

AKIBAT HUKUM TERJADI PERUBAHAN NILAI UANG
TERHADAP PELAKSANAAN PERJANJIAN
PEMBORONGAN BANGUNAN

S K R I P S I



Ditajukan guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi syarat - syarat untuk menyelesaikan program studi Ilmu Hukum (SI) dan mencapai Gelar Sarjana Hukum

Asal:	Hadiah	Klass
Terima Tel:	Pembelian	344.06
No. Induk:	09 SEP 2002	ZEI
Oleh:	1557	a. e.
KLASIR / PENYALIN:		

Syafrinal Zein

NIM : 980710101055

DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2002

**AKIBAT HUKUM TERJADI PERUBAHAN NILAI UANG
TERHADAP PELAKSANAAN PERJANJIAN
PEMBORONGAN BANGUNAN**

SKRIPSI

Diajukan guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi syarat-syarat
untuk menyelesaikan program studi ilmu hukum
dan mencapai gelar Sarjana Hukum

Oleh :

SYAFRINAL ZEIN

NIM : 980710101055

PEMBIMBING

KOPONG PARON PIUS, S.H., S.U.

NIP : 130 808 985

PEMBANTU PEMBIMBING

I WAYAN YASA, S.H.

NIP : 131 832 298

DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM

2002

MOTTO :

“Kesepakatan tidak akan di capai dengan siapapun yang berprinsip, kamu yang harus berubah” (John. F. Kennedy). *)



***) Majalah Intisari. Pebruari. 1994:138**

PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan untuk :

1. Ayahandaku tercinta Munir Amir yang selalu kuhormati, dan Ibundaku Nurleily yang dengan sabar mendidik, berdoa, dan membesarkan aku dengan penuh kasih sayang;
2. Almamater Fakultas Hukum Universitas Jember;
3. Bapak / Ibu Guru yang telah mendidik dan membuka wawasan penulis;
4. Kakak-kakakku (Uni, Ajo, Iis, Aad) serta adikku Fahmi yang selalu menyayangi aku dan memperhatikan aku, semoga kalian sukses dan berhasil;
5. Setyaningsih yang tercinta;
6. Sahabat serta teman-temanku yang selalu menjaga persahabatan denganku.

PERSETUJUAN

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada:

Hari : Selasa
Tanggal : 6 (enam)
Bulan : Agustus
Tahun : 2002

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

Panitia Penguji

Ketua

BASTIAN, S.H.

NIP. 130 325 902

Sekretaris

RUSBANDI SOFJAN, S.H.

NIP. 130 350 761

Anggota Panitia Penguji

1. **KOPONG PARON PIUS, S.H., S.U.**

NIP. 130 808 985

2. **IWAYAN YASA, S.H.**

NIP. 131 832 298

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul : **Akibat Hukum Terjadi Perubahan Nilai Uang Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan Bangunan**

Oleh :

SYAFRINAL ZEIN

NIM : 980710101055

Pembimbing,

Pembantu Pembimbing,


KOPONG PARON PIUS, S.H., S.U.

NIP : 130 808 985


IWAYAN YASA, S.H.

NIP : 131 832 298

Mengesahkan:

Departemen Pendidikan Nasional Republik Indonesia

Universitas Jember

Fakultas Hukum

Dekan,




KOPONG PARON PIUS, S.H., S.U.

NIP : 130 808 985

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadirat Tuhan Yang Maha Esa atas berkat dan rahmat-Nya, sehingga dalam kesempatan ini penulis telah dapat menyelesaikan karya tulis dalam bentuk skripsi dengan judul **“AKIBAT HUKUM TERJADI PERUBAHAN NILAI UANG TERHADAP PELAKSANAAN PERJANJIAN PEMBORONGAN BANGUNAN”**.

Adapun maksud penulisan skripsi ini adalah untuk memenuhi salah satu syarat guna memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember. Di dalam penulisan skripsi ini, segala kritik dan saran sangat penulis harapkan.

Pada kesempatan ini, kiranya tidak berlebihan apabila penulis menyampaikan rasa hormat dan terima kasih yang setinggi-tingginya kepada :

1. Bapak Kopong Paron Pius, S.H., S.U., selaku pembimbing yang telah memberikan bimbingan dan pengarahan dalam penulisan skripsi ini;
2. Bapak I Wayan Yasa, S.H., selaku pembantu pembimbing yang telah memberikan bimbingan dan pengarahannya, sehingga penulisan skripsi ini dapat terselesaikan;
3. Bapak Bastian, S.H., selaku ketua penguji;
4. Bapak Rusbandi Sofjan, S.H., selaku sekretaris penguji;
5. Bapak Dekan, Pembantu Dekan I, Pembantu Dekan II, Pembantu Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember;
6. Ibu Y.A.Triana Ohoiwutun, S.H., selaku dosen wali penulis;
7. Seluruh Dosen dan Karyawan Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah banyak membimbing dan membantu selama penulis menjadi mahasiswa;
8. Bapak Isnaini selaku direktur C.V. Sekar Wangi yang telah banyak memberikan keterangan dan penjelasan kepada penulis;
9. Kedua orang tuaku yang telah memberikan dorongan moril, materiil dan limpahkan kasih sayang yang tak terhingga;

10. Kawan-kawan kuliah kerja di Pengadilan Negeri Jember (Setyaningsih, Asika, Atik, Febrian, Ida, Ika, lulu, Nila) terima kasih atas kebersamaannya selama kuliah kerja;
11. Sahabat-sahabat selama kuliah di Jember (Ivan, Nikris, Ayu, Awank, Uqie, Agung, Faisal) terima kasih atas segala bantuan dan persahabatan yang telah kita jalin;
12. Teman-teman satu atap di “Nias 18” Ekky, Danny, Oon, Rofi, Ari, Indra, Bayu, Edo, Sentot Riantoko (almarhum), terima kasih atas segala pengertiannya;
13. Vina Liana Pramesti terima kasih atas bantuannya, semoga kamu sukses dan berhasil;
14. Serta semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah banyak membantu dalam penulisan skripsi ini.

Semoga semua bantuan yang telah penulis terima mendapatkan balasan yang setimpal dari Tuhan Yang Maha Esa.

Jember, Agustus 2002

Penulis

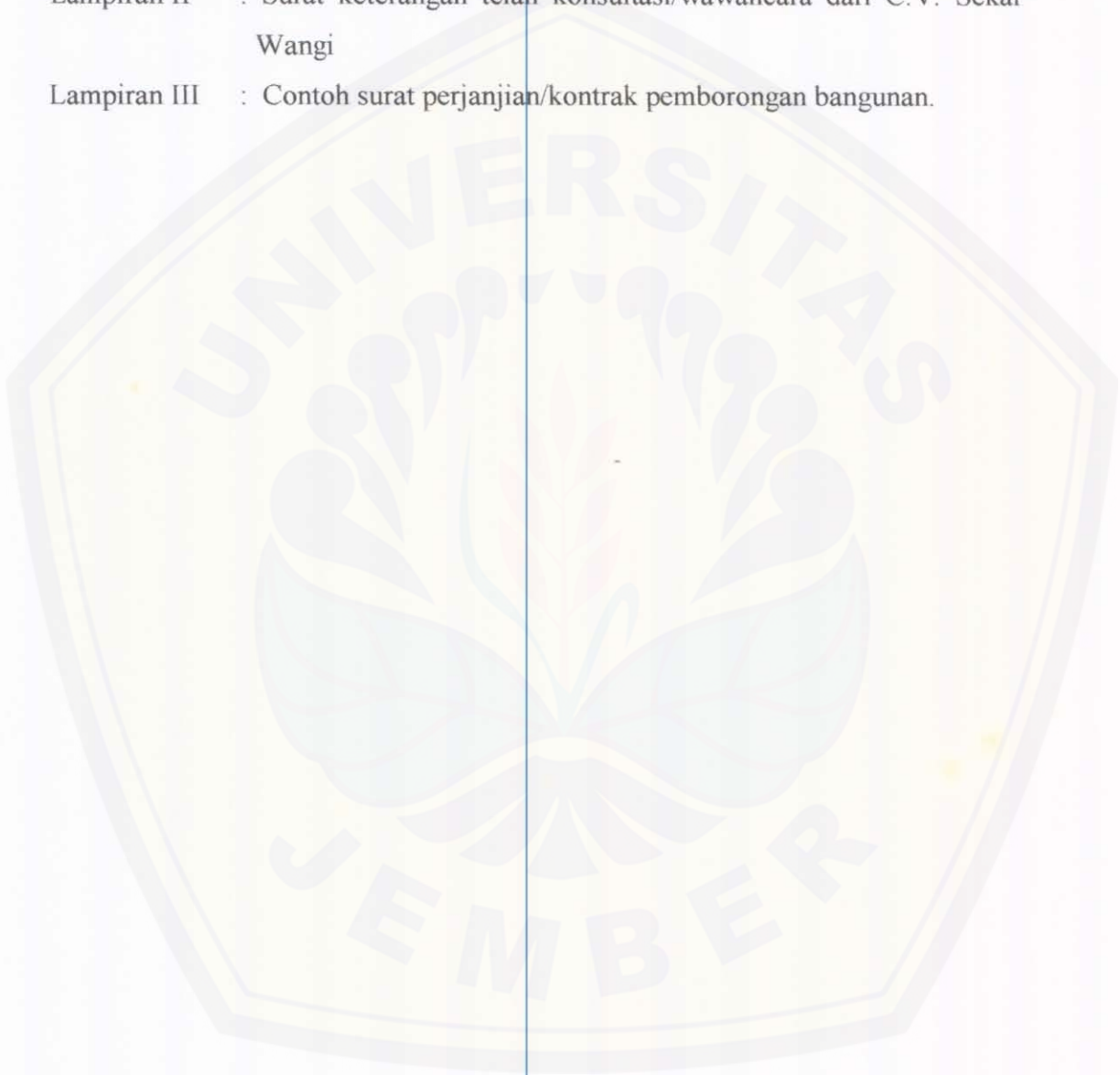
DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PEMBIMBING.....	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	vi
HALAMAN PERSETUJUAN	v
HALAMAN PENGESAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR LAMPIRAN	xi
RINGKASAN	xii
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang	1
1.2 ruang Lingkup	4
1.3 Perumusan Masalah	4
1.4 Tujuan Penulisan	4
1.4.1 Tujuan Umum	4
1.4.2 Tujuan Khusus	5
1.5 Metode penulisan	5
1.5.1 Pendekatan Masalah	5
1.5.2 Sumber Data	5
1.5.3 Metode Pengumpulan Data	6
1.5.4 Analisa Data	6
BAB II PERJANJIAN PEMBORONGAN BANGUNAN	
2.1 Pengertian Perjanjian	7
2.2 Pengertian Perjanjian Pemborongan Bangunan	9
2.3 Sifat dan Bentuk Perjanjian Pemborongan Bangunan	10
2.4 Jenis dan Isi Perjanjian Pemborongan Bangunan	12

2.5 Peserta Dalam Perjanjian Pemborongan Bangunan	15
2.5.1 Pemberi Tugas	16
2.5.2 Pemborong	18
2.5.3 Perencana	20
2.5.4 Direksi/Pengawas	21
2.6 Berakhirnya Perjanjian Pemborongan Bangunan	22
2.7 Prinsip-prinsip Perjanjian Pemborongan	23
2.8 Pemutusan Perjanjian Pemborongan Bangunan	25
BAB III PERUBAHAN NILAI UANG DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN PEMBORONGAN BANGUNAN	
3.1 Perubahan Nilai Uang Dalam Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan Bangunan	27
3.2 Akibat Hukum Terjadi Perubahan Nilai Uang Dalam Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan Bangunan	30
3.3 Upaya Yang di Lakukan Jika Terjadi Perubahan Nilai Uang Dalam Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan bangunan	34
3.3.1 Perjanjian Tambahan	34
3.3.2 Penyesuaian/Perubahan Surat Perintah Kerja (SPK)	36
Bab IV. KESIMPULAN DAN SARAN	
4.1 Kesimpulan	40
4.2 Saran	41
DAFTAR PUSTAKA	42
LAMPIRAN-LAMPIRAN	

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran I : Surat pengantar konsultasi dari Fakultas.
Lampiran II : Surat keterangan telah konsultasi/wawancara dari C.V. Sekar Wangi
Lampiran III : Contoh surat perjanjian/kontrak pemborongan bangunan.



RINGKASAN

Perjanjian pemborongan bangunan merupakan perjanjian yang dibuat seperti perjanjian-perjanjian pada umumnya. Perbedaannya adalah namanya saja. Perjanjian pemborongan bangunan termasuk jenis perjanjian bernama dan tergolong dalam perjanjian untuk melaksanakan pekerjaan sebagaimana diatur dalam pasal 1601 b KUHPerdara.

Perjanjian pemborongan bangunan sangat penting, khususnya dalam pertanggungjawaban atas risiko yang akan terjadi dalam hal pelaksanaan pemborongan bangunan. Salah satu resiko dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan bangunan mengenai masalah kenaikan harga bahan-bahan bangunan. Inflasi tinggi, gejolak mata uang yang berakibat naiknya harga bahan-bahan bangunan.

Berdasarkan uraian diatas, maka dapatlah dirumuskan permasalahan yaitu akibat hukum dan upaya yang dilakukan jika terjadi perubahan nilai uang dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan bangunan. Adapun tujuan dari penulisan skripsi ini untuk mengkaji dan menganalisa permasalahan tersebut diatas.

Metode penulisan yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah : menggunakan pendekatan masalah secara yuridis normatif. Sumber data yang digunakan adalah sumber data sekunder, metode pengumpulan data yaitu studi literatur, analisa data menggunakan analisis deskriptif kualitatif.

Dalam penulisan ini dapat diambil kesimpulan pengaruh dari adanya perubahan nilai uang terhadap pelaksanaan perjanjian pemborongan bangunan bagi pemberi tugas (*bouwheer*) mengakibatkan terhalangnya perjanjian pemborongan bangunan. Bagi pemborong perubahan nilai uang mengakibatkan anggaran yang telah disusun tidak cukup untuk mengerjakan pamborongan bangunan.

Akibat hukum terjadinya perubahan nilai uang dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan bangunan, pemborong tidak boleh merubah harga kontrak tanpa persetujuan pemberi tugas. Perubahan harga kontrak dapat

dilaksanakan bila ada ada klausula yang mengatur jika terjadi perubahan nilai uang yang mengakibatkan kenaikan harga bahan-bahan bangunan.

Upaya yang dapat di lakukan agar tetap terlaksananya pemborongan bangunan jika terjadi perubahan nilai uang adalah :

a. perjanjian tambahan (*adendum*);

Perjanjian Pengurangan pekerjaan baik dari segi kualitas atau kuantitas, agar biaya yang ada cukup untuk pelaksanaan pemborongan bangunan.

b. Penyesuaian atau perubahan Surat Perintah Kerja (SPK);

Penyesuaian atau perubahan harga kontrak, bila terjadi perubahan nilai uang yang mengakibatkan kenaikan harga bahan-bahan bangunan

Perjanjian tambah-kurang dan penyesuaian atau perubahan SPK ini harus mendapat persetujuan sebelumnya dari pemberi tugas dan telah ada klausula yang mengatur jika terjadi perubahan nilai uang. Resiko perubahan nilai uang ini ditanggung oleh kedua belah pihak atau oleh salah satu pihak (pemberi tugas atau pemborong)

Dalam surat perjanjian pemborongan bangunan harus ada pengaturan yang seimbang antara hak dan kewajiban dari para pihak jika terjadi perubahan nilai uang yang mengakibatkan kenaikan harga bahan-bahan bangunan.

Dalam perjanjian pemborongan bangunan perlu diterapkan prinsip-prinsip kehati-hatian antara para pihak untuk menghindari risiko. Risiko yang timbul seringkali merugikan pemborong. Padahal risiko tersebut timbul bukan disebabkan kesalahan pemborong.

BAB I
PENDAHULUAN



1.1 Latar Belakang

Pemerintah Indonesia berusaha untuk mewujudkan suatu tatanan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan UUD 1945. Pemerintah selalu berupaya untuk mencapai yang terbaik untuk masyarakat Indonesia. Untuk menjadi bangsa yang maju dan sejahtera, pembangunan dilaksanakan kearah kemajuan bangsa ini.

Pembangunan meliputi berbagai bidang, antara lain bidang ekonomi, politik, kebudayaan, pendidikan dan sebagainya. Antara bidang yang satu dengan yang lain saling berkaitan, sehingga salah satu saja bidang tidak berhasil maka bangsa Indonesia akan mengalami kepincangan dalam pembangunan.

Usaha-usaha pemerintah Indonesia dalam konsep-konsep pembangunan merupakan suatu tujuan nasional bangsa Indonesia, yang dituangkan dalam Ketetapan MPR No. IV / MPR / 1999 tentang Garis-Garis Besar Haluan Negara (GBHN) yang menentukan :

“ Pembangunan nasional adalah usaha peningkatan kualitas manusia dan masyarakat indonesia yang dilakukan secara berkelanjutan berdasarkan kemampuan nasional dengan memanfaatkan kemajuan ilmu pengetahuan dan teknologi serta memperhatikan tantangan perkembangan global dalam pelaksanaannya menuju pada kepribadian bangsa dan nilai luhur yang universal untuk mewujudkan kehidupan bangsa yang berdaulat, mandiri, berkepribadian, sejahtera serta tumbuh kekuatan moral dan etikanya”.

