

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN PEMBORONGAN
BANGUNAN GEDUNG BADAN PENGELOLAAN PAJAK DAN
RETRIBUSI DENGAN PT.BETESDA MANDIRI
DI PROVINSI SUMATERA UTARA**

SKRIPSI

OLEH :

TUTI INDAH SARI

NPM : 15.840.0020



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2019**

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

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

Document Accepted 11/21/19

Access From (repository.uma.ac.id)

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

JUDUL SKRIPSI : TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN PEMBORONGAN BANGUNAN GEDUNG BADAN PENGELOLAAN PAJAK DAN RETREBUSI DENGAN PT. BETESDA MANDIRI DI PROVINSI SUMATERA UTARA

NAMA : TUTI INDAH SARI

NPM : 15.840.0020

FAKULTAS : HUKUM

BIDANG STUDY : ILMU HUKUM KEPERDATAAN

Disetujui oleh :

Komisi Pembimbing

Dosen Pembimbing I

Dosen Pembimbing II

H.A.LAWALI HASIBUAN SH, MH

RAFIQI.SH.MM.Mkn

Dekan Fakultas Hukum

Dr. RIZKAN ZULYADI AMRI, SH, MH

Tanggal Lulus, 3 September 2019

LEMBAR PERNYATAAN

Saya yang menyatakan bahwa skripsi yang saya susun sebagai syarat memperoleh gelar sarjana merupakan hasil karya tulis saya sendiri. Adapun bagian-bagian tertentu dalam penulisan skripsi ini saya kutip dari hasil karya orang lain telah dituliskan seumbernya secara jelas sesuai dengan norma, kaidah dan etika penulisan ilmiah.

Saya bersedia menerima sanksi pencabutan gelar akademik yang saya peroleh dan sanksi-sanksi lainnya sesuai dengan peraturan yang berlaku, apabila dikemudian hari ditemukan adanya plagiat diskripsi ini.

Medan, 3 September 2019



TUTI INDAH SARI

NPM : 15.840.0020

ABSTRAK

TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN PEMBORONGAN BANGUNAN

GEDUNG BADAN PENGELOLAAN PAJAK DAN RETREBUSI PROVINSI

SUMATERA UTARA

OLEH :

TUTI INDAH SARI

NPM : 15.8400.020

Pelaksanaan perjanjian pemborongan bangunan gedung “ BADAN Pengelolaan Pajak dan Retrebusi Daerah Provinsi Sumatera Utara pada PT. BETESDA MAKMUR” Perjanjian pemborongan bangunan pada PT. BETESDA MANDIRI lebih banyak timbul dimana pihak pemberi borongan pekerjaan adalah dari pihak swasta selain proses timbulnya perjanjian ini lebih sederhana yaitu bisa dengan pemilihan kontraktor secara tender negoisasi maupun dengan pemilihan kontraktor secara tender terbatas.

Permasalahan yang diajukan dalam penelitian ini di fokuskan pada pelaksanaan perjanjian pemborongan bangunan gedung dan hambatan yang terjadi serta mengatasi apabila ada permasalahan-permasalahan selama pembangunan tersebut dilaksanakan.

Metode penelitian yang di gunakan adalah Yuridis Normatif, dan teknik pengumpulan data yang digunakan yakni *Library Research* (penelitian kepustakaan) yaitu penelitian yang dilakukan berdasarkan sumber bacaan, yaitu, Undang-undang, Buku-buku, penelitian ilmiah, media massa, dan jurnal hukum yang berhubungan dengan materi yang dibahas dalam proposal skripsi ini. Dalam penelitian ini mengandung data primer dan sekunder. *Field Research* (penelitian lapangan) yaitu dengan melakukan penelitian langsung kelapangan. Dalam hal ini penelitian langsung melakukan penelitian Badan Pengelolaan Pajak dan Retrebusi daerah di Provinsi Sumatera Utara.

Pelaksanaan perjanjian pemborongan bangunan gedung “ Pengelolaan Pajak dan Retrebusi Daerah provinsi di Sumatera utara pada PT. Betesda Mandiri” Perjanjian pemborongan bangunan pada PT, Betesda Mandiri lebih banyak timbul dimana pihak pemberi borongan pekerjaan adalah dari pihak swasta, selain proses timbulnya perjanjian ini lebih sederhana yaitu bisa dengan pemilihan kontraktor secara tender negoisasi maupun dengan pemilihan kontraktor secara tender terbatas. Perjanjian kerja borongan terjadi setelah adanya kesepakatan yang diambil oleh para pihak tersebut. Dan hal itu terjadi tentunya setelah melalui beberapa prosedur yang memungkinkan untuk saling mengikatkan dirinya pada suatu perjanjian pemborongan. Selama proses pembangunan tidak ada hambatan-hambatan yang terjadi selama pembangunan, semua sesuai dengan yang direncanakan selama perjanjian berjalan. Apabila ada pihak yang melakukan wanprestasi dalam melaksanakan maka sebagai akibat dari wanprestasi tersebut pihak kontraktor dapat dikenai sanksi sesuai dengan yang tercantum dalam perjanjian bangunan gedung.

Kata kunci :Pemborongan Bangunan, Perjanjian

ABSTRACT

TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN PEMBORONGAN BANGUNAN GEDUNG BADAN PENGELOLAAN PAJAK DAN RETREBUSI PROVINSI SUMATERA UTARA

OLEH :

TUTI INDAH SARI

NPM : 15.8400.020

The implementation of the contract building agreement "The Regional Tax and Retraction Management Agency of North Sumatra Province at PT. BETESDA MAKMUR" Agreement on the construction of buildings at PT. BETESDA MANDIRI arises more where the contractor of the work is from the private sector in addition to presos the emergence of this agreement is simpler, that is, it can be done by selecting contractors by negotiating tenders or by contracting the contractor in a limited tender.

The problems raised in this study are focused on the implementation of the agreement on chartering the building and the obstacles that occur and overcoming if there are problems during the construction carried out.

The research method used is Normative Jurisdiction, and the data collection techniques used are Library Research, namely research conducted based on reading sources, namely, Laws, Books, scientific research, mass media, and legal journals. related to the material discussed in this thesis proposal. In this study it contains primary and secondary data. Field Research (field research), namely by conducting field research directly. In this case the research directly carried out research on the Regional Tax and Retraction Management Agency in the Province of North Sumatra.

The implementation of the contract building agreement "Tax Management and Retrebusu Provincial in North Sumatra at PT.BetesdaMandiri" The agreement to construct buildings at PT, BetesdaMandiri arises more where the contractor of the work is from the private sector, besides the process of arising this agreement is simpler namely can the maintenance of the contractor in a negotiation tender or by the selection of contractors in a limited tender.Contract work agreements occur after an agreement is taken by the parties. And that certainly happened after going through several procedures that made it possible to bind each other to a contract agreement. During the development process there are no obstacles that occur during construction, all according to what was planned during the agreement. If there is a party that defaults on the implementation, as a result of the default the contractor can be sanctioned accordingly. listed in the building agreement.

Keywords: Building Charts, Agreement



UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

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

Document Accepted 11/21/19

Access From (repository.uma.ac.id)

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Tuhan Yang Maha Esa, karena atas perkenaanannya telah memberikan karunianya berupa kesehatan dan kelapangan berfikir kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan ini, dengan judul **“Tinjauan Yuridis Terhadap Perjanjian Pemborongan Bangunan Gedung Badan Pengelolaan Pajak dan Retrebusi Provinsi Sumatera Utara”**

Adapun maksud dan tujuan skripsi ini disusun adalah untuk melengkapi syarat guna memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Study Ilmi Hukum di Fakultas Hukum Universitas Meda Area.

Penulis menyadari dengan sepenuh hati bahwa penulisan hukum ini, dapat terselesaikan berkat dukungan dan kerjasama dari banyak pihak. Oleh karea itu pekenalkanlah penulis menyampaikan rasa terima kasigh kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Dadan Ramdan. M.Eng. M.sc. Selaku Rektor Universitas Medan Area atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
2. Ibu Dr. Utary Maharany Barus, SH, M.hum, Selaku Wakil Rektor Bidang Administrasi dan Keuangan
3. Bapak Dr. Rizkan Zulyadi, SH,M.H. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Medan Area yang telah memberi izin dan kesempatan kepada penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.
4. Ibu Anggreni Atmei Lubis, SH.M.Hum, Selaku Wakil Dekan I Bidang Akademik Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
5. Bapak Ridho Mubarak, SH, MH, Selaku Wakil Dekan III Bidang Kemahasiswaan Fukultas Hukum Universitas Meda Area.

6. Bapak H.Abdul Lawali Hasibuan SH.M.H, Selaku Dosen Pembimbing I penulis yang penuh dengan kesabaran membimbing penulis sehingga terwujudnya penulisan hukum ini.
7. Ibu Rafiqi SH, MM,Mkn, selaku Dosen Pembimbing II penulis yang penuh kesabaran membimbing penulis sehingga terwujudnya penulisan hukum ini.
8. Ibu Sri Hidayani SH, Mhum, Selaku Dosen Sekretaris Penulis.
9. Bapak Zaini Munawir, SH, M,Hum, Selaku Ketua Bidang Program Study Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Medan Area..
10. Bapak Fadli selaku Kepala Badan pegelolaan Pajak dan Retrebusi Sumatera Utara yang bersedia menyempatkan waktu untuk diWawancarai memberikan masukan yang berhubungan dengan skripsi penulis.
11. Teruntuk yang Spesial, Saya persembahkan kepada Mama (Hj.Siti Sarifah Ritonga) dan ayah (H.Thamrin Pohan) Yang Saya cintai dan saya Banggakan yang sudah memberikan doa yang terbaik selama ini serta dukungan yang tiada habisnya kepada saya, tanpa mereka saya tidak bisa seperti ini mendapatkan Gelar Sarjana Hukum.
12. Abangda dan Kakanda saya persembahkan kepada Sawalludin pohan, Rojali Ilham Pohan, Agus Saparuddin Pohan, Hendra Gunawan Pohan S.Kep, Ners, Siti Muharnisah Pohan Am,keb dan Sri ramadani Pohan Am,keb, dan serta adinda Siti Rumiya Pohan yang saya Sayangi dan saya bangga.
13. Dan untuk yang Terspesial Teman-teman yang saya sayangi yang selalu membuat terhibur selama di perkuliahan Olivia Napitupulu, Noni Zulkarnain.
14. Teman-teman mahasiswa/i di Fakultas Hukum angkatan 2015 yang memberikan motivasi dan kerjasama selalu kuliah di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

Penulis menyadari bahwa penulisan hukum ini sangat jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu, penulis mengharapkan masukan dan saran yang menunjang kesempurnaan penulisan hukum ini. Semoga penulisan hukum ini dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan bagi pihak yang membutuhkan.

Medan, Maret 2019

Penulis

TUTI INDAH SARI

Npm : 15.840.0020



UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

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

Document Accepted 11/21/19

Access From (repository.uma.ac.id)

DAFTAR ISI

	Halaman
DAFTAR ISI	i
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Perumusan Masalah.....	6
1.3. Tujuan Penelitian.....	6
1.4. Manfaat Penelitian.....	7
1.5. Hipotesis.....	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	9
2.1. Perjanjian Pada Umumnya.....	9
2.1.1. Pengertian Perjanjian.....	9
2.1.2. Unsur-unsur Perjanjian.....	12
2.1.3. Syarat – syarat Perjanjian.....	12
2.1.4. Azas – azas Perjanjian.....	15
2.2. Perjanjian Pemborongan Bangunan.....	18
2.2.1. Pengertian Tentang Perjanjian Bangunan.....	18
2.2.2. Bentuk Perjanjian Perjanjian Pekerja.....	22
2.2.3. Jenis Perjanjian Pemborongan Pekerja.....	22
2.2.4. Isi Perjanjian Pemborongan Pekerja.....	24
2.2.5 Pihak Dalam Perjanjian Perjanjian Pemborongan Pekerja.....	24

2.2.6. Jangka Waktu Perjanjian Pemborongan Pekerjaan..	26
2.2.7. Hambatan – hambatan Dalam Pembangunan Proyek.....	27
2.2.8. Jaminan Dalam Perjanjian Pemborongan bangunan....	28
2.3 Kerangka Pemikiran.....	30
BAB III METODE PENELITIAN.....	31
3.1.1. Waktu dan Penelitian.....	31
3.1.2. Lokasi penelitian.....	31
3.1.3. Metodologi Penelitian.....	31
3.1.4. Teknik Pengumpulan Data.....	32
3.1.5. Analisa Data.....	33
BAB IV HASIL PEMBAHASAN DAN PENELITIAN.....	34
A. Hasil Penelitian.....	34
1. Pelaksanaan Perjanjian Bangunan Gedung Badan Pengelolaan Pajak Dan Retrebusi Provinsi Sumatera Utara.....	34
2. Proses Perjanjian kerja Badan Pengelolaan Pajak dan Retrebusi Provinsi Sumatera Utara.....	52
B. Hasil Pembahasan.....	52
1. Perjanjian Pemborongan Bangunan Gedung Badan Pengelolaan Pajak dan Retrebusi Provinsi Sumatera Utara.....	52
2. Hambatan-hambatan Dalam Pelaksanaan bangunan gedung Badan Pengelolaan Pajak dan Retrebusi Provinsi Sumatera Utara.....	60
BAB V PENUTUP.....	60
A. Kesimpulan.....	61

B. Saran.....	62
DAFTAR PISTAKA.....	65



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dalam rangka pemerataan pembangunan di seluruh wilayah tanah air, maka di selenggarakan segala macam pembangunan fisik, berupa pembangunan proyek-proyek sarana, prasarana yang berwujud pembangunan dan rehabilitas jalan-jalan, jembatan pelabuhan dan irigas saluran-saluran air, gedung-gedung, perumahan rakyat maupun kantor-kantor pemerintah. Semua itu diusahakan oleh pemerintah untuk menunjang tercapainya kesehatan rakyat.

Dinegara berkembang khususnya Indonesia yang mengalami krisis multi dimensi yang berkepanjangan masih menitikberatkan pembangunan dalam bidang ekonomi sehingga kebutuhan akan berbagai bentuk prasaran yang mendukung serta menunjang pembangunan dibidang tersebut seperti pembangunan jalan, jembatan, irigasi bangunan gedung, perumahan, segala sarana dan prasarana beserta infrastrukturnya menjadi sangat diperlukan untuk berjalannya pembangunan nasional di segala bidang.

Pembangunan di bidang fisik dewasa ini perkembangannya seiring dengan tuntunan masyarakat, kemajuan ilmu pengetahuan dan teknologi. Pembangunan fisik seperti gedung sekolah , jalan tol, rumah sakit, dan lain-lain adalah objek dari perjanjian pemborongan¹. Perjanjian pemborongan bangunan dilihat dari siste hukum merupakan alah satu komponen dari hukum bangunan (*bouwrecht*). Bangunan disini mempunyai arti yang luas, yaitu segala sesuatu yang

¹Sri Soedewi Masjchun sofyan, 1982, *Hukum Bangunan Perjanjian Pemborongan Bangunan*, Liberty Yogyakarta Hlm 2

didirikan di atas tanah. Dengan demikian yang dinamakan hukum bangunan adalah seluruh perangkat peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan bangunan meliputi, meliputi pendirian, perawatan, pembongkaran, penyerahan, baik yang bersifat perdata maupun publik.

Seluruh proyek-proyek Indonesia pembangunan fisik tersebut datang dari pemerintah, swasta domestik maupun asing. Sedangkan pelaksanaannya hanya sebagian kecil yang ditangani pemerintah, selebihnya hanya diharapkan peran serta pihak swasta baik sebagai investor maupun sebagai kontraktor. Dalam hal ini kontraktor bekerja dengan sistem pemborongan pekerjaan. Itulah sebabnya kontraktor disebut rekanan karena kontraktor dianggap sebagai rekan kerja.

Untuk memberikan kesempatan berpartisipasi serta memberikan kesempatan berpartisipasi berusaha bagi swasta maka dapat dibedakan darimana asal pekerjaan pemborongan pekerjaan tersebut :

- a) Perjanjian pemborongan pekerjaan yang berasal dari pemerintah untuk pengadaan barang dan jasa dilakukan melalui proses lelang seperti yang telah diatur dalam keputusan presiden Nomor 80 tahun 2003 Tentang pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang / jasa pemerintah.
- b) Perjanjian pemborongan pekerjaan yang berasal dari swasta yang diperoleh langsung sebagai hasil perundingan antara pemberi tugas (swasta) dengan pemborong (swasta)

Borongan pekerjaan yang berasal dari pihak swasta dan dikerjakan oleh perusahaan jasa konstruksi (pemborong) tersebut perlu dibuat suatu perjanjian atau kontrak yang mengikat kedua belah pihak.

Secara garis besar, tatanan hukum perdata Indonesia memberikan peluang yang seluas-luasnya bagi masyarakat untuk saling mengadakan perjanjian tentang apa saja yang dianggap perlu bagi tujuannya. Sebagaimana ketentuan pasal 1338 KUH Perdata yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagaimana undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Menanggapi hal tersebut R. Subekti menjelaskan “Bahwa kita diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja (atau tentang apa saja) dan perjanjian itu akan mengikat mereka yang membuatnya seperti undang-undang. Atau dengan perkataan lain, dalam soal perjanjian, kita diperbolehkan membuat undang-undang bagi kita sendiri. Pasal-pasal dari hukum perjanjian hanya berlaku, apabila atau sekedar kita tidak mengadakan aturan-aturan sendiri dalam perjanjian-perjanjian yang kita adakan itu”.²

Sedangkan perjanjian dalam pasal 1313 KUH Perdata adalah: “Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Dalam hukum perdata, hukum benda menganut suatu sistem tertutup, sedangkan hukum perjanjian menganut sistem terbuka artinya macam-macam hak atas benda adalah terbatas dan peraturan-peraturan yang mengenai hak atas benda bersifat memaksa, sedangkan hukum perjanjian memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja asal tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan (Pasal 1337 KUH Perdata).

Sistem terbuka mengandung asas kebebasan dalam membuat suatu perjanjian, dalam KUH Perdata dapat dilihat dalam pasal 1338 ayat 1, yang

² R. subekti, *hukum perjanjian*, Intermasa, Jakarta 1987, hlm 4

berbunyi : Semua perjanjian yang di buat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

Suatu perjanjian dapat di katakana sebagai suatu perjanjian yang sah ketika telah memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian. Syarat-syarat tersebut diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata yaitu

- a. mereka yang mengikatkan dirinya
- b. kecakapan untuk membuat suatu perjanjian
- c. sesuatu hal yang tertentu
- d. suatu sebab yang halal³

Hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perikatan di lahirkan dari suatu perjanjian. Dapat di katakana bahwa perjanjian adalah sumber utama dari perikatan. Disamping masih ada sumber-sumber lainnya yang juga bias melahirkan perikatan. Disamping masih ada sumber-sumber lainnya yang juga biasa melahirkan perikatan. Secara tepatnya dirumuskan bahwa perikatan dilahirkan dari perjanjian dan undang-undang. Sehingga dapat pengertian perjanjian menurut Subekti yaitu suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau orang salibg berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian menerbitkan perikatan antara dua orang yang membuatnya. Perikatan adalah hubungan hukum antara dua pihak, dimana pihak, dimana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban memenuhi tuntutan tersebut⁴.

³ R. Subekti, *kitab Undang-undang hukum perdata*, Pasal 1320, hlm 339

⁴*Ibid*, hlm 1

Dalam Hukum Tata Bangun/*real Estate* di katakan merupakan peraturan tentang penataan bangunan yang baik dan benar serta dan serta adil, makmur merata. *Real taste* merupakan suatu pengertian pemukiman yang benar seperti dalam undang undang jasa kontruksi, bangunan, dan perumnas bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan kontruksi tempat yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada diatas dan/atau didalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya. Dalam undang - undang jasa kontruksi dan bangunan pada pasal I disebutkan “ bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan kontruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya , sebagian atau seluruhnya berada diatas dan/atau didalam tanah dan/atau tanah air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian tempat tinggal , kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan social, budaya, maupun kegiatan khusus.

Perjanjian pemborongan dalam kitab undang-undang Hukum perdata perjanjian pemborongan kerja disebut dalam pasal 1601 b KUH Perdata “Persetujuan Pemborongan kerja adalah persetujuan dengan persetujuan dengan mana pihak yang satu, si pemborong, mengikatkan diri untuk untuk menyelesaikan suatu pekerjaan bagi pihak yang lain, pihak yang memborong dengan menerima suatu harga yang di tentukan.

Dalam definisi diatas sebenarnya adanya timbal balik hak dan kewajiban seperti “pemborongan pekerjaan adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu, Sipemborong, mengikatkan diri untuk menyelenggarakan suatu pekerjaan, sedangkan pihak yang memborong, mengikatkan diri untuk membayar suatu harga yang di tentukan.

