

SKRIPSI

TANGGUNG GUGAT PEMBORONG DALAM PERJANJIAN PEMBORONGAN RUMAH PRIBADI



UBAIDILLAH
030010842-U

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2005**

TANGGUNG GUGAT PEMBORONG DALAM PERJANJIAN PEMBORONGAN RUMAH PRIBADI

SKRIPSI

Diajukan Untuk Melengkapi Tugas Akhir dan Memenuhi
Syarat-Syarat Guna Menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum (S1)
Dan Memperoleh Gelar Sarjana Hukum

Dosen Pembimbing



Bambang Sugeng Ariadi, S.H., M.H.
NIP. 132 049 476

Penyusun



Ubaidillah
NIM. 030010842 U

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2005**

**Skripsi ini telah diuji dan dipertahankan di hadapan Panitia Penguji Skripsi
pada tanggal 10 Desember 2004, dan telah dinyatakan lulus.**

Panitia Penguji Skripsi :

Ketua : Lisman Iskandar, S.H., M.S.



Anggota : 1. Bambang Sugeng A., S.H., M.H.



2. Trisadini P. Usanti, S.H., M.H.



SKRIPSI INI SAYA PERSEMBAHKAN:

MAMA DAN PAPA

KAKAK DAN ADIKKU

PHIENTA

TERIMA KASIH ATAS DO'A, PERHATIAN DAN

SEMANGAT YANG TELAH KALIAN BERIKAN

motto

Dunia ini cukup untuk memberi makan seluruh penduduk bumi, tapi tidak akan pernah cukup untuk memberi makan satu manusia serakah

(Mahatma Gandhi)

Bila aku sedang dalam keadaan yang sulit, aku memohon pertolongan Tuhan. Tetapi tugasku adalah mengabdikan pada Tuhan, dan bukan tugas-Nya untuk mengabdikan padaku. Begitu aku ingat hal ini, seketika bebanku menjadi lebih ringan.

(Tolstoy)

Cukup berusaha lebih baik setiap hari, maka kau akan menjadi yang terbaik saat nanti.

(Ubaidillah)

KATA PENGANTAR

Assalamu 'alaikum Wr. Wb.

Teriring salam dan doa kehadiran Ilahi Rabbi atas limpahan rahmat, taufiq, dan hidayah-Nya. Shalawat dan salam semoga selalu terlimpah kepada Rasulullah s.a.w., keluarga, dan sahabatnya. Alhamdulillah, segenap puji syukur penulis sampaikan kepada-Nya atas selesainya penulisan skripsi ini, sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan studi dan mendapatkan gelar di Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya.

Skripsi ini tidak akan pernah terselesaikan tanpa ada dukungan dalam proses penyusunan dan penulisannya, baik secara langsung maupun tidak langsung. Penulis menyampaikan terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada :

1. Mama yang selalu mendorong disaat sedih dan berputus asa, yang selalu setia mendo'akan dikala senang. Papa yang sedang istirahat panjang, yang telah banyak memberikan pelajaran tentang kesederhanaan dan bagaimana kehidupan. My little naughty sister Yosi yaya, ga boleh minta yang aneh-aneh ye, belajar dulu yang bener, Mbak Vella n Mas Wawan jangan makan n tidur terus.
2. Bapak Bambang SAS, S.H., M.H., selaku dosen pembimbing skripsi yang dengan sabar telah memberikan bimbingan dan arahan selama proses penyusunan hingga terselesaikannya skripsi ini.

3. Tim penguji skripsi Bapak Lisman Iskandar, S.H., M.S., dan Ibu Trisadini P.Usanti, S.H., M.H. Terima kasih atas kritik dan koreksinya.
4. Civitas akademika Universitas Airlangga. Dekan, Dosen dan Karyawan, sertra arek-arek Parkiran Fakultas Hukum Universitas Airlangga.
5. My dear *PINTA*, matahari yang dengan cahayanya terangi hari-hariku setiap detik, setiap menit, setiap waktu selamanya. Kuharap engkau bukan sekadar pelangi yang dengan segala keindahan warnanya menghiasi langit hariku, tetapi hanya sesaat.

Pinta family papa n mama pinta, mas emil n mbak lely serta tidak lupa buah hati tercinta nanda, mas widho, mas wawan n guruh.
6. Eko Widiyanto, S.H. The Blitarizm, temen se-kos yang paling setia menemani suka n duka, paling suka masak nasi (walopun nasinya kadang-kadang kaya bubur), nyuciin piring, dsb temen curhat, temen mendaki gunung, Penggemar berat "tetangga" oh "tetangga". Kapan ko?
7. Agung "JIMI" Budiono, ichwan keren dari baskhara menjabat sebagai ketua SKI n BLM esh !!!, yang tergabung dalam IRCT(Ichwan Racing Team), kolektor vcd terlengkap, supllier serat dan makanan bergizi gratis, penggemar berat achwat, ayo mi kapan nikahe? Ojo ta'aruf tok...
8. Andi CHENKS, The tubanisti penggemar n kolektor cartoon dan "anime", teman seperjuangan ke osowilangun, raja mbolos dan

- penjahat absen paling handal, kalo ada maunya suka ngomong “kamu memang temen paling baik sedunia” kapan skripsimu chenk ?!?
9. Jutan “resek” Widakdo, The Magetanisti, temen paling resek, Temen paling tahu maeman enak dan murah, gaya bicaranya yang sopan, medhok abizz n lugu, boss lo han, boss kaos dan boss aquarium se-magetan, kapan jualan kaos lagi tan??? Dapet salam dari tetangga kos tuh...
10. Rekan-rekan seperjuangan angkatan 2000, Ridjal, Nano,S.H. (Arek ndoet yang bicaranya ceplis ceplos n kalo ketawa sekampus denger semua), “Jaksa” Yudhi A (hati-hati jaksa banyak godaane looh). Yudi “Lesus” (pelawak asal kediri yang paling mbanyol), Guntur esh n EQ (tahnks ye, kapan undangane?).
11. Ika “JILBAB” satu-satunya temen cewek, paling mandiri, temen curhat, paling endhel kechentel, mak comblang yang selalu berhasil ngejedohin tapi dia dewe ga dapet, he he kapan ka?? Tinggal pilih no. 6 or 7 temenku yang diatas,,,
12. Temen-temen angkatan 2000 lainnya : Agus Tobi brothers, Dedy, Pablo picasso, Galuh, Felanie, Tia,S.H., mbak “You”landa, S.H., Ida, Nunik, Nurul, bang ipan (kapan lulus bang?), black n white viktor dan temen KKN “cinta” di SMKN 11 Surabaya Christina aguilera, icha, breng n ratno (ga usah mayak yo!!!)

13. Arek-arek kos GuJay II/72 A, agus, andi kom, ali bangak, ali n khoirul, pupun, said, dodor, fandik, hadi, cacaink, mbah kung mbah uti, mas pri n mbak is, babi??? maleeesssss
14. Temen-temen di Bojonegoro ARIL CINTHOENK, nyantai ae ril, EKO ITS , mbah yas, dedy, nanang, aunul, muchit, kasiono, wawan.
15. Bapak dan Ibunda Agung terimakasih atas nasi pecelnya tiap pagi, Budhenya andik, warung barokah yang bisa ngebon dulu, warung mak nyak, tempe penyet bendul mrisi (jangan pedes yaa), nasi goreng kalasan.
16. keluarga besar di Babat dan jombang, Nila n areef (thanks banget yang rukun yoo), icha n mas sanee, mbak risna n mas nino, mbak yek n mas widya, ria, om yunus n lek rous, om agus n bd siti, om anang n lek en, de tatik n de wan, de haris n de noer, om naim kapan kerjanya? Om ipung n lek ninik Kapan kerjanya? Chik dhe (thanks uang sakunya), lek Linda, lek eyik yang cemruwit.
17. komputer Pentium 4 esh !!! motor Ninja L 4148 KJ n Toyota Avanza S 2835 F yang setia menemani kemanapun aku pergi, TV casio kecilku, HP Nokia 5510 ku .
18. Serta semua pihak yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu.

Dan akhirnya sebagai manusia biasa yang tak pernah luput dari kesalahan dan kekurangan, kritik dan saran yang konstruktif sangat diharapkan dalam

penyempurnaan skripsi ini. Semoga skripsi ini bermanfaat bagi semua pihak dan selalu mendapat ridho-Nya. Amien.

Billahitaufiq Walhidayah.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb.

Surabaya, 7 pebruari 2005

Penulis,

Ubaidillah

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iii
MOTTO	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	x
 BAB I: PENDAHULUAN	
1. Latar Belakang dan Rumusan Permasalahan	1
2. Penjelasan Judul	6
3. Tujuan dan Kegunaan Penulisan	7
4. Metode Penulisan	8
5. Pertanggungjawaban Sistematika	9
 BAB II: ASPEK-ASPEK HUKUM DALAM PERJANJIAN PEMBORONGAN RUMAN PRIBADI	
1. Hubungan Hukum Para Pihak Dalam Perjanjian Rumah Pribadi	11
2. Pelanggaran Norma Dalam Perjanjian Pemborongann	22
3. Tanggung Gugat Pemborong	31

**BAB III. PENYELESAIAN SENGKETA DALAM PERJANJIAN
PEMBORONGAN RUMAH PRIBADI**

- | | |
|--|----|
| 1. Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan (Non Litigasi) | 42 |
| 2. Penyelesaian Sengketa di Pengadilan (Litigasi) | 48 |

BAB IV. PENUTUP

- | | |
|---------------------|----|
| 1. Kesimpulan | 57 |
| 2. Saran | 58 |

DAFTAR BACAAN

BAB I

PENDAHULUAN

I. Latar Belakang dan Rumusan Permasalahan

Kebutuhan manusia yang paling mendasar selain sandang dan pangan adalah kebutuhan papan yang dalam hal ini adalah rumah, adapun pengertian rumah diatur dalam pasal 1 angka 1 UU nomor 4 tahun 1992 tentang perumahan dan pemukiman (yang selanjutnya disebut UUPP), yang menentukan bahwa rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal hunian sarana pembinaan keluarga. Papan ini akan menjadi tolok ukur kesejahteraan dan kemakmuran dari suatu masyarakat. Pengertian papan dalam hal ini, adalah yang memenuhi standar kesehatan (cukup sirkulasi udara), cahaya serta terjaga sanitasinya. Bangunan tersebut harus memenuhi syarat teknis bangunan dan lebih baik lagi kalau dengan peralatan rumah tangga yang baik pula. Disamping itu masih ada tuntutan untuk masyarakat yang modern dengan adanya air bersih, listrik dan sebagainya.

Pembangunan adalah usaha untuk menciptakan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat, oleh karena itu hasil-hasil pembangunan harus 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. Pembangunan dapat dilaksanakan dan berhasil jika situasi nasional mantap. Makin mantap stabilitas nasional makin lancar usaha

pembangunan. Sebaliknya, keberhasilan pembangunan akan memantapkan stabilitas nasional¹.

Kebutuhan akan perumahan tersebut sangat dipengaruhi oleh laju pertumbuhan penduduk, semakin meningkat pertumbuhan penduduk maka semakin meningkat pula kebutuhan akan rumah. Pada tingkat nasional perumahan adalah penting sekali tidak saja untuk kesehatan dan kesejahteraan akan tetapi hal ini berkaitan dengan prinsi-prinsip politik tetapi juga sebagai faktor vital dari ekonomi nasional.

Perbandingan jumlah rumah dikota besar sangat tidak seimbang dengan jumlah rumah di pedesaan, jumlah rumah dikota besar memang banyak jumlahnya akan tetapi jika dibandingkan dengan jumlah penduduk yang makin meningkat jumlah rumah tersebut sangatlah tidak mencukupi. Rumah-rumah di kota besar memang sangat beragam bentuk dan ukurannya, akan tetapi banyak dari rumah yang dikota-kota besar itu tidak layak untuk dihuni sesuai dengan ketentuan pasal 7 ayat 1 UUPP yaitu persyaratan teknis berkaitan dengan keselamatan dan kenyamanan bangunan, keadaan sarana serta prasarana lingkungan, persyaratan ekologis berkaitan dengan keserasian dan keseimbangan , baik antara lingkungan buatan dan lingkungan alam maupun dengan lingkungan sosial, persyaratan administratif berkaitan dengan izin lokasi, izin mendirikan bangunan serta pemberian hak atas tanah.

Kekurangan akan kebutuhan perumahan khususnya pada daerah perkotaan tersebut akan semakin bertambah dengan adanya arus urbanisasi dimana

¹ Djumaldi, *Perjanjian Pemborongan*, Rineka Cipta, Cetakan III, Jakarta, 1995, h. 1

penduduk yang berasal dari desa pindah ke kota-kota besar dan menetap di kota-kota besar tersebut. Dengan demikian terjadi ketidakseimbangan antara daerah pedesaan dan daerah perkotaan dimana di daerah perkotaan pemenuhan kebutuhan akan rumah sangat kurang sedangkan di daerah pedesaan pemenuhan kebutuhan akan perumahan lebih tercukupi.

