

**WANPRESTASI PERJANJIAN PEMBORONGAN RENOVASI
KANTOR CABANG PT. BANK RAKYAT INDONESIA CEPU
ANTARA KANTOR WILAYAH PT. BANK RAKYAT INDONESIA
SEMARANG DENGAN PT. TETRA MEGA SATRIA**



Tesis

**Disusun Untuk Memenuhi Persyaratan
Guna Menyelesaikan Program Magister Kenotariatan
Pada Universitas Diponegoro Semarang**

Oleh :

**MIRDA OCTAVIANA, SH
B4B004140**

Pembimbing

YUNANTO, SH, M.Hum

**PROGRAM PASCA SARJANA
STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2006**

TESIS

**WANPRESTASI PERJANJIAN PEMBORONGAN RENOVASI
KANTOR CABANG PT. BANK RAKYAT INDONESIA CEPU
ANTARA KANTOR WILAYAH PT. BANK RAKYAT INDONESIA
SEMARANG DENGAN PT. TETRA MEGA SATRIA**



Oleh :

**MIRDA OCTAVIANA, SH
B4B004140**

**Telah dipertahankan di depan tim penguji
pada tanggal 8 Agustus 2006
dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima**

Disetujui,
Pembimbing

YUNANTO, SH., M.Hum

Mengetahui,
Ketua Program
Magister Kenotariatan UNDIP

H. MULYADI, SH., M.S

SURAT PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa Tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan di dalamnya tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan baik strata satu, strata dua, dan strata tiga di suatu perguruan tinggi dan atau pendidikan lainnya.

Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penelitian mengenai Wanprestasi pada perjanjian pemborongan yang sumbernya di jelaskan di dalam tulisan dan daftar pustaka.

Semarang, 8 Agustus 2006

Yang menyatakan,

MIRDA OCTAVIANA, SH

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, segala bentuk kesyukuran dan puji-pujian hanya kehadirat Allah SWT. Yang maha penyantun karena dengan rahmat-Nya penulis bisa menyelesaikan tesis ini dengan judul : ***“Wanprestasi Perjanjian Pemborongan Renovasi Kantor Cabang PT. Bank Rakyat Indonesia Cepu Antara Kantor Wilayah PT. Bank Rakyat Indonesia Semarang Dengan PT. Tetra Mega Satria”***

Penulisan tesis ini merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi oleh mahasiswa Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang dalam menyelesaikan pendidikan Pasca sarjana.

Untuk itu dalam penyusunan tesis ini, penulis telah mencoba untuk memberikan sajian yang terbaik, meskipun untuk penulis juga menyadari bahwa tesis ini masih ada kekurangan-kekurangan dan masih jauh dari sempurna, baik dari materi maupun segi teknis penyajiannya. Hal ini dikarenakan pengetahuan dan kemampuan yang penulis punya sangat terbatas dan juga dikarenakan hambatan-hambatan lain.

Namun demikian penulis berharap kiranya hasil dari apa yang telah kami susun ini nantinya dapat bermanfaat dan dapat memberikan sedikit sumbangan pemikiran bagi kalangan civitas akademika Universitas Diponegoro Semarang pada khususnya, maupun masyarakat pada umumnya yang ingin mempelajari masalah sebagaimana yang ada hubungannya dengan tesis ini.

Akhir kata atas bantuan, dorongan dan bimbingan dari semua pihak yang diberikan kepada penulis, baik moril maupun materiil. Sehingga penulis dapat

menyelesaikan tesis ini, penulis mengucapkan banyak terima kasih pada semua pihak, terutama kepada yang terhormat :

1. Bapak H. Mulyadi, SH., M.S, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
2. Bapak Yunanto, SH., M.Hum, selaku Sekretaris Bidang Akademis Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang dan pembimbing dalam penulisan tesis ini yang telah tulus ikhlas meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran dalam memberikan pengarahan, masukan-masukan serta kritik yang membangun selama proses penulisan tesis ini.
3. Bapak Budi Ispriyarso, SH., M.Hum., selaku Dosen Penguji Tesis yang telah meluangkan waktu untuk menilai kelayakan proposal penelitian penulis dan bersedia menguji tesis dalam rangka meraih gelar Magister Kenotariatan di Universitas Diponegoro Semarang.
4. Bapak R. Suharto, SH., M.Hum., selaku Dosen Penguji Tesis yang telah meluangkan waktu untuk menilai kelayakan proposal penelitian penulis dan bersedia menguji tesis dalam rangka meraih gelar Magister Kenotariatan di Universitas Diponegoro Semarang.
5. Bapak A. Kusbiyandono, SH., M.Hum., selaku Dosen Penguji Tesis yang telah meluangkan waktu untuk menilai kelayakan proposal penelitian penulis dan bersedia menguji tesis dalam rangka meraih gelar Magister Kenotariatan di Universitas Diponegoro Semarang.
6. Bapak R. Benny Riyanto, SH., CN., M.Hum., selaku Dosen Wali.

7. Bapak dan Ibu dosen pada Program Pasca Sarjana Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
8. Seluruh staf Administrasi Magister Kenotariatan yang telah memberikan informasi dan tenaga tanpa lelah dalam melangsungkan tugas-tugasnya jauh dari pamrih dan sanjungan tetapi telah memberi arti yang sangat berarti bagi Penulis dalam menyelesaikan Studi Magister Kenotariatan di Universitas Diponegoro Semarang.
9. Bapak Ir. Budi Santoso, selaku Manager Proyek PT. Tetra Mega Satria yang telah bersedia dengan tulus ikhlas meluangkan waktunya dengan memberikan data dan informasi bagi penulis dalam menyelesaikan tesis ini.
10. Bapak Ir. Toto Wahyu. M., Msc, yang telah banyak membantu penulis dengan tulus ikhlas atas waktu, tenaga, informasi, dan dukungannya bagi penulis dalam rangka meraih gelar Magister Kenotariatan di Universitas Diponegoro Semarang, semoga Allah SWT. akan membalasnya.
11. Bapak Bondan Sinduro, selaku Kepala Bagian Umum Kanwil PT. BRI Semarang yang telah bersedia dengan tulus ikhlas meluangkan waktunya dengan memberikan data dan informasi bagi penulis dalam menyelesaikan tesis ini.
12. Bapak Anhari, selaku Panitia Lelang Proyek Renovasi Kantor Cabang PT. BRI Cepu yang telah bersedia dengan tulus ikhlas meluangkan waktunya dengan memberikan data dan informasi bagi penulis dalam menyelesaikan tesis ini.
13. Suamiku yang tercinta Ir. Edi Priyo Pramono, terima kasih atas segala do'a, dukungan, dan pengorbanannya selama ini pada Bunda.

14. Kedua anakku tersayang Aditya Lanang Fahreza dan Pravity Lintang Insani, serta mbak Upik, terima kasih atas segala pengorbanannya telah menemani Bunda selama pendidikan di Semarang, hari-hari yang telah kita lalui bersama dalam suka dan duka.
15. Mamaku tercinta Wardiaty dan almarhum papa atas kasih sayangnya yang tak terhingga serta do'anya bagi penulis dalam meraih gelar Magister Kenotariatan di Universitas Diponegoro Semarang.
16. Bapak dan Ibu mertuaku tercinta, terima kasih atas do'anya bagi penulis dalam meraih gelar Magister Kenotariatan di Universitas Diponegoro Semarang.
17. Adik-adikku tersayang, Mirta Maya Nur Fajriah, SE., Leonov Rianto, S.Si., Apt., Lorio Purnomo, ST., terima kasih atas do'anya bagi penulis dalam meraih gelar Magister Kenotariatan di Universitas Diponegoro Semarang.
18. Kakak dan adik iparku semuanya khususnya Mas In dan Mbak Dini di Kradenan, terima kasih atas do'anya dan kebersamaannya selama Penulis tinggal di Semarang dalam meraih gelar Magister Kenotariatan di Universitas Diponegoro Semarang.
19. Rekan-rekan pada perguruan Magister Kenotariatan Angkatan 2004 Kelas B, khususnya Mbak Rahayu Liana, S.H.. (dan keluarga), Mbak Ida Nurdaeni, S.H.,(dan keluarga) Mbak Lilis Kristinawati, S.H., Mbak Lily, SH., Mbak Widi Poernomowati, SH., Mbak Dini Warastuti, S.H., Ika Nur Soraya, SH., dan Heppy. B, SH., Venny Christina, SH., Mas Yulianto, Mas Suparno, Mas Akhsan, Pak Paul, Pak Benhard Sihite, dan terima kasih atas kebersamaannya serta dorongan dan kerjasamanya kepada penulis.

20. Semua pihak yang telah memberikan bantuan kepada penulis untuk menyelesaikan tesis ini.

Akhirnya penulis menyadari bahwa penulisan ini masih jauh dari sempurna, namun penulis berharap tesis ini dapat memberikan manfaat bagi kita semua.

Semarang, 8 Agustus 2006

Penulis

ABSTRAK

Tesis ini mengambil judul “*Wanprestasi Perjanjian Pemborongan Renovasi Kantor Cabang PT. BRI Cepu antara Kantor Wilayah PT. BRI Semarang dengan PT. Tetra Mega Satria*”. Adanya permasalahan yang dalam penelitian ini difokuskan apakah benar telah terjadi wanprestasi terhadap renovasi Kantor Cabang PT. BRI Cepu, yang mengakibatkan keterlambatan penyerahan pekerjaan.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan pendekatan masalah yang menggunakan metode yuridis empiris data yang digunakan adalah data primer yang sumbernya adalah surat perjanjian pemborongan dan addendum-addendumnya, sedangkan data sekunder yang diperoleh dari kepustakaan dan untuk analisa data yang dilakukan secara kualitatif.

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

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.

Kata kunci : Perjanjian, Kontrak, Renovasi, Wanprestasi, Notaris.

ABSTRACT

This thesis use title “Break a Promise Agreement of Contract Renovate Office od Branch of PT. Bank Rakyat Indonesia Cepu Between Regional Office of PT. Bank Rakyat Indonesia Semarang with PT. Tetra Mega Satria”. Existence of problems which in this research is focussed by do correctness have happened default to renovating Office of Branch of PT. Bank Rakyat Indonesia Cepu resulting delay of delivery of work.

Method that used in this research is with approach of problem using empirical law method. Data the used is primary data which was source is agreement of contract and agreement of addition, while the secondary data obtained from bibliography. For the analysis of data conducted qualitative.

Fact in field indicates that contract or agreement most made without ceremony that is signal by enough of both parties by postage sufficienly. Will be better if agreement made by before notarial like which have been conducted by parties in agreement researched into by writer.

Result of researech indicate that the solving of the problem finished do not through justice (outside law path) that is by way of deliberation but remain to hold on to contract or agreement which have agreement.

Key words : Agreement, contract, renovation, break a promise, notary

DAFTAR ISI

	Hal
Halaman Judul	i
Lembar Pengesahan	ii
Surat Pernyataan	iii
Kata Pengantar	iv
Abstrak	ix
Daftar isi	xi
Bab I Pendahuluan	
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Perumusan Masalah	4
1.3 Tujuan Penelitian	5
1.4 Manfaat Penelitian	5
1.5 Sistematika Penulisan	6
Bab II Tinjauan Pustaka	
2.1 Tinjauan Umum Tentang Perjanjian	9
2.1.1 Pengertian Perjanjian	9
2.1.2 Asas-asas Perjanjian	11
2.1.3 Syarat Sahnya Perjanjian	14
2.1.4 Akibat Perjanjian yang sah	16
2.1.5 Prestasi dan wanprestasi	18
2.1.6 Berakhirnya Perjanjian	21
2.1.7 Perjanjian untuk melakukan Pekerjaan tertentu	22

2.1.8	Perjanjian Baku	23
2.1.9	Macam Perjanjian Baku	25
2.2	Tinjauan Tentang Perjanjian Pemborongan	25
2.2.1	Pengertian Perjanjian Pemborongan	25
2.2.2.	Bentuk Perjanjian Pemborongan	27
2.2.3	Jenis-jenis Perjanjian Pemborongan Pekerjaan	29
2.2.4	Macam-macam Perjanjian Pemborongan Bangunan	30
2.2.5	Pihak-pihak dalam Perjanjian Pemborongan Bangunan	32
2.2.6	Jaminan dalam Perjanjian Pekerjaan Pemborongan	34
2.2.7	Berakhirnya Perjanjian Pemborongan	41
Bab III Metode Penelitian		
3.1	Metode Penelitian	43
3.2	Spesifikasi Penelitian	44
3.3	Subyek Penelitian	44
3.4	Objek Penelitian	44
3.5	Responden	44
3.6	Metode Pengumpulan data	44
3.7	Metode Penyajian Data	46
3.8	Metode Analisa Data	46
Bab IV Hasil Penelitian dan Pembahasan		
4.1.	Prosedur Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan Renovasi	
	Kantor Cabang PT. BRI Cepu	48
4.1.1.	Tahap Pelelangan	49

4.1.2 Tahap Penilaian Penawaran	52
4.1.3 Tahap Penetapan Calon pemenang	58
4.1.4 Tahap Pembuatan dan Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan	60
4.2. Terjadinya Wanprestasi dalam Pelaksanan Renovasi Kantor Cabang PT BRI Cepu	79
4.2.1. Kendala yang dihadapi oleh PT. Tetra Mega Satria dalam pelaksanaan Renovasi Kantor Cabang PT. BRI Cepu	79
4.2.2. Adanya Wanprestasi	80
4.3. Penyelesaian sengketa yang harus ditempuh dengan terjadinya wanprestasi dalam Perjanjian Pemborongan Renovasi Kantor Cabang PT BRI Cepu	84
Bab V Penutup	
5.1 Kesimpulan	90
5.2 Saran-saran	94
Daftar Pustaka	
Lampiran	

BAB I.

PENDAHULUAN

1.1. Latar belakang

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

Dengan terus meningkatnya jumlah nasabah, dalam hal ini Kanwil BRI Semarang perlu melakukan pembangunan pada Kantor Cabangnya di Cepu, karena di dalam perbankan salah satu kegiatan untuk mengembangkan usahanya adalah dengan memberikan kemudahan bagi nasabahnya dalam bertransaksi di kantor Bank. Apabila ternyata dalam melakukan aktivitas perbankan ternyata bangunan ruang kantor yang sudah tidak memungkinkan untuk nasabah melakukan transaksi, maka pihak bank mengusahakan dengan merenovasi kantornya agar para nasabah mudah melakukan kegiatan yang berkaitan dengan bank secara nyaman.

Kanwil BRI Semarang mengadakan perjanjian pemborongan dengan kontraktor yang akan membangun kantornya. Dalam perjanjian pemborongan yang menjadi pokok utama adalah penyelesaian suatu pekerjaan, mengenai caranya pemborong mengerjakan tidak penting bagi

pihak lawannya dan yang menjadi pokok dalam perjanjian adalah hasil pekerjaan kebendaan yang telah diselenggarakan oleh pemborong bagi pihak yang memborongkan.¹

Perjanjian yang dimaksud adalah perjanjian timbal balik yang mengandung pengertian, bahwa pihak yang memborongkan berhak atas pekerjaan borongan yang sudah diselesaikan, sedangkan pihak pemborong berhak atas harga borongan seperti apa yang telah diperjanjikan itu dan haruslah ditentukan obyek dari perjanjian itu.

Obyek dari perjanjian itu adalah suatu perbuatan yang berarti berbuat sesuatu yaitu renovasi kantor, maka jelaslah di sini yang dimaksud perjanjian pemborongan.²

Perjanjian pemborongan ini adanya hubungan hukum antara Kanwil BRI Semarang selaku pihak yang memborongkan dengan kontraktor PT Tetra Mega Satria sebagai pihak pemborong, hubungan antara kedua belah pihak adalah merupakan hubungan hukum keperdataan, sehingga kedua belah pihak mempunyai posisi dan kedudukan yang sama dalam perjanjian pemborongan atau dengan istilah perikatan. Perikatan timbul dari adanya perjanjian. Perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji dan mengikatkan dirinya kepada seseorang yang lain atau peristiwa di mana dua pihak saling melaksanakan sesuatu hal.³

1 Achman Iksan, *Beberapa Asas Hukum Perdata*, Sinar Grafita, hal. 30

2 C. Smith, *Masalah Perjanjian Pemborongan Pekerjaan*, Terjemahan Sugoharjo, Sineka Cipta, Jakarta, 1996, hal. 32

3 Subekti, *Hukum Perjanjian*, Inter Masa, Jakarta, 2002, hal. 1

Berdasarkan kepentingan akan lancarnya pelaksanaan perjanjian pemborongan antara Kanwil BRI Semarang dengan kontraktor tersebut perlu adanya pembuktian. Untuk keperluan pembuktian tersebut Kanwil BRI Semarang sangat berkepentingan untuk menggunakan alat bukti dengan akta perjanjian pemborongan.

Perjanjian pemborongan antara Kanwil BRI Semarang dengan PT Tetra Mega Satria di Semarang dibuat di bawah tangan, di mana perumusan dan pembuatan suatu perjanjian dibuat dalam bentuk perjanjian standar atau perjanjian baku yang telah ditetapkan oleh pihak bank.

Perjanjian baku adalah perjanjian yang ditentukan secara apriopri oleh salah satu pihak. Dengan demikian isi perjanjiannya hanya ditentukan oleh salah satu pihak saja. Pihak lain hanya dapat memilih untuk menerima atau menolak perjanjian tersebut tanpa ikut menentukan isinya.⁴

Walaupun perjanjian pemborongan didasarkan pada perikatan yang saling sepakat bagi para pihak, namun tidak menghilangkan kemungkinan timbulnya sengketa atau perselisihan di antara para pihak. Perselisihan tersebut bisa terjadi apabila salah satu pihak melanggar perjanjian yang telah mereka sepakati, yaitu wanprestasi pada salah satu pihak.

Dalam pelaksanaan perjanjian tersebut, PT. Tetra Mega Satria ternyata tidak dapat menyelesaikan pekerjaan, sesuai dengan waktu yang telah ditentukan dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan renovasi Kantor Cabang BRI Cepu yang telah dibuat bersama.

⁴ Siti Malikhatun Badriyah, *Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Adhement Dalam Perjanjian Baku*, Majalah Ilmiah UNDIP Vol XXX No. 1, Maret, hal. 39

Apabila sudah habis waktu penyelesaian kontak, menurut Pasal 14 ayat (1) Surat Perjanjian Pemborongan, pihak pemborong belum dapat menyelesaikan pekerjaan maka hal tersebut akan menghambat penyelesaian pekerjaan yang telah direncanakan dan tidak tertutup kemungkinan adanya kelalaian dari salah satu pihak (wanprestasi) sehingga pihak pemborong diwajibkan membayar denda 1/000 (satu permil) dari harga borongan untuk tiap hari keterlambatan, jumlah denda maksimal 5 % (lima persen) dari harga borongan.

Berdasarkan penelitian yang dilakukan pada kantor Wilayah PT. Bank Rakyat Indonesia di Semarang, ternyata telah terjadi wanprestasi pada salah satu pihak dalam perjanjian pemborongan pada proyek renovasi kantor Cabang BRI di Cepu sehingga dalam tesis ini penulis memilih judul “Wanprestasi Perjanjian Pemborongan Renovasi Kantor Cabang PT. Bank Rakyat Indonesia Cepu”.

1.2. Perumusan Masalah

Dari latar belakang sebagaimana telah diuraikan maka permasalahan yang akan dikemukakan adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian pemborongan renovasi Kantor Cabang PT. Bank Rakyat Indonesia Cepu antara Kanwil PT. Bank Rakyat Indonesia Semarang dengan PT. Tetra Mega Satria ?
2. Bagaimana terjadinya wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan renovasi Kantor Cabang. PT. Bank Rakyat Indonesia Cepu ?

3. Bagaimana praktek penyelesaian sengketa dalam hal terjadi wanprestasi antara Kanwil PT. Bank Rakyat Indonesia Semarang dengan PT. Tetra Mega Satria ?

1.3. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan permasalahan yang telah dikemukakan, maka tujuan penelitian ini adalah untuk :

1. Untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian pemborongan Renovasi Kantor Cabang PT.BRI Cepu antara Kanwil PT. Bank Rakyat Indonesia Semarang dengan PT Tetra Mega Satria di Semarang.
2. Untuk mengetahui apakah benar telah terjadi wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan renovasi Kantor Cabang PT. BRI Cepu.
3. Untuk mengetahui praktek penyelesaian sengketa dalam hal terjadi wanprestasi antara Kanwil PT Bank Rakyat Indonesia Semarang dengan PT .Tetra Mega Satria. .

1.4. Manfaat Penelitian

1. Kegunaan Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan pemahaman tentang pelaksanaan perjanjian pemborongan renovasi Kantor Cabang PT. Bank Rakyat Indonesia Cepu dan penyelesaian sengketa apabila salah satu pihak wanprestasi dalam melaksanakan kewajibannya.

2. *Kegunaan Teoritis*

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dalam mengembangkan kajian ilmu dalam bidang Ilmu Hukum Kenotariatan.

1.5. **Sistematika Penulisan**

Hasil penelitian ini secara garis besar akan dibagi dalam lima bab, antara bab yang satu dengan bab yang lainnya mempunyai hubungan yang sangat erat, lima bab tersebut tersusun sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini memuat tentang latar belakang penelitian mengapa penulis mengangkat topik tentang wanprestasi dalam perjanjian pemborongan renovasi kantor cabang PT Bank Rakyat Indonesia Cepu, juga dikemukakan perumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian dan sistematika Penulisan.

BAB II : Tinjauan Pustaka

Bab Kedua ini memuat kerangka atau landasan teori yang akan digunakan oleh Penulis sebagai bahan pijakan untuk diuji dan dikembangkan di dalam bab keempat. Landasan teori yang digunakan adalah hasil studi kepustakaan yang meliputi tinjauan tentang perjanjian pada umumnya, dan tinjauan tentang Perjanjian Pemborongan.

BAB III : Metode Penelitian

Yang akan digunakan Penyajian tulisan dalam bab ini memberikan pengertian tentang strategi penulis dalam melakukan suatu penelitian serta gambaran tentang pelaksanaan penelitian itu sendiri. Hal ini dimaksudkan agar pembaca memperoleh gambaran tentang : Metode Penelitian, Metode Pendekatan, Spesifikasi Penelitian, Subjek Penelitian, Objek Penelitian, Responden, Teknik Pengumpulan Data, Metode Analisis Data.

BAB IV : Hasil Penelitian dan Pembahasan

Dalam bab ini akan diuraikan hasil Penelitian dan Pembahasan mengenai hasil penelitian yang di dapat di lapangan, dalam hal ini mengenai pelaksanaan Perjanjian Pemborongan Renovasi Kantor Cabang PT Bank Rakyat Indonesia Cepu antara Kanwill PT Bank Rakyat Indonesia Semarang dengan PT. Tetra Mega Satria, terjadinya wanprestai dalam pelaksanaan renovasi Kantor Cabang PT. BRI Cepu, dan Penyelesaian yang harus ditempuh dengan terjadinya wanprestasi dalam Perjanjian Pemborongan Renovasi Kantor Cabang PT. BRI Cepu.

BAB V : Penutup

Bab terakhir ini berisi tentang kesimpulan dari hasil Penelitian dan Pembahasan tentang Perjanjian Pemborongan Renovasi Kantor Cabang PT Bank Rakyat Indonesia Cepu, dan disamping itu Penulis juga akan memberikan Saran yang diperlukan bagi pihak terkait agar dapat dijadikan suatu langkah perbaikan.

- Daftar Pustaka
- Lampiran

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN.

2.1.1. Pengertian Perjanjian

Pengertian perjanjian sebagaimana terdapat dalam Pasal 1313 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa suatu *perjanjian* adalah :

“ suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Pengertian tersebut menurut para sarjana kurang lengkap karena banyak mengandung kelemahan-kelemahan dan terlalu luas pengertiannya karena istilah perbuatan yang dipakai dapat mencakup juga perbuatan melawan hukum dan perwalian sukarela, padahal yang dimaksud adalah perbuatan melawan hukum”⁵

Sedangkan yang dimaksud perikatan adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak, di mana satu pihak ada hak dan di lain pihak ada kewajiban.⁶

Pendapat lain dikemukakan oleh Rutten dalam Prof. Purwahid Patrik yang menyatakan bahwa *perjanjian* adalah :

“perbuatan yang terjadi sesuai dengan formalitas-formalitas dari peraturan hukum yang ada tergantung dari persesuaian kehendak dua atau lebih orang-orang yang ditujukan untuk timbulnya akibat hukum dari kepentingan salah satu pihak atas beban pihak lain atau demi kepentingan masing-masing pihak secara timbal balik”⁷

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

⁶ J. Satrio, *Hukum Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Buku I, Citra Aditya Bakti, hal. 5

⁷ Purwahid Patrik, *Hukum Perdata II*, Jilid I, 1988, hal. 1-3

Dari pendapat-pendapat tersebut di atas, dapat diketahui bahwa di dalam perjanjian terdapat beberapa unsur yaitu :⁸

a. Ada pihak-pihak.

Pihak di sini adalah subyek perjanjian di mana sedikitnya dua orang atau badan hukum dan harus mempunyai wewenang melakukan perbuatan hukum sesuai yang ditetapkan oleh undang-undang.

b. Ada persetujuan antara pihak-pihak, yang bersifat tetap dan bukan suatu perundingan.

c. Ada tujuan yang akan dicapai. Hal ini dimaksudkan bahwa tujuan para pihak hendaknya tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan undang-undang.

d. Ada prestasi yang akan dilaksanakan. Hal ini dimaksudkan bahwa prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi, oleh pihak-pihak sesuai dengan syarat-syarat perjanjian.

e. Ada bentuk tertentu, lisan atau tulisan. Hal ini berarti bahwa perjanjian bisa dituangkan secara lisan atau tertulis. Hal ini sesuai ketentuan undang-undang yang menyebutkan bahwa hanya dengan bentuk tertentu suatu perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan bukti yang kuat.

Pada umumnya perjanjian tidak terikat pada suatu bentuk tertentu, dapat dibuat secara lisan dan andaikata dibuat secara

⁸ Ibid, hal. 4

tertulis, maka perjanjian ini bersifat sebagai alat pembuktian apabila terjadi perselisihan, namun menurut Mariam Darus Badruzaman untuk beberapa perjanjian undang-undang menentukan bentuk tertentu, apabila bentuk tersebut tidak dipenuhi perjanjian itu tidak sah. Dengan demikian bentuk tertulis perjanjian tidak hanya semata-mata merupakan alat pembuktian saja, tetapi merupakan syarat adanya perjanjian.⁹

2.1.2. Asas-asas Perjanjian

Buku Ke III KUHPPerdata menggunakan sistem terbuka, yang memberikan kebebasan seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, asalkan tidak melanggar Undang-Undang, ketertiban umum dan kesusilaan.

Menurut Prof.R. Subekti, pasal-pasal dari hukum pelengkap, yang berarti bahwa pasal-pasal dari hukum pelengkap, yang berarti bahwa pasal-pasal itu boleh dikesampingkan apabila dikehendaki oleh pihak-pihak yang membuat perjanjian.¹⁰

Ada tiga kemungkinan dari makna pelengkap :

1. Diperbolehkan mengatur sendiri kepentingan dalam mengadakan Perjanjian .

⁹ Mariam Darus Badrul Zaman, *Aneka Hukum Perjanjian Pemborongan Renovasi Kantor*, Bandung, 1994, hal. 137

¹⁰ Prof. R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Inter Masa, 1973, hal. 1

2. Diperbolehkan membuat ketentuan-ketentuan sendiri yang menyimpang dari Pasal-pasal hukum perjanjian .
3. Bila sesuatu soal tidak diatur sendiri, berarti soal tersebut akan tunduk kepada Undang-Undang,

Oleh karena itu, orang dapat mengadakan perjanjian berdasarkan ketentuan Undang-Undang seperti KUHDagang, KUHPerdara atau peraturan-peraturan yang lain, tetapi juga dapat mengatur sendiri dari perjanjian yang diadakan.

Menurut Abdulkadir Muhammad dalam hukum Perjanjian mengenai beberapa asas penting yang merupakan dasar kehendak para pihak dalam mencapai tujuan perjanjian.

Asas-asas perjanjian meliputi beberapa hal yaitu

a. Asas Kebebasan berkontrak

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

Dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara menyebutkan :

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

Maksud dari pasal tersebut bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang untuk itu, maka perjanjian tersebut harus ditaati oleh para

pihak. Namun asas kebebasan berkontrak tersebut juga dibatasi dengan adanya larangan untuk membuat suatu persetujuan yang bertentangan dengan Undang-undang atau bertentangan dengan kepentingan umum dan kesusilaan.

b. Asas konsensualisme

Arti asas konsensualisme adalah pada dasarnya perjanjian dan perikatan yang timbul karena itu sudah dilahirkan sejak detiknya tercapainya kesepakatan. dengan perkataan lain, perjanjian itu sah apabila sudah sepakat mengenai hal-hal yang pokok dan tidaklah diperlukan suatu formalitas.¹¹

c. Asas itikad baik

Maksud asas itikad baik ini adalah, bahwa orang-orang atau pihak-pihak yang melakukan suatu perjanjian harus beritikad baik dalam arti subyektif, yang diartikan sebagai kejujuran seseorang yang melakukan perjanjian.

Itikad baik dalam arti obyektif adalah bahwa pelaksanaan perjanjian harus didasarkan pada norma kebijakan dan kepatutan atau dirasa patut oleh masyarakat.¹²

d. Asas pacta sun servanda.

Asas pacta sun servanda merupakan asas dalam perjanjian yang berhubungan dengan mengikatnya suatu perjanjian.

¹¹ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Inter Masa, 1987, hal. 16

¹² Qirum Syamsudin, MA, *Pokok-pokok Perjanjian Beserta Perlambangannya*, Liberty, Yogyakarta, 1985, hal. 20

Perjanjian mengikat para pihak dan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dalam hal ini maka pihak ketiga tidak bisa mendapat kerugian karena perbuatan mereka dan juga tidak mendapat keuntungan darinya kecuali apabila perjanjian tersebut dimaksudkan untuk pihak ketiga.

e. Asas berlakunya suatu perjanjian

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

2.1.3. Syarat Sahnya Perjanjian

Adapun untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat (Pasal 1320 KUH Perdata), yaitu :

- 1) Sepakat mereka yang mengikat dirinya. Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri adalah asas yang esensial dari Hukum Perjanjian. Asas ini dinamakan juga asas konsensualisme yang menentukan adanya perjanjian. Asas Konsensualisme yang terdapat dalam Pasal 1320 KUH Perdata mengandung arti “kemauan” para pihak untuk saling berprestasi, ada kemauan untuk saling mengikat diri. Kemauan ini membangkitkan

kepercayaan bahwa perjanjian itu dipenuhi. Kesepakatan tidak ada artinya apabila perjanjian dibuat atas dasar paksaan, penipuan atau kekhilafan.¹³

- 2) Kecakapan diperlukan untuk membuat suatu perjanjian. Mengenai kecakapan, Subekti menjelaskan bahwa seseorang adalah tidak cakap apabila ia pada umumnya berdasarkan ketentuan undang-undang tidak mampu membuat sendiri persetujuan-persetujuan dengan akibat hukum yang sempurna. Yang tidak cakap adalah orang-orang yang ditentukan hukum, yaitu anak-anak, orang dewasa yang ditempatkan dibawah pengawasan (*curatele*), dan orang sakit jiwa.
- 3) Suatu hal tertentu. Ini dimaksudkan bahwa hal tertentu adalah obyek yang diatur dalam perjanjian pemborongan renovasi tersebut harus jelas, setidak-tidaknya dapat ditentukan, jadi tidak boleh samar. Hal ini penting untuk memberikan jaminan atau kepastian kepada para pihak dan mencegah timbulnya perjanjian pemborongan renovasi kantor yang fiktif.
- 4) Suatu sebab yang halal. Ini dimaksudkan bahwa isi perjanjian pemborongan renovasi kantor tidak boleh bertentangan dengan perundang-undangan yang bersifat memaksa, ketertiban umum dan atau kesusilaan.

¹³

R. Subekti dan R. Tjitro Sudibyo, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Pradya Paramita, 2001, Halaman 339

Kedua syarat yang pertama dinamakan *syarat-syarat subyektif*, karena kedua syarat tersebut mengenai orang-orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian. Sedangkan kedua syarat terakhir disebut *syarat obyektif*, karena mengenai obyek dari perjanjian itu sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.¹⁴

2.1.4. Akibat Hukum Perjanjian yang Sah

Suatu perjanjian dianggap sah apabila telah memenuhi syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Undang-Undang menentukan bahwa perjanjian yang sah berkekuatan sebagai Undang-Undang. Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali, selain kesepakatan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.¹⁵

a. Berlaku sebagai Undang-undang

Sesuai dengan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yaitu bahwa "semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya",

¹⁴ R.Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Inter Masa, Cetakan XIII, 1991, halaman 1

¹⁵ Op. Cit, hal. 27

artinya adalah bahawa para pihak harus menaati perjanjiannya itu sama dengan ia mentaati Undang-Undang.

Hal ini mengakibatkan apabila terdapat salah satu pihak yang melanggar perjanjian yang telah mereka buat tersebut, maka ia dianggap telah melanggar Undang-Undang, yang mempunyai akibat pihak yang melanggar tersebut dikenai suatu sanksi hukum yang telah ditetapkan dalam perjanjian yang bersangkutan ataupun telah ditentukan dalam Undang-Undang. Menurut Undang-undang pihak yang melanggar perjanjian tersebut harus membayar ganti kerugian (Pasal 1243 KUHPerdara), perjanjiannya dapat diputuskan (Pasal 1266 KUHPerdara), menanggung risiko (Pasal 1327 KUHPerdara), membayar biaya perkara jika perkara sampai di muka pengadilan (Pasal 181 ayat (1) HIR).

b. Tidak dapat ditarik kembali secara sepihak

Suatu perjanjian yang dibuat secara sah adalah mengikat para pihak yang membuat perjanjian itu untuk melaksanakan isi dari perjanjian tersebut, sehingga perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali atau dibatalkan oleh salah satu pihak saja.

c. Perjanjian dilaksanakan dengan itikad baik

Dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara disebutkan bahwa : “Perjanjian-Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad

baik”. Yang dimaksud adalah harus mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan.

Selain itu dalam Pasal 1339 KUHPerdara menyebutkan bahwa : “Perjanjian-Perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegasnya dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menuntut sifat persetujuan, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau Undang-Undang”. Secara jelas pasal tersebut juga mengatur bahwa perjanjian tidak hanya mengindahkan norma-norma kesusilaan dan kepatutan saja, tetapi juga kebiasaan dengan tanpa mengesampingkan Undang-undang.

2.1.5. Prestasi dan Wanprestasi

Prestasi diartikan sebagai suatu pelaksanaan hal-hal yang tertulis dalam suatu perjanjian atau hal-hal yang telah disepakati bersama, oleh pihak yang telah mengikatkan diri, sedangkan pelaksanaan prestasi disesuaikan dengan syarat-syarat yang telah disebutkan dalam perjanjian yang bersangkutan.¹⁶

Pasal 1234 KUH Perdata menentukan bahwa prestasi dapat berupa :

1. Memberikan sesuatu ;
2. Berbuat sesuatu ;
3. Tidak berbuat sesuatu:

¹⁶ Mariam Darus Badrul Zamah, *Aneka Hukum Bisnis*, Bandung, Alumni, 1980, hal. 29

Suatu perjanjian dapat dikatakan dilaksanakan dengan baik apabila para pihak telah memenuhi syarat yang telah diperjanjikan. Namun demikian pada kenyataannya sering dijumpai bahwa pelaksanaan dari suatu perjanjian tidak dapat berjalan dengan baik karena salah satu pihak wanprestasi. Wanprestasi berasal dari istilah asli dalam bahasa Belanda yang berarti "cedera janji" atau "lalai". Salah satu pihak dikatakan wanprestasi apabila ia tidak melaksanakan kewajiban yang telah ditetapkan dalam perjanjian karena kesalahannya.

Untuk menentukan apakah seorang debitur itu bersalah melakukan wanprestasi, perlu ditentukan dalam keadaan bagaimana seorang debitur itu dikatakan sengaja atau lalai tidak memenuhi prestasi.

Menurut Abdulkadir Muhammad ada tiga keadaan, yaitu :

1. Debitur tidak memenuhi prestasinya sama sekali, bahwa debitur tidak memenuhi kewajiban yang telah disanggupi untuk dipenuhi dalam suatu perjanjian atau tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan Undang-Undang dalam perikatan yang timbul karena undang-undang.
2. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak baik atau keliru yaitu bahwa disini debitur melaksanakan atau memenuhi apa yang diperjanjikan atau apa yang ditentukan oleh Undang-undang, tetapi tidak sebagaimana mestinya menurut kualitas yang

ditentukan dalam perjanjian atau menurut kualitas yang ditetapkan Undang-Undang.

3. Debitur memenuhi prestasi tetapi tidak tepat pada waktunya, yaitu Debitur memenuhi prestasinya dengan keterlambatan waktu dari waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian. ¹⁷

Bagi debitur yang telah melakukan wanprestasi maka ada akibat hukum baginya yaitu berupa : ¹⁸

- a. Debitur diharuskan membayar ganti kerugian yang telah diderita oleh kreditur (Pasal 1243 KUHPerduta).
- b. Dalam perjanjian timbal balik (*bilateral*), wanprestasi dari satu pihak memberikan hak kepada lainnya untuk membatalkan atau memutuskan perjanjian lewat hakim (Pasal 1266 KUHPerduta).
- c. Resiko beralih kepada debitur sejak saat terjadinya wanprestasi (Pasal 1237 ayat (2) KUHPerduta).
- d. Membayar biaya perkara apabila diperkarakan di muka hakim (Pasal 181 ayat (1) HIR).
- e. Memenuhi perjanjian jika masih dapat dilakukan atau membatalkan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti kerugian (Pasal 127 KUHPerduta).

¹⁷ Prof. Abdul Kadir Muhammad, SH, *Hukum Perdata Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hal. 2003-2004

¹⁸ Loc. Cit

Masalah sanksi hukum sebagai akibat dari wanprestasi, Pasal 1367 KUHPerdata menyebutkan bahwa:

Seseorang tidak saja bertanggung jawab untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya sendiri, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungan atau disebabkan oleh barang-barang berharga di bawah pengawasannya .

Kreditur dapat menuntut kepada debitur yang telah melakukan wanprestasi. Kreditur dapat memilih sanksi apa yang terbaik untuk kepentingannya, yaitu :

- a.. Pemenuhan perikatan;
- b. Pemenuhan perikatan dengan ganti kerugian;
- c. Menuntut ganti kerugian saja;
- d. Pembatalan perjanjian lewat hakim;
- e. Menuntut pembatalan perjanjian disertai dengan kerugian.

2.1.6 . Berakhirnya Perjanjian

Berakhirnya suatu Perjanjian menurut R. Setiawan, disebabkan oleh :

1. Ditentukan dalam perjanjian yang dibuat oleh para pihak :
2. Undang-Undang tidak menentukan batas waktu berlakunya perjanjian;
3. Para pihak atau undang-undang tidak menentukan bahwa dengan terjadinya suatu peristiwa tertentu untuk perjanjian akan hapus;

4. Pernyataan penghentian persetujuan oleh salah satu pihak atau kedua belah pihak;
5. Perjanjian hapus karena Putusan Hakim;
6. karena tujuan perjanjian telah tercapai;
7. Karena persetujuan oleh para pihak untuk mengakhiri persetujuan yang telah disepakati .¹⁹

2.1.7. Perjanjian Untuk Melakukan Pekerjaan Tertentu

Undang-Undang membagi perjanjian untuk melakukan pekerjaan dalam 3 (tiga) macam, yaitu :

1. Perjanjian untuk melakukan jasa-jasa tertentu;
2. Perjanjian kerja atau perburuhan; dan
3. Perjanjian pemborongan pekerjaan.

Di dalam perjanjian pemborongan Renovasi Kantor Cabang PT. Bank Rakyat Indonesia Cepu ini digolongkan ke dalam Perjanjian untuk pemborongan pekerjaan .

Prof. R. Subekti memberikan definisi perjanjian pemborongan pekerjaan itu adalah suatu perjanjian antara seorang (pihak yang memborongkan pekerjaan) dengan seorang lain (pihak yang memborong pekerjaan), di mana pihak pertama menghendaki sesuatu hasil pekerjaan yang disanggupi oleh pihak lawan, atas pembayaran suatu uang tertentu sebagai harga pemborongan, bagaimana cara pemborong mengerjakannya tidaklah penting bagi

¹⁹ R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Bandung, Bina Cipta, 1979, hal. 50

pihak pertama tersebut, karena yang dikehendaki adalah hasilnya yang akan diserahkan kepadanya dalam keadaan baik, dalam suatu jangka waktu yang ditetapkan dalam perjanjian.²⁰

2.1.8. Perjanjian Baku

Perjanjian baku dialihbahasakan dari istilah, yang dikenal dalam Belanda yaitu "Standard Contract" "Standard voorwaarden" atau Contract adhesi .

Dalam hukum Inggris disebut dengan "Standardized Contract", Standard Forms of Contract".

Istilah Perjanjian baku di Indonesia sendiri belum menjadi bahasa hukum, sehingga untuk mendapat pengertian apa yang diumumkan perjanjian baku ini dapat dilihat dari pendapat :

Menurut Mariam Darus Badruzaman :

Perjanjian baku adalah perjanjian yang isinya dibakukan dan dituangkan dalam bentuk formulir.²¹

Menurut Wukir Prayitno :

Perjanjian baku merupakan suatu perjanjian yang isi (klausulnya) dibakukan dan dituangkan dalam bentuk formulir atau surat tanda terima, tetapi tidak terikat oleh suatu bentuk tertentu, karena

²⁰ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung, Alumni, 1981, hal. 70

²¹ Mariam darus Badrul Zamah, *Pembentukan Hukum Nasional dan Permasalahannya*, Bandung, Alumni, 1981, hal. 48-52

tujuannya untuk memenuhi ketentuan yang sifatnya praktis dan kolektif.²²

Menurut Purwahid Patrik :

Bahwa dalam Perjanjian baku terdapat syarat-syarat baku yang merupakan syarat-syarat eksenorasi dan ada juga bukan merupakan syara-syarat eksenorasi.²³

Syarat baku dalam perjanjian adalah syarat-syarat konsep tertulis yang dimuat dalam beberapa perjanjian yang masih akan dibuat, yang jumlahnya tidak tertentu, tanpa membicarakan lebih dulu isinya. Jadi syarat-syarat ini dibuat sendiri oleh salah satu pihak dan tidak ada di dalam peraturan perundang-undangan, Sedangkan syarat baku yang bukan merupakan syarat eksenorasi adalah syarat baku yang dibuat, di mana syarat tersebut sudah ada di dalam peraturan perundang-undangan, dan sanksi dari pelanggaran syarat tersebut telah terdapat dalam peraturan perundang-undangan tersebut. Sebaliknya sanksi dari pelanggaran syarat baku yang merupakan syarat eksenorasi belumlah ada peraturannya.

Menurut Sutan Remy Sjahdeini :

Perjanjian baku adalah perjanjian yang hampir seluruh klausul-klausulnya sudah dibakukan oleh pemakainya dan pihak yang lain

²² Wukir Prayitno, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Semarang, Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945, 1987, hal. 29

²³ Purwahid Patrik, *Azas Itikad baik dan Kepatuhan Dalam perjanjian*, Semarang, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 1982, hal. 44

pada dasarnya tidak mempunyai peluang untuk merundingkan atau meminta perubahan.²⁴

2.1.9. Macam-macam Perjanjian Baku

Dalam Perjanjian baku yang ada di masyarakat dapat dibedakan dalam 3 (tiga) macam , yaitu :

- a. Perjanjian baku sepihak, adalah perjanjian yang isinya ditentukan oleh pihak yang kuat kedudukannya di dalam perjanjian, pihak yang kuat disini maksudnya adalah pihak penguasa atau pemberi jasa yang lazim mempunyai posisi kuat dibanding pihak penerima kuasa.
- b. Perjanjian baku yang ditetapkan pemerintah, adalah perjanjian baku yang isinya ditentukan oleh pemerintah terhadap perbuatan-perbuatan khusus;
- c. Perjanjian baku yang ditentukan dilingkungan Notaris dan Advokat, adalah perjanjian-perjanjian yang konsepnya sejak semula sudah disediakan untuk memenuhi permintaan dari masyarakat yang meminta bantuan Notaris atau Advokat.²⁵

2.2. TINJAUAN TENTANG PERJANJIAN PEMBORONGAN

2.2.1. Pengertian Perjanjian Pemborongan

Pengertian Perjanjian Pemborongan pekerjaan terdapat dalam Pasal 1601 b KUHPerduta yang menyatakan Perjanjian

²⁴ Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Institut Bankir Indonesia, 1993, hal. 65-66

²⁵ Mariam darus Badrul Zamah, Op. Cit, hal. 50

Pemborongan adalah perjanjian dengan mana pihak satu (si pemborong), mengikatkan diri untuk menyelenggarakan suatu pekerjaan bagi pihak yang lain, (pihak yang memborongkan), dengan menerima suatu harga yang ditentukan.

Menurut Subekti yang dinamakan perjanjian pemborongan pekerjaan adalah suatu perjanjian antara seorang (pihak yang memborongkan pekerjaan) dengan seorang lain (pihak yang memborong pekerjaan), dimana pihak pertama menghendaki sesuatu hasil pekerjaan yang disanggupi oleh pihak lawan, atas pembayaran suatu uang tertentu sebagai harga pemborongan. Bagaimana cara pemborong mengerjakannya tidaklah penting bagi pihak pertama tersebut, karena yang dikehendaki adalah hasilnya yang akan diserahkan kepadanya dalam keadaan baik, dalam suatu jangka waktu yang ditetapkan dalam Perjanjian.²⁶

Menurut Djumaldi berdasarkan pengertian di atas dapat diketahui bahwa dalam perjanjian pemborongan pekerjaan ada dua pihak yang terikat yaitu pihak kesatu disebut pihak yang memborongkan atau prinsipal (arbestender, bouwheer, kepala kantor, satuan kerja, pimpinan proyek), sedangkan pihak kedua disebut pemborong atau rekanan, kontraktor, annemer.²⁷

Menurut Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 80 Tahun 2003 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa

²⁶ R. Subekti, Op. Cit., hal. 70

²⁷ FX. Djumaldi, *Perjanjian Pemborongan*, Jakarta, Rineka Cipta, 1951, hal. 3

Pemerintah pasal 1 Jasa Pemborongan adalah layanan pekerjaan pelaksanaan konstruksi atau wujud fisik lainnya yang perencanaan teknis dan spesifikasinya ditetapkan pengguna barang/jasa dan proses serta pelaksanaannya diawasi oleh pengguna barang/jasa,

Perjanjian pemborongan pekerjaan dapat berupa perjanjian pemborongan bangunan, perjanjian pemborongan bahan makanan, perjanjian pemborongan alat-alat tulis kantor dan sebagainya.

Dilihat dari obyeknya, maka perjanjian pemborongan ini dengan perjanjian kerja adalah sama-sama menyebutkan bahwa pihak yang satu menyetujui untuk melaksanakan pekerjaan bagi pihak lain dengan pembayaran tertentu, perbedaan satu dengan lainnya adalah pada perjanjian kerja terdapat hubungan kedinasan atau hubungan antara buruh dengan majikan, pada perjanjian pemborongan bangunan adalah melakukan pekerjaan yang ditugaskan secara mandiri, sedangkan yang dimaksud dengan perjanjian melakukan jasa bagi umum dengan imbalan pembayaran upah yang tidak dipersetujukan sebelumnya antara para pihak, melainkan ditentukan berdasarkan tarif yang layak.²⁸

2.2.2. Bentuk Perjanjian Pemborongan.

Ketentuan sebagaimana dalam KUHPerdara mengenai bentuk dari perjanjian tidak disebutkan secara khusus, sehingga suatu perjanjian bisa dibuat dalam bentuk tertulis atau lisan. Perjanjian

²⁸ Sri Soedewi Masjchum Sofwan, *Hukum Bangunan*, Liberty Yogyakarta, 1982, hal. 53

secara lisan mempunyai banyak kelebihan dibanding yang secara tertulis, karena apabila terjadi sengketa (cidera janji/wanprestasi) diantara para pihak di kemudian hari mengenai isi perjanjian, maka perjanjian bentuk tertulis dapat dijadikan bukti yang mempunyai kekuatan hukum yang kuat.

Perjanjian pemborongan pekerjaan juga dibuat dalam bentuk standar, yaitu mendasarkan pada berlakunya perjanjian standar yang menyangkut segi yuridis dan segi teknisnya yang ditunjuk dalam rumusan kontrak. Perjanjian standar menyangkut pemborongan pekerjaan menurut Sri Soedewi Masychoen Sofwan, ada beberapa kemungkinan yang membuatnya :

1. Perjanjian standar yang ditetapkan oleh satu pihak yaitu oleh penguasa secara sepihak, yaitu oleh suatu Departemen. Misalnya *Algemene Voorwaarden voor de uitvoering bij anneming van openbare werkwten in Indonesia* (selanjutnya disingkat AV) tahun 1941 yang dibuat oleh Departemen Pekerjaan Umum.
2. Perjanjian standar yang dibuat oleh suatu organisasi perusahaan sendiri tanpa campur tangan penguasa, misalnya perusahaan asuransi, perusahaan pengangkutan, ,membuat peraturan standar tentang asuransi dan pengangkutan;
3. Perjanjian standar yang dibuat atas dasar kerjasama pemerintah dengan organisasi perusahaan, yaitu departemen pekerjaan umum

dengan organisasi pekerjaan pemborongan bangunan, misalnya UAV tahun 1968 di Negara Belanda..²⁹

Dengan demikian perjanjian pemborongan renovasi Kantor Cabang PT BRI Cepu dalam pembuatan perjanjian kontraknya secara umum tunduk pada ketentuan dalam KUHPerdara namun secara rinci dibuat secara standar bank pemilik pekerjaan.

2. 2.3. Jenis-jenis Perjanjian Pemborongan Pekerjaan

Menurut cara terjadinya perjanjian pemborongan pekerjaan dapat dibedakan atas:

1. Perjanjian pemborongan pekerjaan yang diperoleh sebagai hasil pelelangan atas dasar penawaran yang diajukan (competitive contract);
2. Perjanjian pemborongan pekerjaan atas dasar penunjukan;
3. Perjanjian pemborongan pekerjaan yang diperoleh sebagai hasil perundingan antara pemberi tugas dengan pemborong (negotiated contract).³⁰

Berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 80 tahun 2003 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah tersebut pengadaan barang atau jasa pemborongan dilakukan dengan 4 (empat) metode, yaitu :

²⁹ Prof. Dr. Sri Soedewi Masychum Sofwan, SH, *Hukum Bangunan Perjanjian Pemborongan*, Liberty, Yogyakarta, 1982, hal. 54

³⁰ Ibid, hal. 59

1. Pelelangan umum, yaitu pengadaan yang diumumkan secara luas dan terbuka melalui media yang dinilai efektif untuk diketahui oleh masyarakat umum khususnya para penyedia barang atau para pemasok;
2. Pelelangan terbatas, yaitu pelelangan yang diumumkan secara benar melalui media masa dan papan pengumuman resmi dengan mencantumkan penyedia barang dan jasa yang telah diyakini mampu, guna memberi kesempatan kepada penyedia barang atau jasa lainnya yang telah memenuhi klasifikasi;
3. Pemilihan langsung, yaitu tata cara pengadaan barang atau jasa dengan memilih calon penyedia barang atau jasa dari beberapa calon penyedia barang atau jasa yang dipilih dari daftar rekanan yang telah ada yang dinilai mampu;
4. Penunjukan langsung, yaitu metode pengadaan yang dilakukan dengan menunjuk langsung kepada penyedia barang atau jasa.³¹

2.2.4. Macam-macam Perjanjian Pemborongan Bangunan

Perjanjian Pemborongan bangunan dapat dibedakan dalam beberapa macam, tergantung dari segi di mana kita membedakannya yaitu :

1. Kalau dilihat dari kewajiban pemborong untuk menyediakan bahan yang diperlukan dalam pelaksanaan pekerjaan bangunan tersebut, maka dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu :

³¹ *Modul Pelatihan Pengadaan Barang atau Jasa*, Universitas Diponegoro, Semarang, 2005

- a. Perjanjian Pemborongan di mana pihak pemborong diwajibkan untuk menyediakan bahannya.
- b. Perjanjian pemborongan di mana pihak pemborong tidak diwajibkan menyediakan bahan untuk keperluan pekerjaan.

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

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

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

2. Apabila perjanjian pemborongan ini dilihat dari segi obyeknya, maka dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu :
 - a. Perjanjian pemborongan bangunan, maksudnya yaitu Perjanjian pemborongan bangunan adalah suatu perjanjian

pemborongan atas barang-barang tetap, misalnya gedung-gedung, jalan- jalan, waduk dan lain-lainnya.

- b. Perjanjian Pemborongan bukan bangunan, maksudnya yaitu suatu perjanjian pemborongan atas pekerjaan selain benda-benda tetap, misalnya pemborongan pembuatan kartu tanda penduduk, pemborongan menjahitkan pakaian dinas.

2.2.5. Pihak-Pihak dalam Perjanjian Pemborongan Bangunan

Pihak-pihak dalam perjanjian pemborongan bangunan adalah para pihak yang terlibat atau terikat langsung dengan pekerjaan tersebut.

Dalam hal ini para pihak yang terkait langsung adalah:

1. Pihak yang memborongkan (bowheer/principal/employer) pihak yang memborongkan merupakan pihak yang memberikan pekerjaan, pihak ini bisa perseorangan, badan hukum, swasta, maupun pemerintah. Bagi proyek pemerintah, sebagai pihak yang memborongkan adalah departemen atau lembaga pemegang mata anggaran.³²

Dalam pelaksanaannya si pemberi tugas dapat diwakili oleh Direksi yang bertugas mengawasi pelaksanaan pekerjaan

2. Pihak pemborong (rekanan, aanamer, conctractor), pemborong atau kontraktor bangunan adalah perusahaan-perusahaan yang bersifat perseorangan, yang berbadan hukum atau badan hukum

³² FX. Djumaldi, *Hukum Bangunan Dasar-dasar Hukum Dalam Proyek Dan Sumber Daya Manusia*, Rineka Cipta, 1996, hal. 24

yang bergerak dalam bidang pelaksanaan pemborongan (Dewan teknis Pembangunan Indonesia).³³

Pemborong bisa perorangan, badan hukum baik swasta, maupun pemerintah, untuk proyek pemerintah, pemborong harus berbadan hukum.

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

1. Perencana/arsitek

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

2. Pengawas/Direksi

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

³³ FX. Djumaldi. Loc. Cit

2.2.6. Jaminan Dalam Perjanjian Pekerjaan Pemborongan

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

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

Berdasarkan Surat Keputusan Menteri Keuangan Nomor 763/KMK.013/1992 Pasal 1 menentukan : Bank Pemerintah dan Bank Umum Swasta Nasional/Lembaga Keuangan yang dapat mengeluarkan jaminan dalam rangka pekerjaan pemborongan yang pembiayaannya bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara adalah :

1. Bank Pemerintah dan Bank Umum swasta nasional dalam bentuk surat jaminan bank (bank garansi).
2. PT Asuransi Jasa Raharja dalam bentuk surety bond .³⁴

³⁴ FX. Djumaldi,, Loc. Cit, hal. 145

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

1. Jaminan Penawaran.
2. Jaminan Pelaksanaan.
3. Jaminan uang muka.

Ad.1. Jaminan Penawaran

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

Maksud diadakannya jaminan penawaran adalah untuk menjamin agar pemborong terikat pada penawannya dan kemudian jika menang dalam pelelangan terikat untuk melaksanakan pekerjaan bangunan yang ditawarkan, karena terhadap pemborong yang telah mengajukan penawaran akan menghadapi konsekuensi bahwa uang jaminan akan:

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

Ad.2. Jaminan Pelaksanaan

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

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

Ad. 3. Jaminan uang muka

Jaminan uang muka ditentukan jumlahnya tidak melebihi 30 % (tiga puluh persen) dari nilai kontrak untuk usaha

kecil , dan 2 % (dua puluh persen) dari nilai kontrak untuk usaha selain usaha kecil sebagaimana ditentukan dalam Pasal 33 ayat (1) Keppres nomor 80 tahun 2003 tentang pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah. Pembayaran prestasi pekerjaan dilakukan dengan sistem sertipikat bulanan atau sistem termin, dengan memperhitungkan angsuran uang muka dan kewajiban pajak.

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

Mengenai bank garansi masalah yang harus diperhatikan dalam pengaturannya adalah mengenai pencairan jaminan tersebut, menurut Sri Soedewi Masjchun Sofwan dapat dilaksanakan tanpa menunggu keputusan hakim yang menyatakan debitor wanprestasi, namun harus ada janji khusus mengenai pelepasan hak untuk menuntut terlebih dahulu.³⁵

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

³⁵ Sri Soedewi Masjchun Sofwan, *ibid*, hal. 54

menyelesaikan kewajiban pembangunan tersebut manakala si pemborong utama tidak dapat memenuhi prestasinya, misalnya jatuh pailit. Adanya penanggung demikian di mana peserta mengikatkan dirinya untuk memenuhi kewajiban si pemborong utama, lazimnya dituangkan dalam bentuk perjanjian penanggungan sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 1820 KUHPerdara. Jadi si penanggung di sini berkewajiban memenuhi prestasi menyelesaikan pembangunan atau menanggung pembayaran sejumlah uang tertentu untuk menyelesaikan pembangunan. Di atas telah dikemukakan bahwa berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 763/KMK.013/1992, menentukan bahwa surat jaminan dapat diberikan tidak hanya terbatas pada bank pemerintah ataupun swasta tetapi juga dapat diberikan pada lembaga keuangan lainnya, seperti PT (Pesero) Asuransi Kerugian Jasa Rahardja dalam bentuk surety bond.

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

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

6. supply bond

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

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

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

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

Kesemua ini menyebabkan modal kerja kontraktor tidak banyak menganggur.

2. Premi yang dibayarkan merupakan service charge atas pinjaman yang diberikan kepada kontraktor.

3. surety coy baru akan membayar suatu kerugian apabila telah nyata-nyata terbukti adanya kegagalan dari pihak kontraktor.
4. surety coy akan membayar kerugian yang terjadi atas kelalaian/kegagalan yang diakibatkan oleh pihak kontraktor sampai pada jumlah maksimum nilai jaminan.
5. surety coy berhak untuk memberikan keadaan/pekerjaan dan segala sesuatu yang menyangkut pekerjaan kontraktor.

BANK GARANSI

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

Peranan bank dalam rangka pelaksanaan perjanjian pemborongan pekerjaan bangunan oleh pemerintah, disamping sebagai lembaga yang menyediakan jaminan yang dibutuhkan kontraktor untuk memenuhi persyaratan yang ditentukan pemberi

kerja (pemerintah), bank juga menyediakan kredit untuk pemborong atau rekanan yang diperoleh kontrak pemborongan pekerjaan pemerintah.

2.2.7. Berakhirnya Perjanjian Pemborongan

Suatu perjanjian pemborongan pekerjaan akan berakhir apabila :

- a. tujuan dari perjanjian tersebut sudah tercapai, hal ini terjadi ketika pihak yang melakukan pekerjaan sudah menyelesaikan tugasnya dan pihak yang memberi pekerjaan telah melakukan pembayaran sesuai dengan yang telah diperjanjikan;
- b. kedua belah pihak sepakat untuk menghentikan perjanjian yang bersangkutan;
- c. adanya putusan hakim;

Berakhirnya perjanjian pemborongan pekerjaan dengan keputusan hakim disebabkan karena salah satu pihak wanprestasi dan walaupun sudah ditegur, salah satu pihak tersebut tetap mengabaikan kewajibannya, seperti yang termuat dalam Pasal 1243 KUHPerdara.

BAB III

METODE PENELITIAN

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedang penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian.³⁶

Menurut Sutrisno Hadi Penelitian atau *research*, adalah usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan, usaha mana dilakukan dengan menggunakan metode-metode ilmiah.³⁷

Dengan demikian, penelitian yang dilaksanakan tidak lain untuk memperoleh data yang teruji kebenaran ilmiahnya. Namun untuk mencapai kebenaran ilmiah tersebut, ada dua pola berpikir secara empiris atau melalui pengalaman. Oleh karena itu untuk menemukan metode ilmiah, maka digabungkanlah metode pendekatan rasional dan metode pendekatan empiris, di sini rasionalisme memberikan kerangka pemikiran yang logis sedang empirisme memberikan kerangka pembuktian atau pengujian untuk memastikan suatu kebenaran.³⁸

³⁶ Soejono Soekamto, *Pengantar Penelitian hukum*. UI Press, Jakarta, 1986, hal. 6

³⁷ Sutrisno Hadi, *Metodologi Research*, Jilid I, Andi, Yogyakarta, 2000, hal. 4

³⁸ Ronny Manitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum Dalam Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, hal. 36

3.1. Metode Pendekatan.

Berdasarkan perumusan masalah dan tujuan penelitian, maka metode pendekatan yang digunakan adalah pendekatan yuridis empiris. Pendekatan yuridis empiris digunakan untuk menganalisis berbagai peraturan perundang-undangan khususnya di bidang hukum perjanjian, sedangkan pendekatan secara empiris dipergunakan untuk menganalisis hukum bukan semata-mata sebagai suatu seperangkat aturan perundang-undangan yang bersifat normatif belaka, akan tetapi hukum dilihat sebagai perilaku masyarakat yang menggejolak dan mempola dalam kehidupan masyarakat ; selalu berinteraksi dan berhubungan dengan aspek kemasyarakatan seperti politik, ekonomi, sosial dan budaya. Berbagai temuan laporan individual, akan dijadikan bahan utama dalam mengungkapkan permasalahan yang diteliti, dengan berpegang pada ketentuan yang normatif.

Pendekatan yuridis empiris dalam penelitian ini digunakan untuk memberikan gambaran secara kualitatif, tentang Wanprestasi dalam Perjanjian Pemborongan Pada Proyek Renovasi Kantor Cabang BRI Cepu. Dalam melakukan pendekatan yuridis empiris ini, metode yang digunakan adalah metode kualitatif.

3.2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi yang digunakan dalam penelitian ini bersifat penelitian deskriptif analitis yaitu dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang suatu keadaan atau gejala-gejala lainnya.³⁹

3.3. Subyek Penelitian

Perjanjian Pemborongan Renovasi Kantor Cabang PT. BRI Cepu antara Kantor Wilayah PT. BRI Semarang dengan PT. Tetra Mega Satria.

3.4 Objek Penelitian

Objek Penelitian ini adalah Renovasi Kantor Cabang PT Bank Rakyat Indonesia Cepu.

3.5. Responden

Adapun responden yang telah ditetapkan adalah :

- a. Kepala Bagian Umum Kantor Wilayah PT Bank Rakyat Indonesia Semarang;
- b. Direktur Cabang PT Tetra Mega Satria Semarang;
- c. Manager Proyek PT Tetra Mega Satria Semarang;
- d. Panitia Lelang Kantor Wilayah PT Bank Rakyat Indonesia Semarang;

3.6. Metode Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dalam suatu penelitian dapat ditempuh dengan empat cara, yaitu : studi kepustakaan, observasi , interview dan kuesioner.⁴⁰

³⁹ Soejono Soekamto, op cit, hal. 10

⁴⁰ Ronny Hanitijo, Soemitro op. cit, hal. 51

Dalam pengumpulan data ini, data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder, yang akan diperoleh melalui studi kepustakaan dan studi lapangan.

Berdasarkan pertimbangan tersebut, maka metode pengumpulan meliputi:

1. Data Sekunder adalah data yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan guna mendapat landasan teoritis berupa pendapat atau tulisan para sarjana atau pihak lain yang berwenang.⁴¹

Data sekunder ini meliputi :

a. Bahan hukum primer

- Surat Perjanjian Pemborongan antara Kanwil PT BRI Semarang dengan PT Tetra Mega Satria,berikut addendum-addendumnya;
- Kitab Undang-undang Hukum Perdata;
- Keputusan Presiden Nomor 80 tahun 2003 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang dan Jasa Pemerintah;

b. Bahan hukum sekunder

Adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer.⁴²

Penjelasan ini dilakukan melalui cara :

- Studi pustaka, dengan mempelajari bahan-bahan pustaka yang berhubungan dengan obyek penelitian
- Hasil penemuan ilmiah yang berkaitan dengan materi penulisan

⁴¹ Soejono Soekamto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, UI Press, 1984, hal. 10

⁴² Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta, Ghalia Indonesia, 1982, hal. 48

2. Data Primer

Adalah data relevan dengan pemecahan masalah, data ini di dapat dari sumber utama yang berkaitan dengan masalah yang diteliti dan dikumpulkan langsung oleh peneliti dari obyek penelitian. Dalam pemecahan permasalahan ini penulis menggunakan wawancara untuk mendapatkan keterangan yang diperlukan yang sesuai dengan permasalahan yang diteliti.

3.7. Metode Penyajian Data

Data-data yang telah terkumpul, baik primer maupun sekunder disajikan dalam bentuk uraian yang akan melalui proses editing, yaitu proses memeriksa atau meneliti kembali data yang diperoleh untuk mengetahui kebenaran dan dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan kenyataan yang ada. Dalam proses ini dilakukan pembetulan data yang keliru, penambahan data yang kurang dan melengkapi data yang belum lengkap.⁴³

3.8. Metode Analisa Data

Setelah data-data tersebut terkumpul, maka akan diinventarisasi dan kemudian diseleksi yang sesuai untuk digunakan menjawab pokok permasalahan penelitian ini.

Selanjutnya dianalisis secara kualitatif untuk mencapai kejelasan masalah yang akan dibahas.

Dalam menganalisis data penelitian ini, dipergunakan metode analisis kualitatif, yaitu suatu tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif

⁴³ Ronny Hanitijo Soemitro, op. cit, hal. 64

analitis, yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan dan juga perilakunya yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1. Prosedur Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan Renovasi Kantor Cabang PT Bank Rakyat Indonesia Cepu.

Berdasarkan penelitian yang dilakukan penulis, maka cara pemborongan renovasi Kantor Cabang PT Bank Rakyat Indonesia (untuk selanjutnya dalam penulisan ini disebut BRI) Cepu adalah dengan menggunakan pelelangan, dan semua peraturan dan pelaksanaan mengenai prosesnya sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh PT. BRI sebagaimana termuat dalam Surat Keputusan NOKEP: S.82-Dir/POR/LOG/12/2001 tentang Kebijakan Umum Logistik (KUL) PT. Bank Rakyat Indonesia Persero, juncto Surat Edaran Nose : S.33-DIR/OPR/LOG/12/2001 tentang Petunjuk Pelaksanaan (Juklak) Pengadaan Barang dan Jasa PT.BRI.

Menurut Surat Edaran NOSE. S.33-DIR/OPR/LOG/12/2001 tentang Petunjuk Pelaksanaan (Juklak) Pengadaan Barang dan Jasa PT . BRI, yang dimaksud dengan pelelangan adalah pengadaan barang dan jasa yang dilakukan secara terbuka untuk umum dengan pengumuman secara luas melalui media cetak atau media elektronik dan papan pengumuman resmi BRI untuk penerangan umum.

Sedangkan proses pelaksanaan pekerjaan pemborongan renovasi Kantor Cabang PT BRI Cepu ditempuh melalui beberapa tahap, antara lain :

4.1.1. Tahap Pelelangan

Di dalam tahap ini akan ditentukan kontraktor atau pemborong yang akan menangani pekerjaan tersebut, sebelum diadakan lelang oleh pemberi tugas, yaitu panitia perencana di bawah pengawasan Bagian Umum Logistik, dan bagian logistik sebagai pendukung pelaksanaan lelang dengan terlebih dahulu membuat pengumuman secara luas tentang adanya pelelangan melalui media cetak atau media elektronik dan papan pengumuman resmi BRI untuk penerangan umum, sehingga masyarakat luas/dunia usaha yang berminat dan memenuhi syarat dapat mengikutinya

Calon peserta lelang yang berminat ikut dalam pelelangan harus mendaftarkan diri kepada panitia untuk mengikuti prakualifikasi, prakualifikasi penyedia barang/jasa yang akan mengikuti pelelangan, yaitu :

1. Panitia pengadaan wajib melakukan prakualifikasi bagi calon peserta lelang yang akan mengikuti pelelangan;
2. Calon peserta lelang yang berminat mengikuti pelelangan wajib mengambil dokumen prakualifikasi dan mengikuti prakualifikasi yang dilaksanakan oleh panitia pengadaan;

3. Pelaksanaan prakualifikasi calon peserta lelang dilakukan oleh panitia pengadaan yaitu dengan meneliti dan menilai data kualifikasi calon peserta lelang;
4. Sertipikat penyedia barang dan jasa yang dikeluarkan asosiasi/instansi/profesi digunakan sebagai salah satu acuan untuk memudahkan panitia pengadaan melakukan prakualifikasi;
5. Panitia pengadaan melakukan penelitian dan penilaian yang meliputi:
 - a. kemampuan dari segi administrasi dan finansial;
 - b. kemampuan dari segi peralatan;
 - c. kemampuan sumber daya manusia;
 - d. pengalaman dan prestasi kerja.
6. calon peserta lelang yang dinyatakan lulus dalam tahap prakualifikasi dicatat untuk diundang mengikuti pelelangan.

Pelelangan dilakukan melalui pelelangan yang sesuai dengan ketentuan Surat Keputusan NOKEP: S.82-DIR/OPR/LOG/12/2001, karena para peserta diharuskan memenuhi berbagai macam persyaratan, dalam pekerjaan renovasi Kantor Cabang PT. BRI Cepu ini, syarat-syarat yang dikenakan untuk masuk peserta lelang adalah :

1. Peserta lelang dalam hal ini Penyedia barang dan Jasa yang telah memenuhi kualifikasi, klasifikasi dan memiliki kemampuan sumber daya sesuai dengan dokumen prakualifikasi;

2. Penyedia barang/jasa harus menyampaikan :
 - a. Sertipikat penyedia barang/jasa, kecuali Lembaga Pendidikan, Lembaga Penelitian, Lembaga Pengkajian dan LSM;
 - b. Daftar Susunan pemilik modal, susunan pengurus, dan akta pendirianya beserta perubahan-perubahannya (bila ada perubahan)
 - c. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP), dan bukti pembayaran kewajiban pajak pada tahun terakhir.
 - d. Dokumen lainnya yang dipersyaratkan dalam dokumen lelang.
3. Secara hukum mempunyai kapasitas melakukan ikatan kontrak pengadaan barang dan jasa;
 - Tidak dalam pengawasan pengadilan, tidak pailit, kegiatan usahanya tidak sedang dihentikan;
 - Tidak membuat pernyataan yang tidak benar tentang kualifikasi, klasifikasi dan sertipikat yang dimilikinya.

Peserta lelang yang dilarang ikut dalam lelang ini, yaitu :

1. pegawai negeri, pegawai BUMN/BUMD dan pegawai baik milik pemerintah/daerah;
2. mereka yang dinyatakan pailit;
3. mereka yang keikutsertanya akan bertentangan dengan kepentingan tugasnya (conflict of interest)

Menurut Kepala Bagian Umum Kanwil PT BRI Semarang,⁴⁴ para peserta lelang yang telah mengambil dokumen dan telah memenuhi persyaratan administrasi dalam pelaksanaan pekerjaan renovasi kantor cabang PT BRI Cepu ini diikuti oleh lima peserta kontraktor, kelima kontraktor tersebut adalah :

1. PT .Tetra Mega Satria;
2. PT .Artha Sarna Mekar;
3. PT .Jasinkar;
4. PT . Duta Mas Indah;
5. PT. Kurnia Jati;

4.1.2. Tahap Penilaian Penawaran

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

1. Evaluasi Administrasi

Pelaksanaan evaluasi administrasi dilakukan oleh panitia lelang terhadap semua penawaran yang telah dinyatakan lengkap dan sah dokumen administrasi sesuai dengan yang dipersyaratkan.

Persyaratan administrasi dinyatakan memenuhi penawaran, apabila :

- a. syarat-syarat yang diminta menurut dokumen lelang dipenuhi/dilengkapi dan setiap dokumen yang diserahkan telah sesuai dengan dokumen aslinya, serta dapat dipastikan

⁴⁴ Bondan Sinduro, *Wawancara, kepala Bagian Umum Kanwil PT. BRI Semarang*, tanggal 12 Juni 2006

bahwa dokumen penawaran ditandatangani oleh orang yang berwenang.

- b. Dokumen penawaran yang masuk menunjukkan adanya persaingan yang sehat, tidak terjadi kolusi diantara peserta dan atau dengan panitia lelang yang dapat merugikan BRI dan atau peserta lainnya;
- c. Surat jaminan penawaran harus memenuhi ketentuan sebagai berikut:
 - diterbitkan oleh bank umum (tidak termasuk BRI) atau oleh perusahaan asuransi yang mempunyai program asuransi kerugian (surety bond)
 - masa berlakunya jaminan penawaran tidak kurang dari jangka waktu yang ditetapkan dalam dokumen lelang;
 - nama peserta lelang sama dengan nama yang tercantum dalam surat jaminan penawaran;
 - besarnya jaminan penawaran tidak kurang dari nilai nominal yang ditetapkan dalam dokumen lelang;
 - besarnya jaminan penawaran dicantumkan dalam angka dan huruf;
 - nama pengguna barang/jasa yang menerima jaminan penawaran sama dengan nama pengguna barang/jasa yang mengadakan pelelangan;

- paket pekerjaan yang dijamin sama dengan paket pekerjaan yang dilelang;
 - isi surat jaminan penawaran harus sesuai dengan ketentuan dalam dokumen lelang
- d. Surat penawaran harus memenuhi sebagai berikut:
- ditandatangani oleh pimpinan/direktur utama atau penerima kuasa dari pemimpin/direktur utama yang namanya tercantum dalam akte pendirian atau perubahannya, atau pejabat yang menurut perjanjian kerjasama berhak mewakili;
 - Jangka waktu berlakunya surat penawaran tidak kurang dari waktu yang ditetapkan dalam dokumen lelang;
 - jangka waktu pelaksanaan pekerjaan yang ditawarkan tidak melebihi jangka waktu yang ditetapkan dalam dokumen lelang.
- e. Daftar kuantitas dan harga setiap jenis/item pekerjaan untuk kontrak harga satuan diisi dengan lengkap kecuali ditentukan lain dalam dokumen lelang, sedangkan untuk kontrak lumpsum, bila diperlukan daftar kuantitas dan harga hanya sebagai pelengkap, Daftar rincian kuantitas dan harga satuan dalam sistem kontrak lumpsum tidak dapat dijadikan dasar untuk menggugurkan penawaran dan perhitungan prestasi kerja berkaitan dengan persyaratan pembayaran;

- f. Analisis harga satuan pekerjaan utama dirinci dengan lengkap;
- g. Ada keterangan yang melunasi kewajiban membayar pajak tahun terakhir yang dikeluarkan oleh kantor pelayanan pajak setempat, sesuai dengan domisili perusahaan yang bersangkutan;
- h. Hasil evaluasi ini dituangkan dalam berita acara, terhadap penawaran yang memenuhi persyaratan administrasi dilanjutkan dengan evaluasi teknik, sedangkan penawaran yang tidak memenuhi persyaratan administrasi tidak dilanjutkan dengan evaluasi teknis

2. Evaluasi Teknis

Evaluasi teknis yang dilakukan panitia pelelangan renovasi Kantor Cabang PT BRI Cepu dengan cara semua dokumen penawaran yang telah dinyatakan memenuhi persyaratan administrasi, selanjutnya akan dinyatakan penilaian terhadap kelengkapan dan kebenaran surat penawaran serta lampiran-lampiran yang harus memenuhi syarat-syarat teknik seperti yang tercantum dalam Rencana Kerja dan Syarat-syarat (RKS).

Hasil penilaian teknis yang memenuhi persyaratan dinyatakan lulus dan yang tidak memenuhi dinyatakan gugur.

Untuk pengadaan jasa pemborongan, penawaran dinyatakan memenuhi persyaratan teknis, apabila:

- Metode pelaksanaan pekerjaan yang ditawarkan memenuhi persyaratan substantif yang ditetapkan dalam dokumen lelang dan diyakini menggambarkan kemampuan penyelesaian pekerjaan;
- Jadwal waktu pelaksanaan pekerjaan yang ditawarkan tidak melampaui batas waktu yang ditetapkan dalam dokumen lelang;
- Jenis, kapasitas, komposisi, dan jumlah peralatan minimal yang disediakan sesuai dengan dokumen lelang;
- Spesifikasi teknis memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam dokumen lelang;
- Personil inti yang akan ditempatkan secara penuh sesuai dengan persyaratan yang ditentukan dalam dokumen lelang serta posisinya dalam manajemen pelaksanaan yang diajukan;
- Bagian pekerjaan yang akan disubkontrakkan sesuai dengan persyaratan yang dicantumkan dalam dokumen lelang;
- Memenuhi syarat teknis lainnya yang ditetapkan dalam dokumen lelang;

3. Penilaian Harga

Penilaian harga dilaksanakan terhadap semua dokumen pevelangan yang dinyatakan memenuhi syarat administasi dan

teknis, penilaian harga penawaran dilakukan dengan cara membandingkan harga penawaran peserta lelang dengan harga menurut perhitungan sendiri (HPS), untuk memperoleh penawaran dengan harga yang wajar dan dapat dipertanggungjawabkan.

Panitia Perencana dalam melakukan penilaian penawaran dengan pemasukan penawaran dan dibuka setelah itu diteliti nilai-nilai yang ada dan dicari nilai yang terendah untuk diusulkan menjadi pemenang, tetapi menurut Kepala Bagian Umum Kanwil PT BRI Semarang.⁴⁵ “ dalam sistem pelelangan Proyek BRI penilaian harga yang terendah tidak otomatis pemenang lelang, tetapi juga dilihat kualitas dan kuatitas suatu barang atau produk yang digunakan dalam proyek tersebut..

Unsur-unsur yang perlu diteliti dan dinilai dalam evaluasi kewajaran harga adalah hal-hal yang pokok atau penting, yang meliputi:

- a. Total harga yang ditawarkan secara keseluruhan dan atau bagian/unsur-unsurnya;
- b. Bilamana terdapat perbedaan antara penulisan nilai dalam angka dan huruf, maka nilai penawaran yang diakui adalah nilai dalam tulisan huruf;

⁴⁵ Bondan Sinduro, *Wawancara, Kepala Bagian umum Kanwil PT. BRI Semarang*, tanggal 12 Juni 2006

- c. Panitia pengadaan melakukan koreksi aritmatik terhadap hala-hal sebagai berikut:
- Koreksi aritmatik atas kesalahan penjumlahan dan pengalian volume dengan harga satuan pekerjaan, dilakukan dengan ketentuan bahwa harga satuan pekerjaan yang ditawarkan peserta tidak boleh diubah;
 - Jenis dan volume pekerjaan yang tercantum dalam dokumen penawaran disesuaikan dengan yang tercantum dalam dokumen lelang;
 - Jenis pekerjaan yang tidak diberi harga satuan dalam penawaran dianggap sudah termasuk pada harga satuan pekerjaan yang lain, dan harga satuan pada surat penawaran tetap dibiarkan kosong, sedangkan jenis pekerjaan tersebut harus tetap dikerjakan sesuai dengan volume yang tercantum dalam dokumen lelang;
 - Hasil koreksi aritmatik dapat mengubah nilai atau urutan penawaran menjadi lebih tinggi atau lebih rendah terhadap urutan penawaran semula

4.1.3. Tahap penetapan Calon Pemenang

Menurut Panitia penyelenggaran lelang Kanwil PT BRI Semarang⁴⁶ setelah dilakukan penilaian harga penawaran yang telah diberikan oleh para peserta lelang yang memenuhi syarat ditetapkan

⁴⁶ Anhari, *Wawancara, Panitia Penyelenggara Lelang Kanwil PT. BRI Semarang*, tanggal 13 Juni 2006

3 (tiga) calon peseta sebagai calon pemenang lelang tersebut, dan dari 3 (tiga) peserta lelang yang dinyatakan sebagai pemenang adalah:

1. PT. Tetra Mega Satria dengan harga penawaran Rp 1.384.200.000,-
2. PT. Artha Sarana Mekar dengan harga penawaran Rp 1.385.578.000,-
3. PT. Jasinkar dengan harga penawaran Rp 1.387.000.000,-

Ketiga peserta yang dinyatakan lulus akan diteliti tentang harga yang diminta atau penawaran harga, dan dari ketiga calon pemenang lelang tersebut yang dinyatakan sebagai pemenang utama adalah PT. Tetra Mega Satria dengan harga penawaran Rp 1.384.200.000,- dan dinyatakan sebagai pemenang cadangan apabila pemenang Utama mengundurkan diri adalah PT Artha Sarana Mekar sebagai pemenang cadangan I dan PT Jasinkar sebagai pemenang cadangan II.

Panitia perencana menetapkan calon pemenang yang menguntungkan bagi PT BRI dalam arti :

1. Penawaran secara administrasi dan teknis dapat dipertanggung jawabkan;
2. Perhitungan harga yang ditawarkan dapat dipertanggung jawabkan;

3. Penawaran tersebut adalah terendah di antara penawaran yang memenuhi syarat.

Dan apabila terdapat 2 (dua) calon pemenang mengajukan harga penawaran yang sama, maka panitia perencana meneliti kembali kualifikasi peserta yang bersangkutan, dan memilih pertimbangannya mempunyai kemampuan yang lebih besar, dan hal ini dicatat dalam berita acara.

4.1.4. Tahap Pembuatan dan Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan

1. Sifat dan bentuk Perjanjian Pemborongan

Perjanjian pemborongan bersifat konsensual artinya perjanjian itu ada atau lahir sejak adanya kata sepakat antara kedua belah pihak yaitu pihak yang memborongkan (Kanwil PT BRI Semarang) dengan pihak pemborong (PT Tetra Mega Satria) mengenai pembuatan 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, jika perjanjian pemborongan dibatalkan atau diputuskan secara sepihak atau tidak dilaksanakan sesuai dengan yang telah disepakati maka pihak lainnya dapat menuntutnya.

Mengenai perjanjian pemborongan pekerjaan diatur dalam ketentuan Pasal 1604 sampai dengan Pasal 1617 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Perjanjian Pemborongan adalah perjanjian timbal balik yang mengandung pengertian bahwa pihak yang memborongkan berhak atas pekerjaan borongan yang sudah diselesaikan, sedangkan pihak pemborong berhak atas harga borongan seperti apa yang telah diperjanjikan itu dan haruslah ditentukan obyek dari Perjanjian itu.

Berdasarkan kepentingan akan lancarnya pelaksanaan perjanjian pemborongan antara Kanwil PT BRI Semarang dengan PT Tetra Mega Satria tersebut perlu adanya pembuktian, untuk keperluan pembuktian tersebut Kanwil PT. BRI Semarang sangat berkepentingan untuk menggunakan alat bukti dengan akta Perjanjian Pemborongan.

Perjanjian Pemborongan antara Kanwil PT BRI Semarang dengan PT Tetra Mega Satria di Semarang dibuat di bawah tangan, di mana perumusan dan pembuatan suatu perjanjian dibuat dalam bentuk perjanjian standart atau perjanjian baku yang telah ditetapkan oleh pihak Kanwil PT BRI. Semarang.

Mengenai bentuk dan isi dari perjanjian di dalam KUHPerdata tidak ditentukan pihak mana yang membuat, hal

ini sesuai dengan asas kebebasan berkontrak Pasal 1338 ayat 1 KUHPerdara, namun kebebasan tersebut dibatasi yaitu tidak dilarang oleh Undang-Undang, tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan.

Perjanjian pemborongan yang dilakukan untuk renovasi kantor cabang PT BRI Cepu, bentuk dan isinya dibuat oleh pihak yang memborongkan, dalam hal ini Kanwil PT BRI Semarang dengan bentuk perjanjian dibawah tangan., yaitu :

1. Surat Perjanjian Pemborongan Nomor : B.2854/KW-VIII/LOG/11/2003, tanggal 19 (sembilan belas) November dua ribu tiga (2003) antara Pemipin Wilayah PT Bank Rakyat Indonesia Semarang dengan Direktur Cabang PT Tetra Mega Satria, yang memuat isi dalam perjanjian antara lain :
 - a. Pokok yang diperjanjikan dengan uraian yang jelas mengenai jenis dan jumlahnya;
 - b. Harga yang tetap dan pasti, serta syarat-syarat pembayarannya;
 - c. Persyaratan dan spesifikasi teknis yang jelas dan terperinci;
 - d. Jangka waktu penyelesaian/penyerahan dengan disertai jadwal waktu penyelesaian/penyerahan yang pasti serta syarat-syarat penyerahannya;

- e. Jaminan teknis/hasil pekerjaan yang dilaksanakan;
 - f. Sanksi dalam hal rekanan jika ternyata tidak memenuhi kewajibannya; Penyelesaian perselisihan;
 - g. Status hukum;
 - h. Hak dan kewajiban para pihak yang terkait di dalam perjanjian yang bersangkutan;
 - i. Penggunaan barang dan jasa hasil produksi dalam negeri secara tegas dirinci dalam lampiran kontrak.
- 2 Surat Perintah Kerja (SPK) Nomor B.2853/KW-VIII/LOG/11/2003, tanggal 19 (sembilan belas) November dua ribu tiga (2003), antara Pemimpin Wilayah PT Bank Rakyat Indonesia dengan Direktur Cabang PT Tetra Mega Satria, isinya memuat:
- a. Pihak yang memerintahkan dan yang menerima perintah pelaksanaan pekerjaan serta ditandatangani oleh kedua belah pihak;
 - b. Pokok pekerjaan yang harus dilaksanakan;
 - c. Harga yang tetap dan pasti serta syarat-syarat pembayarannya;
 - d. Ketentuan mengenai pembayaran uang muka;
 - e. Persyaratan dan spesifikasi teknis;
 - f. Jangka waktu penyelesaian/penyerahan;

g. Sanksi dalam hal penyelesaian tidak memenuhi kewajibannya;

Adapun persamaan dan perbedaan antara Surat Perjanjian Pemborongan dan Surat Perintah Kerja adalah sebagai berikut:

a. Persamaannya :

Bahwa Surat Perintah Kerja mempunyai kedudukan yang sama dengan Surat Perjanjian Pemborongan;

b. Perbedaannya:

Surat Perintah Kerja hanya memuat ketentuan-ketentuan secara garis besar saja, sedangkan Surat Perjanjian Pemborongan memuat ketentuan-ketentuan yang rinci, lengkap dan dilampiri bestek/rencana dan syarat-syarat kerja (RKS)

Isi dari perjanjian pemborongan antara Kanwil PT BRI Semarang dengan PT Tetra Mega Satria adalah antara lain:

1. Pihak owner/pemberi tugas memberi tugas pada pihak pemborong untuk melaksanakan renovasi gedung kantor cabang PT BRI Cepu yang beralamat di Jalan Gang Diponegoro III Nomor 2, Cepu, Jawa Tengah.

Pekerjaan yang harus dilaksanakan pihak pemboornng termasuk memberikan gambar-gambar (termasuk gambar detail), rencana kerja proyek dan syarat-syarat pekerjaan (RKS) dengan semua pekerjaan dan perubahan sesuai

dengan Berita Acara penjelasan pekerjaan/aanooling, pekerjaan yang harus diserahkan harus dalam keadaan baik dan siap pakai.

2. Harga borongan renovasi Kantor Cabang PT BRI Cepu adalah sebesar Rp 1.384.200.000,- (satu milyar tiga ratus delapan puluh empat juta dua ratus ribu rupiah), di dalam harga borongan juga termasuk segala pengeluaran pemborong (keuntungan pemborong, jasa konstruksi, pajak, dan material)

Harga borongan tetap kecuali terdapat perubahan rencana/konstruksi dan disetujui pihak bank;

3. Pembayaran uang harga borongan dari pihak bank kepada pihak pemborong dengan mentransfer ke rekening PT Tetra Mega Satria.⁴⁷
4. Pihak pemborong yaitu PT Tetra Mega Satria melaksanakan pekerjaan dalam waktu 120 (seratus dua puluh) hari kalender sejak tanggal dikeluarkannya Surat perintah Kerja.

Waktu penyelesaian pekerjaan tersebut tidak dapat dirubah pihak pemborong kecuali keadaan memaksa yaitu peristiwa-peristiwa seperti :

Bencana alam (gempa bumi, tanah longsor, banjir).

⁴⁷ Herman Hartono, *Wawancara, Direktur Cabang PT. Tetra Mega Satria*, tanggal 6 Juni 2006

Kebakaran., Perang, huru hara, pemogokan, pemberontakan dan epidemi yang masing-masing berakibat langsung dengan tertundanya jangka waktu penyelesaian pekerjaan ini dan atau rusaknya bagian-bagian hasil pekerjaan pihak pemborong.

2. Uang Muka dan Harga Borongan

1. Uang muka

Di dalam KUHPerdata tidak ada ketentuan mengenai *uang muka* dalam perjanjian pemborongan, maka ketentuan uang muka dalam Keppres nomor 80 tahun 2003 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah Pasal 33 juncto Surat Edaran Nose S.33-DIR/OPR/LOG/12/2001 tentang Petunjuk Pelaksanaan (Juklak) Pengadaan Barang dan Jasa di PT BRI dapat digunakan pedoman bagi perjanjian pemborongan yaitu uang muka diperhitungkan berangsur-angsur secara merata pada tahap-tahap pembayaran sesuai dengan Surat Perjanjian Pemborongan dan lunas pada saat pekerjaan mencapai prestasi 100% (seratus persen).

Pada perjanjian pemborongan renovasi kantor cabang PT BRI Cepu sudah sesuai dengan ketentuan yang diatur Keppres Nomor 80 tahun 2003 juncto Surat Edaran NOSE:S.33-DIR/OPR/LOG/12/2001, antara lain:

- Uang muka diberikan sebesar 20 % (tiga puluh persen) dari harga borongan atau sebesar $20\% \times \text{Rp.1.384.200.000,-} = \text{Rp. 276.840.000,-}$ (Dua ratus tujuh puluh enam juta delapan ratus empat puluh ribu rupiah) setelah penandatanganan kontrak oleh kedua belah pihak. Pembayaran uang muka dilakukan setelah pemborong menyerahkan surat jaminan uang muka yang diberikan oleh Bank Umum atau perusahaan asuransi kerugian dan nilai jaminan tersebut sekurang-kurangnya sama atau lebih dari uang muka yang diberikan.

Angsuran Kesatu : Angsuran kesatu dibayarkan sebesar 20% dari harga borongan dikurangi 20% dari uang muka atau sebesar $20\% \times \text{Rp. 1.384.200.000,-} = \text{Rp.276.840.000,-}$ dikurangi $\text{Rp.55.368.000,-} = \text{Rp. 221.472.000,-}$ (Dua ratus dua puluh satu juta empat ratus tujuh puluh dua ribu rupiah) setelah pekerjaan mencapai nilai bobot 25 %.

Angsuran Kedua : Angsuran kedua dibayarkan sebesar 25 % dari harga borongan dikurangi

25% dari uang muka atau sebesar 25 % x Rp. 1.384.200.000,- dikurangi Rp. 69.210.000,- = Rp. 276.840.000,- (Dua ratus tujuh puluh enam delapan ratus empat puluh ribu rupiah) setelah pekerjaan mencapai nilai bobot 50 %.

Angsuran Ketiga : Angsuran ketiga dibayarkan sebesar 25% dari harga borongan dikurangi 25% dari uang muka atau sebesar sebesar 25 % x Rp. 1.384.200.000,- dikurangi Rp. 69.210.000,- =Rp. 276.840.000,- (Dua ratus tujuh puluh enam delapan ratus empat puluh ribu rupiah) setelah pekerjaan mencapai nilai bobot 75%.

Angsuran Keempat : Angsuran keempat dibayarkan sebesar 25% dari harga borongan dikurangi 30% dari uang muka atau sebesar sebesar 25 % x Rp. 1.384.200.000,- dikurangi Rp. 346.050.000,- =Rp. 83.052.000,- setelah pekerjaan mencapai nilai

bobot 100% dan penyerahan kesatu pekerjaan dapat diterima disertai Berita Acara penyerahan pekerjaan kesatu.

Angsuran Kelima : Angsuran kelima dibayarkan sebesar 5% dari harga borongan atau sebesar sebesar 5 % x Rp. 1.384.200.000,- =Rp. 69.210.000,- (enam puluh sembilan juta dua ratus sepuluh ribu rupiah) setelah masa pemeliharaan berakhir dan pekerjaan dapat diterima dengan baik disertai dengan Berita Acara penyerahan pekerjaan kedua.

Cara pengambilan uang muka dari nilai kontrak akan dibayarkan setelah perjanjian pelaksanaan pekerjaan ditanda tangani oleh kedua belah pihak dengan ketentuan si pemborong harus telah menyerahkan kepada pihak owner Surat Jaminan Uang muka dari bank umum dan perusahaan asuransi.

Pada pembayaran uang muka akan dipotong berangsur-angsur sesuai dengan prestasi pekerjaan yang telah dilaksanakan dengan ketentuan bahwa uang muka

harus telah habis diperhitungkan pada saat prestasi pekerjaan mencapai 100%.

2. Harga Borongan

Berdasarkan isi Surat Perintah Kerja (SPK) maupun Surat Perjanjian Pemborongan. Harga borongan tersebut adalah tetap dan pasti, yaitu sebesar Rp.1,384.200.000,- dengan cara pembayaran sebagai berikut:

- Termin pertama : dibayar 25% dari harga borongan jika pekerjaan selesai 30%.
- Termin kedua : dibayar 25% dari harga borongan jika pekerjaan selesai 50%.
- Termin ketiga : dibayar 25% dari harga borongan jika pekerjaan selesai 80%.
- Termin keempat : dibayar 20% dari harga borongan jika pekerjaan selesai 100%.
- Termin kelima : dibayar 5% dari harga borongan jika telah selesai jangka waktu pemeliharaan.

pembayaran uang muka dan uang harga borongan dari pihak owner kepada pihak pemborong dilakukan di Kantor Wilayah BRI Semarang. dengan transfer ke rekening PT Tetra Mega Satria

3. Surat Jaminan

Surat Jaminan yang dimaksud adalah jaminan tertulis yang dikeluarkan oleh bank umum (diluar BRI) atau lembaga keuangan lainnya yang diberikan oleh penyedia barang dan jasa kepad satuan unit kerja/koordinat proyek untuk menjamin terpenuhinya kewajiban peyedia barang dan jasa.

Pada Perjanjian renovasi kantor cabang PT BRI cepu sesuai dengan peraturan Rencana Kerja dan Syarat-syarat (RKS) disebut ada 2 jenis jaminan , yaitu :

1. Jaminan Penawaran, adalah :
 - a. Jaminan penawaran (tender Garansi) berupa surat jaminan dari PT. Bank Rakyat Indonesia sebesar 1 sampai 3 % dari nilai penawaran ;
 - b. Bagi Pemborong yang ditetapkan menjadi pemenang pelelangan, jaminan lelang diberikan kembali pada saat jaminan pelaksanaan diterima oleh pemberi tugas sekaligus menandatangani surat perjanjian pemborongan;

- c. Masa berlaku jaminan penawaran selama 2 bulan (60 hari) terhitung mulai tanggal penawaran;
 - d. Jaminan penawaran ditujukan kepada Pemimpin Proyek.
2. Jaminan Pelaksanaan, adalah :
- a. Jaminan pelaksanaan ditetapkan sebesar 5 % (lima persen) dari nilai kontrak;
 - b. Jaminan pelaksanaan diterima oleh pemberi tugas pada saat menandatangani surat perjanjian pemborongan;
 - c. Jaminan pelaksanaan dapat dikembalikan bilamana prestasi yang mencaoai penyelesaian 100 % dan pekerjaan sudah diserahkan yang pertama kalinya dan terima baik oleh pemberi tugas dengan disertai Berita Acara Penyerahan ke I;
 - d. Jaminan ung muka:
 - Besarnya sesuai dengan peraturan yang masih berlaku sebesar 20 % dari kontrak;
 - Uang muka dibayarkan setelah Pemborong menyerahkan jaminan uang muka dan setelah pemborong menandatangani kontrak;
 - Pengembalian uang muka secara berangsur-angsur akan diperhitungkan dalam tahap pembayaran yang akan diatur dalam kontak;

- Jaminan Uang Muka menjadi milik Bank BRI apabila terjadi pemutusan Perjanjian dan dapat dicairkan oleh Pemimpin Proyek secara langsung.⁴⁸

Bila ditinjau dalam Perjanjian pemborongan renovasi kantor cabang PT BRI Cepu disebutkan dalam Pasal 4 yang mengharuskan adanya surat jaminan uang muka (dari Bank Umum atau Asuransi), Pasal 10 dengan membuat surat jaminan pemeliharaan serta Pasal 7 ayat 2 bahwa Pihak Pemborong wajib menyelenggarakan program asuransi sosial tenaga kerja (Astek) sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Maka dengan demikian pada perjanjian pemborongan tersebut terdapat beberapa jaminan juga berupa :

1. Jaminan bank (bank garansi);
2. jaminan asuransi (surety bond) ;
3. jaminan pemeliharaan (maitenance bond)

ad.1. Bank Garansi merupakan salah satu bentuk dari penanggung/borgtocht yang diatur dalam bab XVII Buku II KUHPerdara dari Pasal 1820 sampai dengan Pasal 1850, dalam bank garansi yang bertindak sebagai penjamin adalah badan

⁴⁸ Ir. Budi Santoso, *Wawancara, Manager Proyek PT. Tetra Mega Satria*, tanggal 6 Juni 2006.

hukum yaitu Bank, Bank bersedia sebagai penjamin, hal ini berarti bank bersedia menanggung resiko apabila yang terjamin melakukan wanprestasi, karena bank sebelumnya telah meminta jaminan (kontra garansi) kepada yang terjamin yang nilainya sekurang-kurangnya sama dengan jumlah uang yang ditetapkan sebagai jaminan yang tercantum di dalam bank garansi.

Dengan demikian atas pemberian bank garansi , bank akan menerima imbalan yang disebut sebagai provisi dari terjamin yang besarnya dihitung atas dasar prosentase dari jumlah nilai bank garansi untuk jangka waktu tertentu.

Apabila terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh terjamin, maka bank sebagai penjamin menggantikan kedudukan terjamin yaitu bank akan membayar sejumlah uang kepada penerima jaminan;

Ad.2. Surety bond adalah 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);

Ad.3. Yang dimaksud dengan masa pemeliharaan adalah masa dan atau waktu dimana pihak Pemborong menjamin atas hasil kerja dari suatu proyek, atau batas waktu yang telah disepakati oleh kedua belah pihak bila terjadi kerusakan merupakan tanggung jawab pihak Pemborong/ kontraktor kecuali force majeure jadi PT Tetra Mega Satria menjamin bila dalam masa pemeliharaan terjadi kerusakan maka akan menjadi tanggung jawab PT Tetra Mega Satria sepenuhnya .

4. Tanggung Jawab Masing-masing Para Pihak Dalam Melaksanakan Perjanjian Pemborongan Renovasi Kantor Cabang PT BRI Cepu

Adapun unsur-unsur yang terkait dalam perjanjian pemborongan tersebut yang merupakan tanggung jawab dari pada para pihak⁴⁹ yaitu :

1. Pemberi tugas/owner

Sebagai pemberi tugas/owner adalah bagian logistik Kanwil PT BRI Semarang;

2. Pemborong/Kontraktor

Pemborong yang memenangkan pelelangan adalah PT Tetra Mega Satria

⁴⁹ Ir. Budi Santoso, *Wawancara, Manager Proyek Renovasi Kantor Cabang PT. BRI*

3. Perencana CV Adi Cipta Manunggal

4. Pengawas CV Duta Arya Desain

Pihak yang memborongkan (Kanwil PT. BRI Semarang) maupun pihak pemborong (PT. Tetra Mega Satria) mempunyai tanggung jawab dalam pelaksanaan renovasi kantor cabang PT BRI Cepu.

1. Tanggung jawab yang memborongkan antara lain sebagai berikut

- Terhadap perbuatan yang melawan hukum dari pihak pemborong yang ditugaskan kepadanya menyebabkan kerugian kepada pihak ketiga/ orang lain.
- Perbuatan wajar yang dilakukan pemborong yang dapat menimbulkan perbuatan melawan hukum.

2. Tanggung jawab pemborong antara lain sebagai berikut:

- pemborong melakukan perbuatan melawan hukum atas tindakannya sendiri.

Perbuatan melawan hukum dari pekerjaan yang ditugaskan oleh yang memborongkan.

- Perbuatan melawan hukum dari tenaga kerja yang dipakainya.

Perbuatan melawan hukum akibat perjanjian pemborongan yang menjadi tanggung jawab pihak yang memborongkan maupun pihak pemborong dapat

dijumpai dalam pasal 1365 dan Pasal 1367 KUHPerdara yang berbunyi sebagai berikut :

Pasal 1365 KUHPerdara :

“Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut.”

Pasal 1367 KUHPerdara :

“Seorang tidak saja bertanggung jawab untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya sendiri tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan barang-barang yang berada di bawah pengawasannya.”

Berdasarkan perjanjian pemborongan yang telah disepakati pemborong mempunyai tanggung jawab :⁵⁰

- a. Pada keadaan apapun dimana pekerjaan yang telah dilaksanakan telah mendapatkan persetujuan Direksi.
- b. Tenaga-tenaga kerja yang digunakan harus tenaga yang ahli dan terlatih dan berpengalaman pada bidangnya dan dapat melaksanakan pekerjaan dengan baik sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku serta petunjuk-petunjuk dari Direksi.
- c. Kontraktor (pemborong) harus mengusahakan atas tanggungannya langkah-langkah, peralatan-peralatan

⁵⁰ Herman Hartono, *Wawancara, Direktur cabang PT. tetra Mega Satria*, tanggal 6 Juni 2006

yang perlu untuk melindungi pekerja-pekerja dan bahan-bahan yang digunakan agar tidak terjadi sesuatu yang tidak diharapkan.

- d. Kontraktor harus menyediakan perlengkapan-perengkapan yang diperlukan untuk memperlancar pekerjaan serta menjamin kualitas pekerjaan.
- e. Kontraktor bertanggung jawab sepenuhnya atas kesamaan bahan, alat-alat kerja dan lain-lainnya yang disimpan dalam gudang dan lokasi pekerjaan. Apabila terjadi kebakaran atau pencurian maka pemborong harus segera mendatangkan gantinya demi kelancaran pekerjaan.
- f. Kontraktor harus selalu membuat laporan-laporan tertulis hal ikwal yang terjadi dalam rangka pelaksanaan proyek kepada Direksi bank secara periodik.

Menurut analisa penulis, pelaksanaan perjanjian pemborongan renovasi Kantor Cabang PT. BRI Cepu antara Kantor Wilayah PT. BRI Semarang dengan PT. Tetra Mega Satria tidak mengacu pada peraturan yang terdapat dalam Keputusan Presiden Nomor 80/2003 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah tetapi berdasarkan Surat Keputusan NOKEP. : S.82-DIR/OPR/Log/12/2001 tentang Kebijakan Umum Logistik/Kul

PT. Bank Rakyat Indonesia Persero Juncto Surat Edaran NOSE. : S.33-DIR/OPR/Log/12/2001, tentang Petunjuk Pelaksanaan/JUKLAK Pengadaan Barang dan Jasa di PT. Bank Rakyat Indonesia. Dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan renovasi Kantor Cabang PT. BRI Cepu dilakukan dengan cara pelelangan, di mana pelelangan dengan nilai di atas Rp. 300 juta dan diikuti sekurang-kurangnya 5 (lima) rekanan BRI.

Jadi PT. Tetra Mega Satria dalam melaksanakan perjanjian pemborongan renovasi Kantor Cabang PT. BRI Cepu telah sesuai dengan peraturan yang telah ditetapkan oleh PT. BRI, di mana PT. Tetra Mega Satria telah mengikuti sebagai peserta lelang dan pemenang lelang dengan nilai penawaran harga sebesar Rp. 1.384.200.000,-.

4.2 Terjadinya Wanprestasi dalam Pelaksanaan Renovasi Kantor Cabang PT Bank Rakyat Indonesia Cepu

4.2.1. Kendala-kendala yang dihadapi Oleh PT Tetra Mega Satria dalam pelaksanaan renovasi Kantor Cabang PT BRI Cepu

Menurut Manager Proyek PT Tetra Mega Satria kendala yang dihadapi pada pelaksanaan renovasi kantor cabang PT BRI Cepu adanya lonjakan harga material dan keadaan cuaca dengan curah hujan yang cukup tinggi, sehingga mengganggu pekerjaan pada renovasi kantor cabang PT BRI Cepu.

Sehingga batas waktu yang telah disepakati oleh kedua belah pihak yaitu sebagaimana termuat dalam Pasal 10 tentang Jangka Waktu Pelaksanaan dan Pemeliharaan, yaitu PT Tetra Mega Satria melaksanakan pekerjaan tersebut dalam jangka waktu 120 (seratus dua puluh) hari kalender sejak dikeluarkannya Surat Perintah Kerja, dengan adanya lonjakan harga material dan keadaan cuaca menyebabkan PT Tetra Mega Satria tidak dapat menyelesaikan pekerjaan dalam jangka waktu 120 (seratus dua puluh) hari tetapi 165 (seratus enam puluh lima) hari kalender sejak tanggal dikeluarkannya Surat Perintah Kerja, sehingga menyebabkan terjadinya wanprestasi pada PT Tetra Mega Satria, bila ditinjau dengan pendapat Abdulkadir Muhammad point ke 3 yang menyatakan “ Debitur memenuhi prestasinya tetapi tidak tepat pada waktunya, yaitu Debitur memenuhi prestasinya dengan keterlambatan waktu dari waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian.

Dengan kendala tersebut maka pihak pemborong tidak dapat menyelesaikan pekerjaannya sesuai dengan jangka waktu telah disepakati antara kedua belah pihak sesuai dengan Pasal 10 ayat 1 Surat Perjanjian Pemborongan sehingga menyebabkan terjadinya wanprestasi pada PT. Tetra Mega Satria.

4.2.2. Adanya Wanprestasi

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

Dalam perjanjian renovasi kantor Cabang PT BRI Cepu ini terjadi wanprestasi yang disebabkan adanya lonjakan harga material dan keadaan cuaca sehingga terjadi ketelambatan penyerahan pekerjaan yang berakibat Pemberi tugas/owner dapat menuntut kepada pihak pemborong untuk memenuhi kewajiban atau tanggung jawabnya dengan cara:

- Pemenuhan prestasi;
- Pemenuhan prestasi dengan ganti rugi;
- Ganti rugi;
- Pembatalan Perjanjian;
- Pembatalan perjanjian dengan ganti rugi.⁵¹

Dalam hal terjadi wansprestasi ini maka pihak pemberi tugas/owner memberikan teguran/somasi kepada pihak pemborong agar memenuhi kewajibannya atau tanggung jawabnya sebagaimana

⁵¹ Djumaldi, *Hukum Bangunan*, Rineka Cipta, 1995, hal. 17

kewajiban atau tanggung jawab sesuai dengan jangka waktu dalam perjanjian pemborongan.

Akibat dari terjadinya wanprestasi menurut Pasal 10 ayat 1 , maka pihak pemborong kenai denda sebagaimana termuat dalam pasal 14 Surat Perjanjian Pemborongan, yaitu :

1. Bilamana pekerjaan tidak dapat diselesaikan dalam waktu yang telah ditetapkan maka pihak pemborong dikenakan denda 1/1000 (satu permil) dari harga boorngan untuk setiap hari keterlambatan, jumlah denda maksimal 5% (lima persen) dari harga borongan;
2. Denda mengenai keterlambatan waktu yang telah ditentukan dengan baik tidak perlu mengadakan teguran terlebih dahulu atas kelalaian pemborong;
3. Bilamana jumlah denda tersebut mencapai 5 % (lima persen) harga borongan seluruhnya, maka Pihak owner akan mengambil kebijaksanaan lebih lanjut atau akan berakibat dibatalkannya Surat Perjanjian Pemborongan yang bersangkutan dengan perkataan lain Pihak owner tidak ada hubungan lagi mengenai pekerjaan tersebut dan untuk selanjutnya pihak owner tidak akan memperhitungkan pembayaran selanjutnya pihak pemborong tidak berhak mengajukan tuntutan ganti rugi kepada pihak owner.
4. Bilamana karena terlambatan denda yang dimaksud belum mencapai 5 % (lima persen) dari harga borongan seluruhnya

tetapi pemborong yang dimaksud telah dapat menyelesaikan/ menyerahkan, maka denda ini harus dilunasi pada waktu pembayaran penyerahan pekerjaan tersebut.

Menurut analisa penulis telah terjadi wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan renovasi Kantor Cabang PT. BRI Cepu, di mana PT. Tetra Mega Satria tidak dapat menyelesaikan pekerjaannya sesuai jangka waktu yang telah disepakati, di mana wanprestasi dapat dikatakan bila mana :

- Debitur tidak memenuhi prestasinya sama sekali.
- Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak baik atau keliru.
- Debitur memenuhi prestasi tetapi tidak tepat pada waktunya.

Dalam hal ini PT. Tetra Mega Satria memenuhi prestasinya tetapi tidak tepat pada waktunya dan berdasarkan pasal 14 dalam surat perjanjian pemborongan PT. Tetra Mega Satria dapat di kenai denda namun dalam praktek wanprestasi yang telah terjadi dalam denda tidak dilaksanakan.

Tidak dilaksanakan denda tersebut menurut pengamatan penulis PT. Tetra Mega Satria telah mengajukan surat permohonan mengenai perpanjangan jangka waktu kepada Kantor Wilayah PT. BRI Semarang.

4.3. Penyelesaian Sengketa yang harus ditempuh dengan terjadinya wanprestasi dalam perjanjian pemborongan renovasi Kantor Cabang PT BRI Cepu

Menurut Direktur Cabang PT Tetra Mega Satria upaya untuk tidak dikenakan denda sebagaimana termuat dalam Pasal 14 Surat Perjanjian Pemborongan, dimana PT Tetra Mega Satria telah melakukan wanprestasi dengan terlambatnya penyerahan pekerjaan pada pihak pemberi tugas/owner maka upaya yang di tempuh, dengan mengadakan musyawah dengan melalui yaitu :⁵²

1. Mengajukan Permohonan Jangka Waktu

Permohonan ini dilakukan oleh pihak pemborong dengan alasan waktu yang telah disepakatin oleh kedua belah pihak tidak dapat terlaksana dengan baik karena disebabkan beberapa faktor antara lain keterlambatan pembongkaran bangunan yang disebabkan adanya libur lebaran yang bertepatan ditengah tanggal pelaksanaan pemborongan 120 (seratus dua puluh) hari dan keadaan cuaca pada saat pelaksanaan renovasi kantor cabang PT BRI Cepu di bulan November meningkatnya curah hujan yang cukup tinggi.

Dengan berbagai faktor tersebut upaya pihak pemborong untuk tidak dikenai sanksi denda maka pihak pemborong mengajukan permohonan dengan jangka waktu, yang kemudian dibuat ke dalam bentuk Addendum Surat Perjanjian Pemborongan Nomor B.637?KW-

⁵² Herman hartono, *Wawancara Pribadi, Direktrur Cabang PT. tetra Mega Satria*, tanggal 6 Juni 2006.

VIII/LOG/03/2004, tanggal 15 Maret 2004, yang merubah pasal 10 ayat (1) mengenai Jangka Waktu Pelaksanaan dan Pemeliharaan, sehingga Pasal 10 ayat (1) tertulis:

Pihak Kedua/Pemborong melaksanakan pekerjaan tersebut dalam waktu 165 (seratus enam puluh lima) hari kalender sejak tanggal dikelurkannya Surat Perintah Kerja.

2. Penambahan dan Pengurangan Pekerjaan

Penambahan dan pengurangan pekerjaan dapat mempengaruhi harga borongan. Hal ini diatur dalam Pasal 1610 KUHPerdara yang menentukan sebagai berikut :

“Jika ahli bangunan atau seorang pemborong telah menyanggupi untuk membuat suatu gedung secara memborong yang ditetapkan bersama-sama dengan pemilik tanah, maka tidak dapatlah dia menuntut suatu penambahan harga baik dengan tambahnya upah buruh atau bahan-bahan bangunan maupun dengan dalih telah dibuatnya perubahan-perubahan dan tambahan-tambahan yang tidak termasuk dalam perjanjian dan tentang harganya tidak diadakan persetujuan dengan si pemilik.”

Berdasarkan Pasal 1610 KUHPerdara tersebut maka penambahan dan pengurangan pekerjaan akan mempengaruhi harga borongan apabila perubahan bestek disetujui oleh yang memborongkan secara tertulis dan yang memborongkan dan pemborong harus membuat perjanjian mengenai harga borongan penambahan dan pengurangan

pekerjaan. Penambahan dan pengurangan pekerjaan harus diperintahkan oleh Direksi sebagai wakil yang memborongkan.

Berdasarkan hasil penelitian yang penulis lakukan di Kanwil BRI- Semarang, telah terjadi penambahan dan pengurangan pekerjaan dengan dibuat perjanjian lagi mengenai harga borongan menurut ketentuan yang telah ditetapkan dalam Pasal 1610 KUHPerdara tersebut. Dimana diatur dalam Addendum Surat Perjanjian Pemborongan Nomor B.2062/KW-VIII/LOG/08/2004, tanggal 25 (dua puluh lima) Agustus 2004 (dua ribu empat) antara Pemimpin Wilayah PT BRI Semarang dengan Direktur Cabang PT Tetra Mega Satria dalam Pasal 3 ayat 2 dan Pasal 4 ayat 4 huruf g yang disebutkan sebagai berikut :

- Harga borongan semula Rp. 1.384.200.000,-
 - Pekerjaan penambahan/kurang Rp. 65.190.000,-
- Jumlah Rp. 1.449.390.000,-

(Satu milyar empat ratus empat puluh sembilan juta tiga ratus sembilan puluh ribu rupiah)

Pembayaran pekerjaan penambahan dan pengurangan sebesar Rp. 65.190.000,- (enam puluh lima juta seratus sembilan puluh ribu rupiah) dapat dibayarkan seluruhnya apabila pekerjaan dinyatakan selesai dengan dibuktikan dengan Berita Acara penyerahan

3. Jangka waktu pelaksanaan dan pemeliharaan

Pihak pemborong yaitu PT Tetra Mega Satria harus melaksanakan pekerjaan dalam waktu 120 (seratus dua puluh) hari kalender sejak tanggal dikeluarkannya Surat Perintah Kerja. Waktu penyelesaian pekerjaan tersebut tidak dapat dirubah pihak pemborong kecuali keadaan memaksa dan disetujui oleh pihak bank.

Sedangkan waktu pemeliharaan ditetapkan 45 (empat puluh lima) hari kalender terhitung mulai penyerahan kesatu.

Berdasarkan Pasal 11 pada perjanjian pemborongan renovasi kantor Cabang PT BRI Cepu si pemborong bisa mengajukan perpanjangan waktu pelaksanaan pemborongan yaitu dengan cara membuat surat permohonan perpanjangan waktu pelaksanaan pemborongan pekerjaan yang diajukan kepada Direksi Bank dan tembusannya kepada pengelola kegiatan unsure teknik (Pengawas dan Kantor Cabang setempat) dan harus sudah diterima selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari kalender. Surat permohonan perpanjangan waktu pelaksanaan pemborongan pekerjaan proyek harus dilampiri data –data yang lengkap mengenai alasan permohonan perpanjangan waktu dan time schedule yang baru (sesuai dengan perpanjangan waktu).

Apabila pekerjaan tidak dapat diselesaikan dalam jangka waktu yang telah ditetapkan maka pihak pemborong dikenakan denda 1/1000 (satu permil) dari harga borongan untuk tiap hari keterlambatan, jumlah denda maksimal 5 % (lima persen) dari harga borongan.

Denda mengenai keterlambatan waktu yang telah ditentukan tidak perlu mengadakan teguran terlebih dahulu atas kelalaian pemborong.

Apabila jumlah denda mencapai 5% (lima persen) dari harga borongan seluruhnya, maka pihak bank akan mengambil kebijaksanaan lebih lanjut atau akan berakibat dibatalnya Surat perjanjian pemborongan dan pihak pemborong tidak berhak mengajukan tuntutan ganti rugi kepada pihak bank.

Apabila jumlah denda belum mencapai 5% (lima persen) dari harga borongan seluruhnya tetapi pihak pemborong telah menyerahkan pekerjaan, maka denda ini harus dilunasi pada waktu pembayaran penyerahan pekerjaan.

Baik atau kurang baiknya hasil pekerjaan sehingga mengakibatkan adanya perbaikan, hal ini tidak mempengaruhi jangka waktu penyelesaian pekerjaan.

Di dalam perjanjian pemborongan perselisihan terdiri atas :⁵³

1. Perselisihan dalam bidang teknis yang diselesaikan dengan peraturan arbitrase, yang sekarang disebut dengan nama Dewan Arbitrase Teknik Indonesia.
2. Perselisihan dalam bidang yuridis diselesaikan secara musyawarah antara pihak yang memborongkan dengan pihak pemborong. Apabila musyawarah tidak tercapai maka akan diselesaikan melalui Pengadilan

⁵³ Djumaldi, *Hukum Bangunan*, Rineka Cipta, Yogyakarta, 1995, hal. 19.

Negeri setempat atau sudah ditentukan oleh kedua belah pihak yang telah sepakat dalam akta perjanjian pemborongan.

3. Perselisihan dalam perjanjian pemborongan yang langsung diselesaikan melalui Badan Arbitasi Nasional Indonesia (BANI), dimana disebutkan bahwa putusan mana mengikat secara mutlak untuk tingkat pertama dan terakhir.

Permohonan-permohonan tersebut diatas yang disampaikan oleh pihak pemborong kepada pihak pemberi tugas/owner semata-mata untuk menghindari sanksi denda yang termuat dalam Pasal 14 Surat Perjanjian Pemborongan, dengan cara mengadakan musyawarah antara para pihak untuk mencapai mufakat, dan apabila ternyata cara musyawarah tidak mencapai mufakat maka para pihak akan menyelesaikan melalui Pengadilan Negeri Semarang, sesuai dengan Pasal 18 juncto Pasal 19 Surat Perjanjian Pemborongan.

BAB V

PENUTUP

5.1. Kesimpulan

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

- 1 PT. Tetra Mega Satria dalam memperoleh pekerjaan renovasi kantor cabang PT BRI Cepu dengan cara mengikuti lelang yang diselenggarakan oleh Kantor Wilayah PT BRI Semarang, dengan harga penawaran terendah sebesar Rp 1.384.200.000,- dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan, tanggung jawab pemberi tugas adalah melakukan pembayaran atas prestasi kerja dari pemborong, sedangkan tanggung jawab dari pihak pemborong adalah melaksanakan pekerjaan sesuai kontrak kerja dan juga bertanggung jawab menjamin keselamatan kerja bagi para pekerja, wajib memberikan jaminan pemeliharaan pekerjaan selama 45 (empat puluh lima) hari setelah pekerjaan selesai, jaminan pemeliharaan diberikan maksudnya adalah batas waktu yang telah disepakati kedua belah pihak bila terjadi kerusakan bangunan, dan lain-lain merupakan tanggung jawab kontraktor kecuali force majeure, sedangkan tanggung jawab pemberi tugas adalah melakukan pembayaran atas prestasi dari pemborong.

Namun tidak selamanya apa yang menjadi kehendak para pihak dapat terpenuhinya prestasi para pihak dalam pelaksanaan perjanjian tersebut disebabkan oleh wanprestasi, sehingga terjadi adanya perbuatan melawan hukum /onrechtmatige daad yang menjadi tanggung jawab pihak yang memborongkan maupun pihak pemboorng dapat dijumpai dalam Pasal 1365 dan Pasal 1367 KUHPerdara yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 1365 KUHPerdara : Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian .

Pasal 1367 KUHPerdara : Seorang tidak saja bertanggung jawab untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya sendiri, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan oleh barang-barang yang berada di bawah pengawasannya.

Pelaksanaan perjanjian pemborongan renovasi Kantor Cabang PT. BRI Cepu telah sesuai dengan peraturan yang telah ditetapkan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia sebagaimana tercantun dalam Surat Keputusan

NOKEP. : S.82-DIR/OPR/Log/12/2001 tentang Kebijakan Umum Logistik / Kul PT. Bank Rakyat Indonesia. Dalam perjanjian pemborongan antara Kanwil PT. BRI Semarang dengan PT. Tetra Mega Satria yang dibuat di bawah tangan, berbentuk perjanjian baku, dimana Kanwil PT. BRI Semarang yang membuatnya, PT. Tetra Mega Satria sebagai pemenang lelang hanya mengikuti tanpa bisa dapat merubah isi dari perjanjian pemborongan sehingga tidak terdapatnya keseimbangan antara hak dan kewajiban para pihak.

2. Kendala yang dihadapi oleh PT Tetra Mega Satria, sehingga telah menyebabkan terjadinya wanprestasi dalam pelaksanaan renovasi kantor cabang PT BRI Cepu yaitu dengan adanya lonjakan harga material dan keadaan cuaca dengan curah hujan yang cukup tinggi sehingga mengganggu pekerjaan pada renovasi kantor cabang PT BRI Cepu, juga adanya penambahan biaya pada harga borongan sehingga PT. Tetra Mega Satria tidak dapat menyelesaikan pekerjaannya sesuai dengan Jangka waktu yang telah disepakati oleh kedua belah pihak yaitu antara Kanwil PT BRI Semarang dengan PT Tetra Mega Satria, dalam Pasal 10 Surat Perjanjian Pemborongan di mana PT Tetra Mega Satria Menyelesaikan pekerjaan dengan jangka waktu 120 (seratus dua puluh) hari Kalender, akan tetapi di mana PT Tetra Mega Satria menyelesaikan Pekerjaan tersebut dengan jangka waktu 165 (seratus enam puluh lima) hari Kalender sejak ditandatangani Surat Perintah Kerja, sehingga telah menyebabkan terjadinya keterlambatan

penyerahan pekerjaan pada renovasi kantor cabang PT BRI Cepu pada pihak owner, hal ini dapat penulis simpulkan dari pendapat Prof Abdulkadir Muhammad S.H., yang mengatakan Debitur memenuhi prestasinya tetapi tidak tepat pada waktunya yaitu Debitur memenuhi prestasinya dengan keterlambatan waktu dari waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian. Wanprestasi yang di bahas dalam tesis ini hanya memuat tentang lewatnya batas waktu penyerahan pekerjaan oleh PT. Tetra Mega Satria pada Kanwil PT. BRI Semarang akan tetapi wanprestasi bisa terjadi bilamana Kanwil PT. BRI Semarang tidak dapat melakukan pembayaran atas harga borongan yang telah disepakati para pihak yang termuat dalam perjanjian pemborongan.

3. Penyelesaian yang harus ditempuh dengan terjadinya wanprestasi, PT. Tetra Mega Satria telah mengajukan Surat permohonan tentang perpanjangan jangka waktu yang dituangkan dalam Addendum Surat Perjanjian Pemborongan dan juga Addendum mengenai penambahan harga borongan di mana terjadinya lonjakan harga material, hal tersebut dilakukan oleh PT Tetra Mega Satria semata-mata untuk menghindari Denda, denda tersebut dimuat dalam Pasal 14 Surat Perjanjian Pemborongan, langkah-langkah tersebut di atas juga dilakukan oleh PT Tetra Mega Satria dengan cara musyawarah mufakat, apabila musyawarah Mufakat tidak tercapai maka akan diselesaikan melalui Pengadilan Negeri Semarang sebagai termuat dalam Pasal 18 dan Pasal 19 Surat Perjanjian Pemborong.

5.2. Saran-saran

Dengan bekal pengetahuan dan kemampuan yang sangat terbatas penulis akan mencoba memberikan sedikit saran-saran yang kiranya dapat berguna bagi semua pihak yang terlibat dalam perjanjian pemboorngan:

1. Bagi pihak pemborong/kontraktor dalam pembuatan kontrak disamping telah memenuhi syarat umum dan khusus hendaknya isi perjanjian harus lengkap rinci dan jelas, dibuat secara otentik didepan pejabat umum/notaris dan kemudian hendaknya melibatkan praktisi hukum/lawyear hal ini dibuat demi kepastian hukum apabila persoalan dibawa ke pengadilan.
2. Dalam perjanjian pemborongan pekerjaan tersebut agar diatur juga mengenai wanprestasi yang diberikan oleh pihak yang memborongkan sehingga masing-masing pihak dapat dikatakan mempunyai hak dan kewajiban yang seimbang, di mana dalam perjanjian pemborongan antara Kanwil PT BRI Semarang dengan PT Tetra Mega Satria hanya memuat wanprestasi pada pihak pemborong saja dan tidak melindungi pemborong.

DAFTAR PUSTAKA

1. Literatur

- Abdulkadir Muhammad, 2000, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Achmad Iksan, *Beberapa Asas Hukum Perdata*, Sinar Grafika.
- Ery Agus Priyono, 2003-2004, *Bahan Kuliah Metodologi Penelitian*, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
- F.X. Djumaldi, 1995, *Perjanjian Pemborongan*, Rineka Cipta, Jakarta.
- F.X. Djumaldi, 1996, *Hukum Bangunan Dasar-Dasar Hukum Dalam Proyek dan Sumber Daya Manusia*, Rineka Cipta, Jakarta.
- J. Satrio, *Hukum Perikatan yang Lahir dari Perjanjian Buku I*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Lexy, J, Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosda Karya, Bandung.
- Mariam Darus Badrul Zaman, 1994, *Aneka Hukum Perjanjian Pemborongan Renovasi Kantor*, Bandung.
- Purwahid Patrik, 1988, *Hukum Perdata II*, Jilid I.
- Qirom Syamsudin, 1985, *Pokok-pokok Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta.
- Ronny Hanitijo Soemitro, 1990, *Metodologi Penelitian Hukum dan Junimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta.

- R. Setiawan, 1997, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung.
- R. Subekti, 1996, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta.
- R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, 2001, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Pradya Paramita.
- Siti Malikhatun Badriyah, *Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Adherent Dalam Perjanjian*, Majalah Ilmiah Undip Vol. XXX Nomor 1, Januari- Maret.
- Soejono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta.
- Sri Soedewi Masjchun Sofwan, 1982, *Hukum Bangunan*, Liberty, Yogyakarta.
- Sutrisno Hadi, 2000, *Metodologi Research*, Jilid 1, Andi Offset, Yogyakarta.
- Wiryono Projodikoro, 1993, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Sumur, Bandung.

2. Peraturan Perundang-undangan

- Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Edisi Revisi.
- Keppres No. 80 / 2003 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang dan Jasa Pemerintah.
- Surat Keputusan Nokep : S.82-Dir/OPR/LOG/12/2001 tentang Kebijakan umum Logistik / Kul PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero)