

# HUBUNGAN HUKUM DALAM PERJANJIAN PEMBORONGAN

HM. Hanafi Darwis

Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara, Jakarta Raya  
Jalan Darmawangsa I/1 Kebayoran Baru Jakarta selatan 12140  
email : hanafierasindo@yahoo.com

## Abstract

*Agreement (Overeenkomst) is an event when one party promises to another party to perform a case based on the event, and then the legal relations arise between both parties. In the Contracting Agreement, the Principles of Legal Relations between both parties explained on (Burgerlijk wetboek) certain following principles: Principle of responsibilities correlations of all parties, Principle of the assertiveness of contractor responsibilities, Principle of the prohibition to any changes in the agreement price, Principle of the freedom to terminate the agreement unilaterally.*

**Key Words:** Legal Relations, Contracting Agreement

## Abstrak

*Perjanjian (Overeenkomst) merupakan suatu peristiwa dimana pihak yang satu berjanji kepada pihak lain untuk melaksanakan suatu hal berdasarkan peristiwa tersebut, lalu timbul Hubungan Hukum antara kedua belah pihak. Di dalam Perjanjian Pemborongan mengenai Prinsip Hubungan Hukum antara kedua belah pihak telah dijelaskan pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu terdapatnya beberapa prinsip sebagai berikut : Prinsip korelasi tanggung jawab para pihak, Prinsip Ketegasan tanggung jawab pemborong, Prinsip Larangan Perubahan Harga Perjanjian, Prinsip Kebebasan Pemutusan Perjanjian Secara Sepihak.*

**Kata Kunci :** Hubungan Hukum, Perjanjian Pemborongan

## Pendahuluan

Sebagaimana diketahui bahwa perikatan merupakan suatu hubungan hukum antara orang-orang tertentu yaitu antara kreditur dan debitur. Mengenai kreditur biasanya disebut sebagai pihak yang aktif, sedangkan debitur biasanya disebut pihak yang pasif. Sebagai pihak yang aktif kreditur dapat melakukan tindakan-tindakan tertentu terhadap debitur yang pasif yang tidak mau memenuhi kewajibannya. Tindakan kreditur dapat berupa memberi peringatan akan melakukan penuntutan di pengadilan dan sebagainya.

Menurut R. Setiawan<sup>1</sup>, perikatan adalah suatu hubungan hukum, yang artinya hubungan yang diatur dan diakui oleh hukum. Hubungan hukum ini perlu dibedakan dengan hubungan-hubungan yang terjadi dalam pergaulan hidup berdasarkan kesopanan, kepatutan dan kesusaian. Pengingkaran terhadap

hubungan-hubungan semacam itu, tidak akan menimbulkan akibat hukum misalnya, janji untuk ke kuliah bersama. Jadi hubungan yang berada di luar lingkungan hukum bukan merupakan perikatan.

Menurut A. Pitlo, Perikatan adalah suatu hubungan hukum yang bersifat harta kekayaan antara dua orang atau lebih atas dasar mana pihak yang satu berhak (kreditur) dan pihak lain berkewajiban (debitur) atas sesuatu profesi.<sup>2</sup>

Menurut Subekti pengertian hukum perikatan adalah merupakan hubungan hukum dalam hal mengenai harta benda yang terjadi diantara dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban memenuhi tuntutan itu.<sup>3</sup>

Perlu diketahui bahwa hubungan antara perikatan (*verbinten*) dengan perjanjian (*overeenkomst*) adalah perjanjian menimbulkan

1. R. Setiawan, 1987, *Pokok – Pokok Hukum Perikatan*, Bandung, Binacipta, hlm.2

2. Ibid, hlm. 3

3. Subekti, 1998, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Intermasa, hlm.4

perikatan, dengan kata lain perjanjian merupakan salah satu sumber yang paling banyak menimbulkan perikatan. Untuk diketahui juga bahwa hukum perikatan adalah merupakan bagian dari hukum harta kekayaan (*vermogenrecht*), maka perikatan lebih luas dari perjanjian, sebagaimana bunyi dari KUHPerdara Pasal 1233 yaitu : “tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan maupun karena undang-undang”.

Persetujuan atau perjanjian merupakan suatu *peristiwa* dimana pihak yang satu berjanji kepada pihak yang lain untuk melaksanakan suatu hal berdasarkan peristiwa tersebut, lalu timbul *hubungan hukum* antara kedua belah pihak. Hubungan hukum itulah yang dinamakan *perikatan*.<sup>4</sup>

Sehubungan dengan uraian-uraian di atas perlu ditegaskan yaitu undang-undang menyatakan bahwa sumber-sumber dari perikatan adalah perjanjian dan undang-undang (pasal 1233 KUHPerdara). Disebutkan pula (Pasal 1352 KUII Perdata) bahwa perikatan-perikatan yang dilahirkan dari undang-undang bisa timbul dari undang-undang saja, atau dari undang-undang sebagai akibat dari perbuatan manusia. Perbuatan manusia atau orang ini pun ada dua macam, yaitu perbuatan manusia yang dibolehkan dan perbuatan manusia yang melanggar undang-undang atau perbuatan melawan hukum yang disebut *onrechtmatigedaad*,

- a. Perikatan yang lahir dari perjanjian  
Sebagaimana diketahui bahwa perjanjian adalah salah satu sumber dari perikatan, oleh karena itu perikatan yang lahir dari perjanjian akan menimbulkan hubungan hukum yang memberikan hak dan meletakkan kewajiban kepada para pihak yang membuat perjanjian berdasarkan atas kemauan dan kehendak sendiri dari para pihak yang bersangkutan yang mengikatkan diri tersebut.
- b. Perikatan yang lahir dari Perundang-undangan  
Perikatan yang lahir dari undang-undang adalah perikatan yang terjadi karena adanya suatu peristiwa tertentu sehingga melahirkan hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban di antara para pihak yang bersangkutan, bukan berasal atau merupakan kehendak para pihak yang bersangkutan, melainkan telah diatur dan ditentukan oleh undang-undang.

Perlu dijelaskan bahwa perikatan yang timbul dari perundang-undangan terbagi atas :

1. Karena undang-undang saja, misalnya hukum perkawinan dalam hal hubungan antara orang tua dengan anak, dan hukum kewarisan.
2. Karena akibat dari undang-undang, yaitu akibat yang dikarenakan dari perbuatan orang atau manusia menurut hukum dan terjadi karena perbuatan yang diperbolehkan hukum (sah) dan yang bertentangan dengan hukum (tidak sah).

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas, maka penulis mengangkat permasalahan tentang hubungan hukum dalam perjanjian pemborongan.

## Subjek dan Objek dari Perikatan

### a. Subjek dari Perikatan

Sehubungan dengan subjek dari suatu perikatan maka dalam melakukan suatu tindakan hukum, sering ditemukan yang bertindak sebagai subjek hukumnya adalah badan hukum yang dalam hal ini Perseroan Terbatas (PT). Perlu diketahui bahwa yang disebut subjek hukum adalah orang atau manusia sebagai pemegang hak dan kewajiban. Oleh karena badan hukum dianggap sebagai orang, maka badan hukum juga merupakan subjek hukum. Oleh karena itu maka dikenal adanya<sup>5</sup> yaitu : 1). Subjek hukum orang, dan 2). Subjek hukum bukan orang. Subjek hukum bukan orang bisa juga terdiri dari :

1. Badan hukum misalnya PT, negara, badan-badan internasional dll.
2. Bukan badan hukum, misalnya persekutuan perdata, CV. Firma, perkumpulan dan lain-lain. (untuk jelasnya lihat diagram berikut).

