

Research Article

Kajian Hukum Berakhirnya Kontrak Pemborongan Akibat *Rechtverwerking* atau Pelepasan Hak di Indonesia

Bakti Trisnawati
Fakultas Hukum, Universitas 17 Agustus 1945 Semarang
baktitrisnawati@gmail.com

ABSTRACT

Agreement (*Overeenkomst*) is an event in which one party promises to the other party to carry out something based on the event, then a legal relationship arises between the two parties. The purpose of this research is to examine the legal consequences of ending the contract as a result of the relinquishment of rights (*Rechtverwerking*). This research uses normative legal research methods. The results of this study indicate that, in the contract contract, the principle of legal relations between the two parties has been described in the Civil Code, namely: The principle of correlation of the responsibilities of the parties, the principle of assertiveness of the contractor's responsibility, the principle of the prohibition of changing the price of the agreement, the principle of freedom. Unilateral Termination of Agreement. However, in practice it turns out that the contract of contracting can also end due to *rechtverwerking* / relinquishment of rights because the building owner at the time of handover of the building had received the building and he did not admonish or object to the quality of the building materials used, and he had also used the building. After a while they just broke the agreement by filing a lawsuit.

Keywords: Contracting Contract; ended; *Rechtverwerking*.

ABSTRAK

Perjanjian (*Overeenkomst*) merupakan suatu peristiwa dimana pihak yang satu berjanji kepada pihak lain untuk melaksanakan suatu hal berdasarkan peristiwa tersebut, lalu timbul hubungan hukum antara kedua belah pihak. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengkaji akibat hukum berakhirnya kontrak pemborongan akibat pelepasan hak (*Rechtverwerking*). Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa, didalam kontrak pemborongan mengenai prinsip hubungan hukum antara kedua belah pihak telah dijelaskan pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu: Prinsip korelasi tanggung jawab para pihak, Prinsip Ketegasan tanggung jawab pemborong, Prinsip Larangan Perubahan Harga Perjanjian, Prinsip Kebebasan Pemutusan Perjanjian Secara Sepihak. Namun dalam prakteknya ternyata kontrak pemborongan dapat berakhir juga akibat *rechtverwerking* / pelepasan hak disebabkan karena pemilik bangunan pada saat serah terima bangunan sudah menerima bangunan tersebut dan dia tidak menegur atau mengajukan keberatan akan mutu bahan bangunan yang dipakai, dan dia juga telah menggunakan bangunan itu. Selang beberapa lama mereka baru memutuskan perjanjian dengan mengajukan gugatan.

Kata Kunci : Kontrak Pemborongan, Berakhir, *Rechtverwerking*.

A. PENDAHULUAN

Negara Indonesia merupakan suatu negara yang sedang membangun, dimana pada saat ini sedang giat melaksanakan pembangunan disegala bidang baik pembangunan di bidang fisik maupun di bidang non fisik (Setiadi, 2012). Pembangunan adalah usaha untuk menciptakan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat. Oleh karena itu hasil pembangunan harus dapat dinikmati seluruh rakyat sebagai peningkatan kesejahteraan lahir dan batin secara adil dan merata (Isdiyanto, 2018). Sebaliknya berhasil tidaknya pembangunan tergantung dari partisipasi seluruh rakyat yang berarti pembangunan harus dilaksanakan secara merata oleh segenap lapisan masyarakat (Yoriska, 2020).

Salah satu bentuk realisasi dari pembangunan yang dilaksanakan berupa pembangunan proyek-proyek sarana, prasarana, yang berwujud pembangunan dan rehabilitasi jalan-jalan, jembatan, pelabuhan, irigasi, perumahan rakyat maupun perkantoran dan sebagainya (Disemadi, 2019). Dalam pelaksanaannya pembangunan proyek-proyek ini melibatkan berbagai pihak seperti pemberi tugas, pemborong, arsitek, agraria dan Pemda (Patria, Arba, & Sahnun, 2019). Disamping itu dalam pelaksanaan pembangunan juga dihadapkan pada peralatan yang mutakhir dan canggih yang perlu diperhatikan (Purbowicaksono, 2020). Demikian pula dengan adanya hubungan internasional dimana pihak asing mengajukan persyaratan yang tidak dikenal di Indonesia dalam kontrak pemborongan, maka perlu juga mendapat perhatian yang serius.

Indonesia adalah negara hukum, maka pembangunan yang sedang dilaksanakan tidaklah terlepas dari peraturan-peraturan hukum yang berkaitan dengan masalah tersebut (Anshar, 2019). Bahkan pernah ada kasus dimana pihak pemilik bangunan menuntut ganti rugi kepada perusahaan jasa konstruksi karena bahan bangunan yang dipergunakan untuk membangun tidak sesuai dengan kontrak perjanjian. Hal ini merupakan kasus atau masalah karena pihak pemilik bangunan dalam mengajukan tuntutan ganti rugi tidak langsung pada saat serah terima bangunan (Irfan, & Kurniati, 2018). Sehingga perusahaan jasa konstruksi mengelak untuk memberikan ganti rugi karena pihak pemilik bangunan dianggap telah melakukan *rechtverwerking*.

Rechtverwerking artinya adalah pelepasan hak. Dimana pada *rechtverwerking* biasanya debitur menyatakan bahwa pihak kreditur telah melepaskan haknya untuk menuntut ganti kerugian (Christiady, 2021). Jadi *rechtverwerking* ini juga merupakan alat yang dapat digunakan oleh debitur untuk melepaskan diri dari sanksi yang timbul akibat wanprestasi (Khairandy, 2003).

Dari uraian tersebut maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul Berakhirnya Kontrak Pemborongan Akibat *Rechtverwerking* (pelepasan hak). Adapun rumusan masalahnya mempertanyakan bagaimanakah kontrak pemborongan akibat *rechtverwerking* (pelepasan hak) dapat berakhir.

Penelitian terdahulu telah dilakukan oleh Putri Gloria Giting pada tahun 2018 yang berfokus pada pemberlakuan asas pelepasan hak terhadap pemegang hak atas tanah (Giting, 2018); Irene Eka Sihombing yang berfokus pada solusi mengatasi sengketa tanah melalui lembaga *rechtsverwerking* (Sihombing, 2016); Lannemey yang berfokus pada akibat hukum pemutusan perjanjian secara sepihak sebelum berakhirnya kontrak (Lannemey, 2015); Muhammad Irfan & Nia Kurniati kepastian hukum hak atas tanah dan eksistensi lembaga *rechtsverwerking* (Irfan & Kurniati, 2018); dan oleh Muhyidin yang mengkaji tentang persepsi hakim tentang positivisasi lembaga *rechtverwerking* (Muhyidin, 2018). Maka berdasarkan pada penelitian-penelitian terdahulu maka penelitian ini lebih berfokus pada akibat hukum berakhirnya kontrak pemborongan yang diakibatkan pelepasan hak atau *rechtverwerking*.

B. METODE PENELITIAN

Tipe penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif, yaitu pendekatan terhadap kajian permasalahan dari aspek peraturan hukum yang berlaku dan berkaitan dengan masalah yang akan diteliti yaitu berakhirnya Kontrak Pemborongan Akibat *Rechtverwerking* (pelepasan hak). Spesifikasi penelitiannya bersifat deskriptif analitis, yaitu penelitian yang menggambarkan suatu keadaan atau obyek untuk menuju pada permasalahan yang akan diteliti, tanpa bermaksud untuk mengambil kesimpulan yang berlaku secara umum. Sumber data yang dipergunakan adalah data sekunder, sebagai

Sumber data utama dan Data Primer sebagai sumber data pendukung. Data penelitian yang pelaksanaannya disajikan dalam bentuk uraian deskriptif analitis, selanjutnya dianalisa dengan menggunakan metode kualitatif.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

Banyak definisi tentang kontrak telah diberikan masing-masing bergantung kepada bagian mana dari kontrak tersebut yang dianggap sangat penting, dan bagian tersebutlah yang ditonjolkan dalam definisi tersebut (Nikmah, Disemadi & Purwanti, 2020). Kontrak diartikan sebagai suatu kesepakatan yang diperjanjikan diantara dua atau lebih pihak yang dapat menimbulkan, memodifikasi atau menghilangkan hubungan hukum (Nurwulan, Siregar, & Fania, 2020). Kontrak melahirkan suatu perikatan antara pihak yang mengikatkan dirinya. Sehingga dari kontrak inilah lahir suatu perikatan di mana para pihak yang mengikatkan diri memiliki kewajibannya masing-masing sesuai yang ditentukan dalam kontrak (Nurwulan, Siregar & Fania, 2020).

Selanjutnya ada juga yang memberikan pengertian kontrak sebagai suatu perjanjian dimana hukum memberikan ganti rugi terhadap wanprestasi kontrak tersebut, atau terhadap pelaksanaan kontrak tersebut oleh hukum dianggap sebagai suatu tugas (Poernomo, 2019). Akan tetapi KUH Perdata memberikan pengertian kepada kontrak ini (dalam hal ini disebut perjanjian) sebagai suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih pasal 1313 KUH

Perdata. Hal ini mengandung arti bahwa perjanjian harus selalu ada dua pihak yang masing-masing pihak dalam perjanjian memegang hak dan terbeban kewajiban.

