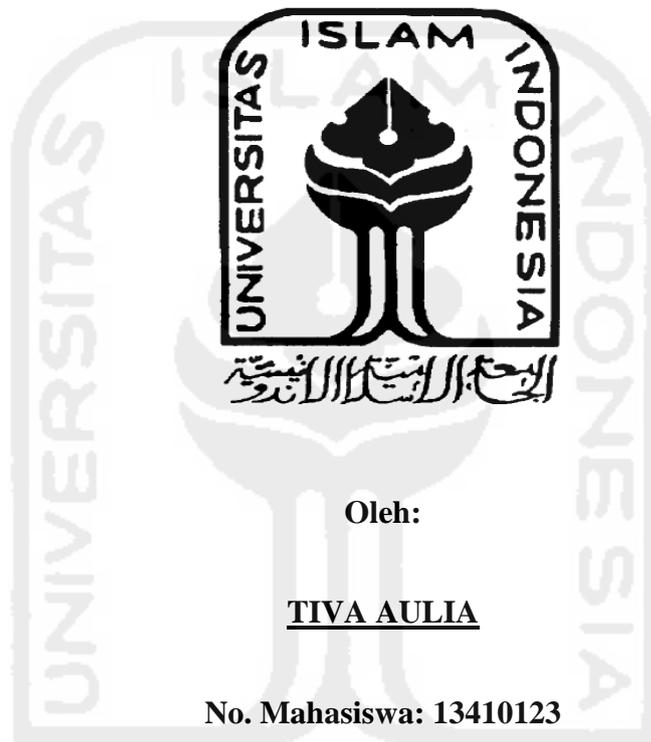


**WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SUBKONTRAKTOR  
PEMBORONGAN PINTU BESI TAHAN API ANTARA PT. DELTA  
POWER ENERGY DAN PT. WIJAYA KARYA (PERSERO) TBK**

**SKRIPSI**



Oleh:

TIVA AULIA

No. Mahasiswa: 13410123

**PROGRAM STUDI S1 ILMU HUKUM**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

**YOGYAKARTA**

**2017**

**WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SUBKONTRAKTOR  
PEMBORONGAN PINTU BESI TAHAN API ANTARA PT. DELTA  
POWER ENERGY DAN PT. WIJAYA KARYA (PERSERO) TBK**

**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Guna Memperoleh  
Gelar Sarjana(Strata-1) Pada Fakultas Hukum**

**Universitas IslamIndonesia**

**Yogyakarta**

**Oleh:**

**TIVA AULIA**

**No.Mahasiswa : 13410123**

**PROGRAM STUDI (S1) ILMU HUKUM**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

**YOGYAKARTA**

**2017**

HALAMAN PENGESAHAN TUGAS AKHIR PRA PENDADARAN



**WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SUBKONTRAKTOR  
PEMBORONGAN PINTU BESI TAHAN API ANTARA PT. DELTA  
POWER DAN PT. WIJAYA KARYA (PERSERO) TBK**

Telah Diperiksa dan Disetujui oleh Dosen Pembimbing Skripsi untuk Diajukan ke  
Depan Tim Penguji dalam Ujian Tugas Akhir/ Pendaran pada Tanggal 9  
Februari 2017

Yogyakarta, 9 Februari 2017

Dosen Pembimbing Skripsi 1

Dosen Pembimbing Skripsi 2

( Sujitno, S.H., M.Hum )

NIP. 195411111982121001

( Ratna Hartanto, S.H., LL.M )

NIK. 104100101

HALAMAN PENGESAHAN TUGAS AKHIR



WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SUBKONTRAKTOR  
PEMBORONGAN PINTU BESI TAHAN API ANTARA PT. DELTA  
POWER DAN PT. WIJAYA KARYA (PERSERO) TBK

Telah Dipertahankan di Hadapan Penguji dalam  
Ujian Tugas Akhir/ Pendaran  
Pada Tanggal 9 Maret 2017 dan Dinyatakan **LULUS**

Yogyakarta, 9 Maret 2017

Tim Penguji

Tanda Tangan

1. Ketua : H. Sujitno S.H., M.Hum
2. Anggota : Dr. M. Syamsudin, S.H., M.Hum
3. Anggota : H. Nurjihad, S.H., M.H.

Mengetahui:  
Universitas Islam Indonesia Yogyakarta  
Fakultas Hukum  
Dekan,



  
Aunur Rahim Faqih, S.H., M.Hum)  
NIK. 844100101

**SURAT PERNYATAAN**  
**ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH BERUPA TUGAS AKHIR MAHASISWA**  
**FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

*Bismillahirrahmanirrahim*

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : TIVA AULIA

No. Mahasiswa : 13.410.123

Adalah benar-benar mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Skripsi/ Legal Memorandum/ Studi Kasus Hukum dengan judul:

**WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SUBKONTRAKTOR PEMBORONGAN PINTU BESI TAHAN API ANTARA PT. DELTA POWER DAN PT. WIJAYA KARYA (PERSERO) TBK**

Karya ilmiah ini saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum UII.

Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini saya menyatakan:

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya saya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika dan norma-norma sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa saya menjamin hasil karya ilmiah ini adalah benar-benar asli (*Orisinal*), bebas dari unsur-unsur yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan "*penjiplakan karya ilmiah (plagiat)*";
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah adalah milik saya, namun demi kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Fakultas Hukum UII dan perpustakaan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah tersebut.

Selanjutnya berkenaan dengan hal di atas (terutama pernyataan butir 1 dan 2), saya sanggup menerima sanksi baik sanksi administratif, akademik, bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut. Saya juga akan bersikap kooperatif untuk hadir menjawab, membuktikan, melakukan pembelaan terhadap hak-hak saya, di depan "Majelis" atau "Tim" Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjuk oleh pimpinan Fakultas apabila tanda-tanda plagiat disinyalir ada/ terjadi pada karya ilmiah saya ini oleh pihak Fakultas Hukum UII.

Demikian Surat Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.

Yogyakarta, 3 Februari 2017



TIVA AULIA

## **CURRICULUM VITAE**

1. Nama Lengkap : Tiva Aulia
2. Tempat Lahir : Bantul
3. Tanggal Lahir : 28 Agustus 1994
4. Jenis Kelamin : Perempuan
5. Golongan Darah : O
6. Alamat Terakhir : JL. Imogiri Barat KM 7 Semail RT 01  
Sewon Bantul Yogyakarta
7. Identitas Orang Tua
  - a. Nama Ayah : Sigit Rusbiyanto  
Pekerjaan Ayah : Wiraswasta
  - b. Nama Ibu : Sri Sumarjiyati  
Pekerjaan Ibu : Ibu Rumah Tangga
8. Riwayat Pendidikan
  - a. SD : SD Muhammadiyah Karangajen 1
  - b. SMP : SMP Negeri 2 Yogyakarta
  - c. SMA : SMA Negeri 1 Sewon
9. Organisasi : 1. Karang Taruna Desa Bangunharjo  
2. Pemuda-pemudi Desa Semail
10. Hobby : Travelling

Yogyakarta, 2 Februari 2017

Yang Bersangkutan

( Tiva Aulia )

NIM. 13410123

## MOTTO

*“Sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan, maka apabila engkau telah selesai (dari urusan), kerjakanlah dengan sungguh-sungguh (urusan) yang lain dan hanya kepada Tuhan lah engkau berharap”.*

*Qs. Al-Insyirah: 16*

*“Sebaik-baik manusia ialah orang yang banyak bermanfaatnya (kebaikannya) kepada manusia lainnya” (HR Qadla'iedari jabir)*



## PERSEMBAHAN

*Skripsi ini saya persembahkan:*

*Untuk Bapak ibu terhebatku yang selalu  
memberikan doa dan dukungannya selama ini  
dan untuk kakak-kakakku tersayang yang selalu  
menyemangatiku untuk menjadi lebih baik.*



## KATA PENGANTAR



*Assalamu'alaikum Wr. Wb.*

Alhamdulillah, segala puji dan syukur bagi Allah Subhanahu Watta 'Alla atas segala rahmat dan hidayah serta bimbingan-Nya, shalawat dan salam dilimpahkan kepada Rasul-Nya Muhammad Shallallahu 'Alaihi Wassalam, beserta keluarga, sahabat dan pengikut beliau dengan ihsan sampai hari kiamat sehingga dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini. Tugas Akhir ini dibuat sebagai syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.

Penyusunan Tugas Akhir ini tidak terlepas dari dukungan, bimbingan dan bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu penulis mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Allah SWT, segala puji syukur dan cinta. Terima kasih ya Allah atas semua yang telah Engkau karuniakan, memberikan dan melimpahkan rahmat, hidayah dan anugerahNya kepadaku.
2. Bapak ibuku tersayang Sigit Rusbiyanto dan Sumarjiyati, terima kasih atas semua dukungan dan do'anya terima kasih telah memberikan kasih sayang tanpa henti untuk Tiva.

3. Kakak-kakaku tersayang Helmy-Santi, Tosa-Yusti, terima kasih atas semua dukungan, doa dan juga didikannya yang menjadikanku lebih dewasa.
4. Keponakan-keponakanku tersayang Maritza Meta Aulia dan Rafa Nafian Candra yang selalu menjadi sumber penyemangatku
5. Bapak Sujitno, S.H., M.Hum dan Ibu Ratna Hartanto, S.H., LL.M selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang telah bersedia meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, bantuan pemikiran dan pengarahan dengan sabar dan bijaksana yang sangat berguna bagi peneliti dan pengarahan dalam menyelesaikan karya tulis ilmiah ini.
6. Bapak Dr. Aunur Rohim Faqih, SH., M. Hum selaku Dekan fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
7. Dosen, staff karyawan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
8. Saudaraku Alia Nur Pradina yang selalu meluangkan waktunya untuk menemani dalam menyelesaikan skripsi ini.
9. Sahabat-sahabat seperjuanganku Amanda, Hanum, Dara, Ervina, Azaria, terimakasih untuk semuanya.
10. Sahabat-sahabatku di SMA dan di SMP yang sampai saat ini masih selalu memberikan dukungannya kepada penulis.
11. Teman-teman KKN Unit-134 yaitu Julius, Mas Farid, Mas Fauzi, Teguh, Kiki, Nurul dan Anita, terimakasih buat pengalaman tak terlupakannya.
12. Kepada PT. Wijaya Karya dan PT. Delta Power Energy terimakasih atas waktu, arahan dan bimbingannya.
13. Teman-teman 2013 Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

14. Semua pihak yang telah mengenal, mendukung, dan mendoakan penulis yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan Tugas Akhir ini masih banyak kekurangan, maka penulis mohon saran dan kritik yang bersifat membangun guna menyempurnaan Tugas Akhir ini. Akhirnya penulis berharap semoga tulisan ini banyak manfaatnya.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb.*

Yogyakarta, 3 Februari 2017

Penulis,

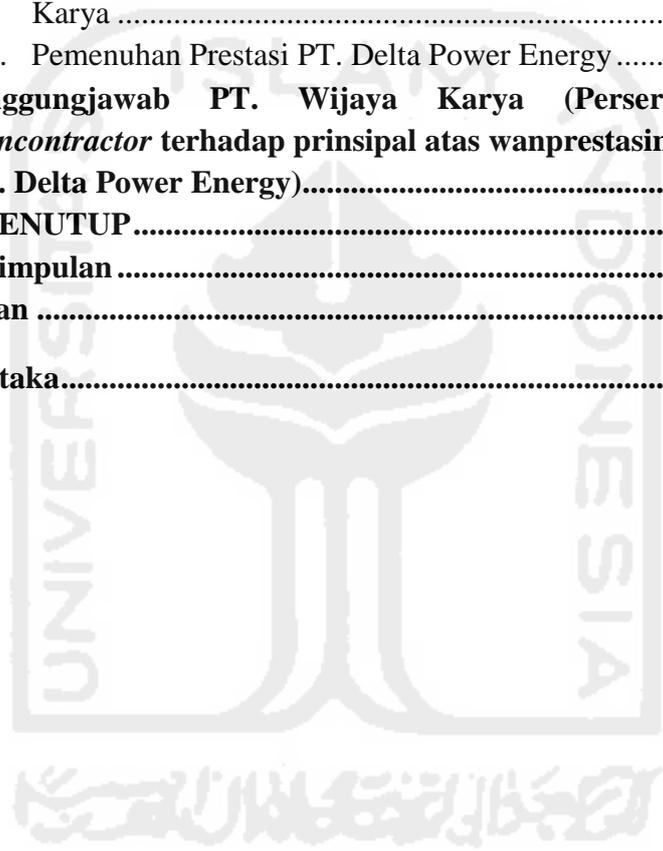
( Tiva Aulia )

## DAFTAR ISI

Halaman Judul .....	i
Halaman Pengajuan.....	ii
Halaman Pengesahan Tugas Akhir Pra Pendaran.....	iii
Halaman Pengesahan Tugas Akhir .....	iv
Lembar Pernyataan Orisinalitas .....	v
Curriculum Vitae .....	vi
Halaman Motto .....	vii
Halaman Persembahan.....	viii
Kata Pengantar .....	ix
Daftar Isi .....	xii
Daftar Tabel.....	xv
Abstrak.....	xvi
<b>BAB I: PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
<b>A. Latar Belakang Masalah .....</b>	<b>1</b>
<b>B. Rumusan Masalah.....</b>	<b>8</b>
<b>C. Tujuan Penelitian .....</b>	<b>8</b>
<b>D. Tinjauan Pustaka .....</b>	<b>8</b>
1. Tinjauan tentang Perjanjian dan Perjanjian Pemborongan.....	8
2. Tinjauan tentang Wanprestasi .....	13
<b>E. Metode Penelitian.....</b>	<b>14</b>
1. Jenis Penelitian.....	14
2. Pendekatan Penelitian .....	14
<b>F. Obyek Penelitian .....</b>	<b>15</b>
<b>G. Subyek Penelitian .....</b>	<b>15</b>
<b>H. Lokasi Penelitian .....</b>	<b>15</b>
<b>I. Sumber Data Penelitian.....</b>	<b>16</b>
<b>J. Teknik Pengumpulan Data .....</b>	<b>16</b>
<b>K. Analisis Data .....</b>	<b>16</b>
<b>L. Sistematika Penulisan .....</b>	<b>17</b>

<b>BAB II: TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN, PERJANJIAN PEMBORONGAN DAN WANPRESTASI .....</b>	<b>19</b>
<b>A. Tinjauan Umum tentang Perjanjian .....</b>	<b>19</b>
1. Pengertian mengenai Perjanjian .....	19
2. Unsur-unsur Perjanjian .....	20
3. Asas-asas Perjanjian .....	21
4. Syarat Sahnya Perjanjian .....	24
5. Jenis-jenis Perjanjian .....	26
6. Hapusnya Perikatan .....	29
7. Hapusnya Perjanjian .....	30
<b>B. Tinjauan tentang Perjanjian Pemborongan .....</b>	<b>31</b>
1. Pengertian Perjanjian Pemborongan .....	31
2. Sifat dan Bentuk Perjanjian Pemborongan .....	37
3. Macam dan Isi Perjanjian Pemborongan .....	39
4. Uang Muka .....	45
5. Harga Borongan/ Kontrak .....	46
6. Penambahan dan Pengurangan Pekerjaan .....	49
7. Berakhirnya Perjanjian Pemborongan .....	51
8. Perselisihan dalam Perjanjian Pemborongan .....	53
9. Pihak-pihak dalam Perjanjian Pemborongan .....	54
<b>C. Tinjauan tentang Prestasi dan Wanprestasi .....</b>	<b>60</b>
1. Pengertian Prestasi .....	60
2. Wanprestasi .....	61
3. Sebab Terjadinya Wanprestasi .....	62
4. Akibat Wanprestasi .....	65
5. Peralihan Resiko .....	68
6. Wujud Prestasi .....	69
7. Overmacht .....	71
8. Perbuatan Melawan Hukum .....	73
9. Wanprestasi dalam Perjanjian Pemborongan .....	74
10. Overmacht dalam Perjanjian Pemborongan .....	76
<b>D. Tinjauan Islam tentang Akad .....</b>	<b>77</b>
1. Pengertian Akad .....	77
2. Syarat-syarat Sahnya Akad .....	78
3. Batalnya Akad .....	79
4. Kerjasama dalam Kegiatan Usaha ( <i>syirkah</i> ) .....	82

<b>BAB III: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>87</b>
<b>A. Tanggungjawab PT. Delta Power Energy selaku Subkontraktor kepada PT. Wijaya Karya (Persero) Tbk selaku <i>Maincontractor</i> atas Wanprestasi dalam Perjanjian Sunkontraktor Pemborongan Pintu Besi Tahan Api .....</b>	<b>87</b>
.....	<b>87</b>
1. Duduk Permasalahan .....	87
2. Perjanjian antara PT. Delta Power Energy dan PT. Wijaya Karya .....	91
3. Pemenuhan Prestasi PT. Delta Power Energy .....	94
<b>B. Tanggungjawab PT. Wijaya Karya (Persero) Tbk selaku <i>maincontractor</i> terhadap prinsipal atas wanprestasinya subkontraktor (PT. Delta Power Energy).....</b>	<b>106</b>
<b>BAB IV: PENUTUP.....</b>	<b>111</b>
<b>A. Kesimpulan .....</b>	<b>111</b>
<b>B. Saran .....</b>	<b>112</b>
<b>Daftar Pustaka.....</b>	<b>113</b>



## DAFTAR TABEL

Tabel	Halaman
1.1.Rincian Pekerjaan SPK. No. TP. 02.01/F.UTI.009/1/16 .....	95



## **ABSTRAKS**

*Penelitian ini dilatarbelakangi oleh adanya prestasi yang tidak sesuai yang diserahkan oleh PT. Delta Power Energy selaku subkontraktor kepada PT. Wijaya Karya selaku maincontractor atas pemborongan pintu besi tahan api. Untuk mendapatkan suatu hasil pekerjaan sesuai kontrak, pemborong harus dapat melaksanakan semua kewajibannya sesuai isi kontrak perjanjian pemborongan pekerjaan. Subcontractor dan maincontractor harus dapat bertanggungjawab apabila terjadi wanprestasi. Dalam penelitian ini penulis akan meneliti tentang bagaimana tanggungjawab PT. Delta Power Energy selaku subcontractor kepada PT. Wijaya Karya (Persero) Tbk selaku maincontractor atas wanprestasi dalam perjanjian subkontraktor pemborongan Pintu Besi Tahan Api dan bagaimana tanggungjawab PT. Wijaya Karya (Persero) Tbk selaku maincontractor terhadap prinsipal atas wanprestasinya subcontractor (PT. Delta Power Energy). Metode yang digunakan dalam penelitian ini yaitu yuridis empiris yang dilakukan dengan pendekatan melalui wawancara yaitu dengan mewawancarai pihak PT. Wijaya Karya selaku maincontractor dan PT. Delta Power Energy selaku subcontractor. Penelitian menunjukkan bahwa PT. Wijaya Karya telah memberikan somasi kepada PT. Delta Power Energy akan tetapi tidak ada perbaikan yang dilakukan PT. Delta Power Energy hal tersebut berujung pada denda yang dikenakan kepada PT. Delta Power Energy dan pemutusan perjanjian. PT. Wijaya Karya bertanggungjawab penuh atas segala hal yang dilakukan oleh subkontraktor kepada prinsipal sebab prinsipal hanya mengadakan perjanjian dengan PT. Wijaya Karya.*

*Kata-kata kunci: wanprestasi, perjanjian, pemborongan*

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Pembangunan adalah usaha untuk menciptakan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat. Sebagaimana diketahui, Negara Indonesia merupakan suatu negara yang sedang berkembang yang sedang membangun (*developing country*), dimana pada saat ini sedang giat melaksanakan pembangunan disegala bidang, baik pembangunan di bidang fisik maupun di bidang non fisik. Pembangunan adalah usaha untuk menciptakan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat.<sup>1</sup> Oleh karena itu hasil-hasil pembangunan harus dapat dinikmati seluruh rakyat sebagai peningkatan kesejahteraan lahir dan batin secara adil dan merata. Sebaliknya, berhasil tidaknya pembangunan tergantung dari partisipasi seluruh rakyat, yang berarti pembangunan harus dilaksanakan secara merata oleh segenap lapisan masyarakat.

Salah satu bentuk realisasi dari pembangunan yang dilaksanakan berupa pembangunan proyek-proyek sarana, prasarana, yang berwujud pembangunan harus dilaksanakan berupa pembangunan proyek-proyek sarana, prasarana, yang berwujud pembangunan dan rehabilitasi jalan-jalan, jembatan, pelabuhan, irigasi, saluran-saluran air, perumahan rakyat maupun perkantoran-perkantoran dan sebagainya. Dalam pelaksanaannya, pembangunan proyek-proyek ini melibatkan berbagai pihak seperti pemberi tugas (*bouwheer*), pemborong, arsitek, agraria, Pemda dan sebagainya. Di samping itu dalam pelaksanaan pembangunan kita

---

<sup>1</sup>Djumaldji, *Hukum Bangunan, Dasar-Dasar Hukum dalam Proyek dan Sumber Daya Manusia*, Rineka Cipta, Yogyakarta, 1995, hlm 1.

dihadapkan pada peralatan-peralatan yang mutakhir dan canggih yang perlu diperhatikan. Demikian pula dengan adanya hubungan internasional dimana pihak asing mengajukan persyaratan-persyaratan yang tidak dikenal di Indonesia dalam perjanjian pemborongan, maka perlu juga mendapat perhatian yang serius. Indonesia adalah negara hukum, maka pembangunan yang sedang dilaksanakan tidaklah terlepas dari peraturan-peraturan hukum yang berkaitan dengan masalah tersebut. Namun dalam kenyataannya peraturan-peraturan hukum yang berkaitan dengan masalah pembangunan terdapat di dalam banyak peraturan sehingga menimbulkan kurang adanya kepastian hukum.

Walaupun demikian, dalam praktek ternyata pula tidak ada tanggung jawab hukum secara kontraktual yang muncul ke permukaan dalam bidang konstruksi ini. Sering-sering juga masalah-masalah konstruksi ini menimbulkan *disputes* yang mengandung sektor hukum lain.<sup>2</sup> Disamping itu peraturan-peraturan yang dikeluarkan pemerintah hanya tertuju pada proyek-proyek pemerintah, sedangkan bagi proyek swasta tidak mendapat perhatian sepenuhnya. Karena pengaturan hukum di Indonesia sangat minim, maka diharapkan para pihak mengatur sendiri hal-hal tersebut dalam kontrak yang bersangkutan. Hal ini menyebabkan kedudukan dan peranan dari suatu kontrak konstruksi yang komprehensif menjadi semakin penting artinya. Perlu diketahui lebih dahulu mengenai istilah Hukum Bangunan. Di Negara Belanda ada dikenal istilah *Bouwrecht*. Bangunan disini diartikan luas, tidak hanya rumah atau gedung, tetapi termasuk juga jalan, jembatan,

---

<sup>2</sup> Munir Fuady, *Kontrak Pemborongan Mega Proyek*, PT.Ciitra Aditya Bakti, Bandung, 1998, hlm. 2.

waduk dan sebagainya.<sup>3</sup> Meskipun hukum bangunan belum mempunyai sistem tersendiri, tetapi untuk waktu sekarang perlu dibenahi peraturan-peraturan yang sudah usang untuk diganti yang baru atau direvisi agar sesuai dengan kemajuan zaman, dan antara satu dengan lainnya harus ada keterikatan antara peraturan satu dengan lainnya. Hukum dirasa selalu tertinggal dengan perkembangan zaman. Tidak jarang dalam perjanjian pemborongan bangunan terjadi suatu permasalahan baik yang ditimbulkan oleh salah satu pihak, baik prinsipal, *maincontractor* maupun *subcontractor*.

