

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Permasalahan**

Pembangunan adalah usaha untuk menciptakan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat. Oleh karena itu hasil-hasil pembangunan harus dapat dinikmati seluruh rakyat sebagai peningkatan kesejahteraan lahir dan batin secara adil dan merata. Sebaliknya, berhasilnya pembangunan tergantung partisipasi seluruh rakyat, yang berarti pembangunan harus dilaksanakan secara merata oleh segenap lapisan masyarakat.<sup>1</sup>

Perkembangan dan kemajuan masyarakat dalam masa pembangunan sekarang ini menimbulkan pengaruh yang besar terhadap perkembangan hukum. Perkembangan hukum yang dimaksudkan serasi dengan adanya perjanjian-perjanjian yang dipergunakan sehari-hari. Hukum Perjanjian merupakan bagian yang memegang peranan penting dalam kehidupan sehari-hari. Terutama dalam rangka pelaksanaan pembangunan saat ini, ditambah dengan kemajuan teknologi khususnya di bidang konstruksi yang mengakibatkan pesatnya hubungan antara orang yang satu dengan yang lainnya. Hubungan tersebut diwujudkan melalui

---

<sup>1</sup>F.X. Djumialdji, *Perjanjian Pemborongan*, cet. 3, (Jakarta : PT. Rineka Cipta). hlm. 1.

hubungan hukum yang merupakan perjanjian, khususnya perjanjian pemborongan pekerjaan.

Dalam teori dan praktek hukum, istilah “konstruksi” dan “pemborong” dianggap sama, terutama jika dikaitkan dengan istilah hukum/kontrak konstruksi” atau “hukum/kontrak pemborongan”. Sebenarnya istilah pemborongan mempunyai cakupan yang lebih luas daripada istilah konstruksi. Sebab istilah pemborongan dapat saja berarti bahwa yang diborong tersebut bukan hanya konstruksinya/pembangunannya, melainkan dapat juga berupa pengadaan barang (*procurement*) saja.<sup>2</sup>

Di dalam sistematika Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disingkat KUH Perdata), perjanjian pemborongan disebut dengan istilah perjanjian pemborongan pekerjaan. Perjanjian tersebut merupakan perjanjian untuk berbuat sesuatu, yang tergolong pada perjanjian untuk melakukan pekerjaan dan diatur dalam bab yang mengatur tentang perjanjian khusus dalam KUH Perdata. Meningkatnya pembangunan fisik yang berupa pembangunan gedung, perumahan, perhotelan, perkantoran, pabrik-pabrik dan perusahaan, sarana perhubungan, pengairan serta sarana produksi memerlukan pengaturan yang jelas, yakni dari segi

---

<sup>2</sup> Munir Fuady, *Kontrak Pemborong Mega Proyek*, cet. I, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1998), hlm.. 12.

juridis dan segi teknis bangunan yang masih perlu untuk dikembangkan dan ditingkatkan pelaksanaannya.<sup>3</sup>

Perundang-undangan di Indonesia mengenal sejumlah peraturan yang berkaitan dengan perjanjian pemborongan pekerjaan yang tercantum dalam KUH Perdata, Undang-Undang khusus, dan peraturan perundang-undangan lainnya. Peraturan-peraturan tersebut terbagi dalam dua bagian, Bagian pertama yang berkaitan dengan peraturan-peraturan yang bersifat hukum publik yang bertalian dengan prosedur pelelangan (*aanbestedingsprocedure*), yaitu ketentuan-ketentuan yang berlaku sebelum terjadinya kontrak (*precontractuale fase*). Ketentuan-ketentuan ini di Indonesia ditetapkan oleh pemerintah dan berlaku bagi perjanjian pemborongan pekerjaan yang dilaksanakan oleh instansi pemerintah maupun swasta yang terjadi melalui pelelangan. Bagian kedua dari peraturan tersebut menyangkut peraturan-peraturan mengenai perjanjiannya, sehingga bersifat keperdataan.<sup>4</sup>

Peraturan-peraturan mengenai perjanjian pemborongan pekerjaan yang bersifat perdata/privat dan berlaku di Indonesia adalah sebagai berikut:

- a. Ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam Bab 7A Buku III KUH Perdata yang berjudul “Perjanjian untuk melakukan pekerjaan”, Pasal 1601 huruf b, Pasal 1604 sampai Pasal 1616. Ketentuan-ketentuan perjanjian pemborongan

---

<sup>3</sup>Sri Soedewi Masjchun Sofwan, *Hukum Bangunan Perjanjian Pemborongan Bangunan*, cet.2, (Yogyakarta: Liberty, 2003), hlm.. 1.

<sup>4</sup> *Ibid.* hlm.. 3.

pekerjaan yang diatur dalam KUH Perdata ini berlaku sebagai hukum pelengkap.

- b. Ketentuan-ketentuan dalam A.V.1941 yang merupakan singkatan dari “*Algemene Voorwarden voorde uitvoering bij aanmening van openbare werken in Indonesie*”, yang terjemahannya adalah Syarat-syarat umum untuk pelaksanaan pemborongan pekerjaan umum di Indonesia. A.V.1941 merupakan peraturan yang dibuat oleh pemerintah Hindia Belanda, yang merupakan peraturan standar atau baku bagi perjanjian pemborongan di Indonesia khususnya untuk proyek-proyek pemerintah tetapi isinya banyak yang sudah tidak sesuai dengan zaman sekarang.<sup>5</sup>
- c. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi beserta peraturan pelaksanaannya, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2000 tentang Usaha dan Peran Masyarakat Jasa Konstruksi, Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi, dan Peraturan Pemerintah Nomor 30 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Pembinaan Jasa Konstruksi, Keputusan Presiden Nomor 80 Tahun 2003 tentang Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah beserta perubahannya.

Pada umumnya ketentuan-ketentuan tersebut mengatur mengenai hak dan kewajiban dari penyedia jasa (pemborong/kontraktor) dan pengguna jasa (pemberi

---

<sup>5</sup>F.X. Djumialdji, *Hukum Bangunan Dasar-dasar Hukum Dalam Proyek Dan Sumber Daya Manusia*, cet. I, (Jakarta: PT. Rineka Cipta, 1996), hlm.. 5.

pekerjaan) serta ketentuan administratif yang harus diperhatikan dengan baik pada waktu pembuatan perjanjian, mulainya perjanjian, pelaksanaan perjanjian dan berakhirnya perjanjian.

Dalam perjanjian pemborongan tersebut kadangkala terjadi kegagalan sebagai akibat adanya pihak yang melakukan wanprestasi yang menimbulkan kerugian bagi pihak lain, seperti dalam perjanjian pemborongan antara PT. Sinar Puspapersada dengan CV. Alvaz.

Berdasarkan uraian-uraian di atas, maka penulis memilih judul untuk penulisan skripsi ini adalah “ **Tinjauan Yuridis Mengenai Wanprestasi Dalam Perjanjian Pemborongan** “. Judul tersebut mempunyai makna bahwa analisis terhadap perjanjian pemborongan pekerjaan akan lebih dikhususkan pada terjadinya wanprestasi pada pelaksanaan konstruksinya/pembangunannya.

## **B. Pokok Permasalahan**

Pokok permasalahan yang akan dibahas dalam penulisan skripsi ini adalah :

1. Apakah akibat hukum yang ditimbulkan dari wanprestasi dalam Studi Kasus Surat Perjanjian Pemborongan Pekerjaan Antara PT.Sinar Puspapersada Dengan CV Alvaz Bernomor SPPP No.023/SPP-TB/PL/V/2005 DAN SPPP No.012/SPP-TB/PL/VII/2007 ?
2. Bagaimana penyelesaian perselisihan wanprestasi dalam Studi Kasus Surat Perjanjian Pemborongan Pekerjaan Antara PT.Sinar Puspapersada Dengan

CV Alvaz Bernomor SPPP No.023/SPP-TB/PL/V/2005 DAN SPPP No.012/SPP-TB/PL/VII/2007 ?

### **C. Tujuan Penulisan**

Tujuan penulisan dalam skripsi ini diharapkan dapat memberikan kejelasan mengenai:

1. Untuk mengetahui, menggambarkan dan menganalisis mengenai akibat hukum yang ditimbulkan dari wanprestasi dalam perjanjian pemborongan pekerjaan bangunan/jasa dimana Developer sebagai pengguna barang/jasa dengan pihak Kontraktor sebagai penyedia barang/jasa/kontraktor.
2. Untuk mengetahui, menggambarkan dan menganalisis, mengenai cara penyelesaian perselisihan wanprestasi dalam perjanjian pemborongan pekerjaan bangunan.

### **D. Kerangka Teoritis dan Konseptual**

#### **1. Kerangka Teoritis**

Dalam Hukum Perjanjian terhadap banyak sekali pendapat para ahli yang menjelaskan pengertian dari Perjanjian dan hal-hal yang terdapat dalam perjanjian. Para sarjana dan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan definisi Perjanjian yang berbeda-beda, antara lain :

- a. Wirjono Prodjodikoro mengemukakan arti perjanjian sebagai suatu hubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak . Dalam suatu

pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau tidak melakukan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak menurut pelaksanaan janji itu.<sup>6</sup>

- b. Utrecht memberikan pengertian bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa kemasyarakatan yang akibatnya diatur oleh hukum.
- c. Di pasal 1313 KUH Perdata merumuskan istilah Persetujuan untuk Perjanjian, adapun dalam Pasal tersebut mengatakan suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan nama satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Perjanjian terjadi pada para pihak sepakat untuk saling mengikatkan diri mengenai saat-saat terjadi perjanjian, beberapa sarjana mengemukakan beberapa teori yaitu :<sup>7</sup>

- a. Teori Kehendak/hasrat (*Will Theory*) yang mengajarkan bahwa kesepakatan terjadi pada saat kehendak pihak penerima dinyatakan. Teori hasrat ini menekankan kepada pentingnya “hasrat” (*will* atau *intend*) dari pihak yang memberikan janji. Ukuran dari eksistensi, kekuatan berlaku dan subatansi dari suatu kontrak diukur dari hasrat tersebut. Menurut teori ini yang terpenting dalam suatu kontrak terjadi hasrat untuk bersepakat.<sup>8</sup>

---

<sup>6</sup>Wijono Prodjodikoro, *Azas-azas Hukum Perjanjian*, (Bandung: Sumur Bandung, 1993), hlm.20.

<sup>7</sup>Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, (Bandung : Aditya Bakti, 2001), hlm.5-11.

<sup>8</sup> *Ibid*

- b. Teori Kepercayaan (*vertrowen Theory*) merupakan teori yang sekarang dianut, dan juga oleh Yurispudensi, yang mengajarkan bahwa kesepakatan itu terjadi pada saat pernyataan kehendak dianggap layak diterima oleh pihak yang menawarkan. Kata sepakat terjadi ada pernyataan yang secara objektif dapat dipercaya.<sup>9</sup>
- c. Teori Ucapan (*Uitings Theory*), teori yang menyatakan bahwa suatu kesepakatan terjadi apabila pihak yang menerima penawaran telah menyiapkan surat jawaban yang menyatakan bahwa ia telah menerima tawaran itu.<sup>10</sup>
- d. Teori Pengiriman (*Verzend Theory*) yang mengajarkan bahwa kesepakatan terjadi pada saat kehendak yang dinyatakan itu dikirim oleh pihak yang menerima tawaran.<sup>11</sup>
- e. Teori Pengetahuan (*Verneming Theory*) mengajarkan bahwa pihak yang menawarkan seharusnya sudah mengetahui bahwa tawarannya diterima. Teori ini dapat dikawinkan dengan *otvangs theory* yang menyatakan bahwa dalam keadaan biasa perjanjian harus dianggap terjadi pada saat surat penerimaan sampai pada alamat penawaran. Tetapi dalam keadaan luar biasa kepada si penawar diberikan kesempatan untuk membuktikan bahwa dapat mengetahui isi surat penerimaan pada saat surat itu sampai di

---

<sup>9</sup>*Ibid*

<sup>10</sup>Wirjono Prodjodikoro, *Op.Cit.*, hlm.28.

<sup>11</sup>*Ibid*, hlm 29

alamatnya, melainkan baru beberapa hari kemudian atau beberapa bulan kemudian, misalnya, karena berpergian atau sakit keras.<sup>12</sup>

- f. Teori Penerimaan ( *Ontvangs Theory* ) menurut teori ini persetujuan terjadi pada saat diterimanya surat jawaban penerimaan penawaran oleh orang yang menawarkan.<sup>13</sup>
- g. Teori Pernyataan ( *Verklarings Theories* ) mengajarkan bahwa kebutuhan yang ada dalam masyarakat menghendaki kita dapat berpegang kepada apa yang dinyatakan. Misalnya jika A menawarkan sesuatu barang kepada B dan diterima oleh B, maka antara A dan B terjadi persetujuan tanpa menghiraukan apakah yang dinyatakan oleh A dan B itu sesuai dengan kehendaknya masing-masing.<sup>14</sup>

Perjanjian yang ideal adalah apabila para pihak memenuhi prestasinya, akan tetapi yang akan menjadi permasalahan bila salah satu pihak tidak memenuhi apa yang telah diperjanjikan, tidak terpenuhinya prestasi disebut juga wanprestasi. Ada berbagai pendapat dari para ahli yang memberikan pengertian mengenai wanprestasi. Menurut Subekti wanprestasi adalah:

“apabila si berhutang tidak melakukan apa yang dijanjikannya akan dilakukannya, maka dikatakan bahwa ia melakukan wanprestasi, si berhutang adalah alpa atau lalai atau bercidera janji atau ia melanggar perjanjian, yaitu apabila ia melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya. Lalai

---

<sup>12</sup>Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Azas-azas Hukum Perdata*, ( Bandung : Alumni, 2000) hlm.216.

<sup>13</sup> R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, ( Bandung : Bina Cipta, 1987 ), hlm.59.

<sup>14</sup>*Ibid.*, hlm.58

dapat berupa tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya, melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat, melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya”<sup>15</sup>

## 2. Kerangka Konseptual

Untuk menghindari kesalahan persepsi, maka perlu diberikan definisi operasional dalam skripsi ini, sebagai berikut :

- a. Jasa konstruksi adalah layanan jasa konsultasi perencanaan pekerjaan konstruksi, layanan jasa pelaksanaan pekerjaan konstruksi, dan layanan jasa konsultasi pengawasan pekerjaan konstruksi.<sup>16</sup>
- b. Pekerjaan konstruksi adalah keseluruhan atau sebagian rangkaian kegiatan perencanaan dan/atau pelaksanaan beserta pengawasan yang mencakup pekerjaan arsitektural, sipil, mekanika elektrikal dan tata lingkungan masing-masing beserta kelengkapannya, untuk mewujudkan suatu bangunan atau bentuk fisik lain.<sup>17</sup>
- c. Pengguna barang/jasa adalah kepala kantor/satuan kerja/pemimpin proyek/pemimpin bagian proyek/pengguna anggaran Daerah/pejabat yang disamakan sebagai pemilik pekerjaan yang bertanggung jawab atas

---

<sup>15</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa), hlm.45.

<sup>16</sup> Indonesia, *Undang-Undang tentang Jasa Konstruksi*, UU No. 18 Tahun 1999 , LN. Tahun 1999 Nomor 54, TLN. No3833, Pasal 1 angka 1.

<sup>17</sup> *Ibid*, Pasal 1 angka 2.

pelaksanaan pengadaan barang/jasa dalam lingkungan unit kerja/proyek tertentu.<sup>18</sup>

- d. Penyedia barang/jasa adalah badan usaha atau orang perseorangan yang kegiatan usahanya menyediakan barang/layanan jasa konstruksi.<sup>19</sup>
- e. Kontrak kerja konstruksi adalah keseluruhan dokumen yang mengatur hubungan hukum antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi.<sup>20</sup>

## **E. Metode Penelitian**

Metode penelitian yang akan digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut :

Metode yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah penulisan yang bersifat normative yang bersumber dari data sekunder. Penulisan ini menganalisa permasalahan dan penyelesaian dalam hal terjadinya wanprestasi dalam suatu perjanjian pemborongan pekerjaan bangunan / konstruksi melalui Perjanjian antara PT. Sinar Puspapersada dengan CV. Alvaz dengan sumber hukum Kitab Undang-undang Hukum Perdata, undang-undang Nomor 18 tahun 1999 tentang jasa konstruksi, peraturan pemerintah 28 Tahun 2000 tentang usaha dan Peran Masyarakat Jasa Konstruksi, dan Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000

---

<sup>18</sup> *Ibid*, Pasal 1 angka 3.

<sup>19</sup> *Ibid.*, Pasal 1 angka 4.

<sup>20</sup> *Ibid.*, Pasal 1 angka 5.

tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi, dan Peraturan Pemerintah Nomor 30 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Pembinaan Jasa Konstruksi, Keputusan Presiden Nomor 80 Tahun 2003 tentang Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah beserta peraturan lainnya yang berkaitan dengan penulisan skripsi ini.

Penulisan ini bersifat deskriptif analitis karena menjelaskan bagaimana cara menyelesaikan permasalahan yang timbul akibat wanprestasi dalam suatu perjanjian pemborongan pekerjaan bangunan / konstruksi yang terdapat dalam Undang-undang ataupun penerapannya dalam kehidupan nyata. Sehingga penulisan ini bersifat deskriptif analitis. Alat pengumpulan data dalam penulisan ini adalah studi dokumen.<sup>21</sup> dalam studi ini, data yang digunakan adalah data skunder, yang menurut kekuatan mengikatnya dibagi atas tiga, yaitu :

1. Bahan hukum primer, bahan hukum yang mengikat di Indonesia seperti undang-undang lainnya<sup>22</sup>. Bahan hukum primer dalam penulisan ini adalah Kitab Undang-undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi, Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2000 tentang Usaha dan Peran Masyarakat Jasa Konstruksi, Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi, dan Peraturan Pemerintah Nomor 30 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Pembinaan Jasa Konstruksi, Keputusan Presiden Nomor 80

---

<sup>21</sup> Sri Mamudji, et al., *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum* (Jakarta : Badan Penerbit FHUI, 2005), hlm 29.

<sup>22</sup> *Ibid.*, hlm.31

Tahun 2003 tentang Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah beserta peraturan lainnya yang berkaitan dengan penulisan skripsi ini.

2. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang menjelaskan bahan hukum primer.<sup>23</sup> Bahan hukum sekunder dalam penilaian ini adalah buku, majalah, internet yang berhubungan dengan wanprestasi pada perjanjian pemborongan pekerjaan bangunan / konstruksi.
3. Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberi petunjuk terhadap bahan hukum primer dan sekunder.<sup>24</sup> Bahan hukum tersier dalam penulisan ini adalah kamus, majalah, dll

Penulisan ini menganalisa berbagai peraturan mengenai cara penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian pemborongan pekerjaan bangunan / konstruksi serta penerapannya. Sehingga analisis data terhadap penulisan ini adalah analisa kualitatif, dimana hasil penelitian disajikan dalam bentuk rangkaian kalimat.

## **F. Sistematika Penulisan**

Di dalam penulisan ini, akan diadakan pembahasan yang terbagi atas lima bab dan beberapa sub-bab.

---

<sup>23</sup> *Ibid.*

<sup>24</sup> *Ibid.*

## **BAB I PENDAHULUAN**

Dalam Bab I ini, penulis mengemukakan latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian dan manfaat penelitian, pembatasan masalah, kerangka teoritis dan konseptual, metode penelitian dan sistematika penulisan.

## **BAB II TINJAUAN UMUM PERJANJIAN DAN PERJANJIAN PEMBORONGAN**

Dalam Bab II ini membahas mengenai perjanjian secara umum yang meliputi definisi perjanjian, syarat sahnya perjanjian, lahirnya perjanjian, sifat perjanjian, sumber hukum perjanjian, asas-asas dalam perjanjian, dan hambatan-hambatan dalam pelaksanaan perjanjian. Selanjutnya akan dibahas mengenai perjanjian pemborongan, yang meliputi tentang pengertian perjanjian borongan, bentuk perjanjian pemborongan pekerjaan, jenis perjanjian pemborongan pekerjaan, isi perjanjian pemborongan, pihak-pihak dalam perjanjian pemborongan pekerjaan, dan diakhiri dengan pembahasan mengenai berakhirnya perjanjian pemborongan.

## **BAB III ALTERNATIF PENYELESAIAN SENGKETA**

Menguraikan mengenai Sengketa dan penyelesaiannya, Penyelesaian Sengketa Melalui Pengadilan, dan penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan.

**BAB IV TINJAUAN YURIDIS MENGENAI WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN PEMBORONGAN (STUDI KASUS PERJANJIAN PEMBORONGAN ANTARA PT. SINAR PUSPAPERSADA DENGAN CV. ALVAZ).**

Dalam Bab IV ini, penulis akan membahas kasus posisi, Akibat Hukum dari Wanprestasi pada perjanjian pemborongan antara PT. Sinar Puspapersada dengan CV. Alvaz. dan Penyelesaian sengketa akibat wanprestasi dalam perjanjian pemborongan

**BAB V PENUTUP**

Dalam Bab V ini merupakan bagian terakhir dari penulisan ini yang meliputi kesimpulan yang dapat diambil dan saran-saran yang diberikan oleh penulis dari analisa hukum pada perjanjian pemborongan pekerjaan bangunan dalam praktek pelaksanaannya.