

**PELAKSANAAN PERJANJIAN PEKERJAAN
PEMBORONGAN ANTARA CV. SUBUR JAYA DENGAN STSI
SURAKARTA DALAM RANGKA PELAKSANAAN
PEMBANGUNAN SARANA DAN PRASARANA GEDUNG
STSI SURAKARTA**

Tesis



Oleh :

**Ruri Damayanti Putri Dewi
B4B006219**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS DIPONEGORO SEMARANG
2008**

**PELAKSANAAN PERJANJIAN PEKERJAAN
PEMBORONGAN ANTARA CV. SUBUR JAYA DENGAN STSI
SURAKARTA DALAM RANGKA PELAKSANAAN
PEMBANGUNAN SARANA DAN PRASARANA GEDUNG
STSI SURAKARTA**

Untuk memenuhi sebagai persyaratan

Mencapai derajat Sarjana S-2

Program Studi Magister Kenotariatan

Diajukan Oleh :

RURI DAMAYANTI

Nim : B4B006219

Telah Disetujui Oleh :

Pembimbing I

Mulyadi, SH, MS
NIP. 130 529 429

Pembimbing II

Yunanto, SH, MHum
NIP. 131 689 627

Mengetahui,

Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan

Mulyadi, SH, MS
NIP. 130 529 429

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan, bahwa dalam tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik di suatu Institusi Pendidikan, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis dan/atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam tesis ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Surakarta, 07 Juni 2008

Yang Menyatakan,

Ruri Damayanti Putri Dewi

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah segala puji dan syukur penulis pamjatkan kehadirat Allah SWT yang atas karunia-Nya akhirnya penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul : **“PELAKSANAAN PERJANJIAN PEKERJAAN PEMBORONGAN ANTARA CV. SUBUR JAYA DENGAN STSI SURAKARTA DALAM RANGKA PELAKSANAAN PEMBANGUNAN SARANA DAN PRASARANA GEDUNG STSI SURAKARTA”**, dengan harapan agar hasil penelitian ini dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi upaya pengembangan hukum pemborongan di Indonesia pada umumnya.

Penulis juga ucapkan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada yang terhormat Bapak Mulyadi, SH, MS sebagai dosen pembimbing I dan Bapak Yunanto, SH, MHum selaku dosen pembimbing II yang telah bersedia meluangkan waktu, tenaga dan pikirannya untuk membimbing serta memberi dorongan semangat dan mengarahkan kepada penulis dalam menyelesaikan tesis ini. Selain itu Beliau telah membuka wawasan penulis dan menambah pengetahuan yang sangat berharga.

Terima kasih juga penulis ucapkan kepada Bapak Budi Ispriyarso, SH, MHum sebagai dosen wali sekaligus sebagai penelaah dalam ujian proposal sekaligus sebagai penguji. Bapak A. Kusbiyandono, SH, MHum dan Bapak Bambang Eko Turisno, SH. MHum sebagai penelaah dalam ujian proposal sekaligus sebagai penguji, sehingga banyak menambah bahan dan kajian yang sangat membantu dalam menyelesaikan tesis ini

Penulis juga menyampaikan ucapan terima kasih dan sembah sujud kepada Mamah dan Papah terima kasih atas semua dukungan, kasih sayang, perhatian, doa serta pengorbanannya dari mulai penulis kecil sampai dengan sekarang ini, hanya dengan cara menyelesaikan tesis ini penulis dapat membalasnya dan entah sampai kapanpun penulis tidak dapat membalasnya.

Dalam penyusunan tesis ini, penulis mendapatkan bantuan baik secara moril maupun materiil dari berbagai pihak. Dan pada kesempatan ini pula penulis ingin mengucapkan banyak terima kasih kepada :

1. Bapak Mulyadi, SH, MS, selaku Ketua Pengelola Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang beserta seluruh staf yang telah memberikan bantuan dan kemudahan kepada penulis selama mengikuti pendidikan.
2. Bapak dan Ibu dosen pada Program Studi Magister Kenotariatan Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang, yang telah membimbing dan memberikan ilmunya yang semoga bermanfaat bagi penulis.
3. Bapak Drs. Mawardi, Pemimpin Proyek Peningkatan STSI Surakarta, yang telah memberikan izin dan penjelasan serta informasi yang berkaitan dengan penelitian kepada penulis.
4. Ibu IR. Rusmawati Kepala CV. Candrakirana dan Bp. H. Ir. Agus Mulyadi Direktur CV. Subur Jaya, yang telah memberikan penjelasan dan informasi tentang wanprestasi kepada penulis.

5. Semua pihak-pihak yang tidak dapat penulis tulis satu persatu, khususnya staf STSI Surakarta dan CV. Candrakirana, yang telah memberikan informasi yang berkaitan dengan riset.
6. Narasumber dan para responden beserta pihak-pihak yang telah memberikan kemudahan kepada penulis dalam melakukan riset ini.
7. Buat Adikku Rina Setya Utami, terima kasih buat semua dukungan dan semangatnya.
8. Buat Suamiku Eko Prasetyo, SE, MM, terima kasih buat dukungan, doa, kesabaran dan kasih sayangnya.
9. Semua keluarga besar yang ada di Bandung & Garut, terima kasih atas doa dan dukungannya.
10. Semua teman-teman penulis di kampus, khususnya Pasca Sarjana Kenotariatan angkatan 2006 kelas akhir pekan dan semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu, terima kasih atas semua dukungan dan kejasamanya selama ini.

Akhir kata, semoga segala amal baik yang telah diberikan kepada penulis mendapatkan imbalan yang setimpal dari Allah SWT dan mudah-mudahan ilmu yang telah diperoleh penulis dapat berguna bagi Nusa, Bangsa, Negara dan Agama. Amin.

Semarang, 07 Juni 2008

Penulis

DAFTAR ISI

	Halaman
Halaman Judul	i
Halaman Pengesahan	ii
Halaman Pernyataan	iii
Kata Pengantar	iv
Daftar Isi	vii
Intisari	x
Abstrak	xi
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian	6
D. Kegunaan Penelitian	6
E. Sistematika Penulisan	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A Ketentuan Umum Perjanjian	
1. Pengertian Perjanjian	11
2. Syarat Sahnya Perjanjian	13

3. Asas-asas Perjanjian	17
4. Pelaksanaan Perjanjian	20
5. Wanprestasi	21
6. Macam-Macam Perjanjian	26
B. Perjanjian Pekerjaan Pemborongan	
1. Pengertian dan Prinsip-Prinsip Kontrak	
Pengadaan Barang/Jasa	28
2. Para Pihak Dalam Perjanjian Pekerjaan Pemborongan	30
3. Hak dan Kewajiban Para Pihak	31
4. Jenis-Jenis Kontrak Pengadaan Barang/Jasa	33
5. Akibat Hukum Pada Perjanjian Pekerjaan Pemborongan	
Bagi Para Pihak	37
BAB III METODE PENELITIAN	
A. Metode Pendekatan	43
B. Spesifikasi Pendekatan	44
C. Metode Penentuan Sample	
1. Populasi	44
2. Sample	44
3. Responden	44
D. Lokasi Penelitian	45
E. Metode Pengumpulan Data	
1. Primer	46
2. Sekunder	46

BAB IV HASIL PENELITIAN

A. Wanprestasi Yang Dilakukan Salah Satu Pihak

Dalam Perjanjian Pekerjaan Pemborongan

Antara CV. Subur Jaya Dengan STSI Surakarta 48

B. Faktor Penyebab Terjadinya Wanprestasi Dalam

Perjanjian Antara CV. Subur Jaya Dengan

STSI SURAKARTA 69

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan 80

B. Saran 80

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

PELAKSANAAN PERJANJIAN PEMBORONGAN ANTARA CV. SUBUR JAYA DENGAN STSI SURAKARTA DALAM RANGKA PELAKSANAAN PEMBANGUNAN SARANA DAN PRASARANA GEDUNG STSI SURAKARTA

ABSTRACT

Pembangunan adalah usaha untuk menciptakan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat. Oleh karena itu, hasil-hasil pembangunan harus dapat dinikmati seluruh rakyat sebagai peningkatan kesejahteraan lahir dan batin secara adil dan merata. Peningkatan pembangunan dengan teknik modern, dengan bentuk-bentuk bangunan yang beraneka ragam, corak dan bentuknya, yang disalurkan melalui proyek-proyek dari pemerintah maupun dari swasta. Kesemuanya itu menghadapkan pemerintah dan perusahaan pemborongan bangunan/perusahaan jasa konstruksi untuk melakukan suatu perjanjian pekerjaan pemborongan.

Terhadap kelalaian atau kealpaan yang dilakukan oleh salah satu pihak yang melakukan perjanjian, diancam beberapa sanksi atau hukuman. Misalnya pihak pengguna barang/jasa dalam hal pembayaran termin kepada penyedia barang/jasa, padahal semua syarat-syarat untuk mendapatkan pembayaran telah dilakukan sesuai prosedur. Selain itu juga, dimana pihak penyedia barang/jasa tidak dapat menyelesaikan pekerjaan sesuai dengan waktu yang telah disepakati. Tesis ini menganalisis bagaimanakah pengaturan hukum apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi dan faktor penyebab terjadinya wanprestasi, berdasarkan Surat Perjanjian Pekerjaan Pemborongan Nomor 680/Proyek-STSI/2004 tanggal 3 September 2004.

Metode penelitian yang digunakan adalah bersifat deskriptif analitis, yaitu menggambarkan realitas sosial dari fakta-fakta yang ditemukan, untuk selanjutnya dilakukan upaya analisis dengan mendasarkan pada teori-teori yang terdapat dalam disiplin ilmu hukum, khususnya Hukum Perdata berkenaan dengan persoalan perjanjian pekerjaan pemborongan Pelaksanaan Perjanjian Pekerjaan Pemborongan Antara CV. Subur Jaya dengan STSI Surakarta.

Dalam perjanjian antara CV. Subur Jaya dengan STSI Surakarta telah diketahui, bahwa pihak kontraktor yaitu : CV. Subur Jaya telah melakukan wanprestasi, yaitu dengan adanya keterlambatan penyelesaian pekerjaan. Sesuai dengan isi perjanjian/kontrak tersebut, maka pihak kontraktor CV. Subur Jaya mendapatkan sanksi untuk membayar ganti kerugian sebagai akibat keterlambatan pekerjaan (penalty). Disebabkan karena turun hujan yang terus-menerus lebih dari normal, sehingga apabila tetap dilaksanakan, maka hasilnya tidak maksimal dan tidak memuaskan.

Kata Kunci : Perjanjian Pemborongan, wanprestasi.

**THE EXECUTION OF CONTRACT AGREEMENT BETWEEN
CV. SUBUR JAYA WITH STSI SURAKARTA IN ORDER TO
EXECUTION DEVELOPMENT OF FACILITIES AND BASIC
FACILITIES BUILDING OF STSI SURAKARTA**

ABSTRACT

Development is the effort to create the prosperity and the prosperous of people. Therefore, the results of development have been enjoyed by all people as the increase of spiritual and physical prosperity fairly and flatten. The increase of development with modern technique, with multifarious form of building form of manner, pattern and its form, which is channeled through the projects from government and also from private sector. All the things confront government and also from private sector, building/ construction services firm to conduct an agreement work of contract.

To conducted negligence or negligence by one of the parties conducting an agreement menaced by some penalization or sanction. For example goods/ service consumer side in the case of payment have been conducted according to procedure. Besides also, where supplier side of goods/ service has no finish to job as according to time which have been agreed on. This thesis analyze how arrangement punish if one of the parties conduct cause factor and wanprestasi the happening of wanprestasi, basically on Surat Perjanjian Pekerjaan Pemborongan No. 680/ Proyek - STSI/ 2004 date of September 3rd, 2004.

Research method that used by has the character of analytical descriptive that is depicting the social reality from found fact. Henceforth to strive analysis with basically of the theory, which is there are in law science discipline, especially of the Civil Law with reference to problem of contract agreement work of Execution Contract agreement Work Between CV. Subur Jaya with STSI Surakarta.

In agreement between CV. Subur Jaya and STSI Surakarta have been known, that contractor side that is CV. Subur Jaya have done of wanprestasi, that is with the existence of delay of completion of the work. As according to agreement/ the contract, hence CV. Subur Jaya as contractor side get sanction to pay for disadvantages as effect of delay of work (penalty). Caused by down rain continuing more than the normal rain, so that if remains to be executed, hence is not maximal in the results and dissatisfactory.

Keyword : Contract Agreement, existence of wanprestasi

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Dalam Pelaksanaan pembangunan di Indonesia sekarang yang menitik beratkan pada pembangunan dalam bidang Ekonomi, hukum mempunyai fungsi yang sangat penting dalam menunjang kemajuan perekonomian di Indonesia. Pembangunan dilaksanakan dengan berpedoman pada penekanan yang lebih menonjol kepada segi pemerataan.

Pembangunan adalah usaha untuk menciptakan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat. Oleh karena itu, hasil-hasil pembangunan harus dapat dinikmati seluruh rakyat sebagai peningkatan kesejahteraan lahir dan batin secara adil dan merata. Sebaliknya, berhasilnya pembangunan tergantung partisipasi seluruh rakyat, yang berarti pembangunan harus dilaksanakan secara merata oleh segenap lapisan masyarakat.¹

Salah satu bentuk realisasi dari pembangunan yang dilaksanakan berupa pembangunan proyek-proyek sarana, prasarana, yang berwujud pembangunan dan rehabilitasi jalan-jalan, jembatan, pelabuhan, irigasi, saluran-saluran air, perumahan rakyat maupun perkantoran-perkantoran dan sebagainya.

Indonesia adalah negara hukum, maka pembangunan yang sedang dilaksanakan tidak terlepas dari peraturan-peraturan hukum yang berkaitan

¹ FX Djumiadji, *Perjanjian Pemborongan*, Jakarta : Penerbit Bina Aksara, 1987, hlm.1

dengan masalah tersebut. Namun dalam kenyatannya peraturan-peraturan hukum yang berkaitan dengan masalah pembangunan terdapat di dalam banyak peraturan, sehingga menimbulkan kurang adanya kepastian hukum.²

Pembangunan dapat dilaksanakan dan berhasil jika situasi Nasional mantap. Makin mantap stabilitas Nasional makin lancar usaha pembangunan. Pemerataan, pertumbuhan dan stabilitas adalah unsur yang saling berkaitan. Karena itu dalam pelaksanaan pembangunan, harus senantiasa diusahakan keseimbangan yang serasi antara ketiga unsur tersebut.

Hampir setiap bidang kehidupan sekarang ini, diatur oleh peraturan-peraturan hukum. Melalui penormaan terhadap tingkah laku manusia ini, hukum menelusuri hampir semua bidang kehidupan manusia. Campur tangan hukum yang semakin meluas ke dalam bidang kehidupan masyarakat menyebabkan masalah efektivitas penerapan hukum menjadi semakin penting untuk diperhitungkan. Itu artinya, hukum harus bisa menjadi institusi yang bekerja secara efektif dalam masyarakat.

Bagi suatu masyarakat yang sedang membangun, hukum selalu dikatakan dengan usaha-usaha untuk meningkatkan taraf kehidupan masyarakat ke arah yang lebih baik, sebab melalui norma hukum yang dimaksud, maka diharapkan ketertiban dan kepastian hukum dapat terpenuhi, sehingga mampu mewujudkan apa yang dicita-citakan dalam kehidupan.

Meningkatnya pembangunan fisik yang berupa pembangunan gedung-gedung, perkantoran, perhotelan, pabrik-pabrik dan perusahaan, sarana

² F.X Djumialdji, *Hukum Bangunan Dasar-Dasar Hukum Dalam Proyek Dan Sumber Daya Manusia*. Jakarta : PT. Rineke Cipta, 1996, Cet 1, hlm 2.

perhubungan, pengairan dan sarana produksi, semuanya memerlukan pengaturan yang mantap, mengenai segi yuridis dan segi teknisnya yang perlu dikembangkan dan ditingkatkan pelaksanaannya.

