis dalam bidang moneter jarang terjadi. Kenaikan harga yang sering terjadi dalam praktek adalah kenaikan harga yang bersifat resmi dan hal ini menjadi tanggung jawab pihak pemberi tugas yaitu pihak pemerintah yang diwakili oleh pimpinan proyek.

⁴⁷ Ibid

Dari jawaban-jawaban yang dikemukakan oleh para responden tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa mereka belum mengetahui pentingnya kedudukan pasal tentang kenaikan harga sehingga tidak memuatnya dalam perjanjian pemborongan yang mereka buat.

Bila dilihat dari aspek yuridis, kedudukan pasal yang mengatur tentang kenaikan harga tersebut sangat penting untuk menentukan pihak mana yang harus bertanggung jawab jika terjadi kenaikan harga pada saat pelaksanaan perjanjian. Menurut penulis, pasal tentang kenaikan harga tersebut dapat dikategorikan sebagai unsur esensial dalam perjanjian pemborongan, karena kedudukan pasal tersebut menjamin kepastian hukum tentang pihak mana yang harus bertanggung jawab atas kenaikan harga bahan bangunan pada saat pelaksanaan perjanjian pemborongan.

Kecuali hal-hal yang telah diuraikan di atas, pada umumnya para pihak dalam perjanjian pemborongan bangunan pemerintah di Kabupaten Kendal menganggap bahwa naskah atau kontrak perjanjian pemborongan hanya sebagai formalitas belaka. Mereka menganggap bahwa yang paling penting dalam perjanjian pemborongan bangunan pemerintah adalah pelaksanaan di lapangan.⁴⁸

Karena adanya anggapan bahwa naskah perjanjian pemborongan hanya sebagai formalitas, maka dalam praktek, perjanjian pemborongan bangunan pemerintah di Kabupaten Kendal penyusunan atau pembuatan naskah perjanjian pemborongan sering terlambat, padahal seharusnya pelaksanaan pemborongan

⁴⁸ Wawancara dengan Endi Lestari, Direktur CV Hana Perkasa, tanggal 21 Juni 2004.

menunjuk pada naskah perjanjian pemborongan baik dari segi teknis maupun dari segi yuridis. Bahkan dalam praktek sering terjadi bahwa perjanjian pemborongan nanti dibuat bersamaan dengan pelaksanaan pekerjaan pemborongan.

Dalam perjanjian pemborongan bangunan pemerintah di Kabupaten Kendal terdapat contoh kontrak atau perjanjian yang dikeluarkan oleh Dinas Pekerjaan Umum, yang di dalamnya termuat secara lengkap segala persyaratan dalam perjanjian pemborongan. Meskipun Departemen Pekerjaan Umum telah mengeluarkan contoh kontrak atau perjanjian pemborongan bangunan pemerintah, namun dalam praktek contoh kontrak atau perjanjian tersebut hanya dijadikan sebagai pedoman. Dengan perkataan lain tidak terdapat suatu ketentuan yang mengharuskan para pihak untuk mendasarkan perjanjian pemborongan yang mereka buat pada contoh kontrak atau perjanjian pemborongan yang dikeluarkan oleh Departemen Pekerjaan Umum tersebut.⁴⁹

Tidak adanya keharusan untuk mendasarkan pada contoh kontrak yang dikeluarkan oleh pemerintah tersebut sehingga dalam praktek perjanjian pemborongan bangunan pemerintah di Kabupaten Kendal terdapat perbedaan syarat-syarat dalam perjanjian pemborongan yang satu dengan perjanjian pemborongan lainnya. Sebagai contoh adalah adanya pasal yang mengatur tentang kenaikan harga dan ada perjanjian pemborongan yang tidak mengatur tentang kenaikan harga.

⁴⁹ Ibid

Tidak dimuatnya pasal yang mengatur tentang kenaikan harga dalam perjanjian pemborongan mengakibatkan tidak adanya kepastian tentang pihak mana yang harus bertanggung jawab terhadap kenaikan harga, maka penyelesaian masalah tersebut menjadi barlarut-larut sehingga menghambat pelaksanaan pekerjaan pemborongan.

Meskipun tidak diatur secara tegas dalam perjanjian, namun menurut kebiasaan dalam praktek perjanjian pemborongan bangunan pemerintah di Kabupaten Kendal, yang bertanggung jawab terhadap kenaikan harga yang sifatnya tidak resmi adalah pihak pemborong. Namun demikian, bilamana dikaitkan dengan kenaikan harga yang disebabkan karena krisis dalam bidang moneter, menurut penulis tidak adil jika kenaikan harga tersebut semata-mata menjadi tanggung jawab pihak pemborong. Pihak pemborong akan menderita kerugian jika tetap melaksanakan pekerjaan pemborongan dalam kondisi harga bangunan yang telah naik. Oleh karena itu, sangatlah wajar bilamana pihak pemborong mengajukan keberatan berupa tuntutan penyesuaian harga.

Sebenarnya bila dikaji secara seksama pasal-pasal yang terdapat dalam perjanjian pemborongan, terdapat satu pasal yang memungkinkan bahwa tanggung jawab atas kenaikan harga bahan bangunan yang disebabkan oleh karena adanya krisis dalam bidang moneter tidak semata-mata dibebankan kepada pihak pemborong. Pasal yang dimaksud adalah pasal yang mengatur tentang ketentuan lain-lain. Pasal yang mengatur tentang ketentuan lain-lain ini sebagai misal terdapat dalam perjanjian pemborongan CV Usaha Putra yaitu :

Pasal 15

LAIN-LAIN

Segala sesuatu yang belum diatur dalam perjanjian ini atau perubahan-perubahan yang dipandang perlu oleh kedua belah pihak, akan diatur lebih lanjut dalam perjanjian tambahan (addendum) yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian ini.

Pasal tersebut pada pokoknya menentukan bahwa segala sesuatu yang belum diatur dalam perjanjian atau perubahan-perubahan yang dianggap perlu oleh kedua belah pihak akan diatur lebih lanjut dalam surat perjanjian tambahan (addendum).

Dengan demikian, bilamana dalam perjanjian tidak terdapat pasal yang mengatur tentang kenaikan harga bahan bangunan, maka pasal yang mengatur tentang ketentuan lain-lain tersebut dapat dijadikan dasar untuk menyelesaikan masalah tanggung jawab atas kenaikan harga bahan bangunan akibat adanya krisis moneter. Hal itu dilakukan dengan jalan menambahkan ketentuan tentang pertanggungjawaban bila belum diatur dalam perjanjian, ataupun dengan jalan merubah ketentuan yang telah ada namun dirasakan tidak patut atau tidak adil dalam suatu perjanjian tambahan yang disepakati oleh para pihak.

