

LEMBAR PERSETUJUAN

SKRIPSI

WANPRESTASI DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN PEMBORONGAN KERJA
DAN ALTERNATIF PENYELESAIAN SENGKETA
(Studi Contract Change Order (CCO) dan Adendum)

Oleh:

DEVIE JUWITA RATRIS

NIM. 0310103034

Disetujui pada tanggal:

Pembimbing Utama

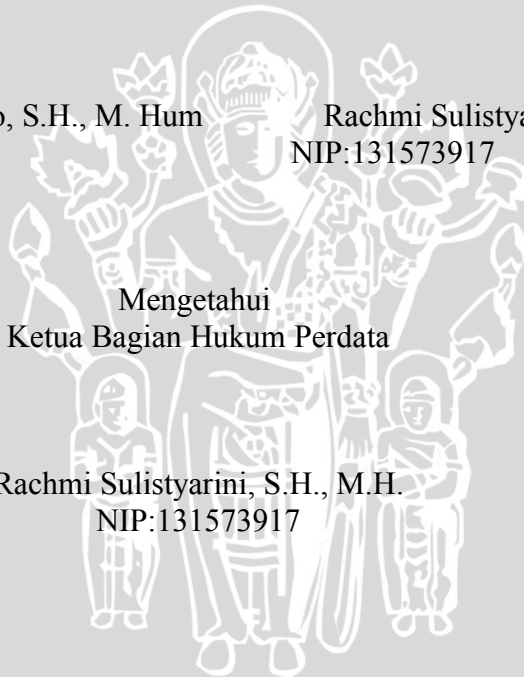
Pembimbing Pendamping

Sentot Prihandajani Sigito, S.H., M. Hum
NIP:131573928

Rachmi Sulistyarini, S.H., M.H
NIP:131573917

Mengetahui
Ketua Bagian Hukum Perdata

Rachmi Sulistyarini, S.H., M.H.
NIP:131573917



WANPRESTASI DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN PEMBORONGAN

KERJA DAN ALTERNATIF PENYELESEIAN SENGKETA

(Studi tentang Contract Change Order (CCO) dan Addendum
di CV Tirta Agung Kabupaten Tulungagung)

SKRIPSI

Untuk Memenuhi Sebagian Syarat-syarat
Untuk Memperoleh Gelar Kesarjanaan
Dalam Ilmu Hukum

Oleh :

DEVIE JUWITA RATRIS

NIM 0310103034



DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS BRAWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
MALANG
2007

KATA PENGANTAR

Segala puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT atas rahmat, hidayah dan inayahnya kepada penulis sehingga bisa menyelesaikan skripsi yang berjudul **“Wanprestasi Dalam Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan Kerja Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (Studi tentang Change Contract Order (CCO dan Adendum di CV Tirta Agung Tulungagung)”** yang merupakan salah satu syarat untuk mendapatkan gelar Sarjana Hukum (SH) pada Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.

Hasil penulisan ini sebenarnya tidak lepas dari bantuan, bimbingan serta dorongan berbagai pihak dan oleh karena itu dalam kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terimakasih kepada:

1. Bapak Herman Suryo Kumoro, S.H., M.S.
2. Ibu Rachmi Sulistyarini, S.H., M.H., selaku Kepala Bagian Jurusan hukum Perdata dan dosen pembimbing kedua.
3. Bapak Sentot Prihandajani Sigito, S.H., M.Hum. selaku dosen pembimbing pertama, yang telah banyak memberi bimbingan, saran, dan juga pengarahannya.
4. Kedua Orangtuaku tercinta, kakakku dan mbakku,- terimakasih yang tak terhingga atas segala kasih sayang, bimbingan, dorongan dan dukungan materiil dan non materiilnya.
5. Bapak H. Tamiran selaku Direktur CV Tirta Agung, terima kasih banyak atas data-data untuk penulisan skripsi ini, serta dukungannya.
6. Bapak H. Sunyoto yang telah banyak membantu penulis dalam mendapatkan inspirasi serta nasehat dalam penulisan skripsi ini.
7. Rekan studi angkatan 2003, terimakasih atas dukungan dan motivasi dan kebersamaannya dalam suka maupun duka.
8. Semua pihak yang telah membantu selama penelitian sampai terselesaikannya skripsi ini.

Penulis juga menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini masih memungkinkan untuk menampung berbagai sumbang saran yang dapat membantu memperluas wawasan meskipun dengan sudut pandang yang berbeda perbaikan di masa depan.

Akhir kata dari penulis mohon maaf yang sebesar-besarnya jika dalam proses pembuatan skripsi ini penulis melakukan kesalahan baik yang disengaja maupun tidak disengaja.

Malang, September 2007

Penulis



DAFTAR ISI

Lembar Persetujuan.....	i
Lembar Pengesahan.....	ii
Kata Pengantar.....	iii
Daftar Isi.....	iv
Daftar Lampiran.....	
Abstraksi	
Bab I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	9
C. Tujuan Penelitian.....	9
D. Manfaat Penelitian.....	9
E. Sistematika Penulisan.....	10
Bab II KAJIAN PUSTAKA	
A. Kajian tentang Perjanjian Pada Umumnya	
1. Pengertian Perjanjian.....	12
2. Syarat-syarat Sahnya Perjanjian.....	15
3. Asas-asas Hukum Perjanjian.....	18
4. Prestasi dan Wanprestasi Dalam Perjanjian.....	19
5. Kajian Tentang Ganti Rugi.....	22
B. Kajian tentang Perjanjian Pemborongan Bangunan	
1. Pengertian Perjanjian Pemborongan Bangunan.....	25
2. Unsur-unsur Perjanjian Pemborongan Bangunan.....	25
3. Sifat Khusus Dari Perjanjian Pemborongan.....	29
4. Berlakunya Perjanjian Pemborongan Bangunan.....	29
5. Jenis Perjanjian Pemborongan Bangunan.....	30
6. Pihak-pihak dalam Perjanjian Pemborongan Bangunan.....	31
7. Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Pemborongan Bangunan.....	34
8. Hapusnya Perjanjian Pemborongan Bangunan.....	35
C. Kajian Tentang Perjanjian Pemborongan Pada Proyek-proyek Pemerintah.....	36
D. Kajian Tentang Bentuk Penyelesaian Sengketa	
1. Penyelesaian Sengketa Melalui Pengadilan (Litigasi).....	43
2. Penyelesaian Sengketa melalui Alternatif Penyelesaian Sengketa (Non Litigasi).....	45

Bab III METODE PENELITIAN

1. Metode Pendekatan.....	57
2. Lokasi penelitian.....	57
3. Jenis dan Sumber Data	
1. Jenis data.....	58
2. Sumber data.....	58
4. Teknik Pengumpulan Data.....	59
5. Populasi dan Sampel.....	59
6. Teknik Analisis Data.....	60
7. Definisi Operasional.....	60

Bab IV Hasil Penelitian dan Pembahasan

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian	
1. Gambaran Lokasi Renovasi Ketinggian Pintu Keluar Masuk Gedung Pemeriksaan (CIS).....	62
2. Profil Company (Profil Perusahaan) CV Tirta Agung...	65
3. Dinas Pekerjaan Umum Dan Prasarana Wilayah Kabupaten Tulungagung.....	72
B. Bentuk Wanprestasi dalam Perjanjian Pendorongan Kerja dan akibat hukum bagi pihak lain yang dirugikan	
1. Klasifikasi Perjanjian Pendorongan Kerja Bangunan.....	74
2. Pelaksanaan Perjanjian Pendorongan Kerja Bangunan.....	75
3. Bentuk-bentuk Wanprestasi dalam Perjanjian Pendorongan Kerja Bangunan.....	78
C. Bentuk Penyelesaian Sengketa yang dilakukan oleh Para Pihak.....	88
D. Mekanisme Penyelesaian Sengketa Yang dilakukan oleh Para Pihak.....	91

Bab V Penutup

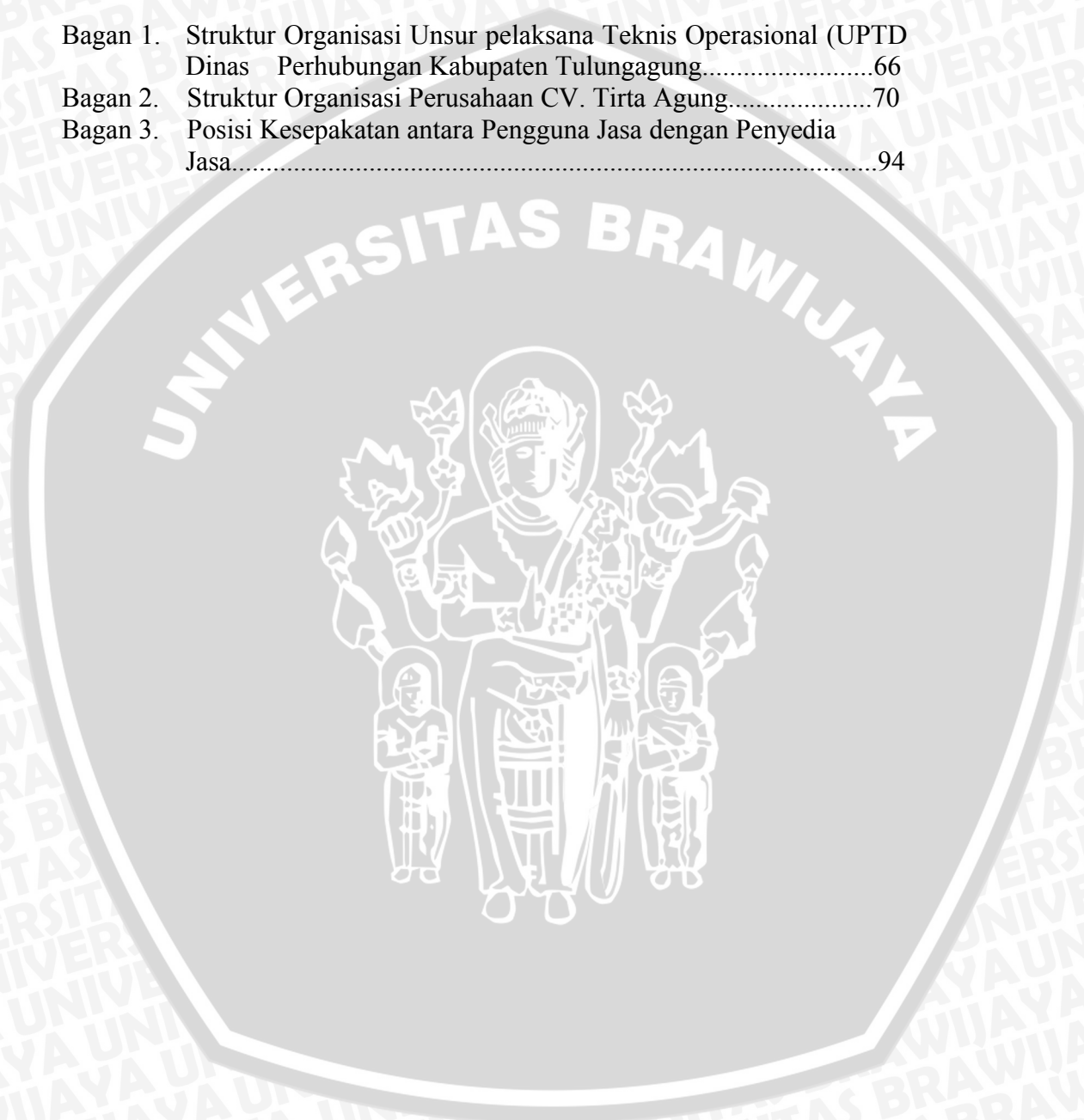
A. Kesimpulan.....	101
B. Saran.....	102

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

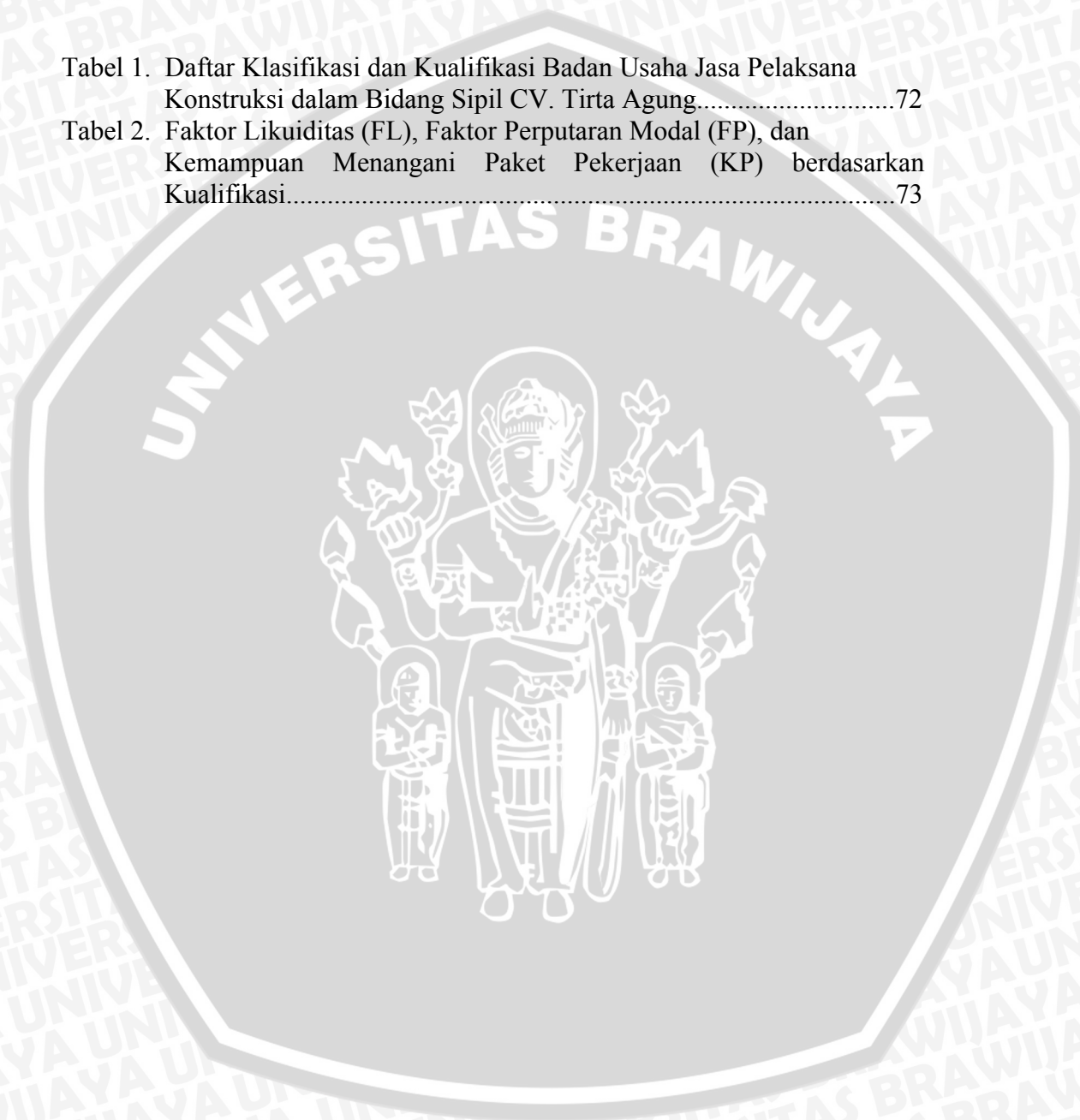
DAFTAR BAGAN

Bagan 1.	Struktur Organisasi Unsur pelaksana Teknis Operasional (UPTD Dinas Perhubungan Kabupaten Tulungagung.....	66
Bagan 2.	Struktur Organisasi Perusahaan CV. Tirta Agung.....	70
Bagan 3.	Posisi Kesepakatan antara Pengguna Jasa dengan Penyedia Jasa.....	94



DAFTAR TABEL

Tabel 1. Daftar Klasifikasi dan Kualifikasi Badan Usaha Jasa Pelaksana Konstruksi dalam Bidang Sipil CV. Tirta Agung.....	72
Tabel 2. Faktor Likuiditas (FL), Faktor Perputaran Modal (FP), dan Kemampuan Menangani Paket Pekerjaan (KP) berdasarkan Kualifikasi.....	73



ABSTRAKSI

DEVIE JUWITA RATRIS, Hukum Perdata Murni, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, September 2007, *Wanprestasi Dalam Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan Kerja Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (Studi Tentang Change Contract Order (CCO) dan Adendum di CV Tirta Agung, Tulungagung)*, Sentot P. Sigito, SH.M.Hum.; Rachmi Sulistyarini, SH.MH

Dalam penulisan skripsi ini penulis membahas masalah Wanprestasi dalam Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan Kerja dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Hal ini dilatar belakangi adanya pembangunan fisik oleh pemerintah yang biasanya diserahkan kepada pihak swasta (pemborong/kontraktor) sebagai pelaksana proyek melalui perjanjian pemborongan pekerjaan. Dalam perjanjian pemborongan hanya ada dua pihak yang terikat dalam perjanjian pemborongan yaitu pihak kesatu yang disebut sebagai pihak pengguna jasa dan pihak kedua sebagai pihak penyedia jasa/pemborong/kontraktor. Pelaksanaan suatu pemborongan sering di temui berbagai masalah, salah satu di antaranya terjadi wanprestasi.

Apa saja bentuk wanprestasi tersebut, bentuk penyelesaian sengketa apa yang digunakan oleh para pihak dan bagaimanakah mekanismenya adalah rumusan masalah yang diangkat dalam penulisan skripsi ini dengan tujuan untuk menganalisis bentuk-bentuk wanprestasi, bentuk penyelesaian sengketa dan mekanisme penyelesaian sengketa dalam perjanjian pemborongan kerja Tempat yang dijadikan penelitian dalam penulisan skripsi ini adalah CV. Tirta Agung, Tulungagung dengan menggunakan pendekatan yuridis-sosiologis. Analisa data yang digunakan adalah analisa data kualitatif dan disajikan secara deskriptif analisis yaitu dengan cara menggambarkan atau melukiskan data yang diperoleh dengan melalui gambaran yang sistematis terhadap berbagai kenyataan yang ada sesuai dengan permasalahan yaitu dalam hal terjadi wanprestasi sebagian yang berupa ketidaksesuaian antara kontrak kerja dengan pelaksanaan di lapangan, yang pada akhirnya ditarik suatu kesimpulan. Melalui hasil penelitian di lapangan pelaksanaan perjanjian pemborongan yang dilakukan oleh CV.Tirta Agung dengan Dinas Pekerjaan Umum Perumahan Dan Prasarana Wilayah Kabupaten Tulungagung pada pekerjaan renovasi ketinggian pintu keluar keluar masuk gedung pemeriksaan (CIS) secara definitif dicantumkan adanya perubahan kontrak/*Contract Change Order (CCO)*, dikarenakan pihak penyedia jasa melakukan prestasi sebagian sehingga terjadi ketidaksesuaian kontrak kerja dengan pelaksanaan di lapangan.

Menyikapi hal tersebut maka perlu kiranya para pihak tidak melakukan wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan kerja dengan melaksanakan pekerjaan sesuai dengan perjanjian/kontrak juga tidak menyimpang dari hak dan kewajiban masing-masing pihak. Mengenai bentuk penyelesaian sengketa dalam pelaksanaan pemborongan pekerjaan, diharapkan untuk selalu menyelesaikan sengketa non litigasi/ di luar pengadilan sesuai dengan Undang-undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi dengan mekanisme penyelesaian sengketa negosiasi/musyawarah untuk mencapai mufakat sehingga perselisihan tidak sampai ke Pengadilan yang bisa merugikan para pihak.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pembangunan Nasional Indonesia merupakan usaha peningkatan kualitas manusia dan masyarakat Indonesia yang dilakukan secara berkelanjutan, berlandaskan kemampuan nasional dengan memanfaatkan teknologi serta memperhatikan tantangan perkembangan global. Dalam pelaksanaannya mengacu pada kepribadian bangsa dan nilai luhur yang universal untuk mewujudkan kehidupan bangsa yang berdaulat, mandiri, berkeadilan, sejahtera, maju dan kukuh kekuatan moral dan etikanya. Didalam pembangunan tersebut tidak hanya mengejar kemajuan lahiriah dan batiniah saja melainkan keserasian dan kesinambungan antara keduanya.

Pembangunan, di samping membangun moral yang membentuk diri manusia seutuhnya juga tentang pembangunan yang bersifat fisik, yaitu bangunan yang dikerjakan diatas tanah misal perumahan, gedung pertokoan, pabrik, sarana perhubungan, pengairan, sarana produksi, dan lain sebagainya yang satu sama yang lain saling berkaitan supaya pembangunan fisik tersebut, pada umumnya pihak yang berkepentingan tidak mengerjakan sendiri, akan tetapi melibatkan rekanan pemborong atau kontraktor.

Dengan makin meningkatnya kegiatan pembangunan fisik di Indonesia bidang hukum yang mempunyai peranan penting untuk menunjang kegiatan pembangunan fisik tersebut ialah hukum bangunan (Bouwrecht), yang mana tanpa hukum bangunan yang mantap sudah tentu pelaksanaan pembangunan akan sulit dalam mencapai hasil yang diinginkan.

Adapun yang dimaksud dengan hukum bangunan menurut Sri Soedewi Maschun Sofyan adalah keseluruhan peraturan yang menyangkut pembangunan bangunan¹. Peraturan-peraturan tersebut digolongkan menjadi dua bagian. Bagian pertama adalah keseluruhan peraturan-peraturan yang bertalian dengan prosedur pelelangan, yaitu ketentuan yang berlaku sebelum kontrak. Ketentuan ini di Indonesia ditetapkan oleh pemerintah dan berlaku bagi perjanjian

¹ Sri Soedewi Maschun Sofyan (I), Hukum Bangunan Perjanjian Pemborongan Bangunan, Liberty, Yogyakarta, 1982, h. 2.

pemborongan bangunan baik mengenai pekerjaan umum maupun swasta, yang terjadi melalui pelelangan. Sedangkan ketentuan pada bagian kedua menyangkut peraturan-peraturan mengenai perjanjiannya. Dalam sistematika hukum perdata, perjanjian pemborongan bangunan tergolong pada perjanjian untuk melakukan pekerjaan dan diatur di dalam bab yang mengatur tentang perjanjian khusus dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Menurut Pasal 1601 – b Kitab Undang-undang Hukum Perdata bahwa perjanjian pemborongan bangunan adalah perjanjian dengan orang pihak satu (si pemborong), mengikatkan dirinya untuk menyelenggarakan suatu pekerjaan bagi pihak lain, (pihak yang memborongkan) dengan menerima suatu harga yang ditentukan². Perjanjian pemborongan bangunan antara pihak pemborong dengan pemberi borongan dibuat oleh kedua belah pihak yaitu pihak kesatu disebut pihak yang memborong atau prinsipal, sedang pihak yang kedua, yang mengerjakan pekerjaan tersebut disebut dengan pemborong atau kontraktor.

Perjanjian pemborongan bangunan merupakan perjanjian yang paling lazim dibuat oleh pihak-pihak yang bermaksud atau melaksanakan pembangunan. Hal ini dikarenakan :

1. Pekerjaan yang diadakan ditangani oleh orang yang ahli di bidangnya.
2. Dengan memakai alasan perjanjian pemborongan bangunan, pihak yang bermaksud untuk mendirikan suatu bangunan tidak perlu bersusah payah untuk mengurus pekerjaan atau secara langsung mengerjakan pembangunan tersebut, karena hal itu sepenuhnya telah diserahkan pada pemborong.
3. Pihak yang bermaksud mengadakan pembangunan hanya berhubungan dengan satu pihak saja yaitu pemborong atau kontraktor.

Subekti mengemukakan pendapatnya tentang arti luas dari perjanjian yang terbagi dalam 3 arti, yaitu :

1. Perjanjian pemborongan sejati (*arbeids-overeenkomst*).
2. Pemborongan pekerjaan (*aanneming van werk*)
3. Perjanjian untuk melakukan suatu jasa atau pekerjaan terlepas (*overeenkomst tot net verrichten van enkelediensten*)³.

² FX Djumiadldji, Perjanjian Pemborongan, Bina Aksara, Jakarta, 1984, h. 3.

³ Subekti (1), Pokok-Pokok Hukum Perdata, Cet XXV, PT Intermasa, Jakarta, h.172

Jenis-jenis perjanjian tersebut berbeda-beda dan memiliki karakteristik masing-masing yang kemudian akan membawa akibat yang berbeda pula satu sama lain. Perbedaannya dapat dilihat secara khusus dari beberapa aspek seperti tata cara pelaksanaan prestasi atau kedudukan para pihak yang terlibat di dalam perjanjian tersebut.

Pada hakekatnya para pihak dalam perjanjian pemborongan pekerjaan tersebut sedapat mungkin menghindari resiko, yaitu para pihak menempuh upaya dengan membuat perjanjian memuat klausula-klausula yang sedemikian rupa yang pada dasarnya untuk menghindari beban atas suatu resiko. Suatu perjanjian yang dibuat minimal dapat menentukan dalam pembebanan resiko kepada para pihak. Karena pentingnya suatu perjanjian oleh para pihak. Hendaknya dalam menentukan isinya harus dengan berhati-hati, tentunya tanpa menyimpang dari syarat sahnya perjanjian, secara umum diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata.

Syarat sahnya perjanjian diperlukan 4 (empat) syarat, yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
3. Mengenai suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal⁴

Perjanjian pemborongan pekerjaan selain berpedoman pada apa yang ada dalam KUH Perdata, juga dalam menentukan isi perjanjian harus sesuai dengan apa yang dimuat di dalam peraturan standarnya sebagaimana tercantum dalam Algemene Voorwarden Tahun 1941 (AV Tahun 1941), khususnya mengenai persyaratan umum atau peraturan standar (AV Tahun 1941) terjadi atas dasar penentuan penguasa karena peraturan standar mengenai perjanjian pemborongan menyangkut pekerjaan yang berhubungan dengan keselamatan umum dan tertib bangunan serta resiko bahaya, maka perlu adanya persyaratan dan ikut campurnya penguasa.

Perjanjian pemborongan pekerjaan pada dasarnya dibuat dalam bentuk tertulis, karena selain berguna bagi kepentingan pembuktian juga untuk lebih menjamin kepastian hukum. Biasanya perjanjian pemborongan pekerjaan dibuat dalam bentuk standar, yaitu berdasarkan pada peraturan standar yang menyangkut segi yuridis dan segi teknisnya yang ditunjuk dalam kontrak. Jadi dalam pelaksanaannya harus memperhatikan ketentuan-ketentuan dalam KUH Perdata juga ketentuan didalam peraturan standarnya.

⁴ Soebekti, Aneka Perjanjian, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1985, h.17

Berbeda dengan perjanjian-perjanjian khusus lainnya, perjanjian pemborongan pekerjaan ini mengenal selera para pihak dalam perjanjian. Adapun mengenai isi perjanjian standar dalam KUH Perdata tidak ditentukan lebih lanjut. Dengan demikian para pihak dapat menentukan sendiri sesuai dengan asas kebebasan berkontrak.

Menurut Pasal 6 Keppres No.80 Tahun 2003 tentang pelaksanaan pengadaan barang/jasa pemerintah dilakukan :

- a). dengan menggunakan penyedia barang/jasa ;
- b). dengan cara swakelola.

Dalam perjanjian pemborongan pekerjaan pihak yang terikat dalam perjanjian pemborongan pekerjaan, yaitu :

- a. pihak pengguna jasa / prinsipal / oanbesteder / bouwheer.
- b. pihak penyedia jasa /pemborong / rekanan / kontraktor / aanemer.

Mengenai hak dan kewajiban kedua belah pihak adalah sebagai berikut :

- a. Kewajiban si pemberi tugas, ialah membayar jumlah harga borongan sebagaimana yang tercantum dalam kontrak. Harga borongan tersebut dibayar secara bertahap.
- b. Kewajiban pemborong atau pihak penerima tugas adalah melaksanakan pekerjaan pemborongan sesuai dengan kontrak rencana kerja dan syarat-syarat yang telah ditentukan dalam bestek. Bestek adalah uraian tentang rencana pekerjaan dan disertai dengan syarat-syarat yang ditetapkan disertai dengan gambar. Setelah disetujuinya kontrak tentang pemborongan pekerjaan dan juga diserahkannya bestek, serta segala sesuatunya maka pihak pemborong dapat melakukan tugasnya sesuai dengan apa yang tertuang dalam klausula-klausula perjanjian pemborongan pekerjaan tersebut. Hasil pekerjaannya akan diserahkan pada jangka waktu yang telah ditentukan dan disepakati bersama. Selanjutnya memasuki dalam tahap masa pemeliharaan. Pada masa pemeliharaan ini biasanya ditentukan dalam klausula dalam perjanjian yang ada dan disepakati kedua belah pihak. Untuk selanjutnya setelah penyerahan maka pihak pemborong berhak untuk mendapatkan pembayaran sebagai harga dari pekerjaan yang dilakukannya.

Perlu diketahui bahwa sebenarnya suatu proyek itu tidak langsung diterima dan terus melakukan pekerjaan begitu saja, tapi menurut Keputusan Presiden No. 80 / 2003, pelaksanaan pemborongan untuk proyek - proyek pemerintah dilakukan melalui :

- a) Pelelangan umum;
- b) Pelelangan terbatas;
- c) Penunjukkan langsung⁵

Selain itu harus pula diketahui kemampuan dasarnya si pemborong sesuai dengan bidang pekerjaannya yang menjadi spesialisasinya yang disebut dengan kualifikasi. Hal ini agar pekerjaan yang dilakukan dapat terselesaikan dengan baik, serta diserahkan pada jangka waktu yang telah ditetapkan dengan mengingat kemampuan peralatan, tenaga, penguasaan teknologi yang dibutuhkan oleh proyek dan yang dimiliki oleh pemborong.

Hal tersebut di atas merupakan kegiatan-kegiatan yang dilakukan sebelum terjadinya perjanjian pemborongan. Kegiatan-kegiatan tersebut dapat dikatakan sebagai fase sebelum kontrak atau lazim disebut dengan prosedur pelelangan.

Sebagai pelengkap lainnya adalah adanya jaminan dalam perjanjian pemborongan pekerjaan. Jaminan ini merupakan salah satu persyaratan yang diminta oleh pemimpin proyek terhadap para rekanan dengan maksud agar proyek yang dilaksanakan dapat berjalan lancar.

Bagi pemborong yang dinyatakan menang dalam tender sebelum menandatangani perjanjian pemborongan pekerjaan diwajibkan terlebih dahulu menyerahkan surat jaminan pelaksanaan. Jadi untuk mencairkan jaminan tender harus lebih dahulu menyerahkan jaminan pelaksanaan. Hal ini penting agar proyek tersebut dapat berjalan dengan lancar, selain itu untuk menghindari adanya wanprestasi dari pihak yang terkait. Adapun berakhirnya jaminan pelaksanaannya ini apabila pihak pemborong telah selesai memenuhi kewajibannya dengan baik. Setelah pemborongan menyelesaikan kewajibannya kemudian dilakukan penyerahan dan masa setelah penyerahan pekerjaan tersebut dinamakan masa pemeliharaan (maintenance bond). Pengertian masa pemeliharaan, yaitu : pemborong selama jangka waktu tertentu harus memperbaiki kerusakan-kerusakan dari pekerjaannya itu atau jika ada kekurangan-kekurangannya dapat dilakukan penambahan, hal ini penting agar pihak pemberi tugas merasa puas akan hasil pekerjaan dari pemborong. Secara yuridis ketentuan tentang jaminan untuk

⁵ Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni.Bandung, 1994, h. 67

pelaksanaan perjanjian pemborongan diatur dalam pasal 1820 KUH Perdata (bentuk perjanjian penanggungan) dan Keputusan Presiden No. 80/2003.

Bila dikaitkan dengan perjanjian pemborongan pekerjaan dalam renovasi ketinggian pintu keluar masuk gedung pemeriksaan (CIS) yang dilakukan antara Pengguna Jasa dengan CV Tirta Agung (sebagai Penyedia Jasa) dalam hal ini telah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian, sehingga akan menimbulkan akibat hukum bagi para pihak.

Namun demikian sangat disayangkan bila dalam surat perjanjian pemborongan /kontrak pekerjaan dalam hal pekerjaan beton (pembesian) yang seharusnya dengan volume 125,00 tetapi dalam pelaksanaan kontraknya bervolume 122,00, maka dalam hal ini bagaimana cara mensikapi, dan bisa dimungkinkan akan menimbulkan perselisihan bagi kedua belah pihak.

Oleh karena itu dari uraian tersebut diatas maka penulis tertarik untuk membahas tentang :
:“WANPRESTASI DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN PEMBORONGAN KERJA
DAN ALTERNATIF PENYELESEIAN SENGKETA”

(Studi tentang Contract Change Order (CCO) dan Addendum di CV Tirta Agung Kabupaten Tulungagung)

B.Rumusan Masalah

Berdasarkan dari kerangka dasar berpikir, sebagaimana yang telah diuraikan dalam latar belakang di atas, maka dapat dikemukakan beberapa permasalahan dalam penulisan skripsi ini, adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana bentuk wanprestasi dalam perjanjian pemborongan kerja dan akibat hukum bagi pihak lain yang dirugikan ?
2. Bagaimana bentuk penyelesaian sengketa yang dilakukan oleh para pihak?
3. Bagaimana mekanisme penyelesaian sengketa yang dilakukan oleh para pihak?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk menganalisis bentuk-bentuk wanprestasi dalam perjanjian pemborongan kerja dan akibat hukum bagi pihak lain yang dirugikan
2. Untuk menganalisis bentuk penyelesaian sengketa yang dilakukan oleh para pihak dalam terjadinya wanprestasi pada perjanjian pemborongan kerja.
3. Untuk menganalisis mekanisme penyelesaian sengketa yang dilakukan oleh para pihak dalam terjadinya wanprestasi pada perjanjian pemborongan kerja.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis yaitu hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan kajian untuk menunjang kegiatan belajar mengajar bagi civitas hukum serta dilakukan untuk pengembangan hukum pada umumnya dan khususnya ilmu hukum perdata berkaitan dengan implementasi dari perjanjian pemborongan.
2. Manfaat Praktis :
 - a. Bagi Penyedia Jasa
Diharapkan tidak melakukan ingkar janji terhadap perjanjian yang telah disepakati bersama, demi tercapainya tujuan perjanjian pembangunan, serta dapat bermanfaat untuk menunjukkan kesadaran pembangunan, serta dapat bermanfaat untuk menunjukkan kesadaran hukum dengan selalu mempergunakan perjanjian di setiap aktifitas kegiatan pemborongan bangunan.
 - b. Bagi Pengguna Jasa
Untuk menjadi acuan dalam aktifitas kegiatan pemborongan bangunan dan menjadi dorongan supaya lebih teliti terhadap perjanjian yang telah disepakati bersama demi tercapainya tujuan perjanjian pembangunan.

E. Sistematika Penulisan

Penulisan penelitian ini terdiri dari 5 (lima) bab yang sistematika dan alur pembahasannya adalah sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini berisi latar belakang penulisan skripsi, perumusan masalah, tujuan

dilakukannya penelitian, dan manfaat penelitian.

BAB II : KAJIAN PUSTAKA

Bab yang menguraikan tentang tinjauan umum yang berisi tiga sub. Yang pertama adalah tinjauan mengenai perjanjian pada umumnya, dilanjutkan dengan tinjauan tentang perjanjian pemborongan bangunan dan terakhir adalah tinjauan tentang perjanjian pemborongan pada proyek-proyek pemerintah

BAB III : METODE PENELITIAN

Bab ini berisi uraian tentang metode pendekatan, alasan pemilihan lokasi, jenis dan sumber data, teknik memperoleh data, populasi dan sample, teknik analisis data, serta definisi operasional variabel.

BAB IV : HASIL PENELITIAN & PEMBAHASAN

Dalam bab ini akan diuraikan tentang pembahasan dari semua rumusan permasalahan yang diangkat.

BAB V : PENUTUP

Dalam bab ini akan disajikan kesimpulan dari rumusan masalah yang dijabarkan dalam pembahasan dan berisi saran-saran yang diharapkan akan dapat menjadi masukan yang bermanfaat bagi pihak terkait

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Kajian Tentang Perjanjian Pada Umumnya

1. Pengertian Perjanjian

Istilah perjanjian itu sendiri berasal dari bahasa Belanda “overeenkomst” yang berasal dari kata kerja “overeenkomen” dikenal dengan dua istilah yaitu “perjanjian” dan “persetujuan”, sedang dalam bahasa Inggris dikenal dengan istilah “Agreement” dan “Contract”. Dalam kehidupan sehari-hari istilah perjanjian sering dikacaukan dengan istilah persetujuan, dua hal tersebut mempunyai arti yang sama dalam penulisan ini yaitu menggambarkan adanya suatu kesepakatan atau persesuaian kehendak antara dua orang atau lebih untuk melakukan sesuatu.

Menurut R. Subekti, suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.¹

Sehingga dari peristiwa tersebut timbulah suatu hubungan hukum antara dua orang yang disebut dengan perikatan. Disamping itu bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan, atau dengan kata lain bahwa perjanjian merupakan sumber dari perikatan.

Berdasarkan pasal 1313 KUH Perdata yang berbunyi : “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Berdasarkan pasal 1319 KUHPerdata yang berbunyi : ”Semua perjanjian, baik yang mempunyai suatu nama khusus, maupun yang tidak terkenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan-peraturan umum, yang termuat didalam bab ini dan bab yang lalu”.

Dan berdasarkan pasal 1339 KUHPerdata yang berbunyi : ”Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang”.

Menurut R. Setiawan rumusan tersebut tidak lengkap dan terlalu luas. Tidak lengkap karena menyebutkan persetujuan sepihak dan sangat luas karena adanya perkataan “perbuatan”

¹ Subekti (II), Hukum Perjanjian, Cetakan VIII, PT Intermasa, Jakarta, h.1.

yang mencakup juga perbuatan melawan hukum dan perwakilan sukarela. Sehingga menurut R. Setiawan perumusannya menjadi : persetujuan adalah suatu perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih²

Sedang menurut Abdulkadir suatu perjanjian adalah semata-mata suatu persetujuan yang diakui oleh hukum. Di dunia ini hukum tidak akan mengakui semua perjanjian oleh karena itu persetujuan yang diakui oleh hukum hanyalah yang memenuhi persyaratan pokok yaitu :

1. Maksud mengadakan perjanjian supaya perjanjian mengikat sah dan pengadilan harus yakin tentang mengikat sah tersebut.
2. Persetujuan yang tetap.

Disini dimaksudkan dalam membuat suatu persetujuan haruslah melalui suatu perundingan. Jika dalam perundingan tawaran salah satu pihak disetujui oleh pihak lawan maka terjadilah persetujuan tetap dan pengadilan juga harus yakin bahwa pihak-pihak telah mencapai persetujuan tetap.

3. Prestasi atau timbal balik.

Disini tiap-tiap pihak yang berjanji untuk memenuhi prestasi kepada pihak lainnya harus memperoleh pemenuhan prestasi yang dijanjikannya oleh pihak lain.

4. Bentuknya dapat lisan atau tertulis.
5. Syarat-syarat tertentu harus tegas.
6. Kausa yang halal atau tidak bertentangan dengan hukum.³

Dari uraian tentang definisi perjanjian di atas, maka dapat disimpulkan bahwa suatu perjanjian akan menerbitkan suatu perikatan antara kedua belah pihak, dengan adanya perhubungan dua pihak ini maka timbulah suatu hubungan hukum.

Maka nantinya pada suatu perjanjian terdapat unsur-unsur yang akan mengikat yaitu:

1. pihak-pihak yang mengikatkan dirinya untuk melakukan perjanjian paling sedikit dua orang.
2. antara pihak-pihak terdapat persetujuan timbal balik.

² R. Setiawan, Pokok-Pokok Hukum Perikatan, Bina Cipta, Bandung, 1977, h.49.

³ Abdulkadir Muhammad, Hukum Perjanjian, Alumni, Bandung, 1980, h..93-95

3. mempunyai tujuan yang ingin dicapai.
4. di dalamnya terdapat prestasi yang dapat berupa bentuk lisan atau tulisan.
5. pada isi perjanjian terdapat syarat-syarat tertentu.

2. Syarat-syarat Sahnya Perjanjian

Dalam hukum perjanjian menganut sistem terbuka, yang berarti hukum perjanjian memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja asalkan tidak melanggar Undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.

Sebagaimana diketahui bahwa perjanjian yang sah artinya perjanjian yang telah ditentukan oleh Undang-undang, sehingga ia diakui oleh hukum. Menurut ketentuan pasal 1320 KUHPerdata untuk sahnya perjanjian harus memenuhi syarat-syarat :

1. Sepakat Mereka Yang Mengikatkan Dirinya.

Yang dimaksud dengan kesepakatan adalah kesesuaian kehendak antara pihak yang satu dengan pihak yang lain. Kedua subyek yang mengadakan perjanjian harus bersepakat, setuju, seiya, sekata, sama kehendaknya mengenai pokok perjanjian yang berupa obyek perjanjian dan syarat-syarat perjanjian.

2. Orang Yang Membuat Suatu Perjanjian Harus Cakap Melakukan Suatu Perbuatan Hukum

Yang dianggap cakap hukum ialah semua orang kecuali ditentukan tidak cakap oleh Undang-Undang. Pasal 1330 KUH Perdata menentukan siapa-siapa yang tidak cakap untuk membuat perjanjian, yaitu :

a. Orang-orang yang belum dewasa

Dalam pasal 1330 KUH Perdata ditegaskan bahwa orang-orang yang dianggap belum mencapai usia 21 tahun, dan belum kawin sebelumnya, dan apabila perkawinan mereka bubar sebelum mencapai 21 tahun maka mereka tidak lagi kembali dalam kedudukannya belum dewasa tapi dianggap telah dewasa.

Namun di dalam Undang-undang Perkawinan kita (UU No 1 tahun 1974) menyatakan anak yang belum mencapai umur 18 tahun ada dibawah

kekuasaan orang tuanya selama mereka tidak dicabut kekuasaannya. Seperti dinyatakan dalam Pasal 47 UU perkawinan tahun 1974 sebagai berikut :

1. anak yang belum mencapai umur 18 (delapan belas) tahun atau belum pernah melangsungkan perkawinan ada dibawah kekuasaan orang tuanya selama mereka tidak dicabut dari kekuasaannya.
2. orang tua mewakili anak tersebut mengenai segala perbuatan hukum didalam dan diluar Pengadilan.

b. Mereka yang ditaruh di bawah pengampunan

Yang dimaksud dengan mereka di taruh di bawah pengampunan adalah setiap orang dewasa yang selalu berada dalam keadaan dungu, sakit otak atau mata gelap walaupun kadang-kadang ia cakap mempergunakan pikirannya.

c. Orang-orang perempuan, dalam hal yang ditetapkan oleh Undang-undang dan pada semua orang kepada siapa saja Undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

Terhadap ketidakcakapan seorang wanita bersuami dengan adanya Surat Edaran MA No.3/63, status wanita bersuami diangkat dan dipersamakan dengan pria, sehingga dalam hal seorang wanita bersuami akan melakukan perbuatan hukum dan menghadap ke muka pengadilan, ia tidak perlu lagi minta izin dan bantuan dari suaminya.

3. Suatu Hal Tertentu

Suatu perjanjian yang mengenai suatu hal tertentu, adanya prestasi daripada perjanjian harus tertentu atau sekurang-kurangnya dapat ditentukan jenisnya, sedangkan jumlahnya asal dapat ditentukan.

Pasal 1332 KUH Perdata menentukan bahwa hanya yang dapat diperdagangkan yang dapat menjadi obyek perjanjian. Selanjtnya pasal 1334 KUH Perdata menentukan bahwa barang-barang yang baru akan ada dikemudian hari dapat mejadi obyek perjanjian, kecuali jika dilarang secara tegas oleh Undang-undang. Syarat bahwa prestasi itu harus tertentu atau dapat ditentukan gunanya ialah untuk menentukan hak

dan kewajiban kedua belah pihak. Jika prestasi itu kabur sehingga perjanjian itu tidak dapat dilaksanakan, maka tidak ada obyek perjanjian.

1. Suatu Sebab Yang Halal

Maksud dari causa yang halal di sini adalah isi atau tujuan dibentuknya suatu perjanjian. Tidak ada suatu perjanjian yang dibuat tanpa adanya suatu sebab. Hal ini diatur dalam pasal 1335 KUH Perdata yang berbunyi : “Suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan”.

Namun pembentuk Undang-undang menganggap mungkin saja terjadi suatu perjanjian tanpa adanya suatu sebab, yaitu dalam pasal 1336 KUH Perdata, yaitu : “Jika tidak dinyatakan sesuatu sebab, tetapi ada suatu sebab yang halal, ataupun jika ada suatu sebab lain, daripada yang dinyatakan, perjanjiannya namun demikian adalah sah”.

Keempat syarat tersebut diatas merupakan syarat yang esensialia, dari suatu perjanjian, artinya dalam perjanjian yang harus ada unsur mutlak, dimana tanpa adanya syarat tersebut perjanjian itu tidak mungkin ada dan terjadi. Disamping syarat-syarat di atas, yang sifatnya mutlak, maka para pihak yang mengadakan perjanjian dapat menambah syarat-syarat tambahan tetapi syarat-syarat tersebut diatas harus ada, karena perjanjian yang dibuat oleh para pihak tersebut baru sah apabila telah memenuhi pasal 1320 KUH Perdata.

3. Asas-asas Hukum Perjanjian

a. Sistem Terbuka (Open System)

Asas ini mempunyai arti bahwa setiap orang boleh mengadakan perjanjian apa saja walaupun belum atau diatur dalam Undang-undang. Asas ini sering disebut juga dengan asas kebebasan berkontrak, artinya kebebasan bagi para pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian untuk dapat menyusun dan menyetujui klausula-klausula dari perjanjian tersebut tanpa campur tangan pihak lain.

Asas kebebasan berkontrak mengandung macam-macam unsur, yaitu:

1. Seorang bebas untuk mengadakan atau tidak mengadakan perjanjian.
2. Seorang bebas untuk mengadakan perjanjian dengan siapapun juga.
3. Mengenai isi, syarat dan luasnya perjanjian orang bebas menentukan sendiri

Asas ini dibatasi oleh 3 hal yaitu tidak dilarang oleh Undang-undang, tidak bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum.

b. Bersifat Pelengkap atau Optimal

Asas ini mempunyai arti bahwa pasal-pasal Undang-undang boleh disingkirkan apabila pihak-pihak yang membuat perjanjian menghendaki dan memuat ketentuan-ketentuan sendiri yang meyimpang dari ketentuan pasal-pasal Undang-undang. Tetapi, apabila dalam perjanjian yang mereka buat tidak ditentukan, maka berlakulah ketentuan Undang-undang.

c. Bersifat Konsensual

Terjadinya perjanjian itu karena adanya konsensus. Perjanjian itu terjadi (ada) sejak saat tercapainya kata sepakat antara para pihak. Dengan kata lain perjanjian itu sudah sah dan mempunyai akibat hukum sejak saat tercapainya kata sepakat antara pihak-pihak mengenai pokok perjanjian.

d. Asas Obligatoir

Perjanjian yang dibuat oleh para pihak itu baru dalam taraf menimbulkan hak dan kewajiban saja, belum memindahkan hak milik baru berpindah apabila diperjanjikan tersendiri yang disebut perjanjian kebendaan.⁴

4. Prestasi dan Wanprestasi Dalam Perjanjian

Di dalam suatu perjanjian para pihak yang terlibat didalamnya mengharapkan perjanjian tersebut lancar dan sempurna sesuai dengan perjanjian dan keinginan para pihak.

Namun pelaksanaan perjanjian tidak selamanya dapat berjalan sesuai dengan rencana dan kehendak para pihak. Dalam praktek seringkali terjadi salah satu pihak dalam perjanjian baik sengaja maupun tidak sengaja tidak mau melaksanakan atau tidak menepati janji tersebut, yang disebut dengan pihak yang melakukan wanprestasi sedangkan pihak yang melakukan kewajiban adalah disebut dengan pihak yang melakukan prestasi.

Suatu perjanjian merupakan suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu. Kemudian macam hal yang

⁴ Abdulkadir Muhammad (II), Hukum Perikatan, PT.Citra Aditya, Bandung, 1990, h.84

diperjanjikan sebagaimana menurut pasal 1234 KUH Perdata adalah “Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu.”

Sehubungan dengan macam perjanjian yang tersebut di atas, dalam praktek terdapat suatu persoalan yang sering timbul dimana terdapat pihak yang melakukan wanprestasi. Menurut Wirjono Prodjodikoro dikatakan bahwa “Wanprestasi” ini berarti: Ketiadaan suatu prestasi dalam hukum perjanjian berarti sesuatu yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian.⁵

Menurut Subekti wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) dapat berupa 4 (empat) macam yaitu :

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilaksanakan ;
2. Melakukan apa yang diperjanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikannya ;
3. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat ;
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.⁶

Wanprestasi mempunyai akibat penting, maka harus ditetapkan lebih dahulu apakah si berhutang melakukan wanprestasi atau tidak, dan kalau hal itu disangkal olehnya maka ia harus dapat membuktikan dimuka pengadilan. Selanjutnya Salim H.S mengemukakan ada empat akibat dari adanya wanprestasi, yaitu sebagai berikut :

- a. Perikatan tetap ada : kreditur masih dapat menuntut kepada debitur pelaksanaan prestasi, apabila ia terlambat memenuhi prestasi. Disamping itu kreditur juga berhak menuntut ganti rugi akibat keterlambatan melaksanakan prestasinya. Hal ini disebabkan kreditur akan mendapat keuntungan apabila debitur melaksanakan prestasi tepat pada waktunya.
- b. Debitur harus membayar ganti rugi kepada kreditur
- c. Beban risiko beralih untuk kerugian debitur, jika halangan itu timbul setelah debitur wanprestasi, kecuali bila ada kesengajaan atau kesalahan besar dari pihak kreditur. Oleh karena itu, debitur tidak dibenarkan untuk berpegang pada keadaan memaksa.

⁵ Wirjono Prodjodikoro, Azas-Azas Hukum Perjanjian, Sumur, Bandung, h.44

⁶ Subekti (II), Opcit, h.45.

- d. Jika perikatan lahir dari perjanjian timbal balik, kreditur dapat membebaskan diri dari kewajibannya memberikan kontra prestasi dengan menggunakan Pasal 1266 KUH Perdata⁷. Yang berbunyi :” Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan yang bertimbal balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya”.

Mengenai wanprestasi terdapat banyak macamnya, dalam hal si berpiutang menuntutnya. Jika si debitur tidak melakukan prestasi sama sekali ini tidak perlu penetapan lalai, dengan demikian debitur dapat segera dituntut ganti rugi. Demikian pula debitur melakukan apa yang diperjanjikan, atau menurut Setiawan merupakan pemenuhan prestasi yang tidak baik, tidak perlu adanya penetapan lalai. Akan tetapi dalam hal ini harus terlebih dahulu ditentukan apakah wanprestasi mempunyai akibat yang positif yang diderita, maka tidak perlu adanya penetapan lalai, sedangkan apabila ada akibat negatif maka perlu ada penetapan lalai adalah dalam hal debitur melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat. Menurut Setiawan adalah terlambat dalam memenuhi prestasi maka debitur baru diberi beban ganti rugi setelah penetapan hukum.⁸

5. Kajian Tentang Ganti Rugi

Sebab dari timbulnya ganti rugi ada dua, yaitu : ganti rugi karena wanprestasi dan perbuatan melawan hukum. Ganti rugi karena wanprestasi diatur dalam buku III KUH Perdata, yang dimulai dari Pasal 1243 s/d Pasal 1252 KUH Perdata. Sebagai contoh bunyi dari Pasal-pasal sebagai berikut ini :

i. Pasal 1243 KUH Perdata yang berbunyi :

Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila siberutang setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampukannya.

ii. Pasal 1246 KUH Perdata :

⁷ Salim H.S, Hukum Kontrak:Teori & Teknik Penyusunan Kontrak, Sinar Grafika, Jakarta, Tahun 2003, h.98

⁸ R. Setiawan, Opcit, h.19-20.

Biaya, rugi dan bunga yang oleh si berutang boleh dituntut akan penggantinya, terdirilah pada umunya atas rugi yang telah dideritanya dan untung yang sedianya harus dapat dinkmatinya, dengan tak mengurangi pengecualian-pengecualian serta perubahan-perubahan yang akan disebut di bawah ini.

iii. Pasal 1247 KUH Perdata : "Si berutang hanya diwajibkan mengganti biaya, rugi dan bunga yang telah, atau sedianya harus dapat diduganya sewaktu perikatan dilahirkan, kecuali jika hal tidak dipenuhinya perikatan itu disebabkan sesuatu tipu-daya yang dilakukan olehnya".

Sedangkan ganti rugi karena perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata yang berbunyi : "Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut".

Salim H.S, menyebutkan bahwa :

Ganti rugi karena perbuatan melawan hukum adalah suatu bentuk ganti rugi yang dibebankan kepada orang yang telah menimbulkan kesalahan kepada pihak yang dirugikannya. Ganti rugi disini timbul karena adanya kesalahan, bukan karena adanya perjanjian. Sedangkan ganti rugi karena wanprestasi adalah suatu bentuk ganti rugi yang dibebankan kepada debitur yang tidak memenuhi isi perjanjian yang telah dibuat antara kreditur dengan debitur.⁹

Ganti kerugian yang dapat dituntut oleh kreditur kepada debitur adalah sebagai berikut :

- i. kerugian yang telah dideritanya, yaitu berupa penggantian biaya-biaya dan kerugian.
- ii. keuntungan yang sedianya akan diperoleh ini ditujukan kepada bunga-bunga yang akan diperoleh (Pasal 1246 KUH Perdata) ini ditujukan kepada bunga-bunga.

Yang diartikan dengan biaya-biaya (ongkos-ongkos), yaitu ongkos yang telah dikeluarkan oleh kreditur untuk mengurus objek perjanjian. Kerugian adalah berkurangnya harta

⁹ Salim H.S, Op cit h.101

kekayaan yang disebabkan adanya kerusakan atau kerugian. Sedangkan bunga-bunga adalah keuntungan yang akan dinikmati oleh kreditur. Penggantian biaya-biaya kerugian, dan bunga itu harus merupakan akibat langsung dari wanprestasi dan dapat diduga pada saat sebelum terjadinya perjanjian.

Di dalam Pasal 1249 Perdata menyebutkan :

Jika dalam suatu perikatan ditentukannya, bahwa si lalai memenuhinya, sebagai ganti rugi dan buna sekadar mengenai kerugian yang dideritanya oleh si berpiutang dan keuntungan yang terhilang baginya, hanya terdiri atas apa yang akan merupakan akibat langsung dari tak dipenuhinya perikatan.

Namun dalam perkembangannya menurut para ahli dan yurisprudensi bahwa kerugian dapat dibedakan menjadi dua macam yaitu : ganti rugi materiil, dan ganti inmateriil. Adapun yang dimaksud dengan kerugian materiil adalah suatu kerugian yang diderita kreditur dalam bentuk uang/kekayaan/benda. Sedangkan kerugian inmateriil adalah suatu kerugian yang diderita oleh kreditur yang tidak bernilai uang, seperti rasa sakit, mukanya pucat, dan lain-lain.

B. Kajian Tentang Perjanjian Pemborongan Bangunan

1. Pengertian Perjanjian Pemborongan Bangunan

Perjanjian Pemborongan Bangunan tergolong dalam perjanjian untuk melakukan pekerjaan sebagaimana diatur dalam pasal 1601-b Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi : “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.”

Berdasarkan rumusan di atas, kiranya dapat diperoleh suatu pengertian bahwa pemborongan bangunan, merupakan persetujuan antara dua belah pihak yang menimbulkan sesuatu dengan imbalan tertentu. Pihak yang satu menghendaki hasil dari suatu pekerjaan yang disanggupi oleh pihak lainnya, untuk diselenggarakan dalam suatu jumlah uang sebagai harga hasil pekerjaan tersebut.

2. Unsur-Unsur Perjanjian Pemborongan Bangunan

Setelah mengetahui ketentuan dari pasal 1601- b Kitab Undang-undang Hukum Perdata, maka dalam perjanjian pemborongan bangunan terdapat beberapa unsur yang masing-masing unsur dapat dijabarkan sebagai berikut :

a. Merupakan Suatu Perjanjian

Menurut ketentuan pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pengertian dari perjanjian adalah : "Suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih".

Ketentuan-ketentuan yang dibuat dalam perjanjian oleh para pihak, pada dasarnya hanya bersifat mengatur dan melengkapi saja. Artinya. Jika suatu perjanjian tidak mengatur suatu hal, maka terhadap hal-hal yang tidak diatur tersebut tunduk pada ketentuan Undang-undang. Dalam kenyataannya sering terjadi, bahwa para pihak mengadakan perjanjian dengan tidak mengatur segala sesuatunya secara terperinci yang berhubungan dengan perjanjian melainkan hanya mengatur hal-hal yang pokok saja.

Suatu perjanjian ada yang memiliki sifat sepihak atau unilateral dan ada pula yang mempunyai sifat dua pihak atau bilateral. Dalam perjanjian sepihak, pihak yang memperoleh hak dari perjanjian tidak mempunyai hak sebagai lawan atau kebalikan dari kewajiban. Sedangkan dalam perjanjian bilateral, masing-masing pihak dibebani hak dan kewajiban, dan perjanjian ini sering kita jumpai dalam kehidupan sehari-hari.

Perjanjian pemborongan bangunan merupakan suatu perjanjian yang bersifat timbal balik, karena pihak yang memborongkan berkewajiban untuk membayar harga yang telah ditentukan, sedangkan pihak pemborong wajib untuk melakukan pekerjaan tersebut.

b. Menyelenggarakan Suatu Pekerjaan

Dalam perjanjian pemborongan bangunan, hal yang paling utama untuk dilakukan oleh pemborong adalah melaksanakan pekerjaan tertentu sebagaimana yang telah direncanakan lebih dahulu dengan menggunakan dasar borongan (bestek) serta menyerahkan hasilnya. Sedangkan pihak yang memborongkan berkewajiban membayar harga sebagaimana yang telah ditentukan.

Tidak kalah pentingnya dalam perjanjian ini adalah pihak pemborong harus menunjukkan suatu hal yang baru, sebagaimana yang dikemukakan oleh Soekardono, sebagai berikut : "Sifat mutlak dari perjanjian ini ialah bahwa pemborong dengan melakukan pekerjaan harus mencapai

hasil tertentu yang belum ada dan yang perbuatannya telah direncanakan sebelumnya. Singkatnya, harus dihasilkan benda benda baru tertentu oleh pihak pemborong.”¹⁰

Demikian letak perbedaan antara perjanjian pemborongan dengan perjanjian yang lainnya, dimana pada perjanjian pemborongan harus menimbulkan suatu hal baru, sedangkan dalam perjanjian lain misalnya perjanjian perburuhan atau perjanjian jual beli hal tersebut tidak mutlak ada.

c. Untuk Kepentingan Pihak Lain

Hasil dari pekerjaan tersebut dalam hal ini jelas bukan untuk dinikmati sendiri, melainkan hasil pekerjaan tersebut harus diserahkan kepada pihak yang memborong. Subekti menyatakan bahwa :

“Yang dinamakan perjanjian pemborongan itu adalah suatu perjanjian antara seorang (pihak yang memborongkan pekerjaan) dengan seorang lain (pihak yang memborong pekerja), dimana pihak pertama menghendaki suatu hasil pekerjaan yang disanggupi oleh pihak lawan, atas pembayaran suatu uang tertentu sebagai harga pemborongan. Bagaimana caranya pemborong mengerjakan tidaklah penting bagi pihak pertama tersebut karena yang dikehendaki adalah hasilnya yang akan diserahkan kepadanya dalam keadaan baik dalam suatu jangka waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian.”¹¹

Namun, dalam hal ini tidak berarti pemborong tersebut tidak mempunyai kepentingan sama sekali terhadap hasil pekerjaan yang telah diselesaikan.

Di samping upah yang diharapkan, pemborong juga mempunyai hak retensi terhadap pekerjaan yang telah diselesaikannya, apabila pemberi pekerjaan tidak membayar harga yang ditentukan.

d. Dengan Menerima Harga Yang Ditentukan

Dalam menentukan harga dari suatu pemborongan bangunan dapat dilakukan dengan cara sebagai berikut :

¹⁰ Soekardono, Hukum Dagang Indenisia, Jilid I, Dian Rakyat, Bandung, 1993.h.74

¹¹ Subekti (III), Aneka Perjanjian, Alumni, Bandung, h.58

1. Harga borongan ditentukan secara keseluruhan, artinya bahwa perhitungan harga dihitung mulai dari persiapan pelaksanaan pekerjaan hingga pekerjaan tersebut selesai dan diserahkan kepada prinsipal.
2. Harga borongan ditentukan secara bagian pembagian, artinya adalah bahwa perhitungan harga borongan tersebut dilakukan dengan membagi seluruh pekerjaan beberapa bagian.

Dalam hal ini apabila borongan ditentukan secara keseluruhan, maka pembangunan dapat dilakukan secara langsung terhadap harga yang ditentukan. Tetapi dalam hal harga borongan ditentukan bagian pembagian, maka pembayaran dilakukan setelah pekerjaan tersebut selesai berapa persen sesuai dengan perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak. Sehingga tidak diberikan secara langsung tetapi harga borongan tersebut sesuai dengan pekerjaan yang telah diselesaikan oleh pemborong.

Dalam pasal 1608 KUH Perdata disebutkan, bahwa :

Jika suatu pekerjaan dikerjakan sepotong atau seukuran, maka pekerjaan itu dapat diperiksa sebagian demi sebagian, pemeriksaan tersebut dianggap terjadi untuk semua bagian yang telah dibayar, apabila pihak yang memborongkan tiap-tiap kali membayar si pemborong menurut imbalan dari apa yang telah selesai dikerjakan.

Mengenai pekerjaan lainnya, tentu menunggu pemeriksaan selanjutnya oleh prinsipal dan pekerjaan yang belum diperiksa atau belum diselesaikan tidak boleh dianggap bahwa pemborong telah memenuhi prestasi secara keseluruhan

3. Sifat Khusus Dari Perjanjian Pemborongan

Sifat khusus dari perjanjian pemborongan adalah sama dengan sifat khusus dari perjanjian pemborongan pekerjaan. Didalam perjanjian pemborongan bangunan pada dasarnya antara pihak pemborong dengan pihak prinsipal adalah sama dan sederajat. Jadi dalam hal ini bukanlah hubungan sebagaimana buruh dan majikan.

Di dalam perjanjian pemborongan bangunan dimungkinkan terkandung perjanjian-perjanjian lain yang menyertai perjanjian pemborongan.

Perjanjian tersebut adalah perjanjian pemberian kuasa dan perjanjian pelayanan berkala. Perjanjian pemberian kuasa diatur dalam pasal 1792 sampai 1819 KUH Perdata. Dalam pasal 1792 KUH Perdata disebutkan : “Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan”.

Dari pasal tersebut dapat diketahui bahwa perjanjian bentuk ini selalu mengandung unsur perwakilan bagi pemegang kuasa untuk mengadakan perjanjian dengan pihak ketiga atas nama pemberi kuasa.

4. Berlakunya Perjanjian Pemborongan Bangunan

Sebelum perjanjian berlaku harus ada kata sepakat antara para pihak yang akan dituangkan secara lisan maupun tertulis. Pada umumnya, perjanjian pemborongan akan mulai berlaku dari hal-hal sebagai berikut :

- a. Perjanjian pemborongan berlaku sebagaimana berlaku yang ditetapkan dalam perjanjian.
- b. Kalau tidak ada ketentuan, maka perjanjian akan mulai berlaku pada saat tercapainya kata sepakat tentang hal-hal pokok dari perjanjian.
- c. Ada kalanya saat mulai berlakunya perjanjian ditentukan selang beberapa saat setelah dicapai kesepakatan diantara para pihak tentang pokok-pokok yang diperjanjikan. Hal ini terkait apabila pekerjaan tersebut memerlukan waktu khusus sebelum dilaksanakan.¹²

Hal di atas akan berlainan apabila waktu penyelesaiannya ditentukan karena dalam hal ini pihak pemborong pasti akan berusaha sebaik mungkin dengan kemampuan yang dimilikinya, karena apabila pemborong melampaui waktu yang telah ditentukan, maka pihak pemborong dapat dikatakan wanprestasi.

5. Jenis Perjanjian Pemborongan Bangunan

Jenis-jenis perjanjian pemborongan bangunan dapat diklasifikasikan sebagai berikut:

- a. Menurut cara terjadinya perjanjian pemborongan dapat dibedakan atas :

¹² FX Djumaldji, Opcit, h.5

- i. Perjanjian pemborongan bangunan yang diperoleh sebagai hasil pelelangan atas dasar penawaran yang diajukan (competitive bid contract) ;
- ii. Perjanjian pemborongan bangunan atas dasar penunjukan ;
- iii. Perjanjian pemborongan bangunan yang diperoleh sebagai hasil perundingan antara si pemberi tugas dengan pemborong (negotiated contract).¹³

b. Menurut cara penentuan harganya perjanjian pemborongan bangunan dapat dibedakan dalam empat bentuk sebagai berikut :

- ii. perjanjian pelaksanaan pemborongan dengan harga pasti (fixed price).

Disini harga pemborongan telah ditetapkan secara pasti, ialah baik mengenai harga kontrak maupun harga satuan ;

- ii. Perjanjian pelaksanaan pemborongan dengan harga lumpsom.

Di sini harga borongan diperhitungkan secara keseluruhan ;

- iii. Perjanjian pelaksanaan pemborongan atas dasar satuan (unit price), menurut jumlah perkiraan jumlah unit ;

- iv. Perjanjian pelaksanaan pemborongan atas dasar jumlah biaya dan upah (cost plus fee)

Di sini pemberi tugas akan membayar pemborongan dengan jumlah biaya yang sesungguhnya yang telah dikeluarkan ditambah dengan upahnya.¹⁴

6 . Pihak-pihak dalam Perjanjian Pemborongan Bangunan

Dengan adanya perjanjian pemborongan selalu ada pihak-pihak yang terikat dalam perjanjian pemborongan. Tapi ada pihak-pihak lainnya yang secara tidak langsung terikat juga dalam perjanjian pemborongan.

Baik pihak-pihak yang terikat secara langsung maupun yang secara tidak langsung dengan adanya perjanjian pemborongan, disebut peserta dalam perjanjian. Adapun peserta dalam perjanjian pemborongan adalah sebagai berikut:

- a. Pengguna Jasa/ Prinsipal (bouwheer/ kepala kantor / satuan kerja/ pimpinan proyek / pemberi tugas).

¹³ Sri Soedewi Mascjun Sofyan (I), Opcit,h.59

¹⁴ Ibid, h.60.

- b. Penyedia Jasa / Pemborong (rekanan, annamar/contractor).
- c. Perencana (arsitek).
- d. Pengawas (direksi).¹⁵

Pelaksanaan pekerjaan atau pemborong dilarang merangkap sebagai pengawas terhadap pelaksanaan pekerjaan pemborongannya.

Adapun tugas-tugas dari para pihak dalam perjanjian pemborongan tersebut dapat dipahami dalam gambaran berikut :

a. Pengguna Jasa

Prinsipal sebagai pemberi tugas dapat berupa perorangan, badan hukum, instansi pemerintah maupun swasta. Prinsipal adalah pihak yang mempunyai prakarsa untuk membangun suatu atau memborongkan bangunan sesuai dengan kontrak yang tercantum dalam bestek.

Dalam melaksanakan pemborongan bangunan tersebut, pemberi tugas dapat diwakili oleh direksi yang bertugas mengawasi pelaksanaan pembangunan. Untuk itu dapat ditunjuk seorang arsitek atau utusan yang berwenang untuk melaksanakannya. Hubungan antara pemberi tugas dengan pemborong dapat berupa :

- i. Pemberi tugas adalah pemerintah dan pemborong juga pemerintah, maka hubungannya berwujud hubungan kedinasan.
- iii. Pemberi tugas dan pemerintah atau swasta sedangkan pemborong dari pihak swasta hubungannya dituangkan dalam suatu perjanjian pemborongan/Surat Perintah Kerja.

Sedangkan tugas dari pemberi tugas adalah :

- i. memeriksa dan menyetujui hasil pekerjaan pemborong
- ii. menerima hasil pekerjaan
- iii. membayar harga bangunan

b. Penyedia Jasa/ pemborong

Pemborong adalah pihak yang bertanggung jawab terhadap pelaksanaan pekerjaan tersebut kepada prinsipal untuk kelancaran pembangunan sesuai dengan bastek dan syarat-syarat sebagaimana tercantum dalam kontrak.

Sedangkan tugas dari pemborong adalah :

¹⁵ FX. Djumialdji, Opcit, h.7.

- i. melaksanakan pekerjaan sesuai dengan bastek
 - ii. menyerahkan pekerjaan.
- c. Arsitek

Perencana bukan merupakan pihak dalam perjanjian pemborongan bangunan, akan tetapi mempunyai peranan yang sangat penting dalam perjanjian pemborongan bangunan.

Apabila pemberi tugas adalah pemerintah, sedangkan perencana juga pemerintah, maka terjadi hubungan kedinasan. Sedangkan bila pemberi tugas pemerintah/swasta dan perencana dari pihak swasta yaitu konsultan perencana, maka hubungannya diatur dalam perjanjian melakukan jasa-jasa tunggal atau perjanjian pemberian kuasa tergantung tugas yang dilakukan oleh konsultan perencana.

d. Direksi (Pengawas)

Keberadaan Direksi sebagai wakil daripada prinsipal untuk mengawasi jalannya sesuatu yang dilaksanakan oleh pemborong memang mempunyai arti yang sangat penting bagi prinsipal.

Tugas dari Direksi yang paling utama adalah mengawasi jalannya pelaksanaan pekerjaan pemborongan agar tidak menyimpang dari Rencana Kerja Bangunan (Bestek) yang disepakati bersama. Di sini Direksi sebagai pengawas memberi petunjuk-petunjuk memborongkan pekerjaan, memeriksa bahan-bahan, waktu pembangunan berlangsung dan akhirnya membuat penilaian akhir dari pekerjaan.

7. Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Pemborongan Bangunan

Mengenai hak-hak dan kewajiban dari para pihak didalam perjanjian pemborongan bangunan hanya sedikit sekali diatur dalam Kitab Undang- Undang Hukum Perdata. Sebagian besar hak-hak dan kewajiban diatur dalam peraturan standart pemborongan (AV tahun 1941), kemudian dimuat secara terperinci dalam perjanjian pemborongan bangunan, juga dimuat dalam syarat-syarat kerja bestek dari pemberian tugas dalam perjanjian pemborongan. Akan tetapi masih terdapat hak-hak dan kewajiban yang bersifat umum yang diatur oleh ketentuan Undang-undang.

Pada prinsipnya kewajiban dari pemberi kerja dalam perjanjian pemborongan bangunan adalah membayar harga borongan yang telah disepakati, sebagaimana yang tercantum dalam kontrak. Harga borongan tersebut dapat juga dibayar oleh si pemberi kerja secara bertahap.

