



**PERUBAHAN KEADAAN SETELAH DIBUATNYA PERJANJIAN
PEMBORONGAN RUMAH HUNI (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH
AGUNG NOMOR. 21 PK/Pdt/2011)**

Qiroatul Anis Ummami*, Bambang Eko Turisno, Suradi
Program Studi S1 Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro
Email: anis.comment@gmail.com

ABSTRAK

Seiring dengan perkembangan zaman, penyedia jasa pemborong sebagai salah satu sarana penyedia jasa guna melengkapi kebutuhan masyarakat untuk memiliki rumah hunian. Akan tetapi, adanya pelanggaran diantaranya keterlambatan waktu penyelesaian, gambar yang tidak sesuai dengan yang diperjanjikan serta kenaikan harga bahan material bangunan yang merubah nilai kontrak perjanjian pembangunan.

Skripsi ini mengangkat tiga permasalahan yaitu pertama Mengapa ada perjanjian pemborongan rumah huni yang tidak mengatur tentang perubahan keadaan setelah adanya perjanjian pemborongan, kedua Bagaimana penyelesaian para pihak dalam hal terjadi perubahan keadaan setelah dibuatnya perjanjian pemborongan rumah huni sedangkan para pihak tidak mengatur dalam perjanjian dan ketiga Bagaimana pendapat hakim terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 21 PK/Pdt/2011 tentang perubahan keadaan setelah dibuatnya perjanjian pemborongan rumah huni.

Penulisan hukum ini menggunakan Metode Pendekatan Yuridis Normatif, dengan metode pendekatan, spesifikasi penelitian, metode pengumpulan data berupa jenis data dan sumber data yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder dan tersier serta metode analisis data.

Berdasarkan pembahasan terhadap hasil penelitian bahwa Pemborongan rumah huni yang tidak mengatur tentang perubahan keadaan setelah adanya perjanjian pemborongan tetap diperbolehkan karena setiap orang memiliki kebebasan berkontrak yaitu orang bebas membuat atau tidak membuat perjanjian, bebas menentukan isi, berlakunya dan syarat-syarat perjanjian, dengan bentuk tertentu atau tidak dan bebas memilih undang-undang mana yang akan dipakainya untuk perjanjian itu dan perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik sesuai dengan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Penyelesaian para pihak dalam hal terjadi perubahan keadaan setelah dibuatnya perjanjian pemborongan rumah huni sedangkan para pihak tidak mengatur dalam perjanjian yakni melalui proses negosiasi pihak pertama dan pihak kedua. Pendapat hakim terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 21 PK/Pdt/2011 tentang perubahan keadaan setelah dibuatnya perjanjian pemborongan rumah huni ditanggung oleh pihak pemborong H. Dukut Indra Mulyanto yang telah terbukti wanprestasi yaitu tidak menyelesaikan pembangunan rumah Syamsudin Norsewan sebagai pihak yang memborongkan sesuai dengan perjanjian. Serta mengenai perubahan keadaan setelah dibuatnya perjanjian pemborongan rumah huni pada putusan tersebut tidak diukur dengan harga emas yang dibagi dua atas risiko perubahan keadaan.

Kata kunci : Perubahan Keadaan, Kenaikkan Harga, Jasa Pemborong

ABSTRACT

Along with the times, the contractor services provider as one means service providers to complete the community needs to have a residential home. However, the violation of which delay the completion time, an image which is not in accordance with the agreement as well as the increase in prices of building materials which change the value of the construction contract.

This thesis raised three issues: first Why is there agreement chartering house habitable which does not regulate the circumstances change after the agreement works, both How to completion of the parties in the event of a change of circumstances after he made an agreement chartering house habitable while the parties are not set in the agreement and third-How opinion of the judges of the Supreme Court Decision No. 21 PK / Pdt / 2011 on changes in the state after chartering agreements made habitable house.

Writing this law using normative juridical approach method, the method of approach, research specification, method of data collection in the form of data types and data sources consisting of primary legal materials, sukender and tertiary as well as methods of data analysis.

Based on the discussion of the results of research that chartering house habitable which does not regulate the circumstances change after the agreement chartering still be allowed for each person memiliki freedom of contract which people are free to make or not make an appointment, free to determine the contents, which, and the terms of the agreement, with certain shape or not and to choose the law which will be worn for the agreement and the agreement must be implemented either in accordance with Article iktikad 1338 Book of the Law of Civil Law. Completion of the parties in the event of changes in the state after he made the house habitable chartering agreement while the parties are not set in the agreement that is negotiated first party and a second party. Opinion judge in Supreme Court Decision No. 21 PK / Pdt / 2011 on changes in the state after he made the house habitable chartering agreement borne by the contractor H. Dukut Indra Mulyanto that have been proven in default that did not finish building the house Syamsudin Norsewan as that of contracting parties in accordance with the agreement. As well as to changes in circumstances after chartering agreements made habitable house on the rulings are not measured by the price of gold divided by two on the risk of changing circumstances.

Keywords: *Changes in circumstances, Increase Prices, Services Contractor*

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesai definisi rumah adalah bangunan untuk tempat tinggal.¹ Setiap makhluk hidup termasuk manusia harus memiliki rumah guna tempat tinggal. Kebutuhan rumah tersebut dapat terpenuhi dari sewa, beli secara tunai atau angsuran dan membangun sendiri.

Rumah yang akan dibangun sendiri maka tidak akan terlibat dengan pihak manapun. Lain halnya pembangunan rumah yang diborongan pasti akan memerlukan bantuan orang lain lebih tepat oleh penyedia jasa pemborong. Ketika pelaksanaan pembangunan rumah huni tersebut, sebelumnya kedua belah pihak telah menyetujui perjanjian pemborongan rumah huni.

Menurut Pasal 1601 b KUHPerdata (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) perjanjian pemborong adalah perjanjian dengan mana pihak satu, (si pemborong), mengikat diri untuk menyelenggarakan suatu pekerjaan bagi pihak lain, (pihak yang memborongkan), dengan menerima suatu harga yang ditentukan. Jadi dalam perjanjian pemborongan hanya ada dua pihak yang terikat dalam perjanjian pemborongan yaitu pihak kesatu disebut pihak yang memborongkan atau prinsipal, (Aanbesteder, Bouwheer, Kepala Kantor, Satuan Kerja, Pemimpin Proyek) dan pihak kedua disebut pemborong atau Rekanan, Kontraktor, Aanemer.²

Ketika pekerjaan pembangunan mulai berjalan pihak pemborong mempunyai kewajiban untuk menepati jangka waktu, gambar yang sesuai dan hal-hal lain atas kesepakatan

¹<http://kbbi.web.id/rumah>. Diakses pada hari Senin 12 September 2016 pukul 22.20 WIB

²Djumaldji. *Perjanjian Pemborongan*. (Jakarta: Rineka Cipta: 1995) halaman 3

antara pihak yang memborongkan dan pihak pemborong yang telah ditentukan dan disepakati. Di dalam pelaksanaan pemborongan bisa terjadi adanya perubahan keadaan.

Perubahan keadaan dibagi menjadi dua yaitu perubahan keadaan yang diatur dan perubahan keadaan yang tidak diatur. Perubahan keadaan yang diatur maka perjanjian tetap dapat terlaksana dengan baik. Sedangkan perubahan keadaan yang tidak diatur adanya menimbulkan kerugian namun ada juga yang tidak merugikan. Mengenai perubahan keadaan yang tidak diatur namun tidak menimbulkan suatu kerugian maka perjanjian akan dapat dilaksanakan. Beda dengan perubahan keadaan yang tidak diatur serta menimbulkan kerugian maka dapat digolongkan menjadi tiga yaitu kerugian yang berskala kecil, besar dan ketidak mungkinan untuk melaksanakan prestasi. Kerugian yang berskala kecil maka perjanjian tetap dapat dilaksanakan. Kerugian yang berskala besar maka beban kerugian dibagi dua serta akan ditanggung oleh pihak pertama dan pihak kedua. Sedangkan, perubahan keadaan yang tidak diatur dan menimbulkan kerugian serta ketidak mungkinan berprestasi maka akan terjadi *overmacht*. Perubahan keadaan juga berkaitan dengan masalah kenaikan harga.³

Seiring waktu berjalan terkadang dapat dijumpai dalam praktek dilapangan, pada saat surat perjanjian pemborongan pembangunan rumah huni telah terjadi perubahan keadaan antara pemborong selaku penyedia jasa pemborong. Bentuk perubahan keadaan tersebut telah dijelaskan di atas namun di dalam surat perjanjian pembangunan rumah huni apabila terjadi kenaikan harga bahan material bangunan apakah telah tercantum pada salah satu Pasal surat perjanjian tersebut ataukah memang tidak tertuang dalam surat perjanjian pembangunan rumah huni. Apabila kondisi itu tidak tertuang di salah satu Pasal surat perjanjian pembangunan rumah huni maka pihak yang memborongkan akan dirugikan karena nilai kontrak yang telah disepakati membengkak di tengah perjalanan pembangunan rumah huni.

Oleh karena itu, Penulis ingin menulis dan meneliti mengapa perjanjian pemborongan rumah huni yang tidak mengatur tentang perubahan keadaan setelah adanya perjanjian pemborongan dan bagaimana penyelesaian para pihak dalam hal terjadi perubahan keadaan yang tidak diatur di surat perjanjian pemborongan rumah huni. Serta bagaimana pendapat hakim terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 21 PK/Pdt/2011 tentang perubahan keadaan setelah dibuatnya perjanjian pemborongan rumah huni.

³Purwahid Patrik. *Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan Yang Lahir Dari*

Perjanjian Dan Dari Undang-Undang). (Bandung; Mandar Maju :1994). halaman 68

Demikian hal yang melatar belakangi penulis hukum ini dengan judul **“PERUBAHAN KEADAAN SETELAH DIBUATNYA PERJANJIAN PEMBORONG RUMAH HUNI (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR. 21 PK/Pdt/2011)”**.

B. Rumusan Masalah

1. Mengapa ada perjanjian pemborongan rumah huni yang tidak mengatur tentang perubahan keadaan setelah adanya perjanjian pemborongan?
2. Bagaimana penyelesaian para pihak dalam hal terjadi perubahan keadaan setelah dibuatnya perjanjian pemborongan rumah huni sedangkan para pihak tidak mengatur dalam perjanjian?
3. Bagaimana pendapat hakim terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 21 PK/Pdt/2011 tentang perubahan keadaan setelah dibuatnya perjanjian pemborongan rumah huni?

C. Tujuan Penelitian

1. Mengetahui alasan perjanjian pemborongan rumah huni yang tidak mengatur tentang perubahan keadaan setelah adanya perjanjian pemborongan.
2. Mengetahui penyelesaian para pihak dalam hal terjadi perubahan keadaan setelah dibuatnya perjanjian pemborong rumah huni sedangkan para pihak tidak mengatur dalam perjanjian.
3. Mengetahui pendapat hakim terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 21 PK/Pdt/2011 tentang perubahan keadaan

setelah dibuatnya perjanjian pemborongan rumah huni.

II. METODE PENELITIAN

Penelitian hukum ini merupakan penelitian hukum normatif yang lebih mendasarkan pada hakikat keilmuan hukum (Yuridis Normatif). Ronny Hanitijo Soemitro menyatakan bahwa “Penelitian yuridis normatif merupakan penelitian kepustakaan, yaitu penelitian terhadap data sekunder.”⁴

Spesifikasi penelitian dalam penulisan hukum ini adalah deskriptif-analitis. Ronny Hanitijo Soemitro menyatakan bahwa “Deskriptif-analitis yaitu menggunakan peraturan perundangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktik pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan di atas.”⁵

Pada penelitian hukum ini metode pengumpulan data yang digunakan antara lain adalah studi kepustakaan dan wawancara sedangkan Metode analisis data dalam penelitian ini menggunakan menggunakan cara deskriptif-analitis.

III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Perjanjian pemborongan rumah huni yang tidak mengatur tentang perubahan keadaan setelah adanya perjanjian pemborongan.

Semenjak abad pertengahan pihak dalam perjanjian yang tidak mau dirugikan dalam suatu

⁴ Ronny Hanitijo Soemitro. (*Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta; Ghalia Indonesia: 1990). halaman 11

⁵ Ronny Hanitijo Soemitro. Op.Cit. halaman 97-98

keadaan setelah dibuatnya perjanjian, ingin terlindung di bawah janji gugur secara diam-diam yaitu yang disebut "*Clausula Rebus Sic Stantibus*" artinya bahwa perjanjian dianggap berlaku tetap selama keadaan tidak berubah dan kalau keadaan berubah maka perjanjian akan gugur, akan tetapi sekarang iktikad baik dapat diperlukan sebagai pedoman dalam terjadinya perubahan keadaan setelah dibuatnya perjanjian yaitu dalam Pasal 1338 ayat 3 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.⁶

Menurut Bapak Suradi SH., MHum berlakunya iktikad baik dalam adanya perubahan keadaan setelah dibuatnya perjanjian harus dilihat apakah dalam perjanjian yang dibuat isinya sudah mengatur tentang resiko perubahan keadaan atau belum mengatur. Apabila di dalam perjanjian telah mengatur resiko perubahan keadaan maka aturan dalam perjanjian itu harus dilaksanakan apabila tidak dilaksanakan itu wanprestasi. Akan tetapi apabila belum diatur dilihat dulu apakah dengan adanya perubahan keadaan itu merugikan salah satu atau tidak, apabila tidak merugikan salah satu pihak maka isi perjanjian yang sudah dibuat harus tetap dilaksanakan dan apabila tidak dilaksanakan itu merupakan wanprestasi. Apakah dengan adanya perubahan keadaan mengakibatkan kerugian salah satu pihak maka kerugian tersebut harus dilihat apakah kerugian tersebut merupakan

kerugian kecil atau besar atau mengakibatkan tidak mampuan untuk tidak berprestasi. Apabila kerugian kecil maka isi perjanjian yang sudah ada tetap harus dilaksanakan karena didalam bisnis kerugian kecil itu merupakan kerugian umum yang dapat diterima oleh pelaku bisnis, sedangkan kerugian besar maka resiko dibagi dua dengan prosentase yang adil, dan apabila dengan adanya perubahan keadaan mengakibatkan ketidakmungkinan untuk berprestasi ini masuk dalam ranah untuk *overmacht*.⁷

Mahkamah Agung Indonesia telah memutuskan beberapa kali bahwa risiko atas perubahan keadaan sesuai dengan rasa keadilan dan kepatutan diukur dengan harga emas adalah dibagi dua. Hingga rumusan MA Indonesia menjadi, setengah dikali jumlah uang dikali harga emas sekarang dibagi harga emas dulu sama dengan titik-titik $\frac{1}{2} \times$ jumlah uang \times harga emas sekarang : harga emas dulu = ... (Put. MA. RI Tanggal 27 – 4 – 1995, 11 – 5 – 1955, 22 – 5 – 1957).⁸

B. Penyelesaian para pihak dalam hal terjadi perubahan keadaan setelah dibuatnya perjanjian pemborong rumah huni sedangkan para pihak tidak mengatur dalam perjanjian

Bentuk penyelesaian penyedia jasa pemborong ketika terjadi perubahan keadaan dapat

⁶Purwahid Patrik. Op.Cit halaman 68

⁷Purwahid Patrik. *Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian Dan Dari Undang-Undang)*. (Bandung; Mandar Maju :1994). halaman 68

⁸Purwahid Patrik. Op. Cit halaman 68

dilihat tiga sampel narasumber yang diperoleh penulis.

Pertama, Ir. Triyana adalah pendiri CV. Triyasa Teknik sejak Tahun 2005 beralamat Jalan Sumpah Pemuda Duku Ayu Kadipiro Surakarta. Surat perjanjian terkadang diperlukan saat pembangunan rumah hunian namun hanya lebih mengenai tata cara pembayaran namun lain halnya saat pembangunan pabrik dibuat lebih klausul Pasal perjanjian pemborong. Meskipun dalam surat perjanjian kerja tentang pembangunan rumah tinggal oleh CV. TRIYASA TEKNIK tidak mengatur mengenai perubahan keadaan tetap ditanggung pihak kedua yaitu penyedia jasa pemborong CV. TRIYASA TEKNIK itu sendiri karena dari kesepakatan pihak pertama dan pihak kedua tidak mencantumkan perubahan keadaan dalam surat perjanjian.⁹

Kedua, Ir. H. Asep Muslim., MT adalah pendiri CV. STA & CO sejak Tahun 2007 beralamat Perum Sendang Asri Jalan Senapan No. 1 Kadipiro Solo. Pada surat perjanjian ini telah mengatur mengenai perubahan keadaan tetap ditanggung pihak kedua yaitu penyedia jasa pemborong.¹⁰

Ketiga, Bapak Sentot Suparmin adalah salah satu penyedia jasa pemborong perseorangan sejak Tahun 1989 beralamat Gebang RT 5 RW 17 Kadipiro Banjarsari Surakarta.

Apabila terjadi kenaikan harga bahan material bangunan maka ditanggung oleh penyedia jasa pemborong.¹¹

Apabila perubahan keadaan telah diatur pada Surat Perjanjian Pemborong baik secara tertulis atau lisan maka isi dalam perjanjian tersebut tetap dapat dilaksanakan. Sedangkan ketika perubahan keadaan tidak diatur maka belum tahu pihak yang menanggung kerugian tersebut. Jadi cara penyelesaian para pihak dalam hal terjadi perubahan keadaan setelah dibuatnya perjanjian pemborongan rumah huni sedangkan para pihak tidak mengatur dalam perjanjian yakni dengan proses negosiasi pihak pertama dan pihak kedua.

C. Analisis kajian pendapat hakim terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 21 PK/Pdt/2011 tentang perubahan keadaan setelah dibuatnya perjanjian pemborongan rumah huni

Penyelesaian masalah mengenai perubahan keadaan pada surat perjanjian pemborong cenderung diselesaikan melalui negosiasi atau arbitrase. Negosiasi adalah proses konsensual yang digunakan para pihak untuk memperoleh kesepakatan di antara mereka yang bersengketa. Negosiasi dijadikan sarana bagi mereka yang bersengketa untuk mencari solusi pemecahan masalah yang

⁹Wawancara dengan Ir. Triyana Direktur CV. Triyasa Teknik, pada tanggal 4 Juni 2016

¹⁰Wawancara dengan Ir. H. Asep Muslim., MT Direktur CV. STA & CO, pada tanggal 8 Mei 2016

¹¹Wawancara dengan Bapak Sentot Suparmin, pada tanggal 4 Juni 2016

mereka hadapi tanpa melibatkan pihak ketiga sebagai penengah.¹²

Namun, pada putusan Mahkamah Agung Nomor 21 PK/Pdt/2011 dijelaskan bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang secara absolute. Bahwa sesuai dengan Perjanjian Pemborongan Pekerjaan Pembuatan Bangunan Rumah Tinggal di Jl . Bumi Asih V No.19 Bumi Karang Indah, Jakarta Selatan No. 02/RTS/5/2005 tanggal 02 Mei 2005 (“Perjanjian”) Pasal 10 butir 10.2 mengenai klausul arbitrase , yang mengharuskan para pihak menyelesaikan perselisihan melalui arbitrase.

Para pihak yang menyelesaikan perselisihan melalui arbitrase yakni dengan maksud para pihak melalui klausul yang disepakati dalam perjanjian, menundukkan diri (*submission*) menyerahkan sengketa yang timbul dari perjanjian kepada pihak ketiga yang netral dan bertindak sebagai arbiter. Proses penyelesaian dilakukan dalam wadah *arbitral tribunal* (majelis arbitrase).¹³

IV. PENUTUP

A. SIMPULAN

1. Pemborongan rumah huni yang tidak mengatur tentang perubahan keadaan setelah adanya perjanjian

pemborongan tetap diperbolehkan karena setiap orang memiliki kebebasan berkontrak yaitu orang bebas membuat atau tidak membuat perjanjian, bebas menentukan isi, berlakunya dan syarat-syarat perjanjian, dengan bentuk tertentu atau tidak dan bebas memilih undang-undang mana yang akan dipakainya untuk perjanjian itu. Perjanjian harus dilaksanakan dengan ikhtikad baik sesuai dengan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Ikhtikad baik dalam pelaksanaan perjanjian berarti tidak lain para pihak harus menafsirkan perjanjian itu berdasar keadilan dan kepatutan.

2. Penyelesaian para pihak dalam hal terjadi perubahan keadaan setelah dibuatnya perjanjian pemborongan rumah huni sedangkan para pihak tidak mengatur dalam perjanjian Apabila perubahan keadaan telah diatur pada Surat Perjanjian Pemborong baik secara tertulis atau lisan maka isi dalam perjanjian tersebut tetap dapat dilaksanakan. Sedangkan ketika perubahan keadaan tidak diatur maka belum tahu pihak yang menanggung kerugian tersebut. Jadi cara penyelesaian para pihak dalam hal terjadi perubahan keadaan setelah dibuatnya perjanjian pemborongan rumah huni sedangkan para pihak tidak mengatur dalam

¹²Khotibul Umam. *Penyelesaian Sengketa Diluar Pengadilan*. (Jakarta; Pustaka Yustisia: 2010) halaman 10

¹³Nurnaningsih Amriani. *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*. (Jakarta; RajaGrafindo Persada: 2012)

- perjanjian yakni melalui proses negosiasi pihak pertama dan pihak kedua.
3. Pendapat hakim terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 21 PK/Pdt/2011 tentang perubahan keadaan setelah dibuatnya perjanjian pemborongan rumah huni ditanggung oleh pihak pemborong **H. DUKUT INDRA MULYANTO** yang telah terbukti wanprestasi yaitu tidak menyelesaikan pembangunan rumah **SYAMSUDIN NORSEWAN** sebagai pihak yang memborongkan sesuai dengan perjanjian. Namun karena pihak pemborong **H. DUKUT INDRA MULYANTO** ketidak mampuan untuk

menalangi /mensubsidi biaya pembangunan rumah yang diperparah dengan adanya eskalasi kenaikan harga-harga material dan ketidakmampuan

SYAMSUDIN

NORSEWAN sebagai pihak yang memborongkan membayar termin 75% yang dibayar secara mencicil maka pihak pemborong **H. DUKUT INDRA MULYANTO** mengundurkan diri. Serta mengenai perubahan keadaan setelah dibuatnya perjanjian pemborongan rumah huni pada putusan tersebut tidak diukur dengan harga emas yang dibagi dua atas risiko perubahan keadaan.

V. DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Amriani, Nurnaningsih. *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*. (Jakarta; RajaGrafindo Persada: 2012)
- Djumialdji. *Perjanjian Pemborongan*. (Jakarta; Rineka Cipta:1995)
- Umam, Khotibul. *Penyelesaian Sengketa Diluar Pengadilan*. (Jakarta; Pustaka Yustisia: 2010)
- Patrik, Purwahid. *Dasar-dasar Hukum Perikatan*

(Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian Dan Dari Perjanjian Undang-Undang). (Bandung; Mandar Maju: 1994)

Soemitro, Ronny

Hanitijo. *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta; Ghalia Indonesia: 1990)

Website

<http://kbbi.web.id/rumah>.
Diakses pada hari Senin
12 September 2016 pukul
22.20 WIB