

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PELAKSANAAN KONTRAK  
KERJA PADA PEKERJAAN PENINGKATAN JALAN  
JURUSAN PAMATANG RAYA (RAYA TONGAH)  
TANJUNG MARIAH KECAMATAN RAYA**

**(Studi Kasus Pada CV. Dian Frits)**

**SKRIPSI**

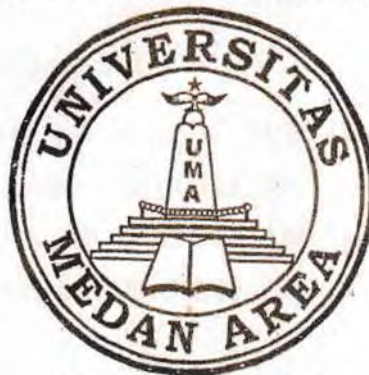
**Diajukan Untuk Memenuhi Tugas Akhir  
Perkuliahan Untuk Mendapatkan  
Gelar Sarjana Hukum**

**OLEH**

**ARMENSIUS SARAGIH**

**NPM : 07.840.0234**

**BIDANG HUKUM KEPERDATAAN**



**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MEDAN AREA  
MEDAN  
2012**

**UNIVERSITAS MEDAN AREA**

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 31/7/23

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MEDAN AREA  
LEMBARAN PERSETUJUAN SKRIPSI

I. PENYAJI

N A M A : ARMENSIUS SARAGIH  
NPM : 07.840.0234  
BIDANG : HUKUM KEPERDATAAN  
JUDUL SKRIPSI : TINJAUAN YURIDIS TERHADAP  
PELAKSANAAN KONTRAK KERJA  
PADA PEKERJAAN PENINGKATAN  
JALAN JURUSAN PEMATANG RAYA  
(RAYA TONGAH) TANJUNG MARIAH  
KECAMATAN RAYA (Studi Kasus Pada  
CV. Dian Frits)

II. DOSEN PEMBIMBING SKRIPSI :

1. NAMA : H. GHULAM MUHAMMAD. SH, M.Hum  
JABATAN : DOSEN PEMBIMBING I  
TANGGAL PERSETUJUAN :

TANDA TANGAN :

2. NAMA : MUAZZUL. SH, M. Hum  
JABATAN : DOSEN PEMBIMBING II  
TANGGAL PERSETUJUAN :

TANDA TANGAN :

III. PANITIA UJIAN MEJA HIJAU

1. KETUA : H. MASWANDI. SH, M. Hum  
2. SEKRETARIS : ZAINI MUNAWIR. SH, M. Hum  
3. PENGUJI I : H. GHULAM MUHAMMAD. SH, M.Hum  
4. PENGUJI II : MUAZZUL. SH, M. Hum

TANDA TANGAN

DISETUJUI OLEH :

DEKAN  
FAKULTAS HUKUM UMA

KETUA BIDANG HUKUM KEPERDATAAN  
FAKULTAS HUKUM UMA

( PROF. H. SYAMSUL ARIFIN, SH, MH )

( ZAINI MUNAWIR, SH, M. Hum )

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 31/7/23

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area  
Access From (repository.uma.ac.id)31/7/23



## DAFTAR ISI

	Halaman
<b>ABSTRAK</b>	
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	i
<b>DAFTAR ISI</b> .....	ii
<b>BAB I. PENDAHULUAN</b> .....	1
A. Pengertian dan Penegasan Judul .....	5
B. Alasan Pemilihan Judul .....	7
C. Permasalahan .....	8
D. Hipotesa .....	8
E. Tujuan Pembahasan .....	10
F. Metode Penulisan .....	11
G. Sistematika Penulisan .....	12
<b>BAB II. TINJAUAN PERJANJIAN PADA UMUMNYA</b> ...	14
A. Pengertian Perjanjian .....	14
B. Asas Dalam Hukum Perjanjian .....	17
C. Syarat Sahnya Perjanjian .....	21
D. Jenis-jenis Perjanjian .....	24
<b>BAB III. PERJANJIAN PEMBORONGAN PEKERJAAN</b> ...	29
A. Pengertian Perjanjian Pemborongan .....	29
B. Bentuk Perjanjian Pemborongan Pekerjaan .....	31
C. Jenis Perjanjian Pemborongan Pekerjaan .....	32
D. Isi Perjanjian Pemborongan Pekerjaan .....	34

	Pemborongan Pekerjaan .....	35
F.	Jaminan dalam Perjanjian Pemborongan	
	Bangunan .....	37
<b>BAB IV.</b>	<b>PELAKSANAAN KONTRAK KERJA</b>	
	PENINGKATAN JALAN .....	39
A.	Terjadinya Kontrak Pemborongan Kerja .....	39
B.	Pelaksanaan Pembayaran Dalam Hal Kontrak	
	Peningkatan Jalan .....	46
C.	Hak dan Kewajiban Para Pihak .....	48
D.	Tanggung Jawab Kontraktor dalam	
	Pembangunan Proyek .....	50
<b>BAB V.</b>	<b>KESIMPULAN DAN SARAN</b> .....	54
A.	Kesimpulan .....	54
B.	Saran .....	55
<b>DFTAR PUSTAKA</b>		

## BAB I

### PENDAHULUAN

Sebagaimana telah ditegaskan dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 alenia keempat, bahwa yang menjadi Tujuan Nasional Negara Kesatuan Republik Indonesia adalah “untuk memajukan kesejahteraan umum”. Kata “umum”, dalam kalimat tersebut mengandung arti kesejahteraan seluruh rakyat Indonesia. Maka dari itu Negara dalam hal ini Pemerintah Indonesia, mempunyai tugas dan kewajiban untuk mewujudkan hal tersebut. Salah satunya adalah melalui peningkatan sarana dan prasarana umum bagi masyarakat.

Pada saat ini seiring dengan kemajuan teknologi dan ilmu pengetahuan serta dengan meningkatnya kebutuhan masyarakat, maka diperlukan adanya sarana dan prasarana yang dapat memudahkan serta menunjang kegiatan masyarakat. Dengan membaiknya perekonomian Negara Indonesia dan berkembangnya pembangunan, sangat dibutuhkan suatu pekerjaan yang cepat, tepat dan berkualitas oleh tenaga-tenaga ahli dibidangnya, dalam pelaksanaan dan penyelesaian suatu proyek pembangunan, termasuk didalamnya pembuatan sarana dan prasarana guna menunjang kegiatan pemerintah dan masyarakat.

Untuk terwujudnya sarana dan prasarana yang memadai guna menunjang kegiatan masyarakat, banyak para pihak yang menawarkan jasa untuk melakukan pekerjaan pembangunan yang dikenal dengan istilah pemborongan kerja. Pemborongan kerja tersebut dapat meliputi pekerjaan yang secara keseluruhan atau sebagian mencakup pekerjaan arsitektural, sipil, mekanikal, dan

Tata lingkungan guna mewujudkan suatu bangunan atau bentuk fisik.

Dalam pelaksanaan pemborongan kerja pada umumnya dilakukan dengan cara memborongkan pekerjaan pada pihak lain yang bidang usahanya khusus bergerak dalam pembangunan fisik dalam bidang pemborongan kerja yaitu pemborong atau kontraktor yang berbentuk usaha perorangan maupun badan usaha.

Usaha Pemborongan kerja sudah lazim digunakan oleh masyarakat maupun pemerintah dalam hal ini sebagai *bouwheer* dalam pekerjaan proyek berskala besar. Maka para pihak yang memiliki pekerjaan (*owner/bouwheer*) dan pemborong (kontraktor), terikat dalam suatu bentuk perjanjian pemborongan tentang pembuatan suatu karya (*het maken van werk*).<sup>1</sup>

Arti kata perjanjian pemborongan kerja telah diatur dalam Pasal 1601b Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, disebutkan bahwa yang dimaksud dengan pemborongan pekerjaan adalah perjanjian dengan mana pihak yang satu, si pemborong, mengikatkan diri untuk menyelenggarakan suatu pekerjaan bagi pihak lain, pihak yang memborongkan, dengan menerima suatu harga yang ditentukan.<sup>2</sup>

Untuk dapat terlaksananya kegiatan pemborongan kerja, sebelumnya harus didahului dengan pengikatan para pihak yang sepakat mengikatkan diri antara satu

<sup>1</sup> FX. Djumaialdji, *Hukum Bangunan*, (Jakarta : PT.Rineka Cipta, 1996), hal 5.

