

**TINJAUAN TERHADAP AKIBAT HUKUM PERJANJIAN
PEMBORONGAN PEKERJAAN YANG TIDAK SELESAI
TEPAT PADA WAKTUNYA
(Studi Kasus : PT. Ridho Anugrah Medan)**

SKRIPSI

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

OLEH :

**YADI SUSANTO
NPM : 07.840.0318
BIDANG HUKUM KEPERDATAAN**



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2011**

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 12/7/24

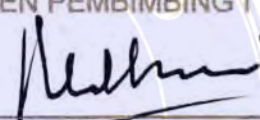
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area


**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA
LEMBARAN PERSETUJUAN SKRIPSI**

I. PENYAJI :

N A M A : YADI SUSANTO
NIM : 07 840 0318
BIDANG : HUKUM KEPERDATAAN
JUDUL SKRIPSI : TINJAUAN TERHADAP AKIBAT HUKUM
PERJANJIAN PEMBORONGAN PEKERJAAN
YANG TIDAK SELESAI TEPAT PADA
WAKTUNYA (Studi Kasus pada PT. Ridho
Anugrah Medan)

II. DOSEN PEMBIMBING SKRIPSI :

1. **NAMA** : H. ABDUL MUIS, SH, MS
JABATAN : DOSEN PEMBIMBING I
TANGGAL PERSETUJUAN :
TANDA TANGAN : 

2. **NAMA** : MUAZZUL, SH, M.HUM
JABATAN : DOSEN PEMBIMBING II
TANGGAL PERSETUJUAN :
TANDA TANGAN : 

III. PANITIA UJIAN MEJA HIJAU :

1. **KETUA** : SUHATRIZAL, SH, MH
2. **SEKRETARIS** : TAUFIK SIREGAR, SH, M.HUM
3. **PENGUJI I** : H. ABDUL MUIS, SH, MS
4. **PENGUJI II** : MUAZZUL, SH, M.HUM

TANDA TANGAN



DISETUJUI OLEH :

DEKAN
FAKULTAS HUKUM UMA

KETUA BIDANG HUKUM KEPERDATAAN
FAKULTAS HUKUM UMA

UNIVERSITAS MEDAN AREA

(H. ABDUL MUIS, SH, MS)

KATA PENGANTAR



Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas karunia-Nya kepada penulis sehingga penulisan karya ilmiah dalam bentuk skripsi ini dapat terselesaikan.

Skripsi penulis ini adalah merupakan rangkaian kewajiban-kewajiban penulis di dalam perkuliahan terutama untuk mencapai ujian akhir memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area Jurusan Hukum Keperdataan.

Adapun judul yang diajukan dalam penulisan skripsi ini adalah "TINJAUAN TERHADAP AKIBAT HUKUM PERJANJIAN PEMBORONGAN PEKERJAAN YANG TIDAK SELESAI TEPAT PADA WAKTUNYA (Studi Kasus : PT. Ridho Anugrah Medan)

Dalam menyelesaikan tulisan ilmiah ini penulis telah banyak mendapatkan bantuan dari berbagai pihak. Maka pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima-kasih yang sebesar-besarnya kepada :

- Bapak Syafaruddin, SH, M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
- Bapak H. Abdul Muis, SH, MS, selaku Ketua Bidang Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Medan Area, dan sekaligus sebagai Dosen Pembimbing I penulis.

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Bapak Muazzul, SH, M.Hum, selaku Dosen Pembimbing II Penulis.

Document Accepted 12/7/24

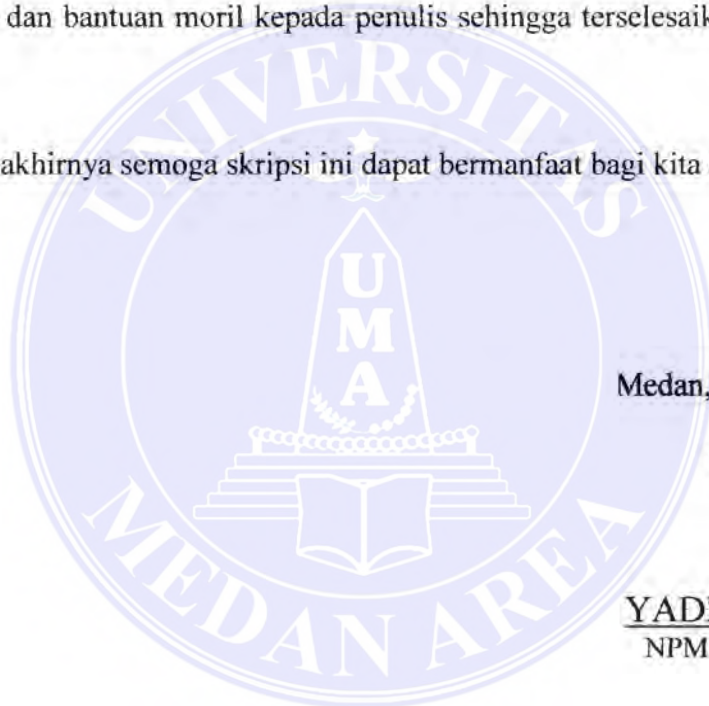
1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

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

- Bapak dan Ibu serta seluruh staf administrasi Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
- Civitas akademika serta rekan-rekan yang telah banyak membantu dan memberi dukungannya dalam penulisan ini.
- Kedua orang tua, penulis serta saudara-saudara penulis yang telah memberikan dukungan dan bantuan moril kepada penulis sehingga terselesaikan tulisan ilmiah ini.

Pada akhirnya semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi kita semua.



Medan, Maret 2011

Penulis

YADI SUSANTO
NPM : 07 840 0318

DAFTAR ISI

	halaman
KATA PENGANTAR.....	i
DAFTAR ISI	iii
BAB I. PENDAHULUAN	1
A. Pengertian dan Penegasan Judul	3
B. Alasan Pemilihan Judul	4
C. Permasalahan	5
D. Hipotesa	6
E. Tujuan Pembahasan	7
F. Metode Pengumpulan Data	7
G. Sistematika Penulisan	8
BAB II. PENGERTIAN SECARA UMUM TENTANG PERJANJIAN	10
A. Pengertian Perjanjian	10
B. Syarat Sah Suatu Perjanjian	16
C. Jenis-Jenis Perjanjian	24
D. Hak dan Kewajiban Para Pihak	29
BAB III. PERJANJIAN PEMBORONGAN PEKERJAAN PADA UMUMNYA.....	33
A. Pengertian Perjanjian Pemborongan Pekerjaan.....	33
B. Perjanjian-Perjanjian Untuk Melakukan Pekerjaan	36
C. Resiko Dalam Perjanjian Pemborongan Pekerjaan	39

D. Alasan-Alasan Berhenti Atau Berakhirnya Suatu Perjanjian Pemborongan Pekerjaan	43
BAB IV. PELAKSANAAN PERJANJIAN PEMBORONGAN KERJA PEMBANGUNAN SEKOLAH MENENGAH UMUM.....	47
A. Terjadinya Perjanjian Pemborongan Kerja Pembangunan Sekolah Menengah Umum	47
B. Tanggung Jawab Pemborong Atas Keterlambatan Penyelesaian Pekerjaan.....	53
C. Berakhirnya Pemborongan Kerja Pembangunan Sekolah Menengah Umum	58
BAB V. KESIMPULAN DAN SARAN	60
A. Kesimpulan	60
B. Saran	62
DAFTAR PUSTAKA	

BABI

P E N D A H U L U A N

Suatu akibat dari pelaksanaan pembangunan itu adalah semakin berkembangnya kebutuhan-kebutuhan yang terasa harus dipenuhi. Pada awalnya kebutuhan tersebut tidaklah merupakan kebutuhan yang mendesak, tetapi karena percepatan dari pelaksanaan pembangunan itu sendiri, maka tidak dapat dielakkan kebutuhan yang tidak mendesak tersebut untuk saat sekarang ini menjadi kebutuhan mendesak. Kepentingan akan pemenuhan kebutuhan tersebut tidak saja hanya pada sisi kebutuhan perseorangan, tetapi untuk saat sekarang ini kebutuhan tersebut mencakup suatu organisasi. Baik itu organisasi yang bersifat melayani kepentingan masyarakat dengan tidak mementingkan imbalan maupun suatu organisasi yang memberi keuntungan. Organisasi pada bagian kedua tersebut dapat berbentuk badan-badan usaha.

Dari satu sisi lain, pemenuhan akan kebutuhan tersebut dipandang oleh badan-badan usaha sebagai suatu lahan bisnis yang memberi keuntungan. Maka saat sekarang ini dapat dilihat banyak tumbuh dan berkembangnya badan-badan usaha yang berbentuk perusahaan untuk menyediakan kebutuhan-kebutuhan yang diperlukan oleh perseorangan maupun oleh suatu organisasi, termasuk halnya usaha-usaha yang dilakukan dalam hal pembangunan sarana umum, seperti rumah sekolah.

Pelaksanaan pengadaan sarana-sarana umum seperti pembangunan rumah sekolah adalah merupakan bidang usaha pemerintah dalam meningkatkan kecerdasan anak bangsa.

Agar pelaksanaan pembangunan rumah sekolah tersebut mencapai hasil yang maksimal maka pemerintah daerah menyerahkan pelaksanaan pembangunan rumah sekolah pada perusahaan-perusahaan tertentu yang memiliki spesifikasi sebagaimana yang dibutuhkan oleh pemerintah, baik itu terhadap jumlah biaya pembangunan rumah sekolah yang dimaksudkan maupun juga kebutuhan bahan material yang disediakan.

Atau dengan perkataan lain, dalam hal pelaksanaan pembangunan rumah sekolah, pemerintah mengadakan tender, dan bagi perusahaan yang memenangkan tender tersebut maka pemerintah menyerahkan pekerjaan pembangunan rumah sekolah yang dimaksudkan. Dengan demikian ada dua pihak yang sangat berkepentingan dalam hal ini yaitu pemerintah sebagai pemberi pekerjaan serta perusahaan penerima pekerjaan sebagai pihak yang menyelenggarakan pembangunan rumah sekolah yang dimaksudkan.

Dalam hal hubungan pembangunan rumah sekolah ini tidaklah pula dapat memisahkan diri dari suatu tatanan permasalahan keperdataan terutama dalam lapangan hukum perjanjian. Karena pelaksanaan suatu pembangunan rumah sekolah dilaksanakan tentulah pula didahului dengan suatu pengikatan perjanjian antara kedua belah pihak, baik itu perusahaan pemberi pekerjaan maupun pihak perusahaan yang membuatnya. Dasar yang utama perihal pengaturan tentang pemborongan pekerjaan

terdapat di dalam Pasal 1601 b KUH Perdata.

Suatu hal yang menarik dari telaah ini adalah apabila ternyata pihak yang menerima pekerjaan tidak menyelesaikan pekerjaannya sebagaimana waktu yang diperjanjikan sehingga secara langsung ia telah melakukan wanprestasi. Dengan tidak terselesaikannya pekerjaan sebagaimana waktu yang ditentukan maka pihak pemberi kerja dapat mengambil tindakan hukum sebagaimana yang diterangkan dalam perjanjian kerja yang disepakati oleh para pihak.

A. Pengertian dan Penegasan Judul

Skripsi penulis ini berjudul “**TINJAUAN TERHADAP AKIBAT HUKUM PERJANJIAN PEMBORONGAN PEKERJAAN YANG TIDAK SELESAI TEPAT PADA WAKTUNYA (Studi Kasus Pada PT. Ridho Anugrah Medan)**”.

Dari judul di atas sebenarnya dapat dilihat apa yang menjadi arah pembahasan penulis, tetapi meskipun demikian penulis merasa perlu juga memberikan penegasan dan pengertian atas judul yang diuraikan di atas.

1. Tinjauan adalah telaah atas sesuatu objek yang diteliti.
2. Akibat Hukum diartikan sebagai suatu sebab akibat dari segi hukum terhadap sesuatu hal yang telah diperjanjikan sebelumnya
3. Pekerjaan dalam hal ini adalah pemborongan pekerjaan.
4. Perjanjian pemborongan pekerjaan adalah perjanjian dimana pihak yang satu

menghendaki hasil dari suatu pekerjaan yang disanggupi oleh pihak yang lainnya

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 12/7/24

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

untuk diserahkan dalam suatu jangka waktu yang ditentukan, dengan menerima suatu jumlah uang sebagai hasil pekerjaan tersebut.¹

5. Yang Tidak Selesai Tepat Pada Waktunya adalah suatu keadaan dimana hasil pekerjaan yang diperjanjikan tidak dapat selesai sebagaimana diperjanjikan.
6. Studi Kasus Pada PT. Ridho Anugrah Medan adalah merupakan objek pelaksanaan penelitian.

Dengan uraian di atas dapatlah dipahami bahwa pembahasan yang dilakukan penulis adalah di sekitar bagaimana suatu kegiatan pelaksanaan pemborongan pekerjaan pembangunan sekolah yang dikelola oleh Pemerintah, dan pelaksanaan perjanjian pemborongan tersebut tidak selesai sebagaimana diperjanjikan sehingga membawa tanggung jawab bagi penerima pekerjaan.

B. Alasan Pemilihan Judul

Pelaksanaan pembangunan sekolah sebagaimana objek penelitian dalam Hukum Perjanjian dikelompokkan sebagai perjanjian pemborongan kerja.

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

Salah satu sisi kewajiban yang bertimbal balik dengan hak tersebut adalah



bahwa pekerjaan pembangunan sekolah tersebut diikat oleh waktu yang merupakan batas penyelesaiannya. Perjanjian pemborongan kerja pembangunan Sekolah Menengah Umum (SMU) adalah pula sebagai suatu bentuk pekerjaan yang dapat dibidang tidak merupakan pekerjaan kecil, selain faktor teknologi juga sumber daya manusia merupakan syarat utama berhasilnya pelaksanaan pembangunan sekolah tersebut. Salah satu fungsi perjanjian yang dibuat antara para pihak tersebut adalah untuk menjamin bahwa pekerjaan tersebut tepat pada waktunya dan juga akibat hukumnya.

Sedang yang menjadi alasan pemilihan judul dari uraian di atas adalah tentang sebab-sebab terjadinya keterlambatan penyelesaian pekerjaan serta konsekuensi hukumnya bagi penerima pekerjaan. Dan alasan-alasan dari pihak penerima pekerjaan sehingga ia dapat dilepaskan dari tanggung jawab sebagaimana diatur di dalam perjanjian pemborongan pekerjaan tersebut.

Jadi pembahasan skripsi ini benda yang menjadi obyek pemborongan kerja inilah dasar utamanya, bagaimana timbulnya keterlambatan penyelesaian pekerjaan serta tanggungjawab para pihak atas keadaan tersebut.

C. Permasalahan

Mengetengahkan permasalahan dalam suatu karya ilmiah tentulah merupakan suatu tantangan tersendiri, sehingga dengan dipecahkannya suatu permasalahan yang menjadi obyek tulisan karya ilmiah tersebut akan sangat berguna bagi pihak-pihak

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 12/7/24

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

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

Access From (Repository.uma.ac.id)12/7/24

yang tersangkut, baik itu pihak penerima pekerjaan pembangunan sekolah maupun pihak pemilik pekerjaan itu sendiri..

Adapun permasalahan yang ingin dikemukakan penulis adalah sebagai berikut : “ Bagaimana tanggung jawab pemborong terhadap pelaksanaan kontrak kerja pembangunan sekolah apabila waktu pembangunan tidak sesuai dengan yang disepakati dalam perjanjian “.

D. Hipotesa

Hipotesa merupakan suatu jawaban dari permasalahan yang telah dikemukakan :

“ Sebelum permasalahan-permasalahan dibahas dalam bab per bab, maka permasalahan-permasalahan ini akan dijawab sementara dalam rumusan hipotesa , karena hipotesa merupakan suatu jawaban sementara dari suatu permasalahan, maka harus diuji kebenarannya dengan jalan penelitian “.²

Maka dengan hal yang demikian yang menjadi hipotesa penulis adalah :

“ Tanggung jawab pihak pemborong apabila pemborong tidak melakukan pelaksanaan pemborongan pembangunan sekolah sesuai dengan waktu yang diperjanjikan maka pemborong dalam hal ini harus dapat memberikan alasan-alasan keterlambatannya atas pelaksanaan penyelesaian pembangunan rumah sekolah tersebut kepada pihak pemilik pekerjaan “.

E. Tujuan Pembahasan

Tanpa sebuah tujuan tentulah pekerjaan itu akan merupakan suatu pekerjaan yang sia-sia saja. Penulis pun dalam penulisan skripsi ini mempunyai beberapa tujuan pokok, yaitu :

1. Sebagai sebuah persyaratan untuk mendapatkan gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area, dalam Program Studi Hukum Keperdataan tingkat strata satu (S-1).
2. Penulis juga berkeinginan untuk menyumbangkan sedikit ilmu bagi almamater penulis Universitas Medan Area dalam perkembangan hukum perjanjian umumnya dan khususnya dalam suatu perjanjian pemborongan kerja pembangunan sekolah.
3. Bagi masyarakat luas, penulis juga berkeinginan untuk sekedar berbagi pengetahuan dan pengalaman di dalam mengadakan perjanjian pemborongan kerja agar kelak di kemudian hari tidak terjadi hal-hal yang tidak diinginkan baik oleh pihak pemberi kerja maupun pihak penerima kerja.

F. Metode Pengumpulan Data

Adapun pengumpulan data dilakukan dengan mempergunakan metode sebagai berikut :

1. Library Research (Penelitian kepustakaan).

Pada penelitian ini penulis menelusuri data-datanya melalui kepustakaan, seperti

karangan ilmiah, buku-buku, majalah, surat kabar serta himpunan perundang-

undangan yang berkaitan secara langsung dengan obyek bahasan dalam skripsi ini.

2. Field Research (Penelitian Lapangan).

Penulis pada sistem penelitian ini berusaha mencari data seakurat-akuratnya pada pihak yang mengadakan perjanjian pemborongan kerja pembangunan sekolah yang dikerjakan oleh PT. Ridho Anugrah Medan.

G. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan pada skripsi ini disusun atas lima bab yang masing-masing bab terdiri dari beberapa sub bab, yaitu :

Bab I. Pendahuluan.

Pada bab pertama ini diuraikan tentang, Pengertian dan Penegasan Judul, Alasan Pemilihan Judul, Permasalahan, Hipotesa, Tujuan Pembahasan, Metode Pengumpulan Data serta Sistematika Penulisan.

Bab II. Pengertian Secara Umum Tentang Perjanjian.

Dalam bab yang kedua ini akan diuraikan pula pembahasan mengenai teori-teori tentang perjanjian yaitu sebagai berikut :

Pengertian Perjanjian, Syarat Sah Suatu Perjanjian, Jenis-Jenis Perjanjian serta Hak dan Kewajiban Para Pihak.

Bab III. Perjanjian Pemborongan Pekerjaan Pada Umumnya.

Dalam bab ini akan diuraikan tentang : Pengertian Perjanjian Pemborongan

Pekerjaan, Perjanjian-Perjanjian Untuk Melakukan Pekerjaan, Risiko

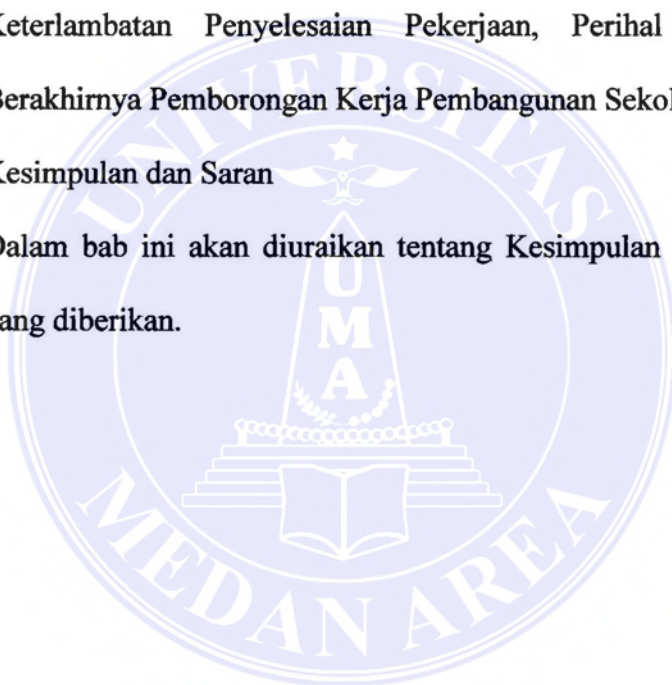
Dalam Perjanjian Pemborongan Pekerjaan, serta Alasan-Alasan Berhenti atau Berakhirnya Suatu Perjanjian Pemborongan Pekerjaan.

Bab IV. Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan Kerja Pembangunan Sekolah.

Dalam bab ini diuraikan tentang : Terjadinya Perjanjian Pemborongan Kerja Pembangunan Sekolah, Tanggung Jawab Kontraktor Atas Keterlambatan Penyelesaian Pekerjaan, Perihal Pembayaran, serta Berakhirnya Pemborongan Kerja Pembangunan Sekolah.

Bab V. Kesimpulan dan Saran

Dalam bab ini akan diuraikan tentang Kesimpulan dan juga saran-Saran yang diberikan.



BAB II

PENGERTIAN SECARA UMUM TENTANG PERJANJIAN

A. Pengertian Perjanjian

Pasal 1313 KUH Perdata berbunyi : “ Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana 1 (satu) orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap 1 (satu) orang lain atau lebih “.

Para sarjana hukum perdata pada umumnya berpendapat bahwa definisi perjanjian yang terdapat di dalam ketentuan di atas adalah tidak lengkap dan pula terlalu luas.³

Tidak lengkap karena yang dirumuskan itu hanya mengenai perjanjian sepihak saja. Definisi itu dikatakan terlalu luas karena dapat mencakup perbuatan di lapangan hukum keluarga, seperti janji kawin, yang merupakan perjanjian juga, tetapi sifatnya berbeda dengan perjanjian yang diatur di dalam KUH Perdata Buku III. Perjanjian yang diatur dalam KUH Perdata Buku III kriterianya dapat dinilai secara materil, dengan kata lain dinilai dengan uang.

Menurut M. Yahya Harahap perjanjian atau verbintennis mengandung pengertian: “suatu hubungan hukum kekayaan/harta benda antara dua orang atau lebih, yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan

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

sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasinya “.⁴

Dari pengertian singkat di atas dijumpai di dalamnya beberapa unsur yang memberi wujud pengertian perjanjian, antara lain “hubungan hukum (*rechtbetrekking*) yang menyangkut Hukum Kekayaan antara dua orang (*persoon*) atau lebih, yang memberi hak pada satu pihak dan kewajiban pada pihak lain tentang suatu prestasi”.

Kalau demikian, perjanjian/*verbintennis* adalah hubungan hukum/*rechtbetrekking* yang oleh hukum itu sendiri diatur dan disahkan cara perhubungannya. Oleh karena itu perjanjian yang mengandung hubungan hukum antara perseorangan/person adalah hal-hal yang terletak dan berada dalam lingkungan hukum.

Itulah sebabnya hubungan hukum dalam perjanjian, bukan suatu hubungan yang bisa timbul dengan sendirinya seperti yang dijumpai dalam harta benda kekeluargaan. Dalam hubungan hukum kekayaan keluarga, dengan sendirinya timbul hubungan hukum antara anak dengan kekayaan orang tuanya seperti yang diatur dalam hukum waris. Lain halnya dalam perjanjian. Hubungan hukum antara pihak yang satu dengan yang lain tidak bisa timbul dengan sendirinya. Hubungan itu tercipta oleh karena adanya tindakan hukum / *rechtshandeling*. Tindakan/perbuatan hukum yang dilakukan oleh pihak-pihaklah yang menimbulkan hubungan hukum perjanjian, sehingga terhadap satu pihak diberi hak oleh pihak yang lain untuk memperoleh prestasi. Sedangkan pihak yang lain itupun menyediakan diri dibebani dengan kewajiban untuk menunaikan prestasi.

Jadi satu pihak memperoleh hak/recht dan pihak sebelah lagi memikul kewajiban/plicht menyerahkan/menunaikan prestasi. Prestasi ini adalah objek atau voorwerp dari verbintenis. Tanpa prestasi, hubungan hukum yang dilakukan berdasar tindakan hukum, sama sekali tidak mempunyai arti apa-apa bagi hukum perjanjian. Pihak yang berhak atas prestasi mempunyai kedudukan sebagai schuldeiser atau kreditur. Pihak yang wajib menunaikan prestasi berkedudukan sebagai schuldenaar atau debitor.

Karakter hukum kekayaan/harta benda ini bukan hanya terdapat dalam hukum perjanjian. Malahan dalam hubungan keluarga, hukum kekayaan mempunyai karakter yang paling mutlak.

Akan tetapi seperti yang telah pernah disinggung di atas, karakter hukum kekayaan dalam harta benda keluarga adalah lahir dengan sendirinya, semata-mata karena ketentuan undang-undang. Vermogenrecht / hukum kekayaan yang bersifat pribadi dalam perjanjian/verbintenis baru bisa tercipta apabila ada tindakan hukum/rechthandeling.

Sekalipun yang menjadi objek atau vorwerp itu merupakan benda, namun hukum perjanjian hanya mengatur dan mempermasalahkan hubungan benda/kekayaan yang menjadi objek perjanjian antara pribadi tertentu (bepaalde persoon).

Selanjutnya dapat dilihat perbedaan antara hukum benda/zakenrecht dengan

hukum perjanjian

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 12/7/24

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

1. Hak kebendaan melekat pada benda dimana saja benda itu berada, jadi mempunyai *droit de suite*.
2. Semua orang secara umum terikat oleh suatu kewajiban untuk menghormati hak seseorang atas benda tadi, *in violable et sacre*.
3. Si empunya hak atas benda, dapat melakukan segala tindakan sesukanya atas benda tersebut.

Kalau hukum kebendaan bersifat hak yang absolut, hukum kebendaan dalam perjanjian adalah bersifat “ hak relatif “/*relatief recht*. Dia hanya mengatur hubungan antara pribadi tertentu. *Bepaalde persoon*, bukan terhadap semua orang pemenuhan prestasi dapat dimintanya. Hanya kepada orang yang telah melibatkan diri padanya berdasar suatu tindakan hukum. Jadi hubungan hukum / *recht berrekking* dalam perjanjian hanya berkekuatan hukum antara orang-orang tertentu saja.

Hanya saja dalam hal ini perlu diingatkan, bahwa gambaran tentang pengertian hukum benda yang diatur dalam BW dalam Buku II, yang menganggap hak kebendaan itu “ *inviolable et sacre* “ dan memiliki *droit de suite*, tidak mempunyai daya hukum lagi. Sebab dengan berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria sesuai dengan asas unifikasi hukum pertanahan, buku II BW tidak

Terutama mengenai hubungan tanah dengan seseorang, tidak lagi ditekankan pada faktor hak. Tetapi dititik beratkan pada segi penggunaan dan fungsi sosial tanah, agar selaras dengan maksud dan jiwa pada Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar

1945.

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 12/7/24

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

Seperti telah dikemukakan di atas, pada umumnya hak yang lahir dari perjanjian itu bersifat hak relatif, artinya hak atas prestasi baru ada pada persoon tertentu, jika hal itu didasarkan pada hubungan hukum yang lahir atas perbuatan hukum.

Akan tetapi ada beberapa pengecualian :

1. Sekalipun tidak ada hubungan hukum yang mengikat antara dua orang tertentu (bepaalde persoon), verbintenisi bisa terjadi oleh suatu keadaan/kenyataan tertentu. Misalnya karena pelanggaran kendaraan.
2. Atau oleh karena suatu kewajiban hukum dalam situasi yang nyata, dapat dikonkritisasi sebagai verbintenisi. Sekalipun sebelumnya tidak ada hubungan hukum antara dua orang tertentu, seperti yang dapat dilihat pada Waterkraan Arrest (H.R. 10 Juni 1910).

Verbintenisi / perjanjian mempunyai sifat yang dapat dipaksakan. Dalam perjanjian, kreditur berhak atas prestasi yang telah diperjanjikan. Hak mendapatkan prestasi tadi dilindungi oleh hukum berupa sanksi. Ini berarti kreditur diberi kemampuan oleh hukum untuk memaksa kreditur .schuldenaar menyelesaikan pelaksanaan kewajiban / prestasi yang mereka perjanjikan.

Apabila debitur enggan secara sukarela memenuhi prestasi, kreditur dapat meminta kepada Pengadilan untuk melaksanakan sanksi, baik berupa eksekusi, ganti rugi atau uang paksa.

Akan tetapi tidak seluruhnya verbintenenis mempunyai sifat yang dapat dipaksakan.

Pengecualian terdapat misalnya pada *natuurlijke verbintenenis*. Dalam hal ini perjanjian tersebut bersifat tanpa hak memaksa. Jadi *natuurlijk verbintenenis* adalah perjanjian tanpa mempunyai kekuatan memaksa.

Dengan demikian, perjanjian dapat dibedakan antara :

1. Perjanjian tanpa kekuatan hukum (*zonder rechtwerking*).

Perjanjian tanpa kekuatan hukum ialah perjanjian yang ditinjau dari segi hukum perdata tidak mempunyai akibat hukum yang mengikat. Misalnya perjanjian keagamaan, moral, sopan santun dan sebagainya.

2. Perjanjian yang mempunyai kekuatan hukum tak sempurna seperti *natuurlijke verbintenenis*.

Ketidak sempurnaan daya hukumnya terletak pada sanksi memaksanya, yaitu atas keengganan debitur memenuhi kewajiban prestasi, kreditur tidak diberi kemampuan oleh hukum untuk melaksanakan pemenuhan prestasi. Jadi tidak dapat dipaksakan.

3. Verbintenenis yang sempurna daya kekuatannya, Disini pemenuhan dapat dipaksakan kepada debitur jika ia ingkar secara sukarela melaksanakan kewajiban prestasi. Untuk itu kreditur diberi hak oleh hukum menjatuhkan sanksi melalui tuntutan eksekusi pelaksanaan dan eksekusi riil, ganti rugi serta uang paksa.

B. Syarat Sah Suatu Perjanjian

Untuk sahnya suatu perjanjian harus dipenuhi ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian
3. Mengenai suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal.

Dua syarat yang pertama, dinamakan syarat-syarat subyektif, karena mengenai orang-orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat objektif karena mengenai perjanjian sendiri oleh obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.

Dengan sepakat atau juga dinamakan perizinan, dimaksudkan, bahwa kedua subyek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju atau seia-sekata mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu.

Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, juga dikehendaki oleh pihak yang lain. Mereka menghendaki sesuatu yang sama secara timbal-balik, si penjual mengingini sesuatu barang si penjual.³

Perjanjian atau kesepakatan dari masing-masing pihak itu harus dinyatakan dengan tegas, bukan diam-diam. Perjanjian itu juga harus diberikan bebas dari pengaruh atau tekanan yaitu paksaan.

Suatu kesepakatan dikatakan mengandung cacat, apabila kehendak-kehendak itu mendapat pengaruh dari luar sedemikian rupa, sehingga dapat mempengaruhi pihak-pihak bersangkutan dalam memberikan kata sepakatnya.

Misalnya karena ditodong, dipaksa atau karena kekeliruan mengenai suatu sifat dari pada benda yang diperjanjikan dan dapat pula karena penipuan. Pendek kata ada hal-hal yang luar biasa yang mengakibatkan salah satu pihak dalam perjanjian tersebut telah memberikan perizinannya atau kata sepakatnya secara tidak bebas dengan akibat perizinan mana menjadi pincang tidak sempurna.⁶

Perjanjian yang diadakan dengan kata sepakat yang cacat itu dianggap tidak mempunyai nilai. Lain halnya dalam suatu paksaan yang bersifat relatif, dimana orang yang dipaksa itu masih ada kesempatan apakah ia akan mengikuti kemauan orang yang memaksa atau menolaknya, sehingga kalau tidak ada perjanjian dari orang yang dipaksa itu maka jelas bahwa perjanjian yang telah diberikan itu adalah perjanjian yang tidak sempurna, yaitu tidak memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata.

Paksaan seperti inilah yang dimaksudkan undang-undang dapat dipergunakan sebagai alasan untuk menuntut batalnya perjanjian, yaitu suatu paksaan yang membuat perjanjian atau perizinan diberikan, tetapi secara tidak benar.

Tentang halnya kekeliruan atau kesilapan undang-undang tidak memberikan penjelasan ataupun pengertian lebih lanjut tentang apa yang dimaksud dengan kekeliruan tersebut. Untuk itu penulis harus melihat pendapat doktrin yang mana telah memberikan pengertian terhadap kekeliruan itu, terhadap sifat-sifat pokok yang terpenting dari obyek perjanjian itu. Dengan perkataan lain bahwa kekeliruan itu terhadap unsur pokok dari barang – barang yang diperjanjikan yang apabila diketahui atau seandainya orang itu tidak silap mengenai hal-hal tersebut perjanjian itu tidak

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

akan diadakan. Jadi sifat pokok dari barang yang diperjanjikan itu adalah merupakan motif yang mendorong pihak—pihak yang bersangkutan untuk mengadakan perjanjian.

Sesuatu kekeliruan atau kesilapan untuk dapat dijadikan alasan guna menuntut pembatalan perjanjian maka haruslah dipenuhi persyaratan bahwa barang-barang yang menjadi pokok perjanjian itu dibuat, sedangkan sebagai pembatasan yang kedua dikemukakan oleh doktrin adalah adanya alasan yang cukup menduga adanya kekeliruan atau dengan kata lain bahwa kesilapan itu harus diketahui oleh lawan, atau paling sedikit pihak lawan itu sepatutnya harus mengetahui bahwa ia sedang berhadapan dengan seseorang yang silap.

Misalnya si penjual lukisan harus mengetahui bahwa si pembelinya mengira bahwa lukisan itu adalah buah tangan asli dari Basuki Abdullah dan ia memberikan pembeli itu dalam kesilapannya. Atau dalam hal penyanyi yang mengetahui bahwa sang Direktur Operasi itu secara silap telah mengadakan kontrak dengan penyanyi kesohor yang sama namanya”.⁷

Kekeliruan atau kesilapan sebagaimana yang dikemukakan diatas adalah kekeliruan terhadap orang yang dimaksudkan dalam perjanjian. Jadi orang itu mengadakan perjanjian justru karena ia mengira bahwa penyanyi tersebut adalah orang yang dimaksudkannya.

Dalam halnya ada unsur penipuan pada perjanjian yang dibuat, maka pada salah satu pihak terdapat gambaran yang sebenarnya mengenai sifat-sifat pokok barang-barang yang diperjanjikan, gambaran dengan sengaja diberikan oleh pihak

lawannya.

Dalam hal penipuan inipun dapat pula diajukan sanksi atas dasar perbuatan melawan hukum atau sebagaimana yang diatur Pasal 1365 KUH Perdata.

Perihal adanya penipuan itu harus dibuktikan, demikian hal tersebut ditegaskan dalam Pasal 1328 ayat 1 KUH Perdata. , Yuriprudensi dalam hal penipuan ini menerangkan bahwa untuk dapat dikatakan adanya suatu penipuan atau tipu muslihat tidak cukup kalau seseorang itu hanya melakukan kebohongan mengenai suatu hal saja, paling sedikit harus ada sesuatu rangkaian kebohongan. Karena muslihat itu, pihak yang tertipu terjerumus pada gambaran yang keliru dan membawa kerugian kepadanya. Syarat kedua untuk sahnya suatu perjanjian adalah, kecakapan para pihak. Untuk hal ini penulis kemukakan Pasal 1329 KUH Perdata, dimana kecakapan itu dapat kita bedakan :

1. Secara umum dinyatakan tidak cakap untuk mengadakan perjanjian secara sah.
2. Secara khusus dinyatakan bahwa seseorang dinyatakan tidak cakap untuk mengadakan perjanjian tertentu, misalnya Pasal 1601 KUH Perdata yang menyatakan batalnya suatu perjanjian perburuhan apabila diadakan antara suami isteri.

Sedangkan perihal ketidak cakapan pada umumnya itu disebutkan bahwa orang-orang yang tidak cakap sebagaimana yang diuraikan oleh Pasal 1330 KUH Perdata ada tiga, yaitu :

1. Anak-anak atau orang yang belum dewasa
2. Orang-orang yang ditaruh di bawah pengampunan
3. Wanita yang bersuami

Ketidak cakapan ini juga ditentukan oleh undang-undang demi kepentingan curatele atau orang yang ditaruh di bawah pengampunan itu sendiri. Menurut Pasal 1330 KUH Perdata diatas wanita bersuami pada umumnya adalah tidak cakap untuk bertindak dalam hukum, kecuali kalau ditentukan lain oleh undang-undang. Ia bertindak dalam lalu lintas hukum harus dibantu atau mendapat izin dari suaminya.

Hal ini mengingat bahwa kekuasaan sebagai kepala rumah tangga adalah besar sekali, seperti yang kita kenal dengan istilah *maritale macht*.

Walau, demikian, melihat kemajuan zaman, dimana kaum wanita telah berjuang membela haknya yang kita kenal dengan emansipasi, kiranya sudah tepatlah kebijaksanaan Mahkamah Agung yang dengan surat Edarannya No. 3 Tahun 1963 tanggal 4 Agustus 1963 telah menganggap Pasal 108 dan Pasal 110 KUH Perdata tentang wewenang seorang isteri untuk melakukan perbuatan hukum dan untuk menghadap di depan pengadilan tanpa izin atau bantuan dari suaminya sudah tidak berlaku lagi.

Dalam halnya perjanjian-perjanjian yang dibuat mereka yang tergolong tidak cakap ini, pembatalan perjanjian hanya dapat dilakukan oleh mereka yang dianggap tidak cakap itu sendiri, sebab undang-undang beranggapan bahwa perjanjian ini dibatalkan secara sepihak, yaitu oleh pihak yang tidak cakap itu sendiri, akan tetapi

apabila pihak yang tidak cakap itu mengadakan bahwa perjanjian itu berlaku penuh baginya, akan konsekwensinya adalah segala akibat dari perjanjian yang dilakukan oleh mereka yang tidak cakap dalam arti tidak berhak atau tidak berkuasa adalah bahwa pembatalannya hanya dapat dimintakan oleh pihak-pihak yang merasa dirugikan.

Pembatalan terhadap orang-orang tertentu dalam hal kecakapan membuat suatu perjanjian sebagaimana dikemukakan Pasal 1330 KUH Perdata tersebut, kiranya dapat kita mengingat bahwa sifat dari peraturan hukum sendiri pada hakekatnya selalu mengejar dua tujuan yaitu rasa keadilan di satu pihak dan ketertiban hukum dalam masyarakat di pihak lain. Maka demikianlah bilamana dari sudut tujuan hukum yang pertama ialah mengejar rasa keadilan memang wajarlah apabila orang yang membuat suatu perjanjian dan nantinya terikat oleh perjanjian itu harus pula mempunyai cukup kemampuan untuk menginsyapi akan tanggung-jawab yang harus dipikulkan dan tujuan yang satu inilah akan sulit diharapkan apabila orang-orang yang merupakan pihak dalam suatu perjanjian itu adalah orang-orang di bawah umur atau orang sakit ingatan atau pikiran yang pada umumnya dapat dikatakan sebagai belum atau tidak dapat menginsyapi apa sesungguhnya tanggung-jawab itu.

