

## II. TINJAUAN PUSTAKA

### A. Perjanjian

#### 1. Pengertian Perjanjian

Menurut Subekti, perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal<sup>2</sup>. Abdulkadir Muhammad, mendefinisikan perjanjian sebagai suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal mengenai harta kekayaan<sup>3</sup>. Perjanjian tersebut dapat berbentuk kata-kata secara lisan dan dapat pula dalam bentuk tulisan. Menurut Sudikno Mertokusumo perjanjian merupakan hubungan hukum antara 2 pihak atau lebih berdasar kata sepakat untuk menimbulkan suatu akibat hukum<sup>4</sup>.

Definisi menurut Abdulkadir Muhammad sudah tepat karena sudah menyangkut dua belah pihak yang saling mengikatkan diri, berbeda dengan Pasal 1313 yang hanya menyangkut satu pihak saja, kata sifatnya hanya berada di salah satu pihak saja. Seharusnya terlihat sebuah *consensus* dari kedua belah pihak sehingga mereka saling

---

<sup>2</sup> R. Subekti dan R. Tjitrosuidio, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1996), hlm.1.

<sup>3</sup> Abdulkadir Muhammad, *Lok. Cit.*, hlm. 225

<sup>4</sup> *Pendapat Para Ahli Hukum tentang Pengertian Perjanjian*, (<http://satrioabdillah.blogspot.com/>), diakses tanggal 23-04-2012 pukul 22:31

mengikatkan diri satu sama lainnya. Menurut pendapat Subekti juga terlihat bahwa hanya untuk melakukan suatu hal saja, alangkah lebih bagus apabila ditambahkan perbuatan yang diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum. Pendapat Sudikno Mertokusumo mengenai pengertian perjanjian menurut penulis singkat, tepat dan jelas sehingga sudah menjelaskan arti perjanjian tersebut.

Apabila diperinci perjanjian itu mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

- a. ada pihak-pihak, sedikitnya dua orang (subjek).
- b. ada persetujuan antara pihak-pihak itu(konsesus).
- c. ada objek yang berupa benda.
- d. ada tujuan bersifat kebendaan (mengenai harta kekayaan).
- e. ada bentuk tertentu, lisan atau tulisan.

## **2. Asas-asas Perjanjian**

Hukum perjanjian mengenal beberapa asas penting yang menjadi dasar kehendak pihak-pihak dalam mencapai tujuan, yakni:

- a. Asas kebebasan berkontrak. Asas ini mengandung arti bahwa setiap orang bebas mengadakan perjanjian apa saja, baik yang sudah diatur atau yang belum diatur oleh undang-undang dengan dibatasi dengan tiga hal, yaitu : tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan ketertiban umum, dan tidak bertentangan dengan kesusilaan.

- b. Asas pelengkap. Asas ini mengandung arti bahwa ketentuan undang-undang boleh dikesampingkan apabila pihak-pihak menghendaki dan membuat ketentuan-ketentuan sendiri yang menyimpang dari ketentuan undang-undang, namun bila dalam perjanjian yang dibuat tidak ditentukan lain, maka berlakulah ketentuan undang-undang. Asas ini hanya mengenai hak dan kewajiban pihak-pihak saja.
- c. Asas konsensual. Asas ini mengandung arti bahwa perjanjian ini terjadi sejak saat tercapainya kata sepakat (*consensus*) antara pihak-pihak mengenai pokok perjanjian. Sejak saat ini perjanjian mengikat dan mempunyai akibat hukum.
- d. Asas obligator. Asas ini mengandung arti bahwa perjanjian yang dibuat oleh pihak-pihak itu baru dalam tahap menimbulkan hak dan kewajiban saja, belum menimbulkan hak. Hak milik baru berpindah apabila dilakukan dengan perjanjian yang bersifat kebendaan, yaitu melalui suatu penyerahan.