Didalam perjanjian yang di sepakati antara Badan Pengelolaan Pajak dan Retrebusi Provinsi Sumatera utara denga PT. Betesda Mandiri memberikan kesepakatan melaksanakan dan menyelesaikan pekerjaan sesuai jadwal pelaksanaan pekerjaan yang telah di tetapkan dalam kontrak, sehingga peneliti memutuskan untuk mengangkat peemmasalahan tentang **“Tinjauan Yuridis Terhadap Perjanjian Pemborongan Bangunan Gedung Badan Pengelolaan Pajak da Retrebusi Provinsi Sumatera Utara”**

B. Rumusan Masalah

Dalam penulisan skripsi pasti ada ditemukan permasalahan yang akan dibahas dan akan diteliti oleh si penulis. Adapun permasalahan dalam penulisan skripsi ini adalah :

1. Bagaimana Pelaksanaan perjanjian pemborongan bangunan gedung di Badan Pengelolaan Pajak dan Retrebusi di Provinsi Sumatera utara?
2. Bagaimana Hambatan yang terjadididalam mengatasi perselihaan dalam perjanjian pemborongan bangunan gedung Badan Pengelolaan Pajak dan Retrebusi di Provinsi Sumatera utara?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian yang peneliti lakukan adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian pemborongan bangunan pada Dinas pendapatan di Sumatera utara.

2. Untuk mengetahui hambatan dan cara mengatasi perselisihan dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan bangunan gedung Dinas pendapatan di Sumatera utara.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat yang dapat diambil dari penelitian yang peneliti lakukan dalam pembahasan skripsi ini antara lain :

1. Secara teoritis

Hasil penelitian ini Dapat dijadikan sebagai bahan kajian lebih lanjut untuk melahirkan beberapa konsep ilmiah yang pada regenarisnya akan memberikan sumbangan pemikiran bagi perkembangan ilmu hukum perdata khususnya mengenai perjanjian pemborongan bangunan gedung dinas pendapatan di Sumatera utara.

2. Secara praktis

1. Sebagai pengembangan ilmu pengetahuan hukum dan perjanjian dibidang bangunan gedung.
2. Sebagai kalangan praktis penelitian ini dapat dijadikan bahan pertimbangan untuk membuat penyusunan perjanjian pemborongan sehingga dapat menghindari timbulnya permasalahan yang mungkin terjadi dalam melakukan kerjasama guna meningkatkan kemajuan dibidang pembangunan Indonesia.

E. Hipotesis

Hipotesis yang penulis ajukan atas judul diatas yaitu :

Hipotesis dapat diartikan suatu yang berupa dugaan-dugaan atau perkiraan-perkiraan yang masih harus dibuktikan kebenaran atau kesalahannya, atau berupa pemecahan masalah untuk sementara waktu.⁵ Adapun hipotesis penulis dalam permasalahan yang dibahas adalah sebagai berikut :

1. Suatu pelaksanaan perjanjian tertulis yaitu surat perjanjian pekerjaan yang mencantumkan hak dan kewajiban kedua belah pihak. Prosedur pemborongan bangunan gedung yang akan di perjanjikan sebelum di bangunanya bangunan tersebut, apakah ada perjanjian yang di lakukan sebelumnya antara kedua belah pihak.
2. Jika terjadi sesuatu yang tidak diinginkan ataupun hambatan didalam perjanjian tersebut maka pembungunan tersebut tidak bisa terbangunnya oleh perusahaan yang menjaminkan bangunan tersebut, maka dari itu sebelum perjanjian dilaksanakan maka harus ada pihak-pihak yang terlibat di dalam perjanjian tersebut dan bertanggung jawab atas kelalaian didalam pembangunam gedung. Bila dilihat dari surat perjanjian tersebut apabila melakukan keterlambatan selama pembangunan, maka pembayaran kepada PT.Betesda Mandiri akan di perlama. Sesuai dengan isi perjanjian yang sudah di sepakati antara kedua belah pihak.

⁵Syamsul Arifin, *Metode Penulisan Karya Ilmiah dan Penelitian Hukum*, Medan Area University Press. 2012, hlm 38



UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

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

Document Accepted 11/21/19

Access From (repository.uma.ac.id)

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Perjanjian Pada Umumnya

2.1.1 Pengertian Perjanjian

Kata perjanjian berasal dari terjemahan “*overeenkomst*”, yang di terjemahkan dengan menggunakan istilah “perjanjian” maupun “persetujuan”. Mengenai kata perjanjian ini ada beberapa pendapat yang berbeda. Wiryono Prodojodikoro mengartikan perjanjian dari kata *verbintenis*, sedangkan kata *overeenkomst* diartikan dengan kata persetujuan.¹

Sedangkan menurut R. Subekti adalah *Verbintenis* diartikan sebagai perutusan/perikatan sedangkan *overeenkomst* diartikan sebagai persetujuan/perjanjian.²

Menurut pasal 1313 KUH Perdata pengertian perjanjian adalah sebagai berikut :

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

Para sarjana menyatakan bahwa rumusan Pasal 1313 KUH Perdata di atas memiliki banyak kelemahan. Abdul kadir Muhammad menyatakan kelemahan-kelemahan Pasal 1313 KUH Perdata adalah sebagai berikut :³

¹Wirjono Prodojodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Penerbit Sumsur Bandung, Bandung 1998, hlm 119

²R. Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Bandung, 1976 hlm 12-13

1. Hanya menyangkut sepihak saja

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

2. Kata “perbuatan” mencakup juga tanpa konsensus.

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

3. Pengertian perjanjian terlalu luas

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

4. Tanpa menyebut tujuan

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

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

³Abdul kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, PT, Citra Aditya, Bandung 1992, hlm 78

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

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

KUH Perdata

Menurut R. Setiawan perjanjian adalah : Suatu perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.⁴

Pengertian perjanjian akan lebih baik apabila sebagai suatu perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.⁵

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

Menurut R. Subekti:“Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seseorang lainnya atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal”.⁶

Menurut K.R.M.T Tirtodiningrat:“perjanjian adalah suatu perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat diantara dua orang atau lebih untuk menimbulkan akibat-akibat hukum yang di perkenankan oleh undang-undang”.⁷

⁴R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, 1979, hlm 49

⁵ J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, PT.Citra aditya Bandung 1992, hlm 32-22

⁶R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta 1987, hlm 1

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

Menurut Sudikno Mertokusumo:“perjanjian adalah sebagai hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum”.⁸

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

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

2.1.2 Unsur – unsur perjanjian

Sedangkan unsur-unsur perjanjian adalah sebagai berikut: ⁹

- a. Ada beberapa para pihak
- b. Ada persetujuan antara para pihak
- c. Adanya tujuan yang hendak di capai
- d. Adanya prestasi yang aka dilaksanakan
- e. Adanya bentuk tertentu lisan atau tulisan
- f. Adanya syarat-syarat tertentu sebagai isi perjanjian

2.1.3 Syarat – syarat perjanjian

⁸Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 1986, hlm 96

⁹Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1990, hlm 80

Untuk perbuatan perjanjian ada syarat-syarat sah dari perjanjian. Dengan terpenuhinya syarat-syarat ini maka suatu perjanjian berlaku sah. Syarat ini terdapat dalam pasal 1320 KUH Perdata sebagai berikut :

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri

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

2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian

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

- a. Orang-orang yang belum dewasa
- b. Mereka yang ditaruh dibawah pengampunan
- c. Orang-orang perempuan, dalam hal – hal yang di tetapkan oleh undang – undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang – undang telah melarang membuat perjanjian – perjanjian tertentu.

3. Suatu hal tertentu

Untuk mengetahui apa yang dimaksud dengan “hal tertentu” (*canbepaald onderwer*), perlu kita lihat ketentuan yang terdapat daam pasal 1313 KUH Perdata, yang mengatakan bahwa : “ suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya “ , Maksudnya adalah

bahwa objek perjanjian harus” tertentu sekalipun masing-masing objek tidak harus “secara individual” tertentu.¹⁰

Objek perjanjian itu sendiri adalah isi dari prestasi yang menjadi pokok perjanjian yang bersangkutan. Sedang prestasi itu sendiri adalah suatu perilaku(*handeling*) tertentu yang dapat berupa memberi sesuatu. Melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu.

Dari hal tersebut di atas, dapat di jelaskan bahwa yang di maksud dengan “suatu hal tertentu” dalam suatu perjanjian adalah objek prestasi perjanjian. Suatu pokok untuk mana diadakan suatu perjanjian. Ditinjau dari kreditur dan debitur, “Hal tertentu” tidak lain merupakan isi dari perikatan utama, yaitu prestasi pokok dari pada perikatan utama yang muncul dari perjanjian tersebut.¹¹

4. Suatu sebab yang halal

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

Keempat syarat dari perjanjian itu jika digolongkan maka akan terbagi menjadi dua yaitu :

1. Syarat subyektif

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

a. Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri

¹⁰R. Subekti. *op cit*, hlm 31

¹¹*Ibid* , hlm 41

- b. Cakap untuk membuat suatu perjanjian.

Bila syarat subyektif tidak dipenuhi maka perjanjian dapat dimintakan pembatalan. Pihak yang dapat memintakan pembatalan ini adalah pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakatnya secara tidak bebas.

2. Syarat Obyektif

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

- a. Suatu hal tertentu, dan
- b. Suatu sebab yang halal;

Bila syarat obyektif tidak dipenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum secara otomatis.

2.1.4 Asas-Asas Dalam Perjanjian

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

- a) Asas kebebasan berkontrak

Asas kebebasan berkontrak atau yang seiring juga disebut sistem terbuka adalah:

Asas ini mempunyai arti bahwa setiap orang boleh mengadakan perjanjian apa saja, walaupun belum atau tidak diatur dalam undang-undang. Asas ini sering juga disebut “asas kebebasan berkontrak” (freedom of making contract), walaupun berlaku asas ini, kebebasan berkontrak tersebut dibatasi oleh tiga hal, yaitu tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan kesusilaan, dan tidak bertentangan dengan ketertiban umum.¹²

¹²Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Alumni Bandung, 1982, hal 84

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

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

- a) Kebebasan untuk mengadakan perjanjian
- b) Kebebasan untuk tidak mengadakan perjanjian
- c) Kebebasan untuk mengadakan perjanjian dengan siapapun
- d) Kebebasan untuk menentukan sendiri isi maupun syarat-syarat perjanjiannya.
- b) Asas konsensusalisme

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

- c) Asas Kekuatan mengikat / Asas Pacta sunt servanda

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

perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang sebagai mereka yang membuat”.

d) Asas Itikad Baik

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

e) Asas kepribadian (*Personalitas*)

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

f) Subjek dan obyek Perjanjian

1. Subjek perjanjian

Subjek perjanjian adalah perbuatan hukum antara dua orang atau lebih pendukung hukum perjanjian sekurang-kurangnya ada dua orang tertentu. Masing-masing orang (mereka) menduduki tempat yang berbeda.

2. Obyek perjanjian

Menurut pasal 1234 KUH Perdata adalah prestasi yang debitur berkewajiban atau suatu prestasi dan kreditur berhak atas suatu prestasi.

g) Berakhirnya perjanjian

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

1. Pembayaran
2. Penawaran pemabayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan
3. Pembaharuan utang
4. Perjumpaan atau kompensasi

5. Percampuran utang
6. Pembebasan utang
7. Musnahnya barang-barang yang terutang
8. Batal / pembatalan
9. Lewatnya waktu
10. Berlakunya suatu syarat batal

2.2 Perjanjian Pemborongan Bangunan

2.2.1 Pengertian Tentang Perjanjian Borongan

Perjanjian pemborongan dalam kitab undang-undang Hukum perdata perjanjian pemborongan kerja disebut dalam pasal 1601 b KUH perdata “Persetujuan Pemborongan kerja adalah persetujuan dengan persetujuan dengan mana pihak yang satu, si pemborong, mengikatkan diri untuk untuk menyelesaikan suatu pekerjaan bagi pihak yang lain, pihak yang memborong dengan menerima suatu harga yang di tentukan.

Dalam definisi diatas sebenarnya adanya timbal balik hak dan kewajiban seperti “pemborongan pekerjaan adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu, si pemborong, mengikatkan diri untuk menyelenggarakan suatu pekerjaan, sedangkan pihak yang memborong, mengikatkan diri untuk membayar suatu harga yang di tentukan” dalam BAB III KUH Perdata yang berjudul “Perjanjian untuk melakukan pekerjaan“ ada tiga macam perjanjian seperti :

- a) Perjanjian kerja
- b) Perjanjian pemborongan
- c) Perjanjian menunaikan jasa.

Menurut C. Smith, jika objek dari perjanjian/ setidaknya tidaknya objek pokok adalah pembuatan suatu karya (het maken van werk) maka itu adalah perjanjian pemborongan jika objeknya merupakan penyerahan barang sekalipun barangnya masih harus produksi.¹³

Pemborongan pekerjaan merupakan persetujuan antara kedua belah pihak yang menghendaki hasil dari suatu pekerjaan yang disanggupi oleh pihak lainnya, atas pembayaran sejumlah uang sebagai harga hasil pekerjaan. Disini tidaklah penting bagi pihak yang memborongkan pekerjaan bagaimana pihak yang memborong pekerjaan mengerjakannya, karea yang dikehendaki adalah hasil dari pekerjaan tersebut, yang akan diserahkan kepadanya dalam keadaan baik (mutu dan kualitas/kwantitas) dalam jangka waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian.

Perjanjian pemborongan bangunan dapat dilaksanakan secara tertutup, yaitu antar pemberi tugas dan kontraktur atau terbuka yaitu melalui pelelangan umum atau tender. Lain halnya dengan pemborongan bangunan milik pemerintah dimana harus diadakan pelelangan.

Menurut Subekti, Undang-undang membagi perjanjian untuk melakukan pekerjaan dalam tiga macam yaitu :

- 1) Perjanjian untuk melakukan jasa-jasa tertentu
- 2) Yaitu perjanjian dimana satu pihak menghendaki dari pihak lainnya dilakukan suatu pekerjaan untuk mencapai tujuan, untuk mana ia bersedia membayar upah, sedangkan apa yang akan dilakukan untuk mencapai tujuan tersebut sama sekali tergantung pada pihak lainnya.

¹³Mospa Darma Dkk, Hukum *Tata Bangunan dan Real Estate*, medan 2006, Hlm 4

3) Perjanjian kerja / perburuhan

Yaitu perjanjian dimana satu pihak yang satu buruh, mengikatkan dirinya untuk dibawah perintahnya pihak yang lain, si majikan untuk suatu waktu tertentu, melakukan pekerjaan dengan menerima upah.

Perjanjian pemborongan pekerjaan, Yaitu perjanjian dimana pihak yang satu, si pemborongan mengikatkan diri untuk menyelenggarakan suatu pekerjaan bagi pihak yang memborongkan dengan menerima suatu harga yang ditentukan.¹⁴

Perjanjian pemborongan bangunan dapat dilaksanakan secara tertutup, yaitu antar pemberi tugas dan kontraktor atau terbuka yaitu melalui pelelangan umum atau tender. Lain halnya dengan pemborongan bangunan milik pemerintah dimana harus diadakan pelelangan. Kontrak kerja bangunan dapat dibedakan dalam 2 jenis yaitu:

1. Kontraktor hanya melakukan pekerjaan saja. Sedangkan bahan-bahannya disediakan oleh pemberi tugas
2. Kontraktor melakukan pekerjaan dan juga menyediakan bahan-bahan bangunan.

Menurut Subekti Undang-undang melakukan pekerjaan dalam tiga macam yaitu :

1. Perjanjian untuk melakukan jasa-jasa tertentu

Yaitu perjanjian dimana satu pihak menghendaki dari pihak lainnya dilakukan suatu pekerjaan untuk mencapai tujuan, untuk mana ia bersedia membayar upah, sedangkan apa yang akan dilakukan untuk mencapai tujuan tersebut sama sekali tergantung pada pihak lainnya.

¹⁴R. Subekti, *Aneka perjanjian*, Alumi Bandung, 1985, Hlm 57

2. Perjanjian kerja / perburuhan

Yaitu perjanjian dimana pihak yang satu, si buruh mengikatkan dirinya untuk di bawah perintah pihak lainnya yaitu si majikan, untuk suatu waktu tertentu, melakukan pekerjaan dengan menerima upah.

3. Perjanjian pemborongan pekerjaan

Yaitu perjanjian dimana pihak yang satu, si pemborong mengikatkan diri untuk menyelenggarakan suatu pekerjaan bagi pihak yang memborongkan dengan menerima suatu harga yang di tentukan.

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.¹⁵

Pemborong bertanggung jawab dalam jangka waktu tertentu, pada masa ini ,pemborong wajib melakukan perbaikan jika terbukti adanya cacat ataupun kegagalan bangunan. Dalam prakteknya pemborong bertanggung jawab sampai masa pemeliharaan sesuai dengan yang tertulis kontrak.

¹⁵Sri Soedewi Masjchun Sofwan, *Hukum Bangunan, Perjanjian Pemborongan Bangunan*, Liberty Yogyakarta, 1982, hlm 52

1.2.2 Bentuk Perjanjian Perjanjian pekerjaan

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

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

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

1.2.3 Jenis Perjanjian Pemborongan Pekerjaan

Menurut cara terjadinya perjanjian pemborongan pekerjaan dapat di bedakan dalam:

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

Cara penentuan harga perjanjian pelaksanaan pemborongan itu dapat di bagi menjadi 3 bentuk adalah sebagai berikut:

1. Perjanjian pelaksanaan pemborongan dengan harga pasti. Disini harga pemborongan telah ditetapkan secara pasti, baik mengenai harga kontrak maupun harga satuan.
2. Perjanjian pelaksanaan pemborongan dengan harga borongan diperhitungkan secara keseluruhan.
3. Perjanjian pelaksanaan pemborongan atas dasar satuan, adalah Harga yang diperhitungkan untuk setiap unit, disini luas pekerjaan ditentukan menurut jumlah perkiraan jumlah unit.
4. Perjanjian pelaksanaan pemborongan atas dasar jumlah biaya dan upah. Pemberi tugas akan membayar pemborongan dengan jumlah biaya yang sesungguhnya yang telah dikeluarkan ditambah dengan upahnya.¹⁶

Pemborongan pekerjaan sector swasta dikenal dua prosedur pemilihan pemborongan, yaitu:

- a) Pemilihan kontraktor secara negoisasi

Melalui sistem negoisasi, pemilihan kontraktor tidak dilakukan dengan suatu tender tertentu. Tetapi pihak pemilik pekerjaan bernegoisasi langsung dengan pihak pemborong untuk memastikan apakah kontraktor tersebut dapat dipilih untuk mengerjakan proyek yang bersangkutan.

- b) Pemilihan Kontraktor secara tender

Beberapa tender yang lazim dilakukan dalam praktek, yaitu tender pertama sistem tender terbuka. Pada sistem ini tender mengundang semua pihak yang

¹⁶Ibid hlm 59-60

berkepentingan untuk berpartisipasi dalam tender tersebut. Kemudian tender terbatas, yaitu hanya beberapa pihak tertentu saja untuk berpartisipasi dalam tender tersebut.

2.2.4. Isi Perjanjian Pemborongan Pekerjaan

Isi perjanjian pemborongan adalah sebagai berikut:

- 1) Luasnya pekerjaan yang harus dilaksanakan dan memuat uraian tentang pekerjaan dan syarat-syarat pekerjaan yang di serai dengan gambar dilengkapi dengan uraian tentang bahan material, alat-alat dan tempat kerja yang dibutuhkan
- 2) Penentuan tentang harga pemborongan
- 3) Mengenai jangka waktu penyelesaian sengketa
- 4) Mengenai sanksi dalam hal terjadinya wanprestasi
- 5) Tentang resiko dalam hal terjadi *Overmacht*
- 6) Penyelesaian jika terjadi perselisihan
- 7) Hak dan kewajiban para dalam perjanjian pemborongan¹⁷

2.2.5 Pihak-Pihak Dalam Perjanjian Pemborongan Pekerjaan

Pihak-pihak yang terkait dalam perjanjian pemborongan. Adapun pihak-pihak yang terlibat adalah:

1. Pemberi Tugas (*Bouwheer*) dan apa yang tercantum dalam Pemborongan tugas dapat berupa perorangan, badan hukum, instansi pemerintah atau swasta. Pemberi tugas yang mempunyai prakarsa memborongkan bangunan sesuai

¹⁷*Ibid*, hlm 62

dengan kontrak dan apa yang tercantum dalam syarat-syarat. Dalam pemborongan pekerjaan umum dilakukan oleh instansi pemerintah, direksi lazim ditunjuk dari instansi yang berwenang, biasanya dari instansi pekerjaan umum atas dasar penugasan ataupun perjanjian kerja.¹⁸

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

2. Pemborong (*Kontraktor*)

Pemborong adalah perseorangan atau badan hukum, swasta maupun pemerintah yang di tunjuk untuk melaksanakan pekerjaan pemborongan bangunan sesuai dengan bestek.¹⁹

3. Perencana (*Arsitek*)

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

4. Pengawas (*Direksi*)

¹⁸*Ibid*, hlm 68

¹⁹FX. Djumialdi, *Hukum Bangunan Dasar-dasar Hukum Dalam Proyek dan Sumber Daya Manusia*, Rineka Cipta, Jakarta, Hlm 8