Dalam pelaksanaannya, pembangunan proyek-proyek ini melibatkan berbagai pihak seperti pemberi tugas (*bouwheer*),pemborong, arsitek, agraria, Pemda dan sebagainya. Di samping itu, dalam pelaksanaan pembangunan kita dihadapkan pada peralatan-peralatan yang mutakhir dan canggih yang perlu diperhatikan.³

Di samping itu, peningkatan pembangunan telah mengintrodusir pembangunan dengan teknik modern, dengan bentuk-bentuk bangunan yang beraneka ragam, corak dan bentuknya, yang disalurkan melalui proyek-proyek dari pemerintah maupun dari swasta. Kesemuanya itu menghadapkan pemerintah dan perusahaan pemborongan bangunan/perusahaan jasa konstruksi dalam negeri pada berbagai macam teknologi baru dan persyaratan-persyaratan baru yang berasal dari berbagai negara.

Perjanjian pemborongan pekerjaan, khususnya yang berupa pengadaan barang/jasa, pelaksanaannya dapat dilakukan melalui pelelangan, pemilihan langsung, penunjukan langsung atau swakelola. Ketentuan tersebut sesuai/diatur dalam Keputusan Presiden Nomor 18 Tahun 2000 kemudian diperbaharui oleh Keputusan Presiden Nomor 80 tahun 2003, di mana di dalam peraturan pengadaan barang/jasa, pada intinya tidak memberikan penekanan terhadap sistem pengadaan barang/jasa pemborongan/jasa lain.

³ Ibid, hlm 1.

Terjadinya hubungan hukum dalam pemborongan pekerjaan antara pemberi kerja dan pelaksana pekerjaan/pemborong, yaitu kebutuhan tenaga-tenaga ahli yang dapat membantu pelaksanaan pekerjaan, sebaliknya pelaksanaan pekerjaan/pemborong memberikan jasa sesuai dengan kemampuan dan keahlian yang dibutuhkan. Pelaksanaannya dalam melaksanakan tugas profesinya baik pemborongan maupun pemberi kerja senantiasa harus memperhatikan ketentuan perundang-undangan.

Sebagai suatu rencana manusia, tentunya tidak semua dari rencana tersebut tercapai sesuai dengan apa yang di rencanakan. Demikian juga dengan Rencana Pembangunan suatu proyek yang dituangkan dalam kontrak tentu tidak selamanya tercapai. Banyak hal yang dipengaruhi oleh kehendak manusia atau di luar kehendak manusia, yang mempengaruhi jalannya suatu kontrak yang dapat menyebabkan rencana tersebut dapat diubah di tengah jalan atau kemudian bahkan rencana tersebut batal sama sekali. Demikianlah akhirnya perkembangan teori dan praktek hukum mengenai ketidaklaksanaan kontrak konstruksi dengan berbagai bentuk konsekuensinya.

Dalam melaksanakan pekerjaan kemungkinan timbul wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam perjanjian. Dalam keadaan demikian, berlakulah ketentuan-ketentuan yang wajib dipenuhi yang timbul akibat wanprestasi, yaitu kemungkinan pemutusan perjanjian, penggantian kerugian atau pemenuhan.⁴

⁴ Sri Soedewi Masjchun Sofyan, *Hukum Bangunan Perjanjian Pemborong Bangunan* Yogyakarta : Liberty, 1982, hlm 82.

Jika pemborong tidak dapat menyelesaikan pekerjaan menurut waktu yang ditetapkan atau menyerahkan pekerjaan dengan tidak baik, sehingga harus dilakukan penambahan waktu pekerjaan, maka atas persetujuan/kesepakatan antara kedua belah pihak yang melakukan perjanjian, yang tertuang dalam isi perjanjian tersebut, adalah dengan memberikan ganti kerugian maupun denda/sanksi.

B. RUMUSAN MASALAH

Perjanjian pemborongan yang menyangkut biaya yang besar perjanjiannya dibuat secara tertulis. Untuk proyek-proyek Pemerintah Perjanjian Pemborongan dibuat secara tertulis, yang dituangkan dalam bentuk formulir-formulir tertentu.

Berdasarkan Surat Perjanjian Pekerjaan Pemborongan Nomor 680/Proyek-STSI/2004, bahwa antara pihak STSI dan pihak CV. Subur Jaya menyatakan telah setuju dan sepakat untuk mengikatkan diri dalam satu perjanjian pemborongan dalam melaksanakan pekerjaan : Pembangunan Sarana dan Prasarana Lingkungan Gedung STSI Surakarta Tahun Anggaran 2004. Isi dari perjanjian perkerjaan pemborongan tersebut antara lain, yaitu mengenai jangka waktu pelaksanaan, cara pembayaran, sanksi dan denda.

Terhadap kelalaian atau kealpaan yang dilakukan oleh salah satu pihak yang melakukan perjanjian, diancam beberapa sanksi atau hukuman. Misal dalam hal pihak pengguna jasa dalam hal pembayaran termin kepada pihak Penyedia Jasa, padahal semua syarat-syarat untuk mendapatkan pembayaran telah dilakukan

sesuai prosedur. Selain itu juga, di mana pihak Penyedia Jasa tidak dapat menyelesaikan pekerjaan sesuai dengan waktu yang telah di sepakati.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka dapat dirumuskan permasalahan yang dihadapi, sebagai berikut :

1. Bagaimanakah apabila pihak Kontraktor wanprestasi dalam pelaksanaan pekerjaan pemborongan ?
2. Faktor-faktor apa saja yang menyebabkan terjadinya wanprestasi dalam Perjanjian antara STSI Surakarta dengan CV. Subur Jaya ?

C. TUJUAN PENELITIAN

Adapun tujuan utama dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui apabila salah satu pihak salah satu pihak melakukan wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian pekerjaan pemborongan antara CV. Subur Jaya dengan STSI Surakarta
2. Untuk mengetahui apa saja yang menjadi faktor penyebab terjadinya suatu wanprestasi dalam melaksanakan suatu perjanjian pemborongan.

D. KEGUNAAN PENELITIAN

Kegunaan yang di harapkan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Kegunaan Akademis
Kegunaan akademis dari hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan bagi pendalaman kajian sehubungan dengan fungsi

hukum sebagai alat pembaharuan masyarakat dan memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu hukum pada umumnya dan hukum Perjanjian Pemborongan pada khususnya. Hasil penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan referensi bagi peneliti lainnya di dalam melakukan penelitian lanjutan dengan objek yang sama.

2. Kegunaan Praktis

- a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan informasi kepada pendidikan ilmu hukum mengenai pelaksanaan kaidah-kaidah hukum terutama hukum Perjanjian Pekerjaan Pemborongan.
- b. Untuk memberikan saran tambahan informasi terhadap pihak-pihak pelaku bisnis yang terkait dengan aktivitas perjanjian pemborongan dan membutuhkan pengetahuan tentang norma hukum yang mengaturnya, sehingga mampu memahami segala aspek-aspek yuridis yang menyangkut dengan pelaksanaan perjanjian pemborongan.
- c. Memberikan manfaat kepada para praktisi hukum khususnya yang bergerak dalam bidang Pemborongan Pembangunan.

E. SISTEMATIKA PENULISAN

Dalam penulisan tesis ini terdiri dari 5 (lima) bab dengan perincian sebagai berikut :

Bab I merupakan pendahuluan yang merupakan titik awal dalam penulisan tesis. Di mana dalam bab ini berisi tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, keaslian penelitian, kegunaan penelitian dan tujuan penelitian.

Dalam Bab II, menyangkut tinjauan pustaka atas pengertian perjanjian pemborongan di Indonesia yang meliputi tentang pengertian perjanjian, syarat sahnya perjanjian, asas-asas perjanjian, pelaksanaan perjanjian, adanya wanprestasi, dan macam-macam perjanjian. Selain itu juga berisi tentang perjanjian pemborongan yang meliputi, pengertian dan prinsip-prinsip dalam kontrak pengadaan barang/jasa, para pihak dalam perjanjian pemborongan, hak dan kewajiban para pihak, jenis-jenis kontrak pengadaan barang/jasa, akibat hukum pada perjanjian pekerjaan pemborongan bagi para pihak dan wanprestasi dalam sudut pandang perjanjian.

Pada Bab III berisi tentang, metode penelitian yang digunakan dalam penulisan tesis ini. Di mana meliputi tentang metode pendekatan, spesifikasi pendekatan, metode penentuan sample, responden, populasi, metode pengumpulan data dan analisa data.

Bab IV, berkenaan dengan hasil penelitian dan pembahasan tentang pelaksanaan perjanjian pekerjaan pemborongan yang meliputi, ketentuan hukum dalam hal apabila salah satu pihak dalam perjanjian pemborongan wanprestasi dan faktor penyebab terjadinya wanprestasi yang terjadi dalam perjanjian antara CV. Subur Jaya dengan STSI Surakarta.

Bab V sebagai bab penutup, berisi tentang kesimpulan dan saran-saran atas permasalahan yang dibahas dalam bab-bab sebelumnya, sehingga diharapkan mampu memberikan solusi akhir kepada pihak CV. Subur Jaya pada khususnya dan kepada para pihak kontraktor lain pada umumnya.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Ketentuan Umum Perjanjian

Suatu perjanjian, merupakan suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain, atau di mana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu. Melihat macamnya, hal yang di janjikan untuk dilaksanakan, perjanjian itu di bagi dalam tiga macam, yaitu :

- 1). Perjanjian untuk memberikan/menyerahkan suatu barang.
- 2). Perjanjian untuk berbuat sesuatu.
- 3). Perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu.

Menurut Prof. Subekti, perkataan “perikatan” (*verbinten*) mempunyai arti yang lebih luas dari perkataan “perjanjian”.⁵ Perikatan lebih luas dari perjanjian, karena itu dapat terjadi karena :

- a. Perjanjian.
- b. Undang-Undang.

Dengan demikian dapat disimpulkan, bahwa antara perjanjian dengan perikatan mempunyai hubungan, di mana perjanjian menerbitkan perikatan. Perjanjian merupakan bagian dari perikatan. Jadi, perjanjian melahirkan perikatan dan perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan.

⁵ R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta : Intermasa, Cet XXI, 1987. hlm 122.

1. Pengertian Perjanjian

Sedangkan mengenai definisi dari perjanjian itu sendiri oleh para sarjana juga di artikan secara berbeda-beda pula, yaitu antara lain :

a. Menurut Prof. Subekti S.H

Perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.⁶

b. Menurut Prof. Dr. R. Wirjono Prodjodikoro, S.H

Perjanjian adalah suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.⁷

c. Menurut R. Setiawan, S.H

Persetujuan adalah suatu perbuatan hukum, di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.⁸

d. Menurut Abdulkadir Muhammad, S.H

Perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan.⁹

⁶ Ibid, hlm 1.

⁷ R. Wirjano Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Jakarta : Sumur Bandung, Cet XI, 1989, hlm 8.

⁸ R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung : Binacipta, Cet. IV, 1987, hlm 49.

⁹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Bandung : Citra Aditya Bakti, 1990, hlm 78.

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

Dari rumusan perjanjian di atas dapat disimpulkan, bahwa unsur-unsur perjanjian, adalah :

- a) Ada para pihak.
- b) Ada persetujuan antara pihak-pihak tersebut.
- c) Ada tujuan yang akan dicapai.
- d) Ada prestasi yang akan dilaksanakan.
- e) Ada bentuk tertentu, baik lisan maupun tulisan.
- f) Ada syarat-syarat tertentu.

Dalam Pasal 1338 KUH Perdata, bahwa *“Semua persetujuan yang dibuat secara sah sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”*.

Istilah semua maka pembentuk undang-undang menunjukkan bahwa perjanjian yang dimaksud bukanlah hanya semata-mata perjanjian bernama, tetapi juga meliputi perjanjian yang tidak bernama. Di dalam istilah “semua” itu terkandung asas yang dikenal dengan *asas partij autonomie*.

Dengan istilah secara sah pembentuk undang-undang menunjukkan, bahwa pembuatan perjanjian harus memenuhi syarat-syarat yang di tentukan. Semua persetujuan yang dibuat menurut hukum atau secara sah (Pasal 1320 KUH Perdata) adalah mengikat sebagai undang-undang terhadap para pihak. Di sini tersimpul realisasi asas kepastian hukum.

Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata menunjukkan kekuatan kedudukan kreditur dan sebagai konsekuensinya perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali secara sepihak. Namun kedudukan ini diimbangi dengan Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang menyatakan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Hal ini memberikan perlindungan kepada debitur dari kedudukan antara kreditur dan debitur menjadi seimbang. Ini realisasi dari asas keseimbangan.

2. Syarat Sahnya Perjanjian

Syarat sahnya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang secara tegas menyebutkan, bahwa perjanjian adalah sah jika :

- a. Dibuat berdasarkan kata sepakat dari para pihak, tanpa adanya paksaan, kekhilapan maupun tipuan.
 - b. Dibuat oleh mereka yang cakap untuk bertindak dalam hukum.
 - c. Memiliki objek perjanjian yang jelas.
 - d. Didasarkan pada klausula yang halal.
- ad.a. Syarat pertama dari Pasal 1320 KUH Perdata mensyaratkan adanya sepakat para pihak yang saling mengikatkan diri.

Menurut Mariam Darus Badruzam, bahwa :

“Dengan diperlukannya kata sepakat mengadakan perjanjian, maka berarti bahwa kedua belah pihak haruslah mempunyai kebebasan kehendak. Para pihak tidak mendapat suatu tekanan yang mengakibatkan adanya “cacat” bagi perwujudan kehendak tersebut. Pengertian sepakat dilukiskan sebagai pernyataan kehendak tersebut. Pengertian sepakat dilukiskan sebagai pernyataan kehendak yang disetujui (*overenstemende wisverklaring*) antara para pihak. Pernyataan pihak yang menawarkan dinamakan tawaran

(offerte). Pernyataan pihak yang menerima tawaran dinamakan akseptasi (*acceptatie*)”.¹⁰

Syarat kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya dalam KUH Perdata dicantumkan beberapa hal yang merupakan faktor yang dapat menimbulkan cacat pada kesepakatan tersebut. Menurut Pasal 1322 KUH Perdata :

“Tidak ada kata yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilapan atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan”.

Sedangkan Pasal 1322 KUH Perdata menyebutkan sebagai berikut :

“Kekhilapan tidak mengakibatkan batalnya suatu perjanjian lainnya apabila kekhilapan itu terjadi mengenai hakekat barang yang menjadi pokok persetujuan”.

“Kekhilapan tidak menjadi sebab kebatalan, jika kekhilapan itu hanya terjadi mengenai dirinya orang dengan siapa orang bermaksud membuat suatu persetujuan, kecuali persetujuan itu telah dibuat terutama karena mengikat diri orang tersebut”.

Tentang paksaan, Pasal 1323 KUH Perdata menyebutkan bahwa :

“Paksaan yang dilakukan terhadap orang yang membuat suatu persetujuan, merupakan alasan untuk batalnya persetujuan, juga apabila paksaan itu dilakukan oleh seorang pihak ketiga, untuk kepentingan siapa persetujuan tersebut telah dibuat”.

¹⁰ Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung : Alumni, 2000, hlm 73.

Paksaan yang di maksud adalah bukan paksaan dalam arti absolute, sebab dalam hal yang demikian ini perjanjian sama sekali terjadi, misalnya jika seseorang yang lemah dan ia mencantumkan tanda tangan di bawah sejauh perjanjian.

Menurut Pasal 1324 KUH Perdata :

“Paksaan yang terjadi, apabila perbuatan itu sedemikian rupa sehingga dapat menakutkan seorang yang berpikir sehat dan apabila perbuatan itu dapat menimbulkan ketakutan pada orang tersebut, bahwa dirinya atau kekayaannya terancam dengan suatu kerugian yang terang dan nyata”.

Mempertimbangkan hal tersebut, harus diperhatikan usia, kelamin dan kedudukan orang-orang yang bersangkutan. Yang dimaksud dengan paksaan, ialah kekerasan jasmani atau ancaman (akan membuka rahasia) dengan sesuatu yang diperbolehkan hukum yang menimbulkan ketakutan kepada seseorang sehingga ia membuat perjanjian. Di sini paksaan harus benar-benar menimbulkan suatu ketakutan bagi yang menerima paksaan.