### **3. Jenis-jenis Perjanjian**

Jenis-jenis perjanjian yang dikelompokkan berdasarkan kriteria masing-masing, yaitu:

- a. Perjanjian timbal balik dan sepihak

Pembedaan ini berdasarkan kewajiban berprestasi. Perjanjian timbal balik mengharuskan kedua pihak berprestasi secara timbal balik misalnya jual beli, sedangkan perjanjian sepihak adalah perjanjian yang mengharuskan satu pihak melakukan prestasi sedangkan pihak lain berhak untuk menerima prestasi, misalnya perjanjian hibah.

b. Perjanjian bernama dan tak bernama

Perjanjian bernama adalah perjanjian yang sudah mempunyai nama sendiri yang dikelompokkan sebagai perjanjian-perjanjian khususnya dan jumlahnya terbatas, misalnya jual beli, sewa menyewa. Perjanjian tak bernama adalah perjanjian yang tidak mempunyai nama tertentu dan jumlahnya tidak terbatas.

c. Perjanjian obligator dan kebendaan

Perjanjian obligator adalah perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban, misalnya jual beli, sejak terjadi kesepakatan mengenai harta dan benda, penjual wajib memberikan benda kepada pembeli dan pembeli wajib membayar harga kepada penjual, penjual berhak atas benda yang dibeli. Perjanjian kebendaan adalah hanya memindahkan penguasaan atas benda, misalnya sewa menyewa, pinjam pakai.

d. Perjanjian konsensual dan real

Perjanjian konsensual adalah perjanjian yang terjadinya itu baru dalam taraf menimbulkan hak dan kewajiban saja bagi pihak-pihak. Tujuan tercapai apabila ada tindakan realisasi hak dan kewajiban tersebut, sedangkan perjanjian real adalah perjanjian yang terjadinya itu sekaligus realisasi tujuan perjanjian, yaitu pemindahan hak.<sup>5</sup>

#### 4. Syarat-syarat sah perjanjian

Suatu perjanjian dapat dikatakan sah apabila perjanjian tersebut sudah memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan oleh undang-undang. Perjanjian yang sah dan diakui akan diberikan akibat hukum (*legally concluded contract*).

---

<sup>5</sup> *Ibid*, hlm. 229

Berdasarkan Pasal 1320 KUHPdt, syarat-syarat sah suatu perjanjian adalah:

- a. Adanya persetujuan kehendak antara pihak-pihak yang membuat perjanjian (konsensus). Menurut Pasal 1321 KUHPdt, persetujuan kehendak adalah kesepakatan seia sekata antara pihak-pihak yang membuat perjanjian yang berupa objek perjanjian dalam persetujuan kehendak itu juga tidak ada kekhilafan, paksaan atau penipuan.
- b. Adanya kecakapan pihak-pihak untuk membuat perjanjian (*capacity*). Pada umumnya orang dikatakan cakap melakukan perbuatan hukum apabila ia sudah dewasa, artinya sudah mencapai umur 21 tahun atau sudah kawin walaupun belum 21 tahun<sup>6</sup>.
- c. Ada suatu hal tertentu (*a certain subject matter*). Suatu hal yang tertentu merupakan pokok-pokok perjanjiannya, objek dari perjanjian tersebut, dan prestasi yang harus dipenuhi kedua belah pihak. Apabila pokok-pokok, objek, atau prestasi itu kabur, tidak jelas, sulit bahkan tidak mungkin dilaksanakan, maka perjanjian itu batal<sup>7</sup>.
- d. Ada suatu sebab yang halal (*legal cause*) artinya adalah menyangkut isi perjanjian itu sendiri, maksudnya adalah tujuan yang hendak dicapai oleh para pihak yang membuat perjanjian, yang dimaksud oleh undang-undang adalah tentang isi perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan undang-undang, tidak melanggar kesusilaan dan ketertiban umum.