Direksi bertugas untuk mengawasi pelaksanaan pekerjaan pemborong. Pengawas member petunjuk-petunjuk memborongkan pekerjaan. Memeriksa bahan-bahan, waktu pembangunan berlangsung dan akhirnya membuat penilaian opname dari pekerjaan, selain dari itu, pada waktu pelelangan yaitu: mengadakan pengumuman pelelangan, yaitu: Mengadakan pengumuman pelelangan yang akan dilaksanakan, memberikan penjelasan mengenai RKS (Rencana Kerja dan Syarat-syarat) untuk pemborongan-pemborongan/pembelian dan membuat berita acara penjelesan, melaksanakan pembukuan surat penawaran, mengadakan penilaian dan menetapkan calon pemenang serta membuat berita acara hasil pelelangan dan sebagainya.²⁰

2.2.6 Jangka Waktu Perjanjian Pemborongan Pekerjaan

Berakhirnya perjanjian pemborongan apabila:

1. Proyek bangunan telah selesai dikerjakan dan masa pemeliharaan telah berakhir. Penyerahan bangunan dilakukan oleh pihak pemborong kepada pihak pemberi tugas setelah proyek bangunan dilakukan oleh pihak pemborong kepada pihak pemberi tugas setelah proyek bangunan telah selesai secara keseluruhan (100%) yang dinyatakan dengan berita acara secara serah terima proyek bangunan yang di tandatangi untuk kedua belah pihak serta di lampiri berita acara hasil pemeriksaan oleh tim peneliti serah terima proyek bangunan.
2. Pihak yang memborongkan menghentikan pemberi pemborongannya meskipun pekerjaannya telah dimulai, asal ia memberikan ganti rugi kerugian

²⁰*Ibid*, Hlm 12

sepenuhnya pada pemborong untuk segala biaya yang telah dikeluarkannya guna pekerjaannya, serta keuntungan yang hilang karenanya (Pasal 1611 KUH Perdata). Pemborong bangunan juga dapat berakhir melalui putusan pengadilan, yaitu apabila yangtelah dikerjakan oleh pemborong tidak sesuai dengan isi perjanjian meskipun telah diperingati beberapa kali maka dalam hal ini pemberi tugas (bouwheer) dapat meminta pengadilan supaya hubungan kerja diputuskan meskipun pekerjaan memberikan ganti kerugian sepenuhnya kepada pemborong guna pelaksanaan pekerjaan.²¹

1.2.7. Hambatan-hambatan Dalam Pembangunan Proyek

Suatu perjanjian dalam pelaksanaannya ada kemungkinan tidak sesuai dengan yang diperjanjikannya atau mungkin tidak dapat dilaksanakan karena adanya hambatan-hambatan dalam pelaksanaannya. Hambatan-hambatan dalam perjanjian adalah sebagai berikut:

Didalam suatu perjanjian dalam pelaksanaannya ada kemungkinan tidak sesuai dengan apa yang di perjanjikan atau mungkin dapat dilaksanakan karena adanya hambatan-hambatan dalam pelaksanaannya sebagai. Hambatan-hambatan dalam pelaksanaan perjanjian adalah sebagai berikut:

1. Keadaan memaksa (*overmatch*)

Overmatch atau keadaan memaksa, untuk dapat di katakan suatu keadaan memaksa itu diluar kekuasaannya si berutang dan memaksa, keadaan yang telah timbul pada waktu perjanjian itu dibuat, setidak-tidaknya dipikul resikonya oleh siberhutang.

²¹Mariam Darus Badrulzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 1994, hlm 65

Resiko adalah kewajiban memikul kerugian yang di sebabkan karean suatu kejadian di luar kesalahan sa;ah satu pihak.²²

2. Wanprestasi

Menurut R.subekti, wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seseorang debitur dapat berupa empat macam, yaitu:

- Tidak melakukan apa yang di sanggupi untuk dilakukan
- Melaksanakan apa yang di perjanjikan, tetapi tidak sebagaimna yang diperjanjkan
- Melakukan apa yang diperjanjkan tetapi terlambat
- Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

1.2.8. Jaminan dalam Perjanjian Pemborongan Bangunan

Macam-macam jaminan dalam perjanjian pemborongan adalah sebagai berikut:

1) Bank Garansi / Garansi Bank / Jaminan Bank

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

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

²²R. Subekti, *op cit*, hlm 59

Bank garansi merupakan salah satu bentuk dari penanggungan yang diatur dalam Bab XV11 Buku III KUH Perdata dari Pasal 1820 sampai dengan pasal 1850.

1.3. Kerangka Pemikiran

Kerangka pemikiran adalah butir-butir pendapat teori, mengenai suatu kasus atau permasalahan yang menjadi dasar perbandingan, pegangan teoritis.²³

Fungsiteori dalam penelitian ini adalah untuk memberikan pedoman/ petunjuk dan meramalkan serta menjelaskan gejala yang diamati.

Teori berguna untuk menerangkan atau menjelaskan mengapa gejala spesifik atau proses tertentu terjadi dan satu teori harus diuji dengan menghadapkannya pada fakta-fakta yang dapat menunjukkan ketidakbenarannya. Menurut Soerjono Soekanto, bahwa “kontinuitas perkembangan ilmu hukum, selain bergantung pada metodologi, aktivitas penelitian dan imajinasi sosial sangat ditentukan oleh teori.”²⁴

Teori hukum adalah teori dalam bidang hukum yaitu berfungsi memberikan argumentasi yang meyakinkan bahwa hal-hal yang dijelaskan itu adalah ilmiah, atau paling tidak memberikan gambaran bahwa hal-hal yang dijelaskan itu menurut standart teoritis.²⁵

Teori yang dipergunakan adalah teori asas kebebasan berkontrak. Berdasarkan pendekatan sistem, norma hukum yang dianut di dalam Hukum Perdata (KUHPerdata), perjanjian adalah bagian dari hukum harta kekayaan.

²³M. solly lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Bandung, mandar Maju, 1994, hlm 80

²⁴ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta UI Press, 1984 hlm 6

²⁵Juhaya s. Praja, Afif Muhammad, *Teori Hukum dan Aplikasinya*, Jakarta CV. Pustaka Setia, 2014, hlm 53

Artinya semua perjanjian pada dasarnya adalah berkaitan dan berhubungan dengan kekayaan yang mempunyai nilai ekonomi yaitu yang dapat dijadikan objek perdagangan (*in de handel*). Oleh karena itulah, perjanjian merupakan titel untuk memperoleh dan mengalihkan kekayaan dari dan untuk seseorang.

Dalam sejarah perkembangan kebebasan berkontrak, makna dan isi kebebasan berkontrak mengalami pergeseran sesuai dengan faham atau ideologi yang dianut oleh Pasal 1332 KUHPerdara yang dapat dijadikan objek perjanjian adalah semua benda yang dapat diperdagangkan. Benda yang dapat diperdagangkan mempunyai arti bahwa benda tersebut adalah sesuatu yang mempunyai nilai ekonomi suatu masyarakat, dengan kalimat lain sejauh mana kebebasan seseorang melakukan kontrak dapat dibatasi oleh faham atau ideologi yang dianut suatu masyarakat.²⁶

Pada saat lahirnya asas kebebasan berkontrak pada abad 17 dan 18, asas kebebasan berkontrak mempunyai daya kerja sangat kuat, kebebasannya itu tidak dapat dibatasi baik oleh rasa keadilan masyarakat atau pun oleh campur tangan negara. Hal ini terjadi karena adanya pengaruh Ideologi Individualisme.