Pengertian tentang penipuan terdapat dalam Pasal 1328 KUH Perdata :

“Penipuan merupakan suatu alasan untuk pembatalan persetujuan, apabila tipu muslihat yang dipakai oleh salah satu pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu muslihat tersebut. Penipuan tidak di persangkakan tetapi harus dibuktikan”.

Ad. 2. Syarat yang kedua, adalah kecakapan untuk membuat suatu perjanjian.

Pada dasarnya, setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian, kecuali jika oleh undang-undang tidak dinyatakan tak cakap (Pasal 1329 KUH Perdata). Menurut Pasal 1330 KUH Perdata, mereka yang tidak cakap membuat suatu perjanjian adalah :

- 1) Orang yang belum dewasa.

- 2) Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan.
- 3) Orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang dan semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

Akibat hukum dari ketidakcakapan ini, adalah bahwa perjanjian yang telah dibuat dapat di mintakan pembatalannya kepada hakim.

Ad. 3. Syarat ketiga tentang barang. Suatu perjanjian haruslah mempunyai objek (*bepaald onderwerp*) tertentu, sekurang-kurangnya dapat ditentukan bahwa objek tertentu itu dapat berupa benda yang sekarang ada dan nanti akan ada. Barang itulah barang yang dapat diperdagangkan. Pembentuk undang-undang mempunyai pandangan, bahwa perjanjian-perjanjian mungkin juga diadakan tanpa sebab atau sebab terlarang adalah sebab yang dilarang oleh undang-undang atau berlawanan dengan kesusilaan dan ketertiban umum (Pasal 1337 KUH Perdata).

Ad.4. Syarat yang terakhir, adalah adanya suatu sebab yang halal. Ini menyangkut, bahwa isi dari perjanjian yang di buat tidak boleh bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan undang-undang. Dengan demikian undang-undang tidak mempedulikan apa yang terjadi, sebab orang yang mengadakan suatu perjanjian tersebut yang menggambarkan tujuan yang akan di capai. Menurut Pasal 1335 KUH Perdata, yaitu suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena sesuatu hal yang palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan hukum.

3. Asas-Asas Perjanjian

Dalam hukum perjanjian, terdapat beberapa asas penting yang perlu diketahui, yaitu :

a. Sistem terbuka (open system)

Asas ini mempunyai arti, bahwa mereka yang tunduk dalam perjanjian bebas menentukan hak dan kewajibannya. Asas ini disebut juga dengan asas kebebasan berkontrak, yaitu semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (Pasal 1338 ayat 1 KUH Perdata). Asas kebebasan berkontrak ini tidak boleh bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan undang-undang.

b. Bersifat Pelengkap (optional)

Hukum perjanjian bersifat pelengkap artinya, pasal-pasal dalam hukum perjanjian boleh disingkirkan, apabila pihak-pihak yang membuat perjanjian menghendaki dan membuat ketentuan-ketentuan sendiri yang menyimpang dari pasal-pasal undang-undang. Tetapi apabila dalam perjanjian yang mereka buat tidak ditentukan, maka berlakulah ketentuan undang-undang.

c. Berasaskan Konsensualisme

Asas ini mempunyai arti, bahwa suatu perjanjian lahir sejak detik tercapainya kesepakatan antara kedua belah pihak. Hal ini sesuai dengan syarat sahnya suatu perjanjian (Pasal 1320 KUH Perdata).

Pengecualian dari asas ini adalah :

1) Dalam Perjanjian Formil

Di samping kata sepakat masih perlu adanya formalitas tertentu. Dimana semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya dan tidak dapat ditarik kembali apabila tidak ada kesepakatan kedua belah pihak.

Contohnya : perjanjian perdamaian (Pasal 1851 KUH Perdata).

2) Dalam Perjanjian Riil

Di samping kata sepakat harus ada juga tindakan nyata.

Contohnya : perjanjian penitipan barang (Pasal 1694 KUH Perdata) dan perjanjian hak gadai (Pasal 1152 KUH Perdata).

Asas konsensualisme ini mempunyai hubungan yang erat dengan asas kebebasan berkontrak dan asas kekuatan mengikat yang terdapat di dalam Pasal 1338 ayat 1 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Semua mengandung arti, meliputi seluruh isi perjanjian, baik yang namanya dikenal maupun yang namanya tidak dikenal oleh undang-undang. Asas kebebasan berkontrak berhubungan dengan isi perjanjian, yaitu kebebasan menentukan apa dan dengan siapa perjanjian diadakan.

Pengaturan isi perjanjian tidak semata-mata di biarkan kepada para pihak akan tetapi perlu diawasi pemerintah sebagai pengemban kepentingan umum menjaga keseimbangan kepentingan individu dan

kepentingan masyarakat. Melalui penerobasan hukum, perjanjian oleh pemerintah terjadi pergeseran hukum perjanjian ke bidang hukum publik. Melalui campur tangan pemerintah ini, terjadi pemasyarakatan (vermaatschaplijsking) hukum perjanjian.

d. Berasaskan Kepribadian

Asas ini mempunyai arti, bahwa perjanjian hanya mengikat bagi pihak yang membuatnya. Menurut Pasal 1315 KUH Perdata, pada umumnya tak seorang pun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji, melainkan untuk dirinya sendiri. Selanjutnya menurut ketentuan Pasal 1340 KUH Perdata, bahwa suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya dan tidak dapat membawa kerugian bagi pihak ketiga.

Pengecualiannya mengenai ini diatur dalam Pasal 1317 KUH Perdata, yaitu bahwa mengenai janji untuk pihak ketiga. Menurut Pasal ini, lagi pun diperbolehkan untuk meminta di tetapkannya suatu janji guna kepentingan seorang pihak ketiga, apabila suatu penetapan janji yang dilakukannya kepada orang lain memuat suatu janji yang seperti itu. Siapa yang telah memperjanjikan sesuatu seperti itu, tidak boleh menariknya kembali, apabila pihak ketiga tersebut telah menyatakan hendak mempergunakannya.

4. Pelaksanaan Perjanjian

Pelaksanaan perjanjian adalah realisasi atau pemenuhan hak dan kewajiban yang telah diperjanjikan oleh para pihak yang membuat perjanjian, supaya perjanjian itu dapat mencapai tujuannya. Tujuan tidak akan terwujud tanpa adanya pelaksanaan dalam suatu perjanjian, yaitu :

- a. Perjanjian untuk memberikan sesuatu barang/benda (Pasal 1234 KUH Perdata). Dengan cara menyerahkan benda yang bersangkutan dan merawatnya sampai pada saat penyerahan benda tersebut.
- b. Perjanjian untuk berbuat sesuatu (Pasal 1241 KUH Perdata).
- c. Perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu (Pasal 1242 KUH Perdata).¹¹

Hal-hal yang harus dilaksanakan dalam suatu perjanjian itu disebut dengan prestasi. Adapun yang dimaksud dengan prestasi dalam suatu perjanjian, adalah segala sesuatu hak yang wajib dipenuhi atau dilaksanakan oleh seorang debitur dalam suatu perjanjian. Menurut Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata, semua perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Jadi, pelaksanaan perjanjian harus berjalan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan.

Menurut Pasal 1339 KUH Perdata, perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang tegas dinyatakan dalam perjanjian saja, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan dan undang-undang, perjanjian tersebut harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Selanjutnya menurut Pasal 1347 KUH Perdata disebutkan, bahwa hal-hal yang menurut kebiasaan selalu diperjanjikan, dianggap secara diam-diam

¹¹ P.N.H Simanjuntak, *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*, Jakarta : Djambatan, 1999, hlm 337.

dimasukkan dalam perjanjian. Meskipun tidak dengan tegas dinyatakan. Jadi, oleh karena dianggap diperjanjikan atau merupakan bagian dari perjanjian, maka hal-hal yang menurut kebiasaan tersebut dapat menyingkirkan suatu pasal undang-undang yang merupakan hukum pelengkap. Jika suatu hal tidak diatur dalam undang-undang dan kebiasaan, maka penyelesaiannya harus berdasarkan pada nilai kepatutan

5. Wanprestasi

Menurut Kamus Hukum, wanprestasi berarti kelalaian, kealpaan, cidera janji, tidak menepati kewajibannya dalam perjanjian.¹² Dengan demikian, wanprestasi adalah suatu keadaan di mana seorang debitur (berutang) tidak memenuhi atau melaksanakan prestasi sebagaimana telah ditetapkan dalam suatu perjanjian. Wanprestasi (lalai/alpa) dapat timbul karena :

- a. Kesengajaan atau kelalaian debitur sendiri.
- b. Adanya keadaan memaksa (*overmacht*).

Pada umumnya suatu wanprestasi baru terjadi jika debitur dinyatakan telah lalai untuk memenuhi prestasinya atau dengan kata lain, wanprestasi ada kalau debitur itu tidak dapat membuktikan, bahwa ia telah melakukan wanprestasi di luar kesalahannya pemenuhan prestasi tidak ditentukan tenggang waktunya, maka seorang kreditur dipandang perlu untuk memperingatkan/menegur debitur agar ia memenuhi kewajibannya. Teguran ini disebut dengan *sommatie* (*somasi*).

¹² Subekti dan Tjitrosoedibyo, *Kamus Hukum*, Jakarta : Pradnya Paramita, Cet. XII, 1996, hlm 10.

Dalam hal tenggang waktu suatu pelaksanaan pemenuhan prestasi telah ditentukan, maka Pasal 1238 KUH Perdata debitur dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan. Suatu somasi harus diajukan secara tertulis yang menerangkan apa yang dituntut, atas dasar apa serta pada saat kapan diharapkan pemenuhan prestasi. Hal ini berguna bagi kreditur apabila ingin menuntut debitur di muka pengadilan. Dalam gugatan inilah, somasi menjadi alat bukti bahwa debitur betul-betul telah melakukan wanprestasi.¹³

Adapun seorang debitur yang dapat dikatakan telah melakukan wanprestasi, yaitu:

- 1) Debitur tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan.
- 2) Debitur melaksanakan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan.
- 3) Debitur melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat/tidak tepat waktu.
- 4) Debitur melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.¹⁴

Akibat wanprestasi yang dilakukan debitur, dapat menimbulkan kerugian bagi kreditur. Sanksi atau akibat-akibat hukum bagi debitur yang wanprestasi, yaitu :

- 1) Debitur di haruskan membayar ganti kerugian yang diderita oleh kreditur (Pasal 1243 KUH Perdata).

¹³ PNH Simanjuntak, *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*, Jakarta : Djambata, 1999, hlm 340.

¹⁴ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta : PT. Intermasa, Cet. V, 1978, hlm 43.

- 2) Pembatalan perjanjian di sertai dengan pembayaran kerugian (Pasal 1267 KUH Perdata).
- 3) Peralihan resiko kepada debitur sejak saat terjadinya wanprestasi (Pasal 1237 ayat (2) KUH Perdata).
- 4) Pembayaran biaya perkara apabila diperkarakan dimuka Hakim (Pasal 181 ayat (1) HIR).¹⁵

Di samping itu, dalam perjanjian timbal balik (bilateral), wanprestasi dari satu pihak memberikan hak kepada pihak lain lainnya untuk membatalkan perjanjian. Dalam hal demikian, pembatalan harus dimintakan kepada Hakim. Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak terpenuhinya kewajiban itu dinyatakan dalam perjanjian. Jika syarat tidak dinyatakan dalam perjanjian, Hakim leluasa menurut keadaan atas permintaan si tergugat, untuk memberikan suatu jangka waktu guna kesempatan memenuhi kewajibannya, jangka waktu mana tidak lebih dari satu bulan (Pasal 1266 KUH Perdata).

Dalam pelaksanaan pekerjaan kemungkinan timbul wanprestasi yang dilakukan oleh para pihak dalam perjanjian. Dalam keadaan demikian, berlakulah ketentuan-ketentuan yang wajib dipenuhi yang timbul akibat wanprestasi, yaitu kemungkinan pemutusan perjanjian, penggantian kerugian atau pemenuhan.

Jika pihak pemborong tidak dapat menyelesaikan pekerjaan menurut waktu yang ditetapkan atau menyerahkan pekerjaan dengan tidak baik, maka atas gugatan dari si pemberi tugas Hakim dapat memutuskan perjanjian tersebut

¹⁵ PNH Simanjuntak, Op. Cit, hlm 341.

sebagian atau seluruhnya beserta segala akibatnya, yaitu pemutusan untuk waktu yang akan datang (*onbinding voor de toekomst*), dalam arti bahwa mengenai pekerjaan yang telah diselesaikan/dikerjakan akan tetapi tetap dibayar (*nakoming het verleden*), namun mengenai pekerjaan yang belum dikerjakan itu yang diputuskan.

Kewajiban mengenai pembayaran denda yang diwajibkan dalam perjanjian dalam hal terjadi kelambatan penyerahan pekerjaan, hendaknya diperhatikan bahwa dalam pengaturan mengenai pembebanan pekerjaan denda tersebut dengan mengingat ketentuan-ketentuan sebagaimana dikemukakan oleh *Bloembergen* sebagai berikut :

- a. Denda tersebut baru diwajibkan dibayar setelah adanya pernyataan lalai lebih dulu, jika dalam waktu pernyataan lalai tersebut pemborong tidak dapat memperbaiki kealaiannya maka pembayaran denda wajib dipenuhi.
- b. Pembayaran baru diwajibkan jika pemborong tidak dapat mengemukakan adanya *overmacht* atau hambatan penyerahan tersebut.
- c. Denda itu harus diperinci sesuai dengan keadaan/sifat dari wanprestasi tersebut, sehingga ada denda yang dibebankan untuk dibayar untuk sekian kali dan lain-lain.
- d. Gugat untuk pembayaran denda tersebut dan gugat untuk pembayaran penggantian kerugian pada dasarnya tidak boleh bersama/berganda. Karena pembayaran denda pada hakekatnya,

adalah merupakan pembayaran kerugian yang telah ditetapkan. Pihak yang dirugikan seharusnya membuktikan, bahwa ia menderita kerugian yang lebih besar, padanya terletak beban pembuktian. Jika ia dapat membuktikan adanya kerugian yang diderita tersebut maka di samping denda itu dapat menuntut penggantian kerugian.¹⁶

Sanksi yang telah diatur dalam Pasal 37 Keputusan Presiden Nomor 80 Tahun 2003, bahwa sanksi yang dikenakan tidak hanya kepada penyedia barang/jasa, tetapi juga kepada pengguna barang/jasa. Sanksi yang dikenakan kepada penyedia barang/jasa yang terlambat menyelesaikan pekerjaan akibat dari kelalaian penyedia barang/jasa, adalah penyedia barang/jasa yang bersangkutan dikenakan denda keterlambatan sekurang-kurangnya 1% (satu persen) per hari dari nilai kontrak.

Sedangkan sanksi yang dikenakan kepada pengguna barang/jasa, karena terjadi keterlambatan pekerjaan/pembayaran karena semata-mata kesalahan atau kelalaian pengguna barang/jasa, adalah pengguna barang/jasa membayar ganti kerugian yang ditanggung penyedia barang/jasa akibat keterlambatan dimaksud, yang besarnya ditetapkan dalam kontrak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹⁷

¹⁶ Sri Soedewi Masjchun Sofyan, Loc. Cit, hlm 84.

¹⁷ H. Salim HS, *Perkembangan Hukum Kontrak Di Luar KUH Perdata*, Jakarta : PT. RajaGrafindo Persada, Cet I, 2006, hlm 289.

6. **Macam-macam Perjanjian**

Macam-macam dari perjanjian dapat dibedakan dalam beberapa hal, yaitu:

a. Perjanjian Timbal-Balik

Adalah perjanjian yang memberikan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak. Contohnya: perjanjian jual-beli, perjanjian sewa-menyewa.

b. Perjanjian sepihak

Adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban pada satu pihak dan pihak lain menerima haknya. Contohnya: perjanjian hibah, perjanjian pinjam-ganti.

c. Perjanjian Cuma-Cuma

Adalah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan suatu keuntungan kepada pihak lain tanpa menerima suatu manfaat bagi dirinya. Contohnya: perjanjian hibah, perjanjian pinjam-pakai.

d. Perjanjian Atas Beban

Adalah perjanjian dengan mana terhadap prestasi pihak yang satu terdapat prestasi pihak yang lain dan antara kedua prestasi itu ada hubungan hukum. Contohnya: perjanjian jual-beli, perjanjian sewa-menyewa.

e. Perjanjian Konsensual

Adalah perjanjian yang timbul karena adanya kesepakatan antara kedua belah pihak.

f. Perjanjian Riil

Adalah perjanjian yang timbul karena adanya kesepakatan antara kedua pihak disertai dengan penyerahan nyata atas barangnya. Contohnya: perjanjian penitipan barang, perjanjian pinjam-pakai.

g. Perjanjian Bernama (Perjanjian Nominaat)

Adalah perjanjian yang mempunyai nama tertentu dan diatur secara khusus oleh undang-undang. Contohnya: perjanjian jual-beli, perjanjian tukar-menukar.

h. Perjanjian Tidak Bernama (Perjanjian Innominaat)

Adalah perjanjian tidak mempunyai nama tertentu dan tidak diatur dalam undang-undang. Contohnya: leasing, fiducia.

i. Perjanjian Liberatoir

Adalah perjanjian yang membebaskan orang dari keterikatannya dari suatu kewajiban hukum tertentu. Contohnya: pembebasan utang.

j. Perjanjian Kebendaan

Adalah perjanjian untuk menyerahkan atau mengalihkan atau menimbulkan atau mengubah atau menghapuskan hak-hak kebendaan. Contohnya: perjanjian jual-beli.

k. Perjanjian Obligatoir

Adalah perjanjian yang menimbulkan perikatan antara kedua belah pihak.

1. Perjanjian Accessoir

Adalah perjanjian yang membuntuti perjanjian pokok. Contohnya: hipotek, gadai dan bortocht.¹⁸

B. Perjanjian Pekerjaan Pemborongan

1. Pengertian dan Prinsip-Prinsip Dalam Kontrak Pengadaan Barang

Perjanjian Pemborongan yang berdasarkan Pasal 1601b KUH Perdata 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.

Kontrak pengadaan barang/jasa, merupakan kontrak yang dikenal dalam kegiatan pengadaan barang yang dilakukan oleh pemerintah, di mana sumber pembiayaannya berasal dari APBN/APBD.

Pengertian pengadaan barang/jasa menurut Pasal 1 angka 1 Keputusan Presiden Nomor 80 Tahun 2003, adalah :

“Kegiatan pengadaan barang/jasa yang dibiayai dengan APBN/APBD, baik yang dilaksanakan secara swakelola maupun oleh penyedia barang”.

Pengertian kontrak pengadanan barang menurut H.Salim HS, SH, M.S, yaitu:

*“Kontrak yang dibuat antara pengguna barang/jasa dengan penyedia barang, di mana pengguna barang berhak atas prestasi yang di lakukan oleh penyedia barang/jasa dan penyedia barang/jasa berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya, yaitu pengadaan barang sesuai dengan yang telah disepakatinya”.*¹⁹

¹⁸ PNH Simanjuntak, Op. Cit, hlm 336-337.

¹⁹ H. Salim HS, *Perkembangan Hukum Kontrak Di Luar KUH Perdata*, Jakarta : PT. RajaGrafindo, Edisi I, 2006, hlm. 258.

Dalam Pasal 3 Keputusan Presiden Nomor 80 Tahun 2003 telah ditentukan mengenai prinsip-prinsip yang harus diperhatikan dalam pelaksanaan pengadaan barang, yaitu :

- a. Efisien, berarti pengadaan barang/jasa harus dilakukan dengan menggunakan dana dan biaya yang terbatas untuk mencapai sasaran yang ditetapkan dalam waktu sesingkat-singkatnya dan dapat di pertanggungjawabkan.
- b. Efektif, berarti pengadaan barang/jasa harus sesuai dengan kebutuhan yang telah ditetapkan dan dapat memberikan manfaat yang sebesar-besarnya sesuai dengan sasaran yang ditetapkan.
- c. Terbuka dan bersaing, berarti pengadaan barang/jasa harus terbuka bagi penyedia barang/jasa yang memenuhi persyaratan dan dilakukan melalui persaingan yang sehat diantara penyedia barang/jasa yang setara dan memenuhi syarat/kriteria tertentu berdasarkan ketentuan dan prosedur yang jelas dan transparan.
- d. Transparan, berarti semua ketentuan dan informasi mengenai pengadaan barang/jasa, termasuk syarat teknis administrasi pengadaan, tata cara evaluasi, hasil evaluasi, penetapan calon penyedia barang, sifatnya terbuka bagi peserta penyedia barang/jasa yang berminat serta bagi masyarakat luas pada umumnya.
- e. Adil/tidak diskriminatif, berarti memberikan perlakuan yang sama bagi semua calon penyedia barang/jasa dan tidak mengarah untuk

memberi keuntungan kepada pihak tertentu, dengan cara dan/atau alasan apapun.

- f. Akuntabel, berarti harus mencapai sasaran baik fisik, keuangan maupun manfaat bagi kelancaran pelaksanaan tugas umum pemerintahan dan pelayanan masyarakat sesuai dengan prinsip-prinsip serta ketentuan yang berlaku dalam pengadaan barang/jasa.

Keenam prinsip itu sangat baik dijadikan pedoman oleh panitia pengadaan barang dan/atau pejabat yang berwenang, karena akan dapat tercipta suasana yang kondusif bagi terciptanya efisiensi, partisipasi dan persaingan yang sehat dan terbuka antara penyedia barang/jasa yang setara dan memenuhi syarat, menjamin rasa keadilan dan kepastian hukum bagi semua pihak, sehingga dapat meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap proses pengadaan barang karena hasilnya dapat dipertanggungjawabkan kepada masyarakat, baik dari segi fisik, keuangan dan manfaatnya bagi kelancaran pelaksanaan tugas institusi pemerintah.

2. Para Pihak Dalam Perjanjian Pekerjaan Pemborongan

Dalam Keputusan Presiden Nomor 80 Tahun 2003 telah ditentukan, bahwa ada dua pihak yang terkait dalam kontrak pengadaan barang/jasa, yaitu pengguna barang/jasa dan penyedia barang/jasa. Adapun definisi dari para pihak dalam kontrak pengadaan barang/jasa, yaitu :

Pihak Kesatu : disebut pihak yang memborongkan atau principal
(Aanbesteder, Bouwlieer, Kepala Kantor, Satuan Kerja,
Pemimpin Proyek). Pasal 1 ayat (2) Keppres Nomor 80

Tahun 2003 disebut sebagai Pengguna barang/jasa, adalah kepala kantor/pimpinan proyek/pemimpin bagian proyek/pengguna anggaran daerah/pejabat yang disamakan sebagai pemilik pekerjaan yang bertanggung jawab atas pelaksanaan pengadaan barang/jasa dalam lingkungan unit kerja/proyek tertentu.

Pihak Kedua : Pihak Kedua disebut sebagai pemborong atau rekanan, kontraktor, Annemer. Pasal 1 ayat (3) Keppres Nomor 80 Tahun 2003 sebagai penyedia barang/jasa, adalah badan usaha atau orang perorangan yang kegiatan usahanya menyediakan barang/jasa (dalam tesis ini adalah CV. SUBUR JAYA).

Dari definisi yang di berikan oleh pasal tersebut terlihat, bahwa kadang-kadang secara keliru memandang kepada kontrak sebagai suatu jenis kontrak unilateral, di mana seolah-olah hanya pihak kontraktor yang mengikatkan diri dan harus berprestasi. Padahal dalam perkembangan saat ini, baik pihak kontraktor maupun pihak *bouwheer* saling mengikatkan diri dengan masing-masing hak dan kewajibannya sendiri-sendiri.

3. Hak dan Kewajiban Para Pihak

Dalam Pasal 32 dan Pasal 33 Keputusan Presiden Nomor 80 Tahun 2003 telah ditentukan hak dan kewajiban dari pengguna barang/jasa dan larangan penyedia barang/jasa. Kewajiban pengguna barang/jasa, yaitu :

- a. Melakukan pemeriksaan lapangan bersama-sama dengan penyedia barang/jasa.
- b. Membuat berita acara keadaan lapangan atau serah terima lapangan.

Di dalam lampiran Keputusan Presiden Nomor 80 Tahun 2003 telah ditentukan secara lengkap dan sistematis hak dan kewajiban pengguna barang/jasa, adalah :

- a. Mengawasi dan memeriksa pekerjaan yang dilakukan oleh penyedia barang/jasa.
- b. Meminta laporan-laporan secara periodik mengenai pelaksanaan pekerjaan yang dilakukan oleh pihak penyedia barang/jasa.
- c. Membayar kontrak pekerjaan sesuai dengan harga yang telah ditetapkan kepada pihak penyedia barang/jasa.
- d. Memberikan fasilitas berupa sarana dan prasarana yang dibutuhkan oleh pihak penyedia barang/jasa untuk kelancaran pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan ketentuan kontrak.

Hak dan Kewajiban dari pihak penyedia barang/jasa, adalah :

- 1) Menerima pembayaran untuk pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan harga yang telah di tentukan dalam kontrak.
- 2) Berhak meminta fasilitas-fasilitas dalam bentuk sarana dan prasarana dari pihak pengguna barang/jasa untuk kelancaran pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan ketentuan kontrak.
- 3) Melaporkan pelaksanaan pekerjaan secara periodik kepada pihak pengguna barang/jasa.

- 4) Melaksanakan dan menyelesaikan pekerjaan sesuai dengan jadwal pelaksanaan pekerjaan yang telah ditetapkan di dalam kontrak.
- 5) Memberikan keterangan-keterangan yang diperlukan untuk pemeriksaan pelaksanaan oleh pihak pengguna barang/jasa.
- 6) Menyerahkan hasil pekerjaan sesuai dengan jadwal penyerahan pekerjaan yang ditetapkan dalam kontrak.
- 7) Kontraktor harus mengambil langkah-langkah yang cukup memadai untuk melindungi lingkungan baik di dalam maupun di luar tempat kerja dan membatasi perusahaan dan membatasi perusahaan dan pengaruh/gangguan kepada masyarakat maupun miliknya, sebagai akibat polusi, kebisingan dan kerusakan sebagai akibat kegiatan kontraktor.

4. Jenis-Jenis Kontrak Pengadaan Barang

Kontrak pengadaan barang dapat dibedakan berdasarkan bentuk imbalan, jangka waktu dan jumlah penggunaan barang (Pasal 30 Keputusan Presiden Nomor 80 Tahun 2003). Ketiga pembagian tersebut adalah sebagai berikut :

1. Kontrak Berdasarkan Imbalan

Kontrak pengadaan barang/jasa berdasarkan bentuk imbalannya, merupakan kontrak yang dibuat berdasarkan atas imbalan atau biaya yang dikeluarkan untuk pelaksanaan pengadaan barang/jasa. Kontrak pengadaan barang berdasarkan imbalannya dibagi menjadi 5 (lima) macam, yaitu :

a. Kontrak Lump Sum, adalah :

Kontrak pengadaan barang/jasa atas penyelesaian seluruh pekerjaan dalam batas waktu tertentu, dengan jumlah harga yang pasti dan tetap dan semua risiko yang mungkin terjadi dalam proses penyelesaian pekerjaan sepenuhnya di tanggung oleh penyedia barang/jasa

b. Kontrak Harga Satuan, adalah :

Kontrak pengadaan barang/jasa atas penyelesaian seluruh pekerjaan dalam batas waktu tertentu, berdasarkan harga satuan yang pasti dan tetap untuk setiap satuan/unsur pekerjaan dengan spesifikasi teknis tertentu, yang volume pekerjaannya masih bersifat perkiraan sementara, sedangkan pembayarannya didasarkan pada hasil pengukuran bersama atas volume pekerjaan yang benar-benar telah dilaksanakan oleh penyedia barang.

c. Kontrak Gabungan Lump dan Harga Satuan, adalah :

Kontrak yang merupakan gabungan *lump sum* dan harga satuan dalam satu pekerjaan yang diperjanjikan.

d. Kontrak Terima Jadi, adalah :

Kontrak pengadaan barang pemborongan, atas penyelesaian seluruh pekerjaan dalam batas waktu tertentu dengan jumlah harga pasti dan tetap sampai seluruh bangunan/konstruksi, peralatan dan jaringan utama maupun penunjangnya dapat

berfungsi dengan baik sesuai dengan kriteria kinerja yang telah ditetapkan.

e. Kontrak Presentase, adalah :

Kontrak pelaksanaan jasa konsultasi dibidang konstruksi atau pekerjaan pemborongan tertentu, di mana konsultan yang bersangkutan menerima imbalan jasa berdasarkan persentase tertentu dari nilai pekerjaan fisik konstruksi/pemborongan tersebut.

2. Kontrak Pengadaan Barang/Jasa Berdasarkan Jangka Waktu Pelaksanaan

Kontrak pengadaan barang/jasa berdasarkan jangka waktu pelaksanaan, merupakan kontrak atau perjanjian yang disepakati oleh kedua belah pihak, di mana dalam kontrak itu ditentukan lamanya kontrak pengadaan dilaksanakan. Kontrak ini dibagi menjadi :

a. Kontrak Tahun Tunggal, adalah :

Kontrak pelaksanaan pekerjaan yang mengikat dana anggaran untuk masa satu tahun anggaran.

b. Kontrak Tahun Jamak, adalah :

Kontrak pelaksanaan pekerjaan yang mengikat dana anggaran untuk masa lebih dari satu tahun anggaran yang dilakukan atas persetujuan :

- Menteri Keuangan untuk pengadaan yang dibiayai APBN
- Gubernur untuk pengadaan yang dibiayai APBD Provinsi

- Bupati atau Walikota untuk pengadaan barang yang dibiayai APBD Kabupaten/Kota.

3. Kontrak Pengadaan Barang/Jasa Berdasarkan Jumlah Penggunaan Barang/Jasa

Kontrak pengadaan barang/jasa ini, merupakan kontrak pengadaan barang/jasa didasarkan pada jumlah lembaga atau institusi yang menggunakan barang tertentu. Kontrak pengadaan barang/jasa ini dibagi menjadi :

a) Kontrak Pengadaan Tunggal, adalah :

Kontrak antara satu unit kerja atau satu proyek dengan penyediaan barang tertentu untuk menyelesaikan pekerjaan tertentu dalam waktu tertentu.

b) Kontrak Pengadaan Bersama, adalah :

Kontrak antara beberapa unit kerja atau beberapa proyek dengan penyediaan barang tertentu, untuk menyelesaikan pekerjaan tertentu dalam waktu tertentu sesuai dengan kegiatan bersama yang jelas dari masing-masing unit kerja dan pendanaan bersama yang dituangkan dalam kesepakatan bersama.²⁰

²⁰ Ibid, hlm. 267-263.

5. Akibat Hukum Pada Perjanjian Pekerjaan Pemborongan Bagi Para Pihak

1. Early Warning System Dalam Kontrak Konstruksi

Bahwa suatu perjanjian yang telah memenuhi syarat-syarat tertentu bisa dikatakan, sebagai suatu perjanjian yang sah dan sebagai akibatnya perjanjian akan mengikat sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Oleh karena itu agar keberadaan suatu perjanjian diakui oleh undang-undang (*Legally Concluded Contract*) haruslah sesuai dengan syarat-syarat yang telah ditentukan oleh undang-undang.

Adapun syarat sahnya suatu perjanjian atau persetujuan telah ditentukan di dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yang menyebutkan bahwa :

“Untuk sahnya perjanjian-perjanjian diperlukan empat syarat :

- Sepakat mereka yang mengikatkan diri
- Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian
- Suatu hal tertentu
- Suatu sebab yang halal”.

Menurut Pasal 1338 KUH Perdata disebutkan bahwa :

“Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau, karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”.

Ketentuan dari Pasal 1338 KUH Perdata tersebut dapat disimpulkan, bahwa perjanjian yang telah dilakukan oleh kedua belah pihak adalah mengikat untuk pihak-pihak yang melakukan perjanjian dan membawa akibat hukum bagi keduanya.