Pembatasan termaksud di atas itu kiranya sesuai apabila dipandang dari sudut tujuan hukum dalam masyarakat, yaitu mengejar ketertiban hukum dalam masyarakat, dimana seseorang yang membuat perjanjian itu pada dasarnya berarti juga mempertaruhkan harta kekayaannya. Maka adalah logis apabila orang-orang yang

dapat berbuat itu adalah harus orang-orang yang sungguh-sungguh berhak berbuat bebas terhadap harta kekayaannya itu. Dimana kenyataan yang demikian itu tidaklah terdapat dalam arti orang – orang yang sungguh tidak ditaruh di bawah pengampuan atau orang-orang yang tidak sehat pikirannya, karena sebab-sebab lainnya ataupun pada diri orang-orang yang masih di bawah umur.

Selanjutnya syarat yang ketiga untuk sahnya satu perikatan adalah adanya hal tertentu yang diperjanjikan maka ini berarti bahwa apa yang diperjanjikan harus cukup jelas dalam arti barang atau benda yang dimaksudkan dalam perjanjian paling sedikit harus ditentukan jenisnya (Pasal 1333 ayat (1) KUH Perdata) dengan pengertian bahwa jumlahnya barang tidak menjadi syarat, asal saja kemudian dapat dihitung atau ditetapkan.

Syarat yang ketiga ini menjadi penting, terutama dalam hal terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, guna dapat menetapkan apa-apa saja yang menjadi hak dan kewajiban dari pada pihak-pihak dalam perjanjian yang mereka buat itu. “Jika prestasi itu kabur, sehingga perjanjian itu tidak dapat dilaksanakan , maka dianggap tidak ada obyek perjanjian. Akibat tidak dipenuhi syarat ini, perjanjian itu batal demi hukum (voidneiting) “. ⁸

Akhirnya selalu syarat untuk sahnya suatu perjanjian itu, Pasal 1320 KUH Perdata menyebutkan sebagai syarat ke-empat ialah adanya suatu sebab yang halal. Dengan sebab ini dimaksudkan tiada lain dari pada isi perjanjian itu sendiri. Atau

seperti dikemukakan R. Wirjono Prodjodikoro, yaitu :

“ Azas-azas hukum perjanjian, bahwa dengan pengertian causa adalah bukan hal yang mengakibatkan hal sesuatu keadaan belaka. Selanjutnya beliau mengatakan dalam pandangan saya, causa dalam hukum perjanjian adalah isi dan tujuan suatu persetujuan, yang menyebabkan adanya perjanjian itu “.⁹

Selaku suatu causa dalam perjanjian, haruslah berupa causa yang halal, dalam arti bahwa isi perjanjian itu harus bukan sesuatu hal yang terlarang.

“ Sebagai contoh dari suatu perjanjian yang mengandung causa yang terlarang, adalah si penjual hanya bersedia menjual pisaunya kalau si pembeli membunuh orang “¹⁰

Sehubungan dengan perbedaan syarat-syarat untuk sahnya suatu perjanjian telah penulis kemukakan terlebih dahulu, yaitu syarat obyektif dan syarat subyektif, maka apabila syarat obyektif tersebut tidak dipenuhi, perjanjian itu dapat dikatakan batal demi hukum. Sedangkan dalam hal syarat subyektif yang tidak dipenuhi, maka terhadap perjanjian yang demikian itu salah satu pihak mempunyai hak untuk menuntut perjanjian yang telah dibuat menjadi batal.

Dengan perkataan lain, bahwa bila syarat subyektif tidak dipenuhi maka dapat dituntut pembatalannya, sedangkan bila syarat objektif yang tidak dipenuhi, maka perjanjian itu batal demi hukum.

⁹ Wirjono Prodjodikoro, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, Penerbit Sumur, Bandung, 1984, hal.

C. Jenis-Jenis Perjanjian

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

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

Perbedaan tersebut dapat penulis kelompokkan sebagai berikut :

1. Perjanjian Timbal Balik

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

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

Dari sebutan jual-beli ini tercermin kepada kita memperlihatkan dari satu pihak perbuatan dinamakan menjual, sedangkan di pihak lain dinamakan pembeli. Dua perkataan bertimbal balik itu, adalah sesuai dengan istilah Belanda *Koop en verkoop* yang mengandung pengertian bahwa, pihak yang satu *Verkoop* (menjual), sedangkan *koop* adalah membeli¹¹.

2. Perjanjian Sepihak

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

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

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

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

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

Pasal 1740 KUH Perdata menyebutkan bahwa : Pinjam pakai adalah suatu perjanjian



dengan mana pihak yang satu memberikan suatu barang kepada pihak yang lainnya, untuk dipakai dengan cuma-cuma dengan syarat bahwa yang menerima barang ini setelah memakainya atau setelah lewatnya waktu tertentu, akan mengembalikannya kembali .

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

4. Perjanjian bernama dan perjanjian tidak bernama

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

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

Contohnya : A ingin membeli barang B, tetapi A tidak mempunyai uang sekaligus, dalam hal ini B si empunya barang mengizinkan A untuk mempergunakan barang tersebut sebagai penyewa, dan apabila dikemudian hari A mempunyai uang, A diberi kesempatan oleh B (si empunya barang) untuk membeli lebih dahulu barang tersebut.

Perjanjian sewa beli itu adalah merupakan ciptaan yang terjadi dalam praktek .

Hal di atas tersebut, memang diizinkan oleh undang-undang sesuai dengan azas kebebasan berkontrak yang tercantum di dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata. Bentuk perjanjian sewa beli ini adalah suatu bentuk perjanjian jual-beli akan tetapi di lain pihak ia juga hampir berbentuk suatu perjanjian sewa-menyewa.

Meskipun ia merupakan campuran atau gabungan daripada perjanjian jual beli dengan suatu perjanjian sewa menyewa, tetapi ia lebih condong dikemukakan semacam sewa menyewa.

5. Perjanjian Kebendaan dan Perjanjian Obligatoir

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

Perjanjian obligator adalah perjanjian yang menimbulkan perikatan, artinya sejak terjadinya perjanjian timbullah hak dan kewajiban pihak-pihak.

Untuk berpindahnya hak milik atas sesuatu yang diperjual belikan masih

UNIVERSITAS MEDAN AREA
dibutuhkan suatu lembaga, yaitu lembaga penyerahan. Pentingnya perbedaan antara

perjanjian kebendaan dengan perjanjian obligatoir adalah untuk mengetahui sejauh mana dalam suatu perjanjian itu telah adanya suatu penyerahan sebagai realisasi perjanjian, dan apakah perjanjian itu sah menurut hukum atau tidak.

Objek dari perjanjian obligatoir adalah : Dapat benda bergerak dan dapat pula benda tidak bergerak, karena perjanjian obligatoir merupakan perjanjian yang akan menimbulkan hak dan kewajiban antara pihak-pihak yang membuat perjanjian tersebut. Maksudnya bahwa sejak adanya perjanjian, timbullah hak dan kewajiban mengadakan sesuatu.

6. Perjanjian Konsensual dan Perjanjian Real

Perjanjian konsensual adalah perjanjian yang timbul karena adanya perjanjian kehendak antara pihak-pihak. Perjanjian real adalah perjanjian disamping adanya perjanjian kehendak juga sekaligus harus ada penyerahan nyata atas barangnya, misalnya jual beli barang bergerak perjanjian penitipan, pinjam pakai. Salah satu contoh uraian diatas yaitu : “ Perjanjian penitipan barang, yang tercantum dalam Pasal 1694 KUH Perdata, yang memberikan seseorang menerima suatu barang dari orang lain, dengan syarat bahwa ia akan menyimpannya dan mengembalikannya dalam wujud asalnya “. ¹²

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

Setelah penulis kemukakan tentang keanekaan dari perjanjian, maka telah dapat penulis kelompokkan bentuk atau jenis-jenis dari perjanjian yang terdapat dalam undang-undang maupun di luar undang-undang.

Disamping perjanjian yang telah penulis kemukakan diatas, terdapat lagi bentuk-bentuk perjanjian khusus yang berbeda dalam penafsirannya.

Mariam Darus Badruzaman, dalam bukunya *Pendalaman Materi Hukum Perikatan* mengungkapkan :

Perlu dibicarakan adanya suatu perjanjian yaitu perjanjian campuran. Perjanjian campuran ini menurut beliau ialah perjanjian yang mengandung berbagai unsur perjanjian. Misalnya pemilik hotel yang menyewakan kamar, disini terlihat ada suatu perjanjian sewa-menyewa di samping itu pula menyediakan makanan yang dengan sendirinya terbentuk pula perjanjian jual-beli.

Dalam hal perjanjian campuran ini ada beberapa paham. Paham I mengatakan, bahwa ketentuan-ketentuan yang bersangkutan mengenai perjanjian khusus hanya dapat diterapkan secara analogis tidak dapat dibenarkan oleh undang-undang. Karena untuk terciptanya suatu perjanjian itu harus jelas maksudnya, sehingga apabila tidak jelas maksudnya atau isi dari perjanjian itu, akan menyebabkan perjanjian itu menjadi tidak sah.

Paham II menyebutkan, ketentuan yang dipakai adalah ketentuan dari perjanjian yang paling menentukan.

Paham III menyatakan, ketentuan undang-undang yang diterapkan terhadap perjanjian campuran itu adalah ketentuan undang-undang yang berlaku untuk itu".¹³

D. Hak dan Kewajiban Para Pihak

Jika ada dua orang mengadakan perjanjian, maka masing-masing mereka bertujuan untuk memperoleh prestasi dari pihak lawannya. Prestasi tersebut dapat

¹³ Mariam Darus Badruzaman, *Pendalaman Materi Hukum Perikatan*, Penerbit Fakultas Hukum USU, Medan, 1982, hal. 64.

berupa memberi sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu. Perjanjian ini dibuat dengan maksud supaya dilaksanakan dan umumnya memang dilaksanakan. Masing-masing pihak harus melaksanakan apa yang disetujui dengan tepat.

“ Suatu perjanjian merupakan suatu peristiwa dimana seseorang berjanji pada seseorang lain, atau dimana seorang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu “.

Menilik macamnya hal yang dijanjikan untuk dilaksanakan, perjanjian itu dibagi dalam tiga macam, yaitu :

1. Perjanjian untuk memberikan, menyerahkan suatu barang.
2. Perjanjian untuk berbuat sesuatu
3. Perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu.

Hal yang seharusnya dilaksanakan itu disebut prestasi.

Dalam menentukan batas antara memberi dan berbuat sering kali menimbulkan keragu - ragan. Walaupun menurut tata bahasa bahwa memberi adalah berbuat, akan tetapi pada umumnya yang diartikan dengan memberi adalah menyerahkan hak milik atau memberi kenikmatan atas sesuatu benda. Misalnya penyerahan hak milik atas sebuah rumah atau memberi kenikmatan atas barang yang disewa kepada si penyewa. Adapun yang dimaksud dengan berbuat adalah setiap prestasi yang bersifat positif yang tidak berupa memberi, misalnya melukis.

Perjanjian untuk menyerahkan, memberikan sesuatu misalnya : jual beli, tukar-menukar, penghibahan (pemberian), sewa menyewa, pinjam pakai dan lain-lain.

Perjanjian untuk berbuat sesuatu misalnya : Perjanjian untuk membuat suatu lukisan, perjanjian perburuhan, perjanjian untuk membuat suatu grasi, dan lain-lain sebagainya.

“ Perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu misalnya : perjanjian untuk tidak membuat tembok, perjanjian untuk tidak mendirikan suatu perusahaan yang sejenis dengan kepunyaan orang lain dan sebagainya “. ¹⁴

Dalam hukum perjanjian, bagaimana jika salah satu pihak tidak menepati janjinya, dimana salah satu pihak tidak dapat mewujudkan prestasi yang telah dijanjikan ?

Mengenai perjanjian untuk menyerahkan sesuatu, tidak terdapat petunjuk dalam undang-undang. Sedangkan dalam perjanjian untuk berbuat sesuatu dan perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu , maka jika salah satu pihak wanprestasi, perjanjian itu dapat diexecutie secara riil. Artinya pihak yang lain dapat merealisasikan apa yang menjadi hak menurut perjanjian. Bila para pihak tidak memenuhi perjanjian itu, maka perjanjian itu batal, sehingga salah satu pihak yang terikat dalam perjanjian itu tidak terdapat hak untuk merealisasikan apa yang menjadi haknya menurut undang-undang.

Dengan demikian si kreditur menurut undang-undang boleh dikuasakan supaya dia sendirilah mengusahakan pelaksanaannya. Atau si kreditur berhak menuntut penghapusan segala sesuatu yang telah dibuat berlawanan dengan perjanjian, dengan tidak mengurangi haknya untuk ganti kerugian. Misalnya : tembok

yang didirikan dengan melanggar perjanjian, dapat dirobahkan.

Dalam mengadakan suatu perjanjian, biasanya orang tidak mengatur atau menetapkan apa yang menjadi hak dan kewajiban mereka. Mereka hanya menetapkan hal-hal yang pokok saja, jadi untuk melaksanakan suatu perjanjian seharusnya lebih dahulu ditetapkan secara tegas dan cermat apa saja isi perjanjian tersebut. Menetapkan secara tegas hak dan kewajiban masing-masing pihak.



BAB III

PERJANJIAN PEMBORONGAN PEKERJAAN PADA UMUMNYA

A. Pengertian Perjanjian Pemborongan Pekerjaan

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

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

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

Dalam Pasal 1604 KUH Perdata menyebutkan 2 macam pemborongan kerja yaitu :

1. Si pemborong hanya berjanji akan melakukan pekerjaan.

Pekerjaan yang dilakukan oleh pemborong, bukan saja pekerjaan pendirian suatu
UNIVERSITAS MEDAN AREA

gedung atau bangunan-bangunan sipil belaka, melainkan juga meliputi pemasangan peralatan-peralatan listrik dan mesin.

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

Pihak pemborong dalam hal ini berjanji melakukan akan adanya suatu pekerjaan dan adakalanya pula si pemborong di samping melakukan pekerjaan dia juga harus menyediakan bahan-bahan yang diperlukan untuk pekerjaan tersebut, sedangkan dalam hal ia hanya melakukan pekerjaan itu saja, yang menyediakan bahan-bahan adalah pihak yang memborongkan.

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

“ Yang dimaksud dengan bangunan sipil yang dibangun sesuai dengan perjanjian pemborongan tersebut ialah, bangunan gedung, jembatan, bangunan air, terowongan, pelabuhan, lapangan terbang, pekerjaan-pekerjaan pondasi, pekerjaan-pekerjaan tanah dan sebagainya .¹⁵

Pasal 1609 dan 1610 KUH Perdata mengatur tentang pemborongan bangunan, dimana bangunan tersebut tidak hanya meliputi rumah melainkan juga

dinding saja, atau suatu perigi atau sumur. Bangunan disini ditafsirkan secara luas termasuk bangunan sipil yang pengertiannya telah disebutkan di atas.

Di dalam suatu perjanjian pemborongan bangunan itu terdapat para pihak yang saling mengikatkan diri untuk melaksanakan perjanjian yang mereka buat tersebut. Adapun para pihak tersebut yaitu pihak yang memborongkan dan pihak pemborong, karena di dalam prakteknya para pihak tersebut dapat lebih dari dua pihak. Antara lain di bawah ini penulis mengemukakan tentang para pihak tersebut.

Pihak-pihak yang menjadi peserta dalam perjanjian pemborongan bangunan terdiri dari :

1. Pemberi kerja (bouwheer)/yang memborongkan
2. Perencana/arsitek
3. Pelaksana/Pemborong

Ketiga peserta ini sepanjang memungkinkan harus dapat melaksanakan pekerjaannya masing-masing dan tidak boleh dirangkap, misalnya pemborong sebagai pelaksana pekerjaan tidak dapat merangkap sebagai pengawas terhadap pelaksanaan pekerjaan pemborongannya, demikian juga perencanaan/arsitek tidak dapat merangkap sebagai pelaksana pekerjaan.

Dalam perjanjian pemborongan bangunan dari pemerintah, pemerintah bertindak selaku bouwheer (pemberi kerja) yang terdiri dari ahli-ahli yang bertindak merancang bangunan sesuai dengan bestek (selaku kuasa dari bouheer) dan pelaksana

bertindak melaksanakan bangunan sesuai dengan suatu bestek, yang dilaksanakan oleh
UNIVERSITAS MEDAN AREA



perusahaan pemborongan bangunan (Kontraktor).

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

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

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

B. Perjanjian-Perjanjian Untuk Melakukan Pekerjaan

Dalam Bab VII bagian I ketentuan-ketentuan umum pada Pasal 1601 KUH Perdata disebutkan mengenai persetujuan-perjanjian untuk melakukan pekerjaan itu :

“ Selain persetujuan-persetujuan untuk melakukan sementara jasa-jasa, yang diatur oleh ketentuan-ketentuan yang khusus untuk itu dan oleh syarat-syarat yang diperjanjikan, dan jika tidak ada oleh kebiasaan, maka adalah dua macam perjanjian dengan mana pihak satu mengikatkan dirinya untuk melakukan pekerjaan bagi pihak

lainnya dengan menerima upah, perjanjian perburuhan dan pemborongan

pekerjaan”.

Dari ketentuan di atas dapat disimpulkan bahwa perjanjian untuk melakukan pekerjaan ada tiga macam yaitu :

1. Perjanjian untuk melakukan jasa-jasa tertentu.
2. Perjanjian perburuhan
3. Perjanjian pemborongan pekerjaan.

Adapun pengertian dari perjanjian untuk melakukan jasa-jasa tertentu adalah :

“ Suatu pihak menghendaki dari pihak lawannya dilakukan suatu pekerjaan untuk mencapai sesuatu tujuan, untuk mana ia bersedia membayar upah, sedangkan apa yang dilakukan untuk mencapai tujuan tersebut sama sekali terserah pada pihak lawan itu. ¹⁶

Biasanya pihak lawan adalah seorang ahli dalam melakukan pekerjaan tersebut dan biasanya memasang tarif untuk jasanya itu yang dinamakan honorarium. Contohnya : Hubungan antara pasien dengan dokter, juga hubungan antara seorang pengacara/advocat dengan kliennya, hubungan antara notaris dengan orang yang meminta membuat akta dan sebagainya.

Sedangkan pengertian dari perjanjian perburuhan, adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu (buruh) mengikatkan dirinya untuk bekerja pada pihak yang lain (majikan), selama suatu waktu tertentu dengan cara menerima upah (Pasal 1601 a KUH Perdata).

Dalam hal ini dimaksudkan perjanjian antara buruh dengan majikan, karena adanya suatu ciri-ciri yaitu terdapatnya upah dan gaji tertentu yang diperjanjikan dan suatu hubungan berdasarkan mana pihak majikan berhak memerintah pihak buruh yang harus ditaati oleh pihak yang belakangan ini.

Perjanjian pemborongan yang memborongkan dengan pihak yang menerima borongan, dimana pihak yang pertama itu akan menghendaki dilaksanakannya suatu pekerjaan oleh pihak kedua yang disanggupi oleh pihak kedua dengan menerima sesuatu yang ditentukan harganya.

“ Dilihat dari objek perjanjiannya terdapat kemiripan ketiga perjanjian ini yaitu sama-sama menyebutkan, pihak yang satu menyetujui untuk melaksanakan pekerjaan bagi pihak yang lain dengan menerima pembayaran tertentu “. ¹⁷

Namun terdapat juga perbedaan diantara ketiganya dalam hal antara perjanjian perburuhan dengan perjanjian pemborongan pekerjaan yaitu dalam hubungan antara pihak yang memberi pekerjaan dengan pihak yang menerima pekerjaan.

Dalam perjanjian perburuhan terdapat hubungan kedinasan/perburuhan antara pihak yaitu hubungan antara atasan (majikan) dengan bawahan (buruh) sedangkan dalam perjanjian pemborongan pekerjaan tidaklah demikian karena pihak-pihak yang memborong bukanlah sebagai buruh seperti dalam perjanjian perburuhan. Namun pihak pemborong bekerja secara mandiri menurut ketentuan surat perjanjian

yang mereka buat, pihak yang memborongkan berhak memberi petunjuk atau kebijaksanaan, kepada pemborong demi kelancaran pekerjaan tersebut.

Dengan kata lain seorang bekerja dalam persetujuan, perburuhan itu tidak dapat hanya diberi tahu apa yang dikerjakan melainkan juga bagaimana cara mengerjakannya, sedangkan pemborong adalah spesialis yang berhubungan dengan pelaksanaan, karena ia dapat diberitahu apa yang akan dikerjakan, sebagaimana ia mengerjakan itu adalah urusan dan tanggung-jawab sendiri.¹⁸

Jadi kedua perjanjian di atas dibandingkan dengan perjanjian dalam melakukan jasa-jasa tertentu, maka perbedaannya pada soal imbalan yang diberikan dan diterima para pihak tersebut, kalau dalam perjanjian pemborongan pekerjaan imbalan yang diberikan dan diterima para pihak tersebut telah diperjanjikan terlebih dahulu sedangkan dalam perjanjian melakukan jasa tidak diperjanjikan/dipersetujuan terlebih dahulu melainkan ditentukan berdasarkan tarif yang layak.

C. Risiko Dalam Perjanjian Pemborongan Pekerjaan

Di dalam melakukan pekerjaan, baik pekerjaan apapun itu, kita selalu berhadapan kepada resiko yang mungkin terjadi akibat pelaksanaan pekerjaan tersebut Resiko yang terjadi baik besar maupun kecil itu sebelumnya sudah harus kita perhitungkan dan kita telah mempersiapkan diri untuk menghadapinya dan juga berusaha menanggulangnya sedaya mampu kita.

Namun adakalanya kita tidak mampu menghindarinya sehingga kita harus menanggungnya sesuai dengan ketentuan siapa yang wajib menanggungnya.

Demikian juga dengan resiko dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan pekerjaan pembangunan pasar, terdapat berbagai resiko yang harus ditanggung, baik oleh pihak pemborong maupun oleh pihak yang memborongkan pekerjaan itu, dan setiap resiko itu merupakan kerugian yang harus ditanggung para pihak.

Menurut Kartono , bahwa : “Kalau pihak mempunyai suatu kewajiban, menurut perjanjian tidak dapat mempunyai resiko karena suatu sebab yang berada di luar kesalahannya, jadi dalam hal ini ada unsur yang lazim disebut *overmacht*, maka kita menghadapi resiko”.¹⁹

Subekti, mengemukakan resiko adalah : “Kewajiban memikul kerugian yang disebabkan karena suatu kejadian di luar kesalahan salah satu pihak “.²⁰

Mariam Darus Badruzaman, mengemukakan pula :
 “Ajaran kepada kita tentang siapakah yang harus menanggung ganti rugi apabila debitur tidak memenuhi prestasi di luar kesalahan “.²¹

Dari beberapa pengertian tersebut di atas ternyata resiko itu sama sekali disebutkan kejadian yang ada di luar kesalahan salah satu pihak atau dengan perkataan lain keadaan memaksa.

Tetapi jika ternyata resiko tersebut memang ada dan kemudian karena kesalahan salah satu pihak, disini yang menanggung resiko tersebut adalah pihak yang

¹⁹ Kartono, *Perjanjian Jual-Beli Menurut KUH Perdata*, Penerbit Pradnya Paramita, Jakarta, 1974, hal. 36.

²⁰ R. Subekti, *Op.Cit.*, hal. 24.

²¹ Mariam Darus Badruzaman, *Hukum Perdata Tentang Perikatan*, Diterbitkan Oleh Fak. Hukum USU Medan, 1974, hal. 49.

telah membuat kesalahan tersebut.

Dalam hal ini di luar kesalahan salah satu pihak sering merupakan kejadian yang tidak disangka-sangka terlebih dahulu, yang merupakan suatu keadaan yang memaksa yang disebut juga dengan force majeure.

“ Persoalan resiko itu merupakan buntut dari persoalan tentang keadaan memaksa, suatu kejadian yang tidak disengaja dan tidak dapat diduga “. ²²

Di dalam perjanjian pemborongan kerja, yang termasuk force majeure yang akibat-akibatnya di luar kesalahan para pihak baik langsung maupun tidak langsung yaitu :

- Bencana alam, gempa bumi, banjir, taufan dan lainnya
- Kegoncangan moneter Nasional/Internasional yang mengakibatkan kecelakaan ekonomi secara umum, berubah dengan pengumuman resmi dari pemerintah.

Menurut Soedibyo, force majeure atau keadaan di luar kemampuan pemborong ini dibagi atas :

1. Pemogokan (strikes), kekacauan (disorder), huru hara (riot commotion), perebutan kekuasaan (usurped surrection), revolution), pemberontakan (rebellion, revolusi (revolution), pemberontakan (rebellion), invasi dari luar negeri (invation actof foreign enemie), permusuhan perang (war hastilities), blokade (blockade).
2. Bencana alam (gempa bumi dasyat, banjir besar, badai topan, gunung meletus dasyat, kebakaran besar, wabah penyakit menular/epedemi), ini sering disebut sebagai act of god.
3. Peraturan-peraturan, tindakan-tindakan moneter yang ditetapkan oleh pemerintah secara resmi sesudah kontrak ditanda-tangani.
4. Hujan turun terus menerus lebih dari normal sehingga tidak memungkinkan pemborong untuk melakukan pekerjaan dengan baik. ²³

Selanjutnya “ secara umum masalah resiko dalam perjanjian timbal balik tidak ada diatur dalam KUH Perdata untuk mencegah penyelesaiannya adalah menurut kepantasan (*billijk haid*) “. ²⁴

Azas kepantasan ini di dalam KUH Perdata dituangkan dalam ketentuan Pasal 1545 KUH Perdata yang menyebutkan :

Jika suatu barang tertentu yang telah diperjanjikan untuk ditukar, musnah di luar kesalahan pemiliknya, maka perjanjian dianggap sebagai gugur, dan siapa yang dari pihaknya telah memenuhi perjanjian dapat menuntut kembali barang yang diberikannya dalam tukar-menukar “.

Pasal 1553 KUH Perdata menyebutkan “ Jika selama waktu sewa, barang yang disewakan sama sekali musnah karena suatu kejadian yang tak sengaja, maka perjanjian sewa gugur demi hukum “.

Adapun Pasal 1545 KUH perdata ini adalah mengenai suatu perjanjian tukar menukar sedangkan Pasal 1553 KUH Perdata adalah mengenai perjanjian sewa-menyewa. Kedua pasal ini menyebutkan bahwa akibat suatu kejadian yang tidak disengaja atau di luar kesalahan para pihak maka suatu perjanjian menjadi gugur, dan Pasal 1553 KUH perdata lebih menekankan lagi yang menyatakan perjanjian tersebut gugur demi hukum.

Kedua peraturan mengenai resiko ini ditujukan bagi perjanjian timbal balik terutama Pasal 1545 KUH Perdata yaitu peraturan resiko terhadap perjanjian tukar-

menukar.

Dari ketentuan Pasal 1553 KUH Perdata perkataan gugur demi hukum menyatakan bahwa masing-masing pihak sudah tidak lagi menuntut suatu apa dari pihak lawannya, hal mana bahwa kerugian akibat musnahnya barang yang dipersewakan dipikul sepenuhnya oleh pihak yang menyewakan.

Sedangkan Pasal 1545 KUH Perdata tersebut meletakkan resiko pada pundak masing-masing pihak.

Sebagaimana disebut di atas bahwa mengenai ketentuan resiko dalam Pasal 1545 KUH Perdata dapat diperlakukan pula pada perjanjian timbal balik lainnya, maka dalam hal ini termasuk juga perjanjian pemborongan pekerjaan.

Dalam perjanjian pemborongan pekerjaan, harus disebutkan mengenai masalah resiko ini dan siapa yang harus menanggungnya. Dalam KUH Perdata terdapat ketentuan yang mengatur mengenai masalah resiko ini, yaitu Pasal 1605 sampai dengan Pasal 1610, dan pasal-pasal mengenai resiko ini masih tetap berlaku dalam perjanjian pemborongan yang mereka buat.

D. Alasan-Alasan Berhenti atau Berakhirnya Suatu Perjanjian Pemborongan Pekerjaan

Suatu perjanjian pemborongan pekerjaan dapat berakhir karena hal-hal sebagai berikut :

1. Apabila masa yang diperjanjikan itu telah berakhir.

Kalau dalam perjanjian kerja terdapat ketentuan batas waktu tertentu, baik batas waktu tertentu tadi dimuat dalam persetujuan, reglemen, undang-undang maupun berdasarkan adat kebiasaan, maka dalam hal seperti ini hubungan kerja akan berakhir apabila jangka waktu yang ditentukan sampai berakhirnya hubungan yang memuat ketentuan batas waktu tertentu adalah otomatis. Asal batas waktu tertentu tadi telah sampai, dengan sendirinya hubungan kerja berakhir. Para pihak tidak memerlukan adanya prosedur pernyataan pemutusan hubungan kerja. Kecuali persetujuan, reglemen, undang-undang atau adat kebiasaan menentukan adanya keharusan menyampaikan pernyataan pemutusan hubungan kerja secara tertulis. Jika tidak ada ditentukan, hubungan kerja otomatis berakhir pada saat habisnya waktu yang telah ditetapkan²⁵.

2. Masa berakhirnya tanpa batas waktu.

Jika dalam perjanjian kerja maupun dalam reglemen kerja, undang-undang dan kebiasaan tidak menentukan batas waktu tertentu, pemutusan atau mengakhiri hubungan kerja, harus didahului dengan pernyataan pemutusan hubungan kerja. Dalam hubungan kerja tanpa batas waktu tertentu masing-masing pihak berhak mengakhiri hubungan kerja dengan prosedur menyampaikan pernyataan pemutusan atau pengakhiran kerja kepada pihak lainnya. Adapun pemberitahuan pernyataan pemutusan hubungan kerja hanya boleh dimajukan pada hari berakhirnya pada permulaan Januari. perjanjian yang memperbolehkan memajukan pernyataan pemutusan hubungan kerja di luar akhir kalender, dianggap batal oleh hukum dianggap tidak pernah berlaku.

3. Menurut Pasal 1661 KUH Perdata, pihak yang memborongkan dapat mengakhiri pemborongannya secara sepihak dengan membayar ganti rugi kepada pihak

pemborong.

Menurut azas hukum Perdata, suatu perjanjian tidak boleh ditarik kembali secara sepihak, dan siapa yang diterima pihak lawannya sebagai akibat penarikan kembali perjanjian itu.

Juga pihak pemborong dapat menghentikan pekerjaan jika dia bersedia mengganti semua kerugian yang diderita oleh pihak yang memborongkan akibat penghentian pekerjaan tersebut.

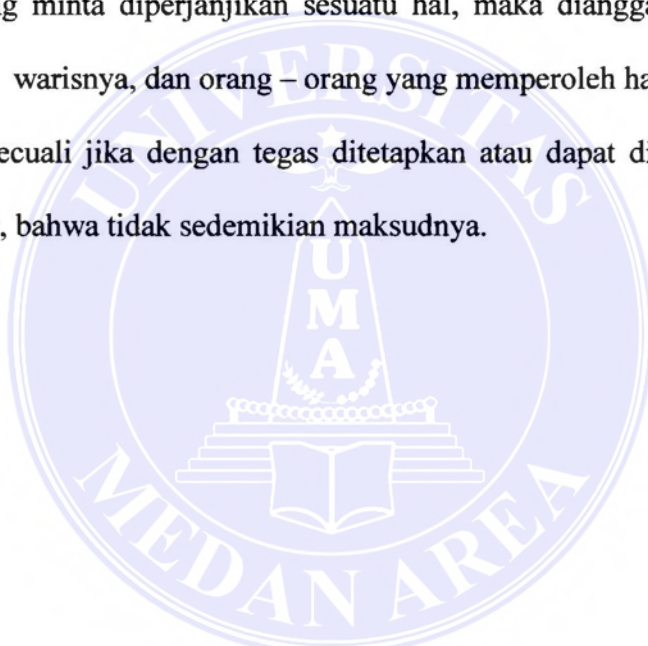
Jadi disini tidak melulu pihak yang memborongkan saja yang dapat menghentikan perjanjian pemborongan pekerjaan, melainkan pihak pemborong juga dapat menghentikan perjanjian tersebut dengan alasan dikemukakan mereka sendiri. Karena disini tidak ada kesalahan dari pihak lainnya atau pihak yang mereka putuskan hubungan perikatannya, maka wajib pihak yang memutuskan perikatan itu mengganti kerugian pihak yang diputuskan perikatannya itu. Adapun alasan mereka memutuskan perikatan secara sepihak itu adalah satu sama lainnya, jadi hanya mereka sendiri yang mengetahui alasan sebenarnya.

- 4. Dalam Pasal 1612 KUH Perdata disebutkan bahwa perjanjian pemborongan pekerjaan berhenti bekerja karena meninggalnya pemborong.**

Namun pihak yang memborongkan wajib membayar kepada ahli waris pemborong seharga pekerjaan yang telah dikerjakan menurut imbalan terhadap harga pekerjaan yang telah diperjanjikan dalam persetujuan, serta harga-harga bangunan yang telah disediakan, sepanjang pekerjaan atau bahan bangunan tersebut dapat

mempunyai sesuatu akan manfaat baginya. Dengan demikian suatu perjanjian pemborongan pekerjaan bukanlah termasuk suatu hal yang dapat diwariskan kepada ahli waris, jika para pihak tersebut meninggal dunia. Dan sebagai bahan perbandingan untuk itu, dapat diperhatikan Pasal 1318 KUH Perdata yang menyatakan :

Jika seorang minta diperjanjikan sesuatu hal, maka dianggap bahwa itu adalah untuk ahli warisnya, dan orang – orang yang memperoleh hak dari padanya, kecuali jika dengan tegas ditetapkan atau dapat disimpulkan dari sifat persetujuan, bahwa tidak sedemikian maksudnya.



BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

Setelah penulis mengadakan pembahasan pada bab-bab terdahulu akhirnya sampailah pembahasan ini pada bab terakhir yang merupakan kesimpulan dan pemberian saran-saran.

A. Kesimpulan

1. Apabila pemborong tidak melaksanakan kontrak kerja pembangunan Sekolah Menengah Umum sebagaimana yang disepakati dalam perjanjian maka pihak pemberi kerja (Pemko Medan) dapat mengajukan tuntutan wanprestasi kepada pemborong atau melaksanakan pemutusan hubungan kerja dan menyerahkan proyek kepada pihak ketiga. Dengan demikian hipotesa yang diajukan telah terbukti kebenarannya dan dapat dijadikan dalil dalam penelitian ini.
2. Apabila terbit resiko yang disebabkan oleh suatu kejadian di luar kesalahan salah satu pihak dalam perjanjian pembangunan Sekolah Menengah Umum, misalnya karena banjir, kebakaran atau gempa bumi dan sebagainya, maka dapat dikatakan para pihak terbebas untuk mengganti kerugian yang ditimbulkan, dan para pihak tetap dengan kewajiban-kewajiban sebagaimana yang telah diperjanjikan sebelumnya. Tetapi apabila resiko yang timbul adalah dikarenakan salah satu pihak, maka pihak penyebab resiko tersebut muncul

adalah sebagai pihak yang menanggung kerugian.

3. Tanggung jawab pemborong terhadap pelaksanaan kontrak kerja pembangunan sekolah menengah umum pada dasarnya meliputi tanggung jawab untuk memenuhi ketentuan mutu dan kualitas pekerjaan, maupun jenis pekerjaan, serta penyelesaian pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan waktu yang dijanjikan sebelumnya.
4. Pelaksanaan pembayaran yang dilakukan dalam pemborongan pekerjaan pembangunan Sekolah Menengah Umum ini dituangkan dalam suatu bentuk perjanjian secara tertulis dimana ditentukan di dalamnya bahwa pelaksanaan pembayaran dilakukan berdasarkan sepakat para pihak, baik itu tata cara pembayaran maupun jumlah pembayaran dan syarat-syarat pelaksanaan pembayarannya. Pembuatan perjanjian dalam rangka pelaksanaan pembayaran tersebut telah dapat memenuhi kepastian hukum dan juga telah dapat mengantisipasi keadaan-keadaan yang akan timbul di belakang hari.
5. Bahwa terlaksananya perjanjian pemborongan pekerjaan pembangunan Sekolah Menengah Umum adalah dengan sekuatnya para pihak pada hal-hal pokok yang ditentukan dalam perjanjian yang mereka buat, yaitu :
 - Lingkup pekerjaan
 - Dokumen kontrak
 - Masa kontrak.
 - Kewajiban kontraktor.

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 12/7/24

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

- Kewajiban pemilik.
- Pengawas pelaksanaan
- Jumlah nilai kontrak
- Cara Pembayaran
- Pekerjaan tambah atau kurang
- Jaminan pelaksanaan / pemeliharaan.
- Cara dan syarat-syarat penyerahan pekerjaan.
- Ketentuan hukum
- Sanksi dan denda
- Domisili.
- Lain-lain.

B. Saran

1. Dalam melakukan pekerjaan pemborongan pembangunan Sekolah Menengah Umum hendaknya pihak penerima pekerjaan janganlah terlalu memandang nilai dari pekerjaan yang akan dilaksanakan tetapi memandang dari segi kepuasan pihak pemberi pekerjaan apabila pekerjaan tersebut telah diselesaikan. Dengan hal tersebut maka saling mempercayai akan terpupuk dengan baik.
2. Kepada pihak pemberi pekerjaan juga disarankan hendaklah pembayaran dapat

dilakukan sesegera mungkin apabila pekerjaan pemborongan pembangunan
UNIVERSITAS MEDAN AREA

Sekolah Menengah Umum telah selesai dilaksanakan seperti yang diperjanjikan, sehingga dengan dana yang telah dibayarkan secepatnya tersebut pihak pelaksana kerja dapat dengan cepat melakukan efisiensi bagi pengembangan perusahaan.



DAFTAR PUSTAKA

Abdul Muis, *Pedoman Penulisan Skripsi dan Metode Penelitian Hukum*, Diterbitkan Oleh Fak. Hukum USU, Medan, 1990.

Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Penerbit Alumni, Bandung, 1982.

Kartono, *Perjanjian Jual-Beli Menurut KUH Perdata*, Penerbit Pradnya Paramita, Jakarta, 1974.

M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986.

Mariam Darus Badruzaman dkk, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.

_____, *Hukum Perdata Tentang Perikatan*, Diterbitkan Oleh Fak. Hukum USU, Medan, 1974.

_____, *Pendalaman Materi Hukum Perikatan*, Penerbit Fakultas Hukum USU, Medan, 1982.

R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Penerbit Bina Cipta, Bandung, 1977.

R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992.

_____, *Aneka Perjanjian*, Penerbit Alumni, Bandung, 1982.

_____, *Hukum Perjanjian*, Penerbit Alumni, Bandung, 1981.

Soedibyo, *Berbagai Jenis Kontrak Pekerjaan*, Penerbit Pradnya Paramita, Jakarta, 1984.

Sri. Soedewi Masjhoen Sofwan, *Himpunan Karya Tentang Pemborongan Bangunan*, Penerbit Liberty, Yogyakarta, 1983.

Sundari Arie, *Peraturan dan Ketentuan Penggunaan Bank Garansi*, Bahan Seminar, Jakarta, 15 Juni 1993.

W.J.S. Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, PN. Balai Pustaka, Jakarta, 1989.

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 12/7/24

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

Wirjono Prodjodikoro, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, Penerbit Sumur, Bandung, 1984.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Keputusan Mahkamah Agung No. 3 Tahun 1963 tanggal 4 Agustus 1963

Keputusan Presiden No. 80 Tahun 2003 tentang pengadaan barang dan jasa

Keputusan Presiden No. 54 Tahun 2010 tentang pengadaan barang dan jasa