Pembangunan merupakan usaha untuk menciptakan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat. Bentuk realisasi dari pembangunan itu berupa proyek-proyek sarana dan prasarana yang berwujud pembangunan gedung (perumahan, perkantoran), maupun rehabilitasi jalan, jembatan, dan sebagainya.

Usaha untuk menciptakan kemakmuran dan kesejahteraan di bidang pembangunan itu haruslah didukung oleh partisipasi masyarakat.. Partisipasi masyarakat bisa berupa pemeliharaan gedung atau hasil-hasil pembangunan yang

dibuat oleh oleh pihak pemerintah seperti gedung sekolah, jalan raya, maupun pembangunan yang dibuat oleh pihak swasta seperti gedung pertokoan milik swasta. Membantu melancarkan pelaksanaan pembangunan dalam hal memberikan suatu bahan bangunan yang dibeli oleh kontraktor maupun oleh pemberi proyek yang berkualitas baik sehingga akan menghasilkan suatu konstruksi yang baik pula.

Pelaksanaan pembangunan dapat berhasil dengan baik apabila didukung oleh para pihak yang membuat perjanjian pemborongan bangunan. Pihak-pihak dalam perjanjian pemborongan bangunan seperti pemberi proyek/pemberi tugas/*bouwheer*, pemborong/kontraktor, perencana/arsitek, direksi atau pengawas.

Pelaksanaan pembangunan memerlukan pondasi yang kuat. Khususnya di bidang ekonomi, karena hal ini sangat berpengaruh terhadap jalannya pembangunan di bidang ekonomi khususnya dan diberbagai bidang pada umumnya.

Dana untuk pembangunan pemerintah Indonesia adalah Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN). APBN merupakan pondasi bagi pembangunan bangsa Indonesia. APBN berfungsi sebagai pengatur dan pengawas dari pendapatan dan belanja negara. APBN digunakan dalam rangka pembangunan bangsa Indonesia baik itu di bidang ekonomi, pendidikan, kebudayaan dan politik.

Pelaksanaan Anggaran Belanja Negara didasarkan atas prinsip hemat, efektif dan mengutamakan penggunaan produksi dalam negeri, termasuk rancang bangun dan perekayasaan nasional dengan memperhatikan kemampuan/potensi nasional.

Kerjasama yang baik dan bertanggung jawab mempunyai maksud bahwa para pihak yang mengadakan perjanjian mempunyai hubungan yang dapat dipertanggungjawabkan. Kerjasama itu harus dituangkan kedalam bentuk perjanjian. Dalam pelelangan pekerjaan bila pihak pemborong telah setuju atas isi dari surat Perjanjian Pemborongan Bangunan, maka pelaksanaan pemborongan dapat dilaksanakan.

Isi dari perjanjian itu dapat dibuat bebas sesuai dengan azas kebebasan berkontrak. Azas ini ini tidak berlaku apabila perjanjian yang dibuat adalah perjanjian yang baku atau standar. isi dari perjanjian standar telah ditentukan oleh peraturan yang ada dan ditentukan oleh salah satu pihak yaitu pemberi tugas/*bouwheer*. Pemborong/kontraktor hanya melaksanakan isi perjanjian tersebut.

Dalam suatu perjanjian pemborongan bangunan, didalamnya diatur hal-hal mengenai pelaksanaan perjanjian tersebut. Hal ini dimaksudkan untuk memperlancar pelaksanaan perjanjian dan menghindari perselisihan atau permasalahan yang timbul, serta dari segi hukum adalah sebagai alat pembuktian.

. Hal-hal yang diatur antara lain tentang lingkup pekerjaan, jangka waktu pekerjaan, harga borongan, jaminan pelaksanaan, perjanjian pemutusan, asuransi pekerjaan, pertanggungjawaban atas risiko yang akan terjadi dalam hal pelaksanaan perjanjian pemborongan bangunan. Mengingat begitu banyaknya hal-hal yang harus diperhatikan dan diatur, maka keberadaan perjanjian pemborongan sangat penting dalam suatu pemborongan bangunan.

Salah satu risiko dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan bangunan yaitu risiko kenaikan harga bahan bangunan. Devaluasi, inflasi tinggi, perubahan nilai uang yang berakibat naiknya harga bahan-bahan bangunan serta upah buruh.. Hal semacam ini sudah pasti akan menjadi masalah antara pemberi proyek dengan pihak pemborong.

Perjanjian pemborongan pada proyek-proyek pemerintah harus dibuat secara tertulis dan dalam bentuk perjanjian standar. Perjanjian pemborongan dibuat dalam bentuk model-model formulir tertentu yang isinya ditentukan secara sepihak oleh pihak *bouwher* (pemberi tugas) berdasarkan pada peraturan standar. Perjanjian pemborongan pada proyek-proyek pemerintah harus dengan harga yang pasti. Harga borongan yang ditentukan secara “ *cost plus fee* “ dalam proyek pemerintah dilarang.

Bertitik tolak dari adanya permasalahan tersebut diatas, maka penulis mencoba untuk membahas mengenai risiko perubahan nilai uang dalam perjanjian

pemborongan bangunan kedalam skripsi penulis dengan judul : “ **Akibat Hukum Terjadi Perubahan Nilai Uang Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan Bangunan**”

1.2 Ruang Lingkup

Mengingat masalah perjanjian pemborongan bangunan sangat luas, maka dalam penulisan skripsi ini di batasi hanya pada persoalan tentang perubahan nilai uang terhadap pelaksanaan perjanjian pemborongan bangunan dan akibat hukumnya serta upaya yang dilakukan jika terjadi perubahan nilai uang dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan bangunan.

1.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan judul dan uraian diatas, maka penulis dalam membahas skripsi ini akan dibatasi pada permasalahan yang dirumuskan sebagai berikut :

1. adakah pengaruh perubahan nilai uang terhadap pelaksanaan perjanjian pemborongan bangunan ?
2. apakah akibat hukum terjadinya perubahan nilai uang dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan bangunan ?
3. upaya apakah yang dapat dilakukan jika terjadi perubahan nilai uang terhadap pelaksanaan perjanjian pemborongan bangunan ?

1.4 Tujuan penulisan

Tujuan penulisan adalah sasaran yang hendak dicapai dari suatu penulisan. Demikian pula penulisan skripsi ini penulis mempunyai tujuan yaitu tujuan umum dan tujuan khusus.

1.4.1 Tujuan umum

Tujuan umum dari penulisan skripsi ini adalah :

1. untuk memenuhi dan melengkapi tugas sebagai persyaratan yang telah ditentukan guna meraih gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember;

2. untuk menerapkan ilmu pengetahuan hukum yang diperoleh selama masa studi;
3. untuk menyumbangkan pemikiran kepada masyarakat pada umumnya dan segenap mahasiswa Fakultas Hukum pada khususnya agar dapat di jadikan bahan acuan dalam mengembangkan ilmu pengetahuan.

1.4.2 Tujuan Khusus

Tujuan khusus penulisan skripsi ini adalah :

1. mengkaji dan menganalisa pengaruh perubahan nilai uang terhadap pelaksanaan perjanjian pemborongan bangunan;
2. mengkaji dan menganalisa akibat hukum atas terjadi perubahan nilai uang dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan bangunan.
3. mengkaji dan menganalisa upaya yang dapat dilakukan jika terjadi perubahan nilai uang dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan bangunan

1.5 Metode Penulisan

Metode penulisan adalah proses prinsip dan prosedur untuk mencari, mendekati masalah dan mencapai sasaran. Adapun metode penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut :

1.5.1 Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah yang digunakan dalam penulisan skripsi ini ialah pendekatan masalah secara yuridis normatif yaitu merupakan pendekatan masalah yang mempunyai maksud dan tujuan untuk mengkaji berbagai peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam praktek dan relevan untuk digunakan sebagai dasar dalam pembahasan permasalahan (Soemitro,1990:10)

1.5.2 Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah data sekunder. Pengertian data sekunder adalah :

1. Data tertulis yang didapat dari literatur-literatur, majalah serta peraturan perundang-undangan yang ada kaitannya dengan permasalahan yang ada;
2. Pendapat para sarjana atau ahli hukum dan doktrin-doktrin yang secara langsung maupun tidak langsung berkaitan erat dengan permasalahan yang ada.

1.5.3 Metode Pengumpulan Data

Dalam pengumpulan dan pengelolaan data dilakukan dengan cara studi literatur. Studi literatur yaitu pengumpulan data yang dilakukan melalui studi kepustakaan dengan membaca atau mempelajari buku-buku literatur yang tersedia di kepustakaan maupun buku-buku umum, peraturan perundang-undangan atau tulisan yang dapat dijadikan landasan berkenaan dengan penulisan skripsi ini (Soekanto, 1985:14)

1.5.4 Analisa data

Dalam melakukan analisa terhadap data yang diperoleh, penulis memakai analisis secara deskriptif kualitatif. Analisis tersebut bertujuan untuk memperoleh gambaran singkat terhadap suatu permasalahan yang tidak didasarkan terhadap angka-angka bilangan statistik melainkan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Proses selanjutnya adalah menarik kesimpulan secara deduktif, yaitu menyimpulkan dari hal-hal yang bersifat umum menuju ke hal-hal yang bersifat khusus. (Soemitro, 1990:139)

Berdasarkan hasil pembahasan diharapkan dapat diperoleh gambaran secara jelas mengenai pokok-pokok permasalahan yang ada dalam skripsi ini, yang pada akhirnya dapat dijadikan sebagai pelengkap dalam penulisan skripsi ini.



BAB II PERJANJIAN PEMBORONGAN BANGUNAN

2.1 Pengertian Perjanjian

Pengertian perjanjian menurut pasal 1313 KUHPerdara menyebutkan bahwa : “perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu atau lebih”.

Menurut Abddul Kadir Muhammad (1990:78) menyatakan bahwa :“perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan “.

Apabila antara dua orang atau lebih terjadi persesuaian kehendak untuk mengadakan suatu ikatan, maka terjadilah antara mereka suatu persetujuan. Terjadinya persesuaian kehendak dapat dilakukan secara lisan maupun tertulis.

Menurut Subekti (1990:1) mengemukakan bahwa : “ perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seorang yang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal “.

Berdasarkan rumusan perjanjian diatas dapat diketahui unsur-unsur perjanjian meliputi :

- a) ada para pihak;
- b) ada persetujuan antara para pihak tersebut;
- c) ada tujuan yang hendak dicapai;
- d) ada prestasi yang akan dilaksanakan;
- e) ada bentuk tertentu, baik lisan maupun tulisan;
- f) ada syarat-syarat tertentu.

Syarat sahnya suatu perjanjian telah tertuang dalam pasal 1320 KUHPerdara yaitu adanya hal-hal sebagai berikut :

1. Dibuat berdasarkan kata sepakat dari para pihak ;

Adanya persetujuan kehendak berupa kesepakatan, seia sekata antara para pihak mengenai pokok-pokok perjanjian yang dibuat itu, apa yang

dikehendaki oleh pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak yang lain . Mereka menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik.

- 2 Dibuat oleh mereka yang cakap untuk bertindak dalam hukum;
Orang yang membuat perjanjian itu harus cakap menurut hukum, pada dasarnya setiap orang yang sudah dewasa dan sehatnya pikiran adalah cakap menurut hukum.
- 3 Mengenai suatu hal tertentu;
Merupakan pokok perjanjian, merupakan prestasi yang harus dipenuhi dalam suatu perjanjian dan juga merupakan obyek perjanjian. Prestasi tersebut harus sekurang-kurangnya dapat ditentukan. Pokok dari perjanjian harus cukup jelas ditentukan jenisnya dan jumlahnya.
- 4 Didasarkan pada suatu klausula yang halal;
Isi perjanjian itu sendiri yang menggambarkan tujuan yang ingin dicapai oleh pihak-pihak, tidak dilarang undang-undang, tidak bertentangan dengan norma dan kesusilaan (Subekti, 1985:15).

Menurut ketentuan pasal 1338 KUHPerdara, perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, tidak dapat ditarik kembali tanpa adanya persetujuan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang cukup menurut undang-undang dan harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi pihak-pihak artinya perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan memaksa serta memberi kepastian hukum kepada pihak-pihak yang membuatnya. Pihak-pihak harus mentaati perjanjian tersebut sama seperti mentaati undang-undang. Jika ada pihak yang melanggar perjanjian yang mereka buat, ia dianggap sama dengan melanggar undang-undang, sehingga diberi akibat hukum tertentu, yaitu sanksi hukum.

Perjanjian itu adalah persetujuan kedua belah pihak, maka jika akan ditarik kembali atau dibatalkan adalah wajar harus disetujui oleh kedua belah pihak. Namun apabila ada alasan yang cukup kuat menurut undang-undang dapat ditarik kembali atau dibatalkan secara sepihak.

2.2 Pengertian Perjanjian Pemborongan Bangunan

Pada dasarnya perjanjian pemborongan bangunan merupakan perjanjian yang dibuat seperti perjanjian-perjanjian pada umumnya, yang membedakan hanyalah namanya saja. Perjanjian pemborongan bangunan termasuk jenis perjanjian bernama dan tergolong dalam perjanjian untuk melaksanakan pekerjaan sebagaimana diatur dalam pasal 1601 b KUHPerdota.

Perjanjian pemborongan pekerjaan menurut pasal 1601 b KUHPerdota adalah perjanjian dengan mana yang satu, sipemborong, mengikatkan diri untuk menyelenggarakan suatu pekerjaan bagi pihak yang lain, pihak yang memborongkan, dengan menerima harga yang ditentukan.

Definisi perjanjian pemborongan menurut pasal 1601b KUHPerdota kurang tepat, menganggap bahwa perjanjian pemborongan adalah perjanjian sepihak. Pemborong hanya mempunyai kewajiban saja sedangkan yang memborongkan (*bouwheer*) hak saja. Sebenarnya perjanjian pemborongan adalah perjanjian timbal balik hak dan kewajiban (Djumialdji, 1996:4)

Menurut Djumialdji (1996:4) mengemukakan bahwa :

perjanjian 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.

Menurut Subekti (1985:58) perjanjian pemborongan pekerjaan adalah suatu perjanjian antara seorang (pihak yang memborongkan pekerjaan) dengan orang lain (pihak Pemborong), dimana pihak pertama menghendaki suatu hasil pekerjaan yang disanggupi oleh pihak lawan atas pembayaran suatu jumlah uang sebagai harga borongan.

Dalam Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang jasa konstruksi, tidak dijelaskan mengenai pengertian perjanjian pemborongan bangunan. Tetapi kita dapat melihat tentang pengertian jasa konstruksi, dalam pasal 1 angka 1 yang berbunyi "jasa konstruksi adalah layanan jasa konsultasi perencanaan pekerjaan konstruksi, layanan pelaksanaan pekerjaan konstruksi, dan layanan jasa konsultasi pengawasan pekerjaan konstruksi".

Pengertian kontrak kerja konstruksi menurut pasal 1 angka 5 adalah : “kontrak kerja konstruksi adalah keseluruhan dokumen yang mengatur hubungan hukum antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi”.

2.3 Sifat dan Bentuk Perjanjian Pendorongan Bangunan

Perjanjian pendorongan bangunan bersifat konsensual, artinya perjanjian pendorongan bangunan itu ada atau lahir sejak adanya kata sepakat antara kedua belah pihak yang pendorong (*bouwheer*) dengan pihak pendorong mengenai pembuatan suatu karya dan harga borongan atau kontrak (Djumaldji, 1996:7).

Dengan adanya kata sepakat, perjanjian pendorongan mengikat kedua belah pihak. Para pihak tidak dapat membatalkan perjanjian pendorongan bangunan tanpa persetujuan pihak lainnya. Jika perjanjian pendorongan bangunan dibatalkan secara sepihak, maka pihak lainnya dapat menuntutnya.

Perjanjian pendorongan bentuknya bebas (*vormvrij*). Perjanjian pendorongan dapat dibuat secara lisan maupun tertulis. Perjanjian pendorongan secara lisan dilakukan dengan cara tidak ditulis diatas kertas melainkan berbicara antara satu pihak dengan pihak lainnya untuk mengadakan kesepakatan atau perjanjian pendorongan dilakukan dengan tertulis tetapi tidak disaksikan oleh pejabat yang berwenang atau notaris. Perjanjian itu hanya diketahui kedua belah pihak (Djumaldji, 1996:8).

Perjanjian pendorongan untuk biaya yang besar dilakukan secara tertulis. Hal ini berfungsi untuk kepentingan pembuktian, selain itu perjanjian pendorongan bangunan tergolong perjanjian yang mengandung risiko. Perjanjian pendorongan bangunan pada umumnya dibuat dalam bentuk perjanjian standar contract.

Perjanjian standar contract mendasarkan pada berlakunya peraturan standar yang menyangkut segi teknis dan segi yuridis yang ditunjuk dalam rumusan kontrak. Dalam perjanjian standar contract terdapat klausula-klausula yang mengatur tentang hak dan kewajiban para pihak yang disepakati oleh kedua

belah pihak dengan melakukan tanda tangan atau disaksikan notaris atau pejabat yang berwenang.

Pelaksanaan perjanjian pemborongan bangunan selain mengidahkan ketentuan-ketentuan dalam KUHPerduta juga memperhatikan peraturan standar. Di Indonesia sepanjang menyangkut perjanjian pemborongan bangunan yang bersifat umum, peraturan standarnya ditetapkan oleh pemerintah.

Dalam praktek perjanjian standar tumbuh sebagai perjanjian tertulis dalam bentuk formulir. Para pihak cukup membubuhkan tanda tangan dan pihak tersebut telah mengikatkan dirinya dalam perjanjian yang dimaksud.

Mengenai perjanjian standar ini, Asser Rutten memberikan pendapatnya bahwa setiap orang yang menandatangani perjanjian bertanggung jawab pada isi dan apa yang ditandatangani. Jika orang yang membubuhkan tanda tangan itu membangkitkan kepercayaan bahwa yang bertanda tangan mengetahui dan menghendaki isi formulir yang ditandatangani. Tidak mungkin seseorang menandatangani apa yang tidak diketahui isinya (Rutten, dalam Mariam Daruz Badruzaman, 1994:63).

Perjanjian pemborongan bangunan pada proyek-proyek pemerintah harus dibuat secara tertulis serta dalam bentuk standar. Perjanjian dibuat dalam bentuk model-model formulir tertentu yang isinya ditentukan secara sepihak oleh pihak yang memborongkan (*Bouwheer*) berdasarkan pada peraturan standar.

Menurut Sri Soedewi Masjchoen Sofwan (1982:58) cara penerapan peraturan standar dalam perjanjian pemborongan bangunan adalah sebagai berikut:

1. Dengan jalan penandatanganan;

Peraturan standar dimasukkan dalam rumusan kontrak kemudian ditandatangani. Dengan menandatangani perjanjian tersebut, maka para pihak terikat pada peraturan standar yang tercantum didalamnya. Hal ini berarti bahwa pihak yang menandatangani perjanjian tersebut menerima isi peraturan standar yang tercantum didalamnya. Walaupun orang yang bersangkutan belum membaca isi peraturan tersebut, namun secara formal orang itu suda terikat.

2. Dengan pemberitahuan peraturan standar;

Peraturan standar tersebut diberitahukan kepada pihak lain. Isi dari perjanjian tersebut dipelajari terlebih dahulu, setelah mengetahui dan memahami isi peraturan standar tersebut barulah kontrak tersebut ditandatangani;

3. Dengan jalan penunjukan;

Didalam perjanjian dicantumkan ketentuan bahwa untuk melaksanakan perjanjian tersebut menunjuk berlakunya peraturan standar tertentu. Pemborong setuju atau tidak dengan peraturan standar yang diberikan.

Dalam praktek perjanjian standar tumbuh sebagai perjanjian tertulis dalam bentuk formulir. Para pihak cukup membubuhkan tanda tangan dan pihak tersebut telah mengikatkan dirinya dalam perjanjian yang dimaksud.

2.4 Jenis dan Isi Perjanjian Pemborongan Bangunan

Untuk mengetahui jenis-jenis perjanjian pemborongan harus dibedakan menurut cara terjadinya dan menurut cara penentuan harga.

Menurut Djumialdji (1995:19) jenis perjanjian pemborongan bangunan berdasarkan cara terjadinya dapat dibedakan tiga macam yaitu :

- A) Perjanjian pemborongan bangunan yang diperoleh sebagai hasil pelelangan atas dasar penawaran yang diajukan. Pelelangan tersebut dapat berupa :

1. Pelelangan umum ;

Pelelangan umum dilakukan secara terbuka dengan pengumuman secara luas melalui media massa dan atau papan pengumuman resmi untuk penerangan umum, sehingga masyarakat luas/dunia usaha yang berminat dapat mengikutinya.

2. Pelelangan terbatas;

Pelelangan untuk pekerjaan tertentu yang dilakukan antara pemborong/rekanan yang dipilih dari pemborong/rekanan yang tercatat dalam Daftar Rekanan Mampu (DRM) sesuai dengan bidang usaha atau ruang lingkupnya klasifikasi kemampuannya.

B) Perjanjian pemborongan bangunan atas dasar penunjukan;

Pelaksanaan perjanjian tersebut tidak melalui pelelangan umum dan terbatas. Pemilik proyek langsung menunjuk kepada pemborong, kemudian diadakan penawaran atas harga tertentu.

C) Perjanjian pemborongan bangunan yang diperoleh sebagai hasil perundingan antara pemilik proyek dengan pemborong.

Menurut Djumialdji (1996:14) Jenis-jenis perjanjian pemborongan bangunan berdasarkan cara penentuan harganya dapat dibedakan menjadi dalam empat macam :

1. Perjanjian pemborongan bangunan dengan harga pasti (*fixed price*);

Harga borongan telah ditetapkan secara pasti, baik mengenai harga kontrak maupun harga satuan;

2. Perjanjian pemborongan dengan harga *lumpsum*;

Harga borongan diperkirakan atau diperhitungkan secara keseluruhan, risiko sepenuhnya ditanggung oleh pemborong atau kontraktor.

3. Perjanjian pemborongan atas dasar harga satuan (*unit price*);

Harga yang diperhitungkan setiap unit, luas pekerjaan ditentukan menurut jumlah unit.

4. Perjanjian pemborongan atas dasar jumlah dan biaya (*cost plus fee*);

Harga borongan yang jumlahnya tidak dinyatakan dengan pasti lebih dahulu tetapi baru akan ditetapkan kemudian dengan menghitung biaya ditambah upahnya atau keuntungannya.

Menurut Sri Soedewi Masjhoen Sofwan (1982:59-60) perjanjian pemborongan bangunan atas dasar jumlah dan biaya (*cost plus fee*) ada pendapat yang menyatakan bahwa disini tidak terjadi perjanjian pemborongan karena tidak ada harga yang ditentukan sebelumnya. Pendapat lain mengatakan hal ini bisa dikatakan perjanjian pemborongan karena harganya ditentukan berdasarkan ukuran yang obyektif.

Isi dari perjanjian pemborongan bangunan didalam KHUPerdata tidak ditentukan. Para pihak yaitu pihak pemberi tugas dan pemborong yang

membuatnya. Hal ini sesuai dengan asas kebebasan berkontrak dalam pasal 1338 ayat (1) KHUPerdata yang mengandung pengertian :

1. Orang bebas membuat perjanjian maupun tidak membuat perjanjian ;
2. Orang bebas menentukan isi perjanjian;
3. Orang bebas menentukan bentuk dari perjanjian ;
4. Orang bebas mengadakan perjanjian dengan siapapun ;
5. Orang bebas menentukan hukumnya yang berlaku bagi perjanjian.

Djumialdji (1996:9) menyatakan bahwa kebebasan tersebut di atas dibatasi yaitu tidak dilarang oleh Undang-Undang, tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan.

Dalam pasal 22 ayat (2) Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang jasa konstruksi, kontrak kerja konstruksi sekurang-kurangnya harus mencakup uraian mengenai :

- a. para pihak, yang memuat secara jelas identitas para pihak;
- b. rumusan pekerjaan, yang memuat uraian yang jelas dan rinci tentang lingkup kerja, nilai pekerjaan, dan batasan waktu pelaksanaan;
- c. masa pertanggung jawaban dan/atau pemeliharaan, yang memuat tentang jangka waktu pertanggung jawaban dan/atau pemeliharaan yang menjadi tanggung jawab penyedia jasa;
- d. tenaga ahli yang memuat ketentuan tentang jumlah, klasifikasi dan kualifikasi tenaga ahli untuk melaksanakan pekerjaan konstruksi;
- e. hak dan kewajiban yang memuat hak pengguna jasa untuk memperoleh hasil pekerjaan konstruksi serta kewajibannya untuk memenuhi ketentuan yang diperjanjikan serta hak penyedia jasa untuk memperoleh informasi dan imbalan jasa serta kewajibannya melaksanakan pekerjaan konstruksi;
- f. cara pembayaran, yang memuat ketentuan tentang kewajiban pengguna jasa dalam melakukan pembayaran hasil pekerjaan konstruksi;
- g. cidera janji, yang memuat ketentuan tentang tanggung jawab dalam hal salah satu pihak tidak melaksanakan kewajiban sebagian perjanjian;
- h. penyelesaian perselisihan, yang memuat ketentuan tentang tata cara penyelesaian perselisihan akibat ketidaksepakatan;

- i. pemutusan kontrak kerja konstruksi, yang memuat ketentuan tentang pemutusan kontrak kerja konstruksi yang timbul akibat tidak dapat dipenuhinya kewajiban salah satu pihak;
- j. keadaan memaksa (*force majeure*), yang memuat tentang ketentuan tentang kejadian yang timbul diluar kemauan dan kemampuan para pihak, yang menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak;
- k. kegagalan bangunan, yang memuat ketentuan dengan kewajiban penyedia jasa dan/atau pengguna jasa atas kegagalan bangunan;
- l. perlindungan pekerjaan, yang memuat ketentuan tentang kewajiban para pihak dalam pelaksanaan keselamatan dan kesehatan kerja serta jaminan sosial;
- m. aspek lingkungan, yang memuat kewajiban para pihak dalam pemenuhan ketentuan tentang lingkungan.

Surat perjanjian pemborongan/kontrak yang jangka waktunya lebih dari 1 (satu) tahun dapat memuat rumusan mengenai penyelesaian harga kontrak (*price adjustment*). Dalam surat perjanjian pemborongan dapat dimuat ketentuan mengenai pembayaran uang muka yang sebelumnya telah ditetapkan dalam dokumen lelang.

2.5 Peserta Dalam Perjanjian Pemborongan Bangunan

Dalam perjanjian pemborongan bangunan selain dikenal pihak-pihak yang terkait dalam perjanjian pemborongan atau pihak-pihak dalam perjanjian pemborongan bangunan yaitu pihak yang memborongkan (*bouwheer*) dengan pihak pemborong, dikenal juga pihak-pihak yang terkait dalam perjanjian pemborongan bangunan.

Adapun pihak-pihak yang terkait dalam perjanjian pemborongan bangunan dibedakan antara pihak-pihak yang langsung terkait dalam perjanjian pemborongan bangunan dan pihak-pihak yang tidak langsung terkait dalam perjanjian pemborongan bangunan seperti buruh/tenaga kerja, leveransir dan sebagainya.

Mengenai pihak yang langsung terkait dalam perjanjian pemborongan bangunan disebut peserta dalam perjanjian pemborongan bangunan yang terdiri dari unsur-unsur ;

1. Yang memborongkan / prinsipil / *bouwheer* / *aanbesteder* / pemberi tugas;
2. Pemborong/kontraktor/rekanan/pelaksana;
3. Perencana/arsitek;
4. Direksi /pengawas.

Keempat unsur tersebut di atas sesuai dengan perkembangan dan kemajuan teknologi sebaiknya terpisah satu sama lain, sehingga hasil pekerjaan lebih dapat dipertanggungjawabkan.

Keempat unsur tersebut bila tidak terpisah disebut swakelola/*eigenbeheer*. Proyek-proyek pemerintah yang dilakukan secara swakelola misalnya proyek yang tidak bisa ditunda-tunda karena adanya bencana alam, Proyek-proyek yang sifatnya menyangkut segi keamanan seperti gudang penyimpanan senjata, percetakan uang negara, dan tidak adanya pemborong yang mau mengerjakan proyek tersebut.

2.5.1 Pemberi Tugas/*Bouwheer*

Pemberi tugas/*bouwheer* adalah pihak yang memborongkan tugas kepada kontraktor/pemborong bangunan untuk mengerjakan suatu proyek. Pemberi tugas/*bouwheer* dapat berupa perorangan maupun badan hukum baik pemerintah maupun swasta (Djumialdji, 1996:24).

Kewajiban-kewajiban yang harus dilaksanakan oleh pemberi tugas/*bouwheer* sesuai dengan pasal 15 Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang penyelenggara jasa konstruksi adalah :

1. mengumumkan secara luas melalui media massa dan papan pengumuman;
2. menerbitkan dokumen pelelangan umum, pelelangan terbatas, dan pemilihan langsung secara lengkap, jelas dan benar;
3. mengundang semua penyedia jasa yang lulus prakualifikasi untuk memasukan penawaran;
4. menerbitkan dokumen penunjukan langsung secara lengkap, jelas dan benar;

5. memberikn penjelasan tentang pekerjaan dan mengadakan peninjauan lapangan;
6. memberikan tanggapan sanggahan dari penyedia jasa;
7. menetapkan peyedia jasa dalam batas waktu yang ditentukan dalam dokumen lelang;
8. mengembalikan jaminan penawaran bagi penyedia jasa yang kalah, sedangkan bagi penyedia jasa yang menang mengikuti ketentuan yang diatur dalam dokumen pelelangan;
9. menunjukan bukti kemampuan membayar;
10. menandatangani kontrak kerja konstruksi dalam batas waktu yang ditentukan dalam dokumen lelang;
11. mengganti biaya yang dikeluarkan oleh penyedia jasa untuk penyiapan pelelangan apabila pemberi proyek membatalkan pemilihan penyedia jasa;
12. memberi penjelasan tentang resiko keadaan.

Hak-hak pemberi tugas/*bouwheer* sesuai dengan pasal 16 Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 adalah :

1. memungut biaya pengadaan dokumen pelelangan umum dan pelelangan terbatas dari penyedia penyedia jasa (pemborong);
2. mencairkan jaminan penawaran dan selanjutnya memiliki uangnya dalam hal penyedia jasa (pemborong) tidak memenuhi ketentuan pelelangan;
3. menolak seluruh penawaran apabila dipandang seluruh penawaran tidak menghasilkan kompetisi yang efektif.

Hubungan antara pemberi tugas/*bouwheer* dengan pemborong dapat berupa :

- 1 Pemberi tugas/*bouwheer* adalah pemerintah dan pemborong juga pemerintah, maka hubungannya berwujud hubungan kedinasan;
- 2 Pemberi tugas/*bouwheer* dari pemerintah atau swasta sedangkan pemborong dari pihak swasta hubungannya dituangkan dalam perjanjian pemborongan/surat perintah kerja.

Adapun hubungan antara pemberi tugas/*bouwheer* dengan perencana dapat berupa :

1. Pemberi tugas/*bouwheer* dari pemerintah dan perencana juga pemerintah, maka terdapat hubungan kedinasan;
2. Pemberi tugas/*bouwheer* dari pemerintah dan atau swasta, perencana adalah dari swasta, maka hubungannya dituangkan dalam perjanjian melakukan jasa-jasa tunggal.

Apabila pemberi tugas dari pemerintah/swasta dengan perencana swasta bertindak sebagai wakil dari pemberi tugas (sebagai direksi) maka hubungannya dituangkan dalam perjanjian pemberian kuasa

2.5.2 Pemborong

Pemborong atau kontraktor bangunan adalah perusahaan-perusahaan yang bersifat perorangan yang berbadan hukum atau badan hukum yang bergerak dalam bidang pelaksanaan pemborongan (Djumialdji, 1996:26)

Pemborong bisa perorangan maupun badan hukum, baik pemerintah maupun swasta. Proyek-proyek pemerintah, pemborong harus berbadan hukum. Pemborong yang melaksanakan kegiatan dibidang usaha jasa konstruksi diwajibkan untuk memperoleh Surat Izin Usaha Jasa Konstruksi (SIUJK)

Kewajiban pemborong/kontraktor menurut pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 adalah ;

1. menyusun dokumen penawaran yang memuat rencana dan metode kerja, rencana usulan biaya tenaga terampil dan tenaga ahli, rencana dan anggaran keselamatan dan kesehatan kerja, dan peralatan;
2. menyerahkan jaminan penawaran;
3. menandatangani kontrak kerja konstruksi dalam batas waktu yang ditentukan dalam dokumen lelang

Hak pemborong/kontraktor menurut pasal 18 Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 adalah :

- 1 memperoleh penjelasan pekerjaan;
- 2 melakukan peninjauan lapangan;
- 3 mengajukan sanggahan terhadap hasil pengumuman lelang;
- 4 menarik jaminan penawaran bagi penyedia jasa yang kalah;

5. mendapat ganti rugi apabila terjadi pembatalan pemilahan jasa yang tidak sesuai dengan ketentuan dokumen lelang.

Hubungan hukum antara pemborong dengan pemberi tugas diatur sebagai berikut :

1. apabila pemborong maupun pemberi tugas keduanya pemerintah, maka hubungan hukumnya disebut hubungan kedinasan;
2. apabila pemborongan pihak swasta sedangkan pemberi tugas pihak pemerintah, maka hubungan hukumnya disebut perjanjian pemborongan yang dapat berupa akta bawah tangan, surat perintah kerja, surat perjanjian kerja/ kontrak;
3. apabila pemborong maupun pemberi tugas keduanya pihak swasta, maka hubungan hukumnya disebut perjanjian pemborongan yang dapat berupa akta bawah tangan, surat perintah kerja, surat perjanjian pemborongan / kontrak.

Pemborong yang melaksanakan kegiatan dibidang usaha konstruksi harus mempunyai Surat Izin Usaha Jasa Konstruksi (SIUJK). Untuk memperoleh Surat Izin Usaha Jasa Konstruksi (SIUJK), pemborong diwajibkan mengajukan permohonan dengan formolir Surat Permohonan Izin yang dilengkapi dengan data-data sebagai berikut :

1. data administrasi;
rekaman akta notaris, rekaman surat izin tempat usaha, rekaman nomor pokok wajib pajak;
2. data personalia;
daftar pengurus perusahaan disertai rekaman kartu tanda penduduk,
3. data ruangan dan perlengkapan kantor;
4. data keuangan,
5. data pengalaman pekerjaan perusahaan.

Surat Izin Usaha Jasa Konstruksi (SIUJK) berlaku selama lima tahun dan tidak dibatasi berapa kali perpanjangan asal masih melakukan kegiatan usahanya.

2.5.3 Perencana / Arsitek

Perencana adalah perusahaan yang memenuhi persyaratan untuk melaksanakan tugas konsultasi dalam bidang perencanaan lingkungan perencanaan karya beserta kelengkapannya (Djumialdji, 1996:30).

Adapun tugas konsultan perencana antara lain sebagai berikut :

1. Membuat skema pemikiran awal/tahap konsultan;
Konsultan perencana memberikan gambaran umum kepada pemberi tugas/*bouwheer* meliputi penetapan bangunan, luas bangunan, bentuk bangunan dan pelaksanaan perencanaan.
2. Membuat perencanaan;
Perencanaan yang dibuat konsultan perencana terdiri atas :
 - a. gambar-gambar sketsa dalam skala kecil penampang-penampang penting pada bangunan;
 - b. menyusun usulan kerja, uraian maksud dan tujuan perencanaan, uraian tentang persyaratan setempat;
 - c. Penyusunan surat-surat izin yang diperlukan untuk pembangunan gedung.
3. Membuat rencana pelaksanaan;
 - a. perencanaan gambar-gambar berupa gambar bestek dengan dasar skala yang lebih besar. Perencanaan gambar meliputi rencana arsitektur, rencana struktur;
 - b. Penjelasan rencana dan perhitungan perhitungan struktur termasuk struktur tahan gempa, struktur pelistrikan sistem pemesian; sistem struktur tata udara, sistem perpipaan dan lain sebagainya yang diperlukan dalam suatu pemborongan bangunan;
4. Membuat gambar detail lengkap;
Gambar detail lengkap dengan skala cukup besar menggambarkan seluruh pekerjaan yang diperlukan untuk pelelangan pekerjaan;
5. Membuat bestek;
Bestek adalah uraian tentang rencana pekerjaan dan syarat-syarat yang disertai dengan gambar;

6. Anggaran biaya;

Anggaran biaya adalah perhitungan banyaknya biaya yang diperlukan untuk bahan-bahan dan upah serta biaya-biaya lain yang berhubungan dengan pelaksanaan pekerjaan;

7. Penjelasan pelepasan;

Penjelasan pelepasan adalah memberikan pekerjaan pelaksanaan konstruksi fisik waktu pelepasan, penyusunan dokumen pelaksanaan dan pengawasan berkala segi arsitektur dalam pekerjaan pelaksanaan;

8. Pengawasan berkala;

Pengawasan berkala diwajibkan kepada konsultasi perencana / arsitek untuk mengawasi dan menyesuaikan bestek dengan pelaksanaan dilapangan yang dikerjakan oleh pemborong serta membuat laporan pengawasan berkala kepada pemberi tugas/*bouwheer*.

Mengenai hubungan antara pemberi tugas/*bouwheer* dengan perencana/arsitek diatur sebagai berikut :

- 1 apabila pemberi tugas maupun perencana keduanya pihak pemerintah, maka hubungan hukumnya disebut hubungan kedinasan;
- 2 apabila pemberi tugas pihak pemerintah sedangkan perencana pihak swasta, maka hubungan hukumnya disebut dengan perjanjian melakukan jasa di mana dalam praktek dituangkan dalam surat perjanjian pekerjaan perencanaan;
- 3 apabila pemberi tugas maupun perencana adalah pihak swasta, maka hubungan hukumnya disebut perjanjian melakukan jasa.

Perencana/arsitek dapat perorangan atau badan hukum baik pemerintah maupun swasta. Untuk mendirikan perusahaan jasa konstruksi, perencana harus memperoleh izin yaitu Surat izin Usaha Jasa Konstruksi (SIUJK)

2.5.4 Direksi/Pengawas

Direksi atau pengawas adalah pihak yang bertugas untuk mengawasi pelaksanaan pekerjaan pemborongan. Pengawas memberi petunjuk-petunjuk, memeriksa bahan-bahan, dan akhirnya membuat penilaian pekerjaan. Pengawasan

pelaksanaan berarti mewakili pemberi tugas dalam segala hal yang menyangkut pelaksanaan dan mengadakan pengawasan pekerjaan.

Hubungan hukum antara direksi/pengawas dengan pemberi tugas (*bouwheer*) diatur sebagai berikut :

1. apabila direksi dan pemberi tugas keduanya adalah pihak pemerintah, maka hubungan hukumnya disebut hubungan kedinasan;
2. apabila direksi pihak swasta sedangkan pemberi tugas pihak pemerintah, maka hubungan hukumnya disebut perjanjian pemberian kuasa, di mana yang memberi kuasa pihak pemberi tugas (pemerintah) sedangkan yang diberi kuasa adalah pihak direksi;
3. apabila direksi dan pemberi tugas keduanya adalah pihak swasta maka hubungan hukumnya disebut perjanjian pemberian kuasa.

Perjanjian pemberian kuasa diatur dalam Bab XVI Buku III KUHPerdota. Perjanjian pemberian kuasa diantara pemberi tugas dengan direksi/pengawas di dalam praktek di sebut dengan surat perjanjian pekerjaan pengawasan. Kedudukan direksi terhadap pemberi tugas adalah sebagai kuasa/wakil dari pemberi tugas.

2.6 Berakhirnya Perjanjian Pendorongan Bangunan

Menurut Djumaldji (1996;20-21) perjanjian pendorongan bangunan dapat berakhir dalam hal-hal sebagai berikut :

1. Pekerjaan telah diselesaikan oleh pendorong setelah masa pemeliharaan selesai atau dengan kata lain pada penyerahan kedua dan harga borongan telah dibayar oleh pemberi tugas/*bouwheer*
2. Pembatalan perjanjian;
3. Kematian pendorong;

Menurut pasal 1612 KHUPerdota bahwa pekerjaan berhenti dengan meninggalnya si pendorong. Disini pihak pemberi tugas/*bouwheer*/yang memborongkan harus membayar pekerjaan yang telah diselesaikan, juga bahan-bahan yang telah disediakannya. Demikian juga ahli waris pendorong tidak boleh melanjutkan pekerjaan tersebut tanpa seijin pemberi tugas. Sebaliknya dengan meninggalnya pihak pemberi tugas, maka perjanjian

pemborongan bangunan tidak berakhir. Oleh karena itu ahli waris dari pemberi tugas/*bouwheer*/yang memborongkan harus melanjutkan atau membatalkan dengan kata sepakat kedua belah pihak. Bila pemborong berbentuk badan hukum, maka dengan meninggalnya pemborong, perjanjian pemborongan tidak akan berakhir karena pekerjaan dapat dilanjutkan anggota yang lain dari badan hukum tersebut.

4. Kepailitan;

Tentang kepailitan dapat diketahui bahwa pernyataan pailit tersebut merupakan suatu putusan pengadilan.

5. Pemutusan perjanjian pemborongan bangunan;

Pemutusan perjanjian pemborongan bangunan ini karena adanya wanprestasi. Pemutusan perjanjian pemborongan bangunan ini untuk waktu yang akan datang dengan kata lain pekerjaanyang belum dikerjakan, namun pekerjaan yang telah dikerjakan akan tetap dibayar.

6. Persetujuan kedua pihak:

Pihak pemberi tugas dan pemborong bersepakat untuk mengakhiri perjanjian pemborongan bangunan

2.7 Prinsip-prinsip hukum perjanjian pemborongan bangunan

Hukum perjanjian pemborongan pekerjaan (bangunan) tidak banyak diatur dalam KHUPerdata. Menurut Munir Fuady (1998:26-31) prinsip-prinsip yuridis mengenai suatu kontrak pemborongan bangunan yang terdapat dalam KUHPerdata adalah sebagai berikut :

1. Prinsip korelasi antara tanggung jawab para pihak dengan kesalahan penyediaan bahan bangunan;

Prinsip ini mengatakan bahwa tanggung jawab masing-masing pihak disangkutkan dengan kesalahan para pihak dan pihak mana yang menyediakan bahan bangunan.

2. Prinsip ketegasan tanggung jawab pemborong jika bangunan musnah karena cacat dalam penyusunan atau faktor tidak ditopang oleh kesanggupan tanah;

Menurut prinsip ini, terhadap suatu pembangunan gedung (dan juga ahli bangunan) pihak pemborong mesti bertanggung jawab secara hukum atas pekerjaan yang dibuatnya, jika kemudian bangunannya musnah seluruhnya atau sebagian.

3. Prinsip larangan perubahan harga kontrak;

Pihak pemborong tidak boleh mengubah harga kontrak secara sepihak dengan menaikkan harga borongan.

4. Prinsip kebebasan pemutusan kontrak secara sepihak oleh pemberi tugas/*bouwheer*;

Prinsip ini berasal dari pasal 1611 KUHPerdara, Prinsip ini menentukan bahwa pihak *bouwheer* bebas memutuskan kontrak ditengah jalan walau tanpa kesalahan dari pihak pemborong, asalkan pihak *bouwheer* mengganti kerugian dari pekerjaan yang telah diselesaikan.

5. Prinsip kontrak yang melekat pada pihak pemborong;

Pada umumnya hukum menentukan bahwa hak dan kewajiban yang timbul dari suatu kontrak turun keahli waris. Prinsip hukum yang berlaku umum seperti ini tidak berlaku pada perjanjian pemborongan bangunan.

6. Prinsip *vicarious liability*;

Prinsip *vicarious liability* (tanggung jawab pengganti) adalah suatu tanggung jawab dari atasan atas tindakan-tindakan melawan hukum yang dilakukan oleh bawahannya terhadap pihak ketiga menjalankan tugas yang dibebankan oleh atasannya. Pasal 1613 KUHPerdara menentukan bahwa pihak pemborong secara hukum bertanggung jawab atas tindakan-tindakan dari orang yang dipekerjakan olehnya.

7. Prinsip eksistensi hubungan kontraktual;

Berlakunya prinsip eksistensi hubungan kontraktual ini juga antara lain sebagai konsekuensi dari keberadaan pasal 1613 KUHPerdara. Selain pasal 1613 KUHPerdara, maka pasal 1614 dan pasal 1616 KUHPerdara juga menegaskan kembali berlakunya prinsip eksistensi hubungan kontraktual ini. Dimana para tukang hanya mempunyai hubungan hukum (secara kontraktual) dengan pihak pemborong (bukan dengan pihak pemberi

tugas/*bouwheer*), kecuali apabila para tukang tersebut bekerja atas tanggung jawab sendiri secara langsung dengan pihak pemberi tugas/*bouwheer* dan untuk suatu harga tertentu.

8. Prinsip hak retensi;

Prinsip yang telah berlaku secara *universal* dan diakui secara eksplisit dalam KUHPerdara yaitu pasal 1616 KUHPerdara. Para pekerja menguasai sesuatu kepunyaan barang orang lain untuk membuat suatu pekerjaan atas barang tersebut. Pekerja tersebut diberikan hak retensi, yaitu hak untuk menahan barang (meskipun milik orang lain) dalam kekuasaannya, selama ongkos pembuatan pekerjaan atas barang tersebut belum dibayar lunas.

Tidak ada ketegasan dalam pasal-pasal KUHPerdara mengenai kontrak pemborongan bangunan. Bersifat hukum memaksa (*mandatory law*) atau hukum mengatur. Menurut Munir Fuady (1998:26) ketentuan tentang hukum pemborongan bangunan dalam KUHPerdara bersifat mengatur.

2.8 Pemutusan Perjanjian Pemborongan Bangunan

Tindakan pemutusan kontrak merupakan akibat dari ketidak terlaksanaan suatu kontrak konstruksi. Tindakan pemutusan ini merupakan hal yang sangat ditakuti oleh para pihak. Untuk itu dilakukan dua hal untuk memperkecil resiko adanya pemutusan kontrak adalah :

a. Tindakan preventif;

Merupakan tindakan pencegahan sebelum terjadinya tindakan pemutusan kontrak, antara lain :

1. mengenal sejauh mana reputasi pihak lain dalam kontrak tersebut;
2. melihat sejauh mana kemampuan para pihak;
3. menganalisa tingkat keseriusan para pihak;
4. pemberi proyek, berusaha mencari alternatif terbaik diantara beberapa kandidat kontraktor/pemborong;
5. penjajakan antara kedua belah pihak.

b. Tindakan kuratif;

Tindakan ini dilakukan apabila tindakan preventif tidak bisa untuk mencegah, maka tindakan pemutusan kontrak akan tetap terjadi, tetapi diatur di dalam suatu kontrak agar para pihak tidak ada yang dirugikan. Bila ada pihak yang dirugikan, maka pihak yang merugikan itu bertanggung jawab atas kerugian tersebut.

Pemutusan kontrak dapat dilakukan oleh pihak pemberi tugas/*bouwheer* maupun pihak kontraktor/pemborong.

1. Pemutusan kontrak oleh pemberi tugas/*bouwheer*;

Apabila pihak pemberi tugas/*bouwheer* yang memutuskan kontrak, Yang menjadi dasar atas pemutusan kontrak tersebut adalah :

a. kegagalan kontraktor dalam mengerjakan tugasnya;

b. pemutusan kontrak tanpa memerlukan alasan justifikasi;

Bahwa pemutusan kontrak oleh pemberi tugas dapat dilakukan oleh satu pihak, tanpa adanya satu alasan.

c. Kepailitan atau likuidasi dari pihak pemborong/kontraktor;

Dalam keadaan kepailitan atau likuidasi, pemborong/kontraktor memberikan hak kepada pihak lain untuk melakukan pemutusan kontrak.

2. Pemutusan kontrak oleh pemborong/kontraktor;

Pemborong akan melakukan pemutusan kontrak apabila :

a. Pihak pemberi tugas ikut campur tangan yang terlalu jauh atau menghalangi pekerjaan kontraktor;

b. Pihak pemberi tugas gagal melaksanakan kewajibannya;

Pemutusan perjanjian pemborongan bangunan menurut pasal 33 ayat (2) Keputusan Presiden Nomor 18 tahun 2000, menyatakan bahwa pemutusan kontrak dapat dilakukan bilamana para pihak cidera janji atau tidak memenuhi kewajiban dan tanggung jawabnya sebagaimana diatur dalam dokumen kontrak.



BAB III

PERUBAHAN NILAI UANG DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN PEMBORONGAN BANGUNAN

3.1 Perubahan Nilai Uang Dalam Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan Bangunan

Perjanjian pemborongan bangunan seperti pada perjanjian pada umumnya sangat mengandung risiko yang potensial untuk menghalangi pekerjaan yang bersangkutan.

Menurut Munir Fuady (1998:4) menyatakan bahwa risiko yang paling sering ditemukan dalam praktek adalah sebagai berikut :

1. Risiko pembayaran;

Inflasi nilai uang, devaluasi, gejolak mata uang, terlambatnya dalam penyelesaian klaim dan sertifikasi, adanya batas-batas menurut hukum tentang perolehan bunga, kepailitan salah satu pihak yang terlibat.

2. Risiko karena faktor eksternal;

Risiko dalam kategori ini adalah perubahan *policy* pemerintah tentang pajak, perburuhan, Undang-Undang, keamanan dan gangguan, keterlambatan perolehan izin atau persetujuan, masalah dana, akibat-akibat dari perang, kerusuhan sosial, pemogokan buruh dan lain-lain.

3. Risiko fisik;

Risiko yang berkenaan dengan keadaan fisik tentang tanah, keadaan cuaca yang tidak bersahabat, ketidaklayakan dari buruh, penyediaan lokasi yang tidak tepat.

4. Risiko penundaan dan sengketa;

Pelaksanaan pekerjaan yang tidak efisien, penundaan diluar kontrol para pihak, dan sengketa-sengketa yang timbul.

5. Risiko pengurusan dan supervisi;

Misalnya adanya pengawas yang tidak kompeten, tidak efisien, kurang komunikasi, kesalahan dokumentasi, kesalahan *designs*, kurang tepat dalam memilih kontraktor/pemborong, perubahan persyaratan dan lain-lain.

6. Risiko kerugian terhadap orang dan properti;

Dalam hal ini termasuk kelalaian, hal-hal yang tidak dicakup oleh asuransi seperti perang, keterbatasan waktu.

7. Risiko hukum dan penyelesaian sengketa;

Termasuk dalam hal ini adalah terulurnya waktu dalam penyelesaian sengketa, ketidakpastian karena kekurangan atau kekaburan dokumen, perubahan perundang-undangan yang berlaku.

KUHPerdata tidak mengatur tentang ketentuan mengenai harga pemborongan bangunan maupun cara pembayarannya. Para pihak dapat menentukan harga borongan maupun cara pembayarannya.

Dalam proyek-proyek pemerintah harga borongan harus dengan harga yang pasti. Hal ini dapat diketahui dari Surat Perintah Kerja (SPK) atau surat perjanjian pemborongan bangunan.

Harga borongan secara *cost plus fee* di larang dalam dalam proyek-proyek pemerintah. Yaitu harga borongan yang jumlahnya tidak dinyatakan dengan pasti lebih dahulu. Melainkan harga ditentukan di kemudian dengan menghitung biaya ditambah upah atau keuntungan.

Pelaksanaan perjanjian pemborongan bangunan memerlukan suatu anggaran. Menyusun suatu anggaran adalah menentukan jumlah-jumlah yang diperlukan dan menghitung kemungkinan biaya-biaya setiap bagian dari proyek yang akan dibangun, sehingga dapat ditetapkan biaya yang akan digunakan dalam proyek (Diraatmadja, 1982:68).

Penentuan jumlah biaya yang diperlukan merupakan dasar bagi sebuah bangunan. Jenis-jenis biaya dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan bangunan:

1. Bahan-bahan bangunan;

Dalam kelompok bahan bangunan termasuk :

- a. kayu, batu/bata, ubin, baja bangunan;
- b. benda-benda beton, kosen-kosen dan lain-lain (unsur-unsur bahan bangunan);
- c. semen, batu kerikil, pasir dan lain-lain (bahan-bahan bangunan).

2. Upah kerja;

Upah kerja adalah pembayaran untuk pekerjaan manusia, dalam bentuk apapun. Oleh organisasi-organisasi pemberi pekerjaan dan organisasi penerima pekerjaan dalam perusahaan pembangunan ditetapkan suatu kesepakatan kerja kolektif yang selain mengatur hal-hal penting, juga mengatur upah bagi penerima pekerjaan.

Penyusunan sebuah anggaran mengenai upah hendaknya selalu berpegang pada keterangan-keterangan terakhir mengenai upah dan segala sesuatu yang berhubungan dengan itu.

3. Peralatan (materil);

Peralatan (materil) adalah semua peralatan yang digunakan untuk lebih dari satu proyek.

4. Pembiayaan umum perusahaan (*algemene bedrijfkosten*);

Pembiayaan umum perusahaan adalah biaya-biaya yang berhubungan dengan perusahaan pemborongan. Pembiayaan ini meliputi gaji untuk direktur, anggota-anggota staf, pengeluaran untuk uang sewa peralatan,

5. Dana-dana yang bersifat tidak langsung;

Dana-dana yang bersifat tidak langsung adalah dana-dana yang dibuat untuk kelancaran suatu pemborongan. Dana-dana yang bersifat tidak langsung seperti dana untuk pembukuan, pengalokasian perusahaan, iklan dan semua pengeluaran perusahaan yang tidak langsung dapat diperhitungkan terhadap pembiayaan proyek (Diraatmadja, 1982:76-95).

Pelaksanaan anggaran perjanjian pemborongan bangunan di pengaruhi oleh tingkat kestabilan ekonomi. Tingkat kestabilan ekonomi yang dimaksud adalah kestabilan perkembangan harga bahan-bahan bangunan.

Setiap negara maju maupun negara berkembang seringkali menghadapi permasalahan yang sangat rumit, terutama dalam memelihara kestabilan ekonomi. Perekonomian yang tidak stabil membawa kepada perubahan nilai uang. Perubahan nilai uang mengakibatkan harga bahan-bahan bangunan naik.

Inflasi didefinisikan sebagai suatu kenaikan harga yang terus menerus dari barang-barang dan jasa secara umum (bukan satu macam barang dan sesaat).

Menurut definisi ini kenaikan harga yang sporadis bukan dikatan sebagai inflasi (Iswardono, 1991:24).

Dalam definisi diatas tercakup tiga aspek yaitu sebagai berikut :

1. adanya kecenderungan harga-harga untuk meningkat,
2. penigkatan harga tersebut berlangsung terus menerus;
3. mencakup pengertian tingkat harga umum, yang berarti tingkat harga yang meningkat bukan hanya pada satu atau beberapa komoditi saja.

Inflasi membawa akibat terhadap pelaksanaan perjanjian pemborongan bangunan. Anggaran biaya yang telah disusun mengalami kenaikan. Anggaran yang ada tidak cukup untuk pelaksanaan perjanjian pemborongan bangunan, sehingga pekerjaan pemborongan bangunan terhalangi untuk dikerjakan.

3.2 Akibat Hukum Terjadi Perubahan Nilai Dalam Pelaksanan Perjanjian Pemborongan Bangunan

Menurut pasal 1610 KUHPdata, jika seorang ahli pembangun atau seorang pemborong telah menyanggupi untuk membuat suatu gedung secara memborong, menurut suatu rencana yang telah diperkirakan serta di tetapkan secara bersama-sama dengan si pemilik tanah, maka tak dapatlah ia menuntut suatu penambahan harga, baik dengan dalih tambahnya upah-upah buruh atau bahan-bahan bangunan, maupun dengan dalih telah di buatnya perubahan-perubahan dan tambahan-tanbahan yang tidak termasuk dalam rencana, jika perubahan-perubahan atau perbesaran-perbesaran itu tidak telah disetujui tertulis dan tentang harganya tidak telah diadakan perjanjian dengan si pemilik.

Berdasarkan dari pasal 1610 KHUPdata,terdapat prinsip larangan perubahan harga kontrak. Pihak pemborong tidak boleh mengubah kontrak/perjanjian pemborongan bangunan secara sepihak dengan menaikan harga borongan bangunan, dengan alasan telah terjadi :

- a. telah terjadi kenaikan upah buruh;
- b. telah terjadi kenaikan harga bahan-bahan bangunan;

c. telah terjadi perubahan-perubahan dan tambahan-tambahan yang tidak termasuk dalam rencana yang telah diuraikan dalam surat perjanjian pemborongan bangunan.

Pihak pemborong menurut pasal 1610 KUHPerdota dapat mengajukan perubahan harga kontrak dengan menaikkan harga borongan. Perubahan harga kontrak ini di dasarkan pada tambahnya upah-upah buruh atau harga bahan-bahan bangunan serta telah dibuatnya perubahan-perubahan pekerjaan.

Perubahan harga kontrak ini harus melalui persetujuan pemberi tugas/pemilik proyek/*bouwheer*. Telah ada klausula yang mengatur mengenai perubahan harga kontrak tersebut dalam kontrak atau surat perjanjian pemborongan bangunan.

Perubahan nilai uang yang berakibat naiknya harga bahan-bahan bangunan dan upah buruh terhadap pelaksanaan perjanjian pemborongan bangunan dapat memutuskan perjanjian pemborongan bangunan. Pemutusan kontrak ini di lakukan secara sepihak oleh pemberi tugas/*bouwheer*.

Prinsip pemutusan kontrak secara sepihak yang dilakukan oleh pemberi tugas/*bouwheer* berdasarkan pasal 1611 KUHPerdota yang berbunyi :

pihak yang memborongkan (pemberi tugas/*bouwheer*), jika dikehendaki demikian, boleh menghentikan pemborongannya, meskipun pekerjaannya telah dimulai, asal ia (pemberi tugas/*bouwheer*) memberikan ganti rugi sepenuhnya kepada si pemborong untuk segala biaya yang telah dikeluarkannya guna pekerjaannya serta untuk keuntungan yang terhitung karenanya.

Pemberi tugas/*bouwheer* berdasarkan prinsip ini bebas memutuskan kontrak di tengah jalan (walaupun tidak disebutkan dalam perjanjian) walau tanpa kesalahan dari pihak pemborong. Pemberi tugas/*bouwheer* berkewajiban mengganti biaya yang telah dikeluarkan dan keuntungan yang hilang dari pekerjaan tersebut kepada pemborong.

Prinsip pemutusan kontrak secara sepihak ini menyimpang dari prinsip hukum kontrak pada umumnya. Hak memutuskan kontrak secara sepihak dimiliki oleh pemberi tugas/*bouwheer* dan tidak di berikan kepada pemborong dapat dimengerti.

Apabila suatu konstruksi terbengkalai disebabkan karena perubahan nilai uang yang berakibat naiknya harga bahan-bahan bangunan dan upah buruh. Pihak pemberi tugas/*bouwheer* yang lebih besar kemungkinan menghadapi masalah. Misalnya sulit atau lamanya proses mencari pemborong pengganti. Untuk menghindari masalah, maka undang-undang tidak memberikan pemutusan kontrak ini kepada pemborong.

Apabila pemborong memutuskan kontrak secara sepihak tanpa sepengetahuan pemberi tugas/*bouwheer*. Sesuai dengan pasal 42 ayat (1) Undang-undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang jasa konstruksi dapat dikenakan sanksi berupa :

- a. peringatan tertulis;
- b. penghentian pekerjaan sementara pekerjaan konstruksi;
- c. pembatalan pekerjaan konstruksi;
- d. pembekuan izin usaha dan/atau profesi;
- e. pencabutan izin usaha dan/atau profesi.

Menurut Djumialdji (1996:18) menyatakan kenaikan harga dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan bangunan dianggap bukan *overmacht/force majeure*. *Overmacht/force majeure* adalah suatu keadaan diluar kekuasaan manusia mengakibatkan salah satu pihak dalam perjanjian tidak dapat memenuhi prestasinya. Akibat dari *overmacht* adalah adanya masalah siapa yang menanggung kerugian.

Dalam perjanjian pemborongan bangunan yang dianggap sebagai *overmacht* adalah :

- a. Bencana alam, seperti tanah longsor, gempa bumi, banjir;
- b. Kebakaran;
- c. Perang, huru-hara, pemogokan, apidemi, pemberontakan.

Kenaikan harga bahan-bahan bangunan dan upah-upah buruh dalam perjanjian pemborongan bangunan termasuk dalam risiko. Risiko dalam perjanjian yaitu kewajiban untuk memikul kerugian jika ada sesuatu kejadian diluar kesalahan salah satu pihak.

Berdasarkan pasal 1604 KUHPerdata dikenal adanya 2 (dua) macam perjanjian pemborongan bangunan :

1. Perjanjian pemborongan bangunan dimana pihak pemborong hanya melakukan pekerjaan saja;
2. Perjanjian pemborongan bangunan dimana pihak pemborong selain melakukan pekerjaan juga menyediakan bahan-bahannya.

Dalam hal pembebanan risiko, risiko yang di tanggung oleh pemborong yang melakukan pekerjaan saja berbeda dengan pemborong yang melakukan pekerjaan sekaligus yang menyediakan bahannya. Hal ini sesuai dengan maksud pasal 1605 jo pasal 1606 KUHPerdata yang menyebutkan :

Pasal 1605 KUHPerdata yang berbunyi :

Dalam halnya sipemborong diwajibkan memberikan bahannya, dan pekerjaannya dengan cara bagaimanapun musnah sebelumnya pekerjaan itu diserahkan, maka segala kerugian adalah atas tanggungan si pemborong, kecuali apabila pihak yang memborongkan telah lalai untuk menerima pekerjaan tersebut.

Pasal 1606 KUHPerdata yang berbunyi :

“Jika sipemborong diwajibkan melakukan pekerjaan saja dan pekerjaannya musnah, maka ia hanya bertanggung jawab untuk kesalahannya”.

Sejak pemborong memutuskan untuk memulai suatu proyek (pemborongan bangunan), maka sejak itu dia telah mengambi risiko. Baik itu risiko kualitas, risiko biaya dan risiko waktu. Risiko tidak bisa dibatalkan seluruhnya, melainkan risiko dapat diperkecil (Shahab, 1996:93).

Pihak pemborong tidak dapat membatalkan perjanjian pemborongan bangunan dan mengadakan perubahan harga kontrak tanpa persetujuan pemberi tugas/*bouwheer*. Oleh karena itu kenaikan harga menjadi tanggung jawab pemborong (Djumialdji, 1996:18).

Risiko atas perubahan nilai uang berdasarkan yurisprudensi MA No. 74 K/Sip / 1969 / tanggal 14 juni 1969, membebaskan risiko kepada kedua pihak secara separoh-separoh. Cara penghitungannya adalah dilakukan dengan cara jumlah uang dibagi dengan harga emas dulu (pada saat perjanjian) dikali dengan harga emas pada saat terjadi perubahan nilai uang.

Bila terjadi kenaikan harga bahan-bahan bangunan, maka pemborong harus segera memberitahukan kepada pemberi tugas/*bouwheer*. Jika pemberitahuan kenaikan harga bahan-bahan bangunan di setuju oleh pemberi tugas, maka pemborong dapat menagajukan perjanjian tambah kurang atau peyesuaian/perubahan SPK.

3.3 Upaya Yang Dilakukan Jika terjadi Perubahn Nilai Uang Dalam PelaksanaanPerjanjian Pemborongan Bangunan

Dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan bangunann, cara yang dilakukan jika terjadi perubahan nilai uang dalam palaksanaan perjanjian pemborongan bangun adalah :

3.3.1 Perjanjian Tambahan (*adendum*)

Dalam Surat Perjanjian Pemborongan Bangunan telah ada klausula yang mengatur jika terjadi perubahan nilai uang yang mengakibatkan kenaikan harga bahan-bahan bangunan, maka dibuat Perjanjian tambahan (*adendum*). Perjanjian tambahan (*adendum*) berisi pengurangan pekerjaan. Pengurangan pekerjaan dapat mempengaruhi harga borongan/kontrak. Berdasarkan pasal 1610 KHUPerdata, penambahan dan pengurangan pekerjaan akan mempengaruhi harga borongan/kontrak apabila :

1. perubahan bestek harus disetujui oleh pemberi tugas/*bouwheer*;
2. pemberi tugas dan pemborong harus membuat perjanjian mengenai harga borongan penambahan atau pengurangan pekerjaan.

Mengenai penambahan dan pengurangan pekerjaan juga diatur dalam pasal 50 dan pasal 51 *algemene voorwaarden voorde unit voering bij aanneming van openbare werken in indonesia* (A.V) 1941 dimana penambahan dan pengurangan pekerjaan dibatasi yang dinilainya kurang dari 10% harga borongan atau kontrak.

Baik dalam KUHPerdata maupun dalam A.V. 1941 bahwa penambahan dan pengurangan pekerjaan harus mendapat persetujuan dari pemberi tugas/*bouwher*.

Di dalam praktek penambahan dan pengurangan pekerjaan ditentukan sebagai berikut:

- a. Penambahan dan pengurangan pekerjaan hanya dianggap sah apabila sudah mendapat persetujuan tertulis dari yang memborongkan (pemberi tugas) dengan menyebutkan jenis dan perincian pekerjaan yang jelas;
- b. Perhitungan penambahan dan pengurangan pekerjaan dilakukan atas dasar harga yang disetujui bersama, jika tidak tercantum dalam daftar harga satuan pekerjaan;
- c. Untuk pekerjaan penambahan dan pengurangan dapat dibuat perjanjian tambahan (*adendum*);
- d. Adanya penambahan dan pengurangan pekerjaan tidak dapat dipakai alasan untuk mengubah waktu penyelesaian pekerjaan, kecuali atas persetujuan tertulis dari yang memborongkan (Djumialdji: 1996:16).

Dengan adanya kenaikan harga bahan-bahan bangunan, akan memberikan kemungkinan bagi pelaksanaan perjanjian pemborongan bangunan.

1. Pekerjaan tetap dilakukan sesuai dengan nilai kontrak (tidak ada perubahan harga kontrak), tetapi adanya pengurangan kuantitas pekerjaan atau menghapus suatu pekerjaan dengan tidak mengurangi kualitas pekerjaan.
2. Pekerjaan tetap dilakukan sesuai dengan nilai kontrak (tidak ada perubahan harga kontrak), tetapi adanya pengurangan kualitas pekerjaan dengan tidak mengurangi kuantitas pekerjaan.

Perhitungan untuk pekerjaan lebih dan kurang dilakukan dalam laporan-laporan mingguan. Laporan-laporan ini hanya tersedia tempat untuk sebuah catatan pendek perihal pekerjaan lebih dan kurang. Dalam laporan tersebut si pemborong memperinci pekerjaan lebih dan kurang, dan laporan ini harus ditandatangani oleh pemberi tugas. Bila telah mendapat persetujuan dari pemberi tugas maka pekerjaan lebih dan kurang dapat dilaksanakan.

Perhitungan untuk pekerjaan lebih dilakukan lewat tambahan pembayaran, sedangkan untuk pekerjaan kurang lewat penghematan biaya pemborongan bangunan (Diraatmadja, 1982:62).

Penghematan biaya ini mempunyai tujuan yang baik dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan bangunan. Penghematan bisa ditolelir sampai batas tertentu, meskipun ada peningkatan resiko.

Menurut Shahab Hamid (1996:84) penghematan diidentikkan dengan :

1. Penghematan penggunaan dana dan sumber untuk mendapatkan produk yang lebih besar (banyak) dan bermutu, atau setidaknya dengan mutu yang sama;
2. Penghematan dana dengan langkah penekanan biaya dengan peningkatan risiko dalam berbagai bentuk.

Kadaan ini akan mempengaruhi pelaksanaan pemborongan bangunan. Mengakibatkan tugas perencana, pengawas, pemborong menjadi tambah berat dan penuh risiko.

Perjanjian tambah kurang ini harus diberitahukan sebelumnya oleh pemborong kepada pemberi tugas/bouwheer. Apabila pekerjaan kurang ini tidak diberitahukan kepada pemberi tugas, maka sesuai dengan pasal 43 Undang-undang Nomor 18 Tahun 1999 adalah :

1. Barang siapa yang melakukan perencanaan konstruksi yang tidak memenuhi ketentuan dan mengakibatkan kegagalan pekerjaan konstruksi bangunan dikenai pidana paling lama 5 (lima) tahun atau dikenakan denda paling banyak 10% dari nilai kontrak;
2. Barang siapa yang melakukan pelaksanaan pekerjaan konstruksi ulang bertentangan atau tidak sesuai dengan ketentuan keteknikan yang telah ditetapkan dan mengakibatkan kegagalan pekerjaan konstruksi atau kegagalan bangunan dikenakan pidana paling lama 5 (lima) tahun penjara atau dikenakan denda paling banyak 5% dari nilai kontrak.

3.3.2 Penyesuaian surat perintah kerja (SPK)

Surat perintah kerja dibuat oleh pemberi tugas setelah berakhirnya masa sanggah, dan pihak pemborong harus segera menyampaikan surat kesanggupan untuk melaksanakan pekerjaan. Isi surat perintah kerja ialah perintah dari pemberi tugas agar pemborong segera melaksanakan pekerjaan dalam waktu tertentu dengan anggaran dana yang telah disepakati.

Isi SPK menurut Keppres No. 6 Tahun 1999 pasal 22 ayat (1) sekurang-kurangnya harus memuat :

- a. para pihak yang terkait serta di tandatangani oleh para pihak;

- b. pokok pekerjaan yang diperjanjikan;
- c. harga tetap dan pasti serta syarat-syarat pembayarannya;
- d. penyerahan dan spesifikasi teknis;
- e. jangka waktu penyelesaian/penyerahan;
- f. sanksi dalam hal rekanan tidak memenuhi kewajibannya.

Pembayaran melalui SPK atau surat perjanjian pemborongan bangunan dilakukan atas dasar berita acara yang menyatakan bahwa penyerahan barang/jasa atau prestasi pekerjaan telah di selesaikan sesuai dengan SPK atau surat perjanjian pemborongan bangunan (Djumialdji, 1996:15)

Dengan adanya perubahan nilai uang yang mengakibatkan harga bahan-bahan bangunan naik, maka untuk menjamin terlaksananya pemborongan bangunan yang telah disepakati dilakukan penyesuaian/perubahan SPK. Penyesuaian/perubahan SPK ini ditentukan berdasarkan kenaikan harga bahan-bahan bangunan.

Perubahan harga kontrak disediakan mekanisme untuk penyesuaian harga kontrak (*adjustment* atau *revision*) terhadap harga kontrak dalam situasi-situasi tertentu. Terdapat perbedaan antara *adjustment price* dengan *revision price*.

Adjustment of price dalam suatu pemborongan bangunan adalah adanya perubahan dalam konstruksi karena sebab-sebab :

- a. ada variasi terhadap konstruksi yang bersangkutan;
- b. data yang disediakan sebelumnya tidak akurat;
- c. pekerjaan terhalang dengan rintangan alamiah yang tidak diprediksi sebelumnya;
- d. terjadi perubahan policy, kondisi atau regulasi yang bersekuensi terhadap perubahan konstruksi.

Revision of price adalah perubahan terhadap harga disebabkan adanya perubahan diluar konstruksi. Perubahan harga tersebut bukan disebabkan adanya perubahan dalam konstruksi. Misalnya perubahan harga kontrak karena adanya devaluasi, inflasi mata uang, perubahan dibidang policy pajak, tarif upah buruh yang mengakibatkan harga bahan-bahan bangunan naik.

Perubahan harga ini harus diberitahukan sebelumnya oleh pemborong kepada pemberi tugas. Setelah mendapat persetujuan dari pemberi tugas, maka dibuatkan perjanjian tambahan (*adendum*) mengenai perubahan harga kontrak pemborongan bangunan.

Perubahan harga kontrak/revisi biaya, dengan menggunakan cara-cara sebagai berikut :

1. Dengan menggunakan klausula daftar (*index clause*);

Dalam hal ini perubahan perhitungan biaya dalam suatu kontrak pemborongan bangunan (konstruksi) dilakukan dengan bersandarkan pada daftar (*index*) harga dan barang tertentu. perubahan harga kontrak disesuaikan dengan adanya perubahan dalam daftar harga barang dan jasa tersebut antara yang terjadi pada saat kontrak dibuat dengan daftar yang terjadi pada saat harga kontrak akan di revisi. Dengan sistem daftar harga barang dan jasa tersebut, tidak disandarkan pada harga sebenarnya (*actual cost*) yang terjadi pada pemborongan bangunan tersebut. Perubahan daftar juga mencerminkan perubahan harga pemborongan bangunan (*cost of construction*).

2. Dengan menggunakan metode bukti dokumen (*documentary proof method*);

Dengan menggunakan metode bukti dokumen, perubahan (*revisi*) harga dilaksanakan sesuai dengan harga sebenarnya terjadi ketika dilaksanakan pemborongan bangunan tersebut. Jadi akan dirubah harga pemborongan bangunan jika terjadi perubahan biaya yang aktual terhadap mana perhitungan harga kontrak didasari, yang terjadi ketika pelaksanaan kontrak. Adapun syarat-syaratnya sebagai berikut .:

- a. di penuhi unsur alasan (*reasonable*) dari perubahn tersebut,dan
- b. asaikan perubahan tersebut dilakukan bukan karena adanya perubahan dalam hal jumlah bahan (*materials*), perlengkapan (*equipment*), atau jasa (*servis*) yang bersangkutan dalam konstruksi tersebut (Fuady, 1998:78).

Jika perubahan harga pemborongan bangunan dilakukan karena alasan perubahan nila mata uang (misalnya inflasi atau devaluasi), maka dalam perjanjian/kontrak dapat di buat klausula yang menggunakan salah satu diantara dua metode berikut :

1. Daftar mata uang (*currency clause*);

Perubahan dari nilai konstruksi menunjuk (*refer*) kepada jenis mata uang tertentu. Misalnya digunakan mata uang USA dollar untuk referensi yang digunakan sebagai acuan jika akan dilakukan perubahan harga kontrak yang disebabkan karena inflasi, devaluasi rupiah dan sebagainya.

2. Daftar perhitungan harga satuan (*unit account clause*);

Perubahan harga kontrak dilakukan dengan menggunakan acuan indeks rata-rata dari beberapa mata uang.

Keluwesan atau kekakuan para pihak dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan bangunan akan mempengaruhi penyelesaian terjadinya perubahan nilai uang yang mengakibatkan kenaikan harga bahan-bahan bangunan dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan bangunan.

Kelambatan penyesuaian atau perubahan Surat Perintah Kerja bisa menimbulkan terhalangnya pelaksanaan perjanjian pemborongan bangunan. Penyesuaian atau perubahan SPK memerlukan keluwesan dari pihak pemberi tugas dan pemborong agar kontrak yang di perjanjikan dapat terlaksana.

Perubahan harga kontrak di karenakan telah terjadi kenaikan harga bahan-bahan bangunan di tambahkan kepada harga kontrak. Perubahan harga kontrak harus diberitahukan secepatnya kepadapemberi tugas. Perubahan harga kontrak yang telah di setujui oleh pemberi tugas akan mempercepat pelaksanaan perjanjian pemborongan bangunan.

BAB IV
KESIMPULAN DAN SARAN



4.1 Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan yang telah di uraiakan pada bab sebelumnya maka penulis dapat menarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Pengaruh adanya perubahan nilai uang terhadap pelaksanaan perjanjian pemborongan bangunan bagi pemberi tugas (*bouwheer*) mengakibatkan terhalangnya pekerjaan pemborongan bangunan, sehingga pekerjaan yang dilaksanakan tidak tepat waktu. Bagi pemborong perubahan nilai uang mengakibatkan anggaran yang telah disusun dalam surat perintah kerja tidak cukup untuk mengerjakan pemborongan bangunan.
2. Akibat hukum terjadinya perubahan nilai uang dalam perjanjian pemborongan bangunan, pemborong tidak boleh mengubah harga kontrak tanpa sepengetahuan pemberi tugas. Apabila pemborong memutuskan kontrak tanpa sepengetahuan pemberi tugas dengan alasan telah terjadi kenaikan harga bahan-bahan bangunan, dapat dikenakan sanksi berupa peringatan tertulis, penghentian pekerjaan sementara pekerjaan konstruksi, pembatalan pekerjaan konstruksi, pembekuan izin usaha, dan pencabutan izin usaha.
3. Upaya yang dapat dilakukan jika terjadi perubahan nilai uang dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan bangunan adalah :
 - a. Perjanjian tambahan (*adendum*)

Dalam Surat Perjanjian Pemborongan bangunan telah ada klausula yang mengatur jika terjadi perubahan nilai uang yang mengakibatkan kenaikan harga bahan-bahan bangunan, maka dibuat perjanjian tambahan (*adendum*). Perjanjian tambahan (*adendum*) berisi pengurangan pekerjaan baik dari kualitas atau kuantitas. Agar biaya yang ada cukup untuk pelaksanaan pemborongan bangunan.

b. Penyesuaian atau perubahan Surat Perintah Kerja (SPK).

Penyesuaian atau perubahan SPK dalam hal ini harga kontrak disediakan mekanisme dalam situasi tertentu.

Perjanjian tambah-kurang dan penyesuaian atau perubahan SPK ini harus mendapat persetujuan sebelumnya dari pihak pemberi tugas.

4.2 Saran

Berdasarkan kesimpulan diatas penulis menyampaikan beberapa saran sebagai berikut :

1. Perlu adanya pengaturan yang seimbang antara hak dan kewajiban para pihak jika terjadi perubahan nilai uang dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan bangunan, karena pada dasarnya perjanjian pemborongan bangunan adalah perjanjian timbal balik dan bukan perjanjian sepihak. Perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan kata sepakat kedua belah pihak dan perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.
2. Apabila terjadi perubahan nilai uang yang mengakibatkan kenaikan harga bahan-bahan bangunan, hendaknya pemborong memberitahukan kepada pemberi tugas/*bouwheer*. Atas persetujuan pemberi tugas/*bouwheer* dapat dibuat perjanjian tambahan (*adendum*) mengenai kenaikan harga bahan-bahan bangunan.
3. Dalam perjanjian pemborongan bangunan perlu diterapkan prinsip-prinsip kehati-hatian antara para pihak untuk menghindari risiko jika terjadi perubahan nilai uang dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan bangunan.. Risiko yang timbul seringkali merugikan pemborong. Padahal risiko tersebut timbul bukan disebabkan kesalahan pemborong.



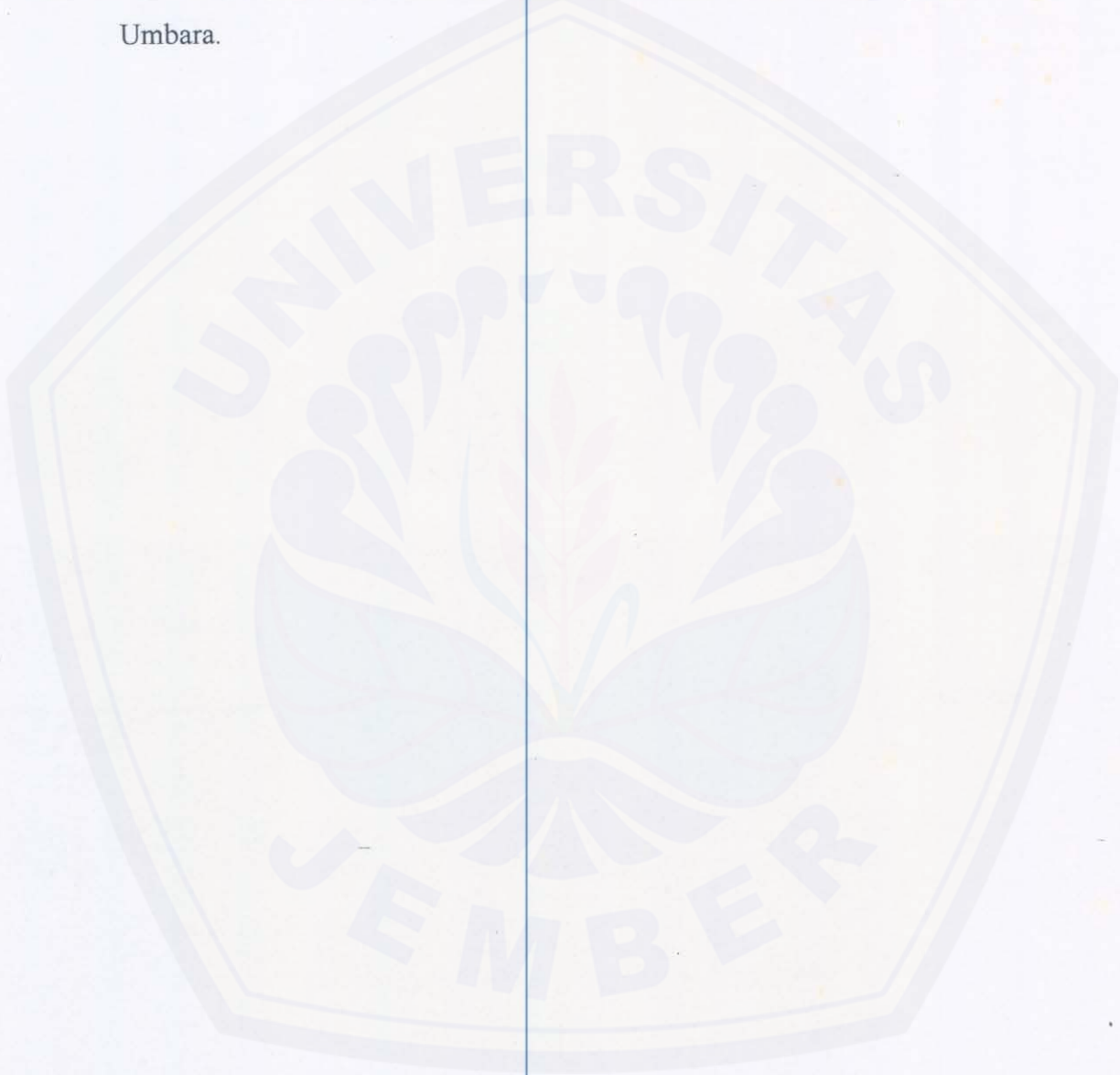
DAFTAR PUSTAKA

- Badrulzaman, Mariam Daruz. 1994. *Aneka Hukum Bisnis*. Bandung : Alumni.
- Diraatmadja. 1982. *Manajemen Konstruksi Untuk Para Kontraktor*. Jakarta : Erlangga.
- Djumialdji. 1996. *Hukum Bangunan. Dasar-dasar Hukum Dalam Proyek dan Sumber Daya Manusia*. Jakarta : P.T. Rineka Cipta.
- 1995. *Perjanjian Pemborongan*. Jakarta : P.T. Rineka Cipta.
- Fuady, Munir. 1998. *Kontrak pemborongan Mega Pruyek*. Bandung : P.T. Citra Aditya Bakti.
- Gunawan, Anton hermanto. 1991. *Anggaran Pemerintah dan Inflasi di Indonesia*. Jakarta : Gramedia.
- Iswardono. 1991. *Uang dan Bank*. Yogyakarta : Djambatan.
- Muhammad, Abdulkadir. 1990. *Hukum Perikatan*. Bandung : P.T. Citra Aditya Bakti.
- Shahab, Hamid. 1996. *Aspek Hukum dalam Sengketa Bidang Konstruksi*. Bandung : Djambatan.
- Soekanto, Soerjono. 1985 *Penelitian hukum Noormatif*. Jakarta : Ghalia Inonesia.
- Soemitro, Ronny Hanitijo. 1990. *Metode Peneliti Hukum dan Jurumetri*. Jakarta : Ghalia Indonesia.
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. 1982. *Hukum bangunan*. Yogyakarta : Liberty.
- Subekti, R. 1985. *Aneka Perjanjian*. Bandung : Alumni.
- 1990. *Hukum Perjanjian*. Jakarta : P.T. Intermedia.
- Tjitro Sudibio. 1992. *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*. Jakarta : P.T. Pradnya Paramita.
- Sudinarto. 1984. *Manajemen Konstruksi Profesional*. Jakarta : Erlangga

Anonim. 1999. Undang-Undang RI Nomor 18 Tahun 1999. Bandung : Citra Umbara.

----- 2000. Keputusan Presiden RI Nomor 18 Tahun 2000. Bandung : citra Umbara.

----- 2000. Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000. Bandung : Citra Umbara.





DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM

Jl. Kalimantan 37 Kampus Tegalboto Kotak Pos 9 Jember 68121
☎ (0331) 335462 - 330482 Fax. 330482

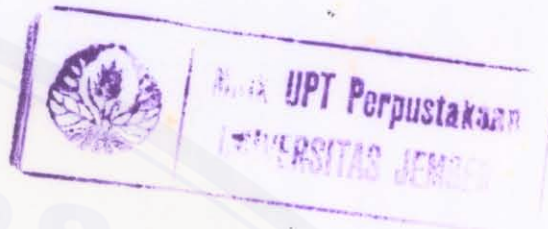
Jember, 20 Maret 2002

Nomor : 1234 /J25.1.1/PP.9/ 2002

Lampiran : -

Perihal : KONSULTASI

Yth. Pimpinan CV. Sekar Wangi
Banyuwangi
di -
Banyuwangi



Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember bersama ini dengan hormat menghadapkan kepada Saudara seorang mahasiswa :

Nama : Syafrinal Zein
NIM : 98 - 055
Program : S1 Ilmu Hukum
Alamat : Jl. Nias No.18 Jember
Keperluan : Konsultasi Tentang Masalah " Akibat Hukum Terjadi Perubahan Nilai Uang Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan Bangunan."

Hasil konsultasi ini digunakan untuk melengkapi bahan penyusunan Skripsi.
Atas bantuan dan kerjasama yang baik kami ucapkan terimakasih.

Dekan,



[Signature]
SOEWONDHO, S.H., M.S.
NIP. 130 879 632

Tembusan Kepada : Kejur. Perdata.-

- Yth. Ketua Bagian
- Yang bersangkutan.
- Arsip.

SURAT KETERANGAN

No. 009 / III / SW / 2002

Kami yang bertanda tangan di bawah ini menerangkan bahwa :

N a m a : SYAFRINAL ZEIN
N I M : 98.055
Fakultas / Universitas : Hukum / Universitas Jember
A l a m a t : Jl. Nias No. 18 Jember

Telah mengadakan wawancara kepada CV. SEKAR WANGI guna melengkapi data-data yang diperlukan untuk penyusunan skripsi.



M. A. UPT Perpustakaan
UNIVERSITAS JEMBER

Banyuwangi, 25 Maret 2002



ISNAINI
Direktur

SURAT PERJANJIAN PELAKSANAAN KONSTRUKSI FISIK
PROYEK : PRASARANA FISIK DIREKTORAT JENDERAL PAJAK JAWA TIMUR
PEKERJAAN : PEMBANGUNAN GEDUNG KPP/KP.PBB BANYUWANGI, SELUAS
3.100 M², (TAHAP 3) DENGAN LUASAN 878 M².
TAHUN ANGGARAN : 1998 / 1999

NOMOR : S - 180/PROY/KPP.KP.PBB/XI/1998.
TANGGAL : 05 NOPEMBER 1998

Pada hari ini K a m i s, tanggal L i m a bulan Nopember tahun Seribu Sembilan Ratus Sembilan Puluh Delapan, kami yang bertanda tangan dibawah ini :

1. N a m a : IDA BAGUS MANTRA NIP. 060 035 449
Jabatan : Pemimpin Bagian Proyek Prasarana Fisik
KPP/ KP.PBB Banyuwangi.
Alamat Kantor : Jln. Brawijaya No. 28 Banyuwangi.
Berdasarkan Surat Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor :
196/ KM.1 / 1998 Tanggal 26 M e i 1998.
Yang dalam surat perjanjian ini disebut sebagai PIHAK PERTAMA

2. N a m a : I S N A I N I
Jabatan : Direktur
Nama Badan Usaha : CV. " SEKAR WANGI "
Berkedudukan : Jln. Letjen Sutoyo No. 21 Banyuwangi
Yang didirikan dengan Akte Notaris No.: 16 tanggal 09 April 1981
Oleh Notaris : R.E. B A W O L J E, SH.
Yang selanjutnya dalam perjanjian ini bertindak untuk dan atas nama
CV. " SEKAR WANGI " disebut sebagai PIHAK KEDUA.

Kedua belah pihak berdasarkan :

1. Surat penawaran Nomor : 155/SW/VIII/1998 tanggal 19 Agustus 1998
2. Surat Usulan Kakanwil IX DJP Jawa Timur Nomor :
S-692/WPJ.09/1998 tanggal 15 September 1998
3. Surat Persetujuan Direktur Jenderal Pajak Nomor : SR-1218/PJ.141/1998.
Tanggal 29 Oktober 1998
4. Surat Penunjukan Pemenang Pemilihan Langsung Nomor :
SK-175/PROY/KPP.KPPBB/1998 Tanggal 30 Oktober 1998
5. Surat Kesanggupan Kerja Nomor : 232 / SW / XI / 1998
Tanggal 31 Oktober 1998.
6. Surat Perintah Kerja (SPK) Nomor : SPK-179/PROY/KPP.KPPBB/1998
Tanggal 02 Nopember 1998.

Dengan ini menyatakan SETUJU DAN SEPAKAT untuk mengikat diri dalam suatu perjanjian pemborongan melaksanakan pekerjaan Konstruksi Fisik dengan ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat sebagaimana tercantum dalam pasal-pasal tersebut dibawah ini :

PASAL 1

TUGAS DAN LINGKUP PEKERJAAN

PIHAK PERTAMA memberi tugas kepada PIHAK KEDUA, dan PIHAK KEDUA menerima tugas tersebut, yaitu untuk melaksanakan pekerjaan:

- Pembangunan Gedung KPP / KP.PBB Banyuwangi seluas 3.100 m², (Tahap 3) dengan luasan 878 m².

Pekerjaan tersebut diatas dilaksanakan di Jalan Adi Sucipto Nomor :
Banyuwangi.

DASAR PELAKSANAAN PEKERJAAN.

Pekerjaan tersebut dalam pasal 1 diatas harus dilaksanakan oleh PIHAK KEDUA berdasarkan :

1. Gambar gambar (tersebut gambar detail), Rencana Kerja dan Syarat syarat (RKS), dengan semua perubahan sesuai dengan berita acara Penjelasan Pekerjaan.
2. Semua ketentuan-ketentuan dan peraturan-peraturan administrasi/teknis yang tercantum dalam:
 - a. Kepres No. 16 Tahun 1994
 - b. Kepres No. 24 Tahun 1995
 - c. Kepres No. 6 Tahun 1988
 - d. Inpres No. 1 Tahun 1988
 - e. Peraturan Beton Indonesia 1971 (PBI 1971)
 - f. Peraturan Umum Instalasi Listrik 1977 (PUTL 1977)
 - g. Peraturan Konstruksi Kayu Indonesia 1961 (PKKI 1961)
 - h. Peraturan Pembangunan Pemerintah Daerah Setempat.
 - i. Undang undang No. 1 tahun 1970 tentang Keselamatan Kerja
 - j. A.V. Tahun 1941.
 - k. Surat Keputusan bersama BAPPENAS dan DEPARTEMEN KEUANGAN RI Nomor 654/D.VI/02/1998 tanggal 10 Pebruari 1998
S.E-36/A/21/0298
 - l. SK. Dirjen Cipta Karya Departemen PU No. 295/KPTS/CK/1997 Tanggal 1 April 1997.
 - m. D.I.P APBN Nomor : 064/XV/3/--/1998 Tgl. : 31 Maret 1998
 - n. REVISI DIP Nomor : S-218/WA.09/BD.03/1998 Tgl. : 12 Oktober 1998

PASAL 3

DIREKSI / PENGAWAS PEKERJAAN

1. Untuk melaksanakan pengendalian pelaksanaan pekerjaan yang terdiri atas pengawasan dan tindakan pengoreksian, PIHAK PERTAMA menunjuk Konsultan Pengawas CV. BLAMBANGAN TAMA Eng. Purwoharjo - Banyuwangi sebagai Direksi Pekerjaan yang bertindak untuk dan atas nama PIHAK PERTAMA dan akan diberitahukan secara tertulis kepada PIHAK KEDUA.
2. Apabila Pejabat yang ditunjuk dalam ayat 1 ini berhalangan atau tidak dapat menjalankan kewajibannya maka PIHAK PERTAMA akan menunjuk penggantinya secara tertulis dan disampaikan kepada PIHAK KEDUA.
3. PIHAK KEDUA harus mematuhi segala petunjuk (dalam hal teknis) dan atau Perintah Direksi Pekerjaan / PIHAK PERTAMA.

PASAL 4

BAHAN - BAHAN DAN ALAT - ALAT

1. Bahan , Alat -alat dan segala sesuatunya yang diperlukan untuk melaksanakan pekerjaan pemborongan tersebut dalam pasal 1 perjanjian ini harus disediakan oleh PIHAK KEDUA.
2. PIHAK KEDUA wajib membuat Gudang atau tempat yang baik untuk menyimpan bahan dan peralatan serta menyediakan angkutan untuk memindahkan bahan dan alat guna lancarnya pekerjaan.
3. PIHAK PERTAMA / Direksi Pekerjaan berhak menolak bahan dan alat yang disediakan oleh PIHAK KEDUA. Jika kualitasnya tidak memenuhi persyaratan.
4. Jika bahan dan alat tersebut ditolak oleh PIHAK PERTAMA / Direksi Pekerjaan, maka PIHAK KEDUA harus segera menyingkirkan bahan dan alat tersebut dari lokasi dalam waktu 2 X 24 jam kemudian menggantinya dengan yang memenuhi syarat.

5. Tidak tersedianya bahan dan alat tidak dapat dipergunakan sebagai alasan untuk kelambatan pekerjaan.

PASAL 5

TENAGA KERJA DAN UPAH

1. Agar Pekerjaan berjalan seperti yang ditetapkan, PIHAK KEDUA harus menyediakan tenaga kerja yang cukup keahliannya, ketrampilannya, dan jumlahnya.
2. Ongkos dan upah untuk pelaksanaan pekerjaan tersebut ditanggung oleh PIHAK KEDUA.
3. PIHAK KEDUA wajib menyelenggarakan program Jaminan Sosial Tenaga Kerja (JAMSOSTEK) sesuai dengan peraturan pemerintah yang berlaku.
4. PIHAK KEDUA bertanggung jawab atas segala kerugian PIHAK PERTAMA sebagai akibat perbuatan orang-orang yang dipekerjakan olehnya.

PASAL 6

PELAKSANA PIHAK KEDUA

1. Ditempat pekerjaan harus selalu ada wakil PIHAK KEDUA yang ditunjuk sebagai pimpinan pelaksana / tenaga ahli, yang mempunyai wewenang / kuasa penuh untuk mewakili PIHAK KEDUA dan dapat menerima/ memberikan /memutuskan segala petunjuk dari Direksi Pekerjaan.
2. Penunjukan pimpinan pelaksana / tenaga ahli ini harus mendapat persetujuan dari PIHAK KEDUA.
3. Apabila menurut pertimbangan PIHAK PERTAMA „pimpinan pelaksana/tenaga ahli yang digunakan oleh PIHAK KEDUA tidak memenuhi persyaratan yang diperlukan „ maka PIHAK PERTAMA akan memberitahukan secara tertulis pada PIHAK KEDUA dan PIHAK KEDUA harus segera mengganti dengan tenaga ahli lain yang memenuhi persyaratan tersebut.

PASAL 7

JANGKA WAKTU PELAKSANAAN

1. Jangka waktu pelaksanaan pekerjaan sampai selesai 100 % seluruhnya yang tersebut dalam pasal 1 perjanjian ini ditetapkan selama : 127 (Seratus Dua Puluh Tujuh) hari kalender terhitung sejak tanggal dikeluarkannya Surat Perintah Kerja (SPK) yaitu sejak tanggal : 02 Nopember 1998 atau paling lambat harus diselesaikan/ diserahkan untuk yang pertama kalinya pada tanggal : 08 Maret 1999.
2. Waktu penyelesaian tersebut dalam ayat 1 pasal ini tidak dapat dirubah oleh PIHAK KEDUA kecuali adanya keadaan memaksa seperti diatur dalam pasal 8 perjanjian ini atau adanya perintah penambahan Pekerjaan sesuai dengan pasal 14 perjanjian ini dan harus mendapat persetujuan dari PIHAK PERTAMA secara tertulis bahwa waktu penyelesaian ditambah.

PASAL 8

KEADAAN MEMAKSA

1. Yang dimaksud / termasuk keadaan memaksa adalah peristiwa - peristiwa seperti berikut:
 - a. Bencana Alam (Gempa bumi, tanah longsor, banjir).
 - b. Kebakaran.
 - c. Perang, huru hara, pemogokan, pemberontakan dan Epidemii yang secara keseluruhan ada hubungannya dengan penyelesaian pekerjaan pemborongan ini.

2. Keadaan memaksa seperti dimaksud pada ayat 1 perjanjian ini kebenarannya harus dibuktikan dengan persyaratan resmi dan atau keputusan dari Pemerintah / Instansi yang berwenang.
3. Apabila terjadi keadaan memaksa PIHAK KEDUA harus memberitahukan kepada PIHAK PERTAMA secara tertulis selambat - lambatnya dalam waktu 14 hari sejak terjadinya keadaan memaksa berakhir.
4. Atas pemberitahuan PIHAK KEDUA, PIHAK PERTAMA harus menyetujui atau menolak pemberitahuan tersebut, bila PIHAK PERTAMA tidak memberikan jawaban maka PIHAK PERTAMA dianggap menyetujui adanya keadaan memaksa tersebut.
5. Bilamana keadaan memaksa ditolak oleh PIHAK PERTAMA maka berlaku ketentuan-ketentuan pada pasal 18, 19, 20.

PASAL 9

MASA PEMELIHARAAN

1. Masa pemeliharaan atas hasil pekerjaan ditetapkan selama : 7 (Tujuh) hari kalender sejak tanggal pekerjaan selesai dan diterima baik oleh PIHAK PERTAMA dalam keadaan baik yang dinyatakan dengan Berita Acara Pemeliharaan.
2. Dalam hal adanya perbaikan - perbaikan yang dilakukan dalam masa pemeliharaan melampaui jangka waktu yang ditetapkan dalam ayat 1 pasal ini maka masa pemeliharaan dihitung sampai berakhirnya / selesainya pekerjaan perbaikan tersebut.
3. Semua biaya perbaikan yang dikeluarkan dalam masa pemeliharaan ditanggung oleh PIHAK KEDUA.
4. Dalam hal ini PIHAK KEDUA tidak melakukan perbaikan sebagaimana dimaksud ayat 1 dan 2 pasal ini maka PIHAK PERTAMA dapat menunjuk PIHAK KETIGA untuk melakukan atas biaya yang dibebankan kepada PIHAK KEDUA.

PASAL 10

JAMINAN PELAKSANAAN

1. Untuk menjamin pelaksanaan pekerjaan borongan, maka selambat-lambatnya pada saat perjanjian ini ditanda tangani, PIHAK KEDUA wajib menyerahkan kepada PIHAK PERTAMA Jaminan Pelaksanaan Pekerjaan berupa Surat Jaminan dari PT. "ASURANSI KERUGIAN JASARAHARJA PUTERA" Banyuwangi Nomor Bond : BWI.1202980097, tanggal 4 Nopember 1998, sebesar : Rp. 49.975.000,00 (Empat Puluh Sembilan Juta Sembilan Ratus Tujuh Puluh Lima Ribu Rupiah) atau 5 % dari harga borongan.
2. Surat Jaminan tersebut pada ayat 1 pasal ini akan diserahkan kembali oleh PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA, setelah pekerjaan selesai dilaksanakan dengan baik atau setelah penyerahan pertama.
3. Dalam Surat Jaminan Pelaksanaan tersebut pada ayat 1 diatas harus ada ketentuan bahwa Jaminan Pelaksanaan menjadi milik negara dan dapat dicairkan oleh PIHAK PERTAMA bilamana terjadi pemutusan perjanjian oleh PIHAK KEDUA.

JAMINAN UANG MUKA

1. Sebelum pembayaran uang muka oleh PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA dilakukan, maka PIHAK KEDUA wajib menyerahkan kepada PIHAK PERTAMA Jaminan Uang Muka berupa Surat Jaminan dari PT. Asuransi Kerugian JASA RAHARJA PUTERA Banyuwangi Nomor : BWI.1302980083 Tanggal 04 Nopember 1998 sebesar Rp.299.850.000,00 (Dua Ratus Sembilan Puluh Sembilan Juta Delapan Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah) atau 30 % dari harga borongan, PIHAK PERTAMA membayar uang muka kepada PIHAK KEDUA sebesar Jaminan Uang Muka tersebut.
2. Pengembalian Uang Muka tersebut dalam ayat 1 pasal ini, secara berangsur-angsur akan diperhitungkan dalam tahap-tahap pembayaran sebagaimana termaksud pada pasal 13, dan diperhitungkan lunas pada pembayaran fisik 100 % (Penyerahan ke Satu).
3. Dalam Surat Jaminan Uang Muka tersebut dalam ayat 1 pasal ini harus ada ketentuan bahwa Jaminan Uang Muka menjadi milik negara dan dapat dicairkan oleh PIHAK PERTAMA bilamana terjadi pemutusan perjanjian, dengan memperhitungkan prestasi pekerjaan yang telah dilaksanakan oleh PIHAK KEDUA.

PASAL 12

HARGA BORONGAN

1. Jumlah Harga Borongan pekerjaan tersebut dalam pasal 1 Surat Perjanjian ini adalah sebesar Rp.999.500.000,00 (Sembilan Ratus Sembilan Puluh Sembilan Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) yang dibebankan pada DIP. Nomor : 064/XV/3/--/1998, Tanggal 31 Maret 1998 dan Revisi DIP Nomor : S-218/WA.09/BD.03/1998 Tanggal 12 Oktober 1998 .
2. Dalam jumlah harga borongan tersebut diatas sudah termasuk segala pengeluaran pemborong / beserta pajak-pajak dan pungutan-pungutan lainnya yang harus dibayar oleh PIHAK KEDUA sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku.

PASAL 13

CARA PEMBAYARAN

Pembayaran harga borongan tersebut dalam pasal 12 diatas, dilakukan secara bertahap sesuai dengan prestasi pekerjaan sampai dengan perincian sebagai berikut :

1. Pembayaran Uang Muka sebesar : 30 % dari harga borongan yaitu :
 $30\% \times \text{Rp.}999.500.000,00 = \text{Rp.}299.850.000,00$ (Dua Ratus Sembilan Puluh Sembilan Juta Delapan Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah) akan dibayarkan pada PIHAK KEDUA setelah PIHAK KEDUA menyerahkan Jaminan Uang Muka sebesar 30 % dari harga borongan dari Bank Pemerintah atau Asuransi Kerugian dengan suatu Berita Acara yang dibuat oleh PIHAK PERTAMA dan diketahui oleh Pejabat yang berwenang dari Instansi Teknis atau Pejabat yang ditunjuk olehnya.
2. Pembayaran Pertama sebesar : 20 % dari harga borongan dikurangi Uang Muka dengan rincian : $20\% - (20\% \times 30\%) = 20\% - 6\% = 14\%$ atau $14\% \times \text{Rp.}999.500.000,00 = \text{Rp.}139.930.000,00$ (Seratus Tiga Puluh Sembilan Juta Sembilan Ratus Tiga Puluh Ribu Rupiah).
 Akan dibayarkan pada PIHAK KEDUA setelah prestasi fisik pekerjaan mencapai 25 % dan dinyatakan dengan Berita Acara kemajuan pekerjaan yang dibuat oleh Konsultan Pengawas dan disetujui oleh PIHAK PERTAMA dan diketahui oleh Pejabat dari Departemen Pekerjaan Umum atau Pejabat yang ditunjuk olehnya.

3. Pembayaran Kedua sebesar : 30 % dari harga borongan dikurangi Uang Muka dengan rincian : $30\% - (30\% \times 30\%) = 30\% - 9\% = 21\%$ atau $21\% \times \text{Rp.}999.500.000,00 = \text{Rp.}209.895.000,00$ (Dua Ratus Sembilan Juta Delapan Ratus Sembilan Puluh Lima Ribu Rupiah).
Akan dibayarkan pada PIHAK KEDUA setelah prestasi fisik pekerjaan mencapai 55 % dan dinyatakan dengan Berita Acara kemajuan pekerjaan yang dibuat oleh Konsultan Pengawas dan disetujui oleh PIHAK PERTAMA dan diketahui oleh Pejabat dari Departemen Pekerjaan Umum atau Pejabat yang ditunjuk olehnya.
4. Pembayaran Ketiga sebesar : 25 % dari harga borongan dikurangi Uang Muka dengan rincian : $25\% - (25\% \times 30\%) = 25\% - 7,5\% = 17,5\%$ atau $17,5\% \times \text{Rp.}999.500.000,00 = \text{Rp.}174.912.500,00$ (Seratus Tujuh Puluh Empat Juta Sembilan Ratus Dua Belas Ribu Lima Ratus Rupiah).
Akan dibayarkan pada PIHAK KEDUA setelah prestasi fisik pekerjaan mencapai 80 % dan dinyatakan dengan Berita Acara kemajuan pekerjaan yang dibuat oleh Konsultan Pengawas dan disetujui oleh PIHAK PERTAMA dan diketahui oleh Pejabat dari Departemen Pekerjaan Umum atau Pejabat yang ditunjuk olehnya.
5. Pembayaran Keempat sebesar : 20 % dari harga borongan dikurangi Uang Muka dengan rincian : $20\% - (20\% \times 30\%) = 20\% - 6\% = 14\%$ atau $14\% \times \text{Rp.}999.500.000,00 = \text{Rp.}139.930.000,00$ (Seratus Empat Juta Sembilan Ratus Tiga Puluh Tujuh Ribu Lima Ratus Rupiah).
Akan dibayarkan pada PIHAK KEDUA setelah prestasi fisik pekerjaan mencapai 100 % dan diserahkan untuk pertama kalinya dengan dinyatakan dalam Berita Acara yang dibuat oleh Konsultan Pengawas dan disetujui oleh PIHAK PERTAMA dan diketahui oleh Pejabat dari Departemen Pekerjaan Umum atau Pejabat yang ditunjuk olehnya.
6. Pembayaran Kelima sebesar : 5 % dari harga borongan dikurangi Uang Muka dengan rincian : $5\% - 0\% = 5\% - 0\% = 5\%$ atau sebesar : $5\% \times \text{Rp.}999.500.000,00 = \text{Rp.}49.975.000,00$ (Empat Puluh Sembilan-
Juta Sembilan Ratus Tujuh Puluh Lima Ribu Rupiah).
Akan dibayarkan pada PIHAK KEDUA setelah selesainya masa pemeliharaan sesuai dengan pasal 9 perjanjian ini dengan Berita Acara serah terima kedua yang telah disetujui dan diterima baik oleh PIHAK PERTAMA dan diketahui oleh Pejabat dari Departemen Pekerjaan Umum atau Pejabat yang ditunjuk olehnya.
7. Tahap-tahap pembayaran diatas dilakukan melalui Kantor Perbendaharaan dan Kas Negara di Banyuwangi.

PASAL 14

KENAIKAN HARGA

1. Kenaikan harga bahan, alat, upah selama masa pelaksanaan pekerjaan pemborongan ini ditanggung oleh PIHAK KEDUA.
2. Pada dasarnya PIHAK KEDUA tidak dapat mengajukan tuntutan/ klaim atas kenaikan harga bahan, alat, upah kecuali apabila terjadi tindakan / kebijaksanaan Pemerintah Republik Indonesia dalam bidang Moneter yang diumumkan secara resmi dan diatur dalam peraturan Pemerintah khusus untuk pekerjaan pemborongan.

PASAL 15

PEKERJAAN TAMBAH DAN KURANG

1. Penyimpangan-penyimpangan / perubahan - perubahan yang merupakan penambahan/ pengurangan pekerjaan hanya dianggap sah sesudah mendapat perintah tertulis dari PIHAK PERTAMA dengan menyebutkan jenis dan perincian pekerjaan secara jelas.

2. Perhitungan penambahan/ pengurangan pekerjaan dilakukan atas dasar harga satuan kontrak untuk pekerjaan-pekerjaan yang sama (tersebut didalam Kontrak).
3. Perhitungan penambahan/ pengurangan pekerjaan dilakukan atas dasar harga yang disetujui oleh kedua belah pihak, jika tidak tercantum dalam satuan pekerjaan yang didasarkan pada harga pasaran yang berlaku.
4. Adanya pekerjaan tambah/ kurang tidak dapat dipakai sebagai alasan untuk merubah waktu penyelesaian pekerjaan kecuali atas persetujuan tertulis dari PIHAK PERTAMA.
5. Untuk pekerjaan tersebut di atas dapat dibuatkan perjanjian tambahan / Addendum Kontrak.

PASAL 16

PENGAMANAN TEMPAT KERJA DAN TENAGA KERJA

1. PIHAK KEDUA bertanggung jawab atas keamanan tempat kerja dan tenaga kerja kebersihan halaman, bangunan, alat dan bahan bangunan selama pekerjaan berlangsung.
2. PIHAK KEDUA bertanggung jawab atas penyediaan sarana untuk menjaga keselamatan tenaga kerja guna menghindarkan bahaya yang mungkin terjadi pada saat pelaksanaan pekerjaan.
3. Jika terjadi kecelakaan pada saat pelaksanaan pekerjaan maka PIHAK KEDUA diwajibkan memberi pertolongan kepada korban dan segala biaya yang dikeluarkan sebagai akibatnya menjadi beban dan tanggung jawab PIHAK KEDUA.
4. PIHAK KEDUA wajib menyediakan tempat tinggal yang memenuhi syarat kesehatan dan ketertiban dalam hal tenaga kerjanya tinggal sementara dilokasi pekerjaan.
5. Hubungan antara tenaga kerja dengan PIHAK KEDUA sepanjang tidak diatur secara khusus, tunduk pada peraturan pemerintah yang berlaku.

PASAL 17

L A P O R A N

1. PIHAK KEDUA wajib membuat laporan berkala berupa laporan harian mengenai pelaksanaan pekerjaan secara keseluruhan yang dibuat rangkap empat dan diserahkan kepada pihak PERTAMA paling lambat dua hari setelah setiap periode terakhir.
2. PIHAK KEDUA wajib membuat catatan yang jelas mengenai kemajuan pekerjaan yang telah dilaksanakan dan jika diminta oleh PIHAK PERTAMA untuk pemeriksaan sewaktu-waktu dapat diserahkan.
3. Segala laporan/ catatan tersebut dalam ayat 1 dan 2 pasal ini dibuat dalam bentuk buku harian yang telah disetujui Direksi dan harus selalu ada ditempat pekerjaan .
4. PIHAK KEDUA wajib membuat / menyerahkan kepada PIHAK PERTAMA : Foto dokumentasi yang dimasukkan dalam album proyek tentang pelaksanaan pekerjaan, perkembangan bagian-bagian pekerjaan sampai selesai.
5. PIHAK KEDUA wajib membantu pengawas pekerjaan melaksanakan/mencatat segala hal ikhwal jalannya proyek dan wajib menyerahkan kepada PIHAK PERTAMA gambar pelaksanaan (As build drawing).

1. Jika PIHAK KEDUA mendapat peringatan tertulis tiga kali berturut-turut dan tidak mengindahkan kewajibannya sebagaimana tercantum dalam pasal 3, 4, ayat 1, 2 dan 4 pasal 5 ayat 1 dan 3, pasal 15, ayat 2 dan 4 pasal 16 perjanjian ini, maka setiap melakukan kelalaian PIHAK KEDUA wajib membayar denda kelalaian sebesar $1/30 \times 5\%$ dari harga borongan.
2. Jika PIHAK KEDUA tidak dapat menyelesaikan pekerjaan borongan sesuai dengan jangka waktu pelaksanaan yang tercantum dalam pasal 7 perjanjian ini, maka setiap hari kelambatan PIHAK KEDUA wajib membayar denda kelambatan sebesar $1/30 \times 5\%$ dari harga borongan, atau maksimal $5\% \times$ harga borongan.
3. Denda-denda tersebut dalam ayat 1 dan 2 pasal ini akan diperhitungkan dengan kewajiban pembayaran PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA.

PASAL 19

R E S I K O

1. Jika hasil pekerjaan PIHAK KEDUA musnah dengan cara apapun sebelum diserahkan kepada PIHAK PERTAMA, maka PIHAK KEDUA bertanggung jawab sepenuhnya atas segala kerugian yang timbul kecuali PIHAK PERTAMA telah lalai untuk menerima hasil pekerjaan tersebut.
2. Jika hasil pekerjaan PIHAK KEDUA sebagian/ seluruhnya musnah diluar kesalahan kedua belah pihak sebelum pekerjaan diserahkan kepada PIHAK PERTAMA dan PIHAK PERTAMA tidak lalai untuk menerima/menyetujui hasil pekerjaan tersebut, maka segala kerugian yang timbul akibat keadaan itu akan ditanggung bersama kedua belah pihak secara musyawarah dan mufakat.
3. Jika hasil pekerjaan PIHAK KEDUA sebagian/ seluruhnya disebabkan oleh cacat yang tersembunyi dalam strukturnya atau disebabkan oleh retaknya tanah maka PIHAK KEDUA bertanggung jawab 10 tahun terhitung sejak tanggal serah terima pekerjaan kedua.
4. Jika hasil pekerjaan PIHAK KEDUA sebagian/ seluruhnya disebabkan karena kesalahan dalam Rencana Kerja dan Syarat (RKS) atau disebabkan berubahnya penggunaan / fungsi maka segala kerugian yang timbul ditanggung oleh PIHAK PERTAMA.
5. Jika pada waktu pelaksanaan pekerjaan terjadi kemacetan yang diakibatkan tidak tersedianya bahan dan alat karena semata-mata kesalahan PIHAK KEDUA maka segala resiko akibat kemacetan pekerjaan tersebut menjadi tanggung jawab PIHAK KEDUA.
6. Segala persoalan dan tuntutan tenaga kerja menjadi tanggung jawab PIHAK KEDUA dengan kata lain PIHAK KEDUA membebaskan PIHAK PERTAMA dari segala tuntutan tenaga kerja dengan pelaksanaan pekerjaan ini baik didalam maupun diluar pengadilan.
7. Bilamana selama PIHAK KEDUA melaksanakan pekerjaan pemborongan ini menimbulkan kerugian bagi PIHAK KETIGA maka segala kerugian tersebut ditanggung oleh PIHAK KEDUA.

PENYELESAIAN PERSELISIHAN

1. Jika terjadi perselisihan kedua belah pihak pada dasarnya akan diselesaikan dengan musyawarah.
2. Jika perselisihan tidak dapat diselesaikan secara musyawarah, maka akan diselesaikan oleh satu panitia pendamai yang berfungsi sebagai juri, dibentuk dan diangkat oleh kedua belah pihak terdiri dari :
 - Seorang wakil dari PIHAK PERTAMA sebagai anggota.
 - Seorang wakil dari PIHAK KEDUA sebagai anggota.
 - Seorang PIHAK KETIGA yang ahli sebagai ketua yang disetujui kedua belah pihak.
3. Keputusan panitia pendamai (ARBITRAGE) ini mengikat kedua belah pihak dan biaya penyelesaian perselisihan ini dipikul oleh kedua belah pihak.
4. Eksekusi keputusan sebagaimana dimaksud ayat 3 pasal ini dapat dimintakan pelaksanaannya melalui Pengadilan Negeri setempat.

PASAL 21

PENUTUSAN PERJANJIAN

1. PIHAK PERTAMA berhak memutuskan perjanjian pemborongan ini secara sepihak dengan pemberitahuan secara tertulis 7 hari sebelumnya telah melakukan peringatan / teguran 3 kali berturut - turut kepada PIHAK KEDUA :
 - a. Dalam satu bulan terhitung dari tanggal Surat Perjanjian Pemborongan ini tidak / belum mulai melaksanakan pekerjaan sebagaimana diatur dalam pasal 1.
 - b. Dalam waktu satu bulan berturut turut tidak melanjutkan penyelesaian pekerjaan pemborongan ini.
 - c. Secara langsung / tidak langsung dengan sengaja memperlambat pekerjaan pemborongan ini.
 - d. Memberikan keterangan tidak benar yang dapat merugikan PIHAK PERTAMA sehubungan dengan pemborongan ini.
 - e. Jika pekerjaan pemborongan ini dilaksanakan PIHAK KEDUA tidak sesuai jadwal (time scedule) yang dibuat oleh PIHAK KEDUA dan disetujui oleh Direksi Pekerjaan / PIHAK PERTAMA.
2. Jika terjadi pemutusan perjanjian ini secara sepihak oleh PIHAK PERTAMA sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 pasal ini, PIHAK PERTAMA dapat menunjuk pemborong untuk melaksanakan pekerjaan pemborongan tersebut.
3. PIHAK KEDUA harus menyerahkan PIHAK PERTAMA segala arsip gambar, perhitungan dan keterangan lain yang berhubungan dengan surat perjanjian pemborongan ini.
4. PIHAK KEDUA harus membuat berita acara perhitungan prestasi hasil pekerjaan yang telah dilakukan/diselesaikan sebelum adanya pemutusan perjanjian kerja.

PASAL 22

PAJAK DAN BEA MATERAI

1. Berdasarkan Undang-Undang RI nomor 7 Tahun 1995 tentang Bea Materai, Bea Materai dari surat perjanjian ini sebesar : Rp 2.000,00 dibebankan kepada PIHAK KEDUA dan ditempelkan dalam surat perjanjian ini baik yang asli 2 buah dan semua tembusannya.

2. Segala jenis pihak lain dibebankan kepada PIHAK KEDUA dan harus dilunasi pada Kantor Kas Negara (dalam hal ini Kantor Perbendaharaan dan Kas Negara) di Banyuwangi atau pada Dinas lain yang ditunjuk segera setelah ditanda tangani surat perjanjian ini.

FASAL 23

TEMPAT KEDUDUKAN

Segala akibat yang terjadi dari pelaksanaan perjanjian ini kedua belah pihak telah memilih tempat kedudukan / domisili yang tetap dan syah di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri setempat.

FASAL 24

L A I N - L A I N

1. Segala sesuatu yang diatur dalam surat perjanjian pemborongan ini atau perubahan-perubahan yang dipandang perlu oleh kedua belah pihak akan diatur lebih lanjut dalam surat perjanjian tambahan (Addendum).
2. Surat perjanjian ini dibuat dalam rangkap 12 (Dua Belas) terdiri dari dua asli bermaterai cukup yang sama kuatnya untuk PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA selebihnya diberikan kepada pihak - pihak yang berkepentingan.

FASAL 25

KETENTUAN PENUTUP

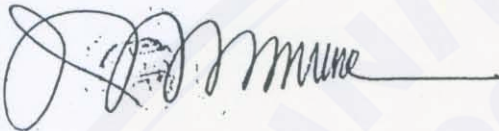
1. Dengan ditanda tangannya surat perjanjian pemborongan ini oleh PIHAK PERTAMA, PIHAK KEDUA maka seluruh ketentuan yang tercantum dalam pasal - pasal surat perjanjian pemborongan ini dan seluruh ketentuan didalam dokumen - dokumen yang merupakan kesatuan serta bagian yang tidak terpisahkan dengan surat perjanjian pemborongan ini termasuk segala sanksinya mempunyai kekuatan yang mengikat dan berlaku sebagai undang-undang bagi kedua belah pihak berdasarkan ketentuan dalam pasal 1338 ayat 1 Kitab Undang Undang Hukum Perdata.
2. Yang dimaksud dengan dokumen-dokumen tersebut dalam ayat 1 pasal ini adalah dokumen - dokumen yang ada pada saat mulai, selama dan sesudah surat perjanjian pemborongan ini berlaku bagi PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA yang meliputi :
 - Penawaran harga borongan (LUMP SUM FIXED PRICE KONTRAK)
 - Kontrak.
 - Rencana kerja dan syarat-syarat.
 - Gambar-gambar rencana.
 - Berita acara.
 - Laporan harian, mingguan dan bulanan.

P E N U T U P

1. Dengan dan karena ketentuan pasal 25 tersebut, ketentuan pada pasal 1226 Kitab Undang Undang Hukum Perdata tidak diperlukan lagi dalam perjanjian ini apabila PIHAK KEDUA tidak memenuhi kewajibannya.
2. Kontrak ini berlaku pada saat ditanda tangani oleh kedua belah pihak.

PIHAK KEDUA

CV. "SEKAR WANGI"



I S N A I N I

Direktur

PIHAK PERTAMA

PEMIMPIN BAGIAN PROYEK
PRASARANA FISIK KPP/KP.PBB
BANYUWANGI



IDA BAGUS MANTRA

NIP. 060 035 449

M E N G E T A H U I :

KEPALA DINAS PEKERJAAN UMUM
CIPTA KARYA DAERAH PROPINSI
DAERAH TINGKAT I JAWA TIMUR



IR. MOH. DJAELANI

Pembina Tingkat I
NIP. 010 086 536

