

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Sektor jasa konstruksi adalah salah satu sector strategis dalam mendukung tercapainya pembangunan nasional. Jasa konstruksi sesungguhnya merupakan bagian penting dari terbentuknya produk konstruksi, karena jasa konstruksi menjadi arena pertemuan antara penyedia jasa dengan pengguna jasa. Pada wilayah penyedia jasa juga bertemu sejumlah factor penting yang mempengaruhi perkembangan sector konstruksi seperti pelaku usaha, pekerjaannya dan rantai pasok yang menentukan keberhasilan dari proses penyediaan jasa konstruksi, yang menggerakkan pertumbuhan social ekonomi.¹

Konstruksi (Construction), menurut definisi Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah susunan (model, tata letak) suatu bangunan (jembatan, rumah, dan sebagainya). Selanjutnya, definisi menurut pakar bernama Henroid dalam bukunya *The Construction Industry Issues and Strategies in Developing Countries* (1984) memberikan definisi konstruksi sebagai suatu proses pembangunan fisik untuk menghasilkan infrastruktur seperti jalan, jembatan, irigasi, dan gedung yang memberikan kontribusi pada proses pembangunan masyarakat².

¹Gusni Vitri, 2020. *Analisis Faktor Penyebab Keterlambatan Pelaksanaan Proyek Rehabilitasi Sekolah Dalam Masa Pandemi Covid-19* Desember 2020.

²Sulistijo Sidarto Mulyo, 2013, *Bisnis Konstruksi Dihadang Banyak Masalah*, Elex Media Komputindo, Jakarta, hlm 1.

Berdasarkan Undang – Undang tentang Nomor 2 Tahun 2017 Jasa Konstruksi, dijelaskan mengenai pengertian Jasa Konstruksi. Dalam Pasal 1 Angka 1 Jasa Konstruksi adalah layanan jasa konsultasi konstruksi dan/atau pekerjaan konstruksi. Sedangkan dalam Pasal 1 Angka 3 Pekerjaan Konstruksi adalah keseluruhan atau sebagian kegiatan yang meliputi pembangunan, pengoperasian, pemeliharaan, pembongkaran, dan pembangunan kembali suatu bangunan.³

Kontrak Konstruksi menjadi hal yang penting dalam melakukan kegiatan Jasa Konstruksi, dengan adanya muatan substansi kontrak yang memuat kepentingan hak dan kewajiban para pihak dalam melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya mengenai penyelenggaraan pekerjaan konstruksi. Oleh karena itu, perlu adanya kesadaran hukum para pihak dalam pemenuhan kewajiban terhadap substansi kontrak yang telah diperjanjikan terkait klausul – klausul yang harus dipenuhi agar tidak terjadi sengketa di kemudian hari. Para pihak dalam kegiatan jasa konstruksi, yakni pengguna jasa dan penyedia jasa.

Dapat disebutkan juga bahwa pelaksanaan kontrak pada dasarnya merupakan pelaksanaan kewajiban kontraktual. Pihak pengguna jasa memiliki kewajiban utama yaitu melakukan pembayaran, sedangkan pihak penyedia jasa memiliki kewajiban ketepatan waktu penyelesaian pekerjaan akhir konstruksi. Maka dari itu, dibutuhkan perhatian pada tahap pembentukan kontrak, kemudian pada proses pelaksanaan kontrak.

Pandemi covid-19 yang merebak di seluruh penjuru dunia memberikan dampak yang signifikan terhadap stabilitas ekonomi, sehingga menyebabkan

³Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang JasaKonstruksi.

terjadinya pelambatan bahkan resesi ekonomi dunia. Dinamika ekonomi global tersebut, pun secara langsung berimplikasi terhadap stabilitas ekonomi nasional. Terlebih dengan semakin banyak jumlah suspect serta penyebaran covid-19 ke wilayah Indonesia. Dalam hal ini, kebijakan pemerintah yang menetapkan pandemi covid-19 sebagai bencana nasional patut diapresiasi, sehingga sumber daya pemerintah dibantu oleh seluruh komponen masyarakat bisa fokus menanggulangi wabah covid-19. Sektor jasa konstruksi sebagai bagian dari pelaku ekonomi, merasakan dampak yang sangat besar atas wabah covid-19. Elemen pelaksanaan konstruksi seperti material, tukang, peralatan, transportasi, waktu dan mobilitas terkait langsung dengan wabah covid-19, sehingga dapat menimbulkan ketidakpastian.

Fakta dilapangan, banyak proyek pengerjaan bangunan di suatu kabupaten menjadi terbengkalai karena material dan tukangnya diangkut dari kabupaten tetangga, terganggu mobilitas transportasinya karena pemberlakuan kebijakan karantina wilayah yang diberlakukan pimpinan di daerah tersebut. Terlebih, jika materialnya harus didatangkan dari propinsi lain.

Belum lagi, variable eskalasi harga dan bahan baku yang melambung tinggi karena kenaikan kurs dolar dan harus diimpor. Yang mengakibatkan keterlambatannya suatu bangunan.

Pelaksanaan pemberhentian pekerjaan sementara tersebut harus mengacu pada Mekanisme Penghentian Pekerjaan Sementara. Penghentian sementara tidak melepaskan hak dan kewajiban Pengguna Jasa dan Penyedia Jasa terhadap

kompensasi biaya upah tenaga kerja konstruksi, subkontraktor, produsen dan pemasok yang terlibat. Artinya, upah tenaga kerja konstruksi tetap dibayarkan.

Hal ini dimaksudkan untuk tetap melindungi hak-hak dan kewajiban para pihak dengan tetap memperhatikan upaya pencegahan dan penanganan COVID-19. Perlu adanya percepatan penyiapan dan pembangunan infrastruktur dalam rangka penanganan COVID-19, sebagaimana tercantum dalam Instruksi Presiden Republik Indonesia No. 04/2020 tentang Refocussing Kegiatan, Realokasi Anggaran, serta Pengadaan Barang dan Jasa dalam Rangka Percepatan Penanganan Corona Virus Disease 2019 (COVID-19). Berkaitan dengan pelaksanaan pengadaan barang jasa konstruksi, lebih lanjut diatur mengenai kemudahan dan perluasan akses dalam proses pengadaan jasa konstruksi yang dapat dilakukan secara online maupun offline sesuai dengan ketentuan dalam Lampiran Skema Protokol Pencegahan COVID-19 pada Instruksi Menteri. Pengaturan ini dimaksudkan untuk meminimalisir risiko penyebaran COVID-19 dengan tetap memperhatikan kaidah-kaidah dalam proses pengadaan barang jasa konstruksi.

Diharapkan dengan adanya Instruksi Menteri ini, dapat dipastikan bahwa penyelenggaraan Jasa Konstruksi tetap berjalan secara efektif dan efisien, serta tidak mengganggu pelaksanaan pembangunan infrastruktur di Indonesia dan tetap dilaksanakan sebagai bagian dari penanganan dampak sosial dan ekonomi dari COVID-19.

Kebijakan - kebijakan penanggulangan COVID- 19 yang membatasi kegiatan masyarakat berimplikasi terhadap terhambatnya keberlangsungan bisnis. Kondisi ini menciptakan permasalahan hukum dalam dunia usaha. Pelaku usaha konstruksi

mengalami dampak dari penyebaran virus corona di Indonesia. Salah satu dampak COVID -19 di industri konstruksi, yakni keterlambatan penyelesaian proyek. Kondisi kedaruratan yang ditimbulkan oleh COVID - 19 berimplikasi pada ketidakmungkinan proses pengerjaan konstruksi bisa berjalan normal, efektif, berkualitas dan tepat waktu. Masalah lain yang juga dialami perusahaan jasa konstruksi adalah eskalasi harga, yakni penyesuaian harga satuan item pekerjaan dengan memberikan addendum biaya tambah atau dengan rescoping(pengurangan item pekerjaan).⁴

Berdasarkan latarbelakang diatas tersebut maka penulisan berkeinginan untuk menelaah lebih lanjut dalam bentuk skripsi yang berjudul **“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KETERLAMBATAN BANGUNAN KONSTRUKSI AKIBAT COVID 19”**.

B. Rumusan Masalah

1. Apakah keterlambatan disebabkan oleh situasi covid-19 bisa dikategorikan wanprestasi dan bisa dibebaskan ganti rugi?
2. Bagaimanakah perlindungan terhadap upah tenaga kerja konstruksi selama terjadi pemberhentian pekerja?

⁴CokIstri Dian Laksmi Dewi, *Tanggung Jawab Atas Wanprestasi Pada Jasa Konstruksi Akibat Pandemi Covid-19* Jurnal Pascasarjana Universitas Ngurah Rai Vol.14 No.1 (2020).

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, yang menjadi tujuan penelitian adalah :

1. Untuk mengetahui keterlambatan disebabkan oleh situasi covid-19 bisa dikategorikan wanprestasi dan bisa dibebaskan ganti rugi.
2. Untuk mengetahui perlindungan terhadap upah tenaga kerja konstruksi selama terjadi pemberhentian kerja.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis/Akademis

Bahwa hasil penelitian ini diharapkan dapat menyumbangkan pikiran dibidang hukum yang akan mengembangkan disiplin hukum perdata, khususnya mengenai hukum konstruksi bangunan dan hukum perjanjian pemborongan.

2. Manfaat Praktis

Bahwa hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran terhadap para aparat penegak hokum didalam memahami keterlambatan bangunan konstruksi akibat covid-19.

3. Manfaat Bagi Diri Sendiri

- 1) Mengharapkan dengan selesainya penelitian ini dapat menjadi syarat terhadap penulis untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum di Univeritas HKBP Nommensen.
- 2) Bahwa penelitian ini dapat memberi manfaat dalam mengembangkan wawasan penulis khususnya berkaitan dengan keterlambatan bangunan konstruksi sakibat covid-19.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Istilah kontrak berasal dari bahasa Inggris, yaitu *contracts*. Sedangkan dalam bahasa Belanda, disebut dengan *overeenkomst* (perjanjian)⁵. Menurut Subekti memberikan definisi “Perjanjian” adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji pada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal⁶. Sedangkan KRMT Tirtodiningrat memberikan definisi perjanjian adalah suatu perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat diantara dua orang atau lebih untuk menimbulkan akibat-akibat hukum yang dapat dipaksakan oleh undang-undang.⁷

Menurut R. Setiawan perjanjian adalah : Suatu perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.⁸

Menurut Sudikno Mertokusumo: “perjanjian adalah sebagai hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum”.⁹

⁵Salim H.S, *Hukum kontrak : Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak, Buku Ketiga*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), hlm 25.

⁶Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian : Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Buku Kesatu, (Jakarta: PT Kharisma Putra Utama, 2010), hlm 15.

⁷Tirtodiningrat, K.R.T.M, *Ihtisar Hukum Perdata dan Hukum dagang, Pembangunan* , Jakarta, 1996, hlm 83

⁸R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan, Bina Cipta*, Bandung, 1979, hlm 49.

⁹Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 1986, hlm

Pengertian perjanjian atau kontrak diatur Pasal 1313 KUH Perdata. Pasal 1313 KUH Perdata berbunyi:

“Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.”

Tidak jelasnya definisi ini disebabkan dalam rumusan tersebut hanya disebabkan perbuatan saja. Maka yang bukan perbuatan melawan hukum pun disebut dengan perjanjian. Untuk memperjelas pengertian itu maka harus dicari dalam doktrin. Jadi, menurut doktrin (teori lama) yang disebut perjanjian adalah “Perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.”

Dengan adanya pengertian tentang perjanjian seperti ditentukan diatas, bisa diambil kesimpulan bahwa kedudukan antara para pihak yang mengadakan perjanjian adalah sama dan seimbang.

Berdasarkan pendapat para ahli tentang kontrak dan perjanjian, bahwa dapat disimpulkan pengertian kontrak/perjanjian adalah dimana seorang atau lebih melakukan sebuah perjanjian yang dimana kedua belah pihak telah menyepakati hal tersebut.

2. Asas – asas Perjanjian

Didalam Hukum Kontrak dikenal lima asas penting, yaitu asas kebebasan berkontrak, asas konsensualisme, asas pacta sunt servanda (asas kepastian hukum), asas iktikad, dan asas kepribadian.

1. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak dapat dianalisis dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang berbunyi: “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”

Asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk:¹⁰

- a. Membuat atau tidak membuat perjanjian,
- b. Mengadakan perjanjian dengan siapa pun,
- c. Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya, dan
- d. Menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.

2. Asas Konsensualisme

Asas Konsensualisme dapat disimpulkan dalam Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata. Dalam pasal itu ditentukan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian, yaitu adanya kesepakatan kedua belah pihak. Asas konsensualisme merupakan asas yang menyatakan bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, tetapi cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak. Kesepakatan merupakan persesuaian antara kehendak dan pernyataan yang dibuat oleh kedua belah pihak.

Asas konsensualisme muncul diilhami dari hukum Romawi dan hukum Jerman. Di dalam hukum Germani tidak dikenal asas konsensualisme, tetapi yang dikenal adalah perjanjian riil dan perjanjian formal. Perjanjian riil adalah sutau perjanjian yang dibuat dan dilaksanakan secara nyata (kontan dalam hukum Adat). Sedangkan

¹⁰Salim H.S. *Op.Cit*, hlm 9-10

yang disebut perjanjian formal adalah suatu perjanjian yang telah ditentukan bentuknya, yaitu tertulis (baik berupa akta autentik maupun akta dibawah tangan).

3. Asas Pacta Sunt Servanda

Asas pacta sunt servanda atau disebut juga dengan asas kepastian hukum. Asas ini berhubungan dengan akibat perjanjian. Asas pacta sunt servanda merupakan asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang. Mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak.¹¹

Asas pacta sunt servanda dapat disimpulkan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang berbunyi: “Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang.”

4. Asas Iktikad Baik (Goede Trouw)

Asas iktikad baik dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata. Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata berbunyi: “Perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik.” Asas iktikad baik merupakan asas bahwa para pihak, yaitu pihak kreditur dan debitur harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh atau kemauan baik dari pihak.

5. Asas Kepribadian

Asas kepribadian merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan atau membuat kontrak hanya untuk kepentingan perseorangan saja. Hal ini dapat dilihat dalamn Pasal 1315 dan Pasal 1340 KUH Perdata.

¹¹*Ibid*, hlm 10-12

3. Syarat-syarat Sahnya Perjanjian

Syarat sahnya kontrak dapat dikaji berdasarkan hukum kontrak yang terdapat di dalam KUH Perdata (civil law) dan hukum kontrak Amerika.¹²

1. Menurut KUH Perdata (Civil Law)

Dalam hukum Eropa Kontinental, syarat sahnya perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata atau Pasal 1365 Buku IV NBW (BW Baru) Belanda. Pasal 1320 KUH Perdata menentukan empat syarat sahnya perjanjian, yaitu

- (1) Adanya kesepakatan kedua belah pihak,
- (2) Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum,
- (3) Adanya objek, dan
- (4) Adanya kausa yang halal.

Keempat hal itu, dikemukakan berikut ini.

a. Kesepakatan (Toesteming/Izin) Kedua Belah Pihak

Syarat yang pertama sahnya kontrak adalah adanya kesepakatan atau konsesus pada pihak. Kesepakatan ini diatur dalam Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata. Yang dimaksud dengan kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya.

b. Kecakapan Bertindak

Kecakapan bertindak kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang akan menimbulkan akibat hukum. Orang-orang yang akan mengadakan perjanjian haruslah orang-orang yang cakap dan

¹²*Op.Cit*, hlm 33

mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum, sebagaimana yang ditentukan oleh undang-undang.

c. Adanya Objek Perjanjian (*onderwerp der Overeenkomst*)

Didalam berbagai literatur disebutkan bahwa yang menjadi objek perjanjian adalah prestasi (pokok perjanjian).

4. Berakhirnya Suatu Perjanjian

Berakhirnya kontrak merupakan selesai atau hapusnya sebuah kontrak yang dibuat antara dua pihak, yaitu pihak kreditur dan debitur tentang sesuatu hal. Pihak kreditur adalah pihak atau orang yang berhak atas suatu prestasi, sedangkan debitur adalah pihak yang berkewajiban untuk memenuhi prestasi. Sesuatu hal disini bisa berarti segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh kedua belah pihak, bisa jual beli, utang piutang, sewa menyewa, dan lain-lain.

Hak untuk mengakhiri kontrak diatur dalam Pasal 7.3.I. yang berbunyi: “Suatu pihak dapat mengakhiri kontrak tersebut dimana kegagalan untuk melaksanakan suatu kewajiban sesuai dengan kontrak tersebut mencapai pada tingkat ketidakpelaksanaan yang mendasar (Pasal 7.3.I ayat (1)). “

Hal-hal yang harus dipertimbangkan untuk menentukan kegagalan dalam melaksanakan suatu kewajiban pada tingkat ketidakpelaksanaan yang mendasar, yaitu:¹³

1. Ketidakpelaksanaan tersebut pada prinsipnyatelah menghilangkan hak dari pihak yang dirugikan untuk mengharapkan apa yang menjadi haknya sesuai

¹³Salim H.S, *Op.Cit*, hlm 163

dengan kontrak tersebut, kecuali pihak lainnya tidak menduga atau tidak dapat menduga atau tidak dapat menduga secara layak hasil semacam itu;

2. Kesesuaian yang sangat ketat dengan kewajiban yang tidak dilaksanakan adalah penting sesuai dengan kontrak tersebut;
3. Ketidakpelaksanaan tersebut telah dilakukan secara sengaja atau karena kecerobohan;
4. Ketidakpelaksanaan tersebut memberikan kepada pihak yang dirugikan alasan untuk percaya bahwa pihak tersebut tidak dapat menyandarkan diri pada pelaksanaan di masa yang akan datang dari pihak lainnya;
5. Pihak yang tidak dapat melaksanakan tersebut akan menderita kerugian yang tidak proporsional sebagai persiapan dari pelaksanaan apabila kontrak diakhiri (Pasal 7.3.I Rancangan Undang-Undang Kontrak).

Suatu perjanjian dikatakan berakhir apabila segala sesuatu yang menjadi isi perjanjian telah dilaksanakan. Semua kesepakatan diantara para pihak menjadi berakhir setelah apa yang menjadi tujuan diadakannya perjanjian oleh tercapai oleh para pihak. Berakhirnya perjanjian harus dibedakan dengan berakhirnya perikatan, karena perjanjian baru berakhir apabila seluruh perikatan yang timbul karenanya telah terlaksana.¹⁴

B. Tinjauan Umum Tentang Kontrak Konstruksi Bangunan

1. Pengertian Kontrak Konstruksi Bangunan

¹⁴Suharnoko, *Hukum Perjanjian, Teori dan Analisa Kasus*, (Jakarta: Penerbit Kencana, 2004), hlm 30.

Istilah kontrak kerja konstruksi merupakan terjemahan dari construction contract. Kontrak kerja konstruksi merupakan kontrak yang dikenal dalam pelaksanaan konstruksi bangunan, baik yang dilaksanakan oleh pemerintah maupun swasta. Kontrak kerja konstruksi merupakan:¹⁵ “Keseluruhan dokumen yang mengatur hubungan hukum antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi” (Pasal 1 ayat (5) Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi).

Dokumen merupakan surat-surat yang berkaitan dengan kegiatan konstruksi. Konstruksi merupakan susunan (model, letak) dari suatu bangunan. Dokumen-dokumen yang berkaitan erat dengan kontrak konstruksi, meliputi:

1. Surat perjanjian yang ditandatangani oleh pengguna jasa dan penyedia jasa;
2. Dokumen lelang, yaitu dokumen yang disusun oleh pengguna jasa yang merupakan dasar bagi penyedia jasa untuk menyusun usulan atau penawaran untuk pelaksanaan tugas yang berisi lingkup tugas dan persyaratannya (umum dan khusus, teknis dan administratif, kondisi kontrak);
3. Usulan atau penawaran, yaitu dokumen yang disusun oleh penyedia jasa berdasarkan dokumen lelang yang berisi metode, harga penawaran, jadwal waktu, dan sumber daya.

¹⁵Salim H.S, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat Di Indonesia*, Buku Kesatu, (Jakarta : Sinar Grafika, 2003), hlm 90

4. Berita acara yang berisi kesepakatan antara pengguna jasa dan penyedia jasa selama proses evaluasi usulan atau penawaran oleh pengguna jasa antara lain klarifikasi atas hal-hal yang menimbulkan keraguan;
5. Surat pernyataan dari pengguna jasa menyatakan menerima atau menyetujui usulan atau penawaran dari penyedia jasa;
6. Surat pernyataan dari pengguna jasa menyatakan kesanggupan untuk melakukan pekerjaan.

Hubungan hukum merupakan hubungan antara pengguna jasa dan penyedia jasa yang menimbulkan akibat hukum dalam bidang konstruksi. Akibat hukum, yaitu timbulnya hak dan kewajiban di antara para pihak. Momentum timbulnya akibat itu adalah sejak ditandatangani kontrak konstruksi oleh pengguna jasa dan penyedia jasa. Dengan demikian, dapat dikemukakan unsur-unsur yang harus ada dalam kontrak konstruksi yaitu

1. Adanya subjek, yaitu pengguna jasa dan penyedia jasa;
2. Adanya objek, yaitu konstruksi
3. Adanya dokumen yang mengatur hubungan antara pengguna jasa dan penyedia jasa.

Di dalam Blacklaws Dictionary, *contract construction*, is: *Type of contract in which plans and specification for construction are made a part of the contract itself and commonly it secured by performance and payment bonds to protect both subcontractor and party for whom building is being constructed.* Artinya, kontrak konstruksi adalah suatu tipe perjanjian atau kontrak yang merencanakan dan khusus untuk konstruksi yang dibuat menjadi bagian dari perjanjian itu sendiri. Kontrak

konstruksi itu pada umumnya melindungi kedua subkontraktor dan para pihak sebagai pemilik bangunan sebagai dasar dari perjanjian tersebut.¹⁶

Unsur-unsur kontrak konstruksi yang tercantum dalam definisi di atas adalah

1. Adanya kontrak,
2. Perencanaan,
3. Pembangunan, dan
4. Melindungi subkontraktor dan pemilik bangunan.

Perjanjian pemborongan bangunan dengan perjanjian yang lain dilihat dari segi obyeknya hamper sedikit mendekati yaitu perjanjian kerja dan perjanjian melakukan jasa, yaitu sama-sama menyebutkan bahwa pihak yang satu menyetujui untuk melaksanakan pekerjaan pihak lain dengan pembayaran tertentu. Perbedaannya diantara keduanya adalah bahwa pada perjanjian kerja terdapat hubungan kedinasan atau kekuasaan antara buruh dengan majikan. Pada pemborongan bangunan dan perjanjian melakukan jasa tidak ada hubungan semacam itu, melainkan melaksanakan pekerjaan yang tugasnya secara mandiri.¹⁷

2. Dasar Hukum Kontrak Konstruksi Bangunan

Peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang kontrak kerja konstruksi, adalah sebagai berikut.

1. Undang-undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi.

¹⁶*Ibid*, hlm 91

¹⁷Sri Soedewi Masjchun Sofwan, *Hukum Bangunan, Perjanjian Pemborongan Bangunan*, Liberty Yogyakarta, 1982, hlm 52.

Undang-undang ini dibuat pada masa reformasi. Latar belakang lahirnya undang-undang ini karena berbagai peraturan perundang-undangan yang berlaku belum berorientasi pada pengembangan jasa konstruksi yang sesuai dengan karakteristiknya.

Hal ini mengakibatkan kurang berkembangnya iklim usaha yang mendukung peningkatan daya asing secara optimal maupun bagi kepentingan masyarakat. Undang-undang Nomor 18 Tahun 1999 ditetapkan pada tanggal 7 Mei 1999.

Ketentuannya terdiri atas 12 bab dan 46 pasal. Hal-hal yang diatur dalam Undang-undang Nomor 18 Tahun 1999, meliputi:

- a. Ketentuan Umum (Pasal 1);
 - b. Asas dan tujuan (Pasal 2 sampai dengan pasal 3);
 - c. Usaha jasa konstruksi (Pasal 4 sampai dengan Pasal 13);
 - d. Pengikatan pekerjaan konstruksi (Pasal 14 sampai dengan Pasal 22);
 - e. Penyelenggaraan pekerjaan konstruksi (Pasal 23 sampai dengan Pasal 24);
 - f. Kegagalan bangunan (Pasal 25 sampai dengan Pasal 34);
 - g. Peran masyarakat (Pasal 29 sampai dengan Pasal 34);
 - h. Pembinaan (Pasal 35);
 - i. Penyelesaian sengketa (Pasal 36 sampai dengan Pasal 40);
 - j. Sanksi (Pasal 41 sampai dengan Pasal 43);
 - k. Ketentuan peralihan (Pasal 44 sampai dengan Pasal 46).
2. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2000 tentang Usaha dan Peran Serta Jasa Konstruksi.

Peraturan Pemerintah ini merupakan penjabaran dari Pasal 4 sampai dengan Pasal 13 yang berkaitan dengan usaha jasa konstruksi dan Pasal 29 sampai dengan Pasal 34 Undang-undang Nomor 18 Tahun 1999, yang berkaitan dengan peran serta masyarakat jasa konstruksi.

3. Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi.¹⁸
4. Peraturan Pemerintah Nomor 30 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Pembinaan Jasa Konstruksi.
5. Keputusan Presiden Nomor 18 Tahun 2000 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Instansi Pemerintah.

3. Jenis- jenis Kontrak Konstruksi

Kontrak konstruksi dapat dibagi menjadi 4 (empat) jenis, yaitu menurut ruang lingkup pekerjaannya (usahanya), imbalannya, jangka waktunya, dan cara pembayaran hasil pekerjaan. Keempat penggolongan ini disajikan sebagai berikut ini.¹⁹

1. Kontrak konstruksi menurut usahanya (Pasal 4 Undang-undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi).

Kontrak konstruksi ini merupakan penggolongan kontrak berdasarkan atas jenis usaha atau pekerjaan yang dilakukan oleh penyedia jasa. Kontrak jenis ini dibagi menjadi 3 (tiga) macam, yaitu

¹⁸Salim H.S, *Op Cit*, hlm 92

¹⁹*Ibid*, hlm 92

- a. Kontrak perencanaan konstruksi, merupakan kontrak yang dibuat oleh masing-masing pihak. Salah satu pihak, yaitu pihak perencanaan memberikan layanan jasa perencanaan dalam pekerjaan konstruksi. Layanan jasa perencanaan itu meliputi rangkaian kegiatan atau bagian dari kegiatan mulai dari studi pengembangan sampai dengan penyusunan dokumen kontrak kerja konstruksi;
 - b. Kontrak pelaksanaan konstruksi, yaitu kontrak antara orang perorangan atau badan usaha dengan pihak lainnya dalam pelaksanaan konstruksi;
 - c. Kontrak pengawasan, yaitu kontrak antara orang perorangan atau badan usaha dengan pihak lainnya dalam pengawasan konstruksi.
2. Kontrak kerja konstruksi berdasarkan imbalannya (Pasal 20 ayat (3) huruf a dan Pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 30 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Pembinaan Jasa Konstruksi).²⁰

Kontrak kerja konstruksi ini merupakan kontrak yang dibuat berdasarkan atas imbalan atau biaya yang dikeluarkan untuk pelaksanaan suatu konstruksi. Kontrak kerja konstruksi berdasarkan imbalannya dapat dibagi menjadi lima macam, yaitu sebagai berikut.

- Kontrak kerja konstruksi dalam bentuk imbalan *lump sum* merupakan kontrak jasa atas penyelesaian seluruh pekerjaan dalam jangka waktu tertentu dengan jumlah harga yang pasti dan tetap. Semua risiko yang mungkin terjadi dalam proses penyelesaian pekerjaan itu sepenuhnya ditanggung oleh penyedia jasa sepanjang gambar dan spesifikasi tidak berubah. Inti kontrak ini adalah jangka

²⁰*Ibid*, hlm 93

waktu tertentu harga yang pasti dan tetap, serta risiko seluruhnya ditanggung oleh penyedia jasa.

- Kontrak kerja konstruksi dalam bentuk imbalan harga satuan, yaitu kontrak kerja atas penyelesaian seluruh pekerjaan dalam jangka waktu tertentu berdasarkan harga satuan yang pasti dan tetap untuk setiap satuan/unsur pekerjaan dengan spesifikasi teknis tertentu. Maka volume pekerjaannya didasarkan pada hasil pengukuran bersama yang benar-benar telah dilaksanakan oleh penyedia jasa. Inti kontrak ini adalah harga yang pasti untuk setiap satuan/unsur, dan volume pekerjaan dilakukan secara bersama.
- Kontrak kerja konstruksi dalam bentuk imbalan biaya tambah imbalan jasa, yaitu kontrak jasa atas penyelesaian seluruh pekerjaan dalam jangka waktu tertentu, sedangkan jenis pekerjaan dan volumenya belum diketahui dengan pasti. Pembayaran pekerjaan dilakukan berdasarkan pengeluaran biaya yang meliputi bahan, sewa peralatan, upah pekerja dan lain-lain, ditambah imbalan jasa yang telah disepakati kedua belah pihak. Unsur-unsur yang harus ada dalam kontrak ini:
 - 1) Jenis dan volume pekerjaan belum diketahui secara pasti;
 - 2) Pembayaran dilakukan berdasarkan atas dasar pengeluaran dan pembayaran imbalan jasa.
- Kontrak kerja konstruksi dalam bentuk imbalan gabungan antara lump sum dan harga satuan merupakan gabungan lump sum dan atau harga satuan dan atau ditambah imbalan jasa dalam 1 (satu) pekerjaan yang diperjanjikan sejauh yang

disepakati para pihak dalam kontrak kerja konstruksi. Inti dari kontrak adalah adanya kesepakatan para pihak tentang suatu perjanjian.

- Kontrak kerja konstruksi dalam bentuk imbalan aliansi merupakan kontrak pengadaan jasa, yang mana harga kontrak referensi ditetapkan ruang lingkupnya sedangkan volume pekerjaannya belum diketahui atau pun diperinci secara pasti. Pembayaran pekerjaannya dilakukan secara biaya tambah imbal jasa dengan suatu pembagian tertentu yang disepakati bersama atas penghematan atau pun biaya lebih yang timbul dari perbedaan biaya sebenarnya dan harga kontrak referensi. Inti atau unsur kontrak ini:²¹

1. Harga kontrak referensi ditetapkan lingkungannya;
2. Volume pekerjaan belum diketahui atau dirinci secara pasti,
3. Pembayaran dilakukan secara tambah imbal jasa,
4. Adanya kesepakatan, dan
5. Adanya harga perbedaan biaya sebenarnya dan harga kontrak referensi.