Suatu pekerjaan pemborongan haruslah didahului dengan adanya perjanjian. Di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang selanjutnya disebut KUHPerdato, perjanjian pemborongan disebut dengan istilah Pemborongan pekerjaan. Menurut Pasal 1601 b KUHPerdato, perjanjian pemborongan adalah perjanjian dengan mana pihak satu, (si pemborong), mengikatkan diri untuk menyelenggarakan suatu pekerjaan bagi pihak lain, (pihak yang memborongkan), dengan menerima suatu harga yang ditentukan.<sup>4</sup> Sebenarnya perjanjian pemborongan adalah perjanjian timbal balik hak dan kewajiban.<sup>5</sup>

Di dalam buku ke III KUHPerdato dijelaskan mengenai suatu perikatan. Perikatan lahir baik karena Undang-Undang maupun perjanjian. Perjanjian dibuat berdasarkan kesepakatan antara dua belah pihak dimana kedua belah pihak saling mengikatkan diri sehingga menimbulkan hak dan kewajiban. Akan tetapi tidak jarang dalam suatu perjanjian timbul beberapa persoalan. Persoalan-persoalan

---

<sup>3</sup> Djumialdji, *Op Cit*, hlm. 2.

<sup>4</sup> F. X. Djumialdji, *Perjanjian Pemborongan*, Bina Aksara, Jakarta, 1987, hlm. 3.

<sup>5</sup> Djumialdji, *Op Cit*, hlm. 4.

tersebut timbul baik karena kelalaian maupun kealpaan. Dikatakan bahwa di dalam perikatan, ada kreditor yang mempunyai tagihan dan ada debitor yang mempunyai hutang.<sup>6</sup> Hukum adalah rangkaian peraturan-peraturan tingkah laku orang-orang sebagai anggota suatu masyarakat dan bertujuan mengadakan tata tertib di antara anggota-anggota masyarakat itu. Itu berarti, bahwa anasir hukum baru dapat dianggap ada, apabila suatu tingkah laku seorang sedikit banyak menyinggung atau mempengaruhi tingkah laku dan kepentingan orang lain.

Sehubungan dengan ini, dapat dikatakan, bahwa sifat pokok dari Hukum Perjanjian ialah, bahwa hukum ini semula mengatur perhubungan hukum antara orang-orang, jadi semula tidak antara orang dan suatu benda. Dalam hal suatu perhubungan hukum mengenai suatu benda. KUHPerdara memperbedakan hak terhadap benda (*zakelijk recht*) dari pada hak terhadap orang (*persoonlijk recht*), sedemikian rupa bahwa, meskipun suatu perjanjian (*verbentenis*) adalah mengenai suatu benda, perjanjian itu tetap merupakan perhubungan hukum antara orang dan orang, lebih tegas lagi antara seorang tertentu berhak menuntut pelaksanaan kewajiban itu. Karena perjanjian berdasarkan Pasal 1320 dan selanjutnya, harus memenuhi syarat-syarat tertentu, maka perikatan yang lahir dari perjanjian seperti itu tentunya juga telah memenuhi syarat tersebut. Salah satu syaratnya adalah “hal tertentu” (*een bepaalde onderwerp*), yang maksudnya tidak lain adalah bahwa objek perikatan.<sup>7</sup>

Salah satu masalah dalam hukum kontrak, lebih luas lagi hukum perikatan, adalah berkaitan dengan adanya wanprestasi dan perbuatan melawan hukum.

---

<sup>6</sup> J. Satrio, *Hukum Perikatan Perikatan pada umumnya*, Alumni, Bandung, 1993, hlm. 28.

<sup>7</sup> *Ibid*, hlm. 29.

Wanprestasi adalah pelanggaran terhadap suatu kewajiban yang oleh para pihak disepakati secara sukarela. Wanprestasi biasanya berujung pada adanya tuntutan ganti rugi yang dinyatakan dalam sejumlah uang tertentu. Hak untuk menuntut ganti rugi atas dasar wanprestasi muncul kalau debitur salah berprestasi atau sama sekali tidak berprestasi tanpa ada unsur pembenar.<sup>8</sup> Dapat disimpulkan bahwa sikap tidak berprestasi adalah keadaan yang netral, dalam arti bisa merupakan tetapi juga bisa bukan merupakan wanprestasi.

PT. Wijaya Karya (Persero) Tbk atau disebut WIKA adalah salah satu perusahaan konstruksi di Indonesia. WIKA dibentuk dari proses nasionalisasi perusahaan Belanda bernama Naamloze Vennotschap Technische Handel Maatschappij en Bouwbedrijf Vis en Co atau NV Vis en Co. Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 2 Tahun 1960 dan Surat Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Tenaga Listrik (PUTL) No. 5 tanggal 11 Maret 1960, dengan nama Perusahaan Negara Bangunan Widjaja Karja. Kegiatan usaha WIKA pada saat itu adalah pekerjaan instalasi listrik dan pipa air.<sup>9</sup> Satu dekade kemudian, pada Tahun 1982, WIKA melakukan perluasan divisi dengan dibentuknya beberapa divisi baru, yaitu Divisi Sipil Umum, Divisi Bangunan Gedung, Divisi Sarana Papan, Divisi Produk Beton dan Metal, Divisi Konstruksi Industri, Divisi Energy dan Divisi Perdagangan. Proyek yang ditangani saat itu diantaranya adalah Gedung LIPI, Gedung Bukopin, dan Proyek Bangunan dan Irigasi. Selain itu, semakin

---

<sup>8</sup> J. Satrio, *Wanprestasi menurut KUHPerdara, Doktrin, dan Yurisprudensi*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012, hlm. 21.

<sup>9</sup> <http://www.wika.co.id/id/pages/who-we-are>, diakses pada tanggal 17 Oktober 2016, pukul 13.15.

berkembangnya anak-anak perusahaan di sektor industri konstruksi membuat WIKA menjadi perusahaan infrastruktur yang terintegrasi dan bersinergi.<sup>10</sup>

Pada tahun 2014 WIKA hadir dengan paradigma baru. WIKA mengklasifikasi ulang segmen bisnisnya menjadi 5 pilar yakni: Industri, Infrastruktur & Gedung, Energi & Industrial Plant, Realty & Property dan Investasi.<sup>11</sup> Sub bidang usaha jasa konstruksi bangunan hunian, meliputi pembangunan apartemen, kondominium, hotel, rumah susun dan kompleks perumahan. Saat ini di Yogyakarta PT. Wijaya Karya Gedung sedang menangani proyek Apartemen Utara The Icon yang berlokasi di Jalan Kaliurang No. 72 Km 5. Di sini PT Wijaya Karya Gedung berkedudukan sebagai *Main Contractor*.<sup>12</sup> Hal tersebut sesuai dengan isi perjanjian antara PT. Wijaya Karya dan prinsipal yang dituangkan dalam sebuah perjanjian PT. Wijaya Karya Gedung dapat mensubkontraktorkan lagi atas pengadaan barang/ pekerjaan dengan cara penawaran tender. Dalam perjanjian pemborongan, pemborong dimungkinkan menyerahkan sebagian pekerjaan tersebut kepada pemborong lain yang merupakan *subcontractor* berdasarkan perjanjian khusus.<sup>13</sup>

Penawaran tender atas Pengadaan Barang/ Pekerjaan Pintu Besi Tahan Api Apartemen Utara The Icon dimenangkan oleh PT. Delta Power Energy hal tersebut didasarkan pada harga penawaran terbaik dan dianggap memiliki kemampuan yang

---

<sup>10</sup>*Ibid.*

<sup>11</sup><http://bumn.go.id/wika/halaman/41/tentang-perusahaan.html>, diakses pada tanggal 17 Oktober, pukul 22.48.

<sup>12</sup>[http://uttaratheicon.com/our\\_team.html](http://uttaratheicon.com/our_team.html), diakses pada tanggal 17 Oktober 2016, pukul 22.51.

<sup>13</sup>Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Bapak X (nama disamarkan) selaku bagian keuangan PT. Wijaya Karya tanggal 10 Oktober 2016.

baik. Perjanjian antara kedua belah pihak kemudian dituangkan dalam SPK (Surat Perintah Kerja) yang di dalamnya memuat mengenai aturan-aturan yang telah disepakati kedua belah pihak. Hal tersebut bertujuan menghindarkan adanya kelalaian dari salah satu pihak sehingga diharapkan apa yang dilakukan oleh salah satu pihak sesuai dengan SPK. Akan tetapi ternyata hal tersebut tidaklah menjamin, sebab pada Pengadaan Barang/ Pekerjaan Pintu Besi Tahan Api Apartemen Utara The Icon yang dilakukan oleh PT. Delta Power Energy terjadi ketidaksesuaian sehingga timbul adanya suatu permasalahan. Permasalahan tersebut muncul karena material pintu shaft (besi) sambungan lasnya kurang rapi, ukurannya tidak sesuai gambar yang berarti telah terjadi pemenuhan prestasi yang tidak sesuai atau dengan kata lain terjadi wanprestasi oleh PT. Delta Power Energy. Penyebab utama munculnya permasalahan tersebut adalah skill tenaga kerja yang kurang baik, yang mana hal itu akan dapat merugikan PT. Wijaya Karya selaku *Maincontractor*. Meskipun telah ada teguran, permasalahan tersebut belum dapat terselesaikan hingga saat ini.<sup>14</sup>

Dari permasalahan diatas, penulis tertarik mengkaji mengenai wanprestasi dalam perjanjian pemborongan pintu besi tahan api antara PT. Wijaya Karya dan PT. Delta Power energy.

---

<sup>14</sup>*ibid.*

## **B. Rumusan Masalah**

Dari paparan latar belakang diatas, maka penulis merumuskan masalah yang muncul adalah :

1. Bagaimana tanggungjawab PT. Delta Power Energy selaku *subcontractor* kepada PT. Wijaya Karya (Persero) Tbk selaku *maincontractor* atas wanprestasi dalam perjanjian subkontraktor pemborongan Pintu Besi Tahan Api?
2. Bagaimana tanggungjawab PT. Wijaya Karya (Persero) Tbk selaku *maincontractor* terhadap prinsipal atas wanprestasinya *subcontractor* (PT. Delta Power Energy)?

## **C. Tujuan Penelitian**

1. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui tanggungjawab PT. Delta Power Energy selaku *subcontractor* kepada PT. Wijaya Karya (Persero) Tbk selaku *maincontractor* atas wanprestasi dalam perjanjian subkontraktor pemborongan Pintu Besi Tahan Api.
2. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui tanggungjawab PT. Wijaya Karya (Persero) Tbk selaku *maincontractor* terhadap prinsipal atas wanprestasinya *subcontractor* (PT. Delta Power Energy).

## **D. Tinjauan Pustaka**

1. Tinjauan tentang perjanjian dan perjanjian pemborongan

a. Pengertian perjanjian

Menurut Subekti suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Dari peristiwa ini ditimbulkan suatu perhubungan antara dua orang itu yang dinamakan “perikatan” tadi.<sup>15</sup> Perjanjian tersebut menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya.

b. Pengertian perjanjian pemborongan bangunan

Di dalam KUHPerdara, Perjanjian pemborongan disebut dengan istilah pemborongan pekerjaan. Menurut Pasal 1601 b KUHPerdara pemborongan pekerjaan adalah persetujuan 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. Dengan demikian definisi perjanjian pemborongan yang benar sebagai berikut: pemborongan pekerjaan adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu, si pemborong, mengikatkan diri untuk menyelenggarakan suatu pekerjaan, sedangkan pihak yang lain, yang memborong, mengikatkan diri untuk membayar suatu harga yang ditentukan.<sup>16</sup> Perjanjian pemborongan diatur dalam Bab 7 A Buku III dan Pasal 1616. Perjanjian pemborongan merupakan salah satu perjanjian untuk melakukan pekerjaan, sebab Bab 7 A Buku III KUHPerdara yang berjudul “Perjanjian

---

<sup>15</sup> Djohari Santoso, *Hukum Perjanjian Indonesia*, Perpustakaan Fak. Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 1989, hlm. 15.

<sup>16</sup> Djumaldji, *Op Cit*, hlm. 5.

untuk melakukan pekerjaan” itu di dalamnya terdapat tiga macam perjanjian yaitu:

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

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

a. Sifat dan bentuk perjanjian pemborongan bangunan

Perjanjian pemborongan bersifat konsensual artinya pemborongan itu ada atau lahir sejak adanya kata sepakat antara kedua belah pihak yang memborongkan dengan pihak pemborong mengenai pembuatan suatu karya dan harga borongan/ kontrak.<sup>17</sup> Dengan adanya kata sepakat tersebut, perjanjian pemborongan mengikat kedua belah pihak artinya para pihak tidak dapat membatalkan perjanjian pemborongan tanpa persetujuan pihak lainnya. Jika perjanjian pemborongan dibatalkan atau diputuskan secara sepihak maka pihak lainnya dapat menuntutnya. Perjanjian pemborongan bentuknya bebas (*vormvrij*) artinya perjanjian pemborongan dapat dibuat secara lisan maupun tertulis. Dalam prakteknya, apabila perjanjian pemborongan yang menyangkut harga borongan kecil biasanya perjanjian pemborongan dibuat secara lisan, sedangkan apabila perjanjian pemborongan menyangkut harga borongan yang agak besar maupun yang

---

<sup>17</sup>*Ibid*, hlm. 7.

besar, biasanya perjanjian pemborongan dibuat secara tertulis baik dengan akta dibawah tangan atau dengan akta otentik (akta notaris).<sup>18</sup> Perjanjian pemborongan pada proyek-proyek pemerintah harus dibuat secara tertulis dan dalam bentuk perjanjian standar artinya perjanjian pemborongan (Surat Perintah Kerja dan Surat Perjanjian Pemborongan) dibuat dalam bentuk model-model formulir tertentu yang isinya ditentukan secara sepihak oleh pihak yang memborongkan. Di dalam Keppres 16 Tahun 1994 dikenal adanya 3 (tiga) bentuk perjanjian pemborongan yaitu:

- 1). Akta di bawah tangan yaitu perjanjian pemborongan yang dibuat atas cara memborongkan proyek dengan pengadaan langsung bernilai sampai dengan Rp 5.000.000,00 (lima juta rupiah).
- 2). Surat Perintah Kerja (SPK) yaitu perjanjian pemborongan yang dibuat atas cara memborongkan proyek dengan pengadaan langsung di atas Rp 5.000.000,00 (lima juta rupiah) sampai dengan Rp 15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) dan pemilihan langsung.
- 3). Surat perjanjian Pemborongan/ Kontrak yaitu perjanjian pemborongan yang dibuat atas cara memborongkan proyek dengan pemilihan langsung dan pelelangan.

Mengenai isi dari perjanjian pemborongan di dalam KUHPerdara tidak ditentukan maka para pihak yaitu pihak yang memborongkan yang

---

<sup>18</sup>*ibid*, hlm. 8.

menentukan perjanjian yang mereka buat. Hal ini sesuai dengan asas kebebasan berkontrak yang mengandung pengertian:

- a). Orang bebas membuat perjanjian maupun tidak membuat perjanjian
- b). Orang bebas menentukan isi dari perjanjian yang berlaku
- c). Orang bebas menentukan bentuk dari perjanjian
- d). Orang bebas mengadakan perjanjian dengan siapa pun
- e). Orang bebas menentukan hukumnya

Baik pihak-pihak yang terikat, maupun yang secara tidak langsung terikat dengan adanya perjanjian pemborongan disebut peserta dalam perjanjian pemborongan.<sup>19</sup> Adapun peserta dalam perjanjian pemborongan yaitu:

- a. Prinsipal (*bouwheer/ aanbestede/* kepala kantor/ satuan kerja/ pimpinan proyek/ pemberi tugas).
- b. Pemborong (rekanan, *annamar, kontraktor*).
- c. Perencana (arsitek).
- d. Pengawas (direksi).

Menurut Pasal 28 Keppres 29 Tahun 1984 pekerjaan perencanaan/ desain/ pelaksanaan pekerjaan dan pengawasan sepanjang memungkinkan harus dilakukan oleh pemborong/ rekanan yang kompeten. Pelaksana pekerjaan atau pemborong

---

<sup>19</sup>F.X. Djumialdji, *Perjanjian Pemborongan*, Bina Aksara Jakarta, 1987, hlm 7.

dilarang merangkap sebagai pengawas terhadap pelaksanaan pekerjaan pemborongannya.<sup>20</sup> Jadi 4 peserta tadi harus terpisah satu sama lain dalam arti tidak boleh dirangkap dalam satu tangan.

## 2. Tinjauan tentang Wanprestasi

Wanprestasi adalah suatu peristiwa atau keadaan, di mana debitor tidak telah memenuhi kewajiban prestasi perikatannya dengan baik, dan debitor punya unsur salah atasnya. Maksud dari “unsur salah” diatas adalah adanya unsur salah pada debitor atas tidak dipenuhi kewajiban itu sebagaimana mestinya.<sup>21</sup> Perlu diingat bahwa pembicaraan tentang wanprestasi berangkat dari prindis bahwa “kewajiban” harus/ wajib dipenuhi oleh debitor dengan baik. Antara wanprestasi dan perbuatan melawan hukum sering kali terjadi tumpang tindih pengertian. Perbuatan melawan hukum meliputi:

1. Perbuatan yang melanggar hak subjektif orang lain,
2. Melanggar kewajiban hukumnya sendiri (kedua-duanya sebagaimana dirumuskan dalam undang-undang),
3. Melanggar etika pergaulan hidup (*goedezeden*), dan

---

<sup>20</sup>*Ibid.*

<sup>21</sup> J. Satrio, *Op Cit*, hlm. 3.

4. Melanggar kewajibannya sebagai anggota masyarakat untuk, dalam pergaulan hidup, secara patut memperhatikan kepentingan diri dan hartanya orang lain (*maatschappelijke betamelijheid*).

“Tidak dipenuhinya suatu kewajiban prestasi” sebagaimana mestinya, wujudnya bisa:

- a. Prestasinya sama sekali tidak dipenuhi,
- b. Keliru dipenuhi, atau
- c. Terlambat dipenuhi

Tindakan atau sikap debitor tidak memenuhi kewajiban-perikatan tentunya merupakan tindakan atau sikap yang bersifat melawan hukum (*onrechtmatig*) karena dengan sikap seperti itu debitor telah membawa dirinya dalam keadaan wanprestasi, debitor telah melanggar hak kreditor; disamping itu ia melanggar kewajiban hukumnya sendiri, wanprestasi mestinya juga merupakan perbuatan yang tidak patut dan karenanya melanggar etika pergaulan hidup (*goede zeden*) dan yang pasti melanggar kewajibannya secara patut memperhatikan kepentingan diri dan harta kreditornya. Jadi antara wanprestasi dan perbuatan melawan hukum sebenarnya tidak ada perbedaan prinsipil dengan cara berpikir seperti itu, maka: wanprestasi adalah sama dengan perbuatan melawan hukum yang dilakukan orang dalam kedudukannya sebagai debitor.<sup>22</sup>

## **E. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

---

<sup>22</sup>*Ibid*, hlm. 5.

Metode penelitian hukum normatif adalah suatu metode penelitian hukum yang mengkonsepsikan hukum sebagai norma meliputi nilai-nilai hukum, hukum positif, dan putusan pengadilan.

## 2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum *normatif* yaitu metode pendekatan yang digunakan antara lain: perundang-undangan, konseptual, historis, komparatif dan filosofis.

### **F. Obyek Penelitian**

Obyek dalam penelitian ini meliputi tanggungjawab PT. Delta Power Energy selaku *subcontractor* kepada PT. Wijaya Karya (Persero) Tbk selaku *maincontractor* atas wanprestasi dalam Perjanjian Subkontraktor Pemborongan Pintu Besi Tahan Api dan tanggungjawab PT. Wijaya Karya (Persero) Tbk selaku *maincontractor* terhadap prinsipal atas wanprestasinya *subcontractor* (PT. Delta Power Energy)

### **G. Subyek Penelitian**

- a. PT. Wijaya Karya, bertemu dengan Bapak X (nama disamarkan) jabatan bagian Keuangan dan Bapak O (nama disamarkan) jabatan bagian Pengadaan.
- b. PT. DELTA POWER ENERGY, bertemu dengan Bapak D (nama disamarkan) jabatan bagian Sekertariat.

### **H. Lokasi Penelitian**

Proyek Apartemen Utara The Icon yang beralamat di Jalan Kaliurang No. 72 KM 5.

### **I. Sumber Data Penelitian**

- a. Data Primer yaitu data yang diperoleh secara langsung berdasarkan wawancara terhadap orang atau jajaran yang terlibat dalam pembangunan proyek Apartemen Utara The Icon.
- b. Data Sekunder, yaitu:
  1. Bahan Hukum Primer yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
  2. Bahan Hukum Sekunder yaitu buku-buku hukum.

### **J. Teknik Pengumpulan Data**

1. Wawancara yaitu dengan mengadakan wawancara langsung dengan pihak terkait pembangunan Apartemen Utara The Icon yaitu bagian Keuangan dan bagian Pengadaan PT.Wijaya Karya serta bagian Sekertariat PT. Delta Power Energy.
2. Studi Kepustakaan Penulis mengumpulkan buku-buku yang ada di perpustakaan, terutama yang berkaitan dengan obyek yang penulis teliti.

### **K. Analisis Data**

Data yang berhasil dikumpulkan kemudian akan dikelompokkan menurut jenisnya dan kemudian akan dipelajari dengan cara membandingkan dengan teori dan pendekatan para ahli serta dikaitkan dengan masalah yang dibahas dengan menggunakan metode analisa

kualitatif dan selanjutnya akan ditarik kesimpulan dengan menggunakan metode induktif.

Metode analisis data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah kualitatif, yaitu data yang diperoleh dari penelitian disajikan dan diolah secara kualitatif dengan langkah-langkah sebagai berikut:

- a. Reduksi data yaitu data yang diperoleh dari penelitian diklasifikasikan sesuai dengan permasalahan dalam penelitian. Dalam proses ini bertujuan untuk menajamkan, menggolongkan, mengarahkan, membuang yang tidak perlu dan mengorganisasikan sehingga memudahkan untuk dipelajari.
- b. Penyajian data akan dilakukan dengan cara menyusun data-data yang telah dihasilkan selama penelitian dilakukan, kemudian hasil data disistematisasikan untuk disajikan dalam bentuk sebuah laporan.
- c. Penarikan kesimpulan adalah suatu kegiatan dimana penulis mencoba menyimpulkan sebuah penelitian yang telah dilakukan yaitu dengan cara data yang telah disistematisasikan kemudian dianalisis untuk dijadikan dasar dalam pengambilan kesimpulan, sehingga peneliti dan para pembaca dapat mengetahui bagaimana hasil penelitian tersebut.

#### **L. Sistematika Penulisan**

Guna memudahkan dalam memahami isi dan dapat menunjukkan adanya kesatuan, keterkaitan dan keteraturan dari penelitian ini, berikut disajikan sistematika penulisan yang terbagi ke dalam beberapa bab dan masing-masing

bab terbagi lagi ke dalam beberapa sub bab. Adapun masing-masing bab tersebut adalah:

*Bab Pertama*, memuat pendahuluan untuk mengantarkan pembahasan secara keseluruhan dari penelitian ini. Bab ini terdiri dari Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan dan Manfaat Penelitian, Kerangka Teori: Teori perjanjian dan perjanjian pemborongan, Teori wanprestasi, Metode Penelitian dan Sistematika Pembahasan.

*Bab Kedua*, berisikan tentang suatu kajian tentang tinjauan umum perjanjian, yang terdiri dari beberapa sub bab yaitu pengertian mengenai perjanjian, unsur-unsur perjanjian, asas-asas perjanjian dan syarat sah perjanjian. Tinjauan umum tentang prestasi dan wanprestasi, pembahasan pengertian prestasi dan akibat prestasi, pengertian wanprestasi dan akibat wanprestasi. Pengertian mengenai perjanjian pemborongan bangunan dan tinjauan islam mengenai akad.

*Bab Ketiga*, berisikan tentang pembahasan tanggungjawab PT. Delta Power Energy selaku *subcontractor* kepada PT. Wijaya Karya (Persero) Tbk selaku *maincontractor* atas wanprestasi dalam perjanjian subkontraktor pemborongan pintu besi tahan api.

Kemudian Pembahasan selanjutnya yaitu tentang tanggungjawab PT. Wijaya Karya (Persero) Tbk selaku *maincontractor* terhadap prinsipal atas wanprestasinya *subcontractor* (PT. Delta Power Energy).

*Bab Keempat*, merupakan Penutup. Pada bab ini disajikan kesimpulan yang merupakan jawaban terhadap permasalahan dalam penelitian ini dan

sekaligus disajikan saran yang merupakan sumbangan pemikiran dan rekomendasi dari penulis tentang wanprestasi dalam perjanjian subkontraktor pemborongan pintu besi tahan api antara PT. Delta Power Energy dan PT. Wijaya Karya Persero (Tbk).



## **BAB II**

### **TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN, PERJANJIAN PEMBORONGAN DAN WANPRESTASI**

#### **A. Tinjauan Umum tentang Perjanjian**

##### **1. Pengertian tentang Perjanjian**

Bab II buku III KUHPerdara dalam Pasal 1313 KUHPerdara merumuskan perjanjian sebagai suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Suatu perjanjian juga dinamakan persetujuan, karena kedua belah pihak setuju untuk melakukan sesuatu. Dapat dikatakan bahwa dua perkataan (perjanjian dan persetujuan) itu adalah sama artinya.<sup>23</sup> Perjanjian tersebut menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Istilah perjanjian

---

<sup>23</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT Intermedia, Jakarta, 1987, hlm 1.

merupakan terjemahan dari Bahasa Belanda, yaitu “*Overeenkoms*” berasal dari kata “*Overennkomen*” yang artinya setuju dan sepakat.

Menurut Subekti suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Dari peristiwa ini ditimbulkan suatu perhubungan antara dua orang itu yang dinamakan “perikatan” tadi.

Sudikno Mertokusumo memberikan sebuah pengertian mengenai perjanjian:<sup>24</sup>

Perjanjian adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Dua pihak itu sepakat untuk menentukan peraturan atau kaidah atau hak dan kewajiban yang mengikat mereka untuk ditaati dan dijalani. Kesepakatan ini adalah untuk menimbulkan akibat hukum, menimbulkan hak dan kewajiban dan apabila terjadi pelanggaran kesepakatan, pihak yang melanggar dikenakan sanksi/ akibat hukum.

## 2. Unsur-Unsur Perjanjian

Unsur-unsur perjanjian antara lain adalah:<sup>25</sup>

- a. Unsur *Essentialia* adalah unsur yang mutlak harus ada untuk terjadinya suatu perjanjian. Unsur ini mutlak harus ada agar perjanjian sah sekaligus menjadi syarat sahnya suatu perjanjian;
- b. Unsur *Naturalia* unsur yang tanpa diperjanjikan secara khusus dalam perjanjian secara diam-diam dengan sendirinya dianggap ada dalam

---

<sup>24</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2005, hlm. 100.

<sup>25</sup> *Ibid*, hlm. 118-119.

perjanjian karena sudah merupakan pembawaan atau melekat pada perjanjian;

- c. Unsur *Accidentalialia* adalah unsur yang harus dimuat atau disebut secara tegas dalam suatu perjanjian. Bagian yang termasuk dalam unsur ini adalah bagian yang oleh para pihak ditambahkan karena tidak ada aturannya di dalam undang-undang.

### 3. Asas- Asas Perjanjian

Asas hukum adalah pikiran dasar yang umum sifatnya, atau merupakan latar belakang dari peraturan yang kongkrit yang terdapat di dalam dan di belakang setiap sistem hukum yang terjelma dalam peraturan perundang-undangan dan putusan hakim yang merupakan hukum positif dan dapat dikemukakan dengan mencari sifat-sifat umum dalam peraturan kongkrit.<sup>26</sup>

Asas-asas hukum yang berkaitan erat dengan perjanjian meliputi:

#### a. Asas Konsensualisme

Pasal 1338 ayat (1) jo Pasal 1320 butir 1 KUHPerdara mengatur mengenai asas konsensualisme. Asas konsensualisme adalah suatu asas yang menyatakan bahwa suatu perjanjian lahir pada detik tercapainya kesepakatan atau persetujuan antara kedua belah pihak mengenai hal-hal pokok dari apa yang menjadi objek perjanjian.<sup>27</sup> Menurut Subekti,

---

<sup>26</sup>*Ibid*, hlm 34.

<sup>27</sup> Subekti, *Op. Cit*, hlm. 15

kesepakatan yang dimaksud adalah antara pihak-pihak yang bersangkutan tercapai suatu persesuaian kehendak, apa yang dikehendaki oleh yang satu, dikehendaki juga oleh pihak lain.<sup>28</sup>

b. Asas Kebebasan Berkontrak

Pasal 1338 KUHPerdara menjelaskan tentang asas kebebasan berkontrak, yaitu “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”

Menurut Johanes Gunawan, asas kebebasan berkontrak berarti setiap orang bebas untuk.<sup>29</sup>

1. Mengadakan atau tidak mengadakan perjanjian;
2. Mengadakan perjanjian dengan siapapun;
3. Menentukan isi dan syarat-syarat perjanjian;
4. Menentukan bentuk perjanjian;
5. Menentukan pilihan hukum.

Pasal 1320 butir 4 KUHPerdara membatasi asas kebebasan berkontrak dengan mengatur tentang suatu sebab yang halal. Pasal 1337 KUHPerdara juga membatasi asas kebebasan berkontrak, yaitu “Suatu

---

<sup>28</sup>*Ibid*, hlm 15.

<sup>29</sup> Johanes Gunawan, *Penggunaan Perjanjian Standar dan Implikasinya pada Asas Kebebasan Berkontrak*, Alumni, Bandung, 1987, hlm. 55.

sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum”.

c. *Asas Pacta Sunt Servanda*

Pasal 1338 KUHPerdara mengatur mengenai asas *Pacta Sunt Servanda*, yaitu tercermin pada kata-kata, “berlaku sebagai undang-undang”. Hal tersebut berarti perjanjian dibuat secara sah oleh para pihak mengikat pembuatnya seperti undang-undang. Terikatnya para pihak pada perjanjian yang dibuat tidak semata-mata terbatas pada apa yang diperjanjikan, tetapi juga terhadap beberapa unsur lain sepanjang dikehendaki oleh kebiasaan, kepatutan dan moral.<sup>30</sup>

d. *Asas Kepribadian*

Pasal 1315 KUHPerdara menyebutkan bahwa, “Pada umumnya tak seorang dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji dari pada untuk dirinya sendiri.” Pasal 1340 KUHPerdara mempertegas ketentuan Pasal 1315 KUHPerdara, menyebutkan bahwa, “Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya”.

Pasal 1317 ayat (1) KUHPerdara mengecualikan asas kepribadian yaitu:

Lagi pun diperbolehkan juga untuk meminta ditetapkannya suatu janji guna kepentingan seorang pihak ketiga, apabila suatu penetapan janji, yang dibuat seorang untuk dirinya sendiri, atau suatu pemberian yang dilakukannya kepada seorang lain, memuat janji yang seperti itu.

---

<sup>30</sup> Mariam Darus, *Kompilasi Hukum Perikatan (Dalam Rangka Memperingati Masa Purna Bakti Usia 70 tahun)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm.88.

#### e. Asas Itikad Baik

Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara mengatur tentang asas itikad baik, yaitu bahwa, “Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Menurut Abdulkadir Muhammad, itikad baik adalah pelaksanaan perjanjian harus berjalan dengan mengindahkan ketentuan norma-norma kepatutan dan kesusilaan.<sup>31</sup>

Itikad baik dapat dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu:<sup>32</sup>

##### 1) Itikad baik dalam arti secara subjektif

Itikad baik dalam arti secara subjektif adalah berkaitan dengan kejujuran seseorang dalam membuat perjanjian. Dengan kata lain hal ini berkaitan dengan sikap batin seseorang pada waktu diadakan perjanjian baik sebelum maupun saat perjanjian dibuat.

##### 2) Itikad baik dalam arti objektif

Itikad baik dalam arti objektif maksudnya bahwa pelaksanaan perjanjian harus didasarkan pada norma kepatutan atau hal-hal yang dirasakan sesuai dan patut oleh masyarakat.

#### 4. Syarat Sahnya Perjanjian

Pasal 1320 KUHPerdara menjelaskan bahwa suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dikatakan sah apabila telah memenuhi syarat-syarat yaitu:

---

<sup>31</sup> Abdulkadir Muhammad, *Op. Cit*, hlm. 99.

<sup>32</sup> A. Qirom Syamsudin Meliala, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, 1985, hlm. 19.

a. Sepakat mereka yang mengikatkan diri;

Sepakat adalah persetujuan kehendak antara pihak-pihak mengenai pokok perjanjian yang dibuat. Persetujuan kehendak sifatnya bebas, artinya betul-betul atas kemauan sukarela para pihak-pihak, tidak ada paksaan sama sekali dari pihak manapun. Dalam pengertian persetujuan kehendak itu juga tidak ada kekhilafan dan tidak ada penipuan.<sup>33</sup>

b. Cakap untuk membuat suatu perjanjian;

Pasal 1329 KUHPerdara menyebutkan bahwa “Setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan jika oleh undang-undang tidak dinyatakan tidak cakap”.

Pasal 1330 KUHPerdara mengatur tentang orang-orang yang tidak cakap membuat suatu perjanjian yaitu:

1. Orang yang belum dewasa;
2. Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan;
3. Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siap undang-undang telah melarang membuat persetujuan tertentu.

c. Mengenai suatu hal tertentu;

Pasal 1332 KUHPerdara menyebutkan bahwa, “Hanya barang yang dapat diperdagangkan saja dapat menjadi pokok suatu perjanjian”.

---

<sup>33</sup> Abdulkadir Muhammad, *Op. Cit*, hlm. 89.

Pasal 1333 KUHPerdota menyebutkan bahwa, “Suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya”.

Pasal 1334 KUHPerdota menyebutkan bahwa, “Barang-barang yang baru akan ada di kemudian hari dapat menjadi pokok suatu perjanjian”.

d. Suatu sebab yang halal.

Pasal 1335 KUHPerdota menyebutkan bahwa, “Suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan”.

Pasal 1337 KUHPerdota menyebutkan bahwa, “Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum”.

Suatu sebab yang halal dalam Pasal 1320 KUHPerdota bukanlah sebab dalam arti menyebabkan atau mendorong orang untuk membuat suatu perjanjian, melainkan tujuan yang akan dicapai oleh para pihak.<sup>34</sup>

## 5. Jenis-Jenis Perjanjian

Perjanjian dapat diklasifikasikan dalam berbagai jenis perjanjian menurut berbagai cara, yaitu:

a. Perjanjian menurut sumbernya:<sup>35</sup>

1) Perjanjian yang bersumber dari hukum keluarga, misalnya perkawinan;

---

<sup>34</sup> Subekti, *OP. Cit*, hlm. 19.

<sup>35</sup> Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2009, hlm. 59.

- 2) Perjanjian yang berasal dari hukum kebendaan, adalah perjanjian yang berhubungan dengan peralihan hukum benda;
  - 3) Perjanjian obligatoir, yaitu perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban;
  - 4) Perjanjian yang bersumber dari hukum acara;
  - 5) Perjanjian yang berasal dari hukum publik.
- b. Perjanjian menurut hak dan kewajiban para pihak, dibedakan menjadi:<sup>36</sup>
- 1) Perjanjian timbal balik, yaitu perjanjian yang menimbulkan kewajiban pokok bagi keduanya;
  - 2) Perjanjian sepihak, yaitu perjanjian yang menimbulkan kewajiban pada satu pihak saja, sedangkan pihak lainnya hanya hak saja.
- c. Perjanjian menurut keuntungan salah satu pihak dan adanya prestasi pada pihak yang lain, dibedakan menjadi:<sup>37</sup>
- 1) Perjanjian cuma-cuma, adalah perjanjian yang hanya memberikan keuntungan pada satu pihak, misalnya: perjanjian hibah;
  - 2) Perjanjian atas beban adalah perjanjian dari pihak yang satu selalu terdapat kontraprestasi dari pihak lain dan antara kedua prestasi itu terdapat hubungan hukum, seperti perjanjian jual beli atau sewa menyewa.
- d. Perjanjian menurut namanya, dibedakan menjadi:<sup>38</sup>
- 1) Perjanjian bernama (*nominaat*), adalah perjanjian yang diatur di dalam KUHPerdara, misalnya: perjanjian yang terdapat dalam buku III Bab V-

---

<sup>36</sup>*Ibid*, hlm. 60.

<sup>37</sup>*Ibid*, hlm. 60.

<sup>38</sup>*Ibid*, hlm. 63.

XVIII KUHPerdata tentang Perjanjian Jual Beli, Perjanjian Tukar Menukar dan lain-lain;

2) Perjanjian tidak bernama (*innominaat*), yaitu perjanjian yang tumbuh, timbul dan hidup dalam masyarakat karena berdasarkan asas kebebasan berkontrak dan perjanjian ini belum dikenal pada saat KUHPerdata diundangkan, misalnya: Perjanjian waralaba dan lain-lain.

e. Perjanjian menurut bentuknya, terbagi menjadi 2 (dua) yaitu:<sup>39</sup>

1) Perjanjian lisan, yang terbagi menjadi 2 (dua) jenis yaitu:

a) Perjanjian konsensual, adalah perjanjian dimana adanya kata sepakat antara pihak saja sudah cukup untuk timbulnya perjanjian yang bersangkutan;

b) Perjanjian riil, adalah perjanjian yang hanya berlaku sesudah terjadinya penyerahan barang atau kata sepakat bersamaan dengan penyerahan barangnya misalnya: perjanjian penitipan barang.

2) Perjanjian tertulis terbagi 2 (dua) yaitu:

a) Perjanjian *standard* atau baku, adalah perjanjian yang berbentuk tertulis berupa formulir yang isinya telah dibakukan terlebih dahulu secara sepihak oleh produsen tanpa mempertimbangkan kondisi konsumen;

b) Perjanjian *formal*, adalah perjanjian yang telah ditetapkan dengan formalitas tertentu, misalnya: perjanjian hibah harus dibuat dengan Akta Notaris.

---

<sup>39</sup> *Ibid*, hlm. 64.

f. Perjanjian bersifat istimewa, dibedakan menjadi:<sup>40</sup>

- 1) Perjanjian *liberatoir*, adalah perjanjian dimana para pihak membebaskan diri dari kewajiban yang ada. Misalnya: pembebasan hutang (Pasal 1438 KUHPerdara);
- 2) Perjanjian pembuktian, yaitu perjanjian dimana para pihak menentukan pembuktian apakah yang berlaku di antara mereka;
- 3) Perjanjian untung-untungan, misalnya: perjanjian asuransi;
- 4) Perjanjian publik, adalah perjanjian yang sebagian atau seluruhnya dikuasai oleh hukum publik, karena salah satu bertindak sebagai penguasa.

g. Perjanjian penanggungan (*brogtocht*)

Berdasarkan ketentuan Pasal 1820 KUHPerdara, perjanjian penanggungan adalah suatu perjanjian dengan mana seorang pihak ketiga, guna kepentingan si berpiutang, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan si berutang manakala orang itu sendiri tidak memenuhinya.<sup>41</sup>

h. Perjanjian menurut sifatnya, dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu:<sup>42</sup>

- 1) Perjanjian pokok, yaitu perjanjian yang utama, misalnya perjanjian kredit bank;
- 2) Perjanjian *accessoir*, yaitu perjanjian tambahan yang mengikuti perjanjian utama, misalnya: pembebanan hak tanggungan atau fidusia, gadai.

## 6. Hapusnya Perikatan

---

<sup>40</sup>*Ibid*, hlm. 66.

<sup>41</sup> *Ibid*, hlm. 67.

<sup>42</sup>*Ibid*, hlm. 68.

Bab IV buku III KUHPerdara mengatur mengenai hapusnya suatu perikatan yang timbul dari perjanjian dan Undang-undang. Pasal 1381 KUHPerdara menyebutkan 10 cara hapusnya perikatan, yaitu:

- a. Pembayaran;
- b. Penawaran;
- c. Pembayaran tunai diikuti dengan penitipan;
- d. Pembaharuan hutang;
- e. Perjumpaan hutang;
- f. Pencampuran hutang;
- g. Musnahnya barang yang terutang;
- h. Pembatalan perikatan;
- i. Berlakunya syarat batal;
- j. Daluwarsa.

Hapusnya suatu perjanjian harus dibedakan dari hapusnya suatu perikatan, karena dengan hapusnya perikatan belum tentu menghapus adanya suatu perjanjian. Adanya kemungkinan perikatan telah hapus sedangkan perjanjian yang menjadi sumbernya masih tetap ada.<sup>43</sup>

Pada umumnya perjanjian akan hapus bila tujuan perjanjian telah tercapai, dan masing-masing pihak telah menunaikan kewajibannya atau prestasinya sebagaimana yang dikehendaki mereka bersama.

## 7. Hapusnya Perjanjian

Suatu perjanjian hapus karena:<sup>44</sup>

---

<sup>43</sup> R. Setiawan, *Op. Cit*, hlm. 69.

<sup>44</sup> *Ibid*, hlm. 70.

- a. Tujuan dari perjanjian telah tercapai dan masing-masing pihak telah memenuhi kewajibannya atau prestasinya;
- b. Perjanjian hapus karena adanya putusan oleh hakim;
- c. Salah satu pihak mengakhirinya dengan memperhatikan kebiasaan-kebiasaan setempat terutama dalam hal jangka waktu mengakhirinya;
- d. Para pihak sepakat untuk mengakhiri perjanjian yang sedang berlangsung, misalnya dalam peristiwa tertentu perjanjian akan hapus seperti yang disebutkan dalam Pasal 1603 huruf j KUHPerdara yang menyebutkan dengan meninggalnya salah satu pihak maka perjanjian akan hapus;
- e. Perjanjian akan hapus apabila telah lewat waktu yang ditentukan bersama;
- f. Perjanjian akan berakhir menurut batas waktu yang ditentukan undang-undang.

## **B. Tinjauan tentang Perjanjian Pemborongan.**

### **1. Pengertian Perjanjian Pemborongan**

Di dalam KUHPerdara, perjanjian pemborongan disebut dengan istilah pemborongan pekerjaan. Menurut Pasal 1601 b KUHPerdara, pemborongan pekerjaan adalah perjanjian dengan mana pihak yang satu, si pemborong, mengikatkan diri untuk menyelenggarakan suatu pekerjaan bagi pihak yang lain, pihak yang memborongkan, dengan menerima suatu harga yang ditentukan. Perjanjian pemborongan bangunan tergolong dalam perjanjian untuk melakukan pekerjaan.

Definisi perjanjian pemborongan di sini kurang tepat menganggap bahwa perjanjian pemborongan adalah perjanjian sepihak sebab si pemborong hanya

mempunyai kewajiban saja sedangkan yang memborongkan haknya saja. Sebenarnya perjanjian pemborongan adalah perjanjian timbal balik hak dan kewajiban.<sup>45</sup>

Dengan demikian definisi perjanjian pemborongan yang benar sebagai berikut: pemborongan pekerjaan adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu, si pemborong, mengikatkan diri untuk menyelenggarakan suatu pekerjaan, sedangkan pihak yang lain, yang memborong, mengikatkan diri untuk membayar suatu harga yang ditentukan. Dari definisi diatas dapat dikatakan:

Bahwa yang membuat perjanjian pemborongan atau dengan kata lain yang terkait dengan perjanjian pemborongan adalah dua pihak saja yaitu: Pihak kesatu disebut dengan yang memborongkan/ prinsip/ *bouwheer/ aanbesteder/* pemberi tugas dan sebagainya. Pihak kedua disebut pemborong/ kontraktor/ rekanan/ *annemer/* pelaksana dan sebagainya.<sup>46</sup> Bahwa objek dari perjanjian pemborongan adalah pembuatan suatu karya (*het maken van werk*).<sup>47</sup>

Dilihat dari objeknya, perjanjian pemborongan ini mirip dengan perjanjian lain, yaitu perjanjian kerja dan perjanjian melakukan jasa, yaitu sama-sama menyebutkan bahwa pihak yang satu menyetujui untuk melaksanakan pekerjaan bagi pihak yang lain dengan pembayaran tertentu.<sup>48</sup>

---

<sup>45</sup>Djumaldji, *Op. Cit*, hlm. 4.

<sup>46</sup> *Ibid.*

<sup>47</sup> *Ibid.*

<sup>48</sup> Sri Soedewi, *Op. Cit*, hlm. 52.

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

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

Ketiga perjanjian tersebut mempunyai persamaan yaitu bahwa pihak yang satu melakukan pekerjaan bagi pihak yang lain dengan menerima upah.<sup>49</sup> Adapun perbedaan antara perjanjian kerja dengan perjanjian pemborongan menunaikan jasa yaitu bahwa dalam perjanjian kerja terdapat unsur subordinasi, sedang dalam perjanjian pemborongan dan perjanjian menunaikan jasa ada koordinasi. Mengenai perbedaan antara perjanjian pemborongan dengan perjanjian menunaikan jasa, yaitu bahwa dalam perjanjian pemborongan berupa mewujudkan suatu karya tertentu sedangkan dalam perjanjian menunaikan jasa berupa melaksanakan tugas tertentu yang ditentukan sebelumnya.

Yang perlu mendapat perhatian adalah perbedaan antara perjanjian pemborongan dengan perjanjian jual beli, karena kedua perjanjian hampir tidak

---

<sup>49</sup> Djumaldji, *Op. Cit*, hlm. 5.

jelas batasnya. Menurut C. Smit, jika objek dari perjanjian/ setidaknya-tidaknya objek pokok adalah pembuatan suatu karya (*het maken van werk*) maka itu adalah perjanjian pemborongan, sedangkan jika objeknya berupa penyerahan dari suatu barang, sekalipun pada waktu perjanjian dibuat barangnya masih harus diproduksi, maka itu adalah perjanjian jual beli. Perbedaan antara perjanjian pemborongan dengan perjanjian jual beli ialah:<sup>50</sup>

1. Pada perjanjian jual beli mensyaratkan adanya saat tertentu agar barang obyek perjanjian berpindah menjadi milik pembeli. Perjanjian pemborongan bangunan tidak mensyaratkan saat tertentu demikian, melainkan akan memerlukan jangka waktu tertentu, yang di dalamnya terjadi kegiatan-kegiatan fisik di atas sebidang tanah. Dan pada akhir jangka waktu tersebut di atas sebidang tanah itu akan tercipta bangunan atau terpasang mesin-mesin yang belum ada sebelumnya. Maka dapat dikatakan bahwa perjanjian pemborongan adalah merupakan “*resultaat verbintenis*”, peruntungan untuk hasilnya pekerjaan.
2. Pada perjanjian pemborongan bangunan memungkinkan hadirnya pihak ketiga yang tidak merupakan pihak dalam perjanjian, namun mempunyai peranan penting dalam pelaksanaan perjanjian, yaitu *architect*, *surveyor* atau *consulting engineer*.
3. Pada perjanjian pemborongan bangunan memungkinkan adanya seorang atau sejumlah sub kontraktor. Sedang perjanjian yang mengatur mengenai hak-hak dan kewajiban sub kontraktor, ini hanya merupakan bangunan interen antara

---

<sup>50</sup> Sri Soedewi, *Op. Cit*, hlm. 53.

mereka dengan kontraktor utama. *Bouwheer (employer)* tidak mempunyai hubungan dengan sub kontraktor.

Perjanjian pemborongan selain diatur dalam KUHPdata, juga diatur dalam Keputusan Presiden Nomor 16 Tahun 1994 tentang Pelaksanaan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (selanjutnya disebut Keppres 16 Tahun 1994) dan A.V. 1941 singkatan dari “*Algemene Voorwaarden voorde unitvoering bij aanneming van openbare werken* in Indonesia”, yang terjemahannya sebagai berikut: Syarat-syarat umum untuk pelaksanaan pemborongan pekerjaan umum di Indonesia.