Agar suatu perjanjian dianggap sah, maka perjanjian / kontrak harus memenuhi syarat seperti yang diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata yaitu Kesepakatan antara kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian; Kecakapan; Suatu hal tertentu; dan Suatu sebab yang halal.

Perjanjian (*Overeenkomst*) ini merupakan suatu peristiwa dimana pihak yang satu berjanji kepada pihak lain untuk melaksanakan suatu hal berdasarkan peristiwa tersebut, lalu timbul Hubungan hukum antara kedua belah pihak. Di dalam Perjanjian Pemborongan mengenai prinsip hubungan hukum antara kedua belah pihak telah dijelaskan pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu terdapatnya beberapa prinsip sebagai berikut : prinsip korelasi tanggung jawab para pihak, prinsip ketegasan tanggung jawab pemborong, prinsip larangan perubahan harga perjanjian, prinsip kebebasan pemutusan perjanjian secara sepihak.

Adapun azas-azas dalam kontrak menurut KUH Perdata didasarkan atas: Pertama, Azas kebebasan berkontrak. Meskipun berlaku azas kebebasan berkontrak, hal ini tidak berarti tidak ada pembatasannya. Pembatasan kebebasan berkontrak adalah sepanjang isi dan perjanjian kerja tersebut tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Kedua, Azas konsensual. Azas ini diatur pada buku III KUH

Perdata pasal 1458. hal ini berarti bahwa perjanjian sudah lahir secara sah dan mengikat sejak saat terjadinya kesepakatan diantara para pihak, tidak perlu dituangkan dalam suatu akta. Kemudian ketiga, Azas kekuatan mengikat. Artinya setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak mengikat seperti undang-undang dan tidak dapat ditarik kembali secara sepihak (Triyanto, 2004).

Di dalam BW dikenal perjanjian namun untuk perjanjian tertulis dikenal dengan kontrak. Kemudian kontrak pemborongan disebut dengan pemborongan pekerjaan. Menurut pasal 1601 b KUH Perdata, pemborongan pekerjaan adalah persetujuan dengan mana pihak yang satu, si pemborong mengikatkan diri untuk menyelesaikan suatu pekerjaan bagi pihak yang lain, pihak yang memborongkan dengan menerima suatu harga yang ditentukan. Definisi kontrak pemborongan disini kurang tepat menganggap bahwa kontrak pemborongan adalah kontrak sepihak sebab si pemborong hanya mempunyai kewajiban saja sedangkan yang memborongkan hak saja. Sebenarnya kontrak pemborongan adalah kontrak / perjanjian timbal balik hak dan kewajiban. Definisi kontrak pemborongan juga dapat didefinisikan sebagai pemborongan pekerjaan adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu, si pemborong, mengikatkan diri untuk menyelenggarakan suatu pekerjaan, sedangkan pihak yang lain yang memborong, mengikatkan diri untuk membayar suatu harga yang ditentukan (Djumialjdi, 1996). Dari definisi tersebut dapat dikatakan bahwa yang membuat kontrak

pemborongan adalah dua pihak yaitu pihak kesatu disebut yang memborongkan /pemberi tugas. Sedangkan pihak kedua disebut pemborong /kontraktor /rekanan / pelaksanaan. Obyek dari kontrak pemborongan adalah pembuatan suatu karya.

Ketentuan kontrak pemborongan di dalam KUH Perdata berlaku baik bagi kontrak / perjanjian pemborongan pada proyek swasta maupun pemerintah. Kontrak tersebut bersifat bukan pelengkap melainkan wajib artinya ketentuan kontrak dalam BW wajib digunakan oleh para pihak dalam kontrak pemborongan atau para pihak dalam kontrak pemborongan dapat membuat sendiri ketentuan kontrak asal tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan. Atau para pihak dalam sebuah kontrak dapat menerapkan asas kebebasan berkontrak dan asas konsensualisme.

Apabila para pihak membuat sendiri ketentuan dalam kontrak pemborongan maka ketentuan dalam KUH Perdata syarat utama apabila ada kekurangannya. Mengenai ketentuan kontrak pemborongan yang diatur dalam Keppres 16 Tahun 1994 berlaku bagi proyek pemerintah, sedangkan bagi proyek swasta Keppres tersebut hanya sebagai pedoman saja. Ketentuan dalam Keppres 16 Tahun 1994 bersifat memaksa dan tidak boleh dilanggar.

Kontrak pemborongan bersifat konsensual artinya kontrak itu ada atau lahir sejak adanya kata sepakat antara kedua belah pihak yaitu pihak yang memborongkan dengan pihak pemborong mengenai

pembuatan suatu karya dan harga borongan kontrak. Dengan adanya kata sepakat, kontrak tersebut mengikat kedua belah pihak artinya para pihak tidak dapat membatalkan kontrak tanpa persetujuan lainnya. Jika kontrak dibatalkan secara sepihak maka pihak lainnya dapat menuntut.

Kontrak pemborongann ini bentuknya bebas artinya kontrak dapat dibuat secara lisan maupun tertulis. Dalam prakteknya bila kontrak harga borongannya kecil, maka kontrak dibuat secara lisan. Sedangkan apabila kontrak menyangkut harga yang agak besar maupun yang besar, kontrak adalah perjanjian tertulis dibuat secara tertulis baik dengan akta di bawah tangan atau dengan akta autentik.

Di dalam KUH Perdata juga dikenal adanya dua macam kontrak pemborongan yaitu Kontrak pemborongan dimana pemborong hanya melakukan pekerjaan saja; dan Kontrak pemborongan dimana pemborong selain melakukan pekerjaan juga menyediakan bahan-bahannya (Djumialjdi, 1996).

Perbedaan kedua macam kontrak tersebut dalam hal resiko jika terjadi keadaan memaksa. Dalam pemborongan dimana pemborong hanya melakukan pekerjaan saja, apabila pekerjaan itu musnah sebelum diserahkan, maka pemborong hanya bertanggung jawab atas kesalahannya saja. Dalam pemborongan dimana pemborong selain melakukan pekerjaan juga menyediakan bahan-bahannya, apabila pekerjaan itu musnah sebelum diserahkan, maka pemborong bertanggung jawab baik karena kesalahannya maupun bukan karena kesalahannya,, kecuali jika pihak yang

memborongkan telah lalai menerima pekerjaan tersebut.

Mengenai isi dari kontrak pemborongan di dalam KUH Perdata tidak ditentukan maka para pihak yaitu pihak yang memborongkan yang mereka buat. Hal ini sesuai dengan asas kebebasan berkontrak dalam Pasal 1338 Ayat (1) KUH Perdata yang mengandung pengertian: 1) orang bebas membuat kontrak/perjanjian maupun tidak membuat kontrak/perjanjian; 2) orang bebas menentukan isi dari kontrak/perjanjian; 3) Orang bebas menentukan bentuk dari kontrak/perjanjian; 4) Orang bebas mengadakan kontrak dengan siapapun; dan 5) Orang bebas menentukan hukumnya yang berlaku bagi kontrak. Namun kebebasan tersebut dibatasi yaitu tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan.

Di dalam KUH Perdata tidak ada ketentuan mengenai harga borongan maupun cara pembayarannya. Oleh karena itu para pihak dapat menentukan harga borongan maupun cara pembayarannya. Harga borongan biasanya dalam praktek dapat ditentukan lebih dahulu sebelum pekerjaan dimulai, dapat ditetapkan kemudian hari dengan menghitung biaya ditambah dengan upahnya/keuntungannya dan sebagainya.

Dengan demikian harga borongan dapat ditentukan sebagai berikut: 1) Fixed price yaitu harga borongan ditentukan secara pasti baik mengenai harga keseluruhan maupun harga satuan; 2) Lumpsum yaitu harga borongan diperhitungkan

secara keseluruhan; 3) Unit plus yaitu borongan diperhitungkan untuk setiap unit; dan 4) Cost plus fee yaitu harga borongan yang jumlahnya tidak dinyatakan dengan pasti lebih dahulu tetapi baru akan ditetapkan kemudian dengan menghitung biaya ditambah upahnya/keuntungannya (Ginting, 2018).

Biasanya untuk proyek-proyek pemerintah harga borongan yang Cost plus fee adalah dilarang. Karena system Borongan yang seperti itu, bisa menyebabkan terjadi sengketa. Sebab, jika total harga Borongan itu kemudian ternyata tinggi atau mahal, maka orang yang memborong belum tentu mau, meskipun borongan sudah jadi. Hal ini disebabkan sejak awal harga Borongan memang belum diberitahu. Setelah jadi baru diketahui berapa biayanya.

Pasal 1611 KUH Perdata secara khusus menjelaskan bahwa bagi pihak yang memberi tugas (bouwheer) dalam perjanjian pemborongan diberikan hak untuk memutus kontrak di tengah jalan kendatipun hal tersebut tidak ditentukan dalam perjanjiannya. Namun, untuk itu pihak yang memborongkan harus memberikan penggantian kerugian terhadap pemborong, meliputi biaya yang telah dikeluarkan dan keuntungan yang hilang dari pekerjaan tersebut. Dalam hal ini, Pasal 1611 KUH Perdata memberikan hak untuk dapat memutuskan kontrak secara sepihak hanya kepada pihak yang memborongkan pekerjaan, dengan pertimbangan atau dikarenakan pihak yang memborongkan akan

mengalami masalah yang lebih besar, apabila suatu pekerjaan konstruksi menjadi terbengkalai.