3. Kontrak kerja konstruksi berdasarkan jangka waktu pelaksanaan pekerjaan (Pasal 20 ayat (3) huruf b Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi).

Kontrak kerja konstruksi berdasarkan jangka waktunya merupakan kontrak atau perjanjian yang disepakati oleh kedua belah pihak. Dalam kontrak itu ditentukan lamanya kontrak kerja konstruksi dilaksanakan. Kontrak ini dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu

²¹*Ibid*, hlm 94

- a. Tahun tunggal, yaitu pekerjaan yang pendanaan dan pelaksanaannya direncanakan selesai selama 1 (satu) tahun;
 - b. Tahun jamak, yaitu pekerjaan yang pendanaan dan pelaksanaannya direncanakan selesai lebih dari 1 (satu) tahun.
4. Kontrak kerja konstruksi berdasarkan cara pembayaran hasil pekerjaan (Pasal 20 ayat (3) huruf c Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi).

Kontrak kerja konstruksi ini merupakan penggolongan kontrak berdasarkan cara pembayaran yang dilakukan oleh pengguna jasa, apakah sesuai kemajuan atau secara berkala. Kontrak jenis ini dibagi menjadi 2 (dua) macam, yaitu :

- a. Sesuai kemajuan pekerjaan, yaitu kontrak yang pembayaran hasil pekerjaannya dilakukan dalam beberapa tahapan dan bisa juga pembayaran dilakukan sekaligus pada saat pekerjaan fisik selesai 100% (*tum key*);
- b. Pembayaran secara berkala, yaitu kontrak yang pembayaran hasil pekerjaannya dilakukan secara bulanan pada tiap akhir bulan.

Di samping pembagian itu, dalam pelaksanaan proyek Pemerintah, dikenal juga kontrak berdasarkan objeknya. Kontrak berdasarkan objeknya merupakan penggolongan kontrak berdasarkan atas jenis prestasi yang akan dilakukan oleh para pihak. Kontrak jenis ini dibagi menjadi 2 (dua) macam, yaitu :

- 1) Kontrak Pengadaan Barang, merupakan kontrak yang dibuat oleh para pihak, yang objeknya berupa barang, dipergunakan untuk kepentingan Pemerintah;
- 2) Kontrak Konsultasi, yaitu kontrak yang dibuat oleh para pihak, yang mana pihak penyedia jasa memberikan layanan jasa profesional dalam berbagai

bidang untuk mencapai sasaran tertentu yang hasilnya berbentuk piranti lunak. Kontrak itu disusun secara sistematis berdasarkan kerangka acuan kerja yang ditetapkan pengguna jasa.

Penggolongan yang paling esensi dalam kontrak kerj konstruksi adalah pengolongan berdasarkan atas jenis usahanya, yaitu kontrak perencanaan, kontrak pelaksanaan konstruksi , dan kontrak pengawasan. Apabila ketiga kontrak ini dilaksanakan maka didalamnya akan dituangkan pula kontrak berdasarkan imbalan, jangka waktunya, dan cara pembayarannya.

4. Pihak-pihak Penyedia Jasa Dan Pengguna Jasa

1) Penyedia Jasa

Penyedia jasa terdiri atas perencana konstruksi, pelaksana konstruksi, dan pengawas konstruksi.²²

a. Perencana Konstruksi

Perencana Konstruksi adalah penyedia jasa orang perseorangan atau badan usaha yang dinyatakan ahli dibidang perencanaan jasa konstruksi. Perencana konstruksi itu mampu mewujudkan suatu hasil perencanaan menjadi bentuk bangunan atau bentuk fisik lain.

Objek dalam kontrak perencanaan jasa konstruksi adalah memberikan layanan perencanaan jasa 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).

²²*ibid*, hlm 95

b. Pelaksana Konstruksi

Pelaksana Konstruksi adalah penyedia jasa orang perseorangan atau badan usaha yang dinyatakan ahli atau profesional dibidang pelayanan jasa konstruksi. Pelaksana konstruksi tersebut mampu menyelenggarakan kegiatannya untuk mewujudkan hasil perencanaan menjadi bentuk bangunan atau bentuk fisik.

Objek dalam pelaksanaan kontrak konstruksi adalah mewujudkan hasil perencanaan menjadi bentuk bangunan atau bentuk fisik lainnya.

c. Pengawas Konstruksi

Pengawas konstruksi merupakan salah satu pihak dalam kontrak konstruksi, yang bertugas melaksanakan pekerjaan pengawasan sejak awal pelaksanaan pekerjaan konstruksi sampai selesai dan diserahterimakan. Pengawasa konstruksi adalah penyedia jasa orang perorangan dan badan usaha.

Hak dan Kewajiban Pengguna Jasa dan Penyedia Jasa.

Hak dan Kewajiban para pihak, baik Pengguna Jasa maupun Penyedia Jasa dalam pemilihan Penyedia Jasa diatur dalam Pasal 18 sampai dengan Pasal 21 Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi dan Pasal 15 sampai dengan Pasal 18 Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi.²³

Kewajiban Pengguna Jasa dalam pemilihan Penyedia Jasa diatur dalam Pasal 15 Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi.

²³Salim H.S, *Op.Cit*, hlm 109

Hak Pengguna Jasa:²⁴

- a. Mengubah sebagian isi kontrak kerja konstruksi tanpa mengubah lingkup kerja yang telah diperjanjikan atas kesepakatan dengan penyedia jasa;
- b. Menghentikan pekerjaan sementara apabila penyedia jasa bekerja tidak sesuai ketentuan kontrak kerja konstruksi;
- c. Menghentikan secara permanen dengan cara pemutusan kontrak kerja konstruksi apabila penyedia jasa tidak mampu memenuhi ketentuan kontrak kerja konstruksi;
- d. Menolak usulan perubahan isi sebagian kontrak kerja konstruksi yang diusulkan penyedia jasa;
- e. Menolak bahan dan atau hasil pekerjaan penyedia jasa yang tidak memenuhi persyaratan teknis;
- f. Menetapkan dan atau mengubah besaran serta persyaratan pertanggungungan atas kesepakatan dengan penyedia jasa;
- g. Mengganti tenaga penyedia jasa karena dinilai tidak mampu melaksanakan pekerjaan;
- h. Menghentikan pekerjaan sementara apabila penyedia jasa tidak memenuhi kewajibannya;
- i. Menolak usulan subpenyedia jasa dan atau pemasok yang diusulkan penyedia jasa.

Kewajiban Pengguna Jasa:

²⁴*Ibid*, hlm 110

- a. Menyerahkan saran kerja kepada penyedia jasa untuk pelaksanaan pekerjaan sesuai kesepakatan kontrak kerja konstruksi;
- b. Memberikan bukti kemampuan membayar biaya pelaksanaan pekerjaan;
- c. Menerima bahan dan atau hasil pekerjaan yang telah memenuhi persyaratan teknis dan administrasi;
- d. Memberikan imbalan atas prestasi lebih;
- e. Membayar tepat waktu dan tepat jumlahnya sesuai tahapan proses pembayaran yang disepakati;
- f. Memenuhi pembayaran kompensasi atas kelalaian atau kesalahan pengguna jasa;
- g. Menjaga kerahasiaan dokumen/proses kerja yang diminta penyedia jasa;
- h. Melaksanakan pengawasan dan koreksi terhadap pelaksanaan pekerjaan.

