

# SKRIPSI

**TANGGUNG GUGAT TENAGA KERJA KONSTRUKSI  
ATAS KEGAGALAN BANGUNAN DALAM KONTRAK KONSTRUKSI  
MENURUT UNDANG-UNDANG NO. 18 TAHUN 1999**



**OLEH**

**DEBY RATNA KURNIAWATI**  
**NIM. 030111064 U**

**MINAT HUKUM BISNIS  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS AIRLANGGA  
SURABAYA  
2005**

**TANGGUNG GUGAT TENAGA KERJA KONSTRUKSI  
ATAS KEGAGALAN BANGUNAN DALAM KONTRAK KONSTRUKSI  
MENURUT UNDANG-UNDANG NO. 18 TAHUN 1999**

**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas dan  
Memenuhi Syarat-syarat Guna Memperoleh  
Gelara Sarjana Hukum**

**Dosen Pembimbing,**



**Lisman Iskandar, S.H., MS.**  
NIP. 130 675 526

**Penyusun**



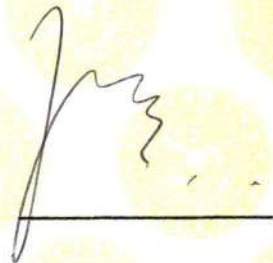
**Deby Ratna Kurniawati**  
NIM. 030111064 U

**MINAT HUKUM BISNIS  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS AIRLANGGA  
SURABAYA  
2005**

**Skripsi ini telah diuji dan dipertahankan dihadapan Panitia Penguji  
Pada hari Rabu, tanggal 22 Juni 2005**

**PANITIA PENGUJI SKRIPSI :**

**Ketua : Y. Sogar Simamora, S.H., MHum.**



**Anggota : 1. Lisman Iskandar, S.H., MS.**



**2. Bambang Sugeng Ariadi, S.H., MH.**



**3. Gianto Al-Imron, S.H., MH.**



**"Setiap kehidupan ini adalah guru bagi siapa saja yang bisa memaknainya"**

*"Andai Aku bisa merupakan tanah .....  
Yang siap diinjak .... kepanasan .... bahkan longsor  
Siap juga memberikan sesuatu .... membuahakan hasil dimana pun  
Ketinggian .....  
Namun posisiku selalu ada di bawah ....."*

*Kenyataannya aku bukanlah sang tanah ....  
Tapi senyatanya aku sadar .... tinggal menunggu .... aku pasti kembali  
ke tanah .... "  
suatu saat ....."*

**(Baiknya suatu kehidupan - Aro)**

## PERSEMBAHAN

### ***Innalillahi wa inna illaihi raji'un***

Dipandang layak atau tidak melalui kerja tulisan ini, penulis berniat mengembalikan makna syukur dihadapan ALLAH SWT atas berlimpahnya kreasi dan kesadaran bagi hamba-hamba-NYA. Allahumma shali a'laa saidinna Muhammad wa a'laa alaihi saidinna Muhammad, Harapan untuk terus dicurahkan rahmat sehingga menggapai banyak nikmat sekaligus manfaat dalam perjalanan umat.

Semoga bahasa qolbu yang terangkai dalam makna TERIMA KASIH serta MAAF dapat terkabul dan tersampaikan lewat kasih ALLAH, yang penulis yakini bahwa IA MAHA MENDENGAR semua bahasa makhluk ciptaan-NYA. Segala rasa hormat dan kerendahan hati penulis mewakili beberapa nama di bumi untuk persembahan yang sangat jauh dari sempurna ini kepada :

**Ibunda tersayang dan tercinta yang meneguhkan ketabahan dan kerendahan hati.**

**Kesabaranmu adalah kekuatan dahsyat bagiku**

**Semoga Mama bahagia, damai dan terlindungi di sisi Allah SWT.**

**Serta untuk Ayahanda dan Kakakku yang selalu menyayangi dan mendukungku**

## KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan puji syukur Kehadirat Allah SWT atas berkat, bimbingan serta anugerah-NYA sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini yang mengambil judul "Tanggung Gugat Tenaga Kerja Konstruksi Atas Kegagalan Bangunan Dalam Kontrak Konstruksi Menurut Undang-Undang No. 18 Tahun 1999"

Penulis menyadari banyak keterbatasan dalam penulisan skripsi ini. Selama penyusunan skripsi penulis telah memperoleh banyak bantuan, saran serta dorongan dari berbagai pihak. Untuk itu penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Machsoen Ali, S.H., MS selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Airlangga.
2. Bapak Lisman Iskandar, S.H., MS. selaku Dosen Pembimbing yang bersedia meluangkan waktu untuk membimbing dengan sabar, teliti, menyenangkan dan apa adanya.
3. Bapak Y. Sogar Simamora, S.H, MHum. Selaku Ketua Penguji, Bapak Bambang Sugeng Ariadi, S.H., MH dan Bapak Gianto Al-Imron, S.H., MH, selaku Dosen Penguji yang atraktif dan penuh semangat serta meluangkan waktu menguji skripsi ini.
4. Bapak Bambang Suheryadi, S.H, MH, selaku Dosen Wali yang membantu dengan sabar dan baik selama menempuh perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Airlangga.

5. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Airlangga, yang telah memberikan bekal ilmu kepada penulis.
6. Civitas akademika Fakultas Hukum Universitas Airlangga yang telah membantu segala hal guna memperlancar proses belajar.
7. Ayahku Bapak Sukisno atas sayang, cinta, kasih, kesabaran, dukungan baik moril maupun finansial hingga terselesaikannya skripsi ini. Terima kasih juga atas kesabaran menjadi ayah sekaligus ibu semenjak berpulangnya Ibunda ke Rahmatullah.
8. Mama tercinta, Almarhumah Sri Rahayu Wilujeng atas kasih sayang dan do'a yang tiada tara.
9. Kakakku yang paling aku sayangi di dunia ini, Radityo Kurniawan, SE. Terima kasih atas dukungan, pengetahuan dan omelan. Tanpa dimarahi Mas, mungkin skripsi ini belum jadi.
10. Seluruh keluargaku, Mbah Putri, Mbah Kakung, Bude Tin dan Pakde Har, Bude Wid dan Pakde Kurni, Bulek Cuplik dan Om Yatno serta Bulik dan Om lainnya. Terima kasih dukungan dan do'a serta semangat yang diberikan kepada penulis. Buat Bude dan Bulik terima kasih sudah menjadi Ibu sepeninggal Mama. Kakak, Adek sepupuku yang menyenangkan serta keponakan-keponakanku (Vina, Akmal, Adam, Nanda, Akbar dan Dinda yang selalu membuat Tante tersenyum dan tertawa).
11. Sahib-sahib tercinta Edhining Wulan, Ayu Puspita, Ayu Dewi, thanks buat persahabatan kita dan mau jadi orang-orang yang menemaniku

baik susah maupun senang serta dukungan dalam mengerjakan skripsi ini.

12. Ocha' dan keluarga atas kehangatan menyambutku sebagai teman selama kuliah dan nunutannya ya .....
13. Bhayu Kumiawan dan Keluarga. Terima kasih sudah menjadi teman yang sabar dan baik selama kuliah. Semoga persahabatan kita akan menjadi tali silaturahmi selamanya. Cepat lulus mengikuti jejak Mama Ocha' dan anakmu Deby ini ya Papa !!!
14. Koeshardianto Nugroho (Kang Rektor) dan Keluarga. Terima kasih atas pertemanan selama menempuh kuliah dan bantuan selama dalam perkuliahan.
15. Mbak-mbak cantik, Rizna Noor Meinanda, SH (atas catatan yang aku pinjam selama kuliah), Selvy, SH, Meiry, SH dan Aprida yang sudah jadi temanku
16. Dimas Brahmoko, ST, atas data, dokumen, buku, informasi dan terima kasih telah mengajari penulis dalam penyusunan skripsi ini. Allah yang bales ya Mas.
17. Bapak Afan, ST, atas data dan dokumen yang telah diberikan guna menunjang skripsi ini.
18. Teman-teman kuliah di Fakultas Hukum, Vony, Inneke, Indra, Enggal, Andika, Syarif, Mas Sugik, Arif, Weny, Dian, Ani, Yahya, Pita (Zubair) dan lain-lainnya yang aku kenal dan mengenalku yang tidak dapat kusebut. Thanks atas pertemanan yang menyenangkan selama kuliah.



19. Bayu Andriaji, buat nunutan dan pertemanan yang dahsyat asyiknya.
20. Mas Aro Jogja, buat Motto, Kata Pengantar, Persembahan dan Mas Rizal serta teman-teman di Jogja atas penyambutan menyenangkan selama penulis maen ke Jogja.
21. Mbak Mus, yang sudah selalu masak enak-enak di rumah dan berdo'a untukku pada saat sidang skripsi.
22. My....."Maherda Ekananda", Thank's for all yang telah membuat hidupku begitu indah karenamu disisiku, forgive my mistake and *Tunggulah Aku Di Jakartamu.....*
23. Mas Rizqy FK Unair '2000 thank's selalu mengingatkanku dan menjadi nice friend serta doanya. Segera nyusul wisuda dan jadi pak dokter!!
24. Teman ex kuliah ipong dan alco makasih ya friends  
Yang pasti banyak nama untuk dikenang karena jasa, utang budi, warna pengalaman dan liku-liku hidup kalian menjadi guru-guru kehidupan. Mohon keikhlasan maaf dan terima kasih yang selalu aku sampaikan. "Semoga Tuhan yang balas" dengan berkah dan ridhonya kalian semua. Amien.

Surabaya, 22 Juni 2005

Penulis

**DAFTAR ISI**

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	i
<b>HALAMAN PERSETUJUAN</b> .....	ii
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	iii
<b>HALAMAN MOTTO</b> .....	iv
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN</b> .....	v
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	vi
<b>DAFTAR ISI</b> .....	x
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	1
1. Permasalahan : Latar Belakang dan Rumusannya .....	9
2. Penjelasan Judul .....	9
3. Alasan Pemilihan Judul .....	10
4. Tujuan Penulisan .....	11
5. Metodologi .....	12
5.1. Pendekatan Masalah .....	12
5.2. Sumber Bahan Hukum .....	12
5.3. Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum ...	13
5.4. Analisa Bahan Hukum .....	13
6. Pertanggung jawaban Sistematika .....	14
<b>BAB II HUBUNGAN HUKUM TENAGA AHLI DENGAN KONTRAKTOR DALAM KONTRAK KONSTRUKSI</b> .....	16
1. Lingkup Pekerjaan Konstruksi .....	16
2. Tenaga Kerja Konstruksi Yang Terlibat Pekerjaan Konstruksi .....	19
3. Standard Substansi Kontrak Konstruksi .....	23
4. Hubungan Hukum Tenaga Kerja Konstruksi .....	27

<b>BAB III BENTUK TANGGUNG GUGAT ATAS KEGAGALAN BANGUNAN</b> .....	34
1. Ukuran Kegagalan Bangunan .....	34
2. Bentuk Tanggung Gugat Kontraktor Atas Kegagalan Bangunan .....	36
3. Bentuk Tanggung Gugat Tenaga Kerja Konstruksi Atas Kegagalan Bangunan Dalam Pelaksanaan Pekerjaan Konstruksi .....	47
3. Upaya Penyelesaian Sengketa Konstruksi .....	53
<b>BAB IV PENUTUP</b> .....	55
1. Kesimpulan .....	55
2. Saran .....	56

**DAFTAR BACAAN**

**LAMPIRAN**

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### 1. Permasalahan : Latar Belakang dan Rumusannya

Negara Indonesia merupakan suatu negara yang sedang membangun (*developing country*), dimana pada saat ini sedang giat melaksanakan pembangunan di segala bidang, baik pembangunan di bidang fisik maupun di bidang non fisik.

Pembangunan nasional antara lain dapat diwujudkan melalui upaya mendorong tumbuh dan berkembangnya jasa konstruksi secara mantap, peningkatan keandalan dan daya saing jasa konstruksi nasional, yang selanjutnya diharapkan dapat meningkatkan efisiensi dan efektivitas penyelenggaraan pekerjaan konstruksi. Dengan kemampuan jasa konstruksi nasional diharapkan dapat terwujud peningkatan penggunaan barang dan jasa produksi nasional, sehingga mampu mendukung upaya peningkatan penerimaan dan penghematan penggunaan devisa negara, serta mendukung perluasan lapangan usaha dan kesempatan kerja.

Faktor kunci dalam pengembangan jasa konstruksi nasional adalah kemampuan usaha, terwujudnya tertib penyelenggaraan pekerjaan konstruksi, serta peningkatan peran masyarakat secara aktif dan mandiri dalam melaksanakan kedua upaya tersebut. Peningkatan kemampuan usaha oleh peningkatan profesionalisme dan peningkatan

efisiensi usaha. Sedangkan terwujudnya tertib penyelenggaraan pekerjaan konstruksi dapat dicapai antara lain melalui pemenuhan hak dan kewajiban dan adanya kesetaraan kedudukan para pihak terkait.

Dalam penyelenggaraan konstruksi dan pelaksanaannya, pembangunan, proyek-proyek melibatkan berbagai pihak seperti pemberi tugas (*bouwheer*), pemborong / kontraktor, arsitek, agraria, pemerintah dan sebagainya<sup>1</sup>.

Pencapaian pemenuhan hak dan kewajiban diantara para pihak yang terlibat biasanya dituangkan dalam suatu bentuk perjanjian yang sering disebut kontrak konstruksi.

Kontrak konstruksi merupakan salah satu kontrak yang cukup banyak dipraktekkan orang mulai dari kontrak sederhana untuk mendirikan bangunan rumah kecil sampai kepada pembangunan proyek-proyek besar seperti gedung bertingkat. Biasanya semakin besar nilai proyek semakin besar pula pembuatan kontraknya, sehingga mau tidak mau banyak para ahli yang terlibat dalam bidangnya masing-masing.

Isi dari kontrak konstruksi ini pada garis besarnya adalah sama yaitu hak dan kewajiban para pihak, lingkup pekerjaan, harga, jangka waktu pelaksanaan, *force majeure*, dan masih banyak lagi sesuai dengan ketentuan standar baku kontrak konstruksi yang berlaku.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Djumialdji, "Hukum Bangunan Dasar-dasar Hukum Dalam Proyek dan Sumber Daya Manusia" Rineka Cipta, Jakarta, 1995, hal. 1

<sup>2</sup> Salim, H.S., "Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia" Sinar Grafika, Jakarta, 2003, hal. 112.

Adapun peraturan tentang kontrak konstruksi di Indonesia adalah :

- a. AV 1941 (Singkatan dari *Algemene Voorwarden Voor de Vitvoering bij Aanneming Van Openbare Werken in Indonesia* ) yang selanjutnya disingkat AV;
- b. Pasal 1604 sampai 1617 BW (*Burgerlijk Wetboek*) yang selanjutnya disebut BW;
- c. Undang-Undang nomor 18 tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi;
- d. Peraturan Pemerintah nomor 28 tahun 2000 tentang Usaha dan Peran Serta Masyarakat Jasa Konstruksi;
- e. Peraturan Pemerintah Nomor 29 tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi; dan
- f. Peraturan perundang-undangan lainnya yang mempunyai hubungan komplementaris dengan peraturan konstruksi ini.

Dengan adanya kontrak konstruksi selalu ada pihak-pihak yang terkait dalam kontrak konstruksi tetapi ada juga pihak-pihak yang secara tidak langsung terikat dengan kontrak konstruksi. Pihak yang terikat antara lain pengguna jasa, penyedia jasa, perencana / arsitek, dan pengawas. Penyedia jasa biasanya terdiri atas perencana konstruksi, pelaksana konstruksi dan pengawas konstruksi. Masing-masing penyedia jasa ini terdiri dari orang perorangan atau badan usaha yang berbeda antara satu dengan lainnya. Sedangkan pihak yang tidak langsung terkait antara lain sebagiannya merupakan pihak yang tergolong profesional yaitu tenaga kerja konstruksi bangunan, ahli

manajemen konstruksi, ahli hukum dan lain sebagainya. Hal ini dimaksudkan agar pembangunan tersebut berjalan lancar dan tidak menimbulkan suatu masalah, misalnya yang sering terjadi yaitu cacat bangunan, kegagalan bangunan, bahkan runtuhnya bangunan. Sehingga bangunan yang baru saja selesai pembangunannya tidak dapat berfungsi layaknya untuk apa tujuan didirikan bangunan tersebut. Hal tersebut mengindikasikan bahwa pekerjaan konstruksi merupakan suatu pekerjaan dengan risiko yang sangat tinggi. Maka untuk mengurangi risiko yang diderita dan juga mengurangi kerugian pengguna jasa dalam kontrak konstruksi dituangkan tentang masa pemeliharaan .

