

AKIBAT WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN PEMBORONGAN PEKERJAAN

Oleh:

M. Faisal Rahendra Lubis

Universitas Islam Sumatera Utara

Email: faisal.rahendra@fh.uisu.ac.id

ABSTRAK

Perjanjian pemborongan pekerjaan pembangunan adalah salah satu bentuk perjanjian yang hidup ditengah-tengah masyarakat. Perjanjian pemborongan ini diikat oleh suatu kesepakatan antara para pihak yang dituangkan dalam bentuk baku yang berisikan hak dan kewajiban para pihak. Metode yang dipergunakan dalam penulisan skripsi ini adalah dengan menggunakan metode pendekatan yuridis normatif. Sedangkan teknik pengumpulan data dilakukan dengan telaah pustaka (*library research*) untuk mentelaah data-data sekunder. Perjanjian pemborongan pekerjaan adalah ruang lingkup pekerjaan, dasar pelaksanaan pekerjaan, lokasi pekerjaan, kewajiban-kewajiban, waktu pelaksanaan/penyelesaian, ahli teknis/pengawasan : pekerjaan, ketentuan denda, harga kontrak/borongan, Syarat pembayaran, *force majeure*, Jaminan pelaksanaan (*Performance Bond*), Pembatalan/pemutusan surat perjanjian, penyelesaian perselisihan, ketentuan penutup. Akibat hukum jika salah satu pihak wanprestasi dalam perjanjian pemborongan, maka pihak yang menimbulkan kerugian harus memberikan ganti rugi kepada pihak yang dirugikan sesuai dengan kesepakatan dalam perjanjian. Jika terjadi wanprestasi, maka akan diselesaikan dengan cara musyawarah. Jika cara musyawarah tidak tercapai kata sepakat maka akan diselesaikan melalui Pengadilan Negeri.

Kata Kunci : Wanprestasi, Perjanjian, Pemborongan Pekerjaan.

ABSTRACT

Construction work contracting agreements are a form of agreement that exists in society. This contracting agreement is bound by an agreement between the parties which is stated in standard form containing the rights and obligations of the parties. The method used in writing this thesis is a normative juridical approach. Meanwhile, data collection techniques are carried out using library research to examine secondary data. The work contracting agreement is the scope of work, basis for carrying out the work, location of work, obligations, time for implementation/completion, technical expertise/supervision: work, fine provisions, contract/contract price, payment terms, force majeure, performance guarantee (Performance Bond). Cancellation/termination of the agreement letter, dispute resolution, closing provisions. The legal consequences if one of the parties defaults on the contracting agreement, then the party who caused the loss must provide compensation to the injured party in accordance with the agreement in the agreement. If a default occurs, it will be resolved through deliberation. If the

deliberation method does not reach an agreement, it will be resolved through the District Court.

Keywords: Default, Agreement, Contracting Work.

A. PENDAHULUAN

Perkembangan kontrak tentang pemborongan bangunan sangat pesat dan kompleks, sehingga hukum tentang pemborongan berkembang terus sepanjang zaman sampai dengan saat ini. Khusus di Indonesia peraturan yang masih berlaku sampai sekarang adalah dalam KUH. Perdata dan peraturan standar AV 1941.

Dalam Buku III KUH. Perdata diatur bermacam-macam perjanjian yang pada umumnya merupakan perjanjian konsensual yaitu perjanjian yang lahir dari kontrak atau persetujuan. Adanya kesepakatan antara kedua belah pihak, ada perundingan atau penawaran sebagai tindakan mendahului tercapainya persetujuan yang tetap, tawaran pihak yang satu diterima oleh pihak lainnya, tercapainya kata sepakat tentang pokok perjanjian. Suatu perjanjian mempunyai kekuatan hukum, artinya mengikat para pihak yang membuatnya apabila perjanjian itu dibuat secara sah sesuai dengan syarat-syarat yang telah ditentukan oleh Undang-Undang.

KUH. Perdata tidak banyak mengatur tentang kontrak pemborongan pekerjaan, yaitu hanya terdapat dalam 14 pasal saja, yaitu mulai dari Pasal 1604 sampai dengan Pasal 1617. “Tidak ada ketegasan dalam pasal-pasal KUH. Perdata mengenai kontrak pemborongan ini apakah bersifat memaksa atau hanya hukum mengatur, tetapi kebanyakan ketentuan tentang hukum pemborongan tersebut bersifat hukum mengatur, jadi umumnya dapat dikesampingkan para pihak”.

Pengaturan yang dianut Buku III KUH. Perdata adalah sistem terbuka, artinya bahwa orang/para pihak bebas untuk membuat perjanjian apa saja baik isi, tujuan dan bentuknya, asal tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan yang baik. Bahkan orang boleh mengesampingkan peraturan-peraturan dari hukum perjanjian yang dimuat dalam Buku III KUH. Perdata, karena Buku III KUH. Perdata ini hanya berfungsi sebagai pelengkap saja, hanya melengkapi perjanjian yang dibuat oleh para pihak yang telah ada.

