

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Perjanjian Pada Umumnya

1. Pengertian Perjanjian

Kata perjanjian berasal dari kata “*overeenkomst*” yang kemudian diterjemahkan menjadi kata “perjanjian” atau “persetujuan”.

Banyak pendapat yang berbeda mengenai pengertian perjanjian. Wiryono Projodikoro memaknai perjanjian dari kata “*verbentenis*” sedangkan kata “*overeenkomst*” diartikan sebagai “persetujuan”.¹

Sedangkan menurut R. Subekti “*verbentenis*” diartikan sebagai peraturan atau perikatan, sedangkan kata “*overeenkomst*” diartikan sebagai persetujuan atau perjanjian.²

Didalam Pasal 1313 KUH Perdata perjanjian memiliki pengertian sebagai berikut: “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.

¹ Wiryono Prajodikoro, 1981, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Bandung, Sumur Bandung, hlm. 11.

² Subekti R, 1976, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Bandung, Alumni, hlm. 12-13.

Salah satu sarjana yaitu Abdul Kadir Muhammad menjelaskan bahwa penjelasan dari Pasal 1313 KUH Perdata memiliki beberapa kelemahan.³

a. Hanya Menyangkut Sepihak Saja

Hal ini dapat dilihat dari rumusan “satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”. Kata “mengikat” seolah-olah hanya datang dari satu pihak bukan kedua belah pihak. Seharusnya diganti dengan “saling mengikatkan diri”, jadi ada konsensus antara pata pihak.

b. Kata “perbuatan” mencakup tanpa konsensus

Pengertian “perbuatan” dapat diartikan sebagai tindakan yang dilakukan tanpa kuasa serta dapat berarti tindakan melawan hukum yang tidak ada kandungan konsensusnya. Seharusnya digunakan kata persetujuan.

c. Pengertian Yang Dirumuskan Terlalu Luas

Pengertian dalam perjanjian tersebut terlalu luas cakupannya termasuk didalamnya tentang perkawinan dimana janji kawin telah diatur di bagian hukum keluarga.

d. Tidak Adanya Tujuan

Tidak disebutkan tujuan dari membuat perjanjian, sehingga para pihak tidak tahu apa guna dari mereka mengikatkan diri.

³ Abdul Kadir Muhammad, 1992, *Hukum Perikatan*, Bandung, PT. Citra Aditya, hlm. 78.

Menurut R. Setiawan pengertian perjanjian adalah suatu perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan diri terhadap satu orang atau lebih.⁴

R. Setiawan berpendapat bahwa pengertian perjanjian yang ada dalam Pasal 1313 KUH Perdata selain belum lengkap juga terlalu luas. Belum lengkap karena menyebutkan perjanjian sepihak saja dan terlalu luas karena menggunakan kata “perbuatan” dimana dapat juga diartikan perbuatan melawan hukum.

Jadi setidaknya pengertian tersebut harus di perbaiki menjadi:

- a. Perbuatan harus mengacu pada suatu perbuatan hukum yang nantinya akan menimbulkan akibat hukum.
- b. Menambahkan kata “saling mengikatkan diri”

Pengertian perjanjian yang sempurna memanglah sulit untuk dirumuskan hal ini juga mengingat bahwa para sarjana memiliki pendapatnya masing-masing terhadap pengertian perjanjian. Maka dari itu akan dipaparkan beberapa pengertian perjanjian yang dijelaskan oleh beberapa sarjana, antara lain:

Menurut R. Subekti perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lainnya atau dimana dua orang itu saling berjanji melaksanakannya.

⁴ Setiawan R, 1979, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung, Bina Cipta, hlm. 49.

Menurut K. R. M. T Tirtodiningrat perjanjian adalah suatu perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat diantara dua orang atau lebih untuk menimbulkan akibat-akibat hukum yang diperkenankan oleh undang-undang.⁵

Menurut Sudikno Mertokusumo perjanjian adalah sebagai hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.⁶

Jadi jika disimpulkan dari pendapat beberapa sarjana diatas pengertian perjanjian adalah perbuatan yang menimbulkan hubungan hukum diantara pihak yang membuat perjanjian dan para pihak tersebut sama-sama memiliki hak serta kewajiban yang sama dalam perjanjian.

2. Subjek dan Objek Perjanjian

a. Subjek Perjanjian

Subjek dari perbuatan hukum adalah subjek hukum. Subjek hukum terdiri dari manusia serta badan hukum. Maka dari pada itu semua manusia dan badan hukum dapat melakukan perjanjian, dengan syarat manusia (orang) dan badan hukum tersebut sudah dinyatakan cakap menurut hukum.

⁵ Tirtodiningrat, K.R.T.M, 1966, *Ihtisar Hukum Perdata dan Hukum Dagang*, Jakarta, Pembangunan, hlm. 83.

⁶ Sudikno Mertokusumo, 1986, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta, Liberty, hlm. 96.

1) Subjek Perjanjian berupa Manusia (Orang)

R. Subekti berpendapat yang dikatakan subjek perjanjian adalah:⁷

- a) Yang membuat perjanjian (orang) sudah cakap atau sanggup melakukan perbuatan hukum tersebut.
- b) Para pihak yang membuat perjanjian harus melaksanakan perjanjian dengan dasar kebebasan menentukan kehendaknya. Artinya dalam membuat perjanjian tidak ada paksaan dari pihak manapun, tidak ada kehilafan, atau penipuan. Karena sepakat diantara keduanya akan mengikat mereka.

2) Badan Hukum

Badan hukum adalah badan-badan perkumpulan dari orang-orang yang diciptakan oleh hukum. Badan hukum sebagai subjek hukum dapat bertindak hukum (melakukan perbuatan hukum) seperti halnya manusia. Karena badan hukum dapat melakukan persetujuan-persetujuan. Persetujuan-persetujuan yang dilakukan oleh badan hukum menggunakan perantara orang sebagai pengurusnya.

⁷ Subekti R, 1970, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, PT. Pembimbing Masa, hlm. 16.

Badan hukum dibedakan menjadi dua:

a) Badan Hukum Publik (*Publiek Recht Persoon*)

Badan hukum publik adalah badan hukum yang didirikan secara publik dimana tujuan pendiriannya untuk kepentingan publik atau orang banyak. Dengan demikian badan hukum publik merupakan badan hukum negara yang dibentuk oleh yang berkuasa (pemerintah) dengan dasar Undang-Undang yang dijalankan secara fungsional. Contohnya adalah Bank Indonesia dan Perusahaan Negara

b) Badan Hukum Privat (*Privat Recht Persoon*)

Badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum sipil atau perdata yang mana didirikan untuk kepentingan orang yang ada di dalam badan hukum itu sendiri. Berbeda dengan badan hukum publik yang tidak mencari keuntungan didalamnya, badan hukum privat didirikan karena untuk mencari keuntungan sebuah kelompok, yang bergerak dibidang sosial, pendidikan, ilmu penerahan, dan lain-lain dengan mengacu pada hukum yang sah. Contohnya adalah Perseroan Terbatas, Koperasi, Yayasan, Badan Amal

Akibat dari subjek hukum yang tidak sah maka suatu perjanjian yang dibuat dapat dibatalkan (*voidable*).

b. Objek Perjanjian

Objek perjanjian harus dapat ditentukan. Tidak dilihat dari apakah barang itu sudah ada untuk sekarang atau yang akan ada nanti. Sehingga yang dapat menjadi objek perjanjian antara lain:

- 1) Barang yang dapat diperdagangkan (Pasal 1332 KUH Perdata)
- 2) Barang yang dapat ditentukan jenisnya (Pasal 1333 KUH Perdata)

Tidak menjadi masalah jika untuk sekarang jumlahnya tidak bisa ditentukan, yang jelas dikemudian hari jumlahnya dapat ditentukan.

- 3) Barang-barang yang akan ada dikemudian hari (Pasal 1334 ayat (2) KUH Perdata)

Selain itu ada barang yang tidak dapat dijadikan objek perjanjian, antara lain:

- 1) Barang diluar perdagangan. Misalnya senjata resmi yang dipakai negara
- 2) Barang yang dilarang Undang-Undang. Misalnya narkoba
- 3) Warisan yang belum terbuka

Subekti menambahkan terkait objek perjanjian:

- 1) Yang telah dijanjikan para pihak harus jelas agar dapat menentukan hak dan kewajiban para pihak.
- 2) Yang diperjanjikan tidak bertentangan dengan Undang-Undang, ketentuan umum, kesusilaan.

Jika suatu objek perjanjian tidak sesuai maka perjanjian yang dibuat batal demi hukum (*void/noid*)

3. Unsur Perjanjian

a. Unsur Essensialia

J. Satrio menjelaskan bahwa unsur essensialia adalah unsur yang harus ada dalam perjanjian. Jadi tidak mungkin dalam suatu perjanjian tidak ada unsur ini.⁸ Salah satu unsur ini adalah klausula yang halal. Perjanjian yang dibicarakan pada perjanjian ini adalah perjanjian pada umumnya ataupun pada perjanjian bernama dan tidak bernama.

Berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata maka unsur essensialia yang menjadikan adanya perjanjian secara umum adalah:

- 1) Sepakat para pihak
- 2) Adanya para pihak
- 3) Objek perjanjia
- 4) Klausula yang halal

Pada umumnya, meskipun tidak ada pernyataan tegas, unsur yang terdapat dalam buku ke III KUH Perdata ini sifatnya memaksa (*dwigen recth*), dimana

⁸ Satrio J, 1995, *Hukum Perikatan "Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian" Buku 1*, Bandung, PT Citra Aditya Bakti, hlm. 67.

ciri tersebut adalah jika ketentuan itu tidak ada maka perjanjiannya batal demi hukum.

b. Unsur Naturalia

Unsur ini adalah unsur yang telah diatur dalam Undang-Undang. Jadi jika tidak diatur oleh para pihak maka telah ada yang mengatur yaitu Undang-Undang. Unsur naturalia adalah unsur yang selalu dianggap ada dalam kontrak. Contohnya jika dalam sebuah kontrak tidak diperjanjikan tentang cacat tersembunyi, maka secara otomatis KUH Perdata menjelaskan penjualan harus bertanggungjawab atas hal tersebut.

c. Unsur Accidentalialia

Perjanjian yang ditambah oleh para pihak karena tidak diatur dalam Undang-Undang. Unsur ini akan ada satu mengikat para pihak jika para pihak memperjanjikannya.

Contohnya jika dalam perjanjian jual beli dengan cara angsuran maka saat debitur tidak membayar selama tiga bulan berturut-turut, barang yang sudah dibeli dapat ditarik kembali oleh pihak kreditur.

4. Syarat Sahnya Perjanjian

Menurut Pasal 1320 KUH Perdata syarat sah perjanjian adalah sebagai berikut:

a. Sepakat Mereka Yang Mengikatkan Diri

Maksudnya adalah para pihak yang melakukan perjanjian itu harus sepakat atau setuju, seia-sekata mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang telah dibuatnya.⁹ Sepakat ini terbukti dari adanya kehendak dari pihak pertama kepada pihak kedua dengan tegas (*vitdrukkelijk*) atau dengan diam-diam (*stilzwijgend*).¹⁰

b. Kecakapan Untuk Membuat Perjanjian

Orang yang membuat perjanjian adalah orang yang cakap menurut hukum, yaitu setiap orang yang sudah dewasa atau akil baliq dan sehat pikirannya. Dijelaskan pada KUH Perdata bahwasanya ada orang yang tidak cakap atau tidak biasa membuat suatu perjanjian yang mana terdapat pada Pasal 1330, yaitu:

- 1) Orang yang belum dewasa
- 2) Mereka yang ada di bawah pengampuan

⁹ Subekti, 1990, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Intermasa, hlm. 35.

¹⁰ Bachsan Mustofa, Bewa, Ragawino, 1985, *Asas-Asas Hukum Perdata dan Hukum Dagang*, Bandung, Armico, hlm. 65.

- 3) Orang-orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh Undang-Undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa Undang-Undang telah melarang membuat persetujuan tertentu

Apabila orang melakukan perjanjian dengan orang yang telah disebutkan pada Pasal 1330 di atas maka perjanjiannya dapat dibatalkan oleh hakim atas permohonan orang tersebut atau walinya, hal ini terdapat di Pasal 1331 KUH Perdata. Tapi apabila orang yang tidak cakap tersebut menuntut agar persetujuan dilaksanakan, maka ia wajib melakukan kontra prestasi.

c. Suatu Pokok Persoalan Tertentu

Maksudnya ialah apa yang menjadi objek perjanjian tersebut. Pada umumnya yang menjadi objek dari suatu perjanjian adalah barang atau barang tapi seiring berjalannya waktu perjanjian kerja dijadikan objek perjanjian. Dimana hal ini diatur dalam Pasal 1601 KUH Perdata.

Barang yang dapat dijadikan suatu objek perjanjian adalah barang yang bisa diperdagangkan, hal ini terdapat dalam Pasal 1332 ayat (1), sedangkan Pasal 1333 ayat (2) menentukan tidak menjadi masalah jika barangnya belum tentu jumlahnya, asalkan dikemudian hari jumlahnya dapat ditentukan.

Hal ini diperjelas di Pasal 1334 ayat (1) KUH Perdata, yaitu bahwa barang-barang yang baru akan ada dikemudian hari dapat menjadi objek perjanjian. Jadi ada beberapa barang yang dapat dijadikan objek perjanjian walaupun keberadaannya pada saat ini belum ada yang terbagi menjadi dua, yaitu:

1) Objek Prestasi Yang Akan Datang Mutlak (*Obsoluit Ttoekomsting*)

Barangnya belum ada pada saat perjanjian dibuat. Misalnya mobil yang masih akan dibuat

2) Objek Prestasi Yang Akan Datang Nisbi (*Relative Toekomsting*)

Barangnya sudah ada pada saat perjanjian dibuat tapi belum ada dibawah kekuasaan debitur. Misalnya penjual saham yang masih harus dibeli

d. Suatu Sebab Yang Halal

Pada dasarnya orang boleh menentukan sendiri dengan siapa, apa, bagaimana perjanjian dibuat tetapi terdapat batasan yang telah dijelaskan dalam Pasal 1337 KUH Perdata bahwasanya perjanjian tidak boleh sampai melanggar ketentuan Undang-Undang, kesusilaan, serta ketertiban umum.

