

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Pembangunan adalah usaha untuk menciptakan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat. Oleh karena itu hasil pembangunan harus dapat dinikmati seluruh rakyat sebagai peningkatan kesejahteraan lahir dan batin secara adil dan makmur.

Kelancaran proses pembangunan yang sedang dilaksanakan tersebut, khususnya dalam rangka pembangunan yang bersifat fisik semakin berkembang belakangan ini. Untuk dapat mencapai hasil yang baik dalam pengadaan pembangunan fisik harus dilaksanakan dan didukung oleh sarana dan prasarana yang baik serta peraturan-peraturan yang jelas terutama menyangkut hak dan kewajiban para pihak yang melaksanakan pekerjaan pembangunan tersebut.

Pembangunan di bidang fisik dewasa ini perkembangannya seiring dengan tuntutan kebutuhan masyarakat, kemajuan ilmu pengetahuan dan teknologi. Perjanjian pemborongan bangunan dilihat dari sistem hukum merupakan salah satu komponen dari hukum bangunan. Bangunan gedung disini mempunyai arti yang luas, yaitu wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat

kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/ atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya.<sup>1</sup>

Menurut Pasal 1601 b KUH Perdata mengartikan pemborongan kerja sebagai suatu persetujuan. Pihak pemborong mengikatkan diri kepada pihak pemberi borongan untuk “menyelesaikan” suatu borongan “tertentu”, dan sebagai imbalan atas penyelesaian tersebut, pihak pemborong mendapat prestasi harga tertentu sebagai upah.

Prestasi upah yang diterima pemborong dalam pemborongan kerja, tergantung pada objek kerja yang diborongnya. Bisa-bisa si pemborong hanya menyediakan bahan-bahan atau barang-barang borongan. Namun bisa juga sekaligus pemborong itu sendiri yang menyediakan bahan dan menyiapkan kerja borongan. Seperti memborong bangunan ruko, seorang pemborong ditugaskan untuk menyediakan bahan bangunan dan menyiapkan kerja borongan..<sup>2</sup>

PT. KARYA MITRA JAYA PERKASA sebagai salah satu perusahaan yang bergerak dalam bidang jasa konstruksi di Kota Medan, dalam hal ini sebagai salah satu pihak yang terkait dengan pekerjaan pemborongan bangunan dengan pihak swasta maupun pihak pemerintah. Dalam pelaksanaan perjanjian antara PT. KARYA MITRA JAYA PERKASA dengan pihak pemberi pekerjaan tersebut, selama ini berlangsung secara baik, walaupun pada kenyataannya terjadi beberapa perbedaan

---

<sup>1</sup> Marwan & Jimmy P, *Kamus Hukum*, Surabaya. 2009 hlm 86

<sup>2</sup> Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Banda Aceh. 1980 hlm 258

kepentingan di lapangan yang berkaitan dengan tanggungjawab para pihak. Permasalahan yang sering timbul ialah menyangkut masalah keterlambatan penyelesaian kontrak, dimana pihak pemborong yaitu PT. KARYA MITRA JAYA PERKASA belum dapat menyelesaikan pekerjaan, maka hal tersebut akan menghambat penyelesaian pekerjaan yang dilaksanakan.<sup>3</sup>

Pemborong selaku pelaksana bertanggungjawab untuk menyelesaikan pekerjaan pada tanggal yang ditetapkan dalam perjanjian pemborongan. Dalam setiap kontrak ada pasal yang mengatur sanksi berupa denda yang harus dibayar Penyedia Jasa karena keterlambatan penyelesaian pekerjaan. Terlepas dari kenyataan keterlambatan tersebut menimbulkan kerugian kepada Pemberi Borongan, denda tetap dikenakan. Jadi karena keterlambatan tersebut menimbulkan kerugian, maka pihak yang dirugikan mendapatkan ganti rugi. Masalah ini menjadi kritis dan dapat menjadi benih perselisihan / sengketa. Terutama sehubungan dengan perhitungan jumlah hari keterlambatan yang disebabkan antara lain oleh perbedaan penafsiran saat mulai kerja yang tidak tegas dan pasti.

Seharusnya jumlah harinya disebutkan dengan jelas, misalnya 365 hari. Hari yang dimaksud jelas sebagaimana tersebut dalam definisi. Tapi ada hal lain yang mungkin terlupakan. 365 hari tersebut dimulai sejak kapan? Sejak penandatanganan kontrak / tanggal kontrak / tanggal terbitnya Surat Perintah Kerja atau tanggal

---

<sup>3</sup>Hasil wawancara dengan Leonardo Siagian,SH sebagai Pemborong di PT.KARYA MITRA JAYA PERKASA Medan 8 Mei 2015 , Pukul 14.00 WIB.

penyerahan lahan atau tanggal Jaminan Pelaksanaan atau tanggal diterimanya Uang Muka.

Apabila ini terjadi sudah tentu akan muncul sengketa di kemudian hari. Sengketa tersebut antara lain adalah dalam menghitung keterlambatan penyelesaian pekerjaan. Yang paling baik adalah ditetapkan bahwa tanggal mulai kerja yaitu tanggal paling akhir dari kejadian-kejadian tersebut diatas (tanggal penandatanganan kontrak/ tanggal kontrak, tanggal terbit Surat Perintah Kerja, tanggal penyerahan lahan, tanggal Uang Muka diterima). Masalah ini menjadi sangat serius pada waktu ganti rugi mencapai maksimum. Misalnya ditetapkan ganti rugi atas keterlambatan per hari 1 % dan ganti rugi maksimum 5 % artinya keterlambatan maksimum adalah 50 hari.<sup>4</sup>

Perbedaan-perbedaan kepentingan tersebut menjadi suatu persoalan yang sering terjadi antara PT. KARYA MITRA JAYA PERKASA Medan dengan pihak pemberi borongan pekerjaan bangunan, yang diperoleh dari swasta maupun pihak pemerintah sehingga menarik perhatian peneliti mengenai “ Tinjauan Yuridis Tanggungjawab Pemborong Terhadap Kerugian Akibat Keterlambatan Penyelesaian Pembangunan Ruko Menurut Perjanjian Pemborongan Pada PT.Karya Mitra Jaya Perkasa Medan”.

---

<sup>4</sup> Nazarkhan Yasin, *Mengenal Kontrak Konstruksi di Indonesia*, Jakarta, 2009, hlm 86

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian yang terdapat dari latar belakang di atas, maka peneliti mengangkat permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimanakah tanggungjawab pemborong terhadap kerugian akibat keterlambatan penyelesaian pembangunan ruko menurut perjanjian pemborongan pada PT.Karya Mitra Jaya Perkasa Medan?
2. Apakah yang dapat dilakukan oleh pemberi borongan apabila pemborong tidak menyetujui pemberian ganti rugi?

