

Aspek Hukum Perjanjian Kerja Dalam Proyek Bangunan

Oleh: Arkam Laya

Abstract

Generally, implementation of a development project requires law peripheral in the form of agreement. Agreement is important to give a legal fundament in activity to finalizing building project till finish.

Basically, every party involving in an implementation of construction contract is main party that have signing up construction, that is both of employer and developer ones.

To be able to the happening of contractual terms between construction service feeders and construction service user hence they must bind itself in an agreement based on principle of agreement reached.

Kata Kunci: Hukum, Perjanjian, Proyek, Bangunan, Kesepakatan

Pendahuluan

Sesuai dengan tujuan Garis-Garis Besar Haluan Negara (GBHN) yang digariskan, bahwa pembangunan nasional yang dilaksanakan oleh bangsa Indonesia bertujuan untuk membangun manusia Indonesia seutuhnya dan kesejahteraan masyarakat seluruhnya. Untuk itu dibutuhkan penataan dan pembaharuan kembali pada berbagai aspek kehidupan masyarakat dalam bidang sosial ekonomi umumnya dan khususnya dalam bidang hubungan kerja.

Selain itu penegasan GBHN menyatakan bahwa pembangunan hukum bukan hanya pembangunan

lembaga, tetapi juga aspek kemasyarakatan seperti kepatuhan hukum dan kesadaran hukum dalam masyarakat lebih dimantapkan melalui penyuluhan hukum agar tercapai kesadaran hukum yang tinggi dalam masyarakat. Pembangunan hukum dalam masyarakat akan di hadapkan pada norma yang sangat berbeda dengan berbagai latar belakang kehidupan masyarakat.

Pesan inti yang terkandung dalam tujaun GBHN ini, pada dasarnya negara Indonesia merupakan negara yang berusaha untuk melaksanakan pembangunan di segala bidang. Pembangunan tidak lain merupakan suatu usaha untuk menciptakan

kemakmuran dan kesejahteraan rakyat. Oleh karena itu, hasil-hasil pembangunan idealnya harus dapat dinikmati seluruh rakyat sebagai peningkatan kesejahteraan lahir dan batin secara adil dan merata. Berhasil atau tidaknya pembangunan tergantung dari partisipasi seluruh rakyat, yang berarti pembangunan harus dilaksanakan secara merata oleh segenap lapisan masyarakat.

Salah satu bentuk realisasi pembangunan yang dikembangkan oleh bangsa Indonesia yakni berupa pembangunan proyek-proyek sarana, prasarana, yang berwujud pembangunan dan rehabilitasi jalan-jalan, jembatan, pelabuhan, irigasi, saluran-saluran air, perumahan rakyat maupun perkantoran yang menyangkut hajat hidup orang banyak. Realisasi pembangunan proyek-proyek ini melibatkan berbagai pihak, seperti pemborong, arsitek, pemda dan lain sebagainya. Di samping itu dalam pelaksanaan pembangunan di hadapan juga pada peralatan-peralatan yang mutakhir dan canggih yang perlu diperhatikan.

Konsekuensi sebagai negara hukum, maka Indonesia dalam pelaksanaan pembangunan tidak terlepas dari peraturan-peraturan hukum yang berkaitan dengan pelaksanaan proyek-proyek. Namun dalam kenyataannya peraturan hukum yang berkaitan dengan pembangunan proyek-proyek kurang dapat dipahami secara baik. Hal ini tidak menutup kemungkinan timbulnya kurang adanya ketidaktentuan hukum.

Sesungguhnya banyak yang belum menyadari tentang aspek hukum pelaksanaan pembangunan proyek-

proyek. Selain itu perkembangan pelaksanaan pembangunan proyek-proyek yang dilaksanakan oleh pemerintah berkembang sangat pesat, dapat dikatakan bidang pembangunan proyek-proyek sangat. Sedemikian kompleks, sehingga terasa sekali bahwa sektor hukum di Indonesia tidak sanggup mengimbangnya, dan sangat tertinggal jauh di belakang. Bahkan ironisnya sektor hukum seperti jalan di tempat, dengan masih memperlakukan peraturan-peraturan di zaman Belanda.

Praktek hukum yang berkenaan dengan kontrak konstruksi penuh dengan berbagai bidang. Banyak ketimpangan yang tidak dapat diajak kompromi dengan kemajuan teknologi konstruksi dan finansial. Hal yang dapat saja terjadi jika ada kontrak yang benar atau berat sebelah, maka besar kemungkinan akan menimbulkan sengketa di kemudian hari. Konsekuensinya agar para pihak tidak dirugikan, maka peranan hukum dalam pelaksanaan jasa konstruksi semakin penting. Bahkan dapat dikatakan nasib para pihak bergantung hukum yang mengatur perjanjian tersebut.

Beranjak dari kenyataan permasalahan hukum seperti tersebutlah, maka di sini wajah hukum dalam lingkup penerapan hukum perjanjian yang menyangkut jasa konstruksi mengalami masalah. Banyak perkara dalam hukum perjanjian yang diakibatkan dari kurangnya pemahaman terhadap aturan hukum yang menyangkut perjanjian jasa konstruksi bangunan.

Uraian di atas sungguh menarik untuk diteliti melalui pendekatan dua disiplin ilmu pengetahuan yakni pendekatan ilmu

hukum dalam hal ini perjanjian dan pendekatan ilmu teknik sipil. Walaupun disadari bahwa tulisan ini lebih banyak mendasarkan pada penelusuran literatur atau pustaka, tapi hal ini tidak mengurangi kualitas dari topik yang dipilih oleh penulis. Berdasarkan alasan-alasan yang terdapat dalam pendahuluan di atas, maka penulis tertarik melakukan kajian tulisan ini dengan formulasi judul penelitian yakni Aspek Hukum Perjanjian Kerja Dalam Proyek Bangunan.

Adapun yang menjadi masalah dalam tulisan ini adalah bagaimana penerapan hukum perjanjian kerja dalam proyek bangunan. Sementara tujuan dari tulisan ini adalah untuk mengetahui dan menjelaskan serta memberi gambaran apa yang menjadi aspek hukum perjanjian kerja dari proyek bangunan. Selanjutnya manfaat tulisan ini adalah: Pertama, secara teoritis untuk mengembangkan ilmu pengetahuan tentang proyek bangunan dan pengembangan ilmu pengetahuan hukum perjanjian. Kedua, secara praktis untuk memberikan masukan kepada pelaku atau kontraktor bangunan untuk memahami aspek hukum perjanjian dalam proyek bangunan.

Hakekat Pemborongan /Konstruksi

Menurut Munir Fuady (1998: 12), kedua istilah yakni pemborongan dan konstruksi, dalam teori dan praktek hampir sama, walaupun begitu istilah pemborongan mempunyai cakupan yang lebih luas dengan istilah konstruksi. Hal ini disebabkan istilah pemborongan dapat saja berarti bahwa

yang diborong tersebut bukan hanya konstruksinya atau pembangunannya, melainkan dapat juga berupa pengadaan barang saja.

Dalam Pasal 1601b KUHPerdata memberikan arti kontrak pemborongan dengan istilah perjanjian pemborongan kerja yang dapat berarti suatu perjanjian dengan mana pihak pertama, yaitu kontraktor mengikatkan dirinya untuk menyelesaikan suatu pekerjaan untuk pihak lain, yaitu *bouwheer*, dengan harga yang telah ditentukan.

Batasan pengertian yang diberikan oleh Pasal 1601b KUHPerdata tersebut, terlihat bahwa undang-undang secara keliru memandang kepada kontrak konstruksi sebagai suatu jenis kontrak unilateral, di mana seolah-olah hanya pihak kontraktor yang mengikatkan diri dan harus berprestasi. Padahal dalam praktek sekarang ini, baik pihak kontraktor maupun pihak *bouwheer* saling mengikat diri, dengan masing-masing mempunyai hak dan kewajiban sendiri-sendiri. Kewajiban utama dari pihak pemborong adalah melaksanakan pekerjaan, sementara kewajiban utama dari pihak *bouwheer* adalah membayar uang borongan, atau membiarkan pihak kontraktor memungut hasil ataupun melakukan hal-hal lain dari tipe-tipe kontrak konstruksi yang lain lagi.

Dalam Pasal 1604 sampai dengan 1617 KUHPerdata, mengatur tentang perjanjian melakukan pekerjaan. Perjanjian pekerjaan tersebut, terbagi atas 3 (tiga) kategori yakni: *Pertama*, perjanjian kerja (perburuhan). *Kedua*, perjanjian menyelenggarakan jasa tertentu. *Ketiga*, perjanjian pemborongan.

Selanjutnya di antara ketiga kategori perjanjian tersebut dapat dibeda-bedakan sebagai berikut: Pertama, beda antara perjanjian pemborongan dengan perjanjian perburuhan, yakni dalam hal ini perbedaannya adalah mengenai interrelasi di antara para pihak. Dalam perjanjian perburuhan terdapat hubungan vertikal antara buruh dan majikan, di mana buruh sebagai pihak yang kedudukannya lebih rendah dari kedudukan majikannya. Sebaliknya dalam kontrak konstruksi, terdapat hubungan horisontal antara pihak kontraktor dengan pihak *bowheer*, di mana kedudukan kedua-duanya sama tinggi. Dengan demikian ada hubungan atasan dan bawahan. Kedua, beda antara perjanjian menyelenggarakan jasa dengan dengan perjanjian konstruksi, yaitu terletak pada dua hal sebagai berikut: *Pertama*, prestasi yakni dalam kontrak penyelenggaraan jasa prestasi dan penyelenggaraan jasa adalah memberikan jasa tertentu, tetapi dengan tidak membangun atau melakukan sesuatu secara fisik. Misalnya pemberian jasa konsultasi, dan lain-lain. Sementara itu dalam kontrak konstruksi prestasi yang diberikan oleh pihak kontraktor adalah melakukan atau membangun sesuatu secara fisik. Misalnya membangun sebuah gedung. *Kedua*, *fee* yang dibayar oleh pemberi kerja yakni dalam suatu kontrak menyelenggarakan jasa tertentu, maka *fee* yang diberikan kepada penyelenggara jasa tersebut dalam suatu tarif tertentu. Sementara dalam suatu kontrak konstruksi, *fee* yang diberikan kepada pemborongnya tidak dengan tarif tertentu, melainkan sejumlah uang tertentu atau sejumlah

hasil tertentu yang lebih bersifat negosistif. Ketiga, beda antara kontrak konstruksi dengan perjanjian jual beli terletak pada hal-hal sebagai berikut: (1), proses pembuatan, yaitu dalam kontrak konstruksi kedua belah pihak di samping perhatiannya terhadap hasil akhir dari suatu konstruksi, juga sangat konsen dengan proses pembuatan suatu konstruksi tersebut, bahkan seringkali proses tersebut dinegosiasi secara detail, sementara dalam perjanjian jual beli, pihak pembeli hanya konsen pada hasil akhirnya saja berupa barang yang dibelinya itu. (2) keterlibatan pihak lain yaitu dalam kontrak konstruksi, di samping pihak kontraktor, banyak pihak lain yang terlibat dan memegang peranan penting dalam suatu konstruksi tetapi tidak terikat secara kontraktual dengan pihak *bowheer*, sementara dalam perjanjian jual beli hal-hal seperti itu umumnya tidak ada atau walaupun ada maka peranannya tidak penting. (3) subkontraktor yaitu dalam hal kontrak konstruksi di sampingnya pihak kontraktor, ada pihak lain yang disebut subkontraktor, sementara dalam perjanjian jual beli hanya ada pihak penjual, dus tidak ada yang disebut subpenjual.

Pada dasarnya pihak yang terlibat dalam suatu pelaksanaan kontrak konstruksi adalah pihak utama yaitu pihak yang menandatangani kontrak konstruksi adalah (1) pihak pemberi kerja, yang disebut juga istilah *bowheer*, *aanbesteder*, *owner*, *employer*, *client*, *promoter*, *buyer*, pemberi tugas, yang membongkar, prinsipal, pemimpin proyek, dan lain-lain, dan (2) pihak pemborong yang sering disebut juga dengan istilah

annamar, kontraktor, rekanan, developer, dan lain.

Selain pihak utama yakni *bouwheer* dan kontraktor tersebut, maka dalam suatu kontrak konstruksi sering terlibat juga pihak-pihak lain yang biasanya tidak mendandatangani kontrak konstruksi dengan pihak *bouwheer*. Sebagaimana merupakan pihak yang tergolong profesional. Di antara pihak lain selain pihak utama tersebut adalah antara lain: himpunan profesi, penasihat khusus, penasihat ahli, konsultan utama, perencana, dan lain sebagainya.