5. Asas-asas Dalam Perjanjian

Asas secara etimologi adalah dasar (sesuatu yang menjadi tumpukan berfikir untuk berpendapat).¹¹ Mahadi memaparkan pengertian asas adalah sesuatu yang

¹¹ Departemen Pendidikan Dan Kebudayaan, 1990, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta, Balai Pustaka, hlm. 52.

dapat dijadikan alas atau dasar, sebagai tumpuan, sebagai tempat untuk menyandarkan, untuk mengembalikan suatu hal, yang hendak dijelaskan.¹²

Didalam perjanjian dikenal banyak asas , antara lain:

a. Asas Konsensualisme

Makna asas ini adalah perjanjian lahir pada saat terjadinya kesepakatan. Maka dari pada itu jika kedua belah pihak telah sepakat, lahirlah perjanjian, walaupun perjanjian yang dibuat belum dilaksanakan pada saat itu juga. Hal ini juga berarti bahwa telah timbulnya hak dan kewajiban bagi para pihak untuk memenuhi perjanjian tersebut.

b. Asas Kebebasan Berkontra

Asas ini memberikan jaminan kebebasan untuk :

- 1) Bebas menentukan apakah seseorang membuat atau tidak membuat perjanjian
- 2) Bebas menentukan dengan siapa mebuat perjanjian
- 3) Bebas menentukan isi perjanjian
- 4) Bebas menentukan bentuk perjanjian
- 5) Kebebasan lain yang tidak bertentangan dengan Undang-Undang , kesusilaan, ketertiban umum

¹² Mahdi, 1989, *Falsafah Suatu Pengantar*, Bandung, Citra Aditya Bakti, hlm. 199.

c. Asas Mengikatnya Suatu Kontra (Pacta Sunt Servanda)

Setiap orang yang membuat perjanjian harus memenuhi perjanjian tersebut karena perjanjian tersebut berisi janji-janji yang harus dipenuhi dan janji tersebut mengikat kedua belah pihak sebagai mana mengikatnya Undang-Undang. Hal ini dapat dilihat pada Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang menentukan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai mana Undang-Undang bagi para pihak yang membuatnya .

d. Asas Itikad Baik

Ketentuan asas ini pada Pasal 1338 ayat (3) bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Walaupun biasanya itikad baik ini dilakukan pada saat praperjanjian, secara umum itikad baik harus selalu ada pada setiap tahapan dari perjanjian.

6. Hapusnya Perjanjian

Kata hapus berarti hilang atau lenyap, menghapuskan berarti menghilangkan, meniadakan, menyatakan tidak berlaku lagi, jadi hapusnya perikatan maknanya tidak berlaku lagi karena sesuatu hal, sesuatu perbuatan, suatu perikatan didalam hukum hapus atau hilang karena adanya beberapa perbuatan hukum.¹³

¹³ Hilmam Hadikusuma, 1992, *Bahasa Hukum Indonesia*, Bandung, Alumni, hlm. 99.

Hapusnya perikatan dan hapusnya perjanjian merupakan hal yang berbeda karena perikatan yang sudah hilang belum tentu menghilangkan perjanjiannya. Namun jika perjanjian telah hapus maka dengan otomatis juga menghapus perikatannya. Menurut Pasal 1382 KUH Perdata, hapusnya perikatan ada sepuluh sebab, yaitu:

a. Karena Pembayaran

Makna pembayaran disini luas, termasuk pembayaran atas suatu harga dari pihak pembeli dan penyerahan barang dari pihak penjual. Pembayaran harus dibayar ditempat perjanjian dibuat tapi jika tidak ditentukan maka pembayaran harus dilakukan di tempat barang itu berada pada waktu perjanjian. Jika pembayaran dilakukan oleh pihak ketiga maka pihak ketiga menggantikan debitur pertama. Penggantian debitur semacam ini disebut subrogasi.

b. Karena Penawaran Pembayaran Tunai Diikuti dengan Penyimpanan atau Penitipan

Dalam hal ini pembayaran biasanya terjadi penitipan apabila debitur telah melakukan penawaran pembayaran dengan perantara notaris atau juru sita, kemudian kreditur menolak pembayaran itu. Atas dasar penolakan kreditur tersebut, debitur memohon kepada Pengadilan Negeri, agar penawaran pembayaran yang ditolak oleh kreditur itu disahkan. Setelah disahkan barang atau uang itu disimpan atau dititipkan kepada panitera Pengadilan Negeri. Dan

dengan demikian hapuslah perikatan antara kedua belah pihak. Dan kreditur bertanggungjawab atas segala resiko barang yang dititipkan tersebut.

c. Karena Pembaharuan Hutang

Pembaharus hutang terjadi dengan mengganti hutang debitur lama dengan mengganti hutang debitur baru serta kreditur lama dengan yang baru. Dalam hal hutang lama diganti yang baru terjadi pergantian objek perjanjian yang disebut Novasi Objektif. Dan dalam kondisi ini hutang lama jadi lenyap.

d. Kerena Perjumpaan Hutang atau Kompensasi

Perjumpaan hutang adalah suatu cara hapusnya hutang dengan menghitung hutang piutang masing-masing pihak, sehingga salah satu perikatannya jadi hilang.

e. Karena Pencampuran Hutangnya

Hal ini terjadi jika kedudukan kreditur dan debitur sama yaitu satu orang, pencampuran tersebut terjadi demi hukum atau secara otomatis. Dalam pencampuran hutang ini, hutang piutang menjadi hapus.

f. Pembebasan Hutang

Pernyataan kreditur yang secara tegas bahwa ia menghendaki prestasi debitur, dan melepaskan haknya atas pembayaran dan pemenuhan perjanjian. Tapi debitur harus dapat membuktikan karena suatu pembebasan hutang tidak

boleh dipersangkakan saja, hanya pembebasan itu tidak terikat oleh cara tertentu.

g. Musnahnya Barang Terhutang

Apabila objek perjanjian tersebut musnah dan tidak dapat diperdagangkan atau hilang di luar kesalahan kreditur dan sebelum ia lalai menyerahkannya pada waktu yang ditentukan maka perikatannya hapus.

h. Karena Pembatalan atau Kebatalan

Perikatan yang tidak memenuhi syarat subjektif dapat dimintai pembatalan kepada hakim dengan cara:

- 1) Cara aktif adalah mengajukan gugatan kepada hakim untuk pembatalan
- 2) Cara pembelaan adalah menunggu sampai ada gugatan dan baru mengajukan alasan tentang kekurangan perikatan ini.

i. Berlakunya Syarat Batal

Jika kedua belah pihak menyetujui didalam perjanjian awal jika dipenuhi akan mengakibatkan batalnya perikatan.

j. Karena Lewat Waktu

Lewat waktu atau daluarsa adalah suatu cara untuk memperoleh sesuatu atau untuk dibebaskan dari suatu perikatan, dengan lewatnya waktu yang telah ditentukan dan syarat yang telah ditentukan Undang-Undang. Sehingga setiap

perikatan hukum menjadi hilang dan berubah menjadi perikatan bebas (*natur verbintenis*) yang pembayarannya tidak dituntut di pengadilan.

B. Perjanjian Pemborongan Bangunan

1. Pengertian Tentang Perjanjian Pemborongan

Di dalam KUH Perdata perjanjian pemborongan diatur sebanyak empat belas Pasal, yaitu dari Pasal 1604 sampai Pasal 1617, ditambah dengan peraturan-peraturan lain yang dibuat oleh instansi terkait misalnya saja Keputusan Presiden Nomor 29 Tahun 1984 dan lain sebagainya. Pengertian perjanjian pemborongan yang dijelaskan pada Pasal 1601 b KUH Perdata adalah perjanjian dimana pihak satu (si pemborong), mengikatkan diri untuk menyelenggarakan suatu pekerjaan bagi pihak yang lain, pihak yang memborongkan dengan menerima suatu harga yang ditentukan. Pekerjaan yang dimaksud adalah perjanjian pemborongan pekerjaan.

Sama halnya dengan definisi perjanjian secara umum pada KUH Perdata definisi perjanjian pemborongan pekerjaan sedikit kurang tepat. Hal ini karena di dalam KUH Perdata hanya menjelaskan satu pihak yaitu pemborong memiliki kewajiban saja sedangkan pihak yang memborongkan hanya menerima hak saja. Seharusnya sebuah perjanjian termasuk perjanjian pemborongan adalah perjanjian timbal balik dimana para pihak memiliki hak dan kewajiban yang sama.

Jadi jika dapat diperbaiki pengertian dari perjanjian pemborongan menjadi perjanjian dari suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu atau pertama yaitu si pemborong mengikatkan diri untuk menyelenggarakan suatu pekerjaan, sedangkan pihak kedua (yang memborongkan) mengikatkan diri untuk membayar suatu harga yang ditentukan.¹⁴

Sedangkan menurut Komar Andasmita perjanjian pemborongan merupakan suatu perjanjian dimana pihak pemborong mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu pekerjaan kepada pemberi tugas dan bagi pemberi tugas mengikatkan diri untuk membayar suatu harga yang telah ditentukan.¹⁵

Sedangkan Munir Fuady memberikan definisi perjanjian pemborongan adalah sebagai berikut. Kontrak pembangunan merupakan perjanjian antara pihak pemborong (kontraktor) dengan pihak pemberi tugas, dimana pihak pemborong berkewajiban melaksanakan pekerjaan sesuai dengan yang diperjanjikan dan pihak pemberi tugas berkewajiban membayar harga kontrak yang disepakati.¹⁶

¹⁴ Djulmiadji FX, 1995, *Perjanjian Pemborongan*, Jakarta, PT. Rineka Cipta, hlm. 83.

¹⁵ Kamar Andasmita, 1993, *Hukum Pemborongan Melakukan Pekerjaan Tertentu*, Bandung, Citra Aditya Bakti, hlm. 207.

¹⁶ Munir Fuady, 1995, *Hukum Bisnis*, Bandung, Citra Aditya Bakti, hlm. 207.

Persetujuan untuk melakukan suatu pekerjaan dalam perjanjian pemborongan yang telah diatur dalam bab VII (a) buku ke tiga KUH Perdata dibedakan menjadi tiga jenis, yaitu:

a. Persetujuan Untuk Melakukan Jasa

Hal di atas maksudnya adalah perjanjian yang mana satu pihak menghendaki dari pihak lawannya untuk melakukan suatu pekerjaan guna mencapai tujuan, yang mana pihak ke satu sanggup untuk membayar upah, sedangkan untuk mencapai tujuan tersebut adalah terserah pada pihak lawannya itu. Pihak lawannya disini biasanya seorang ahli pekerjaan tertentu dan biasanya ia juga sudah memasang tarif untuk jasanya.

b. Persetujuan Kerja

Persetujuan kerja adalah persetujuan antara buruh dan majikan, persetujuan ini dilihat dari kesepakatan suatu upah yang telah diperjanjikan, sifat hubungannya adalah atasan dan bawahan dimana pihak satu (majikan) berhak memberi perintah yang harus dilaksanakan oleh pihak ke dua (buruh)

c. Persetujuan Pemborongan

Persetujuan pemborongan adalah suatu persetujuan antara seorang atau pihak pemberi pekerjaan dengan orang lain atau pemborong, dimana pihak pertama menghendaki hasil dari pekerjaan yang disanggupi oleh pihak lawan atas pembayaran sebagai pemborong.

2. Bentuk Perjanjian Pemborongan

Perjanjian pemborongan dapat dibuat secara tertulis maupun lisan. Tapi untuk proyek pemerintah, perjanjian pemborongan sangat diharuskan dibuat secara tertulis dan dibuat secara standar, artinya dibuat dalam bentuk formulir-formulir. Hal ini dilakukannya karena proyek pembangunan pemerintah menggunakan uang negara dan jumlahnya besar dan digunakan untuk kemaslahatan orang banyak.¹⁷

3. Jenis Perjanjian Pemborongan

Kontrak dalam membuat perjanjian pemborongan dapat dilakukan secara tertutup yaitu antara pihak pemberi tugas dan pemborong atau bisa juga dilakukan dengan cara terbuka yaitu dengan mengadakan lelang atau tender.

Jenis dari perjanjian pemborongan ada dua, yaitu:

- a. Kontraktor akan hanya melakukan pekerjaan saja dan untuk bahan-bahannya disediakan oleh pemberi tugas
- b. Kontraktor memiliki kerja ganda yaitu melakukan pekerjaan pembangunan dan menyediakan bahan

4. Isi Perjanjian Pemborongan

Seperti yang telah dijelaskan pada bentuk perjanjian, perjanjian pemborongan dapat dibuat secara tertulis dan lisan tapi jika perjanjian yang menggunakan biaya

¹⁷ Djumialji FX, 1991, *Perjanjian Pemborongan*, Jakarta, PT. Rineka Cipta, hlm. 3.

yang besar, ditekankan untuk dibuat secara tertulis agar dapat dijadikan bukti, karena mengingat bahwa perjanjian pemborongan adalah perjanjian yang mengandung resiko bahaya yang menyangkut keselamatan umum dan ketertiban bangunan.

Pasal 21 ayat (7) huruf c dan d Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 1994 Tentang Pelaksanaan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara, pekerjaan pemborongan yang nilainya diatas Rp. 15.000.000 (lima belas juta) sampai Rp. 50.000.000 (lima puluh juta) berdasarkan pemilihan langsung dengan kontrak atau cukup dengan surat perintah kerja atau surat petunjuk yang dilakukan dengan membandingkan sekurang-kurangnya tiga penawar yang tercatat dalam DRM dan melakukan negosiasi, baik teknis maupun harga, sehingga dapat dilihat harga yang wajar dan secara teknis dapat dipertanggungjawabkan. Sedangkan untuk pekerjaan yang nominalnya lebih dari Rp. 50.000.000 (lima puluh juta) harus dilaksanakan atas surat perjanjian atau surat kontrak, berdasarkan pelelangan umum atau terbatas

Karena KUH Perdata mengatur syarat minimum mengenai peraturan yang menyangkut segi yurdis dari segi teknis, yaitu di AV 1941 terdapat tiga bagian, antara lain:

- a. Bagian satu tentang syarat-syarat administratif
- b. Bagian dua tentang syarat-syarat bahan
- c. Bagian tiga tentang syarat-syarat teknis

Cara menyertakan peraturan standar Pasal 1941 dalam perjanjian pemborongan sebagai perjanjian standar adalah sebagai berikut:

- a. Dengan penunjukan yaitu dalam perjanjian standar ketentuan yang menggunakan menunjukkan pada peraturan standar
- b. Dengan menandatangani yaitu peraturan standar dirumuskan dalam perjanjian standar

5. Pihak Dalam Perjanjian Pemborongan

Seperti yang diketahui bahwa dalam perjanjian pemborongan terdapat pihak-pihak yang terlibat, baik secara langsung dan tidak secara langsung. Dan pada bagian ini kita akan membedakan pihak yang terlibat secara langsung dan pihak yang tidak terlibat secara langsung seperti buruh atau tenaga kerja, leveransir, dan lain sebagainya.

