

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal mengenai harta kekayaan¹. Syarat dari sebuah perjanjian itu adalah adanya persetujuan, kecakapan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Perjanjian terdiri dari berbagai jenis, salah satunya adalah perjanjian bernama dan tidak bernama. Salah satu contoh dari perjanjian bernama adalah perjanjian pemborongan. Perjanjian pemborongan menurut Pasal 1606 b KUHPdt 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 ini bersifat konsensual, yang artinya perjanjian kontrak itu lahir atau ada sejak adanya kata sepakat antara kedua belah pihak, dengan adanya kata sepakat tersebut, perjanjian pemborongan mengikat kedua belah pihak artinya para pihak tersebut tidak dapat membatalkan perjanjian pemborongan tanpa persetujuan pihak lainnya, jika

¹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000), hlm. 225

perjanjian pemborongan dibatalkan atau diputuskan secara sepihak, maka pihak lainnya dapat menggugatinya.

Perjanjian pemborongan pekerjaan bentuknya bebas (*vormvrij*) artinya perjanjian pemborongan pekerjaan dapat dibuat secara lisan maupun tertulis. Perjanjian lisan atau dengan kesepakatan diatur dalam Pasal 1628 KUHPdt.

Suatu perjanjian pemborongan pekerjaan yang menyangkut harga borongan kecil biasanya dibuat secara lisan, sedangkan perjanjian pemborongan menyangkut harga besar, dibuat secara tertulis baik dengan akta di bawah tangan maupun otentik. Perjanjian pemborongan pekerjaan pada proyek-proyek pemerintah biasanya dibuat secara tertulis dan dalam bentuk model-model formulir tertentu yang isinya ditentukan secara sepihak oleh pihak yang memborongkan.

Salah satu dari sekian banyak pembangunan yang dilakukan Pemerintah Indonesia di setiap daerah tanah air yang menggunakan perjanjian pemborongan adalah pembangunan kolam renang di Baturaja Ogan Komering Ulu Provinsi Sumatera Selatan yang dalam hal ini pelaksanaanya diwakilkan oleh Dinas Pekerjaan Umum Bina Marga dan Cipta karya, untuk merencanakan, melaksanakan pembangunan dan mengawasi bangunan-bangunan yang sedang dalam proses pembangunan sampai selesai dibutuhkan suatu perikatan tertulis antara Dinas Pekerjaan Umum Bina Marga dan Cipta Karya dengan pihak pemborong (*annemer*), dalam pembangunan kolam renang tersebut Dinas Pekerjaan Umum Bina Marga dan Cipta Karya telah menerima atau menyetujui perihal penawaran yang ditawarkan oleh PT Pembangunan

Perumahan (Persero), dengan nomor 032/PEN.CII/2007 tanggal 01 Maret 2007 sebagai pihak pemborong dalam pembangunan kolam renang tersebut. Diterimanya penawaran tersebut maka Dinas Pekerjaan Umum Bina Marga dan Cipta Karya melakukan perjanjian pemborongan dengan PT Pembangunan Perumahan (Persero). Setelah diterimanya penawaran tersebut, banyak hal yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak untuk dapat memenuhi syarat-syarat ataupun ketentuan-ketentuan dari sebuah perjanjian pemborongan tersebut.

Perjanjian yang dibuat antara PT Pembangunan Perumahan (Persero) dan Dinas Pekerjaan Umum Bina Marga dan Cipta Karya bersifat mengikat, bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, sehingga para pihak yang membuat perjanjian harus mematuhi dan melaksanakan perjanjian tersebut. Perjanjian pemborongan yang dilakukan PT Pembangunan Perumahan dan Dinas Pekerjaan Umum Bina Marga dan Cipta Karya menimbulkan suatu hukum yang berupa terpenuhi atau tidaknya hak dan kewajiban para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut, sampai kedua belah pihak telah sepakat untuk mengakhiri perjanjian yang mereka buat.

Berdasarkan uraian di atas, penulis merasa tertarik untuk menulis skripsi dengan judul : **“Perjanjian Pemborongan Pembangunan Sarana Olahraga Kolam Renang Baturaja (Studi pada Dinas Pekerjaan Umum Bina Marga dan Cipta Karya Kabupaten Ogan Komering Ulu)”**.

B. Permasalahan

Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan di atas, maka yang menjadi rumusan masalah adalah: “Bagaimanakah pelaksanaan dari perjanjian pemborongan pembangunan Kolam Renang Baturaja?”.

Berdasarkan rumusan masalah tersebut, maka pokok bahasan dalam penelitian ini adalah:

- a. Syarat dan prosedur dalam pembuatan perjanjian pemborongan pembangunan Kolam Renang Baturaja;
- b. Hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian pemborongan pembangunan Kolam Renang Baturaja;
- c. Keadaan Memaksa (*overmacht/force majeure*) dan sanksi dalam perjanjian pemborongan pembangunan Kolam Renang Baturaja;
- d. Berakhirnya perjanjian pemborongan pembangunan Kolam Renang Baturaja.

Lingkup penelitian ini meliputi lingkup bidang ilmu dan lingkup bidang bahasan. Lingkup bidang ilmu adalah termasuk dalam bidang hukum keperdataan (Hukum Ekonomi) khususnya Hukum Perjanjian. Lingkup bidang bahasan dalam penelitian ini adalah mengenai pelaksanaan dari perjanjian pemborongan antara Dinas Pekerjaan Umum Bina Marga dan Cipta Karya Kabupaten Ogan Komering Ulu dengan PT Pembangunan Perumahan (Persero) dengan bahasan meliputi syarat dan prosedur perjanjian pemborongan, hak dan kewajiban dari para pihak dalam perjanjian pemborongan, serta berakhirnya perjanjian pemborongan antara Dinas Pekerjaan

Umum Bina Marga dan Cipta Karya Kabupaten Ogan Komering Ulu dengan PT Pembangunan Perumahan (Persero).

C. Tujuan dan Kegunaan

1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis:

- a. Syarat dan prosedur dalam pembuatan perjanjian pemborongan pembangunan Kolam Renang Baturaja;
- b. Hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian pemborongan pembangunan Kolam Renang Baturaja;
- c. Keadaan Memaksa (*overmacht/force majeure*) dan sanksi dalam perjanjian pemborongan pembangunan Kolam Renang Baturaja;
- d. Berakhirnya perjanjian pemborongan pembangunan Kolam Renang Baturaja.

2. Kegunaan Penelitian

2.1 Kegunaan Teoritis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat digunakan untuk pengembangan di bidang ilmu hukum khususnya hukum ekonomi yang berkaitan dengan perjanjian.

2.2 Kegunaan Praktis

Penelitian ini diharapkan berguna sebagai:

- a. Upaya penelitian dan pengembangan wawasan ilmu hukum khususnya keperdataan (ekonomi) bagi penelitian.
- b. Informasi dan sumber data bahan bacaan bagi para pihak yang memerlukan.

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 hal². Abdulkadir Muhammad, mendefinisikan perjanjian sebagai suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal mengenai harta kekayaan³. 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 hukum⁴.

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

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

³ Abdulkadir Muhammad, *Lok. Cit.*, hlm. 225

⁴ *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.⁵

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*).

⁵ *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 tahun⁶.
- 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 batal⁷.
- 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.

⁶ Abdulkadir Muhammad, *Op.Cit.*, hlm. 231

⁷ *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.⁸

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.⁹

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

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

⁹ 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 perikatan¹⁰.

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 perikatan¹¹.

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.

¹⁰ Abdulkadir Muhammad, *Op.Cit.*, hlm. 205

¹¹ *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 terpenuhi¹².

Risiko adalah keadaan dimana seseorang berkewajiban memikul kerugian, jika ada sesuatu kejadian di luar kesalahan salah satu pihak yang menimpa benda yang menjadi obyek perjanjian¹³. 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

¹² *Ibid*, hlm. 206

¹³ 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*"¹⁴.

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

¹⁴ 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.¹⁵

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 standar¹⁶. 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.