Pemecahan terhadap masalah pemenuhan kebutuhan akan perumahan ini memerlukan suatu penelitian dan perencanaan yang cermat, untuk itu perlu diperhatikan hal-hal yang mempengaruhi mengenai masalah diatas antara lain urbanisasi, laju pertumbuhan penduduk, politik pertanahan, keadaan dan selera hidup masyarakat, sektor pembiayaan dan perencanaan perkembangan kota.

Peran pemerintah diharapkan sangat besar dalam mengatasi kekurangan kebutuhan akan perumahan tersebut. Pemerintah dalam mengatasi kekurangan akan kebutuhan perumahan tersebut telah mengadakan suatu upaya yaitu melalui program perumahan PT. PERUMNAS, akan tetapi perlu diingat bahwa pengadaan perumahan untuk rakyat banyak, tidak akan mungkin dilaksanakan sendiri oleh pemerintah, oleh karena itu pemerintah dalam kebijaksanaan umumnya banyak menyertakan pihak swasta dan masyarakat untuk berperan serta dalam pemenuhan kebutuhan akan perumahan tersebut. Bahkan dewasa ini peran swasta lebih terasa jika dibandingkan dengan peran pemerintah.

Seseorang selain dapat mempekerjakan orang lain dengan membayar upah secara harian ia dapat juga bekerjasama dengan seseorang atau suatu badan usaha untuk membangun sebuah rumah sesuai dengan yang diinginkannya dengan membayar harga tertentu yang telah disepakati sebelumnya. Kesepakatan antara

seseorang tersebut dengan orang lain ataupun badan usaha dituangkan dalam suatu perjanjian yang biasa disebut perjanjian kontrak kerja konstruksi atau yang sering disebut juga perjanjian pemborongan. Adapun pengertian kontrak kerja konstruksi dalam pasal 1 angka 5 UU no. 18 Tahun 1999 tentang jasa konstruksi (yang selanjutnya disebut UUKJ) adalah sebagai berikut "Keseluruhan dokumen yang mengatur hubungan hukum antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi". Sedangkan pengertian perjanjian pemborongan pekerjaan menurut pasal 1601 b BW 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.

Jika kita perhatikan dari dua pengertian diatas, maka pada intinya perjanjian pemborongan tersebut terdiri dari beberapa unsur yaitu pihak yang memborongkan, pekerjaan tertentu yaitu pekerjaan konstruksi dan harga yang telah ditentukan.

Dalam perjanjian pemborongan terdiri dari dua pihak, yaitu :

- a. Pihak yang memborongkan pekerjaan (prinsipal, bouwheer) atau dapat disebut juga pihak pengguna jasa.
- b. Pihak pemborong, rekanan, kontraktor atau pihak penyedia jasa yang terdiri dari perencana, pelaksana dan pengawas.

Perjanjian pemborongan tersebut dapat dilakukan secara tertulis maupun lisan. Dalam perjanjian tersebut mengatur mengenai hal-hal yang berkaitan dengan pembangunan tersebut mulai dari cara pembayaran, jangka waktu penyelesaian

pekerjaan konstruksi, cara pembayaran, sampai pada bagaimana penyelesaian sengketa jika salah satu pihak tidak melakukan kewajibannya, yang pada intinya dalam perjanjian tersebut diatur dengan seksama agar proses pekerjaan konstruksi sesuai dengan yang diharapkan dan tidak merugikan salah satu pihak.

Akan tetapi dalam pelaksanaannya perjanjian pemborongan tersebut tidak selalu salah satu pihak dapat melaksanakan kewajibannya sesuai dengan apa yang telah disepakati oleh para pihak itu sendiri, adakalanya satu pihak tidak melakukan kewajibannya karena telah ingkar janji ataupun karena keadaan memaksa(*force majeure*), didalam kenyataannya pihak pemborong yang lebih berpengalaman sering wanprestasi, seperti keterlambatan jangka waktu yang telah disepakati ataupun ketidaksesuaian bahan yang digunakan, disisi lain pihak pengguna jasa sebagai pihak yang kurang memahami dan kurang berpengalaman cenderung menjadi pihak yang dirugikan.

Pelaksanaan pekerjaan konstruksi merupakan rangkaian kegiatan yang penuh dengan risiko, kegagalan pelaksanaan, keterlambatan dan segala hal yang berbentuk wanprestasi, dapat menyebabkan kerugian baik bagi pengguna jasa konstruksi maupun penyedia jasa konstruksi (dalam hal ini pemborong). Semakin pesatnya pembangunan dewasa ini menuntut dunia konstruksi untuk selalu tampil dengan penampilan baru. Oleh karena itu diperlukan suatu pengaturan yang kompleks agar salah satu pihak tidak dirugikan.

Berdasarkan keseluruhan uraian diatas, terdapat beberapa masalah yang akan dibahas dalam penulisan skripsi ini , antara lain :

1. Tanggung gugat apakah yang dibebankan kepada pemborong dalam perjanjian rumah pribadi ?
2. Penyelesaian sengketa apakah yang dapat ditempuh oleh pengguna jasa apabila merasa dirugikan oleh pemborong ?

2. Penjelasan Judul

Skripsi ini berjudul **“Tanggung Gugat Pemborong Dalam Perjanjian Pemborongan Rumah Pribadi”** untuk memahami keseluruhan makna dari judul tersebut, maka penjelasan makna kata demi katanya adalah sebagai berikut :

Tanggung gugat dalam skripsi ini adalah dapat diajukannya ke pengadilan, seseorang yang melakukan perbuatan yang merugikan orang lain.²

Sedangkan yang dimaksud dengan pemborong adalah penyedia jasa, dalam pasal 1 angka 4 UUKJ, yaitu orang perseorangan atau badan yang kegiatan usahanya menyediakan layanan jasa konstruksi.

Adapun yang dimaksud dengan perjanjian pemborongan dalam pasal 1601 huruf b BW adalah perjanjian dengan mana pihak yang satu, si pemborong, mengikatkan diri untuk menyelenggarakan suatu pekerjaan bagi pihak lain, pihak yang memborongkan, dengan menerima suatu harga yang ditentukan.

² Moegni djojodirjo, *Perbuatan Melanggar Hukum*, Pramidya paramita, 1979, h. 113.

Sedangkan yang dimaksud rumah dalam pasal 1 angka 1 UUPP (Undang-undang Perumahan Pemukiman) adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian sebagai sarana pembinaan keluarga.

Pengertian dari Pribadi itu sendiri adalah manusia sebagai perseorangan (diri manusia atau diri sendiri).³

Jadi yang dimaksud dari keseluruhan judul diatas adalah bagaimana bentuk tanggung gugat pemborong dalam perjanjian pemborongan rumah pribadi dan bagaimanakah penyelesaian sengketa yang terbaik dan menguntungkan dari kedua pihak.

3. Tujuan dan Kegunaan Penulisan

a. Tujuan Penulisan

1. Untuk mengetahui tanggung gugat apakah yang dibebankan kepada pemborong dalam perjanjian rumah pribadi ?
2. Penyelesaian sengketa apakah yang dapat ditempuh oleh pengguna jasa apabila merasa dirugikan oleh pemborong ?

b. Kegunaan Penulisan

1. Untuk melengkapi tugas dalam memenuhi syarat guna mencapai gelar sarjana hukum pada fakultas hukum universitas Airlangga Surabaya.
2. Agar dapat mengembangkan pengetahuan dibidang hukum yang telah saya peroleh dan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi masyarakat

³ *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai pustaka, Cetakan II, h.700

terutama mengenai persoalan-persoalan yang berhubungan dengan perjanjian pemborongan.

4. Metode Penulisan

a. Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah dilakukan dengan pendekatan yuridis normatif yaitu pendekatan yang dilakukan dengan berdasarkan pada peraturan perundang-undangan dan menghubungkannya dengan kenyataan yang ada di lapangan.

b. Sumber Bahan Hukum

Sumber bahan hukum yang dipergunakan dalam penulisan skripsi ini meliputi :

1. Bahan hukum primer yaitu peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan masalah penulisan skripsi ini, terutama UUPP, UUIK dan BW
2. Bahan hukum sekunder yaitu bahan-bahan dari buku pustaka, dan bahan-bahan yang ada di internet yang berkaitan dengan masalah penulisan ini.

c. Pengumpulan dan pengolahan bahan hukum.

Pengumpulan dan pengolahan bahan hukum dalam menyusun skripsi ini dilakukan dengan dua cara yaitu :

1. Mencari dan membaca buku-buku dan hasil-hasil penelitian yang terdahulu yang berkaitan dengan masalah penyelesaian sengketa dalam

tanggung gugat pemborong dalam perjanjian pemborongan rumah pribadi.

2. Mengidentifikasi peraturan perundang-undangan yang berlaku yang berhubungan dengan masalah skripsi ini.

d. Analisa Bahan Hukum

Analisa bahan hukum dilakukan dengan cara deskriptif analisis yaitu menganalisis semua bahan hukum yang diperoleh dari kepustakaan dan hasil penelitian yang terdahulu sehingga hasilnya dapat digunakan untuk memecahkan masalah yang diajukan.

5. Pertanggungjawaban Sistematika

Untuk memudahkan pemahaman mengenai isi dari skripsi ini, maka skripsi ini akan dibagi menjadi empat bab, yaitu :

Bab I, yang merupakan bab pendahuluan, merupakan gambaran umum dari keseluruhan skripsi ini, sebagai pengantar kepada masalah yang menjadi pokok bahasan selanjutnya. Bagian pendahuluan ini diawali dengan latar belakang masalah, permasalahan, penjelasan judul, tujuan penulisan, metode penulisan dan akhirnya sampai pada pertanggungjawaban sistematika ini. Pada bab ini penulis mengetahui secara garis besar mengenai penyelesaian sengketa antara penyedia jasa dan pengguna jasa dalam perjanjian pemborongan rumah pribadi, Dalam bab pendahuluan ini, diharapkan pembaca dapat memahami permasalahan yang akan dibahas dalam skripsi ini dengan lebih jelas.

Pada bab II, akan dibahas mengenai Tanggung gugat pemborong dalam perjanjian pemborongan rumah pribadi, yang akan diuraikan menjadi dua sub bab, Sub bab yang pertama mengenai hubungan hukum para pihak dalam perjanjian pemborongan rumah pribadi yang didalamnya akan diuraikan mengenai pelaksanaan perjanjian pemborong rumah pribadi di Indonesia, Hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian pemborong rumah pribadi dan Pelanggaran norma-norma dalam perjanjian pemborong rumah pribadi. Pada sub bab ke dua membahas mengenai tanggung gugat pemborong dalam pemborongan rumah pribadi.

Selanjutnya dalam bab III akan dibagi menjadi dua sub bab mengenai penyelesaian sengketa dalam perjanjian pemborongan rumah pribadi, yang akan diuraikan lagi mengenai penyelesaian sengketa diluar pengadilan (Non Litigasi) dan penyelesaian sengketa di dalam pengadilan (Litigasi).

Bab IV sebagai bab penutup dalm skripsi ini akan ditulis mengenai kesimpulan yang sekaligus merupakan jawaban dari permasalahan yang diajukan dalam bab-bab selanjutnya. Pada bab ini juga akan disertai denagn saran-saran mengenai segala sesuatu hal yang terkait dengan masalah tanggung gugat pemborong dalam perjanjian pemborongan rumah pribadi.

BAB II

ASPEK-ASPEK HUKUM DALAM PERJANJIAN

PEMBORONGAN RUMAH PRIBADI

2.1 Hubungan Hukum Para Pihak Dalam Perjanjian Rumah Pribadi

Hukum perikatan merupakan istilah yang paling luas cakupannya. Istilah “perikatan” merupakan kesepadanan dari istilah bahasa Belanda “verbinteniss.” Istilah hukum perikatan ini mencakup semua ketentuan dalam buku ketiga KUH perdata atau BW karena itu, istilah “hukum perikatan” terdiri dari dua golongan besar, yaitu

- a. Hukum perikatan yang berasal dari undang-undang.
- b. Hukum perikatan yang berasal dari perjanjian.⁴

Pembagian perikatan diatas merupakan pembagian berdasarkan asal atau sumbernya yang dalam BW diatur dalam pasal 1233 BW. Istilah “perjanjian” dalam “hukum perjanjian” merupakan kesepadanan dari istilah *overeenkomst* dalam bahasa Belanda, atau *Agreement* dalam bahasa Inggris. karena itu, istilah “hukum perjanjian “ mempunyai cakupan yang lebih sempit dari istilah “hukum perikatan.” Jika dengan istilah “hukum perikatan” dimaksudkan untuk semua bentuk perikatan dalam buku III BW, jadi termasuk ikatan hukum yang berasal dari perjanjian dan ikatan hukum yang terbit dari undang-undang, maka dengan

⁴ Munir Fuady. *Hukum Kontrak (dari sudut pandang hukum bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Cetakan II, Bandung, 2001, h.1

istilah hukum perjanjian yang dimaksudkan sebagai pengaturan tentang ikatan yang terbit dari perjanjian saja.⁵

Perjanjian dalam kehidupan sehari-hari orang biasa menyebut dengan istilah kontrak, pengaturan mengenai pengertian perjanjian atau kontrak sendiri diatur dalam pasal 1313 BW, yaitu

“suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya pada orang lain terhadap satu orang atau lebih”

Pengertian dalam pasal 1313 BW tersebut sangat luas sehingga terjadi ketidakjelasan dari arti perjanjian itu sendiri, hal ini mendorong timbulnya teori, salah satu teori yang dikemukakan oleh van dunne, yang yang diartikan sebagai perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.” Teori dari van dunne tersebut tidak hanya melihat perjanjian semata-mata, tetapi juga harus dilihat perbuatan sebelumnya atau yang mendahuluinya. Ada tiga tahap dalam membuat perjanjian, yaitu :⁶

1. Tahap pra- contractual, yaitu adanya penawaran dan penerimaan.
2. Tahap contractual, yaitu adanya persesuaian pernyataan kehendak antara para pihak
3. Tahap post-contractual, yaitu pelaksanaan perjanjian.

Untuk lahirnya suatu perjanjian diperlukan syarat-syarat, adapun syarat-syarat sahnya perjanjian diatur dalam pasal 1320 BW, terdapat empat syarat, yaitu;

⁵ *ibid*, h. 2.

⁶ Salim H.S. *Perkembangan hukum kontrak innominaat di Indonesia*, sinar grafika, Cetakan I, Mataram, 2003, h. 16.

1. Kata sepakat diantara para pihak.
 2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian.
 3. Suatu hal tertentu atau objek tertentu.
 4. Sebab yang halal atau diperbolehkan.⁷
- a. Kesepakatan kedua belah pihak

Syarat yang pertama sahnya kontrak adalah adanya kesepakatan atau konsensus para pihak. Kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Yang sesuai itu adalah pernyataannya, karena kehendak itu tidak dapat dilihat atau diketahui orang lain. Terdapat beberapa cara terjadinya persesuaian pernyataan kehendak, yaitu dengan bahasa yang sempurna secara tertulis yaitu orang tersebut telah sepakat dan menyampaikannya secara tertulis. Dengan bahasa yang sempurna secara lisan yaitu Kedua pihak telah sepakat dan menyampaikannya secara lisan. Diam atau membisu asal dipahami atau diterima pihak lawan. Akan tetapi dalam kenyataannya yang paling banyak dilakukan oleh para pihak adalah dengan bahasa yang sempurna dengan secara lisan kemudian dituangkan dalam perjanjian secara tertulis, tujuan pembuatan perjanjian secara tertulis tentunya agar lebih memberikan kepastian hukum bagi para pihak dan sebagai alat bukti yang sempurna, jika terjadi suatu sengketa di kemudian hari.

- b. Kecakapan bertindak.

Kecakapan bertindak adalah kecakapan atau kemampuan melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang akan menimbulkan

⁷ *Ibid*, h. 23.

suatu akibat hukum. Orang-orang yang akan mengadakan perjanjian haruslah orang yang cakap dan mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum, sebagaimana yang telah ditentukan oleh UU. Orang yang cakap atau mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum adalah orang yang sudah dewasa. Ukuran kedewasaan menurut pasal 47 juncto pasal 50 UU Nomor 1 Th 1974 tentang perkawinan (selanjutnya disebut UU perkawinan) adalah telah berumur 18 tahun dan telah menikah. Orang yang tidak berwenang melakukan perbuatan hukum adalah:

1. Anak dibawah umur.
2. Orang dibawah pengampuan.

Tentang kedudukan istri dalam pasal 31 ayat 1 UU perkawinan adalah seimbang dengan suami dalam kehidupan berumah tangga dan pergaulan hidup bersama dalam masyarakat.

- c. Adanya objek perjanjian.

Didalam berbagai literatur disebutkan bahwa yang menjadi objek perjanjian adalah prestasi (pokok perjanjian). Prestasi adalah apa yang menjadi kewajiban debitur dan apa yang menjadi hak kreditur. Prestasi ini terdiri dari perbuatan positif dan negatif. Prestasi terdiri atas:

1. Memberikan sesuatu
2. Berbuat sesuatu, dan
3. Tidak berbuat sesuatu (pasal 1234 KUH perdata).

Prestasi ini harus dapat ditentukan, dibolehkan, dimungkinkan, dan dapat dinilai dengan uang.

d. Adanya causa yang halal atau diperbolehkan.

Pada pasal 1320 BW tidak dijelaskan pengertian *orzaak* (causa yang halal). Di dalam pasal 1337 BW hanya disebutkan causa yang terlarang. Suatu sebab adalah terlarang apabila bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.

Syarat pertama dan kedua dalam pasal 1320 BW tersebut diatas (kesepakatan para pihak dan kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum) disebut dengan syarat subjektif, sedangkan syarat ketiga dan keempat disebut juga dengan syarat obyektif. Hal ini mempunyai konsekuensi yang berbeda, jika syarat subyektif tidak dipenuhi maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan (*vernietigbaar*), jadi selama perjanjian itu tidak dibatalkan oleh salah satu pihak maka perjanjian tersebut tetap sah dan berlaku, akan tetapi jika perjanjian tersebut dibatalkan maka perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada, sedangkan syarat obyektif jika salah satu tidak dipenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum (*nietig*).

2.1.1 Pelaksanaan Perjanjian Pemborong Rumah Pribadi di Indonesia

Dasar hukum yang digunakan dalam perjanjian pemborongan di Indonesia adalah sebagai berikut :

- a. UU Nomor 18 Tahun 1999 tentang jasa konstruksi.
- b. PP Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan jasa konstruksi.
- c. BW

Dalam hal pemilihan penyedia jasa oleh pengguna jasa, dapat dilakukan dengan beberapa cara yaitu pelelangan umum, pelelangan terbatas, pemilihan langsung dan penunjukan langsung. Dalam perjanjian pemborongan rumah pribadi biasanya dilakukan dengan penunjukan langsung, karena pekerjaan tersebut relatif berskala kecil dan dengan ketentuan untuk keperluan sendiri, mempunyai risiko yang kecil, menggunakan teknologi yang sederhana, dilaksanakan oleh pengguna jasa usaha orang perorangan dan badan usaha kecil.

Perjanjian menurut bentuknya terdiri dari dua macam, yaitu tertulis dan tidak tertulis, perjanjian pemborongan rumah pribadi di Indonesia sebaiknya dilakukan secara tertulis walaupun dengan akta dibawah tangan atau tanpa melalui akta otentik, karena hal ini akan lebih memberikan kepastian hukum bagi masing-masing pihak dan dapat dijadikan sebagai dasar apabila terjadi sengketa di kemudian hari.

Mengenai para pihak dalam pasal 14 UUKJ diterangkan bahwa para pihak dalam pekerjaan konstruksi terdiri dari dua pihak yaitu pihak pengguna jasa dan pihak penyedia jasa atau yang biasa disebut dengan istilah pemborong. Pemborong dalam pasal 16 ayat 1 UUKJ diterangkan bahwa yang dimaksud dengan penyedia jasa adalah terdiri dari :

- a. Perencana konstruksi
- b. Pelaksana konstruksi
- c. Pengawas konstruksi

Layanan jasa yang dilakukan oleh pemborong tersebut dilakukan secara terpisah, akan tetapi pasal 16 ayat 3 UUKJ memungkinkan layanan jasa

perencana, pelaksana dan pengawasan dapat dilakukan secara terintegrasi dengan memperhatikan besar kecilnya pekerjaan. Pemborongan rumah pribadi di Indonesia layanan jasa perencana, pelaksana dan pengawas biasanya dilakukan secara terintegrasi atau tidak terpisah hal ini dikarenakan pembagunan rumah pribadi di Indonesia berskala kecil dan tidak memerlukan teknologi yang canggih sehingga lebih efektif dan efisien. Peran perencana dan pelaksana terintegrasi menjadi satu dan peran pengawas penyedia jasa dapat menyerahkan kepada mandor di lapangan, sedangkan peran pengawas yang seharusnya ditunjuk oleh pihak ketiga yang ditunjuk oleh pihak pengguna jasa jarang sekali mampu mengawasi sesuai kemampuannya, walaupun tidak menutup kemungkinan pihak pengguna jasa sesekali melakukan peran pengawasan terhadap proses pembangunan yang sedang dikerjakan.

Dalam pembuatan perjanjian pemborongan, hal-hal yang dicantumkan dalam substansi kontrak perjanjian pemborongan telah diatur dalam pasal 22 ayat 2 UUK dan pasal 23 PP Nomor 29 Tahun 2000 Tentang penyelenggaraan jasa konstruksi. Kontrak kerja konstruksi itu meliputi :

- a. Para pihak yang memuat identitas secara jelas para pihak.
- b. Rumusan pekerjaan, yang memuat uraian yang jelas dan rinci tentang lingkup kerja, nilai pekerjaan dan batasan waktu pelaksanaan.
- c. Masa pertanggung jawaban dan atau pemeliharaan, yang memuat jangka waktu pertanggung jawaban dan/atau pemeliharaan yang menjadi tanggung jawab penyedia jasa.

- d. Tenaga ahli yang memuat ketentuan tentang jumlah, klasifikasi dan kualifikasi tenaga ahli untuk melaksanakan pekerjaan konstruksi.
- e. Hak dan kewajiban, yang memuat hak pengguna jasa untuk memperoleh hasil pekerjaan konstruksi serta kewajibannya untuk memenuhi ketentuan yang diperjanjikan serta hak penyedia jasa untuk memperoleh informasi dari imbalan jasa serta kewajibannya melaksanakan pekerjaan konstruksi.
- f. Cara pembayaran, yang memuat ketentuan tentang kewajiban pengguna jasa dalam melakukan pembayaran hasil pekerjaan konstruksi.
- g. Cidera janji, yang memuat ketentuan tentang tanggung jawab dalam hal salah satu pihak tidak melaksanakan perjanjian sebagian diperjanjikan.
- h. Penyelesaian perselisihan, yang memuat ketentuan tentang cara penyelesaian perselisihan akibat ketidaksepakatan.
- i. Pemutusan kontrak kerja konstruksi yang memuat ketentuan tentang pemutusan kontrak kerja konstruksi yang timbul akibat tidak dipenuhinya kewajiban salah satu pihak.
- j. Keadaan memaksa (*force majeure*), yang memuat ketentuan kejadian yang timbul diluar kemauan dan kemampuan para pihak, yang menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak.
- k. Kegagalan bangunan, yang memuat ketentuan dengan kewajiban penyedia jasa atau pengguna jasa atas kegagalan bangunan.
- l. Perlindungan kerja, yang memuat tentang kewajiban para pihak dalam pelaksanaan keselamatan dan kesehatan kerja serta jaminan sosial.

- m. Aspek lingkungan, yang memuat kewajiban para pihak dalam pemenuhan ketentuan tentang lingkungan.

2.1.2 Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Rumah Pribadi

Perjanjian pemborongan merupakan perjanjian yang bersifat obligatoir, adapun hak dan kewajiban para pihak yang terdapat dalam pasal 23 ayat 1 huruf e penjelasan PP Nomor 29 Tahun 2000 tentang penyelenggaraan jasa konstruksi adalah sebagai berikut.

1. Hak Pengguna Jasa:
 - a. Mengubah sebagian isi kontrak kerja konstruksi tanpa mengubah ruang lingkup kerja yang telah diperjanjikan atas kesepakatan dengan penyedia jasa.
 - b. Menghentikan pekerjaan sementara apabila penyedia jasa bekerja tidak sesuai ketentuan kontrak kerja konstruksi.
 - c. Menghentikan pekerjaan secara permanen dengan cara pemutusan kontrak kerja konstruksi apabila penyedia jasa tidak mampu memenuhi ketentuan kontrak kerja konstruksi.
 - d. Menolak usulan perubahan isi sebagian kontrak kerja konstruksi yang diusulkan penyedia jasa.
 - e. Menolak bahan dan atau hasil pekerjaan penyedia jasa yang tidak memenuhi persyaratan teknis.
 - f. Menetapkan dan atau mengubah besaran serta persyaratan pertanggung jawaban atas kesepakatan dengan penyedia jasa.

- g. Mengganti tenaga penyedia jasa karena dinilai tidak mampu melaksanakan pekerjaan.
 - h. Menghentikan pekerjaan sementara apabila penyedia jasa tidak memenuhi kewajibannya.
 - i. Menolak isi sub penyedia jasa dan atau pemasok yang diusulkan penyedia jasa.
2. Kewajiban Pengguna Jasa :
- a. Menyerahkan sarana kerja kepada penyedia jasa untuk pelaksanaan pekerjaan sesuai kesepakatan kontrak kerja konstruksi.
 - b. Memberikan bukti kemampuan membayar biaya pelaksanaan pekerjaan.
 - c. Menerima bahan dan atau hasil pekerjaan yang telah memenuhi persyaratan teknis dan administrasi.
 - d. Memberikan imbalan atas prestasi lebih.
 - e. Membayar tepat waktu dan tepat jumlah sesuai tahapan proses pembayaran yang disepakati.
 - f. Memenuhi pembayaran kompensasi atas kelalaian atau kesalahan pengguna jasa.
 - g. Menjaga kerahasiaan dokumen atau proses kerja yang diminta penyedia jasa.
 - h. Melaksanakan pengawasan dan koreksi-koreksi terhadap pelaksanaan pekerjaan.

3. Hak penyedia jasa antara lain :
 - a. Mengajukan usul sebagian atas sebagian kontrak kerja konstruksi.
 - b. Mendapatkan imbalan atas prestasi lebih yang dilakukannya.
 - c. Mendapatkan kompensasi atas kerugian yang timbul akibat perubahan isi kontrak kerja konstruksi yang diperintahkan pengguna jasa.
 - d. Menghentikan pekerjaan sementara apabila pengguna jasa tidak memenuhi kewajibannya.
 - e. Menghentikan pekerjaan secara permanen dengan cara pemutusan kontrak kerja konstruksi, apabila pengguna jasa tidak mampu melanjutkan pekerjaan atau tidak mampu memenuhi kewajibannya dan penyedia jasa berhak mendapatkan kompensasi kerugian yang timbul akibat pemutusan kontrak kerja konstruksi.
 - f. Menolak usul perubahan sebagian isi kontrak kerja konstruksi dari pengguna jasa.
 - g. Menunjuk sub penyedia jasa dan atau pemasok atas persetujuan pengguna jasa.
4. Kewajiban penyedia jasa antara lain :
 - a. Memberikan pendapat kepada pengguna jasa atas penugasannya, dokumen yang menjadi acuan pelaksanaan pekerjaan, data pendukung, kualitas sarana pekerjaan atau hal-hal lainnya yang dipersyaratkan pada kontrak kerja konstruksi.
 - b. Memperhitungkan risiko pelaksanaan dan hasil pekerjaan.

- c. Memenuhi ketentuan pertanggung, membayar denda dan atau ganti rugi sesuai yang dipersyaratkan pada kontrak kerja kontruksi.

2.2 Pelanggaran Norma Dalam Perjanjian Pemborongan.

Pelanggaran norma adalah.....(ini kudu dijelasin esh....., baru bisa ganti anak sub bab, kalo ph dosene tak kasi nilai D..., gak karu2an, matakun ampe jereng ngrapi'ien in, masa ngedit ikut mikir juga!!!!)

2.2.1 Wanprestasi Pihak Pemborong

Prestasi atau dalam bahasa Inggris disebut juga dengan istilah “performance” dalam hukum kontrak dimaksudkan sebagai pelaksanaan hal-hal yang tertulis dalam suatu kontrak oleh pihak yang telah mengikat diri untuk itu, pelaksanaan mana sesuai dengan “term dan “condition” yang sesuai dengan itu⁸.

Wanprestasi adalah tidak dilaksanakan prestasi atau kewajiban sebagaimana mestinya yang dibebankan oleh kontrak terhadap pihak-pihak tertentu seperti yang disebutkan dalam kontrak yang bersangkutan⁹.

Dalam suatu kontrak terdapat dua pihak yaitu pihak debitur dan pihak kreditur, pihak kreditur adalah pihak yang berhak atas pemenuhan prestasi, sedangkan pihak debitur adalah pihak yang berkewajiban memenuhi prestasi. Tindakan wanprestasi membawa konsekuensi terhadap timbulnya suatu hak untuk

⁸ Munir fuady, *op cit*, h. 87.

⁹ *Ibid*, h. 87.

menuntut pihak yang wanprestasi untuk melakukan suatu pemenuhan prestasi, ganti rugi dan hak yang lainnya.

Jika debitur tidak memenuhi prestasinya atau tidak memenuhi sebagaimana mestinya dan kesemuanya itu dapat dipersalahkan kepadanya, maka dikatakan bahwa debitur berprestasi. Wujud wanprestasi antara lain :

a. Debitur sama sekali tidak berprestasi.

Debitur sama sekali tidak berprestasi disebabkan karena memang tidak mau berprestasi atau bisa juga disebabkan karena memang debitur tidak mungkin berprestasi lagi atau tidak ada gunanya lagi berprestasi. Contohnya adalah apa yang diebut pasal 1236 BW yang membawa dirinya dalam keadaan tidak mampu untuk menyerahkan barangnya, misalnya pihak pemborong mempunyai kewajiban membangun sebuah rumah oleh pengguna jasa akan tetapi pihak pemborong tidak pernah melaksanakan sama sekali kewajibannya tersebut.

b. Debitur tidak berprestasi sebagaimana mestinya.

Dalam hal ini debitur memang dalam pikirannya telah melakukan prestasinya, tetapi dalam kenyataanya yang diterima lain daripada yang telah diperjanjikan. Misalnya dalam perjanjian pemborongan telah disepakati pembangunan sebuah rumah hunian dengan tipe dan spesifikasi bahan dan teknis yang telah disepakati, akan tetapi kenyataanya hasil pembangunan rumah tersebut tidak sesuai dengan apa yang dimaksud pihak pengguna jasa dalam perjanjian pemborongan.

c. Debitur terlambat berprestasi.

Dalam hal ini debitur telah berprestasi, obyek prestasi juga benar, akan tetapi tidak sebagaimana diperjanjikan. Sebagaimana telah dijelaskan diatas, debitur digolongkan terlambat berprestasi jika obyek prestasinya masih berguna bagi debitur.

Dalam hal ini sesuai dengan skripsi yang saya tulis istilah kreditur adalah sama dengan prinsipal, *bouwheer* atau pengguna jasa atau kepala kantor atau pemberi tugas. Sedangkan istilah debitur adalah sama dengan pemborong, rekanan, kontraktor atau penyedia jasa.

Dalam hal debitur tidak memenuhi kewajiban atau prestasinya sebagaimana mestinya dan tidak dipenuhinya kewajiban itu karena ada unsur kesalahan pada debitur maka terdapat akibat-akibat hukum yang atas tuntutan kreditur dapat menimpa dirinya. Antara lain adalah ganti rugi, pasal-pasal dalam undang-undang yang mengatur mengenai ganti rugi yaitu pasal 1243-1252 BW. Prinsip dasarnya adalah bahwa wanprestasi mewajibkan penggantian kerugian, yang diganti meliputi ongkos, kerugian dan bunga.

Seperti telah dijelaskan diatas kreditur dapat menuntut suatu ganti kerugian dan pemenuhan prestasi, akan tetapi kreditur dapat memilih antara berbagai kemungkinan, yaitu

- a. Kreditur dapat minta pemenuhan kewajiban dari debitur, meskipun pelaksanaanya sudah terlambat.
- b. Kreditur dapat meminta ganti rugi saja, yaitu kerugian yang diderita akibat wanprestasinya debitur.

- c. Kreditur dapat menuntut suatu pemenuhan prestasi dan sekaligus ganti rugi secara bersamaan
- d. Kreditur dapat meminta pada hakim agar perjanjian tersebut dibatalkan atau dibubarkan.
- e. Kreditur juga dapat meminta pembatalan perjanjian pada hakim sekaligus bersamaan dengan ganti rugi yang disebabkan karena kelalaian debitur.

Kelima cara kreditur tersebut mempunyai syarat-syarat tertentu dan konsekuensi yang berbeda, untuk pembahasan lebih lanjut akan dibahas berikutnya dalam skripsi ini.

Dalam praktek kasus yang sering terjadi adalah keterlambatan berprestasi oleh pemborong dan pemborong tidak melaksanakan prestasi sebagaimana mestinya, misalnya telah disepakati dan ditanda tangani suatu perjanjian pemborongan sebuah rumah pribadi dengan ukuran , model, bentuk, bahan dan teknis yang telah disepakati, perjanjian tersebut dibuat dan ditandatangani pada tanggal 2 Januari 2004 sedangkan pelaksanaan perjanjian tersebut pada tanggal 2 Februari 2004 disebutkan pula bahwa rumah tersebut akan diserahkan dan siap untuk dihuni pada tanggal 2 Februari 2005. Untuk itu karena penyedia jasa belum mempunyai rumah hunian maka untuk sementara pengguna jasa menyewa sebuah rumah hunian dengan nilai sewa sebesar sepuluh juta rupiah selama satu tahun, dengan harapan tahun berikutnya ia sudah dapat menempati rumah yang baru tersebut, akan tetapi sampai jangka waktu yang telah disepakati rumah tersebut belum diserahkan kepada pengguna jasa dan brlum siap huni karena masih dalam tahap *finishing* yang relatif memakan waktu yang lama, maka dari itu pengguna

jasa terpaksa harus memperpanjang sewa rumah sementara tersebut selama satu tahun lagi dengan nilai sewa yang sama.

Contoh kasus diatas merupakan contoh dari keterlambatan berprestasi dari pemborong yang sering terjadi di lapangan, karena keterlambatan tersebut tentunya pengguna jasa dirugikan, karena pengguna jasa seharusnya dapat menghuni rumah baru tersebut dan tidak perlu mengeluarkan biaya tambahan untuk memperpanjang sewa rumah sementara tersebut.

Bentuk wanprestasi yang lain yang sering terjadi adalah pemborong tidak berprestasi sebagaimana mestinya, misalnya, dalam kasus diatas pemborong telah menyerahkan rumah tersebut tepat pada waktunya dan dalam keadaan siap huni, akan tetapi spesifikasi bahan tidak sesuai dengan yang diperjanjikan, misalnya dalam perjanjian disepakati kusen-kusen menggunakan kayu jati akan tetapi pada kenyataannya menggunakan kayu kamper yang kurang bagus kualitasnya, hal ini tentu merugikan penggunaan jasa dan tentunya pemborong dapat dikatakan telah wanprestasi.

2.2.2 Perbuatan Melanggar Hukum

Pelanggaran yang tidak berakar dalam perikatan menimbulkan suatu perbuatan melanggar hukum¹⁰. Perbuatan melanggar hukum adalah perbuatan yang mengurangi atau melanggar hak orang lain dan perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku. Dalam perkembangannya ukuran perbuatan melanggar hukum menjadi meluas. Disamping dua hal tersebut diatas termasuk

¹⁰ Nieuwenhuis, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Terjemahan, Djasadin Saragih, h. 166

pula kedalam sifat perbuatan melanggar hukum yaitu perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan dan perbuatan yang bertentangan dengan kecermatan yang harus diperhatikan dalam hidup bermasyarakat.

Pengaturan tentang tanggung gugat yang bersumber dari perbuatan melanggar hukum tertuang dalam pasal 1365 BW. Dari pasal 1365 BW ternyata bahwa seseorang hanya bertanggung gugat atas kerugian orang lain, jika :

- a. perbuatan yang menimbulkan kerugian itu bersifat melanggar hukum (perbuatan melanggar hukum).
- b. Kerugian itu timbul sebagai akibat perbuatan tersebut (terdapat hubungan kausal).
- c. Pelaku tersebut bersalah (unsur kesalahan).
- d. Norma yang dilanggar mempunyai “strekking” untuk mengelakkan timbulnya kerugian (relativitas)¹¹.

Perbuatan melanggar hukum, kesalahan, hubungan kausal dan relativitas, masing-masing merupakan syarat yang perlu, dan secara bersama merupakan syarat yang cukup untuk tanggung gugat berdasarkan pasal 1365.

Sejak 1919 (HR 31-1-1919-, NJ, 1919, 161, Lindenbaum/ Cohen) yang diartikan perbuatan melanggar hukum adalah :

- a. Berbuat atau tidak berbuat yang (1) melanggar hak orang lain; atau (2) bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku; atau (3) bertentangan dengan kesusilaan; atau (4) bertentangan dengan kecermatan yang harus

¹¹ *ibid*, h. 118.

diindahkan dalam lalu lintas masyarakat terhadap diri dan barang orang lain¹².

b. Bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku,

Yang dimaksud dengan kewajiban hukum hanya kewajiban yang dirumuskan dalam undang-undang (dalam arti materiel, yaitu aturan yang mengikat secara umum yang berasal dari kekuasaan yang memiliki wewenang). Juga termasuk aturan yang berasal dari badan-badan publik yang lebih rendah (provinsi, Kotamadya, kabupaten dan lain-lain)

c. Melanggar hak orang lain.

Pertama : apa yang diartikan dengan “hak orang lain”? selanjutnya bila timbul pelanggaran terhadap hak tersebut?

Menurut para sarjana dan peradilan yang dimaksud dengan hak orang lain bukan semua hak, yaitu setiap kewenangan yang berdasarkan pada hukum, tetapi hanya hak-hak pribadi (*persoonlijk Heidsmechten*): integritas tubuh, kebebasan, kehormatan, dan lain-lain. Hak-hak absolut: hak-hak kebendaan, oktroi, nama perniagaan, merk, hak cipta dan lain-lain. Dengan perkecualian pelanggaran hak atas sewa, hak-hak relatif tidak tergolong dalam “pelanggaran hak orang lain”. Dalam situasi tertentu hak relatif dapat merupakan perbuatan melanggar hukum tetapi ini timbul dari pelanggaran kewajiban hukum atau pelanggaran norma kecermatan.

Apabila terjadi pelanggaran ‘hak orang lain’ dapat dibedakan kedalam dua hal yaitu :

¹² *Ibid*, h. 18.

1. Seseorang melakukan perbuatan huukm yang semata-mata menjadi wewenang orang lain (pelanggaran atas sifat eksklusif suatu hak).
2. Seseorang yang melakukan perbuatan yang menghalangi atau mempersukar orang lain (yang berhak) untuk melaksanakan haknya.
3. Bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban.

Kriterium ini mencerminkan kesadaran “hukum” dan “undang-undang” tidak identik, dan untuk menghindari tanggung gugat keperdataan tidak cukup dengan mematuhi aturan-aturan tingkah laku dalam undang-undang saja, melainkan harus pula dipatuhi norma-norma sopan santun yang tidak tertulis. Hal ini bertentangan dengan azas legalitas seperti yang terdapat dalam pasal 1 KUHP.

Dalam kaitannya dengan perjanjian pemborongan dalam hal perbuatan melanggar hukum akan banyak mengalami kendala dalam masalah pembuktian. Dasar putusan hakim perdata unuk menilai apakah suatu perbuatan bersifat melanggar hukum jarang bertumpu pada kesusilaan. Akan tetapi hakim sering mengkualifikasikan suatu tingkah laku sebagai perbuatan melanggar hukum karena bertentangan dengan kecermatan dalam masyarakat.

Meskipun perbuatan yang dinilai dengan kriteria diatas merupakan perbuatan melanggar hukum, sifat melanggar hukum tersebut dapat hapus apabila terdapat alasan pembenar. Kalau pelaku berhasil mengajukan alasan pembenar maka hapuslah tanggung gugatnya¹³.

¹³ Ibid, h. 122

Ada dua kelompok alasan pembenar yaitu¹⁴: (1) alasan-alasan pembenar yang “dipinjam” dari KUHP, yaitu daya paksa, pembelaan terpaksa, ketentuan undang-undang, dan perintah jabatan (cf. pasal 48-51 KUHP); (2) alasan-alasan pembenar yang dihasilkan oleh peradilan, a.l. izin dan penerimaan risiko.

Pasal 1365 BW membuka pengajuan kemungkinan pengajuan berbagai gugatan. Sehubungan perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh pemborong. Yang terpenting adalah¹⁵

a. Ganti rugi.

Lazimnya bentuk ganti rugi berupa uang. Pelaku perbuatan melanggar hukum dalam hal ini pemborong dapat dihukum untuk membayar sejumlah uang selaku pengganti kerugian yang ditimbulkannya kepada pihak yang dirugikan dalam hal ini pihak pengguna jasa, tetapi kalau pihak yang dirugikan menuntut ganti rugi dalam bentuk lain dan hakim menganggapnya sebagai bentuk ganti rugi yang sesuai, maka pemborong sebagai pelaku perbuatan melanggar hukum tersebut dapat dihukum untuk melakukan prestasi yang lain demi kepentingan pihak pengguna jasa.

b. Pernyataan sebagai hukum

Penggugat dalam hal ini pemborong juga dapat menuntut suatu pernyataan hukum (*verklaring voor recht*) bahwa suatu perbuatan tertentu melanggar hukum. Untuk itu tidak disyaratkan telah adanya perbuatan melanggar hukum, untuk disyaratkan bahwa tergugat dalam hal ini adalah pemborong bersalah. Yang perlu adalah bahwa pihak pengguna jasa sebagai penggugat berkepentingan

¹⁴ *ibid*, h. 122

¹⁵ *ibid*, h. 133

atas pernyataan hukum tersebut dan ada ancaman nyata bahwa pihak tergugat akan melakukan perbuatan melanggar hukum.

c. Perintah atau larangan hakim

Atas permintaan pemborong sebagai pihak penggugat, hakim dapat memerintahkan penggugat untuk mengakhiri keadaan melanggar hukum atau melarang ancaman melanggar hukum. Kita bicara tentang perintah kalau mengenai pelanggaran kewajiban untuk berbuat, dan larangan kalau mengenai pelanggaran untuk tidak berbuat.

2.3. Tanggung Gugat Pemborong

Seperti yang telah dijelaskan pada bab yang terdahulu, pengertian tanggung gugat adalah dapat diajukan ke pengadilan seseorang yang melakukan perbuatan yang merugikan orang lain, artinya apabila seseorang telah merugikan atau melanggar apa yang menjadi kewajibannya, maka orang yang telah merugikan tersebut wajib bertanggung jawab terhadap apa yang telah dilakukannya. Dalam suatu perjanjian apabila salah satu pihak ingkar janji atau wanprestasi, maka pihak yang wanprestasi itulah yang wajib bertanggung jawab terhadap pemenuhan prestasi tersebut. Dalam perjanjian pemborongan terlebih dahulu pihak mana yang wanprestasi, pihak pengguna jasa atau penyedia jasa, jika jika pihak pengguna jasa tidak memenuhi prestasinya, misalnya tidak membayar sejumlah uang yang telah disepakati, maka pengguna jasa dalam hal ini dapat dikatakan telah wanprestasi dan wajib bertanggung jawab terhadap apa yang telah dilakukannya, namun sebaliknya jika penyedia jasa yang wanprestasi, misalnya penyedia jasa

terlambat berprestasi sehingga merugikan pihak pengguna jasa, maka penyedia jasa dapat dikatakan wanprestasi dan wajib bertanggungjawab terhadap apa yang telah dilakukan. Dalam perjanjian pemborongan rumah pribadi pada kenyataannya yang sering wanprestasi adalah pihak penyedia jasa, karena dalam hal ini pengguna jasa adalah seorang pribadi yang kurang mengerti mengenai perjanjian tersebut, sedangkan penyedia jasa disatu pihak merupakan pihak yang telah berpengalaman, namun tidak sedikit juga pengguna jasa yang wanprestasi misalnya tidak membayar sejumlah uang sesuai dengan jumlah yang disepakati pada saat pekerjaan telah selesai.

Untuk mengatasi hal itu maka terdapat beberapa cara bagi pihak yang dirugikan untuk menuntun kembali haknya, yaitu melalui beberapa cara antara lain :

a. Pemenuhan

Tuntutan pemenuhan ini merupakan tuntutan dari pihak yang dirugikan kepada pihak yang wanprestasi, tuntutan pemenuhan ini akan menghasilkan suatu putusan yang mengharuskan pihak yang wanprestasi untuk melaksanakan prestasinya. Terdapat beberapa macam prestasi yang dapat mengikatkan diantara para pihak, yaitu, dalam pasal 1234 BW disebutkan memberikan sesuatu, melakukan sesuatu dan tidak melakukan sesuatu, pihak yang dirugikan dalam menuntut pemenuhan tersebut hendaknya memperhatikan beberapa hal agar tuntutan pemenuhan tersebut dikabulkan, yaitu perjanjian tersebut adalah perjanjian yang bersifat obligatoir, gugatan pemenuhan juga disyaratkan bahwa tuntutan yang bersangkutan harus telah dapat ditagih, atau telah lampau masa

yang diperjanjikan. Pada perjanjian obligatoir merupakan perjanjian yang mengakibatkan masing-masing pihak mempunyai hak dan kewajiban yang harus dilaksanakan, jika salah satu pihak tidak melaksanakan prestasinya maka pihak yang dirugikan tersebut dapat menuntut suatu pemenuhan prestasi, sedangkan wanprestasi jika salah satu pihak tidak berprestasi, terlambat berprestasi, ataupun salah berprestasi.

Jika kita lihat ketentuan tentang pemenuhan diatas, perjanjian pemborongan merupakan perjanjian yang bersifat obligatoir, karena masing-masing pihak, baik pihak penyedia jasa dan pengguna jasa masing-masing memiliki hak dan kewajiban yang harus dilaksanakan, dan apabila salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya maka pihak yang merasa dirugikan dapat menuntut suatu pemenuhan, misalnya telah disepakati perjanjian pemborongan sebuah rumah dengan spesifikasi teknis dan bahan serta model yang telah ditentukan, dalam perjanjian tersebut disebutkan batas waktu penyerahan pekerjaan adalah satu tahun sejak satu bulan setelah perjanjian tersebut dibuat, akan tetapi setelah jangka waktu yang diberikan telah lampau ternyata pembangunan rumah tersebut baru sampai pada tahap 50 % (lima puluh persen) bahkan penyedia jasa terkesan mengulur-ulur waktu dan menunda-nunda pekerjaan, maka untuk pihak pengguna jasa disini sebagai pihak yang dirugikan dapat menuntut suatu pemenuhan prestasi kepada penyedia jasa yang telah wanprestasi.

Dengan adanya tuntutan pemenuhan tersebut maka penyedia jasa wajib memenuhi prestasinya yang terhutang, namun yang menjadi masalah adalah

apabila penyedia jasa yang wanprestasi tersebut tidak menghiraukan tuntutan pemenuhan pengguna jasa, untuk hal ini maka pengguna jasa dapat meminta putusan hakim untuk menghukum penyedia jasa untuk memenuhi prestasinya, namun apabila ternyata setelah keputusan hakim mengenai pemenuhan dan ternyata pengguna jasa tetap tidak bersedia memenuhi prestasi, maka pengguna jasa dapat mengajukan eksekusi riil, yaitu pengguna jasa meminta banutan kepada petugas yang berwenang agar penyedia jasa memenuhi prestasi, eksekusi riil ini diatur dalam pasal 196 dan 197 H.I.R.

b. Ganti Rugi

Upaya bagi pihak yang dirugikan selain pemenuhan juga dapat mengajukan ganti rugi, ganti rugi dalam BW diatur dalam pasal 1243-1252 BW, untuk itu perlu diketahui terlebih dahulu pengertian kerugian itu sendiri. Kerugian adalah Selisih (yang merugikan) antara keadaan yang timbul sebagai akibat pelanggaran norma (perbuatan melanggar hukum dan wanprestasi) dan situasi yang seyogyanya yang akan timbul andaikata pelanggaran norma tersebut tidak terjadi. Dalam hal hubungannya dengan perjanjian pemborongan maka akan dibahas ganti rugi dalam hubungannya dengan pelanggaran norma (perbuatan melanggar hukum dan wanprestasi). Jika kita berpedoman pada ganti rugi pelanggaran norma maka kita dapat merumuskan pengertian kerugian sebagai berikut, berkurangnya harta pihak yang satu, yang disebabkan oleh perbuatan (melakukan atau membiarkan) yang melanggar norma oleh pihak lain¹⁶. Hal ini sesuai dengan apa yang diatur dalam pasal 1246 BW.

¹⁶ *Ibid* h. 57.

Dalam pasal 1239 BW dijelaskan bahwa perikatan untuk berbuat sesuatu seperti pada perjanjian pemborongan ini apabila debitur tidak melaksanakan kewajibannya, maka kreditur berhak untuk mendapatkan penyelesaiannya berupa ganti rugi.

Dalam pasal 1243 BW untuk dapat menuntut ganti rugi karena tidak dipenuhi perikatan disyaratkan adanya pernyataan lalai dari debitur, untuk itu dalam hal ini perlu disyaratkan suatu pernyataan lalai, pernyataan lalai ini bertujuan untuk menetapkan tenggang waktu yang wajar bagi pihak yang wanprestasi untuk melakukan prestasinya dengan sanksi tanggung gugat atas kerugian. Keadaan lalai tersebut timbul apabila tenggang waktu yang dicantumkan di dalam pernyataan lalai lampau tanpa adanya pemenuhan. Mengenai bentuk pernyataan lalai, pasal 1238 BW mensyaratkan suatu perintah atau akte lain yang sejenis. Tentang isi pernyataan lalai harus jelas hal-hal berikut;

- a. Apa yang dituntut.
- b. Dasar tuntutan
- c. Tanggal paling lambat untuk pemenuhan prestasi.¹⁷

Selanjutnya dalam pasal 1250 BW diterangkan bahwa jika suatu tuntutan ganti rugi yang disebabkan karena keterlambatan berprestasi hanya sebatas pada kerugian dan kreditur tidak perlu membuktikan adanya kerugian dari kreditur.