Selain itu profesionalisme penyelenggaraan pembangunan dari suatu konstruksi sangatlah dibutuhkan karena menyangkut hasil dari apa yang telah di bangun. Tuntutan profesionalisme pekerjaan ini tidak hanya ditujukan pada kontraktor sebagai pihak penyedia jasa konstruksi akan tetapi juga pada tenaga kerja konstruksi-ahli bangunan sebagai pihak yang dianggap mengerti secara keilmuan tentang pendirian suatu bangunan. Profesionalisme ini dibutuhkan guna menghasilkan suatu bangunan yang dapat berdiri kokoh karena telah didirikan dengan ukuran standard keilmuan sehingga tidak terjadi cacat bangunan dan kegagalan bangunan.

Melihat banyak kasus yang terjadi bahwa jika terjadi kegagalan bangunan yang digugat dan dimintai pertanggung gugatan adalah

pihak penyedia jasa yaitu perencana konstruksi, pelaksana konstruksi, dan pengawas konstruksi. Hal ini karena para penyedia jasa tersebut yang terkait erat dengan kontrak yaitu pihak yang menandatangani kontrak konstruksi. Muncul ketidaksetaraan dalam hukum jika yang digugat adalah hanya pada para pihak yang berkaitan dalam kontrak konstruksi saja. Padahal dalam kontrak konstruksi juga ada pihak yang tidak terkait dalam kontrak konstruksi akan tetapi pihak ini juga berpengaruh besar pada penyelenggaraan konstruksi ini. Dapat dijadikan acuan atau contoh seperti kegagalan bangunan terjadi atas kesalahan kontraktor sebagai pihak pelaksana konstruksi. Dalam hal ini yang dimintai pertanggung gugatan adalah kontraktor karena sebagai pihak yang terkait erat dengan kontrak konstruksi. Padahal kesalahan tersebut juga disebabkan oleh pihak yang tidak terkait dalam kontrak seperti tenaga kerja konstruksi bangunan yang bekerja mandiri pada proyek maupun tenaga kerja konstruksi yang bekerja pada kontraktor. Akan tetapi para tenaga kerja konstruksi bangunan ini seolah terlepas dari tanggung gugat atas kegagalan bangunan, karena kontraktor biasanya berbentuk badan hukum jadi yang dimintai pertanggung gugatan adalah badan hukumnya. Selain itu karena tenaga kerja konstruksi bangunan ini bekerja untuk kontraktor walaupun kegagalan bangunan disebabkan para ahli karena menjalankan tugasnya sebagai pihak pelaksana yang dianggap ahli dalam pembangunan tidak sesuai dengan standard keilmuan yang dimintai tanggung gugat tetaplh kontraktor.



Disini kontraktor yang harus menanggung karena berkaitan dengan pasal 1367 BW yaitu :

“ Seseorang tidak saja bertanggung jawab untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya sendiri, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan perbuatan orang – orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan oleh barang – barang yang berada di bawah pengawasannya“

Dalam hal ini kontraktor yang harus bertanggung gugat atas tuntutan dari pengguna jasa atau pemberi kerja atas kegagalan suatu bangunan walaupun gagalnya bangunan tersebut kesalahan dari para ahli yang bekerja untuk kontraktor dalam pelaksanaan pembangunan, karena para ahli pembangunan ini merupakan tanggungan dari kontraktor, para ahli ini adalah sebagai pegawai yang bekerja untuk kontraktor. Ketentuan ini kemudian diperjelas dengan pasal 1367 ayat 2 BW yang menyatakan :

“ Majikan – majikan dan mereka yang mengangkat orang – orang lain untuk mewakili urusan mereka, adalah bertanggung jawab tentang kerugian yang diterbitkan oleh pelayan-pelayan atau bawahan-bawahan mereka didalam melakukan pekerjaan untuk mana orang-orang ini dipakainya.”

Kontraktor disini berposisi sebagai majikan dan para tenaga kerja konstruksi bangunan sebagai orang lain yang mewakili urusan, bawahan atau pelayan dari kontraktor. Sehingga kontraktor bertanggung gugat atas kesalahan yang diterbitkan oleh para ahli selaku sebagai bawahan, orang yang mewakili urusan maupun pelayan.

Selain itu juga adanya ketentuan yang mewajibkan kontraktor sebagai pelaksana konstruksi untuk memiliki pekerja yang melaksanakan pekerjaan keteknikan harus memiliki sertifikat dan ketrampilan kerja. Bisa saja kegagalan bangunan disebabkan karena ahli atau pekerja keteknikan yang bekerja pada kontraktor tidak memiliki sertifikat atau keahlian kerja dan sudah semestinya kontraktor bertanggung gugat karena mengapa dalam menerima atau mempekerjakan orang untuk pembangunan konstruksi tidak memiliki keahlian kerja padahal pekerjaan konstruksi merupakan pekerjaan dengan risiko tinggi.

Jika menyikapi kondisi yang demikian, maka muncullah ketidakadilan penyedia jasa selalu dipersalahkan atas adanya kegagalan bangunan yang semestinya kesalahan tersebut bukan menjadi tanggungannya.

Tenaga kerja konstruksi bangunan semestinya harus dapat dimintai pertanggung gugatan karena untuk penyelenggaraan konstruksi sangatlah dibutuhkan banyak para ahli mengingat pekerjaan konstruksi mempunyai risiko yang sangat tinggi. Keberhasilan suatu pekerjaan konstruksi tidak terlepas dari peranan besar dari para tenaga kerja konstruksi bangunannya. Pertanggung gugatan dari para ahli juga telah memiliki aturan yang dapat digunakan oleh penyedia jasa ataupun pengguna jasa antara lain :

Pasal 1609 BW yang menyatakan :

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

Ketentuan ini meletakkan kepada ahli pembangunan dan pemborong untuk menjamin mutu pekerjaan yang telah mereka lakukan. Apabila tanahnya tidak cukup kuat untuk didirikan gedung diatasnya, maka hal itu sepantasnya harus diketahui oleh ahli dan pemborong dan karena itu mereka juga dipertanggung-jawaban atas runtuhnya gedung sebagai akibat kurang kuatnya tanahnya dan adalah pantas pula dalam pemborongan pembangunan suatu gedung, untuk meletakkan kewajiban menanggung hasil karya mereka itu selama sepuluh tahun.<sup>3</sup>

Para tenaga kerja konstruksi bangunan dalam menjalankan tugasnya haruslah sesuai dengan standard keilmuan dan keteknikan yang berlaku dan telah mereka kuasai. Penguasaan tersebut dapat berupa kepemilikan sertifikat keahlian dari badan atau lembaga tertentu yang bergerak pada jasa konstruksi. Selain itu tenaga kerja konstruksi bangunan juga harus bekerja sesuai dengan kode etik profesi mereka masing-masing sebagai tenaga kerja konstruksi bangunan. Maka dapatlah dimintai tanggung gugat secara profesional, karena walaupun telah memiliki sertifikat dan keahlian dalam melaksanakan pekerjaan

---

<sup>3</sup> R. Subekti, **Aneka Perjanjian**, cetakan kesepuluh Citra Aditya Bakti, Bandung 1995 hal 67

konstruksi dapat saja terjadi kesalahan dari tenaga kerja konstruksi bangunan tersebut mengingat tenaga kerja konstruksi bangunan merupakan manusia yang selalu ada kesalahannya.

Bertolak dari pembahasan skripsi ini maka dapat dikemukakan beberapa masalah, yaitu :

- a. Hubungan hukum antara tenaga kerja konstruksi dengan kontraktor
- b. Keikutsertaan tenaga kerja konstruksi dalam tanggung gugat atas kegagalan bangunan konstruksi dalam kontrak konstruksi

## **2. Penjelasan Judul**

Tanggung gugat menurut Moegni Djodirjo dapat diartikan disini sebagai suatu keadaan yang menggambarkan adanya kewajiban diri seorang pelaku perbuatan melawan hukum atau wan prestasi untuk mempertanggung jawabkan perbuatannya yang merugikan orang lain.

Tenaga kerja konstruksi menurut kamus umum bahasa Indonesia adalah orang yang bekerja atau mengerjakan suatu cara membuat (menyusun) bangunan – bangunan.

Kegagalan bangunan menurut pasal 1 angka 6 Undang-Undang Nomor 18 tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi adalah keadaan bangunan, yang setelah diserahkan oleh penyedia jasa kepada pengguna jasa, menjadi tidak berfungsi baik secara keseluruhan maupun sebagian dan atau tidak sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam kontrak kerja konstruksi atau pemanfaatnya yang

menyimpang sebagai akibat kesalahan penyedia jasa dan / atau pengguna jasa.

Kontrak konstruksi menurut *Black's Law Dictionary* adalah suatu tipe perjanjian atau kontrak yang merencanakan dan khusus untuk konstruksi yang dibuat menjadi bagian dari perjanjian itu sendiri. Kontrak konstruksi itu pada umumnya melindungi kedua subkontraktor dan para pihak sebagai pemilik bangunan sebagai dasar dari perjanjian tersebut.

Dari penjelasan diatas maka secara keseluruhan dapat diartikan bahwa sesuai tema skripsi ini adalah untuk mengetahui atau menjawab pertanyaan hubungan hukum tenaga kerja konstruksi dengan kontraktor dan juga tenaga kerja konstruksi dalam pendirian bangunan, ikut bertanggung gugat atas kegagalan bangunan.

### **3. Alasan Pemilihan Judul**

Seiring kemajuan zaman yang pesat dan global tentang pembangunan, Indonesia tidak mau ketinggalan. Indonesia juga ingin berbenah dalam bidang pembangunan. Dalam pembangunan suatu gedung selalu terlibat dua pihak, yaitu pemberi kerja dan kontraktor. Kedua pihak tersebut mempunyai hubungan yang kemudian dituangkan dalam suatu perjanjian kerja atau kontrak kerja konstruksi. Kontrak ini sebagai peraturan hak dan kewajiban para pihak yang terikat dalam kontrak tersebut. Dengan adanya kontrak yang berlaku

sebagai aturan bagi para pihak maka jika terjadi sengketa pastilah pihak pemberi kerja menggugat kontraktor begitu juga sebaliknya. Akan tetapi sengketa yang sering muncul adalah pemberi kerja menggugat kontraktor atas kegagalan bangunan yang telah selesai pelaksanaannya. Semakin banyak kontraktor yang digugat atas runtuhnya bangunan walaupun kesalahan bukan pada kontraktor. Kesalahan dapat juga terjadi karena adanya kesalahan dari para tenaga kerja konstruksi bangunannya dalam penyusunan dan pelaksanaan pendirian bangunan. Jika terjadi kesalahan tentunya tenaga kerja konstruksi bangunannya yang harus dimintai pertanggung gugatan.

#### 4. Tujuan Penulisan

Penyusunan skripsi ini selain sebagai syarat kelulusan dalam menempuh gelar Sarjana Hukum Strata 1 Fakultas Hukum Universitas Airlangga juga sebagai dorongan yang didasarkan pada keinginan saya untuk menyumbangkan pemikiran yang diharapkan dapat menyoroti masalah hubungan hukum antara tenaga kerja konstruksi dengan kontraktor dan tanggung gugat dari para tenaga kerja konstruksi bangunan atas kegagalan bangunan dalam kontrak konstruksi dengan segala dampak yang menyertainya yang perlu diperhatikan dalam upaya penegakan hukum di Indonesia. Agar terjadi keadilan dalam hukum diantara para pihak yang terkait dengan pekerjaan konstruksi.

## 5. Metodologi

### 5.1. Pendekatan Masalah

Sesuai dengan judul yang akan diajukan dan materi yang dibahas, maka skripsi ini mengadakan pendekatan masalah secara yuridis normatif. Artinya penulisan ini lebih menyoroti pelaksanaan peraturan tersebut secara teoritik. Dimana hal ini saya mencoba menerapkan antara peraturan perundangan yang berlaku dan praktek yang terjadi di lapangan dengan melihat kasus yang banyak terjadi.

### 5.2. Sumber Bahan Hukum

Dalam skripsi ini tidak bisa lepas dari sumber bahan hukum yang menjadi dasar dari pemecahan masalah dalam skripsi ini. Sumber bahan hukum yang saya pergunakan ada 2 (dua), yaitu :

a. Bahan hukum yang dipergunakan adalah bahan hukum primer yang berasal dari peraturan Perundang–Undangan yang berkaitan dengan judul dari penulisan skripsi ini, yaitu :

1. AV 1941 (Singkatan dari *Algemene Voorwarden Voor de Vitvoering bij Aanneming Van Openbare Werken in Indonesia*)
2. Pasal 1604 sampai 1617 BW (*Burgerlijk Wetboek*);
3. Undang-Undang nomor 18 tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi;
4. Peraturan Pemerintah nomor 28 tahun 2000 tentang Usaha dan Peran Serta Masyarakat Jasa Konstruksi;

5. Peraturan Pemerintah Nomor 29 tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi; dan
  6. Peraturan perundang-undangan lainnya yang mempunyai hubungan komplementaris dengan peraturan konstruksi ini.
- b. Bahan hukum sekunder buku, literatur, bahan kuliah, makalah, serta media lain.

### **5.3. Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum**

Pelaksanaan pengumpulan bahan hukum yang dipergunakan dalam kegiatan skripsi ini adalah memakai metode :

Penelitian kepustakaan, yaitu penelitian dengan cara membaca, mempelajari buku-buku, karangan yang ditulis para ahli di bidangnya, majalah, surat kabar yang berhubungan dengan masalah yang dibahas guna memperoleh data atau bahan yang obyektif, lebih banyak, lebih tepat, lebih "*up to date*", bahan-bahan yang paling mendekati kebenaran yang terpusat pada masa sekarang dengan keadaan yang dapat dipertanggung jawabkan

### **5.4. Analisa Bahan Hukum**

Analisa bahan hukum skripsi ini dilakukan dengan metode deskriptif analisis. Metode deskriptif analisis ini merupakan metode yang memusatkan perhatian pada rumusan masalah dimana sumber bahan hukum yang telah ada dikumpulkan untuk kemudian dianalisa dengan menguraikan setiap masalah yang ada yaitu dengan memilah-milah mana yang sesuai dengan



rumusan masalah. Dalam penguraian masalah ini, setiap permasalahan diuraikan satu persatu, setelah itu dilanjutkan dengan mengemukakan pendapat dari bahan hukum yang ada. Bahan hukum yang ada dijabarkan mendapatkan jawaban dari rumusan masalah yang ada dalam penulisan skripsi ini.

## **6. Pertanggung jawaban Sistematika**

Untuk memudahkan memahami isi dari seluruh skripsi ini, maka kerangka skripsi ini dibagi dalam beberapa bab dan masing-masing bab terbagi dalam sub bab.

Pada bab I terdapat pendahuluan yang menyajikan latar belakang permasalahan, penjelasan judul, alasan pemilihan judul, tujuan penulisan, metodologi dan pertanggung gugatan sistematika.

Bab II adalah merupakan isi yang didalamnya menuangkan tentang penjelasan dari permasalahan yang pertama yaitu hubungan hukum antara tenaga kerja konstruksi dengan kontraktor. Hal-hal yang akan dibahas dalam bab ini antara lain mengenai selain hubungan hukum itu sendiri juga dibahas lingkup pekerjaan konstruksi, standard kontrak konstruksi, tenaga kerja konstruksi yang terlibat pada pekerjaan konstruksi dan lain sebagainya yang merupakan penjelasan guna penjelasan pada bab berikutnya.

Bab III adalah merupakan isi yang didalamnya menuangkan penjelasan permasalahan kedua yaitu tentang apakah tenaga kerja konstruksi ikut bertanggung gugat atas kegagalan bangunan dalam

kontrak konstruksi. Hal-hal yang dibahas pada bab ini antara lain tanggung gugat terhadap kontraktor berdasarkan wanprestasi atau perbuatan melanggar hukum serta tanggung gugat secara perdata, pidana, sanksi administrasi dan profesionalisme juga tanggung gugat tenaga kerja konstruksi atas kegagalan bangunan.

Bab VI merupakan bab berisi kesimpulan atas pembahasan yang ada dalam bab-bab sebelumnya, penarikan kesimpulan ini merupakan inti dari masing-masing bab dan merupakan jawaban dari permasalahan yang ada. Bab ini merupakan penutup dari seluruh uraian dan pembahasan dari skripsi ini. Bab ini juga merupakan sumbangan pemikiran yang berupa saran sebagai upaya perbaikan dan pemecahan masalah yang saya harapkan dapat berguna bagi perkembangan ilmu hukum pada khususnya dan masyarakat pada umumnya.

## BAB II

### HUBUNGAN HUKUM TENAGA KERJA KONSTRUKSI DENGAN KONTRAKTOR DALAM KONTRAK KONSTRUKSI

#### 1. Lingkup Pekerjaan Konstruksi

Bidang konstruksi merupakan suatu pekerjaan yang rumit dan kompleks. Hal ini karena bidang konstruksi mempunyai risiko yang sangat tinggi. Baik pada saat sebelum memulai pekerjaan, merencanakan, bahkan setelah pekerjaan selesai masih saja ada tanggung gugat dari pihak-pihak yang terlibat pada pekerjaan tersebut. Untuk mengurangi risiko yang sedemikian besar pada bidang konstruksi pada prinsipnya pekerjaan konstruksi tersebut dilaksanakan secara terpisah sesuai tahapan dalam pekerjaan konstruksi walaupun ada juga yang melaksanakan pekerjaan konstruksi tersebut secara integrasi. Pekerjaan secara integrasi ini biasanya sering kita jumpai pada proyek-proyek yang berkomoditi kecil. Sedangkan untuk proyek-proyek besar yang otomatis risikonya semakin tinggi pelaksanaan pekerjaan dibagi menjadi perencana konstruksi, pelaksana konstruksi, dan pengawas konstruksi. Disini akan dijelaskan mengenai lingkup pekerjaan dari masing-masing.

##### a. Perencana Konstruksi

Tahapan perencana konstruksi ini merupakan tahapan awal mula dari dimulainya suatu proyek. Perencana konstruksi adalah

penyedia jasa orang perorangan atau badan usaha yang dinyatakan ahli di bidang perencanaan jasa konstruksi. Perencana konstruksi mampu mewujudkan suatu hasil perencanaan menjadi bentuk bangunan atau bentuk fisik lain. Dari definisi ini maka perencana konstruksi dapat digolongkan menjadi dua macam, yaitu :

- Perseorangan; dan
- Badan usaha;

Badan usaha dapat berbentuk badan hukum maupun non badan hukum. Obyek dalam kontrak pelayanan jasa konstruksi adalah memberikan layanan perencanaan jasa konstruksi yang meliputi bidang pekerjaan arsitektur, sipil, mekanikal, elektrikal, dan atau tata lingkungan. Untuk ruang lingkup pekerjaan perencana konstruksi meliputi :

- Survey;
- Perencanaan umum, studi makro, dan studi mikro;
- Studi kelayakan proyek, industri, dan produksi;
- Perencanaan teknik, operasi, dan pemeliharaan; dan
- Penelitian.<sup>4</sup>

#### b. Pelaksana Konstruksi

Pelaksana konstruksi ini adalah pihak yang membangun atau melaksanakan proyek. Umumnya pada tahap pelaksana inilah risiko yang sangat tinggi muncul. Karena dalam pelaksanaan suatu proyek semua pihak pada tahapan lingkup pekerjaan konstruksi ini terlibat. Pelaksana konstruksi adalah penyedia jasa orang perseorangan

---

<sup>4</sup> Salim, H.S, *Op.Cit*, h 96

atau badan usaha yang dinyatakan ahli atau profesional di bidang pelayanan pelaksanaan jasa konstruksi. Pelaksana konstruksi tersebut mampu menyelenggarakan kegiatannya untuk mewujudkan hasil perencanaan yang dibuat oleh perencana konstruksi menjadi bentuk bangunan atau bentuk fisik lainnya. Pelaksana konstruksi dapat terdiri dari :

- Orang perseorangan, dan atau
- Badan usaha

Syarat dari kedua pelaksana konstruksi ini harus seorang yang profesional dalam bidang pekerjaannya. Usaha jasa pelaksanaan pekerjaan konstruksi memberikan layanan jasa pelaksanaan, yang lingkup pekerjaannya meliputi pekerjaan :

- Arsitektural;
- Sipil;
- Mekanikal;
- Elektrikal; dan atau
- Tata lingkungan.<sup>5</sup>

Obyek dalam pelaksanaan kontrak konstruksi adalah mewujudkan hasil perencanaan menjadi bentuk bangunan atau bentuk fisik lainnya.

#### c. Pengawas Konstruksi

Pengawas konstruksi merupakan salah satu pihak dalam kontrak konstruksi, yang bertugas melaksanakan pekerjaan pengawasan sejak awal pelaksanaan pekerjaan konstruksi sampai selesai dan diserahkan hasil pekerjaan tersebut kepada

---

<sup>5</sup> Ibid

pemilik hasil pekerjaan tersebut. Pengawas konstruksi adalah penyedia jasa orang perorangan dan badan usaha. Syarat menjadi seorang pengawas konstruksi adalah dinyatakan ahli yang profesional di bidang pengawasan. Bidang-bidang pekerjaan pengawasan, meliputi pekerjaan seperti dalam pelaksanaan pekerjaan konstruksi.

Lingkup layanan jasa pengawasan pekerjaan konstruksi dapat terdiri dari :

- Pengawasan pelaksanaan pekerjaan konstruksi;
- Pengawasan keyakinan mutu dan ketetapan waktu dan proses perusahaan dari hasil pekerjaan konstruksi.<sup>6</sup>

Secara strategis lingkup pelayanan jasa perencanaan, pelaksanaan, dan pengawasan konstruksi terdiri dari jasa rancang bangun, perencanaan, pengadaan dan pelaksanaan terima jadi, dan penyelenggaraan pekerjaan terima jadi. Pengembangan layanan jasa perencanaan dan atau pengawasan lainnya dapat mencakup antara lain jasa manajemen proyek, manajemen konstruksi, penilaian kualitas, kuantitas, dan biaya pekerjaan.

## **2. Tenaga Kerja Konstruksi Yang Terlibat Pekerjaan Konstruksi**

Sebenarnya banyak pihak yang terlibat dalam suatu pekerjaan konstruksi terlebih lagi pada saat pelaksanaan pekerjaan konstruksi tersebut. Banyaknya pihak yang terlibat biasanya dalam suatu

---

<sup>6</sup> *ibid*, h 97

pelaksanaan kontrak konstruksi, sungguhpun biasanya yang menjadi para pihak utama yakni pihak yang menandatangani kontrak konstruksi adalah pihak pemberi kerja, yang juga sering disebut dengan istilah : *bouwheer, aanbesteder, owner, employer, client, promoter, buyer*, pemberi tugas, yang memborongkan, *principal*, pemimpin proyek, dan lain-lain, dan pihak pemborong, yang sering juga disebut dengan istilah *annamar*, kontraktor, rekanan, *developer*, dan lain-lain.<sup>7</sup>

Selain dari pihak utama (*bouwheer* dan kontraktor) tersebut, maka dalam suatu kontrak konstruksi terlibat juga pihak-pihak lainnya, yang biasanya tidak menandatangani kontrak konstruksi dengan pihak *bouwheer*. Sebagiannya merupakan pihak yang tergolong profesional. Pihak profesional ini dapat berdiri sendiri secara profesional dari bidangnya yang memang dibutuhkan dalam pekerjaan konstruksi dan dapat pula sebagai pihak profesional dalam bidang konstruksi yang bekerja sebagai pekerja dari pihak *bouwheer* maupun kontraktor. Profesional dalam bidang konstruksi seharusnya memiliki pendidikan yang cukup pada bidang konstruksi dan yang menjadi profesional adalah yang memiliki pendidikan sarjana teknik, sarjana muda teknik atau pendidikan yang setingkat seperti tamatan politeknik, pendidikan ahli teknik, STM atau pendidikan teknik yang setingkat. Yang sering kita jumpai pihak profesional ini bekerja pada kontraktor. Diantara pihak lain selain pihak utama tersebut ada pihak profesional yang

---

<sup>7</sup> Munir Fuady, **Kontrak Pemborongan Mega Proyek**, Citra Aditya Bakti, Bandung 2002, h 16

terlibat biasanya disebut tenaga kerja konstruksi. Tenaga kerja konstruksi tersebut adalah sebagai berikut :

- Himpunan Profesi;
- Penasihat Khusus (*specialist*);
- Penasihat Ahli (professional Advisor);
- Ahli Pemakai (*user*);
- Konsultan Utama;
- Arsitek atau Perencana;
- Ahli Interior dan *Lands*;
- Ahli Sipil & Struktur;
- Ahli Geo Teknik;
- Ahli Mekanik;
- *Value Engineer*;
- *Quantity Surveyor*;
- *Proof Engineer*;
- *Insurance company*;
- *Supplier*;
- Ahli Manajemen Konstruksi;
- Lembaga *Quality Control*;
- Ahli Hukum;
- *Building Control Officer*;
- *Health Officer*;
- *Drainage Inspector*;
- *Heating & Ventilation Engineers*;
- *Telecommunication Engineers*;
- *Technical Service Drainage*;
- *Fire Officer*;
- *Electrical Engineer*;
- *Structural Engineer*;
- *Building Surveyor*;
- *Building Inspector*;
- Pengawas atau Direksi;
- *Clerk*.<sup>8</sup>

Dari pihak yang begitu banyak sebagaimana tersebut diatas, kemudian digolongkan menjadi :

- a. Yang menjalankan bidang yang luas atau umum dalam batas jurusannya antara lain :

---

<sup>8</sup> *ibid*, h 17



- Ahli Sipil dan Struktur;
- Ahli Mekanikal dan Elektrikal;
- Ahli Konstruksi;
- Ahli Manajemen Konstruksi;
- Ahli Kehutanan.

b. Yang menjalankan bidang khusus atau yang lebih eksplisit

(*specialist*) antara lain :

- Ahli Geo-Teknik;
- Ahli Seismic;
- Ahli *high-way*;
- Ahli Hukum;
- Ahli *Value Engine*;
- *Quantity Surveyor*;
- Ahli Planologi;
- Ahli Kehutanan;
- Ahli Penilai;
- Ahli Tanah.

Yang menjalankan beberapa bidang, satu dua bidang dikuasai sepenuhnya melalui pendidikan formal sedang bidang lainnya cukup dikuasai melalui pendidikan informal dan / atau pengalaman.

- Ahli Sipil dan Struktur;
- Ahli Manajemen Konstruksi;
- Ahli Forensik Bidang Teknik;
- Saksi Ahli;
- Ahli VE;
- Ahli QE;
- Penasehat Ahli;
- Ahli Konstruksi.<sup>9</sup>

Ragam profesi dan tenaga kerja konstruksi yang terlibat dalam bidang konstruksi akan terus tumbuh dan berkembang atau berkurang sesuai dengan tuntutan keadaan dan perkembangan pembangunan.

---

<sup>9</sup> Hamid Shahab, **Aspek Hukum Dalam Sengketa Bidang Konstruksi**, Djambatan, Jakarta 1996, h 62

### 3. Standard Substansi Kontrak Konstruksi

Kontrak atau perjanjian selalu dipakai untuk meringkaskan kegiatan dalam kehidupan sehari-hari masyarakat. Yang dirakit para pihak tidak lain guna merupakan penciptaan koridor yang secara sengaja dibuat dalam rangka mengemas hak dan kewajiban para pihak. Penetapan hak dan kewajiban tersebut yang dituang dalam wujud klausula-klausula selaku isi perjanjian, dapat terwujud atas dasar kesepakatan yang berhasil dicapai oleh para kontraktan melalui pertimbangan-pertimbangan yang telah dipikir secara seksama. Dalam kontrak semestinya harus dilandasi tiga prinsip sebagai landasan pacu eksistensi kontrak, di samping lainnya. Tiga prinsip tersebut adalah azas itikad baik, azas kebebasan berkontrak, dan azas konsensualisme. Ketiga azas tersebut sifatnya universal, karena sistem hukum di Negara manapun sangat mengenalnya tanpa mengalami banyak perbedaan prinsipil.<sup>10</sup>

Dalam kegiatan konstruksi untuk mengemas hak dan kewajiban para pihak hendaknya dituangkan dalam kontrak konstruksi dengan wujud klausula-klausula selaku isi perjanjian. Mengingat kegiatan konstruksi merupakan pekerjaan dengan *high tech* dan *high risk*. Isi dari klausula-klausula dalam kontrak atau perjanjian biasanya ditentukan oleh para pihak yang sepakat mengikatkan diri dengan perjanjian yang dibuatnya sesuai dengan kehendak masing-masing

---

<sup>10</sup> Moch. Isnaeni, makalah Seminar Hukum Kontrak "*Jalinan Prinsip-prinsip Hukum Kontrak Dalam Bisnis*", Surabaya 13 Oktober 2004

pihak yang kemudian disesuaikan dengan pihak lainnya. Hal ini karena sesuai azas kebebasan berkontrak. Akan tetapi karena bidang konstruksi daya cakupnya luas dan berisiko tinggi, maka ada ketentuan yang harus ada atau dituangkan dalam kontrak konstruksi. Klausula-klausula ini sebagai standard klausula dalam konstruksi, dan memang biasanya banyak digunakan dan dituangkan dalam kontrak-kontrak konstruksi.

Isi dari kontrak konstruksi pada umumnya memuat secara terperinci mengenai :

- a. Luasnya pekerjaan yang harus dilaksanakan dan memuat uraian tentang pekerjaan dan syarat-syarat pekerjaan yang disertai dengan gambar (bestek) dilengkapi dengan uraian tentang bahan material, alat-alat dan tenaga kerja yang diperlukan;
- b. Penentuan tentang harga pemborongan;
- c. Mengenai jangka waktu penyelesaian pekerjaan;
- d. Mengenai sanksi dalam hal terjadinya wanprestasi;
- e. Tentang risiko dalam hal terjadinya *overmacht*;
- f. Penyelesaian dalam hal terjadi perselisihan;
- g. Hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian pemborongan.

Selanjutnya dalam perjanjian pemborongan atau kontrak konstruksi juga harus disebut mengenai berlakunya peraturan standard, yang mengatur hak dan kewajiban para peserta perjanjian atau kontrak tersebut pada pelaksanaan pekerjaan pada umumnya.

AV tahun 1941 mengatur hak hak dan kewajiban antara para peserta dalam pemborongan bangunan mengenai segi yuridis atau administrasinya. Sedang mengenai segi tekhnisnya akan tunduk pada ketentuan yang telah diatur dalam *standart specification* yang telah dibentuk oleh Departemen Pekerjaan Umum sesuai bidang masing-masing.

Isi dari AV tersebut dianggap telah ketinggalan zaman dan tidak sesuai dengan keadaan saat ini, maka perlu diadakan perubahan-perubahan guna mendapatkan kesempurnaan dari standard klausula kontrak konstruksi. Penyempurnaan mengenai standard klausula sebagai isi dari kontrak konstruksi kemudian dikeluarkan Keputusan Presiden No. 16 tahun 1994 tentang Pelaksanaan APBN. Ketentuan ini berlaku bagi perjanjian pemborongan pada proyek-proyek pemerintah. Tidak menutup kemungkinan untuk memberlakukan ketentuan Keppres 16 Tahun 1994 ini pada perjanjian pemborongan proyek-proyek swasta sebagai pedoman. Isi kontrak sekurang kurangnya harus memuat (pasal 22 ayat 2 Keppres 16 tahun 1994) :

- a. Pokok-pokok yang diperjanjikan dengan uraian yang jelas mengenai jenis dan jumlahnya;
- b. Harga yang tetap dan pasti, serta syarat-syarat pembayarannya;
- c. Persyaratan dan spesifikasi yang jelas dan terperinci;
- d. Jangka waktu penyelesaian / penyerahan, dengan disertai jadwal waktu penyelesaian / penyerahan yang pasti serta syarat-syarat penyerahannya;

- e. Jaminan teknis / hasil pekerjaan yang dilaksanakan;
- f. Sanksi dalam hal rekanan jika ternyata tidak memenuhi kewajibannya.
- g. Penyelesaian perselisihan;
- h. Status hukum;
- i. Hak dan kewajiban para pihak yang terkait dalam perjanjian yang bersangkutan;
- j. Penggunaan barang dan jasa hasil produksi dalam negeri secara tegas dirinci dalam lampiran kontrak.<sup>11</sup>

Ketentuan tersebut merupakan standard yang biasa ada dan tertuang dalam isi kontrak konstruksi atau perjanjian pemborongan. Akan tetapi jika ingin lebih terjaminnya eksistensi dari kontrak konstruksi terutama pihak dalam proyek swasta seyogyanya isi kontrak disesuaikan dengan standard yang ada pada Undang-undang jasa konstruksi beserta peraturan pemerintah yang mengikuti dan mengaturnya. Karena dalam Undang-undang dan peraturan pemerintah ini pengaturannya mengenai substansi kontrak konstruksi lebih kompleks, lengkap, dan terperinci. Berdasarkan pasal 22 Undang-Undang No. 18 Tahun 1999 dan pasal 20 sampai pasal 23 Peraturan Pemerintah No. 29 Tahun 2000, uraian-uraian yang harus dimuat dalam kontrak konstruksi adalah :

- a. Para pihak yang memuat secara jelas para pihak;
- b. Rumusan pekerjaan, yang memuat uraian jelas dan rinci tentang lingkup kerja, nilai pekerjaan dan batasan waktu pelaksanaan;

---

<sup>11</sup> Djumialdji, *Op.Cit* h 10

- c. Nilai pekerjaan, yakni jumlah besarnya biaya yang akan diterima oleh penyedia jasa untuk pelaksanaan lingkup pekerjaan;
- d. Masa pertanggunggaan / atau pemeliharaan, yang memuat tentang jangka waktu pertanggunggaan / atau pemeliharaan yang menjadi tanggung jawab penyedia jasa;
- e. Tenaga kerja konstruksi, yang memuat tentang jumlah, klasifikasi dan kualifikasi tentang ahli untuk melaksanakan pekerjaan konstruksi;
- f. Hak dan kewajiban pengguna jasa maupun penyedia jasa;
- g. Cara pembayaran;
- h. Cedera janji;
- i. Penyelesaian perselisihan;
- j. Pemutusan kontrak kerja konstruksi;
- k. *Force majeure*;
- l. Perlindungan pekerja;
- m. Aspek lingkungan.<sup>12</sup>

#### 4. Hubungan Hukum Tenaga Kerja Konstruksi

Bidang konstruksi selalu dikerjakan oleh orang-orang yang ahli di bidang tersebut. Orang yang bekerja ini adalah dari kalangan yang dianggap profesional dalam bidang konstruksi atau yang telah memiliki sertifikat keahlian dan pengalaman pada bidang konstruksi. Para pekerja yang ada pada baik pengguna jasa maupun penyedia jasa hendaklah pekerja yang ahli dalam konstruksi. Pekerjaan konstruksi dikerjakan oleh perusahaan jasa konstruksi. Hal ini karena konstruksi

---

<sup>12</sup> Salim, H.S, *Loc.Cit*

merupakan bidang pekerjaan yang besar jika dipandang dari sisi biaya, risiko, bahkan pekerjaannya sendiri. Jadi tidak mungkin suatu pekerjaan pembangunan walau sekecil apapun dapat dikerjakan oleh orang perorangan. Karena itu biasanya dalam menentukan kontraktor atau penyedia jasa yang akan melaksanakan pembangunan diadakan penentuan kualifikasi terhadap perusahaan penyedia jasa atau kontraktor. Kualifikasi tersebut meliputi kualifikasi keuangan, personalia, peralatan dan perusahaan itu sendiri. Penilaian kemampuan personalia dilakukan terhadap tenaga kerja konstruksi tetap perusahaan. Persyaratan tenaga kerja konstruksi dari perusahaan konstruksi haruslah tenaga yang sesuai dengan bidang dimana perusahaan tersebut bergerak. Tenaga kerja konstruksi ini disesuaikan dengan lingkup pekerjaan dari perusahaan konstruksi. Lingkup pekerjaan pelaksana konstruksi haruslah memiliki tenaga kerja konstruksi yang sesuai dengan pelaksanaan pekerjaan konstruksi beserta lainnya yang termasuk dalam lingkup pekerjaan pelaksana konstruksi.

Bidang konstruksi dikerjakan dan ditangani oleh perusahaan konstruksi. Adapun definisi dari perusahaan konstruksi adalah sama seperti halnya definisi perusahaan yakni wadah bagi tenaga kerja dalam usahanya untuk memperoleh nafkah atau imbalan atas pengerahan tenaganya secara teratur serta turut pula dalam mengembangkan perusahaan untuk mencapai tujuan usahanya. Karena adanya kata konstruksi yang mengikuti kata perusahaan tersebut sebagian dari masyarakat apabila mendengar kata konstruksi

pada dasarnya selalu diidentikkan dengan alat-alat besar dan apa yang mampu dilihat secara fisik seperti berdirinya suatu bangunan atau adanya suatu jalan raya yang mulus.

Pihak pelaksana konstruksi atau kontraktor yang bertugas mewujudkan secara fisik berdirinya bangunan dituntut untuk mempunyai pekerja yang ahli dan profesional dalam perusahaan konstruksinya. Sebagian besar kontraktor berbentuk suatu perusahaan maka dengan ini hubungan hukum antara tenaga kerja konstruksi dengan kontraktor adalah hubungan kerja. Hubungan kerja yang dimaksudkan disini adalah antara tenaga kerja (misalnya : Sarjana Muda / D III / Sarjana Teknik Sipil, lulusan sekolah teknik) dengan pihak perusahaan.<sup>13</sup> Prinsipnya pola hubungan hukum yakni hubungan kerja sama dengan hubungan kerja pada umumnya pada perusahaan di luar bidang konstruksi, hanya saja cara menciptakan atau menimbulkan hubungan kerjanya dalam hubungan kerja perusahaan konstruksi ada yang dilakukan dengan pelelangan, penunjukan dan sebagainya. Yang kesemua hubungan kerja itu haruslah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia mengenai ketenaga kerjaan.

Mengenai hubungan kerja beberapa di antara pihak yang mungkin terlibat dalam suatu kontrak konstruksi dapat dikesamakan sebagai berikut dibawah ini : (Allan Ashwort, 1986:35)<sup>14</sup>

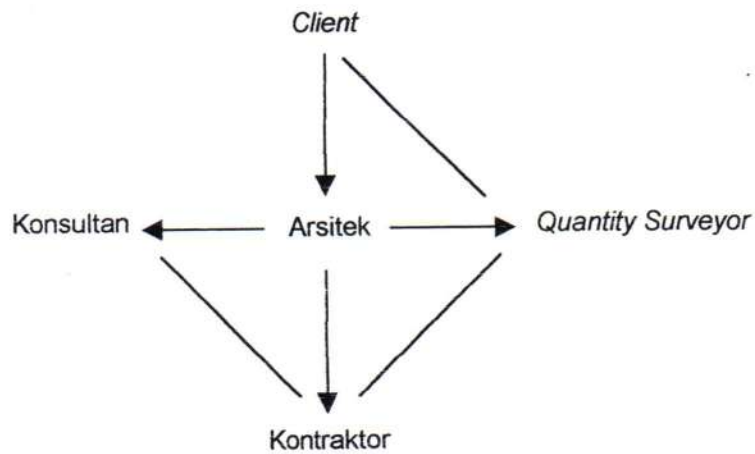
---

<sup>13</sup> Joko Triyanto, "Hubungan Kerja di Perusahaan Jasa Konstruksi", Mandar Maju Bandung, 2004, h 14

<sup>14</sup> Munir Fuady, *Op.Cit.*, h 18-19

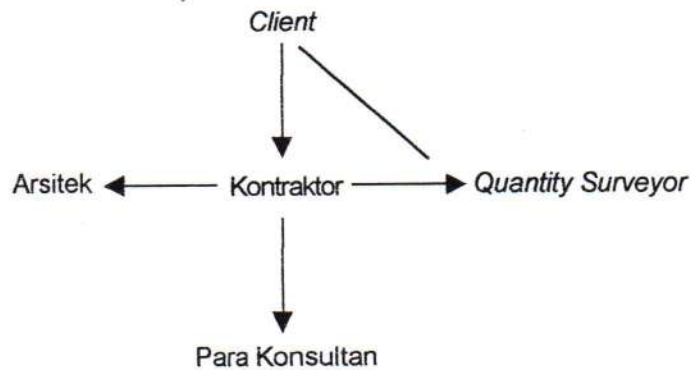


## a. Hubungan Tradisional

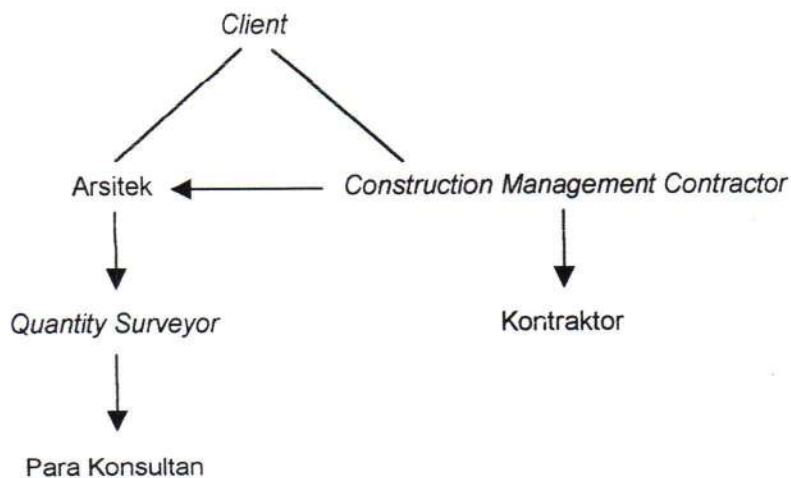


Dari skema diatas terlihat bahwa salah satu pihak yang sering dipakai dalam sistem tradisional ini adalah keberadaan pihak yang disebut arsitek dalam suatu proses pemborongan pekerjaan. Dengan demikian pekerjaan design sudah tidak lagi dikerjakan oleh pihak kontraktor, tetapi dilakukan oleh suatu tim, yang anggotanya bervariasi bergantung kepada jenis pekerjaan yang dilakukan, tetapi biasanya terdiri dari pihak arsitek dan / atau insinyur sipil. Bahkan sering juga untuk pekerjaan-pekerjaan tertentu dalam design tim ini, seperti untuk melakukan *structural engineering* didalamnya termasuk juga pihak konsultan. Dalam proyek-proyek besar biasanya juga diikutkan pihak *quantity surveyor*.

Pada prinsipnya pihak kontraktor hanya bertugas melakukan pekerjaan yang diberikan kepadanya sesuai kontrak konstruksi yang bersangkutan.

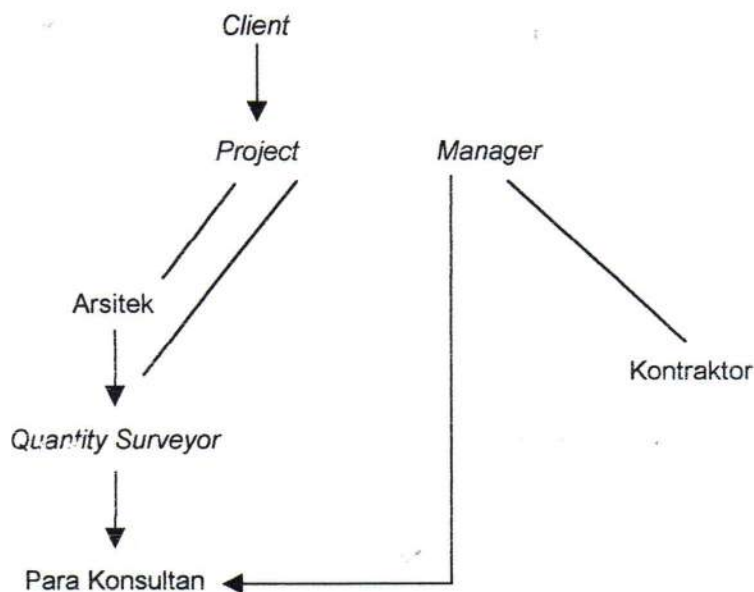
b. Hubungan Perencana dan Pembangunan (*design and build*)

Dalam tipe *design and build*, pihak kontraktor bertanggung jawab juga untuk melakukan pekerjaan-pekerjaan (sebagian atau seluruh) yang berhubungan dengan *design*, sehingga dalam hal ini tidak dikenal pihak yang disebut dengan *design team*. Pada hubungan ini, pihak kontraktor juga melakukan pekerjaan *design* beserta pekerjaan *Quantity Surveyor*. Para konsultan ditunjuk oleh kontraktor atas persetujuan *client*.

c. Hubungan Manajemen Konstruksi (*Construction Management*)

Pihak *client* berhubungan kontraktual langsung dengan semua spesialis dan *trade contractor*. Agar dapat mengkoordinasi kontrak maka pihak *client* mempekerjakan Manajer Konstruksi yang akan bertindak dan berperan sebagai konsultan. Jadi dalam tipe Manajemen Konstruksi ini pihak *client* menunjuk *construction management contractor*, dan *construction management contractor* ini kemudian menunjuk *design team*.

d. Hubungan Manajemen Proyek



Dalam tipe *Project Manager* ini, pihak *client* menunjuk seorang *professional advisor*. *Professional advisor* ini kemudian menunjuk pihak *design consultant* yang cocok dan mengangkat pihak kontraktor untuk mengerjakan pekerjaan tersebut.

Tipe *Project Manager* ini sesuai sekali untuk proyek-proyek *building* dan *engineering* yang besar-besar. Fungsi *project manager* dalam hal ini adalah untuk mengorganisir dan mengkoordinasi program *design* dan program konstruksi.

### BAB III

## BENTUK TANGGUNG GUGAT ATAS KEGAGALAN BANGUNAN

### 1. Ukuran Kegagalan Bangunan

Suatu proyek bidang konstruksi tidaklah lepas dari kegagalan bangunan. Hal ini yang sangat ditakutkan oleh para pihak yang berkecimpung dalam dunia konstruksi sekalipun pihak *owner*. Perlu kita ketahui batasan kegagalan pembangunan dapat diklaim sebagai kegagalan bangunan.

Penyebab kegagalan bangunan dapat terjadi dari 2 hal yakni dari kesalahan teknis dan *force majeure*. Yang termasuk kesalahan teknis bisa dari *human error*, kesalahan bahan material dan perencanaan, pelaksana beserta pengawasan, serta pemberian kontribusi kurang memadainya elemen – elemen yang secara langsung akan mempengaruhi suatu pelayanan dan kinerja dari prasarana. Sedangkan *force majeure* dapat disebabkan karena gempa bumi, banjir, gunung meletus, huru-hara dan lain sebagainya yang merupakan peristiwa terjadi di luar kehendak dan kekuasaan manusia.

Yang dapat dikategorikan kegagalan bangunan adalah :

Definisi kegagalan bangunan merupakan suatu perihal tidak berhasil dan tidak tercapai maksud dari apa yang didirikan. Mengenai dari yang didirikan ini misalnya rumah, gedung, jembatan dan lain sebagainya yang berbentuk bangunan atau yang menopang dan mendukung bangunan tersebut.

Bangunan merupakan suatu produk dari kegiatan jasa konstruksi. Bangunan berfungsi sebagai prasarana umum, dengan demikian suatu bangunan direncanakan agar dapat memberikan pelayanan dengan persyaratan aman dan nyaman (*comfortable dan safe*). Suatu kondisi dimana bangunan tidak mampu melayani bangunan sesuai dengan kecepatan rencana secara aman dan nyaman dapat diidentifikasi sebagai kegagalan bangunan.<sup>15</sup>

Pasal 1 angka 6 Undang - undang No. 18 Tahun 1999 bahwa Kegagalan bangunan adalah keadaan yang setelah diserahkan oleh penyedia jasa kepada pengguna jasa menjadi tidak berfungsi baik secara keseluruhan maupun sebagian dan atau tidak sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam kontrak kerja konstruksi atau pemanfaatannya yang menyimpang sebagai akibat kesalahan penyedia jasa dan atau pengguna jasa.

Kegagalan bangunan ini dapat diartikan suatu bangunan sebagai objek dari kontrak kerja konstruksi yang telah diserahkan oleh penyedia jasa kepada pengguna jasa tidak dapat berfungsi sebagaimana mestinya fungsi bangunan tersebut.

Pasal 34 Peraturan Pemerintah No. 29 Tahun 2000 bahwa Kegagalan bangunan merupakan keadaan bangunan yang tidak berfungsi, baik secara keseluruhan maupun sebagian dari segi teknis, manfaat, keselamatan, dan kesehatan kerja dan atau keselamatan

---

<sup>15</sup> Artikel 86 **BAPEKIN** Oleh : Ir. Sjojva Rosliansjah, MM, [www.google.com](http://www.google.com).

umum sebagai akibat kesalahan penyedia jasa dan atau pengguna jasa setelah penyerahan akhir pekerjaan konstruksi.

Jangka waktu pertanggung gugatan kegagalan bangunan yang dapat dikenakan kepada pihak *owner* dan kontraktor ini berdasarkan pasal 25 Undang – undang No 18 tahun 1999 jo pasal 35 Peraturan Pemerintah No. 29 tahun 2000 adalah paling lama sepuluh tahun tahun terhitung sejak penyerahan pekerjaan konstruksi.

## **2. Bentuk Tanggung Gugat Kontraktor Atas Kegagalan Bangunan**

Dalam pekerjaan konstruksi sebenarnya hal yang dirasakan sangat berat adalah pada saat pelaksanaan pekerjaan konstruksi tersebut dijalankan. Pada saat pelaksanaan ini merupakan bagian pengerjaan dari perencanaan konstruksi menjadi suatu bentuk bangunan fisik. Bentuk bangunan fisik tersebut adalah sebagai obyek dari pembuatan kontrak konstruksi. Obyek tersebut seperti bangunan pabrik, jalan raya, bendungan, pembuatan kilang minyak dan lain sebagainya yang jelas dapat dilihat secara fisik hasil dari pembangunan tersebut.

Pelaksanaan pekerjaan konstruksi dilakukan oleh pelaksana konstruksi atau yang biasa disebut dengan kontraktor. Dalam pelaksanaan pekerjaan konstruksi sepenuhnya menjadi pekerjaan kontraktor dan kontraktor bertanggung gugat pula atas pekerjaan yang telah dikerjakan. Pada pelaksanaan ini merupakan tahap yang sangat menentukan dari serangkaian tahap pekerjaan konstruksi. Mengingat

jika terjadi kesalahan sedikit dan sekecil apapun pada pelaksanaan tentu akan menimbulkan risiko yang tidak kecil pula. Risiko yang ditimbulkan mungkin besar karena merupakan pelaksanaan menjadi bentuk fisik bangunan.

Untuk menghindari kemungkinan kesalahan yang dilakukan oleh kontraktor pihak *owner* tentunya harus teliti dalam penentuan kontraktor yang akan dipilih sebagai pihak pelaksana dari obyek pekerjaan konstruksi yang diperintahkan untuk dikerjakan kontraktor menjadi bentuk fisik. Guna pengamanan dari hal tersebut *owner* sebelum menentukan kontraktor mana yang akan melaksanakan pekerjaan konstruksi hendaklah mengadakan klasifikasi dan kualifikasi terhadap kontraktor. Tujuan klasifikasi dan kualifikasi adalah untuk membentuk struktur usaha yang kokoh dan efisien. Klasifikasi dilakukan untuk mengukur kemampuan kontraktor untuk melakukan pekerjaan serta penggolongan perusahaan menurut bidang pekerjaan dan sub bidang pekerjaan beserta lingkup pekerjaannya. Dalam kualifikasi kontraktor harus diketahui kemampuan dasarnya pada masing-masing bidang pekerjaan sesuai dengan spesialisasinya.

Adapun penilaian serta penggolongan kontraktor, menurut tingkat kemampuan dasarnya dilakukan dengan mengingat pekerjaan yang mampu diselesaikan dengan baik oleh perusahaan kontraktor tersebut dalam waktu yang ditetapkan, serta mengingat kemampuan peralatan, tenaga dan penguasaan teknologi yang dibutuhkan oleh



proyek dan yang dimiliki perusahaan. Kualifikasi didasarkan pada tingkat kedalaman kompetensi dan potensi kemampuan dan dapat digolongkan dalam kualifikasi usaha besar menengah dan kecil.

Menurut Keputusan Menteri / Sekretaris Negara selaku Tim Pengendali Pengadaan Barang / Peralatan Pemerintah No 3547/TPPB /XII/1985 Tentang Pedoman Prakualifikasi, penggolongan kualifikasi rekanan bidang pemborong adalah A, B1, B2, C1, C2, C3.<sup>16</sup>

Penggolongan kualifikasi perusahaan kontraktor tersebut dilakukan sebagai berikut :

a. Golongan perusahaan dengan kemampuan yang rendah, yang terdiri dari golongan C3, C2, C1.

Golongan C3 adalah kontraktor yang mampu melaksanakan pekerjaan pemeliharaan atau perbaikan ringan dan pembangunan dengan persyaratan teknis sederhana bernilai di atas Rp. 5 juta sampai dengan Rp. 20 juta.

Golongan C2 adalah kontraktor yang mampu melaksanakan pekerjaan pemeliharaan, perbaikan ringan pembangunan dengan persyaratan teknis sederhana, bernilai diatas Rp. 20 juta sampai dengan Rp. 50 juta.

Golongan C1 adalah kontraktor yang mampu melaksanakan pekerjaan perbaikan sederhana dan pembangunan dengan persyaratan teknis sederhana bernilai Rp. 50 juta sampai dengan Rp. 100 juta.

---

<sup>16</sup> F.X. Djumaldji, "**Perjanjian Pemborongan**", Rineka Cipta, Jakarta 1991, h 13

b. Golongan perusahaan kontraktor dengan kemampuan madya, terdiri dari golongan B1 dan B2.

Golongan B2 adalah kontraktor yang mampu melaksanakan perbaikan dan pembangunan dengan persyaratan teknis madya bernilai diatas Rp. 100 juta sampai dengan Rp. 200 juta.

Golongan B1 adalah kontraktor yang mampu melaksanakan perbaikan dan pembangunan dengan persyaratan teknis madya bernilai di atas Rp. 200 juta sampai dengan Rp. 500 juta:

c. Golongan perusahaan kontraktor dengan kemampuan tinggi, yaitu golongan A. Golongan ini adalah kontraktor yang mampu melaksanakan pekerjaan perbaikan dan pembangunan dengan persyaratan teknis tinggi atau sangat tinggi, bernilai di atas Rp. 500 juta.

Penentuan kualifikasi perusahaan kontraktor dilakukan dengan memperhatikan :

1. Kemampuan keuangan;
2. Kemampuan personalia;
3. Kemampuan peralatan;
4. Kemampuan perusahaan.<sup>17</sup>

Dari klasifikasi dan kualifikasi inilah kemudian pihak *owner* dapat menentukan pihak kontraktor mana yang akan dipilih untuk menjalankan dan penanganan proyek dari pihak *owner*, karena dari proses

---

<sup>17</sup> *ibid*, h 14

klasifikasi dan kualifikasi dapat diketahui mengenai mutu dari pekerjaan dan juga pengalaman pihak kontraktor.

Penunjukan kontraktor oleh pihak *owner* dapat dilakukan dengan penunjukan langsung, pelelangan yang terdiri dari pelelangan langsung maupun pelelangan terbatas dan pengadaan langsung.

Setelah klasifikasi dan kualifikasi serta penentuan kontraktor maka dibuatlah suatu perjanjian pemborongan yang saat ini lebih dikenal dengan sebutan kontrak konstruksi. Adanya kontrak tersebut adalah sebagai pengikatan antara *owner* dengan kontraktor. Pembentukan kontrak konstruksi tersebut harus sesuai dengan syarat sahnya perjanjian pada pasal 1320 BW yaitu :

“Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Kontrak konstruksi yang dibuat antara pihak *owner* dengan kontraktor tersebut menjadi aturan dari pelaksanaan pekerjaan konstruksi tersebut. Hal ini sesuai dengan asas kebebasan berkontrak pasal 1338 BW yaitu :

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”

Dalam pelaksanaan pekerjaan konstruksi kedua pihak yang telah sepakat dan menandatangani kontrak tersebut harus mematuhi

isi dari kontrak tersebut, karena kontrak konstruksi yang dibuat merupakan kesepakatan dari pihak *owner* dan kontraktor.

Walaupun telah diadakan klasifikasi dan kualifikasi pihak kontraktor akan tetapi yang namanya kejadian yang menimbulkan kerugian sangatlah mungkin terjadi dalam pelaksanaan pekerjaan konstruksi. Suatu keadaan merugikan dan sangat ditakuti baik pihak *owner* maupun kontraktor adalah kegagalan bangunan. Kegagalan bangunan dapat seluruh atau sebagian dari bangunan. Kegagalan ini juga dapat disebabkan oleh beberapa faktor antara lain yaitu karena diluar kekuasaan manusia, *human error*, keadaan tanah, salah perencanaan dan lain sebagainya. Untuk penilaian penyebab kegagalan bangunan ditentukan oleh penilai ahli *independent* yang hal ini didasarkan pada kesepakatan para pihak. Dari penilaian tersebut kemudian dapat ditentukan penyebab kegagalan yang pada nantinya akan dimintai pertanggung gugatan atas kegagalan yang ditimbulkan.

Jika kegagalan yang ditimbulkan karena faktor diluar kekuasaan manusia, maka pihak yang bertanggung gugat adalah kedua pihak yang terkait dalam kontrak atau telah disesuaikan dengan isi kontrak yang telah disepakati.

Terhadap kegagalan bangunan yang disebabkan akibat kesalahan pada pelaksanaan proyek, maka pihak kontraktor dapat dimintai pertanggung gugatan. Bentuk kegagalan dapat ditimbulkan karena wanprestasi maupun perbuatan melanggar hukum.

Yang dimaksud wanprestasi adalah jika salah satu pihak dalam perjanjian tidak memenuhi prestasi karena kesalahannya (kesengajaan atau kelalaian). Adapun bentuk-bentuk wanprestasi adalah :

1. Tidak memenuhi prestasi sama sekali;
2. Memenuhi prestasi secara tidak baik;
3. Terlambat memenuhi prestasi.<sup>18</sup>

Kegagalan bangunan ditimbulkan oleh kontraktor yang mengalami wanprestasi dalam pelaksanaan pekerjaan konstruksi. Wanprestasi dari kontraktor yang menimbulkan kegagalan bangunan menurut saya memenuhi syarat memenuhi prestasi secara tidak baik. Dalam hal ini kontraktor memenuhi prestasi pada *owner* dengan menyelesaikan bentuk fisik dari obyek proyek akan tetapi secara tidak baik yang kemudian menyebabkan kegagalan bangunan yaitu runtuhnya bangunan.

Terselesainya suatu bangunan merupakan pemenuhan prestasi, akan tetapi kemudian bangunan tersebut mengalami kegagalan dan tidak dapat berfungsi sebagaimana mestinya. Kegagalan dan tidak berfungsinya bangunan dapat disebabkan, walau prestasi terpenuhi akan tetapi terpenuhi secara tidak baik, seperti penyimpangan perencanaan, penggunaan bahan dengan kualitas lebih rendah dari yang diperjanjikan guna memperoleh keuntungan lebih dan adanya kolusi dengan pihak lain yang terkait dengan proyek sehingga kegagalan terjadi.

---

<sup>18</sup> Djumialdji *Op.Cit* h 16

Perikatan dapat lahir karena undang-undang dan perbuatan manusia. Dalam hal ini kontraktor dalam menjalankan atau mengerjakan proyek dituntut undang-undang untuk melaksanakan pekerjaan dengan baik akan tetapi kontraktor tidak melaksanakan dengan baik dalam menjalankan tugasnya sehingga kegagalan bangunan terjadi. Kelalaian kontraktor ini selain menimbulkan kegagalan juga bertentangan dengan kewajiban hukum kontraktor yaitu menjalankan pekerjaan dengan baik.

Selain bertanggung gugat atas perbuatan yang ditimbulkan oleh kontraktor sendiri, kontraktor juga bertanggung gugat atas risiko yang ditimbulkan tenaga kerja konstruksi yang bekerja pada kontraktor, yaitu karena pada umumnya kontraktor adalah sebuah badan hukum. Dalam perusahaan kontraktor banyak mempekerjakan tenaga kerja konstruksi yang membantu kontraktor melaksanakan proyek. Kegagalan bisa disebabkan karena *human error* para tenaga kerja konstruksi sebagai pekerja kontraktor.

Kontraktor menanggung atas kesalahan dan kelalaian para pekerjanya, karena kontraktor sebagai pihak penandatanganan kontrak dengan pihak *owner*, hal ini sesuai prinsip eksistensi hubungan kontraktual. Prinsip ini merupakan prinsip hukum pemborongan dan konstruksi dalam BW. Menurut prinsip ini pemborong atau kontraktor juga bertanggung gugat atas tindakan pekerja terhadap pihak *owner*. Sebab, yang terikat secara kontrak dengan *owner* adalah pihak kontraktor sendiri sehingga sudah sepantasnya jika kontraktor yang mesti bertanggung gugat kepada *owner*, sesungguhnya menyangkut

dengan pekerjaan yang dilakukan oleh pihak pekerja dari kontraktor tersebut.<sup>19</sup>

Tanggung gugat kontraktor terhadap kesalahan dan kelalaian pekerjanya berdasar pada 1367 BW yang menyatakan :

“Seseorang tidak saja bertanggung jawab untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya sendiri tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan barang-barang yang berada dibawah pengawasannya”.

Jika para tenaga kerja konstruksi yang bekerja pada kontraktor melakukan kesalahan dan kelalaian maka kontraktorlah yang dimintai pertanggung gugatan atas kesalahan tersebut. Hal ini juga terkait karena kontraktor yang menandatangani kontrak. Selain itu pasal 1367 ayat 2 BW juga menyatakan kontraktor sebagai majikan bertanggung gugat atas kesalahan para pekerjanya. Disini kontraktor sebagai majikan dan para tenaga kerja konstruksi sebagai pekerja sehingga :

“Majikan-majikan dan mereka yang mengangkat orang-orang lain untuk mewakili urusan-urusan mereka, adalah bertanggung jawab tentang kerugian yang diterbitkan oleh pelayan-pelayan atau bawahan-bawahan mereka didalam melakukan pekerjaan untuk mana orang-orang ini dipakainya.”

Selain pasal tersebut diatas terdapat satu lagi prinsip yaitu prinsip *Vicarious Liability* pada pasal 1613 BW yaitu :

“Si pemborong adalah bertanggung gugat terhadap perbuatan-perbuatan orang-orang yang dipekerjakan olehnya”.

---

<sup>19</sup> Munir Fuady, **Op.Cit**, h 31

Yang dimaksud dari prinsip ini adalah suatu tanggung gugat dari atasan atas tindakan melawan hukum yang dilakukan oleh bawahannya kepada pihak ketiga ketika menjalankan tugas yang dibebankan kepadanya oleh atasannya itu. Akan tetapi tidak ada keterangan lebih lanjut mengenai bagaimana pemberlakuan prinsip tersebut ke dalam suatu kontrak konstruksi. Sesuai asas-asas hukum yang berlaku universal maka dalam hubungan dengan *vicarious liability*, istilah tindakan orang lain tersebut haruslah ditafsirkan bahwa tindakan yang bersangkutan dilakukannya dalam rangka melakukan tugas yang dibebankan kepadanya atau dijanjikan untuk dilakukannya.<sup>20</sup>

Dan juga kewajiban kontraktor untuk mempekerjakan tenaga kerja konstruksi yang handal juga dapat dimintai pertanggung jawaban karena jika dia tidak mempekerjakan tenaga handal maka kontraktor bertanggung gugat.

Dari bentuk-bentuk kesalahan dan kelalaian tersebut diatas maka kontraktor dapat dimintai tanggung gugat untuk adanya wanprestasi maka *owner* dapat menuntut kontraktor untuk :

1. Pemenuhan prestasi;
2. Pemenuhan prestasi dengan ganti rugi;
3. Ganti rugi;
4. Pembatalan perjanjian;
5. Pembatalan perjanjian dengan ganti rugi.<sup>21</sup>

---

<sup>20</sup> *Ibid*, h 30

<sup>21</sup> Djumialdji, *Op.Cit*, h 17



Sedangkan pada perbuatan melanggar hukum tanggung gugat yang dapat dimintai oleh *owner* adalah ganti rugi. Bentuk ganti rugi tersebut dapat berupa ganti rugi uang maupun ganti rugi untuk mendirikan kembali bangunan yang mengalami kegagalan tersebut.

Selain tanggung gugat secara wanprestasi dan perbuatan melanggar hukum kontraktor juga dapat dikenakan dan dibebani tanggung jawab, baik tanggung gugat sanksi administratif maupun sanksi pidana pada kontraktor yang telah karena kesalahannya menyebabkan kegagalan bangunan.<sup>22</sup>

Sanksi administratif dapat berupa peringatan tertulis, penghentian sementara sebagian atau keseluruhan pekerjaan konstruksi, pembekuan izin usaha, pencabutan izin usaha, pembekuan izin pelaksanaan pekerjaan konstruksi dan pencabutan izin pelaksanaan pekerjaan konstruksi. Termasuk dalam hal ini larangan sementara penggunaan hasil pekerjaan konstruksi atau larangan melakukan pekerjaan. Penjatuhan sanksi administratif ini tergantung berat ringannya kesalahan yang dilakukan oleh kontraktor.<sup>23</sup>

Kewajiban kontraktor bertanggung gugat atas kesalahan dan kelalaian yang diperbuatnya sendiri atau karena para tenaga kerja konstruksi yang bekerja kepadanya sebagai pegawai hendaklah tergantung dari penilaian penilai ahli. Penilaian tersebut yang menentukan seberapa atau ukuran kontraktor bertanggung gugat. Jika

---

<sup>22</sup> Salim, H.S., *Op.Cit.* h 126

<sup>23</sup> *Ibid*

kegagalan bangunan yang tidak disebabkan oleh kontraktor, maka kontraktor juga terbebas dari tanggung gugat.

## **2. Bentuk Tanggung Gugat Tenaga Kerja Konstruksi Atas Kegagalan Bangunan Dalam Pelaksanaan Pekerjaan Konstruksi**

Pekerjaan konstruksi merupakan pekerjaan yang kompleks kiranya dapat dibenarkan. Dunia konstruksi ini bahkan suatu yang selalu dihadapkan pada risiko yang cukup besar, karena berkecimpungnya sebagian besar pada pembangunan. Pembangunan adalah tolok ukur dari kemajuan suatu bangsa. Kesuksesan pembangunan suatu negara tidak mungkin terlepas dari kesuksesan dari bidang konstruksi negara tersebut.

Tidaklah heran jika dunia konstruksi selalu ditangani oleh pihak-pihak ahli dalam bidang tersebut. Pekerjaan konstruksi haruslah dikerjakan oleh para tenaga kerja konstruksi dalam bidang konstruksi. Hal ini karena pekerjaan konstruksi merupakan pekerjaan yang rumit. Tenaga kerja konstruksi yang terlibat dalam pekerjaan konstruksi selain ahli dalam bidang konstruksi haruslah bersungguh-sungguh dalam menjalankan tugas pekerjaan yang diembannya dan bertanggung gugat atas hasil dari pekerjaannya. Tenaga kerja konstruksi yang tergabung pada pekerjaan konstruksi adalah orang-orang yang profesional.

Para tenaga kerja konstruksi konstruksi jika ingin bekerja pada pekerjaan konstruksi selain mempunyai *basic* pendidikan yang berlatar

belakang berhubungan dengan dunia konstruksi akan tetapi juga harus memiliki ketrampilan dan keahlian dalam bidang konstruksi. Biasanya ketrampilan dan keahlian ini dapat diperoleh melalui pendidikan khusus atau pelatihan yang disediakan badan atau organisasi khusus yang bergerak pada bidang konstruksi.

Tenaga kerja konstruksi yang telah mengikuti pelatihan akan mendapatkan sertifikat keahlian dan ketrampilan kerja dalam bidang konstruksi. Setelah mendapatkan sertifikat barulah tenaga kerja konstruksi diizinkan bekerja pada lingkup pekerjaan konstruksi, karena pada pekerjaan konstruksi yang kompleks dibutuhkan tenaga kerja konstruksi yang handal.

Pengaturan mengenai standard keahlian tenaga kerja bidang konstruksi serta sertifikat keahlian tenaga kerja konstruksi diatur dalam Pasal 9 ayat 4 Undang-undang No. 18 Tahun 1999, yaitu :

(4) Tenaga kerja yang melaksanakan pekerjaan keteknikan yang bekerja pada pelaksana konstruksi harus memiliki sertifikat keahlian dan ketrampilan kerja.

Pasal 15 ayat 1 Peraturan Pemerintah No 28 tahun 2000 yang menyatakan bahwa "Tenaga kerja konstruksi harus mengikuti sertifikasi ketrampilan kerja atau sertifikat keahlian kerja yang dilakukan oleh lembaga, yang dinyatakan dengan sertifikat".

Pasal 16 ayat 1 Peraturan Pemerintah No 28 tahun 2000 yang menyatakan bahwa "Sertifikasi ketrampilan kerja dan sertifikasi

keahlian kerja sebagaimana dimaksud dalam pasal 15 dilakukan melalui klasifikasi dan kualifikasi tenaga kerja konstruksi“.

Standar klasifikasi dan kualifikasi ketrampilan kerja dan keahlian kerja adalah pengakuan tingkat ketrampilan kerja dan keahlian kerja setiap orang yang bekerja di bidang usaha jasa konstruksi ataupun yang bekerja orang perorangan. Pengakuan tersebut diperoleh melalui ujian yang dilakukan oleh badan / lembaga yang ditugasi untuk melaksanakan tugas-tugas tersebut. Proses untuk mendapatkan pengakuan tersebut dilakukan melalui kegiatan registrasi yang meliputi klasifikasi, kualifikasi dan sertifikat.

Standarisasi klasifikasi dan kualifikasi ketrampilan kerja bertujuan untuk mewujudkan standar produktivitas kerja dan mutu hasil kerja dengan memperhatikan standard imbal jasa, serta kode etik profesi untuk mendorong tumbuh dan berkembangnya tanggung gugat profesional. Pelaksanaan ketentuan sertifikati dilaksanakan secara bertahap sesuai dengan kondisi tenaga kerja konstruksi nasional dan tingkat kemampuan upaya pemberdayaan.

Dengan adanya ketentuan yang mengatur bahwa tenaga kerja dalam konstruksi haruslah memiliki keahlian dan tenaga yang memiliki ketrampilan tersebut disebut tenaga kerja konstruksi. Dari adanya ketentuan tersebut dapat diartikan bahwa tenaga kerja konstruksi yang bekerja pada pekerjaan konstruksi dapat dimintai pertanggung gugatan apabila dalam menjalankan pekerjaan yang ditugaskan padanya tenaga kerja konstruksi mengalami kelalaian atau kesalahan.

Terjadinya kegagalan bangunan juga sangatlah dimungkinkan disebabkan karena *human error* tenaga kerja konstruksi, karena pada setiap pelaksanaan pekerjaan tenaga kerja konstruksi ini dianggap atau serta dapat menyelesaikan dengan baik pekerjaan. Akan tetapi secanggih dan sepengalaman apapun tenaga kerja konstruksi menangani suatu proyek tidak menutup kemungkinan terjadi *human error* mengingat tenaga kerja konstruksi adalah manusia.

Pertanggung gugatan yang dapat dikenakan kepada tenaga kerja konstruksi atas kesalahan melaksanakan pekerjaan sehingga mengakibatkan kegagalan bangunan adalah berupa tanggung gugat profesional. Semua tenaga kerja konstruksi dapat dimintai tanggung gugat profesional ini. Baik tenaga yang bekerja pada kontraktor atau penyedia jasa atau tenaga kerja konstruksi yang berdiri sendiri berkaitan dengan proyek.

Tenaga kerja konstruksi yang bekerja pada penyedia jasa khususnya kontraktor adalah seperti ahli sipil, ahli arsitektur dan ahli lainnya sesuai bidang tenaga kerja konstruksi yang dibutuhkan. Sedangkan tenaga kerja konstruksi yang berdiri sendiri yaitu seperti *project manager*. Untuk *project manager* ini tanggung gugatnya tidak hanya tanggung gugat profesional melainkan juga dapat dimintai ganti rugi jika memang dapat dibuktikan kegagalan bangunan adalah kesalahannya. Hal ini karena *project manager* mempunyai hubungan hukum dengan *owner* dan kontraktor.

Sedangkan untuk tenaga kerja konstruksi yang bekerja pada perusahaan kontraktor walaupun kesalahan disebabkan oleh tenaga kerja konstruksi dan menjadi tanggungan kontraktor akan tetapi untuk tanggung gugat profesi tetap dapat dikenakan. Tanggung gugat profesi dapat selalu dikenakan karena adanya standarisasi keahlian. Sehingga dapat diartikan tenaga kerja konstruksi harus bekerja secara profesional.

Selain itu tenaga kerja konstruksi yang bekerja pada kontraktor jika berdasarkan pasal 1609 BW yang ditafsirkan secara *acontrario* dapat bertanggung gugat tidak hanya tanggung gugat profesional.

Pasal tersebut menegaskan :

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

Disini para ahli dapat diartikan sebagai tenaga kerja konstruksi dan musnahnya bangunan dapat diartikan sebagai kegagalan bangunan. Sehingga tenaga kerja konstruksi dapat dimintai pertanggung jawaban beserta pemborongnya bukan hanya pemborong saja yang bertanggung jawab. Hanya diberikan batas pertanggung jawaban sampai 10 tahun. Penekanan pasal 1609 BW yaitu bahwa pemborong tidak bertanggung jawab sendiri atas musnah atau kegagalan bangunan tetapi tanggung jawab dipikul bersama oleh para ahli pembangunan yang bekerja padanya.<sup>24</sup>

---

<sup>24</sup> R. Subekti, **Loc.Cit**

Berkenaan dengan bahwa kontraktor tidak menanggung sendiri kerugian atas kegagalan bangunan juga diatur dalam aturan internasional yaitu DTPI 1969 pasal 13 mengenai tanggung jawab untuk kesalahan-kesalahan dalam keadaan luar biasa. Pasal ini menyebutkan bahwa ahli tidak bertanggung jawab untuk kesalahan-kesalahan yang dibuat oleh orang-orang yang bekerja padanya jika ahli dapat membuktikan bahwa kesalahan-kesalahan itu tidak dapat dihindarkan atau tidak diketahui sebelumnya meskipun ada pengawasan dan kewaspadaan yang biasa dari ahli.<sup>25</sup>

Ahli disini sebagai kontraktor dan orang yang bekerja padanya sebagai tenaga kerja konstruksi. Dalam hal ini jika kontraktor dapat membuktikan bahwa kesalahan tidak disebabkan olehnya akan tetapi kesalahan akibat dari kelalaian tenaga kerja konstruksinya, maka kontraktor dapat bebas dari tuntutan tanggung gugat.

Bentuk sanksi dari tanggung gugat profesional tenaga kerja konstruksi adalah dalam bentuk sanksi administratif dan sanksi profesional. Sanksi administrasi dapat berbentuk peringatan tertulis, pembekuan sertifikat keahlian, pencabutan sertifikat keahlian, bahkan sampai tidak diperbolehkannya bekerja pada bidang konstruksi lagi. Sedang bentuk sanksi profesional dapat berupa dikeluarkan dari lembaga atau organisasi yang bergerak dalam bidang konstruksi mengingat adanya pencemaran profesi.<sup>26</sup>

---

<sup>25</sup> Hamid Shahab, **Op.Cit**, h 97

<sup>26</sup> Salim H.S, **Loc.Cit**

### 3. Upaya Penyelesaian Sengketa Konstruksi

Sengketa konstruksi adalah sengketa yang terjadi sehubungan dengan pelaksanaan suatu jasa konstruksi antara pihak yang tersebut dalam suatu kontrak konstruksi. Sengketa konstruksi dapat diselesaikan melalui beberapa pilihan yang disepakati beberapa pihak, yaitu melalui :

- a. Badan Peradilan (pengadilan), atau
- b. Arbitrase (lembaga atau Ad Hoc), atau
- c. Alternatif Penyelesaian Sengketa (konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi)

#### *Penyelesaian Sengketa Melalui Pengadilan*

Dalam hal pilihan penyelesaian sengketa melalui Pengadilan, prosedur dan prosesnya mengikuti ketentuan – ketentuan Kitab Undang – undang Hukum Acara Pidana (KUHAP).<sup>27</sup> Namun pilihan cara sengketa melalui pengadilan, kurang disukai dan diminati para pelaku jasa konstruksi karena waktu penyelesaiannya sangat lama (bertahun-tahun) atau dengan kata lain penyelesaian sengketa menjadi berlarut-larut, apalagi bila sampai peninjauan kembali (PK).

Menurut pasal 36 ayat 3 Undang-undang No 18 tahun 1999 menyatakan bahwa “Jika dipilih upaya penyelesaian sengketa di luar pengadilan, gugatan melalui pengadilan hanya dapat ditempuh apabila

---

<sup>27</sup> Nazarkhan Yasin, **Mengenal Klaim Konstruksi dan Penyelesaian Sengketa Konstruksi**, Gramedia Pustaka Utama: Jakarta, 2003. h. 84



upaya tersebut dinyatakan tidak berhasil oleh salah satu atau para pihak yang bersengketa". Bahwa jika dilihat, apabila dalam upaya penyelesaian sengketa di luar pengadilan tidak tercapai maka digunakan gugatan melalui pengadilan.

*Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan.*

Penyelesaian sengketa di luar pengadilan ini dapat ditempuh melalui Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa seperti negosiasi, mediasi, dan konsiliasi.

Menurut pasal 37 ayat 1 Undang-undang No 18 tahun 1999 menyatakan bahwa "Penyelesaian sengketa jasa konstruksi di luar pengadilan dapat ditempuh untuk masalah-masalah yang timbul dalam kegiatan pengikatan dan penyelenggaraan pekerjaan konstruksi,serta dalam hal terjadi kegagalan bangunan."

Penyelesaian sengketa melalui jalur di luar pengadilan tersebut dapat menggunakan jasa pihak ke tiga yang disepakati para pihak yang bersengketa yang hal ini sesuai menurut Pasal 37 ayat 2 Undang-undang No 18 tahun 1999.

Adapun tata cara penyelesaian sengketa ini dalah menurut prosedur dari apa yang telah dipersyaratkan sebagai prosedur penyelesaian sengketa. Jika memilih Arbitrase maka prosedur penyelesaian sengketa disesuaikan dengan Undang-Undang No 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

## BAB IV

### PENUTUP

#### 1. Kesimpulan

Berdasarkan uraian pembahasan sebagaimana pada bab-bab tersebut diatas, maka dapat ditarik beberapa kesimpulan sebagai berikut :

- a. Kontrak konstruksi pada hakekatnya menganut prinsip eksistensi hubungan kontraktual yakni hanya mengikat para pihak yang menandatangani. Kontrak konstruksi pada pelaksanaan kerja konstruksi hanya mengikat pihak *owner* dengan pihak kontraktor sebagaimana kedua belah pihaklah yang menandatangani kontrak konstruksi. Begitu banyaknya tenaga kerja konstruksi yang terlibat dalam pekerjaan konstruksi. Tenaga kerja konstruksi tersebut mempunyai hubungan hukum sendiri dengan pihak *owner* dan kontraktor dengan dibuat kontrak melakukan pekerjaan hubungan hukum antara tenaga kerja konstruksi dengan kontraktor adalah hubungan kontraktual. Pada hubungan kontraktual ini mengikat para pihak seperti yang tertuang dalam kontrak konstruksi yang dibuat oleh para pihak tersebut. Adapula tenaga kerja konstruksi yang bekerja pada penyedia jasa dan pengguna jasa sebagai pegawai sehingga hubungan hukumnya adalah hubungan perburuhan.

b. Tanggung gugat atas kegagalan bangunan dapat dikenakan pada kontraktor dan tenaga kerja konstruksi. Bentuk tanggung gugat kontraktor atas kegagalan bangunan dapat berupa :

- Tanggung gugat secara wanprestasi;
- Tanggung gugat secara perbuatan melanggar hukum;
- Selain itu kontraktor dibebani tanggung gugat atas kegagalan bangunan yang ditimbulkan tenaga kerja konstruksi yang bekerja pada kontraktor.

Tanggung gugat tenaga kerja konstruksi yang mempunyai hubungan perburuhan didasarkan pada tanggung gugat profesional, yang berupa sanksi administratif dan sanksi profesi. Sedangkan pada tenaga kerja konstruksi yang mempunyai hubungan kontraktual, tanggung gugat didasarkan tidak hanya pada tanggung gugat profesional, tetapi juga dapat dikenakan tuntutan ganti rugi.

## 2. Saran

- a. Perlu penegasan mengenai hubungan hukum tenaga kerja konstruksi yang bekerja melaksanakan pekerjaan pada bidang konstruksi khususnya hubungan hukum tenaga kerja konstruksi dengan kontraktor harus dipertegas apakah tenaga ahli tersebut mempunyai hubungan hukum kontraktual atau hubungan hukum perburuhan dengan kontraktor. Dengan adanya kejelasan mengenai

hukum tersebut akan mudah untuk mengetahui hak dan kewajiban serta tanggung gugat yang dapat dikenakan pada tenaga kerja konstruksi tersebut.

- b. Seharusnya tenaga kerja konstruksi dapat dikenakan tanggung gugat atas kegagalan bangunan yang disebabkan oleh mereka, karena dalam kontrak konstruksi salah satu isinya menyebutkan kualifikasi, sertifikat dan klasifikasi tenaga kerja konstruksi. Jadi jika terjadi kegagalan bangunan dan hasil penilaian penilai ahli, siapa dan pada bidang apa tenaga kerja konstruksi menimbulkan kegagalan bangunan langsung dimintai pertanggung gugatan. Khususnya tenaga kerja konstruksi yang bekerja pada kontraktor. Perlu adanya pengaturan yang lebih jelas tentang tanggung gugat profesi yaitu perlu kiranya aturan tanggung gugat tadi dibuat secara tersendiri tidak digabungkan dengan aturan yang mengatur secara umum. Hal demikian guna penghematan waktu pengenaan tanggung gugat tidak melalui kontraktor dulu.

## DAFTAR BACAAN

### Buku

Djumialdji, "**Hukum Bangunan Dasar-dasar Hukum Dalam Proyek dan Sumber Daya Manusia**", Rineka Cipta, Jakarta, 1995

\_\_\_\_\_, "**Perjanjian Pemborongan**", Rineka Cipta, Jakarta, 1991

Fuady Munir, "**Kontrak Pemborongan Mega Proyek**", Citra Aditya Bakti, Bandung 2002

Salim H.S, "**Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia**" Sinar Grafika, Jakarta, 2003

Shahab Hamid, "**Aspek Hukum Dalam Sengketa Bidang Konstruksi**", Djambatan, Jakarta 1996

Subekti R., "**Aneka Perjanjian**", cetakan kesepuluh Citra Aditya Bakti, Bandung 1995

\_\_\_\_\_, dan Tjitrosudibio R. "**Burgelijk Wetboek**", terjemahan, Cetakan ke-25, Pradnya Paramita, Bandung, 1992

Triyanto Joko, "**Hubungan Kerja di Perusahaan Jasa Konstruksi**", Mandar Maju Bandung, 2004

Yasin Nazarkhan, "**Mengenal Klaim Konstruksi dan Penyelesaian Sengketa Konstruksi**", Gramedia Pustaka Utama: Jakarta, 2003.

### Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang No. 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi

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

Peraturan Pemerintah No. 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi

**Makalah**

Moch. Isnaeni, makalah Seminar Hukum Kontrak "Jalinan Prinsip-prinsip Hukum Kontrak Dalam Bisnis", Surabaya 13 Oktober 2004

**Multimedia**

Artikel 86 **BAPEKIN** Oleh : Ir. Sjofova Rosliansjah, MM, [www.google.com](http://www.google.com).

# SURAT PERJANJIAN PEMBORONGAN

TENTANG

PELAKSANAAN PEMBANGUNAN HOTEL GRAND GUSHER  
PAKET PEKERJAAN STRUKTUR DAN PASANGAN DINDING (PAKET A)  
DI JL. YOS SUDARSO NO. 88 TARAKAN, KALIMANTAN TIMUR

NOMOR : 09/SPP/NRC-GT/X-03  
TANGGAL : 24 OKTOBER 2003



ANTARA

**PT. GUSHER TARAKAN**

DENGAN

**PT. NUSA RAYA CIPTA**

**SURAT PERJANJIAN PEMBORONGAN**  
**Tentang**  
**PELAKSANAAN PEMBANGUNAN HOTEL GRAND GUSHER**  
**PAKET PEKERJAAN STRUKTUR DAN PASANGAN DINDING ( PAKET A )**  
**DI JL. YOS SUDARSO NO. 88, TARAKAN, KALIMANTAN TIMUR.**

---

Nomor : 09/SPP/NRC-GT/X-03

Tanggal : 24 Oktober 2003

Pada hari ini, hari Jum'at, tanggal Dua puluh empat, bulan Oktober, tahun Dua ribu tiga (24-10-2003), yang bertanda tangan di bawah ini :

- I. HENDRIK HAKIM** : Dalam kedudukannya selaku Direktur Utama **PT. GUSHER TARAKAN**, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama **PT. Gusher Tarakan**, berkedudukan **Jl. Gajah Mada No. 8, Tarakan, Kalimantan Timur**, untuk selanjutnya disebut **PIHAK KESATU**.
- II. HADI WINARTO CHRISTANTO** : Dalam kedudukannya selaku Wakil Direktur Utama **PT. NUSA RAYA CIPTA**, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama **PT. Nusa Raya Cipta**, berkedudukan di Gedung Graha Cipta Lantai 2, **Jl. D.I. Panjaitan No. 40, Jakarta Timur 13350** untuk selanjutnya disebut **PIHAK KEDUA**.

Dengan ini kedua belah pihak menyatakan sepakat mengadakan Perjanjian Pemborongan untuk **Pelaksanaan Pembangunan Hotel Grand Gusher - Paket Pekerjaan Struktur dan Pasangan Dinding (Paket A), di Jl. Yos Sudarso No. 88, Tarakan, Kalimantan Timur**, dengan menetapkan ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut :

**PASAL 1**  
**TUGAS DAN LINGKUP PEKERJAAN**

Pekerjaan yang ditugaskan oleh **PIHAK KESATU** telah diterima oleh **PIHAK KEDUA** dan akan dilaksanakan oleh **PIHAK KEDUA** sesuai kehendak **PIHAK KESATU** meliputi lingkup ini :

1. Lingkup Pekerjaan  
Pekerjaan yang harus dilaksanakan dalam rangka Surat Perjanjian ini meliputi kegiatan-kegiatan seperti yang dinyatakan dalam lingkup jasa atas obyek-obyek berikut :

  
ae



- a. Pekerjaan Persiapan
- b. Pekerjaan Tanah dan Urugan
- c. Pekerjaan Struktur Beton K. 300
- d. Pekerjaan Baja
- e. Pekerjaan Dinding Batako
- f. Lingkup Prasarana.

Sesuai dengan gambar-gambar yang diterima dan Rencana Kerja dan Syarat-syarat (RKS).

2. Lingkup Jasa

Pekerjaan yang harus dilaksanakan dalam kerangka Surat Perjanjian ini meliputi kegiatan-kegiatan berikut :

Penyediaan seluruh

- Bahan
- Bahan Pembantu
- Tenaga
- Peralatan/Perlengkapan

Yang diperlukan untuk

- Membuat/mengerjakan/memasang.
- Melengkapi/menyempurnakan/menyelesaikan.
- Mengangkut/melakukan handling.
- Memelihara/membersihkan dan membuang sampah, sisa bahan.
- Menyimpan.
- Menjamin (asuransi tenaga kerja/garansi).
- Membuat Dokumen Pelaksanaan (As Built Drawing).
- Menyerahkan.

Sehingga lingkup pekerjaan dan jasa dalam Dokumen Kontrak dipenuhi oleh PIHAK KEDUA.

- Mengadakan perbaikan atas kerusakan yang timbul akibat kurang baiknya pelaksanaan oleh PIHAK KEDUA selama Masa Pemeliharaan keseluruhan pekerjaan seperti yang dinyatakan dalam lingkup pekerjaan dan hal-hal lain yang pada waktu pelaksanaan demi kelancaran pekerjaan dirasakan kebutuhannya untuk dilaksanakan menurut petunjuk PIHAK KESATU atau Wakilnya sejauh tidak menyimpang dari Surat Perjanjian ini.

3. Pemilikan dan pembebasan tanah serta ijin-ijin yang diperlukan untuk pembangunan proyek ini (IMB) adalah menjadi tanggung jawab PIHAK KESATU yang menjamin sepenuhnya bahwa ijin sudah diselesaikan sehingga tidak mengganggu kelancaran pelaksanaan proyek. Demikian juga Ijin Penggunaan Bangunan (IPB) akan diselesaikan oleh PIHAK KESATU.

  
ke

4. Segala perubahan pelaksanaan pekerjaan diluar Surat Perjanjian Pemborongan yang telah ditetapkan harus mendapat ijin tertulis sebelumnya dari PIHAK KESATU.

**PASAL 2**  
**DASAR PELAKSANAAN PEKERJAAN**

Dasar-dasar Pelaksanaan Pekerjaan adalah :

1. Dokumen Tender yang dikeluarkan oleh Panitia Pelaksana Pembangunan
2. Surat Penawaran harga dari PT. Nusa Raya Cipta No. 803/DN/HW/VII-03 tanggal 8 Juli 2003, direvisi dengan surat No. 910/DA/FAL/VIII-03 tanggal 8 Agustus 2003, yang kemudian direvisi kembali dengan surat No. 1059/DA/FAL/IX-03 tanggal 15 September 2003 dan No. 1066/R/FAL/IX-03 tertanggal 16 September 2003, terakhir direvisi dengan surat No.1240a/DA/HW/X-03 tanggal 27 Oktober 2003.
3. Peraturan-peraturan Teknis Profesional, antara lain :
  - a. Peraturan-Peraturan Umum (Algemene voorwaarden voordeuit voering bij aanneming van open bare werken in Indonesia tanggal 28 Mei 1941 Nomor 9 Tambahan Lembaran Negara Nomor 14571) disingkat AV.
  - b. Pedoman Tata Cara Penyelenggaraan Pembangunan Gedung (Dir.Jen. Cipta Karya).
  - c. Persyaratan Umum dari Dewan Teknik Pembangunan Indonesia disingkat DTPI-1980.
  - d. Peraturan Beton Indonesia 1991 dan Peraturan Gempa tahun 1983.
  - e. Peraturan Umum untuk Pemeriksaan Bahan Bangunan (NI. 3 PUBB 1983).
  - f. Standard Industri Indonesia.
  - g. American Society for Testing Materials (ASTM).
  - h. Persyaratan-persyaratan lain yang ditetapkan dalam Persyaratan-persyaratan Pekerjaan ini serta yang berhubungan dengan pekerjaan ini.
  - i. Peraturan Umum Bahan Bangunan di Indonesia disingkat PUBI-1982. Normalisasi Indonesia (NI-3).
4. Peraturan-peraturan dan ketentuan-ketentuan lain yang dikeluarkan oleh pemerintah melalui instansi-instansi yang berwenang antara lain :

Peraturan-peraturan dari Departemen Tenaga Kerja, mengenai Keamanan Kerja, Keselamatan Kerja, dan Jaminan Sosial.
5. Segala petunjuk dan perintah yang diberikan oleh PIHAK KESATU/Wakilnya secara tertulis pada saat pelaksanaan Pekerjaan Pembangunan proyek ini.

*DR*  
*as*

6. Apabila dalam peraturan-peraturan Teknis Profesional tersebut diatas ada tercantum hal-hal administrasi yang menyimpang ataupun tidak sesuai dengan bunyi Surat Perjanjian, maka yang berlaku mutlak adalah ketentuan-ketentuan dalam Surat Perjanjian ini.

### PASAL 3

#### JANGKA WAKTU PELAKSANAAN PEKERJAAN

1. Seluruh pekerjaan tersebut dalam Pasal 1 Surat Perjanjian ini sudah harus diselesaikan dan diserahkan oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK KESATU, selambat-lambatnya dalam 15 (Lima belas) bulan kalender terhitung sejak tanggal 3 Nopember 2003 sampai dengan tanggal 3 Pebruari 2005
2. Selambat-lambatnya 7 (Tujuh) hari kalender sebelum tanggal penyelesaian pekerjaan, PIHAK KEDUA diharuskan mengajukan permintaan kepada PIHAK KESATU/Wakilnya untuk mengadakan pemeriksaan atas hasil kerja pekerjaan keseluruhan sebagai dasar pembuatan Berita Acara Serah Terima Pertama.
3. Pekerjaan dapat diserah-terimakan dengan Berita Acara Serah Terima Pertama yang akan dibuat oleh PIHAK KESATU/Wakilnya dan ditanda-tangani oleh PIHAK KESATU dan PIHAK KEDUA, apabila semua pekerjaan yang dimaksud dalam Dokumen Kontrak telah diselesaikan oleh PIHAK KEDUA dengan baik dan dapat diterima oleh PIHAK KESATU, walaupun masih ada kekurangan atau perbaikan yang tidak prinsip dan tidak mengganggu beroperasinya proyek tersebut.

Perbaikan sedapat mungkin diselesaikan dalam waktu yang singkat (paling lama satu bulan setelah Berita Acara Serah Terima Pertama ditanda-tangani oleh seluruh pihak terkait).

### PASAL 4

#### MASA PEMELIHARAAN

1. Masa pemeliharaan Pelaksanaan Pekerjaan Pembangunan Hotel Grand Gusher - Paket Pekerjaan Struktur dan Pasangan Dinding (Paket A) adalah selama 3 (Tiga) bulan kalender terhitung sejak tanggal Berita Serah Terima Pekerjaan yang Pertama.
2. Segala kekurangan, kerusakan atau kesalahan lain yang timbul selama masa pemeliharaan yang disebabkan oleh bahan-bahan dan cara pelaksanaan yang tidak sesuai dengan Kontrak, harus diperinci oleh PIHAK KESATU/Wakilnya dalam daftar kerusakan. PIHAK KEDUA dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah menerima Daftar tersebut harus memperbaiki segala kekurangan lain itu atas biaya PIHAK KEDUA sendiri.  
Setelah Berita Acara Serah Terima Pertama ditanda-tangani oleh semua pihak, setiap bulan PIHAK KESATU/Wakilnya akan membuat daftar kerusakan yang belum diperbaiki dan kerusakan yang lain yang timbul sampai Serah Terima Kedua.

3. Apabila dalam waktu yang telah disetujui oleh PIHAK KESATU/Wakilnya dan PIHAK KEDUA, dimana PIHAK KEDUA tidak dapat menyelesaikan perbaikan atau tidak mampu atau terbukti dengan sengaja tidak menyelesaikan pekerjaan perbaikan tersebut, maka PIHAK KESATU/Wakilnya setelah mengeluarkan surat peringatan 3 (tiga) kali berturut-turut dengan tenggang waktu 3 x 24 jam setiap surat peringatan atau perbaikan kerusakan tersebut berat dan perlu perbaikan segera dan dapat menimbulkan kerugian yang besar kepada PIHAK KESATU, dalam waktu 2 x 24 jam PIHAK KESATU dapat menugaskan PIHAK KETIGA untuk mengerjakannya dengan biaya menjadi tanggung jawab PIHAK KEDUA kecuali kerusakan tersebut terbukti karena kesalahan PIHAK KESATU.
4. Setelah semua perbaikan selesai dan masa pemeliharaan telah berakhir, PIHAK KEDUA dapat menyerahkan hasil pekerjaan kepada PIHAK KESATU/Wakilnya dan dilaksanakan dengan ditanda-tanganinya Berita Acara Serah Terima Pekerjaan yang Kedua oleh kedua belah pihak.

#### PASAL 5 NILAI KONTRAK

Nilai Kontrak untuk pekerjaan yang dimaksud dalam Pasal 1 Surat Perjanjian ini adalah sebesar : Rp.19.822.000.000,00 (Sembilan belas milyar delapan ratus dua puluh dua juta rupiah). Sudah termasuk PPN. 10 % , Bea Materai, Resiko dan Keuntungan PIHAK KEDUA.

#### PASAL 6 CARA PEMBAYARAN

Pembayaran Nilai Kontrak pekerjaan tersebut dalam Pasal 5 Surat Perjanjian ini dari PIHAK KESATU kepada PIHAK KEDUA diatur sebagai berikut :

1. Uang Muka sebesar 10 % dari Nilai Kontrak akan dibayarkan setelah Surat Perjanjian Pemborongan ini ditanda-tangani oleh kedua belah pihak, PIHAK KEDUA akan menyerahkan Jaminan Uang Muka sebesar 10 % dari Perusahaan Asuransi yang disetujui oleh kedua belah pihak.
2. Pembayaran kedua (Kc-II) sebesar 10 % dari Nilai Kontrak akan dibayarkan pada bulan kedua, dan PIHAK KEDUA akan menyerahkan Jaminan Uang Muka sebesar 10 % dari Perusahaan Asuransi yang disetujui oleh kedua belah pihak.
3. Pembayaran berikutnya berdasarkan prestasi pekerjaan yang dilakukan setiap bulan sesuai progres dikurangi pengembalian uang muka 20 % dan retensi 5 % sesuai progress yang dinyatakan dengan Berita Acara Bulanan (Monthly Progress Payment).

4. Pembayaran prestasi pekerjaan 100 % (Serah Terima Pertama) sebesar 95 % dari Nilai Kontrak.
5. Retensi pada masa pemeliharaan selama 3 (Tiga) bulan kalender, sebesar 5 % dari Nilai Kontrak akan dibayarkan setelah tanggal Berita Acara Serah Terima yang Kedua ditandatangani oleh kedua belah pihak.
6. Pembayaran untuk ayat 1 sampai dengan 5 Pasal ini akan dilakukan dalam waktu 14 (Empat belas) hari sejak diterimanya Invoice dan dokumen-dokumen pendukung lainnya.

#### PASAL 7

#### DENDA KETERLAMBATAN / KELALAIAN

1. Apabila PIHAK KEDUA terlambat menyerahkan pekerjaan dimaksud pada Pasal 3 Perjanjian ini, maka untuk tiap hari keterlambatan PIHAK KEDUA akan dikenakan denda sebesar 0,1 % (Nol koma satu persen) dari nilai kontrak, dengan total denda maksimum sebesar 5 % (Lima persen) dari nilai kontrak.
2. Ketentuan pada ayat 1 diatas tidak berlaku apabila kelambatan penyerahan pekerjaan disebabkan kejadian diluar kekuasaan dan kemampuan PIHAK KEDUA (Force Majeure) sebagaimana tersebut pada Pasal 13 Perjanjian atau apabila kelambatan penyerahan pekerjaan diluar kesalahan PIHAK KEDUA.
3. Apabila PIHAK KESATU terlambat menyelesaikan pembayaran kepada PIHAK KEDUA seperti tercantum dalam Pasal 6 ayat 6, maka PIHAK KEDUA berhak menerima bunga dari PIHAK KESATU sebesar 1 o/oo (Satu perseribu) per hari keterlambatan dari nilai kwitansi yang ditagihkan, dan PIHAK KEDUA berhak menghentikan pekerjaan secara sepihak (1 minggu setelah pemberitahuan secara tertulis dari PIHAK KEDUA).

#### PASAL 8

#### PEMUTUSAN PEKERJAAN

1. PIHAK KESATU berhak secara sepihak dan seketika tanpa Keputusan Hakim memutuskan Perjanjian Pemborongan ini setelah terlebih dahulu memberikan peringatan tertulis sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dengan jangka waktu 7 (tujuh) hari kalender untuk setiap peringatan tertulis.

Perihal pemutusan perjanjian kepada PIHAK KEDUA, dalam hal PIHAK KEDUA.:

- a. PIHAK KEDUA tidak melaksanakan pekerjaan sesuai dengan isi Dokumen Kontrak.
- b. Secara langsung terbukti dengan sengaja memperlambat / menunda penyelesaian pekerjaan

*Deby Ratna Kurniawati*  
as

- c. Menurut pertimbangan PIHAK KESATU/Wakilnya tidak mungkin dapat/mampu menyelesaikan pekerjaan sesuai dengan jadwal waktu yang telah ditetapkan seperti dimaksud dalam Pasal 3 Surat Perjanjian ini.
  - d. Tanpa persetujuan tertulis dari PIHAK KESATU telah menyerahkan seluruh pekerjaan kepada PIHAK KETIGA.
2. Pemutusan Perjanjian sebagaimana tersebut pada ayat 1 diatas cukup disampaikan secara tertulis oleh PIHAK KESATU kepada PIHAK KEDUA.  
Selanjutnya kedua belah pihak setuju untuk melepaskan haknya sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1266 dan 1267. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang pemutusan/pembatalan perjanjian.
  3. Dalam hal terjadinya pemutusan Perjanjian sebagaimana tersebut pada ayat 1 diatas, PIHAK KESATU berhak menunjuk PIHAK KETIGA untuk menyelesaikan pekerjaan tersebut dan untuk itu PIHAK KEDUA berkewajiban untuk menyerahkan kembali sisa uang muka yang belum diperhitungkan dengan pembayaran bulanan dan wajib menyerahkan seluruh Dokumen Kontrak, perhitungan-perhitungan dan keterangan-keterangan yang berhubungan dengan pelaksanaan pekerjaan.

PASAL 9  
**PELAKSANA PEKERJAAN DILAPANGAN**

1. PIHAK KEDUA wajib menunjuk wakil-wakilnya yang diberi wewenang untuk mewakili PIHAK KEDUA untuk dan atas nama PIHAK KEDUA dalam melaksanakan jasa sehubungan dengan dibuatnya Perjanjian Pemborongan ini untuk kepentingan Proyek, dimana wakil tersebut bertugas untuk membina hubungan kerja yang baik dengan PIHAK KESATU serta pihak lain yang bersangkutan dalam proyek, menerima informasi secara cepat dan tepat sehingga tidak menghambat jalannya pelaksanaan proyek.
2. Apabila pelaksanaan pekerjaan dilapangan berkaitan dengan pelaksanaan pekerjaan Pemborong lain yang ditunjuk PIHAK KESATU, maka PIHAK KEDUA dengan petunjuk PIHAK KESATU/Wakilnya wajib bekerja sama sebaik-baiknya agar tidak terjadi kelambatan pekerjaan.
3. Apabila PIHAK KEDUA gagal dalam menjalankan perintah /instruksi dari PIHAK KESATU atau Wakilnya, maka PIHAK KESATU berwenang mempekerjakan dan membayar PIHAK KETIGA untuk melaksanakan perintah/instruksi tersebut atas beban PIHAK KEDUA dengan biaya yang ditentukan oleh PIHAK KESATU/Wakilnya, dimana biaya tersebut dipotongkan dari pembayaran yang seharusnya menjadi hak PIHAK KEDUA.

as 

**PASAL 10**  
**MATERIAL, ALAT-ALAT DAN TENAGA KERJA**

1. Semua material dan alat-alat kerja yang diperlukan sehubungan dengan pelaksanaan pekerjaan sebagaimana tersebut pada Pasal 1 Surat Perjanjian ini harus disediakan oleh dan menjadi tanggung jawab PIHAK KEDUA.
2. PIHAK KEDUA wajib menyediakan tenaga kerja yang cakap, trampil dan berpengalaman yang diperlukan untuk melaksanakan pekerjaan sebagaimana tersebut pada Pasal 1 Surat Perjanjian ini, dan untuk itu :
  - a. PIHAK KEDUA wajib mencegah setiap bahaya yang mungkin timbul atas diri para pekerja dalam melaksanakan pekerjaan, dan apabila terjadi kecelakaan kerja, PIHAK KEDUA harus segera memberikan pertolongan kepada korban dan segala biaya yang diperlukan untuk hal itu menjadi beban dan tanggung jawab PIHAK KEDUA sepenuhnya.
  - b. PIHAK KEDUA wajib menyediakan peralatan PPPK termasuk obat-obatan yang cukup untuk pertolongan pertama pada kecelakaan di Kantor Lapangan.
  - c. Segala sesuatu yang terjadi atas pekerja-pekerja PIHAK KEDUA menjadi tanggung jawab PIHAK KEDUA sepenuhnya.
  - d. PIHAK KEDUA sedapat mungkin menggunakan tenaga kerja dari daerah sekitar lokasi pekerjaan.

**PASAL 11**  
**PEKERJAAN TAMBAH KURANG**

1. Perubahan yang merupakan penambahan atau pengurangan pekerjaan bilamana ada akan diatur dalam Berita Acara Pekerjaan Tambah Kurang yang merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian ini.
2. PIHAK KEDUA harus melaksanakan penambahan atau pengurangan pekerjaan sebagaimana tersebut diatas setelah mendapat perintah tertulis dari PIHAK KESATU/Wakilnya, yang menyebutkan jenis dan perincian pekerjaan secara jelas.
3. Perhitungan biaya penambahan/pengurangan pekerjaan dan pembayaran biaya penambahan pekerjaan akan dilakukan setelah atas dasar :
  - a. Untuk pekerjaan-pekerjaan yang tercantum dalam Daftar perincian penawaran harga satuannya harus mengikuti harga satuan dalam perincian harga penawaran, yang ada di Dokumen Kontrak.

*as* 10

- b. Untuk pekerjaan-pekerjaan yang tidak tercantum dalam Daftar Perincian Penawaran/BQ, tetapi dikerjakan dengan syarat-syarat yang serupa, harga satuan yang akan digunakan secara Prorata.
  - c. Harga satuan pekerjaan yang tidak tercantum dalam Daftar Perincian Penawaran ditentukan bersama oleh PIHAK KEDUA dan PIHAK KESATU/Wakilnya.
4. Penambahan pekerjaan sama sekali tidak mengurangi kekuatan berlakunya Surat Perjanjian ini dan tidak boleh dijadikan alasan untuk mengubah tanggal penyerahan pekerjaan sebagaimana tersebut dalam Pasal 3 Surat Perjanjian ini, jika jumlah nilai penambahan pekerjaan tersebut tidak melebihi 10 % dan tidak terletak pada jalur kritis, kecuali penambahan waktu yang akan ditentukan oleh PIHAK KESATU/Wakilnya.
  5. Pekerjaan tambah maksimum 10 % (Sepuluh persen) dari Nilai Kontrak, apabila melebihi 10 % (Sepuluh persen) terhadap Nilai Kontrak seperti yang disebut dalam Pasal 5, maka PIHAK KEDUA berhak mengajukan harga satuan baru, jika terjadi kenaikan bahan bangunan di pasaran atas bahan yang dipakai dalam pekerjaan tambah tersebut.
  6. Bagi pekerjaan tambah atau kurang yang harga satuan belum ada dipenawaran dan harus segera dilaksanakan dimana pekerjaan tersebut tidak dapat di tunda lagi, maka PIHAK KEDUA wajib segera melaksanakannya tanpa menunggu persetujuan harga dari PIHAK KESATU agar Pelaksanaan Pekerjaan berjalan lancar.
  7. Bagi pekerjaan yang sulit didapatkan harga satuannya karena memerlukan keahlian khusus atau pekerjaan bongkar pasang, pemindahan alat yang sudah dipasang akan dilaksanakan dengan sistim pekerjaan harian.  
PIHAK KESATU bersama-sama dengan PIHAK KEDUA akan menentukan jumlah tenaga kerja dan alat-alat yang akan dipergunakan dan PIHAK KEDUA memberi tanda khusus untuk ini.

#### PASAL 12

#### PENUGASAN DAN PELIMPAHAN PEKERJAAN KEPADA PIHAK KETIGA

1. PIHAK KEDUA tidak diijinkan menyerahkan/memindahkan Kontrak ini keseluruhan kepada PIHAK KETIGA tanpa persetujuan tertulis dari PIHAK KESATU/Wakilnya.
2. PIHAK KEDUA dapat ditindak dan dapat dijadikan alasan untuk pemutusan Kontrak sepihak oleh PIHAK KESATU, jika ketentuan ayat 1 tersebut diatas ini diabaikan oleh PIHAK KEDUA.

ds 



**PASAL 13**  
**KEADAAN MEMAKSA / FORCE MAJEURE**

1. Keadaan memaksa (Force Majeure) menurut Surat Perjanjian adalah semua hal yang terjadi diluar kemampuan semua pihak untuk mengatasinya, yaitu Peperangan, Blokade, Huru-hara, Epidemi, Pemogokan dan Bencana Alam seperti Banjir, Gempa Bumi dan lain-lain yang langsung menghalangi pelaksanaan pekerjaan.
2. Kenaikan harga bahan bakar minyak (BBM) tidak termasuk dalam ayat 1 Pasal ini.
3. Apabila terjadi keadaan memaksa (Force Majeure), PIHAK KEDUA wajib memberitahukan secara tertulis kepada PIHAK KESATU selambat-lambatnya dalam waktu 3 (Tiga) hari kerja sejak tanggal terjadinya Force Majeure untuk mendapat persetujuan PIHAK KESATU.
4. Apabila dalam waktu 7 (Tujuh) hari kerja setelah PIHAK KESATU menerima pemberitahuan tentang terjadinya keadaan memaksa (Force Majeure) dari PIHAK KEDUA belum menyatakan persetujuannya, PIHAK KESATU dianggap telah menyetujui keadaan tersebut.

**PASAL 14**  
**PERATURAN PEMERINTAHAN DIDALAM BIDANG MONETER**

1. PIHAK KEDUA tidak berhak mengajukan tuntutan kenaikan Nilai Kontrak, karena ada perubahan kenaikan harga material-material, upah kerja, BBM (Bahan Bakar Minyak), HPS (Harga Pasaran Setempat), dan jasa yang terjadi pada saat pemasukan tender sampai dengan penyerahan pekerjaan termasuk masa perpanjangan waktu yang ditetapkan.
2. Apabila Pemerintah mengadakan perubahan-perubahan dalam perpajakan untuk bea masuk, bea import dan pajak barang mewah, yang secara langsung mempengaruhi Nilai Kontrak, maka PIHAK KEDUA dapat mengadakan penyesuaian jika pemerintah melakukan hal yang sama pada proyek-proyeknya.

Penyesuaian harga tidak berlaku untuk :

- a. Pekerjaan yang sudah dikerjakan.
- b. Pekerjaan yang terlambat pelaksanaannya terhadap jadwal perencanaan yang telah disetujui oleh seluruh pihak.

**PASAL 15**  
**PAJAK DAN BEA**

Semua bea termasuk bea masuk, bea materai yang sesuai dengan ketentuan/peraturan yang berlaku



menjadi tanggungan PIHAK KEDUA. Penetapan akan disesuaikan dengan Undang-Undang/Surat Keputusan/Peraturan yang berlaku pada saat itu atas bagian pekerjaan yang terkena hal itu menurut jadwal/program kerja yang terlampir pada Surat Perjanjian.

PASAL 16  
**PENYELESAIAN PERSELISIHAN**

1. Apabila terjadi perselisihan antara kedua belah pihak, pertama-tama akan diselesaikan dengan cara musyawarah.
2. Apabila cara musyawarah tidak dapat menyelesaikan perselisihan tersebut, kedua belah pihak dapat mengajukan sengketa kepada suatu Panitia Arbitrase yang terdiri dari seorang anggota yang ditunjuk oleh PIHAK KESATU, seorang anggota yang ditunjuk oleh PIHAK KEDUA dan seorang ketua yang merangkap anggota, ditunjuk oleh kedua anggota tersebut.
3. Apabila cara dalam ayat 2 Pasal ini dilaksanakan dan setelah 56 (Limapuluh enam) hari belum dapat menyelesaikan perselisihan tersebut, kedua belah pihak sepakat untuk mengajukan ke Pengadilan Negeri Jakarta.
4. Selama proses penyelesaian perselisihan berlangsung tidak dapat dijadikan alasan untuk menunda pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan jadwal yang telah ditetapkan.

PASAL 17  
**ASURANSI**

Untuk pelaksanaan pekerjaan ini PIHAK KEDUA wajib menutup Jamsostek (Jaminan Sosial Tenaga Kerja) dan PIHAK PERTAMA wajib menutup asuransi CAR (Contractor's All Risk), TPL (Third Party Liability). Biaya penutupan asuransi ini menjadi beban masing-masing pihak.

PASAL 18  
**KETENTUAN UMUM**

Untuk pelaksanaan Surat Perjanjian kedua belah pihak memilih tempat dan kedudukan hukum (domisili) yang tetap dan tidak berubah di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Jakarta.

PASAL 19  
**LAIN - LAIN**

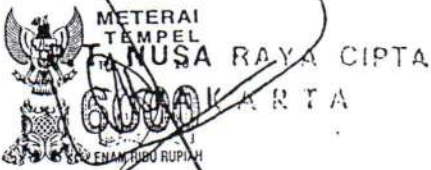
1. Perubahan (Amandemen) terhadap Surat Perjanjian ini hanya berlaku dan mengikat jika dibuat secara tertulis dan ditanda tangani oleh kedua belah pihak.

2. Apabila didalam pelaksanaan pekerjaan dikemudian hari ternyata terdapat perubahan baik berupa penambahan ataupun pengurangan, maka hal tersebut akan diatur dan ditetapkan bersama oleh kedua belah pihak dan akan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Surat Perjanjian ini.
3. Bilamana dikemudian hari ternyata terdapat kekurangan-kekurangan dalam Surat Perjanjian, maka akan diadakan perubahan dan penyempurnaan sebagaimana mestinya.
4. Apabila dalam Surat Perjanjian ada hal-hal yang bertentangan dengan isi Dokumen Kontrak ini, maka yang berlaku adalah Surat Perjanjian.
5. Hal-hal yang belum tercakup dalam Surat Perjanjian dapat dilihat dalam Dokumen Kontrak ini.

**PASAL 20**  
**P E N U T U P**

1. Surat Perjanjian ini dinyatakan sah dan mengikat kedua belah pihak dan mulai berlaku setelah ditanda-tangani oleh kedua belah pihak.
2. Surat Perjanjian ini dibuat dan ditanda tangani oleh kedua belah pihak (Empat) yang semuanya mempunyai kekuatan hukum yang sama 2 (dua) bermaterai cukup untuk masing-masing pihak.

as  
PIHAK KEDUA  
PT. NUSA RAYA CIPTA



HADI WINARTO CHRISTANTO  
Wakil Direktur Utama

PIHAK KESATU  
PT. GUSHER TARAKAN

HENDRIK HAKIM  
Direktur Utama

as