Hak Penyedia Jasa:

- a. Mengajukan usul perubahan atas sebagian isi kontrak ekerja konstruksi;
- b. Mendapatkan imbalan atas prestasi lebih yang dilakukannya;
- c. Mendapatkan kompensasi atas kerugian yang timbul akibat perubahan isi kontrak kerja konstruksi yang diperintahkan pengguna jasa;
- d. Menghentikan pekerjaan sementara apabila pengguna jasa tidak memenuhi kewajibannya;
- e. Menghentikan pekerjaan secara permanen dengan cara pemutusan kontrak kerja konstruksi, apabila pengguna jasa tidak mampu melanjutkan pekerjaan atau tidak mampu memenuhi kewajibannya. Dalam hal ini penyedia jasa berhak

mendapatkan kompensasi atas kerugian yang timbul akibat pemutusan kontrak kerja konstruksi;

- f. Menolak usulan perubahan sebagian isi kontrak kerja konstruksi dari pengguna jasa;
- g. Menunjuk subpenyedia jasa dan atau pemasok atas persetujuan pengguna jasa.

Kewajiban Penyedia Jasa diatur dalam Pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi.

Kewajiban Penyedia Jasa:

- a. Memberikan pendapat kepada pengguna jasa atas penugasannya, dokumen yang menjadi acuan pelaksanaan pekerjaan, data pendukung, kualitas sarana pekerjaan atau hal-hal lainnya yang dipersyaratkan pada kontrak kerja konstruksi;
- b. Memperhitungkan risiko pelaksanaan dan hasil pekerjaan;
- c. Memenuhi ketentuan pertanggungjawaban, membayar denda dan atau ganti rugi sesuai yang dipersyaratkan pada kontrak kerja konstruksi.

2). Pengguna Jasa

Pengguna jasa adalah perseorangan atau badan sebagai pemberi tugas atau pemilik pekerja/proyek yang memerlukan layanan jasa perencanaan.

C. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Pemborongan

1. Pengertian Perjanjian Pemborongan

Di dalam Kitab Undang-undang Hukum perdata (disingkat KUH Perdata), Perjanjian pemborongan disebut dengan istilah Pemborongan pekerjaan. Menurut Pasal 1601 b KUH Perdata, Pemborongan pekerjaan adalah persetujuan dengan mana pihak yang satu, si pemborong, mengikatkan diri untuk menyelesaikan suatu pekerjaan bagi pihak yang lain, pihak yang memborongkan, dengan menerima suatu harga yang ditentukan.

Definisi perjanjian pemborongan di sini kurang tepat menganggap bahwa perjanjian sepihak sebab si pemborong hanya mempunyai kewajiban saja sedangkan yang memborongkan hak saja. Sebenarnya perjanjian pemborongan adalah perjanjian timbal balik hak dan kewajiban.

Menurut Subekti, pemborongan pekerjaan (*aanneming van werk*) ialah suatu perjanjian, dimana satu pihak menyanggupi untuk keperluan pihak lainnya, melakukan suatu pekerjaan tertentu dengan pembayaran upah yang ditentukan pula.²⁵

Dengan demikian definisi perjanjian pemborongan yang benar sebagai berikut: Pemborongan pekerjaan adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu, sipemborong, mengikatkan diri untuk menyelenggarakan suatu pekerjaan, sedangkan pihak yang lain yang memborong, mengikatkan diri untuk membayar suatu harga yang ditentukan.²⁶

Dari definisi tersebut di atas dapat dikatakan:

²⁵Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT. Intermasa, Bandung, 1987, hlm 174.

²⁶F.X. Djumialdji, *Hukum Bangunan: Dasar-Dasar Hukum Dalam Proyek Dan Sumber Daya Manusia, Buku Kesatu*, (Jakarta: PT Rineka Cipta, 1996), hlm 4.

- Bahwa yang membuat perjanjian pemborongan atau dengan kata lain yang terkait dalam perjanjian pemborongan adalah dua pihak saja yaitu: Pihak kesatu disebut yang memborongkan/*prinsip/bouwheer/aanbesteder*/pemberi tugas dan sebagainya. Pihak kedua disebut pemborong/*kontraktor/rekanan/annemer/pelaksana* dan sebagainya.
- Bahwa objek dari perjanjian pemborongan adalah pembuatan suatu karya (*het maken van werk*).

Perjanjian pemborongan diatur dalam Bab 7A Buku III KUH Perdata Pasal 1601 b, kemudian Pasal 1604 sampai dengan Pasal 1616. Perjanjian pemborongan merupakan salah satu perjanjian untuk melakukan pekerjaan, sebab Bab 7A Buku III KUH Perdata yang berjudul “Perjanjian untuk melakukan pekerjaan” itu di dalamnya terdapat tiga macam perjanjian yaitu:

1. Perjanjian kerja
2. Perjanjian Pemborongan
3. Perjanjian menunaikan jasa.

Ketiga perjanjian tersebut mempunyai persamaan yaitu bahwa pihak yang satu melakukan pekerjaan bagi pihak yang lain dengan menerima upah.

Adapun perbedaan antara perjanjian kerja dengan perjanjian pemborongan dan perjanjian menunaikan jasa yaitu bahwa dalam perjanjian kerja terdapat unsur subordinasi, sedang pada perjanjian pemborongan dan perjanjian menunaikan jasa ada koordinasi.²⁷

²⁷*Ibid*, hlm 5

Mengenai perbedaan antara perjanjian pemborongan dengan perjanjian menunaikan jasa, yaitu bahwa dalam perjanjian pemborongan berupa mewujudkan suatu karya tertentu sedangkan dalam perjanjian menunaikan jasa berupa melaksanakan tugas tertentu yang ditentukan sebelumnya.

Perjanjian pemborongan bangunan dengan perjanjian yang lain dilihat dari segi obyeknya hamper sedikit mendekati yaitu perjanjian kerja dan perjanjian melakukan jasa, yaitu sama-sama menyebutkan bahwa pihak yang satu menyetujui untuk melaksanakan pekerjaan pihak lain dengan pembayaran tertentu. Perbedaannya diantara keduanya adalah bahwa pada perjanjian kerja terdapat hubungan kedinasan atau kekuasaan antara buruh dengan majikan. Pada pemborongan bangunan dan perjanjian melakukan jasa tidak ada hubungan semacam itu, melainkan melaksanakan pekerjaan yang tugasnya secara mandiri.²⁸

Perjanjian pemborongan selain diatur dalam KUH Perdata, juga diatur dalam Keputusan Presiden Nomor 16 Tahun 1994 tentang pelaksanaan anggaran pendapatan dan belanja negara (selanjutnya disingkat Keppres 16 Tahun 1994) dan a.v.1941 singkatan dari “*Algemene Voorwaarden voorde unitvoering bij aanneming van openbare werken in Indonesia*”, yang terjemahannya sebagai berikut: Syarat-syarat umum untuk pelaksanaan pemborongan pekerjaan umum di Indonesia.

Ketentuan-ketentuan perjanjian pemborongan di dalam KUH Perdata berlaku baik bagi perjanjian pemborongan pada proyek-proyek swasta maupun pada proyek-proyek pemerintah.

²⁸Sri Soedewi Masjchun Sofwan, *Hukum Bangunan, Perjanjian Pemborongan Bangunan, Liberty Yogyakarta*, 1982, hlm 52

Perjanjian pemborongan pada KUH Perdata itu bersifat pelengkap artinya ketentuan-ketentuan perjanjian pemborongan dalam KUH Perdata dapat digunakan oleh para pihak dalam perjanjian pemborongan atau para pihak dalam perjanjian pemborongan dapat membuat sendiri ketentuan-ketentuan perjanjian pemborongan asal tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilan.

Apabila para pihak perjanjian pemborongan membuat sendiri ketentuan-ketentuan dalam perjanjian pemborongan maka ketentuan-ketentuan dalam KUH Perdata dapat melengkapi apabila ada kekurangannya.