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

¹⁶ *Perjanjian Baku atau Perjanjian Standar*, (<http://www.tunardy.com/>), diakses tanggal 24 Maret 2012 pukul 23:17

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.¹⁷

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

¹⁷ *Ibid*, hlm 5

terikat secara langsung adalah misalnya perencana, direksi, tenaga kerja, dan yang lainnya.¹⁸

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;¹⁹

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

¹⁸ *Ibid*, hlm 83

¹⁹ *Ibid*, hlm 7

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

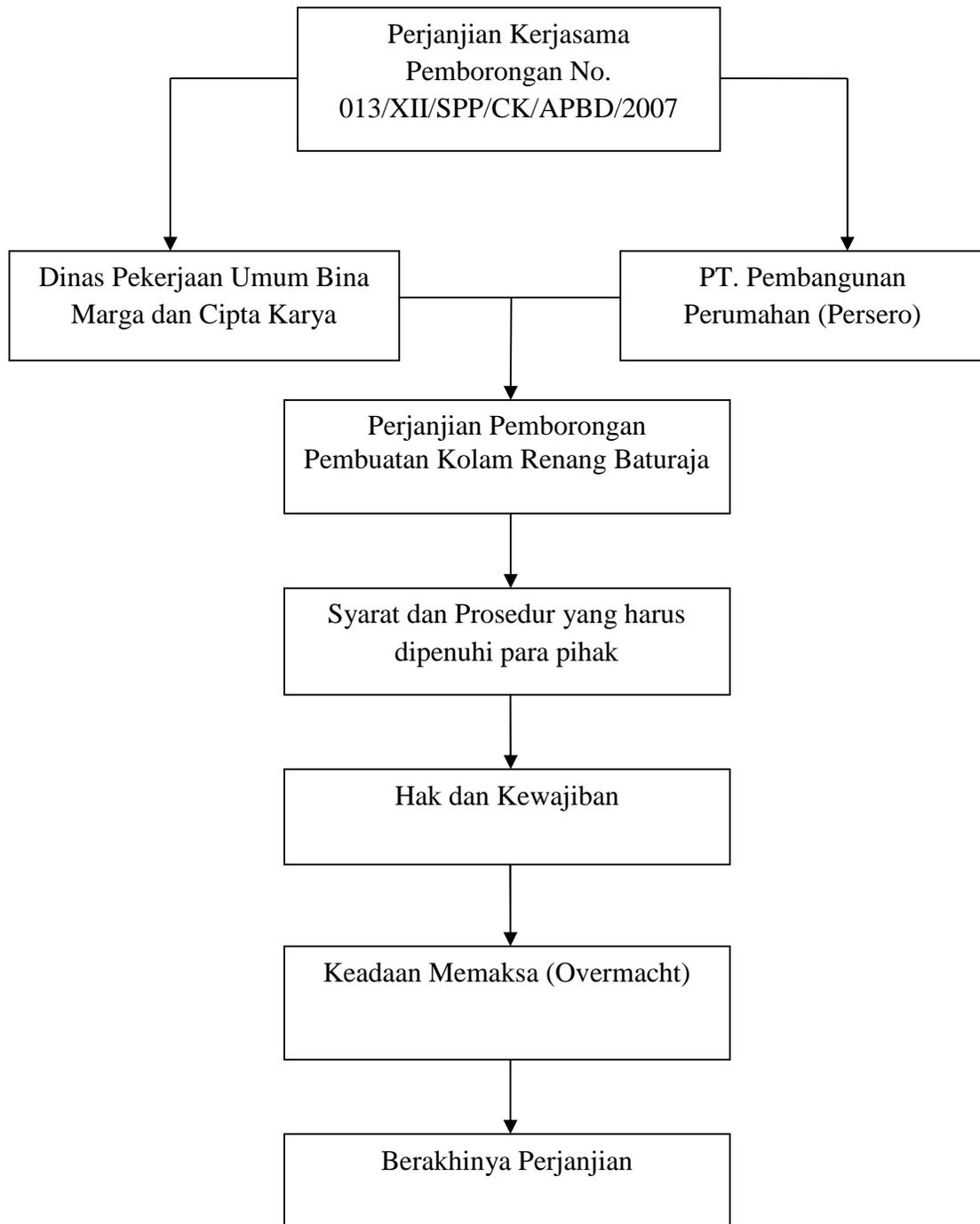
4. Berakhirnya Perjanjian Pemborongan

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.

III. METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Penelitian mengenai Perjanjian Pemborongan Pembangunan Sarana Olahraga Kolam Renang antara Dinas Pekerjaan Umum Bina Marga dan Cipta Karya Kabupaten Ogan Komering Ulu dengan PT Pembangunan Perumahan (Persero) ini menggunakan jenis penelitian normatif terapan (*applied law research*), yang mengkaji pelaksanaan atau implementasi ketentuan hukum positif (perundang-undangan) dan kontrak secara faktual pada suatu peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat guna mencapai tujuan yang telah ditentukan dengan berpedoman kepada peraturan perundang-undangan, dokumen kontrak dan literatur-literatur yang berkaitan dengan masalah yang dibahas.

B. Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan dalam penulisannya adalah tipe penelitian deskriptif. Penelitian ini bertujuan untuk memperoleh pemaparan (deskriptif) secara lengkap, rinci, jelas, dan sistematis mengenai Perjanjian Pemborongan Pembangunan Sarana Olahraga Kolam Renang antara Dinas Pekerjaan Umum Bina Marga dan Cipta Karya Kabupaten Ogan Komering Ulu dengan PT Pembangunan Perumahan (Persero).

C. Pendekatan Masalah

Penelitian mengenai Perjanjian Pemborongan Pembangunan Sarana Olahraga Kolam Renang antara Dinas Pekerjaan Umum Bina Marga dan Cipta Karya Kabupaten Ogan Komering Ulu dengan PT Pembangunan Perumahan (Persero) ini menggunakan pendekatan yuridis aplikatif, dengan tahap-tahap sebagai berikut:

- a. Mengidentifikasi sumber hukum yang menjadi dasar rumusan masalah.
- b. Mengidentifikasi pokok bahasan yang bersumber dari rumusan masalah.
- c. Mengidentifikasi dan menginventarisasi ketentuan-ketentuan normatif bahan hukum primer dan sekunder berdasarkan pokok bahasan.
- d. Mengkaji secara komprehensif bahan hukum primer dan sekunder guna menjawab permasalahan yang telah dirumuskan.
- e. Hasil kajian sebagai jawaban permasalahan dideskripsikan secara lengkap, rinci, jelas dan sistematis dalam bentuk skripsi.

D. Data dan Sumber Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder tersebut berasal dari 3 (tiga) sumber yang terdiri dari:

1. Bahan hukum primer.

Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, berasal dari:

- a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- b. Keputusan Presiden Nomor 80 Tahun 2003 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah

- c. Peraturan Presiden Indonesia Nomor 85 Tahun 2006 tentang Perubahan Keenam Atas Keputusan Presiden Nomor 80 Tahun 2003 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah

2. Bahan hukum sekunder.

Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai penjelasan mengenai bahan hukum primer yaitu buku-buku tentang hukum perjanjian serta berbagai literatur yang berkaitan dengan pokok bahasan dalam penelitian ini.

3. Bahan hukum tersier.

Bahan hukum tertier, yakni bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder yang diantaranya adalah Kamus Besar Bahasa Indonesia, media massa, dan internet.

Data sekunder ini didukung juga dengan wawancara kepada pihak yang bersangkutan yaitu Ir. Rusnajib Napitupulu, MT yang merupakan PPTK Kegiatan Anggaran Pendapatan Belanja Daerah Kabupaten Ogan Komering Ulu Tahun Anggaran 2007.

E. Metode Pengumpulan dan Pengolahan Data

1. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

a. Studi pustaka

Studi pustaka adalah pengkajian informasi tertulis mengenai hukum yang berasal dari berbagai sumber dan dipublikasikan secara luas yang relevan dengan permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini. Kegiatan studi pustaka tersebut dilakukan dengan tahap-tahap sebagai berikut:

1. Penentuan sumber data sekunder (bahan hukum primer dan sekunder), berupa peraturan perundang-undangan, dokumen hukum, catatan hukum dan literatur bidang ilmu pengetahuan hukum.
2. Identifikasi data sekunder (bahan hukum primer dan sekunder) yang diperlukan.
3. Inventarisasi data yang relevan dengan rumusan masalah dengan cara pengutipan atau pencatatan.
4. Pengkajian data yang sudah terkumpul guna menentukan relevansinya dengan kebutuhan dan rumusan masalah.

b. Studi dokumen

Studi dokumen adalah pengkajian informasi tertulis mengenai hukum yang tidak dipublikasikan secara umum, tetapi boleh diketahui oleh pihak tertentu. Studi dokumen ini dilakukan dengan mempelajari isi dari dokumen kontrak.

c. Wawancara

Wawancara yang dilakukan sifatnya sebagai pendukung data sekunder, yaitu dengan melakukan wawancara langsung dengan pihak-pihak yang terkait dalam perjanjian pemborongan yaitu Ir. Rusnajib Napitupulu, MT yang merupakan PPTK Kegiatan Anggaran Pendapatan Belanja Daerah Kabupaten Ogan Komering Ulu Tahun Anggaran 2007.