Teori menggunakan asas kebebasan berkontrak, menurut saya dikarenakan dalam pembuatan perjanjian, para pihaklah yang menentukan hak dan kewajiban, dan disepakati bersama, sesuai dengan apa yang diinginkan dan dituangkan dalam sebuah kontrak kerja sama, untuk menjadi dasar hukum.

²⁶Achmad Ichsan, *Hukum Perdata I B PT*. Pembimbing Masa, Jakarta, 2006, hlm 9



UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

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

Document Accepted 11/21/19

Access From (repository.uma.ac.id)

BAB III
METODE PENELITIAN

1.1.1. Waktu dan Penelitian

Waktu penelitian dilaksanakan pada bulandeseember 2019

No	Kegiatan	Bulan																				Keterangan
		Novembe r2018				Desem ber 2018				Januar i 2019				februari 2019				Agustus 2019				
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	
1	Seminar Proposal	■	■	■	■																	
2	Perbaikan Proposal					■	■	■	■													
3	Acc Perbaikan									■	■	■	■									
4	Penelitian													■	■	■	■					
5	Penulisan Skripsi																	■	■	■	■	
6	Bimbingan Skripsi																					
7	Seminar Hasil																					
8	Meja Hijau																					

1.1.2. Lokasi Penelitian

Penelitian berlokasi di Jl. Serbaguna No. 10 Medan Helvetia Sumatera Utara

3.1.3 Metodologi Penelitian

1. Adapun jenis metode penelitian adalah normatif yaitu metode penelitian yang mengkaji studi dokumen, yakni menggunakan berbagai data sekunder seperti peraturan, perundang-undangan, keputusan pengadilan, teori hukum dan dapat juga berupa pendapat para sarjana.

Data Primer yaitu sumber data yang diperoleh secara langsung dengan mengajukan pertanyaan kepada narasumber yaitu Manager Sumber Daya Manusia dan Pekerja Harian Lepas yang terdapat di Perusahaan tempat penelitian.

Data sekunder adalah data yang mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku ilmiah, data *on line*, hasil-hasil penelitian berupa laporan, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Data tersier adalah suatu kumpulan dari data primer dan data sekunder dapat berupa kamus hukum, dan biografi.

2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian yang dipergunakan dalam menyelesaikan skripsi ini adalah preskriptif, Studi kasus adalah penelitian tentang Tinjauan Yuridis Terhadap Perjanjian Pemborongan Bangunan Gedung DPRD di Sumatera utara yang mengarah pada penelitian hukum empiris, yaitu suatu bentuk penulisan hukum yang mendasarkan pada karakteristik ilmu hukum yang berdasarkan pada karakteristik ilmu hukum yang empiris.

3.1.4. Pengumpulan Data

Sebuah karya ilmiah seharusnya didukung oleh data-data, karena data tersebut membantu menyempurnakan penulisan sebuah skripsi. Oleh karena itu, penulis menghimpun data relevansinya dengan masalah yang ditimbulkan.

3.1.5. Analisis Data

Untuk mengetahui data yang dipergunakan dalam penulisan ini maka penulis mempergunakan 2 (Dua) metode:

1. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*) yaitu dengan melakukan penelitian terhadap berbagai sumber bacaan yaitu buku-buku, majalah hukum, pendapat para sarjana, peraturan undang-undang dan juga bahan-bahan kuliah.

Bahan Hukum Primer yaitu peraturan hukum tentang perjanjian dan, serta Pasal-pasal terkait yang ada dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang 28 tahun 2002 tentang Bangunan gedung.

Bahan Hukum sekunder, yaitu Tinjauan Yuridis terhadap Perjanjian pemborongan bangunan gedung di BADAN PENGELOLAAN PAJAK DAN RETRIBUSI DAERAH DI PROVINSI SUMATERA UTARA Bahan Hukum Tersier dalam hal ini adalah internet dan juga kamus hukum.

2. Penelitian Lapangan (*Field Research*) yaitu dengan melakukan kelapangandalam hal ini penulis langsung melakukan studi lapangan Badan Pengelolaan Pajak dan Retrubusi Di Daerah Provinsi Sumatera utara dengan melakukan wawancara ke pihak.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Muhammad, Abdul Kadir. *Hukum Perikatan*. Alumni Bandung: 1992
- Djumialdji, F.X. *Hukum bangunan Dasar-dasar Hukum dalam proyek dan Sumber Daya Manusia*, Rineka Cipta, Jakarta: 1996
- Setiawan, R. *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta Bandung: 1997
- Satrio J. *Hukum Perjanjian*, PT.Citra Adytia Bandung: 1992
- Darma Mospa Dkk, *Hukum Tata Bangunan dan Real Estate*, medan: 2006
- Masjchun Sofwan, Sri Soedewi, *Hukum Bangunan*, Liberty, Yogyakarta: 1982
- Subekti R, *Aneka Perjanjian*, Alumni Bandung: 1985
- _____, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta: 1987
- _____, *Aspek-aspek Hukum Perikatan Nasional*, Bandung: 1976
- Prodjodikoro, Wirjono, *Azas-Azas Hukum Perdata*, Sumur Bandung: 1992
- Badruzaman, Mariam Darus, *Aneka Hukum Bisnis*, Bandung 1994
- Tirtodiningrat, KRTM, *Ihtisar Hukum Perdata dan Hukum Dagang Pembangunan*, Jakarta: 1996
- Martokusumo Sudikno, *Mengenal hukum (Surat Pengantar)*, liberty, Yogyakarta: 1986
- M solly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Bandung, Mandar Maju, 1994
- Juhaya s. Praja, Afif Muhammad, *Teori Hukum dan Aplikasinya*, Jakarta. Raja Grafindo Persada. 2000

Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta UI Press, 1984

Syamsul Arifin, *Metode Penulisan Karya Ilmiah dan Penelitian Hukum*, Medan
Area University Press 2012

B. Peraturan Perundang –Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-undang Nomor 20 tahun 2008 tentang Bangunan Gedung.

Keputusan Presiden Nomor 80 tahun 2003 Tentang Pedoman Pelaksanaan
Pengadaan Barang / jasa pemerintah.

C. Jurnal

Apit Nurwidijanto , juni 2007, ”*Perjanjian Pemborongan bangunan gedung*”

Jurnal Hukum Reportorium, ISSN : 2355-2464

Daswirman N SH, 15 Desember 2018. ”*Perjanjian Pemborongan Bangunan*”

Jurnal Hukum.

LINA JAMILAH , “ Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Perjanjian Standart
Baku “ ,Fakultas Hukum Unisba

Cristian Tri Budhayati “ Asas-asas Kebebasan berkontrak dalam Hukum
Perjanjian Indonesia ,Fakultas Hukum UKSW,Salatiga.

Abdul Haris, ”*Tinjauan Yuridis Aspek Hukum Dalam Surat Perjanjian Kerja*”

Jurnal Imiah Universitas Batanghari.Jambi