Mengenai ketentuan-ketentuan perjanjian pemborongan yang diatur dalam Keppres 16 Tahun 1994 berlaku bagi perjanjian pemborongan pada proyek-proyek swasta tidak menutup kemungkinan untuk memperlakukan ketentuan-ketentuan dari Keppres 16 Tahun 1994 sebagai pedoman saja.

Ketentuan-ketentuan dalam Keppres 16 Tahun 1994 itu bersifat memaksa atau dengan kata lain tidak boleh dilanggar. Dengan demikian perjanjian pemborongan pada proyek-proyek pemerintah harus dibuat sesuai dengan Keppres 16 tahun 1994.

2. Sifat dan Bentuk Perjanjian Pemborongan

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

Dengan adanya kata sepakat tersebut, perjanjian pemborongan mengikat kedua belah pihak artinya para pihak tidak dapat membatalkan perjanjian pemborongan tanpa persetujuan pihak lainnya. Jika perjanjian pemborongan dibatalkan atau diputuskan secara sepihak, maka pihak lainnya dapat menuntutnya.

Perjanjian pemborongan bentuknya bebas (*vormvrij*) artinya perjanjian pemborongan dapat dibuat secara lisan maupun tertulis. Dalam prakteknya, apabila perjanjian pemborongan yang menyangkut harga borongan kecil biasanya perjanjian pemborongan dibuat secara lisan, sedangkan apabila perjanjian pemborongan menyangkut harga borongan yang agak besar maupun yang besar, biasanya perjanjian pemborongan dibuat secara tertulis baik dengan akta dibawah tangan atau dengan akta autentik (akta notaris).²⁹

Perjanjian pemborongan pada proyek-proyek pemerintah harus dibuat secara tertulis dan dalam bentuk perjanjian standar artinya perjanjian pemborongan (Surat Perintah Kerja dan Surat Perjanjian Pemborongan) dibuat dalam bentuk model-model formulir tertentu yang isinya ditentukan secara sepihak oleh pihak yang memborongkan berdasarkan pada peraturan standar/buku yaitu A.V.1941.

Di dalam Keppres 16 Tahun 1994 dikenal adanya 3 (tiga) bentuk perjanjian pemborongan yaitu:

- 1) Akta dibawah tangan yaitu perjanjian pemborongan yang dibuat atas cara memborongkan proyek dengan pengadaan langsung, bernilai sampai dengan Rp 5.000.000,00 (lima juta rupiah).

²⁹*Ibid*, hlm 8

- 2) Surat Perintah Kerja (SPK) yaitu perjanjian pemborongan yang dibuat atas cara memborongkan proyek dengan pengadaan langsung diatas Rp 5.000.000,00 (lima juta rupiah) sampai dengan Rp 15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) dan pemilihan langsung.
- 3) Surat perjanjian pemborongan/kontrak yaitu perjanjian pemborongan yang dibuat atas cara memborongkan proyek dengan pemilihan langsung dan pelelangan.

3. Macam Dan Isi Perjanjian Pemborongan

Di dalam KUH Perdata dikenal adanya 2 (dua) macam perjanjian pemborongan yaitu:

- 1) Perjanjian pemborongan dimana pemborongan hanya melakukan pekerjaan saja.
- 2) Perjanjian pemborongan dimana pemborongan selain melakukan pekerjaan juga menyediakan bahan-bahannya (materialnya).

Perbedaan kedua macam perjanjian pemborongan tersebut dalam hal risiko kalau terjadi overmach/keadaan memaksa. Dalam perjanjian pemborongan dimana pemborong hanya melakukan pekerjaan saja, apabila pekerjaan itu musnah sebelum diserahkan, maka pemborong hanya bertanggung jawab atas kesalahannya saja. Dalam perjanjian pemborongan dimana pemborong selain melakukan pekerjaan juga menyediakan bahan-bahannya, apabila pekerjaan itu musnah sebelum diserahkan, maka pemborong bertanggung jawab baik karena kesalahannya maupun bukan karena

kesalahannya, kecuali jika pihak yang memborongkan telah lalai menerima pekerjaan tersebut.

Mengenai isi dari perjanjian pemborongan di dalam KUH Perdata tidak ditentukan maka para pihak yaitu pihak yang memborongkan yang mereka buat. Hal ini sesuai dengan asas kebebasan berkontrak dalam Pasal 1338 Ayat (1) KUH Perdata yang mengandung pengertian:³⁰

- Orang bebas membuat perjanjian maupun tidak membuat perjanjian
- Orang bebas menentukan isi dari perjanjian
- Orang bebas menentukan bentuk dari perjanjian
- Orang bebas mengadakan perjanjian dengan siapa pun
- Orang bebas menentukan hukumnya yang berlaku bagi perjanjian

Namun kebebasan tersebut di atas yaitu tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan.

4. Wanprestasi

Yang dimaksud dengan wanprestasi adalah jika salah satu pihak dalam perjanjian tidak memenuhi prestasi karena kesalahannya (kesengajaan atau kelalaian).

Adapun bentuk-bentuk wanprestasi adalah :

- Tidak memenuhi prestasi sama sekali
- Memenuhi prestasi secara tidak baik
- Terlambat memenuhi prestasi.

³⁰*Ibid*, hlm 9

Untuk menyatakan seseorang telah melakukan wanprestasi selain memenuhi syarat-syarat tersebut diatas (syarat materil) masih diperlukan adanya surat teguran/peringatan (somasi) yang merupakan syarat formil adanya wanprestasi.

Akibat adanya wanprestasi maka kreditor (yang berhak menuntut prestasi). Dapat menuntut kepada debitor (yang wajib memenuhi prestasi):

1. Pemenuhan prestasi
2. Pemenuhan prestasi dengan ganti rugi
3. Ganti rugi
4. Pembatalan perjanjian
5. Pembatalan perjanjian dengan ganti rugi.

Didalam praktek apabila terjadi wanprestasi dalam perjanjian pemborongan maka yang memborongkan terlebih dulu memberi teguran agar pemborong memenuhi kewajibannya sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam jangka waktu yang layak. Jika setelah ada teguran diperjanjikan tetap mengabaikan peringatan tersebut maka pemborong dianggap telah melakukan wanprestasi.

Akibat dari wanprestasi tersebut biasanya sebagai berikut:

- Apabila pemborong terlambat menyerahkan pekerjaannya, maka pemborong dapat dikenai denda 1% atau 2% setiap hari kelambatan dengan jumlah denda setinggi-tingginya 5% dari harga borongan/kontrak.
- Apabila pemborong menyerahkan pekerjaannya pada pihak lain, atau tidak dapat melaksanakan pekerjaannya atau batas maksimum denda dilampaui,

maka perjanjian pemborongan dapat dibatalkan oleh pihak yang memborongkan.

5. Harga Borongan/Kontrak

Di dalam KUH Perdata tidak ada ketentuan mengenai harga borongan maupun cara pembayarannya. Oleh karena itu para pihak dapat menentukan harga borongan maupun cara pembayarannya. Harga borongan biasanya dalam praktek dapat ditentukan lebih dahulu sebelum pekerjaan dimuali, dapat ditetapkan kemudian hari dengan menghitung biaya tambah dengan upahnya/keuntungannya (*cost plus fee*) dan sebagainya.³¹

Dengan demikian harga borongan dapat ditentukan sebagai berikut :

- 1) *Fixed price* yaitu harga borongan ditentukan secara pasti baik mengenai harga keseluruhan maupun harga satuan.
- 2) *Lumpsum* yaitu harga borongan diperhitungkan secara keseluruhan.
- 3) *Unit plus* yaitu harga borongan diperhitungkan untuk setiap unit.
- 4) *Cost plus fee* yaitu harga borongan yang jumlahnya tidak dinyatakan dengan pasti lebih dahulu tetapi baru akan ditetapkan kemudian dengan menghitung biaya tambah upahnya/keuntungannya.