Pada dasarnya yang merupakan prinsip-prinsip yuridis mengenai suatu kontrak pemborongan yang terdapat dalam KUHPerdara adalah sebagai berikut: *Pertama*, prinsip korelasi antara tanggung jawab para pihak dengan kesalahan dan penyediaan bahan bangunan, yaitu prinsip ini menyatakan bahwa tanggung jawab masing-masing pihak disangkutkan dengan (a) kesalahan para pihak dan (b) pihak mana yang menyediakan bahan bangunan. *Kedua*, prinsip ketegasan tanggung jawab pemborong jika bangunan musnah karena cacat dalam penyusunan atau faktor tidak ditopang oleh kesanggupan tanah, yaitu prinsip terhadap suatu pembangunan gedung pihak pemborong mesti bertanggung jawab secara hukum atas pekerjaan yang dibuatnya, jika kemudian bangunannya musnah asal memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan sebelumnya. *Ketiga*, prinsip larangan perubahan harga kontrak yaitu prinsip larangan perubahan harga kontrak adalah bahwa pihak pemborong tidak boleh mengubah kontrak secara sepihak dengan

menaikan harga borongan. *Keempat*, prinsip kebebasan pemutusan kontra secara sepihak oleh pihak *bouwheer*, yaitu prinsip bahwa pihak *bouwheer* bebas memutuskan kontrak di tengah jalan walau tanpa kesalahan dari pihak pemborong, asalkan *bouwheer* tersebut menggantikan kerugian dari pekerjaan tersebut. *Kelima*, prinsip kontrak yang melekat dengan pihak pemborong, yaitu bahwa hak dan kewajiban yang terbit dari suatu kontrak turun ke ahli waris. Prinsip ini tidak berlaku terhadap kontrak-kontrak mana kepada salah satu pihak untuk dapat melaksanakan prestasinya diperlukan skill tertentu. *Keenam*, prinsip *vicarious liability*, yaitu prinsip tanggung jawab, yaitu suatu tanggung jawab dari atasan atas tindakan-tindakan melawan hukum yang dilakukan oleh bawahannya terhadap pihak ketiga ketika menjalankan tugas yang dibebankan kepadanya oleh atasannya itu. *Ketujuh*, prinsip eksistensi hubungan kontraktual, yaitu prinsip pemborong juga bertanggung jawab atas tindakan pekerja terhadap pihak *bouwheer* (tidak hanya tindakan pekerja terhadap pihak ketiga seperti dalam hal *vicarious liability*), sebab yang terikat secara kontrak dengan *bouwheer* (yang menandatangani kontrak) adalah pihak pemborong sendiri, sehingga sudah sepantasnyalah jika pihak pemborong yang mesti bertanggung jawab kepada pihak *bouwheer*, sungguhpun yang menyangkut dengan pekerjaan yang dilakukan oleh pihak pekerja dari pemborong tersebut. Dalam hal ini pihak *bouwheer* tidak punya hubungan kontraktual dengan pihak pekerja tersebut, sehingga dalam bahasa litigasi

dikatakan bahwa satu sama lain tidak dapat saling menggugat karena tidak punya *causa of action*. *Kedelapan*, prinsip hak retensi, yaitu jika para pekerja menguasai sesuatu barang kepunyaan orang lain untuk membuat sesuatu pekerjaan atas barang tersebut, maka kepada pekerja tersebut diberikan hak retensi, maksudnya adalah bahwa para pekerja tersebut mempunyai hak untuk menahan barang tersebut (meskipun milik orang lain) dalam kekuasaannya, selama ongkos pembuatan pekerjaan atas barang tersebut belum dibayar lunas.

Pelaksanaan Jasa Konstruksi

Pada dasarnya, menurut Badruzaman (1994: 68), pelaksanaan pengadaan barang dan jasa dilakukan melalui bentuk-bentuk sebagai berikut: *Pertama*, pelelangan umum adalah pelelangan yang dilakukan secara terbuka dengan pengumuman secara luas melalui media massa, media cetak, dan papan pengumuman resmi untuk penerangan umum sehingga masyarakat luas dunia usaha yang berminat dan memenuhi kualifikasi dapat mengikutinya. *Kedua*, pelelangan terbatas adalah pelelangan untuk pekerjaan tertentu yang diikuti oleh sekurang-kurangnya lima rekanan yang tercantum dalam daftar rekanan terseleksi (DRT) yang di pilih di antara rekanan yang tercatat dalam daftar rekanan mampu (DRM) sesuai dengan bidang usaha atau runag lingkupnya atau kualifikasi kemampuannya, dengan pengumuman secara luas, melalui media massa, media cetak, dan papan pengumuman resmi untuk penerangan umum sehingga masyarakat luas dunia usaha dapat