Pasal 1313 KUH. Perdata menentukan bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Perumusan tersebut hanya cocok untuk perjanjian sepihak. M. Yahya Harahap menyatakan bahwa “perjanjian merupakan suatu hubungan hukum kekayaan atau harta benda antar dua orang atau lebih yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi”.

Dari rumusan perjanjian tersebut di atas, maka pengertiannya menjadi luas, tidak hanya mengenai perjanjian sepihak saja tetapi juga meliputi perjanjian timbal balik dimana dalam hubungan tersebut ada hak dan kewajiban pada masing-masing pihak seperti misalnya perjanjian pekerjaan pemborongan.

Untuk proyek pemerintah perjanjian pemborongan dibuat secara tertulis dengan perjanjian standar. Arti perjanjian standar adalah perjanjian yang dibuat berdasarkan peraturan standar. Adapun standar untuk perjanjian pemborongan adalah AV 1941 (*Algemene Voorwaarden Voor de uitvoering bij aaneming van openbare werken in Indonesia*), yaitu syarat-syarat umum untuk pelaksanaan pemborongan pekerjaan umum di Indonesia. Peraturan standar dalam perjanjian selain menyangkut persyaratan teknisnya juga mengatur persyaratan administratifnya, yaitu ketentuan yuridisnya. Peraturan standar tersebut selain berlaku bagi perjanjian pemborongan bangunan mengenai pekerjaan umum yang diborongkan oleh pemerintah, juga dinyatakan berlaku untuk pemborongan bangunan oleh pihak swasta.

Mengenai bentuk perjanjian pemborongan pada dasarnya adalah dibuat secara tertulis, karena selain berguna bagi kepentingan pembuktian juga dengan pengertian bahwa perjanjian pemborongan bangunan tergolong perjanjian yang mengandung resiko bahaya yang menyangkut keselamatan umum dan tertib bangunan. Perjanjian tersebut juga didasarkan pada peraturan standar yang menyangkut segi yuridis dan segi teknisnya yang ditunjuk dalam rumusan kontrak.

Praktiknya lazim ditempuh jalan bahwa sebelum kontraknya jadi, maka demi pelaksanaan pekerjaan yang cepat sesuai dengan jangka waktu yang diberikan didahului dengan membuat surat penunjukkan/surat perintah kerja. Namun bagaimanapun harus dijaga pekerjaan tersebut sudah hampir selesai atau bahkan telah selesai seluruhnya namun surat kontraknya belum jadi.

Dalam pelaksanaannya tidak tertutup suatu kemungkinan bahwa prestasi tersebut tidak dapat terwujud sebagaimana yang diharapkan maka oleh hukum selanjutnya pihak yang tidak dapat memenuhi prestasi tersebut dinyatakan lalai atau ingkar janji (*wanprestasi*). Dengan demikian secara umum *wanprestasi* dapat diartikan dengan pelaksanaan prestasi atau kewajiban yang tidak sebagaimana diharapkan.

Keadaan *wanprestasi* itu pada dasarnya dapat dibedakan atas 4 (empat) bentuk yaitu :

1. Tidak memenuhi prestasi sama sekali.
2. Terlambat memenuhi prestasi
3. Memenuhi prestasi secara tidak baik
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Aspek hukum dan akibat-akibat hukum tersebutlah yang menjadi permasalahan dalam praktek walaupun antara pihak sudah sepakat tentang hal-hal diperjanjikan dalam perjanjian pemborongan pekerjaan tersebut. Dengan latar belakang di atas, maka rumusan masalah dalam penulisan ini adalah bagaimana akibat hukumnya jika salah satu pihak wanprestasi dalam perjanjian pemborongan.

B. METODE PENELITIAN

Penelitian ini bersifat deskriptif dan dimulai dengan pengumpulan data yang berhubungan dengan pembahasan di atas, lalu menyusun, mengklasifikasikan dan menganalisisnya serta kemudian menginterpretasikan data, sehingga diperoleh gambaran yang jelas tentang fenomena yang diteliti. Menurut Bambang Sunggono bahwa penelitian ini pada umumnya bertujuan untuk mendeskripsikan secara sistematis, faktual, dan akurat terhadap suatu populasi atau daerah tertentu mengenai sifat-sifat, karakteristik-karakteristik, atau faktor-faktor tertentu. Metode pendekatan yang dilakukan adalah dengan menggunakan pendekatan yuridis normatif yaitu metode yang dipergunakan untuk mempelajari peraturan perundang-undangan.

Dalam pengumpulan data ini digunakan metode Penelitian Kepustakaan (*Library Research*). Dengan hal ini penulis membaca beberapa literatur berupa buku-buku ilmiah, peraturan perundang-undangan dan dokumentasi lainnya seperti majalah, koran serta sumber-sumber teoritis lainnya yang berhubungan dengan perjanjian. Data sekunder dari bahan primer disusun secara sistematis dan kemudian substansinya dianalisis secara kualitatif untuk memperoleh gambaran tentang pokok permasalahan.

C. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Asasnya suatu perjanjian adalah terbuka, artinya para pihak yang membuat perjanjian dapat menentukan sebarangnya apa yang hendak mereka perjanjikan, namun kebebasan tersebut bukanlah kebebasan tanpa batas. Ada batasan kebebasan bagi pembuatan perjanjian, batasan itu adalah tidak bertentangan dengan Undang-undang, kesusilaan dan keteriban umum.

Setiap orang yang telah mufakat akan sesuatu hal, kesepakatan itu mengikat bagi pihak-pihak yang membuatnya dan daya ikut sepakat itu sama kekuatannya dengan undang-undang. Oleh karena itu dapat dikatakan bahwa perjanjian ini adalah suatu undang-undang yang dibuat oleh pihak swasta. Prinsip ini adalah akibat dianut sistem terbuka dalam Buku III KUH Perdata dan ini dibenarkan karena apa yang mereka perbuat dalam kesepakatan tersebut adalah jelmaan dari hak perorangan atau hak relatif.

Perjanjian adalah hak perorangan dan kepada pihak-pihak yang membuat perjanjian, maka apa yang mereka perjanjikan itu mengikat para pihak. Hal ini merupakan materil, namun bagaimana cara mereka menegaskan kesepakatan tersebut adalah merupakan hal formil dalam suatu perjanjian. Cara menunjukkan suatu perjanjian telah terjadi dapat dilakukan dengan secara lisan maupun secara tertulis. Perjanjian yang dibuat secara lisan maupun tertulis mempunyai kemampuan mengikat yang sama, hanya saja dalam hal membuktikan bahwa telah adanya perjanjian lebih mudah pembuktiannya bila dilakukan secara tertulis jika dibandingkan dengan perjanjian yang dilakukan secara lisan.

Surat dalam hukum pembuktian adalah salah satu alat bukti, walaupun surat yang dibuat tersebut harus dipenuhi beberapa syarat lagi sehingga daya pembuktiannya dapat mengandung kekuatan mutlak atau tidak. Artinya tidak semua surat mempunyai daya pembuktian yang serupa, hal ini digantungkan lagi kepada sifat surat tersebut, apakah surat tersebut merupakan akta biasa, akta di bawah tangan atau fakta autentik.

Asasnya suatu perjanjian tidak diperlukan formalitas tertentu, namun untuk perjanjian-perjanjian yang khusus diperlukan suatu formalitas, bila formalitas tersebut tidak dipenuhi, maka perjanjian itu menjadi batal demi hukum, misalnya perjanjian ini harus dibuat suatu akta autentik, bila tidak dilakukan dengan akta autentik, maka perjanjian hibah atas benda-benda tidak bergerak tersebut batal demi hukum, batal demi hukum di sini diartikan bahwa perjanjian tersebut walaupun telah disepakati tidak ada sejak semula.

Perjanjian pada kenyataannya tidak selalu dibuat secara tertulis, akan tetapi adakalanya secara lisan. Hal ini merupakan salah satu dari asas kebebasan berkontrak. Namun karena perkembangan kesadaran hukum yang meningkat pesat telah mendorong para pihak untuk membuatnya dalam suatu akte autentik.

Pasal 1338 ayat (2) KUH.Perdata menyebutkan persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik. Namun dalam prakteknya para pihak sering tidak konsekuen dengan apa yang diperjanjikan, maka tidak jarang suatu perjanjian pada akhirnya harus diselesaikan melalui pengadilan yang banyak memakan biaya dan waktu. Dalam hal ini perjanjian yang dibuat secara lisan akan mengalami kesulitan pembuktian di pengadilan.

Perjanjian pemborongan yang telah disepakati oleh para pihak, tentu dapat timbul suatu permasalahan yang dihadapi baik pihak yang memberi pekerjaan maupun oleh pihak pemborong. Masalah-masalah yang dijumpai oleh kedua pihak adalah apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya (wanprestasi).

Menurut pendapat M. Yahya Harahap dalam bukunya segi-segi Hukum Perjanjian, yang dimaksud dengan wanprestasi adalah : "Pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya". Kata

“Tidak tepat pada waktunya dan kata tidak layak” apabila dihubungkan dengan kewajiban merupakan perbuatan melanggar hukum.

Perjanjian dalam keadaan normal dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya tanpa gangguan ataupun halangan. Tetapi pada waktu yang tertentu, yang tidak dapat diduga oleh para pihak, muncul halangan, sehingga pelaksanaan perjanjian tidak dapat dilaksanakan dengan baik, faktor penyebab terjadinya wanprestasi oleh Abdulkadir Muhammad diklasifikasikan menjadi dua faktor yaitu :

- a. Faktor dari luar dan
- b. Faktor dari dalam diri para pihak

Faktor dari luar menurut Abdulkadir Muhammad adalah “peristiwa yang tidak diharapkan terjadi dan tidak dapat diduga akan terjadi ketika perjanjian dibuat”. Sedangkan faktor dari dalam diri manusia/para pihak merupakan kesalahan yang timbul dari diri para pihak, baik kesalahan tersebut yang dilakukan dengan sengaja atau pun karena kelalaian pihak itu sendiri, dan para pihak itu sendiri, dan para pihak sebelumnya telah mengetahui akibat yang timbul dari perbuatannya tersebut.

Hal kelalaian atau wanprestasi pada pihak dalam perjanjian ini harus dinyatakan terlebih dahulu secara resmi yaitu dengan memperingatkan kepada pihak yang lalai. Menurut undang-undang peringatan tersebut harus dinyatakan tertulis, namun sekarang sudah dilazimkan bahwa peringatan itu pula dapat dilakukan secara lisan asalkan cukup tegas menyatakan desakan agar segera memenuhi prestasinya terhadap perjanjian mereka perbuat.

Peringatan tersebut dapat dinyatakan pernyataan lalai tersebut dalam beberapa bentuk yaitu :

1. Berbentuk surat perintah atau akta lain yang sejenis.
2. Berdasarkan kekuatan perjanjian itu sendiri. Apabila dalam surat perjanjian telah ditetapkan ketentuan dianggap bersalah jika satu kali saja dia melewati batas waktu yang diperjanjikan. Hal ini dimaksudkan untuk tepat waktu dalam melaksanakan kewajiban dan sekaligus juga menghindari proses dan prosedur atas adanya wanprestasi dalam jangka waktu yang panjang. Dengan adanya penegasan seperti ini dalam perjanjian, tanpa tegoran kelalaian dengan sendirinya sudah dapat dinyatakan lalai, bila ia tidak menepati waktu dan pelaksanaan prestasi sebagaimana mestinya.
3. Jika tegoran kelalaian sudah dilakukan barulah menyusul peringatan (*aanmaning*) dan biasa juga disebut dengan Sommasi.

Pihak yang dituduh lalai, dapat mengajukan pembelaan diri atas tuduhan tersebut. Adapun pembelaan yang dituduh dapat didasarkan atas tiga alasan yaitu :

1. Mengajukan tuntutan adanya keadaan yang memaksa

2. Mengajukan bahwa debitur sendiri juga wanprestasi
3. Mengajukan bahwa debitur telah melepaskan haknya untuk menuntut ganti rugi.

Permasalahan itu dapat ditemukan dalam praktek di lapangan setelah diadakan transaksi oleh pihak-pihak yang berkepentingan. Namun dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan, jika timbul suatu permasalahan harus ada data secara otentik (secara resmi) bahwa perjanjian pemborongan yang salah satu pihak tidak memenuhi perjanjian yang telah disepakati.

Adanya ingkar janji atau wanprestasi terhadap janji itulah, maka penting adanya peraturan hukum perjanjian yang didalamnya mengatur seluk beluk peristiwa sehubungan dengan orang yang ingkar janji atau wanprestasi. Ingkar janji disini adalah tidak menepati janji sebagaimana mestinya.

Pihak yang sudah diperingatkan atau sudah dengan tegas ditagih janjinya tetapi tetap tidak melaksanakan prestasinya, maka berada dalam keadaan lalai atau alpa dan terhadapnya dikenakan sanksi-sanksi :

1. Membayar ganti rugi.

Ganti rugi terdiri dari tiga unsur yaitu biaya, rugi dan bunga. Biaya adalah segala pengeluaran atau ongkos yang nyata-nyata sudah dikeluarkan oleh salah satu pihak sedangkan rugi adalah kerugian karena kerusakan. Bunga adalah kerugian yang berupa kehilangan keuntungan yang sudah dibayangkan atau dihitung oleh Dinas Bina Marga Kabupaten Serdang Bedagai.

Menurut Abdulkadir Muhammad disebutkan bahwa ganti rugi terdiri dari dua faktor yaitu :

1. Kerugian yang nyata-nyata diderita
2. Keuntungan yang seharusnya diperoleh

Kedua faktor tersebut dicakup dalam pengertian, biaya, kerugian dan bunga. Biaya adalah pengeluaran-pengeluaran nyata, misalnya biaya Notaris, biaya perjalanan dan seterusnya. Kerugian adalah berkurangnya kekayaan kreditur sebagai akibat dari pada ingkar janji dan bunga adalah keuntungan yang seharusnya diperoleh kreditur jika tidak terjadi ingkar janji.

Perjanjian pemborongan ditentukan bahwa dalam hal terlambatnya salah satu pihak untuk melaksanakan kewajibannya sesuai dengan ketentuan dan dalam jadwal waktu yang telah ditentukan adalah merupakan salah satu bentuk dari wanprestasi. Penentuan wanprestasi ini sendiri erat kaitannya dengan suatu pernyataan lalai yaitu suatu pesan dari salah satu pihak untuk memberitahukan pada saat kapan selambatnya ia mengharapkan pemenuhan prestasi. Dengan demikian sebagai hal yang tidak dapat dipisahkan dalam penentuan pernyataan wanprestasinya pihak adalah ketentuan batas pelaksanaan perjanjian itu sendiri.

Keterlambatan melakukan kewajiban ini dapat juga terjadi dari bentuk wanprestasi lainnya, seperti halnya melaksanakan sesuatu yang tidak sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan. Sementara bentuk wanprestasi ini juga harus dapat dibedakan terhadap lalainya pihak kedua untuk tidak melakukan kewajibannya sama sekali, karena dalam hal demikian pihak kedua tidak dapat dianggap terlambat memenuhi pelaksanaan prestasi.

Prakteknya dalam perjanjian pemborongan, maka jika timbul kerugian di salah satu pihak, maka pihak yang menimbulkan kerugian harus bertanggung jawab untuk memberikan ganti rugi kepada pihak yang dirugikan. Adapun dasar hukum yang dipakai dalam tanggung jawab adalah Pasal 1367 KUH. Perdata yang menyebutkan bahwa seseorang bertanggung jawab juga untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan oleh barang-barang yang berada di bawah pengawasannya.

Setiap pekerjaan pasti mempunyai risiko yaitu kewajiban untuk memikul kerugian jika ada suatu kejadian di luar kesalahan salah satu pihak yang menimpa benda yang dimaksudkan dalam perjanjian. Dengan demikian risiko adalah untuk menentukan siapa yang harus menanggung kerugian apabila pembeli tidak memenuhi prestasi di luar kesalahan.

Wanprestasi karena kesalahan salah satu pihak, maka ganti rugi sudah pasti akan ditanggung oleh pihak yang menimbulkan kerugian. Tetapi akan lain halnya jika tidak dipenuhinya sesuatu prestasi karena di luar kesalahan para pihak yang dalam hal ini berarti terjadi sesuatu peristiwa secara mendadak yang tidak dapat diduga-duga terlebih dahulu dan karena itu tidak dapat dipertanggung jawabkan kepada pihak yang menderita kerugian.

Kerugian yang dapat dimintakan penggantian itu tidak hanya yang berupa biaya-biaya yang sungguh-sungguh telah dikeluarkan atau kerugian yang sungguh-sungguh menimpa harta benda yang berpiutang tetapi juga yang berupa kehilangan keuntungan yaitu keuntungan yang akan didapat jika tidak lalai.

Tidak semua kerugian dapat dimintakan penggantian. Undang-undang mengadakan pembatasan mengenai apa yang boleh dituntut sebagai ganti rugi yaitu dengan menetapkan hanya kerugian yang dapat dikira-kira atau diduga pada waktu perjanjian dibuat dan yang sungguh-sungguh dapat dianggap sebagai suatu akibat langsung dari kelalaian si berhutang saja dapat dimintakan penggantian.

Terjadinya keadaan atau kejadian *overmacht* atau keadaan memaksa di luar kemampuan manusia dan hal-hal lain yang berada diluar kekuasaan yang wajar pihak bersangkutan dan terjadi secara mendadak, tidak disengaja dan tidak terduga, seperti gempa bencana alam, kebakaran, huru hara, epidemi (wabah penyakit), perang, perang saudara dan peraturan pemerintah yang kesemuanya langsung berhubungan dengan perjanjian ini, maka sesuai dengan perjanjian,

maka masing-masing pihak dibebaskan dari kewajiban atau pelaksanaan kewajibannya.

Salah satu pengecualian hukuman terhadap tindakan yang dilakukan untuk memberikan ganti rugi adalah apabila terjadi suatu keadaan memaksa (*force majeure*). Keadaan memaksa (*force majeure*) adalah suatu keadaan yang dapat menyebabkan bahwa suatu hak atau suatu kewajiban dalam suatu perjanjian tidak dapat dilaksanakan.

Keadaan memaksa ini dapat diartikan sebagai suatu keadaan yang terjadi di luar kesalahan salah satu pihak hingga menghalangi pembeli untuk memenuhi prestasinya. Meskipun demikian keadaan memaksa ini harus dapat dinilai hingga benar-benar dapat dipastikan bahwa secara logika atau akal sehat prestasi tersebut tidak akan mungkin terlaksana. Atau dalam hal lain bahwa prestasi masih mungkin terlaksana, namun harus diimbangi dengan suatu pengorbanan yang besar dibandingkan manfaat yang hendak dicapai.

Menurut Hasanuddin Rahman, ada beberapa Pasal dalam KUHPerdara yang dapat digunakan sebagai pedoman ketentuan *force majeure*, antara lain:

1. Pasal 1244: “Jika ada alasan untuk itu, si berhutang harus dihukum mengganti biaya, rugi dan bunga apabila ia tidak dapat membuktikan, bahwa hal tidak atau tidak pada waktu yang tepat dilaksanakannya perikatan itu, disebabkan karena suatu hal yang tidak terduga, pun tidak dapat dipertanggungjawabkan padanya. Kesemuanya itupun jika itikad buruk tidaklah ada pada pihaknya.
2. Pasal 1245: “Tidaklah biaya rugi dan bunga, harus digantinya, apabila lantaran keadaan memaksa atau lantaran suatu kejadian tidak disengaja siberhutang berhalangan memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau lantaran hal-hal yang sama telah melakukan perbuatan yang terlarang.”
3. Pasal 1545: “Jika suatu barang tertentu, yang telah dijanjikan untuk ditukar, musnah diluar salah pemilikinya, maka persetujuan dianggap sebagai gugur, dan siapa yang dari pihaknya telah memenuhi persetujuan, dapat menuntut kembali barang yang ia telah berikan dalam tukar-menukar.”
4. Pasal 1553: “Jika selama waktu sewa, barang yang disewakan sama sekali musnah karena suatu kejadian yang tidak disengaja, maka persetujuan sewa gugur demi hukum.”

Kata “tidak disengaja” dalam Pasal 1245 dan Pasal 1553 pada dasarnya kurang tepat, karena kata “tidak disengaja” berkonotasi kelalaian (*negligence*) yang dalam Hukum Perdata, juga diatur dalam ketentuan hukum tersendiri. Sehingga kata yang tepat adalah “diluar kesalahan”.

Berdasarkan rumusan pasal-pasal tersebut, setidaknya terdapat 3 (tiga) unsur yang harus di penuhi untuk *force majeure* ini, yaitu:

1. Tidak memenuhi prestasi;

2. Ada sebab yang terletak di luar kesalahan yang bersangkutan;
3. Faktor penyebab itu tidak diduga sebelumnya dan tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada yang bersangkutan.

Selain itu, dalam suatu *force majeure* harus dapat dibuktikan oleh orang atau pihak yang bersangkutan, mengenai:

1. Bahwa ia tidak bersalah.
2. Bahwa ia tidak dapat memenuhi kewajibannya dengan jalan lain sekalipun
3. Ia tidak dapat menanggung risiko.

Menurut Munir Fuady, *force majeure* dapat dibedakan dalam berbagai jenis. Bila dilihat dari segi sasaran yang terkena *force majeure*, maka *force majeure* sering dibedakan dalam:

1. *Force majeure* yang obyektif, yaitu *force majeure* yang terjadi atas benda yang merupakan obyek kontrak tersebut. Artinya, keadaan benda tersebut sedemikian rupa sehingga tidak mungkin lagi dipenuhi prestasi sesuai kontrak, tanpa adanya unsur kesalahan. Misalnya benda tersebut terbakar, maka pemenuhan prestasi sama sekali tidak mungkin dilakukan, karena yang terkena adalah benda yang merupakan obyek kontrak. *Force majeure* seperti ini disebut juga dengan *physical impossibility*.
2. *Force majeure* yang subyektif, yaitu *force majeure* yang terjadi dalam hubungannya dengan perbuatan atau kemampuan debitur itu sendiri. Misalnya jika debitur sakit berat sehingga tidak mungkin berprestasi lagi.

Selanjutnya, bila dilihat dari segi kemungkinan pelaksanaan prestasi dalam kontrak, suatu *force majeure* dapat dibedakan dalam:

1. *Force majeure* yang absolut, yaitu suatu *force majeure* yang terjadi sehingga prestasi dari kontrak sama sekali tidak mungkin dilakukan. Misalnya, barang yang merupakan obyek kontrak musnah.
2. *Force majeure* yang relatif, yaitu suatu *force majeure* di mana pemenuhan prestasi secara formal tidak mungkin dilakukan, walaupun secara tidak normal masih mungkin dilakukan. Misalnya, terhadap kontrak eksporimpor, dimana setelah kontrak di buat, terdapat larangan impor atas barang tersebut.

Dilihat dari segi jangka waktu berlakunya keadaan yang menyebabkan terjadinya *force majeure*, maka *force majeure* dapat dibedakan dalam:

1. *Force majeure* permanen, yaitu jika sama sekali sampai kapanpun suatu prestasi yang terbit dari kontrak tidak mungkin dilakukan lagi. Misalnya jika barang yang merupakan obyek dari kontrak tersebut musnah di luar kesalahan debitur.
2. *Force majeure* temporer, yaitu jika terhadap pemenuhan prestasi dari kontrak tersebut tidak mungkin dilakukan untuk sementara waktu. Atau dengan kata lain, karena terjadi peristiwa tertentu di mana setelah peristiwa tersebut

berhenti, prestasi tersebut dapat dipenuhi kembali. Misalnya, jika barang yang menjadi obyek kontrak tersebut tidak mungkin dikirim karena terjadi pergolakan social. Akan tetapi, nanti pada saat kondisi sudah aman, maka barang tersebut dapat dikirim kembali.

Pelaksanaan suatu perjanjian, maka pada umumnya ditentukan tentang keadaan memaksa ini telah diberikan batasan tertentu hingga hanya terhadap keadaan yang demikian dapat disebut sebagai suatu keadaan memaksa. Penentuan ini sendiri pada dasarnya tidak bertentangan dengan asas kebebasan berkontrak dalam KUH. Perdata. Jelaslah bahwa keadaan memaksa (*force majeure*) itu adalah suatu keadaan tidak dapat dipenuhinya prestasi oleh karena terjadi suatu peristiwa bukan karena kesalahannya, sebab peristiwa tersebut tidak dapat diketahui atau tidak dapat diduga akan terjadi pada waktu membuat perjanjian.