## **C. Tujuan Penelitian**

Adapun yang menjadi tujuan dari penelitian hukum ini adalah :

1. Untuk mengetahui tanggungjawab pemborong terhadap kerugian akibat keterlambatan penyelesaian pembangunan ruko menurut perjanjian pemborongan pada PT. Karya Mitra Jaya Perkasa Medan.
2. Untuk mengetahui yang dapat dilakukan oleh pemberi borongan apabila pemborong tidak menyetujui pemberian ganti rugi.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Adapun yang menjadi manfaat penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Secara teoritis, penulisan ini diharapkan dapat memberi sumbangan pemikiran untuk memperkaya literatur dan dapat membangun pengembangan ilmu pengetahuan dan untuk dijadikan sebagai bahan masukan bagi akademis agar dapat menambah pengetahuan dibidang Ilmu Hukum pada umumnya dan Hukum Perdata.
2. Secara praktis, penelitian ini dapat dijadikan bahan pertimbangan untuk membuat penyusunan kontrak pemborongan sehingga dapat menghindari timbulnya permasalahan yang mungkin terjadi dalam melakukan kerjasama guna meningkatkan kemajuan dibidang pembangunan Indonesia.
3. Bagi penulis, penelitian ini berguna untuk lebih menambah pengetahuan dan informasi dalam bidang pemborongan bangunan khususnya tanggungjawab pemborong terhadap kerugian yang timbul akibat keterlambatan penyelesaian bangunan ruko, dan juga sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum di Perguruan Tinggi Fakultas Hukum Universitas HKBP Nommensen Medan.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 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. M Yahya Harahap mengartikan perjanjian ialah suatu hubungan Hukum kekayaan / harta benda antara dua orang atau lebih yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi.<sup>5</sup>

Sedangkan menurut Abdulkadir Muhammad diartikan sebagai persetujuan dengan mana dua pihak atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal yang bersifat kebendaan dibidang harta kekayaan.<sup>6</sup>

Menurut Pasal 1313 KUHPerdara pengertian perjanjian adalah sebagai berikut: “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.

---

<sup>5</sup>Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Banda Aceh 1980. Hal 6

<sup>6</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, 2010, hal 291

## **B. Azas-azas Dalam Perjanjian**

Dalam hukum perjanjian berlaku beberapa asas. Asas-asas hukum perjanjian terdapat dalam Buku III KUHPerdata, sebagai berikut :

### **a. Asas Kebebasan Berkontrak**

Setiap orang bebas mengadakan perjanjian apa saja, baik yang sudah diatur maupun belum diatur dalam undang-undang. Akan tetapi, kebebasan tersebut dibatasi oleh tiga hal, yaitu tidak dilarang undang-undang, tidak bertentangan dengan ketertiban umum, dan tidak bertentangan dengan kesusilaan.

### **b. Asas Kepastian Hukum**

Perjanjian sebagai suatu figur hukum harus mengandung kepastian hukum. Kepastian ini terungkap dari kekuatan mengikat perjanjian itu, yaitu sebagai undang-undang bagi para pihak.

### **c. Asas Persamaan Hukum**

Asas ini menempatkan para pihak di dalam persamaan derajat, tidak ada perbedaan, walaupun ada perbedaan kulit, bangsa, kekayaan, kekuasaan jabatan, dll. Masing-masing pihak wajib melihat adanya persamaan ini dan mengharuskan kedua pihak untuk menghormati satu sama lain sebagai manusia ciptaan Tuhan.

### **d. Asas Konsensual**

Asas ini mempunyai arti bahwa perjanjian itu terjadi sejak saat tercapainya kata sepakat (consensus) antara para pihak-pihak mengenai pokok perjanjian. Sejak saat itu perjanjian mengikat dan mempunyai akibat hukum. Berdasar pada asas ini

dapat disimpulkan bahwa perjanjian yang dibuat itu cukup secara lisan saja, sebagai penjelmaan dari asas “manusia itu dapat dipegang mulutnya”, artinya dapat dipercaya dengan kata-kata yang diucapkannya.

e. Asas Obligatoir

Asas ini mempunyai arti bahwa perjanjian yang dibuat oleh pihak-pihak itu baru dalam taraf menimbulkan hak dan kewajiban saja, belum mengalihkan hak milik. Hak milik baru beralih apabila dilakukan dengan perjanjian yang bersifat kebendaan, yaitu melalui penyerahan.<sup>7</sup>

### **C. Pengertian Pemborongan**

Pemborongan atau Perencana konstruksi adalah penyedia jasa orang perseorangan atau badan usaha yang dinyatakan ahli di bidang perencanaan jasa konstruksi. Perencana konstruksi itu mampu mewujudkan suatu hasil perencanaan menjadi bentuk bangunan atau bentuk fisik lain. Dari defenisi ini maka perencana konstruksi dapat digolongkan menjadi dua macam, yaitu :

- a. Perseorangan, dan
- b. Badan usaha

Badan usaha dapat berbadan hukum dan nonbadan hukum. Objek dalam kontrak perencanaan jasa konstruksi adalah memberikan layanan perencanaan jasa

---

<sup>7</sup> Abdulkadir Muhammad, *Ibid*, Hal 295-296

konstruksi yang meliputi bidang pekerjaan arsitektural, sipil, mekanikal, elektrikal, dan atau tata lingkungan (Pasal 4 ayat (1) PP Nomor 28 Tahun 2000 tentang Usaha dan Peran Serta Jasa Konstruksi). Ruang lingkup pekerjaannya, meliputi:

- a. Survey
- b. Perencanaan umum, studi makro, dan studi mikro
- c. Studi kelayakan proyek, industry, dan produksi
- d. Perencanaan teknik, operasi, dan pemeliharaan, dan
- e. Penelitian (Pasal 5 ayat (1) PP Nomor 28 Tahun 2000 tentang Usaha dan Peran Serta Jasa Konstruksi)<sup>8</sup>

Perencana Konstruksi atau penyedia jasa memiliki kewajiban kontraktual untuk :

1. Melaksanakan pekerjaan konstruksi sesuai dengan gambar dan spesifikasi yang diperoleh, menyediakan barang, material, dan dokumen kontraktor yang dibutuhkan, serta menyelesaikan proyek sesuai dengan waktu yang telah disepakati bersama (kewajiban umum).
2. Memenuhi setiap keberterimaan mutu pekerjaan, pengadaan barang dan material serta tenaga kerja.
3. Bertanggung jawab terhadap stabilitas dan keselamatan pelaksanaan pekerjaan.
4. Menyerahkan detail dan metode pekerjaan apabila diminta oleh pemilik proyek atau konsultan pengawas.

---

<sup>8</sup> Salim H.S, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat Di Indonesia*, Jakarta, 2003 hal 95-96

5. Menyerahkan jaminan pelaksanaan pekerjaan dan jaminan lainnya sesuai dengan yang tertuang di dalam kontrak.

Sedangkan kewajiban tersirat yang dimiliki kontraktor adalah menyelesaikan pekerjaan dalam waktu yang masuk akal (*reasonable*), melaksanakan pekerjaan dengan rajin dan dengan kecakapan yang layak, menggunakan material dengan kualitas yang sesuai dan berfungsi sesuai dengan peruntukannya, memberikan peringatan dini atas kemungkinan perubahan lingkup pekerjaan maupun *force majeure*, serta memberikan informasi atas desain yang keliru.

Berkaitan dengan kewajiban kontraktor terhadap aspek keselamatan, maka kontraktor harus :

- a) Memenuhi semua peraturan keselamatan pekerjaan yang berlaku,
- b) Menjaga keselamatan semua orang yang bekerja di lapangan,
- c) Mengamankan lapangan dan pekerjaan (termasuk hasil pekerjaan) agar orang terhindar dari bahaya,
- d) Mengawasi lapangan dan pekerjaan (termasuk hasil pekerjaan) sampai serah terims lapangan dilakukan,
- e) Melakukan pekerjaan sementara yang diperlukan untuk menjaga keselamatan umum.<sup>9</sup>

---

<sup>9</sup> Seng Hansen, *Manajemen Kontrak Konstruksi*, Jakarta 2015, hal 12-13

#### **D. Pengertian Perjanjian Pemborongan**

Sebagai bentuk perjanjian tertentu, maka perjanjian pemborongan tidak terlepas dari ketentuan-ketentuan umum perjanjian yang diatur dalam title I sampai dengan IV KUH Perdata. Sebagai dasar perjanjian pemborongan bangunan KUHPerdata mengatur dalam Pasal 1601 butir (b) yang berbunyi :

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

Pasal 1601 butir (b) mengartikan pihak pemborong mengikatkan diri kepada pihak pemberi borongan untuk “menyelesaikan” suatu borongan “tertentu” dan sebagai imbalan atas penyelesaian tersebut, pihak pemborong mendapat prestasi harga tertentu sebagai upah.