mengetahuinya. *Ketiga*, pemilihan langsung adalah pelaksanaan pengadaan barang dan jasa tanpa melalui pelelangan umum atau pelelangan terbatas, yang dilakukan dengan membandingkan sekurang-kurangnya tiga penawaran dan melakukan negosiasi, baik teknis maupun harga, sehingga diperoleh harga yang wajar dan teknis yang dapat dipertanggungjawabkan dari rekan yang tercatat dalam daftar rekanan mampu (DRM) sesuai dengan usaha, ruang lingkupnya, atau kualifikasi kemampuannya. *Keempat*, pengadaan langsung adalah pelaksanaan pengadaan barang dan jasa yang dilakukan di antara rekanan golongan ekonomi lemah tanpa melalui pelelangan umum atau pelelangan terbatas atau pemilihan langsung.

Selanjutnya pada Bab I, ketentuan umum Pasal 1 point ke 10 Undang-Undang Nomor 18 tahun 1999 dinyatakan bahwa pengertian pelaksana konstruksi adalah penyedia jasa, orang perseorangan atau badan usaha yang dinyatakan ahli yang professional di bidang pelaksanaan jasa konstruksi yang mampu menyelenggarakan kegiatannya untuk mewujudkan suatau hasil perencanaan menjadi bentuk bangunan atau bentuk fisik lainnya.

Lebih jelas lagi mengenai jenis, bentuk dan bidang usaha dari layanan jasa konstruksi diatur dalam Pasal 4 sampai dengan Pasal 13 terdiri dari usaha perencanaan konstruksi, usaha pelaksanaan konstruksi dan usaha pengawasan konstruksi yang masing-masing dilaksanakan oleh perencanaan konstruksi, pelaksana konstruksi dan pengawas konstruksi.

Dapat dikatakan bahwa dalam satu paket pekerjaan pembangunan fisik terdapat 3 (tiga) layanan usaha jasa konstruksi yang akan terpakai sesuai dengan keahlian masing-masing dan tahapan dari perencanaan pembangunan itu sendiri yaitu: Pertama, Tahap perencana konstruksi yang dikerjakan oleh perencanaan konstruksi dengan tanggung jawab mulai dari studi pengembangan sampai dengan menyusun kontrak kerja konstruksi dalam bahasa dilingkungan pekerjaan konstruksi mereka disebut sebagai konsultan perencanaan. Kedua, Tahap pelaksanaan konstruksi dari apa yang telah direncanakan tersebut yang kesemuanya telah dituangkan dalam kerja (termasuk gambar) biaya, bahan yang harus digunakan termasuk batasan waktu/jadwal waktu memulai pekerjaan dan penyerahan akhir hasil pekerjaan, bahkan cara mengatasi resiko yang mungkin telah ditentukan. Ketiga, Tahap pengawasan konstruksi, tanggung jawabnya memberikan layanan jasa mengawasi pekerjaan yang dilakukan oleh pelaksana konstruksi.

Ketiga macam tahap pekerjaan tersebut dilaksanakan sendiri-sendiri oleh masing-masing penyedia jasa konstruksi dan bertanggung jawab sendiri-sendiri pula terhadap pengguna jasa mereka. Jelaslah bahwa pengertian dari pelaksanaan konstruksi sebagai penyedia jasa adalah sebagaimana bunyi Pasal 4 ayat (3).

Menurut Badruzaman (1994: 69) bahwa hal-hal yang harus diperhatikan dalam pelaksanaan pengadaan barang/jasa adalah sebagai berikut: Pertama, Keseluruhan dokumen kontrak yang bersangkutan

harus disusun sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan /atau ketentuan yang tercantum dalam perjanjian pinjaman luar negeri yang bersangkutan. Kedua, Rekanan yang ditunjuk benar-benar mampu dan memiliki reputasi yang baik. Ketiga, Harga yang disepakati benar-benar telah memenuhi persyaratan menguntungkan negara dan dapat dipertanggungjawabkan dengan memperhatikan cara pembayaran. Keempat, Kualitas pekerjaan dan waktu penyelesaian pekerjaan dijamin akan dapat dipenuhi oleh rekanan yang ditunjuk sesuai dengan ketentuan kontrak.

Kedudukannya Hukum Para Pihak Dalam Kontrak Kerja Konstruksi

Untuk dapat terjadinya hubungan hukum antara penyedia jasa konstruksi dan pengguna jasa konstruksi (pelaksanaan konstruksi dan pengguna jasa konstruksi/pemimpin proyek) maka mereka harus mengikatkan diri dalam suatu perjanjian yang dalam KUH Perdata disebut sebagai persetujuan pemborongan pekerjaan Pasal 1601 b bunyi lengkapnya sebagai berikut: Pemborongan pekerjaan adalah persetujuan, dengan yang 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.

Sri Soedewi dan Schelteme (1982: 2), menggolongkan ini sebagai hukum bangunan seperti yang dikatakan "menurut pendapat yang lazim dapat disimpulkan bahwa hukum bangunan adalah keseluruhan peraturan

yang menyangkut pembangunan bangunan.

Mengenai kedudukan hukum/kontrak ini dalam hukum perjanjian ini menurut Sri Soedewi (1982: 54), adalah tergolong pada perjanjian pemborongan bangunan yang tunduk pada ketentuan BW dan peraturan-peraturan umum (*Algemene Voorwarden* atau *Standart Voorwarden*) yang ditentukan oleh penguasa secara khusus dan lengkap.

Perjanjian ini tergolong pada perjanjian untuk melakukan pekerjaan sebagaimana diatur dalam Pasal 160 KUH Perdata ialah pihak yang satu (si pemborong) mengikatkan diri dengan pihak lain (si pemberi tugas) untuk menghasilkan pekerjaan tertentu dengan harga tertentu kemudian diatur lebih lanjut dalam pasal 1604 - 1616 KUH Perdata.

Bila dilihat dari obyeknya perjanjian ini mirip dengan perjanjian lain, yaitu perjanjian kerja dan perjanjian melakukan jasa yaitu sama-sama menyebutkan bahwa pihak yang satu menyetujui untuk melaksanakan pekerjaan bagi pihak yang lain dengan pembayaran tertentu. Perbedaannya satu dengan yang lain adalah pada perjanjian kerja terdapat hubungan kedinasan atau/kekuasaan antara buruh dan majikan pada pemborongan pekerjaan dan perjanjian melakukan jasa tidak ada hal semacam itu melainkan pelaksanaan pekerjaan yang tugasnya secara mandiri.

Sementara perbedaannya dengan perjanjian melaksanakan jasa ialah bahwa pada perjanjian untuk melakukan jasa pembayaran dilaksanakan dengan imbalan pembayaran upah yang tak

dipersetujukan lebih dahulu antara para pihak, melainkan ditentukan berdasarkan tarif yang layak, sedangkan pada perjanjian kerja dan pemborongan pembayaran dipersetujukan sebelumnya antara para pihak Sri Soedewi, (1982 ; 52).

Berakhirnya Perjanjian Pemborongan / Konstruksi

Menurut Djumaldji (1996: 20), perjanjian pemborongan dapat berakhir hal-hal sebagai berikut: Pertama,

1. Pekerjaan telah diselesaikan oleh pemborong setelah masa pemeliharaan selesai atau dengan kata lain pada penyerahan kedua dan harga borongan telah dibayar oleh pihak yang memborongkan.
2. Pembatalan perjanjian pemborongan. Menurut Pasal 1611 KUH Perdata disebutkan: Pihak yang memborongkan jika dikehendaknya demikian, boleh menghentikan pemborongannya, meskipun pekerjaan telah dimulai.
3. Kematian pemborong. Menurut pasal 1612 KUH Perdata bahwa pekerjaan berhenti dengan meninggalnya si pemborong. Di sini pihak yang memborongkan harus membayar pekerjaan yang telah diselesaikan, juga bahan-bahan yang telah disediakan.
4. Kepailitan
5. Pemutusan perjanjian pemborongan. Pemutusan perjanjian pemborongan ini karena adanya wanprestasi.
6. Persetujuan kedua pihak.

Sementara menurut Pasal 1381 KUHPerdata kontrak pemborongan dapat berakhir apabila:

1. Isi perjanjian telah selesai dilaksanakan (dalam hal ini bangunan telah selesai).
2. Di samping itu, perjanjian pemborongan bangunan juga dapat berakhir melalui putusan hakim yaitu apabila apa yang telah dikerjakan oleh si pemborong tidak sesuai dengan isi perjanjian, pihak yang memborongkan dapat memintakan kepada hakim supaya hubungan kerja diputuskan meskipun pekerjaan sudah dimulai sepanjang yang memborongkan memberikan ganti rugi sepenuhnya kepada si pemborong untuk mengganti biaya yang telah dikeluarkan oleh si pemborong guna pekerjaan tersebut.
3. Pihak yang memborongkan menghentikan pemborongannya meskipun pekerjaannya telah dimulai, asal ia memberikan ganti rugi sepenuhnya kepada pemborong untuk segala biaya yang telah dikeluarkannya guna pekerjaannya, serta untuk keuntungan yang terhilang karenanya (Pasal 1611 KUHPerdata).
4. Wafatnya si pemborong tetapi yang memborongkan wajib membayar kepada ahli warisnya pemborong harga pekerjaan yang telah dikerjakan menurut imbangannya terhadap harga pekerjaan yang telah dijanjikan dalam persetujuan, serta harga bahan-bahan bangunan yang telah disediakan, asal

pekerjaan atau bahan tersebut dapat mempunyai sesuatu manfaat baginya (Pasal 1612 KUHPerdata).

Kesimpulan

Dalam pelaksanaan jasa konstruksi atau kontrak pemborongan faktor sumber daya manusia (SDM), memegang peran yang tidak kalah penting dibanding juga dengan faktor yang lain. Pada dasarnya perjanjian kontrak bangunan adalah suatu perjanjian, antara dua pihak, di mana pihak yang satu sebagai pemborong (kontraktor) mengikatkan diri untuk menyelenggarakan suatu pekerjaan bagi pihak lain, pihak yang memborongkan (pemberi tugas). Dengan demikian antara kedua belah pihak ini dikatakan sebagai sumber daya manusia dalam pelaksanaan perjanjian kontrak pemborongan.

Demi menjaga konsistensi hukum atau perjanjian kontrak yang telah dibuat, maka idealnya perjanjian tersebut harus mengandung kepastian hukum. Kepastian ini terungkap dari kekuatan mengikat perjanjian itu, yaitu sebagai undang-undang bagi kedua belah pihak. Kepastian hukum pada dasarnya pelaksanaan hukum sesuai dengan bunyinya sehingga masyarakat dapat memastikan bahwa hukum dilaksanakan. Kepastian hukum intinya adalah hukum ditaati dan dilaksanakan. Demikian juga dengan kepastian hukum dalam suatu perjanjian kontrak pemborongan. Untuk menghindari isi perjanjian kontrak pemborongan dapat dihargai oleh pihak-pihak, maka kepastian hukum terhadap isi perjanjian harus tetap terjaga.

Daftar Pustaka

- Badruzaman, Mariam Darus, 1994, *Aneka Hukum Bisnis*, Cetakan Pertama, Alumni. Bandung.
- , 1996, *KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan dan Penjelarasannya*, Alumni Bandung.
- Djumialji, 1996, *Hukum Bangunan: Dasar-Dasar Hukum Dalam Proyek Dan Sumber Daya Manusia*, Cetakan Pertama, Rineka Cipta. Jakarta
- Fuady, Munir, 1998, *Kontrak Pemborongan Mega Proyek*, Cetakan Pertama, Citra Aditya Bakti. Bandung.
- , 1999, *Hukum Kontrak Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis*, PT Citra Aditya, Bandung.
- Simatupang, Richard Burton, 2003, *Aspek Hukum Dalam Bisnis*, Cetakan Kedua, Rineka Cipta. Jakarta
- Sofwan, Sri Soedewi Asjchum 1982, *Hukum Bangunan Perjanjian Pemborongan Bangunan*, Liberty, Yogyakarta.
- Subekti, R. 1984, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta
- , 1995, *Aneka Hukum Perjanjian*, Citra Aditya Bandung
- Subekti, R. dan R. Tjitrosudibio, 1985, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta.
- Suharto, Imam 1999, *Manajemen Proyek Dari Konseptual Sampai Operasional*, Erlangga, Jakarta