2. Metode Pengolahan Data

Data yang diperoleh baik dari studi pustaka, studi dokumen maupun hasil wawancara tersebut diolah untuk kemudian diambil kesimpulan yang melalui tahap-tahap sebagai berikut:

- a. Inventarisasi data, pada tahap ini seluruh data hasil studi dikumpulkan.
- b. Pemeriksaan data (editing), yaitu mengoreksi apakah data yang terkumpul sudah cukup lengkap, sudah benar dan sudah sesuai atau relevan dengan permasalahan yang akan dibahas.
- c. Penyusunan data, penyusunan data ini dilakukan dengan menempatkan data sesuai dengan rumusan masalah dan ruang lingkup penelitian secara sistematis agar mempermudah pembahasan.

Setelah semua data dikumpulkan dan diolah kemudian dianalisis secara kualitatif yaitu analisis terhadap tanggung perlindungan hukum bagi para pihak dalam pembuatan Kolam Renang Baturaja dengan menggambarkan atau menguraikan hasil penelitian dalam bentuk uraian kalimat secara sistematis, kemudian dilakukan

pembahasan yang pada akhirnya dapat diambil suatu kesimpulan sebagai jawaban atas permasalahan yang diteliti.

IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Syarat dan Prosedur Perjanjian Pemborongan Pembangunan Sarana Olahraga Kolam Renang Baturaja.

1. Syarat Terjadinya Perjanjian Pemborongan Pekerjaan

Perjanjian pemborongan antara Dinas Pekerjaan Umum Bina Marga dan Cipta Karya Kabupaten Ogan Komering Ulu dengan PT Pembangunan Perumahan (Persero) lahir pada saat mereka sepakat. Kesepakatan itu merupakan persesuaian kehendak antara kedua belah pihak. Kesepakatan antara kedua pihak dibuat dalam bentuk tertulis yang diawali dengan pembentukan Surat Perjanjian Pemborongan. Kesepakatan itu harus dibuat dalam bentuk tertulis agar dapat digunakan sebagai alat bukti dalam proses suatu hukum. Pasal 1338 KUHPdt menyatakan perjanjian yang sah akan menjadi undang-undang bagi mereka yang membuatnya, sehingga para pihak harus berpijak pada pernyataan-pernyataan yang telah dilakukan oleh kedua pihak, dan perjanjian itu menjadi suatu kepastian hukum bagi masing-masing pihak.

Pada syarat kedua sahnya sebuah perjanjian dikatakan bahwa yang melakukan perjanjian harus cakap melakukan perbuatan hukum. Badan hukum merupakan salah satu subyek perjanjian yaitu pendukung hak dan kewajiban sama seperti manusia pribadi. Oleh karena secara hukum berperan dan berfungsi sebagai manusia maka

badan hukum ini dapat mempunyai kekayaan sehingga bisa mempunyai utang piutang, bisa bertindak sehingga mempunyai hak dan kewajiban bisa digugat dan menggugat, dan melakukan perbuatan hukum seperti layaknya manusia. Badan hukum yang sebagai pendukung hak dan kewajiban, dapat mengadakan hubungan bisnis dengan pihak lain, agar dapat berbuat menurut hukum, maka badan hukum diurus oleh pengurus yang ditetapkan dalam anggaran dasarnya, sebagai yang berwenang mewakili badan hukum.

Perbuatan pengurus adalah perbuatan badan hukum, dan perbuatan itu selalu mengatasnamakan badan hukum bukan atas nama pribadi pengurus, seperti yang tertuang pada Pasal 97 dan Pasal 98 Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas menyatakan Direksi bertanggung jawab penuh atas pengurusan perseroan untuk kepentingan dan tujuan perseroan serta mewakili perseroan baik di dalam maupun di luar pengadilan. Secara tidak langsung ini berarti bahwa segala hak dan kewajiban yang timbul dari perbuatan pengurus adalah hak dan kewajiban badan hukum. Badan hukum, sebagai subjek hukum, untuk melakukan suatu perikatan, dikatakan cakap melakukan perbuatan hukum apabila telah memenuhi persyaratan pendirian badan hukum.

Begitu juga dengan halnya pemerintah yang ikut ambil dalam bagian dalam perjanjian pemborongan ini, dapat dikatakan telah cakap dalam melakukan perbuatan hukum karena merupakan badan hukum yang dapat melakukan perbuatan hukum. Pemerintah agar dapat berbuat menurut hukum maka akan diwakilkan oleh pejabat negara.

Dinas Pekerjaan Umum Bina Marga dan Cipta Karya merupakan salah satu badan hukum yang berupa instansi negara, sedangkan PT Pembangunan Perumahan adalah salah satu badan hukum yang berbentuk Perseroan Terbatas (PT). Kedua belah pihak melakukan perjanjian diwakili oleh direksi dan pejabat negara, mereka bertindak untuk dan atas nama perusahaan dan instansi masing-masing, dimana Dinas Pekerjaan Umum Bina Marga dan Cipta Karya diwakili oleh Ir. Iwan Yuliandi, BI, MM (Kepala Dinas Pekerjaan Umum Bina Marga dan Cipta Karya) dengan direksi pekerjaannya Ir. Rusnajib Napitupulu, MT (PPTK Kegiatan Anggaran Pendapatan Belanja Daerah Kabupaten Ogan Komering Ulu Tahun Anggaran 2007). Kedua belah pihak merupakan badan hukum yang berbentuk perusahaan dan instansi negara, dimana mereka telah cakap melakukan perbuatan hukum dimana kedua belah pihak telah dewasa berdasarkan Pasal 1330 KUHPdt.

Mengenai suatu hal tertentu, hal yang diperjanjikan paling tidak ditentukan jenisnya. Isi perjanjian pemborongan antara Dinas Pekerjaan Umum Bina Marga dan Cipta Karya dengan PT Pembangunan Perumahan adalah pihak pemberi pekerjaan yaitu Dinas Pekerjaan Umum Bina Marga dan Cipta Karya menghendaki hasil dari suatu pekerjaan yang disanggupi oleh pihak pemborong PT Pembangunan Perumahan untuk diserahkan dalam jangka waktu tertentu dengan menerima sejumlah uang tertentu sebagai hasil dari pekerjaan. Pekerjaan yang diberikan adalah pembangunan sarana olahraga kolam renang Baturaja, Palembang dengan jangka waktu pelaksanaan 270 (dua ratus tujuh puluh) hari kalender, dan dengan harga borongan sebesar Rp 30.700.800.000, 00 (tiga puluh milyar tujuh ratus juta delapan ratus ribu rupiah).

Adanya suatu sebab yang halal, merupakan syarat yang keempat. Maksud dari sebab yang halal tersebut adalah bukanlah sebab dalam arti yang menyebabkan atau mendorong orang membuat perjanjian, melainkan sebab dalam arti “isi dari perjanjian itu sendiri” yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai oleh kedua belah pihak²⁰. Undang-undang tidak memberikan pengertian sebab yang jelas. Menurut yurisprudensi yang ditafsirkan dengan sebab adalah isi atau maksud dari perjanjian. Pasal 1337 KUHPdt menyatakan bahwa suatu sebab adalah terlarang apabila oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum. Perjanjian itu dapat dilaksanakan apabila isi perjanjian itu tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan²¹.

Perjanjian pemborongan pekerjaan antara Dinas Pekerjaan Umum Bina Marga dan Cipta Karya dengan PT Pembangunan Perumahan tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan, karena perjanjian itu adalah perjanjian pemborongan pekerjaan dimana pihak yang satu hanya menghendaki hasil pekerjaan dan pihak yang lain menghendaki uang. Hukum pada dasarnya tidak menghiraukan apa yang berada dalam gagasan atau yang dicita-citakan seseorang, yang diperhatikan oleh hukum adalah tindakan orang-orang dalam masyarakat. Dinas Pekerjaan Umum Bina Marga dan Cipta Karya bertindak memberikan pekerjaan dan PT Pembangunan Perumahan bertindak untuk melaksanakan pekerjaan. Kedua hal tersebut jelas tidak bertentangan dengan undang-undang ataupun kesusilaan dan ketertiban umum. Baik dalam tujuan dari pekerjaan pembangunan ini merupakan demi masyarakat.

²⁰ Abdulkadir Muhammad, *Op. Cit.*, hlm. 232

²¹ *Ibid*, hlm. 232

Berdasarkan uraian di atas maka jelas bahwa perjanjian pemborongan ini telah memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan oleh undang-undang sehingga tidak terdapat cacat didalamnya jika dilihat dari segi syarat-syarat sahnya perjanjian sehingga perjanjian itu tidak dapat batal demi hukum.

2. Syarat-syarat Khusus Kontrak

Perjanjian pemborongan antara Dinas Pekerjaan Umum Bina Marga dan Cipta Karya dengan PT Pembangunan Perumahan terdapat syarat-syarat khusus dalam perjanjian (kontrak) yang telah kedua belah pihak sepakati untuk memenuhi Standar Dokumen Pengadaan.

Syarat-syarat khusus perjanjian (kontrak):

a. Jaminan

Besar jaminan pelaksanaan sebesar 5% dari nilai kontrak (Rp 30.700.800.000,00) yaitu Rp 1.535.040.000,00. Besar jaminan uang muka 20% dari nilai kontrak yaitu Rp 6.140.160.000,00 dan Besar jaminan pemeliharaan adalah 5% dari nilai kontrak yaitu Rp 1.535.040.000,00.

b. Asuransi

Berpedoman pada Asuransi Sosial Tenaga Kerja sesuai dengan Kepmen Tenaga Kerja dan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: KEP-7/MEN/1994 dan Nomor: 30/KPTS/1994, dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

c. Keselamatan Kerja

Mengacu pada Asuransi Kecelakaan Kerja dan Asuransi Kematian kepada Perum Astek sebagai pertahapan dalam melaksanakan peraturan pemerintah Nomor: 33 tahun 1997.

d. Pembayaran

Besaran uang muka kerja adala 20% dari nilai kontrak yaitu Rp 6.140.160,00. Pembayaran prestasi kerja dilakukan dengan cara 5 kali pembayaran.

e. Jadwal pelaksanaan

Pelaksanaan kontrak selama 270 (dua ratus tujuh puluh) hari kalender terhitung sejak tanggal SPMK (Surat Perintah Mulai Kerja). Surat Perintah Mulai Kerja dikeluarkan tanggal 22 Maret 2007, maka dari itu pelaksanaannya dimulai tanggal dari tanggal 22 Maret sampai dengan 06 Juli 2008.

f. Penggunaan penyedia jasa usaha kecil termasuk koperasi kecil.

g. Penyelesaian Perselisihan

Melalui Panitera Pengadilan Negeri Baturaja.

h. Penyesuaian harga

Harga-harga sesuai dengan ketentuan Keputusan Presiden No 80 Tahun 2003 dan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku

i. Denda dan ganti rugi

j. Gambar pelaksanaan

k. Kegagalan bangunan

Jangka waktu pertanggungn atas kegagalan bangunan selama 1 (satu) tahun terhitung sejak tanggal Penyerahan Akhir Pekerjaan (PHO).

Berdasarkan uraian diatas, dapat dilihat bahwa belum terdapat jangka waktu kerahasiaan dokumen kontrak, tidak menjelaskan laporan yang diberikan merupakan laporan harian, mingguan, ataupun bulanan, sehingga belum memenuhi Standar Dokumen Pengadaan. Apabila meneliti kepada syarat-syarat khusus kontrak, syarat-syarat di atas lebih memenuhi unsur dari syarat-syarat umum dari sebuah kontrak.

3. Prosedur Terjadinya Perjanjian Pemborongan Pembangunan Kolam Renang Baturaja.

Dinas Pekerjaan Umum Bina Marga dan Cipta Karya mendapat kuasa dari Pemerintah Daerah Ogan Komering Ulu untuk melakukan pembangunan kolam renang di Baturaja. Pembangunan tersebut dilakuakn Dinas Pekerjaan Umum Cipta Karya dan Bina Marga berawal dengan melakukan pelelangan. Pelelangan tersebut dilakukan dengan cara pelelangan langsung. Berdasarkan pelelangan tersebut Dinas Pekerjaan Umum salah satunya mengundang PT Pembangunan Perumahan.

Setelah membaca dan mempelajari dengan seksama undangan pelelangan Dinas Pekerjaan Umum Bina Marga dan Cipta Karya, seluruh isi dokumen pelelangan, dan setelah mengadakan kunjungan ke lapangan serta memaklumi dan memahami dengan keadaan setempat, maka PT Pembangunan Perumahan ini:

1. Menyatakan mematuhi ketentuan dalam kontrak.
2. Sanggup menyediakan bahan-bahan, peralatan, dan tenaga kerja.
3. Memahami dan telah seksama memperhitungkan kewajiban secara teknis dan financial.

4. Memeriksa dan meneliti seluruh isi dokumen kontrak.
5. Harga penawaran bersifat lumpsum dengan harga satuan tetap.
6. Jangka waktu pelaksanaan 270 hari.
7. Menyanggupi dan bersedia melakukan kerja lembur proyek.
8. Menyanggupi memperbaiki jika pelaksanaan tidak sesuai dengan kontrak.
9. Akan tunduk pada semua ketentuan yang tercantum dalam dokumen lelang.
10. Melampirkan surat kuasa, jaminan penawaran, daftar kuantitas dan harga, analisa harga satuan pekerjaan utama, daftar upah, daftar harga bahan, daftar harga peralatan, metode pelaksanaan, jadwal waktu pelaksanaan, daftar personil inti, daftar peralatan utama, bagian pekerjaan yang disubkontrakkan, rekaman surat perjanjian kemitraan, dan lampiran yang diisyaratkan.

Penawaran yang dilakukan PT Pembangunan Perumahan, membuat Dinas Pekerjaan Umum Bina Marga dan Cipta Karya menunjuk PT Pembangunan Perumahan untuk pelaksanaan pembangunan sarana olahraga kolam renang di Baturaja tertanggal 01 Maret 2007, dengan nilai penawaran terkoreksi sebesar Rp 30.700.800.000,00 (tiga puluh milyar tujuh ratus juta delapan ratus ribu rupiah). Diterimanya tawaran dari PT Pembangunan Perumahan maka akan menimbulkan perjanjian bagi kedua belah pihak.

Surat perjanjian pemborongan yang selanjutnya disebut kontrak dengan nomor 013/XII/SPP/CK/APBD/2007 yang dibuat dalam bentuk tertulis, dibuat sebagai bentuk konsensualitas antara kedua belah pihak. Konsensualitas itu dapat dilihat dari pembubuhan tanda tangan dari para pihak. Tanda tangan ini merupakan wujud dari

kesepakatan, dan juga sebagai wujud persetujuan atas tempat dan waktu serta isi perjanjian yang dibuat tersebut. Tanda tangan ini juga berhubungan dengan kesengajaan para pihak untuk membuat suatu kontrak sebagai suatu bukti atas suatu peristiwa.

Perjanjian pemborongan/kontrak antara Dinas Pekerjaan Umum Bina Marga dan Cipta Karya dengan PT Pembangunan Perumahan merupakan perjanjian standar (baku), sehingga perjanjian pemborongan pekerjaan itu didasarkan pada kontrak yang bersifat standar. Perjanjian standar (baku) tersebut ialah kontrak-kontrak yang dibuat secara baku (*form standart*) yang dicetak dalam jumlah banyak dengan blanko untuk beberapa bagian menjadi objek transaksi sehingga tidak membuka kesempatan bagi pihak lain untuk mengadakan negosiasi mengenai apa yang disepakati untuk dituangkan dalam kontrak. Perjanjian tersebut menggunakan nomor perjanjian atas nama Dinas Pekerjaan Umum Bina Marga dan Cipta Karya, dan dalam perjanjian tersebut tanggung jawab hanya dibebankan kepada pihak kedua. Perjanjian pemborongan pekerjaan ini pihak pertama mempunyai posisi yang lebih kuat karena mereka sendiri yang merancang perjanjian itu, sehingga pihak kedua dihadapkan pada situasi *take or leave it*. Pada perjanjian ini tidak terdapat negosiasi, seharusnya untuk mengadakan suatu perjanjian harus ada kesepakatan dari kedua pihak.

Pada naskah perjanjian pemborongan proyek pekerjaan pembangunan sarana olahraga kolam renang di Baturaja dibuat hanya oleh satu pihak saja, artinya hanya pihak pertama yaitu Dinas Pekerjaan Umum Bina Marga dan Cipta Karya yang menentukan isi perjanjian tersebut. Perjanjian ini adalah suatu *dwangcontract* karena

kebebasan pihak-pihak yang dijamin oleh Pasal 1338 KUHPdt sudah dilanggar, sehingga pihak yang lemah terpaksa menerima hal itu karena tidak mampu berbuat lain.

B. Hak dan Kewajiban Para Pihak

Hak dan kewajiban antara Dinas Pekerjaan Umum Bina Marga dan Cipta Karya dengan PT Pembangunan Perumahan (Persero) adalah sebagai berikut:

1. Hak dan Kewajiban Dinas Pekerjaan Umum Bina Marga dan Cipta Karya (Pihak Pertama)

a. Haknya adalah sebagai berikut:

- 1) Berhak menerima hasil pekerjaan Pihak Kedua tepat pada waktunya, karena dalam perjanjian itu Pihak Kedua telah setuju untuk menyelesaikan pekerjaan sesuai dengan yang telah disepakati.
- 2) Berhak menerima gambar pelaksanaan (*as built drawing*) paling lambat 14 (empat belas) hari sebelum penyerahan terakhir pekerjaan.
- 3) Berhak melakukan beberapa perubahan/penjadwalan rencana pekerjaan atau bagian pekerjaan yang dianggap perlu atau dianggap lebih baik.

Hak yang pertama terdapat dalam Pasal 2 dari Surat Perjanjian Pemborongan. Pasal tersebut tersirat bahwa Pihak Kedua harus melaksanakan, menyelesaikan, dan memperbaiki pekerjaannya, dengan tugas tersebut maka pihak pertama berhak untuk menerima dari hasil pekerjaan yang Pihak Kedua lakukan.

Hak yang kedua terdapat dalam Syarat-syarat Khusus Kontrak, pada bagian Gambar Pelaksanaan, dikatakan bahwa Penyedia Jasa (PT Pembangunan Perumahan) harus menyerahkan kepada Direksi Pekerjaan gambar pelaksanaannya paling lambat 14 hari, oleh karena itu Dinas Pekerjaan Umum Bina Marga dan Cipta Karya wajib mendapatkan gambar pelaksanaan dari pihak pertama yaitu PT Pembangunan Perumahan.

Hak yang ketiga terdapat dalam Pasal 7 Surat Perjanjian Pemborongan. Pada pasal tersebut jelas bahwa itu adalah hak dari Pihak Pertama. Pasal tersebut menjelaskan Pihak Pertama dengan bebas melakukan perubahan/penjadwalan pada kegiatan pembangunan, dan juga apabila Pihak Pertama mengalami tidak ketersediaan dana maka Pihak Kedua tidak melakukan tuntutan apapun, dan itu bersifat mutlak. Namun kalau menurut penulis ini sangat tidak seimbang, karena penyelesaian ataupun penjadwalan telah ditetapkan dalam perjanjian pemborongan, maka harus mengikuti jadwal yang telah disepakati saja. Namun juga pada Pasal 7 dalam perjanjian pemborongan dikatakan bahwa Pihak Kedua tidak dapat melakukan tuntutan apapun terhadap Pihak Pertama apabila terjadi perubahan/penjadwalan kegiatan atau tidak ketersediaan dana oleh Pihak Pertama, hal ini tentu saja dapat merugikan Pihak Kedua, karena akan menghambat kinerja Pihak Kedua yang seharusnya dapat menyelesaikan pekerjaannya dengan tepat waktu akan terbengkalai apabila terjadi keterlambatan dana dari Pihak Pertama, dengan demikian seharusnya Pihak Pertama menyediakan dana seperti yang tertulis dalam perjanjian pemborongan yang telah disepakati

b. Kewajiban dari pihak pertama adalah sebagai berikut:

- 1) Wajib membantu untuk kelancaran pelaksanaan pekerjaan.
- 2) Wajib membayar kepada Pihak Kedua atas pelaksanaan, penyelesaian, dan perbaikan pekerjaan berdasarkan hasil pengukuran, harga satuan pekerjaan yang tercantum dalam Daftar Kuantitas dan harga setelah pekerjaan.

Adanya hak dari Pihak Pertama, secara otomatis maka akan ada kewajiban dari Pihak Pertama seperti yang tertulis pada bagian di atas. Kewajiban tersebut terdapat dalam Pasal 6 Surat Perjanjian Pemborongan, hanya terdapat 2 buah kewajiban dari Pihak Pertama. Berdasarkan pasal tersebut tersirat bahwa bantuan apapun yang diajukan Pihak Kedua kepada Pihak Pertama selama itu untuk kelancaran pelaksanaan pekerjaannya maka Pihak Pertama harus membantu Pihak Kedua, baik dalam masalah dana atas pelaksanaan, penyelesaian, dan perbaikan yang terdapat pada ayat yang kedua.

2. Hak dan Kewajiban PT Pembangunan Perumahan (Pihak Kedua)

a. Hak dari Pihak kedua adalah sebagai berikut:

- 1) Berhak menerima pembayaran proyek tepat pada waktunya sesuai dengan perjanjian yang disepakati oleh kedua pihak. Pembayaran akan dilakukan dengan cara 5 (lima) kali angsuran sebagai berikut:

Tabel Angsuran Pembayaran Proyek.

Angsuran (<i>termijn</i>) Ke	Kemajuan		Angsuran (Rp)	Pengembalian Uang Muka (Rp)	Harga yang Di Bayar (Rp)
	Fisik	Keuangan			
I	25%	20%	6.140.160.000,00	1.535. 040.000,00	4.605.120.000,00
II	55%	30%	9.210.240.000,00	1.535. 040.000,00	7.675.200.000,00
III	80%	25%	7.675.200.000,00	1.535. 040.000,00	6.140.160.000,00
IV	100%	20%	6.140.160.000,00	1.535. 040.000,00	4.605.120.000,00
V	Pemel.	5%	1.535. 040.000,00	-	1.535. 040.000,00
Jumlah	100%	100%	30.700.800.000,00	6.140.160.000,00	2.560.640.000,00

Sumber: Surat Perjanjian Pemborongan.

- 2) Berhak mendapatkan jaminan keselamatan kerja yang mengacu pada Asuransi Kecelakaan Kerja dan Asuransi Kematian, yang berpedoman dari Asuransi Sosial Tenaga Kerja dan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : KEP-7/MEN/1994 dan Nomor : 30/KPTS/1994, dan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan Syarat-syarat Khusus Kontrak pada bagian Pembayaran, Pihak Kedua berhak mendapatkan sejumlah pembayaran atas pekerjaan yang telah mereka lakukan. Besara uang yang mereka terima adalah Rp 30.700.800.000,00 dengan cara 5 (lima) kali angsuran yang terperinci pada tabel di atas. Apabila terdapat ketidaksesuaian dalam perhitungan angsuran, besarnya tagihan yang dapat disetujui untuk dibayar setinggi-tingginya sebesar 80% (delapan puluh persen) dari jumlah tagihan.

Pihak Pertama juga berhak mendapatkan jaminan keselamatan kerja, terdapat dalam Syarat-syarat Khusus Kontrak pada bagian Asuransi dan Keselamatan Kerja. Aturan ini telah diatur dalam KEP-7/MEN/1994 dan Nomor : 30/KPTS/1994.

b. Kewajiban dari pihak kedua adalah sebagai berikut:

- 1) Wajib melaksanakan, menyelesaikan, memperbaiki pekerjaan secara cermat, akurat, dan penuh tanggung jawab dengan menyediakan tenaga kerja, bahan-bahan, peralatan, angkutan ke atau dari lapangan, dan segala pekerjaan permanen, maupun sementara diperlukan untuk pelaksanaan, penyelesaian dan perbaikan pekerjaan dirinci dalam kontrak.
- 2) Wajib melaksanakan, menyelesaikan dan memperbaiki seluruh pekerjaan sesuai dengan ketentuan kontrak, sampai diterima dengan baik oleh Pihak Pertama. Karena Pihak Kedua telah setuju untuk melakukan pekerjaan yang diberikan oleh Pihak Pertama dan menjamin bahwa pekerjaan yang diberikan itu dan diselesaikan tepat pada waktunya sesuai dengan jadwal yang telah Pihak Pertama tawarkan terlebih dahulu.
- 3) Berkewajiban melakukan kerja lembur proyek dan/atau menambah peralatan, bahan dan tenaga kerja atas biaya sendiri, apabila dalam masa pelaksanaan terjadi keterlambatan yang ditandai dengan prestasi fisik dibawah target/rencana yang telah ditetapkan.
- 4) Berkewajiban menyediakan bahan-bahan, alat-alat, serta segala sesuatunya yang diperlukan untuk melaksanakan pekerjaan serta tempat/gudang yang baik dan aman untuk penyimpanan bahan-bahan dan alat-alat itu.

- 5) Bertanggung jawab apabila terjadi kenaikan harga bahan-bahan, alat-alat, dan upah tenaga kerja selama masa pelaksanaan pekerjaan pemborongan, kecuali terjadi tindakan/kebijakan pemerintah Republik Indonesia dalam bidang moneter yang diumumkan secara resmi dan diatur dalam Peraturan Pemerintah, khusus untuk perjanjian pemborongan.
- 6) Berkewajiban mengadakan pemeliharaan yang meliputi perbaikan, pergantian terhadap kerusakan selama pembangunan yang mengakibatkan oleh kelalaian sendiri.
- 7) Berkewajiban membuat gambar pelaksanaan (*as built drawing*) yang diserahkan paling lambat 14 (empat belas) hari sebelum penyerahan terakhir pekerjaan.

Kewajiban dari pihak kedua adalah poin yang paling banyak, ada 7 (tujuh) kewajiban yang harus dilaksanakan oleh Pihak Kedua. Pada poin yang pertama dan yang kedua terdapat pada Pasal 5 Surat Perjanjian Pemborongan. Kewajiban tersebut sudah mutlak karena Pihak Pertama memang bertujuan untuk melakukan sebuah pembangunan yang membuat Pihak Pertama harus melaksanakan, menyelesaikan, dan memperbaiki pekerjaan yang ditawarkan. Dalam pasal ini hanya terdapat 2 kewajiban, namun dalam Syarat-syarat Khusus Kontrak, ataupun lampirannya terdapat kewajiban-kewajiban lain yang harus dilakukan Pihak Kedua, seperti pada poin yang ketiga, terdapat dalam Lampiran Surat Perjanjian Pemborongan yang berupa Surat Penawaran Pelelangan Pekerjaan, dalam surat tersebut Pihak Pertama

menyatakan bahwa bersedia melakukan pekerjaan lembur apabila dalam masa pelaksanaan terjadi keterlambatan.

Pada poin yang keempat, Pihak Kedua wajib menyediakan bahan-bahan, peralatan, dan tenaga kerja, karena perjanjian pemborongan pekerjaan ini termasuk dalam perjanjian pemborongan dimana pemborong tidak hanya melakukan pekerjaan saja tetapi juga menyediakan bahan-bahan (materialnya) dan semua kebutuhan selama proses pekerjaan berlangsung. Jenis pemborongan yang seperti ini menyebabkan Pihak Kedua harus bertanggungjawab terhadap kerusakan selama pembangunan yang diakibatkan oleh kelalaian sendiri.

Poin kelima mengatakan pihak kedua wajib bertanggung jawab atas kenaikan harga bahan, upah, dan alat-alat selama masa pelaksanaan pekerjaan pemborongan, namun apabila kenaikan tersebut terjadi karena tindakan atau kebijakan pemerintah maka akan ada pertimbangan dari Pihak Pertama. Pernyataan tersebut terdapat dalam Syarat-syarat Khusus Kontrak pada bagian Penyesuaian Harga. Perhitungan cara penyesuaian harga tersebut sesuai dengan ketentuan Keputusan Presiden Nomor 80 Tahun 2003 dan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Pada Pasal 2, dikatakan bahwa terdapat masa pemeliharaan atas hasil pekerjaan yang ditetapkan selama 180 (seratus delapan puluh) hari. Hal ini merupakan kewajiban Pihak Kedua pada poin ketujuh. Masa pemeliharaan tersebut terhitung sejak tanggal penyerahan pertama (PHO) pekerjaan. Apabila terdapat kerusakan ataupun

ketidaksesuaian berdasarkan kontrak maka Pihak Kedua wajib melakukan perbaikan ataupun pergantian terhadap kerusakan yang dilakukan oleh Pihak Kedua.

Poin ketujuh merupakan kewajiban Pihak Kedua yang terakhir, dimana kewajiban tersebut terdapat dalam Syarat-syarat Khusus Kontrak pada bagian Gambar Pelaksanaan. Tertulis bahwa Penyedia Jasa PT Pembangunan Perumahan (Pihak Kedua) harus menyerahkan gambar pelaksanaan, otomatis ini merupakan kewajiban dari Pihak Kedua, apabila terlambat menyerahkan gambar pelaksanaan tersebut maka Pihak Pertama berhak menahan sejumlah uang sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Syarat-syarat Khusus Kontrak.

Dilihat dari penjelasan di atas, maka perjanjian pemborongan pekerjaan tersebut adalah perjanjian timbal balik, karena perjanjian tersebut mewajibkan kedua belah pihak berprestasi secara timbal balik. Dinas Pekerjaan Umum Bina Marga dan Cipta Karya mempunyai kewajiban yang merupakan hak dari PT Pembangunan Perumahan, begitu pula PT Pembangunan Perumahan mempunyai kewajiban yang merupakan hak bagi Dinas Pekerjaan Umum Bina Marga dan Cipta Karya.

C. Keadaan Memaksa (*Overmacht/Force Majuer*) dan sanksi dalam Perjanjian Pemborongan Pembangunan Sarana Olahraga Kolam Renang Baturaja.

1. Keadaan Memaksa (*Overmacht/Force Majuer*)

Dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan tidak selalu berjalan mulus, akan ada suatu keadaan yang tak dapat diduga oleh kedua belah pihak. Pada perjanjian pemborongan pembangunan kolam renang di Baturaja ini terdapat suatu keadaan yang sebelumnya tidak diprediksikan oleh kedua belah pihak (keadaan

memaksa/*overmacht*), sehingga mengakibatkan pekerjaan pembangunan berhenti sejenak. Keadaan tersebut karena keterlambatan bahan-bahan dan peralatan yang akan digunakan PT Pembangunan Perumahan untuk sampai di Baturaja. Keterlambatan tersebut karena pada saat penyebrangan dari Jakarta sampai ke Lampung terhambat karena ombak yang tidak mendukung untuk kapal pengangkut barang untuk menyebrang, sehingga kapal tidak dapat beroperasi untuk angkutan berat. Akibat dari keterlambatan ini, membuat kinerja PT Pembangunan Perumahan sedikit lambat karena membutuhkan tenaga yang tambah besar.

Peristiwa tersebut bukan kesalahan PT Pembangunan Perumahan karena keadaan ini diluar dugaan mereka. Di mana keadaan tersebut merupakan keadaan alam yang tidak dapat terprediksi sebelumnya. Keadaan ini pun diluar tanggung jawab dari Dinas Pekerjaan Umum Bina Marga dan Cipta Karya.

Keadaan memaksa ini dikatakan keadaan memaksa yang relatif (subjektif), karena keadaan tersebut masih dapat membuat prestasi. Keadaan tersebut hanya terhalangi oleh keadaan bahan-bahan dan peralatan yang terlambat kedatangannya, sehingga membuat pelaksanaan pekerjaan sedikit tersendat. Hanya dengan melakukan kerja lembur , maka pekerjaan tersebut dapat terlaksana sesuai dengan waktu yang diinginkan.

Keadaan memaksa tidak diatur dalam perjanjian pemborongan ini. Keadaan tersebut hanya tersirat dalam Surat Berita Acara Serah Terima Lapangan yang menyatakan bahwa:

“Segala sesuatu dan kemungkinan yang timbul dilokasi sejak tanggal penyerahan ini sampai dengan penyerahan kedua atas pelaksanaan pekerjaan tersebut menjadi hak dan tanggung jawab Pihak Kedua.”

Disini dapat dilihat apabila terjadi sebuah *overmacht* dalam penyerahan lapangan sampai pada penyerahan yang kedua maka itu menjadi tanggung jawab dari PT Pembangunan Perumahan. Namun sampai pada penyerahan lapangan kedua tidak terjadi *overmacht*.

2. Sanksi

Sanksi dan denda adalah suatu aturan yang berfungsi untuk memaksa pihak kedua untuk menepati isi perjanjian atau menaati apa saja yang telah ditentukan. Sanksi dan denda yang diatur dalam Syarat-Syarat Khusus Kontrak pada bagian Denda dan Ganti Rugi berfungsi untuk memaksa pihak kedua untuk menepati isi perjanjian atau menaati semua hal yang telah disepakati.

Sanksi dapat diberikan kepada pihak kedua apabila pelaksanaan pekerjaan tidak sesuai dengan ketentuan-ketentuan dokumen kontrak. Sanksi diberikan apabila telah terjadi kelalaian dari para pihak. Perjanjian pemborongan pekerjaan Pembangunan Sarana Olahraga Kolam Renang Baturaja, sanksi-sanksi yang ditetapkan apabila terbukti dalam pelaksanaan pekerjaan tidak sesuai dengan ketentuan-ketentuan dokumen kontrak, yaitu:

- a. Pihak kedua akan dikenakan sanksi wajib membayar denda kelalaian sebesar satu permil dari harga borongan untuk setiap kali melakukan kelalaian, jika pihak

kedua setelah mendapat peringatan tertulis 3 (tiga) kali berturut-turut tidak mengindahkan kewajiban-kewajiban sebagaimana telah diatur dalam perjanjian pemborongan tersebut.

- b. Pihak kedua akan dikenakan sanksi wajib membayar “denda keterlambatan” sebesar satu permil dari harga borongan sampai sebanyak-banyaknya sama dengan jumlah nilai Jaminan Pelaksanaan, apabila pihak kedua tidak dapat menyelesaikan pekerjaan pemborongan sesuai dengan jangka waktu pelaksanaan yang tercantum dalam Pasal 2 surat perjanjian, untuk setiap hari keterlambatannya.
- c. Jika denda telah mencapai jumlah nilai Jaminan Pelaksanaan ternyata pihak kedua tetap melakukan keterlambatan, maka akan berlaku Bab IV syarat-syarat umum kontrak Pasal 41 Dokumen Pelelangan yaitu:
 - Semua bahan peralatan, instalansi, pekerjaan sementara, dan fasilitas milik penyedia jasa, dapat dimanfaatkan oleh pengguna jasa bila terjadi pemutusan kontrak oleh pengguna jasa.

Denda-denda yang disebutkan di atas akan langsung dipotong dari pembayaran kepada penyedia jasa dan ganti rugi pembayaran dibayar kepada penyedia jasa setelah dibuat amandemen kontrak.

Sanksi merupakan salah satu jalan keluar untuk menyelesaikan sengketa apabila terjadi perselisihan antara kedua belah pihak, dalam perjanjian pemborongan apabila terjadi perselisihan maka akan diselesaikan di Panitera Pengadilan Negeri Baturaja. Pengadilan tersebut berwenang untuk menyelesaikan perkara yang diperkarakan apabila terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak.

Dari penjelasan tentang sanksi di atas, maka dapat dilihat:

- a. Sanksi tersebut bersifat memaksa dan merupakan bentuk upaya hukum yang dilakukan oleh pihak pertama bagi pihak kedua;
- b. Sanksi yang diberikan kepada pihak kedua dilakukan karena pihak kedua tidak melakukan prestasi dalam perjanjian atau wanprestasi terhadap pihak pertama. Sanksi tersebut berupa denda dan ganti rugi, bahkan sampai pemutusan perjanjian sepihak oleh pihak pertama;
- c. Sanksi merupakan salah satu cara yang ditempuh untuk penyelesaian jika terjadi perselisihan antara kedua belah pihak;
- d. Sanksi yang ditetapkan tidak seimbang diantara para pihak, dimana sanksi hanya ditujukan bagi pihak kedua apabila wanprestasi terhadap pihak pertama, tetapi apabila pihak pertama yang melakukan wanprestasi maka tidak ada pengaturan yang jelas sehingga mengakibatkan adanya ketidakseimbangan.

Berdasarkan hasil penelitian, terdapat keadaan memaksa yang sebelumnya telah dijelaskan pada sub bab sebelumnya. Maka PT Pembangunan Perumahan mendapatkan sanksi akan melakukan kerja lembur proyek, karena keterlambatan bahan-bahan dan peralatan yang sebelumnya tidak dapat diduga oleh kedua belah pihak, namun berdasarkan Surat Perjanjian Kontrak dan berdasarkan penawaran dari PT Pembangunan Perumahan maka yang menanggung semua kerugian tersebut adalah PT Pembangunan Perumahan.

D. Berakhirnya Perjanjian Pemborongan Pembangunan Sarana Olahraga Kolam Renang Baturaja.

Cara hapusnya perikatan diatur dalam Pasal 1381 KUHPdt, baik itu untuk perikatan yang lahir dari perjanjian maupun dari undang-undang dan cara-cara yang ditunjukkan itu tidak membatasi para pihak untuk menciptakan cara lain untuk menghapuskan suatu perikatan.

Perjanjian kerjasama berakhir biasanya terjadi karena telah sampainya jangka waktu kerjasama dan pemutusan perjanjian, maksud dari jangka waktu kerjasama adalah berapa lama waktu berlakunya perjanjian kerjasama yang ditetapkan oleh pihak pertama kepada pihak kedua untuk tetap melakukan hak dan kewajibannya, sedangkan pemutusan perjanjian adalah pemutusan secara sepihak oleh para pihak pertama karena pihak kedua tidak menjalankan kewajibannya atau dianggap lalai.

Berakhirnya perjanjian antara Dinas Pekerjaan Umum Bina Marga dan Cipta Karya dengan PT Pembangunan Perumahan (Persero) disebabkan oleh dua hal yaitu:

a. Secara normal

Perjanjian akan berakhir apabila telah jatuhnya jangka waktu yang telah disepakati oleh kedua belah pihak pada waktu penandatanganan perjanjian kerjasama pemborongan ini. Kedua belah pihak telah melakukan tugas dan kewajibannya masing-masing dan telah memperoleh hanya masing-masing.

b. Secara tidak normal

Disebabkan karena adanya kelalaian atau wanprestasi yang dilakukan oleh pihak kedua sehingga pihak pertama akan melakukan pemutusan perjanjian secara sepihak.

Perjanjian kerjasama antara kedua belah pihak tentang pemborongan pembangunan Kolam Renang Baturaja, berakhir didasarkan pada dua hal yaitu: berakhirnya jangka waktu kerjasama yang ditetapkan oleh pihak pertama yang kemudian disetujui oleh pihak kedua, dan yang kedua adalah didasarkan pada pemutusan perjanjian oleh pihak pertama apabila pihak kedua tidak melakukan kewajiban yang ditentukan dalam perjanjian atau dianggap sebagai wanprestasi.

1. Jangka Waktu Pelaksanaan Kerja Sama

Pelaksanaan pekerjaan tersebut harus sudah dimulai selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak tanggal diterbitkannya Surat Perintah Mulai Kerja (SPMK). Seluruh pekerjaan tersebut harus diselesaikan dan diserahkan oleh pihak kedua dan diterima baik oleh pihak pertama dalam jangka waktu pelaksanaan sesuai dengan berita acara penyerahan pertama pekerjaan. Jangka waktu pelaksanaan tersebut 270 (dua ratus tujuh puluh) hari kalender sejak tanggal 22 Maret 2007 sampai tanggal 06 Juli 2008 ditambah dengan masa pemeliharaan atas hasil pekerjaan tersebut selama 180 (seratus delapan puluh hari) hari terhitung sejak tanggal penyerahan pertama (PHO) pekerjaan.

