

BAB I

PENDAHULUAN

Katab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) Indonesia tidak banyak mengatur tentang kontrak pemborongan kerja. Yaitu hanya terdapat dalam 14 pasal saja, mulai dari Pasal 1604 sampai dengan dan termasuk Pasal 1617. Namun demikian, walaupun singkat dan sangat sederhana, tentunya KUH Perdata tersebut berlaku sebagai hukum positif di Indonesia.¹

Menurut Pasal 1601 b KUH Perdata (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perjanjian pemborongan adalah perjanjian dengan mana pihak satu, (si pemborong) mengikatkan diri untuk menyelenggarakan suatu pekerjaan bagi pihak yang lain, (pihak yang memborongkan), dengan menerima suatu harga yang ditentukan.

Jadi dalam perjanjian pemborongan hanya ada dua pihak yang terkait dalam perjanjian pemborongan yaitu : Pihak ke satu disebut pihak yang memborongkan atau principal, (Aanbesteder, Bouwheer, Kepala Kantor, Satuan Kerja, Pemimpin Proyek). Pihak kedua disebut pemborong atau Rekanan, Kontraktor, Annamer

Perjanjian pemborongan bersifat konsesuil artinya perjanjian pemborongan itu ada atau lahir sejak adanya kata sepakat antara kedua belah pihak yaitu pihak yang

¹ Djumialdji F.X, 1995, *Hukum Bangunan "Dasar-Dasar Hukum dalam Proyek dan Sumber Daya Manusia"*, Yogyakarta, Rineka Cipta, hlm.4.

memborongkan dengan pihak pemborong mengenai pembuatan suatu karya dan harga borongan/kontrak.

Adanya kata sepakat tersebut, perjanjian pemborongan mengikat kedua belah pihak artinya para pihak tidak dapat membatalkan perjanjian pemborongan tanpa persetujuan pihak lainnya. Jika perjanjian pemborongan dibatalkan atau diputuskan secara sepihak, maka pihak lainnya dapat menuntutnya.

Perjanjian pemborongan bentuknya bebas (*vormvrij*) artinya perjanjian pemborongan dapat dibuat secara lisan maupun tertulis.² Walaupun sudah banyak diatur tentang bagaimana agar antara penyedia jasa dan pemberi tugas tidak terjadi permasalahan, tetap saja masih ada permasalahan yang ditemukan oleh keduanya. Biasanya permasalahan yang terjadi akibat gabungan dari faktor biaya, waktu serta lingkup pekerjaan. Lingkup pekerjaan ini biasanya diakibatkan akibat eksternal yang mana hal ini biasanya terjadi karena perubahan peraturan dari pemerintah, termasuk harga yang tidak menentu, dan disaat harga menjadi tinggi tentu waktu yang dibutuhkan antara penyedia jasa dan pemberi tugas lebih banyak untuk menghitung kembali estimasi biaya yang dibutuhkan sehingga dalam penyelesaiannya membutuhkan waktu yang lebih lama dari yang sudah ditentukan.

Namun dalam pembahasan kali ini permasalahan yang diangkat adalah permasalahan antara penyedia jasa dan pemberi tugas ketika bangunan yang telah disepakati

² F.X. Djumialdji, S.H, 1987, *Perjanjian Pemborongan*, Jakarta, Bina Aksara, hlm.3.

diperjanjian tidak sama dengan hasil konstruksi yang hampir atau sudah selesai, hal ini biasa disebut kegagalan bangunan. Yang mana di Indonesia sudah diatur tersendiri di Pasal 25, 26, 27, 28 bab IV UU Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi (JAKON).

Hal yang harus dilakukan dalam membangun sebuah bangunan adalah membuat perencanaan yang matang. Tujuan dari perencanaan yang matang ini adalah untuk menghindari timbulnya kerugian harta benda dan korban jiwa. Salah satu strategi mengantisipasi resiko dapat dimulai dari tahap perencanaan. Langkah pertama adalah memperkirakan penyebab kegagalan sehingga dapat dibuat simulasi kejadiannya. Selain simulasi fisik (eksperimen) maka simulasi numeric berbasis computer menjadi alternative yang canggih dan relative murah.

Kegagalan konstruksi ditinjau dari sisi waktu periodenya pada masa kontrak yang diakibatkan karena adanya cidera janji yang dilakukan oleh para pihak yang melakukan perjanjian. Sedangkan, kegagalan bangunan ditinjau dari sisi waktu periodenya setelah pekerjaan konstruksi diserahkan-terimakan untuk terakhir kalinya (FHO).

Bila ditinjau dari sisi substansi pekerjaan maka kegagalan bangunan telah terjadi ketidak fungsian baik sebagian atau seluruhnya atas hasil pekerjaan konstruksi dari segi teknis, manfaat, keselamatan. Ringkasnya setelah FHO, karena tidak berfungsinya hasil pekerjaan konstruksi.

Banyak sekali penyebab yang sering kita temukan dalam kasus kegagalan bangunan. Yang paling mendasar dari kegagalan bangunan adalah kegagalan pondasi yang seharusnya dikerjakan dalam jangka waktu yang lama karena mengingat kondisi tanah yang tidak biasa (tanah lempung). Masalah kedua biasanya ditemukan karena struktur utama yaitu balok kolom yang tidak diperhatikan secara benar. Karena mengingat dasar filosofi desain struktur yang benar yaitu “*strong column-weak beam*” yang artinya kolom tidak boleh mengalami kegagalan struktur terlebih dahulu dari pada balok. Dan biasanya kegagalan kolom dikarenakan adanya kegagalan deviasi antara perencanaan dan pelaksanaan dimana kontraktor mengurangi dimensi kolom dan jumlah tulangan yang dipakai. Kesalahan sistem perancah pengecoran lantai juga menjadi factor penyebab kegagalan bangunan, karena kolom yang mengalami kegagalan maka dapat juga dicurigai sistem perancah yang tidak dirancang dengan benar dan yang tidak kalah pentingnya penyebab lain adalah organisasi konsultan yang tidak jelas dan tidak ada konsultannya sehingga pengawasan hanya dilakukan dengan mandor. Hal yang paling sederhana namun berdampak besar adalah perpindahan tanggung jawab kontraktor yang tidak diketahui dan sembarangan.

A. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian di atas, maka permasalahan dalam penelitian ini adalah bagaimana tanggung jawab kontraktor kepada pemberi tugas (pemilik proyek) dalam hal terjadi kegagalan bangunan?

B. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah:

1. Tujuan Objektif

Untuk mengetahui bagaimana tanggung jawab kontraktor kepada pemberi tugas dalam hal terjadi kegagalan bangunan

2. Tujuan Subjektif

Tujuan penelitian hukum ini adalah sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum dari Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.