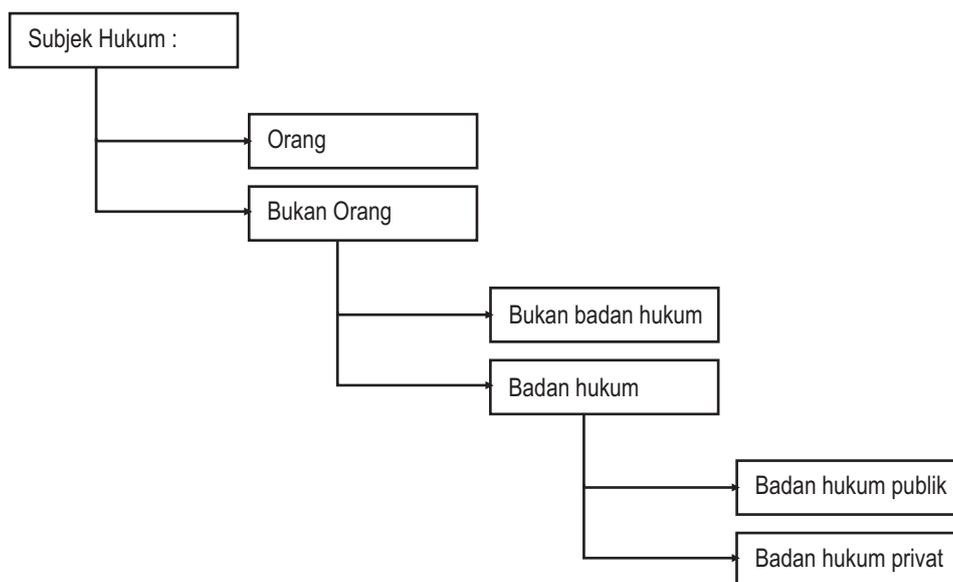
Perseroan terbatas (PT) sebagai badan hukum mampu bertindak melalui orang atau wakilnya melakukan tindakan hukum. Oleh karena itu PT juga merupakan subjek hukum dan selaku subjek hukum mandiri bisa mempunyai hak dan kewajiban dalam hubungan hukum. Badan hukum sebagaimana halnya manusia pribadi, harus memenuhi persyaratan tertentu agar dapat diakui sebagai subjek hukum.

Kembali ke persoalan semula yaitu tentang tindakan-tindakan kreditur, bahwa dalam hal ini yang

4. Advendi Simangunsong, 2004, *Hukum dalam Ekonomi*, Jakarta, Grasindo, hlm.16

5. I.G. Rai Wijaya, 2000, *Hukum Perusahaan*, Jakarta, Megapoint, hlm.128

DIAGRAM PEMBAGIAN SUBJEK HUKUM <sup>6)</sup>



dinamakan kreditur adalah tertentu orangnya, sebagai contoh : A meminjamkan uang kepada B, dalam hal ini A merupakan kreditur dari suatu perjanjian hutang piutang dan piutangnya itu sendiri adalah piutang yang atas nama yaitu atas nama A di mana penyerahan piutang yang atas nama itu harus dengan *cessie*.<sup>7</sup>

Sehubungan dengan hal di atas, perlu diketahui bahwa kreditur sewaktu-waktu dapat berganti kecuali penyerahan piutang yang atas nama. Pengganti-pengganti kreditur itu memiliki hak kualitatif dari kreditur-kreditur yang lama. Tetapi bagaimanapun juga debitur harus tertentu orangnya. Hutang-hutang yang dipindahkan kepada orang lain tanpa ada bantuan dari krediturnya tidak mungkin. Untuk dapat menyerahkan hutang-hutang kepada orang lain maka diperlukan persetujuan dari kreditur agar kreditur mengetahui dengan pasti debiturnya dapat mengambil tindakan-tindakan yang perlu apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya.

**b. Objek dari Perikatan**

Objek dari perikatan adalah prestasi, dalam hal ini debitur *berkewajiban* atas suatu prestasi dan kreditur *berhak* atas suatu prestasi. Wujud dari

prestasi adalah untuk memberi sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu (KUH Perdata Pasal 1234). Perikatan untuk memberi ialah kewajiban seseorang untuk memberikan sesuatu yaitu untuk menyerahkan sesuatu. Apabila hutang itu wujudnya untuk memberikan barang tertentu maka debitur juga masih mempunyai kewajiban lain yaitu memelihara barang itu sebaik-baiknya sampai pada saat penyerahannya. Pemeliharaan itu meliputi juga penjagaan barang itu terhadap kerusakan dan kemusnahannya.

Berdasarkan dari uraian-uraian di atas perlu diketahui bahwa syarat-syarat untuk sahnya suatu perikatan adalah sebagai berikut.<sup>8</sup>

1. *Objeknya harus tertentu*, dan khususnya terhadap perikatan yang timbul dari perjanjian.
2. *Objeknya harus diperbolehkan*, dan tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum atau kesusilaan.
3. *Objeknya dapat dinilai dengan uang*, yaitu suatu hubungan hukum dalam lapangan harta kekayaan.
4. *Objeknya harus mungkin*, yaitu secara subyektif atau obyektif.

6. I.G. Rai Wijaya, 2000, *Hukum Perusahaan*, Jakarta, Megapoint, hlm. 129

7. Hak yang timbul dari suatu perjanjian dapat dialihkan kepada pihak lain. Pengalihan hak dari perjanjian atau piutang, atau yang sering disebut dengan istilah "cessie" diatur dan dibenarkan oleh KUHPerdata, dan diatur dalam Pasal 613 KUHPerdata. Akan tetapi, terhadap hak yang terbit dari suatu perbuatan melawan hukum oleh orang lain, tidak mungkin dapat dialihkan, karena hal tersebut bertentangan dengan ketertiban umum. Lihat Munir Fuadi, 2003, *Hukum Kontrak*, Bandung, Citra Aditya Bakti, hlm. 149

8. Purwahid Patrik, 1994, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, Bandung, Mandar Maju, hlm. 4

## Perjanjian dalam Bidang pemborongan

### a. Perjanjian Pemborongan dalam KUH Perdata

KUHPerdata Indonesia tidak banyak mengatur tentang perjanjian pemborongan pekerjaan ini. Yaitu hanya terdapat dalam 14 pasal saja, mulai dari Pasal 1601b dan Pasal 1604 sampai dengan Pasal 1616. Namun demikian, sungguhpun singkat dan kelihatan sederhana sekali, tentunya KUHPerdata tersebut berlaku sebagai hukum positif di Indonesia.<sup>9</sup>

Perlu ditegaskan bahwa ketentuan-ketentuan perjanjian pemborongan didalam KUHPerdata berlaku baik bagi perjanjian pemborongan pada proyek-proyek swasta maupun pada proyek-proyek pemerintah. Perjanjian pemborongan pada KUHPerdata itu bersifat pelengkap artinya ketentuan-

ketentuan perjanjian pemborongan dalam KUHPerdata dapat digunakan oleh para pihak dalam perjanjian pemborongan atau para pihak dalam perjanjian pemborongan dapat membuat sendiri ketentuan-ketentuan perjanjian pemborongan asal tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusaian.<sup>10</sup>

### b. Perjanjian Pemborongan dalam AV 41

Salah satu peraturan yang berkenaan dengan suatu proyek pembangunan adalah apa yang sering disebut dengan AV 41, yang merupakan singkatan dari *Algemene Voorwaarden voor de uitvoering bij aanneming van openbare werken 1941*. Ketentuan ini

disahkan oleh peraturan pemerintah (Regeringsverordening) No.9 Tanggal 28 Mei Tahun 1941 dan dimuat dalam Tambahan Lembaran Negara (TLN) No. 14751.<sup>11</sup>

Perlu diketahui bahwa AV 41 isinya terdiri dari 3 bagian :

- a. Bagian kesatu memuat syarat-syarat administrasi
- b. Bagian kedua memuat syarat-syarat bahan
- c. Bagian ketiga memuat syarat-syarat teknis

Ketentuan-ketentuan dalam AV 41 tersebut pada umumnya merupakan peraturan-peraturan yang bersifat administratif, dan hanya berlaku sepanjang para pihak tidak menentukan lain (lihat gambar : 2 s/d 3). Peraturan-peraturan dari AV 41 ini diberlakukan karena ternyata KUHPerdata sangat sedikit sekali mengatur tentang masalah pelaksanaan pemborongan. Walaupun buku AV 41 tersebut merupakan hasil kebijaksanaan dari pemerintah kolonial, namun karena isinya baik dan mempunyai landasan hukum yang kuat maka hingga kini masih tetap jadi acuan dalam pelaksanaan pekerjaan pemborongan yang dilelangkan (Peraturan AV 41 sampai sekarang belum dicabut atau dibatalkan oleh pemerintah RI).