Apabila ternyata pihak kedua tidak bisa melaksanakan pekerjaan tersebut sesuai dengan waktu yang telah ditentukan oleh pihak pertama, maka perjanjian tersebut

akan batal dengan sendirinya. Pelaksanaan pekerjaan tersebut akan dibagi dengan tahapan-tahapan kemajuan pekerjaan dalam jangka waktu periode tertentu dan target penyelesaian sesuai dengan yang telah disepakati, dan tahapan-tahapan tersebut dengan tahapan penagihan.

2. Pemutusan Perjanjian

Pihak pertama dapat membatalkan secara sepihak perjanjian ini tanpa menggunakan ketentuan Pasal 1266 dan 1267 KUHPdt setelah pihak pertama memberikan peringatan/teguran 3 (kali) berturut-turut tetapi pihak kedua tidak mengindahkan dalam hal:

- a. Dalam waktu 7 (tujuh) hari terhitung sejak tanggal surat keputusan penunjukan dan Surat Perintah Mulai Kerja (SPMK) dikeluarkan oleh pihak pertama, pihak kedua tidak atau belum memulai melaksanakan pekerjaan sebagaimana diatur dalam perjanjian pemborongan.
- b. Pihak kedua tetap melakukan keterlambatan pekerjaan sampai waktu pemutusan kontrak oleh pengguna jasa.

Setelah jaminan pelaksanaan disepakati, maka pihak kedua akan membayar kepada pihak pertama sejumlah kerugian yang sesungguhnya diderita olehnya maksimum sebesar nilai jaminan yang selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari kalender setelah menerima tuntutan penagihan dari pihak pertama.

Berdasarkan penjelasan di atas perjanjian akan berakhir apabila kedua belah pihak menginginkannya dan karena adanya wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu

pihak, baik itu karena kesengajaan atau ketidaksengajaan, dan wanprestasi itu tidak dengan segera diselesaikan atau tidak ada cara lain untuk menyelesaikannya.

Dengan berakhirnya perjanjian pemborongan tersebut, maka akan mengakibatkan putus nya hubungan hukum antara kedua belah pihak, dan berakhir jugalah hak dan kewajiban dari masing-masing pihak, dengan demikian maka hapuslah semua perikatan antara kedua pihak, dan perikatan itu tidak lagi mengikat para pihak.

V. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah diuraikan dalam Bab sebelumnya, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

- a. Perjanjian pemborongan pembangunan sarana olahraga Kolam Renang Baturaja antara Dinas Pekerjaan Umum Bina Marga dan Cipta Karya, telah memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan undang-undang sehingga tidak terlihat cacat didalamnya sehingga perjanjian itu tidak batal demi hukum. Namun perjanjian tersebut belum memenuhi syarat-syarat khusus dari sebuah kontrak. Perjanjian pemborongan pembangunan ini dibuat setelah dikeluarkannya Surat Penunjukan Penyedia Jasa untuk pelaksanaan pekerjaan pembangunan kolam renang dari pihak Dinas Pekerjaan Umum Bina Marga dan Cipta Karya kepada PT Pembangunan Perumahan melalui Surat Penawaran Pelelangan yang sebelumnya dilakukan oleh PT Pembangunan Perumahan.
- b. Hak dari Dinas Pekerjaan Umum Bina Marga dan Cipta karya merupakan Kewajiban bagi PT Pembangunan Perumahan, demikian kewajiban dari PT Pembangunan merupakan hak dari Dinas Pekerjaan Umum Bina Marga dan Cipta Karya, dengan demikian ada hubungan timbal balik dari perjanjian tersebut.

- c. Dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan pembangunan kolam renang di Baturaja telah terjadi suatu keadaan yang tidak diduga sebelumnya (*overmacht*). Akibatnya terjadi keterlambatan pekerjaan dalam pembangunan kolam renang tersebut, dengan sanksi PT Pembangunan Perumahan harus mengadakan kerja lembur untuk memenuhi jadwal pelaksanaan yang telah diperjanjikan.
- d. Perjanjian pemborongan Pembangunan sarana olahraga Kolam Renang Baturaja antara Dinas Pekerjaan Umum Bina Marga dan Cipta Karya dengan PT Pembangunan Perumahan berakhir setelah pihak kedua telah menyelesaikan pekerjaannya dengan tepat waktu yang ditambah dengan waktu masa pemeliharannya.

DAFTAR PUSTAKA

Literatur/Buku

- Darus Badruzaman, Mariam. 1994. *Aneka Hukum Bisnis*. Alumni Bandung. Bandung.
- Djumialdji. 1996. *Hukum Bangunan*. Rineka Citra. Jakarta.
- HS. Salim. 2003. *Hukum Kontrak*. Sinar Grafika. Jakarta.
- Muhammad, Abdulkadir. 2000. *Hukum Perdata Indonesia*. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Rai Widjaya, IG. 2004. *Merancang Suatu Kontrak*. Megapoin. Bekasi.
- Subekti. 2001. *Hukum Perjanjian*. PT Rineka Cipta. Jakarta.
- Subekti, R dan R.Tjitrosubidio. 1996. *Aneka Perjanjian*. Alumni, Bandung.

Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

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

Peraturan Presiden Indonesia Nomor 95 Tahun 2007 tentang Perubahan Ketujuh Atas Keputusan Presiden Nomor 80 Tahun 2003 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah

Internet

<http://satrioabdillah.blogspot.com/2012/03/pendapat-para-ahli-hukum-tentang-pasal.html>, diakses: senin 23-04-2012, pukul 22:31.

<http://www.tunardy.com/perjanjian-baku-atau-perjanjian-standar/>, diakses: senin, 24-04-2012, pukul 23:17

DAFTAR ISI

Halaman

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Permasalahan.....	4
C. Tujuan dan Kegunaan.....	5
1. Tujuan Penelitian	5
2. Kegunaan Penelitian	5

II. TINJAUAN PUSTAKA

A. Perjanjian.....	7
1. Pengertian Perjanjian	7
2. Asas-asas Perjanjian	8
3. Jenis-jenis Perjanjian	9
4. Syarat-syarat sah perjanjian	10
5. Subjek Perjanjian	12
6. Obyek Perjanjian.....	12
7. Keadaan Memaksa (<i>Overmacht/Force Majeur</i>).....	13
8. Ganti Rugi.....	15
9. Berakhirnya Perjanjian	15
B. Perjanjian Pemborongan	18
1. Pengertian Perjanjian Pemborongan	18
2. Pihak-pihak dalam perjanjian pemborongan	21
3. Hak dan Kewajiban Pihak-Pihak Dalam Perjanjian Pemborongan	22
4. Berakhirnya Perjanjian Pemborongan	23
C. Kerangka Pikir.....	24

III. METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian	26
B. Tipe Penelitian.....	26
C. Pendekatan Masalah	27
D. Data dan Sumber Data.....	27
E. Metode Pengumpulan dan Pengolahan Data.....	29
1. Metode Pengumpulan Data.....	29
2. Metode Pengolahan Data	30

IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Syarat dan Prosedur Perjanjian Pemborongan Pembangunan Sarana Olahraga Kolam Renang Baturaja.	32
1. Syarat Terjadinya Perjanjian Pemborongan Pekerjaan.....	32
3. Prosedur Terjadinya Perjanjian Pemborongan Pembangunan Kolam Renang Baturaja.	38
B. Hak dan Kewajiban Para Pihak.....	41
1. Hak dan Kewajiban Dinas Pekerjaan Umum Bina Marga dan Cipta Karya (Pihak Pertama).....	41
2. Hak dan Kewajiban PT Pembangunan Perumahan (Pihak Kedua)	43
C. Keadaan Memaksa (<i>Overmacht/Force Majuer</i>) dan sanksi dalam Perjanjian Pemborongan Pembangunan Sarana Olahraga Kolam Renang Baturaja.	48
1. Keadaan Memaksa (<i>Overmacht/Force Majuer</i>).....	48
2. Sanksi.....	50
D. Berakhirnya Perjanjian Pemborongan Pembangunan Sarana Olahraga Kolam Renang Baturaja.	53
1. Jangka Waktu Pelaksanaan Kerja Sama	54
2. Pemutusan Perjanjian.....	55
V. KESIMPULAN	57
DAFTAR PUSTAKA	59