Dengan mendasarkan pada pasal yang mengatur tentang ketentuan lain-lain tersebut, maka dimungkinkan bahwa tanggung jawab atas kenaikan harga bahan bangunan akibat adanya krisis moneter tidak semata-mata dibebankan kepada pihak pemborong.

Sejalan dengan uraian di atas, dalam perjanjian pemborongan bangunan pemerintah di Kabupaten Kendal yang tidak memuat pasal tentang kenaikan harga, tanggung jawab atas kenaikan harga bahan bangunan akibat terjadinya krisis moneter tersebut tidak dengan sendirinya atau tidak secara otomatis dibebankan kepada pihak pemborong, melainkan ditempuh dengan cara dan bentuk penyelesaian yang dapat diterima oleh kedua belah pihak.⁵⁰

Dalam perjanjian pemborongan bangunan pemerintah di Kabupaten Kendal, pihak pemborong dapat mengajukan keberatan atau tuntutan penyesuaian harga apabila kenaikan harga tersebut sedemikian rupa atau sangat tinggi, dan kenaikan harga tersebut bukan disebabkan karena kesalahan pihak pemborong. Bahkan meskipun dalam kontrak atau perjanjian telah ditentukan bahwa yang harus bertanggung jawab atas kenaikan harga bahan bangunan tersebut adalah pihak pemborong, tuntutan penyesuaian harga tetap dimungkinkan apabila kenaikan harga tersebut sangat tinggi dan bukan disebabkan kesalahan pihak pemborong sebagaimana telah disebutkan di atas.⁵¹

Dari keterangan tersebut, dapat disimpulkan bahwa syarat-syarat yang telah ditentukan dalam perjanjian bisa saja tidak dilaksanakan apabila menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak. Keterangan di atas adalah sesuai dengan asas itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

⁵⁰ Wawancara dengan Natanael Hardi, Direktur CV Harapan Jaya, tanggal 4 Juni 2004.

⁵¹ Ibid

Selain hal yang telah diuraikan di atas, untuk menjaga kemungkinan terjadinya perubahan keadaan setelah perjanjian ditandatangani, para pihak dapat mencantumkan asas *Rebus Sic Stantibus* dalam perjanjian yang mereka buat. Dengan asas ini kedua belah pihak dapat terlindung dari kerugian akibat terjadinya perubahan keadaan, sebab dalam asas *Rebus Sic Stantibus* terkandung ketentuan bahwa para pihak hanya akan melaksanakan syarat-syarat dalam perjanjian itu jika keadaan tetap sama atau jika tidak terjadi perubahan keadaan pada saat pelaksanaan perjanjian.

2. Penyelesaian Sengketa Sehubungan Dengan Terjadinya Kenaikan Harga Bahan Bangunan Dalam Perjanjian Pendorongan Di Kabupaten Kendal

Tidak selamanya pelaksanaan perjanjian pendorongan bangunan pemerintah berjalan lancar, seringkali terdapat perselisihan antara pihak kontraktor dengan pihak pemberi kerja dalam hal ini Pemerintah Kabupaten Kendal. Untuk itu di dalam perjanjian pendorongan bangunan pemerintah dicantumkan cara-cara penyelesaian pelaksanaan perjanjian pendorongan bangunan pemerintah tersebut.

Dalam pelaksanaan perjanjian pendorongan bangunan pemerintah di Kabupaten Kendal, kenaikan harga bahan-bahan bangunan yang disebabkan karena adanya krisis di bidang moneter telah membawa dampak berupa terhambatnya pelaksanaan perjanjian pendorongan dalam pembangunan di bidang fisik.

Proyek-proyek yang terhambat penyelesaiannya karena adanya kenaikan harga bahan-bahan bangunan akibat krisis moneter terutama terjadi pada proyek yang dikerjakan oleh kontraktor yang termasuk dalam kualifikasi K1 dan K2. Hal ini disebabkan karena kontraktor dengan kualifikasi K1 dan K2 tersebut dari segi permodalan atau keuangan rata-rata masih kekurangan sehingga sulit untuk menjangkau harga bahan bangunan dimaksud.⁵²

Selain disebabkan karena adanya kenaikan harga bahan bangunan serta kurangnya modal yang dimiliki oleh pihak pemborong, sebab lain yang menyebabkan terhambatnya penyelesaian proyek adalah karena pada umumnya kontrak pemborongan pekerjaan tidak memuat pasal tentang kenaikan harga. Tidak adanya pasal tentang kenaikan harga tersebut menyebabkan tidak dapat dengan segera diketahui pihak yang harus bertanggung jawab terhadap kenaikan harga bahan bangunan tersebut. Sehingga penyelesaiannya menjadi berlarut-larut dan pada akhirnya menghambat pelaksanaan pekerjaan pemborongan.

Dari keterangan Natanael Hardi tersebut dapat disimpulkan terdapat tiga sebab yang mengakibatkan terhambatnya penyelesaian proyek pemerintah di Kabupaten Kendal, yaitu kenaikan harga bahan bangunan, kekurangan modal usaha (khususnya pada kontraktor kualifikasi K1 dan K2), dan karena tidak dimuatnya pasal yang mengatur tentang kenaikan harga bahan bangunan dalam perjanjian pemborongan yang mereka buat.⁵³

⁵² ibid

⁵³ ibid

Dalam perjanjian pemborongan bangunan pemerintah di Kabupaten Kendal, sudah ada penetapan harga dasar untuk setiap satuan bahan bangunan oleh Pemerintah Daerah setempat. Namun demikian, di Kabupaten Kendal harga dasar tersebut sudah tidak dapat dipertahankan pada saat terjadinya krisis dalam bidang moneter. Kenaikan harga bahan bangunan yang pokok dapat diklasifikasi sebagai berikut :

1. Harga sebelum krisis moneter

- a. Semen Rp. 15.000,00 sampai dengan Rp. 25.000,00 per zaak
- b. Seng Rp. 17.000.000,00 sampai dengan Rp. 23.000.000,00 per lembar
- c. Kayu bangunan Rp. 350.000,00 sampai dengan Rp. 500.000,00 per meter kubik.
- d. Triplek Rp. 15.000,00 per lembar.
- e. Teakwood Rp. 18.000,00 sampai dengan Rp. 25.000,00 per lembar
- f. Batu kali Rp. 15.000,00 sampai dengan Rp. 17.000,00 per meter kubik.
- g. Pasir Rp. 15.000 per meter kubik.