Untuk pihak-pihak yang secara langsung terlibat dalam perjanjian pemborongan biasanya disebut peserta dalam perjanjian pemborongan yang mana unsur-unsurnya sebagai berikut:

a. Yang memborongkan/prinsipil/bouwheer/pembeli tugas dan sebagainya

Pemberi tugas dalam suatu proyek bisa berupa perorangan atau badan hukum baik pemerintah maupun swasta. Jika itu proyek pemerintah maka yang memborongkan adalah Departemen atau lembaga pemegang mata anggaran. Yang memborongkan harus yang memiliki rencana atau prakarsa memborongkan proyek sesuai dengan Surat Perjanjian Pemborongan/Kontrak dan apa yang ada di dalam bestek dan syarat-syarat.

Pemberi tugas akan menunjuk seorang wakil yang mampu menjadi pemimpin proyek/pemimpin bagian proyek/kepala kantor/kepala satuan kerja.

Bagi proyek-proyek pemerintah yang ditunjuk sebagai pimpinan proyek (Pimpro) diatur sebagai berikut:

- 1) Bagi proyek-proyek yang dibiayai APBN, sebagai Pimpro adalah pejabat yang ditetapkan oleh Menteri/ketua departemen atau lembaga pemegang anggaran (PMA) untuk memimpin proyek dengan mencantumkan namanya dalam Daftar Isian Proyek (DIP).
- 2) Bagi proyek-proyek yang dibiayai APBD (Anggaran Pendapatan Belanja Daerah), sebagai Pimpro adalah pejabat yang ditetapkan oleh Gubernur Kepala Daerah Tingkat I atau usul kepala Instansi melalui Biro Pembangunan dan dicantumkan dalam Daftar Isian Proyek Daerah (DIPDA).

- 3) Bagi proyek-proyek khusus dan strategis, sebagai Pimpro adalah pejabat Eselon II, Eselon III atau Kepala Instansi sebagai penanggung jawab program atas izin atau penunjukan Kepala Daerah.

Dalam pembangunan bangunan gedung negara, maka sebagai Pimpro di tetapkan sebagai berikut:

- 1) Pembangunan bangunan gedung negara di lingkungan Departemen Pekerjaan Umum yang ditunjuk sebagai Pimpro adalah dari lingkungan kerjaan umum sendiri.
- 2) Pembangunan bangunan gedung negara yang pelaksanaannya dilimpahkan kepada Departemen Pekerjaan Umum, yang ditugaskan sebagai Pempro dari Departemen Pekerjaan Umum.
- 3) Pembangunan gedung negara yang pelaksanaannya diberikan bantuan teknis oleh Departemen Pekerjaan Umum yang ditugaskan sebagai Pimpro adalah dari lingkungan instansi Pemegang Mata Anggaran dibantu Tenaga Pengelola Teknis dari Departemen Pekerjaan Umum.

Untuk menjalankan tugasnya pimpro juga dibantu oleh tim atau kepanitiaan sebagai berikut:

- 1) Tim Bimbingan Pelaksanaa Kegiatan (TBPK)
- 2) Untuk pelaksanaan pengadaan Jasa Konstruksi:
 - a) Panitia Pengadaan Rekanan Bidang Jasa Konsultasi.

b) Panitia Saemba.

(1) Untuk pelaksanaan Pengadaan Jasa Konsultasi: Panitia

(2) Pengadaan Rekanan Bidang Pemborongan/Konstruksi

c) Untuk pelaksanaan Pembelian/pengadaan Barang

(1) Panitia Pembelian/Pengadaan Barang

(2) Panitia Pemeriksa/Penerima Barang

b. Pemborong/kontraktor/rekanan/aannemer/pelaksana dan sebagainya

Pemborong atau kontraktor bangunan adalah perusahaan yang sifatnya perorangan yang berbadan hukum atau badan hukum yang bergerak dibidang pelaksanaan pemborongan (Dewan Teknis Pembangunan Indonesia). Pemborongan bisa perorangan dan badan hukum baik pemerintah maupun swasta. Bagi proyek-proyek pemerintah, pemborongan harus berbadan hukum.

Pemborongan yang melakukan kegiatan di bidang usaha jasa konstruksi diwajibkan untuk memperoleh izin Menteri Pekerjaan Umum atau pejabat yang ditunjuk (Kepmen PU Nomor 139/KPTS/1988 tentang Pelaksanaan Ketentuan Izin Usaha Jasa Konstruksi). Izin tersebut dinamakan Surat Izin Usaha Jasa Konstruksi (SIUJK).

Untuk memperoleh SIUJK pemborong wajib mengajukan permohonan dengan formulir Surat Permohonan Izin (SPI) yang dilengkapi dengan data-data sebagai berikut:

- 1) Data Administrasi
 - a) Rekaman akta notaris;
 - b) Rekaman Surat Izin Tempat Usaha (SITU);
 - c) Rekaman Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP).
- 2) Data Personalia:
 - a) Daftar pengurus perusahaan disertai rekaman Kartu Penduduk (KTP);
 - b) Daftar tenaga kerja.
- 3) Data ruangan dan perlengkapan kantor:
 - a) Luas ruang kantor sekurang-kurangnya 30 (tiga puluh) m²;
 - b) Perlengkapan kantor, mempunyai meja kerja, mesin tik;
 - c) Peralatan perusahaan.
- 4) Data keuangan, neraca keuangan tahun terakhir
- 5) Data pengalaman pekerjaan perusahaan

Surat izin dibatasi jasa konstruksi (SIUJK) berlaku selama 5 (lima) tahun dan tidak ada batasan perpanjangan, asal masih melakukan kegiatan usahanya. Dalam Keppres Nomor 16 Tahun 1994 dikenal dengan rekanan golongan ekonomi lemah (GEL). Adapun yang dimaksud dengan perusahaan golongan ekonomi lemah ialah:

- 1) Perusahaan yang sebagian besar (50 persen ke atas) modal perusahaan dimiliki oleh golongan ekonomi lemah.

- 2) Sebagian besar dewan komisaris dan direksi perusahaan terdiri dari golongan ekonomi lemah.
- 3) Jumlah modal atau kekayaan bersih (neto) perusahaan:
 - a) Untuk bidang perusahaan perdagangan dan jasa: di bawah Rp. 100.000 (setarus ribu rupiah)
 - b) Untuk bidang usaha industri dan konstruksi dibawah Rp. 400.000 (empat ratus ribu rupiah)

Memberi kesempatan kepada rekanan golongan ekonomi lemah merupakan tujuan untuk membantu dan membimbing pertumbuhan serta peningkatan kemampuan yang lebih besar bagi pertumbuhan ekonomi lemah untuk berpartisipasi dalam proses pembangunan. Hal ini sesuai dengan Pasal 21 ayat (4) Keppres Nomor 16 Tahun 1994. Langkah ini juga diambil sebagai tujuan untuk menciptakan pemerataan kesejahteraan rakyat, memperlancar pelaksanaan pembaruan dalam rangka memperkokoh persatuan dan kesatuan bangsa serta meningkatkan ketahanan sosial.

Oleh karena itu yang dimaksud dengan golongan ekonomi lemah adalah orang asli dan mereka yang sudah membaour sebagai orang Indonesia asli.¹⁸

¹⁸ Djumialdji, 1995, *Hukum Bangunan "Dasar-Dasar Hukum Dalam Proyek dan Sumber Daya Manusia*, Yogyakarta, Rineka Cipta, hlm. 23.

c. Perencana/Arsitek

Perencanaan menurut Dirjen Cipta Karya Nomor 1023/KPTS/CK/1922 adalah perusahaan yang memenuhi persyaratan untuk melaksanakan tugas konsultasi dalam bidang perencanaan lingkungan, perencanaan karya berserta kelengkapannya.

Perencana/Arsitek/Konsulta Perencana/Ahli dapat perorangan atau badan hukum baik pemerintah maupun swasta. Untuk mendirikan perusahaan jasa konstruksi, perencana harus memperoleh izin dari Menteri Pekerjaan Umum/Pejabat yang ditunjuk. Izin tersebut adalah Surat Izin Usaha Jasa Konstruksi (SIUJK).

Mengenai cara memilih konsultan perencana sebagai berikut:

1) Dengan Penunjukan Langsung

Konsultan perencana yang akan ditugaskan harus dikenal baik, baik dalam hal perencanaannya, pengalaman maupun menyelesaikan hasil perencanaannya. Khusus bangunan gedung milik pemerintah penunjukan langsung harus mendapatkan rekomendasi dari pejabat yang berwenang dari unsur teknis Departemen Pekerjaan Umum/DPU (Keputusan Dirjen Cipta Karya Departemen Pekerjaan Umum no: 023/KPTS/CK?1992).

2) Dengan pelelangan

Cara pelelangan digunakan untuk pekerjaan yang mana dibutuhkan keahlian yang tepat, sudah adanya pengalaman sesuai dengan pekerjaan yang akan dilakukan, memiliki organisasi yang canggih. Khususnya untuk bangunan pemerintah, pelelangan harus dilakukan minimal antara tiga rekanan.

3) Dengan Saembara

Cara ini dapat menghasilkan perolehan yang optimal terutama untuk bangunan khusus seperti monumen. Pemilihan perencana diambil minimal enam rekanan.

Adapun tugas Konsultan Perencana antara lain sebagai berikut:

1) Membuat skema pemikiran awal/tahap konsultan

Konsultan harus memberikan bagaimana gambaran rancangannya kepada yang memborongkan meliputi antara lain:

- a) Penetapan bangunan;
- b) Luas bangunan;
- c) Jumlah kamar;
- d) Bentuk bangunan
- e) Pelaksanaan perencanaan.

2) Membuat perencanaan

Perencanaan yang dibuat konsultan perencanaan terdiri atas:

- a) Gambar-gambar sketsa dalam skala kecil pandangan-pandangan, penampang-penampang penting dari bangunan.
- b) Tugas pengumpulan data lapangan, lingkungan.
- c) Penyelidikan keadaan tanah diatasnya maupun didalamnya dengan alat Sondear.
- d) Menyusun usulan kerja, uraian maksud dan tujuan perencanaan, uraian tentang persyaratan setempat.
- e) Penyusunan surat-surat izin yang diperlukan untuk pembangunan gedung.

3) Membuat rencana pelaksanaan

- a) Perencanaan gambar-gambar berupa gambar bestek dimana skala yang dibuat lebih besar. Perencanaan gambar yang dibuat harus berisi rencana arsitektur, rencana struktur.
- b) Penjelasan rencana dan perhitungan-perhitungan struktur termasuk struktur tahan gempa, struktur kelistrikan, sistem permesinan, sistem struktur tata udara, sistem plumbing/perpipaan, sistem komunikasi dan lain sebagainya yang diperlukan dalam suatu peruntukan bangunan.

4) Membuat gambar detail lengkap

Gambar detail yang dibuat biasanya bersekala cukup besar menggambarkan seluruh pekerjaan yang diperlukan untuk pelelangan pekerjaan.

5) Membuat bestek

Bestek adalah uraian tentang rencana pekerjaan ada syarat-syarat yang disertai dengan gambar. Rencana kerja dan syarat-syarat (RKS) setidaknya memuat mengenai Rancangan Kerja dan syarat-syarat yang meliputi:

a) Syarat-syarat umum yang memborongkan

- (1) Keterangan mengenai yang memborongkan
- (2) Keterangan mengenai perencanaan (pembuatan desain)
- (3) Keterangan mengenai direksi
- (4) Syarat-syarat peserta pelelangan
- (5) Bentuk surat penawaran dan cara penyampaiannya

b) Syarat-syarat administrasi yang meliputi

- (1) Jangka waktu pelaksanaan pekerjaan
- (2) Tanggal penyerahan pekerjaan
- (3) Syarat pembayaran
- (4) Denda atas kelambatan

(5) Besarnya jaminan pelaksanaan

(6) Besarnya jaminan penawaran

c) Syarat-syarat teknis yang mana meliputi:

(1) Jenis dan uraian pekerjaan yang harus dilaksanakan

(2) Jenis dan mutu bahan, antara lain bahwa semaksimal mungkin harus menggunakan hasil produksi dalam negeri dengan memperhatikan potensi nasional

(3) Gambar detail, gambar konstruksi dan sebagainya

6) Anggaran biaya

Anggaran biaya adalah perhitungan banyaknya biaya yang diperlukan untuk bahan-bahan dan upah serta biaya-biaya lain yang berhubungan dengan pelaksanaan pekerjaan. Perhitungan anggaran biaya biasanya meliputi ketentuan perhitungan Rencana Anggaran Biaya (*BWO=Burgerlijke Openbare Werken*).

7) Penjelasan pelelangan

Penjelasan mengenai pelelangan adalah memberikan pekerjaan pelaksanaan konstruksi fisik waktu pelelangan, penyusunan dokumen pelaksanaan dan pengawasan berkala segi arsitektur dalam pekerjaan pelaksanaan.

8) Pengawasan berkala

Pengawasan berlaka diwajibkan kepada konsultan perencanaan untuk mengawasi dan menyesuaikan bestek dengan pelaksanaan di lapangan yang dikerjakan oleh pemborong serta membuat laporan pengawasan berkala kepada yang memborongkan.

Pengawasan yang dilakukan oleh konsultan perencanaan mulai sejak penjelasan pekerjaan pada waktu pelelangan sampai penyerahan akhir oleh pemborong (Kep.Dirjen.Cipta Karya DPU No. 023/KPTS/CK/1922). Pengawasan hanya meliputi pengawasan atas kesesuaian bestek dengan pelaksanaannya dan pengawasan dari segi arsitekturnya.

Mengenai honorarium biasanya telah ditetapkan sebelumnya dalam perjanjian. Apabila terjadi perubahan bestek yang mana perubahan itu merupakan penambahan pekerjaan dimana secara otomatis menambah nilai kontrak pekerjaan, besarnya honorarium/fee akan mengalami perubahan. Perubahan honorarium ini harus dimusyawarahkan bersama dalam suatu rapat dan disetujui secara tertulis oleh yang memborongkan.

Untuk pekerjaan bangunan milik pemerintah, permasalahan honorarium untuk konsultan perencana diatur secara tersendiri dan berbeda seperti tercantum dalam lampiran empat Keputusan Dirjen Karya Nomor 023/KPTS/CK/1992. Apabila terjadi perubahan bestek akibat kesalahan

teknis, maka besar dari honorarium bagi konsultan perencana juga tidak berubah.

Mengenai hubungan hukum antara yang memborongkan dengan perencana diatur sebagai berikut:

- a) Apabila yang memborongkan maupun perencana keduanya adalah pihak pemerintah, maka hubungan hukumnya disebut hubungan kedinasan.
- b) Apabila yang memborongkan pihak pemerintah sedangkan perencana pihak swasta, maka hubungan hukumnya disebut dengan perjanjian melakukan jasa dimana dalam praktek dituangkan dalam surat perjanjian pekerjaan perencanaan.
- c) Apabila yang memborongkan maupun perencana keduanya adalah pihak swasta, maka hubungan hukumnya disebut perjanjian melakukan jasa (Pasal 1601 KUH Perdata) yang dimana dalam prakteknya dituangkan dalam surat perjanjian pekerjaan perencanaan.
- d. Direksi/pengawas

Sebagai konsultan pengawas dapat ditunjuk juga konsultan perencana atau konsultan lain baik pemerintah maupun swasta. Tugas konsultan pengawas meliputi seluruh pengawasan atas konstruksi, dalam hal ini

konsultan pengawas sebagai pemandu antara bestek, pelaksana pekerjaan dan syarat-syarat teknis yang ada.

Disini konsultan pengawas dengan keahlian yang dimilikinya bertugas mengawas seluruh kegiatan pekerjaan konstruksi mulai dari penyiapan, penggunaan dan mutu bahan, pelaksanaan pekerjaan serta pelaksana akhir atas hasil pekerjaan sebelum penyerahan. Pengawasan pelaksanaan berarti mewakili yang memborongkan dalam segala hal yang menyangkut pelaksanaan yaitu memberi pimpinan dan mengadakan pengawasan dalam pelaksanaan pekerjaan.

Hubungan hukum antara direksi/pengawas dengan yang memborongkan diataur sebagai berikut:

- 1) Apabila direksi dan yang memborongkan keduanya adalah pihak pemerintah, maka hubungan keduanya disebut hubungan kedinasan.
- 2) Apabila direksi adalah pihak swasta sedangkan yang memborongkan pihak pemerintah, maka hubungan hukumnya disebut perjanjian pemberi kuasa, dimana yang memberi kuasa pihak yang memborongkan (pemerintah) sedangkan yang diberi kuasa adalah pihak direksi (swasta)
- 3) Apabila direksi dan yang memborongkan keduanya adalah pihak swasta maka hubungan hukumnya disebut perjanjian pemberi kuasa.

Perjanjian pemberi kuasa diatur dalam Bab XVI Buku III KUH Perdata. Perjanjian pemberi kuasa antara yang memborongkan dengan direksi/pengawas di dalam praktek disebut dengan surat perjanjian pekerjaan pengawasan. Kedudukan direksi dengan yang memborongkan adalah sebagai kuasa/wakil dari yang memborongkan.

Dalam memberikan kuasa dikenal pengertian “Hak Substitusi” yaitu hak dari si kuasa untuk menguasai lebih lanjut kepada orang lain. Mengenai hak substitusi diatur lebih lanjut sebagai berikut:

- 1) Jika si kuasa tidak diberikan kekuasaan untuk menunjuk seorang lain sebagai penggantinya dalam perjanjian, maka si kuasa bertanggung jawab terhadap perbuatan orang yang telah ditunjuknya.
- 2) Jika si kuasa diberikan kekuasaan untuk menunjuk seorang lain sebagai penggantinya tanpa menyebutkan nama seorang tertentu dalam perjanjian, maka si kuasa hanya bertanggung jawab terhadap perbuatan orang lain yang ditunjukkan apabila ternyata orang yang ditunjuknya tadi tidak cakap atau tidak mampu.
- 3) Jika si kuasa diberikan kekuasaan untuk menunjuk seorang lain sebagai penggantinya dengan menyebut nama orang tertentu dalam perjanjian, maka si kuasa bebas dari tanggung jawab perbuatan orang lain yang ditunjuknya

Di samping itu si kuasa tidak boleh melakukan perbuatan yang melampaui batas kewenangannya. Jika si kuasa melakukan perbuatan yang sekiranya melampaui kewenangannya maka si kuasa harus bertanggung jawab atas perbuatannya, kecuali jika perbuatan si kuasa yang melampaui batas kewenangannya disetujui oleh yang memberi kuasa maka pemberi kuasalah yang bertanggungjawab.

Keempat unsur tersebut yang sudah disebutkan diatas sesuai dengan perkembangan dan kemajuan teknologi sebaiknya terpisah satu sama lain sehingga mudah dalam pertanggungjawabannya. karena hal ini juga sudah di pertegas dengan Pasal 29 ayat (1) Keppres Nomor 16 Tahun 1994 yang berbunyi:

“Pekerjaan perencanaan/perancangan, pelaksanaan pekerjaan dan pengawasan harus dilakukan oleh rekanan yang berkompeten dan pelaksanaan pekerjaan dilarang merangkap sebagai pengawas terhadap pelaksanaan pekerjaan pemborongan”

Jika keempat unsur tersebut ada di dalam satu tangan itu disebut swakelola/*eigenbeheer*. Proyek-proyek pemerintah yang dilakukan secara swakelola misalnya seperti:

- a. Proyek yang tidak bisa ditunda karena terjadi bencana alam
- b. Proyek yang menyangkut segi keamanan seperti gudang penyimpanan senjata, percetakan uang negara

- c. Tidak adanya pemborongan yang mau mengerjakan proyek tersebut

6. Hambatan Dalam Proyek Pembangunan

Tidak semua pembangunan konstruksi dapat berjalan sesuai rencana yang telah dibuat diawal. Hal ini terjadi karena banyaknya hambatan-hambatan yang ditemukan baik dari kedua belah pihak maupun kondisi alam yang menjadikan adanya hambatan dalam menyelesaikan proyek bangunan tersebut.

Adapun faktor yang menjadi hambatan pembangunan konstruksi adalah

- a. Keadaan Memaksa (*overmacht*)

Overmacht adalah suatu kondisi debitur tersendat dalam melakukan prestasinya. Hal ini dilakukan bukan karena kesengajaan dari pihak debitur melainkan terdapat keadaan yang tidak terduga dan jika dituntut untuk di pertanggungjawabkan maka hal itu akan sulit. Dalam kondisi seperti ini debitur dibebaskan untuk mengganti biaya, rugi serta hutang-hutang.¹⁹

Syarat lain jika sesuatu dikatakan sebagai “keadaan memaksa” (*overmacht* atau *vorcemejer*) selain keadaan itu “diluar kekuasaan kontraktor dan memaksa”. Kondisi ini juga harus berupa suatu keadaan yang tidak dapat diprediksi pada saat membuat perjanjian. Jika di hadapan hakim kontraktor

¹⁹ Purwahid Petrik, 1988, *Hukum Perdata I (Asas-Asas Hukum Perikatan)*, Semarang, Jurusan Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, hlm. 20.

dapat membuktikan hal-hal diatas maka kontraktor luput dari hukuman. Baik hukuman untuk memenuhi perjanjian maupun untuk membayar ganti rugi.

Jika di dalam perjanjian hukum, kewajiban memikul kerugian yang disebabkan karena suatu kerja diluar kesalahan salah satu pihak. Tapi hal ini tidak bisa disamakan dengan kondisi *overmacht* yang dialami para pihak yang mana peristiwa yang terjadi diluar dari kesalahan kedua belah pihak. Dengan kata lain berpokok pada kejadian dalam hukum perjanjian dinamakan keadaan memaksa. Permasalahan resiko ini telah diatur pada Pasal 1237 Buku ke III KUH Perdata.

b. Wanprestasi

Berbeda dengan *overmacht* yang mana terjadi karena keadaan yang tidak dapat diperkirakan. Wanprestasi terjadi karena salah satu pihak atau dalam hal ini dicitur tidak melakukan prestasi sama sekali atau melakukan prestasi yang keliru atau tidak tepat waktu dalam menyelesaikan prestasi.

Ada empat wanprestasi yang dapat dilakukan:

- 1) Tidak melakukan sesuatu yang telah disanggupi untuk dilakukan.
- 2) Melakukan yang diperjanjikan tapi tidak sesuai dengan perjanjian.
- 3) Melakukan yang diperjanjikan tetapi dalam waktu penyelesaiannya tidak sesuai dengan perjanjian.
- 4) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Jika pihak debitur dalam hal ini tidak dapat memenuhi prestasinya, maka kreditur dapat menegur agar prestasi debitur dipenuhi, jika peneguran sudah dilakukan tapi debitur belum bisa memenuhi maka debitur tersebut dinyatakan lalai dan diposisikan sebagai pihak yang wanprestasi.

Sebagai pihak yang telah dinyatakan wanprestasi maka kreditur dapat mengajukan tuntutan

- 1) Pekerjaan tetap dilaksanakan.
- 2) Memutuskan perjanjian.
- 3) Ganti rugi.
- 4) Menyediakan pembiayaan selanjutnya untuk dilanjutkan oleh pihak ketiga.²⁰

Apabila pemutusan perjanjian kerja dengan mengganti kerugiannya, maka dapat berakibat pemborong harus membayar benda-benda yang telah diperjanjikan, dan membayar kerugian berupa biaya, kerugian, bunga yang harus dibayar.

7. Perselisihan dalam Perjanjian Pemborongan

Di dalam perjanjian pemborongan biasanya terjadi perselisihan yang terdiri dari:

²⁰ Mariam Darus Badruzaman, 1994, *Aneka Hukum Bisnis*, Bandung, Alumni Bandung, hlm. 65.

a. Perselisihan dalam bidang teknis

Menurut Pasal 65 A. V. 1941 perselisihan di bidang teknis diselesaikan menurut “*Reglement voor Arbitrage van de Nederlansch Indische Raad voor Technische Arbitrage*” (Peraturan Arbitrase Hindia Belanda) dan untuk sekarang istilah itu dinamakan “Dewan Arbitrase Teknik Indonesia” (DATI).

Di dalam praktek ketentuan dari Pasal 65 A. V. 1941 sudah tidak dipergunakan lagi, melainkan perselisihan di bidang teknis diselesaikan oleh Panitia/Komisi Arbitrase yang mana anggotanya terdiri dari:

- 1) Seorang wakil dari pihak yang memborongkan
- 2) Seorang pihak dari pemborong
- 3) Seorang wakil dipilih oleh pihak yang memborongkan dan pihak pemborong.

b. Perselisihan dalam bidang hukum/yuridis

Sedangkan perselisihan dalam bidang hukum atau yuridis biasanya diselesaikan secara musyawarah antara pihak yang memborongkan dengan pihak pemborong. Apabila musyawarah yang dilakukan tidak mencapai kata sepakat atau mufakat maka diselesaikan di Pengadilan Negeri setempat atau Pengadilan yang dipilih oleh kedua belah pihak.

Adakalanya perselisihan dari perjanjian pemborongan tidak terjadi karena dua hal diatas, maka dari itu perselisihan dilakukan terlebih dahulu dengan

musyawarah. Jika musyawarah tidak bisa mendapat kata sepakat maka di ajukan ke Arbitrase. Dan tidak menutup kemungkinan di Arbitrase pun perselisihan bisa selesai, maka bisa dilakukan penyelesaian melalui Pengadilan Negeri.

Atau perselisihan bisa langsung dibawa ke dan diselesaikan di Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) di mana disebutkan putusan mana mengikat secara mutlak untuk tingkat pertama dan terakhir.

8. Berakhirnya Perjanjian Pendorongan

Berakhirnya perjanjian pendorongan dapat terjadi apabila:

- a. Pekerjaan telah selesai oleh pendorong setelah masa pemeliharaan selesai
- b. Pembatalan perjanjian pendorongan

Hal ini dapat terjadi jika yang dikerjakan oleh si pendorong tidak sesuai dengan isi perjanjian. Pihak pendorong dapat meminta kepada hakim supaya hubungan kerja di putuskan, meskipun sedang dalam masa pekerjaan dengan catatan yang pendorongkan memberi ganti rugi kepada pihak pendorong secara penuh untuk mengganti biaya yang dikeluarkan oleh pendorong.

- c. Kematian Pendorong

Walaupun pendorong wafat yang pendorong wajib membayar kepada ahli waris pendorong sesuai dengan harga yang telah ditentukan sebelumnya, serta harga barang yang telah disediakan, asalkan bahan dan pekerjaan tersebut

mempunyai nilai manfaat. Hal ini sudah dijelaskan pada Pasal 1612 KUH Perdata

d. Pemutusan Perjanjian pemborongan

Dilihat pada Pasal 1611 KUH Perdata yang pada intinya pihak yang memborongkan boleh saja menghentikan pekerjaan dengan syarat harus mengganti biaya yang telah dikeluarkan pemborong. Hal yang sama juga harus dilakukan oleh pihak pemborong jika pemborong menghentikan pekerjaan. Jadi dari pemaparan diatas Undang-Undang memberikan kemungkinan kepada para pihak untuk mengakhiri perjanjian tersebut dengan segala konsekuensi