

SKRIPSI

TANGGUNG GUGAT SUBKONTRAKTOR DALAM KONTRAK KERJA KONSTRUKSI



HERI SUGIANTO

NIM. 030115170

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2005**

**TANGGUNG GUGAT SUBKONTRAKTOR DALAM
KONTRAK KERJA KONSTRUKSI**

SKRIPSI

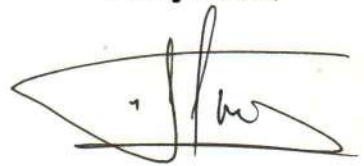
**DIAJUKAN UNTUK MELENGKAPI TUGAS DAN
MEMENUHI SYARAT-SYARAT GUNA MEMPEROLEH
GELAR SARJANA HUKUM**

Dosen Pembimbing,



Fifi Junita, S.H., M.H.
NIP. 13225656

Penyusun,



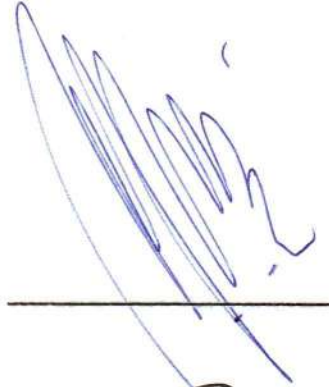
Heri Sugianto
NIM. 030115170

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2005**

**Skripsi ini telah diuji dan dipertahankan dihadapan Panitia Penguji
Pada hari Jum'at, tanggal 8 Juli 2005**

Panitia Penguji Skripsi :

Ketua : Agus Yudha Hernoko, S.H., MH.



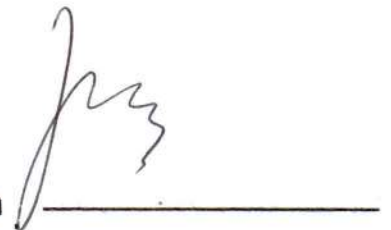
Anggota : 1. Fifi Junita, S.H., MH.



2. Naniek Endang Wrediningsih, S.H.



3. Yohanes Sogar Simamora, S.H., M.Hum



Motto

"Jadikanlah ilmu pengetahuan sebagai symbol hakiki keagunganmu".

Manusia bijak adalah manusia yang cinta dan sekaligus takut pada Tuhan. Nilai hakiki manusia tidak pernah terselip diantara warna kulitnya, agamanya, sukunya ataupun keturunannya, melainkan pada Ilmu Pengetahuan dan perilaku-perilakunya. Karena itu sungguh siapapun Ayah atau sukumu, ilmu pengetahuan adalah symbol keagunganmu.

(Kahlil Gibrain)

*Skripsi ini kupersembahkan untuk kedua Orang Tuaku dan keluargaku
serta kekasihku yang selalu setia & sabar menemaniku.
Entah bagaimana aku membalas limpahan kasih sayang mereka*

KATA PENGANTAR

Dengan menyebut nama Allah Yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang Segala puji dan syukur atas kehadiratNYA, karena dengan rahmat, taufik, dan hidayahNYA saya bisa menyelesaikan penulisan skripsi ini sebagai syarat guna mencapai gelar sarjana di Fakultas Hukum Universitas Airlangga, serta tidak lupa Shalawat dan Salam yang saya tujukan kepada junjungan Nabi besar kita Muhammd SAW.

Skripsi yang saya tulis ini berjudul “Tanggung Gugat Subkontraktor Dalam Kontrak Kerja Konstruksi”, inti sari dari isi skripsi ini adalah menjelaskan mengenai kesalahan atau kelalaian dari pihak subkontraktor yang dapat megakibatkan kerugian pada pihak penyedia jasa dan pihak pengguna jasa dalam Kontrak Kerja Konstruksi.

Pada kesempatan ini saya ingin memberikan penghargaan berupa ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Ibu, Ibu, dan Ibuku tercinta, serta ayahandaku yang tiada henti-hentinya meneteskan keringatnya membantuku dengan segala caranya, (entah dengan apa aku membalas setiap tetes keringat yang mengalir di tubuhmu) dan yang terpenting doa beliau agar saya bisa secepatnya berhasil dalam meraih gelar Sarjana Hukum serta menggapai cita-cita.
2. Semua keluargaku, Mbak Yuni beserta keluarga, Mbak Tini beserta keluarga, dan kedua keponakanku tersayang Alifia dan Reza, terima kasih atas semangat dan dukungan kalian semua.

3. Ibu Dra. Sundari Kabat, S.H., M. Hum., selaku Ketua jurusan bidang Hukum Perdata.
4. Ibu Fifi Junita, S.H., M.H., selaku dosen pembimbing dan dosen wali saya, yang selalu memberikan saran terbaiknya guna penyelesaian skripsi ini.
5. Bapak Agus Yudha Hernoko, S.H., M.H., Ibu Naniek Endang Wrediningsih, S.H., Bapak Yohanes Sogar Simamora, S.H., M.H., yang telah berkenan menjadi penguji sekaligus membantu penyempurnaan penulisan skripsi ini.
6. Kekasihku yang tersayang “Tika”, atas kesetiaan dan kesabaran serta pengorbanannya menunggu dan membantuku dalam penyelesaian skripsi ini, kebahagiaannmu adalah semangat dan tujuan dalam hidupku.
7. Teman-teman yang turut membantu dalam proses penulisan skripsi ini yaitu : Lina, Rizky, Faizal, Fajar, Dinal.
8. Teman-teman anggota tetap “ex. kandang ayam” dan Futsal Kenjeran yaitu : Ceper, Hentai, Titok, Raymond, Jepang, Cupes, Imam, Ayip, Doan, Mayooh, Rommy, Threeman, Lia, Goendoel, Catur, Jacky, Kethu, Novel, Reza, Putauw, “Geng Rezek”, dan semuanya yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu.
9. Bu Indah yang telah menyediakan tempat bagi saya untuk mencurahkan semuanya dari mulai perasaan sampai curahan perut.
10. Pimpinan CV. Pantomas, Bapak Soepanto, yang telah meluangkan waktunya untuk memberikan saya saran dalam penyelesaian skripsi ini.

11. Bapak Mei Indrayadi, yang telah membantu saya dalam mencari bahan yang diperlukan untuk penyelesaian skripsi ini.

12. Dan yang terakhir segenap civitas akademika Fakultas Hukum Universitas Airlangga yang telah membantu dan atas pengabdianya, sehingga saya dapat menuntut ilmu hukum yang sangat membantu saya dalam penulisan skripsi ini.

Saya sepenuhnya menyadari bahwa segala karya yang dibuat manusia jauh dari kesempurnaan, untuk itu apabila ada kesalahan dan kekurangannya dalam skripsi ini, saya mohon maaf serta mengharapkan sekali saran dan kritik dari berbagai kalangan guna melengkapi, memperbaiki, dan menyempurnakan penulisan skripsi ini. Akhirnya saya berharap semoga skripsi ini berguna dan bermanfaat bagi pembaca.

Surabaya, 30 Juli 2005

Penulis,

HERI SUGIANTO

DAFTAR ISI

	<i>Halaman</i>
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
MOTTO	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	vii
BAB I : PENDAHULUAN	1
1. Latar Belakang Masalah	1
2. Rumusan Masalah	8
3. Penjelasan Judul	8
4. Alasan Pemilihan Judul	9
5. Tujuan Penulisan	10
6. Manfaat Penulisan	10
7. Metode Penulisan	11
8. Sistematika Penulisan	13
BAB II : KEDUDUKAN HUKUM PIHAK SUBKONTRAKTOR	
DALAM KONTRAK KERJA KONSTRUKSI	15
1. Eksistensi Pihak Subkontraktor Dalam Kontrak Kerja	
Konstruksi	15
2. Penunjukan atau Pemilihan Subkontraktor	19

3. Penunjukan Subkontraktor oleh Penyedia Jasa Utama.....	24
4. Hubungan hukum Pihak Subkontraktor dengan Pihak Penyedia Jasa dan Pihak Pengguna Jasa dalam Kontrak Kerja Konstruksi.....	26
a. Hubungan Hukum Antara Pihak Pengguna Jasa Dengan Pihak Penyedia Jasa	26
b. Hubungan Hukum antara Pihak Penyedia Jasa Dengan Pihak SubPenyedia Jasa atau Subkontraktor	28
5. Hak dan Kewajiban antara Subkontraktor dan Penyedia Jasa Dalam Perjanjian Subkontraktor	31
BAB III : TANGGUNG GUGAT SUBKONTRAKTOR	41
1. Bentuk-Bentuk Wanprestasi Dalam Kontrak Kerja Konstruksi	41
2. Tanggung Gugat Pihak Subkontraktor Atas Dasar Wanprestasi....	48
3. Tanggung Gugat Pihak Subkontraktor Atas Dasar Perbuatan Melanggar Hukum	54
4. Upaya Hukum dan Penyelesaian Sengketa	61
BAB IV: PENUTUP	65
1. Kesimpulan	65
2. Saran	66

BAB I
PENDAHULUAN

1. LATAR BELAKANG MASALAH

Indonesia termasuk ke dalam negara berkembang tetapi setelah beberapa permasalahan pokok yang menimpa bangsa ini mulai dari krisis ekonomi, merebaknya konflik sosial di seluruh daerah, lemahnya penegakan hukum dan hak asasi manusia, rendahnya kesejahteraan rakyat, meningkatnya penyakit sosial, lemahnya ketahanan budaya nasional, gempa bumi dan bencana alam yang melanda hampir di seluruh daerah dan terakhir ini bom yang marak di kota-kota yang membuat citra bangsa Indonesia di mata dunia menjadi semakin terpuruk atau terbelakang. Pembangunan menjadi salah satu sektor utama yang sangat diperhatikan selain teknologi untuk menarik investor sebagai upaya guna mengembalikan citra Indonesia di mata dunia atau menjadikan negara Indonesia setara dengan negara lainnya.

Pembangunan adalah usaha untuk menciptakan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat. Oleh karena itu, hasil-hasil dari pembangunan harus dapat dirasakan atau dinikmati oleh seluruh rakyat sebagai peningkatan kesejahteraan lahir batin secara adil dan merata, dan sebaliknya keberhasilan pembangunan tergantung pada partisipasi seluruh rakyat dan pemerintah yang berarti pembangunan harus dilaksanakan secara merata oleh segenap lapisan masyarakat.

Pembangunan dapat berhasil jika stabilitas nasional mantap. Semakin mantap stabilitas nasional, makin lancar usaha pembangunan. Sebaliknya, keberhasilan pembangunan akan memantapkan stabilitas nasional, maka pembangunan dilaksanakan dengan berpedoman pada Program Pembangunan Nasional lima tahun (Propenas) yang tercantum dalam Undang-Undang No. 25 Tahun 2000. Propenas merupakan landasan dan pedoman bagi pemerintah dan penyelenggara Negara lainnya dalam melaksanakan pembangunan lima tahun. Dalam Propenas terdapat lima unsur yang menjadi prioritas dalam pembangunan nasional. Adapun Prioritas Pembangunan Nasional yaitu:

- a. Membangun sistem politik yang demokratis serta mempertahankan Persatuan dan Kesatuan.
- b. Mewujudkan supremasi hukum dan pemerintahan yang baik,
- c. Mempercepat pemulihan ekonomi dan memperkuat landasan pembangunan berkelanjutan dan berkeadilan berdasarkan system ekonomi kerakyatan,
- d. Membangun kesejahteraan rakyat, meningkatkan kualitas kehidupan beragama, dan ketahanan budaya,
- e. Meningkatkan pembangunan daerah.

Kelima unsur dari Prioritas Pembangunan Nasional tersebut sangat penting dan tidak dapat dipisahkan satu sama lain. karena itu dalam pelaksanaan pembangunan harus senantiasa didasarkan keseimbangan yang serasi antara kelima unsur tersebut. Salah satu unsur tersebut tidak akan tercapai tanpa didukung oleh pencapaian unsur yang lain.

Dalam Propenas lima tahun kebijaksanaan pembangunan tidak lepas dari prioritas pembangunan nasional untuk mewujudkan tujuan pembangunan khususnya meningkatkan kesejahteraan rakyat. Untuk mewujudkannya diperlukan keterlibatan masyarakat dalam pembangunan baik itu dalam menetapkan keputusan-keputusan politik, ekonomi, maupun berbagai keputusan bangsa lainnya. Bukan hanya itu hasil pembangunan tersebut juga harus dapat dirasakan oleh seluruh rakyat. Maka dari itu pemerataan pembangunan mempunyai peranan penting dalam mewujudkan tujuan pembangunan. Khusus untuk pemerataan penyebaran pembangunan maka akan diselenggarakan segala macam pembangunan fisik di seluruh tanah air dan daerah-daerah dalam rangka melaksanakan salah satu prioritas pembangunan nasional yaitu meningkatkan pembangunan daerah berupa pembangunan dan rehabilitasi, jalan-jalan, jembatan, gedung-gedung, perumahan, maupun kantor-kantor pemerintah. Semua itu diusahakan oleh pemerintah untuk menunjang tercapainya kesejahteraan rakyat.

Krisis ekonomi yang melanda Indonesia mulai pertengahan tahun 1997 lalu dan banyaknya bom di berbagai kota tidak hanya membuat bangsa Indonesia sengsara tetapi juga membuat sendi-sendi dan modal perekonomian di Indonesia menjadi lumpuh, banyak investor asing menarik kembali modal mereka dan takut untuk menanam modalnya di Indonesia. Krisis ekonomi memberikan dampak yang berbeda terhadap daerah meskipun pada dasarnya menurunkan perekonomian di semua daerah. Pengembangan perekonomian di daerah dan pengembangan wilayah sebagai upaya peningkatan pembangunan daerah dan pemerataan pertumbuhan antardaerah mengalami hambatan keterbatasan dalam

pemanfaatan dunia usaha. Laju pembangunan terhenti, banyak sekali program pembangunan tersebut tak dapat dilaksanakan. Pembangunan tidak akan dapat teratasi jika hanya mengandalkan pemerintah, oleh karena itu perlu campur tangan masyarakat dan pihak swasta dalam hal ini investor.

Kontrak Kerja Konstruksi merupakan perjanjian yang biasanya banyak digunakan untuk mendirikan suatu bangunan mulai dari kontrak yang sederhana untuk mendirikan rumah yang biasanya tidak dilakukan dalam bentuk tertulis, sampai pada pembangunan proyek-proyek besar. Kontrak konstruksi tidak hanya dapat membantu dalam pemerataan pembangunan tetapi dapat juga membantu meningkatkan sektor-sektor lain seperti yang telah dijelaskan dalam penjelasan Undang-Undang No. 18 tahun 1999 mengenai alasan dikeluarkannya Undang-Undang Jasa Konstruksi ini. Dalam hal ini Istimawan Dipohusodo memberikan definisi yang dimaksudkan dengan konstruksi adalah :

“ konstruksi merupakan upaya pembangunan yang tidak hanya ditekankan pada pelaksanaan pembangunan fisiknya saja, tetapi juga mencakup arti sistem pembangunan secara utuh dan lengkap sehingga dapat dioperasikan sesuai dengan tujuannya.”¹

Sedangkan perkembangan industri jasa konstruksi di Indonesia memberikan harapan akan terpenuhinya tujuan dari kriteria pembangunan sektor industri yaitu:²

¹ Istimawan Dipohusodo, Manajemen Proyek dan Konstruksi, Cet. I. Kanisus, Jakarta, 1996, Hal. 69.

² Djoko Tryant, Hubungan Kerja Di Perusahaan Jasa Konstruksi, Mandar Maju, Bandung, 2004, Hal. 4.

1. menggunakan relatif lebih banyak tenaga kerja dibandingkan dengan tenaga mesin;
2. banyak menggunakan bahan baku dalam negeri untuk proses produksinya;
3. banyak melibatkan pengusaha ekonomi dengan modal yang terbatas yang berperan sebagai subkontraktor pemasok material dan sebagainya.

Dalam Pasal 1 Angka 5 Undang-Undang No 18 Tahun 1999 menerangkan bahwa :

“ Kontrak Kerja Konstruksi adalah keseluruhan dokumen yang mengatur hubungan antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi”

Semakin besar nilai proyek yang diborongan semakin *complicated* pula pembuatan kontraknya, sebab banyak pihak (ahli) yang akan terlibat dalam bidangnya masing-masing seperti *construction lawyer*, arsitek, perbankan, asuransi, akuntan dan lain sebagainya.³

Dalam Kontrak Kerja Konstruksi selalu ada pihak-pihak yang terikat dalam Kontrak Kerja Konstruksi tetapi ada pihak-pihak lain yang secara tidak langsung terikat dengan adanya Kontrak Kerja Konstruksi. Baik pihak-pihak yang terikat maupun secara tidak langsung terikat dalam Kontrak Kerja disebut peserta dalam Kontrak Kerja Konstruksi. Adapun pihak dalam Kontrak Kerja Konstruksi menurut Undang-Undang Jasa Konstruksi ialah :

³ Munir fuady “Hukum bisnis dalam teori dan praktek” Citra Aditya Bakti, Bandung, 1994, hal 207.

- a. Penyedia jasa.
- b. Pengguna jasa

Disamping itu, selain para pihak tersebut dalam kontrak kerja konstruksi dimungkinkan bahwa pihak pemborong dalam hal ini penyedia jasa menyerahkan pemborongan pekerjaan tersebut kepada seorang penyedia jasa atau subpenyedia jasa lain yang merupakan subkontraktor-subkontraktor berdasarkan perjanjian antara Penyedia jasa dengan subpenyedia jasa atau subkontraktor yang disebut dengan Perjanjian **Subkontraktor**. Nampak dalam lampiran Keppres No. 80 Tahun 2003 Jo. Pasal 23 Ayat (4) huruf b PP No. 29 Tahun 2000 Mengenai isi Kontrak Kerja Konstruksi, bahwa di dalam kontrak kerja konstruksi dapat memuat ketentuan tentang sub penyedia jasa atau subkontraktor. Adanya subkontraktor demikian dalam perjanjian harus dengan seizin pihak Pengguna jasa.⁴ Pihak subkontraktor ini juga berperan penting dalam menyelesaikan konstruksi.

Kontrak Kerja Konstruksi dapat dibuat dalam bentuk tertulis maupun lisan, begitu pula dengan perjanjian subkontraktor. Di dalam praktek apabila pemborongan pekerjaan itu memerlukan biaya yang cukup besar, biasanya Kontrak Kerja Konstruksi maupun perjanjian subkontraktor itu dibuat secara tertulis. Untuk proyek-proyek pemerintah biasanya perjanjian tersebut dibuat secara tertulis yang dituangkan ke dalam bentuk yang sudah dibakukan.⁵ Dibuatnya perjanjian antara penyedia jasa dengan subkontraktor dalam hal ini perjanjian subkontraktor melahirkan hak dan kewajiban dari masing-masing pihak.

⁴ Sri Soedewi Masjuchun Sofwan, Hukum Bangunan, Perjanjian Pemborongan Bangunan, Liberty, Yogyakarta 1982, hal. 70.

⁵ F.X. Djumialdji, Perjanjian Pemborongan, Rineka Cipta, Jakarta, 1995, hal.4.

Telah diuraikan diatas bahwa dampak krisis ekonomi di Indonesia telah mengakibatkan semua harga bahan bangunan membumbung tinggi dan banyaknya perusahaan yang *Collapse* atau bangkrut membuat laju pembangunan terhenti dan tidak sedikit pula pembangunan yang dibatalkan bahkan sampai terbengkalai karena perusahaan konstruksi itu bangkrut yang akhirnya juga membawa dampak pada penegakan hukum atau Law Enforcement bila suatu perjanjian tidak dilaksanakan.

Di bidang konstruksi, situasi tersebut di atas akan menimbulkan banyaknya Kontrak Kerja Konstruksi yang dibatalkan secara sepihak oleh salah satu pihak, baik oleh pihak penyedia jasa maupun pihak pengguna jasa sendiri atau pihak subkontraktor yang ikut andil dalam perjanjian tersebut karena perusahaannya *Collapse*. Terlebih lagi jika pembatalan Kontrak Kerja Konstruksi itu diakibatkan oleh subkontraktor yang tidak dapat menyelesaikan pekerjaannya, maka masalah tersebut akan semakin rumit mengingat subkontraktor sebagai pihak yang tidak secara langsung terikat dalam Kontrak kerja konstruksi dan telah diserahi tugas oleh kontraktor utama.

Bertitik tolak pada latar belakang masalah diatas, pembatalan sepihak oleh salah satu pihak dalam Kontrak Kerja Konstruksi ini akan menimbulkan kerugian bagi para pihak, baik pihak Pengguna jasa maupun pihak Penyedia jasa yang telah menyerahkan sebagian atau keseluruhan pekerjaannya kepada subkontraktor. Maka dapat dirumuskan masalahnya pada bawah ini.

2. RUMUSAN MASALAH

1. Bagaimana kedudukan hukum pihak subkontraktor dalam kontrak kerja konstruksi ?
2. Apakah Subkontraktor bertanggung gugat jika akibat kelalaiannya telah menimbulkan kerugian bagi pihak pengguna Jasa dalam Kontrak Konstruksi?

3. PENJELASAN JUDUL

Judul dari skripsi ini adalah TANGGUNG GUGAT SUBKONTRAKTOR DALAM KONTRAK KERJA KONSTRUKSI.

Tanggung gugat yang diterjemahkan "*Liability*" dalam *Black's Law Dictionary* adalah :

*" condition of being actually or potentially subject to an obligation; condition of being responsible for a possible or actual loss, penalty, evil, expense, or burden. "*⁶

Maka, jika diterjemahkan ke dalam Bahasa Indonesia Tanggung Gugat adalah dapat diajukannya ke pengadilan, seseorang yang telah melakukan perbuatan yang merugikan orang lain.

Sedangkan Subkontraktor menurut Kamus Umum Bahasa Indonesia adalah kontraktor yang menerima pemborongan dari kontraktor lain yang lebih bonafid.

Beberapa definisi Subkontraktor menurut *Black's Law Dictionary* adalah :

- a. *"one who takes portion of a control from principal contractor or another subcontractor"* .

⁶ Black's, Henry Campbell, Black Law Dictionary, With Pronunciations, Abridged Sixth Edition, St. Paul, Minnesota, West Publishing Co. 1991

- b. *“one who has entered into contract, exposes or implied, for the performance of an act performance”*
- c. *“one who takes from the principal or prime contractor a specific part of the work under taken by the principal contractor”*.⁷

Kontrak Kerja Konstruksi telah dijelaskan diatas menurut Undang-Undang No. 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi pasal 1 angka 5 adalah keseluruhan dokumen yang mengatur tentang hubungan hukum antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi.

4. ALASAN PEMILIHAN JUDUL

Sejak krisis ekonomi di Indonesia banyak sektor riil pembangunan terhambat pelaksanaannya, demikian halnya dengan Kontrak Kerja Konstruksi. Dalam Kontrak Kerja Konstruksi seringkali timbul banyak masalah mengingat kompleksnya perjanjian ini dan banyak sekali pihak yang terlibat dalam perjanjian ini secara langsung maupun tidak langsung. Dikaitkan dengan masalah krisis ekonomi masalah umum yang sering timbul dalam Kontrak Kerja Konstruksi adalah mengenai dapat diajukan salah satu pihak di depan pengadilan atau tanggung gugat salah satu pihak karena tidak tercapainya prestasi baik pihak pengguna jasa maupun pihak penyedia jasa, karena perjanjian ini sendiri mengenai pengikatan pihak penyedia jasa untuk menyelenggarakan suatu pekerjaan atau konstruksi bagi pihak pengguna jasa dengan menerima suatu harga yang ditentukan.

Tetapi bagaimana jika tidak tercapainya suatu prestasi tersebut bukan karena kedua belah pihak melainkan dari pihak subkontraktor, di dalam praktek tidak

⁷ *Ibid.*

sedikit pula dalam Kontrak Konstruksi pihak penyedia jasa yang masih menggunakan jasa pihak subkontraktor dalam menyelesaikan pekerjaan konstruksi. Hal ini merupakan suatu masalah yang rumit karena membawa dampak bagi pihak pengguna jasa maupun pihak penyedia jasa. Khususnya bagi pihak pengguna jasa, apakah pihak pengguna jasa dapat menuntut pihak penyedia jasa ataukah pihak subkontraktor, karena kesalahan dari pihak subkontraktor membuat pengguna jasa menderita kerugian padahal di satu sisi pihak pengguna jasa telah menyerahkan sepenuhnya pekerjaan tersebut pada pihak penyedia jasa, yang bertanggung jawab atas pihak subkontraktor kepada pihak pengguna jasa.

5. TUJUAN PENULISAN

a. Tujuan Umum

1. Untuk mengetahui tentang tanggung gugat pihak subkontraktor dalam perjanjian kontrak kerja konstruksi.
2. Untuk dapat memperoleh suatu gambaran akibat hukum yang terjadi pada penulisan diatas beserta sengketa yang dapat ditimbulkan.

b. Tujuan Khusus

Sebagai sarana untuk memperoleh suatu informasi dan data guna melengkapi tugas penulisan skripsi.

6. MANFAAT PENULISAN

Memberikan informasi dan kontribusi pada masyarakat umumnya dan pada para pihak subkontraktor pada khususnya sejauh mana ia terlibat ke dalam perjanjian Kontrak Kerja Konstruksi. Dan untuk pihak pengguna jasa agar dapat

memberikan batasan-batasan pada pihak subkontraktor mengenai keterlibatannya dalam Kontrak Konstruksi guna mengantisipasi permasalahan-permasalahan yang dapat ditimbulkan dari pihak subkontraktor dikaitkan dengan bentuk-bentuk tanggung gugat pihak subkontraktor dalam Kontrak Kerja Konstruksi.

7. METODE PENULISAN

a. Pendekatan masalah.

Pendekatan konsep dalam penulisan ini dilakukan dengan pendekatan konsep *Statute Approach* yaitu pendekatan yang dilakukan dengan mendasarkan pada peraturan perundang-undangan, teori-teori, asas-asas hukum dan menghubungkannya dengan kenyataan yang terjadi di dalam praktek.

b. Sumber Bahan Hukum.

Sumber bahan hukum yang digunakan untuk membantu penulisan penelitian ini meliputi:

1. Bahan Hukum Primer : peraturan perundang – undangan yang berkaitan dengan masalah dalam penulisan ini.

Peraturan perundangan yang berkaitan dengan masalah dalam penulisan ini meliputi :

- Undang-Undang No. 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi.
- Keputusan Presiden No. 80 Tahun 2003 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah.

- Peraturan Pemerintah No. 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi.
 - Peraturan Pemerintah No. 28 Tahun 2001 tentang usaha dan peran masyarakat jasa konstruksi
 - Burgerlijk Wetboek (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).
2. Bahan Hukum Sekunder : bahan – bahan kepustakaan, jurnal hukum, majalah-majalah hukum dan kamus hukum yang berkaitan dengan permasalahan dalam penulisan ini.
- c. Proses Pengumpulan Bahan Hukum.

Pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan :

1. Mencari dan membaca buku – buku hasil penulisan yang terdahulu yang berkaitan dengan masalah sengketa dalam Kontrak Kerja Konstruksi.
2. Mengidentifikasi dan menganalisa peraturan perundang – undangan yang berlaku dan berhubungan dengan materi penulisan ini.

Bahan hukum ini kemudian dikelompokkan menjadi beberapa kelompok berdasarkan kategori tertentu dan disusun secara berurutan dan disesuaikan dengan pokok masalah yang akan dibahas selanjutnya bahan hukum tersebut diolah dan dianalisa untuk menjawab permasalahan yang diteliti.

d. Pengolahan dan Analisis Bahan Hukum.

Analisa bahan hukum dilakukan dengan cara meneliti dan menganalisa secara kualitatif semua bahan hukum yang diperoleh dari kepustakaan sehingga hasilnya dapat dijadikan pedoman untuk memecahkan masalah yang diajukan. Selanjutnya ditarik kesimpulan secara Deskriptif Analitis.

8. SISTEMATIKA PENULISAN.

Sistematika dalam penulisan skripsi ini terdiri atas empat bab, yang disusun sesuai dengan pola pemikiran dalam usaha pemecahan permasalahannya, yakni :

Bab satu, sebagai bab pendahuluan yang terdiri dari latar belakang masalah, dari latar belakang masalahnya kemudian dirumuskan pokok masalahnya serta penjelasan judul dan alasan pemilihan judul. Kemudian pada bab ini juga dikemukakan tujuan dan manfaat penulisan secara umum dan khusus, dikemukakan juga metode penelitian sebagai pendukung dalam usaha pengumpulan bahan hukum yang diperlukan, antara lain : pendekatan masalah yang digunakan, bahan hukum yang diperlukan, proses pengumpulan bahan hukumnya serta pengolahan dan analisis bahan hukum dan bab ini diakhiri dengan sistematika penulisan.

Bab dua, pada bab ini dikaji tentang kedudukan hukum subkontraktor dalam Kontrak Kerja Konstruksi. Dalam sub babnya yang pertama dibahas tentang eksistensi subkontraktor dalam Kontrak Konstruksi, kemudian di dalam sub kedua membahas tentang penunjukan atau pemilihan pihak subkontraktor, sub

bab ketiga membahas tentang kewenangan penyedia jasa dalam hal penunjukan subkontraktor, sub bab keempat hubungan hukum pihak subkontraktor dengan pihak penyedia jasa dan pengguna jasa dalam Kontrak Kerja Konstruksi, dan sub bab yang terakhir dibahas mengenai hak dan kewajiban penyedia jasa dan subkontraktor dalam kontrak Kerja Konstruksi.

Bab tiga, dibahas tentang bentuk tanggung gugat subkontraktor, yang dalam sub babnya dibahas tentang bentuk-bentuk wanprestasi dalam kontrak kerja konstruksi, sub bab yang kedua berisi pembahasan tentang tanggung gugat Pihak Subkontraktor atas dasar wanprestasi, dan sub bab ketiga tanggung gugat Pihak Subkontraktor atas dasar perbuatan melanggar hukum, kemudian sub bab yang terakhir dibahas tentang bentuk upaya hukum dan penyelesaiannya jika terjadi sengketa.

Bab empat, merupakan bab penutup, berisi kesimpulan yang merupakan rangkuman hasil pembahasan bab-bab terdahulu, dengan demikian dapat pula diajukan saran-saran yang diharapkan berguna sebagai bahan masukan.

BAB II

KEDUDUKAN HUKUM PIHAK SUBKONTRAKTOR DALAM KONTRAK KERJA KONSTRUKSI

1. EKSISTENSI PIHAK SUBKONTRAKTOR DALAM KONTRAK KERJA KONSTRUKSI.

Di dalam praktek seringkali terjadi bahwa setelah ditunjuknya atau dimenangkannya sebuah tender oleh pihak kontraktor atau penyedia jasa, kontraktor tersebut selanjutnya akan menunjuk pihak subkontraktor atau subpenyedia jasa untuk menyelesaikan sebagian pekerjaan yang timbul dari kontrak tersebut. Dan ini memang sudah lazim dilakukan dan diterima dalam praktek. Bentuk Kontrak Konstruksi semacam ini biasanya dikenal dengan nama bentuk konvensional atau umum. Dimana pengguna jasa memberikan pekerjaan atau proyek kepada penyedia jasa utama dan penyedia jasa yang besar memborongkan lagi beberapa bagian pekerjaan konstruksi kepada Penyedia jasa yang lebih kecil atau lebih khusus.⁸ Bentuk Kontrak Konstruksi ini dibedakan berdasarkan aspek pembagian tugas.

Adapun alasan pihak penyedia jasa menunjuk pihak subkontraktor untuk menyelesaikan sebagian atau seluruh dari pekerjaan yang timbul dari suatu kontrak antara lain tetapi tidak terbatas pada :⁹

⁸ Nazarkhan Yasin, Mengenal Kontrak Konstruksi di Indonesia, Buku Pertama Seri Hukum Konstruksi, PT. Gramedia Pustaka utama, Jakarta, 2003. h. 55.

⁹ Munir Fuady, Kontrak Pemborongan Mega Proyek, Cet. II, Citra Adhya Bakti, Bandung, 2002, h. 187.

1. Ketidakmungkinan pelaksanaan semua pekerjaan oleh pihak penyedia jasa.

Ketidakmungkinan ini dapat terjadi karena besarnya proyek yang akan diselesaikan sedangkan pihak kontraktor sendiri mengalami :

- keterbatasan *man power*
- keterbatasan *expertise*
- keterbatasan dana
- keterbatasan peralatan

2. Seringkali terdapat peraturan atau *policy* (kebijakan) yang mengharuskan pihak Penyedia Jasa menggunakan kontraktor lokal atau kontraktor kecil untuk melaksanakan pekerjaan-pekerjaan tertentu yang dalam hal ini bertindak sebagai subkontraktor.

Dalam hal ini biasanya terdapat pada proyek-proyek atau perjanjian pengadaan barang/jasa milik pemerintah karena besarnya biaya diambilkan dari anggaran APBN atau APBD maka pelaksanaan pengadaan barang/jasa atau pemborongan pekerjaan yang disebut konstruksi tersebut, mengacu pada ketentuan Keppres No. 80 Tahun 2003 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Baarang/Jasa Pemerintah yang mengharuskan pihak Penyedia Jasa menggunakan pihak penyedia jasa tingkat golongan ekonomi lemah. sebagaimana tercantum dalam lampiran I Keppres No. 80 Tahun 2003 yang merupakan bagian tak terpisahkan dari Keppres tersebut mengenai pedoman atau tata cara pelaksanaan jasa pemborongan.

3. Bahkan kadang-kadang hukum di Negara setempat yang melaksanakan Kontrak Kerja Konstruksi ini memperbolehkan organisasi tertentu, seperti organisasi dagang tertentu milik pemerintah untuk menjadi pemborong atau ikut menjadi pemborong, dimana organisasi tersebut sama sekali tidak mempunyai kemampuan untuk melakukan sendiri pekerjaan tersebut. Maka dalam hal ini, Penyedia Jasa yang tidak mempunyai kemampuan tersebut akan menunjuk satu atau lebih subkontraktor untuk melaksanakan seluruh pekerjaan tersebut.

Yang dimaksudkan dengan subkontraktor adalah pihak ketiga yang dilibatkan oleh pihak kontraktor utama untuk melaksanakan kewajiban-kewajiban tertentu yang terbit dari kontrak konstruksi antara pihak Penyedia Jasa dengan pihak Pengguna Jasa, pekerjaan mana dilakukan oleh subkontraktor untuk dan atas nama pihak Penyedia Jasa utama.¹⁰

Pihak subkontraktor disebut sebagai pihak ketiga, karena dalam hal ini pihak subkontraktor tidak secara langsung ikut menyetujui atau menandatangani isi Kontrak Kerja Konstruksi yang dibuat antara pihak Penyedia jasa dengan pihak pengguna jasa. Munculnya pihak subkontraktor merupakan inisiatif dari pihak kontraktor untuk melibatkan subkontraktor dalam kontrak kerja konstruksi. Pihak Penyedia jasa mengusulkan kepada pihak Pengguna jasa tentang penggunaan jasa subkontraktor dalam Kontrak Konstruksi.

Didalam peraturan perundangan seperti halnya didalam Undang-undang No. 18 Tahun 1999 tentang jasa konstruksi barulah ada pihak subkontraktor jika kedua

¹⁰ *Ibid.*, h. 187.

belah pihak (pengguna jasa dan penyedia jasa) bersepakat menggunakan pihak subkontraktor dalam Kontrak Konstruksi tersebut. Sebagaimana penjelasan pasal 24 Undang-Undang No. 18 Tahun 1999 tentang perlunya persetujuan dari pihak pengguna jasa bagian pekerjaan yang akan dilaksanakan oleh subkontraktor, maka pihak penyedia jasa wajib untuk mengadakan kesepakatan tentang penggunaan pihak subkontraktor. Dengan adanya klausula penunjukan subkontraktor yang terdapat pada kontrak konstruksi, pihak pengguna jasa berhak mengetahui pekerjaan yang akan dilaksanakan oleh subkontraktor. Adanya suatu hak untuk mengetahui bagian pekerjaan dari penyedia jasa dari pihak pengguna jasa berkaitan dengan jaminan bahwa pekerjaan konstruksi tersebut diselesaikan sebagaimana yang diinginkan.

Dalam praktek, khususnya proyek pemerintah yang biayanya didapat dari APBD ataupun APBN pada dasarnya terdapat kewajiban mengenai penggunaan subkontraktor seperti halnya ketentuan dalam Pasal 7 Perjanjian Kontrak Konstruksi antara Departemen Pendidikan sebagai pihak Pengguna Jasa dan Kebudayaan dengan PT. Sispum Sarana Graha sebagai pihak Penyedia Jasa (kontraktor), meskipun pada dasarnya ketentuan ini tidak mengatur secara tegas tapi hanya memberikan alternatif bagi pihak penyedia jasa jika memang diperlukan dapat menggunakan jasa pihak subkontraktor. Hal ini sejalan dengan ketentuan didalam pasal 24 ayat 1 Undang-Undang jasa konstruksi bahwa pihak penyedia jasa dapat menggunakan jasa dari subpenyedia jasa lain jika memang diperlukan.

Kesepakatan antara pengguna jasa dan penyedia jasa mempunyai peran penting untuk menentukan penggunaan pihak subkontraktor. Mengacu pada ketentuan Pasal 22 huruf (m) PP No. 29 Tahun 2000 jo. Lampiran I, Bab I butir F. k Keputusan Presiden No. 80 Tahun 2003 tentang isi dokumen Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah tentang isi perjanjian konstruksi menyebutkan bahwa “Kontrak Kerja Konstruksi dapat memuat ketentuan tentang sub penyedia jasa atau pemasok bahan dan atau komponen bangunan dan atau peralatan mengenai hal-hal :

- a. Pengusulan oleh penyedia jasa dan pemberian izin oleh pengguna jasa untuk sub penyedia jasa atau pemasok bahan dan atau komponen bangunan atau peralatan;
- b. Tanggung jawab penyedia jasa dalam kaitan penggunaan sub penyedia jasa/pemasok terhadap pemenuhan kontrak kerja konstruksi;
- c. Hak intervensi pengguna jasa dalam hal :
 1. pembayaran penyedia jasa kepada sub penyedia jasa/pemasok terlambat;
 2. sub penyedia jasa/pemasok tidak memenuhi ketentuan Kontrak Kerja Konstruksi.”

2. PENUNJUKAN ATAU PEMILIHAN PIHAK SUBKONTRAKTOR

Pihak subkontraktor atau pihak subpenyedia jasa umumnya ditunjuk oleh pihak penyedia jasa utama sendiri, tetapi dapat juga subkontraktor ditunjuk langsung oleh pihak Pengguna jasa dalam hal ini sebaiknya disebutkan dalam

conditions of contract.¹¹ Penunjukan pihak subkontraktor dapat dilakukan sebagai berikut :

- a. Penunjukan sendiri oleh pihak penyedia jasa;
- b. Penunjukan subkontraktor dengan partisipasi pihak pengguna jasa.

Partisipasi pihak Pengguna jasa dalam menentukan pihak subkontraktor dapat dilakukan dengan dua metode sebagai berikut :¹²

- a. Penunjukan pihak subkontraktor oleh pihak pengguna jasa langsung dalam kontrak,
- b. Partisipasi pihak pengguna jasa setelah penandatanganan kontrak, yang dilakukan dengan dua cara sebagai berikut :
 - i) Pemberian hak kepada pihak pengguna jasa untuk memveto nominasi subkontraktor oleh penyedia jasa.
 - ii) Nominasi subkontraktor dilakukan oleh pihak pengguna jasa dan disampaikan kepada pihak penyedia jasa.

Jika si pengguna jasa tidak menghendaki bahwa pekerjaan dilakukan oleh subkontraktor, maka dalam Kontrak Kerja Konstruksi tersebut harus dicantumkan secara tegas adanya klausula “bahwa pekerjaan konstruksi tersebut dilarang untuk diborongkan lebih lanjut kepada subkontraktor.”¹³ Alasan utama pihak pengguna jasa membatasi bahkan melarang pihak penyedia jasa untuk menunjuk subkontraktor misalnya jika memang peraturan perundang-undangan melarang pihak penyedia jasa untuk menunjuk atau menyerahkan pekerjaan tersebut kepada

¹¹ *Ibid.*, hal. 26

¹² *Ibid.*, hal. 191.

¹³ Sri Soedewi Masjuchun Sofwan, Hukum Bangunan, Perjanjian Pemborongan Bangunan Liberty, Yogyakarta, 1982, h. 72.

pihak lain. Seperti halnya dalam Pasal 32 Ayat (4) Keppres No. 80 Tahun 2003 tentang Pedoman Pelaksanaan Barang/Jasa Pemerintah juga menegaskan bahwa :

“Penyedia barang/Jasa dilarang mengalihkan tanggung jawab sebagian pekerjaan utama dengan mensubkontraktorkan kepada pihak lain dengan cara dan alasan apapun, kecuali disubkontraktorkan kepada penyedia barang/jasa spesialis.”

Seperti telah dijelaskan bahwa adakalanya *policy* atau bahkan peraturan di suatu negara atau di suatu daerah mengharuskan pemakaian subkontraktor nasional atau subkontraktor daerah atau subkontraktor tertentu (misal BUMN) atau subkontraktor kecil untuk berpartisipasi dalam proyek yang bersangkutan. Pada dasarnya, proyek-proyek pemerintah yang anggaran biayanya diambilkan dari APBN atau APBD wajib menggunakan sub penyedia jasa dalam hal ini golongan ekonomi lemah yang telah terdaftar sebagaimana ketentuan pada Lampiran I Bab II butir D. 2. e Keppres No. 80 tahun 2003 tentang Pengadaan Barang Jasa dengan biaya yang diambil dari APBN/APBD yang mewajibkan penyedia jasa atau penyedia jasa untuk bekerja sama dengan pihak sub penyedia jasa atau subkontraktor dalam hal ini perusahaan atau rekanan golongan ekonomi lemah.

Yang dimaksud dengan Perusahaan golongan ekonomi lemah adalah Perusahaan yang sebagian besar (50 persen keatas) modal perusahaannya dimiliki oleh golongan ekonomi lemah, sebagian besar oleh dewan komisaris. Direksi perusahaannya terdiri dari golongan ekonomi lemah dengan jumlah modal atau kekayaan bersih perusahaan untuk bidang usaha perdagangan dan jasa dibawah

Rp 100 juta, sedangkan untuk bidang usaha industri dan konstruksi dibawah Rp 400 juta.¹⁴

Pada prinsipnya, pemberian kesempatan kepada rekanan golongan ekonomi lemah sebagaimana dimaksud merupakan langkah yang dilakukan guna untuk membantu dan membimbing pertumbuhan serta meningkatkan kemampuan yang lebih besar bagi golongan ekonomi lemah untuk berpartisipasi dalam proses pembangunan. Dan memberikan peluang bagi subpenyedia jasa yang mempunyai keahlian spesifik melalui mekanisme keterkaitan dengan penyedia jasa. Sebagaimana penjelasan Pasal 24 Ayat (1) Undang-Undang No. 18 Tahun 1999 tentang jasa konstruksi.

Disamping karena alasan perundang-undangan yang telah disebutkan diatas, beberapa alasan lain mengapa pihak pengguna jasa berkepentingan untuk ikut campur dalam menentukan subkontraktor karena alasan-alasan sebagai berikut :¹⁵

1. Penyedia Jasa hanya percaya pada kemampuan pihak penyedia jasa semata-mata.
2. ketersediaan *expertise* yang cukup pada penyedia jasa tertentu.
3. ketersediaan peralatan yang cukup pada penyedia jasa tertentu.

Pada umumnya cara pemilihan subkontraktor menggunakan cara pertama yaitu pemilihannya diserahkan pada pihak penyedia jasa. Pihak pengguna jasa hanya memberikan izin untuk menggunakan pihak subpenyedia jasa dengan membuat kesepakatan dengan pihak penyedia jasa yang dimuat dalam Kontrak Kerja Konstruksi tentang kalusula-klausula yang berkenaan dengan penggunaan

¹⁴ Mariam Darus Badruzaman, Aneka Hukum Bisnis, Alumni, Bandung, 1994, h. 70.

¹⁵ Munir Fuady, Op. Cit., h. 190.

subkontraktor jika memang diperlukan. Sebagaimana diatur dalam Pasal 24 ayat (1) Undang-Undang No. 18 Tahun 1999 telah disebutkan bahwa Penyedia jasa dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi dapat menggunakan subpenyedia jasa yang mempunyai keahlian khusus sesuai dengan masing-masing tahapan pekerjaan konstruksi.

Berkaitan dengan rekanan tingkat golongan ekonomi lemah biasanya penunjukan pihak subkontraktor ini melalui pengadaan langsung atau pemilihan langsung. Yang dimaksud dengan pengadaan langsung adalah pelaksanaan pengadaan barang dan jasa yang dilakukan antar rekanan tingkat golongan ekonomi lemah tanpa melalui pelelangan umum atau pelelangan terbatas.¹⁶ Sebagaimana ketentuan didalam Pasal 17 Ayat (4) Kepres No. 80 Tahun 2003 yang dimaksud dengan pemilihan langsung adalah pengadaan jasa konstruksi tanpa melalui pelelangan umum atau pelelangan terbatas, yang dilakukan dengan membandingkan sekurang-kurangnya 3 (tiga) penyedia jasa dengan melakukan negoisasi baik dari segi teknis maupun segi harga sehingga diperoleh harga yang wajar dan secara teknis dapat dipertanggungjawabkan.

Meski dalam penunjukan ini diserahkan pada penyedia jasa maupun partisipasi dari pihak pengguna jasa, subkontraktor haruslah suatu perusahaan jasa konstruksi seperti halnya penyedia jasa yang telah mempunyai izin usaha sesuai dengan ketentuan pasal 8 Undang-Undang 18 Tahun 1999 dan telah dikualifikasi ataupun diseleksi terlebih dahulu. Menurut Pasal 17 Ayat (2) Undang-Undang No. 18 Tahun 1999 “pelelangan terbatas hanya boleh diikuti oleh penyedia jasa yang

¹⁶ Mariam Darus Badruzaman, Op.,Cit, h. 68.

telah lulus prakualifikasi.” Menurut F.X. Djumialdji dalam bukunya “HUKUM BANGUNAN” penyaringan pemborong/rekanan terdiri atas:¹⁷

1. Kualifikasi yaitu penyaringan pemborongan menurut kemampuannya dalam jangka waktu panjang misalnya 5 (lima) tahun.
2. Prakualifikasi yaitu penyaringan pemborong menurut kemampuannya dalam jangka waktu pendek yaitu kurang dari 5 (lima) tahun.
3. Klasifikasi yaitu penyaringan pemborong menurut spesialisasinya seperti pemborong spesialisasi dalam bidang kelistrikan, bidang Pengadaan Air Minum, bidang perkapalan dan sebagainya.

3. PENUNJUKAN SUBKONTRAKTOR OLEH PENYEDIA JASA UTAMA

Berkaitan dengan keterlibatan pihak subkontraktor dalam Kontrak Kerja Konstruksi yang merupakan inisiatif dari pihak penyedia jasa, maka penyedia jasa dalam hal ini mempunyai kewenangan penuh untuk memutuskan menggunakan subkontraktor atau tidak, serta dalam hal penunjukan subkontraktor. Sesuai dengan Pasal 24 Ayat (1) Undang-Undang No. 18 Tahun 1999 tentang jasa konstruksi yang menyebutkan bahwa pihak penyedia jasa dapat menggunakan subpenyedia jasa lain.

Ketentuan penjelasan Pasal 24 Undang-Undang No. 18 Tahun 1999 tentang jasa konstruksi yang menjelaskan bahwa isi dari perjanjian subkontraktor ini tidak terlepas dari pengawasan pihak pengguna jasa yang menyebutkan bahwa bagian

¹⁷ F. X. Djumialdji, Hukum Bangunan. Dasar-Dasar Hukum Dalam Proyek dan Sumber Daya Manusia, Rineka Cipta, Jakarta, 1996, h. 48

pekerjaan subkontraktor harus mendapat persetujuan dari pengguna jasa berikut cara pemenuhan pembayarannya harus mendapat pengawasan dari pihak pengguna jasa. Didalam perjanjian subkontraktor yang dibuat antara PT. Sispum Sarana Graha dengan CV. Pantomas tidak dinyatakan dengan tegas bahwa pengguna jasa dalam hal ini pihak Departemen Pendidikan dan Kebudayaan dapat melakukan pengawasan dalam hal pembayaran ataupun ikut andil dalam hal menentukan perjanjian. Hini sejalan dengan asas “kebebasan berkontrak” bahwa para pihak diberi kebebasan untuk menentukan isi perjanjian dan isi dari suatu perjanjian mengikat para pihak seperti Undang-Undang. Pengguna jasa pada prinsipnya tidak mempunyai hubungan hukum dengan pihak subkontraktor atau tidak mempunyai andil dalam menentukan isi perjanjian dan menunjuk pihak subkontraktor.

Di dalam praktek, meskipun dalam Penjelasan Pasal 24 Ayat (1) Undang-Undang No. 18 Tahun 1999 tentang jasa konstruksi telah disebutkan bahwa bagian pekerjaan yang dilaksanakan oleh pihak subpenyedia jasa atau subkontraktor harus mendapat persetujuan dari pihak pengguna jasa, tetapi tidak demikian dalam praktek. Jika klausula tentang kewajiban menggunakan pihak subkontraktor tidak dicantumkan secara tegas dalam Kontrak Konstruksi, maka pihak penyedia jasa seringkali melibatkan pihak subkontraktor lain tanpa persetujuan atau kesepakatan dari pihak pengguna jasa. Penyedia jasa seringkali menunjuk subkontraktor secara sepihak. Hal ini bertujuan untuk tetap mempertahankan kualitas dan bonafiditas suatu perusahaan jasa konstruksi.¹⁸

¹⁸ Wawancara dengan Ir. Sunarwadi, Direktur PT. Sispum Sarana Graha, 3 Januari 2004.

Suatu perusahaan jasa konstruksi tidak akan meminta izin kepada pengguna jasa atau pihak pengguna jasa dalam hal penyelesaian konstruksi penyedia jasa atau penyedia jasa yang memerlukan bantuan dari jasa subkontraktor lain. Hal ini dikarenakan jika suatu perusahaan jasa konstruksi ditunjuk sebagai pelaksana atau pemenang dari suatu proyek atau tender, maka perusahaan tersebut telah mendapat kepercayaan dari pengguna jasa bahwa perusahaan konstruksi tersebut mampu melaksanakan proyek atau pekerjaan konstruksi yang diperjanjikan. Hal yang dikhawatirkan oleh pihak penyedia jasa jika memberitahu pihak pengguna jasa tentang penunjukan subkontraktor, maka pihak penyedia jasa tidak akan mendapat nilai lebih, tetapi sebaliknya jika suatu saat terdapat proyek lagi, maka pihak pengguna jasa akan memakai jasa penyedia jasa lain.

4. HUBUNGAN HUKUM PIHAK SUBKONTRAKTOR DENGAN PIHAK PENYEDIA JASA DAN PIHAK PENGGUNA JASA DALAM KONTRAK KERJA KONSTRUKSI

A. Hubungan Hukum Antara Pihak Pengguna Jasa Dengan Pihak Penyedia Jasa

Hubungan antara Pihak Pengguna Jasa dengan Pihak Penyedia jasa diatur sebagai berikut :¹⁹

1. apabila yang memborongkan maupun pemborong keduanya pemerintah, maka hubungan hukumnya disebut hubungan kedinasan.

¹⁹ F.X. Djumialdji, Op. Cit., h. 29.

2. apabila yang memborongkan pihak pemerintah sedangkan pemborong adalah pihak swasta, maka hubungan hukumnya disebut perjanjian pemborongan yang dapat berupa akta dibawah tangan, Surat Perintah Kerja/kontrak.
3. apabila yang memborongkan maupun pemborong keduanya adalah pihak swasta, maka hubungan hukumnya disebut Perjanjian Pemborongan yang dapat berupa akta di bawah tangan, Surat Perintah Kerja, Surat Perjanjian Pemborongan/kontrak.

Pada prinsipnya pengguna jasa hanya mempunyai hubungan hukum dengan pihak penyedia jasa, prinsip ini membawa konsekuensi bahwa pihak penyedia jasa bertanggung jawab kepada pihak pengguna jasa atas tindakan-tindakan subkontraktor hanya sejauh apabila pihak pengguna jasa dapat memintakan tanggung jawab tersebut kepada pihak penyedia jasa seandainya hal tersebut dilakukan sendiri oleh pihak penyedia jasa.²⁰ Demikian juga seandainya dalam kontrak disebutkan bahwa pihak pengguna jasa dapat berhubungan atau mengajukan klaim langsung kepada pihak subkontraktor, maka apabila pihak subkontraktor gagal memenuhi kewajibannya, pihak pengguna jasa dapat mengajukan klaim atas kerugiannya secara langsung kepada pihak subkontraktor.

Salah satu contoh Kontrak Konstruksi, dalam praktek, yaitu Kontrak Konstruksi yang dibuat antara Departemen Pendidikan dan Kebudayaan dengan PT. Sispum Sarana Graha hubungan hukumnya adalah Kontrak Kerja

²⁰ Munir Fuady, Op. Cit., h. 192.

Konstruksi yang dapat berupa akta dibawah tangan. Di dalam hubungan hukum diatur mengenai tanggung jawab para pihak dalam suatu Kontrak Konstruksi. Dalam Kontrak Kerja Konstruksi tersebut pihak Pengguna Jasa hanya mempunyai hubungan hukum dengan kontraktor saja. Hal ini dijelaskan di dalam Pasal 6 Ayat 4 jo. Pasal 7 Ayat (5) Perjanjian antara Departemen Pendidikan dan Kebudayaan dengan PT . Sispum Sarana Graha yang pada klausulnya menegaskan bahwa pihak kedua dalam perjanjian ini (PT. Sispum Sarana Graha) bertanggung jawab atas segala kerugian Pihak Kesatu (Departemen Pendidikan dan Kebudayaan) sebagai akibat perbuatan orang-orang yang diperkerjakan termasuk tanggung jawab dari penggunaan jasa pihak subkontraktor.

B. Hubungan hukum antara Pihak Penyedia Jasa dengan Pihak Subkontraktor

Sebagai pihak yang ditunjuk dan dipilih oleh penyedia jasa, maka subkontraktor hanya mempunyai hubungan hukum dengan pihak penyedia jasa. Prinsip ini sejalan dengan ketentuan di dalam Pasal 1340 BW "*Prinsip Privity Of Contract*" yaitu segala ketentuan yang terdapat di dalam perjanjian berlaku hanya untuk para pihak pembuatnya. Seperti halnya pada perjanjian Subkontraktor antara PT. Sispum Sarana Graha dengan CV. Pantomas, tidak disebutkan secara tegas bahwa Pihak Departemen Pendidikan dan Kebudayaan sebagai Pengguna Jasa mempunyai hubungan langsung dengan CV. Pantomas sebagai pihak subkontraktor. Subkontraktor (CV. Pantomas) hanya mempunyai hubungan hukum dengan PT. Sispum Sarana Graha sebagai

pemberi kerja. Jadi, pada prinsipnya antara pengguna jasa dengan subkontraktor tidak mempunyai hubungan yuridis apapun, kecuali telah ditegaskan dalam Kontrak Konstruksi mengenai hak dan kewajiban antara pihak pengguna jasa dengan subkontraktor.

Model Kontrak Kontrak Konstruksi ini disebut Kontrak Konvensional²¹ atau model Kontrak yang digunakan dalam Kontrak Konstruksi pada umumnya. Di dalam Kontrak Kerja Konstruksi hanya ada satu Kontrak Konstruksi yang dibuat antara pengguna jasa dengan penyedia jasa. Dengan demikian, letak Perjanjian Subkontraktor yang dibuat antara pihak penyedia jasa dengan pihak subkontraktor adalah di luar Kontrak Konstruksi. Akibat hukum dengan berlakunya "*Prinsip Privity Of Contract*" maka pada prinsipnya di dalam Kontrak Konstruksi pihak pengguna jasa hanya terikat dengan pihak penyedia jasa di dalam Kontrak Konstruksi yang dibuat antara pengguna jasa dengan penyedia jasa, sedangkan pihak subkontraktor terikat dengan penyedia jasa di dalam Perjanjian subkontraktor.

Menurut Sri Soedewi Masjchun Sofwan, "pada dasarnya perjanjian antara penyedia jasa dengan subkontraktor di luar Kontrak Konstruksi yang dibuat antara pengguna jasa dengan penyedia jasa, maka menurut hukum tidak ada hubungan hukum antara pengguna jasa dengan subkontraktor."²² Akan tetapi, dalam hal tertentu dapat terjadi bahwa keterlibatan pihak pengguna jasa dalam menunjukan subkontraktor sedemikian jauh, sehingga dirasa adil juga

²¹ Nazarkhan Yasin, Mengenal Kontrak Konstruksi Di Indonesia, Buku Pertama Seri Konstruksi, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2003, h. 51.

²² Sri Soedewi Masjchun Sofwan, Op. Cit., h. 70.

jika hukum memandang bahwa telah terjadi hubungan hukum tertentu antara pihak Pengguna jasa dengan subkontraktor.

Pada kenyataannya seperti telah dijelaskan diatas, campur tangan pihak pengguna jasa dalam penentuan subkontraktor sebenarnya juga ada urgensinya, mengingat sampai batas-batas tertentu memang pihak pengguna jasa berkepentingan dengan ikut campur tersebut. Sebab, tentunya pihak pengguna jasa harus mendapat jaminan bahwa pihak subkontraktor dapat melakukan pekerjaan dengan mutu dan efisiensi seperti yang diharapkan oleh pengguna jasa tersebut.

Kemungkinan bahwa pihak pengguna jasa berhubungan langsung dengan pihak subkontraktor misalnya dengan cara-cara sebagai berikut :

- a. Apabila disebutkan dengan jelas untuk itu dalam kontrak.
- b. Pembayaran kepada subkontraktor dilakukan langsung oleh pihak pengguna jasa.
- c. Jika dalam kontrak ditentukan bahwa pihak pengguna jasa diwajibkan menginformasikan hal-hal tertentu kepada pihak penyedia jasa untuk bekerja sama di antara mereka. Akan tetapi kewajiban tersebut dapat juga dibebankan kepada pihak pengguna jasa untuk memberikan informasi tertentu langsung kepada pihak subkontraktor. Misalnya mengenai keselamatan kerja atau AMDAL.²³

²³ Munir Fuady, Op.Cit., h. 190.

Memang seringkali bahwa komunikasi langsung antara pihak pengguna jasa dengan pihak subkontraktor dianggap jauh lebih bermanfaat karena di satu sisi pihak pengguna jasa ingin mendapat jaminan bahwa proyek yang diberikan dikerjakan oleh subkontraktor yang mempunyai keahlian khusus atau spesialis. Dan di sisi lain, pihak subkontraktor membutuhkan informasi yang sejelas-jelasnya mengenai ketentuan-ketentuan dalam kontrak antara pengguna jasa dengan penyedia jasa karena ketentuan-ketentuan tersebut dibuat sebagai referensi kontrak antara penyedia jasa dengan subkontraktor.

5. HAK DAN KEWAJIBAN PIHAK PENYEDIA JASA DAN SUBKONTRAKTOR DALAM KONTRAK KERJA KONSTRUKSI

Hak dan kewajiban para pihak dalam Kontrak Kerja Konstruksi pada dasarnya sudah diperjanjikan dalam kontrak, dan merupakan kesepakatan yang telah disetujui oleh para pihak. Berkaitan dengan penggunaan subkontraktor dalam Kontrak Kerja Konstruksi, di dalam Undang-Undang 18 Tahun 1999 mengenai Jasa Konstruksi telah diatur mengenai hak dan kewajiban antara Penyedia jasa dan Subpenyedia Jasa. Hak dan kewajiban masing-masing pihak menurut Pasal 24 Undang-Undang No. 18 Tahun 1999 tentang jasa konstruksi jo. Pasal 43 Peraturan Pemerintah No. 29 Tahun 2000 tentang penyelenggaraan jasa konstruksi diatur sebagai berikut :

Hak Penyedia Jasa adalah :

Berhak memperoleh pertanggungjawaban dari subkontraktor atas terjadinya kegagalan bangunan yang disebabkan oleh pihak subpenyedia jasa.

Kewajiban pihak penyedia jasa adalah :

1. Berkewajiban memenuhi hak-hak subpenyedia jasa sebagaimana tercantum dalam Kontrak Kerja Konstruksi antara penyedia jasa dan subpenyedia jasa.
2. Berkewajiban melakukan pembayaran secara tepat waktu.
3. Bertanggung jawab atas bagian pekerjaan pihak subpenyedia jasa kepada pengguna jasa apabila terjadi kerugian yang ditimbulkan oleh pihak subkontraktor.

Hak pihak Subpenyedia Jasa adalah :

Menerima pembayaran secara tepat waktu dari pihak penyedia jasa.

Kewajiban pihak Subpenyedia Jasa adalah :

1. Memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam pasal 8 dan 9 Undang-Undang No. 18 Tahun 1999 tentang jasa konstruksi. Ketentuan tersebut yaitu :
 - a. Memenuhi ketentuan tentang perizinan usaha di bidang jasa konstruksi;
 - b. Memiliki sertifikat, klasifikasi, dan kualifikasi perusahaan jasa konstruksi
2. Memenuhi kewajiban-kewajiban sebagaimana tercantum dalam kontrak yang dibuat antara penyedia jasa dengan subpenyedia jasa.

3. Bertanggung jawab kepada penyedia jasa atas terjadinya kegagalan bangunan yang disebabkan oleh pihak subkontraktor sendiri.

Di dalam praktek, hak dan kewajiban para pihak telah tercantum di dalam klausula-klausula yang telah disepakati dalam perjanjian subkontraktor. Sebagai contoh, di dalam praktek hak dan kewajiban pihak penyedia jasa dan subkontraktor di dalam perjanjian Subkontraktor antara PT. Sispum Sarana Graha dengan CV. Pantomas adalah :

Hak Pihak Penyedia Jasa antara lain :

1. Mengubah sebagian isi Perjanjian Subkontraktor tanpa mengubah lingkup kerja yang telah diperjanjikan atas kesepakatan dengan subpenyedia jasa.
2. Menghentikan pekerjaan secara sementara apabila subpenyedia jasa bekerja tidak sesuai ketentuan dalam Perjanjian Subkontraktor.
3. Menghentikan pekerjaan secara permanen dengan cara pemutusan kontrak apabila subpenyedia jasa tidak mampu memenuhi ketentuan Perjanjian Subkontraktor.
4. Mengganti tenaga subpenyedia jasa karena tidak mampu melaksanakan pekerjaan.
5. Dibebaskan dari kerugian atau klaim dari pihak ketiga apabila terjadi kerugian dari pihak ketiga akibat kelalaian pihak subpenyedia jasa.

Kewajiban Pihak Penyedia Jasa antara lain :

1. Memberikan uraian, rincian pekerjaan yang akan diserahkan pada pihak subkontraktor secara jelas.

2. Melaksanakan pembayaran secara tepat waktu kepada subpenyedia jasa sesuai kesepakatan yang telah disepakati dalam kontrak kerja.
3. Memenuhi pembayaran kompensasi atas kelalaian atau kealahan Pengguna jasa.

Hak Subpenyedia Jasa antara lain :

1. Mengajukan usul pada penyedia jasa mengenai perubahan atau sebagian isi Kontrak Konstruksi.
2. Mendapatkan kompensasi atas kerugian yang timbul akibat perubahan isi Kontrak konstruksi yang diperintahkan Penyedia jasa.
3. Menerima pemenuhan pembayaran dari pihak penyedia jasa secara tepat waktu sebagaimana ketentuan dalam penjelasan Pasal 24 Ayat (3) Undang-Undang No. 18 Tahun 1999 tentang Jasa konstruksi.

Mengenai pemenuhan pembayaran ini, dilihat dari klausula yang terdapat pada Pasal 5 Perjanjian Subkontraktor antara PT. Sispum Sarana Graha dengan CV. Pantomas prinsip yang berlaku adalah *Prinsip "Privity of contract"*, dimana menurut prinsip ini para pihak hanya terikat dengan pihak lain yang terikat dalam kontrak tersebut.²⁴ Sebagaimana ketentuan dari Pasal 1340 BW yang menegaskan bahwa suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Maka berdasarkan ketentuan tersebut pihak subkontraktor hanya terikat dengan pihak penyedia jasa sebagaimana hubungan hukum yang terjadi antara keduanya. Dengan demikian, menurut prinsip ini pada masa setelah dilakukan pekerjaan maka pihak penyedia jasa harus membayar kepada pihak subkontraktor tanpa

²⁴ Munir Fuady, Op., Cit. h. 194.

mensyaratkan apakah pihak pengguna jasa telah membayar pekerjaan tersebut kepada pihak penyedia jasa.

Kewajiban Pihak Subpenyedia Jasa antara lain :

1. Melaksanakan bagian pekerjaan yang diberikan oleh penyedia jasa kepadanya sesuai dengan kontrak, rencana kerja, dan syarat-syarat yang telah ditetapkan dalam bestek. Bestek disini adalah uraian tentang pekerjaan bangunan yang disertai dengan gambar-gambar dan syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk pelaksanaan pekerjaan konstruksi tersebut.²⁵ Sebagaimana ketentuan dalam Pasal 24 Ayat (4) Undang-Undang No. 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi.
2. Memenuhi ketentuan pertanggungan, membayar denda atau ganti rugi sesuai yang dipersyaratkan dalam Kontrak Kerja Konstruksi.

Mengenai hak dan kewajiban subkontraktor, Sri Soedewi Masjchun Sofwan berpendapat bahwa disamping perjanjian induk antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam Kontrak Kerja Konstruksi, dalam hal adanya perjanjian subkontraktor yang dibuat antara penyedia jasa dan subkontraktor dapat disimpulkan adanya hak dan kewajiban serta syarat-syarat yang berlaku bagi para pihak :²⁶

1. pengguna jasa berhak untuk memperlakukan subkontraktor dalam pemenuhan kewajiban dan konsep yang sama seperti penyedia jasa. Yaitu dalam hal pekerjaan yang tidak dapat dilakukan oleh penyedia jasa, subkontraktor juga dianggap tidak dapat melakukannya. Jika penyedia jasa mengenai sesuatu hal dianggap tidak kompeten untuk melakukannya,

²⁵ Sri Soedewi Masjchun Sofwan, Op. Cit., h. 10.

²⁶ Ibid., hal. 71.

maka subkontraktor juga dianggap tidak kompeten untuk melakukan pekerjaan tersebut. Memang dalam praktek tidak selalu demikian, pihak penyedia jasa biasanya meminta bantuan kepada subkontraktor untuk bagian yang menurut dia tidak bisa diselesaikannya. Hak ini berlaku jika pihak pengguna jasa ikut andil dalam penentuan pihak subkontraktor karena pihak pengguna jasa ingin mendapatkan jaminan bahwa proyek dapat terlaksana sebagaimana yang diinginkannya. Jika penyedia jasa yang ditunjuk tidak dapat menyelesaikan pekerjaannya maka subkontraktor dinilai juga tidak dapat menyelesaikannya.

2. adanya keinginan dari penyedia jasa untuk memperlakukan syarat-syarat dari perjanjian induk kepada subkontraktor, yang berarti mengalihkan beban yang diwajibkan oleh pengguna jasa yang semula berlaku bagi penyedia jasa menjadi berlaku juga bagi subkontraktor. Dengan mengalihkan beban ini tidak berarti tanggung jawab juga beralih secara otomatis kepada pihak subkontraktor, pihak subkontraktor hanya mempertanggungjawabkan pekerjaannya kepada penyedia jasa yang telah menyerahi sebagian pekerjaan yang harus diselesaikannya. Pengalihan beban ini hanya sebatas sebagian pekerjaan, tanggung jawab terhadap atas bagian pekerjaan subkontraktor kepada pengguna jasa tetap berada pada penyedia jasa. Maka jika terjadi ketidakterlaksanaan kontrak, penyedia jasa tetap bertanggung jawab kepada pengguna jasa.

3. subkontraktor berhak untuk melaksanakan pekerjaan sesuai dengan perjanjian yang dibuatnya dengan penyedia jasa, menurut syarat-syarat yang berlaku bagi perusahaan.
4. dalam hal pembayaran yang tertuju pada subkontraktor, pembayaran tersebut tidak bergantung pada adanya pembayaran pada penyedia jasa. Subkontraktor menerima pembayaran dari penyedia jasa dan tidak mengharapkan pembayaran dari pengguna jasa. Pengguna jasa akan membayarkan langsung pada penyedia jasa, kecuali jika ditentukan sebaliknya dalam perjanjian.

Dalam perjanjian yang dilakukan dengan pihak pemerintah sebagai pengguna jasa, pelaksanaan pekerjaan konstruksi merupakan pekerjaan rumit yang harus dilakukan dengan hati-hati karena menyangkut kepentingan umum. Karena itu, si penyedia jasa harus dengan jelas memberitahukan apa yang dikehendaki mengenai bangunan atau proyek yang dimaksud kepada subkontraktor sehingga subkontraktor dapat bekerja dengan baik sesuai kontrak yang dibuat.

Tidak dapat dipungkiri didalam Kontrak Kerja Konstruksi terdapat adanya penambahan dan pengurangan pekerjaan setelah kontrak disepakati. Seperti halnya didalam ketentuan Pasal 6 Perjanjian Subkontraktor antara PT. Sispum Sarana Graha dengan CV. Pantomas. Apabila terjadi penambahan harga kontrak diluar rencana yang disusun, maka menurut pasal 1601 BW hanya mungkin terjadi bila memenuhi dua persyaratan, yaitu bahwa perubahan-perubahan atau penambahan-penambahan yang dimaksud telah disetujui oleh pengguna jasa secara tertulis dan harganya telah disepakati oleh para pihak. Karena hal ini dapat

mempengaruhi harga dari konstruksi yang telah disepakati oleh pengguna jasa dengan penyedia jasa.

Tentang penyimpangan dan penambahan dari bestek, Sri Soedewi Masjchun Sofwan berpendapat :²⁷

“Jika penyimpangan dari bestek menyebabkan penambahan pekerjaan (*meer werk*), maka pemborong atau penyedia jasa berkewajiban melaksanakan penambahan pekerjaan tersebut, kecuali jika penambahan itu menyebabkan penambahan harga borongan lebih dari 10%. Jika pemborong menyetujui penambahan pekerjaan yang melebihi 10% dari harga borongan, maka dia harus memberikan persyaratan secara tertulis dalam jangka waktu tertentu dan mengemukakan syarat-syarat yang dikehendaki pemborong. Jika menyimpang dari rencana pekerjaan mengakibatkan pengurangan pekerjaan (*minder werk*), maka pemborong berkewajiban untuk menerimanya dan memperhitungkan kekurangan tersebut dengan harga yang termuat dalam bestek.”

Dalam Undang-Undang No. 18 Tahun 1999 tentang jasa konstruksi tidak mengatur tentang adanya penambahan dan pengurangan pekerjaan. Ketentuan tentang penambahan dan pengurangan pekerjaan ini diatur lebih lanjut dalam Keppres No. 80 Tahun 2003 tentang Pedoman Pelaksanaan Barang/Jasa Pemerintah. Ketentuan Pasal 34 Keppres No. 80 Tahun 2003 tentang perubahan kontrak menegaskan bahwa :

“perubahan kontrak dilaksanakan sesuai kesepakatan pengguna jasa dan penyedia jasa (para pihak) apabila terjadi perubahan lingkup pekerjaan, metode kerja, atau waktu pelaksanaan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.”

Hal ini berkaitan dengan kebebasan para pihak untuk menentukan isi Kontrak Konstruksi dengan syarat tidak menyimpang dari peraturan tentang jasa konstruksi. jika ditentukan hal ini membawa konsekuensi penambahan hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak.

²⁷ *Ibid.*, hal. 80.

Selain hak subkontraktor yang disebutkan diatas, salah satu hak yang juga dimiliki oleh pihak subkontraktor dalam Kontrak Konstruksi adalah mendapatkan upah atau pelunasan terlebih dahulu dari penyedia jasa sebelum pekerjaan atau proyek diserahkan kepada pihak penyedia jasa. Jika prestasi tersebut tidak dilaksanakan maka, pihak subkontraktor mempunyai hak retensi. Dalam Undang-Undang No. 18 Tahun 1999 tentang jasa konstruksi tidak mengatur tentang prinsip ini, prinsip ini merupakan prinsip yuridis yang berlaku secara eksplisit mengenai kontrak pemborongan yang terdapat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dijelaskan dalam pasal 1616 BW, bahwa :

“ jika para pekerja menguasai sesuatu barang kepunyaan orang lain untuk membuat sesuatu pekerjaan atas barang tersebut, maka kepada pekerja tersebut diberikan hak retensi.”

Maksudnya adalah bahwa para pekerja tersebut mempunyai hak untuk menahan barang/proyek tersebut dalam kekuasaannya, selama ongkos pembuatan pekerjaan atas barang tersebut belum dibayar lunas. Yang dimaksud para pekerja dalam hal ini ialah penyedia jasa dan subkontraktor.

Berkaitan dengan hak retensi atau prinsip retensi kepemilikan ini Munir Fuady, berpendapat :²⁸

“Prinsip retensi kepemilikan ini adalah salah satu prinsip yang membela kepentingan pihak kontraktor dan subkontraktor. Prinsip ini mengajarkan bahwa title kepemilikan dari materials pada gedung/proyek tersebut belum beralih dari subkontraktor ke kontraktor utama atau dari kontraktor kepada bouwheer sebagai pengguna jasa sebelum dilakukan pembayaran oleh pihak bouwheer kepada pihak kontraktor, atau oleh pihak kontraktor kepada pihak subkontraktor.”

²⁸ Munir Fuady, Op. Cit., h. 194.

Menyikapi hubungan hukum antara subkontraktor dengan penyedia jasa maka subkontraktor memiliki hak retensi untuk menahan bangunan atau proyek sebelum ongkos atau harga pekerjaan belum dilunasi oleh pihak penyedia jasa. Pengertian hak retensi ini haruslah dibedakan dengan jaminan hutang. Sebab, dalam hak retensi ini pihak yang mempunyai hak retensi tersebut hanya dapat “menahan” barang yang bersangkutan, dalam arti mempertahankan barang tersebut sehingga tetap berada dalam kekuasaannya. Dia tidak mempunyai wewenang untuk mengeksekusi. Jadi barang tersebut tidak dapat dijual, dimiliki, atau dinikmati hasilnya.

BAB III

TANGGUNG GUGAT SUBKONTRAKTOR

1. BENTUK-BENTUK WANPRESTASI DALAM KONTRAK KERJA KONSTRUKSI.

Sebagaimana perikatan pada umumnya, subyek-subyek dalam suatu perikatan itu terdiri dari pihak kreditur dan pihak debitur. Pihak kreditur merupakan pihak yang berhak atas pemenuhan prestasi, sedang pihak debitur adalah pihak yang berkewajiban untuk memenuhi tuntutan prestasi dari pihak kreditur. Di dalam perikatan timbal balik, para pihak sama-sama mempunyai hak dan kewajiban atas prestasi. Menurut pasal 1234 BW isi suatu perjanjian meliputi :

- a. Memberikan sesuatu,
- b. Berbuat sesuatu,
- c. Tidak melakukan sesuatu.

Kontrak Konstruksi atau perjanjian pemborongan pekerjaan termasuk perjanjian yang bentuk prestasinya adalah untuk berbuat sesuatu, sebagaimana penjelasan di dalam buku ketiga bab tujuh A BW, tentang perjanjian untuk melakukan pekerjaan. Di dalam pengertiannya sebagaimana tercantum didalam pasal 1601 b BW, perjanjian pemborongan adalah perjanjian dimana pihak penyedia jasa mengikatkan diri untuk menyelenggarakan suatu pekerjaan bagi

pihak pengguna jasa dengan menerima suatu harga yang tertentu.²⁹ Begitupun halnya dengan perjanjian subkontraktor yang dibuat antara pihak penyedia jasa dengan subkontraktor. Dalam perjanjian ini, pihak subkontraktor mengikatkan diri untuk melaksanakan pekerjaan dengan membuat penawaran harga yang kemudian disetujui oleh pihak penyedia jasa untuk membuat suatu perjanjian kerja.

Dalam praktek, pelaksanaan perjanjian subkontraktor masih sering terjadi adanya ketidaklaksanaan atau tidak terselesainya suatu kontrak yang telah disepakati. Ketidaklaksanaan kontrak dapat disebabkan oleh berbagai faktor, diantaranya adalah faktor manusia maupun karena keadaan *Overmacht*.

Overmacht atau *Force majeure* adalah suatu keadaan diluar kekuasaan manusia yang mengakibatkan salah satu pihak dalam perjanjian tidak dapat memenuhi prestasinya.³⁰ Bentuk-bentuk *Overmacht* dibedakan menjadi dua yaitu exemption dan hardship.³¹ Exemption dimaksudkan setiap keadaan darurat baik untuk sementara atau permanen. Apabila bersifat permanen, maka akan mengakibatkan kontrak harus diputuskan tanpa kewajiban ganti rugi. Tapi bila hanya bersifat sementara, maka para pihak dapat meneruskan kewajibannya setelah peristiwa tak terduga tersebut berakhir, dan tetap tanpa ganti rugi.

Sedangkan hardship maksudnya adalah bahwa peristiwa yang terjadi tidak sampai mencegah pelaksanaan kewajiban baik untuk sementara atau selamanya tetapi peristiwa tersebut menyebabkan salah satu pihak kesulitan atau memerlukan biaya tambahan yang besar. Sehingga konsekuensinya adalah kontrak harus

²⁹ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Edisi Revisi, Cet. XXX, Pradnya Paramitha, Jakarta, 1999, hal. 391.

³⁰ F.X. Djumiadji, *Hukum Bangunan*, PT. Rineka Cipta, Jakarta, 1996, hal. 17.

³¹ Munir Fuady, *Kontrak Pemborongan Mega Proyek*, Cet. I, Citra Adhya Bakti, Bandung, 1998, h. 220.

dinegosiasikan kembali. Dengan adanya *Overmacht*, maka akibat yang timbul ialah :³²

- a. Kreditur tidak dapat meminta pemenuhan prestasi;
- b. Debitur tidak dapat dinyatakan lalai dan oleh karenanya debitur tidak dapat untuk mengganti kerugian;
- c. Risiko tidak beralih kepada debitur.

Tentang *Overmacht* atau keadaan memaksa ini, dalam pasal 1245 BW dijelaskan bahwa “tidaklah biaya rugi dan bunga, harus digantinya, apabila lantaran keadaan memaksa atau lantaran suatu kejadian tak disengaja siberutang berhalangan memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau lantaran hal-hal yang sama telah melakukan perbuatan yang terlarang.” Dengan demikian unsur-unsur *Overmacht* adalah :

- Ada peristiwa yang menghalangi, prestasi debitur yang diterima sebagai halangan yang dapat membenarkan debitur untuk tidak berprestasi atau tidak berprestasi sebagaimana mestinya.
- Tidak ada unsur kesalahan pada debitur atas timbulnya peristiwa halangan itu.
- Tidak dapat diduga sebelumnya oleh debitur.

Begitu juga halnya dengan peristiwa tak terduga yang mengakibatkan kegagalan bangunan atau proyek dalam Kontrak Konstruksi, kerugian yang diderita kreditur tidak dapat dimintakan ganti rugi kepada debitur. Menurut Pasal 1 angka 6 Undang-Undang No. 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi, Kegagalan Bangunan adalah keadaan bangunan, yang telah diserahterimakan oleh

³² Hartono Hadi Soeprapto, Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan, Liberty, Yogyakarta, 1948, hal. 46.

Penyedia Jasa kepada Pengguna Jasa menjadi tidak berfungsi baik secara keseluruhan maupun sebagian dan tidak sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Kontrak Kerja Konstruksi atau pemanfaatannya yang menyimpang sebagai akibat kesalahan penyedia jasa dan pengguna jasa. Kegagalan bangunan yang disebabkan oleh *overmacht* harus dapat dibuktikan dan memenuhi unsur-unsur dari *Overmacht*.

Dalam hal Perjanjian Induk atau perjanjian yang dibuat antara Pengguna Jasa dengan Penyedia Jasa tanggung jawab tetap ada pada pihak pengguna jasa, tetapi dalam hal Perjanjian Subkontraktor yang dibuat antara penyedia jasa dengan subkontraktor tanggung jawab ada pada penyedia jasa sebagai pemberi tugas atau pekerjaan.

Faktor yang berasal dari para pihak seperti terjadinya kegagalan bangunan atau cacat sebagai akibat dari kelalaian pengguna jasa dalam merawat bangunan tersebut, telah diatur di dalam pasal 25 Undang-Undang No. 18 Tahun 1999 juncto Pasal 45 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 29 Tahun 2000. Di dalam Pasal 25 ayat (1) Undang-Undang No. 18 Tahun 2000 tentang jasa konstruksi dijelaskan bahwa Pengguna Jasa dan penyedia jasa bertanggung jawab atas kegagalan bangunan. Besarnya tanggung jawab ditentukan oleh kesalahan yang dilakukan masing-masing pihak, tidak terkecuali pihak subkontraktor apabila terkait dengan Kontrak Kerja Konstruksi jika akibat dari kesalahannya menyebabkan kegagalan bangunan sebagaimana ketentuan dari Pasal 43 PP No. 29 Tahun 2000.

Pada umumnya, ketentuan mengenai kegagalan bangunan ini telah dicantumkan dalam Kontrak Konstruksi yang bersangkutan, baik pada Kontrak

Kerja Konstruksi utama maupun dalam perjanjian subkontraktor. Di dalam Kontrak Konstruksi yang dibuat antara PT. Sispum Sarana Graha dengan Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, kegagalan bangunan ini tidak diatur secara tegas. Tanggung gugat atas terjadinya kegagalan bangunan diatur secara implisit di dalam Pasal 10 ayat 1 mengenai Masa Pemeliharaan. Di dalam Pasal 10 Ayat (1) tersebut ditegaskan bahwa “dalam masa pemeliharaan pihak kedua diwajibkan dengan segera mengadakan perbaikan atau pembetulan segala kekurangan dan cacat-cacat sehingga memuaskan pihak kesatu.” Maksud dari arti kata “memuaskan” disini adalah perbaikan tersebut sesuai dengan apa yang diinginkan oleh pihak kesatu sebagaimana bestek yang telah disepakati di dalam kontrak. Pihak Kedua dalam hal ini Subkontraktor bertanggung jawab apabila terjadi kegagalan bangunan atau ketidaksempurnaan dalam konstruksi.

Selanjutnya faktor lain yang mengakibatkan ketidakterlaksanaan kontrak adalah adanya keadaan wanprestasi. Wanprestasi terjadi apabila ada salah satu pihak dalam perjanjian gagal dalam memenuhi prestasi karena kesalahannya (kesengajaan/kelalaian).³³ Kegagalan melakukan prestasi dapat berupa keterlambatan ataupun ketidakcocokan dengan kontrak. Untuk adanya kesalahan harus dipenuhi syarat-syarat :

- a. Perbuatan yang dilakukan harus dapat dihindarkan;
- b. Perbuatan tersebut dapat dipersalahkan kepada si pembuat, yaitu bahwa ia dapat menduga tentang akibatnya.³⁴

³³ *Ibid.*, hal. 17.

³⁴ R. Setiawan, Pokok-pokok Hukum Perikatan, Cet. I, Putra Abardin, Bandung, 1977, hal. 17.

Seperti perikatan pada umumnya, dalam Kontrak Kerja Konstruksi terdapat tiga macam bentuk wanprestasi yaitu :

- a. Debitur sama sekali tidak berprestasi;
 - b. Debitur berprestasi tetapi tidak sebagaimana mestinya;
 - c. Debitur terlambat berprestasi.
- ad. a. Debitur sama sekali tidak berprestasi.

Hal tersebut dapat disebabkan, karena debitur memang sengaja tidak mau berprestasi atau bisa juga disebabkan karena memang debitur secara obyektif tidak mungkin berprestasi lagi atau secara subyektif tidak ada gunanya lagi untuk berprestasi. Misalnya subkontraktor diberikan suatu proyek atau pekerjaan oleh penyedia jasa untuk diselesaikan, tetapi pihak subkontraktor tidak pernah melaksanakan proyek tersebut.

- ad. b. Debitur tidak berprestasi sebagaimana mestinya.

Dalam hal ini debitur memang telah memberikan prestasinya tetapi pada kenyataannya, prestasi yang dilakukan tidak sesuai dengan yang diperjanjikan. Contohnya dalam perjanjian subkontraktor antara pihak penyedia jasa dengan pihak subkontraktor telah menyepakati pekerjaan atau bagian bangunan yang harus diselesaikan subkontraktor, tetapi pada kenyataannya bangunan yang dikerjakan oleh pihak subkontraktor tidak sesuai dengan bestek / konstruksi yang telah diperjanjikan sehingga mengurangi kualitas dari bangunan.

ad. c. Debitur terlambat berprestasi.

Disini debitur berprestasi, tetapi terlambat dalam hal pemenuhan prestasinya. Debitur digolongkan dalam terlambat memenuhi prestasi jika dalam kesepakatan bahwa dengan terlambatnya pemenuhan prestasi, debitur telah dianggap ingkar janji. Maka penentuan waktu disini merupakan *verval termijn*. Contohnya dalam hal penyelesaian pekerjaan oleh pihak subkontraktor, pihak subkontraktor secara teknis telah menyelesaikan sebuah bangunan dalam waktu yang ditentukan, tetapi setelah diteliti masih ada bagian bangunan yang perlu diselesaikan sehingga hasil akhir proyek bangunan tersebut mundur dari jangka waktu yang telah disepakati.

Dalam Kontrak Kerja Konstruksi, subkontraktor hanya bertanggung gugat kepada pihak penyedia jasa hanya sebatas dari kesalahan pihak subkontraktor yang mengakibatkan kerugian pihak penyedia jasa ataupun ketidakterlaksanaan perjanjian subkontraktor yang dibuat antara Pihak penyedia jasa dan Pihak subkontraktor. Hal ini sesuai dengan ketentuan di dalam Pasal 1340 BW yang menyatakan bahwa suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya. Perjanjian Subkontraktor hanya mengatur hubungan hukum antara pihak Subkontraktor dengan pihak penyedia jasa utama, dengan kata lain bahwa kedua belah pihak terikat dalam perjanjian subkontraktor. Maka Pihak Subkontraktor tidak mempunyai hubungan hukum dengan pihak pengguna jasa. Pihak subkontraktor hanya mempunyai hubungan hukum dengan pihak penyedia jasa.

Dalam kontrak konstruksi ini, pihak penyedia jasa berada di antara pihak pengguna jasa dan pihak subkontraktor. Dalam hal tertentu jika telah diperjanjikan dalam Kontrak Konstruksi dimungkinkan bahwa pihak pengguna jasa mengajukan klaim atau tuntutan atas kerugian yang ditimbulkan oleh pihak subkontraktor pada pihak subkontraktor, tetapi pengajuan tuntutan tersebut harus melalui pihak penyedia jasa.

2. TANGGUNG GUGAT PIHAK SUBKONTRAKTOR ATAS DASAR WANPRESTASI.

Karena pemenuhan prestasi dalam Kontrak Konstruksi membutuhkan waktu relatif lama dan banyaknya para pihak yang terlibat dalam kontrak tersebut dengan prestasi yang berbeda-beda dari satu tahap ke tahap berikutnya, seringkali para pihak dalam pemenuhan prestasinya mengalami keterlambatan, ketidakcocokan, atau gagal dalam melakukan prestasinya seperti yang telah diperjanjikan dalam kontrak.

Untuk menyatakan seseorang telah wanprestasi diperlukan adanya surat teguran/peringatan (somasi) yang merupakan syarat formil wanprestasi sebagaimana diatur didalam pasal 1238 BW yaitu :

“ si berutang adalah lalai, bila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri jika ini menetapkan bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.”

Kalau kreditur menuntut agar ia memenuhi kewajiban prestasinya, maka kreditur menuntut debitur berdasarkan perikatan yang ada diantara mereka. Karena dasar tuntutan adalah perikatan yang memang sudah ada diantara

mereka, maka untuk menuntut pemenuhan perikatan tidak perlu dengan adanya suatu somasi. Bahkan sekarang pihak pengadilan berpendapat bahwa gugatan dapat dianggap sebagai suatu somasi.³⁵ Dalam situasi tertentu penetapan lalai atau suatu somasi tidak diperlukan, yaitu dalam hal :

1. Untuk pemenuhan berlaku tenggang waktu yang fatal;
2. Debitur menolak pemenuhan;
3. Debitur mengakui kelalaiannya;
4. Pemenuhan Prestasi tidak mungkin;
5. Pemenuhan tidak lagi berarti (*zinloos*);
6. Debitur melakukan prestasi tidak sebagaimana mestinya.³⁶

Dalam perjanjian subkontraktor yang dibuat antara penyedia jasa dengan subkontraktor, kreditur adalah pihak penyedia jasa sedangkan debitur adalah subpenyedia jasa atau subkontraktor. Berbeda halnya dengan perjanjian induknya yaitu Kontrak Konstruksi yang dibuat antara pengguna jasa sebagai kreditur dengan kontraktor sebagai debitur. Berkaitan dengan perjanjian subkontraktor yang dibuat antara pihak penyedia jasa dengan subkontraktor, jika debitur (subkontraktor) tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam kontrak subkontraktor, maka dapat diperjanjikan adanya penerapan *Penalty Clause* untuk setiap hari keterlambatan atau pemberian waktu, yaitu jika dalam masa perpanjangan waktu tersebut pihak subkontraktor belum melaksanakan kewajibannya maka penyedia jasa dapat diberi hak terminasi (pemutusan) kontrak.

³⁵ J. Satrio, *Hukum Perikatan (Perikatan Pada Umumnya)*, Alumni, Bandung, 1993, hal. 133.

³⁶ J. H. Nieuwenhuis, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Terjemahan Djasadin Saragih, hal. 68.

Terminasi kontrak (*Contract Termination*) adalah pemutusan kontrak secara sepihak oleh salah satu pihak jika salah satu pihak tidak melaksanakan kewajiban dan mengakibatkan ketidakterlaksanaan kontrak. Seperti halnya ketentuan dalam Perjanjian Subkontraktor antara PT. Sispum Sarana Graha dengan CV. Pantomas Pasal 10 mengenai Pembatalan perjanjian/kontrak. Terminasi atau pemutusan kontrak merupakan tindakan terakhir yang dilakukan atau seringkali disebut sebagai "*the last resort*".³⁷

Seperti bentuk-bentuk wanprestasi pada umumnya, dalam ketentuan Pasal 10 Perjanjian Subkontraktor yang dibuat antara PT. Sispum Sarana Graha dengan CV. Pantomas, pihak Subkontraktor dianggap telah melakukan wanprestasi dan penyedia jasa mempunyai hak untuk memutuskan perjanjian secara sepihak apabila subkontraktor :

1. Menyerahkan dan atau memborongkan seluruh pekerjaan kepada pihak ketiga;
2. Dalam waktu 7 hari berturut-turut tidak melanjutkan pekerjaan pemborongan;
3. Secara langsung atau tidak langsung dengan sengaja memperlambat penyelesaian pekerjaan pemborongan.
4. Memberikan keterangan tidak benar yang dapat merugikan pihak kontraktor sesuai dengan pekerjaan pemborongan ini;
5. Pihak subkontraktor melaksanakan pekerjaan pemborongan ini tidak sesuai dengan jadwal waktu yang disetujui pihak penyedia jasa.

³⁷ Munir Fuady Op., Cit. hal. 203.

Pemutusan perjanjian oleh penyedia jasa secara sepihak tersebut diatas, secara implisit diikuti dengan pengenyampingan pasal 1266 BW. Hal ini ditegaskan pada Pasal 10 Ayat (2) Perjanjian subkontraktor tersebut, yang di dalam ketentuannya menyebutkan bahwa apabila terjadi pemutusan pekerjaan secara sepihak, Pihak Kesatu berhak menunjuk pemborong lain untuk menyelesaikan dan selisih biaya ditanggung oleh Pihak Kedua. Di dalam pengertiannya bahwa syarat pembatalan atau pemutusan perjanjian ini tidak perlu dimintakan pada Hakim (Pengadilan).

Jika terjadi hal-hal sebagaimana disebutkan dalam perjanjian tersebut diatas, maka subkontraktor dianggap telah mengingkari perjanjian yang telah disepakati sebelumnya antara pihak subkontraktor dengan pihak penyedia jasa. Akibat adanya wanprestasi yang dilakukan oleh pihak subkontraktor tersebut, pihak penyedia jasa dapat menuntut kepada subkontraktor :

1. Membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau dengan nama lain ganti rugi;
2. Pembatalan perjanjian;
3. Peralihan risiko;
4. Membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan di depan hakim.³⁸

Jika terjadi wanprestasi dalam perjanjian subkontraktor, maka penyedia jasa lebih dahulu memberikan teguran atau yang biasa disebut dengan somasi agar debitur atau subkontraktor memenuhi kewajibannya sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam jangka waktu yang layak. Jika setelah ada teguran, pihak

³⁸ Prof. Subekti, Hukum Perjanjian, Cet. XII, Jakarta, 1990, hal. 45.

subkontraktor tetap mengabaikan peringatan tersebut, maka subkontraktor telah dianggap wanprestasi. Pada prinsipnya, wanprestasi mewajibkan penggantian kerugian. Pengertian ganti rugi dapat diperinci dalam tiga unsur, yaitu :

1. **Biaya**; yang dimaksudkan dengan biaya adalah *segala pengeluaran atau perongkosan yang nyata-nyata sudah dikeluarkan oleh satu pihak.*
2. **Rugi**; yang dimaksud dengan istilah rugi adalah *kerugian karena kerusakan barang-barang yang digunakan dalam konstruksi yang diakibatkan kelalaian salah satu pihak.*
3. **Bunga**; yang dimaksudkan dengan bunga adalah *kerugian yang berupa kehilangan keuntungan, yang sudah dibayangkan atau dihitung oleh kreditur.*³⁹

Besarnya ganti rugi adalah sebesar kerugian yang diderita oleh penyedia jasa. Namun dalam pasal 1249 BW memberikan perkecualian, yaitu kecuali antara para pihak telah ada kesepakatan mengenai besarnya ganti rugi yang harus dibayar jika pihak subkontraktor wanprestasi. Dalam hal demikian, besarnya ganti kerugian yang harus diberikan adalah sebesar jumlah sebagaimana yang telah diperjanjikan terlepas dari berapa jumlah kerugian yang sebenarnya diderita oleh penyedia jasa atau menurut pasal 1249 BW “ tidak boleh diberikan suatu jumlah yang lebih maupun kurang daripada jumlah itu.”

Penyedia jasa berhak untuk menuntut pemenuhan isi dari Perjanjian Subkontraktor dan hak itu muncul dari perjanjian itu sendiri. Dalam prakteknya tuntutan pemenuhan yang didahului dengan somasi dilakukan untuk menghindari

³⁹ *Ibid*, hal. 47.

dikemukakannya alasan oleh subkontraktor bahwa ia sudah siap untuk berprestasi, sehingga dalam demikian ongkos perkara tentunya akan dilimpahkan kepada kontraktor sebagai penggugat yang dianggap gegabah.⁴⁰ Dalam hal ini pihak pengguna jasa/pemilik proyek secara otomatis ikut menderita kerugian yang diakibatkan oleh subkontraktor yang wanprestasi.

Tetapi dalam praktek, pihak pengguna jasa tidak dapat menuntut pihak subkontraktor mengingat hubungan hukum dalam perjanjian subkontraktor hanya terjadi antara pihak penyedia jasa dengan pihak subkontraktor. Maka pihak pengguna jasa tidak dapat menuntut ganti rugi pada subkontraktor kecuali dalam perjanjian ditentukan lain. Pihak pengguna jasa hanya dapat menuntut ganti rugi pada pihak penyedia jasa jika akibat dari wanprestasi pihak subkontraktor, pengguna jasa menderita kerugian. Pihak penyedia jasa harus bertanggung gugat berkaitan dengan orang-orang yang diperkerjakan olehnya sebagaimana ketentuan Pasal 23 Ayat (4) huruf b Peraturan Pemerintah No. 29 Tahun 2000 mengenai isi Kontrak Kerja Konstruksi yang berkaitan dengan tanggung jawab penyedia jasa kepada pengguna jasa dalam penggunaan subkontraktor dalam Kontrak Konstruksi. Seperti halnya dalam ketentuan Pasal 6 Ayat (4) jo. Pasal 7 Ayat (5) isi Perjanjian Pemborongan antara Departemen Pendidikan dan Kebudayaan dengan PT. Sispum Sarana Graha, yang menyatakan dengan tegas bahwa pihak kedua dalam hal ini Penyedia jasa bertanggung jawab atas segala kerugian dari pihak kesatu (pengguna jasa) sebagai akibat dari perbuatan orang-orang yang diperkerjakan termasuk subkontraktor.

⁴⁰ *Ibid.*, hal. 146.

Jika seandainya terdapat hal-hal yang dilakukan oleh pihak subkontraktor yang merugikan pihak pengguna jasa, maka pihak penyedia jasa yang bertanggung gugat terhadap pengguna jasa. Pasal 1613 BW juga berlaku terhadap pihak subkontraktor yang harus bertanggung gugat kepada penyedia jasa apabila orang yang diperkerjakan oleh pihak subkontraktor merugikan pihak penyedia jasa. Hal ini mengingat hubungan hukum yang terdapat di dalam perjanjian subkontraktor yaitu antara penyedia jasa dengan pihak subkontraktor.

3. TANGGUNG GUGAT PIHAK SUBKONTRAKTOR ATAS DASAR PERBUATAN MELANGGAR HUKUM.

Perbuatan melanggar hukum adalah perbuatan yang mengurangi atau melanggar hak orang lain dan perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku. Dalam perkembangannya ukuran perbuatan melanggar hukum tersebut meluas, sehingga tercakup pula kedalam sifat perbuatan melanggar hukum yaitu perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan dan perbuatan yang bertentangan dengan kecermatan atau kepatutan yang harus diindahkan dalam masyarakat terhadap diri atau barang milik orang lain.

Dalam sistem hukum di Indonesia, pengaturan tanggung gugat yang bersumber dari perbuatan melanggar hukum diatur dalam pasal 1365 BW. Syarat-syarat berhasilnya tanggung gugat atas dasar perbuatan melanggar hukum adalah sebagai berikut :

- a. Perbuatan yang menimbulkan kerugian itu bersifat melanggar hukum (perbuatan melanggar hukum);

- b. Kerugian itu timbul sebagai akibat perbuatan tersebut (hubungan kausal);
- c. Pelaku tersebut bersalah (kesalahan); dan
- d. Norma yang dilanggar mempunyai “strekking” untuk mengelakkan timbulnya kerugian (relativitas).⁴¹

Keempat unsur diatas, merupakan syarat yang perlu (noodzekelijk), dan secara bersama merupakan syarat yang cukup (veldoende) untuk tanggung gugat berdasarkan pasal 1365 BW. Maka keempat syarat tersebut diatas harus terpenuhi (syarat kumulatif) untuk berhasilnya suatu tanggung gugat berdasarkan perbuatan melanggar hukum.

Sejak 1919 (HR 31-1-1919, 161, Lindenbaum/Cohen) yang diartikan dengan perbuatan melanggar hukum adalah : Berbuat atau tidak berbuat yang

(1) melanggar hak orang lain; atau (2) bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku; atau (3) bertentangan dengan kesusilaan; atau (4) bertentangan dengan kecermatan yang harus diindahkan dalam lalu lintas masyarakat terhadap diri dan barang orang lain.⁴²

(1). Bertentangan Dengan Kewajiban Hukum Pelaku.

Yang dimaksudkan dengan “kewajiban hukum” hanya kewajiban-kewajiban yang dirumuskan dalam Undang-Undang (dalam arti material, yaitu aturan yang mengikat secara umum yang berasal dari kekuasaan yang memiliki wewenang).

⁴¹ J. H. Nieuwenhuis, Op. Cit, hal. 118.

⁴² *Ibid.*

(2). Melanggar Hak orang lain

Menurut para sarjana dan peradilan, yang dimaksudkan dengan hak orang lain bukan semua hak, yaitu setiap kewenangan berdasarkan pada hukum, tetapi hanya hak-hak pribadi (personlijk Heidsmecheten): integritas, tubuh, kebebasan, kehormatan, dan lain-lain. Hak-hak absolut yang meliputi : hak-hak kebendaan, oktroi, nama perniagaan, hak cipta, dan lain-lain. Dengan perkecualian tentang pelanggaran atas hak sewa, dan hak-hak relatif tidak tergolong dalam “pelanggaran hak orang lain”. Dalam situasi tertentu, hak relatif dapat merupakan perbuatan melanggar hukum tetapi ini timbul dari pelanggaran kewajiban hukum atau pelanggaran norma kecermatan.

(3). Bertentangan dengan Kesusilaan dan Kecermatan

Kriterium ini mencerminkan kesadaran “hukum” dan “Undang-Undang” tidak identik, dan untuk menghindari tanggung gugat keperdataan tidak cukup dengan mematuhi aturan-aturan tingkah laku dalam undang-undang saja, melainkan harus pula dipatuhi norma-norma yang tidak tertulis. Pada unsur ini terdapat pertentangan yang tajam dengan hukum pidana, karena pengenaan pidana selalu berlandaskan pada ketentuan Undang-Undang Pidana yang sudah ada sebelumnya (pasal 1 KUHP).

Perbedaan utama antara pengaturan tanggung gugat atas dasar wanprestasi dan perbuatan melanggar hukum terletak dalam bentuk ganti rugi. Dalam wanprestasi ganti rugi hanya berupa pembayaran sejumlah uang sedangkan dalam perbuatan melanggar hukum setiap bentuk ganti rugi yang diinginkan oleh

penggugat dimungkinkan asal saja oleh hakim dianggap sesuai dan wajar.⁴³ Selain daripada itu dalam wanprestasi perbuatan yang berakibat merugikan si penggugat selalu didahului oleh perjanjian tetapi tidak demikian dalam perbuatan melanggar hukum, pihak yang menimbulkan kerugian terhadap orang lain sebagai akibat perbuatan melanggar hukum harus bertanggung gugat atas kerugian tersebut sekalipun sebelumnya tidak diperjanjikan.

Dalam kaitannya dengan tanggung gugat subkontraktor atas dasar perbuatan melanggar hukum akan banyak menemui kendala dalam masalah pembuktian. Dalam Kontrak Konstruksi yang menjadi dasar putusan hakim perdata untuk menilai apakah suatu perbuatan melanggar hukum jarang bertumpu pada kesusilaan. Sebaliknya, hakim seringkali mengkualifikasikan suatu tindakan sebagai perbuatan melanggar hukum karena bertentangan dengan kecermatan dalam penyelesaian suatu bangunan. Kalau suatu perbuatan tergolong kedalam suatu atau lebih bentuk melanggar hukum yang dirumuskan dalam putusan Lindenbaum/Cohen, maka tanpa adanya alasan pembenaran, perbuatan tersebut melanggar hukum (*Onrechtmatig*). Tetapi apakah disini sifat melanggar hukum itu dalam arti absolut, artinya perbuatan tersebut selalu melanggar hukum terhadap siapapun juga, sehingga pihak yang dirugikan (penyedia jasa) dapat menggugat pelakunya ataukah perbuatan itu hanya bersifat relatif, sehingga tanggung gugat terhadap pihak yang dirugikan baru timbul jika sudah pasti bahwa perbuatan tersebut juga terhadap dirinya bersifat melanggar hukum.⁴⁴

⁴³ *Ibid.*, hal. 117.

⁴⁴ *Ibid.*, hal. 123.

Maka, berkaitan dengan perbuatan melanggar hukum mengenai tanggung gugat subkontraktor berbeda dengan tanggung gugat atas dasar wanprestasi. Dalam tanggung gugat wanprestasi pelanggaran lebih ditekankan pada pelanggaran Kontrak Konstruksi. Tetapi berbeda dengan tanggung gugat atas dasar perbuatan melanggar hukum. Dikatakan telah terjadi perbuatan melanggar hukum dilakukan oleh pihak subkontraktor dalam hal :

1. Adanya kelalaian subkontraktor yang menyebabkan kerugian bagi penyedia jasa dan pengguna jasa.
2. Tidak dilaksanakannya prinsip *due care* atau *reasonable care*.

Adanya kelalaian dari subkontraktor ini harus dapat dibuktikan bahwa kelalaian tersebut memang benar-benar kesalahan dari subkontraktor dalam pelaksanaan konstruksi yang menimbulkan akibat kerugian yang diderita pihak pengguna jasa maupun pihak penyedia jasa.

Tentang yang dimaksud dengan tidak dilaksanakannya Prinsip *Due Care* ataupun *Reasonable Care* adalah pihak subkontraktor tidak melakukan prinsip kehati-hatian maupun kecermatan di dalam menilai bahwa suatu keadaan tersebut dapat menimbulkan kerugian bagi pihak lain dalam pelaksanaan Kontrak Kerja Konstruksi maupun dalam masa pemeliharaan, sehingga pihak subkontraktor dapat dinyatakan telah melakukan perbuatan melanggar hukum apabila terdapat cacat dalam konstruksi yang menimbulkan kerugian dari pihak lain. Contohnya dalam hal terjadinya kegagalan bangunan yang disebabkan oleh cacat konstruksi yang disebabkan oleh pihak subkontraktor. Sebagaimana ketentuan dalam Pasal 43 Peraturan Pemerintah No. 29 Tahun 2000 tentang penyelenggaraan jasa

konstruksi yang menyebutkan bahwa pihak subkontraktor bertanggung jawab kepada pihak penyedia jasa akibat adanya kegagalan bangunan yang disebabkan oleh pihak subkontraktor.

Dalam perbuatan melanggar hukum, tanggung gugat tidak hanya karena kesalahannya, tetapi juga diatur mengenai tanggung gugat risiko, yaitu mengenai perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh orang yang diperkerjakan atau bawahan. Didalam pasal 1367 ayat 3 BW dijelaskan bahwa “seseorang tidak saja bertanggung jawab untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan oleh barang-barang yang dibawah pengawasannya.” Maka, subkontraktor juga bertanggung jawab atas perbuatan melanggar hukum orang yang diperkerjakannya yang merugikan pihak penyedia jasa, pengguna jasa ataupun pihak lain.

Dalam tanggung gugat risiko, majikan bertanggung gugat atas kerugian yang disebabkan oleh perbuatan melanggar hukum oleh bawahannya yang dilakukan dalam lingkup tugasnya.⁴⁵ Dalam Kontrak Konstruksi, hal ini membawa konsekuensi bahwa seorang majikan bertanggung jawab atas kesalahan dari bawahannya. Jika perbuatan melanggar hukum itu dilakukan oleh orang yang diperkerjakan oleh subkontraktor dan menimbulkan kerugian bagi pihak penyedia jasa, maka subkontraktorlah yang bertanggung gugat. Tetapi apabila perbuatan melanggar hukum itu juga menimbulkan kerugian bagi pihak pengguna jasa, maka pihak pengguna jasa hanya dapat meminta ganti rugi dari pihak penyedia jasa

⁴⁵ *Ibid.*, hal. 138.

mengingat tidak terdapatnya hubungan hukum antara pengguna jasa dengan pihak subkontraktor dalam Kontrak Konstruksi.

Pasal 1365 BW membuka kemungkinan pengajuan berbagai tuntutan sehubungan dengan perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh subkontraktor, meliputi :

- a. Ganti rugi
- b. Pernyataan (sebagai) hukum
- c. Perintah atau larangan hakim.⁴⁶

ad.a. Lazimnya bentuk ganti rugi berupa uang, pelaku perbuatan melanggar hukum dalam hal ini subkontraktor dapat dihukum untuk membayar sejumlah uang selaku pengganti kerugian yang ditimbulkannya kepada pihak yang dirugikan dalam hal ini penyedia jasa. Tetapi, kalau pihak yang dirugikan menuntut ganti rugi dalam bentuk lain dan hakim menilainya sebagai bentuk ganti rugi yang wajar atau sesuai, maka subkontraktor dapat dihukum untuk melakukan prestasi yang lain demi kepentingan pihak penyedia jasa sebagai pihak yang dirugikan yang dirasa sesuai untuk menghapuskan kerugian yang diderita.

ad. b. Penggugat dalam hal ini penyedia jasa juga dapat menuntut pernyataan hukum (*verklaring voor recht*) bahwa suatu perbuatan tertentu melanggar hukum. Dalam hal ini, untuk menyatakan Perbuatan Melanggar Hukum tidak disyaratkan atau diperlukan adanya kesalahan dari pihak Subkontraktor. Yang diperlukan adalah bahwa pihak penyedia jasa sebagai

⁴⁶ *Ibid.*, hal. 133.

penggugat berkepentingan atas pernyataan hukum tersebut dan ada ancaman nyata bahwa pengugat yakin pihak subkontraktor akan melakukan perbuatan melawan hukum.

ad. c. Atas permintaan penyedia jasa sebagai pihak penggugat, hakim dapat memerintahkan tergugat yakni subkontraktor untuk mengakhiri keadaan melanggar hukum atau melarang ancaman melanggar hukum.

4. UPAYA HUKUM DAN PENYELESAIAN SENGKETA.

Pada umumnya penyelesaian sengketa di bidang konstruksi dikenal secara populer cara arbitrase sebagai pilihan yang lebih diunggulkan daripada litigasi.⁴⁷ Karena menurut praktek di lapangan, proses peradilan prosedurnya bersifat formal, umumnya memakan biaya yang mahal, prosesnya memerlukan waktu yang lama (kurang lebih 2 tahun), para pihak cenderung bermusuhan, untuk komunikasi terkesan buntu, menghasilkan keputusan yang kalah atau menang, dan sebagainya merupakan realita dalam praktek.⁴⁸ Sebab inilah yang membuat para pihak untuk memilih jalur non litigasi dalam menyelesaikan sengketa.

Prosedur yang memakan waktu lama dan bertele-tele tersebut dapat “dihemat” waktunya bila diantara para pihak yang bersengketa telah mencapai sebuah putusan perdamaian yang dituangkan dalam bentuk akta perdamaian dan lalu diserahkan kepada hakim untuk diformulasikan bentuknya menjadi putusan perdamaian. Dengan terdapatnya putusan perdamaian tersebut, pihak yang

⁴⁷ Wawancara dengan Ir. Sunarwadi, Direktur PT. Sispum Sarana Graha, Tanggal 3 Januari 2005.

⁴⁸ Basuki Rekso Wibowo, Beberapa Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata, Yuridika, No. 3, Tahun X, 1995, hal. 46.

dirugikan (penyedia jasa) dapat mengajukan permohonan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri setempat dimana putusan perdamaian telah dijatuhkan, karena setelah putusan perdamaian dibacakan oleh hakim, maka sejak saat itu putusan perdamaian mempunyai kekuatan hukum tetap dan mengikat para pihak (*Inkracht van gewijsde*).

Penyelesaian sengketa melalui jalur non litigasi pada umumnya ditempuh para pihak yang bersengketa, karena cara ini dipandang lebih efektif dalam menyelesaikan sengketa daripada jika menempuh jalur litigasi. Selain cara arbitrase terdapat pula cara lain yaitu melalui Mediasi, Konsiliasi dan negoisasi. Ketiga cara ini juga dirasa lebih menguntungkan bagi para pihak karena putusan yang dihasilkan *win-win solutions*, dimana antara para pihak yang satu dengan yang lain sam-sama diuntungkan. Berdasar pasal 37 Ayat (2) Undang-Undang Jasa Konstruksi, maka kehendak para pihak untuk menyelesaikan sengketa secara non litigasi dapat ditentukan terlebih dahulu dalam perjanjian pokoknya (*pactum de compromittendo*). Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Undang-Undang No. 18 Tahun 1999 Jasa Konstruksi, penyelesaian sengketa melalui cara non litigasi dapat ditempuh untuk masalah-masalah yang timbul dalam pengikatan dan penyelenggaraan pekerjaan konstruksi, serta dalam hal terjadinya kegagalan bangunan.

Pada Pasal 36 juncto Pasal 37 Undang-Undang Jasa Konstruksi diatur mengenai penyelesaian sengketa non litigasi. Menurut penjelasan Pasal 37 Undang-Undang Jasa Konstruksi dijelaskan bahwa dapat digunakan jasa dari pihak ketiga untuk menyelesaikan sengketa yang terjadi, antara lain melalui

mediasi, negoisasi, konsiliasi, dan juga arbitrase. Ketiga cara ini mempunyai keunggulan masing-masing dalam penyelesaian sengketa.

Negosiasi menurut Fische & Ury (1991) adalah komunikasi 2 arah yang dirancang untuk mencapai kesepakatan pada saat kedua belah pihak memiliki berbagai kepentingan yang sama maupun berbeda.⁴⁹

Mediasi adalah intervensi dalam sebuah sengketa/negosiasi oleh pihak ketiga yang dapat diterima oleh para pihak yang bersengketa dan bukan merupakan bagian dari kedua belah pihak serta bersifat netral. Pihak ketiga ini tidak mempunyai kewenangan untuk mengambil keputusan dan ia bertugas untuk membantu para pihak yang bersengketa agar secara sukarela mau mencapai kata sepakat yang diterima masing-masing pihak.

Konsiliasi adalah dimana dialog kembali dilakukan dengan menyertakan atau mempertimbangkan pendapat dari tenaga ahli professional atas masalah yang diselenggarakan. Pendapat dari ahli tersebut dapat mengikat atau tidak mengikat.

Meskipun ketiga cara diatas menunjukkan keunggulannya dalam menyelesaikan banyak sengketa, namun tidak selalu dapat diterima oleh para pihak yang hanya mau melihat isi perjanjian dari segi hukum semata. Akibatnya banyak masalah sengketa yang sebenarnya ringan dan sederhana menjadi berat dan berakhir di meja peradilan yang berkepanjangan.

Cara penyelesaian melalui Arbitrase dapat terlaksana dengan baik jika masing-masing pihak mempunyai keinginan yang sama untuk menyelesaikan

⁴⁹ Muchammad Zaidun, Mekanisme Alternatif Penyelesaian Sengketa, Diklat manajemen & hukum perdagangan bagi konsultan hukum & pengusaha, diselenggarakan atas kerja sama Ditjen DPN, Depperindag Prop. Jatim dengan Zaidun & Partners Lawfirm, di Hotel Sahid Surabaya, 8 Nov-10 Des 1998, hal. 5.

sengketa lebih cepat dengan terhormat dan tertutup kemudian juga adanya pertimbangan kewajaran, kepatuhan, dan itikad baik masing-masing pihak bersedia untuk menerima keputusan yang mengikat. Selain itu para pihak yang bersengketa yang menyelesaikan sengketa melalui arbitrase harus membuat keputusan-keputusan tertulis untuk menerima sarana arbitrase dan membuat penjelasan dan kesepakatan status masalah yang dipersengketakan. Kemudian juga menerapkan dasar-dasar bekerjanya arbitrase yaitu berupa batas-batas bekerjanya arbitrase apakah atas dasar hukum saja atau beserta asas obyektifitas/asas kebiasaan, kewajaran, kepatutan atau dasar-dasar lain yang disepakati.

Di Indonesia, Peradilan arbitrase diatur dalam pasal 615 R.V., Stb. 1847 No. 53 jo Pasal 377 HIR jo Pasal 3 Ayat (1) Undang-Undang No. 14 Tahun 1970 jo Undang-Undang No. 30 tahun 1999, yang dikenal dengan nama Badan Arbitrase Nasional (BANI). Bani didirikan oleh Kamar Dagang Industri Indonesia (KADIN) pada tahun 1977 dengan maksud agar dalam perkembangan Bani ini mempunyai kedudukan yang sejajar dengan lembaga Arbitrase luar negeri.

Jika tidak secara eksplisit ditetapkan Bani sebagai saran Arbitrase maka kesepakatan para pihak yang bersengketa harus ada lebih dahulu sebelum memanfaatkan Bani. Bila salah satu pihak tidak setuju, maka akan digunakan Arbitrase di luar Bani.

BAB IV

PENUTUP

1. KESIMPULAN.

- A. Masih diperlukannya jasa dari pihak penyedia jasa lain di dalam Kontrak Kerja Konstruksi, membuktikan bahwa semakin kompleksnya pekerjaan konstruksi tersebut semakin banyak pula pihak yang akan terlibat di dalam Kontrak Kerja Konstruksi. Dalam prakteknya, tidak semua penyedia jasa mampu menyelesaikan pekerjaannya sendiri dalam suatu proyek, sehingga masih diperlukan jasa dari penyedia jasa lain (subkontraktor) yang mempunyai keahlian spesifik dan peranan penting dalam penyelesaian suatu konstruksi. Pihak subkontraktor dapat ditunjuk melalui campur tangan pengguna jasa maupun oleh penyedia jasa sendiri.
- B. Subkontraktor dapat bertanggung gugat atas dasar wanprestasi dan perbuatan melanggar hukum. Subkontraktor tidak bertanggung gugat atas kegagalan bangunan yang disebabkan oleh *Overmacht*, tetapi kegagalan bangunan yang disebabkan oleh *overmacht* harus memnuhi unsur-unsur sebagaimana diatur di dalam Pasal 1244 dan 1245 BW . Pada prinsipnya pihak subkontraktor hanya mempunyai hubungan hukum dan bertanggung gugat kepada pihak penyedia jasa. Pihak pengguna jasa hanya dapat meminta pertanggung jawaban dari pihak penyedia jasa karena pihak

pengguna jasa tidak mempunyai hubungan hukum dengan pihak subkontraktor.

2. SARAN.

- A. Dalam pemilihan subkontraktor, atas inisiatif pihak penyedia jasa sendiri maupun melalui campur tangan pihak pengguna jasa harus didasarkan prinsip persaingan sehat, dipenuhi asas : kejujuran dan keadilan, keterbukaan, keseimbangan, dan kemitraan. Pertimbangan dalam pemilihan subkontraktor selain harus sesuai bidangnya, seimbang antara kemampuan, beban, serta kinerja, subkontraktor juga harus memiliki izin usaha jasa konstruksi, sertifikat klasifikasi badan usaha dan sertifikat ketrampilan dan juga keahlian kerja.
- B. Hak-hak dan kewajiban dari para pihak dalam Kontrak Kerja Konstruksi, khususnya hak dan kewajiban dari pihak subkontraktor hendaknya diatur secara lengkap dan tegas di dalam Perjanjian Subkontraktor sehingga ketentuan tersebut dapat diterapkan jika terjadi wanprestasi atau kegagalan bangunan sebagai akibat dari kesalahan pihak subkontraktor.

Daftar Pustaka

Buku :

- Badruzaman, Mariam Darus, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 1994;
- Campbell, Henry, *Black's Law Dictionary, With Pronunciations, Abridged Sixth Edition*, West Publishing St. Paul, Minnesota, 1991;
- , *Perjanjian Pemborongan*, Rineka Cipta, Jakarta, 1995;
- Djumaldji, F.X. , *Hukum Bangunan*, Rineka Cipta, Jakarta, 1996;
- Dipohusodo, Istimawan, *Manajemen Proyek dan Konstruksi*, Cet. I, Kanisus, Jakarta, 1996;
- , *Hukum Bisnis Dalam teori dan Praktek*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1994;
- , *Kontrak Pemborongan Mega Proyek*, Cet. I, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998;
- Fuady, Munir, *Kontrak Pemborongan Mega Proyek*, Cet. II, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002;
- Nieuwenhuis, J. H. , *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Terjemahan Djasadi Saragih;
- Satrio, J. , *Hukum Perikatan (Perikatan Pada Umumnya)*, Alumni, Bandung, 1993;
- Setiawan, R. , *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Cet. I, Putra Abardin, Bandung, 1977;
- Sofwan, Sri Soedewi Masjchun, *Hukum Bangunan, Perjanjian Pemborongan Bangunan*, Liberty, Yogyakarta, 1982;
- Soeprapto, Hartono Hadi, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, Liberty, Yogyakarta, 1948;
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cet. XII, Jakarta, 1990;

Tryanto, Djoko, *Hubungan Kerja Di Perusahaan Konstruksi*, Mandar Maju, Bandung, 2004;

Yasin, Nazarkhan, *Mengenai Kontrak Konstruksi Di Indonesia*, Buku Pertama Seri Hukum Konstruksi, Jakarta, 2003.

Artikel :

Basuki Rekso Wibowo, *Beberapa Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata*, Yuridika, No. 3, Tahun X, 1995;

Muchammad Zaidun, *Mekanisme Alternatif Penyelesaian Sengketa, Diktat manajemen & hukum perdagangan bagi konsultan hukum & pengusaha*, diselenggarakan atas kerja sama Ditjen DPN, Depperindag Prop. Jatim dengan Zaidun & Partners Lawfirm, di Hotel Sahid Surabaya, 8 Nov-10 Des 1998;

Peraturan Perundang-undangan :

Undang-Undang No. 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi;

Undang-Undang No. 25 Tahun 2000 tentang Program Pembangunan Nasional (Propenas);

Peraturan Pemerintah No. 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi;

Peraturan Pemerintah No. 28 Tahun 2000 tentang Usaha dan Peran Jasa Masyarakat Konstruksi;

Keputusan Presiden No. 80 Tahun 2003 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang /Jasa Pemerintah;

Burgerlijke Wetboek Staatblat No. 1847/23, Tahun 1948 terjemahan dari Prof. R. Subekti dan R. Tjitrosudibio;

Wawancara :

Wawancara dengan Ir. Sunarwadi, *Direktur PT. Sispum Sarana Graha*, 3 Januari 2005.

SURAT PERJANJIAN PEMBORONGAN : PEKERJAAN PEMBANGUNAN PRASARANA LINGKUNGAN KAMPUS (PEMASANGAN INSTALASI LISTRIK), DIKAMPUS ITS, SUKOLILO, SURABAYA. -

Nomer : 286/PT12.P3T/R/1987.
Tanggal : 4 Agustus 1987.

Pada hari ini : Selasa , tanggal : empat , bulan : Agustus , tahun : seribu sembilan ratus delapan puluh tujuh , kami yang bertanda tangan dibawah ini :

1. **ABDUL SALAM HUSIN, M.Sc.** : Pemimpin Proyek Peningkatan / Pengembangan Perguruan Tinggi Institut Teknologi Surabaya , berdasarkan Surat Keputusan Menteri Pendidikan Dan Kebudayaan Republik Indonesia no: 0171/P/1987 tgl: 1 April 1987, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Pemerintah Republik Indonesia sebagai Wakil Negara, selanjutnya disebut : **PIHAK KESATU.** -
2. **Ir. SUNARWADI** : Selaku Direktur dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT. "SISPUM SARANA GRAHA" alamat : Jl. Pucang Anom Timur IV No : 30 Surabaya , dengan akte Notaris : Lukito SH, nomer : 41 , tanggal : 12 Juni 1984, selanjutnya disebut : **PIHAK KEDUA.** -

Kedua belah pihak berdasarkan :

1. Surat penawaran harga nomer : 223/SPH/VII/87 ; tanggal : 15 Juli 1987 beserta lampiran-lampirannya. -
2. Surat persetujuan Rektor ITS nomer : 3261/PT12.1/T/87 tanggal : 20 Juli 1987.
3. Surat penetapan pemenang lelang nomer : 261/PT12.P3T/F/87 , tanggal : 21 Juli 1987.
4. Pengumuman pemenang lelang nomer : 265/PT12.P3T/F/87, tanggal : 22 Juli 1987.
5. Surat Pemberian Pekerjaan no : 273/PT12.P3T/R/1987, tanggal : 27 Juli 1987.
6. Surat Pernyataan Kesanggupan Melaksanakan Pekerjaan nomer : 03/SP-SSG/VII/1987 , tanggal : 29 Juli 1987.
7. Surat Perintah Kerja nomer : 283/PT12.P3T/R/1987 , tanggal : 1 Agustus 1987.

Dengan ini menyatakan telah setuju dan bersepakat untuk mengikatkan diri dalam suatu perjanjian pemborongan melaksanakan pekerjaan , dengan ketentuan - ketentuan dan syarat - syarat sebagaimana tercantum dalam pasal-pasal tersebut dibawah ini :

Pasal : 1. -
TUGAS PEKERJAAN. :

Pihak kesatu memberikan tugas kepada Pihak Kedua, dan Pihak Kedua menanggung tugas tersebut. **TANGGUNG GUGAT** untuk melaksanakan pekerjaan pemborongan yang meliputi pekerjaan-pekerjaan sebagai berikut :
HERI SUGIANTO

Pekerjaan : Pembangunan prasarana lingkungan kampus terdiri dari:

- * Pembuatan gardu trafo .
- * Pengadaan dan pemasangan HV panel.
- * Pengadaan dan pemasangan trafo 500 KVA.
- * Pengadaan dan pemasangan kabel XLPE 3 x 35 mm².
dikampus ITS Sukolilo Surabaya.

Pasal : 2 .-

DASAR PELAKSANAAN PEKERJAAN.-

Pekerjaan tersebut dalam pasal:1 diatas harus dilaksanakan oleh Pihak Kedua berdasarkan semua ketentuan / peraturan administrasi dan teknis yang tercantum dalam :

1. Keputusan Presiden no : 29/30 tahun :1984,tentang Pelaksanaan Anggaran Belanja Negara ,beserta lampirannya.
2. Surat edaran bersama Bappenas dan Departemen Keuangan nomer : 803/D.IV/3/1985
SE-149/ A /1985 ,tanggal: 29 Maret 1985,perihal :Pedoman dan Standardisasi Pembangunan Perumahan Dinas dan Gedung Pemerintah beserta lampirannya yaitu Keputusan Direktur Jenderal Cipta Karya no:030/KPTS/CK/1985,tgl:30 Maret 1985 tentang Pedoman Operasional Pengisian dan Pelaksanaan Daftar Isian Proyek.
3. Instruksi Menteri Pendidikan dan Kebudayaan No:2/M/1983.
4. Peraturan Pembangunan Pemerintah daerah setempat.
5. Gambar gambar (termasuk gambar detail)Rencana Kerja dan Syarat (RKS) untuk proyek ini dengan semua perubahan sesuai dengan Berita Acara Penjelarasannya.
6. Petunjuk petunjuk dan peringatan peringatan tertulis yang diberikan Direksi pekerjaan sebagaimana termaksud dalam Pasal:3 Perjanjian ini,untuk mencapai tujuan perjanjian.
- 7.1.Algemene Voorwaarden voor de uitvoering bij aanneming van openbare werken (A.V.),yang disahkan dengan surat keputusan Pemerintah no:9 tanggal:28 Mei 1941 dan tambahan lembaran Negara No:14571 Syarat syarat umum - S.U.41) sejauh tidak bertentangan dengan peraturan lain yang lebih tinggi hirarkinya.
- 2.Peraturan teknis pembangunan sebagai tertera pada syarat syarat teknis dari Dokumen Pelelangan.
- 8.Undang undang No:1 tahun:1970 tentang keselamatan kerja.

Pasal : 3.

DIREKSI / PENGAWAS PEKERJAAN.

- 1.Untuk melakukan pengendalian pekerjaan yang terdiri dari Pengawasan dan tindakan pengkoreksian,Pihak Kesatu menunjuk Dinas Pekerjaan Umum Daerah Cipta Karya Surabaya sebagai Direksi Pekerjaan yang bertindak untuk dan atas nama Pihak Kesatu , dan akan diberitahukan secara tertulis kepada Pihak Kedua.
- 2.Apabila Dinas Pekerjaan Umum Daerah Cipta Karya Surabaya yang ditunjuk dalam Pasal : 3 ayat 1 berhalangan atau tidak dapat menjalankan kewajibannya , maka Pihak Kesatu akan menunjuk penggantinya secara tertulis dan disampaikan kepada Pihak Kedua.
- 3.Pihak Kedua harus mematuhi segala petunjuk dan atau perintah Direksi Pekerjaan /Pihak Kesatu .

Pasal : 4.

BAHAN DAN ALAT ALAT.:

- 1.Bahan bahan,alat alat dan segala sesuatunya yang diperlukan untuk melaksanakan pekerjaan pemborongan tersebut dalam Pasal : 1 Perjanjian ini,harus disediakan oleh Pihak Kedua.

2. Pihak Kedua wajib membuat tempat atau gudang yang baik untuk menyimpan bahan bahan dan alat alat, serta menyediakan angkutan untuk pemindahan bahan bahan dan alat alat tersebut guna lancar nya pekerjaan.
3. Pihak Kesatu /Direksi Pekerjaan berhak menolak bahan bahan dan alat alat yang disediakan oleh Pihak Kedua , jika kualitasnya tidak memenuhi persyaratan.
4. Jika bahan bahan dan alat alat tersebut ditolak oleh Pihak Kesatu/Direksi Pekerjaan, maka Pihak Kedua harus menyingkirkan bahan bahan dan alat alat tersebut dari lokasi pekerjaan dalam waktu 2 x 24 jam, kemudian menggantinya dengan yang memenuhi persyaratan.
5. Tidak tersedianya bahan bahan dan alat alat, tidak dapat dijadikan alasan untuk kelambatan pekerjaan.
6. Bahan bahan yang digunakan dalam rangka pelaksanaan pembangunan , wajib menggunakan produksi dalam negeri (Keppres no:29 tahun : 1984, Bab: I, Pasal: 22).

Pasal : 5.

TENAGA KERJA DAN UPAH :

1. Agar pekerjaan berjalan seperti yang ditetapkan, Pihak Kedua harus menyediakan tenaga kerja yang cukup jumlah, keahlian dan ketrampilannya.
2. Ongkos dan upah kerja 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.

Pasal : 6.

PELAKSANA PIHAK KEDUA.

1. Di tempat pekerjaan harus selalu ada wakil Pihak Kedua yang ditunjuk sebagai Pemimpin Pelaksana/Tenaga Ahli, yang mempunyai wewenang/kuasa penuh untuk mewakili Pihak Kedua, dan dapat menerima / memberikan / memutuskan segala petunjuk dari Pihak Kesatu /Direksi Pekerjaan.
2. Penunjukan Pimpinan Pelaksana / Tenaga Ahli ini harus mendapat persetujuan tertulis dari Pihak Kesatu.
3. Apabila menurut pertimbangan Pihak Kesatu, Pimpinan Pelaksana/ Tenaga Ahli yang digunakan Pihak Kedua tidak memenuhi persyaratan yang diperlukan , maka Pihak Kesatu akan memberitahukan secara tertulis kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua harus segera mengganti dengan tenaga lain yang memenuhi persyaratan tersebut.
4. Pihak Kedua bertanggung jawab atas segala kerugian Pihak Kesatu sebagai akibat perbuatan orang orang yang dipekerjakan.

Pasal : 7.

SUB KONTRAKTOR :

1. Pada dasarnya Pihak Kedua wajib bekerja sama dengan sub kontraktor (golongan ekonomi lemah setempat).
2. Apabila suatu bagian pekerjaan akan diserahkan kepada suatu sub kontraktor , maka Pihak Kedua harus mendapat ijin secara tertulis dari Pihak Kesatu .
3. Jika ternyata bahwa Pihak Kedua telah menyerahkan pekerjaan kepada sub kontraktor tanpa persetujuan Pihak Kesatu , maka setelah Pihak Kesatu memberi peringatan tertulis kepada Pihak Kedua, Pihak Kedua harus mengembalikan keadaan sehingga sesuai dengan isi Surat Perjanjian ini , semua biaya yang telah dikeluarkan oleh Pihak Kedua atau Sub Kontraktor untuk pekerjaan yang telah dilakukan Sub Kontraktor itu, ditanggung oleh Pihak Kedua sendiri.

4. Untuk pekerjaan pekerjaan yang diserahkan kepada Sub Kontraktor dengan persetujuan Pihak Kesatu, Pihak Kedua harus melakukan koordinasi atas pekerjaan pekerjaan yang telah dilakukan oleh Sub Kontraktor itu, serta melakukan pengawasan bersama sama Direksi Pekerjaan.
5. Pihak Kedua bertanggung jawab atas pekerjaan dari Sub Kontraktor dan segala sesuatu yang menyangkut hubungan antara Pihak Kedua dengan Sub Kontraktor.

Pasal : 8.

JANGKA WAKTU PELAKSANAAN.

1. Pelaksanaan pekerjaan ini dimulai paling lambat dalam tempo 7 (tujuh) hari setelah Surat Perintah Kerja dikeluarkan oleh Pihak Kesatu.
2. Pelaksanaan pembangunan tersebut dalam Pasal:1 Perjanjian ini harus selesai 100 % dan ditetapkan selama 90 (sembilan puluh) hari kalender, terhitung sejak SPK dikeluarkan dan diserahkan untuk pertama kalinya paling lambat tanggal : 29 Oktober 1987. Waktu penyerahan itu, apabila ada permintaan secara tertulis dari Pihak Kedua dengan mengemukakan alasan alasan yang dapat diterima oleh Pihak Kesatu dapat diperpanjang dengan addendum kontrak. Surat permohonan perpanjangan waktu harus sudah disampaikan kepada Pihak Kesatu oleh Pihak Kedua selambat lambatnya 14 (empat belas) hari kalender sebelum jatuh tempo.

Pasal : 9.

KEADAAN MEMAKSA.

1. Yang dimaksud dengan keadaan memaksa dalam perjanjian ini adalah bencana alam : seperti banjir, gempa bumi, angin taufan, selanjutnya kebakaran, mobilisasi, pemogokan, wabah/epidemi, perang, blokade, revolusi, huru hara, Peraturan/tindakan Pemerintah dalam bidang moneter yang diikuti dengan kebijaksanaan Pemerintah untuk mengadakan penyesuaian harga kontrak dan sebab sebab lain diluar kemampuan manusia.
2. Jika terjadi keadaan memaksa seperti dalam ayat:1, maka Pihak Kedua harus menyampaikan laporan kepada Pihak Kesatu secara tertulis yang harus diterimanya dalam waktu 2 x 24 jam disertai bukti bukti yang sah, demikian juga pada waktu keadaan memaksa berakhir.
3. Atas pemberitahuan Pihak Kedua, Pihak Kesatu akan menyetujui atau menolak secara tertulis Keadaan Memaksa itu dalam jangka waktu 3 x 24 jam, sejak adanya pemberitahuan tersebut.
4. Jika dalam waktu 3 x 24 jam sejak pemberitahuan Pihak Kedua kepada Pihak Kesatu tentang keadaan memaksa tersebut, Pihak Kesatu tidak memberikan jawabannya, maka Pihak Kesatu dianggap menyetujui adanya Keadaan Memaksa tersebut.
5. Bilamana Keadaan Memaksa itu ditolak oleh Pihak Kesatu, maka berlaku ketentuan ketentuan Pasal:18;19 dan 21 Perjanjian ini.

Pasal : 10.

MASA PEMELIHARAAN.

1. Dalam masa pemeliharaan selama 30 (tiga puluh) hari kalender terhitung setelah pekerjaan ini diserahkan untuk pertama kalinya, pemeliharannya tetap menjadi tanggungan Pihak Kedua. Karena itu Pihak Kedua diwajibkan atas perintah Pihak Kesatu dengan segera mengadakan perbaikan/pembetulan segala kekurangan dan cacat cacat sehingga memuaskan Pihak Kesatu. Apabila Pihak Kedua tidak mengindahkan perintah ini, maka pekerjaan perbaikan akan dilakukan/dilaksanakan oleh Pihak Ketiga atas perintah Pihak Kesatu dengan biaya dibebankan kepada Pihak Kedua.

2. Dalam hal adanya perbaikan-perbaikan yang dilakukan dalam ayat : 1 Pasal ini, maka masa pemeliharaan dihitung sampai dengan selesainya perbaikan yang dilakukan tersebut.

Pasal : 11.

JAMINAN PELAKSANAAN .

1. JAMINAN PELAKSANAAN :

- a. Untuk menjamin pelaksanaan pekerjaan pemborongan ini, maka selambat-lambatnya pada saat perjanjian ini ditandatangani, Pihak Kedua wajib menyerahkan kepada Pihak Kesatu Jaminan Pelaksanaan sebesar 5% (lima persen) dari harga borongan atau sebesar : Rp 3.745.000,00 (tiga juta tujuh ratus empat puluh lima ribu rupiah). Harus dari Bank Pemerintah / Lembaga Keuangan yang disetujui oleh Menteri Keuangan Republik Indonesia.
- b. Surat Jaminan Bank tersebut pada ayat a Pasal ini, akan diserahkan kembali oleh Pihak Kesatu kepada Pihak Kedua, setelah pekerjaan selesai dilaksanakan dengan baik (sesudah diserahkan untuk pertama kalinya), kecuali jika berlaku ketentuan-ketentuan dalam Pasal : 21 ayat 3 pada Perjanjian ini.

Pasal : 12.

HARGA BORONGAN.

1. Jumlah harga borongan untuk pekerjaan tersebut dalam Pasal : 1 Perjanjian ini adalah sebesar : Rp 74.900.000,00 (Tujuh puluh empat juta sembilan ratus ribu rupiah).
2. Jumlah harga borongan ini ditetapkan sesuai dengan perincian-perincian pada penawaran Pihak Kedua terlampir.
3. Harga borongan tersebut pada pasal: 12 ayat 1 dibayar dari dana DIP 1987 / 1988 nomor : 449/XXIII/3/1987 tanggal 1 Maret 1987.

Pasal : 13.

CARA PEMBAYARAN.

Pembayaran harga borongan tersebut dalam Pasal:12 diatas, dilakukan secara bertahap dengan perincian sebagai berikut :

1. Pembayaran angsuran kesatu, dilakukan setelah prestasi kerja mencapai 40 % dibayarkan sebesar 35 % atau Rp 26.215.000,00
2. Pembayaran angsuran kedua, dilakukan setelah prestasi kerja mencapai 70 % dibayarkan sebesar 30 % atau Rp 22.470.000,00
3. Pembayaran angsuran ketiga dilakukan setelah prestasi kerja mencapai 100% dan telah diserahkan untuk pertama kalinya, dibayarkan sebesar 30 % atau Rp 22.470.000,00
4. Pembayaran angsuran keempat dilakukan setelah selesai masa pemeliharaan dan telah diserahkan untuk kedua kalinya dibayarkan sebesar 5% atau Rp. 3.745.000,00

Pasal : 14.

KENAIKAN HARGA.

1. Kenaikan harga bahan-bahan, alat-alat dan upah selama masa pelaksanaan pekerjaan pemborongan ini ditanggung sepenuhnya oleh Pihak Kedua.

2. Pada dasarnya Pihak Kedua tidak dapat mengajukan tuntutan/claim atas kenaikan harga bahan-bahan, alat-alat dan upah, terkecuali bila terjadi tindakan/kebijaksanaan Pemerintah Republik Indonesia dibidang moneter, yang diumumkan secara resmi dan diatur dengan peraturan Pemerintah, khusus untuk pekerjaan pemborongan.

Pasal : 15.

PEKERJAAN TAMBAH KURANG.

1. Penyimpangan penambahan dan atau perubahan-perubahan yang merupakan penambahan atau pengurangan pekerjaan, hanya dianggap sah sesudah mendapat perintah tertulis dari Direksi Pekerjaan / Pihak Kesatu, dengan menyebutkan jenis dan perincian pekerjaan secara jelas.
2. Perhitungan penambahan atau pengurangan pekerjaan dilakukan atas dasar harga yang disetujui oleh kedua belah pihak, jika tidak tercantum dalam daftar harga satuan pekerjaan.
3. Adanya pekerjaan tambah kurang tidak dapat dipakai sebagai alasan untuk merubah waktu penyelesaian pekerjaan, kecuali atas persetujuan tertulis Direksi Pekerjaan / Pihak Kesatu.
4. Untuk pekerjaan tersebut diatas, dapat dibuat perjanjian tambahan (addendum).
5. Direksi Pekerjaan dengan persetujuan Pihak Kesatu dapat mengeluarkan instruksi tertulis yang menghendaki perubahan berupa pekerjaan tambah dan atau pekerjaan kurang yang layak dan tidak merusak isi kontrak ini.
6. Yang dimaksud perubahan pekerjaan tambah dan atau pekerjaan kurang adalah yang terjadi karena perubahan atau penggantian atas rencana, kualitas pekerjaan yang tercantum dalam gambar-gambar kontrak dan terurai dalam spesifikasi, serta termasuk penambahan, pembatalan atau penggantian dari macam maupun standard setiap bahan atau barang yang dipergunakan dalam pekerjaan dan dilaksanakan dengan perintah tertulis dari Direksi Pekerjaan dengan persetujuan dari Pihak Kesatu.

Pasal : 16.

PENGAMANAN TEMPAT KERJA DAN TENAGA KERJA :

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

Pasal : 17.

L A P O R A N :

1. Pihak Kedua wajib membuat laporan berkala baik mengenai pelaksanaan pekerjaan secara keseluruhan maupun pelaksanaan pekerjaan oleh Sub Kontraktor (golongan ekonomi lemah setempat) dan segala sesuatunya yang berhubungan dengan pekerjaan tersebut dalam Pasal:1 Perjanjian ini.

2. Pihak Kedua wajib membuat catatan yang jelas mengenai kemajuan pekerjaan yang telah dilaksanakan, dan jika diminta oleh Pihak Kesatu untuk keperluan pemeriksaan sewaktu waktu dapat diserahkan.
3. Segala laporan atau catatan tersebut dalam ayat 1 dan 2 Pasal ini dibuat berbentuk buku Harian diisi pada formulir yang telah disetujui Direksi Pengawas dan harus selalu berada ditempat pekerjaan.
4. Pihak Kedua wajib membuat dan menyerahkan kepada Pihak Kesatu foto foto dokumentasi yang dimasukkan dalam album proyek tentang pelaksanaan, perkembangan, kegiatan hasil kerja dari tiap tiap pos pelaksanaan / bagian pekerjaan sampai selesai, yang dibuat dalam rangkap 3 (tiga). ✓

Pasal : 18.

SANKSI DAN DENDA :

1. Denda kelambatan :

Apabila penyerahan pekerjaan untuk pertama kalinya tidak dilakukan tepat pada waktu yang ditentukan dalam Pasal : 8 Perjanjian ini, maka Pihak Kedua dikenakan denda sebesar: 10/00 (seperseribu) dari jumlah harga borongan, untuk setiap hari kalender kelambatan dengan jumlah setinggi tingginya 5 % (lima prosen) dari jumlah harga borongan, denda mana khusus karena kelambatan.

2. Denda Kelalaian :

Jika Pihak Kedua setelah mendapat peringatan tertulis 3(tiga) kali berturut turut tidak mengindahkan kewajibannya sebagai tercantum pada Pasal:3 ayat 3; Pasal:4 ayat 1,2 dan 4; Pasal:5 ayat 1 dan 3; Pasal:7 ayat 1; Pasal:16 ayat 2 dan 4 serta Pasal: 17 Perjanjian ini, maka untuk setiap kali melalaikan peraturan dari Rencana Kerja dan Syarat syarat Pelaksanaan dan atau peraturan yang dikeluarkan atas dasar perintah Pihak Kesatu, maka Pihak Kedua dikenakan denda sebesar 1 0/00 (seperseribu) dari jumlah harga borongan untuk setiap kali terjadi kelalaian dengan ketentuan bahwa Pihak Kedua tetap diwajibkan menyelesaikan pekerjaan yang dilalaikan tersebut.

Pasal : 19.

R E S I K O :

1. Jika hasil pekerjaan Pihak Kedua musnah karena sebab apapun sebelum diserahkan kepada Pihak Kesatu, maka Pihak Kedua bertanggung jawab sepenuhnya atas segala kerugian yang timbul, kecuali jika Pihak Kesatu telah lalai untuk menerima hasil pekerjaan tersebut.
2. Jika hasil pekerjaan Pihak Kedua sebagian atau seluruhnya musnah diluar kesalahan kedua belah pihak (akibat keadaan memaksa tersebut dalam Pasal:9) sebelum pekerjaan diserahkan kepada Pihak Kesatu, dan Pihak Kesatu tidak lalai untuk menerima / menyetujui hasil pekerjaan tersebut, maka segala kerugian yang timbul akibat keadaan itu, akan ditanggung bersama oleh kedua belah pihak secara musyawarah dan mufakat.
3. Jika hasil pekerjaan Pihak Kedua sebagian atau seluruhnya musnah disebabkan karena kesalahan dalam bestek dan atau disebabkan karena berubahnya penggunaan / fungsi, maka segala kerugian yang timbul ditanggung oleh Pihak Kesatu.
4. Jika pada waktu pelaksanaan pekerjaan terjadi kemacetan yang diakibatkan tidak masuknya atau tidak tersedianya bahan bahan dan alat alat karena semata mata kesalahan Pihak Kedua, maka segala resiko akibat kemacetan pekerjaan tersebut pada dasarnya menjadi tanggung jawab Pihak Kedua.

5. Segala persoalan dan tuntutan para tenaga kerja maupun Sub Kontraktor menjadi beban dan tanggung jawab sepenuhnya dari Pihak Kedua, atau dengan kata lain bahwa Pihak Kedua membebaskan Pihak Kesatu dari segala tuntutan para tenaga kerja dan Sub Kontraktor yang berkenaan dengan pelaksanaan pekerjaan ini baik didalam maupun diluar Pengadilan.
6. Bilamana selama Pihak Kedua melaksanakan pekerjaan pemborongan ini menimbulkan kerugian bagi Pihak Ketiga (orang-orang yang tidak ada sangkut pautnya dalam Perjanjian ini), maka segala kerugian ditanggung sepenuhnya oleh Pihak Kedua.

Pasal : 20.

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, dibentuk dan diangkat oleh kedua belah pihak, yang terdiri dari :
 - Seorang Wakil dari Pihak Kesatu sebagai anggota,
 - Seorang Wakil dari Pihak Kedua sebagai anggota, dan
 - Seorang Pihak Ketiga yang Ahli, sebagai Ketua, yang telah disetujui oleh kedua belah pihak.
3. Keputusan "Panitia Pendamai" ini mengikat kedua belah pihak, dan biaya penyelesaian perselisihan yang dikeluarkan akan dipikul secara bersama.
4. Jika keputusan sebagaimana dimaksud ayat 3 Pasal ini tidak dapat diterima oleh salah satu/dua belah pihak, maka perselisihan akan diteruskan melalui Pengadilan Negeri Surabaya.

Pasal : 21.

PEMUTUSAN PERJANJIAN.

1. Pihak Kesatu berhak memutuskan Perjanjian ini secara sepihak, dengan pemberitahuan tertulis 7 (tujuh) hari sebelumnya setelah melakukan peringatan / teguran tertulis 3 (tiga) kali berturut-turut dalam hal Pihak Kedua :
 - 1.1. Dalam satu bulan terhitung tanggal Surat Perjanjian ini tidak atau belum mulai melaksanakan pekerjaan pemborongan sebagai mana diatur dalam Pasal : 1 Perjanjian ini.
 - 1.2. Dalam waktu satu bulan berturut-turut tidak melanjutkan pekerjaan pemborongan yang telah dimulainya.
 - 1.3. Secara langsung atau tidak langsung dengan sengaja memperlambat penyelesaian pekerjaan pemborongan ini.
 - 1.4. Memberikan keterangan tidak benar yang merugikan atau dapat merugikan Pihak Kesatu, sehubungan dengan pekerjaan pemborongan ini.
 - 1.5. Jika pekerjaan pemborongan ini dilaksanakan oleh Pihak Kedua tidak sesuai dengan jadwal waktu (time schedule) yang dibuat oleh Pihak Kedua dan telah disetujui oleh Pihak Kesatu dan atau Direksi Pekerjaan.
2. Jika terjadi pemutusan perjanjian secara sepihak oleh Pihak Kesatu sebagaimana dimaksudkan dalam ayat 1 Pasal ini, Pihak Kesatu dapat menunjuk pemborong lain atas kehendak dan berdasarkan pilihannya sendiri untuk menyelesaikan pekerjaan pemborongan tersebut. Pihak Kedua harus menyerahkan kepada Pihak Kesatu segala arsip, gambar-gambar, perhitungan-perhitungan dan keterangan-keterangan lainnya yang berhubungan dengan Surat Perjanjian ini.
3. Dalam hal demikian maka :
 - 3.1. Jaminan pelaksanaan sebagaimana termaksud dalam Pasal : 11 ayat 1 Perjanjian ini menjadi milik Negara.

Pasal : 22.
BEA MATERAI DAN PAJAK.

Bea materai dari Surat Perjanjian Pemborongan ini dan semua pajak pajak lain yang timbul dari Pemborongan pekerjaan ini adalah menjadi tanggungan Pihak Kedua.

Pasal : 23.
TEMPAT KEDUDUKAN.

Segala akibat yang terjadi dari perjanjian pelaksanaan pekerjaan ini akan diselesaikan dan didaftarkan pada Panitera Pengadilan Negeri di Surabaya, sebagai tempat kedudukan yang tetap dan tidak akan diroboh oleh kedua belah pihak.

Pasal : 24.
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 ini.
2. Surat Perjanjian ini dibuat dalam rangkap 15 (lima belas) terdiri dari 2 (dua) ASLI bermaterai cukup yang sama kuatnya untuk Pihak Kesatu dan Pihak Kedua, selebihnya diberikan kepada pihak pihak yang berkepentingan dan ada hubungannya dengan pekerjaan pemborongan ini.
3. Segala pembayaran yang ada hubungannya dengan penyediaan dan pemakaian dalam melaksanakan pekerjaan seperti diuraikan dan disebutkan dalam spesifikasi pekerjaan, mengenai barang barang paten, penemuan penemuan harus dianggap telah termasuk dalam harga kontrak dan Pihak Kedua harus membebaskan Pihak Kesatu dari segala tuntutan, tindakan, kerugian, biaya biaya dan pengeluaran yang mungkin merugikan Pihak Kesatu atau melibatkan permasalahan karena Pihak Kedua melanggar hak paten yang menyangkut barang, proses dan penemuan tersebut.
4. Segala biaya untuk pengadaan Dokumen Surat Perjanjian Pemborongan ini adalah menjadi tanggungan Pihak Kedua.
5. Kualitas dan kuantitas pekerjaan :
 - 5.1. Kualitas dan kuantitas dari pekerjaan yang termasuk dalam harga kontrak harus dianggap seperti apa yang tertera dalam gambar gambar kontrak atau yang diuraikan dalam spesifikasi pekerjaan.
Akan tetapi, kecuali yang disebut diatas, apa yang tertera dalam spesifikasi pekerjaan atau gambar kontrak itu bagaimanapun juga tidak boleh bertentangan merubah atau mempengaruhi penerapan atau interpretasi dari apa yang tercantum dalam syarat syarat ini.
 - 5.2. Kekeliruan dalam uraian atau kualitas, atau pengurangan bagian bagian dari gambar kontrak dan atau spesifikasi pekerjaan tidak boleh merusak (membatalkan) kontrak ini, tapi hendaknya diperbaiki dan diadakan perubahan sesuai dengan yang dikehendaki Pihak Kesatu.
 - 5.3. Segala pernyataan mengenai kuantitas pekerjaan yang mungkin sewaktu waktu diberikan kepada Pihak Kesatu, tidak boleh merupakan bagian dari kontrak ini dan harga harga yang dimuat dalam Daftar Perincian Pekerjaan tetap digunakan meskipun ada ketidak sesuaian antara harga harga itu dengan apa yang tercantum dalam perkiraan.

6. Lampiran lampiran yang tidak dapat dipisahkan dengan perjanjian ini adalah :

- 6.1. Rekaman Berita Acara Pembukaan Surat Penawaran Harga Nomer : 250/PT12.P3T/R/1987 tanggal : 15 Juli 1987.
- 6.2. Rekaman Berita Acara Penelitian Penawaran Harga Nomor : 251/PT12.P3T/R/1987 tanggal : 15 Juli 1987.
- 6.3. Rekaman Surat Pemimpin Proyek P3T ITS kepada Rektor ITS nomer 256/PT12.P3T/F/1987 , tanggal : 17 Juli 1987 , perihal : usul persetujuan penetapan pemenang lelang.
- 6.4. Rekaman Surat Rektor ITS nomer : 3261/PT12.1/T/87 , tanggal : 20 Juli 1987.
- 6.5. Rekaman Surat Pemimpin Proyek P3T ITS no : 261/PT12.P3T/F/1987 tanggal : 21 Juli 1987 , perihal : persetujuan penetapan pemenang lelang.
- 6.6. Rekaman Pengumuman pemenang lelang no : 265/PT12.P3T/F/1987, tanggal : 22 Juli 1987.
- 6.7. Rekaman Surat Keputusan Pemimpin Proyek P3.T ITS Nomer : 273/PT12.P3T/R/1987, tanggal : 27 Juli 1987, tentang Pemberian Pekerjaan Pelaksanaan.
- 6.8. Rekaman Surat Kesanggupan Melaksanakan Pekerjaan dari Pihak Kedua Nomer : 03/SP-SSG/VII/1987 , tanggal : 29 Juli 1987.
- 6.9. Rekaman Surat Perintah Kerja Nomer : 283/PT12.P3T/R/1987, tanggal : 1 Agustus 1987.
- 6.10. Rekaman Surat Penawaran Harga Pihak Kedua Nomer : 223/SPH/VII/1987 , tanggal : 15 Juli 1987 , lengkap dengan lampiran lampirannya.
- 6.11. Rekaman Surat Penawaran Harga dari peserta pelelangan lainnya.
- 6.12. Rekaman Surat Jaminan Pelaksanaan .
- 6.13. Rencana Kerja dan Syarat syarat pelaksanaan pekerjaan (RKS), Berita Acara Penjelasan pekerjaan dengan lampirannya, dan gambar gambar pokok.

Pasal : 25.

P E N U T U P . -

- 1. Surat Perjanjian Pemborongan ini ditandatangani oleh kedua belah pihak di Surabaya, pada hari, tanggal, bulan dan tahun tersebut diatas dan diketahui oleh pejabat yang berwenang dari Departemen Pekerjaan Umum dan disahkan oleh Rektor ITS.
- 2. Surat Perjanjian Pemborongan ini dinyatakan berlaku sejak tanggal ditandatanganinya Surat Perintah Kerja.

PIHAK KEDUA,
 PT. "SISPUM SARANA GRAHA"
 SURABAYA
 Direktur,
P.T. SISPUM
SARANA GRAHA
 Ir. SUNARWADI.

PIHAK KESATU,
 PROYEK PENINGKATAN/PENGEMBANGAN PERGURUAN
 TINGGI INSTITUT TEKNOLOGI SURABAYA.



Pemimpin,
W. ABDUL
 SALAM HUSIN, M.Sc.
 : 130 445 222.

MENGETAHUI/SETUJU,

MENGESYAHKAN :

KDEP
 JATIM
 PROP DATI I
 SURABAYA DAERAH
 SURABAYA
ISMA
 BAE
 NIP: 004 787.



REKTOR,
DJOERIAMAN, M.Sc, Ph.D
 NIP: 130 261 402.

SURAT PERJANJIAN BORONGAN PEKERJAAN

"PEMBUATAN GARDU, PENGADAAN DAN PEMASANGAN TRAFU 500 KVA"
DI KAMPUS INSTITUT TEKNOLOGI SEPULUH NOPEMBER
SUKOLILO, SURABAYA.

Pada hari ini, **Senin** tanggal **Sepuluh** bulan **Agustus** tahun **Seribu Sembilan Ratus Delapan Puluh Tujuh**, yang bertanda tangan di bawah ini :

1. **Ir. Sunarwadi** : selaku Direktur, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT. "SISPUM SARANA GRAHA", yang berkedudukan di Jalan Ngagel Jaya Tengah II No. 39 Surabaya selanjutnya disebut **PIHAK KESATU**.
2. **Soepanto** : selaku Pimpinan, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama CV. PANTOMAS yang berkedudukan di Jalan Wadungasri Dalam No. 46 Surabaya, selanjutnya disebut sebagai **PIHAK KEDUA**.

Kedua belah pihak telah sepakat untuk mengadakan Perjanjian Borongan dimana **PIHAK PERTAMA** menyerahkan pekerjaan borongan kepada **PIHAK KEDUA** untuk melaksanakan pekerjaan "Pembuatan Gardu, Pengadaan dan Pemasangan Trafo 500 KVA" di Kampus ITS, Sukolilo, Surabaya dengan ketentuan dan persyaratan seperti diuraikan dalam pasal-pasal berikut:

PASAL : 1

TUGAS PEKERJAAN

1. TUGAS PEKERJAAN

PIHAK PERTAMA dalam kedudukannya seperti tersebut diatas tugas **PIHAK KEDUA** dan **PIHAK KEDUA** menerima tugas tersebut untuk melaksanakan pekerjaan "Pembuatan Gardu, Pengadaan dan Pemasangan Trafo 500 KVA" di Kampus ITS, Sukolilo, Surabaya sesuai dengan ketentuan dalam Surat Perjanjian ini.

2. LINGKUP PEKERJAAN

Pembuatan Gardu, dan Pemasangan Trafo sesuai gambar perencanaan.

PASAL : 2

JANGKA WAKTU PELAKSANAAN

1. **PIHAK KEDUA** harus memulai pelaksanaan pekerjaan dalam waktu 1 (satu) hari setelah **SURAT PERINTAH KERJA** ditanda tangani oleh kedua belah pihak.

2. PIHAK KEDUA harus menyelesaikan seluruh pekerjaan dengan memuaskan PIHAK KESATU selambat-lambatnya tanggal 6 Oktober 1987 sesuai dengan SURAT PERINTAH KERJA (6 Agustus 1987) yang dikeluarkan oleh PIHAK KESATU.

PASAL : 3

PENYERAHAN PEKERJAAN DAN MASA PEMELIHARAAN

Penyerahan pekerjaan dilaksanakan dan diatur sebagai berikut :

1. Penyerahan pertama pekerjaan dilaksanakan oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK KESATU setelah PIHAK KEDUA menyelesaikan seluruh pekerjaannya.
2. Penyerahan kedua atau penyerahan terakhir dilakukan oleh PIHAK KEDUA setelah berakhirnya MASA PEMELIHARAAN dan PIHAK KEDUA telah memperbaiki segala kerusakan, kekurangan, dan cacat-cacat pada pekerjaan tersebut.
3. Selama 60 (enam puluh) hari kalender sejak penyerahan pertama PIHAK KEDUA tetap bertanggung jawab mengenai pemeliharaan pekerjaan terhadap cacat pemasangan, kesalahan teknis pelaksanaan dan penyempurnaan hasil kerja dan atas perintah PIHAK KESATU, PIHAK KEDUA harus segera memperbaiki segala kerusakan, kekurangan dan cacat-cacat pada pekerjaan hingga sempurna sesuai dengan perjanjian pemborongan ini.
4. Apabila PIHAK KEDUA tidak mengindahkan perintah ini, maka pekerjaan perbaikan akan dilaksanakan oleh PIHAK KETIGA atas perintah PIHAK KESATU dengan biaya yang dibebankan kepada PIHAK KEDUA.
5. kerusakan maupun cacat-cacat pekerjaan yang timbul yang bukan akibat kesalahan PIHAK KEDUA dalam pelaksanaannya, hal ini bukan menjadi tanggung jawab PIHAK KEDUA untuk memperbaiki.

PASAL : 4

HARGA BORONGAN

Harga borongan yang telah disepakati oleh kedua belah pihak untuk melaksanakan pekerjaan sesuai ketentuan perjanjian pemborongan ini adalah sebesar Rp 24. 750.000,- (Dua Puluh Empat Juta Tujuh Ratus Lima Puluh ribu Rupiah).

PASAL : 5

CARA-CARA PEMBAYARAN

Pelaksanaan pembayaran dilakukan berdasarkan prestasi bulanan dan sesuai dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

1. Uang muka sebesar 15 % dari harga borongan dibayarkan selambat-lambatnya 7 hari sejak Surat Perjanjian Borongan ini ditandatangani oleh kedua belah pihak.
2. Setiap tagihan dibayarkan setiap bulan sesuai prestasi pekerjaan yang telah dicapai pada tanggal permohonan disertai bukti dengan laporan pekerjaan.

3. Pembayaran kedua dibayarkan bila prestasi minimum telah mencapai 25 % (dua puluh lima persen) disertai dengan bukti laporan pekerjaan.
4. Pembayaran ketiga dibayarkan bila prestasi minimum telah mencapai 50 % (lima puluh persen) disertai dengan bukti laporan pekerjaan.
5. Pembayaran keempat dibayarkan bila prestasi minimum telah mencapai 75 % (tujuh puluh lima persen) disertai dengan bukti laporan pekerjaan.
6. Pembayaran kelima dibayarkan bila prestasi minimum telah mencapai 100 % (seratus persen) disertai dengan bukti laporan pekerjaan.
7. Realisasi pembayaran 7 (tujuh) hari setelah PIHAK KESATU menerima berkas tagihan dari PIHAK KEDUA, keterlambatan pembayaran PIHAK KESATU dikenakan denda 1/100 (satu persen) dari jumlah tagihan yang berhak diterima oleh PIHAK KEDUA dihitung mulai hari ke-8 (delapan).

PASAL : 6

PEKERJAAN TAMBAH DAN KURANG

1. PIHAK KEDUA harus melaksanakan pekerjaan tambah atau kurang yang diakibatkan karena penyimpangan atau perubahan rencana semula setelah mendapat perintah atau izin dari PIHAK KESATU.
2. adanya pekerjaan tambah tidak dapat dipakai untuk alasan merubah waktu penyelesaian pekerjaan, kecuali atas persetujuan tertulis dari PIHAK KESATU.
3. Untuk pekerjaan-pekerjaan yang tercantum dalam perincian penawaran, harga satuan harus mengikuti harga satuan dalam perincian harga penawaran atau rencana anggaran biaya.
4. Untuk pekerjaan-pekerjaan yang tidak tercantum dalam perincian penawaran, harga satuannya akan dirundingkan bersama antara PIHAK KESATU dan PIHAK KEDUA.

PASAL : 7

SANKSI DAN DENDA

1. Apabila PIHAK KEDUA terlambat menyelesaikan seluruh pekerjaan dari waktu yang telah ditentukan dalam surat perjanjian ini, maka PIHAK KEDUA akan dikenakan denda sebesar 1/100 (satu persen) dari seluruh harga setiap hari keterlambatan.
2. Apabila PIHAK KEDUA melalaikan ketentuan-ketentuan dalam Surat Perjanjian ini dan dalam waktu 1 (satu) minggu setelah mendapat SURAT PERINTAH tertulis, PIHAK KEDUA tidak juga memperbaiki kelalaian tersebut maka untuk setiap kelalaian yang diperingatkan, PIHAK KEDUA akan dikenakan denda sebesar : Rp. 250.000,- (Dua Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah) dengan catatan PIHAK KEDUA tetap berkewajiban untuk melaksanakan ketentuan-ketentuan dalam perjanjian pemborongan ini dan kelalaian yang diperingatkan tetap menjadi tanggung jawab PIHAK KEDUA.

PASAL : 8

CLAIM

1. Untuk pekerjaan seperti tersebut diatas dalam Pasal 1 Surat Perjanjian ini PIHAK KEDUA tidak dapat mengajukan claim terhadap jumlah harga kontrak baik yang disebabkan oleh inflasi, kenaikan harga.
2. Kecuali ditentukan lain, PIHAK KESATU harus dibebaskan dari kerugian dan claim kecelakaan atau kerusakan barang atau kerusakan fisik atas milik siapapun, termasuk kecelakaan atau kerugian pada orang-orang dari PIHAK KESATU, oleh perbuatan kontraktor lainnya, yang diakibatkan oleh perbuatan atau kelalaian yang dilakukan PIHAK KEDUA selama masa berlakunya perjanjian.

PASAL : 9

PAJAK DAN PUNGUTAN LAIN

Semua pajak-pajak, iuran, pungutan lain yang timbul sehubungan dengan pelaksanaan Perjanjian Pemborongan ini, menjadi beban dan tanggung jawab PIHAK KEDUA.

PASAL : 10

PEMBATALAN PERJANJIAN

1. Pihak kesatu dapat membatalkan perjanjian secara sepihak, setelah PIHAK KESATU memberikan peringatan tertulis 3 (tiga) kali berturut-turut tetapi PIHAK KEDUA tidak mengindahkan dalam hal :
 - PIHAK KEDUA telah menyerahkan dan atau memborongkan seluruh pekerjaan kepada PIHAK KETIGA,
 - Dalam waktu 7 (tujuh) hari berturut-turut tidak melanjutkan pekerjaan pemborongan,
 - Secara langsung atau tidak langsung dengan sengaja memperlambat penyelesaian pekerjaan pemborongan ini,
 - Memberikan keterangan tidak benar yang dapat merugikan PIHAK KESATU sehubungan dengan pekerjaan pemborongan ini,
 - PIHAK KEDUA melaksanakan pekerjaan pemborongan ini tidak sesuai dengan jadwal waktu yang disetujui PIHAK KESATU,
2. Apabila terjadi pemutusan pekerjaan pemborongan secara sepihak oleh PIHAK KESATU sebagaimana dimaksud ayat 1 pasal ini, maka PIHAK KESATU dapat menunjuk pemborong lain untuk menyelesaikannya dan selisih biaya yang terjadi untuk penyelesaian sisa pekerjaan ini menjadi tanggung jawab PIHAK KEDUA.

3. Untuk membatalkan sebagaimana dimaksud ayat 1 dan ayat 2 dari pasal ini PIHAK KESATU wajib memperhitungkan prestasi kerja yang telah dilaksanakan oleh PIHAK KEDUA.

PASAL : 11

KEADAAN MEMAKSA

1. Salah satu pihak dalam perjanjian borongan ini tidak dapat menuntut pihak lainnya untuk melaksanakan atau memenuhi ketentuan-ketentuan Perjanjian Borongan ini apabila pihak lain tersebut tidak dapat melaksanakan atau memenuhi ketentuan-ketentuan Perjanjian Borongan ini karena adanya keadaan memaksa.
Keadaan memaksa berarti mencakup antara lain :
Pemogokan massal, larangan, aksi kerusakan, bencana alam, perang (terduga ataupun tak terduga) akibat dari keputusan pemerintah pusat atau setempat dan lain-lain yang timbul diluar kekuasaan para pihak dalam Perjanjian Borongan ini. Adanya keadaan memaksa ini harus selalu ditetapkan atau disetujui oleh kedua belah pihak.
2. Jika PIHAK KEDUA merasa terhambat di dalam pekerjaannya oleh karena adanya Keadaan memaksa, maka PIHAK KEDUA harus segera melaporkan kepada PIHAK KESATU secara tertulis selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kalender setelah kejadian.
3. Apabila PIHAK KESATU tidak setuju adanya Keadaan Memaksa ini, maka berlaku pasal-pasal dalam perjanjian borongan ini.

PASAL : 12

PENYELESAIAN PERSELISIHAN

1. Apabila ada perselisihan atau perbedaan pendapat yang timbul dari atau sehubungan dengan Perjanjian Borongan ini, atau karena sesuatu pelanggaran, kedua belah pihak akan menyelesaikan perselisihan tersebut secara musyawarah.
2. Perselisihan di bidang teknik akan diselesaikan oleh Badan Arbitrase Nasional (BANI) di Jakarta.
3. Untuk penyelesaian perselisihan diluar bidang teknik kedua belah pihak sepakat memilih dan menyelesaikan kedudukan hukum yang tetap di Pengadilan Negri Surabaya.

PASAL : 13

LAIN-LAIN

Segala sesuatu yang belum diatur dalam Surat Perjanjian ini perubahan-perubahan yang dipandang perlu oleh kedua belah pihak akan diatur lebih lanjut dalam Surat Perjanjian Tambahan (Addendum) yang merupakan bagian tak terpisahkan dari surat perjanjian ini.

PASAL : 14

PENUTUP

1. Surat Perjanjian Borongan ini dibuat dalam rangkap 2, diantaranya dibuat diatas kertas bermaterai cukup mempunyai kekuatan hukum sama, masing-masing PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA.
2. Surat Perjanjian Borongan ini ditandatangani oleh kedua belah pihak di Surabaya pada hari, tanggal, bulan dan tahun sebagaimana tersebut diatas dan berlaku sejak diterbitkannya Surat Perintah Kerja dari PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA.

PIHAK KEDUA,
CV. PANTOMAS



SOEPANTO

PIHAK KESATU,
PT. SISPUM SARANA GRAHA



PT. SISPUM
SARANA



Ir. SUNARWADI