2. Harga ketika terjadi krisis moneter

- a. Semen Rp. 30.000,00 sampai dengan Rp. 35.000,00 per zaak
- b. Seng Rp. 27.000.000,00 sampai dengan Rp. 30.000.000,00 per lembar
- c. Kayu bangunan Rp. 500.000,00 sampai dengan Rp. 600.000,00 per meter kubik.
- d. Triplek Rp. 25.000,00 per lembar.
- e. Teakwood Rp. 27.000,00 sampai dengan Rp. 35.000,00 per lembar

- f. Batu kali Rp. 20.000,00 sampai dengan Rp. 25.000,00 per meter kubik.
- g. Pasir Rp. 25.000 per meter kubik.⁵⁴

Dengan membandingkan harga bahan-bahan bangunan yang pokok dalam tenggang waktu sebelum terjadinya krisis moneter dan ketika terjadi krisis moneter. Dapat dikatakan bahwa kenaikan harga bahan bangunan tersebut cukup tinggi, dimana kenaikan tersebut rata-rata mencapai 40 % dari harga sebelum krisis moneter. Dengan demikian, wajar kalau pihak kontraktor keberatan untuk melaksanakan dan / atau menyelesaikan pekerjaan pemborongan karena para kontraktor akan sangat dirugikan jika tetap melaksanakan pekerjaan pemborongan dalam kondisi harga bahan bangunan yang telah naik tersebut.

Kenaikan harga bahan bangunan dalam masa krisis tersebut terutama disebabkan oleh permainan atau tindakan beberapa pedagang besar yang dengan sengaja menimbun bahan bangunan seperti semen dan seng dalam gedung, dan baru kemudian menjualnya dengan harga yang tinggi jika bahan-bahan tersebut sudah langka di pasaran.⁵⁵

Dari keenam proyek yang mengalami kenaikan harga bahan bangunan, dua diantaranya memuat pasal tentang kenaikan harga yaitu CV Karya Dwi Pratama dan CV Usaha Putra. Sedangkan empat naskah perjanjian pemborongan lainnya tidak memuat pasal tentang kenaikan harga, yaitu PT Budi Taraka, CV Hana Perkasa, CV Harapan Jaya dan CV Panca Marga Jaya.

⁵⁴ Ibid

⁵⁵ Ibid

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa penyebab terlambatnya pelaksanaan perjanjian pemborongan bangunan merupakan akumulasi dari tiga hal yaitu kenaikan harga bahan-bahan bangunan, tidak dimuatnya pasal tentang kenaikan harga dalam naskah perjanjian pemborongan serta kurangnya modal usaha terutama pada perusahaan kontraktor dengan kualifikasi K1 dan K2.

Sesuai hasil penelitian terhadap enam naskah perjanjian pemborongan, dapat disimpulkan bahwa dalam perjanjian pemborongan bangunan pemerintah selalu terdapat pasal yang mengatur tentang penyelesaian perselisihan yang kemungkinan timbul pada saat pelaksanaan perjanjian.

Pasal tentang penyelesaian perselisihan tersebut bunyinya hampir sama untuk semua perjanjian pemborongan bangunan pemerintah di Kabupaten Kendal, yang pada pokoknya mengatur hal-hal sebagai berikut :

1. Apabila terjadi perselisihan atau sengketa antara kedua belah pihak, penyelesaiannya diutamakan secara musyawarah.
2. Apabila dengan cara musyawarah tidak dapat menyelesaikan perselisihan atau sengketa, maka kedua belah pihak dapat mengajukan persoalan kepada suatu Arbitrase yang terdiri atas seseorang anggota yang ditunjuk oleh pihak pertama dan seorang anggota yang ditunjuk oleh pihak kedua, serta seorang ketua yang ditunjuk oleh kedua anggota tersebut.
3. Apabila dengan cara Arbitrase belum juga dapat menyelesaikan perselisihan atau sengketa tersebut, maka kedua belah pihak dapat

mengajukan perselisihannya kepada Pengadilan Negeri yang telah ditentukan dalam perjanjian.

Untuk merealisasi ketentuan dalam ayat (3) ini, maka dalam perjanjian pemborongan bangunan pemerintah juga terdapat pasal yang mengatur tentang tempat kedudukan atau domisili. Pasal tentang tempat kedudukan atau domisili ini pada pokoknya menentukan Pengadilan Negeri yang berwenang mengadili perselisihan atau sengketa yang kemungkinan timbul dalam pelaksanaan perjanjian antara kedua belah pihak. Dalam hal ini Pengadilan Negeri yang ditunjuk tersebut adalah Pengadilan Negeri yang wilayah hukumnya meliputi tempat terjadinya perjanjian yang pelaksanaannya menimbulkan perselisihan.

Dari tiga cara penyelesaian perselisihan sebagaimana tercantum dalam pasal yang mengatur tentang penyelesaian perselisihan tersebut di atas, yang sering digunakan dalam praktek adalah cara musyawarah antara para pihak yang terlibat langsung dalam perjanjian dibantu oleh pihak yang terkait dengan perjanjian pemborongan. Lebih lanjut bahwa penyelesaian perselisihan secara arbitrase belum pernah diterapkan, sebab di Kabupaten Kendal belum terbentuk Dewan Arbitrase dalam menyelesaikan sengketa berkaitan dengan pemborongan pekerjaan.

Mengenai penyelesaian perselisihan melalui pengadilan, sangat jarang terjadi. Bahkan selama jangka waktu penelitian terhadap perjanjian pemborongan yang penulis lakukan, tidak satupun perselisihan mengenai kenaikan harga bahan-bahan bangunan diselesaikan melalui pengadilan. Dengan perkataan lain, bahwa

keseluruhan perselisihan yang timbul sehubungan dengan terjadinya kenaikan harga bahan bangunan dapat diselesaikan secara musyawarah.⁵⁶

Apabila sampai terjadi perkara tersebut masuk pengadilan, maka pertimbangan hakim yang pertama diambil yaitu dalam isi kontrak kedua belah pihak. Isi kontrak sangat menentukan penyelesaian permasalahan. Apabila dalam isi kontrak telah diatur sedemikian lengkap dan jelas mengenai persoalan tersebut, maka semua pihak harus tunduk dan apabila salah satu tidak memenuhi isi kontrak, maka dianggap wanprestasi.⁵⁷

Apabila dalam kontrak tidak diatur secara jelas, pertimbangan hakim yang digunakan adalah asas kepatutan dan asas itikad baik. Berdasarkan asas itikad baik, bisa saja resiko ditanggung para pihak masing-masing separo.

Hakim dalam memutuskan sengketa mengenai perubahan keadaan khususnya tentang kenaikan harga bahan-bahan bangunan didasarkan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengandung asas kebebasan berkontrak. Para hakim dalam pengambilan keputusan didasarkan pada pasal 1338 tersebut dengan pertimbangan hukum para pihak yaitu kontraktor dan pimpinan proyek membuat kontrak atau perjanjian didasarkan pada asas kebebasan berkontrak. Apabila tidak didasarkan pada asas kebebasan berkontrak, maka pengambilan keputusan dapat saja didasarkan pada asas itikad baik dan kepatutan.