Upah tertentu dalam pemborongan ini tidak hanya dimaksudkan semata-mata hanya upah yang telah ditentukan lebih dulu. Tidak itu saja maksudnya. Tapi harus diartikan lebih luas daripada itu yaitu : meliputi upah yang dapat ditentukan dikemudian.

Prestasi upah yang diterima pemborong dalam pemborongan kerja, tergantung pada objek kerja yang diborongnya. Bisa-bisa si pemborong hanya menyediakan bahan-bahan atau barang-barang borongan. Namun bisa juga sekaligus pemborong itu sendiri yang menyediakan bahan dan menyiapkan kerja borongan. Seperti

memborong bangunan rumah. Seorang pemborong hanya ditugaskan untuk menyediakan bahan bangunan saja. Sedang pemborong rumah diserahkan kepada pemborong lain. Tetapi bisa juga sekaligus alat bangunan dan pembangunan rumah diserahkan kepada seorang pemborong.<sup>10</sup>

Dalam hal pemborong hanya melakukan pekerjaan saja, jika barangnya musnah sebelum pekerjaan diserahkan, maka ia bertanggung jawab dan tidak dapat menuntut harga yang diperjanjikan kecuali musnahnya barang itu karena suatu cacat yang terdapat di dalam bahan yang disediakan oleh pemberi borongan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1606 dan 1607 KUH Perdata.

### **E. Pengertian Wanprestasi**

Perkataan *wanprestasi* berasal dari Bahasa Belanda yang berarti prestasi buruk.<sup>11</sup> Klausula wanprestasi merupakan suatu hal yang penting untuk dicantumkan dalam suatu perjanjian.

M. Yahya Harahap, SH menguraikan arti kata *wanprestasi* sebagai berikut :

“ Pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya. Kalau begitu seorang debitur disebutkan dan berada dalam keadaan *wanprestasi*, apabila dia dalam melakukan pelaksanaan prestasi perjanjian telah lali sehingga “terlambat” dari jadwal waktu yang ditentukan atau dalam melaksanakan prestasi tidak menurut “sepatut/selayaknya”.

---

<sup>10</sup>Yahya Harahap, op. cit, hal 258

<sup>11</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, 2002, hal 45

Pengertian umum mengenai *wanprestasi* menurut Drs. M. Marwan, SH. & Jimmy

P. SH :

Wanprestasi adalah suatu keadaan dimana debitur tidak memenuhi janjinya atau tidak memenuhi sebagaimana mestinya dan kesemuanya itu dapat dipersalahkan kepadanya ; tidak memenuhi janji dalam suatu perikatan; kealpaan; kelalaian.

*Wanprestasi* (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur dapat berupa empat macam:

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- c. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.<sup>12</sup>

Karena *wanprestasi* (kelalaian) mempunyai akibat-akibat yang begitu penting, maka harus ditetapkan lebih dahulu apakah si berutang melakukan *wanprestasi* atau lalai, dan kalau hal itu disangkal olehnya, harus dibuktikan di muka hakim. Kadang-kadang juga tidak mudah untuk mengatakan bahwa seseorang lalai atau alpa, karena seringkali juga tidak dijanjikan dengan tepat kapan sesuatu pihak diwajibkan melakukan prestasi yang dijanjikan. Dalam jual beli barang misalnya tidak ditetapkan kapan barangnya harus diantar ke rumah si pembeli, atau kapan si pembeli ini harus membayar uang harga barang tadi. Dalam hal seorang meminjam uang, sering juga tidak ditentukan kapan uang itu harus dikembalikan. Yang paling mudak untuk menetapkan seorang melakukan *wanprestasi* ialah dalam perjanjian yang bertujuan

---

<sup>12</sup>Subekti, *ibid*, hal 45

untuk tidak melakukan suatu perbuatan. Apabila orang itu melakukannya berarti ia melanggar perjanjian. Ia melakukan wanprestasi.

Mengenai perjanjian untuk menyerahkan suatu barang atau untuk melakukan suatu perbuatan, jika dalam perjanjian tidak ditetapkan batas waktunya tetapi si berutang akan dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang di tentukan, pelaksanaan prestasi itu harus lebih dahulu ditagih. Kepada debitur itu harus diperingatkan bahwa kreditur menghendaki pelaksanaan perjanjian. Kalau prestasi dapat seketika dilakukan (dalam hal ini menyerahkan barang tersebut) tentunya juga dapat dituntut seketika. Apabila prestasi tidak seketika dapat dilakukan, maka si berutang perlu diberikan waktu yang pantas. Misalnya dalam jual beli barang yang belum berada di tangan si penjual, pembayaran kembali uang pinjaman, dan lain sebagainya.

Tentang bagaimana memperingatkan seorang debitur, agar jika ia tidak memnuhi tegoran itu dapat dikatakan lalai, diberikan petunjuk oleh pasal 1238 KUH Perdata. Pasal itu berbunyi sebagai berikut:

“Si berutang adalah lalai, bila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri jika ini menetapkan bahwa si berutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”.<sup>13</sup>

---

<sup>13</sup> Subekti, *ibid*, hal 46

## **F. Akibat Hukum Wanprestasi**

Seperti yang telah disinggung, akibat yang timbul dari *wanprestasi* ialah : keharusan atau kemestian bagi debitur membayar “ganti rugi / *schadevergoeding*”. Atau dengan adanya *wanprestasi* oleh salah satu pihak, pihak yang lainnya dapat menuntut “pembatalan perjanjian”. Seperti yang dapat kita lihat dalam keputusan Mahkamah Agung tanggal 21 Mei 1973 No. 70HK/Sip/1972 : apabila salah satu pihak melakukan *wanprestasi* karena tidak melaksanakan pembayaran barang yang dibeli, pihak yang dirugikan dapat menuntut pembatalan jual-beli. Sebab dengan tindakan debitur dalam melaksanakan kewajiban “tidak tepat waktu” atau “ tak layak, jelas merupakan “pelanggaran” hak kreditur. Setiap pelanggaran hak orang lain, berarti merupakan “perbuatan melawan hukum” atau “*onrechtmatige daad*”.

Memang hampir semua *onrechtmatige daad* dengan *wanprestasi*. Itu sebabnya dapat dikatakan, *wanprestasi* adalah juga merupakan “genus spesifik” dari “*onrechtmatige daad*” seperti yang dirumuskan dalam Pasal 1365 KUHPerdara.

Oleh karena itu sebagaimana juga halnya dalam *onrechtmatige daad*/ perbuatan melawan hukum, maka dalam *wanprestasi* pun demikian halnya. Yakni *wanprestasi* sebagai perbuatan melawan hak kreditur, akan hilang atau terhapus atas dasar alasan “*overmacht/keadaan memaksa*” . Jika ketidak tepatan waktu pelaksanaan, atau terdapatnya kurang sempurna pelaksanaan prestasi yang merugikan kreditur terjadi “*diluar perhitungan*” debitur, dalam hal seperti ini *wanprestasi* tidak melekat. Tidak ada dalam hal ini perbuatan melawan hukum. Kekurang tepatan waktu dan kurang patutan yang dapat dipakai sebagai dasar *wanprestasi*, adalah jika timbul

oleh keadaan-keadaan yang benar-benar dapat “diperkirakan” oleh debitur. Namun untuk membenarkan keadaan diluar perkiraannya itu, debitur harus membuktikan akan adanya keadaan memaksa diluar perhitungan dan kemampuannya.”