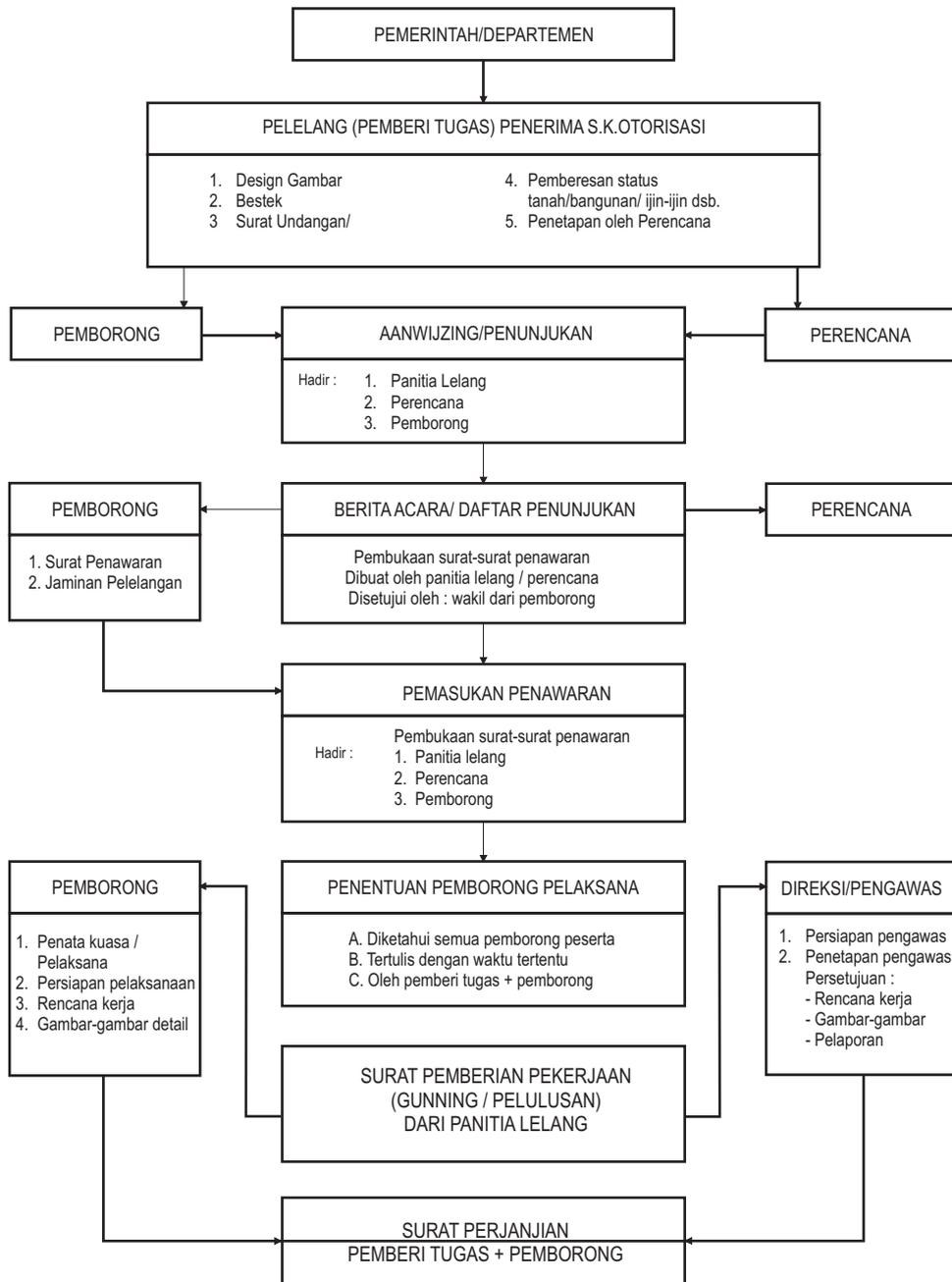
9. Munir Fuady, 1998, *Kontrak Pemborongan Mega Proyek*, Bandung, Citra Aditya Bakti, hlm.26