A.V. 1941 adalah peraturan buatan pemerintah Hindia Belanda dan berlakunya berdasarkan Surat Keputusan Pemerintah Hindia Belanda Nomor: 9 Tanggal 28 Mei 1941 dan dimuat dalam Tambahan Lembaran Negara (TLN) Nomor: 14571.<sup>51</sup>

A.V. 1941 isinya terdiri atas 3 (tiga) bagian:

1. bagian kesatu memuat syarat-syarat administrasi
2. bagian kedua memuat syarat-syarat bahan
3. bagian ketiga memuat syarat-syarat teknis

Mengenai bentuk perjanjian pemborongan bangunan adalah tertulis. Dalam hal ini si pemberi tugas itu adalah Pemerintah, maka bentuk perjanjiannya lazim dituangkan dalam bentuk perjanjian standar, dan syarat-syarat perjanjian

---

<sup>51</sup> Djumaldji, *Op. Cit*, hlm. 6.

ditentukan oleh penguasa berdasarkan atas syarat umum dari perjanjian pemborongan bangunan (AV).<sup>52</sup> A.V. 1941 merupakan peraturan standar atau baku bagi perjanjian pemborongan di Indonesia kekhususannya untuk proyek-proyek Pemerintah. Mengenai cara peraturan standar (A.V. 1941) masuk dalam perjanjian pemborongan sebagai perjanjian standar adalah sebagai berikut:

1. Dengan penunjukan yaitu dalam Surat Perintah Kerja (SPK) atau dalam Surat Perjanjian Pemborongan (Kontrak) terdapat ketentuan yang menuju pada Pasal-pasal dari A.V. 1941.
2. Dengan penandatanganan yaitu dalam Surat Perintah Kerja (SPK) atau dalam Surat Perjanjian Pemborongan (Kontrak) dimuat ketentuan-ketentuan dari A.V. 1941 secara lengkap.

A.V. 1941 ini isinya banyak yang sudah ketinggalan zaman, maka perlu diadakan perubahan-perubahan serta perbaikan-perbaikan di sana-sini supaya ketentuan-ketentuan A.V. 1941 sesuai dengan perkembangan industri maupun teknologi.

Ketentuan-ketentuan perjanjian pemborongan di dalam KUHPerdata berlaku baik bagi perjanjian pemborongan pada proyek-proyek swasta maupun pada proyek-proyek pemerintah. Perjanjian pemborongan pada KUHPerdata itu bersifat pelengkap artinya ketentuan-ketentuan perjanjian pemborongan dalam KUHPerdata dapat digunakan oleh para pihak dalam perjanjian pemborongan atau para pihak dalam perjanjian pemborongan

---

<sup>52</sup> Sri Soedewi, *Op. Cit*, hlm. 54.

dapat membuat sendiri ketentuan-ketentuan perjanjian pemborongan asal tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan ketentuan umum dan kesusilaan.

Apabila para pihak perjanjian pemborongan membuat sendiri ketentuan-ketentuan dalam perjanjian pemborongan maka ketentuan-ketentuan dalam KUHPerdara dapat melengkapi apabila ada kekurangannya.<sup>53</sup> Mengenai ketentuan-ketentuan perjanjian pemborongan yang diatur dalam Keppres 16 Tahun 1994 berlaku bagi perjanjian pemborongan pada proyek-proyek swasta tidak menutup kemungkinan untuk memperlakukan ketentuan-ketentuan dari Keppres 16 Tahun 1994 sebagai pedoman saja.

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

## 2. Sifat dan Bentuk Perjanjian Pemborongan

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

---

<sup>53</sup> Djumialdji, *Op. Cit*, hlm.7.

Dengan adanya kata sepakat tersebut, perjanjian pemborongan mengikat kedua belah pihak artinya para pihak tidak dapat membatalkan perjanjian pemborongan tanpa persetujuan pihak lainnya.<sup>54</sup> Jika perjanjian pemborongan dibatalkan atau diputuskan secara sepihak, maka pihak lainnya dapat menuntutnya.

Perjanjian pemborongan bentuknya bebas (*vormvrij*) artinya perjanjian pemborongan dapat dibuat secara lisan maupun tertulis. Dalam prakteknya, apabila perjanjian pemborongan yang menyangkut biaya yang besar, biasanya perjanjian pemborongan dibuat secara tertulis. Untuk proyek-proyek Pemerintah Perjanjian pemborongan biasanya dibuat secara tertulis yang dituangkan dalam bentuk formulir-formulir tertentu.<sup>55</sup>

Perjanjian yang dibuat dengan formulir-formulir tertentu disebut perjanjian standar. Perjanjian pemborongan dibuat dengan Perjanjian Standar, karena hal ini menyangkut keuangan negara yang besar jumlahnya dan untuk melindungi keselamatan umum.<sup>56</sup> Arti perjanjian standar adalah perjanjian yang dibuat berdasarkan peraturan standar.

Perjanjian pemborongan pada proyek-proyek pemerintah harus dibuat secara tertulis dan dalam bentuk perjanjian standar artinya perjanjian pemborongan (Surat Perintah Kerja dan Surat Perjanjian Pemborongan) dibuat dalam bentuk model-model formulir tertentu yang isinya ditentukan secara

---

<sup>54</sup>*Ibid*, hlm.7.

<sup>55</sup> FX Djumialdji, *Perjanjian Pemborongan*, Bina Aksara, Jakarta, 1987, hlm. 4.

<sup>56</sup>*Ibid*, hlm. 4.

sepihak oleh pihak yang memborongkan berdasarkan pada peraturan standar/ buku yaitu A.V. 1941.<sup>57</sup>

Di dalam Keppres 16 Tahun 1994 dikenal adanya 3 (tiga) bentuk perjanjian pemborongan yaitu:<sup>58</sup>

- a. Akta di bawah tangan yaitu perjanjian pemborongan yang dibuat atas cara memborongkan proyek dengan pengadaan langsung, bernilai sampai dengan Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah).
- b. Surat Perintah Kerja (SPK) yaitu perjanjian pemborongan yang dibuat atas cara memborongkan proyek dengan pengadaan langsung di atas Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah) sampai dengan Rp. 15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) dan pemilihan langsung.
- c. Surat Perjanjian Pemborongan/ Kontrak yaitu perjanjian pemborongan yang dibuat atas cara memborongkan proyek dengan pemilihan langsung dan pelelangan.

### 3. Macam dan Isi Perjanjian Pemborongan

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

- a. Perjanjian pemborongan di mana pemborong hanya melakukan pekerjaan saja.

---

<sup>57</sup> Djumaldji, *Op. Cit*, hlm. 8.

<sup>58</sup> *Ibid*, hlm. 8.

- b. Perjanjian pemborongan di mana pemborong selain melakukan pekerjaan juga menyediakan bahan-bahannya (materialnya).

Perbedaan kedua macam perjanjian pemborongan tersebut dalam hal resiko kalau terjadi *overmacht*/ keadaan memaksa.<sup>59</sup> Dalam perjanjian pemborongan di mana pemborong hanya melakukan pekerjaan saja, apabila pekerjaan itu musnah sebelum diserahkan, maka pemborong hanya bertanggung jawab atas kesalahannya saja. Dalam perjanjian pemborongan di mana pemborong selain melakukan pekerjaan juga menyediakan bahan-bahannya, apabila pekerjaan itu musnah sebelum diserahkan, maka pemborong bertanggung jawab baik karena kesalahannya maupun bukan karena kesalahannya, kecuali jika pihak yang memborongkan telah lalai menerima pekerjaan tersebut.

Mengenai isi dari perjanjian pemborongan di dalam KUHPerdara tidak ditentukan lebih lanjut. Dengan demikian para pihak dapat menentukan sendiri sesuai dengan asas kebebasan berkontrak.<sup>60</sup> Hal ini sesuai dengan asas kebebasan berkontrak dalam Pasal 1338 Ayat (1) KUHPerdara yang mengandung pengertian:

1. orang bebas membuat perjanjian maupun tidak membuat perjanjian
2. orang bebas menentukan isi dari perjanjian
3. orang bebas menentukan bentuk dari perjanjian
4. orang bebas mengadakan perjanjian dengan siapa pun

---

<sup>59</sup> *Ibid.*

<sup>60</sup> FX Djumialdji, *Op. Cit*, hlm. 4.

## 5. orang bebas menentukan hukumnya yang berlaku bagi perjanjian

Namun kebebasan tersebut di atas dibatasi yaitu tidak dilarang oleh Undang-undang, tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan.<sup>61</sup> Di dalam Keppres 16 Tahun 1994 mengenai isi dari perjanjian pemborongan ditentukan sebagai berikut:

1. Akta di bawah tangan isinya terserah kepada yang memborongkan (tidak diatur di dalam Keppres 16 Tahun 1994).
2. Surat Perintah Kerja (SPK) isinya sekurang-kurangnya harus memuat (Pasal 22 Ayat (1) Keppres 16 Tahun 1994):<sup>62</sup>
  - a. Pihak yang memerintahkan dan yang menerima perintah pelaksanaan pekerjaan serta ditandatangani oleh kedua belah pihak.
  - b. Pokok pekerjaan yang harus dilaksanakan
  - c. Harga yang tetap dan pasti serta syarat-syarat pembayarannya
  - d. Persyaratan dan spesifikasi teknis
  - e. Jangka waktu penyelesaian/ penyerahan
  - f. Sanksi dalam hal penyelesaian tidak memenuhi kewajibannya.
3. Surat Perjanjian Pemborongan/ Kontrak isinya sekurang-kurangnya harus memuat (Pasal 22 Ayat (2) Keppres 16 Tahun 1994):
  - a. Pokok yang diperjanjikan dengan uraian yang jelas mengenai jenis dan jumlahnya.
  - b. Harga yang tetap dan pasti, serta syarat-syarat pembayarannya.

---

<sup>61</sup> Djumaldji, *Op. Cit*, hlm. 9.

<sup>62</sup>*Ibid*, hlm. 10.

- c. Persyaratan dan spesifikasi teknis yang jelas dan terperinci
- d. Jangka waktu penyelesaian/ penyerahan, dengan disertai jadwal waktu penyelesaian/ penyerahan yang pasti serta syarat-syarat penyerahannya
- e. Jaminan teknis/ hasil pekerjaan yang dilaksanakan
- f. Sanksi dalam hal rekanan jika ternyata tidak memenuhi kewajibannya
- g. Penyelesaian perselisihan
- h. Status hukum
- i. Hak dan kewajiban para pihak yang terkait di dalam perjanjian yang bersangkutan.
- j. Penggunaan barang dan jasa hasil produksi dalam negeri serta tegas dirinci dalam lampiran kontrak.

Surat Perjanjian Pemborongan/ Kontrak yang jangka waktunya lebih dari 1 (satu) tahun dapat memuat rumusan mengenai penyelesaian harga kontrak (*price adjustment*).<sup>63</sup> Dalam surat perjanjian pemborongan/ kontrak dapat dimuat ketentuan mengenai pembayaran uang muka yang sebelumnya telah ditetapkan dalam dokumen lelang. Isi dari perjanjian pemborongan bangunan pada umumnya memuat secara terperinci mengenai :<sup>64</sup>

1. Luasnya pekerjaan yang harus dilaksanakan dan memuat uraian tentang pekerjaan dan syarat-syarat pekerjaan yang disertai dengan lembar

---

<sup>63</sup>*Ibid*, hlm. 11.

<sup>64</sup> Sri Soedewi, *Op. Cit*, hlm. 62.

(bestek) dilengkapi dengan uraian tentang bahan material, alat-alat dan tenaga kerja yang diperlukan.

2. Penentuan tentang harga pemborongan.
3. Mengenai jangka waktu penyelesaian pekerjaan.
4. Mengenai sanksi dalam hal terjadinya wanprestasi.
5. Tentang resiko dalam hal terjadi *overmacht*.
6. Penyelesaian jika terjadi penyelisihan.
7. Hal dan kewajiban para pihak dalam perjanjian pemborongan.

Dalam hal ini rekanan golongan ekonomi lemah memperoleh pekerjaan pengadaan barang/ jasa dengan kelonggaran 10% (sepuluh persen) maka dalam surat perjanjian pemborongan/ kontrak dicantumkan bahwa:<sup>65</sup>

- a. Pekerjaan tersebut harus dilaksanakan sendiri oleh rekanan yang ditunjuk dan dilarang diserahkan kepada pihak lain.
- b. Apabila ketentuan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dilanggar, maka kontrak pengadaan barang/ jasa tersebut dibatalkan dan rekanan golongan ekonomi lemah yang bersangkutan dikeluarkan dari daftar rekanan golongan ekonomi lemah.

Apabila dalam pengadaan barang/ jasa yang terpilih adalah rekanan yang tidak termasuk golongan ekonomi lemah, maka dalam surat perjanjian pemborongan/ kontrak dicantumkan bahwa:

---

<sup>65</sup> Djumialdji, *Op. Cit*, hlm. 11.

- a. Rekanan wajib bekerja sama dengan rekanan golongan ekonomi lemah setempat, antara lain dengan subkontraktor atau *leveransir* barang, bahan dan jasa.
- b. Dalam melaksanakan huruf a, rekanan yang terpilih tetap bertanggung jawab atas seluruh pekerjaan tersebut.
- c. Bentuk kerja sama tersebut adalah hanya untuk sebagian pekerjaan saja dan tidak dibenarkan mensubkontraktorkan lebih lanjut dan/ atau mensubkontraktorkan seluruh pekerjaan.
- d. Membuat laporan periodik mengenai pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam huruf a termasuk pelaksanaan pembayaran dan disampaikan kepada kantor/ satuan kerja/ pemimpin proyek/ pemimpin bagian proyek yang bersangkutan.
- e. Apabila rekanan yang bersangkutan tidak melaksanakan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, huruf c, disamping kontrak akan batal, rekanan bersangkutan dikeluarkan dari DRM.

Adapun persamaan dan perbedaan antara Surat Perintah Kerja (SPK) dengan Surat Perjanjian Pemborongan/ Kontrak sebagai berikut:<sup>66</sup>

1. Persamaannya:

Bahwa Surat Perintah Kerja (SPK) mempunyai kedudukan yang sama dengan Surat Perjanjian Pemborongan/ Kontrak.

---

<sup>66</sup>*Ibid*, hlm. 12.

## 2. Perbedaanya:

Surat Perintah Kerja (SPK) hanya memuat ketentuan-ketentuan secara garis besar saja, sedangkan Surat Perjanjian Pemborongan/ Kontrak memuat ketentuan-ketentuan yang rinci, lengkap dan dilampiri *bestek*/ rencana dan syarat-syarat kerja (RKS).

Perlu mendapat perhatian khusus mengenai Surat Perintah Kerja (SPK) sebab di dalam praktek ada juga istilah Surat Perjanjian Pemborongan/ Kontrak dan merupakan suatu kesatuan dengan Surat Perjanjian Pemborongan/ Kontrak. Surat Keputusan (*Gunning*) sebagai yang ditunjuk untuk melaksanakan pengadaan barang/ jasa.

Surat Perintah Kerja (SPK) tersebut di atas berisi perintah dari yang memborongkan segera melaksanakan pekerjaanya dalam waktu tertentu biasanya dalam jangka waktu sebulan. Mengenai isi Surat Perintah Kerja (SPK) yang mempunyai kedudukan sama dengan Surat Perintah Kerja (SPK) ini tetap tidak sama dengan Surat Perjanjian Pemborongan/ Kontrak.<sup>67</sup>

## 4. Uang Muka

Dalam Pasal 22 Keppres 16 Tahun 1994 antara lain disebutkan:

1. Uang muka dapat diberikan sebesar 30% (tiga puluh persen) dari nilai Surat Perjanjian Pemborongan/ Kontrak bagi golongan ekonomi lemah dan sebesar

---

<sup>67</sup>*Ibid*, hlm. 12.

20% (dua puluh persen) dari nilai Surat Perjanjian Pemborongan/ Kontrak bagi bukan golongan ekonomi lemah. Untuk penelitian dan pemrosesan data yang dilaksanakan oleh Perguruan Tinggi Negeri (PTN) dan Lembaga Ilmiah sepanjang dilaksanakan sendiri sapat diberikan uang muka melebihi jumlah tersebut di atas.

2. Pembayaran uang muka dilakukan setelah rekanan menyerahkan surat jaminan uang muka yang diberikan oleh bank umum atau perusahaan asuransi kerugian, dan nilai surat jaminan tersebut sekurang-kurangnya sama dengan uang muka yang diberikan.
3. Uang muka diperhitungkan berangsur-angsur secara merata pada tahap-tahap pembayaran sesuai dengan Surat Perjanjian Pemborongan/ Kontrak, dengan ketentuan bahwa uang muka tersebut selambat-lambatnya harus lunas pada saat pekerjaan mencapai prestasi 100% (seratus persen) atau dengan kata lain pada penyerahan.
4. Dalam hal pengadaan barang melalui importir diperlukan pembukuan *letter of credit* (L/C) rekanan dapat memperoleh uang muka dan/ atau sebesar jumlah uang muka nilai L/C tersebut setelah rekanan menyerahkan surat jaminan uang muka dari bank umum atau perusahaan asuransi kerugian dan besarnya jaminan uang muka sama dengan uang muka tersebut.

Ketentuan tersebut di atas tidak berlaku bagi importir yang bertindak sebagai pelaksana impor. Di dalam KUHPerdara tidak ada ketentuan mengenai uang muka, maka ketentuan mengenai uang muka dalam Keppres 16 Tahun 1994 dapat dipakai pedoman bagi proyek-proyek swasta.

## 5. Harga Borongan/ Kontrak

Di dalam KUHPerdata tidak ada ketentuan mengenai harga borongan maupun cara pembayarannya, oleh karena itu para pihak dapat menentukan harga borongan maupun cara pembayarannya.<sup>68</sup> Harga borongan biasanya dalam praktek dapat ditentukan lebih dahulu sebelum pekerjaan dimulai dapat ditetapkan kemudian hari dengan menghitung biaya ditambah dengan upahnya/keuntungannya (*Cost plus fee*) dan sebagainya.

Dengan demikian harga borongan dapat ditentukan sebagai berikut:

- a. *Fixed price* yaitu harga borongan ditentukan secara pasti baik mengenai harga keseluruhan maupun harga satuan.
- b. *Lumpsum* yaitu harga borongan diperhitungkan secara keseluruhan.
- c. *Unit plus* yaitu borongan diperhitungkan untuk setiap unit.
- d. *Cost plus fee* yaitu harga borongan yang jumlahnya tidak dinyatakan dengan pasti dahulu tetapi baru akan ditetapkan kemudian dengan menghitung biaya ditambah upahnya/ keuntungannya.

Menurut Keppres 16 Tahun 1994, harga borongan harus dengan karya yang tetap dan pasti. Hal ini dapat diketahui dari isi Surat Perintah Kerja (SPK) maupun Surat Perjanjian Pemborongan/ Kontrak. Dengan demikian harga borongan yang ditentukan secara "*Cost plus fee*" dalam proyek-proyek pemerintah dilarang.<sup>69</sup>

---

<sup>68</sup>*Ibid*, hlm. 13.

<sup>69</sup>*Ibid*, hlm. 14.

Mengenai cara pembayaran ditentukan dalam Pasal 21 Ayat (13) Keppres 16

Tahun 1994 sebagai berikut:

Jumlah pembayaran kepada rekanan dilakukan sesuai dengan pelaksanaan pekerjaan dan tidak dibenarkan melebihi prestasi pekerjaan yang diselesaikan/ jumlah barang yang diserahkan. Sebagai contoh dapat dilihat pada praktek perjanjian pemborongan di mana cara pembayarannya sebagai berikut.<sup>70</sup>

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

Pembayaran melalui Surat Perintah Kerja (SPK) atau Surat Perjanjian Pemborongan/ Kontrak dilakukan atas dasar berita acara yang menyatakan bahwa penyerahan barang/ jasa atau prestasi pekerjaan telah diselesaikan sesuai dengan Surat Perintah Kerja (SPK) atau Surat Perjanjian Pemborongan/ Kontrak.<sup>71</sup>

Berita acara tersebut disahkan oleh instansi Pemerintah yang berwenang, baik instansi tingkat pusat maupun tingkat daerah dan dilampirkan pada Surat Permintaan Pembayaran Rutin (SPPR/ Surat Permintaan Pembayaran Pembangunan (SPPP) yang diajukan kepada Kantor Perbendaharaan dan Kas Negara (KPKN) dan berita acara tersebut diselesaikan selambat-lambatnya dalam

---

<sup>70</sup>*Ibid.*

<sup>71</sup>*Ibid*, hlm. 15.

waktu 6 (enam) hari kerja setelah diterimanya permintaan untuk pemeriksaan dari rekanan yang bersangkutan.

#### 6. Penambahan dan Pengurangan Pekerjaan

Penambahan harga borongan di luar rencana pekerjaan (*bestek*) yang telah disusun hanya dimungkinkan jika memenuhi dua syarat yaitu bahwa perubahan-perubahan atau penambahan-penambahan tersebut telah disetujui oleh pemberi tugas secara tertulis dan harganya telah disepakati oleh para pihak (1610 KUHPerdata).<sup>72</sup>

Penambahan dan pengurangan pekerjaan dapat mempengaruhi harga borongan/ kontrak. Dalam Pasal 1610 KUHPerdata ditentukan sebagai berikut:

Jika seorang ahli bangunan atau seorang pemborong telah menyanggupi untuk membuat suatu gedung secara memborong, menurut suatu rencana yang telah diperkirakan serta ditetapkan bersama-sama dengan si pemilik tanah, maka tak dapatlah ia menuntut suatu penambahan harga, baik dengan tambahnya upah-upah buruh atau bahan-bahan bangunan, maupun dengan dalih telah dibuatnya perubahan-perubahan dan tambahan-tambahan yang tidak termasuk dalam rencana, jika perubahan-perubahan atau pembesaran-pembesaran itu telah disetujui tertulis dan tentang harganya tidak jelas telah diadakan persetujuan dengan si pemilik.

Berdasarkan Pasal 1610 KUHPerdata tersebut, penambahan dan penggunaan pekerjaan akan mempengaruhi harga borongan/ kontrak apabila:

---

<sup>72</sup> Sri Soedewi, *Op. Cit*, hlm. 80.

1. Perubahan bestek harus disetujui oleh yang memborongkan secara tertulis.
2. Yang memborongkan dan pemborong harus membuat perjanjian mengenai harga borongan penambahan atau pengurangan pekerjaan.

Jika penyimpangan dari *bestek* mengakibatkan penambahan pekerjaan (*meer werk*), maka pemborong berkewajiban melaksanakan penambahan pekerjaan tersebut, kecuali jika penambahan itu menyebabkan penambahan harga borongan lebih dari 10%.<sup>73</sup> Jika pemborong menyetujui penambahan melebihi 10% dari harga borongan maka ia harus memberikan pernyataan secara tertulis dalam jangka waktu tertentu dan mengemukakan syarat-syarat yang dikehendaki pemborong.<sup>74</sup>

Jika penyimpangan dari rencana pekerjaan mengakibatkan pengurangan pekerjaan (*minder werk*), maka pemborong berkewajiban menerimanya dan memperhitungkan kekurangan tersebut dengan harga yang termuat dalam *bestek*.<sup>75</sup>

Di dalam praktek biasanya penambahan dan pengurangan pekerjaan ditentukan sebagai berikut:

1. Penambahan dan pengurangan pekerjaan hanya dianggap sah apabila sudah mendapat persetujuan tertulis dari yang memborongkan, dengan menyebutkan jenis dan perincian pekerjaan yang jelas.

---

<sup>73</sup>*Ibid*, hlm. 80.

<sup>74</sup>*Ibid*.

<sup>75</sup>*Ibid*, hlm. 81.

2. Perhitungan penambahan dan pengurangan pekerjaan dilakukan atas dasar harga yang disetujui bersama, jika tidak tercantum dalam daftar harga satuan pekerjaan.
3. Untuk pekerjaan penambahan dan pengurangan dapat dibuat perjanjian tambahan (*adendum*).
4. Adanya penambahan dan pengurangan pekerjaan tidak dapat dipakai alasan untuk mengubah waktu penyelesaian pekerjaan, kecuali atas persetujuan tertulis dari yang memborongkan.<sup>76</sup>

#### 7. Berakhirnya Perjanjian Pемborongan

Perjanjian pемborongan dapat berakhir dalam hal-hal sebagai berikut:<sup>77</sup>

1. Pekerjaan telah diselesaikan oleh pемborong setelah masa pemeliharaan selesai atau dengan kata lain pada penyerahan kedua dan harga borongan telah dibayar oleh pihak yang memborongkan.

Di dalam perjanjian pемborongan dikenal adanya 2 (dua) macam penyerahan:

- a. Penyerahan pertama yaitu penyerahan pekerjaan fisik setelah 100%.
- b. Penyerahan kedua yaitu penyerahan pekerjaan setelah masa pemeliharaan selesai.

2. Pembatalan perjanjian pемborongan.

Menurut Pasal 1611 KUHPerdata disebutkan:

---

<sup>76</sup>*Ibid*, hlm. 16.

<sup>77</sup>*Ibid*, hlm. 20.

Pihak yang memborongkan jika dikehendakinya demikian, boleh menghentikan pemborongannya, meskipun pekerjaan telah dimulai, asal ia memberikan ganti rugi sepenuhnya kepada si pemborong untuk segala biaya yang telah dikeluarkannya guna pekerjaannya serta untuk keuntungannya yang terhilang karenanya.

### 3. Kematian Pemborong

Menurut Pasal 1612 KUHPerdara bahwa pekerjaan berhenti dengan meninggalnya si pemborong. Di sini pihak yang memborongkan harus membayar pekerjaan yang telah diselesaikan, juga bahan-bahan yang telah disediakan. Demikian juga ahli waris pemborong tidak boleh melanjutkan tersebut tanpa seizin yang memborongkan. Sebaliknya dengan meninggalnya pihak yang memborongkan, maka perjanjian pemborongan tidak berakhir. Oleh karena itu ahli waris yang memborongkan harus melanjutkan atau membatalkan dengan kata sepakat kedua belah pihak. Pada waktu sekarang pemborong adalah berbentuk badan hukum, maka dengan meninggalnya pemborong, perjanjian pemborongan tidak akan berakhir karena pekerjaan dapat dilanjutkan anggota yang lain dari badan hukum tersebut.

### 4. Kepailitan

### 5. Pemutusan Perjanjian pemborongan

Pemutusan perjanjian pemborongan ini karena adanya wanprestasi. Pemutusan perjanjian pemborongan ini untuk waktu yang akan datang dengan kata lain pekerjaan yang belum dikerjakan yang diputuskan, namun mengenai pekerjaan yang telah dikerjakan akan tetap dibayar.

6. Persetujuan kedua pihak.

Pihak yang terkait dalam perjanjian pemborongan dibedakan antara lain pihak-pihak yang langsung terkait dalam perjanjian pemborongan dan pihak-pihak yang tidak langsung terkait dalam perjanjian pemborongan seperti buruh/ tenaga kerja, *leveransir* dan sebagainya.

8. Perselisihan dalam Perjanjian Pemborongan

Di dalam perjanjian pemborongan biasanya perselisihan terdiri atas:

1. Perselisihan dalam bidang teknis
2. Perselisihan dalam bidang hukum

Perselisihan dalam bidang teknis diselesaikan oleh Panitia/ Komisi Arbitasi yang anggotanya terdiri atas:

- a. Seorang wakil dari pihak yang memborongkan
- b. Seorang wakil dari pihak pemborong

- c. Seorang wakil dipilih oleh pihak yang memborongkan dan pihak pemborong.<sup>78</sup>

Bagi perselisihan dalam bidang hukum/ yuridis, diselesaikan secara musyawarah antara pihak yang memborongkan dengan pihak pemborong. Apabila musyawarah tidak tercapai maka akan diselesaikan melalui Pengadilan Negeri setempat atau dipilih kedua pihak.<sup>79</sup>

Dapat juga perselisihan dalam perjanjian pemborongan langsung diselesaikan melalui Badan Arbitasi Nasional Indonesia (BANI) di mana disebutkan bahwa putusan mana mengikat secara mutlak untuk tingkat pertama dan terakhir.

#### 9. Pihak-Pihak dalam Perjanjian Pemborongan

Mengenai pihak-pihak yang langsung terkait dalam perjanjian pemborongan itu disebut peserta dalam perjanjian pemborongan yang terdiri dari unsur-unsur.<sup>80</sup>

- a. Yang memborongkan/ prinsipil/ *bouwheer/ aanbestedender/* pembeli tugas dan sebagainya.
- b. Pemborong/ kontraktor/ rekanan/ *aannemer/* pelaksana dan sebagainya.
- c. Perencana/ Arsitek
- d. Direksi/ Pengawas.

---

<sup>78</sup>*Ibid*, hlm. 20.

<sup>79</sup>*Ibid*.

<sup>80</sup>*Ibid*, hlm. 23.

Keempat unsur tersebut di atas sesuai dengan perkembangan dan kemajuan teknologi sebaiknya terpisah satu sama lain sehingga hasil pekerjaan lebih dapat dipertanggungjawabkan.

Jika keempat unsur tersebut ada di dalam satu tangan itu disebut swakelola/*eingenbeheer*.<sup>81</sup> Proyek-proyek pemerintah yang dilakukan secara swakelola misalnya seperti:

1. Proyek yang tidak bisa ditunda-tunda karena adanya bencana alam.
2. Proyek-proyek yang sifatnya menyangkut segi keamanan seperti gudang penyimpanan senjata, percetakan uang negara dan sebagainya.
3. Tidak adanya pemborong yang mau mengerjakan proyek tersebut.

a. Yang memborongkan

Yang memborongkan dapat berupa perorangan maupun badan hukum baik pemerintah maupun swasta. Yang memborongkan dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan akan menunjuk seorang wakil yang memiliki kemampuan untuk menjadi pemimpin proyek/ pemimpin bagian proyek/ kepala kantor/ kepala satuan kerja. Pimpro dalam melaksanakan proyek dibantu oleh Tim/ Kepanitiaan:

- 1) Tim Bimbingan Pelaksana Kegiatan (TBPK)
- 2) Untuk pelaksanaan pengadaan Jasa Konsultasi:
  - a) Panitia Pengadaan Jasa Konsultasi.

---

<sup>81</sup>*Ibid*, hlm. 24.

b) Panitia Saembara.

3) Untuk pelaksanaan Pengadaan Jasa Konsultasi: Panitia Pengadaan Rekanan Bidang Pemborong/ Konstruksi.

4) Untuk Pelaksana Pembelian/ Pengadaan Barang:

(1) Panitia Pembelian/ Pengadaan Barang;

(2) Panitia Pemeriksa/ Penerima Barang.

b. Pemborong

Pemborong/ Kontraktor bangunan adalah perusahaan-perusahaan yang bersifat perorangan yang berbadan hukum atau badan hukum yang bergerak dalam bidang pelaksanaan pemborong (Dewan Teknis Pembangunan Indonesia).

Pemborong yang melaksanakan kegiatan di bidang konstruksi diwajibkan untuk memperoleh izin Menteri Pekerjaan Umum atau pejabat yang ditunjuk (Kepmen PU No 139/KPTS/1998 tentang Pelaksanaan Ketentuan Izin Usaha Jasa Konstruksi (SIUJK)).<sup>82</sup> SIUJK berlaku selama 5 tahun dan tidak dibatasi berapa kali perpanjangan asal masih melakukan kegiatan usahanya.

c. Perencana/ Arsitek

Adalah perusahaan yang memenuhi persyaratan untuk melaksanakan tugas konsultasi dalam bidang perencanaan lingkungan, perencanaan karya beserta kelengkapannya. Perencana/ Arsitek/ Konsultan Perencana/ Ahli dapat berupa perorangan atau badan hukum baik pemerintah maupun

---

<sup>82</sup>*Ibid*, hlm. 26.

swasta. Untuk mendirikan perusahaan jasa konstruksi, perencana harus memperoleh izin dari Menteri Pekerjaan Umum/ Pejabat yang ditunjuk. Izin tersebut adalah Surat Izin Usaha Jasa Konstruksi (SIUJK).<sup>83</sup> Cara memilih konsultan perencana sebagai berikut:

- 1) Dengan penunjukan langsung
- 2) Dengan pelelangan
- 3) Dengan saembara

Adapun tugas Konsultan Perencana antara lain sebagai berikut:

- 1) Membuat skema pemikiran/ tahap awal konsultan
- 2) Membuat perencanaan
- 3) Membuat rencana pelaksanaan
- 4) Membuat gambar detail lengkap
- 5) Membuat bestek
- 6) Anggaran biaya
- 7) Penjelasan pelelangan
- 8) Pengawasan berkala

d. Direksi/ Pengawas/ Konsultan Pengawas

Tugas konsultan pengamat meliputi seluruh pengawasan atas tahap konstruksi, dalam hal ini konsultan pengawas sebagai pemadu antara bestek, pelaksanaan pekerjaan dan syarat-syarat teknis yang ada.<sup>84</sup> Pengawasan pelaksanaan berarti mewakili yang memborongkan dalam segala hal yang

---

<sup>83</sup> Djumialdji, *ibid*, hlm.30.

<sup>84</sup> *Ibid*, hlm. 34.

menyangkut pelaksanaan yaitu memberi pimpinan dan mengadakan pengawasan dalam pelaksanaan pekerjaan.

Hubungan hukum antara direksi/ pengawas dengan yang memborongkan diatur sebagai berikut:<sup>85</sup>

1. Apabila direksi dan yang memborongkan keduanya adalah pihak pemerintah, maka hubungan hukumnya disebut hubungan kedinasan.
2. Apabila direksi pihak swasta sedangkan yang memborongkan pihak pemerintah, maka hubungan hukumnya disebut perjanjian pemberian kuasa, di mana yang memberi kuasa pihak yang memborongkan (pemerintah) sedangkan yang diberi kuasa adalah pihak direksi (swasta).
3. Apabila direksi dan yang memborongkan keduanya adalah pihak swasta maka hubungan hukumnya disebut perjanjian pemberian kuasa.

Sebagai dasar pelaksanaan pekerjaan bagi peserta dalam perjanjian pemborongan antara lain sebagai berikut:<sup>86</sup>

- a. *Alegemene voorwaarden noor de uitvoering bij aanneming van openbare werkwjn in Indonesia* (A.V. 1941) yang disahkan dengan Surat Keputusan Pemerintah Hindia Belanda Nomor: 9 tanggal 28 Mei 1941 dan Tambahan Lembaran Negara (TLN) Nomor: 14571 (khusus Pasal yang masih berlaku).
- b. Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 061/KPTS/1981

---

<sup>85</sup>*Ibid.*

<sup>86</sup>*Ibid*, hlm. 35.

- c. Peraturan Beton Bertulang Indonesia Tahun 1981 yang diterbitkan Yayasan Normalisasi Indonesia
- d. Peraturan Umum Instalasi Listrik (PUIL) Tahun 1977 yang diterbitkan Yayasan Normalisasi Indonesia.
- e. Keputusan Presiden RI Nomor: 16 Tahun 1994 tentang Pelaksanaan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara beserta lampiran-lampirannya.
- f. Surat Keputusann Direktur Jendral Cipta Karya Nomor: 023/ KPTs/ 1992.
- g. Peraturan Kontruksi Kayu Indonesia (PKKI) Tahun 1961 yang diterbitkan Yayasan Normalisasi Indonesia.
- h. Peraturan Konstruksi Baja yang diterbitkan Yayasan Normalisasi Indonesia.
- i. Peraturan Perencanaan Tahan Gempa Indonesia untuk Gedung Tahun 1991
- j. Peraturan Perencanaan Bangunan Baja Indonesia (PPI) April 1983 yang diterbitkan Yayasan Normalisasi Indonesia.
- k. Petunjuk Perencanaan Struktur Bangunan untuk Pencegahan Bahaya Kebakaran pada Bangunan Rumah dan Gedung Nomor: 02/PPTS/1981.

## C. Tinjauan tentang Prestasi dan Wanprestasi

### 1. Pengertian Prestasi

Objek dari suatu perjanjian adalah berupa prestasi. Prestasi adalah kewajiban yang harus dipenuhi oleh debitur dalam setiap perikatan.<sup>87</sup> Istilah lain dari prestasi adalah utang. Utang bermakna sebagai suatu kewajiban yang harus dipenuhi debitur. Di dalam kontrak atau perjanjian, prestasi adalah kewajiban kontraktual (*contractual obligation*). Kewajiban kontraktual tersebut dapat berasal dari.<sup>88</sup>

- a. Kewajiban yang ditentukan perundang-undangan
- b. Kewajiban yang diperjanjikan para dalam perjanjian atau kontrak
- c. Kewajiban yang diharuskan oleh kepatutan dan kebiasaan.

Berdasarkan Pasal 1234 KUHPdata, ada 3 (tiga) bentuk prestasi, yaitu:<sup>89</sup>

- a. Memberikan sesuatu  
Pengertian memberikan sesuatu adalah menyerahkan kekuasaan nyata atas benda dari debitur kepada kreditor.
- b. Berbuat sesuatu

---

<sup>87</sup> Abdulkadir Muhammad, *Op. Cit*, hlm. 17.

<sup>88</sup> Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Prespektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, FH UII Press, Yogyakarta, 2014, hlm. 269.

<sup>89</sup> *Ibid*, hlm 18-19.

Berbuat sesuatu artinya melakukan perbuatan seperti apa yang telah ditetapkan dalam perikatan.

d. Tidak berbuat sesuatu

Tidak berbuat sesuatu artinya tidak melakukan perbuatan seperti yang telah diperjanjikan.

2. Wanprestasi

Wanprestasi sendiri berasal dari Bahasa Belanda "*wanprestatie*" yang berarti prestasi buruk. Debitor dikatakan telah melakukan wanprestasi apabila ia telah tidak melakukan apa yang dijanjikannya. Pengertian mengenai wanprestasi belum mendapat keseragaman, masih terdapat bermacam-macam istilah yang dipakai untuk wanprestasi, sehingga tidak terdapat kata sepakat untuk menentukan istilah mana yang hendak dipergunakan. Istilah mengenai wanprestasi ini terdapat di berbagai istilah yaitu: "Ingkar janji, cidera janji, melanggar janji, dan lain sebagainya. Seorang debitor juga dikatakan melakukan wanprestasi apabila ia dalam melakukan wanprestasi tidak menurut atau selayaknya.<sup>90</sup> Wanprestasi adalah suatu peristiwa atau keadaan, di mana debitor tidak telah memenuhi kewajiban prestasi perikatannya dengan baik, dan debitor punya unsur salah atasnya.<sup>91</sup> Maksud unsur salah adalah adanya unsur salah pada debitor atas tidak dipenuhi kewajiban itu sebagaimana mestinya. Dalam hal debitor wanprestasi, kreditor berhak untuk

---

<sup>90</sup> Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1984, hlm. 60.

<sup>91</sup> J. Satrio, *Wanprestasi menurut KUHPerdara, Doktrin dan Yurisprudensi*, PT. Citra Aditya Bakti, Purwokerto, 2011, hlm. 3.

memilih, tetap menuntut pemenuhan, atau menuntut pembatalan perjanjian. Tidak berprestasi tidak selalu sama dengan wanprestasi sebab ada keadaan tidak berprestasi yang dibenarkan dan ada yang tidak dibenarkan, yang disebut wanprestasi.

### 3. Sebab Terjadinya Wanprestasi

- a. Karena kesalahan debitor, baik karena kesengajaan ataupun kelalaiannya.

Kesalahan di sini adalah kesalahan yang menimbulkan kerugian.<sup>92</sup> Dikatakan orang mempunyai kesalahan dalam peristiwa tertentu kalau ia sebenarnya dapat menghindari terjadinya peristiwa yang merugikan itu baik dengan tidak berbuat atau berbuat lain dan timbulnya kerugian itu dapat dipersalahkan kepadanya. Di mana tentu kesemuanya dengan memperhitungan keadaan dan suasana pada saat peristiwa itu terjadi. Kerugian itu dapat dipersalahkan kepadanya (debitor) jika ada unsur kesengajaan atau kelalaian dalam peristiwa yang merugikan itu pada diri debitor yang dapat dipertanggungjawabkan kepadanya. Kita katakan debitor sengaja kalau kerugian itu memang diniati dan dikehendaki oleh debitor, sedangkan kelalaian adalah peristiwa di mana seorang debitor seharusnya tahu atau patut menduga, bahwa dengan perbuatan atau sikap yang diambil olehnya akan timbul kerugian.<sup>93</sup> Di sini debitor belum tahu pasti apakah kerugian akan muncul atau tidak, tetapi sebagai orang yang normal seharusnya tahu atau bisa menduga akan kemungkinan munculnya kerugian

---

<sup>92</sup>J. Satrio, *Op. cit*, hlm. 90.

<sup>93</sup>J. Satrio, *Op. cit*, hlm. 91.

tersebut.<sup>94</sup> Dengan demikian kesalahan di sini berkaitan dengan masalah “dapat menghindari” (dapat berbuat atau bersikap lain) dan “dapat menduga” (akan timbulnya kerugian).

- b. Karena keadaan memaksa (*overmacht / force majeure*), di luar kemampuan debitor, debitor tidak bersalah. Keadaan memaksa ialah keadaan tidak dapat dipenuhinya prestasi oleh pihak debitor karena terjadi suatu peristiwa bukan karena kesalahannya, peristiwa mana tidak dapat diketahui atau tidak dapat diduga akan terjadi pada waktu membuat perikatan.<sup>95</sup> Vollmar menyatakan bahwa *overmacht* itu hanya dapat timbul dari kenyataan-kenyataan dan keadaan-keadaan tidak dapat diduga lebih dahulu.<sup>96</sup> Dalam hukum Anglo Saxon (Inggris) keadaan memaksa ini dilukiskan dengan istilah “*frustration*” yang berarti halangan, yaitu suatu keadaan atau peristiwa yang terjadi di luar tanggung jawab pihak-pihak yang membuat perikatan (perjanjian) itu tidak dapat dilaksanakan sama sekali.

Suatu keadaan disebut sebagai wanprestasi apabila telah terpenuhi dua syarat sebagai berikut:

1. Syarat materiil

Syarat materiil yaitu adanya kesalahan dari debitor. Kesalahan ini sendiri dibagi menjadi dua yaitu kesalahan dalam arti luas dan kesalahan

---

<sup>94</sup>*Ibid.*

<sup>95</sup> Abdulkadir Muhammad, *Op. cit*, hlm. 27.

<sup>96</sup>*Ibid.* hlm. 31.

dalam arti sempit. Kesalahan dalam arti luas dapat meliputi kesengajaan dan kelalaian. Kesalahan dalam arti sempit hanya meliputi kelalaian saja.

Dalam hal ada kesengajaan, maka timbulnya kerugian memang dikehendaki, bahwa di sini orang melakukan suatu tindakan atau mengambil suatu sikap yang menimbulkan kerugian, memang diniati dan dikehendaki.<sup>97</sup>

Dalam perundang-undangan, pada umumnya akibat dari kesengajaan lebih berat daripada kelalaian, seperti ganti ruginya lebih besar.<sup>98</sup> Kelalaian adalah perbuatan yang dilakukan oleh pembuat kesalahan, yang mana ia tidak mengetahui akibat dari perbuatan yang ia lakukan tersebut. Jadi salah satu kemungkinannya adalah bahwa debitor tidak memenuhi kewajibannya karena ia lalai, dan karenanya tidak dipenuhinya kewajiban tersebut dipersalahkan kepadanya. Dalam hal demikian dikatakan debitor wanprestasi.<sup>99</sup>

Dalam hukum, kelalaian (*ingebreke*) merupakan faktor yang membawa akibat hukum yang penting, sebab sekarang dengan adanya unsur kelalaian pada debitor kita dapat mengatakan, bahwa debitor telah wanprestasi dan ini bisa membawa akibat lain lagi, yaitu antara lain masalah kewajiban ganti rugi.

---

<sup>97</sup>*Ibid*, hlm. 95.

<sup>98</sup>*Ibid*.

<sup>99</sup>*Ibid*, hlm. 100.

Dalam hal seorang debitor telah diisomir dan dia telah melewati tenggang waktu yang diberikan kepadanya, tanpa memberikan prestasi yang menjadi kewajiban perikatannya, maka ia ada dalam keadaan lalai.<sup>100</sup>

## 2. Syarat formil

Syarat formil yaitu adanya teguran atau somasi dari pihak kreditor agar pihak debitor memenuhi prestasi sebagaimana yang telah diperjanjikan.

Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul Segi-Segi Hukum Perjanjian menyebutkan bahwa debitor telah melakukan wanprestasi apabila:<sup>101</sup>

- a. Tidak melakukan kewajiban sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan;
- b. Melaksanakan namun tidak sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan;
- c. Melaksanakan apa yang dijanjikan, tetapi tidak tepat waktunya;
- d. Melakukan sesuatu yang tidak boleh dilakukan berdasarkan perjanjian

## 4. Akibat Wanprestasi

---

<sup>100</sup>*Ibid*, hlm. 139.

<sup>101</sup> Yahya Harahap, *Op. Cit*, hlm. 60.

Pasal 1267 KUHPerdara mengatur bahwa apabila debitor melakukan wanprestasi, maka kreditor dapat memilih salah satu dari beberapa tuntutan yang berupa:

- a. menuntut pemenuhan prestasi saja;
- b. menuntut pemenuhan prestasi disertai ganti kerugian;
- c. meminta ganti rugi;
- d. meminta pembatalan perjanjian saja;
- e. meminta pembatalan perjanjian disertai ganti rugi.

Menurut Salim H.S. somasi adalah suatu teguran dari si berpiutang kepada si berutang memenuhi prestasi sesuai dengan isi perjanjian yang telah disepakati kedua belah pihak.<sup>102</sup>

Somasi yang disampaikan oleh si berpiutang kepada si berutang adalah dalam bentuk surat perintah atau sebuah akta sejenis. Surat perintah dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang untuk itu, yaitu juru sita, badan urusan piutang negara dan lain-lain.<sup>103</sup>

Somasi tidak diperlukan apabila :<sup>104</sup>

- a. Dalam perjanjian telah ditetapkan tenggang waktu bagi debitor untuk pemenuhan prestasi, sehingga perjanjian tersebut dianggap sebagai somasi;

---

<sup>102</sup> Salim H.S. *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm, 96.

<sup>103</sup> *Ibid*, hlm, 96-97.

<sup>104</sup> *Ibid*, hlm, 98.

- b. Debitor telah mengakui bahwa ia telah lalai dan menolak untuk melakukan prestasi;
- c. Prestasinya berupa tidak berbuat sesuatu;
- d. Kreditor tidak meminta pemenuhan suatu prestasi;
- e. Debitor melakukan prestasi tidak sesuai dengan yang diperjanjikan sehingga secara otomatis ia telah melakukan wanprestasi.

Menurut Subekti, sanksi-sanksi yang dapat dikenakan pada debitor yang telah dapat dinyatakan wanprestasi yaitu:<sup>105</sup>

1. Membayar kerugian yang diderita oleh kreditor

Tuntutan ganti rugi yang dapat diajukan oleh kreditor atas:

- a. Biaya (*konsten*) yaitu segala pengeluaran atau perongksoan yang nyata-nyata sudah dikeluarkan oleh satu pihak.<sup>106</sup>
- b. Rugi (*schaden*) yaitu segala kerugian karena musnahnya atau rusaknya barang kreditor diakibatkan oleh kelalaian debitor.<sup>107</sup>
- c. Bunga (*interesten*) yaitu kerugian yang berupa kehilangan keuntungan yang sudah dibayangkan atau dihitung kreditor.<sup>108</sup>

Pasal 1247 KUHPerdara menyebutkan bahwa:

Si berutang hanya diwajibkan mengganti biaya, rugi, dan bunga yang nyata telah, atau sedianya harus dapat diduganya sewaktu perikatan dilahirkan, kecuali jika hal tidak dipenihinya perikatan itu disebabkan sesuatu tipu daya yang dilakukan olehnya.

---

<sup>105</sup> Subekti, *Op. Cit*, hlm. 45.

<sup>106</sup> Salim H.S, *Op. Cit*, hlm. 101.

<sup>107</sup> *Ibid*, hlm. 101.

<sup>108</sup> J. Satrio, *Op. Cit*. hlm 207.

## 2. Pembatalan Perjanjian

Sesuai dengan Pasal 1266 KUHPerdata, wanprestasi dari satu pihak memberikan kepada pihak lainnya untuk membatalkan atau memutuskan perjanjian lewat hakim. Pembatalan perjanjian bertujuan membawa kedua belah pihak kembali kepada keadaan sebelum perjanjian diadakan. Apa yang sudah terlanjur diterima oleh salah satu pihak harus dikembalikan kepada pihak lainnya.<sup>109</sup>

## 5. Peralihan Resiko

Menurut Subekti yang dimaksud dengan resiko adalah kewajiban untuk memikul kerugian apabila terjadi suatu peristiwa di luar kesalahan salah satu pihak yang menimpa barang yang menjadi objek perjanjian.<sup>110</sup> Pasal 181 ayat (1) HIR mengatur mengenai pembayaran biaya perkara, yang menentukan bahwa pihak yang dikalahkan diwajibkan membayar biaya perkara. Seorang debitor yang lalai tentu akan dikalahkan dalam suatu perkara di depan hakim.<sup>111</sup>

Menurut Subekti, apabila seorang debitor dituduh lalai dan dimintakan kepadanya pemberian hukuman atas kelalaiannya, maka ia dimungkinkan untuk membela dirinya dengan cara mengajukan alasan untuk membebaskan dirinya dari hukuman-hukuman tersebut. Pembelaan dari debitor tersebut ada 3 (tiga) macam, yaitu:<sup>112</sup>

---

<sup>109</sup> Subekti, *Op. Cit*, hlm. 51.

<sup>110</sup> *Ibid*, hlm. 52.

<sup>111</sup> *Ibid*, hlm. 52.

<sup>112</sup> *Ibid*, hlm 51.

1. Menyatakan adanya keadaan memaksa (*overmacht force majeure*).
2. Menyatakan bahwa kreditor juga lalai (*exceptio non adimpleti contractus*).
3. Menyatakan bahwa kreditor telah melepas haknya (*rechtsverwerking*).

## 6. Wujud Prestasi

Kalau debitor tidak memenuhi janjinya atau tidak memenuhi sebagaimana mestinya dan kesemuanya itu dapat dipersalahkan kepadanya, maka dikatakan bahwa debitor wanprestasi. Wujud wanprestasi bisa:

### a. Debitor sama sekali tidak berprestasi

Dalam hal ini, debitor sama sekali tidak memberikan prestasi. Hal ini bisa disebabkan, karena debitor memang tidak mau berprestasi atau bisa juga disebabkan, karena memang kreditor objektif tidak mungkin berprestasi lagi atau secara subjektif tidak ada gunanya untuk berprestasi.<sup>113</sup>

### b. Debitor keliru berprestasi

Di sini debitor memang dalam pikirannya telah memberikan prestasinya, tetapi dalam kenyataannya, yang diterima kreditor lain daripada yang diperjanjikan. Dalam kelompok ini (tidak berprestasi) termasuk “penyerahan barang yang tidak sebagaimana mestinya,” dalam arti tidak sesuai dengan yang diperjanjikan.

### c. Debitor terlambat berprestasi

---

<sup>113</sup> J. Satrio, *Op. Cit*, hlm. 122.

Di sini debitor berprestasi, objek prestasinya betul, tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan. Sebagaimana sudah disebutkan di atas, debitor kita golongkan dalam kelompok “terlambat berprestasi” kalau objek prestasinya masih berguna bagi kreditor. Orang yang terlambat berprestasi dikatakan dalam keadaan lalai.<sup>114</sup>

Di dalam suatu perikatan, memberi sesuatu itu termasuk di dalamnya kewajiban untuk menyerahkan barangnya dan untuk memeliharanya hingga waktu penyerahannya. (Lihat Pasal 1235 KUHPerdara).<sup>115</sup>

Yang dimaksud dengan “sesuatu” itu, tergantung pada tujuan suatu perikatan apa yang akan diberikan. Apa yang harus diperbuat? Apa yang tidak boleh diperbuat?

Istilah sesuatu dapat diartikan sebagai:

1. Sesuatu yang abstrak; misalnya memberi sesuatu pelajaran.
2. Sesuatu yang kongkrit; misalnya memberi uang Rp1.000,-.

Istilah barang termasuk di dalamnya sesuatu yang tidak dapat dilihat atau diraba, misalnya informasi.

Adapun mengenai luasnya kewajiban untuk menyerahkan barang yang menjadi obyek dari suatu perikatan, adalah diatur sesuai luas ruang lingkup perjanjian yang bersangkutan. Jika debitor karena perbuatannya

---

<sup>114</sup>*Ibid*, hlm. 133.

<sup>115</sup>*Ibid*.

sendiri tidak dapat menyerahkan barang yang bersangkutan, atau jika ia tidak memeliharanya secara baik-baik, maka si debitor tersebut berkewajiban untuk memberikan ganti rugi kepada kreditor berupa biaya-biaya karena kerusakan yang dideritanya ditambah lagi bunga-bunga.

#### 1. Barang tertentu

Jika di dalam suatu perikatan adalah untuk menyerahkan suatu barang/ benda tertentu, maka barang/ benda tersebut menjadi tanggungan pihak kreditor mulai saat berlakunya perutusan tersebut.

Jika pihak debitor ternyata lalai untuk menyerahkan barang/benda tersebut, pihak debitorlah yang harus bertanggungjawab sejak saat ternyata adanya kelalaian tersebut.<sup>116</sup>

Cara teguran itu, boleh juga dilakukan melalui suatu perintah, biasanya dengan suatu surat juru sita (*deurwaarders exploit*).

#### 2. Berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu

Menurut Pasal 1239 KUHPerdata, masalah berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu, dipecahkan dengan: Memberikan penggantian biaya-biaya: kerugian dan bunga, dalam hal pihak debitor tidak menaikan kewajibannya.

#### 7. Overmacht

---

<sup>116</sup>*Ibid*, hlm 21.

Ada 2 macam keadaan memaksa (*overmacht*) yaitu:<sup>117</sup>

- a. Yang bersifat absolut (mutlak): yaitu dalam hal sama sekali tidak mungkin lagi melaksanakan perjanjiannya, misalnya barangnya telah musnah karena terbakar musnah.
- b. Yang bersifat relatif (tidak mutlak): yaitu berupa suatu keadaan di mana perjanjian masih dapat juga dilaksanakan, namun dengan pengorbanan-pengorbanan yang terlalu besar dari pihak debitor, misalnya saja harga barang melonjak terlalu tinggi; ada larangan mengirimkan barang sejenis itu oleh Pemerintah; dan sebagainya.

Berhubungan dengan *overmacht* yang relatif, maka keadaan memaksa sudah berakhir, penyerahan barang yang menjadi objek perjanjian masih dapat dituntut oleh pihak kreditor; berbeda dengan *overmacht* absolut karena objeknya memang telah musnah, sehingga jelas pelaksanaan perjanjian untuk seterusnya tidak dapat lagi dituntut.<sup>118</sup>

Pasal 1244 KUHPerdara:

Jika ada alasan untuk itu, debitor harus dihukum mengganti biaya, rugi dan bunga apabila ia tidak dapat membuktikan, bahwa hal tidak atau pada waktu yang tepat dilaksanakannya perikatan itu, disebabkan suatu hal yang tidak terduga, pun tidak dapat dipertanggungjawabkan padanya, kesemuanya itu pun jika itikad baik buruk tidaklah ada padanya.

Pasal 1245 KUHPerdara:

---

<sup>117</sup> Djohari Santoso dan Achmad Ali, *Op. Cit*, hlm. 64.

<sup>118</sup> *Ibid.*

Tidaklah biaya, rugi dan bunga, harus digantinya, apabila lantaran keadaan memaksa, atau lantaran suatu kejadian tidak disengaja si berhutang beralangan memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau karena hal-hal yang sama telah melakukan hal-hal yang terlarang.

#### 8. Perbuatan Melawan Hukum

Dalam praktik sering terjadi tumpang tindih antara wanprestasi dan perbuatan melawan hukum. Hal tersebut dikarenakan oleh sistem hukum perikatan yang dianut sistem *Civil Law*.

Pasal 1365 KUHPerdara menyebutkan:

“Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahannya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut (*elke onrechtmatige daad wardoer aan een ander schade wordt togebragt, stelt dengene door wiens schuld die schade veroorzaakt is in de verpligting om dezelve te vergoeden*)”.

Pasal 1365 KUHPerdara ini tidak memberikan pengertian atau makna perbuatan melawan hukum, tetapi mengatur persyaratan bagi seseorang yang mengajukan gugatan ganti karena perbuatan melawan hukum berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara.<sup>119</sup>

Istilah perbuatan melawan hukum di Indonesia merupakan terjemahan dari istilah Belanda yaitu *onrechtmatige daad*. Perbuatan melawan hukum adalah berbuat atau tidak berbuat yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku atau melanggar hak subjektif orang lain. Dalam hal ini Pasal 1365 KUHPerdara diartikan sebagai perbuatan/tindakan melawan hukum (*culpa in*

---

<sup>119</sup> Ridwan Khairandy, *Op. Cit*, hlm. 300.

*committendo*) sedangkan Pasal 1366 KUHPerdara dipahami sebagai perbuatan melawan hukum dengan cara melalaikan (*culpa in ommittendo*). Apabila suatu perbuatan (berbuat atau tidak berbuat) tidak melanggar hak subjektif orang lain atau tidak melawan kewajiban hukumnya/ tidak melanggar undang-undang, maka perbuatan tersebut tidak termasuk perbuatan melawan hukum.

Suatu perbuatan melawan hukum terdiri dari tiga bagian:

- a. Perbuatan dengan unsur kesengajaan (dengan unsur kesalahan)
- b. Perbuatan kelalaian (dengan unsur kesalahan)
- c. Perbuatan tanpa kesalahan (tanggung jawab mutlak).<sup>120</sup>

Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum:

- a. Perbuatan itu harus melawan hukum (*onrechtmatig*).
- b. Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian.
- c. Perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan (kelalaian).
- d. Antara perbuatan dan kerugian yang timbul harus ada hubungan kausal.<sup>121</sup>

#### 9. Wanprestasi dalam Perjanjian Pemborongan

Di dalam praktek apabila terjadi wanprestasi dalam perjanjian pemborongan maka yang memborongkan terlebih dahulu memberi teguran agar pemborong memenuhi kewajibannya sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam jangka waktu yang layak. Jika setelah ada teguran diperjanjikan tetap

---

<sup>120</sup> Munir Fuady I, *Perbandingan Hukum Perdata*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005, hlm. 3.

<sup>121</sup> Salim HS, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hlm. 24.

mengabaikan peringatan tersebut maka pemborong dianggap telah melakukan wanprestasi.<sup>122</sup> Akibat dari wanprestasi tersebut biasanya sebagai berikut:

1. Apabila pemborong terlambat menyerahkan pekerjaannya, maka pemborong dapat dikenakan denda 1% atau 2% setiap hari keterlambatan dengan jumlah denda setinggi-tingginya 5% dari harga borongan/kontrak.
2. Apabila pemborong menyerahkan pekerjaan pada pihak lain, atau tidak dapat melaksanakan pekerjaannya atau batas maksimum denda dilampaui, maka perjanjian pemborongan dapat dibatalkan oleh pihak yang memborongkan.

Jika pemborong tidak dapat menyelesaikan pekerjaan menurut waktu yang ditetapkan atau menyerahkan pekerjaan dengan tidak baik, maka atas gugatan dari si pemberi tugas hakim dapat memutuskan perjanjian tersebut sebagian atau seluruhnya beserta segala akibatnya. Yang dimaksud dengan akibat pemutusan perjanjian di sini ialah pemutusan untuk waktu yang akan datang (*ontbinding voor de toekomst*), dalam arti bahwa mengenai pekerjaan yang telah diselesaikan/ dikerjakan akan tetap dibayar (*nakoming van het verleden*), namun mengenai pekerjaan yang belum dikerjakan itu yang diputuskan.<sup>123</sup>

Dalam hal terjadi wanprestasi oleh pemborong dalam A. V. dikatakan bahwa pemberi tugas terlebih dahulu memberikan teguran/ penagihan agar

---

<sup>122</sup>*Ibid*, hlm. 17.

<sup>123</sup> Sri Soedewi, *Op. Cit*, hlm. 83.

pemborong memenuhi kewajibannya sebagaimana diperjanjikan dalam jangka waktu yang layak yang diberikan. Jika setelah adanya teguran tersebut pemborong tetap mengabaikan peringatan tersebut, maka pemborong dianggap lalai dan dengan pemberitahuan secara tertulis kepada si pemborong perjanjian langsung dapat diputuskan tanpa perantara pengadilan.<sup>124</sup>

#### 10. *Overmacht* dalam Perjanjian Pemborongan

Di dalam perjanjian pemborongan yang dianggap sebagai *overmacht/ force majeure* adalah:

- a. Bencana alam seperti tanah longsor, gempa bumi, banjir.
- b. Kebakaran
- c. Perang, huru hara, pemogokan, epidemi, pemberontakan.

Di dalam perjanjian pemborongan kalau terjadi *overmacht/ force majeure* maka pemborong harus segera memberitahukan kepada yang memborongkan secara tertulis dalam jangka waktu tertentu.<sup>125</sup> Yang memborongkan dapat menyetujui atau menolak adanya *overmacht/ force majeure*.

Jika pemberitahuan keadaan *overmacht/ force majeure* disetujui oleh yang memborongkan maka dalam prakteknya pemborong dapat mengajukan perpanjangan waktu menyerahkan pekerjaan atau dapat mengajukan ganti rugi setelah diadakan penelitian akan kebenarannya.<sup>126</sup>

---

<sup>124</sup>*Ibid*, hlm. 83.

<sup>125</sup>*Ibid*, hlm.18.

<sup>126</sup> *Ibid*.

Sebaliknya apabila pemberitahuan keadaan *overmacht/force majeure* ditolak oleh yang memborongkan, maka pemborong wajib mengganti kerugian atau kerugian ditanggung bersama oleh pemborong dan yang memborongkan.

Mengenai kenaikan harga dalam praktek biasanya dianggap bukan *overmacht/force majeure*, oleh karena itu kenaikan harga menjadi tanggung jawab pemborong.<sup>127</sup>

#### **D. Tinjauan Islam tentang Akad**

##### **1. Pengertian Akad**

Secara etimologis perjanjian (dalam Bahasa Arab diistilahkan dengan *Mu'ahadah Ittifa'*, Akad) atau kontrak dapat diartikan sebagai :<sup>128</sup>

“Perjanjian atau persetujuan adalah suatu perbuatan di mana seseorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap seseorang lain atau lebih”.

Menyangkut apa yang telah diperjanjikan, masing-masing pihak haruslah saling menghormati terhadap apa yang telah mereka perjanjikan sebab di dalam ketentuan hukum yang terdapat di dalam Al-Qur'an antara lain dalam surat Al-Maidah ayat 1 yang artinya berbunyi sebagai berikut:

129

---

<sup>127</sup>*Ibid.*

<sup>128</sup> Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Sinar Grafika, Jakarta, 1994, hlm. 1.

<sup>129</sup>*Ibid*, hlm. 2.

“Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu”

Adapun yang dimaksud dengan akad adalah janji setia kepada Allah SWT, dan juga meliputi perjanjian yang dibuat oleh manusia dengan sesama manusia dalam pergaulan hidupnya sehari-hari.<sup>130</sup>

Dari ketentuan hukum di atas dapat dilihat, bahwa apapun alasannya merupakan suatu perbuatan melanggar hukum, dan apabila seseorang itu telah melakukan suatu perbuatan yang melanggar hukum, maka kepada pelakunya dapat dijatuhkan sesuatu sanksi. Penjatuhan sanksi tersebut yang dalam istilah lain dinamakan dengan “wanprestasi”.

## 2. Syarat-syarat Sahnya Akad

Secara umum yang menjadi syarat sahnya suatu akad adalah.<sup>131</sup>

### a. Tidak menyalahi hukum syari'ah yang disepakati adanya.

Maksudnya bahwa perjanjian yang diadakan oleh para pihak itu bukanlah perbuatan yang bertentangan dengan hukum atau perbuatan yang melawan hukum syari'ah, sebab perjanjian yang bertentangan dengan ketentuan hukum syari'ah adalah tidak sah, dan dengan sendirinya tidak ada kewajiban bagi masing-masing pihak untuk menepati atau melaksanakan perjanjian tersebut, atau dengan perkataan lain apabila isi perjanjian itu merupakan perbuatan yang melawan hukum (Hukum syari'ah), maka perjanjian diadakan dengan sendirinya batal

---

<sup>130</sup>*Ibid.*

<sup>131</sup>*Ibid.*

demikian hukum. Dasar hukum tentang kebatalan suatu perjanjian yang melawan hukum ini dapat dirujuk ke ketentuan hukum yang terdapat dalam Hadis Rasulullah SAW, yang artinya berbunyi sebagai berikut: <sup>132</sup>

“Segala bentuk persyaratan yang tidak ada dalam kitab Allah adalah batil, sekalipun seribu syarat”. <sup>133</sup>

b. Harus sama ridha dan ada pilihan.

Maksudnya perjanjian yang diadakan oleh para pihak haruslah didasarkan kepada kesepakatan kedua belah pihak, yaitu masing-masing pihak ridha/ rela akan isi perjanjian tersebut, atau dengan perkataan lain harus merupakan kehendak bebas masing-masing pihak.

Dalam hal ini berarti tidak boleh ada paksaan dari pihak yang satu kepada pihak yang lain, dengan sendirinya perjanjian yang diadakan tidak mempunyai kekuatan hukum apabila tidak didasarkan kepada kehendak bebas.

c. Harus jelas dan gamblang.

Maksudnya apa yang diperjanjikan oleh para pihak harus terang tentang apa yang menjadi isi perjanjian, sehingga tidak mengakibatkan terjadinya kesalahpahaman di antara para pihak tentang apa yang telah mereka perjanjikan di kemudian hari.

### 3. Batalnya Akad

---

<sup>132</sup> Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi, *Op. Cit*, hlm. 3.

<sup>133</sup> Sayid Sabiq, 11, 1987: 178.

Secara umum tentang pembatalan perjanjian/ akad tidak mungkin dilaksanakan, sebab dasar akad adalah kesepakatan kedua belah pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut. Namun demikian pembatalan akad dapat dilakukan apabila:<sup>134</sup>

a. Jangka waktu perjanjian telah berakhir;

Lazimnya suatu perjanjian atau akad selalu didasarkan kepada jangka waktu tertentu (mempunyai jangka waktu yang terbatas), maka apabila telah sampai kepada waktu yang telah diperjanjikan, secara otomatis (langsung tanpa ada perbuatan hukum lain) batalah akad yang telah diadakan para pihak.

Dasar hukum tentang hal ini dapat dilihat dalam ketentuan hukum yang terdapat dalam Al-Qur'an surat At-Taubah ayat 4 yang artinya berbunyi sebagai berikut:

“kecuali jika orang-orang musyrikin yang kamu telah mengadakan perjanjian (dengan mereka), dan mereka tidak mengurangi sesuatupun (dari isi perjanjianmu) dan tidak (pula) mereka membantu seseorang yang memusuhi kamu, maka terhadap mereka itu penuhilah janjinya sampai batas waktunya. Sesungguhnya Allah menyukai orang-orang bertakwa”.<sup>135</sup>

Dari ketentuan ayat diatas, khususnya dengan kalimat “Penuhilah janji sampai batas waktunya”, terlihat bahwa kewajiban untuk memenuhi perjanjian itu hanya sampai batas waktu yang telah diperjanjikan, dengan

---

<sup>134</sup> *Ibid*, hlm. 4-6.

<sup>135</sup> Dewan Penyelenggara Penerjemah/ Penafsir Al-Qur'an, 1990:278.

demikian setelah berlalunya waktu yang diperjanjikan maka perjanjian itu batal dengan sendirinya.

b. Salah satu pihak menyimpang dari perjanjian;

Apabila salah satu pihak telah melakukan perbuatan menyimpang dari apa yang telah diperjanjikan, maka pihak lain dapat membatalkan perjanjian tersebut. Pembolehan untuk membatalkan perjanjian oleh salah satu pihak apabila pihak yang lain menyimpang dari apa yang telah diperjanjikan adalah didasarkan kepada ketentuan Al-Qur'an surat At-Taubah ayat 7 yang artinya sebagai berikut:

“maka selama mereka berlaku jujur (lurus) kepadamu, hendaklah kamu berlaku lurus pula terhadap mereka. Sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang bertakwa”.<sup>136</sup>

Ketentuan hukum lain yang dapat dijadikan sebagai landasan pembatalan ini adalah surat At-Taubah ayat 12 dan 13 yang artinya berbunyi sebagai berikut:

Ayat 12, artinya sebagai berikut:

“jika mereka merusak janji, sesudah mereka berjanji, dan mereka menceraikan agamamu, maka perangilah pemimpin orang-orang yang ingkar tersebut (kafir), karena sesungguhnya mereka itu orang-orang yang tidak dapat dipegang janjinya, agar mereka berhenti.”<sup>137</sup>

Ayat 13, artinya sebagai berikut:

---

<sup>136</sup> Dewan Penyelenggara Penerjemah/ Penafsir Al-Qur'an, 1990:278.

<sup>137</sup> Dewan Penyelenggara Penerjemah/ Penafsir Al-Qur'an, 1990:279.

“mengapakah kamu tidak memerangi orang-orang yang merusak janji, padahal mereka telah keras kemauannya untuk mengusir Rasul dan merekalah yang pertama kali memulai memerangimu. Apakah kamu takut kepada mereka? Padahal Allahlah yang lebihberhak untuk kamu takuti jika kamu benar-benar orang-orang yang beriman”.<sup>138</sup>

c. Jika ada kelancangan dan bukti pengkhianatan (penipuan);

Apabila salah satu pihak melakukan sesuatu kelancangan dan telah pula ada bukti-bukti bahwa salah satu pihak mengadakan pengkhianatan terhadap apa yang telah diperjanjikan, maka perjanjian yang telah diikat dapat dibatalkan oleh pihak yang lainnya.

Dasar hukum tentang ini terdapat dalam Al-Qur'an surat Al-Anfal ayat 58 yang artinya berbunyi sebagai berikut:

“ dan jika kamu khawatir akan (terjadinya) ada pengkhianatan dari suatu golongan, maka kembalikanlah perjanjian itu kepada mereka dengan jujur. Sesungguhnya Allah tidak menyukai orang-orang yang berkhianat”.<sup>139</sup>

4. Kerja Sama dalam Kegiatan Usaha (*Syirkah*)

a. Pengertian

Secara etimologi, *asy-syirkah* berarti pencampuran, yaitu pencampuran antara sesuatu dengan lainnya, sehingga sulit dibedakan. Secara terminologi, pada dasarnya definisi yang dikemukakan oleh para ilmuan *fiqih* hanya berbeda secara redaksional sedangkan esensi yang terkandung di

<sup>138</sup> Dewan Penyelenggara Penerjemah/ Penafsir Al-Qur'an, 1990:279.

<sup>139</sup> Dewan Penyelenggara Penerjemah/ Penafsir Al-Qur'an, 1990:270.

dalamnya sama, yaitu ikatan kerja sama antara orang-orang yang berserikat dalam hal modal dan keuntungan.<sup>140</sup>

#### b. Dasar Hukum

Akad syirkah dibolehkan, menurut Ulama *Fiqih*, berdasarkan Al-Qur'an dan Hadis.<sup>141</sup>

##### 1) Al-Qur'an

QS. Shaad (38):24

Dauud berkata :

“Sesungguhnya dia telah berbuat zalim kepadamu dengan minta kambingmu itu untuk ditambahkan kepada kambingnya. Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu sebagian mereka berbuat zalim kepada sebagian yang lain kecuali orang yang beriman dan mereka yang mengerjakan amal yang shaleh dan amat sedikitlah mereka ini. Dan Dauud mengetahui, bahwa kami mengujinya, maka ia meminta ampun kepada Tuhannya lalu menyungkurkan sujud dan bertobat.

QS. An-Nissa (4): 12

Merupakan ayat hukum kewarisan yang menunjukkan adanya persekutuan milik antara para ahli waris terhadap harta warisan sebelum dibagi.

##### 2) Hadis Rasul

---

<sup>140</sup> Gemala Dewi dan Yeni Salma, *Hukum Perikatan Islam*, Universitas Indonesia, Jakarta, 2005, hlm. 115.

<sup>141</sup>*Ibid*, hlm. 116.

Kemitraan usaha dan pembagian hasil telah dipraktikkan selama masa Rasulullah.

- a) Imam Ad-Daruquthni meriwayatkan dari Abu Hurairah dari nabi SAW yang bersabda: Allah SWT berfirman: “Aku adalah pihak ketiga (Yang Maha Melindungi) bagi dua orang yang melakukan *syirkah*, selama salah seorang di antara mereka tidak berkhianat, maka Aku akan keluar dari mereka (tidak melindungi).”<sup>142</sup>
- b) HR. Abu Daud: “Umat Islam bersekutu dalam tiga hal: air, padang rumput, dan api...”
- c) HR. Nasa’i: Dari Abdullah:”..... Aku, Anmmar, dan Sa’ad *bersyirkah* dalam perolehan perang Badar. Lalu Sa’ad mendapatkan apapun.

c. Syarat *Syirkah*

*Syirkah* mempunyai syarat umum yaitu:<sup>143</sup>

- 1) Perserikatan itu merupakan transaksi yang boleh diwakilkan. Artinya, salah satu pihak jika bertindak hukum terhadap objek perserikatan itu, dengan izin pihak lain, dianggap sebagai wakil seluruh pihak yang berserikat.
- 2) Presentase pembagian keuntungan untuk masing-masing pihak yang berserikat dijelaskan ketika berlangsungnya akad.

---

<sup>142</sup>*Ibid*, hlm. 116.

<sup>143</sup>*Ibid*, hlm. 117.

3) Keuntungan itu diambilkan dari hasil laba perserikatan bukan dari harta lain.

d. Berakhirnya *Syirkah*

Ada beberapa hal yang menyebabkan berakhirnya *syirkah* secara umum dan secara khusus. Adapun yang menyebabkan berakhirnya akad perserikatan secara umum adalah sama dengan berakhirnya akad pada umumnya. Jika dilihat dari bentuk perserikatan secara khusus, ada beberapa hal berakhirnya akad, yaitu sebagai berikut:<sup>144</sup>

1. Pada *syirkah anwal*, akad dinyatakan batal bila semua atau sebagian modal perserikatan hilang, karena objek perserikatan ini adalah harta.
2. Pada *syirkah mufawadhah*, perserikatan ini dinyatakan batal bila modal masing-masing pihak tidak sama kuantitasnya, karena *mufawadhah* berarti persamaan baik dalam modal, kerja, maupun keuntungan yang dibagi.

e. Bentuk *Syirkah*

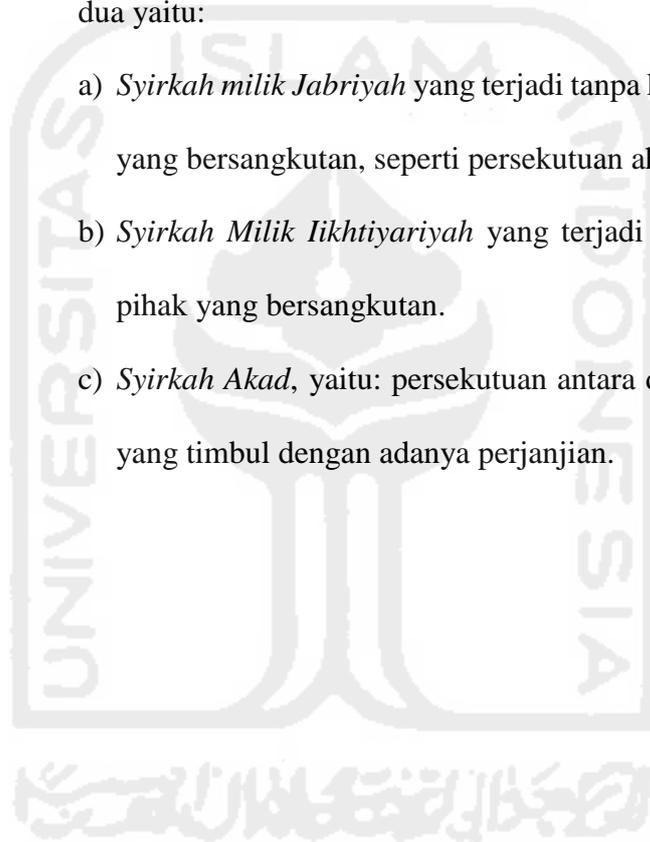
*Syirkah* secara umum terbagi dalam tiga bentuk, yaitu *syirkah ibahah*, *syirkah amlak*, *syirkah uqud*.<sup>145</sup>

---

<sup>144</sup>*Ibid.*

<sup>145</sup>*Ibid*, hlm. 118.

- 1) *Syirkah Ibahah*, yaitu: Persekutuan hak semua orang untuk dibolehkan menikmati manfaat sesuatu yang belum ada di bawah kekuasaan seseorang.
- 2) *Syirkah Amlak* (Milik), yaitu: Persekutuan antara dua orang atau lebih untuk memiliki suatu benda. *Syirkah Amlak* (Milik) terbagi dua yaitu:
  - a) *Syirkah milik Jabriyah* yang terjadi tanpa keinginan para pihak yang bersangkutan, seperti persekutuan ahli waris.
  - b) *Syirkah Milik Ikhtiyariyah* yang terjadi atas keinginan para pihak yang bersangkutan.
  - c) *Syirkah Akad*, yaitu: persekutuan antara dua orang atau lebih yang timbul dengan adanya perjanjian.





## BAB III

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### **A. Tanggungjawab PT. Delta Power Energy Selaku *Subcontractor* kepada PT. Wijaya Karya (Persero) Tbk Selaku *Maincontractor* Atas Wanprestasi dalam Perjanjian Subkontraktor Pemborongan Pintu Besi Tahan Api**

##### 1. Duduk Permasalahan

###### a. Perjanjian antara prinsipal dan PT. Wijaya Karya

Perjanjian adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Dua pihak itu sepakat untuk menentukan peraturan atau kaidah atau hak dan kewajiban yang mengikat mereka untuk ditaati dan dijalani. Kesepakatan ini adalah untuk menimbulkan akibat hukum, menimbulkan hak dan kewajiban dan apabila terjadi pelanggaran kesepakatan, pihak yang melanggar dikenakan sanksi/ akibat hukum. Prinsip sebuah perjanjian bahwa seseorang atau badan hukum menciptakan sebuah kewajiban hukum dan bahwa ia terikat pada janji-janji kontraktualnya dan harus memenuhi janji-janjinya.

Perjanjian menimbulkan prestasi antar kedua belah pihak yang harus dipenuhi. Yang dimaksud dengan “berprestasi” adalah berprestasi dengan baik dan kalau prestasi itu diperjanjikan maka berprestasi dengan baik adalah sebagaimana diperjanjikan. Salah berprestasi adalah memberikan prestasi yang tidak sesuai dengan yang diperjanjikan dan

karenanya dalam peristiwa seperti itu debitor tidak bisa dikatakan telah berprestasi.<sup>146</sup>

PT. X selaku prinsipal dari proyek Apartemen Utara The Icon mengadakan perjanjian dengan PT. Wijaya Karya yang berkedudukan sebagai *maincontractor*. Di dalam perjanjian antara prinsipal dan PT. Wijaya Karya memuat mengenai hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak. Perjanjian harus memenuhi syarat sahnyanya sehingga dapat berlaku bagi kedua belah pihak. Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara menentukan adanya 4 (empat) syarat sahnyanya suatu perjanjian yaitu:<sup>147</sup>

1) Kesepakatan antara mereka yang mengikatkan dirinya

Supaya kontrak atau perjanjian menjadi sah maka para pihak harus sepakat terhadap segala hal yang terdapat di dalam perjanjian. Antara PT. X selaku prinsipal dan PT. Wijaya Karya selaku *maincontractor* telah sepakat mengadakan suatu pekerjaan di mana PT. X akan melakukan pembayaran atas pekerjaan yang dilakukan oleh PT. Wijaya Karya yang dituangkan dalam suatu perjanjian yang ditandatangani oleh kedua belah pihak.

---

<sup>146</sup>*Ibid*, hlm. 47.

<sup>147</sup> Ridwan Khairandy, *Op. Cit*, hlm 76.

## 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Pasal 1329 KUHPerdara menyatakan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian, kecuali menurut undang-undang dinyatakan tidak cakap. Orang-orang yang tidak cakap yaitu:<sup>148</sup>

- a) Orang yang belum dewasa, Pasal 330 KUHPerdara, seseorang dianggap dewasa jika dia telah berusia 21 tahun atau telah menikah.
- b) Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan
- c) Perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan undang-undang.

Dalam perjanjian antara PT. X dan PT. Wijaya Karya yang keduanya adalah badan hukum dan diwakili oleh orang yang ditunjuk secara sah mewakili badan hukum tersebut .

## 3) Suatu Hal Tertentu

Suatu perjanjian harus memiliki objek tertentu, suatu perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu. Suatu hal tertentu yang di maksud Pasal 1320 KUHPerdara adalah kewajiban debitor dan hak kreditor.<sup>149</sup> Objek dari perikatan adalah prestasi, maka perjanjian atau kontrak sebagai bagian dari perikatan juga memiliki objek yang sama yaitu prestasi. Prestasi harus tertentu atau setidaknya-tidaknya dapat ditentukan. J. Satrio juga menyatakan bahwa objek perjanjian adalah isi dari prestasi yang menjadi pokok perjanjian yang bersangkutan.

---

<sup>148</sup> *Ibid*, hlm 176.

<sup>149</sup> *Ibid*, hlm 186.

Objek perjanjian antara PT. X selaku prinsipal dan PT. Wijaya Karya selaku *maincontractor* yaitu pembangunan proyek Apartemen Utara The Icon dimana PT. X akan melakukan pembayaran secara *termyn* kepada PT. Wijaya Karya atas pekerjaan yang dilakukan.

d) Kausa yang halal

Bahwa perjanjian atau kontrak disamping harus ada kausanya tetapi juga kausa itu harus halal. Kausa suatu perikatan sebagai alasan penggerak yang menjadi dasar kesediaan debitor untuk menerima keterikatan memenuhi isi (prestasi) perikatan. Menerima perikatan berarti menerima keterikatan kewajiban-kewajiban yang timbul dari perikatan tersebut.<sup>150</sup>

Pasal 1335 jo 1337 KUHPerdara menyatakan bahwa suatu kausa dinyatakan terlarang jika bertentangan dengan undang-undang kesusilaan dan ketertiban umum.

Kausa dalam perjanjian antara PT. X dan PT. Wijaya Karya yaitu mendirikan hunian modern dengan mengangkat nuansa sejarah sehingga tidak melanggar ketentuan undang-undang dan ketertiban umum.

Kesimpulannya perjanjian antara PT. X dan PT. Wijaya Karya sah sebab telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sesuai Pasal 1320 KUHPerdara.

## 2. Perjanjian antara PT. Delta Power Energy dan PT. Wijaya Karya

---

<sup>150</sup> *Ibid*, hlm 188.

Pada perjanjian pemborongan bangunan memungkinkan adanya seorang atau sejumlah sub kontraktor. Sedang perjanjian yang mengatur mengenai hak-hak dan kewajiban sub kontraktor, ini hanya merupakan bangunan *intern* antara mereka dengan kontraktor utama. *Bouwheer* (*employer*) tidak mempunyai hubungan dengan sub kontraktor.<sup>151</sup>

Dalam proyek pembangunan Apartemen Utara The Icon, PT. Wijaya Karya selaku *maincontractor* dapat mensubkontraktorkan pekerjaan terhadap pihak lain guna mempercepat dan memperlancar jalannya pekerjaan. PT. Wijaya Karya mensubkontraktorkan pekerjaan pintu besi tahan api kepada PT. Delta Power Energy melalui penawaran tender. Syarat peserta tender pintu besi tahan api yaitu peserta tender harus Perusahaan Kena Pajak (PKP) dan Pajak disetor oleh PT Wijaya Karya Bangunan Gedung. Alasan pengusulan PT. Delta Power Energy yaitu dapat mengikuti Schedule WIKA, berpengalaman dibidangnya, dan hasil negosiasi final terbaik.<sup>152</sup>

PT. Delta Power Energy dan PT. Wijaya Karya menuangkan kesepakatan antar kedua belah pihak dalam sebuah perjanjian. Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara menentukan adanya 4 (empat) syarat sahnya suatu perjanjian yaitu:<sup>153</sup>

- 1) Kesepakatan antara mereka yang mengikatkan dirinya

---

<sup>151</sup> Dokumen perolehan (DOP/ SPP) PENYEDIA JASA/ PEMASOK MAMPU jenis pengadaan barang/ pekerjaan: PINTU BESI TAHAN API.

<sup>152</sup> *Ibid.*

<sup>153</sup> Ridwan Khairandy, *Op. Cit*, hlm 76.

Supaya kontrak atau perjanjian menjadi sah maka para pihak harus sepakat terhadap segala hal yang terdapat di dalam perjanjian. Antara PT. Wijaya Karya selaku *maincontractor* dan PT. Delta Power Energy selaku subkontraktor keduanya sepakat mengadakan perjanjian pekerjaan pintu besi tahan api. Sehingga syarat adanya kesepakatan dalam sebuah perjanjian telah terpenuhi.

2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Pasal 1329 KUHPerdata menyatakan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian, kecuali menurut undang-undang dinyatakan tidak cakap. PT. Wijaya Karya dalam perjanjian diwakili oleh manajer proyek yang telah ditunjuk dan sah mewakili sedangkan PT. Delta Power Energy diwakili oleh direktur utama. Oleh karena itu kedua belah pihak cakap membuat suatu perikatan.

3) Suatu Hal Tertentu

Suatu perjanjian harus memiliki objek tertentu, suatu perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu. Suatu hal tertentu yang di maksud Pasal 1320 KUHPerdata adalah kewajiban debitur dan hak kreditor.<sup>154</sup> Objek dari perikatan adalah prestasi, maka perjanjian atau kontrak sebagai bagian dari perikatan juga memiliki objek yang sama yaitu prestasi. Prestasi harus tertentu atau setidaknya dapat ditentukan. Objek perjanjian antara PT. Wijaya Karya dan PT. Delta Power Energy yaitu pekerjaan pintu besi tahan api.

---

<sup>154</sup> *Ibid*, hlm 186.

#### 4) Kausa yang halal

Bahwa perjanjian atau kontrak disamping harus ada kausanya tetapi juga kausa itu harus halal. Kausa suatu perikatan sebagai alasan penggerak yang menjadi dasar kesediaan debitor untuk menerima keterikatan memenuhi isi (prestasi) perikatan. Menerima perikatan berarti menerima keterikatan kewajiban-kewajiban yang timbul dari perikatan tersebut.<sup>155</sup> Kausa dalam perjanjian antara PT. Delta Power Energy dan PT. Wijaya Karya yaitu pekerjaan pintu besi tahan api yang merupakan proteksi kebakaran untuk gedung bertingkat.

Kesimpulannya perjanjian antara PT. Delta Power Energy dan PT. Wijaya Karya sah sebab telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sesuai Pasal 1320 KUHPerdara

### 3. Pemenuhan Prestasi PT. Delta Power Energy

Rincian Pekerjaan SPK. No. TP. 02.01/F.UTI.009/1/16

---

<sup>155</sup> *Ibid*, hlm 188.

1.	Pek. Pintu Service	Jumlah	Harga Satuan	Total
	- Type PB1 (1.600 x 2.150 mm)	8.00 set	4,600,000	36,800,000.00
	-Type PB2 (1.000 x 2.150 mm)	17.00 set	2,980,000	50,660,000.00
	- Type PB2a (1.000 x 2.150 mm )	4.00 set	2,830,000	11,320,000.00
2	Pek. Pintu Tangga Darurat Tahan Api	Jumlah	Harga Satuan	Total
	-Type PD1 (1.000 x 2.150 mm)	17.00 set	3,780,000	64,260,000.00
	- Type PD2 (1.300 x 2.150 mm)	2.00 set	4,290,000	8,580,000.00
3	Pek. Pintu Shaft	Jumlah	Harga Satuan	Total
	- Type JB1 (600 x 1.350 mm)	195.00 set	1,510,000	294,450,000.00
	<b>Jumlah</b>			466,070,000.00

Tabel 1.1 Rincian Pekerjaan SPK. No. TP. 02.01/F.UTI.009/1/16.<sup>156</sup>

Dalam pemenuhan prestasi pekerjaan pintu besi tahan api, PT. Delta Power Energy melakukan penyimpangan, bentuk penyimpangannya yaitu:

<sup>156</sup> Dokumen perolehan (DOP/ SPP) PENYEDIA JASA/ PEMASOK MAMPU jenis pengadaan barang/ pekerjaan: PINTU BESI TAHAN API.

- 1) Material pintu shaft (besi) sambungan lasnya kurang rapi, dan
- 2) Ukuran tidak sesuai gambar

Hal tersebut terjadi karena skill tenaga kerja yang kurang baik. Di dalam dokumen penawaran telah dijelaskan mengenai gambar pekerjaan pintu besi tahan api secara detail akan tetapi pada proses pekerjaannya ternyata ukuran tidak sesuai dengan gambar. Kesalahan yang dilakukan oleh subkontraktor jelas dapat mengakibatkan kerugian bagi PT. Wijaya Karya selaku *maincontractor* yang bertanggungjawab penuh terhadap pekerjaan kepada prinsipal.

Para pihak yang membuat perjanjian wajib melaksanakan kewajiban yang timbul dalam perjanjian. Kewajiban harus dipenuhi oleh para pihak baik karena perjanjian, karena undang-undang, atau kepatutan dan kebiasaan disebut dengan prestasi.<sup>157</sup> Pemenuhan prestasi adalah hakikat dari suatu perjanjian. Kewajiban memenuhi prestasi dari debitor selalu disertai dengan tanggung jawab, artinya debitor mempertaruhkan harta kekayaannya sebagai jaminan pemenuhan utangnya kepada debitor.

Wanprestasi adalah suatu peristiwa atau keadaan, di mana debitor tidak telah memenuhi kewajiban prestasi perikatannya dengan baik, dan debitor punya unsur salah atasnya.<sup>158</sup> Maksud unsur salah adalah adanya

---

<sup>157</sup> Ridwan Khairandy, *Op. Cit*, hlm 277.

<sup>158</sup> J. Satrio, *Wanpesrasi menurut KUHPerdara, Doktrin dan Yurisprudensi*, PT. Citra Aditya Bakti, Purwokerto, 2011, hlm. 3.

unsur salah pada debitor atas tidak dipenuhi kewajiban itu sebagaimana mestinya.

Dalam hal debitor wanprestasi, kreditor berhak untuk memilih, tetap menuntut pemenuhan, atau menuntut pembatalan perjanjian. Tidak berprestasi tidak selalu sama dengan wanprestasi sebab ada keadaan tidak berprestasi yang dibenarkan dan Pasal 1267 KUHPerdara mengatur bahwa apabila debitor melakukan wanprestasi ada yang tidak dibenarkan, yang disebut wanprestasi, maka kreditor dapat memilih salah satu dari beberapa tuntutan yang berupa:

- a) menuntut pemenuhan prestasi saja;
- b) menuntut pemenuhan prestasi disertai ganti kerugian;
- c) meminta ganti rugi;
- d) meminta pembatalan perjanjian saja;
- e) meminta pembatalan perjanjian disertai ganti rugi.

Suatu keadaan disebut sebagai wanprestasi apabila telah terpenuhi dua syarat sebagai berikut:

- 1) Syarat materiil

Syarat materiil yaitu adanya kesalahan dari debitor. Kesalahan ini sendiri dibagi menjadi dua yaitu kesalahan dalam arti luas dan kesalahan dalam arti sempit. Kesalahan dalam arti luas dapat meliputi kesengajaan dan kelalaian. Kesalahan dalam arti sempit hanya meliputi kelalaian saja.

Dalam perundang-undangan, pada umumnya akibat dari kesengajaan lebih berat daripada kelalaian, seperti ganti ruginya lebih besar. Kelalaian adalah perbuatan yang dilakukan oleh pembuat kesalahan, yang mana ia tidak mengetahui akibat dari perbuatan yang ia lakukan tersebut. Jadi salah satu kemungkinannya adalah bahwa debitor tidak memenuhi kewajibannya karena ia lalai, dan karenanya tidak dipenuhinya kewajiban tersebut dipersalahkan kepadanya. Dalam hal demikian dikatakan debitor wanprestasi.<sup>159</sup>

Di sini PT. Delta Power Energy telah memenuhi syarat dengan adanya kesalahan yaitu:

- a) Material pintu shaft (besi) sambungan lasnya kurang rapi, dan
- b) Ukuran tidak sesuai gambar

Kesalahan yang ditimbulkan akibat adanya kelalaian dari PT. Delta Power Energy karena kurang teliti dalam mengawasi dan memilih tenaga kerja.

## 2) Syarat formil

Syarat formil yaitu adanya teguran atau somasi dari pihak kreditor agar pihak debitor memenuhi prestasi sebagaimana yang telah diperjanjikan. PT. Wijaya Karya menerbitkan surat teguran atau dengan

---

<sup>159</sup>*Ibid*, hlm. 100.

kata lain memberikan somasi kepada PT. Delta Power Energy. Oleh karena itu unsur formil telah terpenuhi.

PT. Delta Power Energy tidak ada alasan pembelaan yang bisa diajukan<sup>160</sup>, alasan pembelaan yaitu:

- a. Mengajukan alasan karena adanya keadaan terpaksa (*overmacht*)
- b. Mengajukan bahwa pihak lain sendiri juga telah lalai (*exceptio non adimpleti contractus*), karena PT. Wijaya Karya tidak terbukti melakukan kelalaian.
- c. Mengajukan alasan bahwa pihak lain juga telah melepaskan haknya untuk menuntut. PT. Wijaya Karya telah memenuhi kewajibannya yaitu melakukan pembayaran secara *termyn*.

Kesimpulannya PT. Delta Power Energy telah memenuhi unsur-unsur wanprestasi sehingga dapat dikatakan PT. Delta Power Energy telah melakukan wanprestasi.

Debitor wanprestasi kalau debitor:

1. Terlambat berprestasi
2. Tidak berprestasi
3. Salah berprestasi

Dengan demikian, salah berprestasi sama dengan tidak berprestasi.

Konsekuensi dari prinsip bahwa salah berprestasi adalah sama dengan tidak

---

<sup>160</sup> Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Bapak X (nama disamarkan) selaku bagian keuangan PT. Wijaya Karya tanggal 24 Desember 2016.

berprestasi, maka kreditor yang menerima benda yang lain dari yang diperjanjikan dari debitor, wajib untuk menerimanya dengan protes kalau ia berkeberatan dengan prestasi yang salah itu.<sup>161</sup>

Disini debitor memang dalam pikirannya telah memberikan prestasinya, tetapi dalam kenyataanya, yang diterima kreditor lain daripada yang diperjanjikan. Dalam kelompok ini (tidak berprestasi) termasuk “penyerahan barang yang tidak sebagaimana mestinya,” dalam arti tidak sesuai dengan yang diperjanjikan.

Perjanjian antara PT. Wijaya Karya dan PT. Delta Power Energy memuat waktu pelaksanaan pekerjaan yaitu selama 8 (Delapan) bulan sejak SPK ditandatangani (Yogyakarta, 12 Januari 2016). Subkontraktor sanggup melaksanakan pekerjaan sesuai *schedule* WIKA. Jaminan Pelaksanaan:<sup>162</sup>

1. Jaminan Uang Muka *backup* Bank Garansi
2. Jaminan pelaksanaan sebesar 5% (lima perseratus) dari omzet kontrak termasuk PPN, berupa Bank Garansi dari Bank Pemerintah atau Bank Swasta yang ditunjuk sebagai Bank Devisa dan disetujui oleh PT. Wijaya Karya Bangunan Gedung
3. Jaminan diserahkan 1 (satu) minggu setelah SPK dikeluarkan
4. Jaminan pelaksanaan berlaku sampai masa pemeliharaan selesai.

---

<sup>161</sup> *Ibid.*

<sup>162</sup> Dokumen perolehan (DOP/ SPP) PENYEDIA JASA/ PEMASOK MAMPU jenis pengadaan barang/ pekerjaan: PINTU BESI TAHAN API.

Retensi 5% (Lima Persen) yaitu setiap pembayaran *termyn* dipotong sebesar 5% (lima persen) sebagai jaminan masa pemeliharaan, dan jaminan tersebut diambil selama masa pemeliharaan selesai, yaitu 365 (tiga ratus enam puluh lima) hari, sejak Berita Acara Serah Terima ditandatangani. Dalam perjanjian Pihak Pertama telah memperoleh Kontrak untuk melaksanakan Pemasangan Pintu Besi tahan Api, (untuk selanjutnya disebut Pemilik Pekerjaan pada Proyek Pembangunan Utara The Icon Apartement dijalan Kaliurang Km. 5,5 Kab. Sleman - D.I. Yogyakarta) untuk selanjutnya disebut Pekerjaan Utama. Bahwa, Pihak Pertama bermaksud untuk mensubkontrakkan sebagian dari Pekerjaan Utama tersebut yaitu Pemasangan Pintu Besi Tahan Api yang selanjutnya disebut Pekerjaan. Bahwa, Pihak Pertama telah menerima Surat Penawaran dari Pihak Kedua untuk melaksanakan, menyelesaikan semua Pekerjaan dan memperbaiki semua kerusakan dan kecacatan yang ada.<sup>163</sup>

1. Teknik *Scope* Pekerjaan:<sup>164</sup>

- a. Mobilisasi dan demobilisasi material, alat bantu, tenaga kerja dan sumber daya yang dibutuhkan ke lokasi kerja
- b. Pekerjaan meliputi persiapan, pengadaan, kusen dan daun pintu besi, serta pemasangan hardware/ aksesoris
- c. Kusen dan daun pintu besi dan *fire door*, sesuai ukuran dan bahan pada gambar

---

<sup>163</sup> Dokumen perjanjian kontrak pintu besi tahan api antara PT. Wijaya karya dan PT. Delta Power Energy.

<sup>164</sup>*Ibid.*

- d. Ketebalan mengikuti standard pabrik, berikut spesifikasi
  - e. Finish Cat Duco, warna ditentukan kemudian
  - f. Insulasi pintu besi dengan Glass Woon dan Insulasi pintu tahan api dengan Rockwool
  - g. Hardware engsel, flush bolt, door closer, dan lockset oleh subkontraktor
  - h. Penginapan tenaga kerja dan gudang oleh Subkontraktor
  - i. Sumber Listrik dan Air disediakan WIKA, alat listrik, kabel, lampu kerja dan alat salur air oleh Subkontraktor
  - j. Kebersihan area kerja
2. Material Handling:
- a. Pengiriman menjadi tanggung jawab Subkontraktor termasuk penurunan material sampai di tempat dan terpasang dilokasi pemasangan sebagaimana mestinya
  - b. Tidak berlaku progress material on site
  - c. Mengikuti prosedur K3L dan 5R WIKA
  - d. Subkontraktor menyediakan APD untuk pekerjaannya

Semua peralatan yang digunakan pada tahap fabrikasi, pemasangan, dan pemeliharaan menjadi tanggung jawab subkontraktor. Subkontraktor menempatkan personil (minimal pelaksana, *survey/QC*, dan *engineering*) yang berpengalaman difungsinya masing-masing, bisa berkoordinasi dalam pelaksanaan dilapangan. Keselamatan kerja harus sangat diperhatikan dan menjadi tanggung jawab Sub Kontraktor (semua personil

harus dilengkapi dengan peralatan Keselamatan Kerja dan Lingkungan (*Safety Helm, Safety Shoes, Safety Bond Hardnes* pada saat pekerjaan berada diketinggian dll), menjaga aktivitas pekerjaan agar tidak mengganggu lingkungan sekitar, wajib melaksanakan MSPS (*Material Safety Data Sheet*). Hal-hal lain yang menjadi tanggung jawab Subkontraktor:<sup>165</sup>

- a) Menjaga ketertiban di dalam dan di luar lokasi pekerjaan
- b) Menjaga keamanan alat dan materialnya dari kerusakan dan kehilangan
- c) Menyiapkan sarana bantu untuk pekerjaan tersebut
- d) Menyerahkan garansi-garansi yang diperlukan, seperti: garansi pelaksanaan atau garansi produk dan garansi lainnya demi kelancaran pekerjaan sejauh tidak menyimpang dari RKS.
- e) Menjaga kebersihan area kerja, terutama yang terkait dengan pekerjaannya
- f) Subkontraktor tidak mengganggu jalannya aktivitas kantor saat pengiriman dan handling material berlangsung kecuali sebelumnya berkoordinasi dengan pihak safety officer PT. Wijaya Karya Bangunan Gedung
- g) Apabila diperlukan, subkontraktor harus bersedia lembur
- h) Standard produk DKI

---

<sup>165</sup>Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Bapak X (nama disamarkan) selaku bagian keuangan PT. Wijaya Karya tanggal 19 Desember 2016.

Salah satu cara untuk menetapkan debitor dalam keadaan wanprestasi adalah dengan melancarkan pernyataan lalai (*ingebrekestelling*) yang diwujudkan dalam bentuk suatu somasi.<sup>166</sup> Keadaan lalai berkaitan dengan jatuh temponya kewajiban perikatan debitor. Pada dasarnya kalau belum tiba saatnya kewajiban perikatan debitor dilaksanakan, maka debitor tidak bisa dinyatakan dalam keadaan lalai.<sup>167</sup> Dari somasi yang di layangkan PT. Wijaya Karya kepada PT. Delta Power Energy atas wanprestasi yang dilakukan oleh PT. Delta Power Energy, PT. Delta Power Energy sebagai subkontraktor harus bertanggungjawab atas semua yang telah dilakukannya. Harus mengganti kerugian yang di alami oleh PT. Wijaya Karya atau dengan memperbaiki pekerjaannya yang dikarenakan kelalaiannya dengan memperkerjakan pekerja yang kurang berkompeten di bidangnya. Ganti rugi mencakup biaya (*konsten*), kerugian (*schade*) dan bunga (*interesten*). Biaya adalah semua pengeluaran atau ongkos yang secara riil dikeluarkan oleh pihak dalam perjanjian. Kerugian adalah kerugian yang secara nyata-nyata derita menimpa harta benda kreditor. Kerugian terhadap harta benda tersebut diakibatkan oleh kelalaian debitor. Bunga adalah kerugian terhadap hilangnya keuntungan yang diharapkan andai debitor tidak wanprestasi.

PT. Delta power Energy dapat dikenakan denda atau ganti rugi karena keterlambatan waktu pengerjaan sesuai dengan perjanjian antara

---

<sup>166</sup> J. Satrio, *Op. Cit*, hlm 22.

<sup>167</sup> *Ibid*, hlm. 26.

kedua belah pihak. Untuk dapat menuntut ganti rugi, debitor harus sudah berprestasi, dan agar debitor dalam keadaan wanpresatasi, harus ada unsur salah pada debitor. Tidak dipenuhinya somasi menempatkan debitor dalam keadaan lalai dan keadaan lalai memberikan hak kepada kreditor untuk menuntut ganti rugi atau pembatalan perjanjian, dengan atau tanpa disertai ganti rugi (Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUHPerdota).

Subekti mengatakan apabila seorang debitor sudah diperingatkan atau sudah dengan tegas di tagih janjinya maka ia tetap tidak melaksanakan prestasinya, ia berada dalam keadaan lalai atau alpa dan terhadap dia dapat diberlakukan sanksi-sanksi sebagaimana di sebutkan diatas yaitu ganti rugi, pembatalan perjanjian dan peralihan resiko.<sup>168</sup>

Keputusan jangka pendek yang diambil oleh PT. Wijaya Karya yaitu untuk diperbaiki (*repair*), yaitu dengan perbaikan sambungan las oleh PT. Delta Power Energy. Selain itu PT. Wijaya Karya akan lebih teliti lagi dalam pengecekan material sehingga tidak terjadi penyimpangan yang sama. Akan tetapi pada kenyataannya sampai saat ini (24 Desember 2016) belum ada langkah perbaikan dari PT. Delta Power Energy.<sup>169</sup> Dengan begitu PT. Delta Power Energy telah melanggar perjanjian diantara kedua belah pihak. PT. Delta Power Energy dinyatakan lalai. Jadi, maksud berada dalam keadaan lalai adalah peringatan atau pernyataan dari kreditor

---

<sup>168</sup>R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermati, Jakarta, 1996, hlm. 47.

<sup>169</sup>Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Bapak X (nama disamarkan) selaku bagian keuangan PT. Wijaya Karya tanggal 24 Desember 2016.

saat selambat-lambatnya debitor wajib berprestasi. Apabila tenggang waktu waktu tersebut dilampaui, maka debitor ingkar janji (wanprestasi).<sup>170</sup> Menurut waktu yang layak yang telah diberikan PT. Wijaya Karya, PT. Delta Power Energy tidak melakukan kewajibannya.<sup>171</sup> Disini seharusnya PT. Delta Power Energy berkewajiban memenuhi prestasi sebagai mana yang tertuang di dalam perjanjian antara keduanya yang menimbulkan suatu perikatan. Undang-undang dalam Pasal 1233 mengatakan, bahwa tiap-tiap perikatan dilahirkan, baik karena persetujuan, baik karena undang-undang.

Perjanjian pada umumnya merupakan perjanjian timbal balik yang berarti jika PT. Delta Power Energy telah memenuhi kewajibannya baru akan memperoleh haknya yaitu berupa pembayaran dari PT. Wijaya Karya. Pada dasarnya, kalau kewajiban perikatan tidak dipenuhi secara sukarela dengan baik dan sebagaimana mestinya, maka kreditor berhak untuk menuntut pemenuhannya tersebut, kalau perlu ia dapat minta bantuan hukum agar debitor dihukum untuk memenuhinya atau memenuhi sebagaimana mestinya.

Dalam hal terjadi wanprestasi oleh pemborong di dalam AV dikatakan bahwa pemberi tugas terlebih dahulu memberikan tegoran/ penagihan agar pemborong memenuhi kewajibannya sebagaimana

---

<sup>170</sup> Ridwan Khairandy, *Op. Cit*, hlm. 286.

<sup>171</sup> Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Bapak X (nama disamarkan) selaku bagian keuangan PT. Wijaya Karya tanggal 25 Desember 2016.

diperjanjikan dalam jangka waktu yang layak yang diberikan. Hal tersebut telah dilakukan oleh PT. Wijaya Karya terhadap PT. Delta Power Energy. Jika setelah adanya tegoran tersebut pemborong tetap mengabaikan peringatan tersebut, maka pemborong dianggap lalai dan perjanjian dapat diputuskan.

Oleh karena itu dengan PT. Delta Power Energy yang tidak memenuhi kewajibannya dengan melakukan perbaikan maupun penggantian, PT. Wijaya Karya dapat menyelesaikannya melalui bantuan hukum maupun tanpa melalui bantuan hukum yaitu dengan pemutusan perjanjian dan PT. Wijaya Karya dapat mensubkontraktorkan lagi kepada subkontraktor yang baru. Dikatakan pada umumnya, karena ada kalanya kreditor, melalui bantuan hukum, bisa mendapatkan seperti yang diperjanjikan dalam hal demikian kita katakan ada eksekusi riil. Secara harafiah, eksekusi riil berarti, pelaksanaan pemenuhan kewajiban debitor seperti yang diperjanjikan.

**B. Tanggungjawab PT. Wijaya Karya (Persero) Tbk Selaku *Maincontractor* Terhadap Prinsipal atas Wanprestasinya *Subcontractor* (PT. Delta Power Energy)**

Perjanjian yang sah antara PT. Wijaya Karya selaku *maincontractor* dan PT. X selaku prinsipal melahirkan hubungan hukum antar para pihak dimana hubungan hukum tersebut menimbulkan adanya hak dan kewajiban. Kewajiban bagi prinsipal yaitu untuk melakukan pembayaran sedangkan bagi *maincontractor* melaksanakan suatu pekerjaan. Sebaliknya, hak bagi prinsipal

yaitu memperoleh penyerahan pekerjaan dan hak bagi *maincontractor* memperoleh pembayaran atas pekerjaan. Untuk memastikan agar memperoleh haknya di dalam perjanjian terdapat adanya suatu jaminan. Didalam perjanjian pemborongan dikenal jaminan yaitu Bank Garansi/ Garansi Bank/ Jaminan Bank. Di dalam Keppres 16 Tahun 1994 disebutkan bahwa dalam perjanjian pemborongan (pengadaan barang dan jasa) yang bernilai di atas Rp 50 Juta, rekanan diwajibkan memberikan surat jaminan bank (bank garansi). Bank garansi merupakan salah satu bentuk dari penanggungan/ *Brogtocht/Gurantee* yang diatur dalam bab 17 Buku III KUHPerdara dari Pasal 1820 sampai dengan Pasal 1850.

Yang dimaksud dengan bank garansi adalah jaminan bank dalam bentuk warkat yang diterbitkan oleh bank yang merupakan kesanggupan membayar terhadap pihak yang menerima jaminan apabila yang dijamin cedera janji/wanprestasi.<sup>172</sup> Jadi dalam bank garansi terdapat 3 pihak yaitu:

- a. Bank sebagai penjamin
- b. Nasabah sebagai terjamin
- c. Pihak ketiga yang menerima jasa penjaminan dari bank

Menurut Pasal 1820 KUHPerdara, penanggungan adalah suatu persetujuan dengan mana seorang pihak ketiga, guna kepentingan si berpiutang, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan si berutang manakala orang ini sendiri tidak memenuhinya. Dengan kata lain, seorang pihak ketiga yang disebut penanggung/ penjamin menjamin kepada pihak yang berpiutang/

---

<sup>172</sup> Sentosa Sembiring, *Hukum Perbankan*, Mandar Maju, Bandung, 2000, hlm 54.

kreditor/ penerima jaminan untuk memenuhi prestasinya (wanprestasi). Yang dapat bertindak sebagai penanggung/ penjamin bisa perorangan maupun badan hukum.<sup>173</sup> Dalam bank garansi yang bertindak sebagai penanggung/ penjamin adalah badan hukum yaitu Bank. Apabila terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh debitor/ terjamin, maka bank sebagai penanggung/ penjamin menggantikan kedudukan debitor/ terjamin, oleh karena itu Bank membayar sejumlah uang kepada Kreditor/ penerima jaminan. Sejak saat itu menjadi hubungan antara pihak yang memberikan kredit/ kreditor dengan pihak yang menerima kredit/ debitor.<sup>174</sup>

Dalam hal pihak terjamin melakukan wanprestasi, akan timbul klaim dari pihak penerima jaminan dan berakhirnya harus dicairkannya bank garansi oleh penerbit bank garansi. Untuk pencairan bank garansi, maka penerima jaminan harus mengajukan permintaan secara tertulis kepada bank penerbit bank garansi dalam waktu yang tidak melebihi jangka waktu yang sesuai dengan klausa yang tercantum dalam surat bank garansi (yakni 14 hari atau 39 hari sejak berakhirnya bank garansi) dengan cara menyerahkan surat bank garansi asli.

Dalam hal ini tanggungjawab PT. Wijaya Karya (Persero) Tbk selaku *maincontractor* terhadap prinsipal atas wanprestasinya *subcontractor* (PT. Delta Power Energy) adalah PT. Wijaya karya tetap harus bertanggungjawab penuh atas terselesaikannya pekerjaan pintu besi tahan api meskipun yang melakukan kesalahan adalah subkontraktor sebab hubungan prinsipal hanya

---

<sup>173</sup>*Ibid*, hlm 129.

<sup>174</sup>*Ibid*.

dengan PT. Wijaya Karya tidak dengan subkontraktor. Perikatan yang timbul berdasarkan perjanjian pemborongan bangunan antara *bouwheer* dan pemborong merupakan perikatan fakultatif. Suatu perikatan dinamakan perikatan fluktuatif, kalau di dalamnya ada kewajiban prestasi tertentu bagi debitur, tetapi ia bebas untuk menyuruh orang lain untuk memenuhinya.

PT. Wijaya Karya harus bertanggungjawab sesuai dengan isi perjanjian dengan prinsipal. Mengingat rencana *schedule* proyek harus berjalan sesuai dengan semestinya. Dalam surat perjanjian antara PT. Wijaya Karya dengan subkontraktor tertulis adanya bank garansi, hal tersebut menjadi jaminan manakala subkontraktor melakukan wanprestasi. Apabila PT. Wijaya Karya tidak bertanggungjawab maka dapat dituntut wanprestasi oleh prinsipal.

Untuk penggantian kerugian yang dialami oleh PT. Wijaya Karya atas kesalahan PT. Delta Power Energy, PT. Wijaya Karya dapat mengklaim penggantian dari bank garansi yaitu dengan penerima jaminan (PT. Wijaya Karya) harus mengajukan permintaan secara tertulis kepada bank penerbit bank garansi dalam waktu yang tidak melebihi jangka waktu yang sesuai dengan klausa yang tercantum dalam surat bank garansi sehingga PT. Wijaya Karya dapat meneruskan pekerjaan pintu besi tahan api baik dengan ditangani sendiri maupun di subkontraktorkan lagi kepada pihak lain. Karena pada dasarnya PT. Wijaya Karya selaku *maincontractor* dapat mensubkontraktorkan pekerjaannya lebih dari satu subkontraktor.

Tanggung jawab lain yang harus dilakukan oleh PT. Wijaya Karya adalah sudah seharusnya memberikan laporan kemajuan pelaksanaan proyek

(*progress*) kepada prinsipal dalam halnya laporan berkala kepada pemilik proyek diantaranya adalah pelaksanaan pekerjaan, kemajuan pekerjaan yang telah dicapai, jumlah tenaga kerja yang digunakan, pengaruh alam seperti cuaca dan sebagainya yang berdasarkan pada itikad baik. Prinsip itikad baik yang dimaksud di atas supaya adanya kejujuran mengenai kondisi yang sesungguhnya di lapangan yang dilaporkan oleh PT. Wijaya Karya kepada prinsipal.



## BAB IV

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

1. Tanggungjawab PT. Delta Power Energy selaku *subcontractor* kepada PT. Wijaya Karya (Persero) Tbk selaku *maincontractor* atas wanprestasi dalam perjanjian subkontraktor pemborongan Pintu Besi Tahan Api yaitu PT. Wijaya Karya mengenakan denda ganti kerugian dan berujung pada pemutusan perjanjian. PT. Wijaya Karya .
2. Tanggungjawab PT. Wijaya Karya (Persero) Tbk selaku *maincontractor* terhadap prinsipal atas wanprestasinya *subcontractor* (PT. Delta Power Energy) yaitu dengan melakukan perbaikan, menyelesaikan seluruh pekerjaan yang ada sebab tanggungjawab penuh tetap ada pada *maincontractor*, prinsipal hanya terlibat perjanjian dengan PT. Wijaya Karya selaku *maincontractor*. PT. Wijaya Karya dapat mengklaim pada bank garansi atas wanprestasi yang dilakukan subkontraktor. Di mana hal tersebut sebelumnya telah diperjanjikan. Dengan mengajukan klaim, PT. Wijaya Karya dapat melanjutkan proyek pintu besi tahan api baik dengan mensubkontraktorkan ke subkontraktor baru atau dilaksanakan sendiri. Karena proyek Apartemen Utara The Icon tetap harus berjalan sesuai dengan jadwal yang telah disepakati di awal perjanjian.

## **B. Saran**

1. PT. Delta Power Energy seharusnya lebih teliti atau lebih selektif dalam memilih pekerja dengan mengutamakan yang telah berpengalaman atau dapat juga memberikan pelatihan khusus kepada para pekerjanya agar dalam menempatkan pekerjanya tidak salah supaya menghindari adanya kesalahan yang diakibatkan kurang mampunya pekerja di bidangnya. Selain itu, PT. Delta Power Energy seharusnya melakukan pengecekan terhadap material yang akan digunakan agar sesuai dengan kriteria yang diperjanjikan dan juga lebih tegas dalam melakukan pengawasan.
2. Seharusnya PT. Wijaya Karya memberikan laporan kemajuan pelaksanaan proyek (*progress*) dalam halnya laporan berkala kepada pemilik proyek diantaranya adalah pelaksanaan pekerjaan, kemajuan pekerjaan yang telah dicapai, jumlah tenaga kerja yang digunakan, pengaruh alam seperti cuaca dan sebagainya yang berdasarkan pada itikad baik. Selain itu PT. Wijaya Karya lebih teliti lagi dalam memilih subkontraktor dan lebih mengawasi lagi baik dalam kemampuan pekerjanya maupun material yang digunakan. Perjanjian yang dibuat lebih diperjelas lagi baik mengenai spesifikasi, jadwal, denda dan lain-lain. Hal tersebut guna mencegah terjadinya wanprestasi di antara para pihak.
3. Prinsipal seharusnya turut aktif mengawasi dan melakukan pengecekan berkala dalam pembangunan proyek Apartemen Utara The Icon.

## Daftar Pustaka

### A. Buku

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1982.
- A.Qirom Syamsudin Meliala, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, 1985.
- Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Sinar Grafika, Jakarta, 1994.
- Djohari Santoso dan Achmad Ali, *Hukum Perjanjian Indonesia*, Perpustakaan Fak. Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 1989.
- Djumialdji, *Hukum Bangunan, Dasar-Dasar Hukum dalam Proyek dan Sumber Daya Manusia*, Rineka Cipta, Yogyakarta, 1995.
- FX. Djumialdji, *Perjanjian Pemborongan*, Bina Aksara, Jakarta, 1987.
- Gemala Dewi dan Yeni Salma, *Hukum Perikatan Islam*, Universitas Indonesia, Jakarta, 2005.
- Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2009.
- J. Satrio, *Hukum Perikatan Perikatan pada umumnya*, Alumni, Bandung, 1993.
- \_\_\_\_\_, *Wanprestasi menurut KUHPerdara, Doktrin, dan Yurisprudensi*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012.
- Johanes Gunawan, *Penggunaan Perjanjian Standar dan Implikasinya pada Asas Kebebasan Berkontrak*, Alumni, Bandung, 1987.
- Kartini Muljadi, *Perikatan Pada Umumnya*, Rajawali Press, Jakarta, 2003.

Mariam Darus, *Kompilasi Hukum Perikatan (Dalam Rangka Memperingati Masa Purna Bakti Usia 70 tahun)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.

Munir Fuady, *Kontrak Pemborongan Mega Proyek*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998.

\_\_\_\_\_, *Perbandingan Hukum Perdata*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005.

Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, CV. Mandar Maju, Bandung, 1994

R. Setiawan, *Pokok Pokok Hukum perikatan*, Putra A Bardin, Bandung, 1977.

R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta, 1996.

Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Prespektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, FH UII Press, Yogyakarta, 2014.

Salim H.S, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006.

\_\_\_\_\_, *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011.

Sentosa Sembiring, *Hukum Perbankan*, Mandar Maju, Bandung, 2000.

Sri Soedewi, *Hukum Bangunan Perjanjian Pemorongan Bangunan*, Liberty Yogyakarta, 1982.

Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermedia, Jakarta, 1979.

Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2005, hlm. 100.

Suharnoko, *Hukum perjanjian: Teori dan Analisa Kasus*, Kencana Prenada Media Grup Jakarta:2006

Wirjono Prodjodikoro, *Azas-azas Hukum Perjanjian*, PT. Bale Bandung, Bandung, 1989

Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1984.

B. Peraturan perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Keputusan Presiden Nomor 16 Tahun 1994

*Algemene Voorwaarden voorde unitvoering bij aanneming van openbare werken* in Indonesia (A.V) Tahun 1941

C. Data Internet

<http://www.wika.co.id/id/pages/who-we-are>, diakses pada tanggal 17 Oktober 2016, pukul 13.15.

<http://bumn.go.id/wika/halaman/41/tentang-perusahaan.html>, diakses pada tanggal 17 Oktober, pukul 22.48.

[http://uttaratheicon.com/our\\_team.html](http://uttaratheicon.com/our_team.html), diakses pada tanggal 17 Oktober 2016, pukul 22.51.

D. Data Wawancara

Wawancara bagian keuangan PT. Wijaya Karya.

Wawancara bagian pengadaan PT. Wijaya Karya.