Yang dimaksud dengan ganti rugi dalam UUK dan PP nomor 29 tahun 2000 tentang penyelenggaraan jasa konstruksi, tanggung jawab dan ganti rugi jika terjadi kegagalan bangunan, adapun yang dimaksud dengan kegagalan

¹⁷ *Ibid* h. 69.

bangunan adalah adalah pasal 34 PP Nomor 29 Tahun 2000 tentang penyelenggaraan jasa konstruksi yaitu

“ kegagalan bangunan merupakan keadaan bangunan yang tidak berfungsi, baik secara keseluruhan maupun sebagian dari segi teknis, manfaat, keselamatan dan kesehatan kerja, dan/atau keselamatan umum sebagai akibat kesalahan penyedia jasa setelah akhir penyerahan pekerjaan konstruksi.

Dalam pasal 26 ayat 1 dan 2 UUKJ juga disebutkan juga jika terjadi kegagalan bangunan yang disebabkan karena kesalahan penyedia jasa , maka penyedia jasa wajib bertanggung jawab sesuai dengan profesi dan dapat dikenai ganti rugi, namun sebaliknya dijelaskan dalam pasal 27 UUKJ jika terjadi kegagalan bangunan yang disebabkan karena kesalahan pengguna jasa maka pengguna jasa yang wajib bertanggung jawab dan dapat dikenai ganti rugi pula.

c. Pembubaran

Dalam perjanjian timbal balik jika salah satu pihak wanprestasi tidak melaksanakan suatu pekerjaan yang telah diperjanjikan, maka pihak yang merasa dirugikan dapat menuntut pemenuhan , atau jika pihak yang wanprestasi tersebut telah dijatuhi pernyataan lalai dan ternyata pihak tersebut tetap tidak melakukan prestasinya sesuai dengan yang diperjanjikan, maka pihak yang dirugikan dapat menuntut ganti rugi. Akan tetapi terdapat alternatif lain selain dua cara tersebut diatas, yaitu dalam pasal 1266 dan 1267 BW memberikan kemungkinan kepada pihak yang dirugikan dalam perjanjian tersebut dibebaskan dari segala kewajiban atas prestasinya apabila ia berhadapan dengan pihak yang lalai. Pembubaran perjanjian berakibat masing-masing pihak tidak usah melakukan prestasi dan apa

yang telah diprestasikan harus dikembalikan, atau kalau ini tidak mungkin nilainya harus diganti¹⁸.

Adapun syarat-syarat untuk berhasilnya tuntutan pembubaran adalah sebagai berikut :

a. Perjanjian timbal balik.

Kita hanya dapat berbicara tentang pembubaran apabila menyangkut perjanjian-perjanjian timbal balik yang sempurna, yaitu perjanjian-perjanjian dimana masing-masing pihak membebani dirinya dengan suatu perikatan untuk memperoleh tuntutan yang diperjanjikan terhadap pihak lain.

b. Wanprestasi oleh pihak lawan

Syarat ini mencakup dua hal, pertama tuntutan pembubaran hanya dapat diterima apabila para pihak lalai, yaitu dengan adanya suatu pernyataan lalai oleh pihak yang dirugikan dan jangka waktu yang telah diberikan tersebut telah lampau. Yang kedua adalah tidak ada pembubaran jika tidak adanya pemenuhan oleh pihak lain disebabkan oleh *overmacht*.

c. Campur tangan hakim.

Terhadap syarat campur tangan hakim ini terdapat dua pendapat yaitu disatu pihak menganggap wanprestasi sebagai syarat pembubaran, hal ini seperti yang dijelaskan pada pasal 1266 ayat 1 BW, Sedangkan pendapat yang lain untuk pembubaran disyaratkan putusan hakim yaitu dalam pasal 1266 ayat 2 BW¹⁹.

Dalam perjanjian pemborongan jika salah satu pihak wanprestasi, maka pihak yang dirugikan dapat menuntut suatu pembubaran terhadap pihak yang

¹⁸ *Ibid*, h. 74.

¹⁹ *Ibid*, h. 75.

wanprestasi, dengan adanya tuntutan pembubaran tersebut membawa konsekuensi bahwa masing-masing pihak tidak perlu melaksanakan kewajibannya, misalnya jika dalam perjanjian pemborongan telah disepakati bahwa pemborong pada tanggal 10 oktober 2004 akan mulai membangun sebuah rumah, namun sampai pada tanggal 1 januari penyedia jasa tersebut belum juga melaksanakan prestasinya, maka pengguna jasa dapat menuntut suatu pembubaran dan sebagai konsekuensinya pengguna jasa tidak perlu melaksanakan kewajibannya untuk membayar sejumlah uang, dan penyedia jasa juga tidak perlu membangun rumah tersebut. Dalam hal ini tidak ditemui suatu masalah karena jelas bahwa masing-masing pihak belum melaksanakan prestasinya, yang menjadi masalah adalah jika perjanjian telah dilaksanakan akan tetapi kewajiban tersebut belum selesai dilaksanakan salah satu pihak wanprestasi, misalnya penyedia membangun sebuah rumah, akan tetapi pada saat kewajiban membangun rumah tersebut baru dilaksanakan 70 % penyedia jasa wanprestasi tidak melaksanakan kewajibannya hingga rumah tersebut siap huni seperti yang telah diperjanjikan, dalam hal ini pasal 1265 BW dijelaskan bahwa terpenuhinya syarat pembubaran berlaku surut sampai saat timbulnya pembubaran, jadi setelah pembubaran perjanjian timbal balik tersebut dianggap tidak pernah mempunyai akibat hukum dan masing-masing pihak tidak harus memenuhi kewajiban, prestasi yang telah dilakukan harus dianggap dibayar tanpa dasar utang dan atas dasar itu harus dikembalikan²⁰. Jadi pada contoh kasus diatas jika pengguna jasa dirugikan dan menuntut suatu pembubaran, maka penyedia jasa yang telah melaksanakan kewajibannya sebesar

²⁰ *Ibid*, h. 79.

70 % diatas berhak atas prestasi yang telah dilakukanya dan pengguna jasa wajib membayar sejumlah uang untuk tersebut, sedangkan kewajiban penyedia jasa yang belum dilaksanakan yang sebesar 30 % menjadi hapus, untuk sisa pembangunan yang 30 % diatas pengguna jasa dapat menggunakan jasa penyedia jasa yang lain dan tentunya dengan perjanjian yang berbeda pula.

d. Pemenuhan dan Ganti Rugi

Tuntutan pemenuhan, ganti rugi, dan pembubaran tersebut selain dapat diajukan secara tersendiri atau terpisah satu dengan yang lainnya juga dapat diajukan dengan cara penggabungan yaitu pemenuhan dan ganti rugi, artinya pihak yang dirugikan selain menuntut pemenuhan prestasi terhadap pihak yang wanprestasi, pihak yang dirugikan tersebut juga dapat meminta suatu ganti kerugian sekaligus, jadi misalnya dalam hal ini jika penyedia jasa terlambat berprestasi maka pihak penyedia jasa yang merasa telah dirugikan tersebut dapat menuntut suatu pemenuhan prestasi dan sekaligus ganti rugi atas keterlambatan berprestasi tersebut dan telah merugikan penyedia jasa.

Untuk mengajukan tuntutan pemenuhan dan ganti rugi ini juga tidak terlepas dari syarat-syarat pemenuhan dan ganti rugi yang telah dijelaskan diatas. Ketentuan mengenai pemenuhan dan ganti rugi diatur dalam pasal 1267 BW dan biasa disebut dengan ganti rugi pelengkap.

e. Pembubaran dan ganti Rugi

Selain pemenuhan dan ganti rugi, pihak yang dirugikan juga dapat menggabungkan tuntutan pembubaran dan ganti rugi. Tuntutan pembubaran dan ganti rugi yang digabung secara bersama harus juga memenuhi syarat-syarat seperti

pada tuntutan pembubaran dan ganti rugi secara sendiri-sendiri, Untuk itu tuntutan pembubaran dan ganti rugi membawa konsekuensi yang sama yaitu masing-masing pihak tidak perlu melaksanakan prestasi yang terutang seperti yang telah disepakati dalam perjanjian sebelumnya, akan tetapi pihak yang wanprestasi tetap wajib untuk membayar ganti rugi.

Pembubaran sebagian seperti yang telah dijelaskan diatas dapat juga diajukan secara bersama dengan ganti rugi, tuntutan pembubaran sebagian berlaku surut, sehingga membawa konsekuensi terhadap prestasi yang telah dikerjakan maka ia tetap berhak terhadap apa yang telah dikerjakannya dan terhadap prestasi yang terutang maka pihak yang dirugikan dapat menuntut suatu pembubaran dan sekaligus ganti rugi, jadi pihak yang wanprestasi tidak perlu melaksanakan prestasinya yang terutang, akan tetapi wajib membayar ganti rugi kepada pihak yang dirugikan.

Lima macam tuntutan tersebut merupakan pilihan yang dapat digunakan oleh pihak yang dirugikan untuk mendapatkan kembali apa yang seyogyanya ia terima. Dalam praktek dari kelima hal tersebut yang paling banyak digunakan adalah tuntutan pemenuhan dan pemenuhan yang diajukan secara bersama-sama dengan ganti rugi. Karena dengan tuntutan pemenuhan tersebut hubungan baik diantara para pihak tetap terjaga, akan tetapi tidak jarang juga digunakan tuntutan pembubaran dan pembubaran yang diajukan secara bersama-sama dengan ganti rugi, hal ini dilakukan biasanya karena salah satu pihak tidak puas terhadap hasil kerja pihak yang lain, misalnya pihak pengguna jasa tidak puas dengan hasil kerja

pihak penyedia jasa karena kerjanya dinilai terlalu kasar. Hal ini tentunya akan membawa akibat buruk terhadap hubungan baik kedua belah pihak.

BAB III

PENYELESAIAN SENGKETA DALAM PERJANJIAN

PEMBORONGAN RUMAH PRIBADI

3.1 Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan (Non Litigasi)

Dalam pelaksanaan suatu perjanjian apa yang diharapkan kedua belah pihak tidak selalu dapat berjalan dengan lancar, begitu juga dalam perjanjian pemborongan rumah pribadi. Suatu keadaan dimana diantara keduanya terjadi sengketa atau perselisihan rentan terjadi apabila pelaksanaan pembangunan rumah pribadi tersebut tidak memiliki alas perjanjian yang kuat seperti terjadinya proses pembangunan rumah pribadi yang dilandaskan pada perjanjian secara tidak tertulis atau lisan, ataupun tertulis tapi tidak secara lengkap dan terdapat beberapa isi dari perjanjian tersebut yang kabur. Dikatakan rentan karena tidak terdapat suatu pembatasan yang tegas dan jelas mengenai pembagian hak dan kewajiban, sehingga terjadi kesalah pahaman dan masing-masing pihak cenderung untuk membenarkan argumennya jika terjadi sengketa karena tidak adanya alas perjanjian yang tegas dan jelas tersebut. Dalam skripsi ini pihak yang melakukan wanprestasi adalah pihak pemborong atau jika terjadi kegagalan bangunan yang disebabkan oleh kesalahan pemborong.

Untuk dapat menyelesaikan sengketa yang terjadi diantara kedua belah pihak, kedua pihak tersebut dapat menempuh cara penyelesaian sengketa diluar lembaga peradilan (non litigasi) seperti dengan cara negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau dengan cara arbitrase. Atau kedua pihak dapat menempuh jalan

penyelesaian melalui lembaga peradilan (litigasi) jika penyelesaian melalui jalur non litigasi tidak ditemui kata sepakat. Mengenai jalur non litigasi konsiliasi dan arbitrase untuk selanjutnya tidak akan dibicarakan dalam penulisan skripsi ini karena skala pengerjaan bangunan rumah pribadi terlalu kecil dalam kasus ini untuk diselesaikan dengan cara tersebut sehingga tidak akan menemui cara yang efektif dan efisien.

Penyelesaian sengketa melalui cara ini banyak ditempuh oleh para pihak yang bersengketa karena cara ini dipandang lebih efektif dan efisien dalam menyelesaikan sengketa daripada melalui cara pengadilan (litigasi) karena putusan hakim dalam pengadilan berdimensi menang kalah sehingga bukannya menyelesaikan masalah justru akan menimbulkan permasalahan yang berkepanjangan dan hubungan pihak yang bersengketa jadi tidak baik. Sebaliknya, penyelesaian sengketa melalui cara non litigasi, lebih menguntungkan bagi para pihak karena menghasilkan putusan yang *win-win solution*, dimana pihak yang bersengketa saling diuntungkan. Berdasarkan pasal 36 juncto 37 ayat 1 UUK penyelesaian sengketa pada perjanjian pemborongan dapat ditempuh untuk masalah-masalah yang timbul dalam kegiatan pengikatan dan penyelenggaraan pekerjaan konstruksi, serta dalam hal terjadi kegagalan bangunan.. Selanjutnya dalam penjelasan pasal 37 ayat 2 UUK dapat digunakan jasa dari pihak ketiga untuk penyelesaian sengketa yang terjadi melalui negosiasi, mediasi, konsiliasi atau juga arbitrase.

Pada prinsipnya, mekanisme penyelesaian sengketa meliputi tiga macam cara yaitu negosiasi, mediasi dan arbitrase²¹. Dalam skripsi ini hanya dijelaskan mengenai penyelesaian sengketa melalui negosiasi dan mediasi, penyelesaian sengketa melalui arbitrase tidak dibahas, karena perjanjian pemborongan rumah pribadi tersebut berskala kecil.

a. Negosiasi

Negosiasi menurut Fischer dan Ury (1991) adalah komunikasi dua arah yang dirancang untuk mencapai kesepakatan pada saat kedua belah pihak memiliki berbagai kepentingan yang sama maupun yang berbeda²².

Beberapa karakteristik negosiasi adalah²³:

1. Tidak terstruktur dan biasanya tidak sistematis;
2. Langsung dilakukan oleh para pihak yang bersengketa, kadang-kadang didampingi oleh lawyer-nya masing-masing;
3. Penyelesaian sepenuhnya ditentukan / dikontrol oleh para pihak;
4. Sifatnya informal;
5. Pada umumnya tidak dibatasi waktu tertentu;
6. Meliputi berbagai aspek, tidak melulu aspek hukum saja;
7. Secara yuridis hasil negosiasi tidak mengikat.

²¹ Muchammad Zaidun, *Mekanisme Alternatif Penyelesaian Sengketa (MAPS)*; *Diklat Manajemen dan Hukum Perdagangan bagi Konsultan Hukum dan Pengusaha, diselenggarakan atas kerja Ditjen PDN, Depperindag Prop. Jatim dengan Zaidun & Partners Law Firm, Hotel Sahid Surabaya, 18 Nopember-10 Desember, 1998.*

²² *Ibid*, h. 5.

²³ Basuki Rekso Wibowo, *Beberapa Alternatif penyelesaian Sengketa Perdata*, *Yuridika*, No. 3, Tahun X, 1995, h. 39.

Cara negosiasi pada umumnya sama dengan cara penyelesaian sengketa yang lain yang ditempuh oleh para pihak karena biayanya yang terhitung lebih sedikit jika dibandingkan dengan proses penyelesaian sengketa melalui pengadilan(litigasi), hanya saja, hasil dari kesepakatan para pihak itu nantinya tidak mengikat para pihak untuk melaksanakan hasil kesepakatan tadi. Berdasarkan pasal 6 ayat 2 UUAAPS, maka penyelesaian sengketa melalui negosiasi ini diselesaikan oleh para pihak dalam waktu paling lambat empat belas hari dan hasilnya dituangkan dalam suatu kesepakatan tertulis. Peningkaran terhadap hasil negosiasi dapat menimbulkan problem teknis pelaksanaannya secara paksa, kecuali jika hasil negosiasi tersebut didokumentasikan secara tertulis dan dituangkan dalam akta perdamaian maka peningkaran tersebut akan memberikan kemungkinan bagi pihak yang dirugikan untuk menggugat dimuka pengadilan dengan dalil bahwa pihak lawanya telah melakukan perbuatan ingkar janji²⁴.

Dengan melihat karakteristik dari negosiasi diatas cara ini sangat cocok yang dapat digunakan dalam penyelesaian sengketa dalam perjanjian pemborongan rumah pribadi, karena dilihat dari faktor biaya dan waktu dan nilai pengerjaan bangunan tersebut terlalu kecil jika diselesaikan melalui proses litigasi yang memakan banyak waktu dan biaya. Dengan cara negosiasi ini para pihak yang bersengketa dapat mengutarakan maksud dan keinginan para masing-masing dan kemudian akan diambil suatu keputusan yang terbaik dan saling menguntungkan pada kedua pihak yang bersengketa tersebut.

²⁴ *Ibid*, h. 41.

b. Mediasi

Mediasi adalah intervensi dalam sebuah sengketa atau negosiasi pihak ketiga yang dapat diterima oleh para pihak yang bersengketa dan bukan merupakan bagian dari kedua belah pihak serta bersifat netral. Pihak ketiga ini tidak mempunyai kewenangan mengambil keputusan dan ia bertugas untuk membantu para pihak yang bersengketa agar tercapai kesepakatan secara sukarela dan dapat diterima kedua pihak.

Karakteristik dari mediasi adalah ²⁵:

- a. Terstruktur dan sistematis;
- b. Langsung dilakukan oleh para pihak yang bersengketa didampingi oleh lawyernya masing-masing;
- c. Penyelesaian sengketa sepenuhnya dikontrol dan ditentukan oleh para pihak Sifatnya semi informal;
- d. Adanya batas waktu tertentu;
- e. Adanya mediator;
- f. Berbagai aspek dapat diutarakan (tidak melulu aspek hukum);
- g. Secara hukum tidak mengikat.

Dalam pasal 6 UUAPS, jangka waktu penyelesaian sengketa mediasi ini adalah empat belas hari, bila dengan mediator yang telah ditunjuk oleh para pihak masih belum menyelesaikan sengketa, maka para pihak dapat menghubungi lembaga alternatif penyelesaian sengketa untuk menunjuk seorang mediator yang lain, setelah mendapatkan mediator baru, dalam waktu tujuh hari usaha mediasi

²⁵ *Ibid*, h. 41.

harus dapat dimulai. Kesepakatan harus dapat tercapai dalam jangka waktu tiga hari dan ditandatangani, maka dalam jangka waktu tiga puluh hari sejak penandatanganan wajib didaftarkan di pengadilan negeri setempat dan pelaksanaannya dalam waktu tiga puluh hari sejak didaftarkan. Sebagaimana penyelesaian sengketa dengan cara negosiasi, pelaksanaan terhadap hasil mediasi sangat tergantung pada itikad baik dari para pihak untuk melaksanakan hasil dari mediasi tersebut dan mediasi juga menghasilkan suatu kesepakatan yang tidak mengikat.

Cara mediasi juga dipandang cocok untuk menyelesaikan sengketa yang terjadi dalam perjanjian pemborongan rumah pribadi. Jika cara negosiasi dipandang tidak memberikan hasil yang memuaskan maka mediasi merupakan alternatif yang dapat digunakan sebagai solusi untuk menyelesaikan sengketa antara kedua pihak dengan bantuan pihak ketiga yang netral sebagai penengah.

Dalam pasal 49 ayat 1 huruf a angka 1 PP No. 29/Th.2000 penyelesaian sengketa yang dilakukan dengan cara mediasi yang dibentuk oleh para pihak atau lembaga arbitrase dan lembaga alternatif penyelesaian sengketa mediasi dapat dibantu oleh seorang penilai ahli untuk memberikan pertimbangan profesional sesuai dengan keahlian.

Mengeni mediator dalam PP No.29/Th 2000 tersebut dijelaskan sebagai berikut:

1. Dilakukan dengan bantuan seorang mediator.
2. mediator tersebut ditunjuk berdasarkan kesepakatan para pihak yang bersengketa.

3. mediator tersebut harus mempunyai sertifikat keahlian yang ditetapkan oleh lembaga.
4. Apabila diperlukan, mediator dapat meminta bantuan penilai ahli.
5. Mediator bertindak sebagai fasilitator yaitu hanya membimbing para pihak yang bersengketa untuk mengatur pertemuan dan mencapai suatu kesepakatan.
6. Kesepakatan tersebut dituangkan dalam suatu kesepakatan tertulis.

Untuk selanjutnya untuk selanjutnya mengenai proses perundingan lebih lanjut dalam pasal 52 PP No. 29/ Th. 2000 dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang mengatur mengenai alternatif penyelesaian sengketa.

3.2 Penyelesaian Sengketa di Pengadilan (litigasi)

Perjanjian pemborongan rumah pribadi dalam hal ini relatif berskala kecil, menempuh cara litigasi akan dirasa cukup merugikan para pihak mengingat dalam praktek dilapangan, proses pengadilan yang bersifat formal, memakan biaya yang mahal, prosesnya memerlukan waktu yang lama, keputusan yang diambil melalui cara litigasi cenderung bersifat menang dan kalah sehingga kelanjutan hubungan para pihak terkesan saling bermusuhan.

Tentunya hal ini sangat bertolak belakang dengan karakteristik dari penyelesaian sengketa dengan cara non litigasi diatas, sehingga cara ini jarang digunakan dan para pihak cenderung menggunakan cara non litigasi, para pihak dalam perjanjian pemborongan rumah pribadi yang berskala kecil yang memilih

jalur litigasi dalam menyelesaikan sengketa tentunya akan mengalami suatu kerugian karena proses peradilan akan memakan biaya yang tidak sebanding dengan nilai perjanjian yang ada karena biaya pengadilan dapat saja lebih besar daripada nilai perjanjian.

Terdapat suatu hal yang harus diperhatikan jika akan memilih jalur litigasi sebagai cara penyelesaian sengketa, yaitu dalam hal pembuktian. Hal ini dikarenakan mengingat azas dari pembuktian yang berlaku. Adapun azas yang diatur dalam pasal 1865 BW adalah berbunyi sebagai berikut ;

“Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai suatu hak, atau, guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak hak atau peristiwa tersebut.”

Dalam pasal 163 H.I.R. mengenai azas pembuktian kurang lebih sama dengan yang diatur dalam BW, jadi pada intinya Barangsiapa yang mendalilkan maka ia berkewajiban untuk membuktikan.

Jika kita kaitkan dengan perlindungan konsumen dalam pasal 22 juncto pasal 28 UU Nomor 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen (selanjutnya disebut UUPK) maka pembuktian tersebut dilakukan oleh pelaku usaha yang dalam hal ini adalah pemborong, jadi yang digunakan adalah azas pembuktian terbalik.

Pengaturan mengenai penyelesaian sengketa melalui cara litigasi dalam UUPK sendiri sangat sedikit sekali diatur, pasal 36 ayat 1 UUPK menyatakan bahwa penyelesaian sengketa jasa konstruksi dapat ditempuh melalui pengadilan atau diluar pengadilan seseuai dengan pilihan para pihak yang bersengketa secara sukarela, pasal 36 ayat 3 UUPK menerangkan dipilih penyelesaian sengketa

melalui jalur litigasi jika hanya upaya penyelesaian sengketa non litigasi tidak menemui kesepakatan, atau mengalami jalan buntu.

Mengenai macam-macam alat bukti diatur dalam pasal 1866 BW juncto pasal 164 H.I.R., yaitu antara lain :

1. Bukti tulisan

Bukti tulisan dilakukan dengan akta otentik dan akta dibawah tangan yang diatur dalam pasal 163 H.I.R., akta otentik merupakan bukti yang terkuat karena akta otentik memiliki tiga kekuatan pembuktian yaitu pembuktian formil, materiel dan pembuktian mengikat pihak ketiga. Sedangkan pada akta dibawah tangan hanya mempunyai dua kekuatan saja yaitu formil dan materiel saja sedangkan kekuatan mengikat pihak ketiga tidak ada.

Mengenai bukti tulisan ini dalam BW diatur dalam 1867 sampai dengan 1894 BW. Pembuktian dengan bukti tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik di bawah tangan. Perjanjian pemborongan antara kedua belah pihak merupakan alas hak yang penting bagi kedua pihak yang merupakan dasar dalam pemenuhan hak dan kewajiban. Bukti tulisan disini bukan hanya perjanjian pelaksanaan pemborongan rumah pribadi saja, dapat dilihat juga bahwa dalam suatu pembangunan terdapat surat-surat bukti pembayaran material oleh penyedia jasa kepada penjual material. Dan dapat pula dijadikan sebagai bukti tulisan yaitu surat pernyataan yang berisi bahwa pengguna jasa akan membayar kekurangan biaya dan surat pernyataan tersebut telah disahkan notaris. Menurut pasal 1881 BW, register-register dan surat-surat urusan rumah tangga tidak memberikan pembuktian untuk keuntungan si pembuatnya; adalah register-register dan surat-

surat itu merupakan pembuktian terhadap si pembuatnya, dan menurut pasal 1881 ayat 1e BW, didalam segala hal dimana surat-surat itu menyebutkan dengan tegas tentang suatu pembayaran yang telah diterima. Dari ketentuan-ketentuan pasal tersebut, dapat diartikan pula bahwa surat bukti pembayaran material yang telah dibayarkan dapat pula digunakan untuk kepentingan pembuktian.