10. FX. Djumaldji, 1996, *Hukum Bangunan sebagai Dasar-Dasar Hukum dalam Proyek dan Sumber Daya Manusia*, Jakarta, Rineke Cipta, hlm. 7

11. Sukarsono, 1978, *Malangjoedo AV 41*, Jakarta, Badan Penerbit PU, hlm. 1

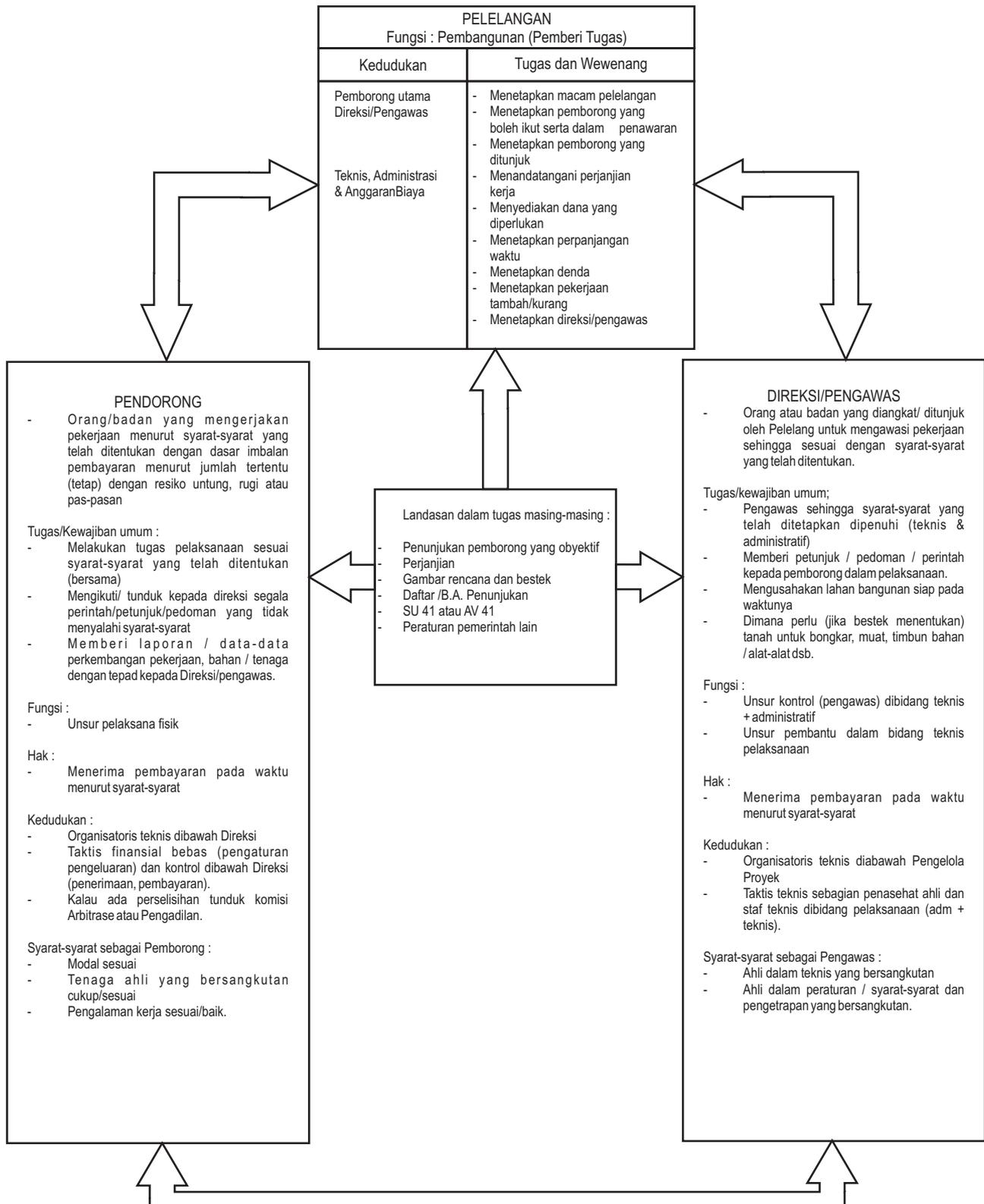
12. Munir Fuady, 1998, *Kontrak Pemborongan* ..... Op.Cit, hlm.27

**PROSEDUR PENYELENGGARAAN PEMBANGUNAN**



Gambar : 2

## BAGAN HUBUNGAN TUGAS, WEWENANG, HAK DAN LANDASAN KERJA UNTUK PELELANGAN



Gambar : 3

## Prinsip Hubungan Hukum dalam Perjanjian Pemborongan

Mengenai prinsip hubungan hukum dalam perjanjian pemborongan yang terdapat dalam KUHPerdada adalah sebagai berikut :

### A. Prinsip Korelasi Tanggung Jawab Para Pihak

Prinsip ini menyatakan tanggung jawab dari para pihak yang dikaitkan dengan penyediaan bahan bangunan. Dalam hal ini Psl 1604 KUHPerdada menentukan bahwa dalam suatu perjanjian pekerjaan pemborongan, jika pihak pemborong yang harus menyediakan bahan bangunannya, maka apabila sebelum diserahkan pekerjaan rusak atau hancur dan dalam keadaan bagaimana pun juga setiap kerugian yang timbul adalah merupakan tanggung jawab dari pihak pemborong, kecuali dapat dibuktikan bahwa pihak pemberi tugas juga ikut melakukan kesalahan yang merupakan kausa dari kondisi pekerjaan tersebut. Sebaliknya apabila bahan bangunan disediakan oleh pihak pemberi tugas sementara pihak pemborong hanya berkewajiban melakukan pekerjaan dari segi tenaganya saja, maka apabila pekerjaannya musnah dan dalam hal ini pihak pemborong hanya bertanggung jawab untuk kesalahannya saja. Sehubungan dengan hal tersebut terakhir, yakni dalam hal pihak pemborong hanya berkewajiban melakukan pekerjaannya saja, kemudian pekerjaannya musnah sebelum diserahkan tanpa ada kesalahan dari pihak pemborong, maka pihak pemborong tetap "*tidak berhak*" untuk menerima harga borongan, kecuali dalam hal :

1. Pemberi tugas telah bersalah yakni lalai dalam memeriksa dan menyetujui pekerjaannya, dan
2. Musnahnya pekerjaan tersebut akibat dari cacat dari bahan ybs.

### b. Prinsip Ketegasan Tanggung Jawab Pemborong

Menurut prinsip ini terhadap suatu pembangunan gedung (Psl 1605) KUHPerdada, maka pihak pemborong yang juga dianggap sebagai ahli bangunan mesti bertanggung jawab secara hukum atas pekerjaan yang dibuatnya, jika kemudian bangunannya musnah atau rubuh (seluruhnya atau sebagian) asal memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :<sup>1)</sup>

1. Yang diborongkan adalah pembangunan gedung
2. Pekerjaan diborongkan untuk suatu harga tertentu, dan

3. Tanggung jawab pemborong sampai dengan jangka waktu 10 th (Psl 1609)

### 3). Prinsip larangan perubahan harga perjanjian

Yang dimaksud dengan prinsip larangan perubahan harga perjanjian adalah bahwa pihak pemborong tidak boleh mengubah perjanjian secara sepihak dg menaikkan harga borongan (Psl 1610), dengan alasan telah terjadi.