<sup>2</sup> Subekti, Mada, Tinjauandji, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta, Pradnya Paramita, 1999), hal-391.

dengan lainnya serta dituangkan dalam suatu perjanjian pemborongan kerja, sehingga menimbulkan hubungan hukum dan akibat hukum bagi para pihak.

Dalam perjanjian pemborongan kerja tersebut, wajib memuat ketentuan-ketentuan yang telah disepakati oleh para pihak, termasuk didalamnya ketentuan yang mengatur mengenai hak dan kewajiban para pihak, pelaksanaan perjanjian serta berakhirnya perjanjian, dengan memperhatikan ketentuan perundang-undangan serta peraturan pelaksanaannya yang mengatur mengenai pemborongan kerja.

Dalam perjanjian pemborongan kerja juga terdapat hak dan kewajiban yang wajib dipenuhi para pihak baik oleh pemborong atau penyedia pemborongan kerja dan pemilik sebagai pengguna pemborongan kerja, termasuk di dalamnya hasil kerja dari pihak yang mengerjakan, dalam hal ini penyedia pemborongan kerja serta adanya suatu harga atau imbalan dari pengguna pemborongan kerja, sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam perjanjian yang telah disepakati.

Perjanjian pemborongan kerja merupakan perjanjian yang mengandung resiko, antara lain resiko tentang keselamatan umum dan resiko tentang hambatan-hambatan dalam melaksanakan pekerjaan, maka dari itu perjanjian harus dituangkan dalam bentuk perjanjian tertulis (kontrak). Oleh karena itu dalam pelaksanaan perjanjian tersebut pihak pemborong atau penyedia pemborongan kerja diwajibkan menggunakan jaminan, umumnya bank garansi atau lembaga asuransi, hal tersebut guna mencegah resiko yang mungkin dapat terjadi di kemudian hari.

Saat ini pelaksanaan pekerjaan pengadaan barang dan pemborongan kerja termasuk didalamnya pemborongan kerja, yang seluruh biayanya dibebankan kepada Anggaran Pendapatan Belanja Negara (APBN) maupun Anggaran Pendapatan Belanja Daerah (APBD), harus mengacu kepada ketentuan perundang undangan yaitu Keputusan Presiden Nomor 80 Tahun 2003 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah, sebagaimana telah diubah terakhir dengan Peraturan Presiden Indonesia Nomor 85 Tahun 2006 tentang Perubahan Keenam Atas Keputusan Presiden Nomor 80 Tahun 2003 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/ Jasa Pemerintah.

Dalam pelaksanaan pemborongan kerja terhadap proyek-proyek pemerintah, harus diketahui kemampuan dasar pemborong atau penyedia pemborongan kerja sesuai dengan spesialisasinya. Kegiatan menilai kemampuan dasar pemborong, sesuai dengan pekerjaan yang menjadi spesialisasinya tersebut dinamakan klasifikasi.<sup>3</sup>

Oleh karena itu dalam praktek pada umumnya, pelaksanaan perjanjian pemborongan kerja dilakukan berdasarkan prinsip persaingan sehat melalui pemilihan penyedia jasa dengan pelelangan umum atau terbatas.

---

<sup>3</sup> FY Djumaidi, *loc. cit.* hal 38.



## A. Pengertian dan Penegasan Judul

Judul adalah gambaran selintas tentang apa dan bagaimana sebuah karya ilmiah akan dibahas. Judul merupakan paparan yang membuat suatu karya ilmiah layak untuk, dipelajari dan dikaji. Untuk hal yang demikian maka pada bagian berikut ini akan diberikan pengertian dan penegasan atas judul yang diajukan, sehingga pihak-pihak yang berkepentingan tidak meletakkan pandangan yang berbeda atas apa yang dimaksud peneliti sebenarnya.

Adapun judul karya ilmiah dalam bentuk skripsi ini adalah **“TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PELAKSANAAN KONTRAK KERJA PADA PEKERJAAN PENINGKATAN JALAN JURUSAN PAMATANG RAYA (RAYA TONGAH) TANJUNG MARIAH KECAMATAN RAYA (STUDI KASUS PADA CV. DIAN FRITS)”** adalah sebagai berikut :

Kata “Tinjauan” memiliki makna: pandangan, pendapat (sesudah menyelidiki, mempelajari dan sebagainya).

Kata “Yuridis” memiliki makna: mengenai suatu keadaan/ peristiwa yang dilihat apakah keadaan tersebut telah memenuhi aspek-aspek hukum yang berlaku.

Makna Kata “Terhadap” adalah : Kata depan untuk menandai arah; kepada.

Makna kata “Pelaksanaan” ialah: Proses, cara, perbuatan melaksanakan (rancangan, keputusan) dan sebagainya.

Makna kata “Kontrak” ialah: Perjanjian secara tertulis antara dua pihak, persetujuan yang bersanksi hukum antara dua pihak atau lebih untuk melakukan atau tidak melakukan kegiatan.

Makna kata “Kerja” ialah: Kegiatan melakukan sesuatu; yang dilakukan (diperbuat).

Makna kata “Pada” ialah: Untuk menunjukkan posisi di atas atau dihubungkan dengan, searti dengan di.

Makna kata “Pekerjaan” ialah: Barang apa yang dilakukan (diperbuat, dikerjakan)

Makna kata “Peningkatan” ialah: Proses, cara, perbuatan meningkatkan (usaha, kegiatan)

Makna kata “Jalan” ialah: Tempat untuk lalu lintas orang, kendaraan dan lain sebagainya.

Makna kata “Pamatang Raya (Raya Tongah) Tanjung Mariah Kecamatan Raya” ialah : Suatu nama daerah yang berada tepat di Kabupaten Simalungun Provinsi Sumatera Utara.

Jadi judul skripsi ini memiliki makna, menggambarkan, mengungkapkan dan mengkaji secara yuridis tentang bagaimana pelaksanaan kontrak perjanjian pemborongan pekerjaan yang dilaksanakan oleh Dinas Bina Marga Pemerintahan Kabupaten Simalungun Provinsi Sumatera Utara dengan CV. Dian frits dan pelaksanaan kontrak tersebut tidak terlepas pengaturannya sebagaimana ketentuan dasarnya yang diatur dalam buku III KUH Perdata.

## **B. Alasan Pemilihan Judul**

Sejak dahulu masyarakat mengenal apa yang disebut dengan perikatan, baik yang lahir karena undang-undang maupun karena perjanjian. Dengan terikatnya para pihak dalam suatu perjanjian. Maka para pihak harus melaksanakannya karena setiap perjanjian yang di buat secara sah berlaku seperti undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Pelaksanaan-pelaksanaan kontrak penyediaan pemborongan kerja dalam hukum Perjanjian dikelompokkan sebagai perjanjian pemborongan kerja.

Pada dasarnya perjanjian pemborongan kerja yang dibuat antara para pihak yang berkepentingan adalah untuk memberikan kepuasan serta untuk memberikan kepastian hukum tentang apa yang menjadi dan apa-apa pula yang menjadi hak kedua belah pihak.

Dalam perjanjian jasa pemborongan pekerjaan peningkatan jalan jurusan pematang raya (Raya Tengah) Tanjung Mariah Kec. Raya. untuk penyaringan pemborong/ rekanan/ kontraktor/ penyedia pemborongan kerja digunakan metoda pelelangan umum dengan proses pasca kualifikasi. Para pihak yaitu CV. Dian Frits sebagai penyedia pemborongan kerja dan Dinas Bina Marga dan Prasarana Wilayah Kabupaten Simalungun Pamatang Raya Sumatera Utara sebagai pengguna pemborongan kerja telah mempersiapkan langkah-langkah yang dituangkan dalam Surat Perjanjian (kontrak).

Maka dari itu untuk memperoleh data, pemahaman tentang perjanjian pada

dasarnya perjanjian tentang pemborongan pekerjaan. Sehingga penulis

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 31/7/23

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

memeberikan judul skripsi ini adalah “TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PELAKSANAAN KONTRAK KERJA PADA PEKERJAAN PENINGKATAN JALAN JURUSAN PAMATANG RAYA (RAYA TONGAH) TANJUNG MARIAH KECAMATAN RAYA (STUDI KASUS PADA CV. DIAN FRITS)”

### **C. Permasalahan**

Permasalahan dalam skripsi ini adalah :

1. Bagaimanakah pengaturan hukum tentang kontrak kerja terutama bentuk kontrak konstruksi yang terdapat dalam Surat Perjanjian Pemborongan (kontrak) peningkatan jalan jurusan pematang raya (Raya Tongah) Tanjung Mariah Kec. Raya antara Pengguna Jasa (Pemerintah) dengan Penyedia pemborongan kerja (konsultan Pelaksana/ Kontraktor)?
2. Apakah kontrak kerja CV. Dian Frits dengan Dinas Bina Marga telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku?
3. Apa saja yang menjadi hambatan pada kontrak kerja ini?