Kontrak perjanjian yang telah disepakati oleh kedua pihak dalam pasal 22 UUKK hendaknya dilakukan dengan tertulis disertai tandatangan dan memuat klausula-klausula dan batasan-batasan tentang hak dan kewajiban para pihak dengan jelas, tidak disyaratkan dengan akta otentik, mengingat bukti tulisan merupakan bukti utama dan alas hak dari kedua pihak.

2. Bukti dengan saksi-saksi

Cara pembuktian dengan saksi-saksi ini diatur dalam pasal 1895 BW sampai dengan pasal 1912 BW. Dalam pasal tersebut disebutkan tentang syarat-syarat seorang untuk dapat memberikan kesaksian.. Dalam kasus ini yang dapat menjadi saksi adalah berasal dari pekerja bangunan, mandor lapangan dan dapat juga penyedia jasa sendiri.

Pembuktian dengan saksi-saksi dilakukan biasanya karena bukti-bukti tulisan tidak ada atau mungkin dinilai kurang, dan sebagai pembuktian terhadap pihak yang mendalilkan, tentu saja saksi-saksi yang diajukan disini harus sesuai dengan kriteria seorang untuk memberikan kesaksian.

3. Persangkaan-persangkaan.

Pembuktian dengan persangkaan-persangkaan ini diatur dalam pasal 1915 BW sampai 1922 BW. Adapun pengertian persangkaan-persangkaan yang ada dalam pasal 1915 ayat 1 BW yaitu

“kesimpulan-kesimpulan yang oleh undang-undang atau oleh hakim ditariknya dari suatu peristiwa yang terkenal ke arah suatu peristiwa yang tidak terkenal”.

Terdapat dua macam persangkaan yaitu persangkaan menurut undang-undang yang diatur dalam pasal 1916 BW yaitu persangkaan yang berdasarkan suatu ketentuan khusus undang-undang, dihubungkan dengan perbuatan-perbuatan tertentu atau peristiwa-peristiwa tertentu. Sedangkan persangkaan yang tidak berdasarkan undang-undang menurut pasal 1922 BW yaitu persangkaan yang diserahkan pertimbangan dan kewaspadaan kepada hakim, yang namun itu tidak boleh memperhatikan persangkaan-persangkaan lain, selain yang penting, teliti dan tertentu, dan sesuai satu sama lain. Persangkaan-persangkaan yang demikian hanyalah boleh dianggap dalam hal-hal dimana undang-undang mengizinkan pembuktian dengan saksi-saksi, begitu pula apabila dimajukan suatu bantahan terhadap suatu perbuatan atau suatu akta, berdasarkan adanya itikad buruk atau penipuan.

Apabila dalam suatu pemeriksaan perkara perdata sukar untuk mendapatkan saksi yang melihat mendengar atau merasakan sendiri, maka peristiwa hukum yang harus dibuktikan diusahakan agar dapat dibuktikanya dengan persangkaan – persangkaan. Dipakai kata persangkaan-persangkaan karena satu persangkaan saja tidak cukup untuk membuktikan sesuatu, harus banyak persangkaan-persangkaan

yang satu sama lain saling menutupi, berhubungan sehingga peristiwa/dalil yang disangkal itu misalnya, dapat dibuktikan²⁶

Jadi menurut pasal tersebut hakim dalam membuat persangkaan-persangkaan berdasarkan keterangan-keterangan dari para saksi dan diambil suatu kesimpulan yang kemudian dari kesimpulan tersebut hakim dapat menarik suatu persangkaan-persangkaan.

4. Pengakuan.

Pengakuan diatur dalam pasal 1923 BW sampai dengan pasal 1928 BW. Pengakuan terhadap satu pihak terhadap pihak yang lain, pengakuan dilakukan dilakukan di depan hakim dan ada yang dilakukan di luar pengadilan (pasal 1923 BW).

Pengakuan yang dilakukan dimuka hakim merupakan suatu bukti yang sempurna terhadap siapa yang telah melakukannya baik sendiri, maupun dengan perantara seorang yang khusus dikuasakan untuk itu (pasal 1925 BW). Akan tetapi lebih lanjut dalam pasal 1926 ayat 1 BW, suatu pengakuan yang dilakukan dimuka hakim tidak dapat ditarik kembali, kecuali apabila dibuktikan bahwa pengakuan itu adalah akibat dari suatu kekhilafan mengenai hal-hal yang terjadi. Mengenai pengakuan yang dilakukan di luar pengadilan, dalam pasal 1928 BW, adalah terserah kepada pertimbangan hakim untuk menentukan kekuatan mana yang akan diberikan kepada suatu pengakuan lisan tersebut.

5. Sumpah.

²⁶ Retno Wulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum acara perdata dalam teori dan praktek*, Mandar maju, Bandung, 1997, h. 77.

Pembuktian dengan sumpah diatur dalam pasal 1929 BW sampai dengan pasal 1945 BW. Sumpah yang diatur disini adalah sumpah yang dilakukan dimuka hakim. Ada dua macam sumpah dimuka hakim menurut pasal 1929 BW, yaitu: sumpah pemutus adalah sumpah yang oleh pihak yang satu diperintahkan kepada pihak yang lain untuk menggantungkan putusan perkara padanya. Yang kedua adalah sumpah yang oleh hakim, karena jabatannya, diperintahkan kepada salah satu pihak.

Dalam sumpah tersebut terdapat beberapa ketentuan yang harus dipenuhi diantaranya sumpah harus diangkat di hadapan hakim yang memeriksa perkaranya (pasal 1944 ayat 1 BW). Dalam hal sumpah yang diperintahkan oleh hakim karena jabatannya harus memenuhi syarat yaitu pertama jika tuntutan yang diajukan oleh penggugat (penyedia jasa) maupun tangkisan oleh tergugat (pemborong) tidak terbukti dengan sempurna, yang kedua adalah jika tuntutan maupun tangkisan tersebut sama sekali belum terbukti.

Didalam H.I.R. dikenal tiga macam sumpah yaitu sumpah penambah yang diatur dalam pasal 155 H.I.R., sumpah penaksir dalam pasal 155 H.I.R. alenia kedua, sumpah pemutus yang diatur dalam pasal 156 H.I.R.

Sumpah merupakan alat bukti terakhir jadi sumpah dilakukan karena bukti-bukti yang ada diatasnya tidak ada atau buktinya masih dianggap kurang.

Setiap cara penyelesaian sengketa memiliki kelebihan dan juga kekurangannya masing-masing. Oleh karena itu, mengenai cara penyelesaian sengketa mana yang sesuai dengan sengketa yang terjadi, diserahkan kepada para

pihak. Berikut adalah beberapa pertimbangan untuk para pihak untuk menilai cara penyelesaian sengketa manakah yang terbaik bagi mereka.

Jika dilihat dari karakteristik dari penyelesaian sengketa dengan jalan negosiasi memiliki kelebihan dalam hal jangka waktu yang singkat dan tidak memakan biaya yang besar, dalam proses negosiasi tidak hanya membahas aspek hukumnya saja tetapi aspek-aspek yang lain yang terkait dalam masalah penyelesaian sengketa, hasil dari negosiasi menciptakan suatu putusan yang bersifat *win-win solution* yang tidak merugikan kedua pihak sehingga akan membawa dampak positif terhadap hubungan selanjutnya kedua pihak yang bersengketa .

Kekurangan dari negosiasi terletak pada putusnya yang bersifat tidak mengikat kedua belah pihak yang mengakibatkan pelaksanaan hasil kesepakatan akan bergantung sepenuhnya dari itikad baik para pihak untuk secara suka rela melaksanakan hasil kesepakatan tersebut.

Dengan melihat karakteristik mediasi maka dapat ditarik kesimpulan bahwa mediasi memiliki kelebihan yang hampir sama dengan negosiasi yaitu jangka waktu yang singkat dan biaya yang relatif murah, pada mediasi juga tidak hanya dibahas mengenai aspek hukumnya saja, namun pada mediasi memiliki alur penyelesaian yang lebih terstruktur karena terdapat pihak ketiga yang netral.

Namun seperti halnya negosiasi, mediasi memiliki kekurangan dalam hal pelaksanaan dari hasil kesepakatan, karena hasil kesepakatan pelaksanaanya tergantung pada itikad baik para pihak untuk secara suka rela melaksanakan hasil kesepakatan.

Kelebihan dari penyelesaian sengketa dengan cara litigasi tentunya hasil keputusannya yang memiliki kekuatan hukum yang mengikat para pihak untuk melaksanakan putusan tersebut.

Sedangkan kekurangan penyelesaian sengketa litigasi adalah prosesnya formal dan disertai prosedur yang berbelit-belit sehingga memakan banyak biaya dan waktu yang relatif lama, yang dibahas hanyalah aspek hukumnya saja dan keputusan yang dihasilkan berdimensi menang kalah sehingga membawa dampak yang kurang baik bagi pihak yang bersengketa, apalagi jika dikaitkan dengan perjanjian pemborongan rumah pribadi yang berskala kecil, tentunya hal ini akan memakan lebih banyak biaya dari pada nilai objek yang disengketakan.

BAB IV

PENUTUP

1. Kesimpulan

Berdasarkan uraian yang terdapat dalam bab-bab sebelumnya, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

- a. Perjanjian pemborongan merupakan perjanjian yang mana pihak yang satu, pemborong mengikatkan diri untuk menyelenggarakan suatu pekerjaan bagi pihak yang lain, pihak yang memborongkan dengan menetapkan suatu harga yang ditentukan. Perjanjian pemborongan adalah perjanjian yang bersifat obligatoir artinya perjanjian tersebut bersifat timbal balik, yaitu perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban terhadap kedua pihak .Dalam kenyataanya perjanjian pemborongan yang sering wanprestasi adalah pemborong, jika terjadi hal yang demikian maka tanggung gugat yang dapat dibebankan kepada pemborong adalah gugat pemenuhan, ganti rugi, pembubaran, pemenuhan dan ganti rugi, pembubaran dan ganti rugi.
- b. Terdapat dua cara penyelesaian sengketa dalam perjanjian pemborongan rumah pribadi, yaitu melalui cara non litigasi antara lain negosiasi dan mediasi. Sedangkan cara yang kedua adalah dengan cara litigasi, akan tetapi cara ini sangat jarang digunakan karena mengingat kelemahan dari pengadilan di Indonesia.

2. **Saran**

- a. Dalam membuat suatu perjanjian pemborongan rumah pribadi hendaknya dilakukan secara tertulis, dibuat dengan sedemikian rupa dan selengkap-lengkapnyanya mengenai hak dan kewajiban para pihak, agar memudahkan jika pemborong wanprestasi.
- b. Penyelesaian sengketa yang terbaik yang dapat ditempuh oleh kedua pihak adalah dengan cara non litigasi, yaitu negosiasi dan mediasi, mengingat perjanjian pemborongan rumah pribadi berskala kecil. Sedangkan penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi sebaiknya ditempuh hanya jika penyelesaian sengketa melalui cara non litigasi benar-benar tidak tercapai kesepakatan, karena mengingat sifat dari proses pengadilan litigasi yang memakan banyak waktu dan biaya.

DAFTAR BACAAN

I. B U K U

- Djumialdi, FX, *Perjanjian Pemborongan*, Rineka Cipta, Cetakan II, Jakarta, 1995.
- Djojodirjo, Moegni, *Perbuatan Melanggar Hukum*, Pramidya Paramita, 1979.
- Fuady, Munir, *Hukum Kontrak (Dari sudut pandang hukum bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Cetakan II, Bandung, 2001.
- Nieuwenhuis, J.H., *Pokok-pokok Hukum perikatan*, Terjemahan Djasadin Saragih, Surabaya, 1985.
- Salim, H.S, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, Sinar Grafika, Cetakan I, Mataram,2003.
- Wulandari, Retno dan Iskandar Oerip kartowinata, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori Dan Praktek*, Mandar dan Maju,1997.
- Zaidun, M, *Mekanisme Alternatif enyelesaian Sengketa (MAPS)*, Diklat Manajemen dan Hukum Perdagangan Bagi Konsultan dan Pengusaha, Ditjen PDN, Depperindag Prop.Jatim dengan Zaidun and Partners Law From Hotel Sahid Surabaya, 18 November-10Desember 1998.

II. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

UU No. 18 Tahun 1999 Tentang Jasa Konstruksi

Peraturan Pemerintah No.29 Tahun 2000 Tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi

UU No. 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Pemukiman

UU No. 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan

UU No.9 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa

UU No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen