

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian perjanjian

Berdasarkan Pasal 1313 BW, disebutkan bahwa suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih (definisi dengan konteks perikatan yang lahir dari kontrak atau persetujuan).

Perjanjian (sering disebut sebagai kontrak dalam pergaulan bisnis sehari-hari) diliputi oleh berbagai istilah yang bagi banyak pihak dapat menimbulkan kebingungan atau malah dianggap sama, padahal hakekatnya berbeda. Maka dari itu, sebagai langkah awal ada baiknya diperkenalkan dahulu perbedaan istilah yang ada dalam hukum perjanjian yang diuraikan berikut ini.³ Dengan demikian menurut para ahli bahwa perjanjian didefinisikan sebagai berikut: Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Hakekat antara perikatan dan perjanjian pada dasarnya sama, yaitu merupakan hubungan hukum antara pihak-pihak yang diikat didalamnya, namun pengertian perikatan lebih luas dari perjanjian, sebab hubungan hukum yang ada

dalam perikatan munculnya tidak hanya dari perjanjian tetapi juga dari aturan perundang-undangan.

Hal lain yang membedakan keduanya adalah bahwa perjanjian pada hakekatnya merupakan hasil kesepakatan para pihak, jadi sumbernya benar-benar kebebasan pihak-pihak yang ada untuk diikat dengan perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdara. Sedangkan perikatan selain mengikat karena adanya kesepakatan juga mengikat karena diwajibkan oleh undang undang, contohnya perikatan antara orangtua dengan anaknya muncul bukan karena adanya kesepakatan dalam perjanjian diantara ayah dan anak tetapi karena perintah Undang-undang.

2. Pembagian Definisi Perjanjian

a. Pengertian perjanjian menurut para ahli

Secara umum, bahwa perjanjin itu adalah “suatu perbuatan hukum dimana seorang atau lebih mengingatkan dirinya terhadap seorang lain atau lebih”. Menurut R wirjono Prodjodikoro menyebutkan sebagai berikut “suatu perjanjian diartikan sebagai suatu perbuatan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak , dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.⁴

Menurut pendapat A,Qirom Samsudin Meliala bahwa perjanjian adalah “suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau

dimana seorang lain itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dalam kitab undang undang hukum Perdata terjemahan R subekhi dan R Tjitrosudibio tidak dipakai istilah perjanjian melainkan yang dipakai adalah perikatan sebagaimana disebut dalam Pasal 1233 KUH Perdata Jadi kedua istilah tersrbut sama artinya. tetapi menurut pendapat R. Wirjono Prodjodikoro bahwa perjanjian dan persetujuan adalah berbeda. persetujuan adalah suatu kata sepakat antara dua pihak atau lebih mengenai harta benda kekayaan mereka yang bertujuan mengikat kedua belah pihak, sedangkan perjanjian adalah suatu perhubungan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau di anggap berjanji ntuk melakukan sesuatu. Hal sedangkan pihak yang lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu Dari kedua definisi yang di kemukakan oleh R. subekti dan R. Wirjono prodjodikoro diatas pada dasarnya tidak ada perbedaan yang tidak prinsipil Adanya perbedaan tersebut hanya terletak pada redaksi kalimat yang dipilih untuk mengutarakan maksud dan pengertiannya saja . yang pasti dari perjanjian itu kemudian akan menimbulkan suatu hubungan antara kedua orang atau keduapihak tersebut.⁵

Jadi perjanjian dapat menerbitkan perikatan diantara kedua orang atau kedua pihak yang membuatnya itu, di dalam menampakkan atau mewujudkan bentuknya ,perjanjian dapat berupa suatu dangkain perkataan

yang mengandung janji janji atau kesangupan yang di ucapkan tu di tuliskan.

Dengan demikian hubungan antara perikatan dengan perjanjian adalah bahwa perjamjian itu dapat menimbulkan perikatan dikalangan para pihak yang mengadakan perjamjiawn itu. Jadi perjajian adalah merupakan salah satu sumber perikatan disamping sumber sumber perikatan lainnya, perjanjian disebut sebagai persepakatan atau persetujuan, sebab para pihak yang membuatnya tentunya menyepakati isi dari perjanjian yang dibuat untuk melaksanakan sesuatu prestasi tertentu.

3. Subjek dan Objek Perjanjian

Dilihat dari bentuk perjanjian, maka yang termasuk dalam subjek perjanjian antara lain:

- a) Orang yang membuat perjanjian harus cakap atau mampu melakukan perbuatan hukum tersebut, siapapun yang menjadi para pihak dalam suatu perjanjian harus memenuhi syarat bahwa mereka adalah cakap untuk melakukan perbuatan hukum.
- b) Ada kesepakatan yang menjadi dasar perjanjian yang harus dicapai atas dasar kebebasan menentukan kehendaknya (tidak ada paksaan, kekhilafan, atau penipuan), dengan adanya kesepakatan diantara kedua belah pihak yang membuat

perjanjian, maka perjanjian itu mengikat mereka yang membuatnya.

Apabila perjanjian tidak memenuhi syarat subjektif akibat hukumnya perjanjian tersebut dapat dibatalkan (*veerneetigbaar*), artinya perjanjian tersebut batal jika ada yang memohonkan pembatalan. Sedangkan untuk objek perjanjian, dinyatakan bahwa suatu perjanjian haruslah mempunyai objek tertentu, sekurang-kurangnya objek tersebut dapat ditentukan. Bahwa objek tersebut dapat berupa benda yang sekarang ada dan benda yang nanti akan ada. Sehingga dapat disimpulkan syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk menjadi objek perjanjian, antara lain:⁶

- 1) Barang-barang yang dapat diperdagangkan (Pasal 1332 KUHPerdara),
- 2) Suatu barang yang sedikitnya dapat ditentukan jenisnya (Pasal 1333 KUHPerdara). Tidak menjadi halangan bahwa jumlahnya tidak tentu, asal saja jumlah itu di kemudian hari dapat ditentukan atau dihitung.
- 3) Barang-barang yang akan ada dikemudian hari (Pasal 1334 ayat 2 KUHPerdara).

Sedangkan barang-barang yang tidak boleh menjadi objek perjanjian adalah:

- 1) Barang-barang di luar perdagangan, misalnya senjata resmi yang dipakai negara,

⁶ Mariam Darus Badruzaman, *Hukum Perdata Tentang Perikatan*, Penerbit Fakultas Hukum USU, Medan, 1974, hlm. 166.

- 2) Barang-barang yang dilarang oleh undang-undang, misalnya narkotika,
- 3) Warisan yang belum terbuka.

Menurut Subekti, mengenai objek perjanjian ditentukan bahwa:

- 1) Apa yang dijanjikan oleh masing-masing pihak harus cukup jelas untuk menetapkan kewajiban masing-masing.
- 2) Apa yang dijanjikan oleh masing-masing pihak tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum atau kesusilaan.

Perjanjian yang tidak memenuhi syarat objektif, akibat hukumnya adalah perjanjian tersebut batal demi hukum (*nietigbaar*). Artinya dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan.

4. Syarat Sahnya Perjanjian

KUH Perdata menentukan empat syarat yang harus ada pada setiap perjanjian, sebab dengan dipenuhinya syarat syarat inilah suatu perjanjian itu berlaku sah. Adapun keempat syarat sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata tersebut adalah:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya,

3. Suatu hal tertentu,
4. Suatu sebab yang halal.

Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya dengan kata sepakat dimaksudkan bahwa kedua subjek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, para pihak setuju atau serisa sekata mereka mengenai hal hal yang pokok dari perjanjian yang di adakan itu. Apa yang di kehendaki oleh pihak yang satu jugadikehendaki pihak lain. Mereka menghendaki sesuatu hal yang sama secara timbal balik, misalnya seorang penjualsuatu benda untuk mendapatkan uang, sedangkan si pembeli mengiginkan benda itu dari yang menjualnya.⁷

- a. Dalam hal ini kedua belah pihak dalam suatu perjanjian harus mempunyai kemauan yang bebas untuk mengikatkan diri dan kemauan itu harus di nyatakan,
- b. Kecakapan untuk membuat perjanjian. Kecakapan disini orang yang cakap yang dimaksudkan adalah mereka yang telah berumur 21 tahun atau belum berumur 21 tahun tetapi telah pernah kawin. Menurut Pasal 330 BW dimana anak yang belum mencapai umur 21 tahun atau tidak kawin sebelumnya merupakan orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perikatan. Anak SD rata-rata berusia dibawah 21 tahun dan belum kawin sehingga disimpulkan anak SD tersebut adalah pihak yang tidak cakap. Mengenai seorang

perempuan yang masih bersuami setelah dikeluarkan surat edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 1963, maka sejak saat itu seorang perempuan yang masih mempunyai suami telah dapat bertindak bebas dalam melakukan perbuatan hukum serta sudah di perbolehkan menghadap di muka pengadilan tanpa seizin suami,⁸

- c. Suatu hal tertentu maksudnya adalah sekurang kurangnya macam atau jenis benda dalam perjanjian itu sudah di tentukan, misalnya jual beli beras sebanyak 100 kilogram adalah di mungkinkan asal disebut macam atau jenis dan rupanya , sedangkan jual beli beras 100 kilogram tanpa disebutkan macam atau jenis , warna dan rupanya dapat dibatalkan,
- d. Suatu sebab yang halal dengan syarat ini dimaksudkan adalah tujuan dari perjanjian itu sendiri. Menurut Pasal 1337 KUHPdata, yang bunyinya *"suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh Undang-undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum"*.

Dengan demikian dapat dijelaskan syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh mereka yang membuat perjanjian, yaitu sepakat mereka yang mengingatkan diri, hal ini meliputi kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya dengan kecakapan pihak yang membuat perjanjian. Kedua adalah kecakapan untuk membuat perjanjian dinamakan syarat subjektif. Dari

syarat-syarat sahnya perjanjian tersebut di atas, salah satu syarat tersebut mengenai subjek perjanjian. Syarat subjek sendiri merupakan suatu syarat yang menyangkut pada subjek-subjek perjanjian itu. Apabila syarat subjek tidak dipenuhi, maka perjanjinya bukan batal demi hukum tetapi salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian itu dibatalkan. Syarat ketiga dan syarat keempat yaitu suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal jika tidak di penuhi.

Kemudian dalam hal pelaksanaan perjanjian, Setelah perjanjian atau kontrak ditandatangani oleh para pihak, maka terdapat tiga hal yang perlu diperhatikan oleh para pihak, yaitu pelaksanaan, penafsiran terhadap perjanjian, dan penyelesaian sengketa.

1) Pelaksanaan Perjanjian

Setelah mendatangi perjanjian atau kontrak, berarti telah terjalin hubungan hukum antar para pihak. Hal penting yang harus diperhatikan dalam melaksanakan suatu perjanjian adalah pemenuhan hak dan kewajiban masing-masing pihak. Tujuannya supaya tidak menimbulkan kerugian dari salah satu pihak terhadap pihak yang lainnya.

Dalam prakteknya bisa saja terjadi keterlambatan pemenuhan kewajiban, ketidakmampuan dalam memenuhi sebagian atau semua kewajiban yang diatur dalam perjanjian. Jika hal tersebut terjadi, sangat dianjurkan untuk segera memberitahukan kepada pihak lainnya. Dengan demikian, akan

muncul itikad baik dari pihak yang tidak mampu memenuhi kewajibannya. Hal ini akan sangat membantu bahkan bisa menjadi faktor yang menguntungkan bagi dirinya saat timbul gugatan di pengadilan.

Apabila pada saat pelaksanaan perjanjian berlangsung, ternyata terdapat hal-hal yang belum cukup diatur dalam perjanjian tersebut, maka hal-hal yang belum cukup diatur tersebut dapat dimusyawarahkan oleh para pihak dan setelah tercapai suatu mufakat atau kesepakatan, ketentuan-ketentuan tambahan tersebut harus dituangkan dalam bentuk tertulis, seperti halnya perjanjian yang telah dibuat.

2) Penafsiran Isi Perjanjian

Penafsiran tentang isi perjanjian diatur dalam Pasal 1342 KUHPerdara sampai dengan Pasal 1351 KUHPerdara. Pada dasarnya, perjanjian yang dibuat oleh para pihak haruslah dapat dimengerti dan dipahami isinya. Tetapi, dalam kenyataannya banyak perjanjian yang tidak dimengerti oleh para pihak.

5. Asas-asas dalam Perjanjian

Adapun asas-asas dalam perjanjian diantaranya adalah:

1. Asas konsensual,
2. Asas kebebasan berkontrak,
3. Asas *pacta sunt servanda*,
4. Asas itikad baik.

a) Asas konsensuil

Dalam suatu perjanjian berlaku suatu asas yang dinamakan asas konsensuil. Perkataan ini berasal dari perkataan consensus yang berarti sepakat. Ini merupakan asas yang mengandung pengertian bahwa perjanjian yang dibuat itu telah lahir dengan adanya kesepakatan dari para pihak. Adanya asas ini maka perjanjian sudah ada (lahir) dengan adanya kata sepakat dari para pihak yang membuat perjanjian, baik itu dilaksanakan secara lisan maupun secara tertulis. Asas konsensuil tersebut lazimnya disimpulkan dari Pasal 1320 KUHPerdara, menyebutkan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

- 1) Sepakat mereka yang mengikat dirinya;
- 2) Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
- 3) Suatu hal tertentu;
- 4) Suatu sebab yang halal;
- 5) Asas kebebasan berkontrak.

b). Asas kebebasan berkontrak

Pada Pasal 1320 ayat (1) menentukan bahwa perjanjian atau kontrak tidak sah apabila dibuat tanpa adanya konsesus atau sepakat dari para pihak yang membuatnya. Ketentuan tersebut mengandung pengertian bahwa kebebasan suatu pihak untuk menentukan isi

kebebasan berkontrak dibatasi oleh kesepakatan para pihak. Kebebasan berkontrak dari para pihak yang membuat perjanjian itu adalah meliputi perjanjian yang telah diatur oleh undang-undang dan perjanjian-perjanjian jenis baru atau campuran yang belum diatur oleh undang-undang, ataukah perjanjian-perjanjian yang lain, yang akan timbul sekaligus belum ada pengaturannya dalam undang-undang. Asas kebebasan berkontrak berhubungan dengan isi perjanjian, yaitu kebebasan menentukan "apa" dan dengan "siapa" perjanjian itu diadakan. Dalam bentuk perjanjian, secara umum mengenai asas kebebasan berkontrak dapat dijelaskan lebih lanjut tentang asas kebebasan berkontrak ini, yang meliputi:⁹

- 1) Kebebasan setiap orang untuk memutuskan apakah orang tersebut membuat perjanjian atau tidak membuat perjanjian,
- 2) Kebebasan setiap orang untuk memilih dengan siapa akan membuat suatu perjanjian,
- 3) Kebebasan para pihak untuk menentukan bentuk perjanjian,
- 4) Kebebasan para pihak untuk menentukan isi perjanjian,
- 5) Kebebasan para pihak untuk menentukan cara pembuatan perjanjian.

Dengan asas kebebasan berkontrak ini, para pihak yang membuat dan mengadakan perjanjian diperbolehkan untuk menyusun dan membuat kesepakatan atau perjanjian yang melahirkan kewajiban apa saja. Akan tetapi kebebasan itu ada pembatasannya yaitu dibatasi oleh undang-undang tidak boleh bertentangan dengan undang-undang kesusilaan atau dengan ketertiban umum. Sesuai dengan Pasal 1337 KUHPerdata.

c). Asas pacta sunt servanda

Asas ini menjelaskan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Asas ini diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Artinya bagi kedua belah pihak wajib mentaati dan melaksanakan perjanjian yang telah disepakati sebagaimana mentaati Undang-undang. Oleh sebab itu akibat dari asas pacta sunt servanda adalah perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali tanpa atas persetujuan pihak lain. Apabila salah satu pihak dalam perjanjian tidak melaksankannya, maka pihak lain dalam perjanjian tersebut berhak untuk memaksakan

Asas ini diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata, yang menyatakan bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian timbul, kalau pelaksanaan perjanjian menurut kata-kata yang terdapat dalam perjanjian tersebut akan menimbulkan ketidak patutan. Maka perjanjian harus ditafsirkan sedemikian rupa supaya pelaksanaannya memenuhi kepatutan. Dengan perkataan lain, perjanjian tidak dilaksanakan tepat seperti kata-kata dalam perjanjian, tetapi dengan menafsirkan bahwa maksud para pihak dalam perjanjian tersebut adalah lain dari apa yang tertulis. Yang dimaksud dengan "para pihak" adalah menurut anggapan pengadilan, maka melalui penafsiran yang demikian memang banyak yang bisa dicapai dan keuntungannya lagi adalah bahwa maksud "para pihak" tidak tunduk pada kasasi, karena dianggap sebagai fakta.¹⁰

5. Wanprestasi dalam Perjanjian

Wanprestasi Menurut Pasal 1365 KUH Perdata, wanprestasi adalah tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian pada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut. Pada prinsipnya Istilah wanprestasi berasal dari bahasa Belanda yang berarti prestasi buruk, artinya debitur tidak

memenuhi prestasinya sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian. Wanprestasi seorang debitur dapat berupa:

- a. Sama sekali tidak memenuhi prestasi,
- b. Tidak tunai memenuhi prestasinya,
- c. Terlambat memenuhi prestasinya,
- d. Keliru memenuhi prestasinya,

Dalam perjanjian apabila salah satu pihak melakukan salah satu dari bentuk-bentuk wanprestasi, maka untuk pelaksanaan hukumnya Undang-undang menghendaki untuk memberikan pernyataan lalai kepada pihak yang melakukan wanprestasi.¹¹

Wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak pihak itu pokoknya harus secara formal dinyatakan telah lebih dahulu, yaitu dengan memperingatkan salah satu pihak dalam perjanjian bahwa pihak yang lain menghendaki pembayaran seketika atau jangka waktu pendek yang telah ditentukan. Singkatnya, hutang itu harus ditagih dan yang lalai harus ditegur dengan peringatan atau *sommatie*.

Cara pemberian teguran terhadap salah satu pihak yang lalai tersebut telah diatur dalam dalam pasal 1238 KUH Perdata yang menentukan bahwa teguran itu harus dengan surat perintah.atau dengan akta sejenis.

¹¹ D. S. L. L. D. 1970. *Hukum Perjanjian*. PT Intermasa, Jakarta. Hlm. 45

Yang dimaksud dengan surat perintah dalam pasal tersebut adalah peringatan resmi dari juru sita pengadilan, sedangkan yang dimaksud dengan akta sejenis adalah suatu tulisan biasa (bukan resmi), surat maupun telegram yang tujuannya sama yakni untuk memberi peringatan kepada salah satu pihak untuk memenuhi prestasi dalam waktu seketika atau dalam tempo tertentu, sedangkan menurut Ramelan Subekti akta sejenis lazim ditafsirkan sebagai suatu peringatan atau teguran yang boleh dilakukan secara lisan, asal cukup tegas yang menyatakan desakan kepada salah satu pihak agar memenuhi prestasinya seketika atau dalam waktu tertentu.

Seorang debitur dikatakan wanprestasi apabila ia tidak melakukan apa yang diperjanjikan atau melakukan apa yang tidak boleh dilakukan. Wanprestasi yang disebabkan oleh adanya kesalahan salah satu pihak. Luasnya kesalahan meliputi:

- a. Kesengajaan, maksudnya adalah perbuatan yang menyebabkan terjadinya wanprestasi tersebut memang diketahui dan dikehendaki oleh para pihak.
- b. Kelalaian, maksudnya adalah salah satu pihak melakukan suatu kesalahan, akan tetapi perbuatannya itu tidak dimaksudkan untuk terjadinya suatu wanprestasi yang kemudian ternyata menyebabkan terjadinya wanprestasi.¹²

¹² Purwahid Patrik, *Hukum Perdata I (Asas-asas Hukum Perikatan)*, Jurusan Hukum Perdata

Menurut Subekti, wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seseorang debitur dapat berupa empat macam, yaitu:

- 1) Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya,
- 2) Melaksanakan apa yang dijanjikan tetapi tidak sebagaimana dijanjikan,
- 3) Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat,
- 4) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

6. Wanprestasi dan Akibatnya

Tujuan dari segala perjanjian adalah untuk dipenuhi oleh yang berjanji. segala hukum mengatur tingkah laku orang sebagai anggota masyarakat agar ada tata tertib didalamnya dan agar akhirnya masyarakat menemukan keadaan selamat dan bahagia. Keadaan selamat dan bahagia ini akan ada dengan sendirinya, jika semua janji dalam masyarakat dipenuhi oleh anggotanya. Sedangkan letak keperluan suatu hukum perjanjian, sebagian besar mengandung peraturan untuk peristiwa-peristiwa dalam mana orang-orang yang tidak memenuhi janji.¹³

Dalam suatu perjanjian selalu ada prestasi dan kontra prestasi. Prestasi adalah sesuatu yang harus dilaksanakan dalam perjanjian yang bersangkutan. Dengan kata lain, prestasi merupakan pelaksanaan dari hal-hal yang telah diperjanjikan oleh para pihak yang sepakat untuk

dapat melakukan prestasi sesuai dengan yang telah disepakati dalam perjanjian, maka akan menimbulkan sengketa dalam perjanjian tersebut.²⁰

Sengketa dalam suatu perjanjian tidak akan terjadi jika masing-masing pihak melaksanakan apa yang telah disepakati dalam perjanjian yang telah dibuat. Tetapi, terkadang tidak semua pihak dalam perjanjian dapat melaksanakan kewajibannya, baik karena kesengajaan atau kelalaian. Apabila salah satu pihak dalam perjanjian melakukan suatu kesalahan atau kelalaian sehingga mengakibatkan tidak terlaksananya prestasi sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian, maka ia dapat digugat karena telah melakukan wanprestasi. Wanprestasi dapat berwujud tiga macam, yaitu sebagai berikut.

- 1) Pihak berwajib sama sekali tidak melaksanakan kewajiban,
- 2) Pihak berwajib terlambat dalam melaksanakan kewajiban.
- 3) Pihak berwajib melaksanakan kewajiban, tetapi tidak secara yang semestinya atau tidak sebaik-baiknya.²¹

Seseorang dapat dikatakan melakukan wanprestasi dalam pelaksanaan suatu perjanjian, jika melakukan hal-hal berikut.

- 1) Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya.
- 2) Melakukan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikannya.
- 3) Melakukan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak tepat waktu.

Seorang debitur dikatakan dalam keadaan wanprestasi, dapat dilihat pada Pasal 1238 KUHPerdara yang berbunyi: bahwa si berhutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai atau demi perkataan sendiri menetapkan bahwa si berhutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan. Pasal tersebut menegaskan bahwa debitur dalam keadaan lalai (wanprestasi) harus terlebih dahulu diberi peringatan lalai yang berupa teguran atau pernyataan. Adapun pernyataan tersebut dapat berupa surat perintah, surat penagihan, atau akta sejenis dan demi perikatannya sendiri.

Persoalan lain adalah apakah setelah ada surat penagihan dan waktu untuk pelaksanaan janji sudah lampau, si berwajib masih berhak untuk melaksanakan janji kembali demi memperbaiki kelalaian. Para ahli hukum berpendapat bahwa apabila si berhak menyatakan masih bersedia menerima pelaksanaan perjanjian, maka perjanjian masih saja dapat dilaksanakan.

7. Hapusnya perjanjian

Hapusnya perjanjian dapat disebabkan oleh beberapa hal yaitu:¹⁴

- 1) Ditentukan para pihak,
- 2) Undang-undang menentukan batas waktunya,
- 3) Pernyataan penghentian perjanjian,
- 4) Karena putusan hakim,

- 5) Tujuan telah tercapai,
- 6) Karena persetujuan kedua belah pihak.

8. Hambatan-hambatan Dalam Pelaksanaan Perjanjian

Suatu perjanjian dalam pelaksanaannya ada kemungkinan tidak sesuai dengan yang diperjanjikan atau mungkin tidak dapat dilaksanakan karena adanya hambatan-hambatan dalam pelaksanaannya. Hambatan-hambatan dalam pelaksanaan perjanjian adalah sebagai berikut:

1. Keadaan memaksa (*overmacht*)

Overmacht atau keadaan memaksa. Untuk dapat dikatakan suatu keadaan memaksa itu diluar kekuasaannya si berhutang dan memaksa, keadaan yang telah timbul pada waktu perjanjian itu dibuat, setidaknya dipikul resikonya oleh si berhutang.

Resiko adalah kewajiban memikul kerugian yang disebabkan karena suatu kejadian di luar kesalahan salah satu pihak. Pengaturan overmacht secara umum termuat dalam bagian umum buku III KUH Perdata yang dituangkan dalam Pasal 1244 dan 1245.¹⁵

Dari kedua Pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa keadaan memaksa adalah debitur terhalang dalam memenuhi prestasinya karena suatu keadaan yang tidak terduga terlebih dahulu dan tak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya maka debitur dibebaskan untuk mengganti biaya, rugi dan bunga.

Akibat dari *Overmacht* (*Force majeure*) yaitu:

- a) Kreditur tidak dapat minta pemenuhan prestasi (pada *overmacht* sementara pada sampai berakhirnya *overmacht*),
- b) Gugurnya kewajiban untuk mengganti kerugian,
- c) Pihak lawan tidak perlu minta pemutusan perjanjian (Pasal 1266 tidak berlaku, putusan hakim tidak perlu),
- d) Gugurnya kewajiban untuk berprestasi dari pihak lawan.

B. Tinjauan Umum Perjanjian Pemborongan Pekerjaan

1. Definisi Umum

Sebagai bentuk perjanjian tertentu, maka perjanjian pemborongan tidak terlepas dari ketentuan-ketentuan umum perjanjian yang diatur dalam title I sampai dengan IV Buku III KUH Perdata. Dalam Buku III KUH Perdata, diatur mengenai ketentuan-ketentuan umum yang berlaku terhadap semua perjanjian yaitu perjanjian-perjanjian yang diatur dalam KUH Perdata maupun jenis perjanjian baru yang belum ada aturannya dalam Undang-undang.

Sebagai dasar perjanjian pemborongan bangunan KUHPerdata mengatur dalam Pasal 1601 butir (b) yang berbunyi: "Pemborongan pekerjaan adalah perjanjian, dengan mana pihak yang satu, sipemborong, mengikatkan diri untuk menyelenggarakan suatu pekerjaan bagi pihak yang

Menurut Subekti, pemborongan pekerjaan (*aanneming van werk*) ialah suatu perjanjian, dimana satu pihak menyanggupi untuk keperluan pihak lainnya, melakukan suatu pekerjaan tertentu dengan pembayaran upah yang ditentukan pula. Pemborongan pekerjaan merupakan persetujuan antara kedua belah pihak yang menghendaki hasil dari suatu pekerjaan yang disanggupi oleh pihak lainnya, atas pembayaran sejumlah uang sebagai harga hasil pekerjaan. Tidaklah penting bagi pihak yang memborongkan pekerjaan bagaimana pihak yang memborong pekerjaan mengerjakannya, karena yang dikehendaki adalah hasil dari pekerjaan tersebut, yang akan diserahkan kepadanya dalam keadaan baik (mutu dan kualitas/kwantitas) dalam jangka waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian.¹⁶

Perjanjian pemborongan bangunan dapat dilaksanakan secara tertutup, yaitu antar pemberi tugas dan kontraktor atau terbuka yaitu melalui pelelangan umum atau tender. Lain halnya dengan pemborongan bangunan milik pemerintah dimana harus diadakan upaya pelelangan. Kontrak kerja bangunan dapat dibedakan dalam 2 jenis yaitu:

- a). Kontraktor hanya melakukan pekerjaan saja, sedangkan bahan-bahannya disediakan oleh pemberi tugas,
- b). Kontraktor melakukan pekerjaan dan juga menyediakan bahan-bahan bangunan.

Dalam hal kontraktor hanya melakukan pekerjaan saja, jika barangnya musnah sebelum pekerjaan diserahkan, maka ia bertanggung

jawab dan tidak dapat menuntut harga yang diperjanjikan kecuali musnahnya barang itu karena suatu cacat yang terdapat di dalam bahan yang disediakan oleh pemberi tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1606 dan 1607 KUH Perdata.¹⁷

Menurut Subekti, Undang-Undang Membagi perjanjian untuk melakukan pekerjaan dalam tiga macam yaitu:

a) Perjanjian untuk melakukan jasa-jasa tertentu:

Adalah perjanjian dimana satu pihak menghendaki dari pihak lainnya dilakukan suatu pekerjaan untuk mencapai tujuan, untuk mana ia bersedia membayar upah, sedangkan apa yang akan dilakukan untuk mencapai tujuan tersebut sama sekali tergantung pada pihak lainnya.

b). Perjanjian kerja / perburuhan

Adalah perjanjian dimana pihak yang satu, si buruh mengikatkan dirinya untuk dibawah perintah pihak yang lainnya yaitu si majikan, untuk suatu waktu tertentu, melakukan pekerjaan dengan menerima upah.

c). Perjanjian pemborongan pekerjaan

Adalah perjanjian dimana pihak yang satu, si pemborong mengikatkan diri untuk menyelenggarakan suatu pekerjaan bagi pihak yang memborongkan dengan menerima suatu harga yang ditentukan. Dilihat dari obyeknya, perjanjian pemborongan

bangunan mirip dengan perjanjian lain yaitu perjanjian kerja dan perjanjian melakukan jasa, yaitu samasama menyebutkan bahwa pihak yang satu menyetujui untuk melaksanakan pekerjaan pihak lain dengan pembayaran tertentu. Perbedaannya satu dengan yang lainnya ialah bahwa pada perjanjian kerja terdapat hubungan kedinasan atau kekuasaan antara buruh dengan majikan. Pada pemborongan bangunan dan perjanjian melakukan jasa tidak ada hubungan semacam itu, melainkan melaksanakan pekerjaan yang tugasnya secara mandiri.

Ketentuan pemborongan pada umumnya diatur dalam Pasal 1601 sampai dengan Pasal 1617 KUH Perdata. Perjanjian pemborongan bangunan juga memperhatikan berlakunya ketentuan-ketentuan perjanjian untuk melakukan pekerjaan, khususnya bagi bangunan yang diatur dalam KUH Perdata yang berlaku sebagai hukum pelengkap peraturan tersebut pada umumnya mengatur tentang hak-hak dan kewajiban pemborong yang harus diperhatikan baik pada pelaksanaan perjanjian, dan berakhirnya perjanjian.¹⁸

2. Bentuk Perjanjian Pemborongan Pekerjaan

Perjanjian pemborongan bersifat konsensual, artinya perjanjian pemborongan lahir sejak adanya kata sepakat antara kedua belah piha,

yaitu pihak yang memborongkan dengan pihak pemborong mengenai suatu karya dan harga borongan/kontrak.

Dengan adanya kata sepakat tersebut, perjanjian pemborongan mengikat kedua belah pihak artinya para pihak tidak dapat membatalkan perjanjian tanpa persetujuan pihak lainnya. Perjanjian pemborongan bentuknya bebas (*vormvrij*) artinya perjanjian pemborongan dapat dilakukan secara lisan maupun tertulis.

Dalam prakteknya, apabila perjanjian pemborongan menyangkut harga borongan kecil, biasanya perjanjian pemborongan dibuat secara lisan, sedangkan apabila perjanjian pemborongan dengan biaya agak besar maupun besar, perjanjian pemborongan dibuat secara tertulis, baik dengan akta dibawah tangan maupun dengan akta otentik (akta notaris) sebagai pembuktian serta upaya kekuatan hukum dalam perjanjian.¹⁹

3. Jenis Perjanjian Pemborongan Pekerjaan

Menurut cara terjadinya perjanjian pemborongan pekerjaan dapat dibedakan dalam:

- a) Perjanjian pemborongan pekerjaan yang diperoleh sebagai hasil pelelangan atas dasar penawaran yang diajukan,
- b) Perjanjian pemborongan pekerjaan atas dasar penunjukkan,
- c) Perjanjian pemborongan pekerjaan yang diperoleh sebagai

Sedangkan menurut cara penentuannya harganya perjanjian pelaksanaan pemborongan itu dapat dibedakan atas tiga (3) bentuk utama sebagai berikut:

- a) Perjanjian pelaksanaan pemborongan dengan harga pasti (*fixed price*). Disini harga pemborongan telah ditetapkan secara pasti, ialah baik mengenai harga kontrak maupun harga satuan,
- b) Perjanjian pelaksanaan pemborongan dengan ketentuan harga lumpsum. Disini harga borongan diperhitungkan secara keseluruhan,
- c) Perjanjian pelaksanaan pemborongan atas dasar satuan (*unit price*), yaitu harga yang diperhitungkan untuk setiap unit. Disini luas pekerjaan ditentukan menurut jumlah perkiraan jumlah unit,
- d) Perjanjian pelaksanaan pemborongan atas dasar jumlah biaya dan upah (*costplus fee*). Disini pemberi tugas akan membayar pemborongan dengan jumlah biaya yang

C. Tinjauan Umum Tantang Embung

1. Pengertian Embung

Embung adalah bangunan konservasi air berbentuk kolam untuk menampung air hujan dan air limpasan (*run off*) serta sumber air lainnya untuk mendukung usaha pertanian (pangan/hortikultura), perkebunan dan peternakan.

Embung merupakan salah satu teknik pemanenan air (*water harvesting*) yang sangat sesuai di segala jenis agroekosistem. Di lahan rawa namanya *pond* yang berfungsi sebagai tempat penampungan air drainase saat kelebihan air di musim hujan dan sebagai sumber air irigasi pada musim kemarau. Sementara pada ekosistem tadah hujan atau lahan kering dengan intensitas dan distribusi hujan yang tidak merata, embung dapat digunakan untuk menahan kelebihan air dan menjadi sumber air irigasi pada musim kemarau. Secara operasional sebenarnya embung berfungsi untuk mendistribusikan dan menjamin kontinuitas ketersediaan pasokan air untuk keperluan tanaman ataupun ternak di musim kemarau dan penghujan.²⁰

Kemudian yang berkaitan dengan embung adalah dam parit yaitu suatu bangunan konservasi air berupa bendung kecil pada parit-parit alamiah atau sungai-sungai kecil yang dapat menahan air dan meningkatkan tinggi muka air untuk disalurkan sebagai air irigasi.

2. Persyaratan Pembuatan Embung

- a. Daerah pertanian lahan kering, perkebunan serta peternakan yang memerlukan pasokan air dari embung sebagai suplesi air irigasi,
- b. Air tanahnya sangat dalam,
- c. Bukan lahan berpasir,
- d. Terdapat sumber air yang dapat ditampung baik berupa air hujan, aliran permukaan dan mata air atau parit atau sungai kecil.
- e. Wilayah sebelah atasnya mempunyai daerah tangkapan air atau wilayah yang mempunyai sumber air untuk dimasukkan ke embung, seperti mata air, sungai kecil atau parit dan lain sebagainya.

Dalam penyusunan desain embung perlu diperhatikan hal-hal sebagai berikut:

- a. Melakukan observasi lapangan untuk menentukan konstruksi embung yang paling sesuai dengan kondisi lokasi setempat. Misalnya pada kondisi tanah yang porus, dinding embung harus lebih kuat dan kedap air. Embung dapat dibangun dengan memanfaatkan alur alami, saluran drainase, menampung mata air atau menggali tanah, atau langsung menampung air hujan.
- b. Menentukan letak geografis embung. Dalam menentukan letak embung harus diperhatikan posisi lahan dan areal pertanaman, lokasi sumber air, ketinggian dan kemiringan lahan. Sebaiknya letak embung

pengaliran air ke lahan pertanian/peternakan dapat dilakukan dengan sistem gravitasi.

- c. Daerah atas calon lokasi embung sebaiknya merupakan daerah tangkapan air hujan, yang aliran permukaannya dapat diarahkan masuk ke embung.

Pelaksanaan pembuatan embung dilakukan dalam beberapa tahap antara lain:

- a. Disain Embung. Bentuk permukaan embung disesuaikan dengan kondisi di lapangan. Volume galian merupakan volume air yang akan ditampung. Besaran volume yang dibuat minimal 170 m³. Besaran volume embung ini akan tergantung kepada konstruksi embung yang akan digunakan atau ada partisipasi dari masyarakat. Embung dengan konstruksi sederhana (tanpa memperkuat dinding) dimungkinkan akan lebih luas dari volume minimal tersebut.
- b. Penggalan. Penggalan dapat pula dilakukan di dekat alur alami/saluran drainase/mata air untuk dapat dijadikan sebagai sumber pengisian air ke dalam embung.
- c. Dinding pinggir embung dibuat miring atau tegak dengan kedalaman 2 s/d 2,5 m (tergantung kondisi lapangan). Tanggul dibuat agak tinggi untuk menghindari kotoran yang terbawa air limpasan.
- d. Memperkokoh dinding embung. Prinsip tahapan ini adalah agar

bocor. Jika struktur tanah yang ada kuat dan memungkinkan air di embung tidak bocor, maka kegiatan ini tidak diperlukan. Untuk memperkuat dinding embung, ada beberapa bahan yang bisa digunakan tergantung dari bahan/material yang mudah diperoleh di lokasi dan biaya yang tersedia. Adapun bahan/material yang dapat dipakai untuk dinding embung antara lain pasangan batu bata, pasangan batu kali, pasangan beton. Proses pembuatan dinding embung seperti membangun kolam, kemudian permukaan dinding embung dapat dilapisi dengan adukan pasir dan semen. Jika diperlukan dasar embung dapat dipasang batu bata/batu kali yang dilapisi semen agar tidak bocor. Untuk mengurangi longsor pada dinding embung, dapat dibuat tangga atau undakan di sekeliling dinding selain dapat juga berfungsi untuk mempermudah pengambilan air.²¹

- e. Pembuatan saluran pemasukan berupa sudetan dari saluran air ke embung sangatlah penting. Saluran pemasukan dibuat untuk mengarahkan aliran air yang masuk ke dalam embung, sehingga tidak merusak dinding/tanggul. Saluran pemasukan ini dapat dilengkapi dengan pintu pembuka/penutup berupa sekat balok yang mudah dibuka dan ditutup.
- f. Membuat pelimpas air/saluran pembuangan (*outlet*). Pelimpas air sangat diperlukan bagi embung yang dibuat pada alur alami atau

mengalirkan air berlebih. Demikian pula pembuatan saluran pembuangan bagi embung.

3. Operasional dan Pemeliharaan Embung

Operasional dan pemeliharaan embung yang telah selesai dibangun dilakukan oleh petani/kelompok tani pengelola embung. Pemanfaatan air embung dilakukan dengan membuat Jaringan/Saluran Air ke lahan usahatani. Ada beberapa cara untuk mengairi lahan usahatani, antara lain:²²

- a. Apabila lahan bertopografi miring (lereng), maka air dapat dialirkan dari petak ke petak lahan usahatani secara gravitasi.
- b. Apabila lahan agak datar, maka dapat digunakan teknik irigasi pompa (bertekanan seperti tetes, sprinkler, atau disalurkan langsung ke lahan), atau dengan alat manual lainnya.

Kebutuhan air tanaman harus menjadi acuan utama dalam pemberian air irigasi suplementer. Untuk menjaga keberlanjutan embung, maka beberapa komponen pemeliharaan embung yang perlu mendapatkan perhatian antara lain:

- a. Mengurangi kehilangan air karena adanya penguapan. Untuk mengurangi kehilangan air oleh penguapan dapat dilakukan dengan, antara lain:

- 1). Buat tiang peneduh di pinggir bibir embung kemudian di atas embung dibuat anyaman untuk media rambatan tanaman dan ditanami dengan tanaman merambat.
- 2). Tiang penahan angin disamping embung (*wind breaker*) pada sisi datangnya angin dan bisa ditanam tanaman merambat atau pohon sebagai pengganti tiang.
- 3). Memelihara/Melindungi Embung Pemagaran sementara untuk mencegah gangguan ternak terhadap tanggul embung. Pengangkatan endapan Lumpur. Perbaikan tanggul yang bocor. Tidak membuang sampah padat / cair ke dalam embung.