### **D. Hipotesa**

Hipotesa dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

Hipotesa adalah pendapat yang bersifat sementara yang masih perlu dibuktikan kebenarannya. Hal ini sesuai dengan pendapat Prof. Soerjono Soekanto, SH. MA., apa yang dimaksud dengan inti hipotesa: Inti hipotesa adalah suatu dalil yang dianggap belum menjadi dalil yang sesungguhnya oleh karena

masih harus diuji atau dibuktikan dalam penelitian yang akan dilakukan kemudian.<sup>4</sup>

Hipotesa adalah penting dalam penelitian hukum, maka dalam menyajikan hasil-hasil penelitian yang sesungguhnya tentang pelaksanaan kontrak kerja peningkatan jalan jurusan pematang raya (Raya Tengah) Tanjung Mariah Kec. Raya oleh CV. Dian Frits di kota Pematang Siantar. penulis ingin memberikan suatu hipotesa. Adapun hipotesa dalam penyusunan skripsi ini adalah sebagai berikut:

Adapun hipotesa dalam penyusunan skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Proses terjadinya kontrak kerja konstruksi peningkatan jalan jurusan Pematang raya (Raya Tengah) Tanjung Mariah Kec. Raya antara pemerintah dengan CV. Dian Frits diawali dengan pelelangan terbatas. Pelelangan ini diikuti beberapa pemborong yang telah memenuhi syarat untuk mengikuti pelelangan, kemudian dipilih pemborong yang menawar dengan harga yang terendah dan dapat dipertanggungjawabkan. Setelah dinyatakan menang maka pemborong dapat melaksanakan pekerjaan. Dalam melaksanakan kontrak kerja konstruksi maka pemborong harus mentaati peraturan yang ditetapkan dalam Undang-undang No. 18 tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi.
2. Kontrak pemborongan kerja CV. Dian Frits dengan Dinas Bina Marga telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Karena setiap perjanjian telah memiliki dasar hukum yang harus dilaksanakan agar tidak terjadi suatu permasalahan yang tidak diinginkan.

3. Dalam pelaksanaan perjanjian kontrak pemborongan kerja yang di laksanakan CV. Dian Frits selaku pemborong pekerjaan berjalan dengan lancar sesuai apa yang diinginkan para pihak tersebut. Sehingga tidak ada hambatan yang dapat berpengaruh dalam pelaksanaan perjanjian tersebut, dan pekerjaan pemborongan kerja selesai dengan baik dan sesuai jangka waktu yang telah di sepakati bersama.

#### **E. Tujuan Pembahasan**

Tanpa sebuah tujuan tentulah pekerjaan ini akan merupakan suatu pekerjaan yang sia-sia saja.

Penulis pun dalam penulisan skripsi ini mempunyai beberapa tujuan, yaitu:

1. Sebagai sebuah persyaratan untuk mendapatkan gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area, dalam Program Studi Hukum Keperdataan tingkat Strata satu (S-1).
2. Memberikan sumbangan pemikiran di bidang hukum dalam perkembangan hukum perjanjian pada umumnya dan khususnya dalam suatu kontrak kerja penyediaan pemborongan kerja
3. Untuk memberikan masukan dan informasi bagi masyarakat luas tentang perjanjian pemborongan/ kontrak konstruksi agar kelak di kemudian hari tidak terjadi hal-hal yang tidak diinginkan baik oleh pihak pemberi kerja maupun pihak penerima kerja.

## F. Metode Penulisan

Metode penelitian adalah pengetahuan mengenai strategi umum yang dianut dalam pengumpulan data analisa data yang diperlukan, guna menjawab persoalan yang dihadapi.<sup>5</sup>

”Metodologi berasal dari bahasa Yunani yang terdiri dari dua kata yaitu *Metodos* dan *Logos*. *Metodos* berarti cara atau metode yang digunakan untuk tujuan. *Logos* berarti jalan atau melalui. Jadi Metodologi Penelitian adalah Ilmu tentang tata cara untuk menentukan, manembangkan serta menguji kebenaran suatu penelitian.<sup>6</sup>

Pada dasarnya suatu penelitian adalah merupakan suatu bagian pokok dari ilmu pengetahuan yang bertujuan untuk lebih mengetahui dan untuk lebih memperdalam segala sesuatu segi kehidupan, suatu penelitian harus dengan metode-metode dan tehnik -tehnik tertentu. Agar penelitian dapat dipertanggung jawabkan secara ilmiah, maka diperlukan suatu metode penelitian yang benar, dengan demikian penelitian akan dapat berjalan dengan lancar dan lebih baik sesuai dengan rencana yang ditetapkan. Adapun metode penelitian yang dipakai penulis dalam penulisan skripsi adalah:

### a. Library Research (Penelitian Kepustakaan).

Pada penelitian ini penulis menelusuri data-datanya melalui kepustakaan, seperti karangan ilmiah, buku-buku, serta himpunan perundang-undangan yang berkaitan secara langsung dengan obyek bahasan dala skripsi ini.

### b. Fiel Research (Penelitian Lapangan).

<sup>5</sup> Donyal & Imzadah, *Metode Penelitian Hukum*, UMS Press, 2004.

<sup>6</sup> *Ibid.*, hal:6

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Penulisan pada system penelitian ini berusaha mencari data seakurat-akuratnya pada pihak yang mengadakan kontrak kerja penyediaan pekerjaan.

## **G. Sistematika Penulisan**

Dalam rangka pencapaian tulisan yang sistematis serta untuk memudahkan pemahaman, skripsi ini dibagi dalam beberapa bab yang masing-masing bab dibagi dalam beberapa sub bab:

### **Bab I. PENDAHULUAN**

Yang diuraikan dalam bab ini adalah tentang Pengertian dan Penegasan Judul, Alasan Pemilihan Judul, Permasalahan, Hipotesa, Tujuan Pembahasan, Metode Penulisan, Sistematika Penulisan.

### **Bab II. TINJAUAN PERJANJIAN PADA UMUMNYA.**

Yang dibahas dalam bab kedua ini adalah tentang : Pengertian Perjanjian, Asas-asas dalam Hukum Perjanjian, Syarat Sahnya Perjanjian, Jenis-Jenis Perjanjian.

### **Bab III. PERJANJIAN PEMBORONGAN PEKERJAAN**

Yang dibahas dalam bab ketiga ini adalah tentang : Pengertian perjanjian Pemborongan, Bentuk Perjanjian Pemborongan Pekerjaan, Jenis Perjanjian Pemborongan Pekerjaan, Pengaturan Perjanjian Pemborongan, Sifat Perjanjian Pemborongan.

### **Bab IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

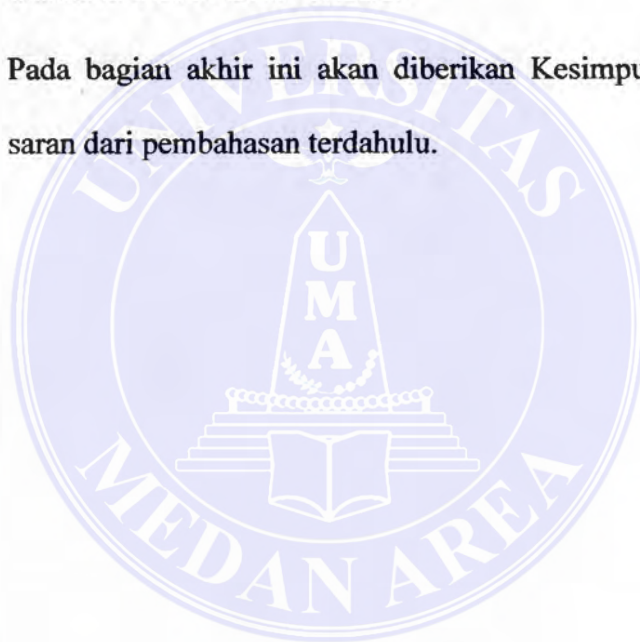
Yang dibahas dalam bab keempat ini adalah : Seleksi Pemborongan Kerja untuk Proyek Pemerintah, Terjadinya Kontrak Pemborongan



Kerja, Pelaksanaan Perjanjian Jasa Pendorongan Pekerjaan Peningkatan Jalan Jurusan Pamatang Raya ( Raya Tengah ) Tanjung Mariah Kecamatan Raya, Kedudukan dan Tanggung jawab Para Pihak dalam Pelaksanaan Perjanjian pendorongan pekerjaan peningkatan Jalan jurusan Pamatang Raya ( Raya Tengah ) Tanjung Mariah Kecamatan Raya, Berakhirnya Kontrak Pendorongan Kerja.

## Bab V. KESIMPULAN DAN SARAN

Pada bagian akhir ini akan diberikan Kesimpulan dan juga Saran-saran dari pembahasan terdahulu.



## BAB II

### TINJAUAN PERJANJIAN PADA UMUMNYA

#### A. Pengertian Perjanjian

Kata perjanjian berasal dari terjemahan “*overeenkomst*”, yang diterjemahkan dengan menggunakan istilah “perjanjian” maupun “persetujuan”. Mengenai kata perjanjian ini ada beberapa pendapat yang berbeda. Wiryono Projodikoro mengartikan perjanjian dari kata *verbinten*, sedangkan kata *overeenkomst* diartikan dengan kata persetujuan.<sup>1</sup>

Sedangkan menurut R. Subekti *verbinten* diartikan sebagai perutusan / perikatan sedangkan *overeenkomst* diartikan sebagai persetujuan / perjanjian.<sup>2</sup>

Menurut Pasal 1313 K.U.H.Perdata pengertian perjanjian adalah sebagai berikut :

“suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.

Para sarjana menyatakan bahwa rumusan Pasal 1313 KUH Perdata di atas memiliki banyak kelemahan. Abdul Kadir Muhammad menyatakan kelemahan kelemahan Pasal 1313 KUH Perdata adalah sebagai berikut :<sup>3</sup>

#### 1. Hanya menyangkut sepihak saja

Hal tersebut dapat diketahui dari perumusan “satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

<sup>1</sup> Wiryono Projodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Penerbit Sumur Bandung, Bandung, 1981, hal 11.

<sup>2</sup> R. Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Alumni, Bandung, 1976, hal 12-13

<sup>3</sup> Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya, Bandung, 1992, hal 78

Kata “mengikatkan” sifatnya hanya datang dari satu pihak saja, tidak dari dua pihak. Seharusnya dirumuskan “saling mengikatkan diri”, jadi ada konsensus antara pihak-pihak.

## 2. Kata “perbuatan” mencakup juga tanpa konsensus

Pengertian “perbuatan” termasuk juga tindakan melaksanakan tugas tanpa kuasa, tindakan melawan hukum yang tidak mengandung konsensus. Seharusnya dipakai kata persetujuan.

## 3. Pengertian perjanjian terlalu luas

Pengertian perjanjian dalam pasal tersebut terlalu luas karena mencakup juga pelangsungan kawin, janji kawin yang diatur dalam lapangan hukum keluarga.

## 4. Tanpa menyebut tujuan

Dalam Pasal 1313 KUH Perdata tersebut tidak disebutkan tujuan mengadakan perjanjian, sehingga pihak-pihak mengikatkan diri itu tidak jelas untuk apa.

R. Setiawan berpendapat bahwa definisi perjanjian dalam Pasal 1313 KUH Perdata tersebut selain belum lengkap juga terlalu luas. Belum lengkapnya definisi tersebut karena hanya menyebutkan perjanjian sepihak saja, terlalu luas karena dipergunakan kata “perbuatan” yang juga mencakup perwakilan sukarela dan perbuatan melawan hukum. Sehubungan dengan hal tersebut, maka definisi perjanjian perlu diperbaiki menjadi:

a. Perbuatan tersebut harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum.

b. Menambahkan perkataan “atau saling mengikatkan dirinya” dalam Pasal 1313

KUH Perdata.

Menurut R. Setiawan, perjanjian adalah : suatu perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.<sup>10</sup>

Pengertian perjanjian akan lebih baik apabila sebagai suatu perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.<sup>11</sup>

Pengertian yang lengkap dan sempurna mengenai pengertian atau definisi dari perjanjian sangatlah sulit untuk kita dapatkan karena masing-masing sarjana mempunyai pendapat yang berbeda-beda. Untuk mempermudah dan mengetahui pengertian perjanjian dari para sarjana, maka ada beberapa pendapat yang dikemukakan sebagai berikut:

**Menurut R. Subekti :**

“Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lainnya atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal”<sup>12</sup>.

**Menurut K.R.M.T. Tirtodidiningrat:**

“Perjanjian adalah suatu perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat diantara dua orang atau lebih untuk menimbulkan akibat-akibat hukum yang diperkenankan oleh undang-undang”<sup>13</sup>.

<sup>10</sup> R.Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, 1979, hal 49

<sup>11</sup> J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, PT. Citra Aditya, Bandung, 1992, hal 322

<sup>12</sup> R.Subekti. *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1987, hal 1



### **Menurut Sudikno Mertokusumo:**

“Perjanjian adalah sebagai hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum”.<sup>14</sup>

Pengertian tersebut di atas terlihat bahwa dalam suatu perjanjian itu akan menimbulkan suatu hubungan hukum dari para pihak yang membuat perjanjian. Masing-masing pihak terikat satu sama lain dan menimbulkan hak dan kewajiban diantara para pihak yang membuat perjanjian.

Hubungan hukum antara para pihak ini tercipta karena adanya perikatan yang dilahirkan dari suatu perjanjian. Perlu diingat bahwa perjanjian merupakan salah satu sumber lahirnya perikatan, sedangkan sumber lahirnya perikatan yang lain adalah undang-undang. Perjanjian ini tidak harus tertulis, akan tetapi bisa juga dilakukan dengan cara lisan, dimana dalam perjanjian itu adalah merupakan perkataan yang mengandung janji-janji yang diucapkan atau ditulis.

## **B. Asas-asas dalam Hukum Perjanjian**

Dalam hukum perjanjian berlaku beberapa asas. Asas-asas hukum perjanjian terdapat dalam buku III KUH Perdata, sebagai berikut:

### **1. Asas Kebebasan Berkontrak**

Asas kebebasan berkontrak atau yang sering juga disebut sistem terbuka adalah,

Asas ini mempunyai arti bahwa setiap orang boleh mengadakan perjanjian apa saja, walaupun belum atau tidak diatur dalam undang-undang. Asas ini sering juga disebut “asas kebebasan berkontrak” (freedom of making contract). Walaupun berlaku asas ini, kebebasan berkontrak tersebut dibatasi oleh tiga hal, yaitu tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan kesusilaan, dan tidak bertentangan dengan ketertiban umum.<sup>15</sup>

Penegasan mengenai adanya asas kebebasan berkontrak ini dapat dilihat pada Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang menyatakan bahwa semua yang dibuat sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Hal ini juga dimaksudkan untuk menyatakan kekuatan tentang perjanjian, yaitu kekuatan yang sama dengan suatu undang-undang, kekuatan seperti itu diberikan kepada semua perjanjian yang dibuat secara sah.

Dari asas “kebebasan berkontrak” itu juga dapat dilihat unsur-unsur yang terkandung didalamnya meliputi:

- 1) Kebebasan untuk mengadakan perjanjian
- 2) Kebebasan untuk tidak mengadakan perjanjian
- 3) Kebebasan untuk mengadakan perjanjian dengan siapapun
- 4) Kebebasan untuk menentukan sendiri isi maupun syarat-syarat perjanjiannya.<sup>16</sup>

<sup>15</sup> Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Alumni Bandung, 1982, hal 84

<sup>16</sup> *Hukum Perjanjian Indonesia*. Bagian Penerbitan dan Perpustakaan Fakultas Hukum: UJI Yogyakarta, 1989, hal 51

## **2. Asas Konsensualisme**

Yakni perjanjian sudah dapat dikatakan ada atau lahir dengan adanya kata sepakat dari pihak yang membuat perjanjian. Asas ini terdapat dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang menyebutkan adanya empat syarat sah perjanjian, salah satunya adalah kesepakatan mereka yang mengikatkan diri.

## **3. Asas Kekuatan mengikat / Asas Pacta sunt servanda**

Yakni bahwa setiap perjanjian yang dibuat adalah mengikat para pihak yang membuat dan berlaku seperti undang-undang bagi para pihak. Asas ini berarti bahwa perjanjian hanya berlaku bagi para pihak yang membuatnya. Hal ini terdapat dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang menyatakan “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuat”.

## **4. Asas Itikad Baik**

Asas ini terdapat dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata, yang menyatakan bahwa semua perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Asas itikad baik ini ada yang subyektif dan ada yang obyektif.

## **5. Asas Kepribadian (Personalitas)**

Pada prinsipnya asas ini menentukan bahwa suatu perjanjian berlaku bagi para pihak yang membuatnya saja. Ketentuan mengenai asas ini tercantum dalam Pasal 1315 dan Pasal 1340 KUH Perdata.

Pasal 1315 KUH Perdata berbunyi: Pada umumnya seseorang yang tidak mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri.

Inti ketentuan ini bahwa seseorang yang mengadakan perjanjian hanya untuk dirinya sendiri. Pasal 1340 KUH Perdata berbunyi:

- Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya.
- Perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya.

## **6. Subjek dan Obyek Perjanjian**

### **1. Subjek Perjanjian**

Suatu perjanjian adalah perbuatan hukum antara dua orang atau lebih pendukung hukum perjanjian sekurang-kurangnya ada dua orang tertentu. Masing-masing orang (mereka) menduduki tempat yang berbeda. Satu pihak sebagai debitur dan pihak lain sebagai kreditur, pihak yang berhak atas prestasi dinamakan kreditur, sedangkan pihak yang berkewajiban memenuhi prestasi dinamakan debitur.

### **2. Obyek Perjanjian**

Menurut Pasal 1234 KUH Perdata adalah prestasi yaitu debitur berkewajiban atas suatu prestasi dan kreditur berhak atas suatu prestasi.

Prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak dalam

perjanjian menurut Pasal 1234 KUH Perdata ada tiga macam prestasi yang dapat



diperjanjikan untuk setiap pembayaran, yaitu:

1. Untuk memberikan sesuatu
2. Berbuat sesuatu
3. Tidak berbuat sesuatu

## **7. Berakhirnya Perjanjian**

Untuk hapusnya perikatan, diatur dalam KUH Perdata Pasal 1381, yaitu:

1. Pembayaran
2. Penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan
3. Pembaharuan utang
4. Perjumpaan utang atau kompensasi
5. Pencampuran utang
6. Pembebasan utang
7. Musnahnya barang yang terutang
8. Batal / pembatalan
9. Berlakunya suatu syarat batal
10. Lewatnya waktu

## **C. Syarat Sahnya Perjanjian**

Untuk pembuatan perjanjian ini ada syarat-syarat sah dari perjanjian.

Dengan terpenuhinya syarat-syarat ini maka suatu perjanjian berlaku sah. Syarat ini terdapat dalam Pasal 1320 KUH Perdata sebagai berikut :

### **1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri**

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 31/7/23

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repository.uma.ac.id)31/7/23

Persetujuan kehendak yang diberikan sifatnya harus bebas dan murni artinya betul-betul atas kemauan sendiri tidak ada paksaan dari pihak manapun dalam persetujuan dan tidak ada kehilafan dan penipuan.

## 2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian

Pasal 1329 KUH Perdata menyebutkan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat suatu perikatan, jika oleh undang-undang tidak dikatakan tidak cakap. Mengenai orang yang dianggap tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1330 KUH Perdata, yaitu:

- a. Orang-orang yang belum dewasa
  - b. Mereka yang ditaruh di bawah pengampunan
  - c. Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.
- ## 3. Suatu hal tertentu

Untuk mengetahui apa yang dimaksud dengan “hal tertentu” (*cenbepaald onderwer*), perlu kita lihat ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1333 KUH Perdata, yang mengatakan bahwa : “ Suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya ”. Maksudnya adalah bahwa objek perjanjian harus”tertentu sekalipun masing-masing objek tidak harus ”secara individual” tertentu.<sup>17</sup>

Objek perjanjian itu sendiri adalah isi dari prestasi yang menjadi pokok perjanjian yang bersangkutan. Sedang prestasi itu sendiri adalah suatu perilaku (*handeling*)

tertentu yang dapat berupa memberi sesuatu. Melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu. Dari hal tersebut di atas, dapat dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan “suatu hal tertentu” dalam suatu perjanjian adalah objek prestasi perjanjian. Suatu pokok untuk mana diadakan suatu perjanjian. Ditinjau dari kreditur dan debitur, “hal tertentu” tidak lain merupakan isi dari perikatan utama, yaitu prestasi pokok dari pada perikatan utama yang muncul dari perjanjian tersebut.<sup>18</sup>

#### 4. Suatu sebab yang halal

Perjanjian tanpa sebab yang halal akan berakibat bahwa perjanjian tersebut akan batal demi hukum. Sedangkan pengertian sebab (*causa*) disini adalah tujuan daripada perjanjian, apa yang menjadi isi, kehendak dibuatnya suatu perjanjian. KUH Perdata menetapkan bahwa untuk sahnya perjanjian, selain harus ada *causa* yang halal (*justa causa*), undang-undang tidak memberikan perumusan yang jelas. Keempat syarat dari perjanjian itu jika digolongkan maka akan terbagi menjadi dua yaitu:

##### 1. Syarat subyektif

Adalah syarat yang menyangkutkan subyek dari perjanjian, yaitu pihak yang mengadakan perjanjian. Termasuk dalam syarat ini adalah:

- a. Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri
- b. Cakap untuk membuat suatu perjanjian. Bila syarat subyektif tidak dipenuhi

maka perjanjian dapat dimintakan pembatalan. Pihak yang dapat memintakan pembatalan itu adalah pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakatnya secara tidak bebas.

## 2. Syarat Obyektif

Meliputi syarat sahnya perjanjian yang ketiga dan yang keempat disebut syarat obyektif meliputi:

- a. Suatu hal tertentu, dan
- b. Suatu sebab yang halal; Bila syarat obyektif tidak dipenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum secara otomatis.

## D. Jenis-Jenis Perjanjian

Dikarenakan hukum perjanjian itu adalah merupakan peristiwa hukum yang selalu terjadi dalam kehidupan bermasyarakat, sehingga apabila ditinjau dari segi yuridisnya, hukum perjanjian itu tentunya mempunyai perbedaan satu sama lain dalam arti kata bahwa perjanjian yang berlaku dalam masyarakat itu mempunyai coraknya yang tersendiri pula. Corak yang berbeda dalam bentuk perjanjian itu, merupakan bentuk atau jenis dari perjanjian.

Bentuk atau perjanjian tersebut, tidak ada diatur secara terperinci dalam undang-undang, akan tetapi dalam pemakaian hukum perjanjian oleh masyarakat dengan penafsiran padal dari KUH Perdata terdapat bentuk atau jenis yang berbeda tentunya.

Perbedaan tersebut dapat penulis kelompokkan sebagai berikut :

### 1. Perjanjian Timbal Balik

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 31/7/23

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang memberikan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak. Misalnya : jual beli, sewa-menyewa. Dari contoh ini, penulis menguraikan tentang apa itu jual beli.

Jual beli itu adalah suatu perjanjian bertimbang-balik dimana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga, yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.

## 2. Perjanjian Sepihak

Perjanjian sepihak merupakan kebalikan dari pada perjanjian yang memberikan kewajiban kepada satu pihak dan hak kepada pihak lainnya. Contohnya : Perjanjian hibah.

Pasal 1666 KUH Perdata memberikan suatu pengertian bahwa penghibahan adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah, di waktu hidupnya dengan dengan cuma-cuma, dan dengan tidak dapat ditarik kembali menyerahkan suatu barang, guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu. Perjanjian ini juga selalu disebut dengan perjanjian cuma-cuma.

Yang menjadi kriteria perjanjian ini adalah kewajiban berprestasi kedua belah pihak atau salah satu pihak. Prestasi biasanya berupa benda berwujud berupa hak, misalnya hak untuk menghibah rumah.

## 3. Perjanjian Cuma-cuma dan perjanjian dengan alasan hak yang membebani.

Perjanjian Cuma-cuma atau percuma adalah perjanjian yang hanya memberi keuntungan pada satu pihak, misalnya : perjanjian pinjam pakai.