2. Pembatalan Perjanjian.

Pembatalan perjanjian disini bukanlah pembatalan karena tidak memenuhi syarat subjektif dalam perjanjian, akan tetapi karena CV. Sutan Nusla Medan telah melakukan wanprestasi. Pembatalan sebagai salah satu kemungkinan yang dapat dituntut terhadap pihak yang telah melakukan wanprestasi.

D. KESIMPULAN

Berdasarkan uraian-uraian di atas, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa kewajiban para pihak dalam perjanjian pemborongan yaitu pihak pertama wajib menyediakan jalan masuk kepada pihak kedua sebagaimana dinyatakan dalam gambar rencana dan atau dokumen lainnya, membayar kepada pihak kedua atas penyelesaian pekerjaan setelah diperiksa dan diterima baik oleh Panitia Penerima Hasil Pekerjaan (PPHP) serta dibuat/ditandatangani berita acara pemeriksaan hasil pekerjaan dan berita acara serah terima pekerjaan dan hal ini merupakan hak dari pihak pemborong sedangkan kewajiban pihak kedua adalah berkewajiban melaksanakan pekerjaan secara cermat, cepat dan profesionalisme sesuai dengan yang direncanakan, berkewajiban untuk menindak lanjuti sesuai ketentuan dan peraturan yang berlaku, seluruh beban pajak dan biaya-biaya lain yang timbul akibat kontrak pengadaan ini menjadi tanggungan dan harus dibayarkan oleh pihak kedua sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

E. DAFTAR PUSTAKA

- Badruzaman, Mariam Darus.2015, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung
Djumialdji, FX. 2010, *Perjanjian Pemborongan*, Bina Aksara, Jakarta.
Fuady, Munir, *Hukum Kontrak Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis*, Citra Adityha Bhakti, Bandung, 2015
Harahap, M. Yahya. 2012, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung

- Muhammad, Abdulkadir. 2012, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung
- Sunggono. Bambang, *Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Perkasa, Jakarta, 2018
- Sofwan, Sri Soedewi Maschoen. 2012, *Hukum Bangunan*, Liberty, Yogyakarta
- Soedibyo. 2014, *Berbagai Jenis Kontrak Pekerjaan*, Pradnya Paramita, Jakarta.
- Pasaribu, A. S. ., Akhyar, A. ., & Purba, N. (2023). PENEGAKAN HUKUM TERHADAP PECANDU DAN PENYALAHGUNA NARKOTIKA MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 35 TAHUN 2009 TENTANG NARKOTIKA (Studi Putusan Pengadilan Negeri Kisaran Nomor 296/Pid.Sus/2021/PN.Kis). *Jurnal Meta Hukum*, 2(3), 1-17. <https://doi.org/10.47652/jmh.v2i3.445>
- Arianto, A., Mustamam, M., & Marlina, M. (2023). PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP ANAK KORBAN TINDAK PIDANA PELECEHAN SEKSUAL (Studi di Kepolisian Resor Subulussalam). *Jurnal Meta Hukum*, 2(3), 18-33. <https://doi.org/10.47652/jmh.v2i3.446>
- Sadewo, D. A., Purba, N., & Akhyar, A. . (2023). PENERAPAN SANKSI KODE ETIK TERHADAP OKNUM ANGGOTA BRIMOB YANG MELAKUKAN PELANGGARAN ETIK KEPOLISIAN (Studi Penelitian Bidang Profesi dan Pengamanan Kepolisian Daerah Sumatera Utara). *Jurnal Meta Hukum*, 2(3), 34-49. <https://doi.org/10.47652/jmh.v2i3.447>.
- Siburian, M. R., Marzuki, M., & Putra, P. S. . (2023). RESTORATIF JUSTICE TERHADAP PENANGANAN TINDAK PIDANA PENYALAHGUNAAN NARKOTIKA (Studi Di Polres Asahan). *Jurnal Meta Hukum*, 2(3), 50-62. <https://doi.org/10.47652/jmh.v2i3.460>
- Sitepu, K. A. B., Lubis, Y. ., & Sahlepi, M. A. . (2023). PERAN PENYIDIK DALAM MENGUNGKAP PELAKU TINDAK PIDANA PEMBUNUHAN BERENCANA DISERTAI DENGAN MUTILASI (Studi di Kepolisian Daerah Sumatera Utara). *Jurnal Meta Hukum*, 2(3), 63-76. <https://doi.org/10.47652/jmh.v2i3.448>
- Karim, A. S., Mustamam, M., & Purba, N. (2023). PENYELESAIAN PELANGGARAN KODE ETIK TERHADAP OKNUM ANGGOTA POLISI SATUAN LALU LINTAS YANG MELAKUKAN PUNGUTAN LIAR (Studi Penelitian Bidang Profesi dan Pengamanan Polda Sumut). *Jurnal Meta Hukum*, 2(3), 77-90. <https://doi.org/10.47652/jmh.v2i3.449>
- Harsa, A., Marzuki, M., & Purba, I. G. (2023). ANALISIS YURIDIS PELAKSANAAN RESTITUSI TERHADAP KORBAN LUKA BERAT DALAM TINDAK PIDANA LALU LINTAS JALAN RAYA (Studi Di Satuan Lalu Lintas Kepolisian Resor Kota Banda Aceh). *Jurnal Meta Hukum*, 2(3), 91-102. <https://doi.org/10.47652/jmh.v2i3.450>
- Nasution, A. . W., Lubis, Y. ., & Mukidi, M. (2023). ASPEK YURIDIS PROGRAM PEMBERIAN REMISI TERHADAP NARAPIDANA NARKOTIKA DAN PSIKOTROPIKA PADA LEMBAGA PEMASYARATAKAN KELAS II B