Adapun kewajiban dari si pemborong dalam perjanjian pemborongan bangunan adalah melaksanakan pekerjaan sesuai dengan kontrak, rencana kerja dan syarat-syarat yang telah ditetapkan (bestek). Bestek adalah uraian tentang rencana pekerjaan dan syarat-syarat yang ditetapkan disertai dengan gambar.¹⁶

Kemudian pemborong berkewajiban untuk menyerahkan pekerjaan yang diborongan pada tanggal yang telah ditentukan dalam perjanjian pemborongan maupun yang telah diperjanjikan.

Pemborong juga berkewajiban untuk bertanggung jawab terhadap perbuatan orang-orang yang telah dipekerjakan dalam pelaksanaan pemborongan pekerjaan sebagaimana telah diatur dalam pasal 1613 KUH Perdata yang menyatakan bahwa : “si pemborong adalah bertanggung jawab terhadap perbuatan orang-orang yang diperkerjakan olehnya”.

8. Hapusnya Perjanjian Pemborongan Bangunan

Mengenai hal hapusnya perjanjian pemborongan bangunan dapat dikarenakan hal-hal sebagai berikut :

- a. Dengan terpenuhinya prestasi atau telah selesai 100% (seratus persen) sesuai dengan kontrak dan hasil kerja itu telah diserahkan tepat pada waktunya dalam keadaan yang sesuai dengan kontrak (pasal 8 AV tahun 1941).
- b. Pekerjaan pemborongan dihentikan oleh pemberi tugas dengan memberi ganti rugi sepenuhnya pada pemborong, berkaitan dengan biaya yang telah dikeluarkan dari keuntungan yang seharusnya akan dapat dicapainya.
- c. Karena adanya wanprestasi, dalam arti pemutusan untuk waktu yang akan datang dari pemenuhan untuk yang telah terjadi, pemutusan berlaku surut karena tidaklah mungkin mengembalikan pada keadaan semula.
- d. Karena ada kepailitan, surseanse, dan karena adanya penyitaan terhadap benda-benda milik pemborong (pemutusan dari pengadilan/pihak yang berwenang).
- e. Kematian pemborong, akan tetapi sejalan perkembangan keadaan bahwa pemborong juga dapat berbentuk badan hukum yang mempunyai pengurus sehingga hal ini tidak berlaku, kecuali apabila pemborong adalah perseorangan dan tidak mungkin digantikan oleh orang lain.

¹⁶ Sri Soedewi Mascjun Sofyan (I), Opcit,h.79

C. Kajian Tentang Perjanjian Pemborongan Pada Proyek-proyek Pemerintah

Perjanjian pemborongan di dalam skripsi ini adalah perjanjian pemborongan dengan bangunan sebagai obyek perjanjiannya. Yaitu pembangunan yang dikerjakan diatas tanah dalam bentuk proyek fisik pemerintah.

Perjanjian tersebut dilaksanakan oleh para pihak pemerintah dengan pihak swasta. Pihak pemerintah dalam hal ini adalah dapat berupa pemerintah daerah, departemen atau instansi pemerintah non departemen atau instansi pemerintah non departemen.

Pada pelaksanaan pemborongan proyek-proyek pemerintah antara pemerintah daerah atau departemen atau lembaga selaku pihak prinsipal dengan pihak pemborong selaku pelaksana dari pekerjaan pembangunan, menurut Keppres No. 80 Tahun 2003 disyaratkan melalui :

1. Pelelangan umum

Adalah pelelangan yang dilakukan secara terbuka dengan pengumuman secara luas melalui media massa, media cetak, dan pada papan pengumuman resmi untuk penerangan umum sehingga masyarakat luas dunia usaha yang berminat dan memenuhi kualifikasi dapat mengikutinya.

2. Pelelangan terbatas

Adalah pelelangan untuk pekerjaan tertentu yang diikuti oleh sekurang-kurangnya lima rekanan yang tercantum dalam daftar rekanan terseleksi (DRT) yang dipilih diantara rekanan yang tercatat dalam daftar rekanan mampu (DRM) sesuai dengan bidang usaha atau ruang lingkupnya atau kualifikasi kemampuannya, dengan pengumuman secara luas, melalui media massa, media cetak, dan papan pengumuman resmi untuk penerangan umum sehingga masyarakat dunia luas dapat mengetahuinya.

3. Pemilihan langsung

Adalah pelaksanaan pengadaan barang dan jasa tanpa melalui pelelangan umum atau pelelangan terbatas, yang dilakukan dengan membandingkan sekurang-kurangnya tiga penawar dan melakukan negoisasi baik teknis maupun harga, sehingga diperoleh harga yang wajar dan teknis yang dapat dipertanggungjawabkan dari rekanan yang tercatat dalam daftar rekanan mampu (DRM) sesuai dengan bidang usaha, ruang lingkupnya atau kualifikasi kemampuannya.

4. Pengadaan langsung

Adalah pelaksanaan pengadaan barang dan jasa yang dilakukan di antara rekanan golongan ekonomi lemah tanpa melalui pelelangan umum atau pelelangan terbatas atau pemilihan langsung.

Sedangkan dalam proses pemborongan bangunan antara pihak prinsipal dengan pemborong dalam hal pemborongan proyek-proyek pemerintah itu sendiri terdapat kegiatan-kegiatan yang harus dilakukan sebelum terjadinya sampai disahkannya perjanjian pemborongan bangunan tersebut.

Adapun kegiatan atau fase tersebut adalah :

1. Pengumuman adanya pelelangan pekerjaan (tender)

Dalam hal adanya pengumuman adanya pelelangan tersebut memuat hal-hal sebagai berikut :

- a. petunjuk-petunjuk tempat pendaftaran dan batas waktu pendaftaran
- b. petunjuk tempat lokasi proyek
- c. petunjuk tempat pengambilan bestek
- d. tempat penjelasan tentang pekerjaan yang memungkinkan adanya penambahan atau perubahan terhadap bestek yang telah disusun.

2. Pendaftaran pelelangan

3. Evaluasi tentang pendaftaran

4. Pengumuman hasil evaluasi

5. Penawaran terhadap pekerjaan yang dilelangkan (ditenderkan)

6. Pelaksanaan pelelangan

7. Pengumuman pemenang pelelangan

8. Surat Penunjukan Pemenang Pelelangan (SP3) atau Gueneng

9. Pembuatan kontrak (perjanjian) pemborongan bangunan

10. Pembuatan SPK

Berdasarkan Keppres No.80 Tahun 2003 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa, penggolongan kualifikasi rekanan jasa pemborongan dilaksanakan sebagai berikut :

1. Golongan kontraktor dengan kemampuan tinggi

A :Rekanan yang mampu melaksanakan perbaikan dan pembangunan dengan persyaratan teknis tinggi atau sangat tinggi, bernilai diatas Rp 1 Milliar.

2. Golongan kontraktor dengan kemampuan madya

B :Rekanan yang mampu melaksanakan perbaikan dan pembangunan dengan persyaratan teknis madya persyaratan teknis tinggi bernilai diatas Rp 500 juta sampai dengan 1 Milliar.

3. Golongan kontraktor K1 dan K2

K1 :Rekanan yang mampu melaksanakan pekerjaan perbaikan sederhana dan pembangunan dengan persyaratan teknis sederhana/madya bernilai diatas Rp 200 juta sampai Rp 500 juta

K2 :Rekanan yang mampu melaksanakan pekerjaan pemeliharaan/perbaikan ringan dan pembangunan dengan persyaratan teknis sederhana, bernilai diatas Rp 15 juta sampai dengan Rp 25 juta

Sedangkan pengertian kualifikasi terhadap pemborong berbeda dengan kualifikasi, yaitu menilai pemborong atau kontraktor menurut jenis atau bidang atau spesialisasi yang dilakukan. Sehingga terdapat pembedaan pemborong berdasarkan sifatnya spesialisasi dari pekerjaan berupa :

Bidang teknik sipil

Bidang instalasi

Bidang teknik pengairan

Bidang arsitektur¹⁷

Setelah pemborong dapat memenuhi persyaratan prakualifikasi, kualifikasi dan klasifikasi pemborong juga memberikan jaminan sebagaimana yang diminta oleh pemimpin proyek. Jaminan ini bertujuan untuk menjamin lancarnya proyek tersebut. Adapun jaminan yang harus dipenuhi antara lain :

¹⁷ Ibid, h.12.

1. Jaminan tender adalah bentuk perjanjian penjaminan, bank menjamin pembayaran sejumlah uang tertentu (1%-3% dari penawaran) untuk memenuhi syarat penawaran didalam pelelangan pemborongan pekerjaan ;
2. Jaminan pelaksanaan adalah bentuk penanggungan yang diberikan oleh bank untuk menanggung pelaksanaan pekerjaan yang harus dilaksanakan oleh pemborong yang telah lulus dalam pelelangan pekerjaan dengan menyetorkan sejumlah presentase tertentu (5%) dari nilai borongan yang harus dibayar sebelum kontrak ditandatangani ;
3. Jaminan uang muka adalah jaminan bank yang harus diberikan sebelum pembayaran uang muka, ditentukan sebesar uang muka tersebut ;
4. Jaminan pemeliharaan adalah jumlah sisa pembayaran yang ditahan untuk masa pemeliharaan, umumnya 5% dari nilai kontrak.

Setelah fase-fase tersebut diatas pemborong yang berminat untuk melaksanakan pekerjaan berupa proyek-proyek yang ditawarkan dan telah memenuhi syarat-syarat yang telah dikeluarkan dengan mengingat waktu yang telah ditentukan dalam pengumuman tentang adanya pelelangan, maka pemborong berhak mengajukan surat penawaran yang harus disertai dengan dokumen-dokumen yang dimiliki seperti yang telah ditentukan oleh pemberi tugas.

Dokumen-dokumen tersebut adalah :

1. Neraca perusahaan terakhir, daftar susunan pemilikan modal, susunan pengurusan dan akte pendiriannya beserta perubahan-perubahannya.
2. Izin usaha dalam bidang pekerjaan yang akan dilaksanakan
3. Cukup pengalaman dalam usahanya
4. Peralatan yang diperlukan
5. Surat keterangan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP)
6. Referensi bank

Pada waktu yang ditentukan, panitia pelelangan yang telah diangkat oleh pemimpin proyek pada saat fase pengumuman dan penjelasan setelah menyatakan dihadapan para peserta bahwa pemasukan penawaran telah ditutup. Maka panitia pelelangan mengadakan pembukaan surat-surat penawaran.

Dalam hal pembukaan surat-surat penawaran oleh panitia pelelangan dapat diketahui :

1. Jumlah pemborong atau rekanan yang menyatakan diri mengikuti untuk mengikuti pelelangan dan jumlah penawaran yang masuk
2. Jumlah pemborong atau rekanan yang memenuhi syarat-syarat penawaran dan tidak memenuhi syarat-syarat penawaran yang masuk.

Setelah hasil berita pelelangan selesai, selanjutnya panitia pelelangan menunjuk dan menyerahkan usulan calon pemenang pelelangan pada pejabat yang berwenang. Pejabat yang berwenang mengambil data mengenai penetapan calon pemenang itu (di kabupaten Dati II) adalah Bupati. Setelah ditetapkan pemenang oleh Bupati dan apabila ada peserta pelelangan keberatan atas penetapan tersebut maka peserta pelelangan dapat mengajukan sanggahan secara tertulis kepada pejabat yang berwenang (dalam hal ini pemimpin proyek atau pemberi tugas). Untuk menetapkan pemenang pelelangan, sanggahan tersebut hanya dapat diajukan terhadap kekeliruan prosedur pelelangan.

Berdasarkan ketentuan penetapan pelelangan maka kepala kantor, satuan kerja atau pemimpin proyek menunjuk pemenang pelelangan sebagai pelaksana pekerjaan atau pelaksana penyerahan barang. Peserta yang memenangkan tender wajib menerima penunjukan tersebut. Apabila ternyata mengundurkan diri, hal ini hanya dapat dilakukan dengan alasan yang dapat diterima oleh kepala kantor, satuan kerja atau pimpinan proyek.

Pada fase terakhir, berdasarkan surat penetapan pelelangan, Kepala Kantor, satuan kerja atau pemimpin proyek menunjuk pemenang pelelangan dengan surat penunjukan pemenang pelelangan (SP3) atau gueneng. Sambil menunggu dibuat dan disahkan kontrak (perjanjian) pemborongan bangunan, setelah kontrak atau perjanjian tersebut disahkan maka Kepala Kantor, satuan kerja dan pimpinan proyek mengeluarkan SPK pada pemenang pelelangan untuk segera mengerjakan pekerjaan yang sudah dimenangkan.

Mengenai surat perjanjian atau kontrak, berdasarkan Keppres No 80 tahun 2003 dinyatakan harus memuat :

1. Pokok pekerjaan yang diperjanjikan dengan uraian yang jelas mengenai jenis dan jumlahnya ;
2. Harga yang tetap dan pasti, serta syarat-syarat pembayarannya ;
3. Persyaratan dan spesifikasi teknis yang jelas dan terinci ;

4. Jangka waktu penyelesaian/penyerahan yang pasti serta syarat-syarat penyerahannya;
5. Jaminan teknis/hasil pekerjaan yang dilaksanakan ;
6. Sanksi dalam hal rekanan ternyata tidak memenuhi kewajibannya ;
7. Penyelesaian perselisihan ;
8. Status hukum ;
9. Hak dan kewajiban para pihak yang terkait didalam perjanjian yang bersangkutan ;
10. Penggunaan barang dan jasa hasil produksi dalam negeri tegas dirinci dalam lampiran kontrak.

D. Kajian Tentang Bentuk Penyelesaian Sengketa

Pada dasarnya bentuk dari penyelesaian sengketa dibagi menjadi dua macam yaitu: ” litigasi (melalui pengadilan), dan alternatif penyelesaian sengketa”.¹⁸

1. Penyelesaian Sengketa Melalui Pengadilan (Litigasi)

Menurut Salim H.S : ”penyelesaian sengketa melalui pengadilan adalah suatu pola penyelesaian sengketa yang terjadi antara para pihak di antara para pihak yang diselesaikan oleh pengadilan”.¹⁹

Litigasi merupakan suatu proses gugatan, suatu sengketa diritualisasikan yang menggantikan sengketa sesungguhnya, yaitu para pihak dengan memberikan kepada seorang pengambil keputusan dua pilihan yang bertentangan.

Penggunaan sistem litigasi mempunyai keuntungan dan kekurangannya dalam penyelesaian sengketa. Keuntungannya yaitu :

- i. dalam mengambil alih keputusan dari para pihak, litigasi sekurang-kurangnya dalam batas tertentu menjamin bahwa kekuasaan tidak dapat mempengaruhi hasil dan dapat menjamin ketentaraman sosial ;
- ii. litigasi sangat baik sekali untuk menemukan berbagai kesalahan dan masalah dalam posisi lawan ;

¹⁸ Salim H.S, Opcit, h.140

¹⁹ Ibid.

- iii. litigasi memberikan suatu standar bagi prosedur yang adil dan memberikan peluang yang luas kepada para pihak untuk didengar keterangannya sebelum mengambil keputusan ;
- iv. litigasi memberikan nilai-nilai masyarakat untuk penyelesaian sengketa pribadi ;
- v. dalam sistem litigasi para hakim menerapkan nilai-nilai masyarakat yang terkandung dalam hukum untuk menyelesaikan sengketa.

Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa litigasi tidak hanya menyelesaikan sengketa, tetapi lebih dari itu juga menjamin suatu bentuk ketertiban umum, yang tertuang dalam undang-undang secara eksplisit maupun implisit. Namun litigasi juga memiliki banyak kekurangan.

Kekurangan dari litigasi yaitu :

- i. memaksa para pihak pada posisi yang ekstrem ;
- ii. memerlukan pembelaan (advocacy) atas setiap maksud yang dapat mempengaruhi putusan ;
- iii. litigasi benar-benar mengangkat seluruh persoalan dalam suatu perkara, apakah itu persoalan materi (substantive) atau prosedur, untuk persamaan kepentingan dan mendorong para pihak melakukan penyelidikan fakta yang ekstrem dan seringkali marginal ;
- iv. menyita waktu dan meningkatkan biaya keuangan ;
- v. fakta-fakta yang dapat dibuktikan membentuk kerangka persoalan, para pihak tidak selalu mampu mengungkapkan kekhawatiran mereka yang sebenarnya ;
- vi. Litigasi tidak mengupayakan untuk memperbaiki atau memulihkan hubungan para pihak yang bersengketa ;
- vii. Litigasi tidak cocok untuk sengketa yang bersifat polisentris, yaitu sengketa yang melibatkan banyak pihak, banyak persoalan dan beberapa kemungkinan alternatif penyelesaian.

Proses litigasi mensyaratkan pembatasan sengketa dan persoalan-persoalan sehingga para hakim atau para pengambil keputusan lainnya dapat lebih siap membuat keputusan.

2. Penyelesaian Sengketa melalui Alternatif Penyelesaian Sengketa (Non Litigasi)

Menurut Salim H.S pengertian dari penyelesaian sengketa alternatif adalah : "lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaiannya di luar pengadilan"

Ada sekurangnya enam macam tata cara penyelesaian sengketa diluar pengadilan yang diatur Undang-undang No.30 Tahun 1999 yaitu :

a. Konsultasi

Tidak ada suatu rumusan ataupun penjelasan yang diberikan dalam Undang-undang No.30 Tahun 1999 mengenai makna maupun arti dari konsultasi tetapi menurut Gunawan Widjaja adalah "merupakan suatu tindakan yang bersifat personal antara suatu pihak tertentu, yang dengan klien dengan pihak lain yang merupakan pihak konsultan, yang memberikan pendapatnya kepada klien tersebut untuk memenuhi keperluan dan kebutuhan kliennya tersebut".²⁰

b. Negosiasi

Negosiasi merupakan suatu teknik mempengaruhi dan menyakinkan pihak lain untuk menggunakan kemampuan yang ada demi menyelesaikan suatu konflik.²¹

Dalam pasal 6 ayat (2) Undang-undang No.30 Tahun 1999 bahwa pada dasarnya para pihak dapat dan berhak untuk menyelesaikan sendiri sengketa yang timbul di antara mereka. Kesepakatan mengenai penyelesaian tersebut selanjutnya harus dituangkan dalam bentuk tertulis yang disetujui oleh para pihak.

Pada ketentuan serupa yang diatur dalam Pasal 1851 sampai dengan pasal 1864 Bab Kedelapanbelas Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata tentang Perdamaian. Berdasarkan definisi yang diberikan dikatakan bahwa Perdamaian adalah suatu persetujuan dengan mana kedua belah pihak, dengan menyerahkan, menjanjikan atau menahan suatu barang, mengakhiri suatu perkara yang sedang berlangsung ataupun mencegah timbulnya suatu perkara. Persetujuan perdamaian ini oleh Kitab Undang-undang Hukum Perdata diwajibkan untuk dibuat secara tertulis, dengan ancaman tidak sah.

Kedua rumusan tersebut memiliki makna dan objektif yang hampir sama, hanya saja menurut rumusan Pasal 6 ayat (2) Undang-undang No.30 Tahun 1999, negosiasi diberikan

²⁰ Gunawan Widjaja, Alternatif Penyelesaian Sengketa, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, Tahun 2001, h.86

²¹ Rachmd Syafa'at, Advokasi Dan Pilihan Penyelesaian Sengketa, Agritek YPN, Malang, Tahun 2006, h.64

tenggang waktu penyelesaian paling lama 14 hari, dan penyelesaian sengketa harus dilakukan dalam bentuk pertemuan langsung oleh dan antara para pihak yang bersengketa. Juga bahwa negosiasi merupakan salah satu lembaga alternatif penyelesaian sengketa yang dilaksanakan di luar pengadilan, sedangkan perdamaian dapat dilakukan, maupun setelah sidang peradilan dilaksanakan, baik di dalam maupun di luar pengadilan (Pasal 130 HIR).

Makna negosiasi yang diatur dalam ketentuan pasal 6 ayat (2) Undang-undang No.30 Tahun 1999 sebenarnya ada dua hal yang perlu diluruskan atau diperjelas yaitu : pertama adalah "apakah ketentuan tersebut bersifat compulsory (memaksa), dan kedua, apakah para pihak dapat mengeyampingkan ketentuan ini ", untuk selanjutnya langsung menuju pada alternatif penyelesaian sengketa yang lain (seperti mediasi, konsiliasi, atau arbitrase) maupun melalui proses litigasi.

Dari literatur hukum diketahui bahwa pada umumnya prosese negosiasi merupakan suatu pranata alternatif penyeleseian sengketa yang bersifat informal, meslipun adakalanya dilakukan secara formal. Tidak ada suatu kewajiban bagi para pihak untuk melakukan pertemuan secara langsung pada saat negosiasi dilakukan, dan negosiasi tersebut tidak harus dilakukan oleh para pihak sendiri. Melalui negosiasi para pihak yang bersengketa atau berselisih paham dapat melakukan suatu proses penjajakan kembali akan hak dan kewajiban para pihak dengan melalui situasi yang sama-sama menguntungkan ("win-win"), dengan melepaskan atau memberikan kelonggaran (concession) atas hak-hak tertentu berdasarkan pada asas timbal balik. Persetujuan atau kesepakatan yang telah dicapai tersebut kemudian dituangkan sebagaimana mestinya. Kesepakatan tertulis tersebut bersifat final dan mengikat bagi para pihak. Kesepakatan menurut Undang-undang No. 30 Tahun 1999 Pasal 6 ayat (8) adalah wajib didaftarkan di Pengadilan Negeri dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari ditandatangani, dan dilaksanakan dalam jangka waktu (tiga puluh) hari terhitung sejak pendaftaran.

Undang-undang No.30 Tahun 1999 tidak memberikan batasan mengenai apa saja yang dapat di"negosiasikan", namun dengan mengacu pada rumusan yang diberikan dalam Pasal 5 Undang-undang No.30 Tahun 1999 terebut dapat dikatakan bahwa pada dasarnya segala sesuatu yang menurut Undang-undang yang berlaku dapat diadakan perdamaian dapat di"negosiasikan". Ini juga membawa konsekuensi bahwa tentunya negosiasi, sebagaimana halnya perdamaian hanya dapat dilakukan jika pihak yang ber"negosiasi mempunyai kekuasaan untuk melepaskan

hak-haknya atas hal-hal yang termaktub dalam kesepakatan tertulis tersebut, dan bahwa pelepasan akan segala hak dan tuntutan yang dituliskan dalam persetujuan negosiasi harus diartikan sebagai pelepasan dari hak-hak sekedar dan sepanjang hak-hak dan tuntutan-tuntutan tersebut ada hubunganbya dengan perselisihan yang menjadi sebab perdamaian tersebut. Selanjutnya, oleh karena kesepakatan tertulis hasil negosiasi adalah suatu persetujuan di antara para pihak, maka selayaknya juga jika hasil negosiasi tidak dapat dibantah dengan alasan kekhilafan mengenai hukum atau dengan alasan bahwa salah satu pihak telah dirugikan. Walau demikian masih terbuka kemungkinan telah terjadi suatu kekhilafan mengenai orangnya, atau mengenai pokok sengketa, atau telah dilakukan penipuan atau paksaan, atau kesepakatan telah diadakan atas dasar surat-surat yang kemudian dinyatakan palsu.

c. Mediasi

1. Pengertian Mediasi

Menurut rumusan dari pasal 6 ayat (3) Undang-undang No.30 Tahun 1999 bahwa atas kesepakatan tertulis para pihak sengketa atau beda pendapat diselesaikan melalui bantuan seorang atau lebih penasehat ahli maupun melalui seorang mediator. Tetapi Undang-undang tidak memberikan rumusan secara jelas dari mediasi maupun mediator. Gunawan Widjaja mengemukakan arti dari mediasi adalah "memerlukan pihak ketiga (baik perorangan maupun dalam bentuk suatu lembaga independen) yang bersifat netral dan tidak memihak, yang akan berfungsi sebagai mediator".²²

Sebagai pihak ketiga yang netral, independen, tidak memihak dan ditunjuk oleh para pihak (secara langsung maupun melalui lembaga mediasi), mediator berkewajiban untuk melaksanakan tugas dan fungsinya berdasarkan pada kehendak dan kemauan para pihak. Walau demikian ada suatu pola umum yang dapat diikuti dan pada umumnya dijalankan oleh mediator dalam rangka penyelesaian sengketa para pihak. Sebagai suatu pihak di luar perkara, yang tidak memiliki kewenangan memaksa, mediator ini berkewajiban untuk bertemu atau mempertemukan para pihak yang bersengketa guna mencari masukan mengenai pokok persoalan yang dipersengketakan oleh para pihak. Berdasarkan pada informasi yang diperoleh, baru kemudian mediator dapat menentukan duduk perkara, kekurangan dan kelebihan dari masing-masing pihak yang bersengketa, dan selanjutnya mencoba menyusun proposal penyelesaian, yang kemudian

²² Gunawan Widjaja, Opcit h.91

dikomunikasikan kepada para pihak secara langsung. Mediator harus mampu menciptakan suasana dan kondisi yang kondusif bagi terciptanya kompromi di antara kedua belah pihak yang bersengketa untuk memperoleh hasil yang saling menguntungkan (win-win). Baru setelah diperoleh persetujuan dari para pihak atas proposal yang diajukan (beserta segala revisi atau perubahannya) untuk penyelesaian masalah yang dipersengketakan, mediator kemudian menyusun kesepakatan itu secara tertulis untuk ditandatangani oleh para pihak, dan mediator juga diharapkan dapat membantu pelaksanaan dari kesepakatan tertulis yang telah ditandatangani oleh kedua belah pihak.

Menurut Undang-undang No.30 Tahun 1999, kesepakatan penyelesaian sengketa atau beda pendapat secara tertulis adalah final dan mengikat bagi para pihak untuk dilaksanakan dengan itikad baik. Kesepakatan tertulis tersebut wajib di daftarkan di Pengadilan Negeri dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak penandatanganan, dan wajib dilaksanakan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak pendaftaran.

Menurut ketentuan dalam Pasal 6 ayat (4) Undang-undang No.30 Tahun 1999, membedakan mediator menjadi dua, yaitu :

1. mediator yang ditunjuk secara bersama oleh para pihak (Pasal 6 ayat (3) Undang-undang No.30 Tahun 1999) ;
2. mediator yang ditunjuk oleh lembaga arbitrase atau lembaga alternatif penyelesaian sengketa yang ditunjuk oleh para pihak (Pasal 6 ayat (4) Undang-undang No.30 Tahun 1999)

2. Tujuan Mediasi :

- i. menghasilkan suatu rencana (kesepakatan) ke depan yang dapat diterima dan dijalankan oleh para pihak yang bersengketa ;
- ii. mempersiapkan para pihak yang bersengketa untuk menerima konsekwensi dari keputusan yang mereka buat, dan
- iii. mengurangi kekhawatiran dan dampak negatif lain dari suatu konflik dengan cara mambantu pihak yang bersengketa untuk mancapai penyelesaian secara konsensus.

d. Konsiliasi

Dalam Undang-undang No.30 Tahun 1999 tidak mengatur tentang konsiliasi. Perkataan konsiliasi sebagai salah satu lembaga alternatif penyelesaian sengketa terdapat pada pasal 1 angka 10 dan Alinea ke-9 Penjelasan Umum Undang-undang No 30 Tahun 1999 tersebut.

e. Pendapat Hukum Oleh Lembaga Arbitrase

Rumusan pasal 52 Undang-undang No.30 Tahun 1999 tentang arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa, menyatakan bahwa para pihak dalam suatu perjanjian berhak memohon pendapat yang mengikat dari lembaga arbitrase atas hubungan hukum tertentu dari suatu perjanjian.

Ketentuan ini pada dasarnya merupakan pelaksanaan dari pengertian tentang lembaga arbitrase yang diberikan dalam pasal 1 angka 8 Undang-undang No.30 Tahun 1999 yang menyatakan bahwa : "Lembaga arbitrase adalah badan yang dipilih oleh para pihak yang bersengketa untuk memberikan putusan mengenai sengketa tertentu; lembaga tersebut juga dapat memberikan pendapat yang mengikat mengenai suatu hubungan hukum tertentu dalam hal timbul sengketa".

Menurut ketentuan Pasal 52 Undang-undang No 39 Tahun 1999, pendapat hukum yang diberikan oleh lembaga tersebut dikatakan bersifat mengikat (binding) oleh karena pendapat yang diberikan tersebut akan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian pokok (yang dimintakan pendapatnya pada lembaga arbitrase tersebut). Setiap pelanggaran terhadap pendapat hukum yang diberikan tersebut berarti pelanggaran terhadap perjanjian (breach of contract – wan prestasi).

f. Arbitrase

1. Pengertian Arbitrase

Berasal dari kata *arbitrare* (bahasa latin) yang berarti kekuasaan untuk menyelesaikan suatu perkara menurut kebijaksanaan.

Menurut pasal 1 angka 1 Undang-undang No.30 Tahun 1999, arbitrase adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar pengadilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa.²³

²³ Rachmd Syafa'at, Opcit, h.85

Dari definisi yang diberikan dalam Undang-undang No.30 Tahun 1999 ada tiga hal yang dapat disimpulkan :

- i. arbitrase merupakan salah satu bentuk perjanjian
- ii. perjanjian arbitrase harus dibuat secara tertulis
- iii. perjanjian arbitrase merupakan perjanjian untuk menyelesaikan sengketa yang dilaksanakan di luar pengadilan umum.

Sedangkan pengertian dari "Lembaga arbitrase adalah badan yang dipilih oleh para pihak yang bersengketa untuk memberikan putusan mengenai sengketa tertentu; lembaga tersebut juga dapat memberikan pendapat yang mengikat mengenai suatu hubungan hukum tertentu dalam hal timbul sengketa".

2. Arbitrase Sebagai Salah Satu Bentuk Perjanjian

Perjanjian arbitrase dapat terwujud dalam bentuk suatu kesepakatan berupa:

- i. klausula arbitrase yang tercantum dalam suatu perjanjian tertulis yang dibuat para pihak sebelum timbul sengketa, atau
- ii. suatu perjanjian arbitrase tersendiri yang dibuat para pihak setelah timbul sengketa.

3. Syarat-syarat sah Arbitrase

a. Syarat subyektif

Syarat subyektif yang harus terpenuhi adalah :

- i. dibuat oleh mereka yang demi cakap untuk bertindak dalam hukum
- ii. dibuat oleh mereka yang demi hukum dianggap memiliki kewenangan untuk melakukan hal yang demikian.²⁴

b. Syarat obyektif

Menurut ketentuan pasal 5 ayat (1) Undang-undang No.30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, obyek perjanjian dalam hal ini adalah sengketa yang akan diselesaikan di luar pengadilan melalui lembaga arbitrase (dan atau lembaga alternatif penyelesaian sengketa lainnya) hanyalah sengketa di bidang perdagangan dan mengenai hak

²⁴ Gunawan Widjaja, Opcit_h.100

yang menurut hukum dan peraturan perundang-undangan dikuasai sepenuhnya oleh pihak yang bersengketa.

Diperjelas lagi pada pasal 66 huruf b Undang-undang No.30 tahun 1999 dimana ada suatu penjelasan resmi mengenai apa yang dimaksud dengan ruang lingkup hukum perdagangan adalah kegiatan-kegiatan antara lain bidang :

- i. perniagaan ;
- ii. perbankan;
- iii. keuangan ;
- iv. penanaman modal ;
- v. industri ;
- vi. hak kekayaan intelektual.

c. Perjanjian Arbitrase harus dibuat secara tertulis

Menurut Undang-undang No.30 Tahun 1999 mensyaratkan bahwa perjanjian arbitrase harus dibuat secara tertulis. Syarat tertulis dari perjanjian arbitrase dapat berwujud suatu kesepakatan berupa klausula arbitrase yang tercantum dalam suatu perjanjian tertulis yang dibuat para pihak sebelum timbul sengketa, atau suatu perjanjian arbitrase tersendiri yang dibuat para pihak setelah timbul sengketa.

4 Hapusnya Perjanjian Arbitrase

Undang-undang No.30 Tahun 1999 tidak mengatur mengenai syarat-syarat hapusnya perjanjian arbitrase, tetapi mengatur secara negatif hal-hal yang tidak menjadikan hapus atau batalnya perjanjian arbitrase, yaitu yang diatur dalam pasal 10, maka dikatakan bahwa perjanjian arbitrase tidak menjadi batal disebabkan oleh keadaan tersebut di bawah ini :

- a. meninggalnya salah satu pihak ;
- b. bangkrutnya salah satu pihak ;
- c. novasi ;
- d. insolvensi salah satu pihak ;
- e. pewarisan ;
- f. berlakunya syarat-syarat hapusnya perikatan pokok ;
- g. bilamana pelaksanaan perjanjian tersebut dialihtugaskan pada pihak ketiga dengan persetujuan pihak yang melakukan perjanjian arbitrase tersebut ; atau

h. berakhirnya atau batalnya perjanjian pokok.²⁵

5. Kelebihan Dan Kelemahan Arbitrase

Beberapa kelebihan para pihak yang menggunakan lembaga arbitrase, antara lain adalah:

- a. adanya kebebasan, keamanan, dan kepercayaan ;
- b. wasit/ Arbitrator memiliki keahlian ;
- c. lebih cepat dan hemat biaya ;
- d. bersifat rahasia ;
- e. adanya kepekaan arbitrator ;
- f. bersifat non preseden ;
- g. pelaksanaan putusan lebih mudah dilaksanakan.²⁶

Di samping kelebihan, lembaga arbitrase ini juga memiliki kelemahan yang mendasar diantaranya adalah :

- a. mempertemukan para pihak yang bersengketa ke badan peradilan tidak mudah.
- b. karena tidak dikenal adanya lembaga preseden hukum (legal presedent) atau keterikatan kepada putusan lembaga-lembaga arbitrase sebelumnya, akibatnya banyak putusan-putusan penting yang mengandung argumentasi hukum dari para ahli hukum kenamaan di buang begitu saja ;
- c. lembaga arbitrase tidak mampu memberikan jawaban yang definitif terhadap semua sengketa hukum ;
- d. putusan arbitrase tergantung kepada bagaimana arbitrator mengeluarkan keputusan yang memuaskan para pihak ;
- e. di dalam praktek, arbitrase dapat berlangsung lama karenanya membawa akibat biaya tinggi.

²⁵ Gunawan Widjaja, Opcit , h.110

²⁶ Rachmd Syafa'at, Opcit, h.87

BAB III

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian sebagai berikut :

1. Metode Pendekatan

Dalam penelitian ini metode pendekatan yang digunakan adalah pendekatan yuridis – sosiologis untuk mengkaji bentuk-bentuk kerugian bila terjadi ketidaksesuaian kontrak kerja antara pengguna dan penyedia jasa dan, mekanisme penyelesaian sengketanya

2. Lokasi Penelitian

Penelitian ini akan dilakukan di CV Tirta Agung mengingat CV Tirta Agung merupakan pemborong dengan kualifikasi K1 (Kecil 1) yaitu mampu mengerjakan proyek diatas Rp 400 juta s/d Rp 1 miliar, yang sering mengadakan kontrak kerja proyek pembangunan, sehingga hal tersebut dapat mempermudah dalam memperoleh informasi dan data-data yang akurat mengenai permasalahan yang diteliti.

Penelitian juga akan dilakukan di salah satu instansi pemerintah Kabupaten Tulungagung yaitu di Sub Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan pada Dinas Pekerjaan Pemukiman dan Prasarana Wilayah Kabupaten Tulungagung berdasarkan Surat Keputusan Bupati Tulungagung Nomor :188.45/09/012/2007 tanggal 5 Januari 2007.

3. Jenis dan Sumber Data

a. Jenis Data

Penelitian ini akan menggunakan 2 (dua) jenis data, yaitu :

a. Data Primer

Data primer dalam hal ini meliputi bentuk-bentuk kerugian bila terjadi ketidaksesuaian kontrak kerja antara pengguna dan penyedia jasa, dan juga bentuk dan mekanisme penyelesaian sengketanya.

b. Data Sekunder

Data sekunder terdiri dari dokumen-dokumen CV Tirta Agung dan Sub Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan pada Dinas Pekerjaan Pemukiman dan Prasarana Wilayah Kabupaten Tulungagung, serta buku-buku yang berkaitan dengan hukum yang bersifat teoritis, peraturan-peraturan serta tulisan-tulisan yang berhubungan dengan masalah yang diteliti, KUH Perdata, AV.41, Keppres 16 tahun 1994 Tentang Pelaksanaan Anggaran Pendapatan Dan Belanja Negara, UU No.18 Tahun 2000 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Instansi Pemerintah yang terkait dengan mekanisme penyelesaian sengketa

b. Sumber Data

- 1.Data primer diperoleh diperoleh secara langsung dari penelitian lapang di CV Tirta Agung, yaitu pada renovasi ketinggian pintu keluar masuk gedung pemeriksaan (CIS) , serta penelitian lapang di Sub Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan pada Dinas Pekerjaan Pemukiman dan Prasarana Wilayah Kabupaten Tulungagung.
- 2.Data sekunder diperoleh dari dokumen-dokumen perjanjian antara pengguna dan penyedia jasa, serta dari CV Tirta Agung dengan pihak-pihak yang terkait dalam perjanjian kontrak dan studi berbagai literatur di Pusat Dokumentasi dan Informasi Hukum (PDIH) Fakultas Hukum Brawijaya Malang serta Perpustakaan Pusat Universitas Brawijaya Malang

4. Teknik Pengumpulan Data

a. Untuk data primer dilakukan dengan cara :

- 1.wawancara yang dilakukan dengan mengajukan pertanyaan- pertanyaan kepada pihak pejabat CV Tirta Agung dan pihak pejabat Sub Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan pada Dinas Pekerjaan Pemukiman dan Prasarana Wilayah Kabupaten Tulungagung dengan menggunakan pedoman wawancara. Pertanyaan-pertanyaan yang akan diajukan disesuaikan dengan permasalahan yang diteliti.
2. Questionare yang dilakukan dengan memberikan daftar pertanyaan secara tertulis kepada pihak CV Tirta Agung sebagai pihak penyedia jasa dan Sub Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan pada Dinas Pekerjaan Pemukiman dan Prasarana Wilayah Kabupaten Tulungagungsebagai pihak pengguna jasa.

b. Untuk data sekunder diperoleh melalui studi kepustakaan berbagai literatur yang

berhubungan dengan penyelesaian sengketa bila terjadi ketidaksesuaian kontrak kerja antara pengguna dan penyedia jasa emiten serta mencatat dari dokumen-dokumen milik CV Tirta Agung dan milik Sub Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan pada Dinas Pekerjaan Pemukiman dan Prasarana Wilayah Kabupaten Tulungagung yang menjadi lokasi penelitian.

5. Populasi dan Sampel

a. Populasi

Populasi yang diambil dalam penelitian ini adalah : CV Tirta Agung, yang beralamat di Jalan MT Haryono III 24/B, Kabupaten Tulungagung, Propinsi Jawa Timur

b. Sampel

Sampel atas penelitian ini dilakukan berdasarkan teknik non-random yaitu dengan sample bertujuan (purposive sampling). Dimana harus memilih subyek-subyek dari anggota populasi, yaitu pihak-pihak yang mengetahui masalah yang dikaji dengan responden meliputi :

- i. Pejabat Unsur Pelaksana Teknis Operasional Dinas Perhubungan (UPTD), di Dinas Perhubungan Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung, dan
- ii. Direktur utama CV Tirta Agung.

6. Analisis Data

Untuk mempermudah pembahasan serta mendapatkan kesimpulan yang merupakan hasil dari penelitian di lapangan maka penulis akan menggunakan data primer yang akan diperoleh dari penelitian dianalisis dengan menggunakan metode deskriptif kualitatif dengan menjabarkan penyelesaian sengketa bila terjadi ketidaksesuaian kontrak kerja antara pengguna dan penyedia jasa pada renovasi ketinggian pintu keluar masuk gedung pemeriksaan (CIS) sebagaimana adanya dalam bentuk uraian kalimat. Kemudian menganalisis data-data yang diperoleh di lapangan untuk ditarik sebuah kesimpulan sesuai dengan permasalahan yang dikaji.

7. Definisi Operasional

Untuk membatasi ruang lingkup dari pembahasan skripsi ini, maka disini akan dijelaskan definisi operasional judul skripsi, sebagai berikut :

- a. Wanprestasi : ketidaksesuaian antara isi kontrak kerja dengan pelaksanaan di lapangan yang dilakukan oleh penyedia jasa.

- b. Perjanjian pemborongan kerja : perjanjian kontrak (pemborongan) kerja yang dilakukan antara pengguna jasa sebagai pihak kesatu dengan penyedia jasa sebagai pihak kedua pada pekerjaan renovasi ketinggian pintu keluar masuk gedung (CIS)
- c. Penyelesaian sengketa : penyelesaian sengketa melalui alternatif penyelesaian sengketa melalui presedur yang disepakati oleh para phak di luar pengadilan (Non Litigasi)



BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

Gambaran umum lokasi penelitian dalam penulisan skripsi ini terdiri dari gambaran umum dari lokasi renovasi ketinggian pintu keluar masuk gedung pemeriksaan (CIS) dan Profil Company (Profil Perusahaan) dari para pihak yang melakukan perjanjian kontrak pemborongan bangunan yaitu pihak penyedia jasa (CV Tirta Agung) dan pihak pengguna jasa (Dinas Pekerjaan Umum Dan Prasarana Wilayah Kabupaten Tulungagung).

1. Gambaran Lokasi Renovasi Ketinggian Pintu Keluar Masuk Gedung Pemeriksaan.

Lokasi renovasi ketinggian pintu keluar masuk beralamat di jalan Patimura no 24 Kecamatan Kedungwaru, Kabupaten Tulungagung terdapat pada Unsur pelaksana teknis operasional Dinas Perhubungan Tulungagung. Dengan batas administratif :

- Sebelah utara : kecamatan Ngantru
- Sebelah timur : kecamatan Ngunut
- Sebelah barat : kecamatan Botoran
- Sebelah selatan : kecamatan Tulungagung

Berdasarkan Pasal 4 Keputusan Bupati Tulungagung Nomor 493 Tahun 2002 tentang Pembentukan dan Susunan Organisasi Balai Pengujian Kendaraan Bermotor Kabupaten Tulungagung, menyatakan fungsi dari balai pengujian kendaraan bermotor adalah : "Dalam menyelenggarakan tugas sebagaimana dimaksud pada Pasal 4, Balai Pengujian Kendaraan Bermotor mempunyai fungsi : (a) pelaksanaan sebagian tugas Dinas Perhubungan bidang Pengujian Kendaraan Bermotor; (b) pelaksanaan urusan administrasi ; (c) pelaksanaan urusan operasional". Mempunyai kewenangan sebagaimana tercantum dalam Pasal 5 :

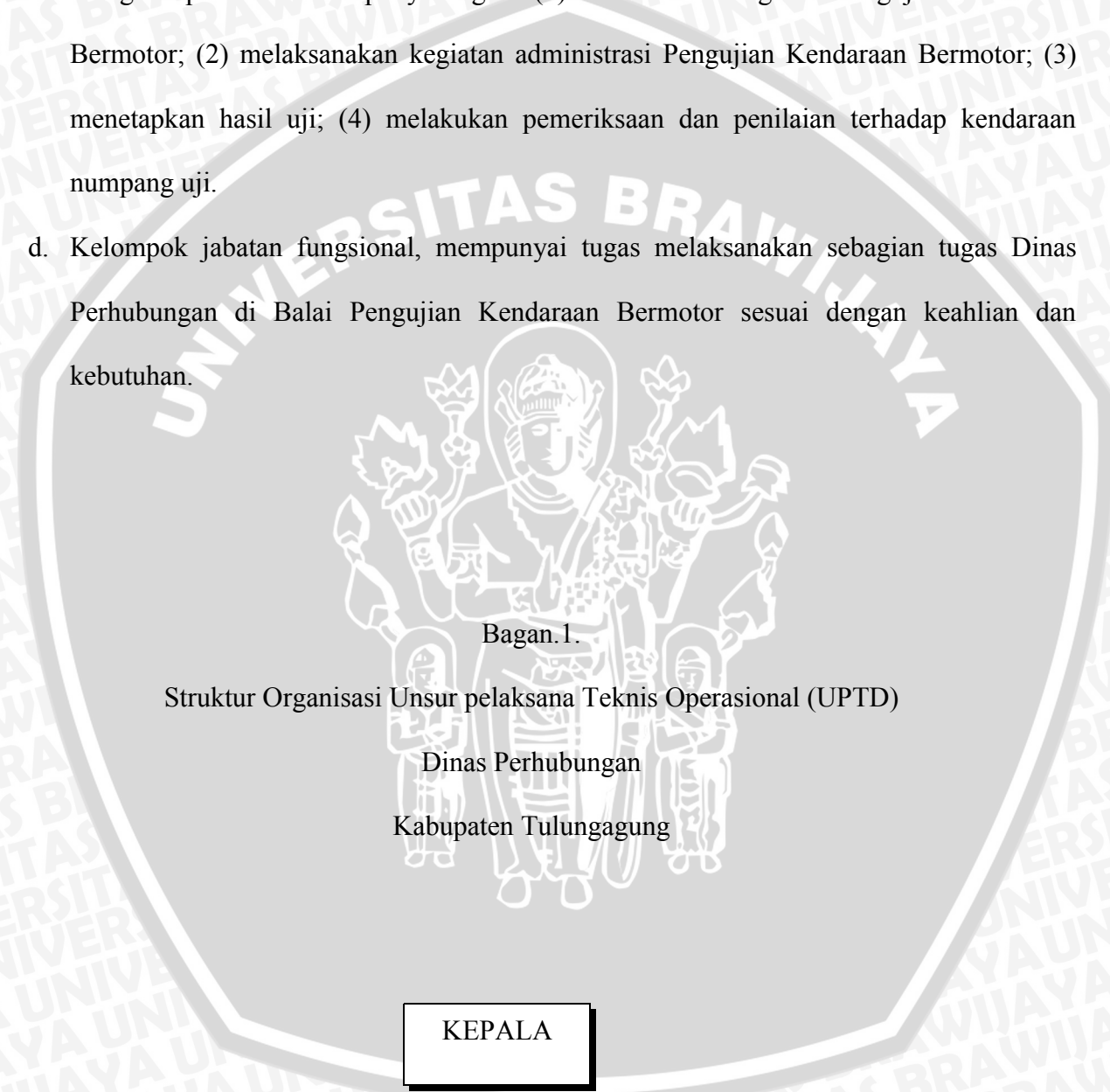
"Untuk melaksanakan fungsi sebagaimana dimaksud pasal 5, Balai Pengujian

Kendaraan Bermotor mempunyai kewenangan sebagai berikut :

- (a) penyusunan rencana pembangunan teknis operasional ;
- (b) pengkajian dan analisis teknis operasional ;
- (c) pengujian dan penerapan teknologi".

Susunan organisasi Balai Pengujian Kendaraan Bermotor terdiri dari :

- a. Kepala ;
- b. Petugas Administrasi mempunyai tugas : (1) melakukan pengelolaan urusan surat menyurat dan tata usaha kearsipan; (2) menyiapkan bahan penyusunan Balai Pengujian Kendaraan Bermotor kepada Kepala Dinas melalui kepala bagian Tata Usaha Dinas Perhubungan; (3) melakukan penyusunan rencana kegiatan operasional; (4) menghimpun data dan menyiapkan bahan dalam rangka pelaksanaan kegiatan.
- c. Petugas Operasional mempunyai tugas : (1) melakanakan kegiatan Pengujian Kendaraan Bermotor; (2) melaksanakan kegiatan administrasi Pengujian Kendaraan Bermotor; (3) menetapkan hasil uji; (4) melakukan pemeriksaan dan penilaian terhadap kendaraan numpang uji.
- d. Kelompok jabatan fungsional, mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas Dinas Perhubungan di Balai Pengujian Kendaraan Bermotor sesuai dengan keahlian dan kebutuhan.



Bagan.1.

Struktur Organisasi Unsur pelaksana Teknis Operasional (UPTD)

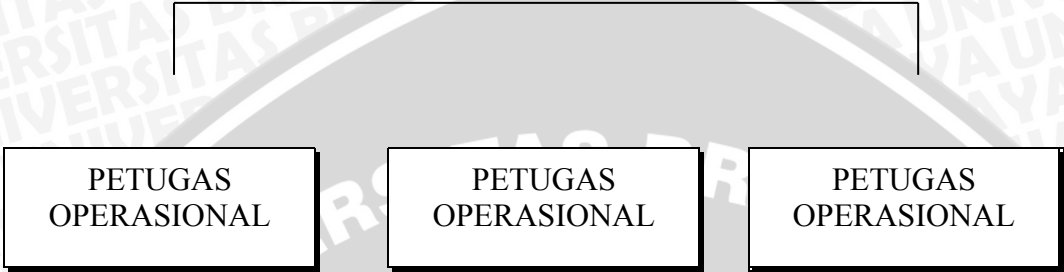
Dinas Perhubungan

Kabupaten Tulungagung

KEPALA

KELOMPOK
JABATAN
FUNGSIONAL

PETUGAS
ADMINISTRASI



Sumber : Dokumentasi Dinas Perhubungan Kabupaten Tulungagung Tahun 2002

Keterangan:

Unsur pelaksana teknis operasional Dinas Perhubungan merupakan Balai Pengujian Kendaraan Bermotor, dengan dipimpin oleh seorang Kepala yang berada dibawah dan bertanggung jawab kepada Kepala Dinas. Yang mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas Dinas Perhubungan dibidang pengujian kendaraan bermotor.

2. Profil Company (Profil Perusahaan) CV. Tirta Agung

Salah satu lokasi penelitian dalam penulisan skripsi ini adalah di CV. Tirta Agung, yaitu sebuah perusahaan usaha jasa pelaksana konstruksi bangunan yang lazim disebut dengan penyedia jasa/pemborong/kontraktor.

Dilihat dari bentuk perusahaan, CV Tirta Agung adalah berdiri dengan bentuk Persekutuan Komanditer (CV). Adapun pengertian dari Persekutuan Komanditer (CV) terdapat pada pasal 19 KUHD di mana disebutkan sebagai berikut :

Ayat (1) :Persekutuan secara melepas uang yang juga di namakan Persekutuan Komanditer, didirikan antara satu orang atau beberapa orang sekutu yang secara tanggung menanggung bertanggung jawab untuk seluruhnya pada pihak satu, dan satu orang atau lebih sebagai pelepas uang pada pihak lain.”

Ayat (2) :Dengan demikian dapat terjadi, pada saat yang bersamaan persekutuan tersebut merupakan persekutuan Firma di dalamnya dan merupakan persekutuan komanditer terhadap si pelepas uang.

Persekutuan Komanditer secara nyata diatur di dalam Pasal 19 sampai dengan Pasal 21 KUHD yang terletak diantara peraturan mengenai persekutuan dengan Firma (yang mencakup Pasal 16 sampai dengan Pasal 35 KUHD). Oleh karena itu persekutuan komanditer dapat diartikan sebagai salah satu persekutuan Firma yang mempunyai satu atau beberapa orang sekutu komanditer.

Mengenai bentuk dari persekutuan komanditer ini ada 3 (tiga) macam yaitu :

a. Persekutuan Komanditer Diam-diam

Adalah persekutuan komanditer yang belum menyatakan dirinya secara terang-terangan kepada pihak ketiga sebagai persekutuan komanditer.

Mengenai persekutuan komanditer diam-diam ini tidak secara tegas diatur dalam Undang-undang, namun demikian pembentuk Undang-undang tidak melarang persekutuan komanditer diam-diam

b. Persekutuan Komanditer Terang-terangan

Adalah persekutuan komanditer yang dengan terang-terangan menyatakan dirinya kepada pihak ketiga sebagai persekutuan komanditer. Dengan demikian istilah terang-terangan tertuju pada pernyataan diri sebagai persekutuan komanditer pihak ketiga.

c. Persekutuan Komanditer dengan saham

Persekutuan bentuk ini tidak diatur sama sekali di dalam Undang-undang (KUHD) dan pada hakikatnya persekutuan bentuk ini sama dengan persekutuan komanditer biasa (terang-terangan). Perbedaannya terletak pada pembentukan modalnya, di mana dalam persekutuan komanditer dengan saham pembentukan atau cara mendapatkan modalnya dengan mengeluarkan saham-saham.¹

Melihat dari bermacam-macam bentuk persekutuan komanditer diatas, maka CV Tirta Agung dapat dikategorikan sebagai suatu bentuk persekutuan komanditer yang terang-terangan. Hal ini tercermin dari adanya pernyataan diri secara terang-terangan sebagai suatu persekutuan komanditer (CV) baik dari papan nama di muka kantornya, maupun dari kepala surat-surat yang keluar, dan dalam segala tindakan hukum bagi kepentingan persekutuan baik ke dalam maupun keluar para pengurus selalu menyatakan atas nama "Persekutuan Komanditer".

Lazimnya, yang terjadi dalam praktek di Indonesia, dalam hal pendirian perusahaan dengan bentuk persekutuan komanditer (CV), maka pendirian CV Tirta Agung dilakukan dengan melalui cara-cara dimana dari pendiri CV Tirta Agung datang kepada Notaris untuk dibuatkan akta pendiriannya, yang kemudian akta pendirian tersebut didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri yang bersangkutan (di wilayah tempat kedudukan Persekutuan Komanditer) dan kemudian diumumkan didalam Berita Negara Republik Indonesia (BNRI)

Dalam hal ini landasan hukum berdirinya CV Tirta Agung adalah berdasarkan :

a. Akta pendirian :

- a. Notaris : Masjkur, SH
- b. Nomor Akta : 10
- c. Tgl/Bln/Th berdiri : 19 Mei 2003

ii. Pendaftaran akta di Pengadilan Negeri

- a. Nomor : 18/BH.CV/2003/PN.Ta.
- b. Tanggal : 21 Mei 2003

Adapun dari struktur organisasi perusahaan, CV Tirta Agung dipimpin oleh seorang Direktur yaitu Bapak H.Tamiran. Personalia daripada CV Tirta Agung terdiri dari Direktur itu sendiri, seorang koordinator teknik, satu orang bendahara, satu orang sekretaris, satu orang

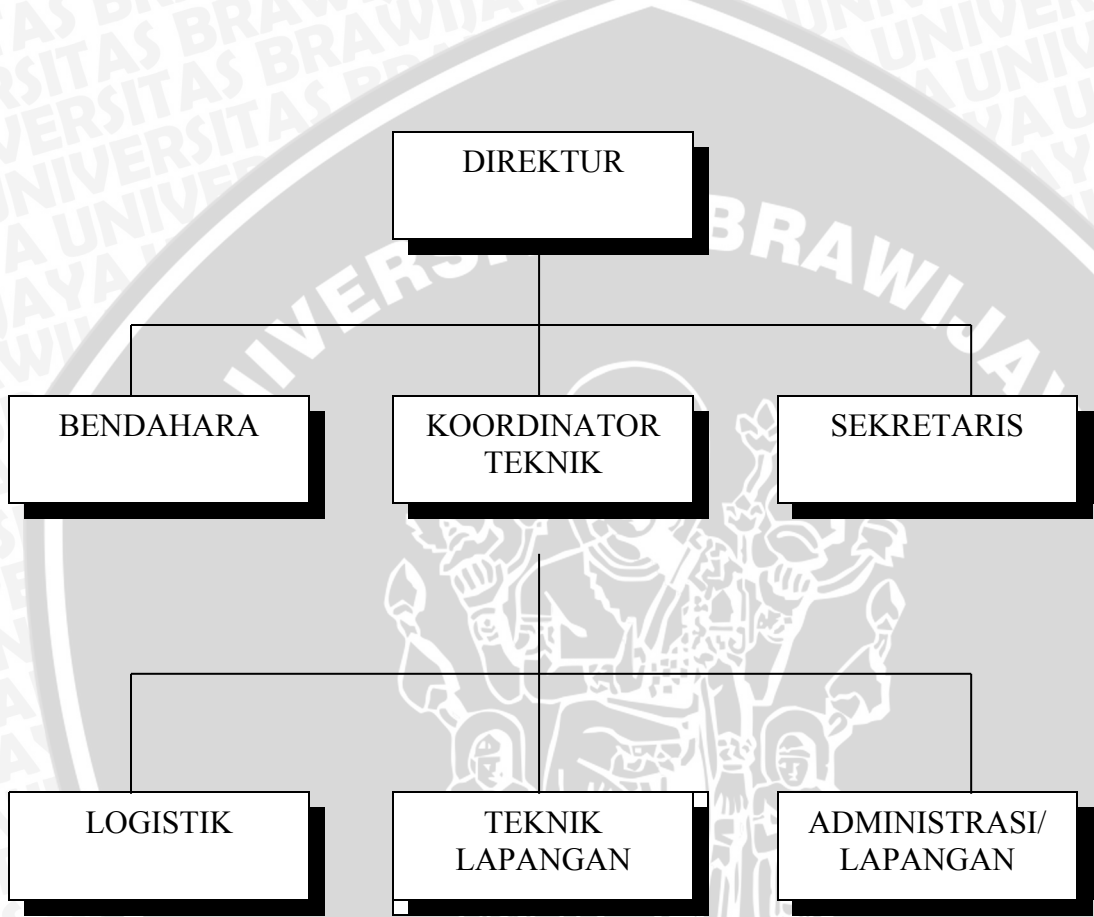
¹ RT. Sutyanto R Hadhikusuma., Sumantono, Pengertian Pokok Hukum Perusahaan, Rajawali Pers, Jakarta, 1992, h.35-36

logistik, satu orang teknik lapangan dan satu orang administrasi/lapangan. Atau dengan susunan struktur organisasi perusahaan sebagai berikut :

Bagan.2.

Struktur Organisasi Perusahaan

CV. Tirta Agung



Sumber : Dokumentasi CV Tirta Agung Tahun 2005

Keterangan :

Kepala perusahaan dipimpin oleh seorang Direktur. Dalam menjalankan tugas pekerjaan pemborongan Direktur dibantu oleh seorang koordinator teknik, dimana koordinator teknik membawahi petugas logistik, teknik lapangan dan administrasi di lapangan untuk memperlancar pekerjaan di lapangan sedangkan untuk membantu kelancaran di kantor direktur dibantu oleh bendahara untuk mengelola dalam bidang administrasi keuangan dan seorang sekretaris untuk mengagendakan, mencatat dan mengingatkan aktifitas direktur.

Sebagai suatu perusahaan usaha jasa pelaksana konstruksi bangunan (pemborong/kontraktor) maka CV Tirta Agung dalam menjalankan usahanya tergabung dalam suatu asosiasi yaitu Gabungan Pengusaha Kontraktor Nasional Indonesia (GAPEKNAS) dengan nomor keanggotaan 1252 3504, dengan dikeluarkannya sertifikat badan usaha jasa pelaksanaan konstruksi oleh GAPEKNAS bagi CV Tirta Agung dengan nomor sertifikat 01252/GAPEKNAS/3500/07/2004, maka CV Tirta Agung dinyatakan dapat melaksanakan kegiatan usaha jasa pelaksanaan konstruksi bangunan diseluruh wilayah Republik Indonesia, dengan klasifikasi dan kualifikasi yang telah ditentukan.

e. Kualifikasi dan Klasifikasi CV Tirta Agung

Dalam pemborongan bangunan dikenal adanya kualifikasi dan klasifikasi. Dimana yang dimaksud dengan kualifikasi adalah didasarkan pada tingkat kedalaman kompetensi dan potensi kemampuan perusahaan pemborongan misalnya keuangan, personalia, dan juga peralatan yang dimiliki. Sedangkan klasifikasi usaha jasa pemborongan adalah penggolongan perusahaan menurut bidang pekerjaan dan sub bidang pekerjaannya.

Kualifikasi dari CV Tirta Agung adalah K1 (Kecil 1) dengan kekayaan bersih sebesar Rp 600 juta. Dalam hal ini CV Tirta Agung dinyatakan mampu untuk menjalankan proyek sebesar Rp 400 juta sampai dengan Rp 1 Milliar. Sedangkan mengenai klasifikasi dari CV Tirta Agung adalah bidang pekerjaan sipil, tata lingkungan dan arsitektur dengan sub bidang serta kualifikasi sub bidang sebagai berikut :

Tabel.1.

Daftar Klasifikasi dan Kualifikasi

Badan Usaha Jasa Pelaksana Konstruksi dalam Bidang Sipil

CV. Tirta Agung

No	Klasifikasi Sub Bidang	Kualifikasi
1	Drainase dan Jaringan Pengairan*	K1
2	Jalan, Jembatan, Landasan dan Lokasi Pengeboran Darat**	K1
3	Pencetakan Sawah dan Pembukaan Lahan***	K1
4	Pengupasan termasuk Land Clearing****	K1

Sumber : Dokumentasi CV Tirta Agung Tahun 2005

Keterangan Variabel :

*, **, ***, **** adalah jenis pekerjaan (proyek) yang dikerjakan CV. Tirta Agung dengan kualifikasi (golongan) K1 yaitu mampu mengerjakan proyek diatas Rp 400 juta s.d Rp 1 milliar

f. Perhitungan Kemampuan Nyata CV Tirta Agung

Dalam hal faktor likuiditas (FL), faktor perputaran modal FP dan kemampuan menangani paket pekerjaan yang merupakan kemampuan nyata CV Tirta Agung sebagai rekanan bidang pemborongan adalah sebagai berikut :

Tabel.2.

Faktor Likuiditas (FL), Faktor Perputaran Modal (FP), dan

Kemampuan Menangani Paket Pekerjaan (KP) berdasarkan Kualifikasi

No	KUALIFIKASI	FAKTOR FL	FAKTOR FP	KP	KETERANGAN
1	K*	0,3	6	3	
2	M**	0,6	7	5	
3	B***	0,8	8	8	

Sumber : Dokumentasi CV Tirta Agung Tahun 2005

Keterangan Variabel :

- * K : Kualifikasi Kecil dengan kemampuan mengerjakan proyek Rp 0 s.d Rp 1 miliar.
- ** M : Kualifikasi Menengah dengan kemampuan mengerjakan proyek Rp 1 miliar s.d 10 miliar.
- *** B : Kualifikasi Besar dengan kemampuan mengerjakan proyek Rp 10 miliar s.d tak terbatas.

Mengenai kemampuan nyata CV. Tirta Agung dihitung dengan rumus sebagai berikut:

Kemampuan Keuangan Nyata (KK)

Modal Kerja (MK) = FL x FP Rp. 180.000.000

Kemampuan Keuangan (KK) = MK x FP Rp. 1.080.000.000

Sisa Kemampuan Keuangan = KK – NP Rp. 1.080.000.000

- Sisa Kemampuan Menengah Proyek (SKP) :

SKP = KP – J = 8 (delapan) buah

3. Dinas Pekerjaan Umum Dan Prasarana Wilayah Kabupaten Tulungagung

• Kondisi Geografis

a. Letak, Luas Dan Batas Administrasi

Kabupaten Tulungagung terletak kurang kurang lebih 154 km kearah barat daya dari kota Surabaya. Secara geografis Kabupaten Tulungagung terletak antara koordinat (111° 43'1 - 112°07'1) Bujur Timur dan (7°51'1 - 8°18'1) Lintang Selatan dengan titik nol derajat dihitung dari Greenwich Inggris.

Secara administratif Kabupaten Tulungagung dibagi menjadi 19 (sembilan belas) kecamatan, 257 desa serta 14 kelurahan. Luas wilayah Kabupaten Tulungagung secara keseluruhan adalah 1.131,67 km² atau sekitar 2,2% dari seluruh wilayah Propinsi Jawa Timur.

Adapun batas-batas administrasi Kabupaten Tulungagung adalah sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Kabupaten Kediri, Nganjuk, dan Blitar

- Sebelah Timur : Kabupaten Blitar
- Sebelah Selatan : Samudera Hindia/Indonesia
- Sebelah Barat : Kabupaten Trenggalek dan Ponorogo

b. Fisiografi

Fisiografi wilayah Kabupaten Tulungagung menunjukkan adanya dataran rendah, perbukitan bergelombang serta daerah Lereng Gunung Wilis. Adapun secara garis besar dapat dibedakan sebagai berikut :

- i. Bagian utara (barat laut) seluas ± 25 %, adalah daerah lereng gunung yang relatif subur yang merupakan bagian tenggara dari Gunung Wilis.
- ii. Bagian selatan seluas ± 40 % adalah daerah perbukitan yang relatif tandus, namun kaya akan potensi hutan dan bahan tambang yang merupakan bagian dari pegunungan selatan Jawa Timur.
- iii. Bagian tengah seluas ± 35 % adalah dataran rendah yang subur, dimana dataran ini dilalui oleh sungai Brantas dan Sungai Ngrowo serta percabangannya.

c. Relief

Relief adalah beda tinggi rendahnya suatu tempat ketempat yang lain pada suatu daerah dan juga curam lainnya lereng-lereng yang ada. Termasuk dalam pengertian relief ini adalah bentuk-bentuk bukit, lembah, dataran, tebing, gunung dan sebagainya.

Keadaan topografi Kabupaten Tulungagung menunjukkan ketinggian yang bervariasi sebagai berikut :

- Ketinggian 0 – 100 meter diatas permukaan air laut meliputi wilayah seluas 41.724,87 Ha atau 36,87% dari luas Kabupaten.
- Ketinggian 100 – 500 meter diatas permukaan air laut meliputi wilayah seluas 58.779,21 Ha atau 51,94 % dari luas wilayah Kabupaten.
- Ketinggian 500 – 1.000 meter diatas permukaan air laut meliputi wilayah seluas 9.325,00 Ha atau 8,24 % dari luas wilayah Kabupaten.
- Ketinggian lebih dari 1.000 meter diatas permukaan air laut meliputi wilayah seluas 3.338,44 atau 2,95 % dari luas wilayah Kabupaten.

d. Indikator Makro Kabupaten Tulungagung

Hasil pelaksanaan pembangunan baik pemerintah pusat maupun daerah yang paling utama adalah penyusunan dan pelaksanaan kebijakan publik yang berdampak pada kinerja sosial dan ekonomi masyarakat. Kebijakan publik dapat diukur melalui indikator makro. Untuk mengevaluasi dampak kebijak publik, diperlukan beberapa indikator yang secara kuantitatif maupun kualitatif terukur. Pemerintah Kabupaten Tulungagung telah menyepakati suatu indikator kuantitatif yang digunakan untuk keperluan pengukuran tersebut. Kesepakatan penentuan berbagai indikator dimaksud tertuang dalam Rencana Strategis Daerah Kabupaten Tulungagung Tahun 2003-2005 antara lain :

- i. Terwujudnya penguatan ekonomi daerah dengan rata-rata laju pertumbuhan ekonomi Atas Dasar Harga Konstan pada Tahun 2005 naik sampai dengan rata-rata 5 % pertahun.
- ii. Terwujudnya penguatan kontribusi sekunder dan tersier terhadap PDRB Atas Dasar Harga Konstan secara signifikan khususnya sektor industri, perdagangan, hotel dan restoran serta jasa-jasa lainnya, yang masing-masing besarnya mencapai 20 % s/d 35 % pada Tahun 2005.
- iii. Pendapatan perkapita penduduk naik secara bertahap sampai dengan kumulatif 15 % pada Tahun 2005 dari kondisi Tahun 2001 sebesar Rp 1.035.667,- Atas Dasar Harga Konstan dan sebesar Rp 2.981.696,- Atas Dasar Harga Berlaku.

Dalam pelaksanaanya, pembangunan ekonomi Kabupaten Tulungagung terus mengalami perubahan kearah yang positif. Salah satu indikator yang digunakan untuk melihat struktur dan pertumbuhan suatu daerah adalah Produk Domestik Regional Bruto (PDRB). PDRB atas dasar harga berlaku (ADHB) Kabupaten Tulungagung pada Tahun 2004 mengalami kenaikan 12,14 % dibandingkan Tahun 2003 menjadi Rp 4.782,054 Milyar pada Tahun 2004. sedangkan PDRB Atas Dasar Harga Konstan (ADHK) mengalami kenaikan sebesar 5,02 % dibandingkan Tahun 2003 menjadi Rp 1.335,995 Milyar pada Tahun 2004.

B. Bentuk Wanprestasi dalam Perjanjian Pemborongan Kerja dan akibat hukum bagi pihak lain yang dirugikan

Wanprestasi adalah suatu istilah yang menunjuk pada ketidadalaksanaan prestasi oleh debitur. Bentuk ketidadalaksanaan ini dapat terwujud dalam beberapa bentuk, yaitu:

1. debitur sama sekali tidak melaksanakan kewajibannya;

2. debitor tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana mestinya/melaksanakan kewajibannya tetapi tidak sebagaimana mestinya;
3. debitor tidak melaksanakan kewajibannya pada waktunya;
4. debitor melaksanakan sesuatu yang tidak diperbolehkan.²

Wanprestasi tersebut dapat terjadi karena kesengajaan debitor untuk tidak mau melaksanakannya, maupun karena kelalaian debitor untuk tidak melaksanakannya. Dalam hal debitor memang secara sengaja tidak mau melaksakannya, maka sesungguhnya yang diatur dalam Pasal 1236 KUH Perdata: "Debitor adalah berwajib memberikan ganti biaya, rugi dan bunga kepada kreditor, apabila ia telah membawa dirinya dalam keadaan tidak mampu untuk menyerahkan kebendaannya atau telah tidak merawatnya sepatutnya guna menyelamatkannya". Dan Pasal 1239 KUH Perdata: "Tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, apabila kreditor tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaiannya dalam kewajiban memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga".

Ketiadalaksanaan debitor terhadap kewajiban yang harus dilakukan olehnya dapat terwujud dari kesengajaan maupun karena kelalaian debitor, maka tidak selayaknyalah jika demi hukum, seorang debitor yang telah wanprestasi tidak dimungkinkan untuk memenuhi kembali perikatannya yang tidak dilaksanakannya, atau yang telah dilaksanakan tetapi tidak sesuai dengan yang telah ditentukan, atau telah lalai untuk melaksanakan sesuatu yang tidak diperbolehkan. Menurut rumusan pasal 1243 KUH Perdata mewajibkan kreditor untuk menegur atau memerintahkan debitor atau untuk sekedar mengingatkan debitor akan kewajibannya yang sudah harus dilakukan olehnya, maka dengan ini sesungguhnya dapat dikatakan bahwa debitor tidak bermaksud untuk melaksakannya, sehingga dengan demikian debitor akan dikenakan sanksi berupa kewajiban (tambahan) berupa penggantian biaya, kerugian, dan bunga. Seperti dalam ketentuan Pasal 1236 KUH Perdata yang berbunyi: "Debitor adalah berwajib memberikan ganti biaya, rugi dan bunga kepada kreditor, apabila ia telah membawa dirinya dalam keadaan tidak mampu untuk menyerahkan kebendaannya atau telah tidak merawat sepatutnya guna menyelamatkannya".

Penggantian biaya, kerugian dan bunga tersebut merupakan perikatan tambahan terhadap perikatan pokok/asal, dan jika dimungkinkan kreditor masih berhak untuk tetap menuntut

² Kartnini Muljadi, Gunawan Widjaja. Perikatan Pada Umumnya, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, Tahun 2004, h.70

pelaksanaan perikatan pokok/asal, baik perikatan pokok/asal tersebut dilaksanakan oleh debitor sendiri, kreditor sendiri atau pihak ketiga.

Ketentuan pasal 1246 KUH Perdata menyatakan bahwa:

”Biaya, ganti rugi, dan bunga, yang oleh kreditor boleh dituntut akan penggantiannya, terdirilah pada umumnya atas rugi yang telah dideritanya dan untung yang sedianya harus dapat dinikmatinya, dengan tidak mengurangi pengecualian serta perubahan-perubahan yang akan disebut di bawah ini”.

Pasal tersebut memberikan pembatasan atas ganti biaya, kerugian, dan bunga yang dapat dituntut oleh kreditor dari debitor atas terjadinya wanprestasi debitor dalam melaksanakan kewajibannya kepada kreditor berdasarkan pada suatu perikatan. Untuk mengetahui arti kerugian yang telah diderita dan keuntungan yang sedianya dapat diperoleh, maka dibagi ke dalam akibat wanprestasi yang menerbitkan perikatan dalam bentuk penggantian biaya, kerugian dan bunga sebagai perikatan tambahan terhadap perikatan pokok/asal, dengan pengertian bahwa kreditor masih dapat menuntut pelaksanaan kewajiban debitor dalam perikatan pokok/asal, dan perikatan berupa penggantian biaya, kerugian, dan bunga sebagai perikatan pengganti terhadap perikatan pokok/asal dengan pengertian bahwa perikatan pokok/asal tidak mungkin lagi dimintakan pelaksanaannya oleh kreditor, baik karena dibatalkan atau karena peristiwa yang batal demi hukum.

Ketentuan Pasal 1247 KUH Perdata memberikan ketentuan umum yang menyatakan bahwa: ”Debitor hanya diwajibkan mengganti biaya, rugi, dan bunga, yang nyata telah, atau sedianya harus dapat diduganya sewaktu perikatan dilahirkan, kecuali jika hal tidak dipenuhinya perikatan itu disebabkan karena sesuatu tipu daya yang dilakukan olehnya”.

Ketentuan tersebut membatasi wujud penggantian biaya, kerugian, dan biaya, kerugian dan bunga yang diharap dan sedianya dapat diduga pada saat perikatan terbentuk. Yang dimaksud dengan yang diharap dan sedianya dapat diduga adalah membuka kemungkinan dilakukannya pemyimpangan terhadap penggantian biaya, kerugian, dan bunga, dengan ketentuan bahwa tidak dipenuhinya perikatan adalah sebagai akibat dari tipu daya oleh debitor.

Namun berdasarkan Pasal 1248 KUH Perdata memberikan rumusan bahwa sepanjang mengenai

kewajiban berupa penggantian biaya, kerugian, dan bunga maka tetap berlaku prinsip sebagai berikut:

1. bahwa kerugian tersebut adalah sebagai akibat wanprestasi debitor;
2. bahwa kerugian tersebut harus sudah dapat diperkirakan sebelum pada saat perikatan terbentuk;
3. bahwa kerugian tersebut harus merupakan akibat langsung dari wanprestasi debitor.

Jadi ketentuan pasal 1248 KUH Perdata lebih memberatkan diri pada akibat cidera janji atau wanprestasi yang telah menerbitkan kerugian bagi kreditor, maka kreditor berhak atas penggantian biaya, kerugian dan bunga. Oleh karena pasal 1248 KUH Perdata lebih memberatkan diri pada ingkar janji yang sudah tidak mungkin lagi dilaksanakan oleh debitor, yang memang sejak semula debitor tidak bermaksud untuk melaksakannya. Ini berarti perikatan pokok/asal harus dibatalkan atau dinyatakan batal, dan selanjutnya sebagai akibat pembatalan tersebut, muncul perikatan dengan kewajiban penggantian biaya, kerugian dan bunga sebagai perikatan pokok/asal.

Ketentuan Pasal 1365 menyatakan bahwa: "Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut". Menurut Pasal tersebut menerbitkan perikatan yang sejak semula tidak berasal dari kehendak para pihak melainkan telah ditentukan secara demikian oleh hukum, karena juga bukan sebagai akibat pembatalan suatu perjanjian yang telah ada sebelumnya. Jadi, memang bukan suatu hal yang mudah untuk menentukan besarnya ganti biaya, kerugian, dan bunga yang harus dipikul oleh debitor yang cidera janji atau wanprestasi.

Dalam praktek perjanjian pemborongan yang dimaksud debitor adalah pihak penyedia jasa/ pemborong/kontraktor yang meyengsarakan/ melakukan suatu pekerjaan dan menerima upah atas apa yang telah ia kerjakan, sedangkan kreditor adalah pihak pengguna jasa yang memberi pekerjaan dan membayar harga yang telah ditentukan.

Jika dikaitkan dengan kajian tentang wanprestasi, pada pekerjaan pemborongan, ada beberapa bentuk kemungkinan terjadinya wanprestasi. Yaitu:

1. Penyedia jasa sama sekali tidak melaksanakan kewajibannya untuk melaksanakan suatu pekerjaan sesuai apa yang telah diperjanjikan.

Ketiadalaksanaan penyedia jasa terhadap kewajiban yang harus dilakukan olehnya dapat terwujud dari kesengajaan maupun kelalaian penyedia jasa, maka seorang penyedia jasa yang telah wanprestasi tidak dimungkinkan untuk memenuhi kembali perikatan yang tidak dilaksanakannya. Maka sudah selayaknyalah jika pengguna jasa untuk sekedar menegur/mengingatkan penyedia jasa akan kewajiban yang sudah harus dilakukan olehnya. Jika dalam hal penyedia jasa masih juga tidak melaksanakan kewajiban yang seharusnya dilaksanakan olehnya, maka dengan ini sesungguhnya penyedia jasa tidak bermaksud untuk melaksanakannya, sehingga dengan demikian penyedia jasa dikenakan sanksi berupa kewajiban (tambahan) berupa penggantian biaya, kerugian, dan bunga. Ini berarti terdapat perikatan baru berupa penggantian biaya, kerugian, dan bunga tersebut merupakan perikatan tambahan terhadap perikatan pokok/asal.

2. Penyedia jasa tidak melaksanakan pekerjaan dengsn sebagaimana mestinya/melaksanakan pekerjaan tetapi tidak sebagaimana mestinya.

Wanprestasi tersebut dapat terjadi karena kesengajaan maupun kelalaian dari pihak penyedia jasa yang untuk melakukan prestasi sebagian atau tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana mestinya/melaksanakan kewajibannya tetapi tidak sebagaimana mestinya. Misalnya, dalam isi kontrak kerja untuk pekerjaan plesteran harus dikerjakan dengan volume 82,40 m² tetapi penyedia jasa hanya mengerjakan dengan volume 79,88 m² sehingga terjadi pengurangan volume dan juga menyebabkan pekerjaan kurang, hal ini bisa menimbulkan keuntungan bagi pihak penyedia jasa tetapi menimbulkan kerugian bagi pihak pengguna jasa. Oleh karena perbuatan tersebut menimbulkan kerugian bagi pihak lain, maka penyedia jasa berwajib memberikan ganti biaya, rugi dan bunga kepada pengguna jasa sebagaimana diatur dalam Pasal 1236 KUH Perdata diatas.

3. Penyedia jasa tidak melaksanakan pekerjaan tepat pada waktunya.

Dalam hal ini adanya keterlambatan keterkaitan hubungan kerja antara penataan interior dengan pekerjaan lain misalnya konstruksi bangunan, mekanikal ataupun elektronikal yang satu sama lain saling berhubungan, dengan sendrinya jika pekerjaan yang satu belum selesei maka pekerjaan yang lain belum dapat dilaksanakan. Secara khusus tentang sanksi karena keterlambatan diatur dalam surat perjanjian pemborongan / kontrak pada pekerjaan renovasi ketinggian pintu kekuar masuk gedung pemeriksaan (CIS) pasal 11 yaitu :

1. Bila terjadi keterlambatan penyelesaian pekerjaan karena kelalaian penyedia barang / jasa, maka penyedia barang / jasa yang bersangkutan dikenakan denda keterlambatan tersebut sekurang-kurangnya 1 0/00 (satu per seribu) per hari dari nilai kontrak.
2. Bila terjadi keterlambatan pekerjaan / pembayaran karena semata-mata kesalahan atau kelalaian pengguna barang / jasa, maka pengguna barang / jasa membayar kerugian yang ditanggung penyedia barang / jasa akibat keterlambatan dimaksud yang besarnya ditetapkan dalam kontrak, sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
3. Bilamana dalam pelaksanaan pekerjaan pemborongan tidak melaksanakan perintah Direksi yang telah ditetapkan dalam kontrak, sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
4. Jika dengan 3 (tiga) kali peringatan tetap tidak diindahkan, maka Surat Perjanjian Pemborongan Pekerjaan / Kontrak dapat diputuskan secara sepihak oleh PIHAK KESATU tanpa melalui Pengadilan Negeri serta tidak ada tuntutan ganti rugi apapun dari PIHAK KEDUA.

Adapun maksud dari pasal tersebut adalah apabila terjadi keterlambatan penyelesaian pekerjaan yang disebabkan kelalaian oleh penyedia jasa sebagai pihak yang harus melaksanakan pekerjaan sesuai dengan kontrak kerja, penyedia jasa dikenakan denda keterlambatan tersebut sekurang-kurangnya satu per seribu dari nilai kontrak per satu hari, dan apabila terjadi keterlambatan pekerjaan/pembayaran karena kesalahan/kelalaian pengguna jasa sebagai pihak yang memberi pekerjaan, maka pengguna jasa membayar kerugian yang ditanggung penyedia jasa sebagai akibat keterlambatan dimaksud yang besarnya ditetapkan dalam kontrak, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Bilamana dalam pelaksanaan pekerjaan penyedia jasa tidak melaksanakan perintah Direksi yang telah ditetapkan atau memenuhi prestasi akan mendapat peringatan secara tertulis dari pengguna jasa sebanyak 3 (tiga) kali dengan tenggang waktu paling lama 7 (tujuh) hari kalender, sedangkan bila melalui 3 (tiga) kali peringatan, penyedia jasa tidak mengindahkan maka Surat Perjanjian Pemborongan Pekerjaan/Kontrak akan diputuskan secara sepihak oleh pihak pengguna jasa tanpa melalui Pengadilan Negeri serta tidak akan ada tuntutan ganti rugi dari pihak penyedia jasa.

4. Penyedia jasa melaksanakan pekerjaan yang tidak diperbolehkan.

Dalam hal penyedia jasa melaksanakan pekerjaan yang tidak diperbolehkan oleh pengguna jasa, maka pengguna jasa diwajibkan untuk menegur atau memperingatkan kepada penyedia jasa, apabila dalam hal penyedia jasa tidak menghiraukan/masih juga melakukan pekerjaan tersebut, maka penyedia jasa dituntut untuk membayar kerugian, berupa biaya, kerugian dan bunga yang diderita oleh pengguna jasa.

Seperti dalam hal wanprestasi diatas, kegiatan pekerjaan pemborongan pada renovasi ketinggian pintu keluar masuk gedung pemeriksaan (CIS) antara pengguna Jasa (Pemerintah Kabupaten Tulungagung, Dinas Pekerjaan Umum Perumahan Dan Prasarana Wilayah) dengan Penyedia Jasa (CV. Tirta Agung) adalah merupakan bentuk wanprestasi nomor 2 (dua) yaitu penyedia jasa hanya melakukann prestasi sebagian//tidak melaksanakan pekerjaan sebagaimana mestinya. Pada kegiatan praktek perjanjian pemborongan, dalam hal prestasi sebagian, pengguna jasa bisa tetap menuntut pelaksanaan perikatan pokok/asal. Biasanya, yang merupakan prestasi sebagian adalah terjadi ketidaksesuaian antara kontrak kerja dengan pelaksanaan di lapangan.

Prestasi sebagian yang dilakukan oleh penyedia jasa, akibat dari cidera janji yang dilakukannya itu, jika tidak diketahui oleh pengguna jasa dapat menimbulkan keuntungan baginya dan menimbulkan kerugian bagi pihak lain, tetapi jika diketahui oleh direksi (pengawas di lapangan) penyedia jasa akan mendapat claim, dikarenakan telah melaksanakan pekerjaan tidak sesuai dengan kontrak (prosedur) yang telah disepakati, maka pihak pengguna jasa sebagai pihak yang memberi pekerjaan tidak mau dirugikan, memutuskan untuk merubah item tertentu yang terdapat pada rab-rab kontrak perjanjian yang telah disepakati oleh keduanya, dengan menghitung secara seksama, pekerjaan mana yang harus dirubah untuk dialihkan kepada pekerjaan lain dengan tanpa merubah nilai kontrak (nilai kontrak tetap).

Realita yang terjadi pada pekerjaan renovasi ketinggian pintu keluar masuk gedung pemeriksaan (CIS) ini adalah pengguna jasa memutuskan untuk menambah pekerjaan plafon (sebelumnya dalam kontrak tidak ada pengerjaan untuk plafont kantor), akibat dari pengurangan volume pekerjaan oleh penyedia jasa sehingga terjadi pengurangan dan penambahan volume yang menyebabkan perubahan kontrak tanpa merubah nilai kontrak Change Contract Order (CCO). Atau dengan rincian sebagai berikut: pada pekerjaan talang yang semula (kontrak)

dengan volume 122,00 m², pihak penyedia jasa hanya mengerjakan dengan volume 99,00 m², ketidaksesuaian ini diketahui oleh direksi (pengawas di lapangan), dan penyedia jasa mendapat claim kemudian direksi mencocokkan antara kontrak kerja dengan pelaksanaan di lapangan yang ternyata tidak sesuai, ketidaksesuaian ini dihitung oleh direksi, setelah itu pengguna jasa memberi keputusan kepada pihak penyedia jasa, terhadap pengurangan volume tadi, untuk dialihkan/ditambahkan pada volume dari pada pekerjaan yang lain, yaitu dialihkan pada pengerjaan plafon kantor. Jadi pengerjaan talang semula volume 182,00 m² dikerjakan dengan volume 129,00 m² berkurang 53,00 m² dialihkan ke pengerjaan talang, sehingga pengerjaan plafon volume bertambah sebesar 53,00 m². (seperti contoh pada lampiran...)

Berdasarkan keterangan dari Bapak Tamiran,³ pada pekerjaan renovasi ini mendapat perubahan kontrak dari pengguna jasa dikarenakan telah terjadi ketidaksesuaian antara kontrak kerja dengan pelaksanaan di lapangan. Perubahan kontrak atau Change contract order (CCO) ini merupakan keputusan dari pihak pemberi proyek (pengguna jasa) dengan dasar proyek tersebut ada salah satu pekerjaan yang harus diperbaiki dengan nilai (volume) yang sama diambilkan dari nilai proyek yang disetujui atau diambilkan dari salah satu nilai pekerjaan tersebut dengan tidak merubah nilai kontrak. Selain perubahan kontrak, dalam kegiatan pekerjaan pemborongan ada pula yang disebut dengan penambahan kontrak (Adendum) bedanya di dalam Adendum adalah terjadi perubahan nilai kontrak . Jadi menurut beliau yang dimaksud dengan Change Contract Order adalah terjadi penambahan atau pengurangan volume pada pekerjaan yang lebih dialihkan pada pekerjaan yang kurang atau sebaliknya dengan tidak merubah nilai kontrak (nilai kontrak tetap). Sedangkan Adendum adalah pihak penyedia jasa menuntut pengguna jasa untuk menambah nilai kontrak disebabkan ada penambahan / pekerjaan tambah dari pengguna jasa.

Mengenai Pekerjaan tambah dan kurang (Meer En Minderwerk) yang dilakukan oleh penyedia jasa adalah merupakan perintah Direksi secara tertulis jika dikerjakan tidak seijin Direksi secara tertulis adalah tidak sah dan menjadi tanggung jawab penyedia jasa dengan harga pekerjaan tambah dan kurang dihitung menurut harga satuan upah, bahan dan peralatan yang tertera di dalam surat penawaran. Kecuali apabila terjadi Force Majeure (banjir besar, angin topan, gempa bumi, sabotase, perang, pemberontakan) yang langsung mengakibatkan kerugian pihak penyedia jasa dalam melaksanakan pekerjaan dari pengguna jasa maka selanjutnya

³ Hasil Wawancara dengan Bapak H.Tamiran, Direktur CV.Tirta Agung, 19 Agustus 2007

mengadakan pemeriksaan yang memutuskan apakah kejadian tersebut merupakan Force Majuere atau bukan.

Mengenai kerugian yang dialami pihak penyedia jasa, yang telah dikibatkan oleh kenaikan harga bahan bangunan, upah kerja atau terjadi pemogokan/perselisihan adalah merupakan tanggungan pihak penyedia jasa.

Jika wanprestasi dapat terjadi bukan karena kesengajaan ataupun kelalaian dari penyedia jasa, melainkan adanya keputusan dari pengguna jasa untuk melaksanakan kewajiban tidak sesuai apa yang telah diperjanjikan maka harus ada kesepakatan diantara keduanya untuk menyelesaikan hal tersebut, dan pihak penyedia jasa tidak berwajib memberikan ganti biaya, rugi dan bunga kepada pengguna jasa.

C. Bentuk Penyelesaian Sengketa yang dilakukan oleh Para Pihak

Bentuk penyelesaian sengketa yang dilakukan oleh para pihak adalah penyelesaian sengketa alternative (di luar Pengadilan). Seperti yang tercantum dalam Bab IX Pasal 36 Undang-undang No 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi menyatakan bahwa:

- (1) Penyelesaian sengketa jasa konstruksi dapat ditempuh melalui pengadilan atau di luar pengadilan berdasarkan pilihan secara sukarela para pihak yang bersengketa.
- (2) Penyelesaian sengketa di luar pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak berlaku terhadap tindak pidana dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.
- (3) Jika dipilih upaya penyelesaian sengketa di luar pengadilan, gugatan melalui pengadilan hanya dapat ditempuh apabila upaya tersebut dinyatakan tidak berhasil oleh salah satu atau para pihak yang bersengketa.

Pada dasarnya pranata penyelesaian sengketa alternatif merupakan suatu bentuk penyelesaian sengketa di luar pengadilan, yang didasarkan pada kesepakatan para pihak yang bersengketa. Sebagai konsekuensi dari kesepakatan para pihak yang bersengketa tersebut, alternatif penyelesaian sengketa bersifat suka rela dan karenanya tidak dapat dipaksakan oleh

salah satu pihak kepada pihak lainnya yang bersengketa. Walau demikian, sebagai suatu bentuk perjanjian (Alternatif Penyelesaian Sengketa), kesepakatan yang telah dicapai oleh para pihak untuk menyelesaikan sengketa melalui forum di luar pengadilan ini ditaati oleh para pihak dan bisa mengikat dalam sistem hukum positif yang berlaku.

Secara umum pranata penyelesaian sengketa alternatif yang berdasarkan pada sifat keterlibatan pihak ketiga yang menangani proses penyelesaian sengketa alternatif dibedakan ke dalam :

a. Mediasi

Adalah proses negoisasi pemecahan konflik atau sengketa di mana pihak luar atau pihak ketiga yang tidak memihak (*impartial*) bekerjasama dengan pihak yang bersengketa atau konflik untuk membantu memperoleh kesepakatan perjanjian dengan memuaskan⁴

b. Konsiliasi

Adalah suatu proses penyelesaian sengketa alternatif yang melibatkan seorang pihak ketiga atau lebih, dimana pihak ketiga yang diikutsertakan untuk menyelesaikan sengketa adalah seseorang yang secara profesional sudah dapat dibuktikan keahliannya⁵

c. Arbitrase

Berasal dari kata *arbitrare* (bahasa latin) yang berarti kekuasaan untuk menyelesaikan suatu perkara menurut kebijaksanaan.⁶ Dalam hal arbiter tunggal, maupun majelis arbitrase berkewajiban untuk memutuskan sengketa yang disampaikan kepadanya secara profesional, tanpa memihak, menurut kesepakatan yang telah tercapai di antara para pihak yang bersengketa pada satu sisi an arbiter itu sendiri pada pihak lain.

Berdasarkan kajian bentuk penyelesaian sengketa alternatif diatas, penyelesaian sengketa alternatif yang dilakukan oleh pengguna jasa dan penyedia jasa dalam perjanjian pemborongan pekerjaan adalah penyelesaian sengketa di luar pengadilan (*non litigasi*) yaitu bisa dengan menggunakan bantuan pihak ketiga, yang secara khusus diatur dalam Undang-undang Nomor 18 Tahun 1999 Pasal 37 yang berbunyi sebagai berikut:

⁴ Rachmd Syafa'at, Opcit ,h.35

⁵ Gunawan Widjaja, Opcit, h.3

⁶ Rachmd Syafa'at,, Opcit, h.85

- ”(1) Penyelesaian sengketa jasa konstruksi di luar pengadilan dapat ditempuh untuk masalah-masalah yang timbul dalam kegiatan pengikatan dan penyelenggaraan pekerjaan konstruksi, serta dalam hal terjadi kegagalan bangunan.
- (2) Penyelesaian sengketa jasa konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menggunakan jasa pihak ketiga, yang disepakati oleh para pihak.
- (3) Pihak ketiga sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dibentuk oleh Pemerintah dan/atau masyarakat jasa konstruksi”.

Berdasarkan keterangan dari Bapak Tamiran,⁷ tidak semua macam bentuk penyelesaian sengketa di luar pengadilan (non litigasi) yang digunakan untuk menyelesaikan sengketa, biasanya jika terjadi ketidaksesuaian kontrak kerja dengan pelaksanaan di lapangan akan diselesaikan dengan musyawarah atau negosiasi sebagai salah satu bentuk penyelesaian sengketa. Negosiasi dilakukan pihak Direksi/Pengawas yang telah ditunjuk berdasarkan Surat Keputusan Kepala Dinas Pekerjaan Umum Perumahan dan Prasarana Wilayah Kabupaten Tulungagung dengan pihak penyedia jasa sebagai pihak yang telah mengikatkan diri untuk melaksanakan pekerjaan dengan menerima upah.

Dalam praktek pemborongan pekerjaan yang mengalami sengketa diantara para pihak, untuk menyelesaikan sengketa yang terjadi adalah dengan mengadakan negosiasi. ada beberapa faktor yang menguntungkan dan merupakan modal bagi pihak pengguna jasa dan penyedia jasa yang akan bernegosiasi. Faktor-faktor ini sifatnya sangat kondisional, fakultatif atau bahkan kumulatif. Faktor-faktor tersebut meliputi :

- Para pihak yang bersengketa sadar bahwa mereka tidak mungkin memperoleh hal yang mereka inginkan melalui aksi-aksi sepihak.
- Sengketa telah ”matang”
- Wakil-wakil dari setiap kelompok memiliki cukup wewenang untuk berbicara tentang semua pihak serta siap menjalankan aksi yang telah disepakati

⁷ Hasil Wawancara dengan Bapak H.Tamiran, Direktur CV.Tirta Agung, 2 September 2007

- d. Dukungan, dorongan dan tekanan pihak lain (regional atau secara global) untuk negoisiasi.

Sebelum memasuki negosiasi pihak pengguna jasa dan penyedia jasa melakukan persiapan yang cermat dan hati-hati. Untuk itu para negosiator perlu mengambil waktu untuk menjajagi dan meneliti keadaan serta situasi sebelum melakukan pertemuan dengan kelompok atau pihak lain. Penelitian yang dilakukan negosiator bersifat internal maupun eksternal. Penelitian internal lebih mengarah pada pengembangan sebanyak mungkin kesepakatan tentang tujuan dan strategi-strategi negosiasi. Sedangkan yang bersifat eksternal meliputi: kebutuhan terpenting dan mendesak pihak lain, siapa pembuat dan pengambil keputusan, pihak-pihak atau kelompok potensial lain yang juga berkepentingan.

Terdapat beberapa hal sebelum dimulai suatu negosiasi untuk meningkatkan kesiapan diri para negosiator, yaitu :

- a. para pihak yang terlibat
yaitu pihak penyedia jasa dengan direksi
- b. memisahkan fakta dan nilai
- c. menunjukkan teladan
- d. membangun tim yang seimbang
- e. memproses seleksi negosiator

Lokasi merupakan salah satu komponen penting dalam negosiasi. Lokasi yang digunakan bernegosiasi penyedia jasa dengan direksi pada penyelesaian ketidaksesuaian kontrak kontrak kerja dengan pelaksanaan di lapangan ini adalah di kantor Dinas Perhubungan di dalam gedung pintu keluar masuk pemeriksaan (CIS). Pemilihan lokasi haruslah tepat, jika tidak tepat justru akan mendorong terjadinya konflik ditempat perundingan itu. Dengan kata lain konflik beralih tempat ke meja perundingan itu. dengan kata lain konflik beralih ketempat meja perundingan. Untuk itu kesepakatan tentang tempat perundingan penting diambil oleh para pihak yang bersengketa. Selain itu, sifat lokasi yang terbuka atau tertutup juga cukup berpengaruh. Pengadaan pertemuan pada lokasi-lokasi tertutup dengan tidak mengizinkan masuknya para pengamat, wartawan dan lainnya cenderung mendorong negosiasi menjadi lebih fleksibel.

Level-level komunikasi internal dari pihak yang berkonflik seharusnya dipertimbangkan pula secara hati-hati. Negosiasi mungkin dilakukan oleh level puncak dari tiap negosiasi,

komunikasi multi level menyediakan lebih banyak informasi tentang pandangan pihak lain tentang berbagai isu dalam konflik tersebut. Komunikasi ini juga dapat menambah kedalaman dan fleksibilitas posisi resmi yang diumumkan oleh para negosiator.

Dalam kegiatan bernegosiasi, kekuatan masing-masing pihak harus berimbang, sehingga setiap pihak dapat menghadapi gagasan, usulan bahkan tekanan dan teror psikologis pihak lawan. Sebab biasanya dalam konflik antara masyarakat dan pemodal atau antara masyarakat dengan pemerintah, posisi masyarakat lebih rentan dan lemah. Oleh karena itu sebelum melakukan suatu negosiasi, para negosiator dari komunitas mempersiapkan diri sebaik mungkin dan memegang beberapa prinsip, sebagai berikut :

- a. Berusaha dan berdiri pada landasan sendiri
- b. Menunjukkan legitimasi dan solidaritas
- c. Menghadapkan lawan pada sistem hukum dan nilai-nilainya sendiri
- d. Membuat pihak lawan melihat suatu negosiasi sebagai bagian dari hubungan jangka panjang.

Di dalam melakukan negoasiasi para pihak harus mempunyai strategi dalam bernegosiasi. Yang dimaksud strategi negosiasi adalah cara mendasar mengelola hubungan kekuatan antara pihak-pihak yang bernegosiasi, pertukaran informasi negosiasi, dan interaksi antara para pihak strategi negosiasi sering bersifat kompleks dan bervariasi tinggi, tingkah laku bernegosiasi dan tawar menawar umumnya mencakup pola dan sub pola yang sudah dikenali secara pasti, umum, dan dapat diperkirakan.⁸

Strategi negosiasi juga merupakan cara dasar dalam mengendalikan hubungan kekuatan, pertukaran informasi, dan interaksi diantara para pihak pelaku negosiasi.⁹

Ada 3 (tiga) strategi dasar yang penting merupakan tiga strategi negosiasi yang berlainan dan penting yang digunakan oleh para pihak, yaitu :

- a. Strategi Bersaing

⁸ Rachmd Syafa'at, Opcit, h.70

⁹ Gary Goodpaster, Loc cit, h.21

Adalah berunding atau tawar menawar secara bersaing atau kompetisi, kadang disebut juga tawar menawar yang keras/alot, distributive, posisional, tawar menawar menang kalah atau nihil-uang.

Menurut Gary Goodpaster strategi bersaing ini mempunyai maksud memaksimalkan keuntungan yang didapat pelaku tawar-menawar kompetitif terhadap siapa dia melakukan negosiasi.¹⁰

Strategi ini umumnya bertujuan memaksimalkan keuntungan sendiri diatas keuntungan orang lain dengan siapa dia bernegosiasi.

b. Strategi Berkompromi

Adalah tawar menawar dengan kerja sama-kompromi, kadang disebut tawar menawar lunak atau "menang sedikit-kalah sedikit" atau tawar menawar "give and take" memberi dan menerima.¹¹

Para negosiator kompromi percaya mereka harus mempertukarkan apa yang mereka inginkan agar paling sedikit bisa mendapat sesuatu. Dalam cara perundingan yang demikian ini, apapun alasannya, si negosiator tidak akan mendapatkan yang diinginkan sepenuhnya, melainkan hanya sebagian saja. Menurut Gary Goodpaster : seseorang dapat berkooperasi atau melakukan kompromi sebagai suatu hal prinsip atau masalah keperluan.¹²

Di dalam gambaran tipe pilihan yang disederhanakan yang disajikan di sini sebagai suatu uraian pengantar, pelaku tawar menawar kooperatif melakukan kompromi sebagai suatu masalah prinsip, sebaliknya seorang pelaku tawar menawar kompetitif melakukan kompromi karena terpaksa kesepakatan tidak akan tercapai bila ia tidak melakukannya. Akibatnya, meski kedua jenis pelaku tawar menawar, baik yang kooperatif maupun yang kompetitif dapat melakukan kompromi, namun tidak ada perbedaan mengapa mereka melakukannya, bagaimana mereka mengusahakannya dan seberapa jauh mereka bersedia melakukan kompromi.

c. Strategi Bekerjasama atau Penyelesaian Masalah

¹⁰ Gary Goodpaster, Opcit , h.22

¹¹ Rachmad Syafa'at, Loc cit, h.71

¹² Gary Goodpaster, Opcit, h.24

Adalah bekerja sama dengan pihak lain untuk mengembangkan kepentingan dan sasaran semua pihak.¹³ Bentuk perundingan/ tawar menawar ini disebut sebagai perundingan integrasi atau penyelesaian masalah.

Dalam perundingan ini, para pihak bertujuan memuskan kepentingan mereka dan juga kepentingan pihak-pihak lain yang terlibat dalam negosiasi tersebut. Cara lain untuk menjelaskan adalah mereka berusaha memaksimalkan keuntungan mereka dan juga keuntungan pihak-pihak lain. Hal ini dilakukan melalui prosese di mana para pihak bekerja sama apa yang dapat mereka ambil untuk memenuhi kepentingan mereka masing-masing.

D. Mekanisme Penyelesaian Sengketa Yang Dilakukan oleh Para Pihak

Sengketa atau perselisihan dalam pelaksanaan pekerjaan pemborongan yang terjadi antara pemimpin proyek atau pengawas proyek dengan pemborong bisa terjadi, maka dalam ketentuan AV (syarat-syarat umum) dikenal sengketa dibidang teknis. Adapun sengketa dibidang teknis tersebut adalah perbedaan gambar atau detail gambar pekerjaan yang dibuat, perbedaan pemakaian kualitas bahan dan alat-alat yang dipakai dalam pelaksanaan pekerjaan. Sedangkan sengketa dibidang yuridis (administratif) tidak dikenal atau dengan kata lain tidak ada ketentuannya, namun dapat kita tafsirkan dalam AV, bahwa perselisihan dari segi yuridis diselesaikan melalui pengadilan.

Didalam praktek pemborongan ada yang tidak mengadakan pemisahan antara perselisihan dari segi teknis dan perselisihan dari segi yuridis (administratif) yaitu dengan mencantumkan dalam perjanjian pemborongan ketentuan-ketentuan yang menyatakan bahwa bila terjadi perselisihan antara kedua belah pihak, penyelesaian diselesaikan dengan negosiasi atau musyawarah.

¹³ Rachmad Syafa'at, Opcit ,h.71

Berdasarkan keterangan dari Bapak Tamiran,¹⁴ bila terjadi ketidaksesuaian antara kontrak kerja dengan pelaksanaan di lapangan maka yang dilakukan oleh para pihak adalah setelah dilakukan *aanwijzing* (penjelasan proyek) oleh pengguna jasa akan diselesaikan dengan mengadakan pertemuan kelapangan antara pihak penyedia jasa dengan pihak direksi (pengawas lapangan yang ditunjuk berdasarkan Surat Keputusan Kepala Diknas Pekerjaan Umum Permukiman dan Prasarana Wilayah Kabupaten Tulungagung) untuk mengadakan kesepakatan perubahan item proyek tanpa merubah nilai kontrak disebut dengan CCO (Contract Change Order), sedangkan bila terjadi penambahan pekerjaan disebut Adendum. Negosiasi dilakukan oleh Pengawas (direksi) dengan pihak penyedia jasa dengan cara menghitung bersama-sama besar jumlah CCO kemudian disini ditentukan perubahan pekerjaan mana yang harus dialihkan dari pengurangan pekerjaan dialihkan pada pekerjaan lain sehingga terjadi pengurangan dan penambahan pekerjaan.

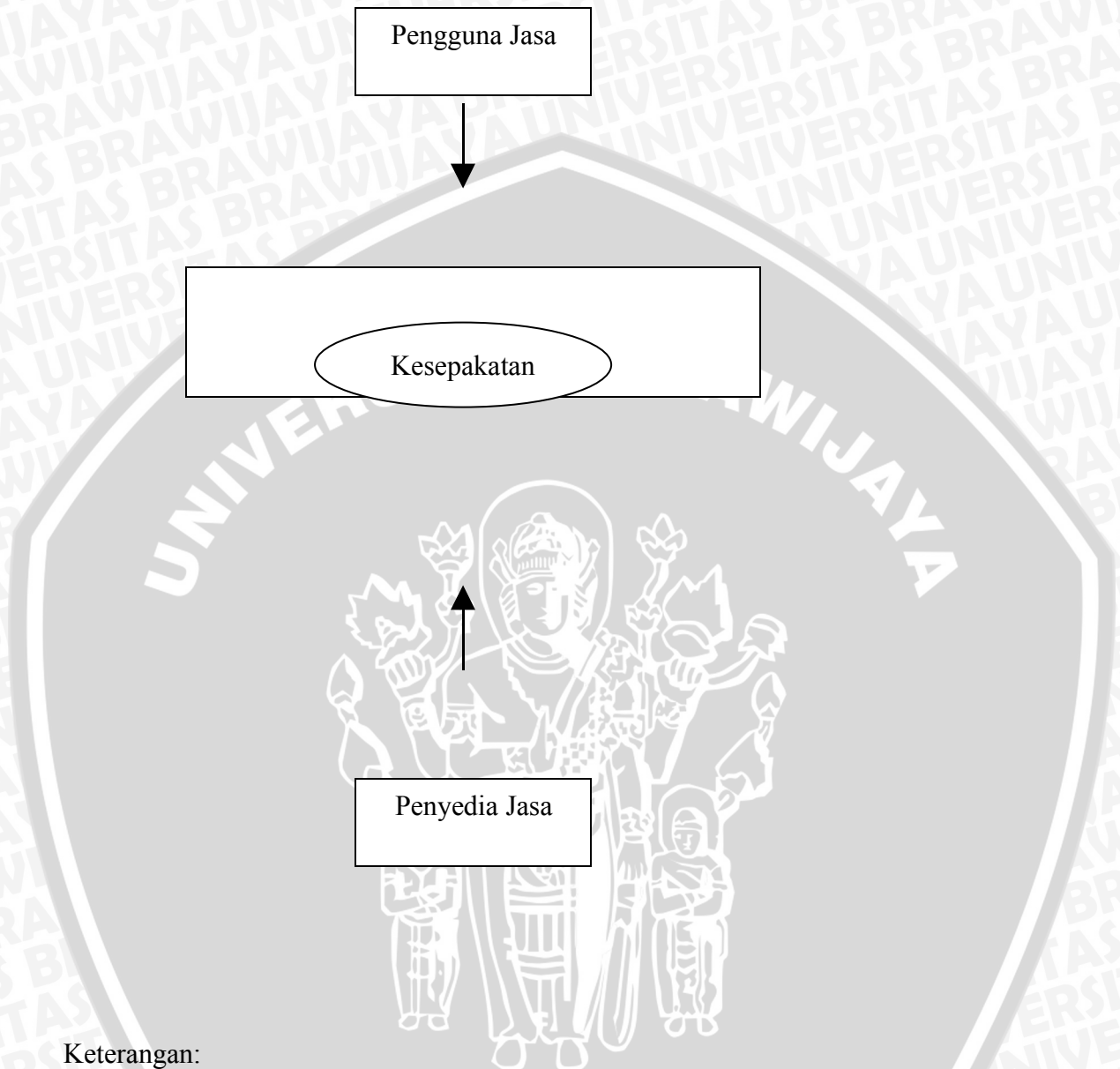
Adapun pengertian dan ruang lingkup dari pada negosiasi adalah Negoisiasi merupakan suatu teknik mempengaruhi dan meyakinkan pihak lain untuk menggunakan kemampuan yang ada demi menyelesaikan suatu konflik.¹⁵ Negoisiasi juga merupakan proses upaya untuk mencapai kesepakatan dengan pihak lain, suatu proses interaksi dan komunikasi yang dinamis dan beraneka ragam, dapat lembut dan bernuansa, sebagaimana manusia itu sendiri. Negoisiasi berbicara tentang diskusi dialog dalam perundingan-perundingan yang berhubungan dengan ide, informasi dan pilihan-pilihan dari para pihak yang terlibat konflik. Diskusi dan dialog tersebut dimaksudkan untuk tercapainya kesepakatan yang dapat diterima oleh semua pihak. Dengan posisi kesepakatan melalui diagram berikut:

¹⁴ Hasil Wawancara dengan Bapak H.Tamiran, Direktur CV.Tirta Agung, 19 Agustus 2007

¹⁵ Ibid ,h.64

Bagan.3.

Posisi Kesepakatan antara
Pengguna Jasa dengan Penyedia Jasa



Keterangan:

Pengguna jasa dengan penyedia jasa dalam melakukan negosiasi untuk mencapai kesepakatan, walaupun kesepakatan belum menjadi milik siapapun, tetapi para pihak telah menghendaki untuk bersepakat dan kesepakatan itu tetap berada diantara para pihak.

Jika dengan jalan negosiasi tidak tercapai kata sepakat maka dibentuk panitia arbitrase yang terdiri dari seorang wakil pihak kesatu dan seorang wakil pihak kedua, kemudian mengangkat seorang ahli yang pengangkatannya disetujui oleh kedua belah pihak. Selanjutnya penyelesaian perselisihan akan diteruskan melalui pengadilan apabila melalui cara tersebut diatas

tidak tercapai penyelesaian. Seperti diatur secara khusus pada Pasal 19 ayat (2) tentang perselisihan dalam surat perjanjian pemborongan/kontrak pada renovasi ketinggian pintu keluar masuk gedung (CIS), yaitu :

Perselisihan dibidang teknik akan diselesaikan dan diputuskan oleh Panitia Arbitrase yang terdiri dari wakil PIHAK KESATU,wakil PIHAK KEDUA dan seorang PIHAK KETIGA yang dipilih oleh kedua belah pihak perselisihan diluar bidang teknik akan diselesaikan dan diputuskan oleh Pengadilan Negeri Tulungagung.

Pada umumnya, yang terjadi dalam praktek dari perjanjian pemborongan, jika terjadi perselisihan akibat dari Contract Change Order (CCO) biasanya diselesaikan secara negosiasi (musyawarah). Jika tidak terdapat kata sepakat baru meminta penyelesaian di Pengadilan.

Apabila sengketa itu menunggu keputusan tentang perselisihan tersebut atas permintaan Direksi Pengawas Pekerjaan, maka pemborong tetap berkewajiban meneruskan pekerjaan, jika terjadi kelalaian dalam meneruskan pekerjaan akan diberi peringatan oleh Direksi Pengawas sesuai dengan ketentuan bestek semua tanggung jawab pemborong kecuali mendapat peringatan tertulis,pemborong tidak perlu lagi melanjutkan pekerjaannya apabila ia mendapat perintah untuk menghentikan pekerjaan.

Dalam hal terjadi perubahan kontrak atau *Contract Change Order* (CCO) menurut Bapak Tamiran,¹⁶ biasanya selalu diselesaikan dengan musyawarah dan mufakat dan juga selalu berusaha agar ketidaksesuaian dengan kontrak kerja yang timbul tersebut dalam penyelesaiannya tidak sampai melibatkan panitia arbitrase atau sampai ke Pengadilan.

Musyawarah menurut Keppres No 80 tahun 2003 tentang Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah adalah metode penyelesaian sengketa melalui perundingan dan persetujuan yang mengikat kedua belah pihak diluar arbitrase maupun pengadilan.

Penyelesaian ketidaksesuaian kontrak kerja dengan pelaksanaan dilapangan melalui jalan musyawarah mufakat ini merupakan salah satu cara penyelesaian yang mempunyai kelebihan, dinataranya sebagai berikut:

1. memerlukan waktu penyelesaian yang lebih cepat

¹⁶ Hasil Wawancara dengan Bapak H.Tamiran, Direktur CV.Tirta Agung, 17 Agustus 2007

2. menjaga nama baik masing-masing pihak dimata umum
3. prosedur penyelesaian yang tidak berbelit-belit
4. biaya yang relatif murah

Persamaan musyawarah untuk mufakat dengan arbitrase adalah mempunyai tujuan untuk menghindari perselisihan sengketa melalui pengadilan. Sedangkan perbedaannya adalah dalam penyelesaian sengketa dengan cara arbitrase memakan waktu yang cukup lama.



BAB V

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Berdasarkan pembahasan dari permasalahan yang telah penulis lakukan pada bab sebelumnya maka dalam bab ini penulis memberikan kesimpulan atas pembahasan. Kesimpulan yang penulis ambil dari pembahasan tersebut sebagai berikut:

1. Bentuk wanprestasi dalam perjanjian pemborongan pekerjaan dan akibat hukum bagi pihak lain yang dirugikan yaitu:

- a. Penyedia jasa sama sekali tidak melaksanakan kewajibannya untuk melaksanakan suatu pekerjaan sesuai apa yang telah diperjanjikan.
- b. Penyedia jasa tidak melaksanakan pekerjaan dengan sebagaimana mestinya/ melaksanakan pekerjaan tetapi tidak sebagaimana mestinya.
- c. Penyedia jasa tidak melaksanakan pekerjaan tepat pada waktunya.
- d. Penyedia jasa melaksanakan pekerjaan yang tidak diperbolehkan.

Di dalam praktek perjanjian pemborongan pekerjaan yang dilakukan oleh Dinas Pekerjaan Umum Perumahan Dan Prasarana Wilayah Kabupaten Tulungagung sebagai pihak pengguna jasa dengan CV. Tirta Agung sebagai pihak penyedia jasa pada pekerjaan renovasi ketinggian pintu keluar masuk gedung pemeriksaan (CIS) ditemui adanya wanprestasi yaitu penyedia jasa melakukan prestasi sebagian.

2. Bentuk penyelesaian sengketa yang dilakukan oleh para pihak adalah menggunakan penyelesaian sengketa non litigasi (di luar pengadilan). Alternatif penyelesaian sengketa bersifat suka rela dan tidak dapat dipaksakan oleh salah satu pihak kepada pihak lainnya yang bersengketa. Tetapi, sebagai suatu bentuk perjanjian (Alternatif Penyelesaian Sengketa), kesepakatan yang telah dicapai oleh para pihak untuk menyelesaikan sengketa melalui forum di luar pengadilan ini ditaati oleh para pihak dan bisa mengikat dalam sistem hukum positif yang berlaku.

3. Mekanisme penyelesaian sengketa pada perjanjian pemborongan pekerjaan yang dilakukan oleh pihak pengguna jasa akibat dari ketidaksesuaian antara kontrak kerja dengan pelaksanaan dilapangan/cidera janji yang dilakukan oleh pihak penyedia jasa yaitu pengguna

jasa memberikan keputusan kepada penyedia jasa untuk merubah kontrak tanpa merubah nilai kontrak yang disebut dengan Contract Change Order (CCO), dengan mengalihkan volume pekerjaan yang kurang dialihkan kepada pekerjaan lain dengan cara bernegosiasi/musyawarah untuk mufakat.

B. SARAN

1. Penyedia jasa adalah pihak yang bertanggung jawab terhadap pelaksanaan pekerjaan kepada pengguna jasa untuk kelancaran pembangunan dikerjakan sesuai dengan bestek (gambar) dan syarat-syarat sebagaimana tercantum dalam kontrak oleh karena itu diharapkan dalam praktek pemborongan pekerjaan penyedia jasa tidak melakukan wanprestasi dan melakukan pekerjaan sesuai dengan bestek kemudian menyerahkan pekerjaan sesuai waktu yang telah ditentukan kepada pengguna jasa.
2. Pengguna jasa adalah pihak yang mempunyai prakarsa untuk membangun suatu atau memborongkan bangunan sesuai dengan kontrak yang tercantum dalam bestek, oleh karena itu pihak pengguna jasa sebelum melakukan kontrak harus membuat rab-rab (isi kontrak) pekerjaan secara jelas dan benar mengenai item yang akan dikerjakan penyedia jasa, sehingga diharapkan dalam praktek pemborongan pekerjaan kemungkinan terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh penyedia jasa sangat kecil, sehingga penyedia jasa melaksanakan pekerjaan sesuai dengan kontrak.
3. Bentuk penyelesaian sengketa dalam pelaksanaan pemborongan pekerjaan adalah dengan penyelesaian sengketa non litigasi/ di luar pengadilan oleh karena itu dalam mekanisme penyelesaian sengketa para pihak diharapkan untuk selalu menyelesaikan sengketa dengan musyawarah/ negosiasi untuk mencapai mufakat sehingga perselisihan tidak sampai ke Pengadilan yang bisa merugikan para pihak.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdulkadir Muhammad. Tahun 1990. *Hukum Perikatan*. Citra Aditya Bakti. Bandung.
- _____. Tahun 1980. *Hukum Perjanjian*. Alumni. Bandung.
- FX, Djumialdji. Tahun 1984. *Perjanjian Pemborongan*. Bina Aksara. Jakarta.
- Gunawan Widjaja . Tahun 2001. *Alternatif Penyelesaian Sengketa*. Raja Grafindo Persada. Jakarta.
- Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja. Tahun 2004. *Perikatan Pada Umumnya*. Raja Grafindo Persada. Jakarta.
- Rachmad Syafa'at. Tahun 2006. *Advokasi Dan Pilihan Penyelesaian Sengketa*. Agritek YPN. Malang
- R.Setiawan. Tahun 1977. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bina Cipta. Bandung.
- R.Soekardono. Tahun 1983. *Hukum Dagang Indonesia*. Jilid I. Dian Rakyat. Bandung.
- Sri Soedewi Maschun Sofyan. Tahun 1987. *Hukum Bangunan Perjanjian Pemborongan Bangunan*. Liberty. Yogyakarta
- _____. Tahun 1982. *Himpunan Karya Tentang Pemborongan Bangunan*. Liiberty. Yogyakarta.
- Ronny Hanitijo, Soemitro. Tahun 1988. *Metode Penelitian Hukum dan Jurumetri*. Ghalia Indonesia. Jakarta.
- Salim H.S. Tahun 2003. *Hukum Kontrak:Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*. Sinar Grafika. Jakarta
- Subekti. Tahun 1985. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Cetakan XXV. PT Intermasa. Jakarta.
- _____. Tahun 1985. *Aneka Perjanjian*. Alumni. Bandung.
- _____. Tahun 1984. *Hukum Perjanjian*. Cetakan VIII. PT Intermasa. Jakarta.
- Sumantoro, R Hadhikusuma, Sutyanto RT. 1992. *Pengertian Pokok Hukum Perusahaan*. Rajawali Pers. Jakarta.
- Wirjono Prodjodikoro. Tahun 1981. *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*. Sumur. Bandung.

_____. Cetakan Ketujuh Tahun 1967. *Asas-Asas Hukum Perjanjian*. Sumur. Bandung.

Undang-Undang

AV (*Algemene Voorwardem Voor de Unitvering Bij Aaneming Van Openbare Werkwn In Indonesia*) yang disyahkan dengan keputusan Pemerintah tanggal 28 Mei 1941 No. 19

Keppres No.80 Tahun 2003 tentang Pelaksanaan Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang / Jasa Pemerintah

Keppres No 18 Tahun 2000 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Instansi Pemerintah

Tjitrosudibyo, dan Subekti. 1996. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Pradnya Paramitha. Jakarta.

Undang-undang No. 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi.

Undang-undang No.30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