1) Timbulnya ganti rugi “*Schade vergoeding*”

Kewajiban “ganti rugi” tidak dengan sendirinya timbul pada saat kelalaian. Ganti rugi baru efektif menjadi kemestian debitur ”setelah” debitur “*dinyatakan lalai*” . Harus ada “*pernyataan lalai*” dari kreditur. Atau dalam istilah lain disebut: debitur harus berada dalam “*in gebreke stelling*”.

Pernyataan berada dalam keadaan lalai ini ditegaskan oleh Pasal 1243 KUHPerdara, yang berbunyi : Penggantian, perongkosan, kerugian dan bunga, baru merupakan kewajiban yang harus dibayar debitur; setelah ia untuk itu “ditegor kealpaanya” melaksanakan perjanjian; akan tetapi sekalipun sudah ditegor ia tetap juga melalaikan peringatan dimaksud.

Dari ketentuan pasal diatas terdapat suatu asas umum : untuk lahirnya kewajiban “ganti rugi” debitur harus lebih dulu diletakkan/ditempatkan dalam “keadaan lalai”, melalui prosedur “peringatan/pernyataan lalai”. Kalau begitu sidebitur sudah dapat dikatakan berada dalam keadaan lalai, jika sebelumnya sudah ada: pemberitahuan, peringatan atau tegoran kreditur terhadap debitur, bahwa si debitur telah lalai melakukan pelaksanaan perjanjian. Peringatan atau tegoran itu dilakukan oleh kreditur “sesaat” setelah batas waktu yang ditentukan lewat.

## 2) Bentuk pernyataan lalai

Adapun mengenai bentuk pernyataan lalai atau *in gebreкке stelling* ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1238 KuhPerdata:

- a) Berbentuk “surat perintah atau akta lain yang sejenis.
- b) Berdasarkan kekuatan perjanjian itu sendiri. Apabila dalam surat perjanjian telah ditetapkan ketentuan : debitur telah dianggap bersalah jika satu kali sajumpun dia melewati batas waktu yang diperjanjikan. Dengan adanya penegasan seperti itu dalam perjanjian ; tanpa penegoran kelalaian, dengan sendirinya debitur sudah berada dalam keadaan lalai bila ia tak melaksanakan prestasi tepat pada waktunya.
- c) Jika tegoran kelalaian sudah dilakukan barulah menyusul “peringatan” dan biasa juga disebut “sommasi”. Sommasi berarti “peringatan” agar debitur melaksanakan kewajibannya sesuai dengan tegoran/pernyataan kelalaian yang telah disampaikan kreditur kepadanya.

Dalam somasi inilah kreditur menyatakan kehendaknya perjanjian harus dilaksanakan dalam batas waktu yang tertentu. Fungsi pernyataan lalai, tiada lain dari tegoran atau pemberitahuan tentang kelalaian debitur tentang pelaksanaan perjanjian sesuai dengan batas waktu yang telah diperjanjikan.

Isi daripada tegoran ialah :

- Tidak melaksanakan/lalai melaksanakan pemenuhan perjanjian tepat pada waktunya.

- Atau sama sekali tidak melakukan pelaksanaan prestasi.
- Atau lelah tidak sepatasnya/tidak selayaknya melaksanakan pemenuhan perjanjian.

### 3) Tidak tepat waktu

Tidak tepat waktu berarti, debitur tidak menepati pelaksanaan pemenuhan prestasi sesuai dengan waktu yang ditentukan. Akibatnya debitur dapat dianggap melakukan wanprestasi yang mewajibkan dia membayar “ganti rugi”

Dengan lewatnya tenggang waktu pelaksanaan, debitur sudah di anggap lalai atau berada dalam keadaan lalai yang disebut juga “*in mora*” atau dengan istilah yang paling umum disebut “*verzuim*”. *Verzuim*/lalai artinya, debitur tidak tepat waktu melaksanakan perjanjian di tentukan atas suatu tanggal hari yang pasti.

Untuk dapat memecahkan masalah seperti ini barangkali dapat dianut suatu pendirian : apabila waktu pelaksanaan tidak ditentukan pada tanggal, hari dan bulan yang pasti, maka waktu pelaksanaan perjanjian didasarkan menurut “sifat” atau “tujuan” perjanjian. Sebagai contoh misalnya pembayaran sewa tanah. Menurut sifat perjanjian tu sendiri sudah dapat kita lihat waktu pelaksanaan prestasi. Pembayaran sewa tanah menurut sifat perjanjian ialah pada setiap waktu musim panen. Bila musim telah lewat, sewa belum dibayar oleh debitur, berarti dia telah “lalai” melaksanakan kewajibannya. Ia sudah berada dalam keadaan lalai.

#### 4) Tidak sepatutnya memenuhi

Ada yang berpendapat, bahwa dalam keadaan “tidak sepatutnya” melaksanakan pemenuhan perjanjian, menyebabkan kreditur “tidak perlu” lagi melakukan “tegoran kelalaian”. Dengan demikian debitur tanpa tegoran kelalaian sudah berada dalam keadaan lalai. Debitur yang tidak sepatutnya melaksanakan prestasi adalah benar-benar tak ada kesungguhan melaksanakan kewajibannya secara sempurna.

Pendapat diatas, mencoba memisahkan antara “kelalaian” yang “tidak tepat waktu” dengan melaksanakan prestasi “tidak sepatutnya”. Pada keterlambatan waktu wanprestasi baru setelah lebih dulu melalui proses “pernyataan kelalaian”. Sedangkan pada pelaksanaan prestasi yang tidak sepatutnya, debitur sudah dianggap wanprestasi tanpa keadaan lalai.

Sebagaimana telah dijelaskan arti “kelalaian” (*verzuim*) : “tidak tepat” (*niet in tijdig*) melaksanakan prestasi atau “tidak sepatutnya” (*onbehoorlijk*) memenuhi prestasi, yang mengakibatkan debitur itu berada dalam keadaan wanprestasi yang mewajibkan dia untuk membayar “ganti rugi” (Pasal 1237). Maka sesuai dengan ketentuan Pasal 1237, resiko kewajiban penggantian kerugian tersebut mulai diperhitungkan sejak “saat terjadinya kelalaian”. Kalau begitu kelalaian dianggap sudah ada sesaat setelah debitur melalaikan kewajiban. Akan tetapi untuk itu perlu diperhatikan beberapa ketentuan yang diatur dalam Pasal 1444 KUHPerdata.

Jika objek prestasi terdiri dari barang “tertentu”, dan barang itu musnah/hancur atau lenyap di luar kekuasaan dan perbuatan debitur atau bukan

karena kesalahan debitur, maka perjanjian menjadi “hapus”. Dengan ketentuan, terjadinya kemusnahan barang harus sebelum tiba saat penyerahan.

Yang penting untuk lebih mendapat perhatian ialah aturan Pasal 1444 KUHPerdara ayat 2 tadi, yang menyatakan : Perjanjian hapus dan gugatan ganti rugi tidak ada kendati barang itu hancur, lenyap atau musnah “sesudah” jatuh tanggal/waktu penyerahan, bila :

- a. Terjadinya kehancuran/kemusnahan barang diluar kesalahan debitur.
- b. Jika seandainyaupun barang itu diserahkan kepada kreditur tepat dalam batas waktu pelaksanaan, namun akan terjadi juga kehancuran yang serupa ditangan kreditur.<sup>14</sup>

---

<sup>14</sup>Yahya Harahap, Op.Cit, hal 60-65

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **A. Ruang Lingkup Penelitian**

Adapun yang menjadi ruang lingkup dalam penelitian ini adalah terbatas pada masalah yang diteliti, yaitu apa yang dapat dilakukan oleh pemberi borongan tidak menyetujui pemberian ganti rugi dan bagaimana tanggungjawab pemborong terhadap kerugian yang timbul akibat keterlambatan penyelesaian pembangunan ruko menurut perjanjian pemborongan pada PT. Karya Mitra Jaya Perkasa Medan.