Adapun dalam praktiknya, alasan-alasan pemutusan perjanjian secara sepihak dalam perjanjian pemborongan seringkali dilakukan dengan dasar adanya wanprestasi dari pihak pemborong, seperti penyelesaian pekerjaan yang tidak sesuai dengan jangka waktu, dan penyelesaian hasil bangunan tidak sesuai dari yang diperjanjikan (Azzahra, Setyowati, & Asmaniar, 2019).

Jadi apabila terjadi wanprestasi dalam kontrak pemborongan maka yang memborongkan terlebih dulu memberi teguran agar pemborong memenuhi kewajibannya sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam jangka waktu yang layak. Jika setelah ada teguran diperjanjikan tetap mengabaikan peringatan maka pemborong dianggap telah melakukan wanprestasi. Dinamakan melakukan wanprestasi yaitu apabila debitur tidak melaksanakan prestasi yang telah diperjanjikan. Wujud dari prestasi tersebut meliputi: 1) Tidak melaksanakan apa yang telah diperjanjikan untuk dilaksanakan; 2) Melaksanakan apa yang diperjanjikan tetapi tidak sama dengan isi perjanjian; 3) Terlambat dalam melakukan kewajiban perjanjian; dan 4) Melakukan sesuatu yang diperjanjikan untuk tidak dilakukan (Triyanto, 2004).

Sanksi atau akibat-akibat hukum bagi debitur yang wanprestasi ada 4 macam, yaitu (Fuady, 2004): 1) Debitur diharuskan membayar ganti-kerugian yang diderita oleh kreditur (Pasal 1243 KUHPer); 2) Pembatalan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti - kerugian (Pasal 1267 KUHPer); 3) Peralihan

risiko kepada debitur sejak saat terjadinya wanprestasi (Pasal 1237 ayat 2 KUHPer); dan Pembayaran biaya perkara apabila diperkarakan di muka hakim (Pasal 181 ayat 1 HIR).

Tindakan wanprestasi membawa konsekuensi terhadap timbulnya hak pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak yang melakukan wanprestasi untuk memberikan ganti rugi, sehingga oleh hukum diharapkan tidak ada salah satu pihak yang dirugikan karena wanprestasi tersebut (Harahap, 2020). Terkait dengan kerugian akibat wanprestasi, Pasal 1131 KUH Perdata menentukan bahwa, "Segala kebendaan si berutang baik yang bergerak maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan". Selain itu, apabila debitur dalam keadaan wanprestasi, kreditur dapat memilih di antara beberapa kemungkinan tuntutan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1267 KUH Perdata, yaitu Pemenuhan perikatan; Pemenuhan perikatan dengan ganti rugi kerugian; Ganti kerugian; Pembatalan perjanjian timbal balik; dan Pembatalan dengan ganti kerugian (Khairandy, 2003).

Suatu prestasi memberi sesuatu dan melakukan perbuatan jika tidak ditentukan waktunya, maka untuk adanya wanprestasi harus ditagih. Mengenai cara penagihannya diatur dalam pasal 1238 KUH Perdata yang menentukan "si berutang adalah wanprestasi, bila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis telah dinyatakan wanprestasi, atau demi perikatannya sendiri menetapkan bahwa si debitur akan harus dianggap

wanprestasi dengan lewatnya waktu yang ditentukan". Yang dimaksudkan dengan "surat perintah" adalah surat peringatan resmi dari juru sita pengadilan.

Jadi dalam pelaksanaan pekerjaan kemungkinan juga bisa timbul wanprestasi yang dilakukan oleh para pihak dalam perjanjian. Dalam keadaan demikian, berlakulah ketentuan-ketentuan yang wajib dipenuhi yang timbul akibat wanprestasi yaitu: kemungkinan pemutusan perjanjian, penggantian kerugian atau pemenuhan. Pada umumnya wanprestasi baru terjadi apabila salah satu pihak dinyatakan telah lalai untuk memenuhi prestasinya, atau dengan kata lain, wanprestasi ada bila salah satu pihak tidak dapat membuktikan bahwa ia telah melakukan kesalahannya atau karena keadaan memaksa. Apabila dalam pelaksanaan pemenuhan prestasi tidak ditentukan tenggang waktunya, maka salah satu pihak dipandang perlu untuk memperingatkan atau menegur agar segera memenuhi kewajibannya. Teguran ini disebut juga dengan *sommatie*.

Berakhirnya kontrak pemborongan biasanya disebabkan antara lain:

Pertama, Pekerjaan telah diselesaikan oleh pemborong setelah masa pemeliharaan selesai dan harga borongan telah dibayar oleh pihak yang memborongkan. Di dalam kontrak semacam ini dikenal dua macam penyerahan: penyerahan pertama yaitu penyerahan pekerjaan fisik setelah selesai 100% dan penyerahan kedua yaitu

penyerahan pekerjaan setelah masa pemeliharaan selesai.

Kedua, Pembatalan kontrak pemborongan. Menurut pasal 1611 KUH Perdata disebutkan : pihak yang memborongkan jika dikehendakinya demikian, boleh menghentikan pemborongannya, meskipun pekerjaan telah dimulai, asal ia memberikan ganti rugi sepenuhnya kepada si pemborong untuk segala biaya yang telah dikeluarkannya guna pekerjaannya serta untuk keuntungan yang terhilang karenanya.

Artinya hak untuk memutuskan perjanjian secara sepihak hanya pemborong, dapat dimengerti karena apabila suatu konstruksi terbengkalai (*stagnasi*), maka pihak pemberi tugas yang lebih besar kemungkinan menghadapi masalah Misalnya sulit atau lamanya proses mencari pemborong pengganti. Untuk menghindari masalah seperti itu, maka undang-undang tidak memberikan hak pemutusan perjanjian ini kepada pihak pemborong (Darwis, 2012).

Ketiga, Kematian pemborong. Menurut pasal 1612 KUH Perdata bahwa pekerjaan berhenti dengan meninggalnya si pemborong. Disini yang memborongkan harus membayar pekerjaan yang telah diselesaikan juga bahan-bahan yang telah disediakan. Ahli waris pemborong tidak boleh melanjutkan pekerjaan tanpa seijin yang memborongkan. Sebaliknya dengan meninggalnya pihak yang memborongkan, maka perjanjian tidak berakhir. Oleh karena itu ahli waris dari yang memborongkan harus melanjutkan atau

membatalkan dengan kata sepakat kedua belah pihak.

Keempat, Kepailitan. Dalam hal dinyatakan pailit baik dari pihak pengguna jasa yang tidak mampu melakukan pembayaran sehingga menyebabkan terjadinya wanprestasi maupun juga dari pihak pemborong/kontraktor yang pailit sehingga tidak mampu melaksanakan prestasinya dengan cara menunjukkan bukti berupa akta atau surat yang berisi keterangan bahwa pengguna jasa atau penyedia jasa atau pemborong dalam keadaan pailit yang dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang akan hal tersebut yaitu penilai, notaris, putusan pengadilan dan sebagainya (Martin, 2015).

Kelima, Pemutusan kontrak pemborongan. Pemutusan kontrak pemborongan ini karena adanya wanprestasi. Pemutusan dilakukan untuk waktu yang akan datang dengan kata lain pekerjaan yang belum dikerjakan yang diputuskan, namun mengenai pekerjaan yang telah dikerjakan akan tetap dibayar (Habibi, 2019).

Keenam, Persetujuan kedua belah pihak. Adapun kasus mengenai berakhirnya kontrak pemborongan ini disebabkan karena adanya wanprestasi yang berupa *rechtverwerking* atau pelepasan hak. Pelepasan hak ini juga merupakan alat yang dapat digunakan oleh debitur atau pemborong untuk melepaskan diri dari sanksi memberikan ganti rugi akibat wanprestasi yang sebetulnya hal tersebut disebabkan karena kesalahan debitur sendiri. Namun *rechtverwerking* ini

dapat dipergunakan untuk mengelak agar tidak memberikan ganti rugi.

Adapun kasusnya dapat diilustrasikan sebagai berikut: X membangun perumahan dan dikerjakan oleh perusahaan jasa konstruksi A. Dalam pelaksanaannya perusahaan jasa konstruksi A ternyata dalam membangun mutu bahan bangunan yang dipergunakan tidak memenuhi standar. Kemudian X menuntut perusahaan jasa konstruksi tersebut untuk membayar ganti rugi karena mutu bangunan tidak sesuai dengan perjanjian.

Sebab dalam kontrak pemborongan dikatakan bahwa pihak kedua (perusahaan jasa konstruksi) harus mempergunakan bahan-bahan bangunan sesuai dengan yang diperjanjikan dalam kontrak. Dan jika tidak sesuai dengan kontrak perjanjian maka pihak pertama (pemilik bangunan) berhak untuk menuntut ganti rugi, asalkan tuntutan dilakukan pada saat serah terima. Apabila pada saat serah terima bangunan pihak pertama tidak mengajukan tuntutan maka pihak pertama dianggap setuju (Arjana, & Purwanto, 2019).

Hal inilah yang terjadi pada pemilik bangunan / pihak pertama, dimana pada saat serah terima dia sudah menerima dan menggunakan bangunan tersebut tanpa ada keberatan apa-apa. Bahkan pemilik bangunan juga telah menggunakan pihak kedua untuk membangun gedung-gedung yang lain. Baru selang beberapa bulan pihak pertama mengajukan klaim / tuntutan atas bangunan tersebut yang dianggap tidak sesuai dengan yang diperjanjikan dalam kontrak perjanjian.

Jika terjadi kasus seperti ini perusahaan jasa konstruksi dapat mengelak dan dia mengatakan bahwa pemilik bangunan telah melepaskan haknya untuk mendapatkan ganti kerugian, karena pada saat serah terima bangunan dia tidak menegur atau mengajukan keberatan, dan tetap menggunakannya. Bahkan beberapa waktu kemudian pemilik bangunan masih membuat kontrak pemborongan bangunan lagi. Dari sikap pemilik bangunan yang beberapa kali menggunakannya, perusahaan jasa konstruksi A dapat menyimpulkan bahwa mutu bangunan sudah memuaskan pemilik. Dan jika kemudian menuntut ganti rugi atau pembatalan kontrak, maka sudah selayaknya hakim harusnya menolak tuntutan tersebut.

D. SIMPULAN

Berakhirnya kontrak pemborongan dari kasus tersebut akibat *rechtverwerking* / pelepasan hak yang disebabkan karena pemilik bangunan pada saat serah terima bangunan sudah menerima bangunan tersebut dan dia tidak menegur atau mengajukan keberatan akan mutu bahan bangunan yang dipakai, dan dia juga telah menggunakan bangunan itu. Baru selang beberapa bulan pihak pemilik bangunan mengajukan klaim / tuntutan atas bangunan tersebut yang dianggap tidak sesuai dengan yang diperjanjikan dalam kontrak perjanjian. Hal ini harusnya hakim menolak tuntutan tersebut. Pemilik bangunan harusnya mengkalim sejak bangunan itu diserahkan, jadi tidak kadaluwarsa. Pada saat berakhirnya kontrak pemborongan agar tidak terjadi

rechtverwerking, maka kreditur atau pemilik bangunan pada saat serah terima bangunan harus memeriksa apakah bangunan tersebut sudah sesuai dengan perjanjian. Jika tidak sesuai atau ada yang kurang pada saat itu juga harus langsung mengajukan klaim. Atau sejak awal dalam perjanjian harusnya sudah dicantumkan pula bahwa, jika pekerjaan sudah selesai ternyata tidak sesuai dengan bunyi perjanjian, maka pemilik bangunan boleh mengajukan klaim, Meskipun bangunan sudah diserahkan.

DAFTAR PUSTAKA

JURNAL

- Ginting, Putri G. (2018). Pemberlakuan Asas *Rechtsverwerking* (Pelepasan Hak) Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Di Kabupaten Deli Serdang. *Jurnal Ilmiah Dunia Ilmu*, Vol.4, (No.1), pp.1-26.
- Patria, Lalu Didit., Arba, M., & Sahnun. (2019). Legal Effects of Sporadic Issuance of Certified Land. *International Journal of Multicultural and Multireligious Understanding*, Vol.6, (No.3), pp. 875-884.
- Harahap, Mhd Y. (2020). Pengikatan Jaminan Kebendaan dalam Kontrak Pembiayaan Mudarabah sebagai Upaya Penyelesaian Sengketa Debitur Wanprestasi (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 272/K/AG/2015 tentang Pembiayaan Mudharabah). *Al-Manahij: Jurnal Kajian Hukum Islam*, Vol.14, (No.1), pp.51-67.

- Martin. (2015). Penyedia Jasa Atau Pemborong Dalam Keadaan Pailit. *Jurnal Karya Teknik Sipil*, Vol.4, (No.4), pp.1-15.
- Irfan, Muhammad., & Kurniati, Nia. (2018). Kepastian Hukum Hak atas Tanah dan Eksistensi Lembaga *Rechtsverwerking* dalam Perspektif Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. *ACTA DIURNAL; Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, Vol.1, (No.2), pp.163-174.
- Nurwullan, Siti., Siregar, Hendrik Fasco., & Fania, Frieda. (2020). Kepastian Hukum Payment Guarantee Pada Kontrak Perbankan Dengan Developer. *Jurnal Surya Kencana Satu: Dinamika Masalah Hukum dan Keadilan*, Vol.11, (No.2), pp.163-180.
- Habibi, M. (2019). Tinjauan Yuridis Terhadap Kedudukan Kontrak dalam Kontrak Pemborongan Bangunan Proyek Pemerintah Di Samarinda. *Journal of Law (Jurnal Ilmu Hukum)*, Vol.1, (No.1), pp.1032-1039.
- Nurwullan, Siti., Siregar, Hendrik Fasco., & Fania, Frieda. (2020). Aspek Yuridis Resiko Perbankan sebagai Penyalur Kredit Perspektif Asas Konsensualisme dalam Berkontrak (suatu Telaah Normatif terhadap Instrumen Payment Guarantee). *Pamulang Law Review*, Vol.3, (No.1), pp.39-48.
- Lannemey. (2015). Akibat Hukum Pemutusan Perjanjian Franchise Secara Sepihak Oleh Franchisor Sebelum Berakhirnya Kontrak. *Lex Privatum*, Vol.3, (No.1), pp.161-170.
- Azzahra, Farida., Setyowati, Retno Kus., & Asmaniar. (2019). Pemutusan Perjanjian Pemborongan Bangunan Secara Sepihak Akibat Wanprestasi. *Krisna Law*, Vol.1,(No.3),pp.1-6.
- Muhyidin, M. (2018). Persepsi Hakim Tentang Positivisasi Lembaga *Rechtverwerking*. *Law, Development & Justice Review*, Vol.1, (No.1), pp. 69-81.
- Poernomo, Sri L. (2019). Standar Kontrak Dalam Perspektif Hukum Perlindungan Konsumen. *Jurnal Penelitian Hukum De Jure*, Vol.19, (No.1), pp.109-120.
- Sihombing, Irene E. (2016). Lembaga *Rechtsverwerking* Solusi Mengatasi Sengketa Tanah. *Jurnal Hukum PRIORIS*, Vol.2, (No.1), pp.50-67.
- Isdiyanto, Ilham Y. (2018). Menakar "Gen" Hukum Indonesia Sebagai Dasar Pembangunan Hukum Nasional. *Jurnal Hukum & Pembangunan*, Vol.48, (No.3), pp.589-611.
- Setiadi, W. (2012). Pembangunan Hukum dalam Rangka Peningkatan Supremasi Hukum. *Jurnal Rechts Vinding: Media Pembinaan Hukum Nasional*, Vol.1, (No.1), pp. 1-15.
- Anshar, S. (2019). Konsep Negara Hukum dalam Perspektif Hukum Islam. *Soumatera Law Review*, Vol.2, (No.2), pp.235-245.
- Disemadi, Hari S. (2019). Kontrak Build Operate Transfer Sebagai Sarana Mewujudkan Kesejahteraan Rakyat. *Jurnal Komunikasi Hukum (JKH)*, Vol.5, (No.2), pp.126-138.

- Nikmah, Mahfudzotin., Disemadi, Hari Sutra., & Purwanti, Ani. (2020). Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Rumah Melalui Kredit Pemilikan Rumah Secara Over Credit Di Bawah Tangan. *JCH (Jurnal Cendekia Hukum)*, Vol.6, (No.1), pp.13-28.
- Arjana, I Nengah Budi., & Purwanto, I Wayan Novy. (2019). Pola Penyelesaian Sengketa Addendum Dalam Kontrak Pemborongan. *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum*, Vol.7, (No.10), pp.1-12.
- Purbowicaksono, P. (2020). Kontrak Build Operate Transfer (BOT) sebagai Perjanjian Kebijakan antara Pemerintah dengan Pihak Swasta. *JURNAL RECHTENS*, Vol.9, (No.1), pp.19-30.
- Yorisca, Y. (2020). Pembangunan Hukum Yang Berkelanjutan: Usaha Mencapai Pembangunan Nasional Yang Berkelanjutan. *Jurnal Legislasi Indonesia*, Vol.17, (No.1), pp.98-111.
- Darwis, H. (2012). Hubungan Hukum dalam Perjanjian Pemborongan. *Masalah-Masalah Hukum*, Vol.41,(No.1), pp.65-72.
- BUKU
- Djumialjdi. (1996). *Hukum Bangunan, Dasar-Dasar Hukum Dalam Proyek dan Sumber Daya Manusia*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Fuady, M. (2001). *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Khairandy, R. (2003). *Iktikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*. Jakarta: Pascasarjana Fakultas Hukum Indonesia.
- Triyanto, D. (2004). *Hubungan Kerja di Perusahaan Jasa Konstruksi*. Bandung: Mandar Maju.

DISERTASI

- Christiady, M. (2021). *Penguasaan hak atas tanah adat secara melawan hukum oleh Pemerintah untuk kepentingan umum terkait adanya daluwarsa dan pelepasan hak (rechtsverwerking)*. Universitas Pelita Harapan.