Pasal 1740 KUH Perdata menyebutkan bahwa : Pinjam pakai adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan suatu barang kepada pihak yang lainnya untuk dipakai dengan Cuma-Cuma dengan syarat bahwa yang menerima barang ini setelah memakainya atau setelah lewatnya waktu tertentu, akan mengembalikannya kembali.

Sedangkan perjanjian atas beban atau alas hak yang membebani, adalah suatu perjanjian dalam mana terhadap prestasi ini dari pihak yang satu selalu terdapat kontra prestasi dari pihak lainnya, dan antara kedua prestasi ini ada hubungannya menurut hukum. Kontra prestasinya dapat berupa kewajiban pihak lain, tetapi juga pemenuhan suatu syarat potestatif (imbalan). Misalnya A menyanggupi memberikan kepada B sejumlah uang, jika B menyerah lepaskan suatu barang tertentu kepada B.

#### 4. Perjanjian bernama dan tidak bernama

Perjanjian bernama adalah perjanjian yang mempunyai nama sendiri, maksudnya bahwa perjanjian itu memang ada diatur dan diberi nama oleh undang-undang. Misalnya jual-beli; sewa-menyewa; perjanjian pertanggungan; pinjam pakai; dan lain-lain. Sedangkan perjanjian tidak bernama adalah merupakan suatu perjanjian yang muncul berdasarkan praktek sehari-hari. Contohnya : perjanjian jual-beli jumlah dari perjanjian ini tidak terbatas banyaknya.

Lahirnya perjanjian ini dalam praktek adalah berdasarkan adanya suatu azas kebebasan berkontrak, untuk mengadakan suatu perjanjian atau yang lebih dikenal *Party Otonomie*, yang berlaku di dalam hukum perikatan.

## 5. Perjanjian Kebendaan dan Perjanjian Obligatoir

Perjanjian kebendaan adalah perjanjian untuk memindahkan hak milik dalam perjanjian jual beli. Perjanjian kebendaan ini sebagai pelaksanaan perjanjian obligatoir.

Perjanjian Obligatoir adalah perjanjian ini menimbulkan perikatan, artinya sejak terjadinya perjanjian timbullah hak dan kewajiban pihak –pihak.

Untuk berpindahnya hak milik atas sesuatu yang diperjual belikan masih dibutuhkan suatu lembaga, yaitu lembaga penyerahan. Pentingnya perbedaan antara perjanjian kebendaan dan obligator adalah untuk mengetahui sejauh mana dalam suatu perjanjian itu telah adanya suatu penyerahan. Pentingnya perbedaan antara perjanjian kebendaan dengan perjanjian Obligatoir adalah untuk mengetahui sejauh mana dalam suatu perjanjian itu telah adanya suatu penyerahan sebagai realisasi perjanjian, dan apakah perjanjian itu sah menurut hukum atau tidak.

Objek dari perjanjian Obligatoir adalah : dapat benda bergerak dan dapat pula benda tidak bergerak, karena perjanjian obligatoir merupakan perjanjian yang akan menimbulkan hak dan kewajiban antara pihak-pihak yang membuat perjanjian tersebut.

## 6. Perjanjian Konsensual dan Perjanjian Real

Perjanjian konsensual adalah : perjanjian yang timbul karena adanya perjanjian kehendak antara pihak-pihak. Perjanjian real adalah : perjanjian disamping adanya perjanjian kehendak juga sekaligus harus ada penyerahan nyata atas barangnya, misalnya jual beli barang bergerak, perjanjian penitipan,

pinjam pakai. Salah satu contoh uraian diatas yaitu : “perjanjian penitipan barang, yang tercantum dalam pasal 1649 KUH Perdata, yang memberikan seseorang menerima suatu barang dari orang lain, dengan syarat bahwa ia akan menyimpannya dan mengembalikannya dalam wujud asalnya”.<sup>19</sup>

Dari uraian diatas tergambar bahwa perjanjian penitipan merupakan suatu perjanjian real, jadi bukan suatu perjanjian yang baru tercipta dengan adanya suatu penyerahan yang nyata yaitu merupakan barang yang dititipkan.





### BAB III

## PERJANJIAN PEMBORONGAN PEKERJAAN

### A. Pengertian Perjanjian Pemborongan Pekerjaan

Berdasarkan pasal 1601 KUH Perdata disebutkan pengertian perjanjian pemborongan pekerjaan antara lain :

“Pemborong pekerjaan adalah : perjanjian dengan mana pihak yang satu, si pemborong mengikatkan diri untuk menyelenggarakan suatu pekerjaan bagi pihak lain, pihak yang memborongkan dengan menerima suatu harga yang ditentukan”.

Terdapat dua pihak di dalam perjanjian pemborongan pekerjaan tersebut yang saling mengikatkan diri untuk melakukan suatu pekerjaan, dimana satu pihak adalah yang memborongkan dan pihak yang lainnya adalah yang menerima pemborongan. Namun ada kalanya terdapat juga pihak-pihak lain yang turut serta dalam penyelenggaraan pekerjaan tersebut, yakni dalam suatu perjanjian pemborongan bangunan misalnya arsitek ahli bangunan atau pihak lain yang ditunjuk oleh pemborong atau yang memborongkan, akan tetapi pihak yang memborongkan tetap merupakan pihak yang utama dalam perjanjian pemborongan tersebut.

Dalam pasal 1604 KUH Perdata menyebutkan 2 (dua) macam pemborongan kerja yaitu :

1. Si pemborong hanya berjanjian akan melakukan pekerjaan.

Pekerjaan yang dilakukan oleh pemborong bukan saja pekerjaan pendirian suatu gedung atau bangunan-bangunan sipil belaka, melainkan juga meliputi pemasangan peralatan -peralatan listrik dan mesin.

2. Si pemborong juga berjanji menyediakan bahan-bahan dipergunakan untuk pekerjaan itu. Dalam hal ini pengadaan bahan-bahan itu meliputi pengadaan peralatan kerja, peralatan kerja, peralatan mesin, peralatan listrik, laboratorium, bahan bangunan dan sebagainya.

Pihak pemborong dalam hal ini berjanji melakukan akan adanya suatu pekerjaan dan adakalanya pula si pemborong disamping melakukan pekerjaan dia juga harus menyediakan bahan-bahan yang diperlukan untuk pekerjaan tersebut.

Walaupun telah disebutkan diatas bahwa perjanjian pemborongan pekerjaan bukan saja meliputi pembangunan gedung-gedung belaka, namun pembahasan penulis dalam skripsi ini adalah sekitar tentang masalah perjanjian pemborongan.

“yang dimaksud dengan bangunan sipil yang dibangun sesuai dengan perjanjian pemborongan tersebut ialah, bangun gedung, jembatan, jalan, bangunan air, terowongan, pelabuhan, lapangan terbang, pekerjaan-pekerjaan pondasi, pekerjaan-pekerjaan tanah dan lain sebagainya”.<sup>20</sup>

Pasal 1609 dan 1610 KUH Perdata mengatur tentang pemborongan bangunan, dimana bangunan tersebut tidak hanya meliputi rumah melainkan dinding saja, atau suatu perigi atau sumur.

Adapun perencana dapat bertindak sebagai pengawas, tetapi dengan orang-orang yang berbeda. Salah satu keuntungannya dengan adanya konsultan perencana yang tidak sama dengan perencana konsultan pengawas adalah terdapatnya kontrol dari konsultan pengawas, sehingga bila ada hal-hal yang meragukan dapat dibicarakan dan diambil keputusan yang paling menguntungkan bagi yang memborongkan.

Dari uraian di atas maka kita dapat melihat ada 3 (tiga) pihak yang saling berbeda tugasnya masing-masing sehingga tidak dapat tumpang tindih pekerjaan, dan dengan demikian diharapkan pekerjaan tersebut dapat berlangsung dengan baik.

Semua pihak yang ikut serta dalam perjanjian pemborongan pekerjaan itu harus disebutkan dan diuraikan satu persatu tugas dan kewajibannya didalam perjanjian yang mereka buat tersebut, dengan jelas agar tidak terjadi salah tafsir.

## **B. Bentuk Perjanjian Pemborongan Pekerjaan**

Perjanjian pemborongan bersifat konsensual, artinya perjanjian pemborongan lahir sejak adanya kata sepakat antara kedua belah pihak, yaitu pihak yang memborongkan dengan pihak pemborong mengenai suatu karya dan harga borongan/kontrak.

Dengan adanya kata sepakat tersebut, perjanjian pemborongan mengikat kedua belah pihak artinya para pihak tidak dapat membatalkan perjanjian tanpa persetujuan pihak lainnya.

Perjanjian pemborongan bentuknya bebas (*vormvrij*) artinya perjanjian pemborongan dapat dilakukan secara lisan maupun tertulis. Dalam prakteknya, apabila perjanjian pemborongan menyangkut harga borongan kecil, biasanya perjanjian pemborongan dibuat secara lisan, sedangkan apabila perjanjian pemborongan dengan biaya agak besar maupun besar, perjanjian pemborongan dibuat secara tertulis, baik dengan akta dibawah tangan maupun dengan akta otentik (akta notaris).

### C. Jenis Perjanjian Pemborongan Pekerjaan

Menurut cara terjadinya perjanjian pemborongan pekerjaan dapat dibedakan dalam :

1. Perjanjian pemborongan pekerjaan yang diperoleh sebagai hasil pelelangan atas dasar penawaran yang diajukan
2. Perjanjian pemborongan pekerjaan atas dasar penunjukkan
3. Perjanjian pemborongan pekerjaan yang diperoleh sebagai hasil perundingan antara pemberi tugas dengan pemborong

Sedangkan menurut cara penentuan harganya perjanjian pelaksanaan pemborongan itu dapat dibedakan atas 3 bentuk utama sebagai berikut:

1. Perjanjian pelaksanaan pemborongan dengan harga pasti (*fixed price*). Disini harga pemborongan telah ditetapkan secara pasti, ialah baik mengenai harga kontrak maupun harga satuan.
2. Perjanjian pelaksanaan pemborongan dengan harga lumpsom. Disini harga borongan diperhitungkan secara keseluruhan.

3. Perjanjian pelaksanaan pemborongan atas dasar satuan (*unit price*), yaitu harga yang diperhitungkan untuk setiap unit. Disini luas pekerjaan ditentukan menurut jumlah perkiraan jumlah unit.

4. Perjanjian pelaksanaan pemborongan atas dasar jumlah biaya dan upah (*cost plus fee*). Disini pemberi tugas akan membayar pemborongan dengan jumlah biaya yang sesungguhnya yang telah dikeluarkan ditambah dengan upahnya.<sup>21</sup>

Pada umumnya pemborongan pekerjaan sektor swasta dikenal dua prosedur pemilihan pemborongan, yaitu:

a. Pemilihan kontraktor secara negosiasi

Melalui sistem negosiasi, pemilihan kontraktor tidak dilakukan dengan suatu tender tertentu, akan tetapi pihak pemilik pekerjaan bernegosiasi langsung dengan pihak pemborong untuk memastikan apakah kontraktor tersebut dapat dipilih untuk mengerjakan proyek yang bersangkutan. Sehingga prosedur negosiasi ini praktis lebih bersifat informal.

Dalam hal ini pihak pemilik pekerjaan mengontak satu atau lebih pemborong yang menurut penilaiannya mampu mengerjakan pekerjaan dimaksud, sambil menginformasikan persyaratan-persyaratan untuk itu. Biasanya pihak pemilik pekerjaan memintakan pihak pemborong untuk memasukkan juga penawaran kepada pihak pemilik pekerjaan.

b. Pemilihan Kontraktor secara tender

Ada dua macam tender yang lazim dilakukan dalam praktek, yaitu pertama sistem tender terbuka, pada sistem ini tender mengundang semua pihak yang

berkepentingan untuk berpartisipasi dalam tender tersebut, dalam hal ini dapat diumumkan dengan cara pemasangan iklan dimedia massa.

Kemudian tender terbatas, yaitu hanya beberapa pihak tertentu saja untuk berpartisipasi dalam tender tersebut. Tentu saja sungguh pun sisitem tender ini terkesan formal dengan dokumentasi yang lebih rumit akan tetapi sistem ini mengandung manfaat yang lebih nyata, antara lain dengan semakin banyaknya pihak yang berpartisipasi dalam tender tersebut, tentu akan dikemukakan semakin banyak pilihan yang pada akhirnya akan menemukan kontraktor yang terbaik.

#### **D. Isi Perjanjian Pendorongan Pekerjaan**

Isi perjanjian pendorongan pada umumnya adalah sebagai berikut:

1. Luasnya pekerjaan yang harus dilaksanakan dan memuat uraian tentang pekerjaan dan syarat-syarat pekerjaan yang disertai dengan gambar (*bestek*) dilengkapi dengan uraian tentang bahan material, alat-alat, dan tenaga kerja yang dibutuhkan.<sup>22</sup>
2. Penentuan tentang harga pendorongan.
3. Mengenai jangka waktu penyelesaian sengketa
4. Mengenai sanksi dalam hal terjadinya wanprestasi
5. Tentang resiko dalam hal terjadi Overmacht
6. Penyelesaian jika terjadi perselisihan
7. Hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian pendorongan.<sup>25</sup>

## E. Pihak-Pihak Dalam Perjanjian Pemborongan Pekerjaan

Dengan adanya perjanjian pemborongan selalu ada pihak-pihak yang terkait dalam perjanjian pemborongan. Adapun pihak-pihak yang terlibat adalah:

### 1. Pemberi Tugas (*Bouwheer*)

Pemberi tugas dapat berupa perorangan, badan hukum, instansi pemerintah ataupun swasta. Sipiemberi tugaslah yang mempunyai prakarsa memborongkan bangunan sesuai dengan kontrak dan apa yang tercantum dalam bestek dan syarat-syarat. Dalam pemborongan pekerjaan umum dilakukan oleh instansi pemerintah, direksi lazim ditunjuk dari instansi yang berwenang, biasanya dari instansi pekerjaan umum atas dasar penugasan ataupun perijinan kerja.<sup>23</sup>

Adapun hubungan antara pemberi tugas dengan perencana jika pemberi tugas adalah pemerintah dan perencana juga dari pemerintah maka terdapat hubungan kedinasan. Jika pemberi tugas dari pemerintah dan atau swasta, perencana adalah pihak swasta yang bertindak sebagai penasihat pemberi tugas, maka hubungannya dituangkan dalam perjanjian melakukan jasa-jasa tunggal. Sedangkan apabila pemberi tugas dari pemerintah atau swasta dengan perencana dari pihak swasta yang bertindak sebagai wakil pemberi tugas (sebagai direksi) maka hubungannya dituangkan dalam perjanjian pemberian kuasa (Pasal 1792-1819 KUH Perdata).

### 2. Pemborong (kontraktor)

Pemborong adalah perseorangan atau badan hukum, swasta maupun pemerintah yang ditunjuk untuk melaksanakan pekerjaan pemborongan bangunan sesuai dengan bestek.<sup>24</sup>

Penunjukan sebagai pelaksana bangunan oleh pemberi tugas dapat terjadi karena pemborong menang dalam pelelangan atau memang ditetapkan sebagai pelaksana oleh pemberi tugas. Dalam perjanjian pemborongan, pemborong dimungkinkan menyerahkan sebagian pekerjaan tersebut kepada pemborong lain yang merupakan subkontraktor berdasarkan perjanjian khusus.

### 3. Perencana (arsitek)

Arsitek adalah perseorangan atau badan hukum yang berdasarkan keahliannya mengerjakan perencanaan, pengawasan, penaksiran harga bangunan, memberi nasehat, persiapan dan melaksanakan proyek dibidang teknik pembangunan untuk pemberi tugas.

### 4. Pengawas (Direksi)

Direksi bertugas untuk mengawasi pelaksanaan pekerjaan pemborong. Disini pengawas memberi petunjuk-petunjuk memborongkan pekerjaan, memeriksa bahan-bahan, waktu pembangunan berlangsung dan akhirnya membuat penilaian opname dari pekerjaan. Selain itu, pada waktu pelelangan yaitu: mengadakan pengumuman pelelangan yaitu: Mengadakan pengumuman pelelangan yang akan dilaksanakan, memberikan penjelasan mengenai RKS (Rencana Kerja dan Syarat syarat) untuk pemborongan-pemborongan/pembelian dan membuat berita acara penjelasan, melaksanakan pembukuan surat penawaran,

<sup>24</sup> FX Dimpudji, *Hukum Bangunan Dasar-dasar Hukum Dalam Proyek dan Sumber Daya Manusia: Rineka Cipta, Jakarta, hal 8*



mengadakan penilaian dan menetapkan calon pemenang serta membuat berita acara hasil pelelangan dan sebagainya.<sup>25</sup>

Fungsi mewakili yang terbanyak dari direksi adalah pada fase pelaksana pekerjaan dimana direksi bertindak sebagai pengawas terhadap pekerjaan pemboorong. Jadi kewenangan mewakili dari direksi ini ada selama tidak ditentukan sebaliknya oleh pemberi tugas secara tertulis dalam perjanjian yang bersangkutan bahwa dalam hal-hal tertentu hanya pemberi tugas yang berwenang menanganinya.<sup>26</sup>

#### **F. Jaminan dalam Perjanjian Pendorongan Bangunan**

Macam-macam jaminan dalam perjanjian pendorongan adalah sebagai berikut :  
Bank Garansi / Garansi Bank / Jaminan Bank.

Didalam Keputusan Presiden Republik Indonesia nomor 80 tahun 2003 disebutkan bahwa terhitung sejak diterbitkannya surat keputusan penetapan penyedia barang/jasa, penyedia barang/jasa diwajibkan menyerahkan surat jaminan pelaksanaan sebesar 5% (lima persen) dari nilai kontrak kepada pengguna barang/jasa.

Surat jaminan adalah jaminan tertulis yang ditawarkan bank umum/lembaga keuangan lainnya yang diberikan oleh penyedia barang/jasa untuk menjamin terpenuhinya persyaratan/kewajiban penyedia barang/jasa.

Bank Garansi merupakan salah satu bentuk dari penanggungan yang diatur dalam Bab XVII Buku III KUH Perdata dari Pasal 1820 sampai dengan Pasal

<sup>25</sup> *Ibid.*, hal 12

<sup>26</sup> *Ibid.*, hal 53



1850. Apabila terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh debitur / terjamin, maka bank sebagai penanggung / penjamin menggantikan kedudukan debitur / terjamin, oleh karena itu bank membayar sejumlah uang kepada kreditur / penerima jaminan. Sejak saat itu menjadi hubungan antara pihak yang memberikan kredit / kreditur.

Surat jaminan yang dikeluarkan oleh bank umum dapat dikeluarkan baik oleh bank umum pemerintah maupun swasta, baik devisa, di Indonesia atau bank diluar negeri yang direkomendasikan oleh Bank Indonesia jika rekanan bekedudukan di luar negeri.

Selain surat jaminan tertulis yang dikeluarkan oleh bank umum, dapat juga dikeluarkan surety bond yaitu jaminan dalam bentuk warkat yang diterbitkan oleh perusahaan asuransi kerugian yang mengakibatkan kewajiban membayar terhadap pihak yang menerima jaminan apabila yang dijamin cidera janji (wanprestasi).<sup>27</sup>

## BAB V

### KESIMPULAN DAN SARAN

Setelah penulis mengadakan pembahasan pada bab-bab terdahulu tentang kajian Tinjauan Yuridis Terhadap Pelaksanaan Kontrak Kerja Pada Pekerjaan Peningkatan Jalan Jurusan Pematang Raya (Raya Tengah) Tanjung Mariah Kecamatan Raya (Studi Kasus Pada CV. Dian Frits) akhirnya sampailah pembahasan ini pada bab terakhir yang merupakan Kesimpulan dan pemberian Saran.

#### A. Kesimpulan

1. Dalam Dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan, pemenang lelang merupakan penawar terendah. Namun tidak semua pemborong dengan penawaran terendah yang memenangkan proses tender. Hal ini didasarkan pihak pemberi pekerjaan borongan (*bouwher*) melihat harga yang ditawarkan dianggap tidak wajar dan juga untuk menjaga kualitas hasil pekerjaan. Pelaksanaan perjanjian pemborongan dibuat dalam bentuk kontrak standar meskipun pada prinsipnya perjanjian pemborongan bukanlah termasuk perjanjian standar atau baku. Namun pihak pemborong cenderung untuk tidak melibatkan diri dalam pembuatan kontrak karena pemborong cenderung berorientasi sebagai pemenang tender sehingga pihak pemborong menerima secara utuh kontrak yang telah dirumuskan oleh pemberi pekerjaan pemborongan (*bouwher*).

2. Tanggung jawab kontraktor dalam pelaksanaan kontrak kerja peningkatan jalan pada dasarnya meliputi tanggung jawab untuk memenuhi ketentuan mutu dan kualitas pekerjaan, maupun jenis pekerjaan, serta penyelesaian pelaksanaan pekerjaan dengan waktu yang dijanjikan sebelumnya.
3. Pelaksanaan yang dilakukan dalam kontrak peningkatan jalan ini dituangkan dalam suatu bentuk perjanjian secara tertulis dimana ditentukan di dalamnya bahwa pelaksanaan pembayaran dilakukan berdasarkan sepakat para pihak, baik itu tata cara pembayaran maupun jumlah pembayaran dan syarat-syarat pelaksanaan pembayarannya. Pembuatan perjanjian dalam rangka pelaksanaan pembayaran tersebut telah dapat memenuhi kepastian hukum dan juga telah dapat mengantisipasi keadaan-keadaan yang akan timbul di belakang hari.

## **B. Saran**

1. Dalam melakukan kontrak kerja peningkatan jalan hendaknya pihak penerima pekerjaan janganlah terlalu memandang nilai dari pekerjaan yang akan dilaksanakan tetapi memandang dari segi kepuasan pihak pemberi pekerjaan apabila pekerjaan tersebut telah diselesaikan. Dengan hal tersebut maka saling mempercayai akan terpupuk dengan baik.
2. Perlu adanya koordinasi yang baik antara pemberi tugas, pemborong, perencana dan pengawas dalam pelaksanaan pemborongan bangunan.

Dengan adanya koordinasi yang baik maka pelaksanaan proyek bangunan dapat dilaksanakan secara efisien, efektif dan terencana.



## DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Muis, *Pedoman penulisan skripsi san metode penelitian hukum*,  
Diterbitkan Oleh Fak. HUKUM USU, 1990.
- Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Alumni Bandung, 1982
- \_\_\_\_\_, *Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya, Bandung, 1992
- Dimiyati Khudzaifah, *Metode Penelitian Hukum*, UMS Press, 2004
- Djohari, Santoso, et.al, *Hukum Perjanjian Indonesia*. Bagian Penerbitan dan  
Perpustakaan Fakultas Hukum. UII Yogyakarta, 1989
- FX. Djumaialdji, *Hukum Bangunan*, (Jakarta : PT.Rineka Cipta, 1996)
- \_\_\_\_\_, *Hukum Bangunan Dasar-dasar Hukum Dalam Proyek dan  
Sumber Daya Manusia*, Rineka Cipta, Jakarta
- J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, PT. Citra Aditya, Bandung, 1992
- R.Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, 1979
- R.Subekti. *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1987
- \_\_\_\_\_, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Alumni,  
Bandung, 1976,
- Soedibyo, berbagai jenis kontrak pekerjaan, penerbit Pradnya Paramita, Jakarta,  
1984
- Soerjono Soekanto 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI-Press
- Sri Soedewi Masjchun Sofwan. *Hukum Bangunan, Perjanjian Pemborongan  
Bangunan*, Liberty Yogyakarta. 1982

Subekti, R dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta,  
UNIVERSITAS MEDAN AREA

Pradnya Paramita,1999)

Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta

1986

Sundari Arie, *Peraturan dan Ketentuan Penggunaan Bank Garansi*, Bahan

Seminar. Jakarta, 15 juni 1993

Tirtodiningrat, K.R.T.M, *Ihtisar Hukum Perdata dan Hukum Dagang*,

*Pembangunan*, Jakarta

Wiryo Projodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*,

Penerbit Sumur Bandung, Bandung, 1981

#### PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN :

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Undang-undang No. 18 Tahun 1999 Tentang Jasa Konstruksi
- Undang-undnag Nomor 18 Tahun 1999 Tentang Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 54, Tambahan Lembaran Negara Nomo 3833)
- Peraturan Pemerintah Nomor 4 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2000 tentang Usaha dan Peran Masyarakat Jasa Konstruksi.
- Peraturan Presiden Indonesia Nomor 85 Tahun 2006 tentang Pedoman Pelaksanaan Pemborongan kerja/ Jasa Pemerintah