#### **B. Sumber Data**

Sumber Data yang digunakan dalam penelitian ini bersumber dari :

1. Bahan Hukum Primer, yaitu bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas, antara lain :
  - a. KUH Perdata (Kitab Undang-undang Hukum Perdata)
  - b. Undang-undang No.18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi
  - c. PP No. 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi
2. Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan-bahan hukum yang diperoleh dari buku-buku tentang perjanjian pemborong, literatur hukum dan buku-buku lain yang berkaitan dengan pokok permasalahan yang akan dibahas. Bahan Hukum sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar atas

putusan pengadilan.<sup>15</sup> Dalam penelitian ini yang ada hubungannya dengan tanggungjawab para pihak dalam perjanjian pemborongan bangunan.

### **C. Metode Pengumpulan Data**

- a) Metode Penelitian Kepustakaan (Library Research) adalah penelitian yang dilakukan dipergustakaan dimana data-data diperoleh dengan cara membaca, mempelajari buku-buku, literatur, majalah-majalah, karya ilmiah yang ada hubungannya dengan perjanjian pemborongan bangunan.
- b) Metode Penelitian Lapangan (Field Research) adalah penelitian langsung pada sumber yang ada kaitannya dengan pembahasan skripsi ini, yaitu dengan cara melakukan wawancara dengan Direktur PT. Karya Mitra Jaya Perkasa yang diwakili oleh Kontraktor Bapak Roy Leonardo Siagian SH.

### **D. Analisis Data**

Analisis data adalah proses mengorganisasikan dan mengurutkan data ke dalam pola, kategori dan satuan uraian dasar sehingga dapat ditemukan tema dan dapat dirumuskan.

Adapun analisis data yang digunakan dalam penelitian untuk penulisan skripsi ini bersifat deskriptif yaitu menggambarkan dan menerangkan data yang diperoleh secara sistematis sehingga dapat menjawab permasalahan yang ada.

---

<sup>15</sup> Peter Mahmud Marzuki, Penelitian Hukum, Kencana, Jakarta, 2009, hal 141

## **BAB IV**

### **PEMBAHASAN**

#### **A. Tanggungjawab Pemborong Atas Kerugian Akibat Keterlambatan Pembangunan**

##### **1. Melaporkan Penyebab Keterlambatan Sesuai Dengan Isi Surat Perjanjian Pemborongan**

Tanggung jawab kontraktor adalah memenuhi dan melaksanakan pasal-pasal yang tercantum dalam perjanjian perborongan antara lain yang berkenaan dengan kualitas, yaitu melaksanakan pekerjaan sesuai dengan instruksi dari pihak pemberi tugas, menginformasikan setiap keterlambatan kepada pihak pemberi tugas atau pengguna jasa pemborongan.

Waktu, dalam kontrak konstruksi, merupakan salah satu criteria dari 3 (tiga) criteria utama dalam manajemen proyek konstruksi selain biaya dan mutu konstruksi. Sebuah proyek konstruksi selalu memiliki kerangka waktu (*time frame*) yang dituangkan ke dalam kontrak konstruksi sebagai durasi waktu pekerjaan. Kerangka waktu dalam proyek konstruksi dapat dibedakan menjadi 3 (tiga) aspek, yaitu:

1. Aspek yang terkait dengan durasi waktu pelaksanaan pekerjaan (*time for completion*).
2. Aspek yang terkait dengan durasi waktu masa pemeliharaan (*defect liability period*),

### 3. Aspek yang terkait dengan durasi-durasi waktu spesifik.

Batas waktu pelaksanaan pekerjaan dikenal dengan sebutan durasi waktu pelaksanaan pekerjaan. Dalam kontrak pasti selalu terdapat sebuah klausul khusus dengan jelas menyatakan bahwa proyek dilaksanakan dalam waktu sekian bulan terhitung sejak tanggal sekian dan berakhir dengan tanggal sekian. Telah menjadi tanggung jawab kontraktor untuk melaksanakan pekerjaan sejak waktu yang ditentukan dan menyelesaikannya pada waktu yang telah disepakati. Kegagalan untuk menyelesaikan pekerjaan akibat kelalaian kontraktor akan menyebabkan diberlakukannya klaim denda keterlambatan oleh pemilik proyek.

Sebaliknya, apabila pemilik proyek telah menyebabkan keterlambatan pekerjaan kontraktor, menunda dilakukannya serah terima pekerjaan, atau kondisi-kondisi lain yang tertuang di dalam kontrak sebagai penyebab keterlambatan di luar tanggungjawab kontraktor, maka kontraktor dapat memperoleh klaim perpanjangan waktu pelaksanaan maupun klaim biaya.

#### **I.A. Penyebab Keterlambatan**

Karakteristik proyek konstruksi adalah kompleksitasnya, terutama yang berkaitan dengan waktu pelaksanaan pekerjaan. Hampir selalu terdapat kondisi-kondisi yang mempengaruhi waktu pelaksanaan pekerjaan di lapangan. Dan menjadi tugas konsultan untuk memutuskan secara adil apakah keterlambatan yang terjadi merupakan akibat netral lainnya yang berada di luar kendali kedua belah pihak.

Penilaian keterlambatan pekerjaan dan klaim perpanjangan waktu merupakan hal yang tidak mudah untuk dilakukan. Dibutuhkan pengalaman dan pengetahuan teknis dalam menilai dan memutuskan sebab-sebab keterlambatan, dampaknya terhadap durasi waktu pekerjaan, dan kepada siapakah resiko atas keterlambatan tersebut dibebankan.

Berdasarkan sumbernya, maka sebab keterlambatan dapat dibedakan menjadi 3 (tiga) yaitu:

1. Keterlambatan yang disebabkan oleh kelalaian kontraktor (*contractor's fault*).
2. Keterlambatan yang disebabkan oleh kelalaian pemilik proyek/konsultan (*employer's/consultant's fault*)
3. Keterlambatan diluar kendali kedua belah pihak (*neutral delay*)

Sebab-sebab keterlambatan yang disebabkan oleh kelalaian pemilik proyek antara lain keterlambatan penyampaian gambar, keterlambatan penyampaian instruksi atau perintah kerja, keterlambatan pemberian akses ke lapangan kepada kontraktor, dan keterlambatan lain yang menjadi tanggung jawab pemilik proyek.

Macam-macam keterlambatan yang mana diberikan kompensasi perpanjangan waktu kepada kontraktor antara lain:

- a) Terjadi perubahan pekerjaan (*variations*) kecuali apabila sebuah penyesuaian terhadap waktu penyelesaian telah disetujui dalam kontrak;

- b) Keterlambatan disebabkan oleh hal-hal yang memberikan hak perpanjangan waktu pelaksanaan sebagaimana diatur dalam kontrak;
- c) Kondisi iklim yang ekstrem;
- d) Kelangkaan sumber daya (manusia dan material) yang sebelumnya tidak diperkirakan yang disebabkan oleh wabah atau kebijakan pemerintah; atau
- e) Keterlambatan apa pun yang disebabkan oleh pemilik proyek, atau oleh kontraktor lain yang dibawa oleh pemilik proyek.

Apabila kontraktor merasa berhak untuk memperoleh perpanjangan waktu pelaksanaan, maka kontraktor harus memberikan pemberitahuan tertulis kepada konsultan perihal klaim kontraktor. Konsultan bertugas untuk mengevaluasi klaim tersebut dan memberikan keputusan terkait perpanjangan waktu tersebut.

Kontraktor juga memiliki kewajiban untuk memberitahukan kepada konsultan perihal kemungkinan keterlambatan waktu selesainya pekerjaan apabila gambar atau instruksi tertentu belum diberikan kepada kontraktor dalam kurun waktu tertentu. Pemberitahuan ini harus dibuat tertulis dan berisi detail gambar atau instruksi yang diperlakukan segera, penjelasan mengapa dan kapan gambar atau instruksi itu diperlukan, serta detail akibat dan potensi kerugian apabila gambar atau instruksi tersebut terlambat diberikan.

Apabila kontraktor mengalami keterlambatan kerugian biaya sebagai akibat kelalaian konsultan dalam memberikan gambar atau instruksi yang diperlukan pada

waktunya, maka kontraktor harus memberikan pemberitahuan tertulis lanjutan kepada konsultan dan berhak atas klaim :

- a) Perpanjangan waktu (apabila penyelesaian pekerjaan akan terlambat) dan
- b) Pembayaran sebagai ganti rugi biaya kontraktor

Akan tetapi apabila ternyata kelalaian konsultan tersebut disebabkan oleh kelalaian kontraktor dalam memberikan dokumen yang diperlukan oleh konsultan, maka kontraktor tidak berhak menerima klaim perpanjangan waktu dan ganti rugi biaya.<sup>16</sup>

## **2. Membayar Denda Keterlambatan Sesuai Dengan Isi Surat Perjanjian Pemborongan**

Kontraktor selaku pelaksana bertanggung jawab untuk menyelesaikan pekerjaan pada tanggal yang ditetapkan dalam perjanjian pemborongan jika pekerjaan pemborongan terbagi-bagi atas bagian-bagian yang berbeda pemborong juga wajib menyerahkan pekerjaan pada tiap-tiap tanggal yang dicantumkan dalam *bestek* atau yang telah diperjanjikan.

Apabila mengalami keterlambatan dalam penyelesaian proyek bangunan maka pemborong akan dikenakan denda sebesar 1/1000 (satu per seribu) dari nilai kontrak untuk setiap hari keterlambatan dan maksimum 5 % (lima persen) dari nilai kontrak.

---

<sup>16</sup>Seng Hansen, Manajemen Kontrak Konstruksi, Jakarta 2015 Hal 112-117

Apabila keterlambatan bagi pemborong karena keadaan memaksa (*overmacht/force majeure*) berarti tidak ada kesalahan dan pemborong tidak bertanggung jawab. Keadaan memaksa adalah bahwa debitur terhalang memenuhi prestasinya karena suatu keadaan yang tidak terduga lebih dahulu dan tidak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya, maka debitur dibebaskan untuk mengganti biaya, rugi dan hutang-hutang.

Maksudnya dalam hukum perjanjian adalah kewajiban memikul kerugian yang disebabkan karena suatu kerja diluar kesalahan salah satu pihak. Persoalan resiko itu berpokok pangkal pada terjadinya suatu peristiwa diluar kesalahan setelah satu pihak yang mengadakan perjanjian. Dengan kata lain berpokok pangkal pada kejadian yang dalam hukum perjanjian dinamakan keadaan memaksa. Persoalan resiko adalah buntut dari suatu keadaan memaksa, sebagaimana ganti rugi adalah buntut dari wanprestasi. Soal resiko diatur dalam bagian umum Buku III KUHPerdata, yaitu Pasal 1237.

Untuk dapat dikatakan suatu “keadaan memaksa” (*force majeure/overmacht*), selain keadaan itu “diluar kekuasaan kontraktor dan memaksa”, keadaan yang timbul itu juga harus berupa suatu keadaan yang tidak dapat diketahui pada waktu perjanjian itu dibuat, setidaknya tidak dipikul resikonya oleh kontraktor yang mempengaruhi jalannya pelaksanaan pekerjaan, yaitu:

1. Bencana alam (yang dinyatakan oleh pemerintah setempat), yaitu gempa bumi, angin topan, tanah longsor, banjir, dan kebakaran.
2. Peperangan, pemberontakan dan kerusuhan masal.
3. Peraturan pemerintah dibidang moneter yang berkaitan dengan pekerjaan ini yaitu kenaikan BBM, perubahan nilai rupiah.

Bila kontraktor berhasil dalam membuktikan adanya keadaan yang demikian itu, tuntutan pemberi tugas akan ditolak oleh hakim dan si kontraktor terluput dari penghukuman, baik yang berupa penghukuman untuk memenuhi perjanjian maupun untuk membayar pergantian kerugian.

Jika pekerjaan yang dilakukan musnah atau rusak diluar kesalahan dari pihak pemborong, misalnya karena gempa bumi, kebakaran, dan lain-lain dan ia berusaha untuk menanggulangi bahaya itu maka pemborong berhak memperoleh pembayaran ganti rugi seimbang dengan pekerjaan yang telah dihasilkan dan ongkos-ongkos yang telah dikeluarkan. Dalam keadaan yang demikian maka resiko kerugian ada pada pengguna jasa pemborongan.

Pemborong bertanggung jawab dalam jangka waktu tertentu, lazimnya satu sampai tiga bulan terhitung setelah terjadinya penyerahan pekerjaan yang pertama yaitu pekerjaan telah selesai 100%. Pada masa ini pemborong wajib melakukan perbaikan jika terbukti adanya cacat atau kekurangan pada pekerjaannya, hal ini disebut dengan masa pemeliharaan.

Sesudah pekerjaan diterima pertama kali oleh *bouwee* , maka berlaku masa pemeliharaan yang lamanya tergantung dari macam pekerjaan. Apabila pemborong dalam masa pemeliharaan tidak mau atau tidak sanggup memperbaiki kerusakan atau menambah pekerjaan yang masih kurang, maka *bouwee* akan menegur untuk melaksanakan kewajibannya, kalau pemborong tidak mengindahkannya, maka *bouwee* akan dapat memperbaiki sendiri atau menyerahkan kepada pihak lain dengan biaya milik pemborong, karena bagi pemborong yang telah menyerahkan pekerjaannya (penyerahan pertama), sebagian uang pemborong masih ditahan oleh *bouwee* yaitu sebanyak 5 % dari harga borongan dapat diambil oleh pemborong dan sekaligus dilakukan penyerahan kedua sampai selesainya masa pemeliharaan yang telah diperjanjikan oleh *bouwee* dan pemborong.<sup>17</sup>

## **B. Pemborong Tidak Menyetujui Pemberian Kerugian**

### **1. Meninjau ulang kembali Surat Perjanjian Pemborongan**

Dokumen kontrak konstruksi adalah kumpulan dokumen tertulis yang menjelaskan peranan, tanggung jawab dan “pekerjaan” dalam kontrak konstruksi dan mengikat bagi para pihak yang berkontrak. Secara umum, dokumen kontrak konstruksi harus mencakup poin-poin sebagai berikut :

- Instrument perjanjian yang menjelaskan semua dokumen yang menjadi bagian dari dokumen kontrak dan termasuk klausul pelaksanaan

---

<sup>17</sup>Wawancara dengan Direktur PT.Karya Mitra Jaya Perkasa selaku Kontraktor, tanggal 9 Juni 2015

- Kondisi-kondisi kontrak yang menjelaskan isi perjanjian secara lebih mendetail
- Konrespondensi antara para pihak yang berkontrak
- Spesifikasi pekerjaan

Dokumen-dokumen yang ada dan membentuk kontrak sebenarnya saling melengkapi dan memiliki kekuatan hukum yang sama sebagai bagian dari sebuah kontrak konstruksi. Tetapi untuk tujuan interpretasi, dalam kontrak biasanya terdapat sebuah klausul prioritas dokumen. Pada kenyataannya, sering kali dokumen-dokumen kontrak dibuat dengan kurang kesiapan atau bahkan belum disepakati dan di sempurnakan saat pekerjaan akan dimulai. Untuk menyasati timbulnya sengketa, maka dibuatlah sebuah klausul yang menjelaskan prioritas dokumen ini adalah untuk memudahkan interpretasi manakala terjadi perbedaan dan penyimpangan dokumen-dokumen kontrak.

Apabila terdapat sebuah ambiguitas atau perbedaan penafsiran dari dokumen-dokumen kontrak, maka konsultan pengawas harus menerbitkan sebuah klarifikasi atau intruksi yang dibutuhkan. Hal ini dapat terjadi karena sering kali pekerjaan konstruksi dimulai ketika dokumen-dokumen kontrak (termasuk gambar pekerjaan) belum selesai difinalisasikan. Akibatnya selalu terdapat kemungkinan munculnya sengketa dalam pekerjaan konstruksi. Penyelesaian sengketa jasa konstruksi dapat dilakukan melalui pengadilan (litigasi) atau diluar pengadilan (nonlitigasi) sesuai dengan yang disebutkan dalam kontrak konstruksi.

## **2. Meneruskan pekerjaan dengan adanya perubahan**

Perubahan pekerjaan atau perubahan lingkup pekerjaan (variations) merupakan hal yang cukup sering ditemukan dalam pelaksanaan proyek konstruksi. Terdapat 3 (tiga) alasan mengapa perubahan pekerjaan terjadi di dalam pelaksanaan konstruksi :

1. Konsultan pekerjaan (desainer) belum menyelesaikan semua gambar dan perhitungan desain sebelum kontrak ditandatangani.
2. Pemilik proyek mengubah keinginan mereka sebelum pekerjaan selesai.
3. Terjadi perubahan perundang-undangan atau factor eksternal lainnya yang mempengaruhi kinerja tim proyek dan proses pelaksanaan konstruksi.

Secara umum, kontrak dapat dikelompokkan menjadi 3 (tiga) yaitu:

1. Kontrak yang tidak mengizinkan perubahan pekerjaan (variations) sama sekali;
2. Kontrak yang mengizinkan perubahan pekerjaan tetapi membatasi jangkauan dimana perubahan pekerjaan dapat dilakukan;
3. Kontrak yang mengizinkan perubahan pekerjaan.

Pada dasarnya, sesuai dengan karakteristik proyek konstruksi yang dengan berbagai resiko perubahan, desain awal sebuah proyek konstruksi hampir tidak mungkin identik sama dengan hasil pekerjaan dilapangan. Perubahan-perubahan terhadap desain awal tersebut dapat terjadi sebagai akibat alasan teknis, estetika, kepraktisan, financial, atau perubahan atas kehendak pemilik proyek sendiri.

Apabila kemungkinan perubahan-perubahan ini tidak dituangkan ke dalam kontrak konstruksi atau dengan kata lain tidak terdapat klausul yang memungkinkan adanya perubahan pekerjaan di dalam kontrak konstruksi, maka perubahan tersebut tidak diperkenankan dan kontrak tidak memiliki kewajiban untuk melaksanakan perubahan tersebut. Perubahan tersebut hanya dapat dilakukan dengan persetujuan kontrak atau dengan cara membuat kontrak baru secara terpisah.

Pada umumnya, kontrak konstruksi memperkenankan terjadinya perubahan pekerjaan tetapi memberikan batasan terhadap sejauh mana perubahan pekerjaan tersebut dapat dilakukan. Besarnya batasan perubahan pekerjaan ini biasanya dinyatakan dalam nominal pekerjaan tambah/kurang sampai dengan 10% (sepuluh persen) dari nilai kontrak. Batasan ini menjadi penting terutama untuk memastikan bahwa kontraktor tidak dirugikan atas kemungkinan perubahan pekerjaan yang sangat ekstrem dimana harga-harga yang dirujuk dalam kontrak menjadi tidak lagi sesuai untuk pekerjaan tersebut.

Perubahan pekerjaan dapat diajukan oleh kedua belah pihak yang berkontrak. Kontraktor dapat mengajukan proposal perubahan pekerjaan kepada konsultan MK yang kemudian akan melakukan pengkajian menyeluruh terkait diperlukan atau tidaknya perubahan pekerjaan tersebut. Demikian pula pemilik proyek dapat mengajukan proposal perubahan pekerjaan apabila merasa bahwa kondisi financial tidak mencukupi untuk membiayai pelaksanaan pekerjaan. Konsultan MK juga dapat menginstruksikan dilakukannya perubahan pekerjaan sesuai dengan wewenang di

dalam kontrak konstruksi. Perubahan pekerjaan hanya dapat dikerjakan dengan persetujuan tertulis konsultan MK.

Dalam melakukan pengkajian terhadap kemungkinan perubahan pekerjaan tersebut, konsultan MK harus mempertimbangkan:

- Apakah kondisi-kondisi di dalam kontrak mengizinkan dilakukannya perubahan-perubahan atau tidak.
- Apakah pekerjaan perubahan tersebut sudah termasuk dalam bagian pekerjaan sesuai dokumen-dokumen kontrak atau tidak.
- Apakah pekerjaan perubahan tersebut sesuai dengan kondisi-kondisi yang sudah dituangkan di dalam dokumen-dokumen kontrak atau tidak.
- Apakah keadaan-keadaan dimana pekerjaan perubahan tersebut akan dilakukan berbeda dengan keadaan-keadaan apabila pekerjaan dilakukan tanpa perubahan.

Penilaian konsultasi MK terkait perubahan pekerjaan tidak hanya membutuhkan keahlian penilaian teknis tetapi juga keahlian dalam menginterpretasikan dokumen-dokumen kontrak dan kemampuan untuk bersikap adil serta tidak memihak.<sup>18</sup>

---

<sup>18</sup>Wawancara dengan Direktur PT.Karya Mitra Jaya Perkasa selaku Kontraktor, tanggal 9 Juni 2015

## **2.A. Hak Untuk Melakukan Perubahan Pekerjaan**

Perubahan pekerjaan dapat diajukan oleh kontraktor untuk kemudian disetujui oleh konsultan MK atau perubahan-perubahan tersebut dilakukan berdasarkan instruksi oleh konsultan MK. Kontraktor kemudian harus melaksanakan dan terikat pada perubahan pekerjaan kecuali apabila kontraktor telah memberikan pemberitahuan tertulis bahwa kontraktor tidak mampu melakukan perubahan pekerjaan tersebut dikarenakan mengalami kesulitan memperoleh material atau peralatan yang dibutuhkan untuk melaksanakan perubahan pekerjaan. Ketika menerima pemberitahuan ini, konsultan MK harus memutuskan untuk membatalkan perubahan pekerjaan, menetapkannya, atau memberikan alternative lainnya.

Yang termasuk pekerjaan perubahan adalah :

- a) Perubahan kuantitas item pekerjaan.
- b) Perubahan kualitas dan karakteristik lainnya dari item pekerjaan.
- c) Perubahan elevasi, posisi, dan/atau dimensi dari bagian pekerjaan.
- d) Penghilangan bagian pekerjaan, kecuali apabila bagian pekerjaan tersebut dikerjakan oleh pihak lain.
- e) Penambahan pekerjaan, material, atau jasa apa pun yang dibutuhkan untuk pekerjaan permanen , termasuk pengetesan dan pengujian; atau
- f) Perubahan tahapan atau waktu pelaksanaan pekerjaan.

Pada prinsipnya, kontraktor tidak diperbolehkan melaksanakan perubahan pekerjaan apa pun kecuali/sampai diinstruksikan atau disetujui oleh konsultan MK secara tertulis.

