

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Tentang Kontrak pada Umumnya

1. Pengertian Kontrak

Istilah perikatan dalam bahasa Belanda disebut dengan *verbinten*, yang artinya adalah mengikat.¹ Perikatan merupakan suatu hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban antara kedua belah pihak yang melakukannya, dimana salah satu berhak mendapatkan sesuatu dan pihak lainnya berkewajiban untuk memenuhi sesuatu. Pengaturan hukum perikatan sendiri diatur didalam sistematik sebagai berikut :²

BAB I (Pasal 1233 s.d. 1312) tentang perikatan pada umumnya;

BAB II (Pasal 1313 s.d. 1352) tentang perikatan yang timbul karena perjanjian;

BAB III (Pasal 1353 s.d. 1380) tentang perikatan yang timbul berdasarkan undang-undang;

BAB IV (Pasal 1381 s.d. 1456) tentang hapusnya perikatan;

BAB V s.d. XVIII ditambah dengan BAB VII A (Pasal 1457 s.d. 1864) tentang perjanjian khusus.

¹Wawan Muhwan Hariri, 2011, *Hukum Perikatan Dilengkapi Hukum Perikatan dalam Islam*, Bandung : CV Pustaka Setia, hlm.15

²Riduan Syahrani, 2006, *Seluk-Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Bandung : PT. Alumni, hlm. 200

Dalam sebuah perikatan harus terpenuhinya prestasi yang dilakukan oleh kedua belah pihak yang memiliki hak dan kewajiban atas apa yang telah mengikat keduanya, syarat-syaratnya sebagai berikut:³

- a. Harus tertentu dan dapat ditentukan, yang dimaksud adalah harus terang-terangan, jelas dan mudah dimengerti. (Pasal 1320 ayat (3) dan Pasal 1333 KUH Perdata).
- b. Harus diperkenankan, yang artinya adalah tidak boleh bertentangan dengan apa yang telah ditetapkan oleh undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum. (Pasal 1335 dan Pasal 1337 KUH Perdata).
- c. Harus mungkin dilakukan, yang artinya adalah yang mungkin bisa dilaksanakan menurut kemampuan manusia.

Istilah perjanjian sering diistilahkan sebagai kontrak.⁴ Kontrak sendiri memiliki arti yaitu peristiwa para pihak yang memiliki kesepakatan antara keduanya mengenai hal-hal yang diperjanjikan dan berkewajiban untuk menaati dan melaksanakannya sehingga perjanjian tersebut menimbulkan suatu perikatan antara keduanya.⁵ Menurut Prof. Subekti, “Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana salah satu pihak berjanji kepada pihak yang lain atau dimana kedua pihak saling berjanjian untuk melaksanakan suatu hal”.⁶ Jika

³Riduan Syahrani, *Op.Cit*, hlm.202

⁴Abdul Rasyid Saliman, Hermansyah, Ahmad Jalis, 2007, *Hukum Bisnis untuk Perusahaan : Teori dan Contoh Kasus*, Cet. III, Jakarta : Kencana, hlm.49

⁵Wawan Muhwan Hariri, *Op.Cit*, hlm.119

⁶Subekti, 2005, *Hukum Perjanjian*, Jakarta : Intermasa, hlm. 01

dilihat dari apa yang tertera maka suatu perjanjian ini menerbitkan suatu perikatan antara kedua belah pihak yang mengikatnya. Suatu perikatan timbul dikarenakan adanya suatu perjanjian maupun yang telah diatur dalam Undang-Undang. Sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi: “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

Pada Pasal 1338 KUH Perdata juga menerangkan bahwa ditetapkannya semua perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik, karena cara menjalankan suatu perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang yang berlaku serta kepatutan dan keadilan.⁷ Berdasarkan pada yang tertera dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, menerangkan bahwa perjanjian menggunakan sistem terbuka yang memiliki suatu asas konsensualisme dan asas kebebasan dalam pembuatan suatu perjanjian.

2. Asas-Asas Kontrak

Mengenai asas-asas perjanjian sudah diatur dalam KUH Perdata yaitu :

a. Asas Konsensualisme

Menurut Subekti asas konsensualisme adalah asas yang paling dikhususkan dari asas yang lainnya karena asas ini merupakan syarat mutlak bagi hukum perjanjian yang modern bagi terciptanya kepastian

⁷Subekti, 2003, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta : Intermedia, hlm. 139

hukum.⁸ Asas konsensualisme menyatakan bahwa perjanjian yang telah terjadi jika telah adanya konsensus antara pihak-pihak yang mengadakan kontrak.

Dalam Pasal 1320 KUH Perdata menyatakan bahwa salah satu syarat sah suatu perjanjian adalah adanya kata sepakat oleh kedua belah pihak dan pada umumnya tidak dilakukan secara formal melainkan dilakukan secara langsung dan lisan oleh kedua belah pihak. Ada lima cara terjadinya kehendak yang dilakukan oleh kedua belah pihak atau pernyataan persesuaian kehendak, yaitu dengan:⁹

1. Bahasa yang sempurna dan tertulis;
2. Bahasa yang sempurna secara lisan;
3. Bahasa yang tidak sempurna asal dapat diterima oleh pihak lawan;
4. Bahasa isyarat asal dapat diterima oleh pihak lawan; dan
5. Diam atau membisu asal dapat diterima oleh pihak lawan.

Asas ini menyatakan bahwa perjanjian dapat dikatakan selesai dengan adanya kata sepakat atau persesuaian kehendak dari para pihak yang mengadakan perjanjian. Dengan demikian, harus ada persamaan pandangan dari para pihak untuk tercapainya tujuan dari perjanjian. Sehingga sejak tercapainya sepakat antara pihak maka perjanjian tersebut mengikat dan

⁸Wawan Muhwan Hariri, *Op.Cit*, hlm. 138

⁹ Sudikno Mertokusumo, 1987, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta : Liberty, hlm.07

mempunyai akibat hukum. Sebagaimana yang tertuang dalam ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata yang menyatakan bahwa: “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya”. Dalam ketentuan ini jika ditafsirkan maka jelas bahwa kalimat yang berupa “yang dibuat secara sah” ditafsirkan sebagai asas konsensualisme.

b. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak adalah setiap orang bebas untuk menentukan kontrak, mengatur sendiri isi perjanjian yang akan dibuat, serta yang akan mengikatnya.¹⁰

Menurut asas kebebasan berkontrak adalah bebas dalam batasan yang tidak bertentangan dengan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, ketertiban umum, dan kesusilaan. Pembatasan kebebasan berkontrak terdapat pada ketentuan Pasal 1337 KUH Perdata yang menyatakan bahwa: “Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang atau apabila berlawanan baik dengan kesusilaan atau ketertiban umum.

Asas kebebasan berkontrak menurut ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang menyatakan bahwa: “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang

¹⁰ Satrio J, 1992, *Hukum Perjanjian*, Bandung : Citra Aditya Bakti, hlm.360

membuatnya”. Asas ini merupakan asas yang memberikan kebebasan pada para pihak untuk:

1. Mengenai perbuatan perjanjian;
2. Mengadakan perjanjian dengan siapapun;
3. Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan dan persyaratannya; dan
4. Menentukan bentuk perjanjian.

Menurut asas ini, setiap orang bebas mengadakan perjanjian baik yang sudah diatur atau belum diatur dalam undang-undang. Akan tetapi kebebasan tersebut dibatasi oleh tiga hal:

1. Tidak bertentangan dengan Undang-Undang;
2. Tidak bertentangan dengan ketertiban umum; dan
3. Tidak bertentangan dengan kesusilaan.

c. Asas Personalia

Dalam KUH Perdata diatur dalam ketentuan Pasal 1315 mengenai asas personalia yang kemudian ditegaskan dalam ketentuan Pasal 1340 ayat (1) KUH Perdata. Ketentuan pada Pasal 1315 KUH Perdata menyatakan bahwa: “Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan suatu perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri”. Ketentuan pada Pasal 1340 KUH Perdata menyatakan bahwa: “Perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya”.

Asas ini merupakan asas yang berkaitan bagi para pihak yang melakukan perjanjian yang saling mengikat. Namun terdapat pengecualian bagi pihak ketiga terhadap berlakunya asas personalia mengenai perjanjian untuk kepentingan pihak ketiga (*derdenbeding*) yang diatur dalam ketentuan Pasal 1317 KUH Perdata yang menyatakan bahwa: “Dapat pula diadakan perjanjian untuk kepentingan pihak ketiga, bila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri, atau suatu pemberian kepada orang lain, mengandung syarat semacam itu. Siapapun yang telah menentukan suatu syarat, tidak boleh menariknya kembali, jika pihak ketiga telah menyatakan akan mempergunakan syarat tersebut.

d. Asas Itikad Baik

Mengenai asas itikad baik ini telah diatur dalam ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata yang menyatakan bahwa: “Perjanjian itu harus dilakukan dengan itikad baik”. Asas itikad baik dapat diartikan dengan 2 (dua) sudut pandang, yaitu asas itikad baik berdasarkan subyeknya dan asas itikad baik berdasarkan obyeknya. Asas itikad baik berdasarkan subyeknya merupakan suatu sikap keterbukaan dan kejujuran dalam perbuatan hukum yang diperbuatnya, sedangkan itikad baik berdasarkan obyeknya merupakan suatu perbuatan yang dibuat dan harus dilaksanakan dengan mengindahkan norma kepatutan, kesusilaan, dan ketertiban umum maupun perjanjian tersebut dilaksanakan dengan apa yang telah dirasa sesuai dengan keadilan dan diterima oleh masyarakat.

e. Asas Pacta Sunt Servanda

Asas Pacta Sunt Servanda telah diatur dan tercantum pada ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata yang menyatakan bahwa: “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Jika ditafsirkan bahwa perjanjian yang telah disepakati secara bersama maka memiliki kekuatan hukum yang mengikat kepada kedua belah pihak yang harus ditaati. Jika terjadi suatu pelanggaran atau ingkar janji oleh salah satu pihak maka mengakibatkan pihak lainnya yang merasakan kerugian dapat mengajukan tuntutan atas dasar wanprestasi.

3. Syarat Sah Kontrak

Suatu kontrak maupun perjanjian harus memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian seperti yang telah diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu:

- a. Kesepakatan;
- b. Kecakapan;
- c. Obyek tertentu; dan
- d. Kausa yang halal

Setelah syarat sah yang telah diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata terpenuhi dalam suatu perjanjian, maka suatu perjanjian menjadi sah dan

mengikat secara hukum bagi pihak-pihak yang melakukan perjanjian atau yang membuatnya.¹¹

Dalam syarat sahnya perjanjian dibagi menjadi 2 (dua), yaitu subyektif dan obyektif. Subyektif adalah kesepakatan dan kecakapan, apabila tidak tercapai salah satunya maka pihak yang lain bisa mengajukan pembatalan perjanjian tersebut. Namun jika secara obyektif adalah obyek tertentu dan kausa yang halal, apabila tidak terpenuhi salah satunya maka perjanjian tersebut batal demi hukum.

4. Wanprestasi

Dalam perikatan memang sudah seharusnya memiliki sifat timbal balik senantiasa menimbulkan sisi aktif dan sisi pasif. Sisi aktif akan menimbulkan hak bagi kreditur untuk menuntut pemenuhan prestasi, sedangkan sisi pasif akan menimbulkan beban kewajiban kepada debitur untuk melaksanakan prestasinya.¹² Menurut Pasal 1234 KUH Perdata ada tiga hal yang dapat dikatakan terwujudnya prestasi dalam suatu perjanjian, yaitu berbuat sesuatu, memberikan sesuatu dan tidak berbuat sesuatu. Jika dikemudian hari debitur tidak memenuhi sesuatu yang telah dijanjikan ataupun diwajibkan seperti yang

¹¹EvalinaYessica, 2014, “Karakteristik dan Kaitan Antara Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi” *Jurnal Repertorium* Volume I. No.2, hlm.50 diakses pada 07 Desember 2018 pukul 08:34 WIB

¹²EvalinaYessica, 2014, “Karakteristik dan Kaitan Antara Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi”, *Jurnal Repertorium* Volume I. No.2, hlm.52 diakses pada 07 Desember 2018 pukul 08:34 WIB

telah ditetapkan dalam suatu perjanjian maka debitur dapat dikatakan sebagai wanprestasi.

Istilah wanprestasi sendiri berasal dari istilah asli yang dalam bahasa Belanda adalah *wanprestatie* artinya adalah tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan.¹³ Hal ini berlaku bagi perikatan yang timbul dikarenakan oleh perjanjian maupun perikatan yang ditimbulkan oleh undang-undang.

Tidak terpenuhinya kewajiban oleh debitur disebabkan oleh dua alasan, yaitu:¹⁴

- a. Kesalahan debitur, baik dengan sengaja ataupun tidak terpenuhinya kewajiban maupun karena suatu kelalaian.
- b. Keadaan memaksa (*overmacht*), *force majeure*, jadi diluar kemampuan debitur, maka bisa dikatakan bahwa debitur tidak bersalah.

Dengan kata lain bahwa terjadinya wanprestasi dikarenakan:¹⁵

- a. Debitur terlambat memenuhi perikatan atau suatu yang telah diperjanjikan;
- b. Debitur tidak memenuhi perikatan; dan
- c. Debitur keliru dan tidak pantas memenuhi perikatan.

¹³I Nyoman Triambara Saputra, 2015, "Penyelesaian Wanprestasi Terhadap Debitur Yang Bukan Anggota Lembaga Perkreditan Desa (LPD) Desa Adat Pakraman Telaga Kecamatan Busungbiu Kabupaten Singaraja", *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Udayana*, hlm.03 diakses pada 15 November 2018 pukul 19.08 WIB

¹⁴Pipit Puspita, "Upaya-Upaya Penyelesaian Kredit Macet Oleh Lembaga Perbankan Terhadap Debitur Wanprestasi", *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret*, hlm.03 diakses pada 20 November 2018 pukul 20.55 WIB

¹⁵Wawan Muhwan Hariri, *Op.Cit*, hlm. 103

Debitur yang melakukan wanprestasi berdasarkan pada ketentuan perikatan akan menerima akibat hukumnya atas ketidakterpenuhinya suatu prestasi yang telah dijanjikan, yaitu:¹⁶

- a. Pada Pasal 1237 KUH Perdata, prestasi yang dimaksud adalah untuk memberikan sesuatu, maka resikonya berpindah pada pihak yang melakukan kelalaian sejak terjadinya wanprestasi;
- b. Menurut ketentuan Pasal 1243 KUH Perdata, maka diwajibkan bagi pihak yang melakukan wanprestasi untuk membayar kerugian yang telah diderita oleh pihak lainnya;
- c. Menurut ketentuan Pasal 1266 KUH Perdata, apabila perikatan bersifat timbal balik antara para pihak, maka pihak yang menderita kerugian dapat menuntut pemutusan atau pembatalan perikatan melalui pengadilan;
- d. Pasal 1267 KUH Perdata, dinyatakan bahwa pihak yang melakukan kelalaian diwajibkan untuk memenuhi perikatan apabila masih dapat dilakukan, atau pembatalan perikatan disertai pembayaran ganti rugi; dan
- e. Pihak yang melakukan kelalaian diwajibkan membayar biaya perkara apabila dinyatakan bersalah oleh Majelis Hukum Pengadilan Negeri.

5. Ganti Rugi Akibat Wanprestasi

Jika wanprestasi benar-benar menimbulkan kerugian kepada salah satu pihak, maka pihak yang melakukan kelalaian wajib untuk mengganti atau

¹⁶*Ibid*, hlm.106

membayar kerugian yang telah diderita oleh pihak lain, dan harus adanya hubungan sebab-akibat maupun *causaal verband* antara wanprestasi dengan kerugian.¹⁷

Konsep ganti rugi itu sendiri yang terdapat didalam Hukum Perdata dimana sebagai pembayaran kerugian yang diderita oleh seseorang karena adanya perbuatan wanprestasi atau ingkar janji.¹⁸ Namun batasan mengenai ganti rugi meliputi beberapa aspek:¹⁹

- a. Kesebandingan diukur untuk membandingkan antara hak yang telah hilang dengan penggantinya harus sesuai dengan apa yang telah diatur secara adil menurut hukum dan menurut kebiasaan masyarakat yang berlaku umum;
- b. Kelayakan, dari sisi kelayakannya ganti rugi harus layak jika penggantian dengan hal lain yang tidak memiliki kesamaan dengan hak yang telah hilang; dan
- c. Perhitungan secara cermat termasuk didalamnya mengenai penggunaan waktu, derajat dan nilai.

6. Berakhirnya Kontrak

Berakhirnya kontrak atau hapusnya kontrak dapat terjadi karena:

- a. Ditentukan dalam kontrak oleh para pihak. Misalnya kontrak akan berlaku dalam waktu yang telah ditentukan dan disepakati oleh para pihak;

¹⁷M. Yahya Harahap, 1982, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung, Penerbit Alumni, hlm.65

¹⁸Subekti. 1979. *Hukum Perjanjian Cetakan ke VI*. Jakarta : PT Intermedia. hlm.45

¹⁹Supriadi. 2009. *Hukum Agraria*. Jakarta : Sinar Grafika. hlm.80

- b. Undang-undang menentukan batas berlakunya suatu kontrak;
- c. Para pihak atau undang-undang dapat menentukan bahwa dengan terjadinya peristiwa tertentu maka kontrak akan hapus;
- d. Menyatakan menghentikan kontrak (*opzegging*);
- e. Perjanjian hapus karena putusan hakim;
- f. Tujuan kontrak telah tercapai; dan
- g. Dengan persetujuan para pihak (*herroping*).

Akibat berakhirnya suatu kontrak diatur dalam Pasal 1381 KUH Perdata yang menyatakan bahwa:

- a. Karena pembayaran;
- b. Karena pembaharuan hutang;
- c. Karena perjumpaan hutang atau kompensasi;
- d. Karena penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penitipan atau penitipan;
- e. Karena pencampuran hutang;
- f. Karena pembebasan hutang;
- g. Karena musnahnya barang yang terutang;
- h. Karena kebatalan atau pembatalan;
- i. Karena berlaku syarat batal; dan
- j. Karena tenggat waktu yang telah diperjanjikan dalam kontrak.

B. Tinjauan Tentang Kontrak Pemborongan Bangunan

1. Pengertian Kontrak Pemborongan Bangunan

Kontrak pemborongan kerja merupakan suatu perjanjian antara salah satu pihak (pihak yang memberikan pemborongan pekerjaan) dengan pihak yang lainnya (pihak yang menerima borongan pekerjaan). Pihak pertama yang menghendaki suatu hasil pekerjaan dari pihak lainnya atas pembayaran suatu jumlah uang sebagai harga pemborongan.²⁰

Dasar dalam perjanjian pemborongan bangunan diatur dalam Pasal 1601 KUH Perdata yang menyatakan bahwa: “Selain persetujuan untuk menyelenggarakan beberapa jasa yang diatur oleh ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat ini tidak ada, persetujuan yang diatur menurut kebiasaan, ada dua macam persetujuan, dengan mana pihak kesatu mengikatkan diri untuk mengerjakan suatu pekerjaan bagi pihak lain dengan menerima upah, yakni: perjanjian kerja dan perjanjian pemborongan kerja”.

Pasal 1601 huruf b KUH Perdata yang menyatakan bahwa: “Pemborongan pekerjaan adalah perjanjian, dengan mana pihak yang satu, si pemborong mengikatkan diri untuk menyelenggarakan suatu pekerjaan bagi pihak yang lain, pihak yang memborongkan, dengan menerima suatu harga yang ditentukan”.

Dalam definisi kontrak pemborongan bangunan adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu (pemborong), saling mengikatkan

²⁰ R. Subekti, *Ibid*, hlm. 58

diri untuk menyelenggarakan suatu pekerjaan sedangkan pihak lainnya mengikatkan diri untuk membayar suatu harga yang ditentukan.²¹

- a. Bahwa yang membuat perjanjian pemborongan atau dengan kata lain yang terkait dalam kontrak pemborongan adalah dua pihak. Pihak pertama merupakan pemborongan atau pemberi tugas dan sebagainya, dan pihak kedua merupakan pemborong, pelaksana dan sebagainya.
- b. Bahwa obyek dari perjanjian pemborongan merupakan sebuah karya (*het maken van werk*).

Para pihak kontrak pemborongan membuat sendiri ketentuan-ketentuan dalam kontrak pemborongan bangunan maka ketentuan-ketentuan dalam KUH Perdata dapat melengkapi apabila ada kekurangan.²²

Jika dilihat dari obyeknya perjanjian ini dilakukan yaitu antara perjanjian kerja dan perjanjian melakukan jasa dimana pihak satu menyepakati untuk melakukan suatu pekerjaan atau jasa yang telah ditentukan dan pihak lainnya memberi upah atau bayaran yang telah disepakati antara kedua belah pihak.

Untuk para pihak yang melakukan perjanjian kontrak konstruksi telah diatur pada Pasal 39 UU Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi:

²¹ F.X. Djumaldi, 2005, *Perjanjian Kerja*, Jakarta : Sinar Grafika, hlm. 4

²² *Ibid*, hlm. 7

1. Para pihak dalam pengikatan jasa konstruksi terdiri atas:
 - a. Pengguna Jasa
 - b. Penyedia Jasa
2. Pengguna jasa dan penyedia jasa sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
 - a. Orang perorangan
 - b. Badan
3. Pengikatan hubungan kerja jasa konstruksi dilakukan berdasarkan prinsip persaingan yang sehat dan dapat dipertanggungjawabkan secara keilmuan.

Pasal 40 UU Nomor 2 Tahun 2017 tentang pengikatan para pihak: “Ketentuan mengenai pengikatan diantara para pihak sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 39 berlaku sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai hukum keperdataan kecuali ditentukan lain dalam Undang-Undang ini”.

Jika dilihat dari hubungan kerja maka sesuai dengan yang tertuang dalam UU Nomor 13 Tahun 2003 tentang Ketenagakerjaan yaitu:

Pasal 50 yang menyatakan bahwa: “Hubungan kerja terjadi karena adanya perjanjian kerja antara pengusaha dan pekerja/buruh”.

Pasal 51 yang menyatakan bahwa: 1. Perjanjian kerja dibuat secara tertulis atau lisan. 2. Perjanjian kerja yang dipersyaratkan secara tertulis dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Mengenai peraturan yang telah diatur dalam UU Nomor 13 Tahun 2013 tentang Ketenagakerjaan bahwa hal ini mengatur berjalannya hubungan perjanjian kerja dimana perjanjian dapat dibuat secara lisan maupun tertulis. Jika perjanjian dilakukan secara tertulis maka harus dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2. Kontrak Konstruksi

Istilah dalam kontrak konstruksi adalah istilah yang sama dengan kontrak pemborongan akan tetapi dalam kontrak pemborongan bukan hanya dalam konstruksinya namun juga merupakan pengadaan barang saja, serta dalam teori dan praktek hukum kedua istilah tersebut dianggap sama. Menurut Pasal 1 angka 6 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 Jo. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi. Kontrak konstruksi merupakan “Keseluruhan dokumen yang mengatur hubungan hukum antara penggunaan jasa dan penyedia jasa dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi”. Dari segi substansinya kecuali mengenai segi-segi hukum kontrak, undang-undang ini cukup lengkap mengatur pengadaan jasa konstruksi.²³

²³Yohanes Sogar Simamora, 2009, *Hukum Perjanjian : Prinsip Hukum Kontrak Pengadaan Barang dan Jasa oleh Pemerintah*, Yogyakarta : Laskbang Grafika. hlm. 213

Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2010 dalam kaitannya dengan pengadaan barang menggunakan istilah “pekerjaan konstruksi” berbeda dengan yang telah diatur dalam Keputusan Presiden Nomor 18 Tahun 1999 yang sudah tidak digunakan kembali.²⁴ Cakupan pekerjaan konstruksi sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1 angka 15 Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2010 menyatakan bahwa: “Seluruh pekerjaan yang berhubungan dengan pelaksanaan konstruksi”.

Menurut Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2010 mengenai pekerja konstruksi meliputi 3 (tiga) bidang pekerjaan, yaitu: 1. perencanaan, 2. Pelaksanaan, 3. pengawasan konstruksi.

3. Syarat Sah Kontrak Pemborongan

Tolak ukur keabsahan suatu kontrak didalam sistem hukum perjanjian Indonesia ditemukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang menentukan bahwa syarat sahnya suatu kontrak adalah:²⁵

- a. Kesepakatan;
- b. Kecakapan;
- c. Suatu hal tertentu; dan
- d. Suatu sebab yang halal.

²⁴ *Ibid*, hlm. 214

²⁵Ridwan Khairandy, 2014, *Hukum Kontrak Indonsia : Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, Cet II, Yogyakarta : FH UII Press, hlm. 168

4. Hak dan Kewajiban Para Pihak Kontrak Pemborongan Bangunan

- a. Pekerjaan pemborongan dilakukan berdasarkan hitungan dan ukuran.

Dalam hal ini bahwa pemberi borongan dapat memeriksa apa yang diperlukan oleh pekerja borongan kemudian menyiapkan bagian yang akan dibayarkan terhadap pekerja borongan hal ini diatur dalam Pasal 1608 KUH Perdata.

Namun apabila suatu bangunan telah dikerjakan sesuai upah yang diterima lalu bangunan tersebut musnah keseluruhan maupun sebagian diakibatkan oleh “konstruksi yang kurang baik” ataupun “tanah pondasinya” tidak cocok untuk bangunan seperti itu, maka pekerja borongan dan si pemborong:²⁶

1. Bertanggung jawab atas keruntuhan tersebut;
2. Tanggung jawab berlaku untuk masa 10 (sepuluh) tahun serta si pemberi borongan memberikan persetujuan baik (*goed keuring*) terhadap bangunan tersebut; dan
3. Jangka waktu tersebut terhitung sejak adanya persetujuan baik.

Akan tetapi apabila musnahnya keseluruhan maupun sebagian terjadi diluar sebab kondisi konstruksi yang kurang baik maka tidak bisa dipertanggung jawabkan diatur dalam Pasal 1609 KUH Perdata.

²⁶M. Yahya Harahap, *Ibid*, hlm.260

b. Kewajiban si pemborong untuk mempertanggungjawabkan segala perbuatan yang dilakukan oleh para pekerja yang dilakukan oleh para pekerja yang dipekerjakan dalam urusan pemborongan.

1. Matinya si pemborong, sesuai dengan ketentuan Pasal 1612 KUH

Perdata, bahwa:

a. Dengan meninggalnya pemborong maka mengakhiri perjanjian pemborongan dengan sendirinya;

b. Dalam hal ini si pemberi borong wajib membayar harga nilai kerja yang telah digunakan oleh si pemborong dalam pekerjaan borongan terhadap ahli waris si pemborong.

5. Risiko Kontrak Pemborongan Bangunan

Dalam hal ini apabila pemborong kerja terdapat persetujuan untuk si penerima borongan dalam penyediaan bahwa bangunan dan menyiapkan borongan itu sendiri, diatur dalam Pasal 1604 KUH Perdata.²⁷

a. Risiko yang terjadi apabila suatu pemborongan dalam suatu borongan kerja disamping menyediakan bahan bangunan yang diperlukan. Lantas apabila barang bangunan tersebut musnah sebelum barang sampai kepada si pemberi borongan, maka risiko kemusnahan akan menjadi tanggung jawab si pemborong.

²⁷ M. Yahya Harahap, *Ibid*, hlm.258

- b. Apabila si pemborong hanya melakukan kerja borongan saja dan apabila terjadi pemusnahan, maka si pemborong hanya bertanggung jawab atas kemusnahan yang ditimbulkan oleh kesalahannya.

6. Berakhirnya Kontrak Pemborongan Bangunan

- a. Adanya tenggat waktu pada kontrak sesuai dengan yang telah diperjanjikan.
Dalam suatu kontrak terdapat ketentuan batas waktu yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Para pihak tidak memerlukan adanya prosedur pernyataan mengenai pemutusan kontrak kerja, akan tetapi jika didalam kontrak, undang-undang dan kebiasaan telah menentukan adanya keharusan untuk menyampaikan pemutusan hubungan kerja secara lisan maupun tertulis.
- b. Masa kerja pemborongan bangunan berakhir tanpa batas waktu.
Dalam kontrak kerja yang tidak mengatur waktu berakhirnya kontrak kerja maka harus didahului dengan pernyataan pemutusan hubungan kerja sesuai dengan prosedur pemutusan atau mengakhiri kontrak kerja.
- c. Diatur dalam Pasal 1612 KUH Perdata dimana disebutkan bahwa kontrak pemborongan bangunan berhenti pemborongan kerjanya diakibatkan oleh meninggalnya pemborong. Namun pihak yang memborongkan wajib membayar kepada ahli waris pemborongan seharga pekerjaan yang telah diperjanjikan dalam kontrak serta harga-harga bangunan yang telah disediakan oleh pemborongan sepanjang pekerjaan atau bahan bangunan tersebut dapat mempunyai manfaat bagi yang memborongkannya.

Dalam Pasal 1318 KUH Perdata menyatakan bahwa: “Jika seorang meminta diperjanjikan sesuatu hal maka dianggap bahwa itu adalah untuk ahli warisnya, dan orang-orang yang telah memperoleh hak dari padanya, kecuali jika dengan tegas ditetapkan atau dapat disimpulkan sifat persetujuan bahwa tidak demikian maksudnya.

- d. Diatur dalam Pasal 1661 KUH Perdata dimana para pihak yang memborongkan dapat mengakhiri pemborongannya secara sepihak dengan membayar ganti rugi kepada pihak pemborong.