---

<sup>6</sup> Abdulkadir Muhammad, *Op.Cit.*, hlm. 231

<sup>7</sup> *Ibid*, hlm. 231

## 5. Subjek Perjanjian

Subjek perjanjian adalah pihak-pihak yang terikat dengan suatu perjanjian. KUHPdt membedakan tiga golongan yang tersangkut pada perjanjian yaitu para pihak yang mengadakan perjanjian, ahli waris mereka, dan pihak ketiga.<sup>8</sup>

Subjek perjanjian terdiri dari orang dan badan hukum, dan dalam perjanjian para pihak dibagi menjadi Kreditur dan Debitur. Kreditur adalah pihak yang berhak atas sesuatu dari pihak Debitur, dan Debitur berkewajiban memenuhi sesuatu kepada pihak Kreditur.<sup>9</sup>

Badan hukum dapat berbentuk Firma (Fa), Persekutuan Komanditer (CV), Perseroan Terbatas (PT), dan Badan Usaha Koperasi. Badan hukum sebagai subyek hukum dapat bertindak sebagai manusia, dalam pembuatan perjanjian jika badan hukum bertindak sebagai subjek hukum, maka harus diwakili oleh orang atau manusia, dan manusia sebagai wakil itu harus bisa bertindak melakukan perbuatan hukum sesuai dengan Pasal 1330 KUH Perdata.

## 6. Obyek Perjanjian

Obyek perjanjian adalah segala sesuatu yang berguna bagi subyek hukum, yang menjadi obyek perjanjian adalah prestasi. Prestasi merupakan hal yang harus dilakukan oleh masing-masing pihak. Prestasi adalah kewajiban salah satu pihak dan pihak lain berhak untuk menuntut hal itu, dalam perjanjian Debitur wajib melakukan

---

<sup>8</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, (Bandung: Alumni Bandung, 1994), hlm. 22

<sup>9</sup> I. G. Rai Widjaya, *Merancang Suatu Kontrak*, (Bekasi: Megapoin, 2004), hlm. 22

perbuatan tertentu yang telah ditetapkan dalam perjanjian dan dalam melakukan perbuatan itu debitur harus mematuhi semua ketentuan dalam perjanjian. Debitur bertanggungjawab atas perbuatannya yang tidak sesuai dengan ketentuan perjanjian.

### **7. Keadaan Memaksa (*Overmacht/Force Majeur*)**

Keadaan memaksa ialah keadaan tidak dipenuhinya prestasi oleh debitur karena terjadi peristiwa oleh debitur karena terjadi peristiwa yang tidak dapat diketahui atau tidak dapat diduga akan terjadi ketika membuat perikatan<sup>10</sup>.

Unsur-unsur keadaan memaksa adalah:

- a. tidak dipenuhi prestasi karena terjadi peristiwa yang membinasakan/memusnahkan benda objek perikatan, atau
- b. tidak dipenuhi prestasi karena terjadi peristiwa yang menghalangi perbuatan debitur untuk berprestasi,
- c. peristiwa itu tidak dapat diketahui atau diduga akan terjadi pada waktu membuat perikatan<sup>11</sup>.

Ada dua macam keadaan memaksa (*Overmacht/Force Majeure*), yaitu :

- a. keadaan memaksa yang absolut (objektif), pada dasarnya ialah ketidakmungkinan (*Impossibility*) memenuhi prestasi, karena bendanya lenyap atau musnah.

---

<sup>10</sup> Abdulkadir Muhammad, *Op.Cit.*, hlm. 205

<sup>11</sup> *Ibid*, hlm. 205

- b. Keadaan memaksa yang relatif (subjektif), pada dasarnya ialah kesulitan memenuhi prestasi, karena ada peristiwa yang menghalangi debitur untuk berbuat. Prestasi tersebut masih bisa terpenuhi<sup>12</sup>.

Risiko adalah keadaan dimana seseorang berkewajiban memikul kerugian, jika ada sesuatu kejadian di luar kesalahan salah satu pihak yang menimpa benda yang menjadi obyek perjanjian<sup>13</sup>. Risiko adalah suatu ajaran tentang siapakah yang harus menanggung ganti rugi apabila debitur tidak memenuhi prestasi dalam keadaan *force majeure*, dalam perjanjian sepihak dan timbal balik penanggung risiko berbeda.