## **2.B. Prosedur Perubahan Pekerjaan**

Perubahan pekerjaan dapat diajukan baik oleh pemilik proyek melalui konsultan MK maupun oleh kontraktor. Apabila konsultan MK memberikan instruksi untuk melakukan perubahan pekerjaan, maka kontraktor harus menjawab instruksi tersebut secara tertulis sesegera mungkin baik itu menolak instruksi tersebut dengan memberikan alasan-alasan penolakan, atau menyetujui dengan menyerahkan :

- a) Sebuah penjelasan metode pelaksanaan pekerjaan dan program kerja
- b) Proposal atas semua modifikasi yang diperlukan untuk melaksanakan program kerja tersebut.
- c) Proposal kontraktor mengenai perhitungan biaya dan waktu atau perubahan pekerjaan.

Konsultan MK selanjutnya harus segera merespon dengan memberikan persetujuan, penolakan, atau komentar. Selama menunggu respons dari Konsultan MK ini, kontraktor tidak boleh menunda pekerjaan di lapangan.

Yang perlu digarisbawahi adalah semua perubahan pekerjaan harus diberikan secara tertulis oleh pemilik proyek atau konsultan MK. Tanpa adanya otoritas tertulis

tersebut, kontraktor tidak diperkenankan untuk melakukan perubahan pekerjaan.

Terdapat 2(dua) alasan terkait hal ini :

- 1) Pemilik proyek tidak mempunyai kewajiban untuk membayar perubahan pekerjaan tersebut, dan
- 2) Hal ini mengindikasikan terjadinya pelanggaran kontrak oleh kontraktor, yang tanpa instruksi memadai melakukan perubahan pekerjaan dari yang seharusnya dikerjakan sesuai dengan kontrak.

Sering kali, yang terjadi dilapangan, instruksi perubahan pekerjaan diberikan secara lisan oleh konsultan MK. Perubahan pekerjaan semacam ini menjadi kurang dari aspek formalitas. Terlebih apabila di dalam kontrak tidak dinyatakan secara tegas bahwa instruksi perubahan harus diberikan secara tertulis. Apabila di dalam kontrak dinyatakan bahwa instruksi harus diberikan secara tertulis tetapi pada praktiknya di lapangan konsultan MK memberikan instruksi lisan, maka kontraktor dapat meminta konfirmasi instruksi tertulis dari konsultan MK dan tidak perlu mengerjakan instruksi perubahan tersebut sampai instruksi secara tertulis terbit. Apabila di dalam kontrak tidak dinyatakan bahwa instruksi harus diberikan secara tertulis, maka kontraktor lebih baik tetap meminta konfirmasi instruksi tertulis dari konsultan MK.

## 2.C. Pembatasan Perubahan

Hal lain yang perlu diperhatikan terkait perubahan pekerjaan adalah sampai sejauh mana perubahan pekerjaan tersebut diperkenankan. Apabila terlalu banyak perubahan pekerjaan atau perubahan pekerjaan mencakup tenggang waktu yang cukup lama sehingga harga-harga satuan di dalam kontrak menjadi tidak lagi sesuai, maka sebaiknya dibuat addendum kontrak atau kontrak baru sekalian. Perubahan pekerjaan pada prinsipnya adalah perubahan yang masih sesuai dengan ketentuan-ketentuan lain yang tercantum di dalam kontrak. Untuk itu sebaiknya di dalam kontrak konstruksi terdapat klausul yang menjelaskan batasan-batasan perubahan pekerjaan.

Dengan adanya klausul ini, maka kontraktor memiliki hak untuk menolak instruksi perubahan pekerjaan yang melebihi batasan yang telah ditentukan. Dengan demikian kontraktor tidak terekspos untuk menderita kerugian akibat perubahan pekerjaan yang tidak terbatas. Sedangkan bagi pemilik proyek, dengan adanya klausul ini maka pemilik proyek dapat memastikan wakilnya di lapangan (konsultan MK) agar tidak sewenang-wenang dalam memerikan instruksi perubahan pekerjaan yang dapat meningkatkan nilai pekerjaan melebihi batas yang telah ditentukan di dalam koridor kontrak.<sup>19</sup>

---

<sup>19</sup>Wawancara dengan Direktur PT.Karya Mitra Jaya Perkasa selaku Kontraktor, tanggal 9 Juni 2015

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

1. Tanggungjawab pemborong atas kerugian akibat keterlambatan pembangunan ialah pemborong akan melaporkan kepada pemberi borongan apa saja yang menjadi penyebab keterlambatan penyelesaian pembangunan bangunan. Pemberitahuan tersebut harus dibuat tertulis dan berisi detail gambar. Dan apabila pemborong terlambat menyelesaikan pekerjaan akan dikenakan biaya denda sesuai dengan surat perjanjian pemborongan.
2. Yang dapat dilakukan oleh pemberi borongan apabila pemborong tidak menyetujui pemberian ganti rugi ialah pemberi borongan akan meninjau ulang kembali surat perjanjian pemborongan yang sudah mereka sepakati, bilamana ada sebuah perbedaan penafsiran daripada dokumen tersebut maka konsultan pengawas harus menerbitkan sebuah klarifikasi akan surat perjanjian itu. Dan apabila pemberi borongan memberikan instruksi untuk melakukan perubahan pekerjaan, maka pemborong akan meneruskan pembangunan tersebut sesuai apa yang mereka telah sepakati. Munculnya sengketa dalam pekerjaan konstruksi yang tidak dapat diselesaikan dengan jalan negosiasi akan dibawa ke badan arbitrase pengadilan sesuai dengan kontrak konstruksi.

## **B. Saran**

1. Dalam hal keterlambatan penyelesaian pemborongan yang dikarenakan terjadi perubahan pekerjaan, hak perpanjangan waktu pelaksanaan, kondisi iklim yang ekstrem, dan kelangkaan Sumber Daya Alam. Diharapkan pihak pemborong bangunan dapat memperkirakan berapa lama kesanggupan dalam melaksanakan pemborong sebelum melakukan penandatanganan kontrak perjanjian. Apabila sudah terjadi keterlambatan, maka yang telah wanprestasi tersebut harus mentaati persetujuan dalam perjanjian/kontrak sesuai dengan undang-undang yang berlaku, untuk menghindari adanya pemutusan kontrak secara sepihak.
2. Untuk mendapatkan kualitas bangunan yang baik dan bermutu maka pengawas harus melaksanakan pengawasan yang ketat dan intensif. Pengawasan tersebut harus dilaksanakan sejak awal pelaksanaan pembangunan hingga diserahkan bangunan yang telah selesai didirikan kepada pemberi tugas.

## DAFTAR PUSTAKA

### **Buku-buku**

Hansen, Seng, **Manajemen Kontrak Konstruksi**, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2015

H.S, Salim, **Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat Di Indonesia**, Jakarta: Sinar Grafika, 2003

Harahap, M. Yahya, **Segi-Segi Hukum Perjanjian**, Banda Aceh: Alumni, 1980

Marwan, M & Jimmy P, **Kamus Hukum (Dictionary Of Law Complete Edition)**, Surabaya: Reality Publisher, 2009

Marzuki, Peter Mahmud, **Penelitian Hukum**, Jakarta: Kencana, 2009

Muhammad, Abdulkadir, **Hukum Perdata Indonesia**, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2010

Subekti, **Hukum Perjanjian**, Jakarta: PT. Intermasa, 2002

Yasin, Nazarkhan, **Mengenal Kontrak Konstruksi di Indonesia**, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2009

### **Undang-Undang**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang No. 18 Tahun 1999 Tentang Jasa Konstruksi

PP No. 29 Tahun 2000 Tentang Penyelenggaraan Jasa