⁵⁶ Wawancara dengan Joko Suhatno, S.H., Panitera Pengadilan Negeri Kabupaten Kendal, tanggal 23 Juni 2004.

⁵⁷ Ibid

Masalah yang sering menimbulkan perselisihan dalam perjanjian pemborongan adalah terjadinya kenaikan harga bahan-bahan bangunan dan upah pekerja pada saat pelaksanaan perjanjian, disamping masalah-masalah lainnya seperti pelaksanaan pekerjaan yang tidak sesuai dengan bestek dan penyelesaian pekerjaan yang tidak tepat waktu.

Bila diperhatikan pasal yang mengatur tentang penyelesaian perselisihan sebagaimana disebutkan di atas dapat dikatakan bahwa pasal tersebut hanya mengatur tentang cara penyelesaian perselisihan yaitu cara musyawarah, secara arbitrase, dan penyelesaian melalui pengadilan.

Mengenai bentuk penyelesaian perselisihan yang tidak diatur dalam perjanjian, melainkan diserahkan kepada para pihak untuk menentukannya secara musyawarah, ataupun ditentukan kemudian dengan suatu peraturan. Hal ini sebagaimana dapat dilihat dalam naskah perjanjian.

Sebagai realisasi dari pasal yang mengatur tentang penyelesaian perselisihan, bentuk-bentuk penyelesaian perselisihan sehubungan dengan terjadinya kenaikan harga pada saat pelaksanaan perjanjian adalah masing-masing pihak menanggung separo, perpanjangan jangka waktu untuk menyelesaikan pekerjaan, pengurangan volume bangunan dan penyesuaian harga (*ekskalasi*).⁵⁸

Keempat bentuk penyelesaian perselisihan sebagaimana disebutkan di atas, dapat dijelaskan sebagai berikut :

1. Masing-masing pihak menanggung separo

⁵⁸ Wawancara dengan Soekardi, Direktur CV Usaha Putra, tanggal 23 Juni 2004.

Untuk lebih mempermudah pemahaman tentang cara penyelesaian ini, terlebih dahulu penulis akan membahas mengenai resiko, karena setiap perbuatan yang dilakukan akan menimbulkan resiko yaitu apabila terjadi perubahan keadaan atau keadaan memaksa.

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

Hal tersebut diatur dalam Pasal 1237 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi sebagai berikut : *"Jika si berhutang lalai akan menyerahkannya, maka semenjak saat kelalaian, kebendaan adalah atas tanggungannya"*

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

Pasal-pasal yang terdapat dalam perjanjian khusus yang mengatur masalah resiko, penulis hanya akan mengemukakan beberapa pasal saja sebagai contoh yaitu : dalam perjanjian sewa menyewa barang, apabila ada suatu kejadian diluar kesalahan salah satu pihak, maka resiko ada pada si pemilik barang. Demikian juga apabila dalam suatu perjanjian pemborongan

yang menjadi obyek perjanjian hilang diluar kesalahan salah satu pihak, maka resiko ditanggung oleh pemilik barang. Adapun akibat perjanjian yang diadakannya gugur atau hapus.

Dalam hal terjadi keadaan di luar kesalahan salah satu pihak, misal jika ada kenaikan harga bahan-bahan bangunan, kita perhatikan Pasal dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang ada sangkut pautnya dengan masalah tersebut ialah Pasal 1610 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi :

"Jika seseorang ahli pembangunan atau seorang pemborong telah menyanggupi untuk membuat suatu gedung secara memborong, menurut suatu rencana yang telah diperkirakan serta ditetapkan bersama-sama dengan si pemilik tanah, maka tak dapatlah ia menuntut suatu penambahan harga, baik dengan dalih tambahannya upah-upah buruh atau bahan-bahan bangunan, maupun dengan dalih telah dibuatnya perubahan-perubahan dan tambahan-tambahan yang tidak termasuk alam rencana, jika perubahan-perubahan atau perbesaran-perbesaran itu tidak telah disetujui tertulis dan tentang harganya tidak telah diadakan perjanjian dengan si pemilik"

Dalam pasal tersebut memang tidak ada perhatian tentang resiko, akan tetapi dari pengertian "tidak dapat menuntut.....dan seterusnya" dapatlah

disimpulkan bahwa jika ada kenaikan harga bahan-bahan bangunan, resiko ada pada pihak pemborong.

Dalam ketentuan Undang-undang, perlu kita ingat Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menganut asas kebebasan berkontrak yang berbunyi : *"Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya"*

Dari pasal tersebut dapat diambil kesimpulan bahwa kebebasan berkontrak dalam hukum perjanjian mengandung arti bahwa kedua belah pihak yang berkontrak bebas mengatur hak dan kewajiban yang mereka sepakati, dalam proses pembuatan perjanjian dan pada proses pelaksanaan perjanjian.

Dalam perjanjian pemborongan bangunan pemerintah timbul hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak. Bagi pemborong berkewajiban untuk menyelesaikan bangunan gedung dan berhak atas harga yang telah ditentukan. Sedangkan pihak yang memborongkan berkewajiban untuk membayar harga dan berhak atas bangunan gedung yang telah diselesaikan.

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

"Tidaklah biaya rugi dan bunga, harus digantinya, apabila lantaran keadaan memaksa atau lantaran keadaan memaksa atau lantaran suatu kejadian tak disengaja si berutang berhalangan memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau lantaran hal-hal yang sama telah melakukan perbuatan yang terlarang"

Dari beberapa praktek yang ada di Indonesia, apabila ada perubahan keadaan pemecahan dihubungkan dengan asas itikad baik Pasal 1338 (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Hal ini dapat diketahui dari beberapa Putusan Mahkamah Agung Indonesia, adalah sebagai berikut :

1. Putusan Mahkamah Agung tanggal 27 April 1955 mengenai sengketa kebon kopi yang terjadi karena adanya perang dunia II, di Bali antara lain berbunyi : Bahwa uang tebusan ini sebaiknya harus diperhitungkan secara melihat harga emas pada waktu memberi gadai dan waktu sekarang, dan resiko atas perubahan harga emas itu dipikul bersama oleh kedua belah pihak, yaitu masing-masing separo.
2. Sengketa gadai tanah di Sulawesi yang dilakukan pada waktu pendudukan Jepang tahun 1943 sehingga terjadi perubahan nilai uang rupiah maka Mahkamah agung memutuskan tanggal 11 Mei 1955 sebagai berikut : Adalah pantas dan sesuai dengan rasa keadilan, apabila dalam hal menggadai tanah kedua belah pihak masing-masing memikul separo dari resiko kemungkinan perubahan harga nilai uang rupiah, diukur dari

perbedaan harga emas pada waktu menggadaikan dan waktu menebus tanah itu.

Berdasarkan Keputusan Mahkamah Agung di atas, dapat disimpulkan bahwa telah menjadi kebiasaan di Indonesia bahwa resiko atas perubahan keadaan adalah dibagi dua.

Berdasarkan uraian di atas, sesuai dengan rasa keadilan dan kepatutan di Indonesia dan berdasar pada Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berlandaskan pada ajaran berlakunya itikad baik dan kepatutan sebagai yang melenyapkan (*derogende werking*) maka apabila terjadi perubahan keadaan setelah dibuatnya perjanjian, yang perlu diperhatikan ialah bahwa resiko dibagi dua antara kedua belah pihak.

Kecuali apabila perubahan keadaan itu praktis sangat berat bagi debitur untuk memenuhi perjanjiannya kita lalu berhadapan dengan keadaan memaksa (*overmacht*). Jadi disini kita tetap membedakan antara berubahnya keadaan karena keadaan memaksa dan karena perubahan keadaan biasa.⁵⁹

Hal tersebut di atas sesuai dengan praktek perjanjian pemborongan di Kabupaten Kendal, yaitu apabila terjadi perubahan keadaan berupa kenaikan harga bahan-bahan bangunan menimpa pihak pemborong yang sedang melaksanakan kontrak pemborongan, maka berdasarkan asas itikad baik dan kepatutan, maka perubahan keadaan tersebut masing-masing pihak

⁵⁹ Prof. Purwahid Patrik, S.H., *Op Cit*, Hal. 21-22.

menanggung separo.⁶⁰ Cara penyelesaian perselisihan dengan cara membagi separo ini dilakukan oleh CV Harapan Jaya.

2. Perpanjangan jangka waktu menyelesaikan pekerjaan.

Pada dasarnya pihak pemborong harus menyelesaikan pekerjaan sesuai dengan jangka waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian dan tidak dibolehkan merubah jangka waktu tersebut. Meskipun demikian, jika terdapat alasan yang membenarkannya, jangka waktu tersebut dapat diperpanjang dengan persetujuan pihak pimpinan proyek. Hal ini adalah sebagaimana tercantum dalam pasal yang mengatur tentang jangka waktu pelaksanaan pekerjaan.

Alasan-alasan yang membenarkan diadakannya perpanjangan jangka waktu' untuk menyelesaikan pekerjaan pemborongan adalah terjadinya kenaikan harga bahan bangunan, terjadinya keadaan memaksa serta adanya perintah penambahan atau pengurangan pekerjaan dari pihak pimpinan proyek.

Mengenai lamanya waktu perpanjangan untuk menyelesaikan pekerjaan tersebut tergantung pada sisa pekerjaan yang harus diselesaikan. Dengan perkataan lain berapa lama waktu yang dibutuhkan pihak kontraktor untuk menyelesaikan pekerjaan yang tersisa tersebut, maka selama itulah jangka waktu perpanjangan tersebut diberikan. Hal ini diukur dari berapa lama pihak kontraktor mengerjakan bagian pekerjaan yang telah diselesaikan. Jadi

⁶⁰ Wawancara dengan Soekardi, Direktur CV Usaha Putra, tanggal 24 Juni 2004.

kalau mialnya jangka waktu kontrak adalah tiga bulan dan dalam waktu tiga bulan pihak kontraktor hanya mampu menyelesaikan pekerjaan 75 % , berarti pekerjaan masih tersisa 25 %. Dengan demikian untuk menyelesaikan pekerjaan yang tersisa tersebut, dibutuhkan masa perpanjangan selama satu bulan.

Dalam kaitannya dengan kenaikan harga bahan bangunan yang disebabkan oleh karena adanya krisis moneter, perpanjangan jangka waktu kontrak merupakan pilihan pertama untuk mengatasi kenaikan harga bahan-bahan bangunan, agar pihak pemborong dapat menyelesaikan pekerjaan pemborongan. Namun demikian apabila dalam masa perpanjangan tersebut harga semakin naik sehingga pihak pemborong tidak mampu untuk melanjutkan pekerjaan, maka digunakan bentuk penyelesaian lain yang juga bisa digunakan dalam praktek yaitu pengurangan volume bangunan dan penyesuaian harga.⁶² Cara penyelesaian perselisihan dengan cara perpanjangan jangka waktu menyelesaikan pekerjaan ini dilakukan oleh CV Hana Perkasa.

3. Pengurangan volume bangunan

Pengurangan volume bangunan merupakan bentuk lain dari penyelesaian perselisihan sehubungan dengan terjadinya kenaikan harga bahan-bahan bangunan yang sering juga digunakan dalam praktek.

⁶² Wawancara dengan Endi Lesatri, Direktur CV Hana Perkasa, tanggal 24 Juni 2004.

Pengurangan volume bangunan biasanya dilakukan apabila kenaikan harga bahan-bahan bangunan sangat tinggi, yaitu diatas 30 % dari harga patokan yang ditetapkan oleh pemerintah untuk setiap satuan bahan bangunan. Kenaikan harga bahan-bahan bangunan yang sangat tinggi tersebut menyebabkan pihak pemborong keberatan untuk melaksanakan atau menyelesaikan pekerjaan pemborongan.

Sebenarnya, dengan kenaikan harga bahan-bahan bangunan tersebut di atas, pihak pemborong masih mungkin untuk melaksanakan atau menyelesaikan pekerjaan namun dengan resiko akan menderita kerugian yang sangat besar.

Untuk melindungi pihak pemborong dari kerugian yang dimaksud, maka dengan persetujuan pihak pimpinan proyek, diadakanlah pengurangan volume bangunan. Dengan perkataan lain bahwa pekerjaan pemborongan tersebut tidak dilaksanakan secara keseluruhan sesuai dengan rencana kerja (bestek).

Sehubungan dengan pengurangan volume bangunan, perlu diingat bahwa jangan sampai pengurangan volume bangunan tersebut mengurangi struktur atau konstruksi pokok suatu bangunan sehingga akan mengurangi kekuatan atau daya dukung dari bangunan yang bersangkutan.⁶²

Oleh karena itu maka dalam praktek, pengurangan volume bangunan tersebut adalah pengurangan secara non struktur yaitu mengurangi volume

⁶² Ibid.

bangunan yang tidak menyangkut struktur pokok yang menunjang kekuatan atau daya dukung dari bangunan yang bersangkutan.

Dari penjelasan di atas, dapat disimpulkan bahwa volume bangunan adalah keseluruhan bagian dari suatu bangunan sebagaimana ditetapkan dalam bestek, yang harus dikerjakan oleh pihak pemborong sesuai dengan syarat-syarat yang ditentukan dalam perjanjian pemborongan. Demikian pula dengan pengurangan volume bangunan, dari penjelasan pimpinan para proyek tersebut dapat ditarik suatu pengertian bahwa pengurangan volume bangunan adalah mengurangi atau tidak mengerjakan bagian tertentu yang tidak termasuk struktur pokok dari bangunan karena terjadinya kenaikan harga bahan-bahan bangunan, dengan tujuan agar pekerjaan pemborongan dapat terus dilaksanakan dan pihak pemborong tidak dirugikan dengan terjadinya kenaikan harga bahan-bahan bangunan tersebut.

Pertimbangan utama sehingga bagian pekerjaan yang tersisa tersebut tidak ditenderkan adalah untuk penghematan biaya, disamping itu karena menurut penilaian pimpinan proyek dan konsultan perencana bahwa kualitas pekerjaan yang telah diselesaikan adalah baik.⁶³ Cara penyelesaian perselisihan dengan cara pengurangan volume bangunan ini dilakukan oleh CV Panca Marga Jaya.

⁶³ Ibid

4. Penyesuaian harga (*eskalasi*)

Penyesuaian harga atau *eskalasi* merupakan bentuk keempat untuk menyelesaikan perselisihan sehubungan dengan terjadinya kenaikan harga bahan bangunan pada saat pelaksanaan perjanjian.

Berbeda dengan penyelesaian perselisihan berupa pengurangan volume bangunan yang semata-mata berdasarkan kesepakatan para pihak, maka dalam penyelesaian perselisihan yang berupa penyesuaian harga, hal ini didasarkan pada keputusan pemerintah ditingkat menteri.

Dalam kaitannya dengan kenaikan harga bahan-bahan bangunan yang diakibatkan oleh terjadinya krisis dalam bidang moneter, keputusan menteri yang dijadikan dasar penyesuaian harga berupa Surat Edaran Menteri Pekerjaan Umum No. KU 06. 08-Mn/412/1999 tentang Usulan Pedoman Pelaksanaan Proyek Tahun Anggaran 1999/2000 dan Surat Edaran Menteri Pekerjaan Umum No. KV.01.05-KN/31/1999 tentang Pedoman Pelaksanaan Penyesuaian Program Tahun Anggaran 1999/2000 sebagai akibat gejolak mata uang rupiah.

Secara garis besar dalam dua Surat Edaran Menteri Pekerjaan Umum tersebut dinyatakan bahwa sebagai akibat dari adanya gejolak mata uang rupiah, maka perlu dilakukan penyesuaian program/ target tahun anggaran 1999/2000 dengan tetap memperhatikan pencapaian sasaran repelita VI melalui perwujudan fungsionalisasi yang optimal dari kegiatan yang dilaksanakan.

Adapun penyesuaian program pelaksanaan tersebut meliputi hal-hal sebagai berikut :

1. Kegiatan yang belum diadakan pelelangan, ditunda pelaksanaannya dan diprogramkan dalam tahun anggaran 1999/2000, kecuali kegiatan pemeliharaan yang perlu dilanjutkan untuk menjaga kondisi prasarana dan sarana yang ada.
2. Kegiatan yang telah dilakukan pelelangan umum namun belum ditetapkan pemenangnya, ditunda pelaksanaannya dan diprogramkan pada tahun anggaran 1999/2000.
3. Kegiatan yang telah dilakukan pelelangan dan sudah ditetapkan pemenangnya, dijadwalkan kembali pelaksanaannya sehingga kontrak ditandatangani, dimulai serta diprogramkan dalam tahun anggaran 1999/2000 dengan memperhitungkan penyesuaian harga kontrak.
4. Kegiatan yang sedang berjalan dan dapat segera diselesaikan serta dapat berfungsi, diteruskan penyelesaiannya dengan memperhatikan penyesuaian jadwal kontrak dan memperhitungkan kompensasi perubahan harga kontrak.

Sebagai tidak lanjut dari Surat Edaran Menteri Pekerjaan Umum tersebut, maka dikeluarkan Surat Edaran Bersama Menteri Keuangan Dan Menteri Negara Perencanaan Pembangunan Nasional/Kepala Badan Perencanaan Pembangunan Nasional. Surat Edaran Bersama tersebut yaitu No. 140/A/21/1997, No. 7173/D.VI/12/1999 tentang Pedoman Umum

Penyesuaian Kontrak Pekerjaan Kontrak Konstruksi dan Pengadaan Barang Tahun Anggaran 1999/2000 yang kemudian diubah dengan Surat Edaran Bersama No. 100/A/21/0689/1999, No. 2916/D.VI/06/1999 tentang Penyesuaian Harga Satuan Dan Nilai Kontrak Proyek Pembangunan.

Penyesuaian harga satuan dan nilai kontrak sebagaimana dimaksudkan dalam surat edaran bersama tersebut diberlakukan pada :

1. Kontrak pengadaan barang dan jasa dalam mata uang rupiah baik untuk tahun jamak (multi years) maupun dalam tahun tunggal (single years) yang sedang berjalan termasuk yang dibiayai pinjaman luar negeri dengan tetap memperhatikan persyaratannya.
2. Kontrak tahun jamak yang telah mencantumkan rumusan penyesuaian harga kontrak, sepanjang dikehendaki oleh rekanan.

Penyesuaian harga (eskalasi) sebagaimana diatur dalam surat Edaran Menteri Pekerjaan Umum yang kemudian ditindaklanjuti oleh Surat Edaran Bersama antara Menteri Keuangan dan Menteri Negara Perencanaan Pembangunan Nasional sebagaimana disebutkan di atas, hanya bisa dilakukan apabila kenaikan harga bahan bangunan mencapai 30 % ke atas dari harga patokan untuk setiap satuan bahan bangunan yang ditetapkan oleh pemerintah.⁶⁴ Cara penyelesaian perselisihan dengan cara penyesuaian harga (eskalasi) ini dilakukan oleh PT Budi Taraka.

⁶⁴ Ibid

Dalam praktek, penyelesaian masalah kenaikan harga bahan-bahan bangunan dalam bentuk selain penyesuaian harga (eskalasi) tidak memerlukan kebijakan dari pihak pemerintah pusat, misalnya keputusan menteri. Hal ini disebabkan karena penyelesaian masalah kenaikan harga bahan-bahan bangunan dalam bentuk selain penyesuaian harga (eskalasi) semata-mata didasarkan pada hasil musyawarah antara para pihak yang terlibat langsung dalam perjanjian pemborongan bangunan pemerintah dan pihak yang terkait dengan perjanjian yang dimaksud.

Berbeda halnya dengan penyelesaian masalah kenaikan harga bahan-bahan bangunan dalam bentuk penyesuaian harga (eskalasi). Penyesuaian harga harus didasarkan pada suatu keputusan pemerintah pada tingkat menteri. Dalam hal ini adalah Surat Edaran Menteri Pekerjaan Umum, yang kemudian ditindaklanjuti oleh Surat Edaran Bersama antara Menteri Keuangan dan Menteri Negara Perencanaan Pembangunan Nasional sebagaimana telah disebutkan sebelumnya. Sejak adanya laporan tentang kenaikan harga bahan-bahan bangunan sampai dikeluarkan surat edaran tersebut di atas.

Dengan demikian, untuk lahirnya surat edaran dan surat edaran bersama tersebut jelas memerlukan waktu yang lama karena harus diteliti terlebih dahulu kebenaran laporan tentang terjadinya kenaikan harga bahan-

DPT-PUSTAK-UNDIP

bahan bangunan pada tiap-tiap daerah yang melaporkan terjadinya kenaikan harga bahan bangunan tersebut.

Mengingat lamanya waktu yang diperlukan untuk menetapkan peraturan tentang penyesuaian harga sebagaimana diuraikan di atas, sedangkan pihak pemborong dituntut harus menyelesaikan pekerjaan pemborongan yang terlambat karena kenaikan harga bahan-bahan bangunan, menurut penulis bahwa bentuk penyelesaian masalah yang paling tepat diterapkan dalam praktek adalah pengurangan volume bangunan.

Alasan lainnya sehingga penulis mengatakan bahwa pengurangan volume bangunan yang paling tepat untuk digunakan dalam praktek, karena kenaikan harga bahan-bahan bangunanyang disebabkan oleh karena krisis moneter sangat tinggi yaitu di atas 30 %. Dengan demikian proyek-proyek yang terhambat karena kenaikan hrga bahan-bahan bangunan tersebut tidak mungkin diselesaikan dengan perpanjangan jangka waktu untuk diselesaikan dengan perpanjangan.

BAB V

PENUTUP

B. Kesimpulan

Dari uraian di atas, maka dapat penulis simpulkan sebagai berikut :

1. Faktor-faktor yang menyebabkan para pihak tidak mencantumkan klausula tentang kenaikan harga dalam perjanjian pemborongan bangunan pemerintah di Kabupaten Kendal adalah :
 - a. Pihak pemborong enggan untuk merubah atau menambah klausula-klausula yang terdapat dalam perjanjian yang telah ditentukan oleh pihak pemberi kerja yang tidak memuat pasal tentang kenaikan harga. Hal ini disebabkan karena pihak pemborong merasa bahwa kedudukan mereka lebih rendah apabila dibandingkan dengan kedudukan pemberi kerja, dalam hal ini adalah pemerintah Kabupaten Kendal. Apabila pihak pemborong merubah ataupun menambah klausula-klausula dalam perjanjian, mereka takut apabila pihak pemberi kerja untuk waktu yang akan datang tidak akan memberikan pekerjaan mereka lagi kepada pihak pemborong yang bersangkutan. Pihak pemborong tidak mau mengambil resiko tersebut. Mereka memilih untuk tidak merubah dan menambah klausula-klausula dalam perjanjian pemborongan tersebut. Mereka tidak mau di *Black List* oleh pihak pemberi kerja. Uraian di atas menunjukkan bahwa ketakutan pihak pemborong untuk menambah atau mengurangi klausula-

Cara penyelesaian ini adalah dengan memperpanjang jangka waktu penyelesaian pekerjaan apabila ada alasan yang membenarkannya. Alasan-alasan yang membenarkan diadakannya perpanjangan jangka waktu untuk menyelesaikan pekerjaan pemborongan adalah terjadinya kenaikan harga bahan bangunan, terjadinya keadaan memaksa serta adanya perintah penambahan atau pengurangan pekerjaan dari pihak pimpinan proyek. Cara penyelesaian perselisihan ini dilakukan oleh CV Hana Perkasa

c. Pengurangan volume bangunan

Penyelesaian perselisihan dengan pengurangan volume bangunan dilakukan oleh CV Panca Marga Jaya. Volume bangunan adalah keseluruhan bagian dari suatu bangunan sebagaimana ditetapkan dalam bestek, yang harus dikerjakan oleh pihak pemborong sesuai dengan syarat-syarat yang ditentukan dalam perjanjian pemborongan. Demikian pula dengan pengurangan volume bangunan, dari penjelasan pimpinan para proyek tersebut dapat ditarik suatu pengertian bahwa pengurangan volume bangunan adalah mengurangi atau tidak mengerjakan bagian tertentu yang tidak termasuk struktur pokok dari bangunan karena terjadinya kenaikan harga bahan-bahan bangunan, dengan tujuan agar pekerjaan pemborongan dapat terus dilaksanakan dan pihak pemborong tidak dirugikan dengan terjadinya kenaikan harga bahan-bahan bangunan tersebut.

d. Penyesuaian Harga (eskalasi)

klausula dalam perjanjian merupakan salah satu faktor yang menyebabkan pihak pemborong tidak mencantumkan klausula tentang kenaikan harga.

- b. Dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan di Kabupaten Kendal yang sudah berlangsung, belum pernah terjadi sengketa menyangkut kenaikan harga bahan bangunan yang penyelesaiannya sampai menghambat pelaksanaan perjanjian pemborongan, sehingga para pihak tidak mencantumkan pasal tentang kenaikan harga. Hal itu disebabkan para pihak tidak menyangka bahwa akan terjadi kenaikan harga sampai mengakibatkan terhambatnya penyelesaian pelaksanaan perjanjian pemborongan.
- c. Dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan bangunan pemerintah di Kabupaten Kendal, sudah menjadi kebiasaan dalam praktek bahwa kenaikan harga bahan bangunan karena sebab tidak resmi menjadi tanggung jawab pihak kontraktor, sehingga muncul asumsi bahwa pertanggungjawaban pihak kontraktor atas kenaikan harga bahan bangunan yang bersifat tidak resmi adalah secara otomatis, meskipun tidak diatur dalam perjanjian.
- d. Kenaikan harga karena sebab tidak resmi seperti kenaikan harga bahan bangunan karena adanya krisis dalam bidang moneter jarang terjadi. Kenaikan harga yang sering terjadi dalam praktek adalah kenaikan harga yang bersifat resmi dan hal ini menjadi tanggung jawab pihak pemberi tugas yaitu pihak pemerintah yang diwakili oleh pimpinan proyek. Oleh karena kebiasaan tersebut, para pihak tidak mencantumkan pasal tentang kenaikan harga.

- e. Para pihak menganggap bahwa naskah atau kontrak perjanjian pemborongan hanya sebagai formalitas belaka. Para pihak berpendapat bahwa yang paling penting dalam perjanjian pemborongan bangunan pemerintah adalah pelaksanaan di lapangan.
 - f. Tidak adanya keharusan untuk mendasarkan pada contoh kontrak yang dikeluarkan oleh pemerintah Kabupaten Kendal sehingga dalam praktek perjanjian pemborongan bangunan pemerintah di Kabupaten Kendal terdapat perbedaan syarat-syarat dalam perjanjian pemborongan yang satu dengan perjanjian pemborongan lainnya. Sebagai contoh adalah adanya perjanjian pemborongan yang memuat pasal tentang kenaikan harga dan ada perjanjian pemborongan yang tidak memuat pasal tentang kenaikan harga.
2. Penyelesaian sengketa sehubungan dengan terjadinya kenaikan harga bahan bangunan dalam perjanjian pemborongan di Kabupaten Kendal
 - a. Masing-masing pihak menanggung separo

Dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan di Kabupaten Kendal, khususnya pada CV harapan Jaya, apabila terjadi perubahan keadaan berupa kenaikan harga bahan-bahan bangunan menimpa pihak pemborong yang sedang melaksanakan kontrak pemborongan, maka berdasarkan asas itikad baik dan kepatutan, maka perubahan keadaan tersebut ditanggung masing-masing separo antara pihak pemborong dan pihak pemberi pekerjaan, dalam hal ini adalah pemerintah Kabupaten Kendal.
 - b. Perpanjangan jangka waktu menyelesaikan pekerjaan.

Cara penyelesaian ini adalah dengan memperpanjang jangka waktu penyelesaian pekerjaan apabila ada alasan yang membenarkannya. Alasan-alasan yang membenarkan diadakannya perpanjangan jangka waktu untuk menyelesaikan pekerjaan pemborongan adalah terjadinya kenaikan harga bahan bangunan, terjadinya keadaan memaksa serta adanya perintah penambahan atau pengurangan pekerjaan dari pihak pimpinan proyek. Cara penyelesaian perselisihan ini dilakukan oleh CV Hana Perkasa

c. Pengurangan volume bangunan

Penyelesaian perselisihan dengan pengurangan volume bangunan dilakukan oleh CV Panca Marga Jaya. Volume bangunan adalah keseluruhan bagian dari suatu bangunan sebagaimana ditetapkan dalam bestek, yang harus dikerjakan oleh pihak pemborong sesuai dengan syarat-syarat yang ditentukan dalam perjanjian pemborongan. Demikian pula dengan pengurangan volume bangunan, dari penjelasan pimpinan para proyek tersebut dapat ditarik suatu pengertian bahwa pengurangan volume bangunan adalah mengurangi atau tidak mengerjakan bagian tertentu yang tidak termasuk struktur pokok dari bangunan karena terjadinya kenaikan harga bahan-bahan bangunan, dengan tujuan agar pekerjaan pemborongan dapat terus dilaksanakan dan pihak pemborong tidak dirugikan dengan terjadinya kenaikan harga bahan-bahan bangunan tersebut.

d. Penyesuaian Harga (eskalasi)

Merupakan salah satu cara penyelesaian persoalan apabila dalam perjanjian pemborongan tidak mengatur tentang kenaikan harga dengan cara menyesuaikan harga sebelum terjadi kenaikan dan harga setelah kenaikan. Penyesuaian harga ini harus didasarkan pada suatu keputusan pemerintah pada tingkat menteri, dalam hal ini adalah Surat Edaran Menteri Pekerjaan Umum, yang kemudian ditindaklanjuti oleh Surat Edaran Bersama antara Menteri Keuangan dan Menteri Negara Perencanaan Pembangunan Nasional. Cara penyelesaian perselisihan jenis ini digunakan oleh PT Budi Taraka.

C. Saran-Saran

1. Karena pengaturan hukum di Indonesia sangat minim, maka diharapkan para pihak mengatur sendiri hal-hal tersebut dalam kontrak yang bersangkutan. Hal ini menyebabkan kedudukan dan peranan dari suatu kontak kontruksi menjadi semakin penting artinya, karena menurut hukum di Indonesia, hal-hal yang diatur dalam kontrak menjadi undang-undnag atau kekuatannya sama dengan kekuatan undang-undang bagi para pihak yang membuat. Oleh karena itu harus dinegoisasikan satu demi satu pasal dan ayat dari kontrak tersebut secara seksama.
2. Mengingat masih rendahnya pembinaan tentang syarat-syarat yang harus diatur dalam perjanjian pemborongan dikalangan para pemborong, bagi pemerintah sangat perlu untuk mengadakan penyuluhan tentang Hukum Perjanjian pada umumnya dan Hukum Perjanjian dalam bidang pemborongan pada khususnya.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-buku

- Badruzaman, Mariam Darus, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 1994.
- C. Smith, *Masalah Perjanjian Pemborongan Bangunan*, Terjemahan Sugiharjo, Bina Bangunan, Yogyakarta.
- Djumaldji, *Hukum Bangunan Dasar-Dasar Hukum Dalam Proyek Dan Sumber Dengan Manusia*, Rineka Cipta, Jakarta, 1996
- _____, *Perjanjian Pemborongan*, Rineka Cipta, Jakarta, 1991
- Fuady, Munir, *Kontrak Pemborongan Mega Proyek*, Cetakan Pertama, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998
- Kadir Muhamad, Abdul, *Hukum Perikatan*, Citra aditya Bhakti, Bandung, 1990
- Masjchoen Sofwan, Sri Soedewi, *Hukum Bangunan, Perjanjian Pemborongan Bangunan*, Liberty, Yogyakarta, 1982.
- Mertokusumo, Sudikno, *Bahan Penataran Dosen Hukum Perdata Dagang*, Fakultas Hukum UGM, Yogyakarta, 1992
- Prodjodikoro, Wiryono, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Sumur, Bandung, 1981.
- Satrio, J, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Undang-Undang, Buku I Dan Buku II*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993
- _____, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian, Buku I Dan Buku II*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995
- Setiawan, R, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, 1978

- Soemitro, Ronny Hanitijo, *Metode Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1994
- Subekti, R., *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bhakti, Bandung, 1995
- _____, *Aspek-aspek Hukum Perikatan Nasional*, Alumni, Bandung, 1976
- _____, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1987
- _____, dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1980.
- Sutopo, H.B., *Metodologi Kualitatif*, Makalah, UNS Press, 1991
- Tirtodiningrat, K.R.T.M., *Ikhtisar Hukum Perdata Dan Hukum Dagang*, Pembangunan, Jakarta, 1966

Daftar Perundang-Undangan

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 Tentang Jasa Konstruksi
- Keputusan Presiden Nomor 80 Tahun 2003 Tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah
- Surat Keputusan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1941 Tentang Syarat-Syarat Umum Untuk Pelaksanaan Pembangunan Pekerjaan Umum Di Indonesia, yang cukup disingkat AV 1941.