Beberapa keadaan yang tergolong dalam *force majeure* adalah:

- a. Bencana alam yang meliputi gempa bumi, gunung meletus, banjir, tanah longsor, angin putting beliung, angin topan, dan ledakan nuklir;
- b. Kebakaran;
- c. Keadaan politis yang meliputi huru-hara, perang, pemberontakan, dan epidemi yang masing-masing mempunyai akibat langsung sehingga tertundanya pelaksanaan pekerjaan.

Risiko dalam perjanjian sepihak sepenuhnya ditanggung oleh pihak Debitur, sesuai dengan Pasal 1237 KUHPdt yang menyatakan bahwa dalam hal adanya perikatan untuk memberikan suatu kebendaan tertentu, kebendaan itu sejak saat kelahiran adalah tanggungan si berpiutang, jika si berpiutang lalai akan menyerahkannya, maka

---

<sup>12</sup> *Ibid*, hlm. 206

<sup>13</sup> Salim. H. S., *Hukum Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2003), hlm. 103

semenjak kelalaian, kebendaan adalah atas tanggungan si berutang, sedangkan dalam perjanjian timbal balik risiko oleh kedua pihak.

### **8. Ganti Rugi**

Ada dua sebab timbulnya ganti rugi, yaitu ganti rugi karena wanprestasi dan perbuatan melawan hukum. Ganti rugi karena wanprestasi diatur dalam Buku III KUHPdt, sedangkan ganti rugi karena perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 KUHPdt. Ganti rugi karena perbuatan melawan hukum disebabkan karena adanya kesalahan, bukan karena adanya perjanjian, jadi dibebankan kepada pihak yang telah menimbulkan kesalahan kepada pihak yang dirugikannya. Ganti rugi karena wanprestasi adalah suatu bentuk ganti rugi yang dibebankan kepada debitur yang tidak memenuhi isi perjanjian yang telah dibuat antara Kreditur dan Debitur.

### **9. Berakhirnya Perjanjian**

Hapusnya perjanjian ini berarti hapusnya semua pernyataan kehendak yang telah dituangkan dalam persetujuan bersama antara pihak Kreditur dan Debitur dalam perjanjian, hal ini mengakibatkan bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak telah berakhir dan tidak mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak-pihak yang membuat perjanjian itu karena Debitur dan Kreditur telah sepakat untuk mengakhiri perjanjian yang mereka buat, jadi perikatan yang mereka buat telah berakhir atau hapus. Berdasarkan ketentuan Pasal 1381 KUHPdt berakhirnya perikatan disebabkan karena:

a. Pembayaran

Perikatan berakhir karena pembayaran dan penyerahan benda, karena yang dimaksud dengan pembayaran tidak saja meliputi penyerahan sejumlah uang tetapi juga penyerahan suatu barang.

b. Penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan

Apabila Debitur telah melakukan penawaran pembayaran kemudian Kreditur menolak penawaran tersebut, atas penolakan Kreditur itu maka kemudian Debitur menitipkan pembayaran itu kepada panitera Pengadilan Negeri untuk disimpan, dengan demikian perikatan menjadi berakhir.

c. Pembaharuan hutang

Pembaharuan hutang dapat terjadi dengan cara mengganti hutang lama dengan hutang baru, Debitur lama dengan Debitur baru, dan Kreditur lama dengan Kreditur baru.

d. Perjumpaan hutang atau kompensasi

Dikatakan ada perjumpaan hutang apabila hutang piutang Debitur dan Kreditur secara timbal balik dilakukan, dengan perhitungan ini, maka hutang lama akan lenyap, tetapi agar hutang itu dapat diperjumpakan harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

1. Berupa sejumlah uang atau benda yang dapat dihabiskan dari jenis dan kualitas yang sama;
2. Hutang itu harus sudah dapat ditagih;
3. Hutang itu seketika dapat ditentukan atau ditetapkan jumlahnya.

e. Percampuran hutang

Menurut ketentuan Pasal 1436 KUHPdt, pencampuran hutang itu terjadi apabila kedudukan Kreditur dan Debitur itu menjadi satu, artinya berada dalam satu tangan.

Pencampuran hutang tersebut terjadi demi hukum, dengan pencampuran hutang ini, hutang piutang akan menjadi lenyap.

f. Pembebasan hutang

Pembebasan hutang dapat terjadi apabila Kreditur dengan tegas menyatakan tidak menghendaki lagi prestasi dari Debitur dan melepaskan haknya atas pembayaran atau pemenuhan perjanjian, dengan pembebasan ini perikatan menjadi lenyap atau hapus.

g. Musnahnya benda yang terhutang

Menurut ketentuan Pasal 1444 KUHPdt apabila benda tertentu yang menjadi obyek perjanjian itu musnah, tidak dapat lagi diperdagangkan, atau hilang, di luar kesalahan Debitur dan sebelum ia lalai menyerahkannya pada waktu yang telah ditentukan, maka perjanjiannya menjadi hapus.

h. Karena pembatalan

Pembatalan disini maksudnya adalah karena syarat-syarat subjektif tidak dipenuhi, jika syarat-syarat subyektif tidak terpenuhi, maka perikatan itu tidak batal, melainkan dapat dibatalkan.

i. Berlaku syarat batal

Maksudnya adalah ketentuan isi perjanjian yang disetujui oleh kedua belah pihak, syarat yang mana jika dipenuhi mengakibatkan perjanjian itu batal, sehingga perjanjian itu hapus.

j. Lampau waktu (daluarsa)

Menurut ketentuan Pasal 1946 KUHPdt, lampau waktu adalah alat untuk memperoleh sesuatu atau untuk dibebaskan dari suatu perikatan dengan lewatnya suatu waktu tertentu dan atas syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang, jadi perjanjian

itu hapus apabila masa berlakunya telah lewat. Berdasarkan ketentuan pasal tersebut dapat diketahui bahwa ada dua macam lampau waktu (daluarsa), yaitu:

1. Lampau waktu untuk memperoleh hak milik atas suatu benda, disebut *acquisitive verjaring*.
2. Lampau waktu untuk dibebaskan dari suatu perikatan atau dibebaskan dari tuntutan, disebut "*extinctieve verjaring*"<sup>14</sup>.

## **B. Perjanjian Pemborongan**

### **1. Pengertian Perjanjian Pemborongan**

Perjanjian pemborongan diatur dalam Pasal 1604 sampai dengan 1617 KUHPdt dan peraturan-peraturan khusus yang dibuat pemerintah seperti Keputusan Presiden Nomor 29 Tahun 1984 dan sebagainya. Menurut Pasal 1606 b KUHPdt, 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. Perjanjian yang dimaksud adalah perjanjian pemborongan pekerjaan.

Definisi dalam KUHPdt tersebut kurang tepat karena perjanjian pemborongan hanya sepihak saja sebab si pemborong hanya mempunyai kewajiban saja sedangkan yang memborongkan mempunyai hak saja, seharusnya perjanjian pemborongan itu harus perjanjian yang timbal balik, dimana perjanjian itu harus memuat hak dan kewajiban dari masing-masing pihak, jadi perjanjian pemborongan pekerjaan yang benar adalah

---

<sup>14</sup> Abdulkadir Muhammad, *Op.Cit.*, hlm. 223

suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu (si pemborong) mengikatkan diri untuk menyelenggarakan suatu pekerjaan, sedangkan pihak lain (yang memborongkan) mengikatkan diri untuk membayar suatu harga yang ditentukan.<sup>15</sup>

Perjanjian pemborongan dapat dibuat dalam bentuk tertulis maupun lisan, dalam praktek, apabila perjanjian pemborongan menyangkut biaya yang besar, biasanya perjanjian pemborongan dibuat secara tertulis yang dituangkan dalam bentuk formulir-formulir tertentu.

Perjanjian yang dibuat dengan formulir-formulir tertentu disebut perjanjian standar<sup>16</sup>. Perjanjian pemborongan dibuat dengan perjanjian standar karena menyangkut keuangan Negara yang besar jumlahnya dan untuk melindungi keselamatan umum. Arti perjanjian standar adalah perjanjian yang dibuat berdasarkan peraturan standar. Perjanjian standar dapat disebut juga dengan perjanjian baku. Bila dilihat dari sudut pandang hukum perikatan, maka syarat dan ketentuan termasuk ke dalam perjanjian sepihak. Dikatakan sepihak karena tidak terdapat tawar menawar antara pelaku usaha dan konsumen, dalam perjanjian tersebut pihak pelaku usaha sudah mengatur mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak yang nantinya akan dilengkapi dengan hal-hal yang bersifat subyektif, seperti waktu dan identitas.

---

<sup>15</sup> F. X. Djulmiadji, *Perjanjian Pemborongan*, (Jakarta, PT Rineka Cipta, 1995), hlm. 83

<sup>16</sup> *Perjanjian Baku atau Perjanjian Standar*, (<http://www.tunardy.com/>), diakses tanggal 24

Tujuan dari pelaku usaha dalam menerapkan perjanjian standar/baku adalah untuk menghemat waktu, karena dalam hal ini tidak perlu terjadi proses tawar menawar. Selain itu, perjanjian standar/baku juga diterapkan untuk membuat keseragaman terhadap pelayanan yang diberikan kepada konsumen. Dengan adanya perjanjian standar/baku, maka semua konsumen diperlakukan sama. Meskipun memberi keuntungan dalam hal efisiensi, namun perjanjian standar/baku memiliki kekurangan, yakni menempatkan konsumen dalam posisi yang lemah. Hal ini terjadi karena yang membuat perjanjian tersebut adalah pihak pelaku usaha. Biasanya yang bertugas untuk membuat perjanjian ini adalah staff legal dari pelaku usaha. Seorang staff legal tentu memiliki pemahaman yang sangat baik mengenai hukum dan mengetahui ‘celah hukum’ yang dapat dimanfaatkan demi kepentingan pelaku usaha.

Satu-satunya kekuasaan yang dimiliki oleh konsumen terhadap perjanjian standar/baku adalah untuk menolak penawaran yang diberikan oleh pelaku usaha. Ini berarti bila konsumen tidak setuju dengan ketentuan yang terdapat di dalam perjanjian tersebut maka satu-satunya pilihan yang dimiliki oleh konsumen adalah untuk tidak menerima penawaran yang diberikan oleh konsumen. Istilah yang sering disebut adalah “*take it or leave it*”.

Mengenai isi perjanjian standar dalam KUHPdt tidak ditentukan lebih lanjut, dengan demikian para pihak dapat menentukan sendiri sesuai dengan asas kebebasan berkontrak, tetapi dalam Pasal 20 Keppres No. 29 Tahun 1984 tentang Pelaksanaan

APBN ditentukan bahwa perjanjian pemborongan harus memuat ketentuan yang jelas mengenai:

- a. Pokok-pokok yang diperjanjikan dengan uraian yang jelas mengenai jenis-jenis jumlahnya.
- b. Harga yang tetap dan pasti serta syarat-syarat pembayaran.
- c. Persyaratan dan spesifikasi teknis yang jelas dan terperinci.
- d. Jangka waktu penyelesaian/penyerahan dengan disertai jadwal waktu penyelesaian yang pasti serta syarat-syarat penyerahannya.
- e. Jaminan teknis/hasil pekerjaan yang dilaksanakan.
- f. Sanksi dalam hal rekanan ternyata tidak memenuhi kewajibannya.
- g. Penyelesaian perselisihan.
- h. Status hukum.
- i. Hak dan kewajiban para pihak yang terikat di dalam perjanjian yang bersangkutan.
- j. Penggunaan barang dan jasa hasil produksi dalam negeri secara tegas diperinci dalam lampiran kontrak.<sup>17</sup>