Menurut Keppres 16 tahun 1994, harga borongan harus dengan karya yang tetap dan pasti. Hal ini dapat diketahui dari isi Surat Perintah Kerja (SPK) maupun Surat Perjanjian Pemborongan/Kontrak. Dengan demikian harga borongan yang ditentukan secara "*Cost plus fee*" dalam proyek-proyek pemerintah dilarang.

³¹F.X. Djumaldji, *Op.Cit* , hlm 13

Mengenai cara pembayaran ditentukan dalam Pasal 21 Ayat (13) Keppres 16 tahun 1994 sebagai berikut:

Jumlah pembayaran kepada rekanan dilakukan sesuai dengan pelaksanaan pekerjaan dan tidak dibenarkan melebihi prestasi pekerjaan yang diselesaikan/jumlah barang yang diserahkan.

Sebagai contoh diatas dapat dilihat pada praktek perjanjian pemborongan dimana cara pembayarannya sebagai berikut:

- Termin pertama : dibayar 25% dari harga borongan jika pekerjaan selesai 30%
- Termin kedua : dibayar 25% dari harga potongan jika pekerjaan selesai 50%
- Termin ketiga : dibayar 25% dari harga borongan jika pekerjaan selesai 80%
- Termin keempat : dibayar 20% dari harga borongan jika pekerjaan mencapai 100%
- Termin kelima : dibayar 5% dari harga borongan jika telah selesai jangka waktu pemeliharaan.

Pembayaran melalui Surat Perintah Kerja (SPK) atau Surat Perjanjian Pemborongan/Kontrak dilakukan atas dasar berita acara yang menyatakan bahwa penyerahan barang/jasa atau prestasi pekerjaan telah diselesaikan sesuai dengan Surat Perintah Kerja (SPK) atau Surat Perjanjian Pemborongan/Kontrak.

6. Upah Minimum Provinsi (UMP)

Adalah Upah Minimum yang berlaku untuk seluruh Kabupaten/Kota di satu Provinsi. Upah minimum ini di tetapkan setiap satu tahun sekali oleh

Gubernur berdasarkan rekomendasi Komisi Penelitian Pengupahan dan Jaminan Sosial Dewan Ketenagakerjaan Daerah (sekarang Dewan Pengupahan Provinsi). Penetapan upah minimum provinsi selambat-lambatnya 60 hari sebelum tanggal berlakunya upah minimum, yaitu tanggal 1 Januari.

Upah Minimum Provinsi ditetapkan berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 36 Tahun 2021. Dalam Pasal 27 (1) disebutkan "Gubernur wajib menetapkan Upah minimum provinsi setiap tahun"³². Yang dimana setiap tahun Gubernur wajib menetapkan upah minimum provinsi, dalam hal Upah minimum provinsi tahun berjalan lebih tinggi dari batas atas Upah minimum provinsi maka gubernur wajib menetapkan Upah minimum provinsi tahun berikutnya sama dengan nilai Upah minimum provinsi tahun berjalan (Pasal 27 (4)).

³²Peraturan Pemerintah No 36 Tahun 2021

BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

A. Ruang Lingkup Penelitian

Ada pun ruang lingkup penelitian adalah dimaksudkan untuk membatasi permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian hukum ini agar tidak mengambang. Ruang lingkup penelitian dalam penelitian hukum ini adalah keterlambatan bangunan konstruksi yang disebabkan oleh situasi covid-19 bisa dikategorikan wanprestasi dan bias dibebaskan ganti rugi akibat covid-19 dan perlindungan terhadap upah tenaga kerja konstruksi selama terjadi pemberhentian pekerja dengan mempertimbangkan aspek hukum konstruksi bangunan dan hukum perjanjian pemborongan dalam keterlambatan bangunan konstruksi.

B. Sumber Data

Penelitian ini bersifat deskriptif analisis, artinya penelitian ini diharapkan mampu memberikan gambaran secara rinci, sistematis dan menyeluruh segala hal yang berhubungan bagaimana legalitas dan kekuatan mengikat perjanjian lisan. Pendekatan yang dilakukan yaitu pendekatan kualitatif yang merupakan tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif.

Dalam penelitian ini menggunakan penelitian normative, artinya suatu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan

peraturan yang literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti. Penelitian normative menggunakan bahan primer, sekunder dan tersier.

Berdasarkan permasalahan yang diteliti metode penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis normatif (penelitian hukum normatif). Metode penelitian hukum normative atau metode penelitian hukum kepustakaan adalah metode atau cara yang dipergunakan di dalam penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan Pustaka yang ada. Di dalam metode penelitian normative terdapat 3 (tiga) macam bahan pustaka yang dipergunakan, yakni:³³

- a) Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang mengikat atau yang membuat orang taat pada hokum seperti peraturan perundang-undangan, dan putusan hakim.
- b) Bahan hokum sekunder adalah bahan hukum yang tidak mengikat tetapi menjelaskan mengenai bahan hukum primer yang merupakan hasil olahan pendapat atau pikiran para pakar atau ahli yang mempelajari suatu bidang tertentu secara khusus yang akan memberikan petunjuk kemana peneliti akan mengarah. Yang dimaksud dengan bahan sekunder disini adalah doktrin-doktrin yang ada di dalam buku, jurnal hokum dan internet.
- c) Bahan hokum tersier adalah bahan hukum yang mendukung bahan hukum primer dan bahan hokum sekunder dengan memberikan pemahaman dan pengertian atas bahan hokum lainnya. Bahan hukum yang dipergunakan adalah Kamus Besar Bahasa Indonesia, Kamus Hukum dan yang berkaitan dengan putusan hakim.

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder untuk menganalisis mengenai asas-asas hukum yang diperoleh melalui kepustakaan. Adapun analisis yang dikemukakan bersifat deskriptif, artinya uraian apa adanya terhadap suatu kondisi atau posisi

³³Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2009), hlm 141.

dari proporsi-porsi hukum atau non hukum untuk selanjutnya menarik kesimpulan. Tujuan analisis ini adalah untuk mendapatkan pandangan-pandangan baru yang selanjutnya diharapkan mampu memberikan solusi baru terhadap masalah yang mungkin timbul dalam praktik.

C. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data adalah cara-cara yang dilakukan untuk memperoleh data dalam suatu penelitian. Metode pengumpulan data yang akan dipergunakan dalam penelitian ini adalah metode kepustakaan (*Library Research*) yaitu metode penelitian yang didasarkan pada tinjauan literatur. Penelitian kepustakaan dilakukan dengan mempelajari buku-buku referensi perpustakaan, yaitu berupa peraturan perundang-undangan, dan dokumen-dokumen yang akan diteliti. Setiap data yang dikumpulkan kemudian diinventarisasi dan diidentifikasi untuk selanjutnya dalam menganalisis permasalahan yang berkaitan dengan penelitian ini yang penatalaksanaannya dilakukan dengan cara kritis, logis, dan sistematis.

D. Analisis Data

Data perolehan yang berasal dari data sekunder, baik bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder, dianalisis dengan metode analisis kualitatif. Analisis kualitatif adalah tata cara penelitian yang menghasilkan data analitis, yaitu apa yang dari pengkajian dari peraturan dan pendapat para sarjana/peneliti sebagai sesuatu yang utuh. Bahan hukum yang dikumpulkan akan disajikan secara utuh, kemudian dianalisis.

Adapun analisis yang dikemukakan bersifat deskriptif, artinya uraian apa adanya terhadap suatu kondisi atau posisi dari proporsi-proporsi hukum atau non hukum untuk selanjutnya menarik kesimpulan. Tujuan analisis ini adalah untuk mendapatkan pandangan-pandangan baru

yang selanjutnya diharapkan mampu memberikan solusi baru terhadap masalah yang mungkin timbul dalam praktik.