1. Telah terjadi kenaikan upah buruh, atau
2. Telah terjadi kenaikan harga bahan bangunan dan,
3. Terjadinya perubahan pekerjaan serta tambahan pekerjaan yang tidak termasuk dalam rencana tersebut.

### d. Prinsip Kebebasan Pemutusan Perjanjian Secara Sepihak

Prinsip ini berasal dari Pasal 1611 KUHPerdada. Prinsip ini menentukan bahwa pihak pemberi tugas bebas memutuskan perjanjian di tengah jalan secara sepihak (meskipun disebutkan di dalam perjanjian) walau tanpa kesalahan dari pihak pemborong, asalkan pemberi tugas tersebut mengganti kerugian (biaya yang telah dikeluarkan dan keuntungan yang hilang) dari pekerjaan tersebut. Prinsip ini menyimpang dari prinsip hukum perjanjian yang umumnya berlaku bahwa para pihak tidak dapat memutuskan perjanjian di tengah jalan kecuali disetujui oleh kedua belah pihak atau dengan keputusan pengadilan atau pembatalan harus dimintakan kepada hakim yaitu melalui keputusan pengadilan (Pasal 1266 KUHPerdada).

## Simpulan

Sebagai penutup dapat disimpulkan bahwa oleh Pasal 1611 KUHPerdada hanya diberikan hak untuk memutuskan perjanjian secara sepihak hanya kepada pihak pemberi tugas, hak mana tidak diberikan kepada pihak pemborong, dapat dimengerti karena apabila suatu konstruksi terbengkalai (*stagnasi*), maka pihak pemberi tugas yang lebih besar kemungkinan menghadapi masalah Misalnya sulit atau lamanya proses mencari pemborong pengganti. Untuk menghindari masalah seperti itu, maka undang-undang tidak memberikan hak pemutusan perjanjian ini kepada pihak pemborong. Seharusnya dalam hal ini Undang – Undang No. 18

Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi menjelaskan maksud daripada tujuan perihal tersebut diatas, agar jangan sampai dianggap bahwa perjanjian pemborongan tidak menganut asas persamaan hukum bagi para pihak dalam perjanjian pemborongan.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Badruzaman, Mariam Darus, 1994, *Aneka Hukum Bisnis*, Bandung: Alumni
- Djumaldji, FX, 1991, *Perjanjian Pemborongan*, Jakarta: Rineka Cipta
- , 1996, *Hukum Bangunan (Dasar-Dasar Hukum dalam Proyek dan Sumber Daya Manusia)*, Jakarta: Rineka Cipta
- Fuady, Munir, 2003, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Bandung: Citra Aditya Bakti
- Gautama, Sudargo, 1990, *Contoh-Contoh Kontrak. Rekes dan Surat Resmi Sehari-hari*, Bandung: Citra Aditya Bakti
- Halim, A. Ridwan, 1996, *Hukum Acara Perdata*, Jakarta: Ghalia Indonesia
- Harahap, M. Yahya, 1986, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni
- H.S, Salim, 2003, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika
- Komar, Mieke, 2004, *Hukum Kontrak Internasional*, Bandung: Alumni
- Malangjoedo, Sukarsono, 1978, *AV.41*, Jakarta: PU
- Muhammad, Abdul Kadir, 2004, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: Citra Aditya bakti
- Ngani, Nico, 1985, *Profil Asas-Asas Hukum Perdata (BW)*, Yogyakarta: Liberty
- Patrik, Purwahid, 1994, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, Bandung: Mandar Maju
- Setiawan, .R, 1987, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung: Bina Cipta
- Simatupang, Richard Burton, 1996, *Aspek Hukum dalam Bisnis*, Jakarta: Rinekacipta
- Sofwan, Sri Soedewi Masjchun, 1982, *Hukum Bangunan*, Yogyakarta: Liberty
- Subekti, 1996, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: Intermedia
- Yasin, Nazarkhan, 2003, *Mengenal Kontrak Konstruksi di Indonesia*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama