

**PELAKSANAAN PERJANJIAN PEMBORONGAN
BANGUNAN PADA PT. PURIKENCANA MULYAPERSADA
DI SEMARANG**



TESIS

Untuk memenuhi sebagian persyaratan
mencapai derajat Sarjana S2

Magister Kenotariatan

oleh

APIT NURWIDIJANTO, SH

B4B 005 082

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN (S2)

UNIVERSITAS DIPONEGORO

SEMARANG

2007

TESIS

**PELAKSANAAN PERJANJIAN PEMBORONGAN BANGUNAN
PADA PT. PURIKENCANA MULYAPERSADA DI SEMARANG**

oleh :

APIT NURWIDIJANTO, SH

B4B 005 082

Dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima

Semarang, 21 Juni 2007

Dosen Pembimbing

Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan

Herman Susetyo, S.H.,M.Hum
NIP. 130702192

Mulyadi.,S.H.,M.S.
NIP. 130529429

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERNYATAAN	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	viii
ABSTRAK	xi
ABSTRACT	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian	5
D. Manfaat Penelitian	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	7
A. Perjanjian Pada Umumnya	7
A.1 Pengertian Perjanjian	7
A.2 Unsur – unsur Perjanjian	10
A.3 Syarat Sahnya Perjanjian	10
A.4 Asas – asas Dalam Perjanjian	13
B. Perjanjian Pemborongan Bangunan	18
B.1 Pengertian Tantang Perjanjian Borongan	18
B.2 Bentuk Perjanjian Pemborongan Pekerjaan	22

B.3	Jenis Perjanjian Pemborongan Pekerjaan	22
B.4	Isi Perjanjian Pemborongan Pekerjaan	24
B.5	Pihak – pihak Dalam Perjanjian Pemborongan Pekerjaan	25
B.6	Jangka Waktu Perjanjian Pemborongan Pekerjaan	27
B.7	Hambatan – hambatan Dalam Pembangunan Proyek	28
B.8	Jaminan Dalam Perjanjian Pemborongan Pekerjaan	30
BAB III	METODE PENELITIAN	32
A.	Metode Pendekatan	32
B.	Spesifikasi Penelitian	33
C.	Lokasi Penelitian	33
D.	Populasi dan Sampel	33
E.	Teknik Pengumpulan Data	34
F.	Analisa Data	35
G.	Sistematika Penulisan	35
BAB IV	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	37
A.	Hasil Penelitian	37
A.1	Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan Bangunan pada PT. Purikencan Mulyapersada	37
A.2	Tahap Pembuatan dan Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan	43
A.3	Hak dan Kewajiban Para Pihak	48
B.	Analisa Terhadap Perjanjian Pemborongan Bangunan	50
B.1	Tanggung Jawab Kontraktor dalam Pemborongan Bangunan	53

B.2 Tanggung Jawab Kontraktor Apabila Melaksanakan	
Pekerjaan Tidak Sesuai dengan Bestek	56
B.3 Tanggung Jawab Kontraktor Apabila Terlambat	
Dalam Penyelesaian Proyek	59
B.4 Hambatan – hambatan Dalam Pelaksanaan	
Pemborongan Bangunan	62
B.5 Upaya – upaya Yang Ditempuh Oleh Para Pihak	
Dalam Perjanjian Pemborongan Bangunan Pada	
PT. Purikencana Mulyapersada	65
BAB V PENUTUP	70
A. Kesimpulan	70
B. Saran	71

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

ABSTRACT

This thesis entitled “THE IMPLEMENTATION OF BUILDING CONTRACT AGREEMENT AT PT. PURI KENCANA MULYAPERSADA IN SEMARANG.” Building contract agreement at PT. Purikencana Mulyapersada is much more arises in which the provider party of work contracting is of private party besides process of arise this agreement is more simple, namely, both contractor selection by negotiation and contractor selection by limited tender. The problem submitted in this research is focused at how to solve problem arose to building establishment projects executed PT. Purikencana Mulyapersada because there is obstruction in work performance came from work contracting provider or work contracting performer and how to solve obstruction and way to finish it if happened quarrel.

This research is made at PT. Purikencana Mulyapersada Semarang with research subject included the head of PT. Purikencana Mulyapersada Semarang and its staff. Data used is primary data, namely, data obtained through research in field by using interview, and secondary is library study. Data analysis used is qualitative analysis further the result of processing is served descriptively analysis.

The result of this research show that solving the problem is finished not though court (out of law), that it by discussion to reach agreement but remain be guided by agreement/ contract which has been agreed.

In practice to contractor who late to finish his work, he is given a chance by work contracting provider to responsible finish appropriate with agreement, and also to work provider who late to pay the result of contractor work, he is given a time to pay it.

Based on the fact in field that agreement/ contract made undersign which is signed both of parties with stamp, but it is better if the agreement made should be done notarially in front of general officer/ notary public.

Key Word: Building Contract, Agreement.

ABSTRAK

Tesis ini mengambil judul “ PELAKSANAAN PERJANJIAN PEMBORONGAN BANGUNAN PADA PT. PURIKENCANA MULYAPERSADA DI SEMARANG ” perjanjian pemborongan bangunan pada PT. Purikencana Mulyapersada lebih banyak timbul dimana pihak pemberi borongan pekerjaan adalah dari pihak swasta selain proses timbulnya perjanjian ini lebih sederhana yaitu bisa dengan pemilihan kontraktor secara negosiasi maupun dengan pemilihan kontraktor secara tender terbatas. Permasalahan yang diajukan dalam penelitian ini difokuskan pada bagaimana menyelesaikan permasalahan yang timbul terhadap proyek-proyek pembangunan gedung yang dikerjakan PT. Purikencana Mulyapersada karena adanya hambatan dalam pelaksanaan pekerjaan yang datangnya dari pemberi borongan pekerjaan maupun pelaksana borongan pekerjaan serta bagaimana cara mengatasi hambatan dan cara penyelesaiannya bila terjadi perselisihan.

Penelitian ini dilakukan di PT. Purikencana Mulyapersada Semarang dengan subyek penelitian meliputi pimpinan PT. Purikencana Mulyapersada, dan staf-stafnya. Data yang dipergunakan adalah data primer yaitu data yang diperoleh melalui penelitian lapangan dengan menggunakan wawancara, serta data sekunder yang berupa studi kepustakaan. Analisis data yang dipergunakan adalah analisis kualitatif, selanjutnya hasil pengolahan disajikan secara deskriptif analisis.

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

Dalam prakteknya bagi pihak kontraktor yang terlambat dalam menyelesaikan pekerjaannya, diberi kesempatan oleh pemberi pekerjaan pemborongan untuk bertanggung jawab menyelesaikan sesuai dengan kesepakatan, begitu juga bagi pihak pemberi pekerjaan yang terlambat untuk membayar hasil pekerjaan pemborong diberi waktu untuk melunasinya.

Berdasarkan kenyataan di lapangan bahwa perjanjian / kontrak yang dibuat kebanyakan di bawah tangan yang cukup ditandatangani ke dua belah pihak dengan materai secukupnya, tetapi akan lebih baik jika perjanjian yang dibuat hendaknya dilakukan secara notariil dihadapan pejabat umum / notaris.

Kata Kunci : Pemborongan Bangunan. Perjanjian

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pembangunan adalah usaha untuk menciptakan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat. Oleh karena itu hasil pembangunan harus dapat dinikmati seluruh rakyat sebagai peningkatan kesejahteraan lahir dan batin secara adil dan makmur. Sebaliknya berhasilnya pembangunan tergantung partisipasi seluruh rakyat, yang berarti pembangunan harus dilaksanakan seluruh rakyat secara merata oleh segenap lapisan masyarakat.

Rencana Pembangunan Jangka Panjang (RPJP) Nasional yang diatur dalam Undang – Undang RI No. 17 Tahun 2007 adalah dokumen perencanaan pembangunan nasional yang merupakan jabaran dari tujuan dibentuknya Pemerintah Negara Indonesia yang tercantum dalam Pembukaan Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dalam bentuk visi, misi dan arah pembangunan nasional untuk masa 20 tahun ke depan yang mencakupi kurun waktu mulai dari tahun 2005 hingga tahun 2025 yang disepakati bersama, sehingga seluruh upaya yang dilakukan oleh pelaku pembangunan bersifat sinergis, koordinatif, dan saling melengkapi satu dengan lainnya didalam satu pola sikap dan pola tindak.

Di negara berkembang khususnya Indonesia yang mengalami krisis multi dimensi berkepanjangan masih menitikberatkan pembangunan dalam bidang ekonomi sehingga kebutuhan akan berbagai bentuk prasarana yang mendukung serta menunjang pembangunan dibidang tersebut seperti pembangunan jalan,

jembatan, irigasi, bangunan gedung, perumahan, segala sarana dan prasarana beserta infrastrukturnya menjadi sangat diperlukan untuk berjalannya pembangunan nasional di segala bidang.

Pembangunan di bidang fisik dewasa ini perkembangannya seiring dengan tuntutan kebutuhan masyarakat, kemajuan ilmu pengetahuan dan teknologi. Pembangunan fisik seperti gedung sekolah, jalan tol, rumah sakit dan lain-lain adalah obyek dari perjanjian pemborongan bangunan. Perjanjian pemborongan bangunan dilihat dari sistem hukum merupakan salah satu komponen dari hukum bangunan (*bouwrecht*). Bangunan di sini mempunyai arti yang luas, yaitu segala sesuatu yang didirikan di atas tanah. Dengan demikian yang dinamakan hukum bangunan adalah seluruh perangkat peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan bangunan, meliputi pendirian, perawatan, pembongkaran, penyerahan, baik yang bersifat perdata maupun publik.

Di Indonesia proyek-proyek pembangunan fisik tersebut datang dari pemerintah, swasta domestik maupun asing. Sedangkan pelaksanaannya hanya sebagian kecil yang ditangani pemerintah, selebihnya sangat diharapkan peran serta pihak swasta baik sebagai investor maupun sebagai kontraktor. Dalam hal ini kontraktor bekerja dengan sistem pemborongan pekerjaan. Itulah sebabnya kontraktor disebut rekanan karena kontraktor dianggap sebagai rekan kerja.

Untuk memberikan kesempatan berpartisipasi serta memberikan kesempatan berusaha bagi swasta maka dapat dibedakan darimana asal pekerjaan pemborongan pekerjaan tersebut.

a. Perjanjian pemborongan pekerjaan yang berasal dari pemerintah untuk pengadaan barang dan jasa dilakukan melalui proses lelang seperti yang telah

diatur dalam Keputusan Presiden Nomor 80 tahun 2003 Tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang / Jasa Pemerintah.

b. Perjanjian pemborongan pekerjaan yang berasal dari swasta yang diperoleh langsung sebagai hasil perundingan antara pemberi tugas (swasta) dengan pemborong (swasta).

Borongan pekerjaan yang berasal dari pihak swasta dan dikerjakan oleh perusahaan jasa konstruksi (pemborong) tersebut perlu dibuat suatu perjanjian atau kontrak yang mengikat kedua belah pihak

Secara garis besar, tatanan hukum perdata Indonesia memberikan peluang yang seluas-luasnya bagi masyarakat untuk saling mengadakan perjanjian tentang apa saja yang dianggap perlu bagi tujuannya. Sebagaimana ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagaimana undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Mensikapi hal tersebut R. Subekti menjelaskan

“Bahwa kita diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja (atau tentang apa saja) dan perjanjian itu akan mengikat mereka yang membuatnya seperti undang-undang. Atau dengan perkataan lain, dalam soal perjanjian, kita diperbolehkan membuat undang-undang bagi kita sendiri. Pasal-pasal dari hukum perjanjian hanya berlaku, apabila atau sekedar kita tidak mengadakan aturan-aturan sendiri dalam perjanjian-perjanjian yang kita adakan itu.”¹

PT. Purikencana Mulyapersada sebagai salah satu perusahaan yang bergerak dalam bidang jasa konstruksi di kota Semarang, dalam hal ini sebagai salah satu pihak yang terkait dengan pekerjaan pemborongan bangunan dengan pihak swasta, sudah barang tentu kita lihat adanya hubungan hukum antara PT. Purikencana Mulyapersada (pemborong) dengan pihak swasta pemberi borongan

¹ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta 1987, hal 14.

pekerjaan . Hubungan antara kedua belah pihak adalah merupakan hubungan hukum keperdataan, sehingga kedua belah pihak mempunyai posisi dan kedudukan yang sama dalam perjanjian pemborongan.

Dalam pelaksanaan perjanjian antara PT. Purikencana Mulyapersada dengan pihak pemberi pekerjaan tersebut, selama ini berlangsung secara baik, walaupun pada kenyataannya terjadi beberapa perbedaan kepentingan di lapangan yang berkaitan dengan tanggung jawab para pihak. Permasalahan yang sering timbul menyangkut masalah batas waktu penyelesaian kontrak, dimana pihak pemborong yaitu PT. Purikencana Mulyapersada belum dapat menyelesaikan pekerjaan, maka hal tersebut akan menghambat penyelesaian pekerjaan yang dilaksanakan. Selain itu permasalahan juga dapat timbul dari pihak pemberi pekerjaan pemborongan bangunan menyangkut penyelesaian pembayaran yang telah terjadwal sebagaimana yang telah diperjanjikan, terutama pada perjanjian pemborongan bangunan yang telah selesai dikerjakan semua dengan jangka waktu yang diperjanjikan, namun pihak pemberi borongan pekerjaan bangunan belum memenuhi kewajibannya untuk membayar apa yang telah diperoleh atau diperjanjikan.

Hal ini amat mungkin terjadi karena pekerjaan pemborongan bangunan yang diperoleh PT. Purikencana Mulyapersada cenderung didasari rasa percaya dari pihak pemberi borongan pekerjaan bangunan kepada PT. Purikencana Mulyapersada, karena adanya hubungan yang sudah terjalin dengan baik.

Perbedaan-perbedaan kepentingan tersebut menjadi suatu persoalan yang sering terjadi antara PT. Purikencana Mulyapersada dengan pihak pemberi borongan pekerjaan bangunan, yang diperoleh dari swasta baik perorangan

maupun yang berbadan hukum. Menyadari pentingnya penyelesaian masalah tersebut, maka penulis akan membahas lebih lanjut mengenai pelaksanaan perjanjian pekerjaan pemborongan bangunan tersebut dalam bentuk tesis yang berjudul : “Kajian Yuridis Atas Perjanjian Pemborongan Bangunan pada PT. Purikencana Mulyapersada di Semarang”.

B. Perumusan Masalah

Berbekal dari latar belakang di atas, maka penelitian hukum yang mengambil judul Kajian Yuridis Atas Perjanjian Pemborongan Bangunan Pada PT. Purikencana Mulyapersada di Semarang ini akan membahas beberapa permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian pemborongan bangunan pada PT. Purikencana Mulyapersada di Semarang ?
2. Bagaimana hambatan yang terjadi dan cara mengatasi perselisihan dalam perjanjian pemborongan bangunan pada PT. Purikencana Mulyapersada ?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian pemborongan bangunan pada PT. Purikencana Mulyapersada di Semarang.
2. Untuk mengetahui hambatan dan cara mengatasi perselisihan dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan bangunan antara PT. Purikencana Mulyapersada dengan pihak pemberi borongan pekerjaan.

D. Manfaat Penelitian

Berdasarkan analisis dan permasalahan tersebut diatas ada beberapa manfaat penelitian yang akan dicapai:

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

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Perjanjian Pada Umumnya

A.1 Pengertian Perjanjian

Kata perjanjian berasal dari terjemahan “*overeenkomst*”, yang diterjemahkan dengan menggunakan istilah “perjanjian” maupun “persetujuan”. Mengenai kata perjanjian ini ada beberapa pendapat yang berbeda. Wiryono Projodikoro mengartikan perjanjian dari kata *verbinten*, sedangkan kata *overeenkomst* diartikan dengan kata persetujuan².

Sedangkan menurut R. Subekti *verbinten* diartikan sebagai perutusan / perikatan sedangkan *overeenkomst* diartikan sebagai persetujuan / perjanjian³.

Menurut Pasal 1313 K.U.H.Perdata pengertian perjanjian adalah sebagai berikut :

“suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.

Para sarjana menyatakan bahwa rumusan Pasal 1313 KUH Perdata di atas memiliki banyak kelemahan. Abdul Kadir Muhammad menyatakan kelemahan-kelemahan Pasal 1313 KUH Perdata adalah sebagai berikut :⁴

1. Hanya menyangkut sepihak saja

Hal tersebut dapat diketahui dari perumusan “satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

² Wiryono Projodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Penerbit Sumur Bandung, Bandung, 1981, hal 11.

³ R. Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Alumni, Bandung, 1976, hal 12-13

⁴ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya, Bandung, 1992, hal 78

Kata “mengikatkan” sifatnya hanya datang dari satu pihak saja, tidak dari dua pihak. Seharusnya dirumuskan “saling mengikatkan diri”, jadi ada konsensus antara pihak-pihak.

2. Kata “perbuatan” mencakup juga tanpa konsensus

Pengertian “perbuatan” termasuk juga tindakan melaksanakan tugas tanpa kuasa, tindakan melawan hukum yang tidak mengandung konsensus. Seharusnya dipakai kata persetujuan.

3. Pengertian perjanjian terlalu luas

Pengertian perjanjian dalam pasal tersebut terlalu luas karena mencakup juga pelangsungan kawin, janji kawin yang diatur dalam lapangan hukum keluarga.

4. Tanpa menyebut tujuan

Dalam Pasal 1313 KUH Perdata tersebut tidak disebutkan tujuan mengadakan perjanjian, sehingga pihak-pihak mengikatkan diri itu tidak jelas untuk apa.

R. Setiawan berpendapat bahwa definisi perjanjian dalam Pasal 1313 KUH Perdata tersebut selain belum lengkap juga terlalu luas. Belum lengkapnya definisi tersebut karena hanya menyebutkan perjanjian sepihak saja, terlalu luas karena dipergunakan kata “perbuatan” yang juga mencakup perwakilan sukarela dan perbuatan melawan hukum. Sehubungan dengan hal tersebut, maka definisi perjanjian perlu diperbaiki menjadi:

a. Perbuatan tersebut harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum.

b. Menambahkan perkataan “atau saling mengikatkan dirinya” dalam Pasal 1313 KUH Perdata.

Menurut R. Setiawan, perjanjian adalah : suatu perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.⁵

Pengertian perjanjian akan lebih baik apabila sebagai suatu perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.⁶

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 lainnya atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal”⁷.

Menurut K.R.M.T. Tirtodiningrat:

“Perjanjian adalah suatu perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat diantara dua orang atau lebih untuk menimbulkan akibat-akibat hukum yang diperkenankan oleh undang-undang”⁸

Menurut Sudikno Mertokusumo:

“Perjanjian adalah sebagai hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum”⁹

⁵ R.Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, 1979, hal 49

⁶ J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, PT. Citra Aditya, Bandung, 1992, hal 322

⁷ R.Subekti. *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1987, hal1

⁸ Tirtodiningrat, K.R.T.M, *Ihtisar Hukum Perdata dan Hukum Dagang, Pembangunan*, Jakarta, 1966, hal 83

⁹ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 1986, hal 96

Pengertian tersebut di atas terlihat bahwa dalam suatu perjanjian itu akan menimbulkan suatu hubungan hukum dari para pihak yang membuat perjanjian. Masing-masing pihak terikat satu sama lain dan menimbulkan hak dan kewajiban diantara 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 adalah undang-undang. Perjanjian ini tidak harus tertulis, akan tetapi 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

Sedangkan unsur-unsur perjanjian adalah sebagai berikut:¹⁰

- a. Ada beberapa Para pihak
- b. Ada persetujuan antara para pihak
- c. Adanya tujuan yang hendak dicapai
- d. Adanya prestasi yang akan dilaksanakan
- e. Adanya bentuk tertentu lisan atau tulisan
- f. Adanya syarat-syarat tertentu sebagai isi perjanjian

A.3 Syarat sahnya perjanjian

Untuk pembuatan perjanjian ini ada syarat-syarat sah dari perjanjian.

Dengan terpenuhinya syarat-syarat ini maka suatu perjanjian berlaku sah.

Syarat ini terdapat dalam Pasal 1320 KUH Perdata sebagai berikut :

¹⁰ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1990, hal 80.

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri

Persetujuan kehendak yang diberikan sifatnya harus bebas dan murni artinya betul-betul atas kemauan sendiri tidak ada paksaan dari pihak manapun dalam persetujuan dan tidak ada kekhilafan dan penipuan

2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian

Pasal 1329 KUH Perdata menyebutkan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat suatu perikatan, jika oleh undang-undang tidak dikatakan tidak cakap. Mengenai orang yang dianggap tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1330 KUH Perdata, yaitu:

- a. Orang-orang yang belum dewasa
- b. Mereka yang ditaruh di bawah pengampunan
- c. Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

3. Suatu hal tertentu

Untuk mengetahui apa yang dimaksud dengan “hal tertentu” (*cenbepaald onderwer*), perlu kita lihat ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1333 KUH Perdata, yang mengatakan bahwa : “ Suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya ”. Maksudnya adalah bahwa objek perjanjian harus”tertentu sekalipun masing-masing objek tidak harus ”secara individual” tertentu.¹¹

Objek perjanjian itu sendiri adalah isi dari prestasi yang menjadi pokok perjanjian yang bersangkutan. Sedang prestasi itu sendiri adalah suatu perilaku (*handeling*)

¹¹ R.Subekti, *op cit*, hal 31

tertentu yang dapat berupa memberi sesuatu. Melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu.

Dari hal tersebut di atas, dapat dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan “suatu hal tertentu” dalam suatu perjanjian adalah objek prestasi perjanjian. Suatu pokok untuk mana diadakan suatu perjanjian. Ditinjau dari kreditur dan debitur, “hal tertentu” tidak lain merupakan isi dari perikatan utama, yaitu prestasi pokok dari pada perikatan utama yang muncul dari perjanjian tersebut.¹²

4. Suatu sebab yang halal

Perjanjian tanpa sebab yang halal akan berakibat bahwa perjanjian tersebut akan batal demi hukum. Sedangkan pengertian sebab (*causa*) disini adalah tujuan daripada perjanjian, apa yang menjadi isi, kehendak dibuatnya suatu perjanjian. KUH Perdata menetapkan bahwa untuk sahnya perjanjian, selain harus ada *causa* yang halal (*justa causa*), undang-undang tidak memberikan perumusan yang jelas.

Keempat syarat dari perjanjian itu jika digolongkan maka akan terbagi menjadi dua yaitu:

1. Syarat subyektif

Adalah syarat yang menyangkutkan subyek dari perjanjian, yaitu pihak yang mengadakan perjanjian. Termasuk dalam syarat ini adalah:

- a. Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri
- b. Cakap untuk membuat suatu perjanjian.

Bila syarat subyektif tidak dipenuhi maka perjanjian dapat dimintakan pembatalan. Pihak yang dapat memintakan pembatalan itu adalah pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakatnya secara tidak bebas.

¹² *Ibid*, hal 41

2. Syarat Obyektif

Meliputi syarat sahnya perjanjian yang ketiga dan yang keempat disebut syarat obyektif meliputi:

- a. Suatu hal tertentu, dan
- b. Suatu sebab yang halal;

Bila syarat obyektif tidak dipenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum secara otomatis.

A.4 Asas-Asas Dalam Perjanjian

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

a. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak atau yang sering juga disebut sistem terbuka adalah, ...

Asas ini mempunyai arti bahwa setiap orang boleh mengadakan perjanjian apa saja, walaupun belum atau tidak diatur dalam undang-undang. Asas ini sering juga disebut “asas kebebasan berkontrak” (freedom of making contract). Walaupun berlaku asas ini, kebebasan berkontrak tersebut dibatasi oleh tiga hal, yaitu tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan kesusilaan, dan tidak bertentangan dengan ketertiban umum.¹³

Penegasan mengenai adanya asas kebebasan berkontrak ini dapat dilihat pada Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang menyatakan bahwa semua yang dibuat sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Hal ini juga dimaksudkan untuk menyatakan kekuatan tentang perjanjian, yaitu kekuatan yang sama dengan suatu undang-undang, kekuatan seperti itu diberikan kepada semua perjanjian yang dibuat secara sah.

¹³ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Alumni Bandung, 1982, hal 84

Dari asas “kebebasan berkontrak” itu juga dapat dilihat unsur-unsur yang terkandung didalamnya meliputi:

- 1) Kebebasan untuk mengadakan perjanjian
- 2) Kebebasan untuk tidak mengadakan perjanjian
- 3) Kebebasan untuk mengadakan perjanjian dengan siapapun
- 4) Kebebasan untuk menentukan sendiri isi maupun syarat-syarat perjanjiannya.¹⁴

b. Asas Konsensualisme

Yakni perjanjian sudah dapat dikatakan ada atau lahir dengan adanya kata sepakat dari pihak yang membuat perjanjian. Asas ini

terdapat dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang menyebutkan adanya empat syarat sah perjanjian, salah satunya adalah kesepakatan mereka yang mengikatkan diri.

c. Asas Kekuatan mengikat / Asas Pacta sunt servanda

Yakni bahwa setiap perjanjian yang dibuat adalah mengikat para pihak yang membuat dan berlaku seperti undang-undang bagi para pihak. Asas ini berarti bahwa perjanjian hanya berlaku bagi para pihak yang membuatnya. Hal ini terdapat dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang menyatakan “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuat”.

¹⁴ Djohari, Santoso, et.al, *Hukum Perjanjian Indonesia*. Bagian Penerbitan dan Perpustakaan Fakultas Hukum. UII Yogyakarta, 1989, hal 51

d. Asas Itikad Baik

Asas ini terdapat dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata, yang menyatakan bahwa semua perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Asas itikad baik ini ada yang subyektif dan ada yang obyektif.

e. Asas Kepribadian (Personalitas)

Pada prinsipnya asas ini menentukan bahwa suatu perjanjian berlaku bagi para pihak yang membuatnya saja. Ketentuan mengenai asas ini tercantum dalam Pasal 1315 dan Pasal 1340 KUH Perdata.

Pasal 1315 KUH Perdata berbunyi:

Pada umumnya seseorang yang tidak mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri.

Inti ketentuan ini bahwa seseorang yang mengadakan perjanjian hanya untuk dirinya sendiri.

Pasal 1340 KUH Perdata berbunyi:

- Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya.
- Perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya.

f. Subjek dan Obyek Perjanjian

1. Subjek Perjanjian

Suatu perjanjian adalah perbuatan hukum antara dua orang atau lebih pendukung hukum perjanjian sekurang-kurangnya ada dua orang tertentu. Masing-masing orang (mereka) menduduki tempat yang berbeda. Satu pihak sebagai debitur dan pihak lain sebagai kreditur, pihak yang berhak atas prestasi dinamakan kreditur, sedangkan pihak yang berkewajiban memenuhi prestasi dinamakan debitur.

2. Obyek Perjanjian

Menurut Pasal 1234 KUH Perdata adalah prestasi yaitu debitur berkewajiban atas suatu prestasi dan kreditur berhak atas suatu prestasi.

Prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak dalam perjanjian menurut Pasal 1234 KUH Perdata ada tiga macam prestasi yang dapat diperjanjikan untuk setiap pembayaran, yaitu:¹⁵

1. Untuk memberikan sesuatu
2. Berbuat sesuatu
3. Tidak berbuat sesuatu

g. 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. Keadaan memaksa (*overmacht*)

Overmacht atau keadaan memaksa. Untuk dapat dikatakan suatu keadaan memaksa itu diluar kekuasaannya si berhutang dan memaksa, keadaan yang telah timbul pada waktu perjanjian itu dibuat, setidak-tidaknya dipikul resikonya oleh si berhutang.

Resiko adalah kewajiban memikul kerugian yang disebabkan karena suatu kejadian di luar kesalahan salah satu pihak.¹⁶

Pengaturan *overmacht* secara umum termuat dalam bagian umum buku III KUH Perdata yang dituangkan dalam Pasal 1244 dan 1245

¹⁵ J. Satrio, *Hukum Perikatan (Perikatan Pada Umumnya)*, Alumni, Bandung, 1993, hal 50

¹⁶ R. Subekti, *op. cit.* hal 59

Dari kedua Pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa keadaan memaksa adalah debitur terhalang dalam memenuhi prestasinya karena suatu keadaan yang tidak terduga terlebih dahulu dan tak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya maka debitur dibebaskan untuk mengganti biaya, rugi dan bunga.¹⁷

Akibat dari *Overmacht (Force majeure)*:¹⁸

- Kreditur tidak dapat minta pemenuhan prestasi (pada *overmacht* sementara pada sampai berakhirnya *overmacht*).
- Gugurnya kewajiban untuk mengganti kerugian
- Pihak lawan tidak perlu minta pemutusan perjanjian (Pasal 1266 tidak berlaku, putusan hakim tidak perlu)
- Gugurnya kewajiban untuk berprestasi dari pihak lawan

2. Wanprestasi

Seorang debitur dikatakan wanprestasi apabila ia tidak melakukan apa yang diperjanjikan atau melakukan apa yang tidak boleh dilakukan. Wanprestasi yang disebabkan oleh adanya kesalahan debitur. Luasnya kesalahan meliputi:¹⁹

- a. Kesengajaan, maksudnya adalah perbuatan yang menyebabkan terjadinya wanprestasi tersebut memang diketahui dan dikehendaki oleh debitur.
- b. Kelalaian, maksudnya adalah debitur melakukan suatu kesalahan, akan tetapi perbuatannya itu tidak dimaksudkan untuk terjadinya wanprestasi yang kemudian ternyata menyebabkan terjadinya wanprestasi.

Menurut Subekti, wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seseorang debitur dapat berupa empat macam, yaitu:²⁰

¹⁷ Purwahid Patrik, *Hukum Perdata I (Asas-asas Hukum Perikatan)*, Jurusan Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 1988. hal 20

¹⁸ Loc. cit

¹⁹ J. Satrio, *op. cit.* hal. 12

- Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya
- Melaksanakan apa yang dijanjikan tetapi tidak sebagaimana dijanjikan
- Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat
- Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh melakukannya.

h. Berakhirnya Perjanjian

Untuk hapusnya perikatan, diatur dalam KUH Perdata Pasal 1381, yaitu:

1. Pembayaran
2. Penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan
3. Pembaharuan utang
4. Perjumpaan utang atau kompensasi
5. Pencampuran utang
6. Pembebasan utang
7. Musnahnya barang yang terutang
8. Batal / pembatalan
9. Berlakunya suatu syarat batal
10. Lewatnya waktu

B. Perjanjian Pemborongan Bangunan

B.1 Pengertian Tentang Perjanjian Borongan

Sebagai bentuk perjanjian tertentu, maka perjanjian pemborongan tidak terlepas dari ketentuan-ketentuan umum perjanjian yang diatur dalam title I sampai dengan IV Buku III KUH Perdata. Dalam Buku III KUH Perdata, diatur mengenai ketentuan-ketentuan umum yang berlaku terhadap semua perjanjian

²⁰ Subketi, *op. cit.* hal 45

yaitu perjanjian-perjanjian yang diatur dalam KUH Perdata maupun jenis perjanjian baru yang belum ada aturannya dalam Undang-undang.

Sebagai dasar perjanjian pemborongan bangunan KUHPerdata mengatur dalam Pasal 1601 butir (b) yang berbunyi:

“Pemborongan pekerjaan adalah perjanjian, dengan mana pihak yang satu, sipemborong, mengikatkan diri untuk menyelenggarakan suatu pekerjaan bagi pihak yang lain, pihak yang memborongkan, dengan menerima suatu harga yang ditentukan”.

Menurut Subekti, pemborongan pekerjaan (*aanneming van werk*) ialah suatu perjanjian, dimana satu pihak menyanggupi untuk keperluan pihak lainnya, melakukan suatu pekerjaan tertentu dengan pembayaran upah yang ditentukan pula.²¹

Pemborongan pekerjaan merupakan persetujuan antara kedua belah pihak yang menghendaki hasil dari suatu pekerjaan yang disanggupi oleh pihak lainnya, atas pembayaran sejumlah uang sebagai harga hasil pekerjaan. Disini tidaklah penting bagi pihak yang memborongkan pekerjaan bagaimana pihak yang memborong pekerjaan mengerjakannya, karena yang dikehendaki adalah hasil dari pekerjaan tersebut, yang akan diserahkan kepadanya dalam keadaan baik (mutu dan kualitas/kwantitas) dalam jangka waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian.

Perjanjian pemborongan bangunan dapat dilaksanakan secara tertutup, yaitu antar pemberi tugas dan kontraktor atau terbuka yaitu melalui pelelangan umum atau tender. Lain halnya dengan pemborongan bangunan milik pemerintah

²¹ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT. Intermedia, Bandung, 1987, hal 174.

dimana harus diadakan pelelangan. Kontrak kerja bangunan dapat dibedakan dalam 2 jenis yaitu:

1. Kontraktor hanya melakukan pekerjaan saja, sedangkan bahan-bahannya disediakan oleh pemberi tugas.
2. Kontraktor melakukan pekerjaan dan juga menyediakan bahan-bahan bangunan.

Dalam hal kontraktor hanya melakukan pekerjaan saja, jika barangnya musnah sebelum pekerjaan diserahkan, maka ia bertanggung jawab dan tidak dapat menuntut harga yang diperjanjikan kecuali musnahnya barang itu karena suatu cacat yang terdapat di dalam bahan yang disediakan oleh pemberi tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1606 dan 1607 KUH Perdata.

Menurut Subekti, Undang – Undang Membagi perjanjian untuk melakukan pekerjaan dalam tiga macam yaitu :

1. Perjanjian untuk melakukan jasa-jasa tertentu:

Adalah perjanjian dimana satu pihak menghendaki dari pihak lainnya dilakukan suatu pekerjaan untuk mencapai tujuan, untuk mana ia bersedia membayar upah, sedangkan apa yang akan dilakukan untuk mencapai tujuan tersebut sama sekali tergantung pada pihak lainnya.

2. Perjanjian kerja / perburuhan

Adalah perjanjian dimana pihak yang satu, si buruh mengikatkan dirinya untuk dibawah perintah pihak yang lainnya yaitu si majikan, untuk suatu waktu tertentu, melakukan pekerjaan dengan menerima upah.

3. Perjanjian pemborongan pekerjaan

Adalah perjanjian dimana pihak yang satu, si pemborong mengikatkan diri untuk menyelenggarakan suatu pekerjaan bagi pihak yang memborongkan dengan menerima suatu harga yang ditentukan²².

Dilihat dari obyeknya, perjanjian pemborongan bangunan mirip dengan perjanjian lain yaitu perjanjian kerja dan perjanjian melakukan jasa, yaitu sama-sama menyebutkan bahwa pihak yang satu menyetujui untuk melaksanakan pekerjaan pihak lain dengan pembayaran tertentu. Perbedaannya satu dengan yang lainnya ialah bahwa pada perjanjian kerja terdapat hubungan kedinasan atau kekuasaan antara buruh dengan majikan. Pada pemborongan bangunan dan perjanjian melakukan jasa tidak ada hubungan semacam itu, melainkan melaksanakan pekerjaan yang tugasnya secara mandiri.²³

Ketentuan pemborongan pada umumnya diatur dalam Pasal 1601 sampai dengan Pasal 1617 KUH Perdata. Perjanjian pemborongan bangunan juga memperhatikan berlakunya ketentuan-ketentuan perjanjian untuk melakukan pekerjaan, khususnya bagi bangunan yang diatur dalam KUH Perdata yang berlaku sebagai hukum pelengkap peraturan tersebut pada umumnya mengatur tentang hak-hak dan kewajiban pemborong yang harus diperhatikan baik pada pelaksanaan perjanjian, dan berakhirnya perjanjian.

Pemborong bertanggungjawab dalam jangka waktu tertentu, pada masa ini pemborong wajib melakukan perbaikan jika terbukti adanya cacat ataupun kegagalan bangunan. Dalam prakteknya pemborong bertanggungjawab sampai masa pemeliharaan sesuai dengan yang tertulis dikontrak.

²² R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Alumni Bandung, 1985, hal 57

²³ Sri Soedewi Masjuchun Sofwan. *Hukum Bangunan, Perjanjian Pemborongan Bangunan*, Liberty Yogyakarta. 1982. Hal 52

Menurut Pasal 25 ayat (2) Undang-Undang Nomor 18 tahun 1999 Tentang Jasa Konstruksi: kegagalan bangunan yang menjadi tanggung jawab penyedia jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditentukan terhitung sejak penyerahan akhir pekerjaan konstruksi dan paling lama 10 (sepuluh) tahun.

B.2 Bentuk Perjanjian Pemborongan Pekerjaan

Perjanjian pemborongan bersifat konsensual, artinya perjanjian pemborongan lahir sejak adanya kata sepakat antara kedua belah pihak, yaitu pihak yang memborongkan dengan pihak pemborong mengenai suatu karya dan harga borongan/kontrak.

Dengan adanya kata sepakat tersebut, perjanjian pemborongan mengikat kedua belah pihak artinya para pihak tidak dapat membatalkan perjanjian tanpa persetujuan pihak lainnya.

Perjanjian pemborongan bentuknya bebas (*vormvrij*) artinya perjanjian pemborongan dapat dilakukan secara lisan maupun tertulis. Dalam prakteknya, apabila perjanjian pemborongan menyangkut harga borongan kecil, biasanya perjanjian pemborongan dibuat secara lisan, sedangkan apabila perjanjian pemborongan dengan biaya agak besar maupun besar, perjanjian pemborongan dibuat secara tertulis, baik dengan akta dibawah tangan maupun dengan akta otentik (akta notaris).

B.3 Jenis Perjanjian Pemborongan Pekerjaan

Menurut cara terjadinya perjanjian pemborongan pekerjaan dapat dibedakan dalam:

1. Perjanjian pemborongan pekerjaan yang diperoleh sebagai hasil pelelangan atas dasar penawaran yang diajukan

2. Perjanjian pemborongan pekerjaan atas dasar penunjukkan
3. Perjanjian pemborongan pekerjaan yang diperoleh sebagai hasil perundingan antara pemberi tugas dengan pemborong

Sedangkan menurut cara penentuan harganya perjanjian pelaksanaan pemborongan itu dapat dibedakan atas 3 bentuk utama sebagai berikut:

1. Perjanjian pelaksanaan pemborongan dengan harga pasti (*fixed price*). Disini harga pemborongan telah ditetapkan secara pasti, ialah baik mengenai harga kontrak maupun harga satuan.
2. Perjanjian pelaksanaan pemborongan dengan harga lumpsum. Disini harga borongan diperhitungkan secara keseluruhan.
3. Perjanjian pelaksanaan pemborongan atas dasar satuan (*unit price*), yaitu harga yang diperhitungkan untuk setiap unit. Disini luas pekerjaan ditentukan menurut jumlah perkiraan jumlah unit.
4. Perjanjian pelaksanaan pemborongan atas dasar jumlah biaya dan upah (*cost plus fee*). Disini pemberi tugas akan membayar pemborongan dengan jumlah biaya yang sesungguhnya yang telah dikeluarkan ditambah dengan upahnya.²⁴

Pada umumnya pemborongan pekerjaan sektor swasta dikenal dua prosedur pemilihan pemborongan, yaitu:

- a. Pemilihan kontraktor secara negosiasi

Melalui sistem negosiasi, pemilihan kontraktor tidak dilakukan dengan suatu tender tertentu, akan tetapi pihak pemilik pekerjaan bernegosiasi langsung dengan pihak pemborong untuk memastikan apakah kontraktor tersebut dapat

²⁴ *Ibid* hal 59 - 60

dipilih untuk mengerjakan proyek yang bersangkutan. Sehingga prosedur negosiasi ini praktis lebih bersifat informal.

Dalam hal ini pihak pemilik pekerjaan mengontak satu atau lebih pemborong yang menurut penilaiannya mampu mengerjakan pekerjaan dimaksud, sambil menginformasikan persyaratan-persyaratan untuk itu. Biasanya pihak pemilik pekerjaan memintakan pihak pemborong untuk memasukkan juga penawaran kepada pihak pemilik pekerjaan.

b. Pemilihan Kontraktor secara tender

Ada dua macam tender yang lazim dilakukan dalam praktek, yaitu pertama sistem tender terbuka, pada sistem ini tender mengundang semua pihak yang berkepentingan untuk berpartisipasi dalam tender tersebut, dalam hal ini dapat diumumkan dengan cara pemasangan iklan dimedia massa.

Kemudian tender terbatas, yaitu hanya beberapa pihak tertentu saja untuk berpartisipasi dalam tender tersebut. Tentu saja sungguh pun sistem tender ini terkesan formal dengan dokumentasi yang lebih rumit akan tetapi sistem ini mengandung manfaat yang lebih nyata, antara lain dengan semakin banyaknya pihak yang berpartisipasi dalam tender tersebut, tentu akan dikemukakan semakin banyak pilihan yang pada akhirnya akan menemukan kontraktor yang terbaik.

B.4 Isi Perjanjian Pemborongan Pekerjaan

Isi perjanjian pemborongan pada umumnya adalah sebagai berikut:

1. Luasnya pekerjaan yang harus dilaksanakan dan memuat uraian tentang pekerjaan dan syarat-syarat pekerjaan yang disertai dengan gambar (*bestek*) dilengkapi dengan uraian tentang bahan material, alat-alat, dan tenaga kerja yang dibutuhkan.

2. Penentuan tentang harga pemborongan.
3. Mengenai jangka waktu penyelesaian sengketa
4. Mengenai sanksi dalam hal terjadinya wanprestasi
5. Tentang resiko dalam hal terjadi Overmacht
6. Penyelesaian jika terjadi perselisihan
7. Hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian pemborongan.²⁵

B.5 Pihak-Pihak Dalam Perjanjian Pemborongan Pekerjaan

Dengan adanya perjanjian pemborongan selalu ada pihak-pihak yang terkait dalam perjanjian pemborongan. Adapun pihak-pihak yang terlibat adalah:

1. Pemberi Tugas (*Bouwheer*)

Pemberi tugas dapat berupa perorangan, badan hukum, instansi pemerintah ataupun swasta. Si pemberi tugaslah yang mempunyai prakarsa memborongkan bangunan sesuai dengan kontrak dan apa yang tercantum dalam bestek dan syarat-syarat. Dalam pemborongan pekerjaan umum dilakukan oleh instansi pemerintah, direksi lazim ditunjuk dari instansi yang berwenang, biasanya dari instansi pekerjaan umum atas dasar penugasan ataupun perijinan kerja.²⁶

Adapun hubungan antara pemberi tugas dengan perencana jika pemberi tugas adalah pemerintah dan perencana juga dari pemerintah maka terdapat hubungan kedinasan. Jika pemberi tugas dari pemerintah dan atau swasta, perencana adalah pihak swasta yang bertindak sebagai penasihat pemberi tugas, maka hubungannya dituangkan dalam perjanjian melakukan jasa-jasa tunggal. Sedangkan apabila pemberi tugas dari pemerintah atau swasta dengan perencana dari pihak swasta yang bertindak sebagai wakil pemberi tugas (sebagai direksi)

²⁵ *Ibid*, hal 62

²⁶ *Ibid*, hal 68

maka hubungannya dituangkan dalam perjanjian pemberian kuasa (Pasal 1792-1819 KUH Perdata).

2. Pemborong (kontraktor)

Pemborong adalah perseorangan atau badan hukum, swasta maupun pemerintah yang ditunjuk untuk melaksanakan pekerjaan pemborongan bangunan sesuai dengan bestek.²⁷

Penunjukan sebagai pelaksana bangunan oleh pemberi tugas dapat terjadi karena pemborong menang dalam pelelangan atau memang ditetapkan sebagai pelaksana oleh pemberi tugas. Dalam perjanjian pemborongan, pemborong dimungkinkan menyerahkan sebagian pekerjaan tersebut kepada pemborong lain yang merupakan subkontraktor berdasarkan perjanjian khusus.

3. Perencana (arsitek)

Arsitek adalah perseorangan atau badan hukum yang berdasarkan keahliannya mengerjakan perencanaan, pengawasan, penaksiran harga bangunan, memberi nasehat, persiapan dan melaksanakan proyek dibidang teknik pembangunan untuk pemberi tugas.

4. Pengawas (Direksi)

Direksi bertugas untuk mengawasi pelaksanaan pekerjaan pemborong. Disini pengawas memberi petunjuk-petunjuk memborongkan pekerjaan, memeriksa bahan-bahan, waktu pembangunan berlangsung dan akhirnya membuat penilaian opname dari pekerjaan. Selain itu, pada waktu pelelangan yaitu: mengadakan pengumuman pelelangan yaitu: Mengadakan pengumuman pelelangan yang akan dilaksanakan, memberikan penjelasan mengenai RKS

²⁷ FX. Djumialdji. *Hukum Bangunan Dasar-dasar Hukum Dalam Proyek dan Sumber Daya Manusia*, Rineka Cipta, Jakarta, hal 8

(Rencana Kerja dan Syarat-syarat) untuk pemborongan-pemborongan/pembelian dan membuat berita acara penjelasan, melaksanakan pembukuan surat penawaran, mengadakan penilaian dan menetapkan calon pemenang serta membuat berita acara hasil pelelangan dan sebagainya.²⁸

Fungsi mewakili yang terbanyak dari direksi adalah pada fase pelaksana pekerjaan dimana direksi bertindak sebagai pengawas terhadap pekerjaan pemboorng. Jadi kewenangan mewakili dari direksi ini ada selama tidak ditentukan sebaliknya oleh pemberi tugas secara tertulis dalam perjanjian yang bersangkutan bahwa dalam hal-hal tertentu hanya pemberi tugas yang berwenang menangani.²⁹

B.6 Jangka Waktu Perjanjian Pemborongan Pekerjaan

Berakhirnya perjanjian pemborongan apabila:

1. Proyek bangunan telah selesai dikerjakan dan masa pemeliharaan telah berakhir. Penyerahan bangunan dilakukan oleh pihak pemborong kepada pihak pemberi tugas setelah proyek bangunan telah selesai secara keseluruhan (100%) yang dinyatakan dengan berita acara serah terima proyek bangunan yang ditandatangani untuk kedua belah pihak serta dilampiri berita acara hasil pemeriksaan oleh tim peneliiti serah terima proyek bangunan.
2. Pihak yang memborongkan mennghentikan pemberi pemborongannya meskipun pekerjaannya telah dimulai, asal ia memberikan ganti rugi kerugian sepenuhnya pada pemborong untuk segala biaya yang telah dikeluarkannya guna pekerjaannya, serta keuntungan yang hilang karenanya (Pasal 1611 KUH Perdata). Pemborong bangunan juga dapat berakhir melalui putusan pengadilan,

²⁸ *Ibid*, hal 12.

²⁹ *Ibid*, hal 53

yaitu apabila apa yang telah dikerjakan oleh pemborong tidak sesuai dengan isi perjanjian meskipun telah diperingati beberapa kali maka dalam hal ini pemberi tugas (*bouwheer*) dapat meminta pengadilan supaya hubungan kerja diputuskan meskipun pekerjaan memberikan ganti kerugian sepenuhnya kepada pemborong guna pelaksanaan pekerjaan.³⁰

B.7 Hambatan-hambatan Dalam Pembangunan Proyek

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

1. Keadaan Memaksa (*Overmacht*)

Adalah bahwa debitur terhalang memenuhi prestasinya karena suatu keadaan yang tidak terduga lebih dahulu dan tidak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya, maka debitur dibebaskan untuk mengganti biaya, rugi dan hutang-hutang.³¹

Maksudnya dalam hukum perjanjian adalah kewajiban memikul kerugian yang disebabkan karena suatu kerja di luar kesalahan salah satu pihak. Persoalan resiko itu berpokok pangkal pada terjadinya suatu peristiwa diluar kesalahan salah satu pihak yang mengadakan perjanjian. Dengan kata lain berpokok pangkal pada kejadian yang dalam hukum perjanjian dinamakan keadaan memaksa. Persoalan resiko adalah buntut dari suatu keadaan memaksa, sebagaimana ganti kerugian adalah buntut dari wanprestasi. Soal resiko diatur dalam bagian umum buku III KUH Perdata, yaitu pasal 1237.

³⁰ Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 1994, hal 65.

³¹ Purwahid Patrik. *op. cit*, hal 23

Untuk dapat dikatakan suatu “keadaan memaksa” (*Overmacht/force majeure*), selain keadaan itu “di luar kekuasaan kontraktor dan memaksa”, keadaan yang timbul itu juga harus berupa suatu keadaan yang tidak dapat diketahui pada waktu perjanjian itu dibuat, setidaknya tidak dipikul resikonya oleh kontraktor. Bila kontraktor berhasil dalam membuktikan adanya keadaan yang demikian itu, tuntutan pemberi tugas akan ditolak oleh hakim dan si kontraktor terluput dari penghukuman, baik yang berupa penghukuman untuk memenuhi perjanjian maupun untuk membayar penggantian kerugian.

2. Wanprestasi

Adalah apabila seseorang debitur tidak melakukan prestasi sama sekali atau melakukan prestasi yang keliru atau terlambat melakukan prestasi. Wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur dapat berupa 4 (empat) macam, yaitu:

- Tidak melakukan apa yang disanggupi untuk dilakukan
- Melaksanakan apa yang diperjanjikan, tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan.
- Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat
- Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Apabila debitur atau siberhutang tidak dapat memenuhi prestasinya, maka kreditur bisa meminta pemenuhannya atau memberi peringatan agar debitur memenuhi prestasi. Setelah diperingatkan dan ditagih ternyata debitur tidak dapat memenuhi, maka debitur tersebut dinyatakan lalai dan ia berada dalam keadaan wanprestasi.

Sebagai akibat dari wanprestasi, maka pemborong (*bouwheer*) sebagai kreditur dapat mengajukan tuntutan:

1. Supaya pekerjaan tetap dilaksanakan
2. Supaya perjanjian diputuskan
3. Ganti kerugian
4. Pembiayaan selanjutnya karena dilanjutkan oleh pihak ketiga³²

Apabila yang terjadi adalah pemutusan perjanjian kerja dengan pengganti kerugian, maka dapat berakibat pemborong diwajibkan membayar benda-benda yang telah diperjanjikan, juga wajib membayar kerugian berupa ongkos-ongkos (biaya), kerugian dan bunga yang harus dibayar.

B.8 Jaminan dalam Perjanjian Pemborongan Bangunan

Macam-macam jaminan dalam perjanjian pemborongan adalah sebagai berikut :

Bank Garansi / Garansi Bank / Jaminan Bank

Didalam Keputusan Presiden Republik Indonesia nomor 80 tahun 2003 disebutkan bahwa terhitung sejak diterbitkannya surat keputusan penetapan penyedia barang/jasa, penyedia barang/jasa diwajibkan menyerahkan surat jaminan pelaksanaan sebesar 5% (lima persen) dari nilai kontrak kepada pengguna barang/jasa.

Surat jaminan adalah jaminan tertulis yang ditawarkan bank umum/lembaga keuangan lainnya yang diberikan oleh penyedia barang/jasa untuk menjamin terpenuhinya persyaratan/kewajiban penyedia barang/jasa.

Bank Garansi merupakan salah satu bentuk dari penanggungan yang diatur dalam Bab XVII Buku III KUH Perdata dari Pasal 1820 sampai dengan Pasal

³² *loc cit*

1850. Apabila terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh debitur / terjamin, maka bank sebagai penanggung / penjamin menggantikan kedudukan debitur / terjamin, oleh karena itu bank membayar sejumlah uang kepada kreditur / penerima jaminan. Sejak saat itu menjadi hubungan antara pihak yang memberikan kredit / kreditur.

Surat jaminan yang dikeluarkan oleh bank umum dapat dikeluarkan baik oleh bank umum pemerintah maupun swasta, baik devisa, di Indonesia atau bank diluar negeri yang direkomendasikan oleh Bank Indonesia jika rekanan bekedudukan di luar negeri.

Selain surat jaminan tertulis yang dikeluarkan oleh bank umum, dapat juga dikeluarkan surety bond yaitu jaminan dalam bentuk warkat yang diterbitkan oleh perusahaan asuransi kerugian yang mengakibatkan kewajiban membayar terhadap pihak yang menerima jaminan apabila yang dijamin cidera janji (wanprestasi)³³

³³ FX Djumialdji, *op cit* hal 9

BAB III

METODE PENELITIAN

Penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan maupun teknologi. Oleh karena penelitian merupakan suatu sarana (ilmiah) bagi pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi, maka metodologi penelitian yang diterapkan harus senantiasa disesuaikan dengan ilmu pengetahuan yang menjadi induknya. Hal ini tidaklah selalu berarti metodologi penelitian yang dipergunakan berbagai ilmu pengetahuan pasti akan berbeda secara utuh. Akan tetapi setiap ilmu pengetahuan mempunyai idealitas masing-masing, sehingga masih akan ada perbedaan.³³

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

A. Metode Pendekatan

Dalam penelitian ini metode pendekatan yang digunakan adalah metode pendekatan secara yuridis empiris, yaitu suatu metode yang memberikan kerangka pembuktian atau kerangka pengujian untuk memastikan suatu kebenaran³⁴.

Metode pendekatan tersebut dipergunakan dalam penelitian mengenai kajian yuridis atas perjanjian pemborongan bangunan pada PT. Purikencana Mulyapersadan di Semarang. Karena permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini membutuhkan data primer dan data sekunder yang kemudian

³³ Soerjonno Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Rajawali, Jakarta, 1985, hal 1

³⁴ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta 1990, hal 34

dianalisa untuk menemukan jawaban dari permasalahan yang muncul dari penelitian ini.

Pada penelitian ini yang diteliti pada awalnya adalah data sekunder kemudian dilanjutkan dengan penelitian terhadap data primer dilapangan, artinya pendekatan ini melakukan penjelasan atas permasalahan yang diteliti beserta hasil penelitian diperoleh dalam hubungan dan aspek-aspek hukumnya.

B. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian ini adalah deskriptif analisis, yang menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan³⁵

Dipilihnya metode penelitian ini diharapkan mampu memberikan gambaran atau uraian secara rinci, sistematis dan menyeluruh serta menganalisisnya mengenai pelaksanaan perjanjian permborongan bangunan menurut hukum perdata maupun Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 Tentang Jasa Konstruksi.

C. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Kantor PT. Purikencana Mulyapersada yang berkedudukan di Semarang.

D. Populasi dan Sampel

Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas obyek atau subyek yang mempunyai kuantitas dan karakteristik tertentu, yang ditetapkan peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya³⁶.

³⁵ Ronny Hanitijo Soemitro, *Ibid*, hal 97-98

³⁶ Ery Agus Pryono, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Diktat Program Studi Magister Kenotariatan, UNDIP Semarang, 2005

Populasi dalam penelitian yang bersifat penelitian lapangan adalah yang berkaitan erat dengan pelaksanaan perjanjian borongan bangunan antara PT. Purikencana Mulyapersada sebagai perusahaan jasa konstruksi dengan pihak pemberi borongan pekerjaan.

Teknik sampling yang dipergunakan untuk menentukan sampel dalam penelitian ini adalah secara *purposive sampling* atau penarikan sampel yang dilakukan dengan cara mengambil subyek yang didasarkan pada tujuan tertentu.

Sampel pada penelitian ini adalah :

1. Direktur Utama PT. Purikencana Mulyapersada di Semarang
2. Direktur Teknik PT. Purikencana Mulyapersada di Semarang
3. Manajer Umum PT. Purikencana Mulyapersada di Semarang

E. Teknik Pengumpulan Data

Data yang dikumpulkan meliputi data primer dan data sekunder.

1. Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari masyarakat melalui observasi atau pengamatan, wawancara, interview / wawancara, questionare / angket.³⁷

Sedangkan data primer dalam penelitian ini menggunakan wawancara yang digunakan secara bebas terpimpin.

Wawancara ditentukan terhadap beberapa orang yang telah ditentukan menjadi sampel dalam penelitian ini. Dimana pertanyaan-pertanyaan yang akan diajukan telah dipersiapkan sebelumnya sebagai pedoman penerima informasi,

³⁷ Ronny Hanitijo Soemitro, *Op cit*, hal 44

akan tetapi dimungkinkan juga timbul pertanyaan lain yang disesuaikan dengan situasi dan kondisi saat berlangsungnya wawancara.³⁸

a) Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui kepustakaan dengan menelaah buku-buku literatur, undang-undang, brosur/tulisan yang ada kaitannya dengan masalah yang diteliti³⁹. Dalam penelitian ini yang ada hubungannya dengan tanggung jawab para pihak dalam perjanjian pemborongan bangunan pada PT. Purikencana Mulyapersada di Semarang.

F. Analisa Data

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

G. Sistematika Penulisan

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

- a. Bab I. Pendahuluan, menguraikan latar belakang, pembatasan masalah, pokok permasalahan, tujuan penelitian dan manfaat penelitian.
- b. Bab II. Tinjauan Pustaka, menguraikan mengenai teori-teori hukum serta pendapat para ahli yang berhubungan dengan permasalahan yang dibahas dalam penulisan ini, yaitu: pengertian perjanjian pada umumnya, wanprestasi perjanjian,

³⁸ Seoerjono Soekanto. *op cit.* hal 115

³⁹ *Loc.cit*

perjanjian pemborongan bangunan serta wanprestasi perjanjian pemborongan bangunan.

c. Bab III. Metode Penelitian, menguraikan bagaimana penelitian dilakukan dalam penulisan ini yang menggambarkan wajah penelitian, yaitu metode pendekatan, spesifikasi penelitian, lokasi penelitian, populasi dan sampel, teknik pengumpulan data, analisa data dan pembahasan

d. Bab IV. Hasil penelitian dan pembahasan, menguraikan tentang hasil yang didapat dalam penelitian sekaligus penganalisaan terhadap hasil penelitian tersebut.

e. Bab V. Penutup berisikan kesimpulan dan saran yang telah diuraikan dan disertakan pula saran-saran sebagai rekomendasi berdasarkan temuan-temuan yang diperoleh dalam penelitian.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian

A.1 Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan Bangunan pada PT. Purikencana Mulyapersada di Semarang

Sebelum menguraikan hasil penelitian, penulis terlebih dahulu akan mengulas sedikit sejarah serta tujuan didirikannya PT. Purikencana Mulyapersada.

PT. Purikencana Mulyapersada didirikan di Semarang dengan akta notaris Hadi Wibisono, Sarjana Hukum Nomor 1 tahun 1990 pada tanggal 2 April 1990 yang bergerak dalam bidang kontraktor. Dalam menjalankan usaha di bidang jasa kontraktor, PT. Purikencana Mulyapersada telah mendapatkan sertifikasi dari Gabungan Pelaksana Kontraktor Nasional Indonesia (GAPENSI) sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 18 tahun 1999 Tentang Jasa Kontruksi Dan Peraturan Pemerintah Nomor 28,29 dan 30 tahun 2000 Surat Keputusan Dewan Lembaga Pengembangan Jasa Kontruksi Nasional (LPKJN) telah menetapkan bahwa PT. Purikencana Mulyapersada termasuk golongan besar dalam jasa usaha jasa pelaksana.

Para pendiri dan pemegang saham PT. Purikencana Mulyapersada semua aktif di perusahaan. Masing-masing ditugaskan sebagai direksi perusahaan dan sebagai komisaris aktif. Disamping latar belakang para pendiri dan pemilik perusahaan yang cukup potensial, PT. Purikencana Mulyapersada juga didukung oleh:

- Tenaga-tenaga ahli yang sangat berpengalaman dan cukup senior dibidangnya
- Peralatan yang terdiri dari perangkat keras dan lunak sesuai dengan perkembangan teknologi saat ini dalam jumlah dan kualitas yang memadai.
- Permodalan disiapkan cukup untuk menanggung pembiayaan-pembiayaan pekerjaan yang memerlukan modal awal.
- Manajemen perusahaan dipimpin oleh personal yang telah berpengalaman memimpin perusahaan yang selalu berusaha meningkatkan kemampuannya melalui, seminar, kursus dan pendidikan di lembaga manajemen.
- Suasana kerja yang harmoni antara pimpinan dan karyawan perusahaan.

Kemampuan PT. Purikencana Mulyapersada untuk melaksanakan pekerjaan saat ini adalah dibidang:

1. Bidang Arsitektur meliputi:

- Eksterior desain
- Interior desain
- Furnitur desain

2. Bidang kontraktor meliputi:

- Bangunan perumahan dan pemukiman
- Bangunan pabrik
- Bangunan hotel
- Bangunan mekanikal dan elektrikal
- Bangunan irigasi dan saluran
- Bangunan jalan, jembatan dan landasan
- Pengolahan lahan

3. Bidang Supplier/Pengadaan Barang meliputi:

- Alat / peralatan / suku cadang teknik
- Mekanikal dan elektrikal
- Telekomunikasi, navigasi, elektronika, metereologi, geofisika, klimatologi, dan hidrologi

Atas kemampuan yang dimiliki oleh PT. Purikencana Mulyapersada diharapkan kepada para pemberi kerja yang memerlukan potensi tersebut diatas dapat memberi kepercayaan sekaligus kesempatan untuk berpartisipasi.

Pelaksanaan atas realisasi meliputi proyek-proyek yang diperoleh oleh PT. Purikencana Mulyapersada dari pihak pemberi borongan pekerjaan swasta tersebut sudah pasti melalui beberapa tahap. Pada umumnya pemborongan pekerjaan dari sektor swasta dikenal dua prosedur pemilihan pemborong yaitu:

a) Pemilihan kontraktor secara negoisasi

Melalui sistem negosiasi, pemilihan kontraktor tidak dilakukan dengan suatu tender tertentu, akan tetapi pihak pemilik pekerjaan bernegosiasi langsung dengan pihak pemborong untuk memastikan apakah kontraktor tersebut dapat dipilih untuk mengerjakan proyek yang bersangkutan, sehingga prosedur negosiasi ini praktis lebih bersifat informal.

Dalam hal ini pihak pemilik pekerjaan mengontak satu atau lebih pemborong yang menurut penilaiannya mampu mengerjakan pekerjaan yang dimaksud, sambil menginformasikan persyaratan-persyaratan untuk itu. Biasanya pihak pemilik pekerjaan memintakan kepada pihak pemborong untuk memasukkan juga penawaran kepada pihak pemilik pekerjaan.

b) Pemilihan Kontraktor secara Tender

Ada dua macam tender yang lazim dilakukan dalam praktek, yaitu pertama sistem *tender terbuka*, pada sistem tender ini pihak pemilik pekerjaan mengundang semua pihak yang berkepentingan untuk berpartisipasi dalam tender tersebut, dalam hal ini diumumkan dengan cara pemasangan iklan di media masa.

Kemudian *tender terbatas*, yaitu hanya mengundang beberapa pihak tertentu saja untuk berpartisipasi dalam tender tersebut. Tentu saja sesungguhnya sistem tender ini terkesan formal dengan dokumentasi yang lebih rumit akan tetapi sistem ini mengandung manfaat yang lebih nyata, antara lain dengan semakin banyaknya pihak yang berpartisipasi dalam tender tersebut, tentu akan ditemukan semakin banyak pilihan yang pada akhirnya akan menemukan kontraktor yang terbaik.

Dari kedua prosedur pemilihan pemborong tersebut, pemilihan kontraktor secara tender terbatas yang sering digunakan untuk pekerjaan pemborongan bangunan yang berasal dari pihak swasta, untuk perusahaan swasta yang telah berbadan hukum misalnya: Perseroan Terbatas. Sedangkan untuk pemberi pekerjaan pemborongan bangunan yang berasal dari perorangan, digunakan prosedur pemilihan kontraktor secara negosiasi, misalnya: bangunan rumah tinggal.

Adapun yang menjadi prosedur tender terbatas untuk pelaksanaan pemborongan bangunan adalah sebagai berikut:

- 1) Pengumuman
- 2) Pendaftaran untuk mengikuti tender
- 3) Pemasukan penawaran

- 4) Evaluasi penawaran
- 5) Penetapan calon pemenang berdasarkan harga terendah terevaluasi diantara penawaran yang telah memenuhi persyaratan administrasi dan teknis
- 6) Pengumuman calon pemenang
- 7) Penetapan pemenang

Dalam penulisan tesis ini, penulis mengambil beberapa contoh perjanjian pemborongan bangunan, yaitu:

- Perjanjian pemborongan bangunan antara PT. Kimia Farma (Persero) Tbk. dengan PT. Purikencana Mulyapersada
- Perjanjian pemborongan bangunan antara Yayasan Pendidikan Islam Nasima dengan PT. Purikencana Mulyapersada.

Contoh perjanjian antara PT. Kimia Farma (Persero) Tbk dengan PT. Purikencana Mulyapersada penulis ambil untuk dianalisa karena perjanjian pemborongan ini diperoleh melalui proses tender terbatas yang diikuti oleh PT. Purikencana Mulyapersada yang pada saat itu ikut berpartisipasi dengan 10 kontraktor lain dalam proses tender terbatas tersebut.

Sedangkan perjanjian pemborongan bangunan antara Yayasan Pendidikan Islam Nasima penulis ambil untuk dianalisa sebagai contoh perjanjian pemborongan bangunan yang diperoleh dengan proses pemilihan kontraktor secara negosiasi dimana pihak kontraktor yaitu PT. Purikencana Mulyapersada bernegosiasi langsung dengan pihak Yayasan Pendidikan Islam Nasima untuk dapat dipilih dalam proyek pemborongan pekerjaan yang diberikan Yayasan Pendidikan Islam Nasima selaku pemberi pekerjaan pemborongan bangunan.

Proyek pemborongan bangunan yang diperoleh lewat prosedur lelang (tender terbatas) antara PT. Kima Farma (Pesrero) Tbk, yang keluar sebagai pemenang lelang adalah peserta yang mengajukan penawaran terendah. Akan tetapi dalam prakteknya tidak selalu peserta lelang atau kontraktor yang mengajukan penawaran terendah yang ditunjuk sebagai kontraktor pelaksana proyek oleh panitia lelang/pengadaan. Bouwheer melihat juga dari harga yang ditawarkan dari pihak pemborong dalam penawaran apakah wajar atau tidak.

Harga dalam penawaran telah dianggap wajar dalam batas ketentuan mengenai harga satuan (harga standar) yang telah ditetapkan, serta telah sesuai dengan ketentuan yang ada, maka panitia dapat menetapkan peserta yang telah memasukkan penawaran yang paling menguntungkan bagi pemberi borongan pekerjaan.

- a. Penawaran secara teknis dapat dipertanggungjawabkan;
- b. Perhitungan harga yang ditawarkan dapat dipertanggungjawabkan;
- c. Penawaran tersebut adalah yang terendah diantara penawaran-penawaran yang memenuhi syarat-syarat sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan b.³⁹

Hal ini terjadi apabila panitia lelang melihat bahwa harga yang diajukan terlalu rendah dan dianggap tidak wajar, sehingga dikuatirkan proyek tersebut tidak dapat dikerjakan dengan hasil yang baik. Selain itu langkah ini diambil untuk menghindari penurunan kualitas hasil kerja dari pemborong dengan pola “asal jadi” dan mengantisipasi harga pasar dari harga pasar dari harga bahan baku proyek yang cenderung meningkat.

³⁹ Djumialdji, *Op. Cit*, hal 22

B. Tahap Pembuatan dan Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan

Pelaksanaan pekerjaan pemborongan bangunan yaitu pekerjaan renovasi gedung kosmetika dan gedung kemas kosmetik PT. Kimia Farma (Persero) Tbk, dengan PT. Purikencana Mulyapersada diatur dalam perjanjian Nomor : 44/KF/PRJ/IV/2002. sedangkan untuk Perjanjian Pemborongan Pekerjaan Pembangunan Gedung Sekolah SMP – SMA Islam Nasima dengan PT. Purikencana Mulyapersada diatas dalam perjanjian nomor : 008/MSM/V/06.

Dalam perjanjian pemborongan bangunan antara PT. Kimia Farma (Persero) Tbk dengan PT. Purikencana Mulyapersada di Semarang nomor : 44/KF/PRJ/IV/2002 tanggal 5 April 2002 para pihak yang menandatangani adalah

1. Nama : Drs. Syarif Bastaman

Jabatan : Direktur Produksi

Alamat : Jl. Simongan No. 169 Semarang

Dalam hal ini bertindak dalam jabatannya untuk dan atas nama PT. Kimia Farma (Persero) Tbk berkedudukan di Jakarta, Jalan Budi Utomo No. 1 yang selanjutnya disebut Pihak Pertama.

2. Nama : Sugeng Haryono

Jabatan : Direktur

Alamat : Jl. Karang Saru No. 16 Semarang

Dalam hal ini bertindak dalam jabatannya untuk dan atas nama PT. Purikencana Mulyapersada berkedudukan di Semarang, Jalan Karang Saru No. 16 Semarang yang selanjutnya disebut Pihak Kedua.⁴⁰

Pekerjaan tersebut dalam Pasal 1 dilaksanakan menurut :

⁴⁰ Perjanjian Pemborongan Pekerjaan No. 44/KF/PRJ/IV/2002

1. Rencana Kerja dan Syarat (RKS) Pelaksanaan Pekerjaan, berikut gambar – gambar pelaksanaan pekerjaan dan gambar detail, dengan semua perubahan / tambahan sesuai dengan Berita Acara Rapat Penjelasan No. BA-14/PANADA/UPS/I/02 tanggal 24 Januari 2002.

2. Surat Penawaran Pekerjaan No. 021/PKMP/II/2002 tanggal 7 Februari 2002 beserta lampiran – lampirannya.

3. Surat Penunjukan Kontraktor Pekerjaan Renovasi Gedung Kosmetika dan Gudang Kemas Kosmetika Unit Produksi Semarang No. KP 1033/FS/51/102 tanggal 28 Maret 2002.

4. Surat Perintah Kerja Pelaksanaan Renovasi No. KET. 10/HUK/IV/2002 tanggal 4 April 2002.

5. Berita Acara Klarifikasi dengan Kontraktor Pekerjaan Renovasi Gedung Kosmetika dan Gudang Kemas Kosmetika No. BA-19/PANADA/UPS/IV/02 tanggal 3 april 2002

6. Semua Peraturan/Ketentuan yang berlaku di Bidang Jasa Konstruksi.

Dalam Pembuatan kontrak harus memenuhi syarat-syarat khusus, yaitu :

1. Syarat Umum, membuat ketentuan – ketentuan pokok sekurang – kurangnya :

a. Judul Kontrak

- Menjelaskan judul dari kontrak yang akan ditanda tangani.

- Menjelaskan jenis pekerjaan/pekerjaan pemborongan.

b. Nomor Kontrak

- Menjelaskan nomor kontrak yang akan ditanda tangani

c. Tanggal Kontrak

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

d. Kalimat Pembuka

Merupakan kalimat pembuka dalam kontrak yang menjelaskan para pihak pada hari, tanggal, bulan, dan tahun. Mereka membuat dan menanda tangani kontrak.

e. Para Pihak

Dalam kontrak menjelaskan Para Pihak yang menandatangani kontrak (identitas Para Pihak meliputi nama, jabatan dan alamat serta kedudukan para pihak dalam kontrak tersebut).

Menurut Ir. Sugeng Haryono dalam Perjanjian ini terdiri dua pihak yaitu :

- Pihak Pertama adalah Direktur Produksi
- Pihak kedua adalah Pemborong Pelaksana Pihak ini adalah Perusahaan yang telah ditunjuk atau dipilih sebagai pemenang dalam Pelelangan tersebut.
- Menjelaskan bahwa kedudukan Para Pihak dalam kontrak tersebut yaitu apabila ia sebagai Pihak Pertama yang bertindak sebagai Direktur Produksi atau Pihak Kedua sebagai pelaksanaan pekerjaan/pemborongan.
- Menjelaskan mengenai identitas para pihak⁴¹

f. Pernyataan / Isi Kontrak

- Pernyataan para Pihak bahwa telah sepakat / setuju untuk mengadakan kontrak mengenai obyek dikonsentrasikan / sesuai jenis pekerjaanya.

⁴¹ Wawancara dengan Agus Tiyono, SE, Manager Umum PT. Purikencana Mulyapersada tanggal 16 Mei 2007

- Pernyataan Para Pihak bahwa telah menyetujui besarnya harga kontrak, harga kontrak harus ditulis dengan angka dan huruf.
- Pernyataan bahwa persetujuan Para Pihak untuk melaksanakan kewajiban yaitu Pihak Pertama membayar harga, Pihak Kedua melaksanakan pekerjaan yang diperjanjikan dalam kontrak serta melaksanakan perbaikan kekurangan sesuai dengan ketentuan dalam kontrak.
- Pernyataan mengenai jangka waktu pekerjaan, kapan mulai dan kapan berakhirnya pekerjaan tersebut secara jelas.
- Adanya pengaturan mengenai hal – hal yang terjadi di luar dugaan.
- Pernyataan bahwa Para Pihak ini telah menyetujui dan melaksanakan perjanjian sesuai dengan Undang – Undang dan Peraturan yang berlaku di Indonesia pada hari dan tanggal penanda tangan perjanjian tersebut.

g. Pekerjaan Tambah dan Kurang

Adalah ketentuan mengenai perubahan kontrak yang dapat terjadi apabila ada perubahan pekerjaan, jadwal pelaksanaan ataupun harga kontrak. Pekerjaan tambah kurang kontrak dapat dilaksanakan apabila disetujui oleh para pihak yang membuat kontrak tersebut.

Di dalam pelaksanaan pekerjaan pembangunan terjadi adanya pekerjaan tambah atau kurang dan selanjutnya yang akan dibuatkan suatu *addendum*.

h. Penyelesaian Perselisihan

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

i. Penanda Tanganan Kontrak

Penanda tanganan kontrak dilaksanakan setelah ada keputusan penerapan pemborong sebagai pemenang lelang terbatas.

2. Syarat-syarat Khusus Kontrak

Syarat – syarat kontrak ini merupakan ketentuan tambahan dan penjelasan dari ketentuan yang ada di dalam syarat – syarat umum kontrak yaitu :

- Asuransi
- Pembayaran

Dirinci mengenai : termin pembayaran dan jumlah pembayaran

Berupa garansi dari Bank Pemerintah / swasta nasional, lembaga keuangan yang mendapat persetujuan dari Pemerintah sebesar 5% tersebut akan diserahkan kembali oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua setelah pekerjaan selesai dilaksanakan dengan baik atau setelah penyerahan pekerjaan.

Untuk pelaksanaan perjanjian pemborongan bangunan antara Yayasan Pendidikan Islam Nasima dengan PT. Purikencana Mulyapersada yang diperoleh dengan proses negoisasi prinsipnya sama dengan perjanjian pemborongan bangunan dengan proses lelang terbatas, hanya lebih sederhana dimana pihak pemberi pekerjaan pemborongan tidak mensyaratkan dalam perjanjian itu adanya penyerahan garansi bank dari pihak kontraktor. Selain itu untuk pekerjaan tambah dan kurang tidak dimasukkan dalam pasal perjanjian, artinya apabila ada pekerjaan tambah dan kurang biasanya cukup dibicarakan antara pemberi pekerjaan borongan dengan pihak pemborong pekerjaan.

C. Hak dan Kewajiban Para Pihak

Mengenai hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian pemborongan pekerjaan pada PT. Purikencana Mulyapersada di Semarang.

1. Pihak Pemberi Pekerjaan Pemborong Bangunan

Hak pemberi tugas dapat dibagi menjadi 2 (dua) bagian yaitu :

a. Hak utama yaitu menerima hasil pekerjaan secara utuh dan sesuai ketentuan yang dibuat dalam perjanjian diterima sesuai dengan keinginan pihak pemberi tugas dan diselesaikan sesuai jadwal waktunya.

b. Hak tambahan adalah :

- Mengetahui jalannya pekerjaan pemborongan di lapangan
- Mengecek jalannya pelaksanaan pekerjaan di lapangan apakah sudah sesuai dengan perjanjian atau tidak.
- Memperoleh laporan bulanan mengenai hasil kemajuan pekerjaan

Kewajiban pihak pemberi kejeera (*owner*) dapat dibagi menjadi 2 (dua) bagian yaitu :

a. Kewajiban utama adalah melakukan pembayaran sesuai dengan nilai kontrak dari pihak pemborong jika pemborong telah menyelesaikan pekerjaannya.

b. Kewajiban tambahan yaitu :

- Membayar uang muka pekerjaan (*down payment*) kepada pihak pemborong setelah menerima jaminan pelaksanaan dari pihak pemborong.
- Memberikan pengarahan dan bimbingan apabila dalam pelaksanaan pekerjaan lapangan terdapat hal-hal menyimpang di luar isi perjanjian.
- Memberikan biaya tambahan atas kenaikan harga atau jasa sehubungan dengan pekerjaan tersebut..

2. Pihak Pemborong

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

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

b. Hak tambahan adalah :

- Hak mendapatkan uang muka (*down payment*) dari pihak pemberi borongan pekerjaan bangunan sesuai dengan yang diperjanjikan.

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

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

- Mencari tambahan dana dari pihak ketiga

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

a. Kewajiban utama adalah menyelesaikan pekerjaan pemborongan pekerjaan bangunan yang diberikan pihak pemberi borongan pekerjaan.

b. Kewajiban tambahan, antara lain meliputi :

- Menaati dan melaksanakan ketentuan umum yang berlaku di Indonesia termasuk ketentuan mengenai hubungan ketenagakerjaan dan keselamatan kerja.

Harus menyelesaikan pekerjaannya sendiri, tidak boleh menyerahkan atau menguasai secara keseluruhan kepada pihak ketiga

- Mengadakan tindakan preventif agar pelaksanaan pekerjaan dapat dilaksanakan dengan cara yang benar dan tidak membahayakan keselamatan, baik bagi para pekerja atau yang berdampak buruk bagi masyarakat sekitar.
- Pemborong wajib mengasuransikan tenaga kerjanya dan harus melaporkan pada pemberi tugas.
- Melakukan pekerjaan pemeliharaan pekerjaan selama 30 (tiga puluh) hari sejak penyerahan pertama dilakukan
- Membuat laporan setengah harian dan setengah bulan atas kemajuan fisik yang dicapai dalam pelaksanaan pekerjaan
- Mengadakan pemberitahuan secara tertulis apabila terjadi force majeure pada pihak pemberi tugas.
- Jika ada kekurangan atau kekeliruan dalam gambar bestek, maka pemborong wajib memberitahukan pada pemberi tugas dan pemborong wajib bertanggung jawab atas kekurangan serta keamanan dan konstruksi hasil pekerjaan, sehingga jika pekerjaan yang tidak baik, pemborong masih berkewajiban memperbaiki atas biaya pemborong sampai baik dan diterima pihak pemberi tugas.

D. Analisa Terhadap Perjanjian Proyek Pembangunan

Hubungan yang terjadi antara pengguna jasa pemborongan dan penyedia jasa adalah hubungan hukum untuk melakukan suatu pekerjaan tertentu bagi pengguna jasa pemborongan dan sebagai kompensasinya penyedia jasa pemborongan mendapatkan sejumlah pembayaran yang telah ditetapkan.

Seperti perjanjian pada umumnya maka perjanjian pemborongan juga mengandung prinsip-prinsip hukum perikatan yang tercantum dalam KUH Perdata, yaitu:

1. Memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian (pasal 1320);
2. Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya dan harus dilaksanakan dengan itikad baik (Pasal 1338);
3. Perjanjian hanya berlaku antara para pihak yang membuatnya (pasal 1340);

Berdasarkan hasil penelitian terhadap dokumen perjanjian pemborongan yang merupakan dasar dari pelaksanaan kerja dapat diketahui bahwa perjanjian pemborongan harus dibuat dalam bentuk tertulis, namun tidak dijelaskan lebih lanjut mengenai apakah perjanjian tersebut dibuat dalam bentuk otentik atau perjanjian dibawah tangan. Biasanya para pengguna jasa telah menyiapkan substansi kontrak secara sepihak, sedangkan pihak penyedia jasa dalam hal ini pemborong tinggal mempelajari substansi kontrak tersebut. Apabila pemborong menyetujuinya maka ia menandatangani kontrak tersebut. Pada dasarnya kontrak kerja konstruksi ini dibuat secara terpisah sesuai tahapan dalam pekerjaan konstruksi, yang terdiri dari kontrak kerja konstruksi untuk pekerjaan perencanaan, pekerjaan pelaksana konstruksi, dan kontrak kerja untuk pekerjaan pengawasan. Namun tidak tertutup kemungkinan dilakukan secara integrasi antara kontrak kerja untuk perencana, pekerjaan pelaksana dan pengawasan.

Hal ini juga berlaku sama di PT. Purikencana Mulyapersada dimana perjanjian dituangkan dalam draft perjanjian yang mana telah dipersiapkan terlebih dahulu oleh pihak pengguna jasa pemborongan dalam hal ini oleh pemberi borongan pekerjaan. Hal ini dikarenakan untuk efisiensi waktu dan biaya. Pihak pemberi borongan pekerjaan dalam merancang perjanjian pemborongan menggunakan standar kontrak atau contoh Surat Perjanjian Kerja (SPK) yang dibuat oleh pimpinan perusahaan pemberi borongan pekerjaan.

Kontrak pemborongan dibuat dalam rangkap 2 (dua) yang sama isinya dan kekuatan hukumnya, yang mana kontrak tersebut bermaterai cukup dan ditandatangani oleh para pihak yang terkait. Sebenarnya perjanjian pemborongan bukanlah perjanjian baku atau standar karena pihak pemborong mempunyai hak untuk ikut serta dalam merumuskan perjanjian.

Para kontraktor sendiri cenderung mengabaikan mekanisme kontrak, isi kontrak dan akibat-akibat hukumnya. Hal ini dapat diketahui berdasarkan hasil penelitian lapangan, dimana pihak kontraktor dalam hal ini PT. Purikencana Mulyapersada dalam membuat kontrak tinggal menandatangani kontrak tanpa negosiasi yang berarti namun pihak PT. Purikencana Mulyapersada tidak hanya berorientasi pada proyek dalam arti pemborong hanya mempunyai target menjadi pemenang tender, namun juga harus memahami isi perjanjian pemborongan bangunan yang akan dikerjakannya. Pihak PT. Purikencana Mulyapersada berusaha agar setiap tender yang dimenangkan akan dikerjakan sesuai dengan perjanjian atau kontrak pemborongan bangunan yang telah disepakati antara pemberi borongan pekerjaan dengan PT. Purikencana Mulyapersada.

Demikian juga pada perjanjian pemborongan bangunan antara PT. Purikencana Mulyapersada dengan Yayasan Pendidikan Islam Nasima yang diperoleh melalui proses negosiasi dimana dalam perjanjian pemborongan yang diperoleh dengan cara negosiasi tersebut pihak PT. Purikencana Mulyapersada tinggal menandatangani isi kontrak perjanjian tersebut. Akan tetapi sebelum ditandatangani perjanjian antara yayasan pendidikan Islam Nasima dengan PT. Purikencana Mulyapersada, pastilah didahului dengan negosiasi kedua belah pihak mengenai pekerjaan yang akan dibuat, biaya-biaya serta hal-hal yang

berkaitan dengan segala sesuatu dikemudian hari dan nantinya dituangkan dalam suatu perjanjian pemborongan bangunan. Walaupun proses terjadinya pemborongan bangunan antara Yayasan Pendidikan Islam Nasima dengan PT. Purikencana Mulyapersada diperoleh dengan proses negosiasi, namun secara profesional pihak pemborong berusaha untuk menaati isi perjanjian yang berlaku bagi kedua belah pihak.

Ada beberapa aspek yang harus diperhatikan oleh para pihak dalam pembuatan perjanjian pemborongan, yaitu:

1. Penguasaan materi perjanjian meliputi objek dan syarat-syarat atau ketentuan yang akan disepakati.
2. Penafsiran-penafsiran klausul perjanjian
3. Bahasa dalam perjanjian
4. Peraturan perundang-undangan yang terkait
5. Penyelesaian sengketa

Untuk menghindari kesalahan dalam perumusan dan pembuatan perjanjian dan mengantisipasi munculnya konflik, sebaiknya dipergunakan jasa konsultasi hukum dan notaris, supaya kerja sama dapat berjalan dengan baik

D.1 Tanggung Jawab Kontraktor dalam Pembangunan Proyek

Tanggung jawab kontraktor adalah memenuhi dan melaksanakan pasal-pasal yang tercantum dalam perjanjian pemborongan antara lain yang berkenaan dengan kualitas, yaitu melaksanakan pekerjaan sesuai dengan instruksi dari pihak pemberi tugas, menginformasikan setiap keterlambatan kepada pihak pemberi tugas atau pengguna jasa pemborongan.

Selain itu tanggung jawab pihak kontraktor juga meliputi tanggung jawab dalam perjanjian pemborongan bangunan adalah melaksanakan pemborongan sesuai dengan kontrak rencana kerja dan syarat-syarat yang telah ditetapkan berdasarkan negosiasi awal antara pihak kontraktor dengan pihak pemberi tugas. Adapun tanggung jawab kontraktor meliputi tanggung jawab menurut waktu, tanggung jawab menurut syarat bahan dan tanggung jawab penyerahan pekerjaan.

Tanggung jawab menurut waktu yaitu kontraktor diwajibkan menyelesaikan pekerjaan sesuai dengan jangka waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian pemborongan, sehingga apabila terjadi keterlambatan dalam penyelesaian proyek, hal tersebut merupakan wanprestasi oleh pihak kontraktor. Pemberian izin perpanjangan waktu pelaksanaan perjanjian pemborongan hanya dapat diberikan oleh pihak pemberi tugas atas permintaan tertulis dari pihak kontraktor dengan disertai alasan-alasan yang kuat. Dalam perjanjian antara PT. Purikencana Mulyapersada dengan PT. Kimia Farma (Persero) Tbk, terdapat beberapa addendum dimana pihak pemberi pekerjaan borongan meminta kepada pihak kontraktor untuk melaksanakan pekerjaan tambah atau kurang yang diperjanjikan sebelumnya dalam perjanjian pemborongan bangunan. Perjanjian tambah atau kurang yang selanjutnya akan dibuatkan suatu addendum tersebut pasti akan menyebabkan bertambahnya waktu dalam penyelesaian pekerjaan pemborongan oleh kontraktor. Dapat pula menyebabkan bertambahnya biaya pekerjaan. Namun selama pekerjaan tambah atau kurang tersebut dibuat dan disetujui secara tertulis antara pihak pemberi pekerjaan borongan dengan pihak pemborong, pekerjaan tambah atau kurang dapat dilaksanakan dan dibuatkan suatu addendum. Pekerjaan tambah atau kurang ini harus juga mendapatkan

rekomendasi dari pengawas, karena pekerjaan tambah atau kurang tersebut diperhitungkan berdasarkan harga satuan pekerjaan yang tercantum dalam dokumen penawaran.

Tanggung jawab menurut syarat bahan yaitu pihak kontraktor harus menggunakan bahan-bahan yang telah disetujui oleh pihak pemberi tugas dan telah disetujui oleh pihak kontraktor. Apabila dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan pihak kontraktor menyalahi atau menyimpang dari bestek sehingga mengakibatkan mutu bangunan tidak baik maka pihak kontraktor harus bertanggung jawab untuk mengganti, membongkar dan memperbaiki kembali sesuai dengan bestek yang telah disetujui kedua belah pihak.

Tanggung jawab penyerahan pekerjaan yaitu bahwa pelaksanaan pembangunan proyek harus selesai 100% (seratus persen) dan diserahkan untuk pertama kalinya kepada pihak pemberi tugas dengan baik dan dapat diterima selambat-lambatnya dalam jangka waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian pemborongan. Pihak kontraktor juga diwajibkan untuk memperbaiki segala kekurangannya atau kurang sempurnaan bangunan yang dikerjakan pada masa pemeliharaan. Jangka waktu pemeliharaan oleh pihak kontraktor terhadap suatu proyek yang dikerjakannya biasanya 1 sampai 3 bulan tergantung dari jenis bangunannya.⁴²

Dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan terdapat beberapa masalah yang sering terjadi dilapangan yang terkait dengan tanggung jawab dan resiko kontraktor.

⁴² Hasil wawancara dengan Ir. Sugeng Haryono, Direktur Umum PT. Purikencana Mulyapersada, Semarang, 14 mei 2007

Permasalahan tersebut adalah hal-hal yang berkenaan dengan penyimpangan pekerjaan pemborongan dari bestek dan mengenai keterlambatan penyelesaian proyek yang akan diuraikan dalam sub-sub bab berikut:

D.2 Tanggung Jawab Kontraktor Apabila Melaksanakan Pekerjaan Tidak Sesuai Dengan Bestek

Dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan PT. Purikencana Mulyapersada permasalahan yang terkait dengan tanggung jawab kontraktor adalah hal-hal yang berkenaan dengan penyimpangan pekerjaan dari bestek.

Yang dimaksud dengan bestek ialah uraian tentang pekerjaan yang disertai dengan gambar-gambar dan syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk pelaksanaan pekerjaan pemboornngan bangunan.

Jika terbukti tidak melaksanakan pekerjaan sesuai dengan persyaratan yang telah ditentukan antara lain meliputi penggunaan bahan bangunan dan peralatan, yang mengakibatkan terjadinya penyimpangan mutu bangunan maka setelah kontraktor yang dalam melaksanakan pekerjaannya tidak sesuai dengan bestek tersebut telah mendapatkan 3 (tiga) kali peringatan berturut-turut secara tertulis dari pengguna jasa pemborong, akan dikenakan sanksi-sanksi sebagai berikut:

1. Pemberi tugas akan menangguhkan pembayaran
2. Diadakan pembongkaran atau penggantian
3. Memasukkan kedalam Daftar Hitam Rekanan
4. Denda sebesar 1 0/000 (satu permil) dari biaya pekerjaan dengan ketentuan pemborong tetap berkewajiban untuk menyelesaikan tugasnya sampai

dilaksanakannya pemutusan pekerjaan maksimum dengan kumulatif ditetapkan sebesar 10% (Sepuluh persen) dari jumlah biaya kegiatan.

Apabila terjadi pemutusan hubungan kontrak maka garansi bank untuk hal ini berlaku bagi pihak pemberi pekerjaan yang mensyaratkan bahwa pemenang tender atau kontraktor harus memberikan bank garansi, pelaksanaan pekerjaan menjadi milik pemberi pekerjaan borongan dan kepada pihak pemborong akan dikenai sanksi administrasi yaitu dimasukkan dalam daftar hitam rekanan.

Pada PT. Purikencana Mulyapersada yang mengambil contoh perjanjian pemborongan bangunan antara PT. Purikencana Mulyapersada dengan PT. Kimia Farma dan PT. Purikencana Mulyapersada dengan Yayasan Pendidikan Islam Nasima tidak terdapat kerusakan dan cacat pekerjaan setelah proyek selesai.

Dalam masa pemeliharaan di kedua tempat yaitu PT. Kimia Farma (Persero) Tbk. dan Yayasan Pendidikan Islam Nasima, pihak PT. Purikencana Mulyapersada selalu aktif dan berkonsultasi dengan pihak konsultan atau pemberi pekerjaan pemborongan. Mengenai apa-apa yang kurang atau tidak sesuai dengan perencanaan awal atau dapat dikatakan pihak PT. Purikencana Mulyapersada selalu proaktif menanyakan kepada pihak pemberi pekerjaan borongan sehingga pekerjaan yang dilakukan dari awal sampai dengan masa pemeliharaan selesai, sehingga apabila ada pekerjaan yang tidak sesuai dengan bestek, pihak PT. Purikencana Mulyapersada segera konsultasi dengan pihak pemberi borongan pekerjaan untuk diubah atau dikerjakan sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan dari awal atau kesepakatan kedua belah pihak.

Hal ini sesuai dengan pasal 1609 KUH Perdata, dimana suatu bangunan yang telah diborongan dengan harga tertentu kemudian rusak sebagian atau

seluruhnya yang disebabkan karena adanya kesalahan dalam susunannya (konstruksinya) atau akibat dari jeleknya kualitas bahan material yang dipakai atau karena keadaan tanah dimana bangunan dan pemborong yang bersangkutan bertanggung jawab untuk itu selama jangka waktu 10 tahun. Demikian juga setelah penyerahan pekerjaan barangnya musnah akibat kesalahan dari pihak pemborong atau adanya cacat yang tersembunyi maka pemborong bertanggung jawab sepenuhnya atas kerugian tersebut.

Pelaksanaan pekerjaan pemborongan yang tidak sesuai dengan bestek adalah kasus yang cukup banyak terjadi dalam praktek pemborongan. Hal ini dikarenakan beberapa faktor:

Kenaikan bahan-bahan material yang dipergunakan dalam pembangunan proyek yang telah disepakati dalam kontrak kerja, sehingga pihak pemborong memakai material yang harganya tidak sesuai bestek untuk menghindari kerugian.

Kesengajaan dalam arti pemborong sengaja untuk melanggar bestek agar mendapat keuntungan yang lebih besar.

Kesalahan teknis pemborong dalam menafsirkan bestek yang dibuat perencana proyek.

Sanksi denda dan pemutusan kontrak tidak diterapkan oleh pihak pengguna jasa pemborongan dalam hal ini pihak pemberi pekerjaan borongan terhadap PT. Purikencana Mulyapersada dengan tegas, sesuai ketentuan yang telah diatur dalam perjanjian pemborongan. Sebelumnya pemborong akan diminta atau diberikan kesempatan untuk terlebih dahulu memperbaiki dan atau melengkapi kekurangan pekerjaan sebagaimana yang diisyaratkan dalam kontrak

D.3 Tanggung Jawab Kontraktor Apabila Terlambat Dalam Penyelesaian Proyek

Kontraktor selaku pelaksana bertanggung jawab untuk menyelesaikan pekerjaan pada tanggal yang ditetapkan dalam perjanjian pemborongan jika pekerjaan pemborongan terbagi-bagi atas bagian-bagian yang berbeda pemborong juga wajib menyerahkan pekerjaan pada tiap-tiap tanggal yang dicantumkan dalam bestek atau yang telah diperjanjikan.

Apabila mengalami keterlambatan dalam penyelesaian proyek bangunan maka pemborong akan dikenakan denda sebesar 1/1000 (satu per seribu) dari nilai kontrak untuk setiap hari keterlambatan dan maksimum 5% (lima persen) dari nilai kontrak.

PT. Kimia Farma (Persero) Tbk dan Yayasan Pendidikan Islam Nasima sebagai pengguna jasa pemborongan berwenang untuk memutuskan perjanjian pemborongan dengan didahului pemberitahuan secara tertulis. Pemutusan itu dapat dilakukan melalui putusan pengadilan, apabila penyelesaian secara musyawarah tidak dapat membuahkan hasil bagi kedua belah pihak.

Apabila yang terjadi adalah pemutusan hubungan perjanjian pemborongan, maka jaminan pelaksanaan menjadi milik pengguna jasa dalam hal ini pemberi borongan pekerjaan berkewajiban membayar pekerjaan yang telah dikerjakan dengan baik oleh kontraktor. Sedangkan untuk pekerjaan yang belum diselesaikan oleh kontraktor dapat dilanjutkan oleh pihak ketiga yang ditunjuk oleh pengguna jasa pemborongan.

Akibat pemutusan perjanjian tersebut maka pengguna jasa pemborongan berkewajiban membayar pekerjaan-pekerjaan yang telah dikerjakan dengan baik

oleh pemborong. Setelah adanya keputusan perjanjian ini maka pengguna jasa pemborongan berwenang untuk melanjutkan pekerjaan yang belum diselesaikan oleh kontraktor dengan dikerjakan sendiri (*eigenbeheer*) atau dilanjutkan oleh pihak ketiga yang ditunjuk oleh pengguna jasa pemborongan.

Namun lain halnya apabila keterlambatan bagi pemborong karena keadaan memaksa (*Overmacht/force majeure*) berarti tidak ada kesalahan dan pemborong tidak bertanggung jawab.⁴³

Keadaan memaksa adalah bahwa debitur terhalang memenuhi prestasinya karena suatu keadaan yang tidak terduga lebih dahulu dan tidak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya, maka debitur dibebaskan untuk mengganti biaya, rugi dan hutang-hutang.⁴⁴

Maksudnya dalam hukum perjanjian adalah kewajiban memikul kerugian yang disebabkan karena suatu kerja diluar kesalahan salah satu pihak. Persoalan resiko itu berpokok pangkal pada terjadinya suatu peristiwa diluar kesalahan setelah salah satu pihak yang mengadakan perjanjian. Dengan kata lain berpokok pangkal pada kejadian yang dalam hukum perjanjian dinamakan keadaan memaksa. Persoalan resiko adalah buntut dari suatu keadaan memaksa, sebagaimana ganti rugi adalah buntut dari wanprestasi. Soal resiko diatur dalam bagian umum buku III KUHPerdara, yaitu pasal 1237.

Untuk dapat dikatakan suatu “keadaan memaksa” (*overmacht/force majeure*), selain keadaan itu “diluar kekuasaan kontraktor dan memaksa”, keadaan yang timbul itu juga harus berupa suatu keadaan yang tidak dapat diketahui pada

⁴³ Purwahid, Patrik, Op. cit, hal 59.

⁴⁴ *Ibid.* hal 23.

waktu perjanjian itu dibuat, setidaknya tidak dipikul risikonya oleh kontraktor yang mempengaruhi jalannya pelaksanaan pekerjaan yaitu:

1. Bencana alam (yang dinyatakan oleh pemerintah setempat), yaitu gempa bumi, angin topan, tanah longsor, banjir dan kebakaran.
2. Peperangan, pemberontakan dan kerusuhan masal.
3. Peraturan Pemerintah dibidang moneter yang berkaitan dengan pekerjaan ini yaitu kenaikan BBM, perubahan nilai rupiah.

Bila kontraktor berhasil dalam membuktikan adanya keadaan yang demikian itu, tuntutan pemberi tugas akan ditolak oleh hakim dan si kontraktor terluput dari penghukuman, baik yang berupa penghukuman untuk memenuhi perjanjian maupun untuk membayar penggantian kerugian.

Jika pekerjaan yang dilakukan musnah atau rusak diluar kesalahan dari pihak pemborong, misalnya karena gempa bumi, kebakaran, dan lain-lain dan ia berusaha untuk menanggulangi bahaya itu maka pemborong berhak memperoleh pembayaran ganti rugi seimbang dengan pekerjaan yang telah dihasilkan dan ongkos-ongkos yang telah dikeluarkan. Dalam keadaan yang demikian maka resiko kerugian ada pada pengguna jasa pemborongan.

Pemborong bertanggung jawab dalam jangka waktu tertentu, lazimnya satu sampai tiga bulan terhitung setelah terjadinya penyerahan pekerjaan yang pertama yaitu pekerjaan telah selesai 100%. Pada masa in pemborong wajib melakukan perbaikan jika terbukti adanya cacat atau kekurangan pada pekerjaannya, hal ini disebut dengan masa pemeliharaan⁴⁵.

⁴⁵ Sri Soedewi. Masjchun Sofwan. Op. cit, hal 85

Sesudah pekerjaan diterima pertama kali oleh *bouweer*, maka berlaku masa pemeliharaan yang lamanya tergantung dari macam pekerjaan. Apabila pemborong dalam masa pemeliharaan tidak mau atau tidak sanggup memperbaiki kerusakan atau menambah pekerjaan yang masih kurang, maka *bouweer* akan menegur untuk melaksanakan kewajibannya, kalau pemborong tidak mengindahkannya, maka *bouweer* akan dapat memperbaiki sendiri atau menyerahkan kepada pihak lain dengan biaya milik pemborong, karena bagi pemborong yang telah menyerahkan pekerjaannya (penyerahan pertama), sebagian uang pemborong masih ditahan oleh *bouweer* yaitu sebanyak 5% dari harga borongan dapat diambil oleh pemborong dan sekaligus dilakukan penyerahan kedua sampai selesainya masa pemeliharaan yang telah diperjanjikan oleh *bouweer* dan pemborong.⁴⁶

D.4 Hambatan-Hambatan Dalam Pelaksanaan Pembangunan Proyek

Perjanjian pemborongan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat pihak-pihak yang terkait didalamnya. Dengan kata lain pihak pemberi tugas dan pihak kontraktor harus menaati klausul-klausul yang ada dalam perjanjian pemborongan tersebut. Apabila pihak kontraktor wanprestasi dalam melaksanakan, maka sebagai akibat dari wanprestasi tersebut pihak kontraktor dapat dikenai sanksi sesuai dengan yang tercantum dalam perjanjian pemborongan.

Rencana pembangunan suatu proyek yang dituangkan dalam perjanjian pemborongan tentu tidak selamanya dapat tercapai seperti yang direncanakan. Banyak hal yang dipengaruhi oleh kehendak manusia maupun diluar kehendak

⁴⁶ FX. Djumialdji. Op. cit. hal 53

manusia yang mempengaruhi jalannya pelaksana perjanjian pemborongan yang dapat menyebabkan rencana tersebut terhambat atau bahkan kemungkinan rencana tersebut dibatalkan sama sekali. Maka akhirnya berkembanglah teori dan praktek hukum mengenai ketidakterlaksanaan perjanjian pemborongan dengan berbagai bentuk dan konsekuensinya.

Berkaitan dengan itu terdapat dua macam hambatan dalam pelaksanaan perjanjian pemboorngan yaitu hambatan oleh kelalaian manusia dan hambatan yang diakibatkan peristiwa diluar kekuasaan manusia atau *force majeure*.

Hambatan yang diakibatkan kelalaian manusia antara lain wanprestasi pihak kontraktor. Wanprestasi tersebut terjadi karena pihak pemborong melaksanakan pekerjaan tidak sebagaimana mestinya, atau terlambat dalam penyerahan atau sama sekali tidak melaksanakan pekerjaan.⁴⁷

Jika dalam jangka waktu pemeliharaan pihak kontraktor tidak melaksanakan pekerjaan pemeliharaan walaupun telah diberi peringatan tertulis oleh pihak pemberi tugas, maka pemberi tugas dapat pula menyerahkan pelaksanaan pekerjaan pemeliharaan tersebut kepada pihak ketiga.

Namun apabila wanprestasi tersebut dikarenakan instruksi dalam bestek, tidak sesuai dengan apa yang ada dilapangan sehingga mengakibatkan terhambatnya pelaksanaan pembangunan proyek atau terdapat perubahan desain sesuai dengan keinginan pihak pemberi tugas, maka pihak kontraktor dapat meminta toleransi kepada pihak pemberi tugas mengenai jangka waktu perpanjangan penyelesaian proyek tersebut.

⁴⁷ Purwahid. Patrik. Op. cit. hal 62

Mengenai hambatan pelaksanaan pembangunan proyek yang dikarenakan terjadinya keadaan memaksa atau *overmacht*, pemberi tugas biasanya memberikan toleransi kepada pihak kontraktor dan mendiskusikan kembali perjanjian pemborongan sehingga kerugian dapat ditanggung bersama.

Menurut Ir. Susanto Budiarjo, apabila pihak kontraktor melakukan wanprestasi berupa melaksanakan pekerjaan tidak sesuai kontrak maka kontraktor tersebut dapat dikenai sanksi yang biasanya berupa:

- Teguran dan peringatan-peringatan tertulis
- Apabila teguran dan peringatan-peringatan tertulis dua kali berturut-turut tidak diindahkan maka dilakukan penangguhan pembayaran dan pengulangan atau penggantian pekerjaan baik sebagian atau seluruh pekerjaan.
- Apabila teguran dan peringatan tertulis tiga kali berturut-turut tidak juga diindahkan maka dilakukan pemutusan perjanjian.⁴⁸

Jika pihak kontraktor tidak melaksanakan tanggung jawabnya sebagaimana yang tercantum dm perjanjian pemborongan sehingga mengakibatkan kegagalan proyek maka dikenai sanksi administratif ataupun sanksi pidana. Sanksi administratif yang dapat dikenakan kepada pihak kontraktor sebagai penyedia jasa, menurut pasal 42 ayat (1) UU No 18 tahun 1999 tentang jasa konstruksi berupa:

- Peringatan tertulis
- Penghentian sementara pekerjaan konstruksi
- Pembatasan kegiatan usaha dan/ atau profesi
- Pembekuan izin usaha dan / atau profesi

⁴⁸ Wawancara dengan Ir. Susanto Budiarjo, Direktur Utama PT. Purikencana Mulyapersada Semarang, tanggal 15 Mei 2007

Selanjutnya dalam pasal 43 ayat (2) disebutkan “Barang siapa yang melakukan pelaksanaan pekerjaan konstruksi yang bertentangan atau tidak sesuai dengan ketentuan keteknikan yang telah ditetapkan dan mengakibatkan kegagalan bangunan dikenakan pidana paling lama 5 (lima) tahun penjara atau dikenakan denda paling banyak 5% (lima persen) dari nilai kontrak”.

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 kontrak konstruksi yang komprehensif menjadi semakin penting artinya, karena menurut hukum di Indonesia hal-hal yang diatur dalam kontrak menjadi undang-undang atau kekuatannya sama dengan kekuatan undang-undang bagi para pihak. Maka harus dinegosiasikan satu demi satu pasal dan ayat dari kontrak tersebut secara cermat.

D.5 Upaya-Upaya Yang Ditempuh Oleh Para Pihak Perjanjian Pemborongan Bangunan Pada PT. Purikencana Mulyapersada

Dalam melaksanakan perjanjian pemborongan timbul suatu sengketa. Sengketa tersebut terjadi apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan yang tercantum dalam perjanjian pemborongan sehingga pihak lain merasa dirugikan. Mengenai hal tersebut Ir. Sugeng Haryono berpendapat bahwa apabila timbul perselisihan dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan kedua belah pihak yaitu pihak pemberi tugas dan pihak kontraktor akan berusaha untuk menyelesaikan secara musyawarah.⁴⁹

Apabila timbul perselisihan dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan kedua belah pihak yaitu pihak pemberi tugas dan pihak kontraktor akan berusaha

⁴⁹ Hasil wawancara dengan Ir. Sugeng Haryono. Direktur Umum PT. Purikencana Mulyapersada; Semarang, 16 Mei 2007

untuk menyelesaikan masalahnya kepada Badan Arbitrase yang terdiri dari wakil pihak pemberi tugas dan wakil pihak kontraktor masing-masing satu orang dan satu orang lagi dari pihak netral yang ditunjuk oleh kedua belah pihak. Penyelesaian perselisihan lewat jalur hukum dapat ditempuh sebagai langkah terakhir yaitu meminta penyelesaian ke Pengadilan Negeri.

Sebagai akibat dari wanprestasi pemborong, maka *bouwee* sebagai kreditur dapat mengajukan tuntutan:

1. Supaya pekerjaan tetap dilaksanakan
2. Supaya perjanjian diputuskan
3. Ganti kerugian
4. Pembiayaan selanjutnya karena pekerjaan dilanjutkan oleh pihak ketiga.

Dalam hal kontraktor tidak dapat menyelesaikan pekerjaan menurut waktu yang ditetapkan atau menyerahkan pekerjaan dengan tidak baik, maka atas gugatan dari si pemberi tugas dapat memutuskan perjanjian tersebut sebagian atau seluruhnya beserta segala akibatnya. Yang dimaksud dengan akibat pemutusan perjanjian disini ialah pemutusan untuk waktu yang akan datang dalam arti bahwa mengenai pekerjaan yang telah diselesaikan/dikerjakan akan tetap dibayar, namun mengenai pekerjaan yang belum dikerjakan itu yang diputuskan. Dengan adanya pemutusan perjanjian demikian perikatannya bukan berhenti sama sekali seperti seolah-olah tidak pernah terjadi perikatan sama sekali, dan wajib dipulihkan ke keadaan semula, melainkan dalam keadaan tersebut diatas si pemberi tugas dapat menyuruh orang lain untuk menyelesaikan pemborongan itu sesuai dengan anggaran yang telah ditetapkan. Atau jika telah terlanjur dibayar kepada pemborong atas biaya yang harus ditanggung oleh pemborong sesuai

dengan pembayaran yang diterimanya. Jika terjadi pemutusan perjanjian, si pemborong selain wajib membayar denda-denda yang telah diperjanjikan juga wajib membayar kerugian yang berupa ongkos-ongkos, kerugian yang diderita dan bunga yang harus dibayar.⁵⁰

Dalam praktek pemborongan ternyata ada yang tidak mengadakan pemisahan antara perselisihan dari segi teknis dan perselisihan dari segi yuridis. Yaitu dengan mencantumkan dalam perjanjian pemborongan ketentuan-ketentuan yang menyatakan bahwa bila terjadi perselisihan antara kedua belah pihak penyelesaian diselesaikan secara musyawarah.

Jika dengan jalan musyawarah tidak tercapai kata sepakat maka dibentuk panitia Arbitrase yang terdiri dari seorang wakil pihak kesatu dan seorang wakil pihak kedua, kemudian mengangkat seorang ahli yang pengangkatannya disetujui oleh kedua belah pihak. Selanjutnya penyelesaian perselisihan akan diteruskan melalui pengadilan, apabila melalui cara tersebut diatas tidak dicapai penyelesaian⁵¹. Keputusan panitia Arbitrase ini mengikat kedua belah pihak, dan biaya penyelesaian perselisihan yang dikeluarkan akan dipikul bersama.

Menurut Pasal 36 Undang-Undang No. 18 Tahun 1999 Tentang Jasa Konstruksi disebutkan bahwa :

1. Penyelesaian sengketa jasa konstruksi dapat ditempuh melalui pengadilan atau diluar pengadilan berdasarkan pilihan secara sukarela para pihak yang bersengketa.

⁵⁰ Sri Soedewi. Mascjunc Sofwan. Op. cit. hal 82

⁵¹ *Ibid.* hal 89

2. Penyelesaian sengketa diluar pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak berlaku terhadap tindak pidana dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi sebagaimana diatur dalam KUH Pidana

3. Jika dipilih penyelesaian sengketa diluar pengadilan, gugatan melalui pengadilan hanya dapat ditempuh apabila upaya tersebut dinyatakan tidak berhasil oleh salah satu atau para pihak yang bersengketa.

Selanjutnya dalam Pasal 37 Undang-Undang No. 18 Tahun 1999 disebutkan apabila:

1. Penyelesaian sengketa jasa konstruksi diluar pengadilan dapat ditempuh untuk masalah-masalah yang timbul dalam kegiatan pengikatan dan penyelenggaraan pekerjaan konstruksi, serta dalam hal terjadi kegagalan bangunan.

2. Penyelesaian sengketa jasa konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menggunakan pihak ketiga, yang disepakati oleh para pihak.

3. Pihak ketiga sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dapat dibentuk oleh pemerintah dan / masyarakat jasa konstruksi.

Dalam prakteknya selama ini, setiap perselisihan dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan dapat diselesaikan secara musyawarah dan mufakat diantara para pihak dan belum pernah diselesaikan melalui pengadilan.⁵²

Secara yuridis pola penyelesaian sengketa dapat dibagi menjadi tiga macam, yaitu:

1. Melalui pengadilan
2. Alternatif penyelesaian sengketa
3. Musyawarah

⁵² Hasil wawancara dengan Ir. Susanto Budiarmo, Direktur Utama PT. Purikencana Mulyapersada, Semarang, 16 Mei 2007

Penyelesaian sengketa melalui pengadilan adalah suatu pola penyelesaian sengketa yang terjadi antara para pihak yang diselesaikan oleh pengadilan dan putusannya bersifat mengikat. Sedangkan penyelesaian sengketa melalui alternatif penyelesaian sengketa (ADR) adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak yakni penyelesaian diluar pengadilan diluar pengadilan ahli (Pasal 1 ayat (10) UU No. 30 Tahun 1999 maka cara penyelesaian sengketa melalui ADR dibagi menjadi lima cara. Yaitu: Konsultasi, Negosiasi, Mediasi, Konsiliasi atau Penilaian Hukum.⁵³

Selama ini perjanjian pemborongan bangunan pada PT. Purikencana Mulyapersada belum pernah terdapat kasus sampai ke pengadilan ataupun pemutusan kontrak. Hal ini dikarenakan pihak pengguna jasa memberikan kesempatan terlebih dahulu pada pihak pemborong untuk memperbaiki dan atau melengkapi kekurangan pekerjaan sebagaimana yang diisyaratkan dalam kontrak.

Walaupun penyelesaian secara musyawarah sering digunakan, namun ada satu hal yang sulit untuk mewujudkan tercapainya musyawarah / mufakat dalam suatu sengketa. Hal tersebut adalah para pihak pada umumnya menganggap remeh hal-hal yang kelihatannya sepele. Justru hal-hal yang dianggap sepele oleh satu pihak, malah dianggap hal yang sangat materiil oleh pihak lainnya. Selain itu hal-hal sepele itu apabila tidak segera diselesaikan akan berakibat pada membesarnya masalah tadi, sehingga terjadilah sengketa yang hampir tidak mungkin diselesaikan dengan musyawarah mufakat.

⁵³ Salim HS. *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika. Jakarta 2003. hal 140

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Setelah membahas tesis ini tentang Kajian Yuridis Atas Perjanjian Pemborongan Pada PT. Purikencana Mulyapersada maka dapat diambil beberapa kesimpulan :

1. Dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan, pemenang lelang merupakan penawar terendah. Namun tidak semua pemborong dengan penawaran terendah yang memenangkan proses tender. Hal ini didasarkan pihak pemberi pekerjaan borongan (*bouwhers*) melihat harga yang ditawarkan dianggap tidak wajar dan juga untuk menjaga kualitas hasil pekerjaan. Pelaksanaan perjanjian pemborongan dibuat dalam bentuk kontrak standar meskipun pada prinsipnya perjanjian pemborongan bukanlah termasuk perjanjian standar atau baku. Namun pihak pemborong cenderung untuk tidak melibatkan diri dalam pembuatan kontrak karena pemborong cenderung berorientasi sebagai pemenang tender sehingga pihak pemborong menerima secara utuh kontrak yang telah dirumuskan oleh pemberi pekerjaan pemborongan (*bouwhers*).

2. Kontraktor bertanggung jawab untuk menyelesaikan pembangunan proyek sesuai dengan persyaratan teknis bahan, mutu dan waktu yang telah ditetapkan oleh pemberi tugas dan disetujui oleh pihak kontraktor dan dituangkan dalam bentuk perjanjian pemborongan yang ditanda tangani oleh kedua belah pihak. Sebagai akibat dari wanprestasi pemborong, maka *bouwhers* sebagai kreditur dapat mengajukan tuntutan supaya pekerjaan tetap dilaksanakan, supaya perjanjian

diputuskan, ganti kerugian, pembiayaan selanjutnya karena pekerjaan dilanjutkan oleh pihak ketiga. Begitu juga apabila pihak pemberi pekerjaan yang melakukan wanprestasi yaitu terlambat membayar kewajibannya terhadap pihak kontraktor atas prestasinya dalam pelaksanaan pemborongan pekerjaan maka pihak kontraktor dapat menghentikan pekerjaannya atau dapat terus melanjutkan pekerjaannya disertai dengan penagihan oleh pihak kontraktor.

3. Dalam praktek penyelesaian perselisihan perjanjian pemborongan dilakukan secara musyawarah. Jika dengan jalan musyawarah tidak tercapai kata sepakat maka penyelesaian dilakukan di pengadilan negeri. Dapat pula penyelesaian perselisihan tersebut dengan dibentuk Panitia Arbitrase yang terdiri dari seorang wakil pihak kesatu dan seorang wakil pihak kedua, kemudian mengangkat seorang ahli yang pengangkatannya disetujui oleh kedua belah pihak. Selanjutnya penyelesaian perselisihan akan diteruskan melalui pengadilan apabila melalui cara tersebut tidak dicapai penyelesaian.

B. Saran

1. Perlu adanya koordinasi yang baik antara pemberi tugas, pemborong, perencana dan pengawas dalam pelaksanaan pemborongan bangunan. Dengan adanya koordinasi yang baik maka pelaksanaan proyek bangunan dapat dilaksanakan secara efisien, efektif dan terencana

2. Jika pemborong / kontraktor dalam melaksanakan pekerjaan tidak sesuai dengan bestek, maka pemberi tugas (*bouwher*) harus segera memberika peringatan untuk menghindari kerugian yang lebih besar.

3. Untuk mendapatkan kualitas bangunan yang baik dan bermutu maka pengawas harus melakukan pengawasan yang ketat dan insentif. Pengawasan tersebut harus

dilaksanakan sejak awal pelaksanaan pembangunan hingga diserahkan bangunan yang telah selesai didirikan kepada pemberi tugas.

DAFTAR PUSTAKA

- Badruzaman, Marian Darus. *Aneka Hukum Bisnis*. Alumni Bandung. 1994
- Djumialdji, F.X. *Hukum Bangunan Dasar-dasar Hukum Dalam Proyek dan Sumber Daya Manusia*, Rineka Cipta, Jakarta : 1996
- _____. *Perjanjian Pemborongan*, Rineka Cipta, Jakarta : 1991
- Harahap, M. Yahya, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumi Bandung : 1982
- H.S. Salim. *Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Sinar Grafika Jakarta. 2003
- Martokusumo Sudikno, *Mengenal Hukum (Surat Pengantar)*, Liberti, Yogyakarta : 1986
- Masjchun Sofwan, Sri Soedewi, *Hukum Bangunan*, Liberty, Yogyakarta : 1982
- Muhammad, Abdul Kadir. *Hukum Perikatan*. Alumni Bandung : 1982
- Patrik, Purwahid. *Hukum Perdata I (Asas – Asas Hukum Perikatan)*. Jurusan Perdata Fakultas UNDIP Semarang/ 1998
- Prodjodikoro, Wirjono, *Azaz-azaz Hukum Perdata*, Sumur Bandung : 1992
- _____. *Hukum Perdata Tentang Persetujuan – persetujuan Tetrentu*, Sumur Bandung. Bandung : 1981
- Santoso, Djohari, *Hukum Perjanjian Indonesia*, Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta : 1989
- Satrio J. *Hukum Perikatan (Perikatan Pada Umumnya)*, Alumni Bandung : 1993
- _____. *Hukum Perjanjian*, PT. Citra Aditya. Bandung : 1992
- Setiawan, R. *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta. Bandung : 1977
- Soekanto Soerjono, *Penelitian Hukum Normatif*, Rajawali, Jakarta : 1985
- Soemitro, Roni Hanitidjo, *Metodologi Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta : 1982
- Subekti R, *Aneka Perjanjian*, Alumni Bandung : 1985
- _____, *Hukum Perjanjian*, Itermasa, Jakarta : 1987
- _____, *Aspek-aspek Hukum Perikatan Nasional*, Alumni Bandung : 1976

Syahroni, Ridwan, *Seluk Beluk dan Azaz Hukum Perdata*, Alumni Bandung :
1992

Tirtodiningrat, KRMT, *Ihtisar Hukum Perdata dan Hukum Dagang
Pembangunan*. Jakarta : 1966

PERATURAN PERUNDANG – UDANGAN :

- Kitab Undang – Undang Hukum Perdata
- Undang – Undang No. 18 Tahun 1999 Tentang Jasa Konstruksi