

BAB III

BERAKHIRNYA KONTRAK KERJA KONSTRUKSI

A. Berakhirnya Kontrak Kerja Kontruksi

Kontrak kerja konstruksi dapat berakhir dalam hal-hal sebagai berikut:

1. Pekerjaan telah diselesaikan oleh kontraktor/pemborong setelah masa pemeliharaan selesai atau dengan kata lain pada penyerahan kedua dan harga borongan telah dibayar oleh pihak yang memborongkan. Dalam tahap penyerahan pertama maupun penyerahan kedua dibedakan atas:
 - a. Penyerahan pertama meliputi penyerahan pekerjaan fisik setelah pekerjaan selesai 100%.
 - b. Penyerahan kedua meliputi penyerahan hasil pekerjaan setelah masa pemeliharaan selesai.
2. Pembatalan kontrak Menurut Pasal 1611 KUH Perdata dijelaskan bahwa pihak yang memborongkan jika dikehendakinya demikian, boleh menghentikan pemborongannya, meskipun pekerjaannya telah dimulai, selama ia memberikan ganti rugi sepenuhnya kepada si pemborong untuk segala biaya yang telah dikeluarkannya guna pekerjaannya serta untuk keuntungan yang terhilang karenanya.
3. Kematian kontraktor/pemborong Menurut pasal 1612 KUH Perdata dijelaskan bahwa pekerjaan berhenti dengan meninggalnya si pemborong. Disini pihak yang memborongkan harus membayar pekerjaan yang telah diselesaikan, juga bahan-bahan yang telah disediakan. Demikian juga ahli waris pemborong tidak boleh melanjutkan pekerjaan tersebut tanpa seizin

yang memborongkan, maka kontrak tidak berakhir. Oleh karena itu ahli waris dari yang memborongkan harus melanjutkan atau membatalkan dengan kata sepakat kedua belah pihak. Pada waktu sekarang kontraktor/pemborong adalah berbentuk badan hukum, maka meninggalnya pemborong, perjanjian pemborongan tidak akan berakhir karena pekerjaan dapat dilanjutkan anggota yang lain dari badan hukum tersebut.

4. 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 dan dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang akan hal tersebut yaitu penilai, notaris dan sebagainya.
5. Pemutusan kontrak Pemutusan kontrak biasanya karena terjadinya wanprestasi. Pemutusan kontrak dapat dilakukan baik oleh pengguna jasa maupun penyedia jasa.
 - a. Pemutusan kontrak oleh pengguna jasa:
 - 1) Penyedia jasa tidak mampu menyelesaikan pekerjaan walaupun sejak masa berakhirnya pelaksanaan pekerjaan diberikan kesempatan tambahan waktu untuk menyelesaikan pekerjaannya
 - 2) Penyedia jasa gagal untuk melakukan serah terima pekerjaan oleh karena adanya aspek yang tidak terpenuhi baik dari spesifikasi

pekerjaannya, progres kerjanya belum rampung dan aspek lainnya.

- 3) Penyedia jasa lalai melaksanakan pekerjaannya meskipun telah diberikan teguran berkali-kali oleh pengguna jasa.
- 4) Penyedia jasa dalam keadaan pailit
- 5) Penyedia jasa terbukti melakukan kecurangan, pemalsuan dalam proses pelaksanaan kontrak berdasarkan keputusan hakim yang berkekuatan tetap
- 6) Apabila terdapat pengaduan tentang penyimpangan prosedur dan dinyatakan benar oleh instansi yang berwenang.

b. Pemutusan kontrak oleh penyedia jasa :

- 1) Apabila pengguna jasa gagal melakukan pembayaran tagihan angsuran sesuai dengan yang disepakati sebagaimana tercantum dalam isi kontrak
- 2) Apabila pengguna jasa gagal mematuhi keputusan akhir dalam penyelesaian perselisihan
- 3) Apabila pihak pengguna jasa dinyatakan pailit
- 4) Pengguna jasa ikut campur terlalu jauh dan menghalang-halangi pekerjaan penyedia jasa.

B. Pemutusan Sepihak Kontrak Kerja Konstruksi

Secara umum pemutusan sepihak dalam suatu kontrak merupakan salah satu cara untuk membatalkan kontrak oleh karena terjadinya wanprestasi dari salah satu pihak. Dilihat dari Pasal 1338 KUH Perdata yang mengatur mengenai asas-asas

kontrak, dimana pada ayat (2) dinyatakan bahwa “persetujuanpersetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-Undang dinyatakan cukup untuk itu”. Sehingga seharusnya kontrak itu tidak dapat dibatalkan/diputus sepihak, karena jika kontrak tersebut dapat dibatalkan sepihak maka kontrak tersebut dianggap tidak sah dan tidak mengikat para pihak yang membuatnya. Pasal 1266 KUH Perdata menyatakan bahwa terdapat keharusan untuk meminta pembatalan kontrak kepada hakim. Sehingga kelalaian/wanprestasi salah satu pihak bukan merupakan syarat batal, melainkan putusan hakim yang membatalkan kontrak tersebut.¹

Namun jika Pasal 1266 KUH Perdata dihubungkan dengan perjanjian pemborongan/kontrak konstruksi, maka pelaksanaan pembatalan melalui pengadilan harus ditempuh lewat prosedur gugatan yang sangat panjang, berbelit, dan melelahkan karena tidak adanya prosedur khusus untuk pembatalan kontrak oleh pengadilan. Akibatnya ketentuan Pasal 1266 KUH Perdata ini dalam praktiknya malah merugikan semua pihak.¹³³ Pasal 1611 KUH Perdata juga turut mengatur bahwa bagi pihak yang memborongkan diberikan hak untuk memutus kontrak ditengah jalan, kendatipun hal tersebut tidak ditentukan dalam kontraknya. Namun untuk itu pihak yang memborongkan harus memberikan penggantian kerugian terhadap pemborong, meliputi biaya yang telah dikeluarkan dan keuntungan yang hilang dari pekerjaan tersebut.

¹ Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2001), hlm.96

Dalam hal ini Pasal 1611 KUH Perdata memberikan hak untuk dapat memutuskan kontrak secara sepihak hanya kepada *bouwheer*, dengan pertimbangan atau dikarenakan pihak *bouwheer* akan mengalami masalah yang lebih besar, apabila suatu pekerjaan konstruksi menjadi terbengkalai.² Adapun teori hukum mengenai pembatalan/pemutusan sepihak, yaitu repudiasi terhadap perjanjian. Repudiasi adalah pernyataan mengenai ketidaksediaan atau ketidakmampuan untuk melaksanakan kontrak yang sebelumnya telah disetujui, pernyataan mana disampaikan sebelum tiba waktu melaksanakan kontrak tersebut. Repudiasi dalam pengertian itu disebut repudiasi *anticipatory* yang berbeda dengan repudiasi biasa (*ordinary*) yaitu pembatalan yang dinyatakan ketika telah masuk masa pelaksanaan kontrak. Dengan demikian masalah pemutusan secara sepihak dalam kontrak konstruksi timbul karena adanya kebutuhan dari pihak-pihak didalamnya, khususnya pihak yang memborongkan untuk dapat memutuskan kontrak tanpa melalui prosedur yang lama atau berbelit-belit, sebab semakin lama suatu proyek konstruksi dibiarkan bermasalah akan semakin besar kerugian yang diderita pihak yang memborongkan tersebut.

Konsekuensi yuridis dari adanya repudiasi atas suatu kontrak adalah dapat menunda atau bahkan membebaskan pihak lain dari kewajiban melaksanakan prestasi dari kontrak tersebut, dan disisi lain memberikan hak kepada pihak yang dirugikan untuk dapat segera menuntut ganti rugi, sungguhpun kepada pihak yang melakukan repudiasi belum jatuh tempo untuk melaksanakan kewajibannya

² *Op.cit*, hlm.29

berdasarkan kontrak. Suatu tindakan repudiasi atas suatu kontrak dapat diwujudkan dengan cara yaitu :

1. Repudiasi secara tegas

Maksudnya pihak yang menyatakan kehendaknya dengan tegas bahwa dia tidak ingin melaksanakan kewajibannya yang terbit dari kontrak.

2. Repudiasi secara inklusif

Maksudnya dari fakta-fakta yang ada dapat diambil kesimpulan bahwa salah satu pihak telah tidak akan melakukan kewajibannya yang terbit berdasarkan kontrak. Kriteria utama terhadap adanya repudiasi inklusif adalah bahwa pihak yang melakukan repudiasi menunjukkan tindakan atau maksudnya secara logis dan jelas bahwa dia tidak akan melaksanakan kewajibannya yang terbit dari kontrak.