- TEBING TINGGI. *Jurnal Meta Hukum*, 2(3), 103-114.
<https://doi.org/10.47652/jmh.v2i3.451>
- Hermansyah, H., Mustamam, M., & Putra, P. S. . (2023). PERAN CYBER CRIME DITRESKRIMSUS KEPOLISIAN DAERAH SUMATERA UTARA DALAM PENEGAKAN HUKUM TERHADAP PELAKU TINDAK PIDANA JUDI ONLINE (Studi di Kepolisian Daerah Sumatera Utara). *Jurnal Meta Hukum*, 2(3), 115-127. <https://doi.org/10.47652/jmh.v2i3.452>
- Canjaya, M. A. D., Lubis, Y. ., & Affan, I. . (2023). PENEGAKAN HUKUM TERHADAP PELAKU TINDAK PIDANA PENIPUAN DENGAN MODUS INVESTASI (Studi Di Kepolisian Resor Asahan). *Jurnal Meta Hukum*, 2(3), 128-140. <https://doi.org/10.47652/jmh.v2i3.453>
- Haeykel, M., Danialsyah, D., & Purba, I. G. (2023). PERTANGGUNG JAWABAN PELAKU TINDAK PIDANA PENGGELAPAN YANG DILAKUKAN KARYAWAN TOKO EMAS (Studi Putusan Pengadilan Negeri Medan No.2284/Pid.B/2022/PN Mdn). *Jurnal Meta Hukum*, 2(3), 141-153. <https://doi.org/10.47652/jmh.v2i3.454>
- Lahagu, P. ., Ndraha, A. B. ., & Halawa, O. . (2023). PENGARUH EFIKASI DIRI TERHADAP PERENCANAAN KARIR PEGAWAI DENGAN MOTIVASI KARIR SEBAGAI VARIABEL MEDIASI PADA KANTOR CAMAT MEDANG DERAS KABUPATEN BATU BARA. *Jurnal Ilmiah METADATA*, 5(3), 1-18. <https://doi.org/10.47652/metadata.v5i3.390>
- Muda, A. H. S. ., Lubis, M. Y. ., & Mustamam, M. (2023). ANALISIS YURIDIS PEMALSUAN DOKUMEN TANAH DI DELI SERDANG (Studi Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 1871/Pid.B/2022/PN. Lbp). *Jurnal Ilmiah METADATA*, 5(3), 19-33. <https://doi.org/10.47652/metadata.v5i3.391>
- Nst, V. F. H. . (2023). PENGARUH SISTEM INFORMASI MANAJEMEN DALAM MENINGKATKAN PELAYANAN TERHADAP TAMU HOTEL DI THE 7R RESTAURANT PADA ASEAN INTERNATIONAL HOTEL MEDAN. *Jurnal Ilmiah METADATA*, 5(1), 34-56. <https://doi.org/10.47652/metadata.v5i1.309>
- Nst, V. F. H. (2023). PENGARUH E-WOM TERHADAP KEPUTUSAN PEMBELIAN DENGAN DIMEDIASI CITRA MEREK DAN KEPERCAYAAN MEREK PADA INDOMARET CABANG MANDALA BY PASS. *Jurnal Ilmiah METADATA*, 5(2), 350-372. <https://doi.org/10.47652/metadata.v5i2.389>
- Nurita, C., Nst, V. F. H. ., Novita, R. ., & Lubis, D. . (2022). SOSIALISASI PENCEGAHAN TINDAK ASUSILA ANAK DIBAWAH UMUR DI DESA BANDAR RAHMAT KECAMATAN TANJUNG TIRAM KABUPATEN BATUBARA. *Jurnal PKM Hablum Minannas*, 1(2), 42-46. <https://doi.org/10.47652/jhm.v1i2.306>
- Ammar, D. ., Danialsyah, D., Lubis, M. F. R. ., Purba, A. R. ., & Nst, V. F. H. (2023). PELAKSANAAN PEMBERIAN MARGA DALAM SISTEM PERKAWINAN ETNIK MANDAILING (Studi di Lembaga Adat Budaya Mandailing Medan). *Jurnal PKM Hablum Minannas*, 2(1), 68-79.