



TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN PEMBORONGAN GEDUNG UNIT
KEGIATAN MAHASISWA (UKM) DAN GEDUNG PUSAT PENELITIAN
DAN PENGABDIAN PADA MASYARAKAT (P3M) ANTARA
SEKOLAH TINGGI AGAMA ISLAM NEGERI (STAIN)
JEMBER DENGAN CV. DZUL BROTHER'S

SKRIPSI

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



Oleh :

YULIANINGSIH

NIM. 980710101163

Terima : Tgl. 07 MAR 2003
No. Induk

Klass

2004/06

Yul

01

DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2003

**TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN PEMBORONGAN GEDUNG
UNIT KEGIATAN MAHASISWA (UKM) DAN GEDUNG PUSAT
PENELITIAN DAN PENGABDIAN PADA MASYARAKAT
(P3M) ANTARA SEKOLAH TINGGI AGAMA ISLAM
NEGERI (STAIN) JEMBER DENGAN
CV. DZUL BROTHER'S**



**TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN PEMBORONGAN GEDUNG
UNIT KEGIATAN MAHASISWA (UKM) DAN GEDUNG PUSAT
PENELITIAN DAN PENGABDIAN PADA MASYARAKAT
(P3M) ANTARA SEKOLAH TINGGI AGAMA ISLAM
NEGERI (STAIN) JEMBER DENGAN
CV. DZUL BROTHER'S**

SKRIPSI

Oleh:

YULIANINGSIH
NIM. 980710101163

Pembimbing

HARDININGSIH,S.H.
NIP.130 356 854

Pembantu Pembimbing

ANTONIUS SULARSO,S.H.,M.H.
NIP.130 889 546

**DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM**

2003

MOTTO

“Kejujuran adalah perilaku kunci yang sangat efektif untuk membangun kepercayaan (kredibilitas)”

(KH Abdullah Gymnastiar)



PERSEMBAHAN

Karya tulis ini kupersembahkan untuk:

1. Yang tercinta Ayahanda Suyono Karno dan Ibunda Sarima, terima kasih atas do'a, bimbingan, perhatian, cinta dan kasih sayang yang tulus yang tak pernah henti.
2. Alma Mater Fakultas Hukum Universitas Jember.
3. Bapak dan Ibu guru yang selama ini telah memberiku ilmu dan pengetahuan dengan sabar dan tulus kepada penulis.
4. Kakakku Umarul Faruq, Suprpto, dan adikku Anton Kurniawan yang telah menemaniku dan memberi dukungan dalam setiap kelemahanku.
5. Kakekku Aba HRidwan (alm) dan Karto Prawiro (alm) serta nenekku Hj. Soleha (alm) dan Sumini terima kasih atas nasehat cinta, kasih sayang dan segalanya yang telah diberikan kepada penulis.

PERSETUJUAN

Dipertahankan dihadapan panitia penguji pada:

Hari : Jum'at

Tanggal : 24

Bulan : Januari

Tahun : 2003

Diterima oleh panitia penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

Panitia penguji,

Ketua



Hj. Saadiah Teruna, S.H

NIP. 130 674 837

Sekretaris



Mardi Handono, S.H., M.H

NIP. 131 832 299

Anggota Panitia Penguji

1. Hardiningsih, S.H

NIP. 130 356 854



(.....)

2. Antonius Sularso, S.H., M.H

NIP. 130 889 546

(.....)

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT atas segala limpahan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulis diberikan kemudahan dan kelancaran dalam menyelesaikan skripsi dengan judul: **“TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN PEMBORONGAN GEDUNG UNIT KEGIATAN MAHASISWA (UKM) DAN GEDUNG PUSAT PENELITIAN DAN PENGABDIAN PADA MASYARAKAT (P3M) ANTARA SEKOLAH TINGGI AGAMA ISLAM NEGERI (STAIN) JEMBER DENGAN CV. DZUL BROTHER’S”** yang merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar kesarjanaan dalam ilmu hukum Fakultas Hukum Universitas Jember.

Selanjutnya dalam kesempatan ini dengan tulus hati, penulis mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada :

1. Ibu Hardiningsih, S.H., selaku pembimbing yang telah mengorbankan waktu, tenaga, pikiran dalam memberikan petunjuk serta bimbingan dalam penulisan skripsi;
2. Bapak Antonius Sularso, S.H., M.H., selaku pembantu pembimbing yang telah yang memberikan petunjuk serta bimbingan dalam penulisan skripsi;
3. Terima kasih kepada ketua penguji ibu Hj. Saadiah Teruna, S.H., serta sekretaris penguji bapak Mardi Handono, S.H., M.H;
4. Bapak I Wayan Yasa, S.H., selaku ketua jurusan dan bapak Nanang Suparto, S.H., selaku sekretaris jurusan, terima kasih;
5. Bapak Kopong Paron Pius, S.H.,S.U., selaku dekan Fakultas Hukum Universitas Jember;
6. Bapak Widhy Suharjo, S.H., selaku dosen wali yang telah memberikan bimbingan penulis selama menjadi mahasiswa pada Fakultas Hukum Universitas Jember;
7. Bapak dan ibu dosen Fakultas Hukum terima kasih atas *transfer knowledge* kepada penulis;
8. Karyawan dan karyawan Fakultas Hukum terima kasih atas bantuan demi kelancaran proses pembuatan skripsi ini;

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT atas segala limpahan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulis diberikan kemudahan dan kelancaran dalam menyelesaikan skripsi dengan judul: **“TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN PEMBORONGAN GEDUNG UNIT KEGIATAN MAHASISWA (UKM) DAN GEDUNG PUSAT PENELITIAN DAN PENGABDIAN PADA MASYARAKAT (P3M) ANTARA SEKOLAH TINGGI AGAMA ISLAM NEGERI (STAIN) JEMBER DENGAN CV. DZUL BROTHER’S”** yang merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar kesarjanaan dalam ilmu hukum Fakultas Hukum Universitas Jember.

Selanjutnya dalam kesempatan ini dengan tulus hati, penulis mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada :

1. Ibu Hardiningsih, S.H., selaku pembimbing yang telah mengorbankan waktu, tenaga, pikiran dalam memberikan petunjuk serta bimbingan dalam penulisan skripsi;
2. Bapak Antonius Sularso, S.H., M.H., selaku pembantu pembimbing yang telah yang memberikan petunjuk serta bimbingan dalam penulisan skripsi;
3. Terima kasih kepada ketua penguji ibu Hj. Saadiah Teruna, S.H., serta sekretaris penguji bapak Mardi Handono, S.H., M.H;
4. Bapak I Wayan Yasa, S.H., selaku ketua jurusan dan bapak Nanang Suparto, S.H., selaku sekretaris jurusan, terima kasih;
5. Bapak Kopong Paron Pius, S.H.,S.U., selaku dekan Fakultas Hukum Universitas Jember;
6. Bapak Widhy Suharjo, S.H., selaku dosen wali yang telah memberikan bimbingan penulis selama menjadi mahasiswa pada Fakultas Hukum Universitas Jember;
7. Bapak dan ibu dosen Fakultas Hukum terima kasih atas *transfer knowledge* kepada penulis;
8. Karyawan dan karyawan Fakultas Hukum terima kasih atas bantuan demi kelancaran proses pembuatan skripsi ini;

9. Bapak Ir.Djulkifli selaku Direktur dan bapak Manar serta bapak Ir. Agus Suntoro selaku manager teknik CV. Dzul Brother's yang telah memberikan ijin penelitian skripsi;
10. Bapak Agus Pujiyanto, S.H., selaku konsultan hukum dan bapak Ir. Gita selaku Arsitek serta Bapak Ir. Teguh selaku *drafter* CV.Dzul Brother's yang telah memberikan data dan keterangan selama penulisan skripsi ini;
11. Paman Slamet Suparjoto dan bibi Sunarsih terima kasih atas masukan dan perpustakaanannya;
12. Saudara-saudaraku Ahmat Busaeri, Mulyadi, Tum Rosyda, Sufiyati, Mina, Santi, Arif, terima kasih bantuannya selama penulisan skripsi ini;
13. Sahabat-sahabatku Imas, Kiswana, Ida, Agung, Orex, Astrid, Awang, Syauqi, Dony, Dany, Dewi, Atik, Ika, Nurul, Sapta terima kasih atas kebersamaan serta kenangan yang indah selama kuliah;
14. Teman-teman KKN di Berangbang Jembrana Bali: Harta, Heri, Rahmat, Adi, Roky, terima kasih atas dukungan dan kebersamaan;
15. Saudaraku di KAMMI (Kesatuan Aksi Mahasiswa Muslim Indonesia): Nunung, mbakHenik, mbak Farida, Yekti, Elok, Dita, Yuli, Aini, Lina, Hari, Rudi, Anam, Yanyan, Arif, Yudi, Fajar dan seluruh ikhwah H-FIS yang tak tersebut namanya terima kasih atas pengertian persaudaraan yang indah dan bermakna serta terima kasih telah membuka cakrawala berpikir penulis;
16. Teman-teman di SIB (Studi Islam Berkala) terima kasih atas dukungannya;
17. Semua pihak yang tidak dapat kusebutkan satu-persatu yang telah membantu dan memberikan dukungan hingga terselesaikannya skripsi ini.

Semoga Allah SWT memberikan balasan atas jasa-jasa, kebaikan serta bantuan baik material maupun moril kepada penulis.

Akhirnya dengan kerendahan hati semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi yang membacanya.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
HALAMAN PERSETUJUAN	v
HALAMAN PENGESAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR LAMPIRAN.....	xi
RINGKASAN.....	xii
I. PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Ruang Lingkup	4
1.3 Rumusan Masalah	4
1.4 Tujuan Penulisan	4
1.4.1 Tujuan Umum	4
1.4.2 Tujuan Khusus	5
1.5 Metodologi Penulisan	5
1.5.1 Pendekatan Masalah	5
1.5.2 Sumber Data	6
1.5.2.1 Sumber Data Primer	6
1.5.2.2 Sumber Data Sekunder	6
1.5.3 Metode Pengumpulan Data	7
1.5.3.1 Studi Lapangan	7
1.5.3.2 Studi Pustaka	7
1.5.4 Analisa Data	7

II. FAKTA, KAJIAN PUSTAKA DAN DASAR HUKUM	8
2.1 Fakta	8
2.2 Kajian Pustaka	9
2.2.1 Pengertian Perjanjian	9
2.2.1.1 Syarat Sah Perjanjian	10
2.2.1.2 Asas-asas Perjanjian	12
2.2.1.3 Bentuk-bentuk Perjanjian	12
2.2.1.4 Timbul dan Hapusnya Perjanjian	13
2.2.1.5 Keadaan-keadaan Yang Berakibat Wanprestasi ..	14
2.2.2 Pengertian Perjanjian Pemborongan Bangunan	15
2.2.2.1 Bentuk dan Isi Perjanjian Pemborongan Bangunan	22
2.2.2.2 Metode dan Sistem Pelaksanaan Pengadaan Jasa Dalam Pemborongan Bangunan	25
2.2.2.3 Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Pemborongan Bangunan.....	29
2.2.2.4 Bentuk-bentuk Jaminan Dalam Perjanjian Pemborongan Bangunan	31
2.3 Dasar Hukum	32
III. PEMBAHASAN	37
3.1 Proses dan Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan Bangunan.....	37
3.2 Tanggung Jawab Dalam Perjanjian Pemborongan Bangunan.....	51
3.3 Hambatan-hambatan Dalam Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan Bangunan.....	57
3.4 Upaya Penyelesaian Jika Terjadi Wanprestasi Dalam Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan Bangunan.....	59
IV. KESIMPULAN DAN SARAN	62
4.1 Kesimpulan	62
4.2 Saran	63

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Surat Keterangan Konsultasi ke CV.Dzul Brother's.
- Lampiran 2 : Surat Keterangan Konsultasi dari CV.Dzul Brother's.
- Lampiran 3 : Surat Perjanjian Pemborongan Bangunan antara STAIN dan CV. Dzul Brother's.
- Lampiran 4 : Surat Perintah Mulai Kerja (SPMK).
- Lampiran 5 : Surat Keputusan Pemimpin Proyek Peningkatan Perguruan Tinggi Agama STAIN Jember Tentang Penetapan Penyedia Barang/ Jasa Pekerjaan Pelaksanaan Pembangunan Gedung UKM dan P3M STAIN Jember.
- Lampiran 6 : Surat Pemberitahuan Kesanggupan Melaksanakan Pekerjaan dari CV. Dzul Brother's.
- Lampiran 7 : Pengumuman Pemenang Lelang.
- Lampiran 8 : Surat Penetapan Kontraktor Pelaksana.
- Lampiran 9 : Surat Persetujuan Penetapan Kontraktor Pelaksana.
- Lampiran 10 : Surat Usulan Penetapan Kontraktor Pelaksana.
- Lampiran 11 : Surat Usulan Penetapan Pemenang Lelang.

RINGKASAN

Pemborongan bangunan pada dasarnya terjadi karena adanya pihak yang memiliki proyek atau berkeinginan untuk membuat bangunan tertentu namun karena keterbatasannya maka pihak tersebut tidak dapat merealisasikan sendiri, sehingga pihak ini mencari pihak lain yang *capable* dibidang bangunan untuk merealisasikannya. Pemborongan bangunan merupakan pekerjaan pengadaan jasa (jasa kontruksi) yang memiliki resiko tinggi baik berkenaan dengan bangunan (kontruksi) maupun kerugian diantara pihak-pihak yang terlibat didalamnya apalagi untuk bangunan yang bernilai ratusan juta rupiah sehingga perlu di *cover* dengan surat perjanjian yang memberikan kepastian hukum tentang tanggung jawab para pihak. Namun sebelum perjanjian pemborongan dibuat para pihak harus terlebih dahulu melalui atau melakukan serangkaian proses sebagaimana telah ditetapkan dalam peraturan-peraturan standart pemborongan bangunan misalnya berkenaan dengan metode atau sistem serta tenggang waktu yang digunakan dalam pengadaan jasa kontruksi. Proses-proses yang harus dilalui dan dilaksanakan oleh para pihak antara lain pembuatan pengumuman, prakualifikasi, evaluasi sampai dengan dikeluarkannya keputusan penetapan penyedia jasa kontruksi. Keadaan tersebut diatas menarik keinginan penulis untuk menuangkan dalam skripsi yang berjudul: **"TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN PEMBORONGAN GEDUNG UNIT KEGIATAN MAHASISWA (UKM) DAN GEDUNG PUSAT PENELITIAN DAN PENGABDIAN PADA MASYARAKAT (P3M) ANTARA SEKOLAH TINGGI AGAMA ISLAM NEGERI (STAIN) JEMBER DENGAN CV. DZUL BROTHER'S"**.

Berdasarkan latar belakang dapat dirumuskan permasalahan yaitu bagaimana proses dan pelaksanaan perjanjian pemborongan bangunan, bagaimana tanggung jawab para pihak dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan bangunan, apa saja hambatan-hambatan dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan bangunan, serta upaya penyelesaian jika terjadi wanprestasi.

Metode pendekatan yang dipakai adalah metode yuridis normatif dan yuridis empiris. Sumber data yang digunakan adalah sumber data primer dan

sumber data sekunder. Metode pengumpulan data dilakukan dengan cara studi lapangan dan studi kepustakaan. Data yang diperoleh dianalisa dengan metode diskriptif kualitatif kemudian disimpulkan dengan menggunakan metode deduktif.

Berdasarkan data dilapangan, dapat disimpulkan bahwa proses dan pelaksanaan perjanjian pemborongan bangunan antara STAIN dan CV.Dzul Brother's sudah mengacu pada ketentuan yang berlaku. Sebelum Perjanjian dibuat diawali dengan serangkaian proses yaitu pembentukan panitia pengadaan yang akan menetapkan metode serta sistem pengadaan sampai ditetapkannya penyedia barang dan jasa. Penyedia jasa (pemborong) harus mengikuti metode dan sistem pengadaan yang telah ditetapkan panitia pengadaan mulai dari pelelangan, prakualifikasi, pemasukan penawaran, penjelasan sampai dengan penilaian atau evaluasi penawaran.

Dalam melaksanakan perjanjian pemborongan akan melahirkan berbagai tanggung jawab terutama kepada pemborong. Tanggung jawab pemborong dalam pemborongan bangunan antara lain tanggung jawab pada masa pemeliharaan, yaitu berkaitan dengan perbaikan-perbaikan apabila terjadi kerusakan, kecuali jika kerusakan tersebut diakibatkan karena keadaan memaksa (*overmacht*). Tanggung jawab para pihak dalam pemborongan bangunan berkaitan dengan hambatan-hambatan yang dialami pada saat pelaksanaan perjanjian. Sedangkan penyelesaian sengketa dalam perjanjian pemborongan bangunan biasanya dengan musyawarah, namun jika musyawarah tidak mencapai kata sepakat maka akan diselesaikan oleh "Panitia Pendamai" yang dibentuk dan diangkat oleh kedua belah pihak. Masalah *budget* untuk penyelesaian perselisihan dipikul oleh kedua belah pihak.

Setelah mencapai kesimpulan maka disarankan dalam perjanjian pemborongan bangunan harus adanya etika baik, melakukan prediksi tentang segala kemungkinan yang akan terjadi yang akan menghambat perjanjian, Sikap profesional dalam bekerja yang akan menumbuhkan sikap tanggung jawab untuk melaksanakan pekerjaan, serta upaya penyelesaian yang tidak berbelit-belit yang melahirkan *win-win solution* bagi para pihak.



I. PENDAHULUAN

I.1 Latar belakang

Pendidikan merupakan salah satu faktor yang akan membawa kemajuan suatu bangsa. Oleh karena itu di Indonesia pendidikan mendapatkan perhatian serius dari pemerintah misalnya Sistem Pendidikan Tinggi diatur dalam Peraturan-peraturan tersendiri.

Menurut ketentuan Undang-undang Nomor 2 Tahun 1989 tanggal 27 Maret 1989 tentang Sistem Pendidikan Tinggi bahwa pendidikan adalah usaha sadar untuk menyiapkan peserta didik melalui kegiatan bimbingan, pengajaran dan/atau latihan bagi peranannya dimasa yang akan datang. Ketentuan Undang-undang tersebut berkaitan dengan tujuan pendidikan nasional yang tercantum didalam pasal 4 Undang-undang Nomor 2 Tahun 1989 yaitu: "mencerdaskan kehidupan bangsa dan mengembangkan manusia Indonesia seutuhnya, yaitu manusia yang beriman dan bertaqwa kepada Tuhan Yang Maha Esa dan berbudi luhur, memiliki pengetahuan dan keterampilan, kesehatan jasmani dan rohani, kepribadian mantap dan mandiri serta rasa tanggung jawab kemasyarakatan dan kebangsaan". Ketentuan Undang-undang tersebut memberikan penjelasan bahwa pendidikan merupakan tanggung jawab pemerintah, orang tua dan masyarakat. Oleh karena pendidikan merupakan tanggung jawab bersama masyarakat dan pemerintah maka pemerintah berusaha terus mendukung bidang pendidikan yang salah satu implementasinya adalah pembangunan sarana fisik. Bagaimanapun pembangunan fisik berhubungan langsung dalam kelancaran dan peningkatan kualitas pendidikan.

Sekolah Tinggi Agama Islam (STAIN) sebagai salah satu penyelenggara pendidikan tinggi yang dinaungi oleh Departemen Agama berusaha terus membenahi diri untuk meningkatkan kualitas pendidikannya. Peningkatan mutu pendidikan haruslah ditunjang dengan sarana dan prasarana yang memadai. Minimnya sarana dan prasarana yang dimiliki oleh sebuah Perguruan Tinggi merupakan salah satu kendala untuk mewujudkan tujuan Pendidikan Tinggi. Padahal Perguruan Tinggi diharapkan dapat melahirkan insan-insan yang dapat

mengembangkan kemampuan mutu serta peningkatan martabat kehidupan bangsa Indonesia guna dapat menyelesaikan segala problema untuk menuju masyarakat yang madani menyongsong pasar bebas 2003.

Peningkatan sarana dan prasarana inipun dilakukan oleh STAIN dengan bantuan dari Departemen Agama yaitu dengan dibangunnya Unit Kegiatan Mahasiswa (UKM) dan gedung Pusat Pembinaan Penelitian dan Pengabdian pada Masyarakat (P3M). Dengan bantuan dari Departemen Agama ini berarti bahwa proyek ini merupakan proyek pemerintah karena dananya diambil dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN).

STAIN tidak dapat merealisasikan sendiri pembangunan gedung tersebut maka STAIN memborong bangunan tersebut kepada pemborong. Kegiatan memborongkan bangunan kepada pemborong merupakan ruang lingkup pemborongan bangunan. Dalam KUHPerdata pemborongan bangunan diatur dalam pasal 1601 b KUHPerdata yaitu " pemborongan pekerjaan adalah perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk menyelenggarakan suatu pekerjaan bagi pihak yang lainnya, pihak yang memborongkan, dengan menerima suatu harga yang ditentukan", dengan demikian pemborongan bangunan termasuk dalam pemborongan pekerjaan.

Proyek peningkatan perguruan tinggi STAIN yaitu pembangunan gedung UKM dan P3M merupakan proyek pemerintah maka proses pemborongan pekerjaan sampai dengan perjanjian (kontrak) dan pelaksanaan kontrak haruslah mengacu pada Keputusan Presiden Republik Indonesia (Keppres) Nomor 17 Tahun 2000 tentang Pelaksanaan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara, dan harus sesuai dengan Keputusan Presiden Republik Indonesia (Keppres) Nomor 18 Tahun 2000 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Instansi Pemerintah serta peraturan standart yang berkenaan dengan pemborongan bangunan.

Dalam Keppres No.18 Th. 2000 pemborongan bangunan disebut juga pemborongan jasa kontruksi dimana pengertian ini termasuk dalam pengadaan jasa. Pengadaan barang/jasa adalah usaha atau kegiatan pengadaan barang/jasa

yang diperlukan instansi pemerintah yang meliputi: pengadaan barang, jasa pemborong, jasa konsultansi dan jasa lainnya.

Dalam Keppres No. 18 Th. 2000 diatur segala hal yang berkenaan dengan pengadaan barang jasa, misalnya proses pengadaan, sistem dan metode pengadaan, tenggang waktu pengadaan, dokumen-dokumen pengadaan, sanksi serta penyelesaian sengketa. Pihak-pihak dalam pemborongan harus mengikuti aturan-aturan serta batasan-batasan yang telah diatur dalam peraturan-peraturan standart pemborongan bangunan.

Proses yang harus dilalui sebelum terjadinya perjanjian pemborongan bangunan antara lain adalah pendaftaran, prakualifikasi, penjelasan serta pemasukan penawaran. Sampai akhirnya panitia pengadaan mengeluarkan Surat Keputusan Penetapan Penyedia Barang.

Pengadaan barang dan jasa terutama pekerjaan kontruksi perlu penanganan yang serius terutama untuk proyek-proyek pemerintah yang nilai proyeknya mencapai ratusan juta rupiah serta melibatkan banyak pihak (*persoon*). Kepentingan para pihak perlu diberikan kepastian hukum yaitu dengan perjanjian, kemudian dengan perjanjian tersebut muncul hubungan hukum yaitu adanya hak dan kewajiban. Lahinya hak dan kewajiban yang melekat setelah adanya kontrak menimbulkan tanggung jawab pada *persoon-persoon* tersebut untuk melaksanakannya, namun *no body perfect* artinya semua hasil manajemen manusia untuk mewujudkan sesuatu pasti ada kekurangannya serta mengalami hambatan-hambatan, dan hal tersebut kemungkinan akan menjadi konflik diantara para pihak. Konflik tersebut membutuhkan solusi atau upaya penyelesaian yang tentunya dapat diterima oleh semua pihak dan harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Keadaan tersebut diatas menarik perhatian penulis untuk menuangkan dalam skripsi yang berjudul: **"TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN PEMBORONGAN GEDUNG UNIT KEGIATAN MAHASISWA (UKM) DAN GEDUNG PUSAT PENELITIAN DAN PENGABDIAN PADA MASYARAKAT (P3M) ANTARA SEKOLAH TINGGI AGAMA ISLAM NEGERI (STAIN) JEMBER DENGAN CV. DZUL BROTHER'S"**.

1.2 Ruang Lingkup

Untuk menghindari adanya salah pengertian dari pokok permasalahan yang ada didalam penulisan skripsi ini, maka perlu terlebih dahulu diadakan pembatasan ruang lingkup masalah yaitu perjanjian pemborongan termasuk dalam ruang lingkup hukum perdata terutama perjanjian yang ada hubungannya dengan perjanjian pemborongan. Khususnya berkenaan dengan proses dan pelaksanaan perjanjian pemborongan, tanggung jawab dalam pelaksanaan pemborongan, hambatan-hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan perjanjian serta upaya penyelesaian jika terjadi wanprestasi.

1.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang, maka penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. bagaimana proses dan pelaksanaan perjanjian pemborongan bangunan antara Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri (STAIN) Jember dengan CV. Dzul Brother's?
2. bagaimana tanggung jawab para pihak dalam perjanjian pemborongan bangunan?
3. apa saja hambatan-hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan bangunan?
4. bagaimana upaya penyelesaian jika terjadi wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian?

1.4 Tujuan Penulisan

1.4.1 Tujuan Umum

Tujuan umum dalam penulisan skripsi ini meliputi :

1. untuk memenuhi dan melengkapi syarat-syarat guna mencapai gelar sarjana hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.
2. sebagai sarana untuk mengembangkan ilmu yang diperoleh dalam perkuliahan dengan praktek yang terjadi lapangan.

3. sebagai sumbangsih pemikiran kepada Alma Mater dalam menambah pembendaharaan kepustakaan pada Fakultas Hukum Universitas Jember.

1.4.2 Tujuan Khusus

Tujuan khusus yang ingin dicapai adalah :

1. untuk mengetahui proses dan pelaksanaan perjanjian pemborongan bangunan antara STAIN dengan CV. Dzul Brother's
2. untuk mengetahui tanggung jawab para pihak dalam perjanjian pemborongan bangunan.
3. untuk mengetahui hambatan-hambatan yang ada dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan bangunan.
4. untuk mengetahui upaya penyelesaian jika terjadi wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan bangunan.

1.5 Metodologi Penulisan

Didalam penyusunan skripsi ini diperlukan suatu metode penulisan dimana metode ini sebagai prosedur atau rangkaian cara yang sistematis dalam menggali kebenaran sehingga dapat menghasilkan penulisan yang valid. Adapun metode penulisan yang dipergunakan adalah sebagai berikut :

1.5.1 Pendekatan Masalah

Metode yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah metode yuridis normatif dan metode yuridis empiris. Metode yuridis normatif adalah pendekatan masalah menggunakan ketentuan yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan berkaitan dengan masalah yang diangkat dalam skripsi ini. Metode yuridis empiris adalah pendekatan masalah yang didapat langsung dari penelitian dilapangan (Hadikusuma,1995:60). Dalam skripsi ini metode yuridis normatif menggunakan ketentuan-ketentuan yang ada dalam peraturan-peraturan standart dalam pemborongan bangunan antara lain: Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), *Algemene voorwaarden voorde unitvoering bij aanmeming van werken in Indonesia* 1941 (AV 1941), Undang-undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Kontruksi, Keppres No. 17 Th. 2000

tentang Pelaksanaan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara, Keppres No.18 Th. 2000 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/ Jasa Instansi Pemerintah, Surat Keputusan bersama MENKEU dan BAPPENAS tentang Petunjuk Teknis Pengadaan Barang/Jasa Instansi Pemerintah. Sedangkan yang berkenaan dengan metode yuridis empiris penulis menggunakan ketentuan-ketentuan yang ada dalam surat penawaran, surat perjanjian, rencana kerja dan syarat-syarat (RKS) yang dibuat dan disetujui oleh STAIN dan CV. Dzul Brother's.

1.5.2 Sumber Data

Sumber data merupakan sarana dari suatu penelitian yang dipergunakan untuk memecahkan permasalahan yang ada. Data yang diperoleh diharapkan dapat menunjang penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut :

1.5.2.1 Sumber Data Primer

Data primer ialah sumber data yang digunakan untuk mendapatkan data primer, yang merupakan data dasar atau data asli yang diperoleh peneliti dari orang pertama, dari sumber asalnya yang pertama yang belum diolah dan diuraikan orang lain. Data primer mengandung data aktual yang didapat penelitian lapangan dengan berkomunikasi dengan pihak-pihak yang terkait (Hadikusuma,1995:65). Dalam skripsi ini data primer berupa data-data yang berhubungan dengan pengadaan jasa kontruksi antara STAIN dan CV. Dzul Brother's antara lain berupa surat penawaran, surat perjanjian, RKS, tenggang waktu pengadaan, serta *interview* berkenaan dengan realitas pelaksanaan ketentuan-ketentuan yang telah disepakati.

1.5.2.2 Sumber Data Sekunder

Data Sekunder yang diperoleh peneliti dari penelitian kepustakaan dan dokumentasi, yang merupakan hasil penelitian dan pengolahan orang lain,yang sudah tersedia dalam bentuk buku-buku dan dokumentasi yang biasanya disediakan di perpustakaan atau milik pribadi peneliti (Hadikusuma,1995:65).

Buku-buku yang digunakan dalam skripsi ini adalah buku-buku yang membahas tentang perjanjian serta buku-buku yang ada kaitannya dengan pemborongan bangunan.

1.5.3 Metode Pengumpulan Data

Dalam penulisan skripsi ini, penulis mempergunakan berbagai metode untuk pengumpulan data. Adapun beberapa metode yang dipakai penulis untuk memperoleh dan mengumpulkan data adalah sebagai berikut :

1.5.3.1 Studi Lapangan

Metode ini merupakan metode pengumpulan data yang diperoleh dari lapangan untuk memperoleh sumber data primer yang dilakukan melalui wawancara langsung dan meminta dokumen-dokumen penunjang yang berkaitan dengan proyek antara STAIN dan CV. Dzul Brother's langsung pada pihak yang terkait yaitu CV.Dzul Brother's dan CV. Pilar Konsultan (Konsultan Perencana).

1.5.3.2 Studi Pustaka

Metode ini merupakan metode untuk memperoleh sumber data sekunder yang berupa peraturan perundang-undangan yang berlaku, buku-buku literatur, karya ilmiah hukum yang terkait dengan permasalahan perjanjian serta pemborongan bangunan.

1.5.4 Analisa Data

Setelah data-data diperoleh kemudian disusun secara kronologis, selanjutnya dianalisa dengan menggunakan metode diskriptif kualitatif. Diskriptif adalah pembahasan yang memberikan gambaran yang lengkap dan jelas mengenai apa yang menjadi permasalahan yang ada. Kualitatif artinya diuraikan menurut mutu dan sifat gejala dan peristiwa hukum yang berlaku dalam kenyataan sebagai data primer yang ditautkan dengan teori-teori dan uraian penulis buku kepustakaan yang merupakan data sekunder (Hadikusuma,1995:164). Kemudian cara menarik kesimpulan dengan menggunakan metode deduktif yaitu metode pembahasanyang dimulai dari hal-hal yang bersifat umum menuju hal-hal yang bersifat khusus.



II. FAKTA, KAJIAN PUSTAKA DAN DASAR HUKUM

2.1 FAKTA

Perusahaan CV.Dzul Brother's didirikan pada tanggal 31 Oktober 1987 dengan tempat kedudukan di Jember. Untuk pertama kalinya berkantor di jalan Raya Widigdo, Mangli, Jember kemudian sekarang berkantor di jalan Hayam Wuruk 138 Mangli Jember. CV.Dzul Brother's melakukan usahanya dengan sertifikat badan usaha jasa pelaksanaan kontruksi No:13/3509/SP/0111 yang dikeluarkan oleh Asosiasi Gabungan Pengusaha Kontraktor Nasional Indonesia (GAPEKNAS) dengan surat keputusan dewan Lembaga Pengembangan Jasa Kontruksi Nasional (LPJKN) No:08/KPTS/LPJK/D/1/2002, dari sertifikat ini CV. Dzul Brother's merupakan badan usaha dengan klasifikasi K-1 bidang arsitektur dengan sub bidang usaha antara lain :

1. perumahan dan Pemukiman
2. gedung dan Pabrik
3. pertamanan

Surat Ijin Usaha Jasa Kontruksi dari Pemerintah Daerah Jember yaitu Dinas Pekerjaan Umum Nomor: 1309.436.320.022.1240. Surat ijin ini menegaskan ruang lingkup pekerjaan atau kegiatan jasa pelaksanaan kontruksi antara lain bidang :

1. pekerjaan bangunan arsitektur
2. pekerjaan bangunan sipil
3. pekerjaan tata lingkungan

Tanggal 22 Agustus 2002 ada pengumuman dari STAIN tentang proyek pembangunan gedung UKM dan P3M. CV. Dzul Brother's sebagai penyedia jasa kontruksi mengikuti pendaftaran untuk melaksanakan proyek tersebut. Proses prakualifikasi, pelelangan serta penawaran diikuti sesuai dengan peraturan dan jangka waktu yang telah ditetapkan sampai akhirnya dikeluarkan penetapan pemenang lelang.

Berdasarkan surat penetapan pemenang pelelangan dari pemimpin proyek Nomor: 121/KU.00.2/CP/X/2002 tanggal 25 September 2002 memutuskan bahwa CV.Dzul Brother's sebagai kontraktor pelaksanaan pembangunan gedung UKM dan P3M STAIN Jember. Tanggal 3 Oktober 2002 dibuat surat perjanjian (kontrak) pekerjaan pemborongan bangunan dengan Nomor: 124/KU.00.2/SPK/2002

Dengan dikeluarkannya surat penetapan kontraktor dan surat perjanjian (kontrak) maka turunlah Surat Perintah Mulai Kerja (SPK) kepada CV.Dzul Brother's tanggal 5 Oktober 2002 yang memerintahkan kepada CV.Dzul Brother's untuk segera melaksanakan :

Pekerjaan	: Pelaksanaan Pembangunan Gedung UKM dan P3M STAIN Jember
Lokasi	: di kampus STAIN Jember, Jalan Jumat Mangli No.94 Jember.
Biaya Pemborongan	: Rp.578.250.000,00
Jangka Waktu pelaksanaan	: 70 (tujuh Puluh) hari kalender terhitung sejak tanggal 5 Oktober 2002 sampai dengan tanggal : 14 Desember 2002
Waktu pemeliharaan	: 10 (sepuluh) hari kalender terhitung sejak tanggal diserahkan pekerjaan untuk pertama kalinya.

Adapun biaya pembangunan gedung ini adalah dari Anggaran Pendapatan dan Betanja Negara (APBN) sesuai dengan Daftar Isian Proyek (DIP) Nomor SP-DIP: 033/XXV/1/7/1994, tanggal 1 Januari 2002, revisi Petunjuk Operasional (PO) tanggal 4 April 2002, tanggal 14 Mei 2002.

2.2 KAJIAN PUSTAKA

2.2.1 PENGERTIAN PERJANJIAN

Ketentuan pasal 1233 KUHPerdata yang mengatur tentang perikatan menyatakan bahwa tiap-tiap perikatan dilahirkan baik perjanjian maupun karena Undang-undang. Selanjutnya dalam pasal 1234 tiap-tiap perikatan tersebut adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu.

Perikatan yang lahir dari kontrak atau persetujuan diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata Bab kedua pasal 1313 yang berbunyi: "Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih".

Pengertian perjanjian menurut pakar hukum antara lain yaitu :

- a. perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal (Subekti, 1985:1).
- b. perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melakukan hal dalam lapangan kekayaan (Abdulkadir, 1990:78).

Definisi tersebut diatas memberikan penjelasan bahwa perjanjian dibuat atas dasar kesepakatan diantara kedua belah pihak dan perjanjian tersebut bisa dibuat dalam bentuk tertulis atau tidak tertulis.

2.2.1.1. SYARAT SAH PERJANJIAN

Menurut ketentuan pasal 1320 KUHPerdata, syarat sahnya perjanjian diperlukan, antara lain :

1. kata sepakat

Kata sepakat diartikan sebagai persetujuan diantara kedua belah pihak berkenaan dengan perjanjian yang dibuat tersebut dan kesepakatan yang dibuat tersebut harus bersifat bebas (*vrij*). Didalam pasal 1321 KUHPerdata menyatakan bahwa tiada kesepakatan yang sah apabila didasari atas kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan, atau penipuan.

2. kecakapan untuk membuat perikatan

Pihak-pihak yang terlibat dalam Perjanjian tersebut haruslah cakap menurut hukum, yaitu orang yang sudah dewasa dan sehat secara akal serta tidak dibawah pengampuan (*curatele*). Menurut Satrio (1993:142) kalau terjadi, bahwa suatu perjanjian telah ditutup, dimana satu pihaknya adalah tidak cakap, atau yang mengandung cacat pada kehendaknya, seperti yang ditutup karena ada unsur kesesatan, paksaan atau penipuan maka dikatakan bahwa

perjanjian tersebut cacat dan karenanya dapat dibatalkan atas tuntutan pihak yang tidak cakap melalui orang tua, wali atau curatornya atau pihak yang tersesat, terpaksa atau tertipu.

3. suatu hal tertentu

Perjanjian yang dibuat memuat tentang hal tertentu sebagai objek dalam perjanjian tersebut baik dalam bentuk benda ataupun suatu prestasi tertentu. Maka bentuk benda atau prestasi tersebut haruslah disebutkan dengan jelas dalam perjanjian.

4. suatu sebab yang halal

Perjanjian dibuat haruslah ada sebab yang mendasarinya. Perjanjian tersebut yaitu tidak boleh bertentangan dengan norma agama, norma hukum dan norma kesusilaan yang ada dalam masyarakat.

Keempat syarat tersebut dapat diklasifikasikan dalam 2 (dua) bagian yaitu :

1. syarat subyektif, karena kedua syarat yang pertama lebih menitik beratkan pada orang-orangnya (subyek hukum yang telah membuat perjanjian). Subyek hukum ini harus dalam keadaan sehat akal dan tidak tertekan jiwanya. Tidak terpenuhinya syarat subyektif, maka suatu perjanjian dapat dimintakan pembatalan.
2. syarat objektif, karena berkenaan dengan obyek dari perjanjian itu sendiri. Jika syarat obyektif tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut menjadi batal demi hukum (Subekti, 1998:19).

Hukum perjanjian menganut sistim terbuka, artinya memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja asalkan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan (Subekti, 1979:13). Sistem terbuka ini ditegaskan dalam pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang berbunyi: "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya".

Dari bunyi pasal tersebut terdapat kata "semua" yang seakan-akan memberikan pengertian bahwa perjanjian dalam bentuk apapun mengikat pihak-pihak yang membuatnya seperti Undang-undang.

2.2.1.2 ASAS-ASAS PERJANJIAN

Beberapa asas yang menjadi dasar berlakunya suatu hukum perjanjian :

1. asas konsensualisme

Perjanjian sudah sah dan mempunyai akibat hukum yang mengikat para pihak sejak tercapainya kata sepakat mengenai obyek atau pokok perjanjian (pasal 1320 ayat (1) KUHPerdara).

2. asas kebebasan berkontrak

Kebebasan berkontrak memberikan kesempatan kepada seseorang atau badan hukum secara bebas untuk membuat suatu perjanjian apa saja baik yang diatur dalam ketentuan Undang-undang maupun yang belum diatur dalam ketentuan Undang-undang, sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kepatutan dan ketertiban umum (Pasal 1338 KUHPerdara).

3. asas kekuatan mengikat

Asas ini memberikan penjelasan bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak mengikat dan keterikatan tersebut tidak terbatas pada apa saja yang diperjanjikan, tetapi segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau Undang-undang (pasal 1339 KUHPerdara).

4. asas kepastian Hukum

Perjanjian yang dibuat secara sah diakui sebagai Undang-undang (pasal 1338 KUHPerdara).

5. asas itikad baik

Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik dalam arti kejujuran seseorang dalam melakukan perbuatan hukum atau sikap batin seseorang pada saat membuat perjanjian tersebut.

2.2.1.3. BENTUK-BENTUK PERJANJIAN

Dalam pasal 1320 KUHPerdara tidak disebutkan bahwa perjanjian harus dibuat secara tertulis, tapi untuk keperluan pembuktian maka perjanjian dalam bentuk tertulis sangat dianjurkan apalagi untuk perjanjian pemborongan proyek-proyek pemerintah yang memiliki resiko cukup tinggi terjadinya wanprestasi.

Perjanjian pemborongan pemborongan yang dibuat dalam bentuk tertulis yaitu yang dibuat diatas lembar kertas yang didalamnya mengatur tentang hak dan kewajiban para pihak yang disepakati oleh kedua belah pihak dengan melakukan tanda tangan atau disaksikan oleh notaris atau pejabat yang berwenang dan perjanjian yang dibuat secara lisan atau tidak tertulis dilakukan dengan berbicara antara satu pihak dengan pihak lainnya untuk mengadakan suatu kesepakatan.

Perjanjian yang dibuat oleh pemerintah biasanya dibuat dalam bentuk formulir tertentu yang isinya ditentukan oleh salah satu pihak saja dimana pihak yang lain hanya melaksanakan isi perjanjian saja. Perjanjian semacam itu disebut dengan perjanjian standar (baku).

2.2.1.4. TIMBUL DAN HAPUSNYA PERJANJIAN

Suatu perjanjian timbul sejak adanya kesepakatan dari masing-masing pihak tanpa adanya paksaan (Setiawan, 1994:57). Pernyataan timbul karenanya adanya kehendak walaupun kehendak dari masing-masing orang tersebut berbeda, maka timbullah teori untuk menentukan kapan terjadinya "kata sepakat", yaitu :

1. teori kehendak: menurut teori ini, jika kita mengemukakan suatu pernyataan yang berbeda dengan apa yang dikehendaki maka kita tidak terikat kepada pernyataan tersebut.
2. teori pernyataan: menurut teori ini, kebutuhan masyarakat menghendaki bahwa kita dapat berpegang kepada apa yang dinyatakan. Jadi dalam persetujuan tersebut harus ada pernyataan dari masing-masing pihak.
3. teori kepercayaan: menurut teori ini kata sepakat terjadi, jika ada pernyataan yang secara objektif dapat dipercaya. Namun dengan adanya kemajuan komunikasi maka transaksi pun dapat dilakukan tanpa hadirnya para pihak. Dari sini sulit diketahui kapan dan dimana terjadinya persetujuan (Setiawan, 1994:57). Menurut Setiawan (1994:57) terdapat beberapa teori untuk menentukan hal tersebut :
 - a. teori ucapan: bahwa persetujuan dapat terjadi pada saat orang yang menerima telah menyiapkan surat jawaban bahwa ia telah menyetujui

penawaran tersebut. Kelemahannya adalah sulit menentukan saat terjadinya persetujuan dan selain itu jawabannya setiap saat masih dapat berubah.

- b. teori persetujuan: bahwa persetujuan terjadi setelah orang yang memberi penawaran mengetahui penawarannya telah disetujui.
- c. teori penerimaan: bahwa persetujuan terjadi pada saat diterimanya surat jawaban penerimaan penawaran oleh orang yang menawarkan.
- d. teori Pengiriman: bahwa persetujuan terjadi pada saat diterimanya surat jawaban.

Menurut Setiawan (1994:69) suatu persetujuan dapat menjadi hapus karena beberapa hal, yaitu :

1. ditentukan dalam persetujuan oleh para pihak;
2. Undang-undang menentukan batas waktu berlakunya suatu persetujuan;
3. para pihak atau Undang-undang dapat menentukan bahwa dengan terjadinya peristiwa tertentu, maka persetujuan akan hapus;
4. pernyataan menghentikan persetujuan;
5. persetujuan hapus karena putusan hakim;
6. tujuan persetujuan telah tercapai;
7. dengan persetujuan para pihak.

2.2.1.5. KEADAAN-KEADAAN YANG BERAKIBAT WANPRESTASI

Wanprestasi adalah suatu keadaan yang tidak pernah diinginkan oleh pihak-pihak yang mengadakan perjanjian, namun terkadang wanprestasi tidak dapat dihindarkan lagi. Beberapa pengertian wanprestasi menurut para ahli antara lain:

1. menurut (F.X Djumialdji 1996:16) wanprestasi adalah suatu keadaan jika salah satu pihak dalam perjanjian tidak memenuhi prestasi karena kesalahannya (kesengajaan atau kelalaian).

Adapun bentuk-bentuk wanprestasi adalah :

1. tidak memenuhi prestasi sama sekali.
2. memenuhi prestasi secara tidak baik
3. terlambat memenuhi prestasi.

2. menurut Ridwan Halim, 1982:158) wanprestasi yaitu adanya suatu kelalaian suatu pihak dalam memenuhi kewajibannya terhadap pihak lain yang seharusnya ditunaikan berdasarkan pada perjanjian yang telah dibuatnya.

Akibat adanya wanprestasi ini menurut Djumialdji kreditur (yang berhak menuntut prestasi) dapat menuntut pada debitur (yang wajib memenuhi prestasi) yaitu :

1. pemenuhan prestasi.
2. pemenuhan prestasi dengan ganti rugi.
3. ganti rugi.
4. pembatalan perjanjian
5. pembatalan perjanjian dengan ganti rugi.

Masalah ganti rugi ini diatur dalam pasal 1243 KUHPerdara yang dapat dituntut oleh kreditur dalam hal tidak dipenuhinya perikatan. Tetapi tidak semua kerugian yang diderita oleh kreditur harus diganti oleh debitur. Undang-undang menentukan bahwa debitur wajib membayar ganti kerugian yang memenuhi 2 (dua) syarat, yaitu :

1. kerugian yang dapat diduga atau sepatutnya diduga pada waktu perikatan dibuat;
2. kerugian yang merupakan akibat langsung dan serta merta daripada ingkar janji (Setiawan, 1994:24).

2.2.2 PENGERTIAN PERJANJIAN PEMBORONGAN BANGUNAN

Perjanjian pemborongan yang terdapat dalam KUH Perdata bersifat pelengkap. Peraturan-peraturan yang bersifat sebagai hukum pelengkap yaitu aturan-aturan yang dapat dikesampingkan oleh adanya perjanjian yang diadakan para pihak (Hartono Hadisoeparto, 1984:3). Namun perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak ini tidak boleh bertentangan dengan kesusilaan, ketertiban umum dan tidak bertentangan dengan Undang-undang yang berlaku.

Perjanjian pemborongan bangunan termasuk dalam ruang lingkup perjanjian pemborongan pekerjaan. Pengertian perjanjian pemborongan menurut pasal 1601 b KUHPerdara adalah perjanjian dengan mana pihak yang satu, si

pemborong, mengikatkan diri untuk menyelesaikan suatu pekerjaan bagi pihak yang lain, pihak yang memborongkan, dengan menerima suatu harga yang ditentukan.

Sedangkan Sri Soedewi Masjchun Sofwan (1982:3) memberikan pengertian yaitu hukum bangunan adalah keseluruhan peraturan yang menyangkut pembangunan bangunan sedangkan perjanjian pemborongan bangunan termasuk perjanjian yang mengandung resiko bahaya yang menyangkut keselamatan umum dan tertib bangunan kerennanya perjanjian lazim tertuang dalam bentuk perjanjian standart yang mengindahkan berlakunya peraturan standart tentang perjanjian pemborongan bangunan.

Perjanjian pemborongan bangunan adalah: Suatu perjanjian antara seorang (pihak yang memborongkan pekerjaan) dengan orang lain (pihak yang memborongkan pekerjaan) dimana pihak yang pertama menghendaki suatu hasil pekerjaan yang disanggupi oleh pihak lawan atas pembayaran suatu jumlah uang sebagai harga pemborongan (Subekti, 1995:58).

Pemborongan bangunan termasuk dalam kegiatan pengadaan barang/jasa yaitu pengadaan jasa kontruksi. Pelaksanaan pengadaan jasa tersebut diatur dalam Keputusan Presiden (pasal 12 Keppres No. 17 Th. 2000).

Dalam Undang-undang No. 18 Th. 1999 tentang Jasa Kontruksi tidak disebutkan tentang pengertian pemborongan bangunan tetapi dalam pasal 1 ayat (1) menyebutkan bahwa jasa kontruksi adalah layanan jasa kontruksi perencanaan pekerjaan kontruksi, layanan pelaksanaan pekerjaan kontruksi, dan layanan jasa konsultasi pengawasan pekerjaan kontruksi.

Pengaturan jasa kontruksi berlandaskan asas kejujuran dan keadilan, manfaat, keserasian, keseimbangan, kemandirian, keterbukaan, keamanan dan keselamatan masyarakat, bangsa dan negara.

Perjanjian pemborongan terdapat para pihak (Djumialdji, 1996: 23) yang terlibat dalam perjanjian pemborongan tersebut yaitu :

- a. pihak yang memborongkan/prinsipal/*bouwheer/aanbesteder*/pemberi tugas dan sebagainya.
- b. pemborong /kontraktor /rekanan/*annemer*/pelaksana dan sebagainya.

- c. perencana/arsitek
- d. direksi/pengawas

Pihak yang memborongkan ini dapat berupa perorangan maupun maupun badan hukum baik pemerintah maupun swasta. Bagi proyek-proyek pemerintah sebagai pihak yang memborongkan adalah Departemen atau lembaga pemegang mata anggaran. Pihak ini menunjuk seorang wakil yang memiliki kemampuan untuk menjadi pemimpin proyek/pemimpin bagian proyek/kepala kantor kepala satuan kerja.

Bagi proyek pemerintah yang ditunjuk sebagai pimpinan proyek (pimpro) menurut Djumialdji (1996:34) diatur sebagai berikut :

- a. bagi proyek-proyek yang dibiayai APBN, sebagai pimpro adalah pejabat yang ditetapkan oleh menteri/ketua departemen atau lembaga pemegang mata anggaran (PMA) untuk memimpin proyek dengan mencantumkan namanya dalam Daftar Isian Proyek (DIP).
- b. bagi proyek-proyek yang dibiayai APBD (Anggaran Pendapatan Belanja Daerah), sebagai pimpro adalah pejabat yang ditetapkan oleh Gubernur Kepala Daerah tingkat I atau usulan kepala instansi melalui Biro Pembangunan dan dicantumkan dalam Daftar Isian Proyek Daerah (DIPDA).
- c. bagi proyek-proyek khusus dan strategis, sebagai pimpro adalah pejabat Eselon II, Eselon III atau kepala instansi sebagai penanggung jawab program atas izin atau petunjuk Kepala Daerah.

Pemborong/kontraktor bangunan adalah perusahaan-perusahaan yang bersifat perorangan yang berbadan hukum atau badan hukum yang bergerak dalam pelaksanaan pemborongan (Dewan Teknis Pembangunan Indonesia). Bagi proyek-proyek pemerintah, pemborong harus berbadan hukum. Pemborong yang melaksanakan kegiatan bidang kontruksi diwajibkan untuk memperoleh izin Menteri Pekerjaan Umum atau pejabat yang ditunjuk (Kepmen PU No. 139/KPTS/1988 tentang pelaksanaan Ketentuan Surat Izin Usaha Jasa Kontruksi (SIUJK) (Djumialdji, 1996:34).

Perencana menurut keputusan Dirjen Cipta Karya No: 1023/KPTS/CK/1992 adalah perusahaan yang memenuhi persyaratan untuk

melaksanakan tugas konsultansi dalam bidang perencanaan lingkungan, perencanaan karya beserta kelengkapannya. Perencana/arsitek/konsultan perencana/ahli dapat perorangan atau badan hukum baik pemerintah maupun swasta. Untuk mendirikan jasa kontruksi, perencana harus memiliki Surat Izin Usaha Jasa Kontruksi (SIUJK) (Djumialdji, 1996:34).

Direksi/pengawas/konsultan pengawas bertugas melakukan pengawasan atas tahap kontruksi, dalam hal ini konsultan pengawas sebagai pemadu antara bestek, pelaksana pekerjaan dan syarat-syarat teknis yang ada. Konsultan pengawas dengan keahliannya bertugas mengawasi seluruh kegiatan pekerjaan kontruksi melalui penyiapan, penggunaan dan mutu bahan, pelaksanaan pekerjaan serta pelaksanaan akhir atas hasil pekerjaan sebelum diserahkan. Pengawasan pelaksanaan berarti mewakili yang memborongkan dalam segala hal yang menyangkut pelaksanaan yaitu memberi pimpinan dan mengadakan pengawasan dalam pelaksanaan pekerjaan (Djumialdji, 1996:34).

Menurut Undang-undang No. 18 Th. 1999 pasal 14 para pihak dalam perjanjian pemborongan terdiri dari:

- a. pengguna jasa;
- b. penyedia jasa.

Pengguna jasa sebagaimana disebut dalam pasal 14 Undang-undang No.18 Th. 1999 tersebut dapat menunjuk wakil untuk melaksanakan kepentingannya dalam pekerjaan kontruksi, dan pengguna jasa ini harus mempunyai kemampuan membayar biaya pekerjaan kontruksi yang didukung oleh dokumen pembuktian dari lembaga perbankan dan/atau lembaga keuangan bukan bank. Jika pengguna jasa adalah pemerintah pembuktian tersebut diwujudkan dalam dokumen tentang ketersediaan anggaran. (pasal 15 UU No. 18 Th. 1999).

Penyedia jasa sebagaimana disebutkan dalam pasal 16 UU No. 18 Th. 1999, yaitu :

- a. perencana kontruksi;
- b. pelaksana kontruksi;
- c. pengawas kontruksi.

Layanan jasa perencana, pelaksanaan dan pengawasan dapat dilakukan secara terintegrasi dengan memperhatikan besaran pekerjaan atau biaya, penggunaan teknologi canggih, serta resiko besar bagi para pihak maupun kepentingan umum dalam satu pekerjaan konstruksi.

Para pihak tersebut diatas dalam pemborongan bangunan terikat dengan perjanjian pemborongan. Perjanjian pemborongan bangunan termasuk dalam perjanjian melakukan pekerjaan. Dalam Bab 7A Buku III KUHPerdara yang berjudul "perjanjian untuk melakukan pekerjaan" didalamnya terdapat tiga macam perjanjian yaitu :

1. perjanjian pekerjaan
2. perjanjian pemborongan
3. perjanjian menunaikan jasa

Persamaan ketiga perjanjian tersebut adalah pihak yang satu, melakukan pekerjaan bagi pihak yang lain dengan menerima upah.

Perbedaan antara perjanjian kerja dengan perjanjian pemborongan dan perjanjian menunaikan jasa yaitu dalam perjanjian kerja terdapat subordinasi, sedangkan dalam perjanjian pemborongan dan perjanjian menunaikan jasa bersifat koordinasi. Mengenai perbedaan antara perjanjian pemborongan dengan perjanjian menunaikan jasa, yaitu bahwa dalam perjanjian pemborongan berupa mewujudkan suatu karya tertentu sedangkan dalam perjanjian menunaikan jasa berupa melaksanakan tugas tertentu yang ditentukan sebelumnya (Djumialdji, 1996:5).

Pengaturan lain dari perjanjian pemborongan adalah dalam A.V.1941 singkatan dari "*algemene voorwaarden voorde uitvoering bij aanneming van openbare werken in Indonesia* " (syarat-syarat umum untuk pelaksanaan pemborongan pekerjaan umum di Indonesia). AV ini disahkan dengan Surat Keputusan Pemerintah Hindia Belanda No. 9 tanggal 28 Mei Tahun 1941 dan Tambahan Lembaran Negara (TLN) Nomor 14571 (khusus pasal yang masih berlaku).

Dalam KUHPerdara dikenal adanya dua macam Perjanjian pemborongan yaitu :

1. perjanjian pemborongan dimana pemborong melakukan pekerjaan saja.
2. perjanjian pemborongan dimana pemborong selain melakukan pekerjaan juga menyediakan bahan-bahannya (materialnya)

Dari kedua perjanjian tersebut memiliki perbedaan yaitu apabila pemborong hanya melakukan pekerjaan saja maka apabila pekerjaan tersebut musnah sebelum terjadinya penyerahan maka pemborong hanya bertanggung jawab terhadap kesalahannya saja (pasal 1606 KUHPerdara).

Sedangkan jika pemborong melakukan pekerjaan juga menyediakan bahan-bahannya maka jika pekerjaan tersebut musnah sebelum diserahkan maka pemborong bertanggung jawab baik karena kesalahannya maupun bukan kesalahannya artinya segala kerugian adalah tanggung jawab pemborong hal ini dilakukan apabila pihak yang memborongkan memiliki bukti yang kuat atas kesalahan pemborong kecuali jika pihak yang memborongkan telah lalai menerima pekerjaan tersebut (pasal 1605 KUHPerdara).

Berakhirnya perjanjian pemborongan disebabkan beberapa hal, yaitu :

- a. pekerjaannya telah diselesaikan dan dilakukan penyerahan sedangkan harga borongan telah dibayar oleh pihak yang memborongkan, penyerahan yang dimaksud adalah :
 1. penyerahan pertama, yaitu: penyerahan pekerjaan fisik setelah 100% (seratus persen).
 2. penyerahan kedua, yaitu: penyerahan pekerjaan setelah masa pemeliharaan selesai.
- b. pembatalan perjanjian
Pembatalan yang dimaksud adalah oleh pemberi tugas dengan memberikan ganti kerugian kepada pemborong atas biaya yang telah dikeluarkan.
- c. kematian pemborong
Pada zaman sekarang pemborong biasanya berbentuk badan hukum sehingga jika meninggal dapat dilanjutkan oleh anggotanya yang lainnya.
- d. pemutusan perjanjian pemborongan.
- e. persetujuan kedua belah pihak (FX.Djumialdji, 1996:20-22).

Dalam prinsip kebebasan pemutusan kontrak secara sepihak oleh pihak *Bowheer* atau pemberi borongan dalam bukunya Munir Fuady "Kontrak Perjanjian Mega Proyek" memberikan penjelasan bahwa prinsip tersebut berasal dari pasal 1611 KUHPerdota. Prinsip ini menentukan bahwa pihak *bouwheer* bebas memutuskan kontrak ditengah jalan (walaupun tidak disebutkan didalam perjanjian) walau tanpa kesalahan dari pihak pemborong, asalkan *bouwheer* tersebut mengganti kerugian (biaya yang telah dikeluarkan dan keuntungan yang hilang) dari pekerjaan tersebut.

Prinsip ini menyimpang dari hukum kontrak yang umumnya berlaku para pihak tidak dapat memutuskan kontrak ditengah jalan kecuali disetujui oleh kedua belah pihak atau dengan keputusan pengadilan (pasal 1266 KUHPerdota), kecuali ditentukan lain dalam kontrak yang bersangkutan.

Pasal 1611 KUHPerdota ini hanya memberikan hak kepada *bouwheer* dan kepada pemborong tidak diberikan hak tersebut. Alasannya karena apabila suatu kontruksi terbengkalai pihak *bouwheer* yang lebih besar menanggung kemungkinan menghadapi masalah. Misalnya sulit atau lamanya proses mencari pengganti. Untuk menghindari masalah seperti itu, maka Undang-undang tidak memberikan hak pemutusan kontrak ini kepada pihak pemborong.

Kontrak-kontrak perjanjian kadangkala akan terjadi penghentian atau pemutusan kontrak. Dalam Keppres No. 18 Th. 2000 pasal 33 diatur tentang penghentian kontrak dalam perjanjian pemborongan dilakukan bilamana terjadi hal-hal diluar kekuasaan kedua belah pihak untuk melaksanakan kewajiban yang ditentukan dalam kontrak, yang disebabkan oleh timbulnya perang, pemberontakan, perang saudara, sepanjang kejadian-kejadian tersebut berkaitan dengan Negara Kesatuan Republik Indonesia, kekacauan dan huru-hara serta bencana alam yang dinyatakan resmi pemerintah, atau keadaan yang ditetapkan dalam dokumen kontrak. Sedangkan pemutusan kontrak dapat dilakukan bilamana para pihak cidera janji dan atau tidak memenuhi kewajiban dan tanggung jawabnya sebagaimana diatur didalam dokumen kontrak

2.2.2.1 BENTUK DAN ISI PERJANJIAN PEMBORONGAN BANGUNAN

Perjanjian pemborongan dapat dibuat dalam bentuk tertulis maupun lisan. Namun karena perjanjian pemborongan mengandung resiko yang besar maka perlu adanya perlindungan hukum yang berguna untuk pembuktian jika terjadi sengketa.

Perjanjian pemborongan dibuat dalam bentuk standart yaitu berdasarkan pada berlakunya peraturan standart yang menyangkut segi yuridis dan segi teknis. Dari segi yuridis pengaturan tentang perjanjian pemborongan diatur dalam KUHPdata, dan Undang-undang No. 18 Th. 1999 tentang Jasa Kontruksi. Sedangkan dari segi teknisnya diatur dalam Keppres No. 17 Th. 2000 tentang Pelaksanaan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) dan juga Keppres No. 18 Th. 2000 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Instansi Pemerintah, serta petunjuk teknis pengadaan barang dan jasa instansi pemerintah yang merupakan keputusan bersama Departemen Keuangan dan Badan Perencanaan Pembangunan Nasional (Bappenas).

Dalam Keppres No. 18 Th. 2000 pasal 27 menjelaskan bahwa dokumen kontrak sekurang-kurangnya memuat:

1. pokok pekerjaan yang diperjanjikan dengan uraian yang jelas mengenai jenis dan jumlah barang/jasa yang diperjanjikan;
2. hak dan kewajiban para pihak yang terkait didalam perjanjian;
3. nilai atau harga kontrak pekerjaan, serta syarat-syarat pembayaran;
4. persyaratan dan spesifikasi teknis yang jelas dan terperinci ;
5. tempat dan jangka waktu penyelesaian/penyerahan, dengan disertai jadwal waktu penyelesaian penyerahan yang pasti serta syarat-syarat penyerahannya;
6. jaminan teknis/hasil pekerjaan yang dilaksanakan;
7. sanksi dalam hal para pihak tidak memenuhi kewajibannya;
8. penyelesaian perselisihan.

Sistem kontrak yang dipakai dalam perjanjian pemborongan sebagaimana dijelaskan dalam pasal 28 Kepres No. 18 Th. 2000 yaitu :

1. lum sum

Kontrak lum sum adalah kontrak pengadaan barang/jasa atas penyelesaian seluruh pekerjaan tersebut dalam batas waktu tertentu dengan jumlah harga yang pasti dan tetap serta semua resiko yang mungkin terjadi dalam proses penyelesaian pekerjaan tersebut, sepenuhnya ditanggung oleh penyedia barang/jasa.

2. harga satuan

Kontrak harga satuan adalah kontrak pengadaan barang/jasa atas penyelesaian seluruh pekerjaan dalam proses batas waktu tertentu berdasarkan harga satuan yang pasti dan tetap untuk setiap satuan/unsur pekerjaan dengan spesifikasi teknis tertentu, yang volume pekerjaannya masih bersifat perkiraan sementara, sedangkan pembayarannya akan didasarkan pada hasil pengukuran bersama atas volume pekerjaan yang benar-benar telah dilaksanakan oleh penyedia barang/jasa.

3. terima jadi

Kontrak terima jadi adalah kontrak pengadaan barang/jasa pemborongan atas penyelesaian seluruh pekerjaan dalam batas waktu tertentu dengan jumlah harga pasti dan tetap sampai seluruh bangunan/konstruksi, peralatan dan jaringan utama maupun penunjangnya dapat berfungsi dengan baik sesuai dengan kriteria kinerja yang telah ditetapkan.

4. jangka panjang

Kontrak jangka panjang adalah kontrak pelaksanaan pekerjaan yang mengikat dana anggaran untuk masa lebih 1 (satu) tahun anggaran yang dilakukan dengan persetujuan oleh Menteri Keuangan untuk pengadaan yang dibiayai APBN, Gubernur untuk pengadaan yang dibiayai APBD Propinsi, Bupati/Walikota untuk pengadaan yang dibiayai APBD kabupaten/ kota.

5. pengadaan bersama

Kontrak pengadaan bersama adalah kontrak antara beberapa unit kerja atau beberapa proyek dengan penyedia barang/jasa tertentu untuk menyelesaikan

pekerjaan tertentu dalam waktu tertentu sesuai dengan kegiatan bersama yang jelas dari masing-masing unit kerja dan pendanaan bersama yang dituangkan dalam kesepakatan bersama.

6. persentase

Kontrak presentase adalah kontrak pelaksanaan jasa konsultasi dibidang kontruksi atau pekerjaan pemborongan tertentu, dimana konsultan yang bersangkutan menerima imbalan jasa berdasarkan persentase tertentu dari nilai pekerjaan fisik kontruksi/pemborongan tersebut.

Dalam ketentuan pasal 22 Undang-undang Nomor 18 Tahun 1999 mengatur tentang kontrak kerja kontruksi bahwa kontrak kontruksi harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut :

1. hubungan kerja harus dituangkan dalam kontrak kerja kontruksi.
2. kontrak kontruksi 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 kontruksi;
 - e. hak dan kewajiban, yang memuat hak pengguna jasa untuk memperoleh hasil pekerjaan kontruksi serta kewajibannya untuk memenuhi ketentuan yang diperjanjikan serta hak penyedia jasa untuk memperoleh informasi dan imbalan jasa serta kewajibannya melaksanakan pekerjaan kontruksi;
 - f. cara pembayaran, yang memuat ketentuan tentang kewajiban pengguna jasa dalam melakukan pembayaran hasil pekerjaan kontruksi;
 - g. cidera janji, yang memuat ketentuan tentang tanggung jawab dalam hal salah satu pihak tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana diperjanjian;
 - h. penyelesaian perselisihan, yang memuat ketentuan tentang tata cara penyelesaian perselisihan akibat ketidaksepakatan;

- i. pemutusan kontrak kerja konstruksi, yang memuat ketentuan tentang perumusan kontrak kerja konstruksi yang timbul akibat tidak dapat dipenuhinya kewajiban salah satu pihak;
 - j. keadaan memaksa (*force majeure*), yang memuat ketentuan tentang kejadian yang timbul diluar kemauan dan kemampuan para pihak, yang menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak;
 - k. kegagalan bangunan, yang memuat ketentuan tentang kewajiban penyedia jasa dan/atau pengguna jasa atas kegagalan bangunan;
 - l. perlindungan kerja, yang memuat ketentuan tentang kewajiban para pihak dalam pelaksanaan keselamatan dan kesehatan kerja serta jaminan sosial;
3. kontrak jasa konstruksi harus memuat ketentuan tentang hak atas kekayaan intelektual.
 4. kontrak jasa konstruksi dapat memuat kesepakatan tentang pemberian insentif.

2.2.2.2 METODE DAN SISTEM PELAKSANAAN PENGADAAN JASA DALAM PEMBORONGAN BANGUNAN

Pengadaan barang/jasa adalah usaha atau kegiatan pengadaan barang/jasa yang diperlukan oleh instansi Pemerintah yang meliputi: Pengadaan barang, jasa pemborongan, jasa konsultansi, dan jasa lainnya.

Jasa pemborongan adalah layanan pengadaan bangunan atau konstruksi atau wujud fisik lainnya yang perencanaan teknis dan spesifikasinya ditetapkan pengguna barang/jasa dan proses serta pelaksanaannya diawasi oleh pengguna barang/jasa.

Pengadaan jasa konstruksi tidak terlepas dari adanya dokumen dan petunjuk teknis pengadaan barang/jasa sebagaimana diatur dalam Keppres No. 18 Th. 2000. Dokumen pengadaan adalah dokumen yang ditetapkan oleh panitia pengadaan sebagai pedoman dalam proses pembuatan atau penyampaian penawaran oleh calon penyedia barang/jasa serta evaluasi penawaran oleh panitia pengadaan (pasal 1 angka 9). Sedangkan dokumen kontrak adalah perikatan tertulis berikut seluruh lampirannya yang memuat persyaratan dan ketentuan yang harus dipenuhi oleh para pihak pasal 1 angka 11). Petunjuk teknis adalah

pedoman untuk melaksanakan ketentuan Keputusan Presiden yang disusun secara rinci supaya diperoleh pengertian yang jelas bagi semua pihak yang terkait dengan pengadaan barang/jasa yakni pengguna barang/jasa instansi pemerintah (termasuk perencana, pelaksana dan pengawas) serta penyedia barang/jasa dan masyarakat luas (pasal 1 angka 18 Keppres No. 18 Th. 2000).

Menurut pasal 12 Keppres No. 18 Th. 2000 Pelaksanaan pengadaan barang/jasa dalam perjanjian pemborongan dengan menggunakan metode :

1. pelelangan

Pelelangan merupakan serangkaian kegiatan untuk menyediakan kebutuhan barang/jasa dengan cara menciptakan persaingan sehat diantara penyedia barang/jasa yang setara dan memenuhi syarat, berdasarkan metode dan tata cara tertentu yang telah ditetapkan dan diikuti oleh pihak-pihak yang terkait secara taat azas sehingga terpilih penyedia jasa terbaik.

Dalam petunjuk teknis pelelangan pengadaan barang/jasa dilakukan secara terbuka untuk umum dengan pengumuman secara luas melalui media cetak dan papan pengumuman resmi untuk penerangan umum serta bilamana dimungkinkan dapat melalui media elektronik sehingga masyarakat luas/dunia usaha berminat dan memenuhi kualifikasi dapat mengikutinya.

2. pemilihan langsung

Sistem ini dilakukan apabila pelelangan sulit dilaksanakan atau tidak menjamin pencapaian sasaran. Pengadaan barang dan jasa tanpa melalui pelelangan dan hanya diikuti oleh penyedia barang dan jasa yang memenuhi syarat yang dilakukan dengan cara membandingkan penawaran dan melakukan negosiasi, baik teknis maupun harga, sehingga diperoleh harga yang wajar dan secara teknis dapat dipertanggungjawabkan.

3. penunjukan langsung

Pengadaan barang/jasa dengan cara menunjuk langsung kepada 1 (satu) penyedia jasa. Penunjukan ini ditentukan oleh kepada kantor/satuan kerja/pimpinan proyek/bagian proyek/pejabat yang disamakan/ditunjuk.

4. swakelola

Pelaksanaan pekerjaan yang direncanakan, dikerjakan, diawasi sendiri dengan menggunakan tenaga sendiri, alat sendiri, atau upah borongan tenaga.

Dalam perjanjian pemborongan bangunan terdapat proses penyampaian dokumen penawaran. Dalam pemasukan atau penyampaian dokumen penawaran menurut pasal 13 Keppres No. 18 TH. 1999 terdapat 3 (tiga) sistem yang digunakan yaitu :

1. sistim satu sampul

Sistem satu sampul yaitu seluruh dokumen penawaran terdiri dari persyaratan administrasi, teknis dan perhitungan harga, dimasukkan kedalam 1 (satu) sampul tertutup dan disampaikan kepada panitia pengadaan.

Sistim satu sampul lebih tepat digunakan untuk pengadaan barang/jasa yang bersifat sederhana dan spesifikasi teknisnya jelas atau pengadaan dengan standar harga yang telah ditetapkan pemerintah atau pengadaan barang /jasa yang spesifikasi teknis atau volumenya dapat dinyatakan secara jelas dalam dokumen pengadaan.

2. sistim dua sampul

Sistem dua sampul yaitu persyaratan administrasi dan teknis dimasukkan dalam sampul tertutup I, sedangkan harga penawaran dimasukkan dalam sampul tertutup II, selanjutnya sampul I dan sampul II dimasukkan kedalam 1 (satu) sampul (sampul penutup) dan disampaikan kepada panitia pengadaan.

Sistim dua sampul digunakan untuk memisahkan antara dokumen administrasi/teknis dengan dokumen penawaran harga yang karena sifat dan kondisi pengadaannya memerlukan evaluasi teknis yang mendalam.

3. Sistim dua tahap

Sistem dua tahap yaitu persyaratan administrasi dan teknis dimasukkan dalam sampul tertutup I, sedangkan harga penawaran dimasukkan dalam sampul tertutup II, yang penyampaiannya dilakukan dalam 2 (dua) tahap secara terpisah dan dalam waktu yang berbeda.

Sistim dua tahap lebih tepat digunakan untuk pengadaan barang/jasa berkaitan dengan penggunaan teknologi tinggi, kompleks dan resiko tinggi dan atau

yang mengutamakan tercapainya/pemenuhan kriteria kinerja tertentu dari keseluruhan sistem termasuk pertimbangan kemudahan atau efisiensi pengoperasian dan alternatif penggunaan sistem dan desain penerapan teknologi yang berbeda, serta pengadaan barang dan jasa yang memerlukan penyesuaian kriteria teknis untuk menyetarakan spesifikasi teknis diantara penawar sesuai yang disyaratkan pada dokumen pengadaan.

Berdasarkan penawaran yang masuk kemudian diadakan evaluasi penawaran. Sistem evaluasi penawaran yang harus ditetapkan dalam dokumen lelang antara lain yaitu :

1. sistem gugur

Sistem penilaian penawaran dengan cara memeriksa dan membandingkan dokumen penawaran terhadap pemenuhan persyaratan yang telah ditetapkan dalam dokumen pengadaan dan urutan proses penilaian dilakukan dengan mengevaluasi persyaratan teknis dan evaluasi kewajaran harga.

Sistem ini menggunakan pendekatan/metode kualitatif yaitu melakukan pemeriksaan kelengkapan dan penelitian kebenaran substansi isi dokumen penawaran serta mengambil kesimpulan apakah dokumen penawaran yang diajukan memenuhi persyaratan atau tidak terhadap dokumen pengadaan.

2. sistem nilai (*merit point system*)

Sistem ini merupakan sistem penilaian penawaran dengan cara memberikan nilai angka tertentu pada setiap unsur yang dinilai berdasarkan kriteria dan nilai yang telah ditetapkan dokumen pengadaan, kemudian membandingkan jumlah nilai dari setiap penawaran peserta dengan penawaran peserta lainnya.

Sistem ini terdiri dari :

- a. evaluasi administrasi

evaluasi administrasi dilakukan terhadap penawaran yang memenuhi syarat pada pembukaan penawaran, yang dilakukan terhadap dokumen penawaran yang masuk dan dievaluasi kelengkapan dan keabsahan syarat administrasi.

b. evaluasi teknis dan harga

Sistem ini menggunakan pendekatan kualitatif, yaitu memberikan nilai angka terhadap unsur-unsur teknis dan harga yang dinilai sesuai dengan kriteria yang ditetapkan dalam dokumen pengadaan. Evaluasi ini dilakukan setelah penawaran dinyatakan memenuhi persyaratan administrasi dengan memberikan penilaian (*skor*) terhadap unsur-unsur teknis dan harga penawaran.

3. sistem penilaian biaya selama umur ekonomis (*economic life cycle cost*)

Adalah sistem penilaian penawaran dengan cara memberikan nilai pada unsur-unsur teknis dan harga yang dinilai menurut umur ekonomis barang yang ditawarkan berdasarkan kriteria dan nilai yang ditetapkan dalam dokumen pengadaan, kemudian nilai unsur-unsur tersebut dikonvermasikan kedalam satuan mata uang tertentu, dan dibandingkan dengan jumlah nilai dari setiap penawaran peserta dengan penawaran peserta lainnya.

Sistem ini terdiri dari :

a. evaluasi Administrasi

Evaluasi administrasi dilakukan terhadap penawaran yang memenuhi syarat pada pembukaan penawaran yang dilakukan terhadap dokumen penawaran yang masuk dan dievaluasi kelengkapan dan keabsahan syarat administrasi.

b. evaluasi teknis dan harga

Sistem ini digunakan khusus untuk mengevaluasi pengadaan barang yang kompleks dengan memperhitungkan perkiraan biaya operasi dan pemeliharaan serta nilai sisa selama umur ekonomis. Berdasarkan hasil evaluasi ini panitia membuat daftar urutan yang dimulai dari urutan harga evaluasi terendah.

2.2.2.3 HAK DAN KEWAJIBAN PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN PEMBORONGAN BANGUNAN

Hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian pemborongan tidak diatur secara lengkap dalam KUHPerdota namun diatur lebih lengkap dalam

peraturan standart pemborongan bangunan, serta perjanjian pemborongan yang dibuat oleh para pihak.

Dalam petunjuk teknis diberikan uraian tentang hak dan kewajiban para pihak. Hak dan kewajiban para pihak adalah ketentuan mengenai hak-hak yang dimiliki serta kewajiban-kewajiban yang harus dilaksanakan oleh pengguna barang/jasa dan penyedia barang/jasa dalam melakukan kontrak. Hak dan kewajiban para pihak antara lain:

a. Hak dan kewajiban pihak pengguna barang/jasa:

1. mengawasi dan memeriksa jalannya pekerjaan yang dilaksanakan oleh penyedia barang/jasa;
2. meminta laporan-laporan secara periodik mengenai pelaksanaan pekerjaan yang dilakukan oleh pihak yang menyediakan barang/jasa;
3. membayar pekerjaan sesuai dengan harga kontrak yang telah ditetapkan kepada pihak penyedia barang/jasa;
4. memberikan fasilitas baik berupa sarana dan prasarana yang dibutuhkan oleh pihak penyedia barang/jasa untuk kelancaran pekerjaan.

b. Hak dan kewajiban pihak penyedia barang/jasa

1. menerima pembayaran untuk pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan harga kontrak yang telah ditentukan dalam kontrak;
2. berhak meminta fasilitas-fasilitas dalam bentuk sarana dan prasarana dari pihak pengguna barang/jasa untuk kelancaran pekerjaan;
3. membuat dan melaporkan pelaksanaan pekerjaan secara periodik kepada pihak pengguna barang/jasa;
4. melaksanakan dan menyelesaikan pekerjaan sesuai dengan jadwal pelaksanaan yang telah ditetapkan dalam kontrak;
5. memberikan keterangan-keterangan yang diperlukan untuk pemeriksaan pelaksanaan yang dilakukan pihak pengguna barang/jasa;
6. menyerahkan hasil pekerjaan sesuai dengan jadwal penyerahan pekerjaan sesuai dengan kontrak.

2.2.2.4 BENTUK-BENTUK JAMINAN DALAM PERJANJIAN PEMBORONGAN BANGUNAN

Kelentuan pasal 1131 KUHPerdara yang mengatur tentang jaminan menyebutkan bahwa segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.

Dalam perjanjian pemborongan sangat dibutuhkan adanya jaminan karena pemborongan bangunan memiliki resiko tinggi dan berhubungan dengan kepentingan orang banyak. Jaminan ini diminta Pemimpin Proyek agar proyek yang akan dilaksanakan benar-benar sesuai dengan yang diharapkan.

Jaminan dalam perjanjian pemborongan bangunan menurut FX. Djumialdji ada 4 (empat) meliputi :

1. bank garansi (jaminan bank) , merupakan salah satu bentuk dari perjanjian penanggungan (*borgtocht*), dimana bank inilah yang bertindak sebagai penanggung manakala wanprestasi. Jaminan bank inilah yang bertindak manakala debitur wanprestasi. Jaminan bank ini terdiri dari beberapa macam yaitu :
 1. jaminan penawaran.
 2. jaminan pelaksanaan (*performens bond*)
 3. jaminan uang muka/*Advance Payment Bond*
2. *surety bond*, Suatu perikatan yang berbentuk warkat, dimana penjamin (perusahaan *surety*) menerima premi. Menurut Munir fuady (1996:230) *surety bond* merupakan jaminan oleh pihak ketiga (*surety*) terhadap *obligee (houwheer)* jika prinsipal (kontraktor) tidak melaksanakan prestasinya seperti yang disebut dalam kontrak. Oleh karena itu klausula dalam *surety bond* tidak boleh bertentangan dengan klausula yang terdapat dalam kontrak. Bentuk *surety bonds* antara lain:
 1. *performance bonds, surety bonds* dalam bentuk ini menjamin agar pihak kontraktor membangun proyek, jika *default*, maka *surety* harus melanjutkan proyek tersebut dan membayar biaya untuk itu.

2. *Payment bonds* , bentuk ini *surety* menjamin untuk membayar kepada pihak ketiga dan pembayaran buruh serta material.
3. Jaminan pemeliharaan (*maintenance bond*) ialah jaminan berupa sejumlah uang tertentu yang besarnya 5% dari harga borongan yang dipergunakan untuk menjamin kerusakan pada pekerjaan tersebut selama jangka waktu tertentu. Kalau masa pemeliharaan sudah habis maka uang 5% dari harga borongan dapat diambil oleh pemborong.
4. Jaminan pembangunan yaitu jaminan yang bertujuan untuk menjamin kelangsungan/kelanjutan dari pemborong tersebut, jika pemborong utama tidak menyelesaikan pekerjaannya.

2.3 DASAR HUKUM

Sesuai dengan permasalahan yang dibahas dalam skripsi ini, maka dasar hukum yang digunakan terbatas pada peraturan perundang-undangan yang terkait dengan perjanjian pemborongan yaitu :

A. Kitab Undang-undang Hukum Perdata

1. pasal 1233

Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena Undang-undang.

2. pasal 1234

Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu.

3. pasal 1243

Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampauinya.

4. pasal 1313

Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih

5. pasal 1320

Untuk sahnya persetujuan-persetujuan diperlukan empat syarat :

- a. sepakat mereka yang mengikatkan diri
- b. kecakapan untuk membuat perikatan
- c. suatu hal tertentu
- d. suatu sebab yang halal.

6. pasal 1338

Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

7. pasal 1601 huruf b

Pemborongan pekerjaan adalah perjanjian dengan mana pihak yang satu, si pemborong, mengikatkan diri untuk menyelenggarakan suatu pekerjaan bagi pihak yang lain, pihak yang memborongkan, dengan menerima suatu harga yang ditentukan.

8. pasal 1604

Dalam hal pemborong pekerjaan dapat ditetapkan dalam perjanjian bahwa si pemborong hanya melakukan pekerjaan saja atau bahwa ia juga akan memberikan bahannya.

9. 1605

Dalam halnya si pemborong diwajibkan memberikan bahannya, dan pekerjaannya dengan cara bagaimanapun musnah sebelum pekerjaan itu diserahkan maka segala kerugian adalah tanggung jawab si pemborong, kecuali apabila pihak yang memborongkan telah lalai untuk menerima pekerjaan tersebut

10. pasal 1609

Jika suatu gedung yang telah diborongkan dan dibuat untuk suatu harga tertentu, seluruh atau sebagian musnah disebabkan suatu cacat dalam penyusunannya atau bahkan karena tidak sanggupnya tanahnya, maka para ahli pembangunannya serta para pemborongnya adalah bertanggung jawab untuk selama sepuluh tahun.

11. pasal 1611

Pihak yang memborongkan, jika dikehendaki, boleh menghentikan pemborongannya, meskipun pekerjaannya telah dimulai, asal ia memberikan ganti rugi sepenuhnya kepada si pemborong untuk segala biaya yang dikeluarkan guna pekerjaannya serta untuk keuntungan yang terhilang karenanya

B. Undang-undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Kontruksi.

1. Pasal 1 ayat (1)

Jasa kontruksi adalah layanan jasa konsultansi perencanaan pekerjaan kontruksi, layanan jasa pelaksanaan pekerjaan kontruksi, dan layanan jasa konsultansi pengawasan pekerjaan kontruksi.

2. Pasal 14

Para pihak dalam pekerjaan kontruksi terdiri dari :

- a. Pengguna jasa;
- b. Penyedia jasa.

3. Pasal 22 ayat (1)

Pengaturan hubungan kerja berdasarkan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 18 ayat (3) harus dituangkan dalam kontrak kerja kontruksi.

4. Pasal 36 ayat (1)

Penyelesaian sengketa jasa kontruksi dapat ditempuh melalui pengadilan atau diluar pengadilan berdasarkan pilihan sukarela para pihak yang bersengketa.

C. Keputusan Presiden Republik Indonesia (Keppres) Nomor 17 Tahun 2000 tentang Pelaksanaan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara.

pasal 12

Pelaksanaan pengadaan barang dan jasa diatur dengan Keputusan Presiden

- D. Keputusan Presiden Republik Indonesia (Keppres) Nomor 18 Tahun 2000 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/ Jasa Instansi Pemerintah.
1. pasal 1 ayat (1)
Pengadaan barang/jasa adalah usaha atau kegiatan pengadaan barang/jasa yang diperlukan instansi pemerintah yang meliputi: pengadaan barang, jasa pemborongan, jasa konsultasi, dan jasa lainnya.
 2. pasal 13 ayat (1)
Panitia pengadaan dapat memilih salah 1 (satu) dari 3 (tiga) sistem penyampaian dokumen penawaran yang harus ditetapkan dalam dokumen lelang yaitu ;
 - a. sistem satu sampul;
 - b. sistem dua sampul;
 - c. sistem dua tahap.
 3. pasal 14 ayat (1)
panitia pengadaan dapat memilih salah 1 (satu) dari 3 (tiga) sistem evaluasi penawaran yang harus ditetapkan dalam dokumen lelang, yaitu:
 - a. sistem gugur;
 - b. sistem nilai;
 - c. sistem penilaian biaya selama umur ekonomis.
 4. pasal 27
 - a. pokok pekerjaan yang diperjanjikan dengan uraian yang jelas mengenai jenis dan jumlah barang/jasa yang diperjanjikan;
 - b. hak dan kewajiban para pihak yang terkait didalam perjanjian;
 - c. nilai atau harga kontrak pekerjaan, serta syarat-syarat pembayaran;
 - d. persyaratan dan spesifikasi teknis yang jelas dan terperinci ;
 - e. tempat dan jangka waktu penyelesaian/penyerahan, dengan disertai jadwal waktu penyelesaian penyerahan yang pasti serta syarat-syarat penyerahannya;
 - f. jaminan teknis/hasil pekerjaan yang dilaksanakan;
 - g. sanksi dalam hal para pihak tidak memenuhi kewajibannya;
 - h. penyelesaian perselisihan.

6. Pasal 33

Penghentian kontrak dilakukan bilamana terjadi hal-hal diluar kekuasaan kedua belah pihak untuk melaksanakan kewajiban yang ditentukan dalam kontrak, yang disebabkan oleh timbulnya perang, pemberontakan, perang saudara, sepanjang kejadian-kejadian tersebut berkaitan dengan Negara Kesatuan Republik Indonesia, kekacauan dan huru-hara serta bencana alam yang dinyatakan resmi pemerintah, atau keadaan yang ditetapkan dalam dokumen kontrak.

7. Pasal 35 ayat (1)

Bila terjadi perselisihan antara pengguna barang/jasa dan penyedia barang/jasa maka kedua belah pihak menyelesaikan perselisihan di Indonesia dengan cara musyawarah, mediasi, arbitrase, atau melalui pengadilan, sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan dalam dokumen kontrak menurut hukum yang berlaku di Indonesia.

E. Surat Keputusan Bersama MENKEU dan BAPPENAS,

Nomor : S-42/A/2000 tanggal 3 Mei 2000,
S-2262/D.2/05/2000

tentang Petunjuk Teknis Pengadaan Barang/Jasa Instansi Pemerintah

F. *Algemene voorwaarden voorde unitvoering bij aanneming van werken in Indonesië* (AV 1941) tentang Syarat-syarat Umum untuk Pelaksanaan Pemborongan Pekerjaan Umum di Indonesia.

1. Pasal 54

Kontraktor bertanggung jawab selama masa 5 tahun mulai penyerahan.

2. Pasal 62

Direksi/Pemimpin Proyek berhak mencabut/membatalkan pemberian pekerjaan secara sepihak. Apabila terbukti kontraktor telah menyerahkan pekerjaan yang diterimanya kepada kontraktor lain (mengorder annemerkan) tanpa persetujuan Pemimpin Proyek/Direksi.

G. perjanjian pemborongan gedung UKM dan P3M antara Sekolah Tinggi Agama Islam (STAIN) Jember dengan CV.Dzul Brother's.



IV. KESIMPULAN DAN SARAN

4.1 KESIMPULAN

Berdasarkan data-data yang dikumpulkan dari perpustakaan maupun data-data dari lapangan maka pembahasan tentang "TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN PEMBORONGAN GEDUNG UNIT KEGIATAN MAHASISWA (UKM) DAN GEDUNG PUSAT PENELITIAN DAN PENGABDIAN PADA MASYARAKAT (P3M) ANTARA STAIN DENGAN CV.DZUL BROTHER'S" dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. proses pelaksanaan perjanjian perjanjian gedung UKM dan P3M antara STAIN dan CV. Dzul Brother's mengacu pada ketentuan yang berlaku. Proses pengadaan barang dan jasa sudah sesuai dengan ketentuan pasal 15 Keppres No.18 tahun 2000 yaitu 45 hari. CV.Dzul Brother's mengikuti semua proses pengadaan mulai prakualifikasi, pelelangan, Penjelasan sesuai dengan tenggang waktu yang ada dalam petunjuk teknis ada. Sedangkan klausula-klausula perjanjian yang dibuat sudah mengacu pada Keppres dan peraturan perundang-undangan yang lainnya serta bestek dan RKS.
2. tanggung jawab dalam pemborongan bangunan ini meliputi: tanggung jawab apabila terjadi *overmacht*, tanggung jawab dalam pemberian ganti kerugian terutama jika terjadi pemutusan kontrak secara sepihak, tanggung jawab apabila terjadi keterlambatan, tanggung jawab pada masa pemeliharaan, serta tanggung jawab terhadap kegagalan bangunan, serta tanggung jawab *houwheer* untuk membayar uang muka dan keseluruhan harga borongan yang nilainya sesuai dengan kontrak.
3. hambatan-hambatan yang dialami CV. Dzul Brother's sampai saat ini masih dapat mengatasi misalnya keadaan ekonomi saat ini walaupun belum stabil benar dan atau terjadinya kenaikan harga namun masih dalam taraf wajar, keterlambatan, ketidakcocokan dalam pemesanan barang-barang dan pengaruh alam alam masih bisa ditolerir dan masih mampu untuk mempertanggungjawabkan hal tersebut. Hal ini terbukti sampai saat ini

4. upaya penyelesaian jika terjadi wanprestasi adalah upaya penyelesaian sebagaimana disebutkan dalam surat perjanjian yaitu yang pertama dengan jalan musyawarah, namun jika tidak tercapai maka akan diselesaikan oleh suatu "panitia pendamai" (*arbitage*). CV. Dzul Borother's dan STAIN dalam menyelesaikan persoalan sampai saat ini banyak menggunakan jalan musyawarah.

4.2 SARAN

Berdasarkan kesimpulan dan pembahasan di muka, maka penulis mengemukakan saran-saran :

1. dalam perjanjian pemborongan bangunan sebaiknya semua pihak memiliki etikat baik untuk mengikuti mekanisme atau proses terutama berkenaan dengan tenggang waktu pelaksanaan pengadaan, serta lebih memahami kontrak untuk menghindari salah penafsiran terhadap klausula kontrak.
2. pemberi borongan sebaiknya peduli apabila terjadi hambatan-hambatan yang dihadapi pemborong misalnya memberikan kelonggaran waktu, sedangkan penyedia jasa atau pemborong sebaiknya sudah dapat memprediksi hambatan-hambatan yang akan terjadi, kemudian membuat strategi untuk mengatasinya sehingga kerugian dapat diminimalisir
3. menumbuhkan sikap profesional sehingga melahirkan tanggung jawab yang tinggi dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan. Untuk memperjelas tanggung jawab para pihak sebaiknya klausula tentang hak dan kewajiban para pihak dibuat dalam pasal tersendiri, hal ini untuk mempermudah dalam pemenuhan prestasi, dan adanya klausula bahwa perjanjian tidak dapat diputuskan secara sepihak oleh pemberi borongan.
4. penyelesaian sengketa sebaiknya penyelesaian yang melahirkan *win-win solution* efektif dan efisien sehingga kredibilitas masing-masing pihak tetap terjaga di mata *public*.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdulkadir Muhammad 1990. *Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni.
- A. Ridwan Halim. 1982. *Hukum Perdata-Dalam Tanya Jawab*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Benyamin Asri dan Tabrani Asri. 1987. *Tanya Jawab Pokok-pokok Hukum Perdata dan Hukum Agraria*. Bandung: Armeco.
- F.X.Djumialdji. 1995. *Perjanjian Pemborongan*. Jakarta: Rineka Cipta.
-, 1996. *Hukum Bangunan*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Munir Fuady. 1998. *Kontrak Pemborongan Mega Proyek*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
-, 1996. *Hukum Bisnis Dalam Teori Dan Praktek*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Hartono Hadisoeparto. 1984. *Pokok-pokok Hukum Perikatan dan Hukum jaminan*. Yogyakarta: Liberty.
- J. Satrio. 1993. *Hukum Perikatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Qironi Syamsudin maliala. 1985. *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*. Yogyakarta, Liberty.
- Setiawan, R. 1994. *Pokok-pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Bina Cipta.
- Sri Soedewi Masjchun Sofyan. 1982. *Hukum Bangunan dan perjanjian Pemborongan Bangunan*. Yogyakarta: Liberty.
- Subekti, R. 1998. *Aneka Perjanjian*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti

Perundang-undangan

Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

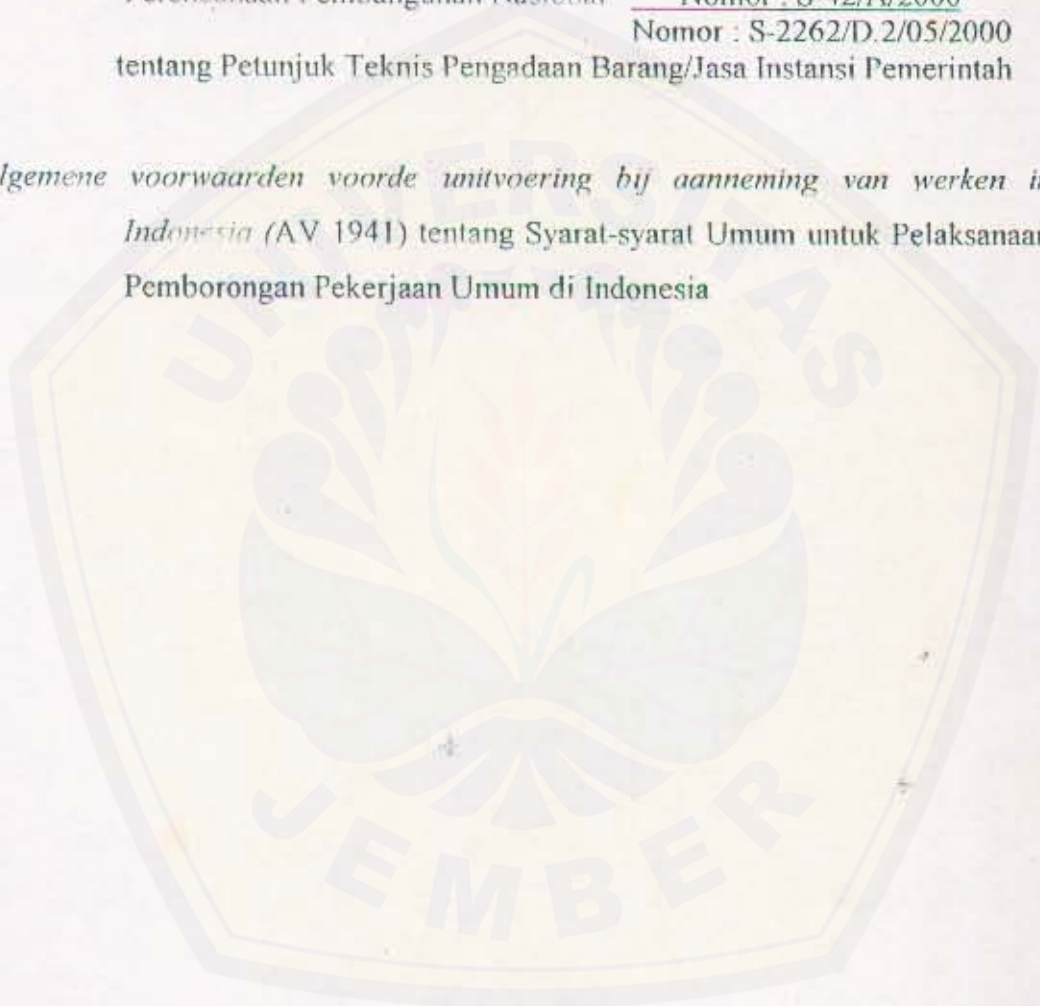
Undang-undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Kontruksi.

Keputusan Presiden Nomor 17 Tahun 2000 tentang Pelaksanaan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara

Keputusan Presiden Nomor 18 Tahun 2000 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Instansi Pemerintah.

Surat keputusan Bersama Menteri Keuangan Republik Indonesia dan Badan Perencanaan Pembangunan Nasional Nomor : S-42/A/2000
Nomor : S-2262/D.2/05/2000
tentang Petunjuk Teknis Pengadaan Barang/Jasa Instansi Pemerintah

Algemene voorwaarden voorde uitvoering bij aanneming van werken in Indonesia (AV 1941) tentang Syarat-syarat Umum untuk Pelaksanaan Pemborongan Pekerjaan Umum di Indonesia





Nomor : 5334 /J25.1.1/PP.9/2002

Jember, 12 Oktober 2002

Lampiran : -

Perihal : KONSULTASI

Yth. Pimpinan CV. DEZUL BROTHERS

Jember

di -

Jember.-

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

Nama : **Julianingih**

NIM : **98 - 163**

Program : **S 1 Ilmu Hukum**

Alamat : **Jl. Dharmawangsa No.12 Jubung, Jember**

Kepentingan : **Konsultasi tentang Masalah "Perjanjian Pemborongan Gedung UMI Dan PKI Stain Jember."**

Hasil konsultasi ini digunakan untuk melengkapi bahan penyusunan Skripsi.

Atas bantuan dan kerjasama yang baik kami ucapkan terimakasih.

Dekan,



KORONIA FARON PIUS, S.H., S.U.

NIP. 130 808 985

Tembusan Kepada : **Kejur. Perdata.-**

* Yth. Ketua Bagian

* Yang bersangkutan

* Arsip

Nomor : 016 / DB / X / 2002
Lampiran : 1 (satu) berkas
Perihal : Persetujuan Permohonan
Konsultasi

Kepada Yth. :
Bapak Dekan Fakultas Hukum
Universitas Jember
Di
Jember

Dengan hormat,

Schubungan dengan adanya Surat Permohonan Konsultasi Nomor : 5334 / J25.1.1 / PP.9 / 2002 Tanggal 12 Oktober 2002 untuk mengadakan Konsultasi tentang Masalah "Perjanjian Pemborongan Gedung UKM Dan P3M STAIN Jember" di perusahaan kami CV. DZUL BROTHER'S .

Untuk itu kami memberi ijin kepada mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Jember untuk mengadakan konsultasi di Perusahaan kami .

Demikian surat ini dibuat atas perhatiannya diucapkan terima kasih .

Jember, 16 Oktober 2002

A.n
Direktur CV. DZUL BROTHER'S


Ir. AGUS SUNTORO

SURAT PERJANJIAN PELAKSANAAN KONSTRUKSI FISIK

PROYEK : PENINGKATAN PERGURUAN TINGGI AGAMA STAIN JEMBER
PEKERJAAN : PEMBANGUNAN GEDUNG UKM & P3M STAIN JEMBER

Nomor : 124 / KU.00.2 / SPK / X / 2002

Tanggal : 03 Oktober 2002

Pada hari ini, Kamis tanggal Tiga, bulan Oktober, tahun Dua Ribu Dua, kami yang bertanda tangan di bawah ini :

1. Nama : **Drs. ABD. MUIS**
Jabatan : Pemimpin Proyek Peningkatan Perguruan Tinggi Agama STAIN Jember
Alamat kantor : Jl. Jumat Mangli No. 94 Jember

Berdasarkan Surat keputusan Ketua STAIN Jember Nomor ST.08 / KU.00.2 / SK / 141 / 2001, tanggal 12 Desember 2001 dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri Jember yang selanjutnya disebut sebagai **PIHAK PERTAMA**.

2. Nama : **Ir. DZULKIFLI**
Jabatan : Direktur
Nama : CV. DZUL BROTHER'S
Alamat kantor : Jl. Hayam Wuruk 136 Jember

Yang didirikan dengan akte Notaris Nomor : 89, tanggal 31 Oktober 1987 oleh Notaris YUN YANUARIA Sarjana Hukum yang selanjutnya dalam Surat Perjanjian ini bertindak untuk dan atas nama CV. DZUL BROTHER'S yang selanjutnya disebut sebagai **PIHAK KEDUA**.

Kedua belah pihak berdasarkan :

1. Surat Penawaran
Nomor : C16 / DB / IX / 2002,
Tanggal : 16 September 2002
2. Surat Penetapan Pemenang Pelelangan
Nomor : 121 / KU. 00.2 / CP / X / 2002,
Tanggal : 25 September 2002
3. Surat Perintah Mulai Kerja
Nomor : 125 / KU.00.2 / SPMK / X / 2002,
Tanggal : 05 Oktober 2002

Dengan ini menyatakan setuju dan sepakat untuk mengikatkan diri dalam suatu perjanjian pemborongan melaksanakan pekerjaan Konstruksi Fisik dengan ketentuan – ketentuan dan syarat – syarat sebagaimana tercantum dalam pasal tersebut di bawah ini :

PASAL I
TUGAS PEKERJAAN

PIHAK PERTAMA memberikan tugas kepada PIHAK KEDUA dan pihak kedua menerima tugas tersebut, yaitu untuk melaksanakan pekerjaan Pembangunan Gedung UKM seluas 281,28 M2 & Gedung P3M seluas 177 M2.

PASAL 2
DASAR PELAKSANAAN PEKERJAAN

Pekerjaan tersebut dalam pasal 1 di atas harus dilaksanakan oleh PIHAK KEDUA atas dasar referensi - referensi yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian ini, yaitu :

1. Gambar - gambar (termasuk gambar - gambar detail), Rencana Kerja dan Syarat - syarat Pekerjaan (RKS) dengan semua perubahannya sesuai dengan Berita Acara Penjelasan Pekerjaan .
2. Semua ketentuan - ketentuan dan peraturan - peraturan administrasi teknis yang tercantum dalam :
 - a. Inpres No. 1 Tahun 1988,
 - b. Surat Edaran Koordinator Bidang EKUIN No. SE - 02 / MEKUIN / 89, tanggal 21 Januari 1989,
 - c. Keppres RI. No. 18 Tahun 2000, tanggal 21 Februari 2000,
 - d. Surat Keputusan Bersama MENKEU dan BAPPENAS,
Nomor : S - 42 / A / 2000 tanggal 3 Mei 2000,
S - 2262 / D.2 / 05 / 2000
 - e. Daftar Isian Proyek Nomor SP - DIP : 033 / XXV / 1 -- / 005 / 2002, tanggal 1 Januari 2002, Revisi PO tanggal 4 April 2002 tanggal 15 Mei 2002,
 - f. A.V Tahun 1941,
 - g. Peraturan Beton Bertulang Indonesia Tahun 1971 (PBI 1971),
 - h. Peraturan Umum Instalasi Listrik Tahun 1977 (PUIL 1977),
 - i. Peraturan Konstruksi Kayu Indonesia Tahun 1961 (PKKI 1977),
 - j. Peraturan Pembangunan Pemerintah Daerah Setempat,
 - k. Undang - undang No. 1 Tahun 1970 tentang Keselamatan Kerja.

PASAL 3
DIREKSI / PENGAWASAN PEKERJAAN

1. Untuk melaksanakan pengendalian pelaksanaan pekerjaan yang terdiri atas pengawasan dan tindakan pengoreksian, PIHAK PERTAMA menunjuk CV. WIJASENA KONSULTEK Jember sebagai Pihak Direksi Pekerjaan yang bertindak untuk dan atas nama PIHAK PERTAMA 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 sepenuhnya 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 - bahan dan alat - 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 persyaratan .
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 keahlian, ketrampilan dan jumlahnya.
2. Ongkos dan upah untuk pelaksanaan pekerjaan tersebut ditanggung oleh PIHAK KEDUA.
3. PIHAK KEDUA wajib menyelenggarakan program Asuransi Sosial Tenaga Kerja (Astek) sesuai dengan Peraturan Pemerintah yang berlaku.
4. PIHAK KEDUA bertanggung jawab atas segala kerugian PIHAK PERTAMA sebagai akibat perbuatan orang – orang yang diperkerjakan olehnya.

PASAL 6
PELAKSANA PIHAK KEDUA

1. Di tempat 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 kepada PIHAK KEDUA harus segera mengganti dengan tenaga ahli yang 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 70 (tujuh puluh) hari kalender terhitung sejak tanggal dikeluarkannya Surat Perintah Mulai Kerja (SPMK), yaitu sejak tanggal 5 Oktober 2002 atau paling lambat harus diselesaikan / diserahkan untuk yang pertama kalinya pada tanggal 14 Desember 2002.
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 8 Perjanjian ini harus mendapat persetujuan 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 epidemi 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 atau instansi yang berwenang.
3. Apabila terjadi keadaan yang memaksa PIHAK KEDUA harus memberitahukan kepada PIHAK PERTAMA secara tertulis selambat – lambatnnya dalam waktu 14 (empat belas) 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. Bila keadaan memaksa ini ditolak oleh PIHAK PERTAMA, maka berlaku ketentuan – ketentuan pada pasal 17, 18 dan 19 Perjanjian ini.

PASAL 9
MASA PEMELIHARAAN

1. Masa pemeliharaan atas hasil pekerjaan ditetapkan selama 10 (sepuluh) hari kelender terhitung sejak tanggal pekerjaan selesai dan diterima baik oleh PIHAK PERTAMA dalam keadaan baik yang dinyatakan dengan Berita Acara.
2. Dalam hal adanya perbaikan – perbaikan yang dilakukan dalam masa pemeliharaan melampaui jangka waktu yang ditetapkan dalam ayat 1 pasal ini, maka masa pemeliharaan terhitung sampai berakhirnya 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 PIHAK PERTAMA untuk melakukan perbaikan atas biaya yang dibebankan kepada PIHAK KEDUA.

PASAL 10
HARGA BORONGAN

1. Jumlah harga borongan pekerjaan tersebut di atas dalam pasal 1 Perjanjian ini sebesar Rp. 578.250.000,- (lima ratus tujuh puluh delapan juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) termasuk pajak – pajak yang berlaku .
2. Jumlah tersebut di atas dibebankan pada DIP Nomor SP – DIP : 033 / XXV / 1 / -- / 005 / 2002, tanggal 1 Januari 2002, Revisi PO tanggal 4 April 2002 tanggal 14 Mei 2002 .

PASAL 11
CARA PEMBAYARAN

1. Pembayaran harga borongan tersebut dalam pasal 10 di atas dilakukan secara bertahap sesuai dengan perincian sebagai berikut :

a. Uang Muka

Uang muka diberikan sebesar 30 % dari nilai kontrak, dibayarkan setelah kontraktor mengajukan permohonan secara tertulis disertai :

- Surat jaminan uang muka yang diberikan oleh Bank Umum atau perusahaan asuransi kerugian, nilai surat jaminan uang muka tersebut sekurang – kurangnya sama dengan nilai uang muka yang dimintakan dan berlaku untuk masa 150 (seratus lima puluh) hari kalender
- Pengambilan uang muka tersebut di atas dilakukan dengan memotong pada angsuran – angsuran secara sebanding dan selambat – lambatnya telah lunas sepenuhnya pada saat penyerahan pertama pekerjaan.

b. Pembayaran Angsuran ke I (Pertama)

Dibayarkan sebesar 30 % dari harga borongan atau sebesar :

30 % x Rp. 578.250.000,-	= Rp. 173.475.000,-
dipotong 30 % dari uang muka	
30 % x Rp. 173.475.000,-	= Rp. 52.042.500,-
	<u>Rp. 121.432.500,-</u>

Terbilang : seratus dua puluh satu juta empat ratus tiga puluh dua ribu lima ratus rupiah.

Dibayarkan setelah prestasi pekerjaan fisik mencapai 35 % dengan dinyatakan dalam Berita Acara Persetujuan Kemajuan Pekerjaan yang ditanda tangani oleh PIHAK PERTAMA dan Pejabat yang ditunjuk olehnya.

c. Pembayaran Angsuran ke II (Kedua)

Dibayarkan sebesar 35 % dari harga borongan atau sebesar :

35 % x Rp. 578.250.000,-	= Rp. 202.387.500,-
dipotong 30 % dari uang muka	
30 % x Rp. 173.475.000,-	= Rp. 52.042.500,-
	<u>Rp. 150.345.000,-</u>

Terbilang : seratus lima puluh juta tiga ratus empat puluh lima ribu rupiah.

Dibayarkan setelah prestasi pekerjaan fisik mencapai 70 % dengan dinyatakan dalam Berita Acara Persetujuan Kemajuan Pekerjaan yang ditanda tangani oleh PIHAK PERTAMA dan Pejabat yang ditunjuk olehnya.

d. Pembayaran Angsuran ke III (Ketiga)

Dibayarkan sebesar 30 % dari harga borongan atau sebesar :

30 % x Rp. 578.250.000,-	= Rp. 173.475.000,-
dipotong 40 % dari uang muka	
40 % x Rp. 173.475.000,-	= Rp. 69.390.000,-
	<u>Rp. 104.085.000,-</u>

Terbilang : seratus empat juta delapan puluh lima ribu rupiah.

Dibayarkan setelah prestasi pekerjaan fisik mencapai 100 % dengan dinyatakan dengan :

- Berita Acara Persetujuan Kemajuan Pekerjaan yang ditanda tangani oleh PIHAK PERTAMA dan Pejabat yang ditunjuk olehnya.
- Berita Acara Serah Terima ke I (Pertama) yang disetujui oleh PIHAK PERTAMA.

c. Pembayaran Angsuran ke IV (Keempat)

Dibayarkan sebesar 5 % dari harga borongan atau sebesar :

5 % x Rp. 578.250.000,- = Rp. 28.912.500,-

Terbilang : dua puluh delapan juta sembilan ratus dua belas ribu lima ratus rupiah.

Dibayarkan setelah selesai masa pemeliharaan dilampaui dan pekerjaan tersebut telah diserahkan untuk yang ke 2 (dua) kalinya dan dinyatakan dengan :

- Berita Acara Persetujuan Kemajuan Pekerjaan yang ditanda tangani oleh PIHAK PERTAMA dan Pejabat yang ditunjuk olehnya.
- Berita Acara Serah Terima ke II (Kedua) yang disetujui oleh PIHAK PERTAMA.

f. Tahap – tahap pembayaran tersebut di atas pembayarannya dilakukan melalui Kantor Perbendaharaan Negara di Jember.

PASAL 12
KENAIKAN HARGA

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

PASAL 13
PEKERJAAN TAMBAH DAN KURANG

1. Penyimpangan – penyimpangan dan atau perubahan – perubahan yang merupakan penambahan atau pengurangan pekerjaan, hanya dianggap sah sesudah mendapat perintah tertulis dari PIHAK PERTAMA dengan menyebutkan jenis dan perincian pekerjaan secara jelas.
2. Perhitungan penambahan dan pengurangan pekerjaan dilakukan atas dasar harga satuan kontrak untuk pekerjaan – pekerjaan yang sama / tersebut dalam kontrak.
3. Perhitungan penambahan atau pengurangan pekerjaan dilakukan atas dasar harga yang disetujui oleh kedua belah pihak, jika tidak tercantum dalam satuan pekerjaan, uang 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 atau addendum kontrak.

PASAL 14
PENGAMANAN TEMPAT KERJA DAN TENAGA KERJA

1. PIHAK KEDUA bertanggung jawab atas keamanan tempat kerja, tenaga kerja, kebersihan halaman bangunan, gudang, alat – alat dan bahan – bahan bangunan selama pekerjaan berlangsung.
2. PIHAK KEDUA bertanggung jawab dan wajib menyediakan sarana untuk menjaga keselamatan tenaga kerjanya, guna menghindarkan bahaya yang mungkin terjadi pada saat pelaksanaan pekerjaan.

3. Jika terjadi kecelakaan pada saat pelaksanaan pekerjaan, maka PIHAK KEDUA diwajibkan memberikan pertolongan kepada korban dan segala biaya yang dikeluarkan sebagai akibatnya menjadi beban dan tanggung jawab PIHAK KEDUA.
4. PIHAK KEDUA menyediakan tempat tinggal yang memenuhi syarat kesehatan dan ketertiban dalam tenaga kerjanya tinggal sementara di lokasi pekerjaan.
5. Hubungan antara tenaga kerja dengan PIHAK KEDUA, sepanjang tidak diatur secara khusus tunduk pada Peraturan Pemerintah yang berlaku.

PASAL 15 **LAPORAN**

1. PIHAK KEDUA wajib membuat laporan berkala laporan harian, mengenai pelaksanaan pekerjaan secara keseluruhan yang dibuat dalam rangkap 4 (empat) dan ditandatangani oleh Pengawas Pekerjaan dan Pelaksana dan diserahkan PIHAK PERTAMA paling lambat 2 (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 dan atau catatan tersebut dalam ayat 1 dan 2 pasal ini, dibuat dalam bentuk buku harian yang telah disetujui oleh Direksi Pekerjaan dan harus selalu ada di tempat pekerjaan.
4. PIHAK KEDUA wajib membuat dan menyerahkan kepada PIHAK PERTAMA foto dokumentasi yang dimasukkan dalam album proyek tentang pelaksanaan pekerjaan, pembangunan 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 – gambar pelaksanaan (As Built Drawing).

PASAL 16 **SANKSI DAN DENDA**

1. Jika PIHAK KEDUA setelah mendapat peringatan tertulis 3 (tiga) kali berturut – turut dan tidak mengindahkan kewajiban – kewajiban sebagaimana tercantum dalam pasal 3, pasal 4 ayat 1, 2 dan 4, pasal 5 ayat 1 dan 3, pasal 14 ayat 2 dan 4, pasal 15 Perjanjian ini, maka setiap melakukan kelalaian PIHAK KEDUA wajib membayar denda kelalaian sebesar 2 ‰ (dua perseribu) dari harga borongan.
2. Jika PIHAK KEDUA tidak dapat menyelesaikan pekerjaan borongan sesuai dengan jangka waktu pelaksanaan seperti tercantum dalam pasal 7 Perjanjian ini, maka setiap hari kelambatan PIHAK KEDUA wajib membayar denda sebesar 2 ‰ (dua perseribu) dari harga borongan, dengan denda maksimum 5% dari harga borongan.
3. Denda – denda tersebut dalam ayat 1 dan 2 pasal ini akan diperhitungkan dengan kewajiban pembayaran PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA

PASAL 17 **RESIKO**

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 jika PIHAK PERTAMA telah lalai untuk menerima hasil pekerjaan tersebut.

2. Jika PIHAK KEDUA sebagian atau seluruhnya musnah di luar kesalahan kedua belah pihak (akibat keadaan memaksa tersebut sesuai pasal 8) 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 atau seluruhnya disebabkan oleh cacat – cacat tersembunyi dalam strukturnya atau disebabkan oleh retaknya tanah, maka PIHAK KEDUA bertanggung jawab selama 10 (sepuluh) tahun terhitung sejak tanggal serah terima pekerjaan kedua.
4. Jika hasil pekerjaan PIHAK KEDUA sebagian atau seluruhnya musnah disebabkan karena kesalahan dalam Rencana Kerja dan Syarat – syarat (RKS) dan atau disebabkan berubahnya penggunaan / fungsi, maka segala kerugian yang timbul ditanggung oleh PIHAK PERTAMA.
5. Jika pada waktu pelaksanaan pekerjaan terjadi kemacetan – kemacetan yang diakibatkan tidak tersedianya bahan dan alat karena semata – mata kesalahan PIHAK KEDUA, maka segala resiko akibat kemacetan pekerjaan tersebut pada dasarnya menjadi tanggung jawab PIHAK KEDUA.
6. Segala persoalan dan tuntutan tenaga kerja, menjadi tanggung jawab sepenuhnya PIHAK KEDUA membebaskan PIHAK PERTAMA dari segala tuntutan para tenaga kerja dengan pelaksanaan pekerjaan ini, baik di dalam maupun di luar pengadilan.
7. Bilamana selama PIHAK KEDUA melaksanakan pekerjaan pemborongan ini menimbulkan kerugian bagi PIHAK KETIGA (orang yang tidak ada sangkut pautnya dalam pekerjaan), maka segala kerugian ditanggung oleh PIHAK KEDUA.

PASAL 18 PENYELESAIAN PERSELISIHAN

1. Jika terjadi perselisihan antara kedua belah pihak, maka pada dasarnya akan diselesaikan secara musyawarah.
2. Jika perselisihan itu tidak dapat diselesaikan secara musyawarah, maka akan diselesaikan oleh suatu "Panitia Pendamai" yang berfungsi sebagai juri / wasit yang dibentuk dan diangkat oleh kedua belah pihak yang terdiri dari :
 - Seorang wakil dari PIHAK PERTAMA sebagai anggota,
 - Seorang wakil dari PIHAK KEDUA sebagai anggota dan
 - Seorang PIHAK KETIGA yang ahli sebagai ketua yang disetujui oleh kedua belah pihak.
3. Keputusan "Panitia Pendamai" (Arbitage) ini mengikat kedua belah pihak dan biaya penyelesaian perselisihan yang dikeluarkan akan dipikul secara bersama.
4. Eksekusi keputusan sebagaimana dimaksud dalam ayat 3 pasal ini dapat dimintakan pelaksanaannya melalui Pengadilan Negeri.

PASAL 19 PEMUTUSAN PERJANJIAN

1. PIHAK PERTAMA berhak memutuskan perjanjian pemborongan ini secara sepihak dengan pemberitahuan secara tertulis 7 (tujuh) hari sebelumnya setelah melakukan peringatan / teguran 3 (tiga) kali berturut – turut dalam hal PIHAK KEDUA :
 - a. Dalam 1 (satu) bulan terhitung dari tanggal Surat Perjanjian Pemborongan ini tidak atau belum mulai melaksanakan pekerjaan sebagaimana diatur dalam pasal 1.

- b. Dalam waktu sebulan berturut – turut tidak melanjutkan penyelesaian pekerjaan pemborongan ini.
 - c. Secara langsung atau tidak langsung dengan sengaja memperlambat pekerjaan pemborongan ini.
 - d. Memberikan keterangan tidak benar yang dapat merugikan PIHAK PERTAMA sehubungan dengan pekerjaan pemborongan ini.
 - e. Jika pekerjaan pemborongan ini dilaksanakan PIHAK KEDUA tidak sesuai jadwal (time schedule) yang dibuat oleh PIHAK KEDUA dan telah 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 penyelesaian pekerjaan pemborongan tersebut.
 3. PIHAK KEDUA harus menyerahkan kepada PIHAK PERTAMA segala arsip, gambar – gambar, perhitungan – perhitungan dan keterangan – keterangan lainnya berhubungan dengan Surat Perjanjian Pemborong ini.
 4. PIHAK KEDUA harus membuat Berita Acara perhitungan prestasi hasil pekerjaan yang telah dilakukan / diselesaikan sebelum adanya pemutusan perjanjian kerja.

PASAL 20
BEA MATERAI

Bea Materai dari Surat Perjanjian ini sebesar Rp. 6.000 (enam ribu rupiah) yang dibebankan kepada PIHAK KEDUA dan ditempelkan di dalam Surat Perjanjian ini.

PASAL 21
TEMPAT KEDUDUKAN

Segala akibat yang terjadi dari pelaksanaan Perjanjian ini, kedua belah pihak telah memilih tempat kedudukan (domisili) yang tetap dan sah di kantor Pengadilan Negeri di Jember.

PASAL 22
LAIN – LAIN

1. Segala sesuatu yang belum diatur dalam Surat Perjanjian ini atau perubahan – perubahan yang dipandang perlu oleh kedua belah pihak, akan diatur lebih lanjut dalam Surat Perjanjian Tambahan (Addendum) dan merupakan Perjanjian yang tidak terpisahkan dari Surat Perjanjian.
2. Surat Perjanjian ini dibuat dalam rangkap 10 (sepuluh) terdiri dari 2 (dua) asli bermaterai, yang mempunyai kekuatan yang sama untuk PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA sebelumnya diberikan kepada pihak – pihak yang berkepentingan.

PASAL 23
KETENTUAN PENUTUP

1. Dengan ditanda tangannya Surat Perjanjian Pemborong ini PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA, maka seluruh ketentuan yang tercantum dalam pasal – pasal Surat Perjanjian Pemborong ini dan seluruh ketentuan di dalam dokumen – dokumen yang merupakan kesatuan serta bagian yang tak terpisahkan dengan Surat Perjanjian Pemborong ini, termasuk segala sanksinya mempunyai kekuatan yang mengikat dan berlaku sebagai undang – undang bagi kedua belah pihak berdasarkan dalam pasal 1338 ayat 1 Kitab Undang – undang Hukum Perdata.

Yang dimaksud dengan dokumen – dokumen tersebut dalam ayat 1 pasal ini adalah dokumen – dokumen yang ada pada saat mulai selama sesudah surat perjanjian Pemborongan ini berlaku bagi PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA yang meliputi :

- Penawaran Harga Borongan (Lumpsum)
- Kontrak
- Rencana Kerja dan Syarat – syarat (RKS)
- Gambar – gambar Rencana
- Berita Acara – Berita Acara
- Laporan Harian, Mingguan dan Bulanan.

PASAL 24 PENUTUP

Dengan adanya ketentuan pasal 23 tersebut, ketentuan pada pasal 1226 Kitab Undang – undang Hukum Perdata tidak diperlukan lagi dalam perjanjian ini, apabila PIHAK KEDUA tidak memenuhi kewajibannya.

Kontrak ini berlaku pada saat ditanda tangani oleh kedua belah pihak.

PIHAK PERTAMA

PEMIMPIN PROYEK
PENINGKATAN PERGURUAN TINGGI AGAMA
KABUPATEN JEMBER



Drs. M. M. M. S.
NIP. 150 244 888

PIHAK KEDUA

KONTRAKTOR
CV. DZUL BROTHER'S



Ir. DZULKIFLI
Direktur

MENGETAHUI :

REKTOR
SEKOLAH TINGGI AGAMA ISLAM NEGERI
JEMBER



Drs. MAHJUDDIN
NIP. 150 206 244



Ir. SOEHARDIJANTO, MM.
Pembina
NIP. 510 110 781



DEPARTEMEN AGAMA
PROYEK PENINGKATAN PERGURUAN TINGGI AGAMA
STAIN JEMBER

Alamat: Jl. Jumat Mangli Nomor 94 Telp. (0331) 487550, 427005 Fax. 427005 Jember

SURAT PERINTAH MULAI KERJA

Nomor : 125 / KU.00.2 / SPMK / X / 2002

BERDASARKAN :

1. Surat Penetapan Kontraktor Pekerjaan Pelaksanaan Pembangunan Gedung UKM & P3 STAIN Jember oleh Pemimpin Proyek Peningkatan Perguruan Tinggi Agama STAIN Jember Nomor : 121 / KU.00.2 / CP / X / 2002, tanggal 25 September 2002 .
2. Surat Perjanjian (Kontrak) Pekerjaan Pemborongan Pembangunan Gedung UKM & P3 STAIN Jember oleh Pemimpin Proyek Peningkatan Perguruan Tinggi Agama STAIN Jember Nomor : 124 / KU.00.2 / SPK / 2002, tanggal 3 Oktober 2002 .

MEMERINTAKAN :

Kepada :
 Nama Perusahaan : **CV. DZUL BROTHER'S**
 Alamat : Jalan Hayam Wuruk 136 Mangli Jember

Untuk mulai melaksanakan :
 Pekerjaan : Pelaksanaan Pembangunan Gedung UKM & P3M STAIN Jember
 Lokasi : Kampus STAIN Jember, Jalan Jumat Mangli No. 94 Jember .
 Dana : Dana DIP. APBN, Nomor SP – DIP : 033 / XXV / 1 / – / 005 / 2002, tanggal 1 Januari 2002, Revisi PO tanggal : 4 April 2002 tanggal 14 Mei 2002 .

Biaya Pemborongan : Rp. 578.250.000,00
 Terbilang : *Lima Ratus Tujuh Puluh Delapan Juta Dua Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah .*

Jangka Waktu Pelaksanaan : 70 (Tujuh Puluh) hari kalender terhitung sejak tanggal : 5 Oktober 2002 sampai dengan tanggal : 14 Desember 2002 .

Waktu Pemeliharaan : 10 (Sepuluh) hari kalender terhitung sejak tanggal diserahkan pekerjaan untuk yang pertama kalinya .

Surat Perintah Mulai Kerja ini berlaku sejak tanggal dikeluarkan dengan ketentuan bahwa apabila dikemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan dirubah dan diperbaiki sebagaimana mestinya .

DITETAPKAN DI : JEMBER
 PADA TANGGAL : 5 OKTOBER 2002

Pemimpin Proyek
 Peningkatan Perguruan Tinggi Agama
 STAIN Jember



Drs. ABD. MUIS
 NIP. 150 244 888



DEPARTEMEN AGAMA
PROYEK PENINGKATAN PERGURUAN TINGGI AGAMA
STAIN JEMBER

Alamat: Jl. Jumat Mangli Nomor 94 Telp. (0331) 487550, 427005 Fax. 427005 Jember

SURAT KEPUTUSAN PEMIMPIN PROYEK
PENINGKATAN PERGURUAN TINGGI AGAMA STAIN JEMBER

Nomor : 122 / KU.00.2 / SK / X / 2002

Tanggal : 26 September 2002

TENTANG

PENETAPAN PENYEDIAAN BARANG DAN JASA
PEKERJAAN PELAKSANAAN PEMBANGUNAN GEDUNG UKM & P3M
STAIN JEMBER

- MENIMBANG :**
1. Bahwa Pembukaan Dokumen Penawaran dan Klarifikasi Penawaran Harap Pekerjaan Pelaksanaan Pembangunan Gedung UKM & P3M STAIN Jember telah dilaksanakan oleh Panitia sebagaimana mestinya.
 2. Bahwa Persetujuan Penetapan Kontraktor Pelaksana pekerjaan tersebut pada item 1 di atas, telah disetujui oleh Ketua Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri (STAIN) Jember, Nomor Surat : 120 / KU.00.2 / 261 / X / 2002, tanggal 21 September 2002.
- MENINGGAT :**
1. Keppres RI Nomor : 18 tahun 2000, tanggal 21 Februari 2000.
 2. Surat Keputusan Bersama BAPPENAS dan MENKEU RI Nomor : S - 42 / A / 2000 _____, tanggal 03 Mei 2000
S - 2262 / D.2 / 05 / 2000
Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Barang dan Jasa Instalasi Pemerintah.
 3. Keputusan Menteri Negara Perencanaan Pembangunan Nasional / Ketua Bidang Perencanaan Pembangunan, Nomor : KEP / 122 / KET / 7 / 1994, tanggal 1 Juli 1994, tentang Tata Cara Pengadaan dan Biaya Jasa Konsultasi beserta lampiran - lampirannya yang merupakan biaya maksimal.
 4. Dana DIP. APBN, Nomor SP - DIP : 033 / XXV / 1 / -- / 005 / 2002, tanggal 1 Januari 2002, Revisi PO tanggal 4 April 2002, tanggal 14 Mei 2002.

MEMUTUSKAN

- MENETAPKAN** :
- PERTAMA** :
- Menunjuk
 - Nama Perusahaan : CV. DZUL BROTHER'S
 - Nama Direktur : Ir. DZULKIFLI
 - Alamat : Jl. Hayam Wuruk 136 Mangli Jember
 - Harga Penawaran : Rp. 578.250.000,00
 - Untuk melaksanakan : Pekerjaan Pelaksanaan Pembangunan Gedung UKM & P3M STAIN Jember, lokasi Kampus STAIN Jember, Jalan Jumat Mangli No. 94 Jember.

KEDUA

- KEDUA** : Setelah Surat Penetapan Penyediaan Barang dan Jasa Pekerjaan ini dikeluarkan, diminta Kontraktor **CV. DZUL BROTHER'S** menyampaikan Surat Kesanggupan Kerja, bila bersedia melaksanakan pekerjaan pelaksana tersebut .
- KETIGA** : Pekerjaan Pelaksanaan dimulai terhitung sejak diterbitkannya Surat Perintah
Mulai Kerja (SPMK) dengan jangka waktu 70 (Tujuh Puluh) hari kalende
- KEEMPAT** : Ketentuan – ketentuan ini akan diatur dalam Surat Perjanjian (Kontrak) Pekerjaan Pemborongan .
- KELIMA** : 1. Surat Keputusan ini berlaku sejak tanggal ditetapkan .
2. Surat Keputusan ini disampaikan pada yang bersangkutan untuk diketahui dan dilaksanakan .

DITETAPKAN DI : JEMBER
PADA TANGGAL : 26 SEPTEMBER 2002

Pemimpin Proyek
Peningkatan Perguruan Tinggi Agama
STAIN Jember



Drs. A. B. MUIS

NIP. 150 244 888

CV. DZUL BROTHER'S GENERAL CONTRACTOR

Jalan Hayam Wuruk Nomor 136 Telp. (0331) 426301 Mangli - Jember

Nomor : 006 / DB / X / 2002
Lampiran : -
Perihal : *Pemberitahuan Kesanggupan
Melaksanakan Pekerjaan*

Kepada Yth. :
*Pemimpin Proyek
Peningkatan Perguruan Tinggi Agama STAIN Jember
Jl. Jumat Mangli No. 94
Di
Jember*

Dengan hormat,

Sehubungan dengan kami terimanya *Surat Penetapan Penyediaan Barang dan Jasa Pekerjaan Pelaksanaan Pembangunan Gedung UKM & P3M STAIN Jember* Nomo 125 / K11.00.2 / SPMK / X / 2002 tanggal 5 Oktober 2002, maka dengan ini kami memberitahukan bahwa Perusahaan kami sanggup melaksanakan pekerjaan tersebut sampai selesai sesuai dengan jadwal waktu pelaksanaan, demi kelancaran pelaksanaan pekerjaan tersebut, kami senantiasa mohon petunjuk serta bimbingan dari Bapak lapangan.

Demikian pemberitahuan kami, atas perkenan serta kebijaksanaan Bapak kami sampaikan terima kasih.

Jember, 06 Oktober 2002

CV. DZUL BROTHER'S



Is DZULKIFLI
Direktur



DEPARTEMEN AGAMA
PROYEK PENINGKATAN PERGURUAN TINGGI AGAMA
STAIN JEMBER

Jl. Jumat Mangli No. 94 Telp. (0331) 487550, 427005 Fac. 427005 Jember

Jember, 27 September 2002

Nomor : 123 / KU.00.2 / PL / X / 2002
Lampiran : 1 (satu) Berkas
Perihal : Pengumuman Pemenang
Pelelangan

Kepada Yth. Sdr. Direktur / Direktris :

1. CV. MUKTI JOYO
Jl. Letjen Suprpto XVIII / 2 Jember
2. CV. KARYA SEMPURNA
Jl. PB. Sudirman I / 71 Jember
3. CV. CITRA MANDIRI
Jl. Kahuripan No. 21 Jember
4. CV. DZUL BROTHER'S
Jl. Hayam Wuruk 136 Mangli Jember
5. CV. ARTA GUNA
Jl. Trunojoyo Gg. Buntu No. 3 Jember

Sehubungan dengan Pelelangan

Nama Pekerjaan : Pembangunan Gedung UKM & P3M STAIN Jember

DIP. Tahun Anggaran 2002 : Nomor SP - DIP : 033 / XXV / 1 / -- / 005 / 2002,
tanggal 1 Januari 2002

Revisi PO tanggal 4 April 2002, 14 Mei 2002.

Tanggal Pelelangan : 16 September 2002

Tempat Pelelangan : Ruang Rapat Kampus STAIN Jember
Jalan Jumat Mangli No. 94 Jember

Dengan ini diberitahukan bahwa, setelah diadakan penelitian oleh Panitia menurut ketentuan yang berlaku, maka berdasarkan Surat Penetapan Pemenang Pelelangan dari Pimpinan Proyek Peningkatan Perguruan Tinggi Agama STAIN Jember, Nomor : 121 / KU.00.2 / CP / X / 2002 tanggal 25 September 2002 yang telah ditetapkan sebagai Pemenang Pelelangan adalah :

Nama Perusahaan : CV. DZUL BROTHER'S

Nama Direktur : Ir. DZULKIFLI

Alamat : Jl. Hayam Wuruk 136 Mangli Jember

Harga Penawaran : Rp. 578.250.000,00

Demikian pengumuman ini, agar yang bersangkutan dengan penyelenggaraan pelelangan tersebut atas menjadikan maklum adanya.

Panitia Lelang

Pembangunan Gedung UKM & P3M
STAIN Jember

Ketua

Drs. A. MUTHOHAR

NIP. 150 262 506



DEPARTEMEN AGAMA
PROYEK PENINGKATAN PERGURUAN TINGGI AGAMA
STAIN JEMBER

Jl. Jumat Mangli No. 94 Telp. (0331) 487550, 427005 Fac. 427005 Jember

Jember, 25 September 2002

Nomor : 121 / KU.00.2 / CP / X / 2002
 Lampiran : 1 (satu) Berkas
 Perihal : Penetapan Kontraktor Pelaksana

Kepada Yth.
 Panitia Lelang
 Pembangunan Gedung UKM & P3M
 STAIN Jember
 Di
 JEMBER

Berdasarkan Surat dari Ketua Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri (STAIN Jember, Nomor : 120 / KU.00.2 / 261 / X / 2002, tanggal 21 September 2002 perihha Persetujuan Penetapan Kontraktor Pelaksana Pekerjaan Pembangunan Gedung UKM & P3M STAIN Jember, maka dengan ini kami memberitahukan bahwa berdasarkan:

1. Keppres RI Nomor : 18 tahun 2000, tanggal 21 Februari 2000 .
2. Surat Keputusan Bersama BAPPENAS dan MENKEU RI Nomor : S - 42 / A / 2000 , tanggal 03 Mei 2000
 S - 2262 / D.2 / 05 / 2000
 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Barang dan Jasa Instalasi Pemerintah .
3. Keputusan Menteri Negara Perencanaan Pembangunan Nasional / Ketua Bidang Perencanaan Pembangunan , Nomor : KEP / 122 / KET / 7 / 1994, tanggal 1 Juli 1994 , tentang Tata Cara Pengadaan dan Biaya Jasa Konsultasi beserta lampiran - lampirannya yang mencakup biaya maksimal .
4. Dana DIP. APBN, Nomor SP - DIP : 033 / XXV / 1 / -- / 005 / 2002, tanggal 1 Januari 2002, Revisi PO tanggal 4 April 2002, 14 Mei 2002 .
5. Hasil Pembawaan Surat Saudara beserta lampirannya .

Kami menetapkan sebagai Kontraktor untuk pekerjaan Pelaksanaan Pembangunan Gedung UKM & P3M STAIN Jember adalah :

Nama Perusahaan : CV. DZUL BROTHER'S
 Nama Direktur : Ir. DZULKIFLI
 Alamat : Jl. Hayam Wuruk 136 Mangli Jember
 Harga Penawaran : Rp. 578.250.000,00.

Mohon segera diumumkan kepada Kontraktor yang mengikuti pelelangan pekerjaan

Demikian atas kerja samanya disampaikan terima kasih .

Pemimpin Proyek

Peningkatan Perguruan Tinggi Agama
 STAIN Jember



Drs. A. I. D. MUIS

NIP. 150 244 888



DEPARTEMEN AGAMA
SEKOLAH TINGGI AGAMA ISLAM NEGERI

Jl. Jemat No. 94 Mangli, Telp. : (0331) 487550, 427005 Fax. (0331) 427005, Kode Pos : 68136
Website : <http://stain-jember.cjb.net> -- e-mail : stainjember@hotmail.com

J E M B E R

Jember, 21 September 2002

Nomor : 120 / KU.00.2 / 261 / X / 2002
Lampiran : 1 (satu) Berkas
Hal : Persetujuan Penetapan Kontraktor Pelaksana

Kepada Yth.
Pemimpin Proyek
Peningkatan Perguruan Tinggi Agama STAIN Jember
Di -
JEMBER

Menunjuk Surat Saudara Nomor : 119 / KU.00.2 / UP / X / 2001, tanggal 19 September 2002, perihal Usulan Penetapan Kontraktor Pelaksana Pekerjaan Pelaksanaan Pembangunan Gedung UKM & P3M STAIN Jember, maka dengan ini kami memberitahukan bahwa berdasarkan :


1. Keputusan Presiden RI Nomor : 18 tahun 2000, tanggal 21 Februari 2000 .
2. Surat Keputusan Bersama BAPPENAS dan MENKEU RI Nomor : S - 42 / A / 2000 , tanggal 03 Mei 2000
S - 2262 / D.2 / 05 / 2000
Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Barang dan Jasa Instalasi Pemerintah.
3. Keputusan Menteri Negara Perencanaan Pembangunan Nasional / Ketua Bidang Perencanaan Pembangunan, Nomor : KEP / 122 / KET / 7 / 1994, tanggal 1 Juli 1994, tentang Tata Cara Pengadaan dan Biaya Jasa Konsultasi beserta lampiran - lampirannya yang merupakan biaya maksimal .
4. Dana DIP. APBN, Nomor SP - DIP : 033 / XXV / 1 / -- / 005 / 2002, tanggal 1 Januari 2002, Revisi PO tanggal 4 April 2002, 14 Mei 2002 .
5. Hasil Pembawaan Surat Saudara beserta lampirannya .

Kami menyetujui dan menetapkan sebagai Kontraktor untuk pekerjaan Pelaksanaan Pembangunan Gedung UKM & P3M STAIN Jember adalah :

Nama Perusahaan : CV. DZUL BROTHER'S
Nama Direktur : Ir. DZULKIFLI
A l a m a t : Jl. Hayam Wuruk 136 Telp. 0331-426301 Mangli Jember
Harga Penawaran : Rp. 578.250.000,00.

Demikian atas kerja samanya disampaikan terima kasih .

KETUA STAIN
JEMBER


Drs. MAHJUDDIN
NIP. 150 206 244



DEPARTEMEN AGAMA
PROYEK PENINGKATAN PERGURUAN TINGGI AGAMA
STAIN JEMBER

Jl. Jemat Mangli No. 94 Telp. (0331) 487550, 427005 Fac. 427005 Jember

Jember, 19 September 2002

Nomor : 119 / KU.00.2 / UP / X / 2002
 Lampiran : 1 (satu) Berkas
 Hal : Usulan Penetapan Kontraktor Pelaksana

Kepada Yth.
 Ketua Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri Jember
 Di
 JEMBER

Berdasarkan Surat Saudara dari Panitia Lelang Pembangunan Gedung UKM & P3M STAIN Jember Proyek Peningkatan Perguruan Tinggi Agama STAIN Jember, Pekerjaan Pelaksanaan Pembangunan UKM & P3M STAIN Jember, Nomor : 118 / KU.00.2 / UP / X / 2002, tanggal 18 September 2002 perihal seperti pada pokok surat di atas, maka diusulkan sebagai Kontraktor Pelaksana pekerjaan tersebut di atas adalah sebagai berikut :

1. Calon Pemenang Pertama
 Nama Perusahaan : CV. DZUL BROTHER'S
 Nama Direktur : Ir. DZULKIFLI
 Alamat : Jl. Hayam Wuruk 136 Telp. 0331 - 426301 Mangli Jember
 Harga Penawaran : Rp. Rp. 578.250.000,00.
2. Calon Pemenang Kedua
 Nama Perusahaan : CV. ARTA GUNA
 Nama Direktur : RATNA HENDRITA
 Alamat : Jl. Trunojoyo Gg Buntu 50 Telp. 0331 - 484956 Jember
 Harga Penawaran : Rp. 578.650.000,00.
3. Calon Pemenang Ketiga
 Nama Perusahaan : CV. CITRA MANDIRI
 Nama Direktur : Drs. SUHARIYANTO
 Alamat : Jl. Kahuripan No. 21 Telp. 0331 - 336934 - 331056 Jember
 Harga Penawaran : Rp. 579.100.000,00.

Kami mohon persetujuan untuk menetapkan usulan Konsultan Perencana tersebut di atas .

Demikian atas persetujuannya, disampaikan terima kasih .

Pemimpin Proyek
 Peningkatan Perguruan Tinggi Agama
 STAIN Jember





DEPARTEMEN AGAMA
PROYEK PENINGKATAN PERGURUAN TINGGI AGAMA
STAIN JEMBER

Jl. Junot Mangli No. 94 Telp. (0331) 487550, 427003 Fax. 427005 Jember

Jember, 18 September 2002.

Nomor : 118 / KU.00.2 / UP / X / 2002
Lampiran : 1 (satu) Berkas
Hal : Usulan Penetapan Pemenang Lelang

Kepada Yth.
Pemimpin Proyek
Peningkatan Perguruan Tinggi Agama STAIN Jember
Di
JEMBER



Berdasarkan Berita Acara Evaluasi Penawaran Harga Pekerjaan Pembangun Gedung UKM & P3M STAIN Jember, Nomor : 117 / KU.00.2 / EP / X / 2002 tanggal 18 September 2002 perihal pada pokok surat, maka diusulkan sebagai Kontraktor Pelaksana pekerjaan tersebut di atas adalah sebagai berikut :

1. Calon Pemenang Pertama
Nama Perusahaan : CV. DZUL BROTHER'S
Nama Direktur : Ir. DZULKIFLI
A l a m a t : Jl. Hayam Wuruk 136 Telp. 0331 - 426301 Mangli Jember
Harga Penawaran : Rp. Rp. 578.250.000,00.
2. Calon Pemenang Kedua
Nama Perusahaan : CV. ARTA GUNA
Nama Direktur : RATNA HENDRITA
A l a m a t : Jl. Trunojoyo Gg Buntu 50 Telp. 0331 - 484956 Jember
Harga Penawaran : Rp. 578.650.000,00.
3. Calon Pemenang Ketiga
Nama Perusahaan : CV. CIRA MANDIRI
Nama Direktur : Drs. SUIHARIYANTO
A l a m a t : Jl. Kahuripan No. 21 Telp. 0331 - 336934 - 331056 Jember
Harga Penawaran : Rp. 579.100.000,00.

Kami mohon persetujuannya untuk menetapkan usulan Kontraktor Pelaksana tersebut di atas.

Demikian atas persetujuannya disampaikan terima kasih.

Panitia Lelang
Pembangunan Gedung UKM & P3M
STAIN Jember
Ketua,

Drs. A. MUTHOHAR
NIP. 150 262 506