## **2. Pihak-pihak dalam perjanjian pemborongan**

Perjanjian pemborongan ada pihak-pihak yang terikat secara langsung ataupun secara tidak langsung. Pihak-pihak yang terikat yaitu pihak yang memborongkan (*bouwheer*), dan pihak pemborong/kontraktor (*aanemer*), dan pihak-pihak yang tidak

---

<sup>17</sup> *Ibid*, hlm 5

terikat secara langsung adalah misalnya perencana, direksi, tenaga kerja, dan yang lainnya.<sup>18</sup>

Bagi pihak-pihak yang terikat secara langsung atau tidak langsung disebut sebagai peserta dalam perjanjian pemborongan, yang terdiri dari unsur-unsur:

- a. Yang memborongkan/yang memberi tugas (*bouwheer*);
- b. Pemborong (*aanemer*);
- c. Perencana;
- d. Direksi;<sup>19</sup>

### **3. Hak dan Kewajiban Pihak-Pihak Dalam Perjanjian Pemborongan**

Dalam perjanjian pemborongan akan menimbulkan hak dan kewajiban secara timbal balik pada saat titik tercapainya kata sepakat oleh pihak-pihak yang mengadakan perjanjian. Pihak yang satu berhak atas sesuatu sedangkan pihak yang lain berkewajiban melaksanakannya.

Hak yang memborongkan adalah berhak atas hasil akhir yang dicapai oleh pihak pemborong sesuai dengan apa yang diperjanjikan termasuk jaminan mutu dan kualitas pekerjaan, kewajibannya berupa membayar harga atau upah borongan apabila pekerjaan telah diselesaikan sesuai dengan perjanjian.

Hak pemborong adalah berhak atas pembayaran sesuai dengan perjanjian apabila pemborong telah menyelesaikan pekerjaannya, dan berkewajiban untuk

---

<sup>18</sup> *Ibid*, hlm 83

<sup>19</sup> *Ibid*, hlm 7

melaksanakan pekerjaan sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan serta memberitahukan kepada yang memborongkan apabila pekerjaan itu telah selesai.

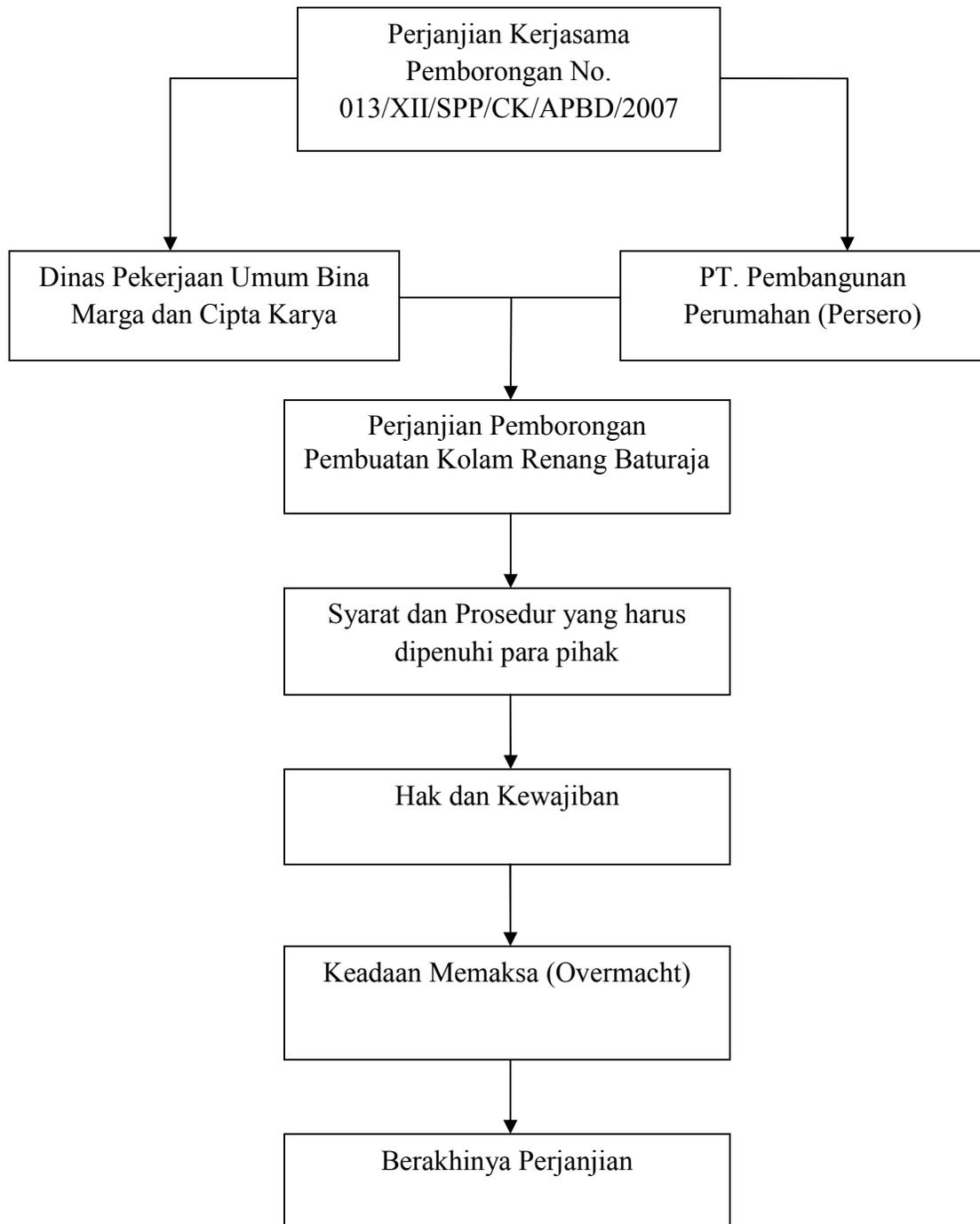
#### **4. Berakhirnya Perjanjian Pemborongan**

Perjanjian pemborongan dapat berakhir dalam hal-hal sebagai berikut:

- a. Pekerjaan telah diselesaikan oleh pemborong setelah masa pemeliharaan selesai;
- b. Pembatalan Perjanjian Pemborongan;
- c. Kematian Pemborong;
- d. Kepailitan;
- e. Pemutusan Perjanjian Pemborongan;
- f. Persetujuan kedua belah pihak.

### C. Kerangka Pikir

Berikut dapat digambarkan alur kerangka pikir penelitian:



Ditandatangani perjanjian pemborongan tersebut menimbulkan hubungan hukum diantara para pihak yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak. Berdasarkan perjanjian tersebut maka para pihak terikat dengan hak dan kewajiban masing-masing.

Para pihak dihadapkan pada suatu keadaan yang mungkin ataupun tak dapat diduga timbul dalam pelaksanaan hak dan kewajibannya masing-masing. Atas keadaan yang mungkin timbul terjadi maka dalam perjanjian diatur tentang penyelesaiannya, berikut dengan sanksi-sanksinya.

Perjanjian pemborongan antara Dinas Pekerjaan Umum Bina Marga dan Cipta Karya Kabupaten Ogan Komering Ulu dengan PT. Pembangunan Perumahan (Persero) dilaksanakan untuk jangka waktu tertentu atau tergantung pada suatu peristiwa tertentu, dengan dipenuhinya kondisi diatas maka perjanjian pemborongan pekerjaan antara Dinas Pekerjaan Umum Bina Marga dan Cipta Karya Kabupaten Ogan Komering Ulu dengan PT. Pembangunan Perumahan (Persero) juga akan berakhir.