Sebagaimana diketahui, untuk setiap kontrak bahwa kontrak dapat saja tidak terlaksana/tidak dilaksanakan dengan semestinya seringkali terjadi. Ketidakterlaksanaan kontrak tersebut mempunyai gradasi yang berbeda-beda yaitu sebagai berikut :

- 1) Tidak terlaksana pada tingkat yang sangat ringan, sehingga tidak perlu diperbaiki sama sekali oleh pihak kontraktor.
- 2) Tidak terlaksana ringan, sehingga perlu diperbaiki pada saat serah terima atau pada masa perawatan oleh pihak kontraktor.
- 3) Tidak terlaksana yang agak berat, sehingga perlu diperbaiki pada saat sedang berlangsungnya pembangunan tanpa harus mengubah kontrak.
- 4) Tidak terlaksana yang agak berat, sehingga perlu perbaikan pada saat sedang berlangsungnya pembangunan dengan dilakukannya penyesuaian/perubahan pembangunan dengan dilakukannya penyesuaian/perubahan kontrak.
- 5) Tidak terlaksana yang berat, sehingga pelaksanaan kontrak harus ditunda.
- 6) Tidak terlaksana yang sangat berat, sehingga kontrak boleh diputus (terminasi) oleh salah satu pihak.²¹

Merupakan tindakan yang sangat baik, jika ketidakterlaksanaan kontrak dapat dideteksi sejak dini, sehingga masih mudah untuk diperbaiki atau dapat dengan segera diperbaiki. Untuk itu, perlu secepatnya dianalisis gejala-gejala

²¹ Munir Fuady, *Kontrak Pemborongan Mega Proyek*, Bandung : PT. Citra Bakti, 1998, hlm 196.

ketidakberesan dalam pelaksanaan proses pembangunan proyek tersebut, sehingga perlu segera dibicarakan dengan pihak kontraktornya.

Early warning system dari ketidakberesan pelaksanaan pekerjaan proyek dapat dideteksi dengan dua cara sebagai berikut :

- 1) Dengan mengamati bangunan secara fisiknya, sehingga jika ada penyimpangan atau ketidakberesan dapat segera diobservasi.
- 1) Dengan mengamati dokumen yang ada, sebab banyak dokumen yang dibuat dalam proses pelaksanaan suatu pekerjaan proyek tersebut.

2. Macam-macam Ketidakterlaksanaan Kontrak Konstruksi

- 1) Sebagai suatu rencana manusia, tentunya tidak semua dari rencana tersebut kesampaian apa adanya seperti yang direncanakan. Demikian juga dengan Rencana Pembangunan suatu proyek yang dituangkan dalam kontrak tertentu tidak semuanya tercapai. Banyak hal yang dipengaruhi oleh kehendak manusia atau di luar kehendak yang mempengaruhi jalannya suatu kontrak yang dapat menyebabkan rencana tersebut diubah di tengah jalan atau kemudian bahkan rencana tersebut harus batal sama sekali. Demikianlah akhirnya, berkembang teori dan praktek hukum mengenai ketidakterlaksanaan kontrak konstruksi dengan berbagai konsekuensinya.

3. Pemutusan Kontrak

Salah satu bentuk ketidaklaksanaan suatu kontrak konstruksi, adalah dilakukannya pemutusan kontrak konstruksi, adalah dilakukannya

pemutusan kontrak (terminasi) oleh salah satu kedua belah pihak dalam kontrak tersebut. Tindakan pemutusan kontrak ini, merupakan salah satu akibat hukum dari adanya suatu perjanjian yang tidak memenuhi prestasi. Untuk memperkecil resiko dari adanya kejadian pemutusan kontrak ini, maka para pihak harus melakukan dua hal sebagai berikut :

a. Tindakan Preventif

Prinsip mencegah lebih baik dari mengobati, berlaku juga dalam suatu pemutusan kontrak. Karena itu, berbagai tindakan pencegahan agar tidak terjadinya pemutusan kontrak mesti selalu diperhatikan. Untuk tindakan Preventif agar tidak terjadinya pemutusan kontrak konstruksi, dilakukan hal-hal sebagai berikut :

- (i) Mengenai sejauh mungkin reputasi pihak lain dalam kontrak tersebut.
- (ii) Melihat sejauh mana kemampuan pihak lain tersebut.
- (iii) Menganalisis sejauh mana pihak lain tersebut.
- (iv) Di Pihak bouwheer, berusaha mencari alternative terbaik di antara beberapa kandidat kontraktor.
- (v) Terlebih dahulu membuat Memorandum of Understanding sambil saling menjajaki dan mengenal lebih jauh terhadap pihak mitranya dalam kontrak tersebut.

b. Tindakan Kuratif

Apabila setelah dilakukannya tindakan preventif ternyata tidak juga membuahkan hasil, dalam arti bahwa kontrak tetap diputuskan

oleh salah satu pihak, maka perlu diatur di dalam kontrak agar lawan dari yang memutuskan kontrak tersebut ataupun mungkin pihak yang memutuskan kontrak itu sendiri tidak sampai dirugikan karenanya.

Dengan berpijak kepada dasar pemikiran seperti tersebut dalam kontrak diaturlah mengenai termin kontrak, masa perhitungan kerugian, metode perhitungan kerugian, metode ganti rugi, hukum yang berlaku dan pengadilan mana atau arbitrase mana yang akan menyelesaikan jika ada sengketa disekitar pemutusan perjanjian tersebut.

Beberapa konsekuensi yuridis dari adanya suatu pemutusan kontrak konstruksi antara lain sebagai berikut :

1) Kontraktor Meninggalkan Lokasi Proyek

Salah satu kewajiban utama dari pihak kontraktor jika terjadi pemutusan kontrak, adalah pihak kontraktor harus meninggalkan lokasi proyek dan memindahkan barang-barangnya dari lokasi proyek tersebut.

2) Serah Terima Pekerjaan

Dalam hal pemutusan kontrak, maka pihak bouwheer wajib untuk mengambil alih/serah terima pekerjaan-pekerjaan tertentu yang telah dilakukan kontraktor.

3) Serah Terima Drawings dan Dokumen

Dalam kasus-kasus tertentu, jika kontraktor dan sulit dikerjakan oleh pihak lain, atau tidak bias atau sulit dibuat oleh pihak

kontraktor lain, maka dalam hal pemutusan kontrak, kontrak dapat mewajibkan pihak kontraktor untuk menyerahkan dokumen-dokumen tertentu kepada pihak bouwheer.

4) Pembayaran yang masih tersisa dan anti rugi

Layak pula ditentukan dalam kontrak bahwa jika terjadi pemutusan, maka setiap pembayaran kepada kontraktor yang tersisa mesti selesai.²²

²² Ibid, hlm 204-205.

BAB III

METODE PENELITIAN

Metode, berasal dari bahasa Yunani, "*Methodos*" yang artinya cara. Dikaitkan dengan penelitian ilmiah, maka metode menyangkut masalah cara kerja, yaitu cara kerja untuk dapat memahami suatu objek yang menjadi sasaran ilmu yang bersangkutan. Metode penelitian yang dipakai penulis dalam penelitian ini yaitu :

A. Metode Pendekatan

Metode pendekatan penelitian yang digunakan aspek yuridis empiris, yaitu suatu pendekatan yang dilakukan untuk menganalisis tentang sejauh manakah suatu peraturan/perundang-undang atau hukum berlaku efektif dalam masyarakat.²³ Metode pendekatan dalam penelitian ini digunakan untuk menganalisis tentang PELAKSANAAN PERJANJIAN PEKERJAAN ANTARA CV. SUBUR JAYA DENGAN STSI SURAKARTA, khususnya mengenai faktor penyebab terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak, dengan bersumber pada perjanjian/kontrak, Keputusan Presiden Nomor 80 Tahun 2003 dan perundang-undangan yang menyangkut permasalahan di atas.

²³ Kentjoroningrat, *Kebudayaan Metalitet dan Pembangunan*, Jakarta : Gramedia. 1929, hlm 4.

B. Spesifikasi Penelitian

Penelitian yang digunakan adalah bersifat deskriptif analitis, yaitu menggambarkan realitas sosial dari fakta-fakta yang ditemukan, untuk selanjutnya dilakukan upaya analisis dengan mendasarkan pada teori-teori yang terdapat dalam disiplin ilmu hukum,²⁴ khususnya Hukum Perdata berkenaan dengan persoalan perjanjian pekerjaan pemborongan dalam hal Pelaksanaan Perjanjian Pekerjaan Pemborongan Antara CV Subur Jaya Dengan STSI Surakarta yang melakukan wanprestasi.

C. Metode Penentuan Sample

1. Populasi

Populasi merupakan wilayah generalisasi subjek/objek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang akan diteliti pada wilayah tertentu.²⁵ Populasi yang dimaksud dalam penelitian ini adalah seluruh pihak yang melakukan perjanjian pekerjaan pemborongan seperti tersebut di atas, yaitu CV. Subur Jaya serta pihak-pihak yang berkaitan dengan permasalahan di atas.

2. Sample

Sampel merupakan sebagian dari populasi yang karakteristiknya hendak diselidiki dan dianggap biasa mewakili keseluruhan populasi.

²⁴ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta : Ghalia Indonesia, 1982, hlm 100.

²⁵ Bambang Dwiloka, Rati Rana, *Teknik Menulis Karya Ilmiah*, Jakarta : Rineka Cipta, 2005, hlm 47.

Dalam penelitian ini untuk menentukan sample digunakan teknik pengambilan *purposive sampling* (non random sampling), yaitu penentuan sample dengan pertimbangan tertentu. Maksud dari digunakannya teknik ini, agar diperoleh subyek-subyek yang ditunjuk sesuai dengan tujuan penelitian.²⁶

Berdasarkan tersebut diatas, maka sample penelitian adalah Direktur CV. Subur Jaya, Pemimpin Proyek Peningkatan STSI Surakarta, Kepala konsultan Pengawas CV. Candrakirana Desing Centre, 3 (tiga) orang staf pegawai CV. Subur Jaya.

3. Responden

Responden adalah inti dari pertanyaan-pertanyaan mengenai data pokok yang diperlukan penelitian, yang kerangkanya telah terlebih dahulu dibuat berdasarkan tujuan penelitian dan prasurvey sebelumnya.²⁷

Berdasarkan tersebut di atas, maka responden penelitian, adalah Direktur CV. Subur Jaya, Pemimpin Proyek Peningkatan STSI Surakarta, Kepala Konsultan Pengawas CV. Candrakirana.

D. Lokasi Penelitian

Penelitian dilakukan di wilayah Surakarta, khususnya pada CV. Subur Jaya dan STSI Surakarta, karena keduanya merupakan pihak-pihak yang mengadakan perjanjian pemborongan pembangunan.

²⁶ Ibid, hlm 47.

²⁷ Saifuddin Azwar, *Metode Penelitian*, Yogyakarta : Pustaka Pelajar, Edisi I, Cetakan VIII, 2007, hlm 103.

E. Metode Pengumpulan Data

Data primer dan data sekunder dapat diperoleh, melalui tata kerja sebagai berikut :

1. **Data Primer**, adalah data yang diperoleh secara langsung dari sumbernya,²⁸ yang dalam hal ini diperoleh dengan wawancara terhadap Direktur CV. Subur Jaya, Pemimpin Proyek Peningkatan Gedung STSI Surakarta, Kepala Konsultan Pengawas CV. Candrakira mengenai faktor penyebab terjadinya wanprestasi. Di mana digunakan sistem wawancara terstruktur maupun tidak terstruktur.
2. **Data Sekunder**, yaitu data yang mendukung keterangan atau menunjang kelengkapan data primer, dengan mempelajari data sekunder yang berupa bahan-bahan pustaka, peraturan, ketentuan-ketentuan hukum yang berhubungan dengan permasalahan dan/atau yang diteliti.²⁹ Penelitian kepustakaan bertujuan, untuk mengumpulkan data dan informasi yang tersedia, yang kemudian dijadikan pondasi dasar dan alat utama dalam penelitian tersebut.

F. Metode Analisis Data

Metode Analisis Data, adalah suatu tahapan yang sangat penting dalam suatu penelitian, sehingga akan mendapatkan hasil yang mendekati kebenaran yang ada. Dalam penulisan tesis ini, digunakan teknik analisis

²⁸ Ronny Hanitijo, Op.Cit, hlm 24.

²⁹ Ibid, hlm 24.

kuantitatif, yaitu data yang terkumpul dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, selanjutnya dianalisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah, kemudian ditarik kesimpulan secara deduktif.³⁰

³⁰ Ibid, hlm 93.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Wanprestasi Yang Dilakukan Salah Satu Pihak Dalam Perjanjian Pekerjaan Pemborongan Antara CV. Subur Jaya Dengan STSI Surakarta

Ketentuan lain dari perjanjian diatur dalam Pasal 1313 KUH Perdata, yaitu

“Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.

Melalui persetujuan ini akan terjadi perjanjian diantara kedua belah pihak, kedua belah pihak bersetuju dan berjanji untuk melakukan pekerjaan pemborongan pembangunan sarana dan prasarana gedung STSI Surakarta, sebagaimana dimaksudkan dalam Perjanjian Pekerjaan Pemborongan Nomor 680/Proyek-STSI/2004 tanggal 3 September 2004.

Pasal 1338 KUH Perdata menyebutkan bahwa :

“Semua persetujuan yang dibuat secara sah sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Persetujuan harus dilakukan dengan itikad baik”.

Ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata tersebut dapat disimpulkan, bahwa perjanjian yang telah dilakukan oleh kedua belah pihak adalah mengikat untuk

pihak-pihak yang melakukan perjanjian pemborongan dan akan membawa akibat hukum bagi keduanya.

Menegaskan bahwa, semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Asas kebebasan berkontrak ini telah memungkinkan perkembangan dalam hukum perjanjian, para pihak dapat menciptakan sendiri bentuk dari perjanjian asalkan perjanjian yang dibuat tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.

Pelaksanaan perjanjian adalah realisasi atau pemenuhan hak dan kewajiban yang telah diperjanjikan oleh para pihak yang membuat perjanjian, supaya perjanjian itu dapat mencapai tujuannya. Tujuan tidak akan terwujud tanpa adanya pelaksanaan dalam suatu perjanjian, yaitu :

1. Perjanjian untuk memberikan sesuatu barang/benda (Pasal 1234 KUH Perdata).
2. Perjanjian untuk berbuat sesuatu (Pasal 1241 KUH Perdata).
3. Perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu (Pasal 1242 KUH Perdata).

Menurut Pasal 1339 KUH Perdata, perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang tegas dinyatakan dalam perjanjian saja, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan dan undang-undang, perjanjian tersebut harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Suatu perjanjian tidak dapat kembali selain dengan kata sepakat diantara para pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dibuat dengan itikad baik, ini mengandung arti,

bahwa menurut Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata, bertujuan untuk mencegah kelakuan yang tidak patut atau sewenang-wenang dalam hal pekerjaan tersebut. Bila dibandingkan dengan isi Perjanjian Pekerjaan Pemborongan, maka terhadap pekerjaan yang dilaksanakan oleh CV. Subur Jaya, karena sebagai pemenang pelelangan umum tersebut yang di berikan oleh STSI Surakarta dimaksud, maka telah memenuhi kesepakatan yang ada.

Melalui penandatanganan perjanjian pekerjaan pemborongan terhadap pekerjaan pembangunan yang dilaksanakan tersebut, maka keseluruhan ketentuan-ketentuan di dalam dokumen merupakan kesatuan serta bagian yang tidak terpisahkan dengan perjanjian tersebut, akibatnya mengikat kedua belah pihak yang menandatangani perjanjian itu yaitu pihak STSI Surakarta dan CV. Subur Jaya.

Sebagaimana diketahui, untuk setiap kontrak perjanjian dapat saja tidak terlaksana/tidak dilaksanakan dengan semestinya seringkali terjadi. Ketidakterlaksanaan kontrak tersebut mempunyai graduasi yang berbeda-beda yaitu sebagai berikut :

- a. Tidak terlaksana pada tingkat yang sangat ringan, sehingga tidak perlu diperbaiki sama sekali oleh pihak kontraktor.
- b. Tidak terlaksana ringan, sehingga perlu diperbaiki pada saat serah terima atau pada masa perawatan oleh pihak kontraktor
- c. Tidak terlaksana yang agak berat, sehingga perlu diperbaiki pada saat sedang berlangsungnya pembangunan tanpa harus mengubah kontrak.

- d. Tidak terlaksana yang agak berat, sehingga perlu diperbaiki pada saat sedang berlangsungnya pembangunan dengan dilakukannya penyesuaian/perubahan kontrak.
- e. Tidak terlaksana yang berat, sehingga pelaksanaan kontrak harus ditunda.
- f. Tidak terlaksana yang sangat berat, sehingga kontrak boleh diputus (*terminasi*) oleh salah satu pihak.³¹

Merupakan tindakan yang sangat baik jika ketidakterlaksanaan kontrak dapat dideteksi dari dini, sehingga masih mudah untuk diperbaiki atau dapat dengan segera diperbaiki. Untuk itu perlu secepatnya dianalisis gejala-gejala ketidakberesan dalam pelaksanaan proses pembangunan proyek tersebut, sehingga perlu segera dibicarakan dengan pihak kontraktornya. *Early warning sistem* dari ketidakberesan pelaksanaan pekerjaan proyek dapat terdeteksi dengan dua cara sebagai berikut :

- 1) Dengan mengamati bangunan secara fisiknya, sehingga jika ada penyimpangan atau ketidakberesaan dapat segera diobservasi.
- 2) Dengan mengamati dokumen yang ada, sebab banyak dokumen yang dibuat dalam proses pelaksanaan suatu pekerjaan proyek tersebut. Dokumen-dokumen yang dibuat dalam proses pelaksanaan proyek tersebut antara lain, tetapi tidak dibatasi pada :

³¹ Munir Fuadi, Loc. Cit, hlm 196.

a) Notice To Proceed

Dokumen ini, berisikan perintah mulai bekerja yang disesuaikan dengan kontrak konstruksi yang bersangkutan tetapi diterbitkan jauh-jauh hari sebelum tanggal dimulainya pekerjaan yang dimaksud.

b) Change Orders

Dokumen yang biasanya dibuat oleh kontraktor ini, tetapi sering kali dengan bentuk yang sudah dibakukan, berisikan perubahan atau modifikasi terhadap perintah kerja, di mana dengan perubahan-perubahan tersebut diharapkan nantinya dapat disetujui oleh pihak bouwheer.

c) Progrees Payment Reports

Dokumen ini, berisikan kemajuan pekerjaan dan pembayaran yang telah atau harus dilakukan.

d) Field Transmittal Memorandum

Ini merupakan, suatu memorandum mengenai pengiriman berita lapangan, yang bermanfaat dan merupakan instruksi atau hanya komunikasi kepada kontraktor.

e) Relase and Waiver of Lien

Ini merupakan, dokumen yang dibuat pada tahap-tahap akhir dari pross pelaksanaan pekerjaan, di mana sebelum dilakukan pembayaran terakhir perlu terlebih dahulu di bebaskan dari klaim atau jaminan-jaminan lainnya oleh kontraktor.

f) Contract Status Report

Ini merupakan, laporan status kontrak yang memperlihatkan status dari setiap kontrak yang sudah dilaksanakan, baik dilaksanakan sebagaimana adanya dalam kontrak ataupun setelah adanya penyesuaian-penyesuaian.

g) Contract Force Report

Laporan ini merupakan, laporan mengenai tenaga kerja yang perlu disediakan oleh pihak kontraktor dalam melaksanakan tugas-tugasnya.

h) Contract Logs

Ini tidak lain dari suatu buku catatan harian yang menjelaskan kemajuan dari proyek yang bersangkutan hari per hari, berikut faktor-faktor penting yang ikut mempengaruhi pelaksanaan kontrak dan juga hambatan-hambatan yang terjadi.

i) Notice of Completion

Dokumen ini merupakan pemberitahuan, bahwa seluruh pekerjaan telah selesai dilakukan sesuai kontrak dan sedang diproses persetujuannya.

j) Completion and Acceptance Certificate

Ini merupakan, dokumen yang menyatakan bahwa seluruh pekerjaan telah selesai dilakukan sesuai dengan rencana dan spesifikasi dan telah siap untuk disetujui berdasarkan prosedur penutupan kontrak.

Dapat disebutkan bahwa ketidakterlaksanaan kontrak ini, dapat disebabkan oleh beberapa faktor, antara lain :

- i. Keterlambatan, ketidakcocokan dan kegagalan.
- ii. Suspensi.
- iii. Repudiasi Determinasi.
- iv. Force Majeure.
- v. Variasi.
- vi. Exempsi.
- vii. Hardship.
- viii. Determinasi.
- ix. Terminasi.

Suatu kontrak konstruksi dapat diputuskan oleh pihak *bouwheer* maupun oleh pihak kontraktor. Jika dalam kontrak konstruksi pihak *bouwheer* yang memutuskan kontrak, maka seringkali yang menjadi dasar hukum untuk dapat memutuskan kontrak tersebut adalah sebagai berikut :

(a) Kegagalan kontraktor untuk mengerjakan tugasnya

Sudah barang tentu apabila kontraktor gagal dalam melaksanakan tugasnya, secara hukum pihak *bouwheer* berhak untuk memutuskan kontrak tersebut. Bergantung ketentuan dalam kontrak bagaimana cara pemutusan konstruksi tersebut. Biasanya ditempuh salah satu di antara dua cara sebagai berikut :

- Kontrak dapat langsung diputuskan oleh pihak *bouwheer* jika ada alasan untuk itu (biasanya dipersyaratkan untuk dilakukan secara tertulis).
- Kontrak setelah ada dua kali peringatan (*notice*) dan biasanya juga disyaratkan bahwa pemutusan tersebut dilakukan secara tertulis. Jika kontrak memilih sistem dua kali peringatan, hukum tidak memberi kegagalan atau keterlambatan dari pihak kontraktor tersebut.

(b) Pelanggaran pembatasan pengalihan kontrak/subkontraktor

Sebagaimana diketahui, bahwa biasanya ada ketentuan dalam kontrak konstruksi yang mengatur mengenai pengalihan kontrak atau melakukan subkontrak. Dapat ditentukan, bahwa jika pihak kontraktor mengalihkan atau mensubkontraktorkan pekerjaan secara tidak sesuai dengan kontrak, maka biasanya kepada pihak *bouwheer* diberi hak (bukan kewajiban) untuk melakukan terminasi (memutuskan) kontrak yang bersangkutan. Akan tetapi jika pada pengangkatan subkontraktor pihak *bouwheer* dapat merestuinnya, maka biasanya pihak *bouwheer* sudah tidak lagi berhak untuk memutuskan kontrak yang bersangkutan.

Selain dari pihak *bouwheer*, maka pihak kontraktor juga dapat memutuskan suatu kontrak konstruksi, yang lazimnya dilakukan dalam hal-hal sebagai berikut :

- a. Pihak *Bouwheer* ikut campur yang terlalu jauh atau menghalang-halangi pekerjaan kontraktor.

Jika pihak *bouwheer* terus menurus ikut campur ke dalam kontrak yang dapat mengganggu pekerjaan kontraktor, maka dalam hal ini kepada pihak kontraktor dapat diberikan hak untuk memutuskan kontrak tersebut.

- b. Pihak *Bouwheer* gagal melaksanakan kewajibannya

Pihak *Bouwheer* mempunyai kewajiban pokok untuk melakukan pembayaran kepada pihak kontraktor. Tetapi di samping kewajiban pokok tersebut, pihak *bouwheer* mempunyai pula kewajibannya lain seperti yang berkenaan dengan pengeluaran L/C. Kewajiban melakukan *taking over*, kadang-kadang juga *bouwheer* di beri tugas untuk *mensupply equipment* dan *materials*. Kegagalan dalam melaksanakan tugas-tugas tersebut dapat memberikan hak kepada kontraktor untuk memutuskan kontrak yang sedang berlangsung.

- c. Kepailitan dan/atau likuidasi dari Pihak *Bouwheer*

Seperti halnya pihak *bouwheer* untuk memutuskan kontrak karena kepailitan pihak kontraktor, sebaliknya pihak kontraktor dapat juga diberi hak untuk memutuskan kontrak jika pihak *bouwheer* dalam keadaan kepailitan, likuidasi, reorganisasi dan sebagainya.³²

³² Ibid, hlm 200.

Dalam hal adanya wanprestasi dari pihak kontraktor, maka setelah waktu 14 hari sejak pemberitahuan, pihak employer dapat melakukan hal-hal sebagai berikut :

- (i) Masuk ke lokasi proyek.
- (ii) Memutuskan hubungan kerja tanpa membebaskan pihak kontraktor dari kewajibannya berdasarkan kontrak.
- (iii) Dapat menuntaskannya sendiri pekerjaan yang bersangkutan.
- (iv) Mengangkat kontraktor lain untuk meneruskan pekerjaan.
- (v) Melaksanakan hak-hak dari employer seperti yang disebutkan dalam kontrak.
- (vi) Employer atau kontraktor pengganti dapat menggunakan peralatan, material dan pekerjaan temporer dari pihak kontraktor untuk menyelesaikan tugas tersebut.

Dalam hal ini pihak kontraktor dianggap telah melakukan wanprestasi, apabila terjadi satu atau lebih hal-hal sebagai berikut :

- (1) Jika kontraktor tidak sanggup membayar hutang-hutangnya pada saat jatuh tempo.
- (2) Jika kontraktor dinyatakan atau minta dinyatakan pailit, likuidasi atau pembubaran (selain dari likuidasi voluntir dalam rangka amalgamasi atau rekonstruksi).
- (3) Melakukan perjanjian yang menguntungkan pihak kreditur.
- (4) Dilakukan gugatan terhadap kontraktor yang berhubungan dengan restrukturisasi hutang.

- (5) Jika ditetapkan oleh Pengadilan. Bahwa kontraktor dalam keadaan pembubaran atau likuidasi.
- (6) Adanya langkah-langkah untuk merealisasikan tanggungan hutang atas bagian yang substansial dari asset-assetnya.
- (7) Tanpa persetujuan dari pihak employer, para kontraktor mengalihkan hak dan kewajibannya yang terbit dari kontrak kepada pihak lain.³³

Beberapa konsekuensi yuridis dari adanya suatu pemutusan kontrak konstruksi antara lain sebagai berikut :

a. Kontraktor meninggalkan lokasi proyek

Salah satu kewajiban utama dari pihak kontraktor jika terjadi pemutusan kontrak, adalah pihak kontraktor harus meninggalkan lokasi proyek dan memindahkan barang-barangnya dari lokasi proyek tersebut.

b. Serah terima pekerjaan

Dalam hal pemutusan kontrak, maka pihak *bouwheer* wajib untuk mengambil alih/serah terima pekerjaan-pekerjaan tertentu yang telah dilakukan oleh kontraktor.

c. Serah terima *Drawings* dan dokumen

Dalam kasus-kasus tertentu, jika teknologi hanya dimiliki oleh pihak kontraktor dan sulit dikerjakan oleh pihak lain, atau tidak bisa atau sulit di buat oleh pihak kontraktor maka dalam hal pemutusan kontrak,

³³ Munir Fuady, Loc. Cit, hlm 144.

kontrak dapat mewajibkan pihak kontraktor untuk menyerahkan dokumen-dokumen tertentu kepada pihak *bouwheer*.

d. Pembayaran yang masih tersisa dan ganti rugi

Layak pula ditentukan dalam kontrak jika terjadi pemutusan, maka setiap pembayaran kepada kontraktor yang tersisa mesti di selesaikan.

Dalam pelaksanaan pekerjaan kemungkinan timbul wanprestasi yang dilakukan oleh para pihak dalam perjanjian. Dalam keadaan demikian, berlakulah ketentuan-ketentuan yang wajib dipenuhi yang timbul akibat wanprestasi yaitu kemungkinan pemutusan perjanjian, penggantian kerugian atau pemenuhan.

Pada umumnya wanprestasi baru terjadi apabila salah satu pihak dinyatakan telah lalai untuk memenuhi prestasinya, atau dengan kata lain, wanprestasi ada bila salah satu pihak tidak dapat membuktikan bahwa ia telah melakukan kesalahannya atau karena keadaan memaksa. Apabila dalam pelaksanaan pemenuhan prestasi tidak ditentukan tenggang waktunya, maka salah satu pihak dipandang perlu untuk memperingatkan atau menegur agar segera memenuhi kewajibannya. Teguran ini disebut juga dengan *sommatie*.

Pada dasarnya, tidak semua kerugian yang dimintakan penggantian. Undang-Undang menentukan, bahwa kerugian yang harus dibayar sebagai akibat dari wanprestasi, adalah sebagai berikut :

- b) Kerugian yang dapat diduga ketika perjanjian dibuat. Menurut Pasal 1247 KUH Perdata, bahwa debitur harus diwajibkan membayar ganti kerugian yang nyata telah atau sedianya harus dapat diduganya sewaktu perjanjian itu disebabkan oleh tipu daya yang dilakukan olehnya.

- c) Kerugian sebagai akibat langsung dari wanprestasi. Menurut Pasal 1248 KUH Perdata, jika tidak dipenuhinya perjanjian itu disebabkan oleh tipu daya debitur, pembayaran ganti kerugian sekedar mengenai kerugian yang diderita oleh kreditur dan keuntungan yang hilang baginya, hanyalah terdiri atas apa yang merupakan akibat langsung dari tidak dipenuhinya perjanjian.

Wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) dapat berupa empat macam, yaitu :

1. Tidak melaksanakan apa yang disanggupi akan dilakukannya.
2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan.
3. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat.
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.³⁴

Terhadap kelalaian atau kealpaan yang dilakukan oleh salah satu pihak yang melakukan perjanjian, diancamkan beberapa saksi atau hukuman. Hukuman atau akibat dari melakukan wanprestasi itu terdiri dari empat macam, yaitu :

- i. Membayar kerugian yang diderita yang diderita atau dinamakan ganti kerugian.
- ii. Pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian.
- iii. Peralihan resiko.
- iv. Membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan di depan Hakim.

³⁴ R. subekti, Loc. Cit, hlm. 43.

Kewajiban mengenai pembayaran denda yang diwajibkan dalam perjanjian dalam hal terjadi kelambatan penyerahan pekerjaan, hendaknya diperhatikan bahwa dalam pengaturan mengenai pembebanan pekerjaan denda tersebut dengan mengingat ketentuan-ketentuan sebagaimana dikemukakan oleh *Bloembergen* sebagai berikut :

- Denda tersebut baru diwajibkan dibayar setelah adanya pernyataan lalai lebih dulu, jika dalam waktu pernyataan lalai tersebut pemborong tidak dapat memperbaiki kelalaiannya maka pembayaran denda wajib di penuhi.
- Pembayaran baru diwajibkan jika pemborong tidak dapat mengemukakan adanya *overmacht* atau hambatan penyerahan tersebut.
- Denda itu harus diperinci sesuai dengan keadaan/sifat dari wamprestasi tersebut, sehingga ada denda yang di bebaskan untuk dibayar untuk sekian kali dan lain-lain.

Gugat untuk pembayaran denda tersebut dan gugat untuk pembayaran penggantian kerugian pada dasarnya tidak boleh bersama/berganda. Karena pembayaran denda pada hakekatnya, adalah merupakan pembayaran kerugian yang telah ditetapkan. Pihak yang di rugikan seharusnya membuktikan, bahwa ia menderita kerugian yang lebih besar padanya terletak beban pembuktian. Jika ia dapat membuktikan adanya kerugian yang diderita tersebut, maka di samping denda itu dapat menuntut penggantian kerugian.³⁵

³⁵ Soedibyo, *Berbagai Jenis Kontrak Pekerjaan*, Jakarta : Pradnya Paramita, Cet. I, 1984, hl 87.

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, soal keadaan memaksa diatur dalam Pasal 1244 dan Pasal 1245. Dua pasal ini terdapat dalam bagian yang mengatur tentang ganti kerugian. Keadaan memaksa adalah suatu alasan untuk dibebaskan dari kewajiban membayar ganti kerugian.³⁶

Pasal 1244 KUH Perdata berbunyi : “ Jika ada alasan untuk itu, si berutang harus dihukum mengganti biaya, rugi, dan bunga apabila ia tidak membuktikan, bahwa hal tidak dilaksanakan atau tidak pada waktu yang tepat dilaksanakannya perjanjian itu, disebabkan karena suatu hal yang tak terduga, pun tak dapat dipertanggung-jawabkan padanya. Kesemuanya itu pun jika itikad baik tidaklah ada pada pihaknya “.

Pasal 1245 KUH Perdata, mengatakan : “ Tidaklah biaya, rudi dan bunga harus digantinya, apabila lantaran keadaan memaksa atau lantaran suatu kejadian yang tak disengaja si berutang berhalangan memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau lantaran hal-hal yang sama telah melakukan perbuatan yang terlarang “.

Adapun seorang debitur yang dapat dikatakan telah melakukan wanprestasi, yaitu:

1. Debitur tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan.
2. Debitur melaksanakan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan.
3. Debitur melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat/tidak tepat waktu.

³⁶ Subekti, Loc. Cit, hlm 50.

4. Debitur melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.³⁷

Akibat wanprestasi yang dilakukan debitur, dapat menimbulkan kerugian bagi kreditur. Sanksi atau akibat-akibat hukum bagi debitur yang wanprestasi, yaitu :

- a. Debitur di haruskan membayar ganti kerugian yang diderita oleh kreditur (Pasal 1243 KUH Perdata).
- b. Pembatalan perjanjian di sertai dengan pembayaran kerugian (Pasal 1267 KUH Perdata).
- c. Peralihan resiko kepada debitur sejak saat terjadinya wanprestasi (Pasal 1237 ayat (2) KUH Perdata).
- d. Pembayaran biaya perkara apabila diperkarakan dimuka Hakim (Pasal 181 ayat (1) HIR).³⁸

Perjanjian pekerjaan pemborongan antara CV. Subur Jaya dengan STSI Surakarta dalam hal CV. Subur Jaya melakukan wanprestasi, yaitu dengan adanya keterlambatan dalam penyerahan pekerjaan yang tidak sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati dan tercantum dalam perjanjian/kontrak.

Dimana yang menjadi alasan terjadinya keterlambatan penyelesaian pekerjaan, adalah karena hujan yang turun terus-menerus lebih dari normal, sehingga tidak memungkinkan kontraktor untuk melaksanakan pekerjaan dengan

³⁷ R. Subekti, Loc. Cit, hlm 43.

³⁸ PNH Simanjuntak, Loc. Cit, hlm 341.

baik, karena apabila dipaksakan hasilnya menjadi tidak baik dan kurang memuaskan.³⁹

Berdasarkan isi dari Pasal 9 Undang-Undang Perjanjian Kontrak ini disebutkan bahwa :

1. **PIHAK KEDUA** dibebaskan dari tanggung jawab atau kerugian dan keterlambatan penyelesaian pekerjaan yang telah ditetapkan apabila terjadi keadaan memaksa (*Force Majeure*).
2. Yang dimaksud dengan “*keadaan memaksa*” dalam perjanjian ini adalah peristiwa-peristiwa seperti berikut :
 - a. Bencana alam (gempa bumi, tanah longsor dan banjir).
 - b. Kebakaran.
 - c. Perang, huru-hara, pemogokan, pemberontakan. Dan epidemi atau keadaan-keadaan di luar kekuasaan **PIHAK KEDUA**.
yang masing-masing ada hubungan langsung dengan penyelesaian pemborongan ini.
3. Apabila terjadi “*keadaan memaksa*” **PIHAK KEDUA** harus memberitahukan secara tertulis kepada **PIHAK PERTAMA** selambat-lambatnya dalam waktu 14 (empat belas) hari kalender sejak terjadinya “*keadaan memaksa*” disertai bukti-bukti yang sah, demikian juga pada waktu “*keadaan memaksa*” berakhir.
4. Atas pemberitahuan **PIHAK KEDUA**, maka **PIHAK PERTAMA** dapat menyetujui atau menolak secara tertulis “*keadaan memaksa*”

³⁹ Wawancara dengan Direktur CV. Subur Jaya selaku Kontraktor, tanggal 18 April 2008.

itu dalam jangka waktu 3×24 jam sejak diterimanya pemberitahuan “*keadaan memaksa*” tersebut dari **PIHAK KEDUA**.

5. Jika dalam waktu 3×24 jam sejak diterimanya pemberitahuan **PIHAK KEDUA** kepada **PIHAK PERTAMA** tentang “*keadaan memaksa*” tersebut, **PIHAK PERTAMA** tidak memberikan jawaban maka **PIHAK PERTAMA** dianggap menyetujui adanya “*keadaan memaksa*” tersebut.”.

Keadaan memaksa (*overmacht* atau *force majeure*), dengan mengajukan pembelaan pada pokoknya, yaitu kontraktor berusaha menunjukkan bahwa tidak terlaksananya apa yang telah diperjanjikan itu disebabkan oleh hal-hal yang sama sekali tidak dapat diduga dan dimana ia tidak dapat perbuatan apa-apa terhadap keadaan atau peristiwa yang timbul di luar dugaan. Dengan perkataan lain, hal tidak terlaksananya perjanjian atau keterlambatan dalam pelaksanaan itu bukanlah karena disebabkan adanya kelalaian.⁴⁰

Dalam hal terjadi *overmacht* atau *force majeure*, maka pihak pemborong harus segera memberitahukan kepada pihak yang memborongkan secara tertulis dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati. Dimana dalam hal pihak yang meborongkan dapat menerima atau menolak alasan adanya *overmacht* atau *force majeure*.

⁴⁰ Wawancara dengan *Pemimpin Proyek STSI Surakarta*, tanggal 17 April 2008.

Jika pemberitahuan keadaan *overmacht* atau *force majeure* disetujui oleh pihak yang memborongkan, maka pihak pemborong dapat mengajukan perpanjangan waktu penyerahan pekerjaan atau dapat mengajukan ganti kerugian setelah diadakan penelitian akan kebenarannya.

Sebaliknya apabila pemberitahuan keadaan *overmacht* atau *force majeure* ditolak oleh pihak yang memborongkan, maka pihak pemborong wajib mengganti kerugian atau kerugian ditanggung bersama oleh pihak pemborong dan pihak yang memborongkan.⁴¹

Sebelum berakhirnya masa kontrak antara CV. Subur Jaya dengan STSI Surakarta, maka pihak kontraktor (CV. Subur Jaya) membuat laporan secara tertulis kepada pemberi tugas dengan tembusan kepada konsultan pengawas untuk memohon perpanjangan waktu penyelesaian, dengan melampirkan bukti-bukti yang masuk akal. Diantaranya bukti-bukti tersebut adalah :

1. Adanya Surat Pernyataan dari pihak kontraktor tentang terjadinya keterlambatan penyelesaian pekerjaan.
2. Bukti Kemajuan Pekerjaan.
3. Bukti Gambar Pelaksanaan.
4. Foto-foto dokumentasi tentang pelaksanaan perkembangan hasil kerja.⁴²

Dalam perjanjian antara CV. Subur Jaya dengan STSI Surakarta telah diketahui, bahwa pihak kontraktor, yaitu CV. Subur Jaya telah melakukan wanprestasi, yaitu dengan adanya keterlambatan penyelesaian pekerjaan. Sesuai

⁴¹ Wawancara dengan Kepala CV. Candrakirana selaku Konsultan Pengawas, tanggal 21 April 2008.

⁴² Wawancara dengan Direktur CV. Subur Jaya selaku Kontraktor, tanggal 18 April 2008.

dengan perjanjian/kontrak tersebut, maka pihak kontraktor CV. Subur Jaya mendapatkan sanksi pembayaran ganti kerugian sebagai akibat keterlambatan pekerjaan (penalty).

Berdasarkan Pasal 37 Keputusan Presiden Nomor 80 Tahun 2003, bahwa :

- (1) Bila terjadi keterlambatan penyelesaian pekerjaan akibat dari kelalaian penyedia barang/jasa, maka penyedia barang/jasa yang bersangkutan dikenakan denda keterlambatan sekurang-kurangnya 1‰ (satu perseribu) per hari dari nilai kontrak.
- (2) Bila terjadi keterlambatan pekerjaan/pembayaran karena semata-mata kesalahan atau kelalaian pengguna barang/jasa, maka pengguna barang/jasa membayar kerugian yang ditanggung penyedia barang/jasa akibat keterlambatan dimaksud, yang besarnya ditetapkan dalam kontrak sesuai ketentuan yang besarnya ditetapkan dalam kontrak sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Konsultan perencana yang tidak cermat dan mengakibatkan kerugian pengguna barang/jasa dikenakan sanksi berupa keharusan menyusun kembali perencanaan dengan biaya dari konsultan yang bersangkutan dan/atau tuntutan ganti kerugian.

Berdasarkan Pasal 19 Perjanjian Pekerjaan Pemborongan Nomor 680/Proyek-STSI/2004 tanggal 3 September 2004, bahwa sanksi dan denda (penalty) adalah sebesar 1 ‰ (seribu permil) dari harga borongan. Di mana atas hasil kesepakatan mengenai penyelesaian pekerjaan dan perpanjangan waktu, penyelesaian keterlambatan pekerjaan disepakati 7 (tujuh) hari kerja kalender.

Berdasarkan dari ketentuan dalam Surat Perjanjian tersebut di atas, maka pihak kontraktor CV. Subur Jaya harus membayar denda dan sanksi yang harus diserahkan kepada pihak pengguna barang/jasa yaitu STSI Surakarta, adalah :

Tabel 1

Hari Ke-	Denda/Sanksi	Jumlah
1	$1\text{ ‰} \times \text{Rp. } 279.616.000,-$	Rp. 279.616,-

Bahwa sesuai dengan tabel di atas, maka pihak kontraktor CV. Subur Jaya per harinya harus membayar denda/sanksi sebesar Rp. 279.616,- (dua ratus tujuh puluh sembilan ribu enam ratus enam belas rupiah) yang diserahkan kepada STSI Surakarta sebagai pengguna barang/jasa.⁴³

Sedangkan untuk denda/sanksi yang harus diserahkan sesuai dengan kesepakatan perpanjangan waktu penyelesaian pekerjaan yaitu selama 7 (tujuh) hari kerja kalender, adalah sebagai berikut :

Tabel 2

Hari Ke-	Denda/Sanksi	Jumlah
1	$1\text{ ‰} \times \text{Rp. } 279.616.000,-$	Rp. 279.616,-
2	$1\text{ ‰} \times \text{Rp. } 279.616.000,-$	Rp. 279.616,-
3	$1\text{ ‰} \times \text{Rp. } 279.616.000,-$	Rp. 279.616,-
4	$1\text{ ‰} \times \text{Rp. } 279.616.000,-$	Rp. 279.616,-
5	$1\text{ ‰} \times \text{Rp. } 279.616.000,-$	Rp. 279.616,-

⁴³ Wawancara dengan *Direktur CV. Subur Jaya selaku Kontraktor*, tanggal 18 April 2008.

6	1 ‰ × Rp. 279.616.000,-	Rp. 279.616,-
7	1 ‰ × Rp. 279.616.000,-	Rp. 279.616,-
	Jumlah Keseluruhan	Rp. 1.957.312

Berdasarkan tabel di atas, maka CV. Subur Jaya harus membayar denda sebesar Rp. 1.957.312,- (satu juta sembilan ratus lima puluh tujuh ribu tiga ratus dua belas rupiah) kepada pihak pengguna barang/jasa STSI Surakarta, sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Dimana jumlah keseluruhan dari denda/sanksi yang telah dibayar oleh pihak kontraktor yaitu CV. Subur Jaya kepada pihak yang memborongkan yaitu STSI Surakarta, selanjutnya akan disetorkan kepada Kantor Kas Negara.⁴⁴

B. Faktor Penyebab Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Antara CV. Subur Jaya Dengan STSI Surakarta

Dalam suatu perjanjian, dikenal adanya asas kebebasan berkontrak atau freedom of contract. Maksud asas tersebut adalah, bahwa setiap orang pada dasarnya boleh membuat perjanjian yang berisi dan macam apa pun. Asal tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Asas kebebasan berkontrak memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada apa

⁴⁴ Wawancara dengan *Pemimpin Proyek STSI Surakarta*, tanggal 17 April 2008.

saja, untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan dalam bentuk apa saja, sepanjang tidak melanggar undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.⁴⁵

Perjanjian yang telah memenuhi syarat-syarat tertentu bisa dikatakan sebagai suatu perjanjian yang sah dan sebagai akibatnya perjanjian akan mengikat sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Oleh karena itu, agar keberadaan suatu perjanjian diakui oleh undang-undang (Legal Concluded Contract) haruslah sesuai dengan syarat-syarat yang telah ditentukan oleh undang-undang. Syarat sahnya suatu perjanjian ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yang menyebutkan bahwa perjanjian adalah sah jika :

1. Dibuat berdasarkan kata sepakat dari para pihak, tanpa adanya paksaan, kekhilafan maupun penipuan.
2. Dibuat oleh mereka yang cakap untuk bertindak dalam hukum.
3. Memiliki objek perjanjian yang jelas.
4. Didasarkan pada klausula yang halal.

Perjanjian yang berdasarkan undang-undang, terdapat dalam Pasal 1338 KUH Perdata, yang berbunyi :

“Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebadai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Persetujuan persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”.

⁴⁵ Djumadi, *Hukum Perburuhan Perjanjian Kerja*, Jakarta : RajaGrafindo Persada, 1992, hlm 14.

Kata *“sepakat mereka yang mengikatkan diri”*, adalah merupakan asas esensial dari hukum perjanjian. Asas ini juga sering disebut dengan asas konsensualisme, yang menentukan adanya suatu perjanjian. Asas konsensualisme yang terdapat dalam Pasal 1320 KUH Perdata mengandung pengertian *“kemauan”* dari para pihak untuk saling berpartisipasi, ada kemauan untuk saling mengikatkan diri. Kemauan ini membangkitkan kepercayaan, bahwa perjanjian itu dipenuhi. Asas kepercayaan ini, merupakan nilai etis yang bersumber pada moral.

Asas konsensualisme mempunyai hubungan yang erat dengan asas kebebasan berkontrak dan asas kekuatan mengikat, yang terdapat di dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang menyatakan :

“Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”

Kata *“semua”* mengandung arti, bahwa seluruh isi perjanjian, baik yang namanya dikenal maupun tidak dikenal oleh undang-undang. Asas kebebasan berkontrak berhubungan dengan isi perjanjian, yaitu kebebasan menentukan apa dan siapa perjanjian diadakan.

Pada prinsipnya kontrak dapat diubah, dengan syarat ada kesepakatan antara kedua belah pihak. Perubahan kontrak merupakan upaya untuk mengatur atau meninjaun kembali substansi kontak yang telah dibuat antara dua belak pihak dalam suatu perjanjian. Dalam Pasal 34 Keputusan Presiden Nomor 80 Tahun 2003, telah ditentukan hal-hal yang dapat diubah. Hal-hal yang dapat diubah meliputi :

- Lingkungan pekerjaannya.
- Metode kerja.
- Waktu pelaksanaan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Sebagai suatu rencana manusia, tentunya tidak semua dari rencana tersebut kesempatan apa adanya seperti yang direncanakan. Demikian juga rencana pembangunan suatu proyek yang dituangkan dalam kontrak konstruksi tentu tidak selamanya tercapai. Banyak hal yang dipengaruhi oleh kehendak manusia atau di luar kehendak manusia yang mempengaruhi jalannya suatu kontrak yang dapat menyebabkan rencana tersebut diubah haluan ditengah jalan, atau bahkan kemungkinan rencana tersebut harus dibatalkan sama sekali. Demikianlah maka, akhirnya berkembanglah teori dan praktek hukum mengenai ketidakterlaksanaan kontrak konstruksi ini, dengan berbagai bentuk dan konsekuensinya. Dapat disebutkan, bahwa ketidakterlaksanaan kontrak konstruksi itu, antara lain sebagai berikut :

- (1) Keterlambatan, ketidakcocokan dan kegagalan.
- (2) Suspensi.
- (3) Repudiasi.
- (4) Determinasi.
- (5) Force Majeure.
- (6) Variasi.
- (7) Exempsi.
- (8) Hardship.

(9) Terminasi.⁴⁶

Pemutusan kontrak karena wanprestasi merupakan pemutusan kontrak yang disebabkan karena penyedia barang/jasa atau kontraktor tidak melaksanakan prestasinya, sebagaimana yang telah di tuangkan dalam kontrak/perjanjian. Sanksi yang dapat dikarenakan kepada penyedia barang/jasa atau kontraktor yang lalai dalam melaksanakan prestasinya berupa :

1. Jaminan pelaksanaan menjadi milik negara.
2. Sisa uang muka harus dilunasi oleh pihak penyedia barang.jasa atau kontraktor.
3. Membayar denda dan ganti kerugian kepada negara.
4. Pengenaan daftar hitam untuk jangka waktu tertentu.

Pemutusan kontrak secara sepihak merupakan penghentian atau pemutusan perjanjian yang dilakukan secara sepihak oleh pengguna jasa atau kontraktor. Pemutusan ini terjadi karena denda keterlambatan dalam pelaksanaan pekerjaan akibat kesalahan penyedia barang/jasa atau kontraktor sudah melampaui besarnya jaminan pelaksanaan.

Untuk memberi kesempatan kepada kontraktor memperbaiki kekurang-kekurangannya (apabila keadaan masih memungkinkan) atau mengadakan persiapan-persiapan, pembicaraan-pembicaraan agar kontraktor tidak terlalu dirugikan (apabila keadaan sudah tidak memungkinkan dan kontrak akan diputus), maka diberikan 2 (dua) kali surat peringatan berturut-turut dalam waktu 14 (empat belas) hari kerja. Apabila dalam waktu 7 (tujuh) hari sesudah surat peringatan

⁴⁶ Munir Fuadi, Loc. Cit, hlm 198.

resmi kedua ada kemajuan-kemajuan di dalam pelaksanaannya dan pemberi tugas merasa puas, maka kontrak pekerjaan diteruskan.

Sebaliknya, apabila pada waktu yang telah ditentukan tidak ada kemajuan atau hanya sedikit kemajuan, maka kontrak lalu diputuskan oleh pemberi tugas. Apabila keterlambatan pekerjaan diperkirakan lebih dari 7 (tujuh) hari, maka berdasar laporan tersebut diadakan rapat bersama antara kontraktor, pemberi tugas dan konsultan pengawas, guna membahas langkah-langkah yang akan diambil selanjutnya.

Perpanjangan waktu penyelesaian pekerjaan, apabila terjadi kelambatan pelaksanaan pekerjaan, maka kontraktor dapat diberi perpanjangan waktu pelaksanaan dalam hal-hak sebagai berikut :

- Telah terbukti terjadi force majeure
- Terdapat penundaan pekerjaan atau bagian pekerjaan oleh pemberi tugas atau konsultan pengawas.
- Terdapat pekerjaan tambah/kurang yang pelaksanaannya mempengaruhi penyelesaian pekerjaan.
- Alasan-alasan lain yang masuk akal dan dapat disetujui oleh pemberi tugas atau konsultan pengawas.⁴⁷

Perpanjangan waktu pelaksanaan tidak akan disetujui, apabila terjadi hal-hal sebagai berikut :

- a) Cuaca buruk, hujan terus menurus, tetapi masih memungkinkan pemborong melaksanakan pekerjaan.

⁴⁷ Soedibyo, Loc. Cit, hlm 67.

- b) Kelambatan pemborong memulai pekerjaan dari waktu yang telah ditentukan.
- c) Kegagalan pemborong menyediakan tenaga kerja, bahan bangunan (material pekerjaan) dan atau peralatan kerja pada waktu diperlukan. Kecuali apabila pemborong telah berusaha sungguh-sungguh pada waktu yang telah ditentukan tetapi tidak berhasil, karena bahan bangunan atau peralatan kerjanya tidak diproduksi lagi.
- d) Hal-hal lain sebagai akibat dari kecerobohan/kealpaan pemborong.⁴⁸

Overmacht atau *Force Majeure* adalah suatu keadaan di luar kekuasaan manusia yang mengakibatkan salah satu pihak dalam perjanjian tidak dapat memenuhi prestasinya. Akibat dari keadaan *Overmacht* atau *Force Majeure* adalah masalah risiko, artinya siapakah yang menanggung kerugian.

Di dalam perjanjian pemborongan yang dianggap sebagai *Overmacht* atau *Force Majeure*, adalah :

- Bencana Alam, seperti tanah longsor, gempa bumi, banjir.
- Kebakaran.
- Perang, huru-hara, pemogokan, pemberontakan.⁴⁹

Sehingga apabila terjadi keadaan *Overmacht* atau *Force Majeure*, maka pihak kontrak harus segera memberitahukan kepada pihak yang memborongkan secara tertulis untuk mendapatkan persetujuan. Apabila telah disetujui oleh pihak yang memborongkan, maka dapat dimintakan perpanjangan waktu penyelesaian dengan dikenakan pinalty dengan membayar sejumlah uang sebagai denda/sanksi.

⁴⁸ Wawancara dengan Kepala CV. Candrakirana selaku Konsultan Pengawas, tanggal 21 April 2008.

⁴⁹ Wawancara dengan Direktur CV. Subur Jaya selaku Kontraktor, tanggal 18 April 2008.

Apabila kontraktor terlambat menyelesaikan pekerjaan berdasarkan waktu yang telah ditentukan dalam kontrak/perjanjian pekerjaan, serta perpanjangan waktunya, maka kontraktor akan dikenakan sanksi/denda yang besarnya telah disebutkan sebelum kontrak ditanda-tangani.

Secara umum yang menjadi penyebab *Force Majeure*, adalah keadaan di luar dugaan atau kekuasaan pemborong yang secara langsung mengenai sasaran pekerjaan, yaitu :

- (1) Pemogokan, kekacauan, huru-hara, perebutan kekuasaan, perang saudara, kegemparan, revolusi, pemberontakan, invasi dari luar negeri, permusuhan perang.
- (2) Bencana alam (gempa-bumi, banjir besar, badai-topan, gunung meletus, kebakaran, wabah penyalit menular).
- (3) Peraturan-peraturan, tindakan-tindakan moneter yang diterapkan oleh pemerintah secara resmi sesudah kontrak ditanda-tangani.
- (4) Hujan yang turun terus menerus melebihi normal.⁵⁰

Ketentuan wanprestasi yang terdapat dalam perjanjian pekerjaan pemborongan antara CV. Subur Jaya dengan STSI Surakarta yang diatur di dalam Pasal 9 perjanjian tersebut, tentang keadaan memaksa dan Pasal 19 ayat (2) tentang sanksi dan denda.

⁵⁰ Wawancara dengan Kepala CV. Candrakirana selaku Konsultan Pengawas, tanggal 21 April 2008.

Berdasarkan Pasal 9 Perjanjian Kontrak tersebut di atas, bahwa :

1. PIHAK KEDUA dibebaskan dari tanggung jawab atas kerugian dan keterlambatan penyelesaian pekerjaan yang telah ditetapkan, apabila terjadi keadaan memaksa (*Force Majeure*).
2. Yang dimaksud dengan “*Keadaan Memaksa*” dalam Perjanjian ini adalah peristiwa-peristiwa seperti berikut ini :
 - a. Bencana Alam (Gempa bumi, tanah longsor dan banjir).
 - b. Kebakaran.
 - c. Perang, huru-hara, pemogokan, pemberontakan dan epidemi atau keadaan-keadaan diluar kekuasaan PIHAK KEDUA. Yang masing-masing ada hubungan langsung dengan penyelesaian pekerjaan pemborongan ini.
3. Apabila terjadi “*Keadaan Memaksa*” PIHAK KEDUA harus memberitahukan secara tertulis kepada PIHAK KESATU selambat-lambatnya dalam waktu 14 (empat belas) hari kelender sejak terjadinya “*Keadaan Memaksa*” berakhir.
4. Atas pemberitahuan PIHAK KEDUA, maka PIHAK PERTAMA dapat menyetujui atau menolak secara tertulis “*Keadaan Memaksa*”, itu dalam jangka waktu 3×24 jam sejak diterimanya pemberitahuan “Keadaan Memaksa” tersebut dari PIHAK KEDUA.
5. Jika dalam waktu 3×24 jam sejak diterimanya pemberitahuan PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA tentang “*Keadaan Memaksa*”

tersebut, PIHAK PERTAMA dianggap menyetujui adanya “*Keadaan Memaksa*” tersebut.

6. Apabila “*Keadaan Memaksa*” itu ditolak oleh PIHAK PERTAMA, maka berlaku ketentuan-ketentuan Pasal 19 perjanjian ini.

Sedangkan Pasal 19 mengenai sanksi dan denda berbunyi :

1. Jika PIHAK KEDUA melakukan kelalaian dan telah mendapat peringatan tertulis dari pengawas Pekerjaan / PIHAK PERTAMA 3 (tiga) kali berturut-turut tidak mengindahkan kewajiban-kewajiban sebagaimana tercantum dalam RKS atau pasal-pasal Surat Perjanjian ini, maka untuk setiap kali melakukan kelalaian PIHAK KEDUA wajib membayar Denda. Kelalaian sebesar 1‰ (Satu Perseribu) dari jumlah harga borongan, dengan ketentuan bahwa PIHAK KEDUA tetap berkewajiban memperbaiki kesalahan/kelalaian yang diperingatkan tersebut.
2. Jika PIHAK KEDUA tidak dapat menyelesaikan pekerjaan pemborongan sesuai dengan jangka waktu pelaksanaan yang tercantum dalam perjanjian ini, maka untuk setiap denda keterlambatan PIHAK KEDUA wajib membayar denda keterlambatan sebesar 1‰ (Satu Perseribu) dari harga borongan. Apabila denda keterlambatan sudah melampaui nilai jaminan pelaksanaan PIHAK PERTAMA dapat memutuskan kontrak.
3. Denda-denda tersebut dalam pasal ini, dibebankan kepada PIHAK KEDUA dan akan diperhitungkan dengan pembayaran PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA.

Jadi yang menjadi faktor penyebab terjadinya wanprestasi dalam perjanjian antara CV. Subur Jaya dengan STSI Surakarta, adalah karena adanya keterlambatan dalam penyelesaian pekerjaan, karena hujan yang turun terus-menerus lebih dari normal, sehingga tidak memungkinkan kontraktor untuk melaksanakan pekerjaan dengan baik dan apabila dipaksakan hasil pekerjaan kurang bagus dan tidak memuaskan.⁵¹

Setelah diadakan pertemuan antara para pihak dalam perjanjian tersebut, maka dilakukan perpanjangan pekerjaan selama 7 (tujuh) hari kalender pekerjaan. Dimana pihak kontraktor diwajibkan untuk membayar denda sebagai akibat dari wanprestasi tersebut.⁵²

⁵¹ Wawancara dengan Direktur CV. Subur Jaya selaku Kontraktor, tanggal 18 April 2008.

⁵² Wawancara dengan Pemimpin Proyek STSI Surakarta, tanggal 17 April 2008.

BAB V

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Berdasarkan uraian pada bab-bab di atas, maka dapat ditarik kesimpulan, bahwa :

1. Apabila pihak Kontraktor wanprestasi dalam pelaksanaan pekerjaan pembangunan pemborongan antara CV. Subur Jaya dengan STSI Surakarta, yaitu berdasarkan Pasal 19 Perjanjian Pekerjaan Pemborongan Nomor 680/Proyek-STSI/2004 tanggal 3 September 2004, bahwa sanksi dan denda (penalty) yang dibayar oleh CV. Subur Jaya adalah sebesar 1% (seribu permil) dari harga borongan.
2. Faktor penyebab terjadinya wanprestasi yang dilakukan oleh CV. Subur Jaya, adalah karena adanya keterlambatan dalam penyelesaian pekerjaan, karena hujan yang turun terus menerus lebih dari normal, sehingga tidak memungkinkan kontraktor untuk melaksanakan pekerjaan dengan baik dan apabila dipaksakan hasil pekerjaan kurang bagus dan tidak memuaskan.

B. SARAN

1. Agar pihak-pihak yang terikat dalam proses pekerjaan dengan pelelangan umum ini, mampu mematuhi dan memahami aturan-aturan hukum yang telah ditetapkan bersama tanpa perlu melakukan tindakan-tindakan yang dapat merusak derajat kepatuhan dan kepastian hukum diantara para pihak.

Sehingga pada akhirnya hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang telah diatur bersama mampu terpenuhi dengan baik.

2. Agar CV. Subur Jaya lebih bertindak professional dan berhati-hati dalam melaksanakan pekerjaan yang telah diberikan. Sebab profesionalisme usaha mampu mendorong tingkat kepercayaan rekanan bisnis dan merupakan pencerminan dari perusahaan yang sehat dan bonafit, dalam upaya menopang lancarnya kegiatan pembangunan.
3. Di dalam perjanjian biasanya kedudukan pemborong lebih lemah dari pihak yang memborongkan. Hal itu dapat dibuktikan, jika pemborong terlambat dalam hal menyelesaikan pekerjaan, maka akan dikenakan denda yang telah ditentukan dalam perjanjian dan sebaliknya, jika pihak yang memborongkan terlambat melakukan pembayaran, maka sanksinya tidak diatur di dalam perjanjian. Dalam hal ini, perlu kiranya pihak Ikatan Pemborong Indonesia dapat mengadakan pendekatan kepada pemerintah, yang selaku *bouwheer* dapat menyeimbangkan kedudukan kedua belah pihak.
4. Untuk menghindari terjadi wanprestasi dalam melaksanakan pekerjaan diharapkan para pemborong untuk lebih memikirkan lebih lanjut lagi hal-hal yang harus dilakukan untuk meminimalkan terjadinya wanprestasi.
5. Dalam hal terjadinya wanprestasi, karena keterlambatan penyelesaian pekerjaan yang dikarenakan curah hujan yang tidak menentu. Diharapkan pihak pemborong dapat memperkirakan berapa lama kesanggupan dalam

melaksanaan pemborongan sebelum melakukan penandatanganan kontrak perjanjian.

6. Apabila sudah terjadi wanprestasi, maka yang telah wanprestasi tersebut harus mentaati persetujuan dalam perjanjian/kontrak sesuai dengan undang-undang yang berlaku, untuk menghindari adanya pemutusan kontrak secara sepihak.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdulkadir, Muhammad, *Hukum Perikatan*, Bandung : Aditya Bakti, Cet II, 1990.
- Bambang Dwiloka, Rati Riana, *Teknik Menulis Karya Ilmiah*, Jakarta : PT. Rineka Cipta, 2005.
- Djumadi, *Hukum Perburuhan Perjanjian Kerja*, Jakarta : RajaGrafindo Persada, 1992.
- FX. Djumadi, *Perjanjian Pemborongan*, Jakarta : Bina Aksara, 1987.
- Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung : Alumni, 2000.
- Munir Fuadi, *Kontrak Pemborongan Mega Proyek*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1998.
- P.N.H Simanjuntak, *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*, Jakarta : Djambata, 1999.
- R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta : PT. Intermedia, 1979.
- _____, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta : PT. Intermedia, 1985.
- R. Subekti & Tjitrosoedibyo, *Kamus Hukum*, Jakarta : Pradnya Paramita, Cet XII, 1996.
- R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung : Bina Cipta, Cet IV. 1987
- R. Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perdata*, Jakarta : Sumur Bandung, Cet XI, 1992.
- Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta : Ghalia Indonesia, 1985.

Salim HS, *Perkembangan Hukum Kontrak Di Luar KUH Perdata*, Jakarta : Raja Grafindo Persada, Edisi I, 2006.

Soedibyo, *Berbagai Jenis Kontrak Pekerjaan*, Jakarta : PT. Pradnya Paramita, Cet. I, 1983.

Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta : PT. RajaGrafindo Persada, 2003.

Sri Soedewi Masjchun Sofyan, *Hukum Bangunan Perjanjian Pemborongan Bangunan*, Yogkakarta : Liberty, 1982.

Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Edisi Keempat, Cet I, Yogyakarta : 1996.

Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi.

Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintah Daerah.

Keputusan Presiden Nomor 80 Tahun 2003 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah.

Surat Keputusan Bersama Menteri Keuangan RI dan Kepala Badan Perencanaan Pembangunan Nasional Nomor : S-42/A/2000

Nomor : S-2262/D.2/05/2000 tentang Petunjuk Teknis Pengadaan Barang/Jasa Instansi Pemerintah

Perjanjian Pekerjaan Pemborongan Nomor 680/Proyek-STSI/2004 tanggal 3
September 2004.