

# SKRIPSI

## TANGGUNG GUGAT KONTRAKTOR DALAM KONTRAK JASA KONSTRUKSI MENURUT UNDANG-UNDANG NO. 18 TAHUN 1999



OLEH :

**BAYU DWI HARYANTO**

**NIM. 030111045U**

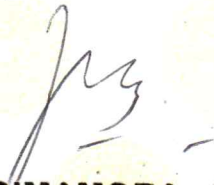
**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS AIRLANGGA  
SURABAYA  
2005**

**TANGGUNG GUGAT KONTRAKTOR DALAM  
KONTRAK JASA KONSTRUKSI  
MENURUT UNDANG-UNDANG NO. 18 TAHUN 1999**

**SKRIPSI**

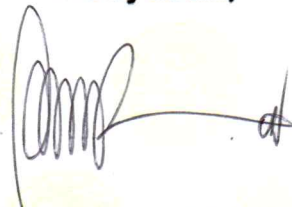
**DIAJUKAN UNTUK MELENGKAPI TUGAS DAN  
MEMENUHI SYARAT-SYARAT GUNA MENCAPAI  
GELAR SARJANA HUKUM**

**Dosen Pembimbing,**



**Y. SOGAR SIMAMORA, S.H., M.Hum.**  
NIP. 131570342

**Penyusun,**



**BAYU DWI HARYANTO**  
NIM. 030111045U


**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS AIRLANGGA  
SURABAYA  
2005**

*Cipta Karya*  
(031) 5941926


**Skripsi ini telah diuji dan dipertahankan dihadapan Panitia Penguji  
Pada hari Jum'at tanggal 15 April 2005**

**Panitia Penguji Skripsi :**

**Ketua : Agus Yudha Hernoko, S.H., M.H.**



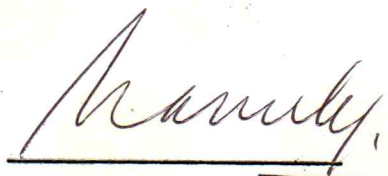
---



---

**Anggota : 1. Y. Sogar Simamora, S.H., M.Hum.**

**2. Naniek Endang Wrediningsih, S.H.**



---

**3. Fifi Junita, S.H., M.H.**



---

Cipta Karya

(031) 5941026

*Alangkah Banyaknya Pengajaran, Namun Sedikit Sekali Yang  
Memetik Pelajaran Darinya*

*(Ali Bin Abi Thalib)*

*Jangan Lihat Siapa Yang Berbicara Tetapi Lihatlah Apa Yang  
Ia Bicarakan*

*(Ali Bin Abi Thalib)*

*Jangan Katakan Apa Yang Bisa Negara Berikan Padamu, Tapi  
Katakan Apa Yang Bisa Kamu Berikan Kepada Negara*

*(John F Kennedy)*

*Skripsi ini Ku Persembahkan Untuk:*

*Orang Tua, Kakak, Adikku*

*Dan Semua Sahabat Yang*

*Telah Membantuku*

## KATA PENGANTAR

Syukur Alhamdulillah saya panjatkan pada Allah SWT, karena atas karunia dan rahmatnya akhirnya skripsi yang berjudul “ **Tanggung Gugat Kontraktor Dalam Kontrak Jasa Konstruksi Menurut Undang-Undang No. 18 Tahun 1999** “ ini dapat saya selesaikan.

Terselesainya skripsi ini juga tidak terlepas dari bimbingan, bantuan serta dorongan dari semua pihak yang akan senantiasa saya ingat selalu. Dalam kesempatan ini saya juga ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada :

1. Bapak H. Machsoen Ali, S.H., M.S. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Airlangga.
2. Bapak Y. Sogar Simamora, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing, atas kesabarannya memberikan bimbingan dan arahan kepada saya sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi ini.
3. Bapak Agus Yudha Hernoko, S.H., M.H., Ibu Naniek Endang Wrediningsih, S.H. dan Ibu Fifi Junita, S.H., M.H. selaku Dosen Penguji.
4. Ibu Wuri Adriyani atas saran-sarannya, Bapak Didik E.P dan semua dosen Fakultas Hukum yang telah membantu saya.

5. Bapak dan ibu yang saya cintai (atas segala kasih sayang yang telah engkau berikan mulai dalam kandungan hingga sampai saat ini dan selamanya)
6. Mbak Yik dan Adik Chandra atas doa dan semua bantuannya, baik yang ternilai maupun yang tidak ternilai.
7. Bapak Edy yang telah membantu dalam penyelesaian skripsi saya ini, juga Bapak Suwono atas bukunya.
8. Pak Khoiron guru ngajiku, atas semua bimbingan serta nasihat dan diskusinya.
9. Dian atas perhatiannya selama ini.
10. Hapsari atas semua saran, diskusi dan nasehatnya.
11. Mas Budi, mas Wawan, mas Agus, mas Yus, Rio dan temen-temen slamet I.
12. Sobat-sobat Ku, Thank's atas doa, dukungan dan bantuannya. Indra (kancil) , ayo maju terus. Enggal kamu pasti bisa, cepet selesaiin skripsimu. Beny sahabatku dan Rosi cepet selesain tugas dan skripsimu. Bang Antok, ayo kapan maju, Mas Hari thank's atas masukannya, bang Jansen Sitindaon gimana bakar ikannya, Yusuf, mas Wedha, Andina, Reza, Angga, Dicky, Bhayu, Deby, Syarief semoga cepat selesai skripsinya.
13. Fenty, thank's banget atas revisinya, juga mbak dwi, yayah dan mbak desi.

14. Mbak Wita, mbak Evi, mbak Meta, dan mbak Yanti serta semua kru koleksi khusus.
15. Temen-temenku PLKH dan KKN atas kerjasama dan dukungannya.
16. Temen2 angkatan '01 yang tidak bisa disebutin satu persatu, Thank's atas kebersamaannya selama ini.

Saya menyadari skripsi ini masih banyak kekurangan, oleh karena itu membutuhkan saran dan kritik yang membangun untuk kesempurnaan skripsi ini. Besar harapan saya agar pembaca berkenan memberikan saran dan kritiknya.

Surabaya, 15 April 2005

Bayu Dwi Haryanto

**DAFTAR ISI**

<b>HALAMAN JUDUL.....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN.....</b>	<b>ii</b>
<b>MOTTO.....</b>	<b>iii</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>iv</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>v</b>
<b>BAB I       PENDAHULUAN</b>	
1. Permasalahan : Latar Belakang dan Rumusan.....	1
2. Penjelasan Judul.....	11
3. Alasan Pemilihan Judul.....	12
4. Tujuan Penulisan.....	13
5. Metode Penulisan.....	14
5.1 Pendekatan Masalah.....	14
5.2 Sumber Bahan Hukum.....	14
5.3 Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum.....	15
5.4 Analisa Bahan Hukum.....	15
6. Pertanggungjawaban Sistematika.....	16
<b>BAB II       HUBUNGAN HUKUM ANTARA PEMILIK PROYEK DENGAN               KONTRAKTOR DALAM KONTRAK JASA KONSTRUKSI               MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 18 TAHUN 1999</b>	
1. Terbentuknya Kontrak Konstruksi.....	18



2. Aspek-Aspek Yang Terkandung Dalam Kontrak Konstruksi.....	36
a. Aspek Teknis.....	37
b. Aspek Hukum.....	38
c. Aspek Keuangan.....	45
d. Aspek Perpajakan.....	48
e. Aspek Perasuransian.....	49
f. Aspek Sosial Ekonomi.....	51
g. Aspek Administrasi.....	51

**BAB III TANGGUNG GUGAT KONTRAKTOR DALAM KONTRAK  
JASA KONSTRUKSI BILAMANA TERJADI SENGKETA**

1. Wanprestasi Dalam Kontrak Jasa Konstruksi.....	54
2. Perbuatan Melanggar Hukum.....	62
3. Sengketa Dalam Kontrak Konstruksi.....	65
4. Penyelesaian Sengketa Konstruksi .....	72
a. Di luar Pengadilan.....	73
b. Melalui Pengadilan.....	76

**BAB IV PENUTUP**

1. Kesimpulan.....	79
2. Saran.....	80

**DAFTAR BACAAN**

**LAMPIRAN**

1. Kepmen Kimpraswil Nomor 257 Tahun 2004 Tentang Pedoman Pelaksanaan Jasa Konstruksi
2. Kepmen Kimpraswil Nomor 349 Tahun 2004 Tentang Pedoman Penyelenggaraan Kontrak Jasa Konstruksi
3. Surat Perjanjian Pemborongan Pekerjaan Pemeliharaan Jalan Raya di Ngawi

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **1. Latar Belakang dan Rumusan Masalah**

Pertumbuhan ekonomi Indonesia saat ini menunjukkan perkembangan yang cukup baik karena berkembang dengan pesat. Kuatnya faktor-faktor fundamental ekonomi, memungkinkan perekonomian Indonesia dapat berkembang secara baik. Juga karena adanya partisipasi dari pihak swasta dalam menjalankan bisnisnya di Indonesia. Baik swasta Nasional maupun swasta Asing. Kontribusi yang diberikan pihak swasta dalam perekonomian Indonesia mengalami peningkatan yang sangat berarti, antara lain tercermin dari melonjaknya rencana penanaman modal dalam negeri (PMDN) dan penanaman modal asing (PMA) yang disetujui pemerintah dalam beberapa tahun terakhir ini. Maka dari itu pemerintah diharapkan dapat memberikan kemudahan-kemudahan bagi masyarakat di Indonesia.

Segala Infrastruktur yang ada di Indonesia terlebih lagi untuk kesejahteraan masyarakat sangat diperlukan suatu fasilitas atau kemudahan yang hal itu merupakan penunjang bagi terciptanya kesejahteraan masyarakat. Terlebih lagi dengan luasnya wilayah Negara Republik Indonesia membuat segala aktifitas memerlukan alat dan sarana transportasi yang cukup baik. Oleh sebab itu, sebagai sarana yang sangat penting, jalan haruslah memiliki spesifikasi yang baik demi kelancaran pertumbuhan ekonomi di Indonesia. Hingga saat ini tercatat hanya jalan-jalan protokol, baik jalan Provinsi maupun Kota atau Kabupatenlah yang

memiliki spesifikasi serta kualitas yang baik. Sedangkan untuk jalan dipedesaan kurang mendapat perhatian dari Pemerintah.

Oleh sebab itu haruslah ada suatu sarana jalan yang baik untuk menunjang kesemuanya itu. Yang dimaksud jalan pada pasal 1 angka 4 menurut UU Nomor 38 Tahun 2004 Tentang Jalan (untuk selanjutnya disebut UU Nomor 38/2004) adalah “Prasarana transportasi darat yang meliputi segala bagian jalan, termasuk bangunan pelengkap dan perlengkapannya yang diperuntukkan bagi lalu lintas, yang berada pada permukaan tanah dan/atau air, serta diatas permukaan air, kecuali jalan kereta api, jalan lori dan jalan kabel”. Dalam hal ini dapat kita lihat dalam hal pembuatan jalan melalui inovasi teknologi beton di Indonesia. Perkembangan teknologi beton dalam beberapa dasawarsa terakhir, tidak dapat dipungkiri menjadikan beton sebagai campuran material konstruksi paling populer dan diminati. Hal ini, antara lain tercermin dari makin meluasnya pemakaian beton, tidak hanya dari sisi volume pemakaian, namun juga keragaman produk, serta inovasi yang dilakukan.

Penggunaan beton sebagai lapis perkerasan kaku (*rigid pavement*) menggantikan beton aspal (*asphaltic concrete*), kini semakin populer, tidak hanya untuk jalan bebas hambatan (tol) serta jalan arteri, tetapi sudah meluas hingga jalan lokal dan lingkungan. Jika beberapa tahun lalu harga satuan *rigid pavement* untuk perkerasan jalan dipandang lebih mahal, sebagian kalangan kini berkesimpulan sebaliknya. Disamping itu, jenis perkerasan kaku ditengarai memiliki keunggulan komparatif, dibanding jenis perkerasan konvensional

menggunakan beton aspal. Pada awalnya pemilihan jenis konstruksi *rigid pavement* didasarkan pada beberapa pertimbangan. Pertama, mengantisipasi pertumbuhan lalu-lintas yang begitu pesat; kedua, semakin meningkatnya porsi/komposisi kendaraan besar; dan ketiga, peningkatan criteria perencanaan pada beban sumbu rencana. Menyinggung alasan di balik makin meluasnya penggunaan jenis perkerasan kaku di Provinsi DKI Jakarta, ia menyebutkan beberapa faktor pendorong. Pertama, daya tahan terhadap pengaruh cuaca dan lingkungan yang lebih baik, sehingga biaya pemeliharaan *life cycle* relatif lebih murah."Daya tahan jalan beton terhadap cuaca dan lingkungan, diindikasikan dari siklus pemeliharaan yang relative lebih lama, merupakan salah satu alasan utama, mengapa konstruksi beton semen tetap menarik untuk diterapkan,"kata Rustam, seraya menambahkan , pengaruh air sangat dominan sebagai penyebab kerusakan pada perkerasan beton aspal.

Kedua, daya tahan yang lebih baik terhadap pengaruh tetesan minyak, solar dan pelumas kendaraan. Hal ini dikarenakan berkaitan dengan operasional kendaraan besar, seperti bus dan trailer peti kemas, yang kerap menyisakan tetesan minyak, solar dan pelumas. Secara perlahan, kebiasaan seperti ini akan memperlemah kekuatan lapis permukaan jalan aspal."Itulah sebabnya, jalur-jalur jalan kendaraan besar seperti jalan sekitar pelabuhan, emplasemen terminal dan pemberhentian bus, lebih cocok menggunakan konstruksi perkerasan beton semen," ujar Rustam Effendi. Ketiga, tahanan yang tinggi terhadap gaya geser/dorong. Pada dasarnya, kelemahan mendasar perkerasan fleksibel adalah

seringkali dijumpai deformasi lapisan aus berupa gelombang, alur dan keriting pada daerah kritis, seperti tikungan, turunan/tanjakan, pemberhentian bus serta persimpangan dan perlintasan kereta api.”Perkerasan beton semen mampu mengatasi hal ini, karena kemampuan daya tahan struktur yang lebih baik terhadap gaya dorong/geser horizontal pada permukaan jalan,” katanya.<sup>1</sup>

Keempat, pelaksanaan konstruksi relatif mudah. Pada prinsipnya, pekerjaan lapisan perkerasan jalan beton, 'hanya' terdiri dari pembentukan tanah dasar [ *sub grade* ] dan penghamparan adukan beton.”Kalaupun ada pekerjaan *subbase* atau *base*, hanya bersifat penguatan dan perataan *subgrade*,” kata Rustam, yang menyebut perkerasan jalan aspal setidaknya melibatkan pekerjaan yang cukup rumit pada lapisan *subbase*, *base* dan lapisan aus meliputi penyiapan material, penghamparan, pemadatan dan sejumlah pengujian. Kelima, dapat diterapkan secara baik, meskipun daya dukung tanah dasar rendah. Hal cukup menarik dalam penerapan konstruksi perkerasan kaku, adalah dapat dipergunakan secara baik kendati dibangun di atas tanah dasar dengan daya dukung rendah. Karakteristik perkerasan beton semen, sebagaimana diuraikan, mendorong penggunaan konstruksi perkerasan beton semen, mengingat kondisi kota Jakarta berada di dataran rendah, dengan material tanah dasar yang kurang stabil. Karena, didominasi material lempung dan tanah organik, yang sangat rentan terhadap

---

<sup>1</sup> Inovasi Teknologi Beton di Indonesia, *Konstruksi*, No.340, Januari 2005, h.15

pengaruh air<sup>2</sup>. Bahwa dalam pembuatan jalan tersebut haruslah dicermati pula apakah perjanjian yang dibuat sudah sesuai dengan baik.

Banyak hal yang harus dicermati dalam pembuatan kontrak tersebut. Ada tiga tahap dalam membuat perjanjian, menurut teori baru, yaitu :<sup>3</sup>

1. Tahap *pracontractual*, yaitu adanya penawaran dan permintaan;
2. Tahap *contractual*, yaitu adanya persesuaian pernyataan kehendak antara para pihak;
3. Tahap *post contractual*, yaitu pelaksanaan perjanjian

Pernyataan diatas merupakan tahapan pembuatan kontrak secara umum, sehingga apabila semua telah sesuai prosedur yang ada, maka perjanjian tersebut dapat dilaksanakan. Di dalam *Burgerlijk Wetboek* (BW) , perjanjian pemborongan disebut dengan istilah Pemborongan pekerjaan. Menurut pasal 1601 b, Pemborongan pekerjaan adalah persetujuan dengan mana pihak yang satu, si pemborong, mengikatkan diri untuk menyelesaikan suatu pekerjaan bagi pihak yang lain, pihak yang memborongkan, dengan menerima suatu harga yang ditentukan.

Perjanjian pemborongan dapat dibuat dalam bentuk tertulis maupun lisan. Dalam praktek, apabila perjanjian pemborongan menyangkut biaya yang besar, biasanya perjanjian pemborongan dibuat secara tertulis. Untuk proyek-proyek pemerintah perjanjian pemborongan biasanya dibuat secara tertulis yang

---

<sup>2</sup> *Ibid.*, h.16

<sup>3</sup> Nazarkhan Yasin, *Mengenal Kontrak Konstruksi di Indonesia*, Gramedia, Jakarta, 2003, h. 82

dituangkan dalam bentuk formulir-formulir tertentu<sup>4</sup>. Perjanjian pemborongan yang dibuat dengan formulir-formulir tertentu disebut perjanjian standar. Perjanjian pemborongan dibuat dengan perjanjian standar, karena hal ini menyangkut keuangan negara yang besar jumlahnya dan untuk melindungi keselamatan umum. Arti perjanjian standar adalah perjanjian yang dibuat dengan berdasarkan peraturan standar.

Dalam hal ini dapat kita lihat bahwa sistem hukum kita masih didominasi dari hasil pemikiran yang bersumber dari BW. Hal ini tidak terlepas dari perjalanan historis masa lalu, sehingga meskipun kita sudah merdeka selama 59 tahun, karakteristik hukum di Indonesia khususnya hukum kontrak masih banyak diwarnai pola pemikiran yang bersumber dari BW.

Namun demikian setelah adanya UU Nomor 18 Tahun 1999 Tentang Jasa Konstruksi (untuk selanjutnya disebut UU Nomor 18/1999), maka peraturan baik mengenai pemborongan ataupun jasa konstruksi akan mengacu pada peraturan tersebut. Dalam pasal 1 angka 1 UU Nomor 18/1999 menjelaskan bahwa Jasa Konstruksi adalah layanan jasa konsultasi perencanaan pekerjaan konstruksi, layanan jasa pelaksanaan pekerjaan konstruksi, dan layanan jasa konsultasi pengawasan pekerjaan konstruksi. Oleh karena pekerjaan konstruksi itu adalah merupakan bentuk kontrak, maka hakekat hukum kontrak pada dasarnya adalah untuk memenuhi kebutuhan hukum pelaku bisnis, dalam arti tidak sekedar mengatur namun lebih dari itu memberi keleluasaan dan kebebasan sepenuhnya

---

<sup>4</sup> F.X. Djumialdji, *Perjanjian Pemborongan*, Rineka Cipta, Jakarta, 1995, h.4



kepada para pelaku bisnis untuk menentukan apa yang menjadi kebutuhan mereka. Hal ini karena para pelaku bisnis yang lebih paham dan mengetahui seluk beluk pelbagai kebutuhan dalam kegiatan bisnisnya.

Charles L. Knapp dan Nathan M. Crystal<sup>5</sup> mengartikan bahwa hukum kontrak adalah mekanisme hukum dalam masyarakat untuk melindungi harapan-harapan yang timbul dalam pembuatan persetujuan demi perubahan masa datang yang bervariasi kinerja, seperti pengangkutan kekayaan (yang nyata maupun yang tidak nyata), kinerja pelayanan, dan pembayaran dengan uang. Pendapat ini mengkaji hukum kontrak dari aspek mekanisme atau prosedur hukum. Tujuan mekanisme ini adalah untuk melindungi keinginan/harapan yang timbul dalam pembuatan consensus diantara para pihak, seperti dalam perjanjian pengangkutan, kekayaan, kinerja pelayanan, dan pembayaran dengan uang. Definisi lain berpendapat bahwa hukum kontrak adalah

“Rangkaian kaidah-kaidah hukum yang mengatur berbagai persetujuan dan ikatan antara warga-warga hukum.” (Ensiklopedia Indonesia, tt: 1348)

Definisi hukum kontrak yang tercantum dalam Ensiklopedia Indonesia mengkajinya dari aspek ruang lingkup pengaturannya, yaitu persetujuan dan ikatan warga hukum. Tampaknya, definisi ini menyamakan pengertian antara kontrak atau perjanjian dengan persetujuan, padahal antara keduanya adalah berbeda. Kontrak atau perjanjian merupakan salah satu sumber perikatan, sedangkan persetujuan salah satu syarat sahnya kontrak, sebagaimana yang diatur

---

<sup>5</sup> Salim H.S., *Hukum Kontrak (Teori&Teknik Penyusunan Kontrak)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2004, h.3

dalam pasal 1320 BW. Dengan adanya berbagai kelemahan dari definisi di atas maka definisi itu perlu dilengkapi dan disempurnakan. Jadi, menurut penulis, bahwa hukum kontrak adalah

“Keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.”

Definisi ini didasarkan pada pendapat Van Dunne, yang tidak hanya mengkaji kontrak pada tahap kontraktual semata-mata, tetapi juga harus diperhatikan perbuatan sebelumnya. Perbuatan sebelumnya mencakup tahap *pracontractual* dan *post contractual*. *Pracontractual* merupakan tahap penawaran dan penerimaan, sedangkan *post contractual* adalah pelaksanaan perjanjian. Hubungan hukum adalah hubungan yang menimbulkan akibat hukum. Akibat hukum, yaitu timbulnya hak dan kewajiban. Hak merupakan sebuah kenikmatan, sedangkan kewajiban merupakan beban. Dari berbagai definisi diatas, dapat dikemukakan unsur-unsur yang tercantum dalam hukum kontrak, sebagaimana dikemukakan berikut ini.

#### 1. Adanya kaidah hukum

Kaidah dalam hukum kontrak dapat dibagi menjadi dua macam, yaitu tertulis dan tidak tertulis. Kaidah hukum kontrak tertulis adalah kaidah-kaidah hukum yang terdapat didalam peraturan perundang-undangan, traktat, dan yurisprudensi. Sedangkan kaidah hukum kontrak tidak tertulis adalah kaidah-kaidah hukum yang timbul, tumbuh, dan hidup dalam

masyarakat. Contoh, jual beli lepas, jual beli tahunan, dan lain-lain. Konsep-konsep hukum ini berasal dari hukum adat.

## 2. Subyek hukum

Istilah lain dari subyek hukum adalah *rechtsperson*. *Rechtsperson* diartikan sebagai pendukung hak dan kewajiban. Yang menjadi subyek hukum dalam hukum kontrak adalah kreditor dan debitor. Kreditor adalah orang yang berpiutang, sedangkan debitor adalah orang yang berutang.

## 3. Adanya prestasi

Prestasi adalah apa yang menjadi hak kreditor dan kewajiban debitor.

Prestasi terdiri dari :

- a. Memberikan sesuatu,
- b. Berbuat sesuatu, dan
- c. Tidak berbuat sesuatu.

## 4. Kata sepakat

Di dalam pasal 1320 BW ditentukan empat syarat sahnya perjanjian. Salah satunya kata sepakat (*consensus*). Kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara para pihak.

## 5. Akibat hukum

Setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak akan menimbulkan akibat hukum. Akibat hukum adalah timbulnya hak dan kewajiban. Hak adalah suatu kenikmatan dan kewajiban adalah suatu beban.

Dalam hal ini dapat kita ketahui bahwa kontrak konstruksi merupakan suatu perjanjian pemborongan. Didalam pasal 4 ayat (1) UU Nomor 18/1999 disebutkan bahwa jenis usaha konstruksi terdiri dari usaha perencanaan konstruksi, usaha pelaksanaan konstruksi, dan usaha pengawasan konstruksi yang masing-masing dilaksanakan oleh perencana konstruksi, pelaksana konstruksi, dan pengawas konstruksi.

Dalam pelaksanaannya pekerjaan konstruksi tidak selamanya berjalan dengan lancar sesuai dengan yang telah ada didalam kontrak. Apabila terjadi kerugian atas kegagalan pekerjaan tersebut, maka pengguna jasa dan penyedia jasa wajib bertanggung jawab atas kegagalan bangunan. Hal ini menurut ketentuan pada pasal 25 ayat (1) UU Nomor 18/1999.

Jika terjadi kegagalan bangunan yang disebabkan kesalahan perencana atau pengawas konstruksi, dan hal tersebut terbukti menimbulkan kerugian bagi pihak lain, maka perencana atau pengawas konstruksi wajib bertanggung jawab sesuai dengan bidang profesi dan dikenakan ganti rugi. Manakala kegagalan bangunan disebabkan kesalahan pelaksana konstruksi dan hal tersebut terbukti menimbulkan kerugian bagi pihak lain, maka pelaksana konstruksi wajib bertanggung jawab sesuai dengan bidang usaha dan dikenakan ganti rugi. Hal ini sesuai dengan pasal 26 UU Nomor 18/1999 yang merupakan sumber hukum bagi kontrak jasa konstruksi.

Berdasarkan uraian latar belakang masalah tersebut diatas, maka dapat diajukan permasalahan sebagai berikut :

1. Apa hubungan hukum antara pemilik proyek dengan kontraktor dalam kontrak jasa konstruksi menurut undang-undang no 18 tahun 1999 ?
2. Apa tanggung gugat kontraktor dalam kontrak jasa konstruksi bila terjadi sengketa ?

## 2. Penjelasan Judul

Skripsi ini berjudul **“Tanggung Gugat Kontraktor Dalam Kontrak Jasa Konstruksi Menurut Undang-Undang No. 18 Tahun 1999”**, dan untuk memperjelas pengertian dari judul tersebut perlu diberikan uraian sebagai berikut :

Tanggung gugat menurut Black's Law Dictionary adalah berada dalam situasi atau situasi yang memungkinkan dia untuk melakukan yang diwajibkan. Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dalam hal ini perjanjian dalam pekerjaan konstruksi antara kontraktor yaitu melaksanakan pekerjaan dengan pemberi kerja sebagai pihak yang berjanji, didalamnya terdapat suatu hubungan hukum yang tercipta karena adanya kesepakatan para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut yang berupa suatu kontrak konstruksi.

Pengertian kontrak kerja konstruksi menurut UU Nomor 18/1999 adalah keseluruhan dokumen yang mengatur hubungan hukum antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi. Jadi dalam kontrak

konstruksi hanya ada dua pihak yang terikat dalam kontrak tersebut yaitu : pihak kesatu adalah pengguna jasa, dan sebagai pihak kedua adalah penyedia jasa.

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

Alasan penulis memilih judul “Tanggung Gugat Kontraktor Dalam Kontrak Jasa Konstruksi Menurut Undang-Undang No. 18 Tahun 1999” adalah Karena dalam melaksanakan pembangunan terutama sarana fisik yang digunakan untuk kepentingan umum maupun pribadi, hampir pasti akan menggunakan jasa perusahaan konstruksi untuk melaksanakan pembangunan tersebut. Hal ini karena memborongkan pekerjaan kepada penyedia jasa atau kontraktor sekarang sudah menjadi hal yang umum.

Untuk melakukan pekerjaan tersebut diperlukan suatu perjanjian para pihak untuk saling mengikatkan diri dalam suatu kontrak yang berisi ketentuan-ketentuan pelaksanaannya maupun hak dan kewajiban masing-masing pihak. Sesuai dengan UU Nomor 18/1999 bahwa pekerjaan konstruksi disini adalah keseluruhan atau sebagian rangkaian kegiatan perencanaan dan atau pelaksanaan beserta pengawasan yang mencakup pekerjaan arsitektural, sipil, mekanikal, elektrik, dan tata lingkungan masing-masing beserta kelengkapannya, untuk mewujudkan suatu bangunan atau bentuk fisik lain.

Dari hal yang demikian ini penulis ingin menjelaskan permasalahan yang ada dalam dunia kontrak konstruksi yang dewasa ini sangat berkembang dengan pesat dimana didalamnya pastilah terdapat ketidaksesuaian atas apa yang

telah dikerjakan oleh pihak penyedia jasa yang mana hal tersebut akan menimbulkan sengketa dikemudian hari.

#### 4. Tujuan Penulisan

- a. Penulisan ini bertujuan untuk mencari model kontrak jasa konstruksi yang mampu memberikan kepastian hukum , memberikan rasa kepercayaan antara para pihak baik dari pihak pimpinan proyek dengan pihak kontraktor.
- b. Diharapkan melalui penulisan ini akan memperoleh model kontrak jasa konstruksi yang mampu mengakomodir berbagai aspek dalam kontrak jasa konstruksi yang ada pada saat sekarang ini.
- c. Dari sisi praktis, beranjak dari pemikiran bahwa pranata hukum hendaknya tidak hanya dilihat dari sisi statisnya (*law in book*), melainkan harus dilihat juga dalam bentuk operasionalnya (*law in action*). Hal ini mengingat berperan atau tidaknya hukum hanya dapat dilihat pada "*law in action*" dari hukum itu sendiri. Melalui penulisan ini diharapkan muncul format baru model kontrak yang memberikan kepastian hukum bagi para pihak sehingga terwujud pola hubungan yang saling menguntungkan bagi kedua belah pihak yang pada akhirnya tercipta iklim persaingan usaha yang sehat dalam kontrak pelbagai pihak, antara lain :
  - Para penyedia jasa,
  - Akademisi,

- Pihak lain yang membutuhkan pemahaman tentang model kontrak jasa konstruksi yang ideal

## 5. Metode Penulisan

### 5.1. Pendekatan masalah

Pendekatan masalah yang dipergunakan untuk mengkaji penulisan ini adalah pendekatan yuridis normatif. Pemilihan pendekatan ini mengingat telaah terhadap permasalahan penulisan ini bersumber pada materi perundang-undangan, teori-teori, serta konsep yang berhubungan dengan aspek hukum kontrak.

Beranjak dari pendekatan ini diharapkan dapat memperoleh model kontrak jasa konstruksi yang memberikan kepastian hukum bagi para pihak, sehingga terjadi hubungan yang saling menguntungkan antara keduanya.

### 5.2. Sumber bahan hukum

Dalam penulisan ini bahan hukum yang dijadikan sebagai rujukan, meliputi :

- a. Bahan hukum primer, yaitu peraturan perundang-undangan yang terkait dengan aspek hukum perjanjian dan kontrak jasa konstruksi yang berbentuk standar.
- b. Bahan hukum sekunder, meliputi teksbook, koran, majalah, serta sumber-sumber lain yang terkait dengan hukum kontrak.



### 5.3. Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum

Bahan hukum dari skripsi ini pertama-tama diperoleh dengan melakukan studi kepustakaan yang meliputi pengumpulan buku-buku yang berkaitan dengan permasalahan, peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan apa yang menjadi permasalahan yang dibahas dalam skripsi ini dan pengumpulan bahan dari berbagai media cetak yang membahas dan mengulas mengenai permasalahan ini.

Setelah bahan hukum yang diinginkan telah terkumpul maka dilakukan pengolahan bahan hukum dengan cara bahan hukum tersebut dipisah-pisahkan dan dimasukkan dalam bab-perbab, disesuaikan dari tiap materi bab dan diperkuat dengan bahan hukum yang ada. Ini dimaksudkan agar lebih diperoleh kejelasan dari seluruh permasalahan.

### 5.4. Analisa bahan hukum

Dengan melalui tahapan-tahapan inventarisasi dan identifikasi terhadap sumber bahan hukum yang relevan (primer dan sekunder), yang kemudian dilakukan sistemanisasi terhadap keseluruhan bahan hukum yang ada. Rangkaian tahapan inventarisasi, identifikasi dan sistemanisasi tersebut dimaksudkan untuk mempermudah pengkajian dari permasalahan penulisan.

Tahapan selanjutnya adalah melakukan analisis dengan menggunakan penalaran deduktif dan induktif. Sintesis dari kedua penalaran di atas untuk menjawab atau memberikan solusi pada masalah yang terkait dengan kontrak

standar yang dimaksud. Melalui sintesis kedua penalaran ini diharapkan mampu memberi rekomendasi yang mendukung perlunya reinterpretasi dan reorientasi pemahaman terhadap asas kebebasan berkontrak yang mencerminkan keseimbangan bagi para pihak.

## **6. Pertanggungjawaban Sistematika**

Sistematika dalam penulisan skripsi ini dibagi dalam empat bab. Pembagian tersebut bertujuan agar lebih sistematis dan mudah dipahami. Tiap-tiap bab terdiri dari beberapa sub-bab yang menjelaskan komponen-komponen dari permasalahan.

Bab I sebagai pendahuluan berisi gambaran secara umum tentang latar belakang permasalahan yang merupakan titik awal untuk membahas uraian-uraian berikutnya. Para pembaca dituntut untuk memahami permasalahan yang akan dibahas secara mendalam pada bab-bab berikutnya. Untuk memudahkan pemahaman terhadap isi tulisan secara keseluruhan, maka dalam bab ini juga akan disinggung tentang penjelasan judul, alasan pemilihan judul, tujuan penulisan, metodologi serta pertanggungjawaban sistematika.

Bab II disini akan membahas mengenai hubungan hukum kontraktor dalam kontrak jasa konstruksi menurut UU Nomor 18/1999. Di sini juga akan dijelaskan mengenai kontrak konstruksi serta hubungan yang terkandung didalamnya, mulai dari terbentuknya kontrak konstruksi hingga hak dan kewajiban para pihak, serta aspek-aspek yang terkandung dalam kontrak konstruksi.

Bab III membahas mengenai tanggung gugat kontraktor dalam kontrak jasa konstruksi bila terjadi sengketa yang akan menjelaskan mengenai wanprestasi dalam kontrak konstruksi, serta perbuatan melanggar hukum hingga sengketa-sengketa yang terjadi dalam kontrak jasa konstruksi.

Bab IV sebagai bab terakhir berisi kesimpulan dan saran. Kesimpulan dalam bab ini merupakan sintesa uraian-uraian dari bab-bab terdahulu. Sedangkan saran yang dikemukakan dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan demi kemajuan dunia kontrak jasa konstruksi.

## BAB II

# HUBUNGAN HUKUM ANTARA PEMILIK PROYEK DENGAN KONTRAKTOR DALAM KONTRAK JASA KONSTRUKSI MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 18 TAHUN 1999

### 1. Terbentuknya Kontrak Konstruksi

Perjanjian dalam pekerjaan konstruksi merupakan suatu perjanjian dimana pihak yang satu yaitu kontraktor mengikatkan diri untuk menyelenggarakan suatu pekerjaan bagi pihak lain, yaitu pihak pemberi kerja (yang memborongkan pekerjaan) dengan menerima suatu harga yang telah ditentukan dalam perjanjian. Pada pasal 1 angka 2 UU Nomor 18/1999 menjelaskan bahwa “Pekerjaan konstruksi adalah keseluruhan atau sebagian rangkaian kegiatan perencanaan dan/atau pelaksanaan beserta pengawasan yang mencakup pekerjaan arsitektural, sipil, mekanikal, elektrikal, dan tata lingkungan masing-masing beserta kelengkapannya, untuk mewujudkan suatu bangunan atau bentuk fisik lain”. Perjanjian tersebut di wujudkan dalam suatu kontrak atau biasa disebut sebagai kontrak konstruksi sebagaimana kontrak perjanjian yang dimaksud oleh pasal 1313 BW, yaitu “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Kekuatan mengikat dalam kontrak konstruksi membawa akibat bahwa perjanjian tersebut tidak dapat diganggu gugat atau tidak dapat ditarik kembali sesuai pasal 1338 ayat 2 BW, yaitu “Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali

selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu". Perjanjian menurut pasal 1313 BW dan pasal 1338 ayat 2 BW merupakan perjanjian obligatoir.

Dalam perjanjian obligatoir, agar perjanjian dianggap sah, tidak dapat diganggu gugat dan tidak dapat ditarik kembali, maka perjanjian tersebut harus memenuhi syarat-syarat yang ada dalam pasal 1320 BW, yaitu :

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

Apabila syarat pertama dan syarat kedua tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut dapat dikatakan tidak sempurna, sehingga perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Namun bila syarat ketiga dan syarat keempat tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut batal demi hukum. Dalam kontrak jasa konstruksi sebenarnya banyak pihak yang terlibat dalam pelaksanaan kontrak tersebut, sungguhpun biasanya yang menjadi para pihak utama yakni pihak yang menandatangani kontrak konstruksi adalah (1) pihak pengguna barang/jasa, yang sering juga disebut dengan istilah: *bouwheer*, *aanbesteder*, *owner employer*, *client*, *promoter*, *buyer*, pemberi tugas, yang memborongkan, *principal*, pemimpin proyek, dan lain-lain, dan (2) pihak penyedia barang/jasa, yang sering juga disebut dengan istilah *annamar*, *kontraktor*, *developer*, dan lain-lain.<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup> Munir Fuady, *Kontrak Pemborongan Mega Proyek*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, h. 16

Selain dari pihak utama (pengguna barang/jasa dan penyedia barang/jasa) tersebut, maka dalam suatu kontrak konstruksi sering terlibat juga pihak-pihak lainnya, yang biasanya tidak menandatangani kontrak konstruksi dengan pihak penyedia barang/jasa. Sebagiannya merupakan pihak yang tergolong professional. Di antara pihak lain selain pihak utama tersebut adalah sebagai berikut :<sup>9</sup>

1. Himpunan Profesi.
2. Penasihat Khusus (specialist).
3. Penasihat Ahli (Professional advisor).
4. Ahli Pemakai (User).
5. Konsultan Utama.
6. Arsitek/Perencana.
7. Ahli Interior dan Lands.
8. Ahli Sipil & Struktur.
9. Ahli Geo Teknik.
10. Ahli Mekanik.
11. ValueEngineer.
12. Quantity Surveyor.
13. Proof – Engineer.
14. Insurance Company.
15. Kontraktor/Supplier.
16. Ahli Manajemen Konstruksi
17. Lembaga Quality Control.
18. Ahli Hukum.
19. Building Control Officer.
20. Health officer.
21. Drainage Inspector.
22. Heating & Ventilation Engineers.
23. Telecommunication Engineer.
24. Technical Service Drainage.
25. Fire Officers.
26. Electrical Engineer.
27. Structural Engineer.
28. Building Surveyor.
29. Building Inspector.
30. Pengawas/Direksi.
31. Clerk.

---

<sup>9</sup> *Ibid.*

Dari keterangan tersebut, dapat kita ketahui bahwa pihak-pihak yang terlibat dalam kontrak jasa konstruksi sangatlah banyak selain yang pokok yaitu pihak pengguna barang/jasa dan pihak penyedia barang/jasa. Sebelum ditentukan penyedia barang/jasa mana yang dipilih untuk mengerjakan proyek-proyek pemerintah, terlebih dahulu haruslah dilakukan prakualifikasi terhadap calon-calon penyedia barang/jasa yang ada.

Menurut Keppres Nomor 80 Tahun 2003 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah (untuk selanjutnya disebut Keppres Nomor 80/2003) Prakualifikasi adalah proses penilaian kompetensi dan kemampuan usaha serta pemenuhan persyaratan tertentu lainnya dari penyedia barang/jasa sebelum memasukkan penawaran. Sedangkan Pascakualifikasi adalah proses penilaian kompetensi dan kemampuan usaha serta pemenuhan persyaratan tertentu lainnya dari penyedia barang/jasa setelah memasukkan penawaran.

Selanjutnya Keppres Nomor 80/2003 menjelaskan, bahwa proses pelaksanaan pengadaan barang/jasa pemborongan/jasa lainnya yang memerlukan penyedia barang/jasa dibedakan menjadi 4 (empat), yaitu :<sup>10</sup>

## **1. Pelelangan Umum**

### *a. Pengumuman dan Pendaftaran Peserta*

- 1) Panitia atau pejabat pengadaan harus mengumumkan secara luas tentang adanya pelelangan umum dengan pascakualifikasi atau adanya prakualifikasi dalam rangka pelelangan umum untuk pengadaan yang

---

<sup>10</sup> Tertuang dalam Bab II Lampiran I KEPPRES Nomor 80/2003

kompleks, melalui media cetak, papan pengumuman resmi untuk penerangan umum serta bila memungkinkan melalui media elektronik.

- 2) Isi pengumuman memuat sekurang-kurangnya :
  - a. nama dan alamat pengguna barang/jasa yang akan mengadakan pelelangan umum;
  - b. uraian singkat mengenai pekerjaan yang akan dilaksanakan atau barang yang akan dibeli;
  - c. perkiraan nilai pekerjaan;
  - d. syarat- syarat peserta lelang umum;
  - e. tempat, tanggal, hari, dan waktu untuk mengambil dokumen pengadaan.
- 3) Agar pengumuman secara luas pada butir 1) tersebut dapat mencapai sasaran secara luas, efisiensi, dan tepat sesuai dengan jangkauan masyarakat pengusaha yang dituju, maka pengumuman diatur sebagai berikut :
  - a) Pengumuman pelelangan atau prakualifikasi yang ditujukan kepada usaha kecil termasuk koperasi kecil, menggunakan surat kabar dan siaran radio pemerintah daerah atau swasta yang mempunyai jangkauan pembaca dan pendengar sekurang-kurangnya di seluruh kabupaten/kota yang bersangkutan.
  - b) Pengumuman pelelangan atau prakualifikasi yang ditujukan kepada perusahaan atau koperasi bukan usaha kecil dengan menggunakan



surat kabar yang mempunyai jangkauan propinsi dan nasional, serta memasang pengumuman resmi untuk penerangan umum yang letaknya strategis di ibu kota kabupaten/kota yang bersangkutan dan papan pengumuman menggunakan pengguna barang/jasa serta mengupayakan menggunakan media elektronik atau internet.

- 4) Calon peserta lelang dari propinsi/kabupaten/kota lain tidak boleh dihalangi atau dilarang untuk mengikuti proses lelang di propinsi/kabupaten/kota lokasi pelelangan.
- 5) Dalam hal pelelangan umum dengan pascakualifikasi, apabila penyedia barang/jasa yang memasukkan dokumen penawaran kurang dari 3 (tiga), maka dilakukan pengumuman ulang.
- 6) Dalam hal pelelangan umum dengan prakualifikasi, apabila penyedia barang/jasa yang lulus prakualifikasi kurang dari 3 (tiga), maka dilakukan pengumuman prakualifikasi ulang. Penyedia barang/jasa yang telah lulus prakualifikasi tidak perlu diprakualifikasi ulang.

#### *b. Prakualifikasi dan Pasca Kualifikasi*

Pada prinsipnya penilaian kualifikasi atas kompetensi dan kemampuan usaha peserta pelelangan umum, dilakukan dengan pascakualifikasi. Khusus untuk pekerjaan yang kompleks dapat dilakukan dengan prakualifikasi.

Yang dimaksud dengan Prakualifikasi adalah proses penilaian kompetensi dan kemampuan usaha serta pemenuhan persyaratan tertentu lainnya dari penyedia jasa sebelum memasukkan penawaran. Sedangkan yang dimaksud dengan

Pasca Kualifikasi adalah proses penilaian kompetensi dan kemampuan usaha serta pemenuhan persyaratan tertentu lainnya dari penyedia jasa setelah memasukkan penawaran.

#### 1) Persyaratan Kualifikasi Penyedia Barang/jasa

- a) Memiliki surat izin usaha pada bidang usahanya yang dikeluarkan oleh instansi pemerintah yang berwenang yang masih berlaku, seperti SIUP untuk jasa perdagangan, dan sebagainya.
- b) Secara hukum mempunyai kapasitas menandatangani kontrak pengadaan.
- c) Tidak dalam pengawasan pengadilan, tidak bangkrut, kegiatan usahanya tidak sedang dihentikan, dan atau tidak sedang menjalani sanksi pidana.
- d) Dalam hal penyedia jasa akan melakukan kemitraan, penyedia barang/jasa wajib mempunyai perjanjian kerjasama operasi kemitraan yang memuat persentase kemitraan dan perusahaan yang mewakili kemitraan tersebut.
- e) Telah melunasi kewajiban pajak tahun terakhir (SPT/PPH) serta memiliki laporan bulanan PPh pasal 25 atau pasal 21 atau pasal 23 atau PPN sekurang-kurangnya<sup>3</sup> (tiga) bulan yang lalu.

#### 2) Tata Cara Pascakualifikasi

- a) Pengumuman pelelangan umum dengan pascakualifikasi.

Pasca Kualifikasi adalah proses penilaian kompetensi dan kemampuan usaha serta pemenuhan persyaratan tertentu lainnya dari penyedia jasa setelah memasukkan penawaran.

#### 1) Persyaratan Kualifikasi Penyedia Barang/jasa

- a) Memiliki surat izin usaha pada bidang usahanya yang dikeluarkan oleh instansi pemerintah yang berwenang yang masih berlaku, seperti SIUP untuk jasa perdagangan, dan sebagainya.
- b) Secara hukum mempunyai kapasitas menandatangani kontrak pengadaan.
- c) Tidak dalam pengawasan pengadilan, tidak bangkrut, kegiatan usahanya tidak sedang dihentikan, dan atau tidak sedang menjalani sanksi pidana.
- d) Dalam hal penyedia jasa akan melakukan kemitraan, penyedia barang/jasa wajib mempunyai perjanjian kerjasama operasi kemitraan yang memuat persentase kemitraan dan perusahaan yang mewakili kemitraan tersebut.
- e) Telah melunasi kewajiban pajak tahun terakhir (SPT/PPh) serta memiliki laporan bulanan PPh pasal 25 atau pasal 21 atau pasal 23 atau PPN sekurang-kurangnya<sup>3</sup> (tiga) bulan yang lalu.

#### 2) Tata Cara Pascakualifikasi

- a) Pengumuman pelelangan umum dengan pascakualifikasi.

- b) Penyampaian dokumen kualifikasi bersama (menjadi satu) dengan dokumen penawaran.
- c) Evaluasi dokumen kualifikasi dilaksanakan setelah evaluasi dokumen penawaran.
- d) Penyedia barang/jasa yang dinyatakan lulus kualifikasi apabila memenuhi persyaratan kualifikasi.
- e) Penawaran yang tidak memenuhi syarat kualifikasi dinyatakan gugur.

### 3) Tata Cara Prakualifikasi

- a) Pengumuman prakualifikasi untuk pelelangan umum.
- b) Pendaftaran dan pengambilan dokumen prakualifikasi.
- c) Penyampaian dokumen prakualifikasi oleh penyedia barang/jasa.
- d) Evaluasi dokumen prakualifikasi yang telah dilengkapi oleh penyedia barang/jasa.
- e) Penyedia barang/jasa dinyatakan lulus kualifikasi apabila memenuhi persyaratan kualifikasi.

### c. *Penyusunan Daftar Peserta Lelang, Penyampaian Undangan dan Pengambilan Dokumen Pemilihan Penyedia Barang/Jasa.*

- 1) Daftar peserta lelang yang akan diundang harus disahkan oleh pengguna barang/jasa.
- 2) Apabila penyedia barang/jasa yang lulus prakualifikasi kurang dari 3 (tiga) maka dilakukan pengumuman dan proses prakualifikasi bagi penyedia barang/jasa yang baru.

- 3) Bila setelah pengumuman lelang atau prakualifikasi diulang, ternyata tidak ada tambahan calon peserta lelang yang baru atau keseluruhan peserta lelang masih kurang dari 3 (tiga) peserta, maka panitia atau pejabat pengadaan melanjutkan proses pemilihan dengan metoda seperti pemilihan langsung apabila peserta yang mendaftar atau lulus prakualifikasi 2 (dua) peserta atau penunjukan langsung apabila peserta yang mendaftar atau lulus prakualifikasi hanya 1 (satu) peserta.

d. *Penjelasan Lelang*

- 1) Penjelasan lelang dilakukan di tempat dan pada waktu yang ditentukan, dihadiri oleh para penyedia barang/jasa yang terdaftar dalam paserta lelang.
- 2) Ketidakhadiran penyedia barang/jasa pada saat penjelasan lelang tidak dapat dijadikan dasar untuk menolak atau menggugurkan penawaran.
- 3) Dalam acara penjelasan lelang, harus dijelaskan kepada peserta lelang mengenai :
  - a) Metoda pengadaan atau penyelenggaraan pelelangan.
  - b) Cara penyampaian penawaran (satu sampul atau dua sampul atau dua tahap).
  - c) Dokumen yang harus dilampirkan dalam dokumen penawaran.
  - d) Acara pembukaan dokumen penawaran.
  - e) Metoda evaluasi.
  - f) Hal-hal yang menggugurkan penawaran.

- g) Jenis kontrak yang akan digunakan.
- h) Ketentuan dan cara sub evaluasi berkenaan dengan preferensi harga atas penggunaan produksi dalam negeri.
- i) Ketentuan dan cara sub kontrak sebagian pekerjaan kepada usaha kecil termasuk koperasi kecil.
- j) Besaran, masa berlaku dan penjaminan yang dapat mengeluarkan jaminan penawaran.

*e. Penyampaian dan Pembukaan Dokumen Penawaran*

- 1) Metode penyampaian dan cara pembukaan dokumen penawaran harus mengikuti ketentuan yang dipersyaratkan dalam dokumen pemilihan penyedia barang/jasa.
- 2) Metode penyampaian dokumen penawaran yang akan digunakan harus dijelaskan pada waktu acara pemberian penjelasan, yaitu apakah dengan sistem satu sampul, dua sampul, atau dua tahap.
- 3) Panitia atau pejabat pengadaan mencatat waktu tanggal dan tempat penerimaan dokumen penawaran yang diterima melalui pos pada sampul luar penawaran dan memasukkan ke dalam kotak atau tempat pelelangan.

*f. Evaluasi Penawaran*

- 1) Pelaksanaan evaluasi penawaran dilakukan oleh panitia atau pejabat pengadaan terhadap semua penawaran yang masuk. Evaluasi tersebut meliputi evaluasi administrasi, teknis, dan harga berdasarkan kriteria,

metoda, dan tatacara evaluasi yang telah ditetapkan dalam dokumen pemilihan penyedia barang/jasa.

- 2) Pada tahap awal, panitia atau pejabat pengadaan dapat melakukan koreksi aritmatik terhadap semua penawaran yang masuk dan melakukan evaluasi sekurang-kurangnya 3 (tiga) penawaran terendah setelah koreksi aritmatik.
- 3) Penawaran yang memenuhi syarat adalah penawaran yang sesuai dengan ketentuan, syarat-syarat, dan spesifikasi yang ditetapkan dalam dokumen pemilihan penyedia barang/jasa, tanpa ada penyimpangan yang bersifat penting atau pokok atau penawaran bersyarat.

*g. Pembuktian Kualifikasi*

Terhadap penyedia barang/jasa yang akan diusulkan sebagai pemenang dan pemenang cadangan, dilakukan verifikasi terhadap semua data dan informasi yang ada dalam formulir isian kualifikasi dengan meminta rekaman atau asli dokumen yang sah dan bila diperlukan dilakukan konfirmasi dengan instansi terkait.

*h. Pembuatan Berita Acara Hasil Pelelangan*

- 1) Panitia atau pejabat pengadaan membuat kesimpulan dari hasil evaluasi administrasi, teknis, dan harga dituangkan dalam berita acara hasil pelelangan (BAHP). BAHP memuat hasil pelaksanaan pelelangan, termasuk cara penilaian rumus-rumus yang digunakan, sampai dengan penetapan urutan pemenangnya berupa daftar peserta pelelangan yang

dimulai dari harga penawaran terendah. BAHP ditandatangani oleh ketua dan semua anggota panitia atau pejabat pengadaan atau sekurang-kurangnya dua pertiga dari jumlah anggota panitia.

2) BAHP bersifat rahasia sampai dengan saat penandatanganan kontrak.

i. *Penetapan Pemenang Lelang*

1) Panitia atau pejabat pengadaan menetapkan calon pemenang lelang yang menguntungkan bagi negara dalam arti :

- a. Penawaran memenuhi syarat administrative dan teknis yang ditentukan dalam dokumen pemilihan penyedia barang/jasa.
- b. Perhitungan harga yang ditawarkan adalah terendah yang responsif.
- c. Telah memperhatikan penggunaan semaksimal mungkin hasil produksi dalam negeri.
- d. Penawaran tersebut adalah terendah di antara penawaran yang memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam butir 1) huruf a) sampai dengan huruf c).

2) Calon pemenang lelang harus sudah ditetapkan oleh panitia atau pejabat pengadaan selambatnya-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah pembukaan penawaran dalam sistem satu sampul, atau 7 (tujuh) hari kerja setelah pembukaan sampul II pada sistem dua sampul atau dua tahap.

3) Dalam hal terdapat 2 (dua) calon pemenang lelang mengajukan harga penawaran yang sama, maka panitia atau pejabat pengadaan meneliti kembali data kualifikasi peserta yang bersangkutan, dan memilih peserta



yang menurut pertimbangannya mempunyai kemampuan yang lebih besar, dan hal ini dicatat dalam berita acara.

j. *Pengumuman Pemenang Lelang*

Pemenang lelang diumumkan dan diberitahukan oleh panitia atau pejabat pengadaan kepada para peserta selambat-lambatnya 2 (dua) hari kerja setelah diterimanya surat penetapan penyedia barang/jasa dari pejabat yang berwenang.

k. *Sanggahan Peserta Lelang dan Pengaduan Masyarakat*

- 1) Kepada peserta lelang yang berkeberatan atas penetapan pemenang lelang diberikan kesempatan untuk mengajukan sanggahan secara tertulis, selambat-lambatnya dalam waktu 5 (lima) hari kerja setelah pengumuman pemenang lelang.
- 2) Sanggahan disampaikan kepada pejabat yang berwenang menetapkan pemenang lelang, disertai bukti-bukti terjadinya penyimpangan, dengan tembusan disampaikan sekurang-kurangnya kepada unit pengawasan internal. Sanggahan yang disampaikan kepada bukan pejabat yang berwenang menetapkan pemenang lelang dianggap sebagai pengaduan dan tetap harus ditindaklanjuti.

l. *Penerbitan Surat Penunjukan Penyedia Barang/Jasa*

- 1) Pengguna barang/jasa mengeluarkan Surat penunjukan penyedia barang/jasa (SPPBJ) sebagai pelaksana pekerjaan yang dilelangkan, dengan ketentuan :

- a. Tidak ada sanggahan dari peserta lelang ; atau
  - b. Sanggahan yang diterima pejabat yang berwenang menetapkan dalam masa sanggah ternyata tidak benar, atau sanggahan diterima melewati waktu masa sanggah.
- 2) Peserta lelang yang ditetapkan sebagai penyedia barang/jasa wajib menerima keputusan tersebut. Apabila yang bersangkutan mengundurkan diri dan masa penawarannya masih berlaku maka pengunduran diri tersebut hanya dapat dilakukan berdasarkan alasan yang dapat diterima secara obyektif oleh pengguna barang/jasa, dengan ketentuan bahwa jaminan penawaran peserta lelang yang bersangkutan dicairkan dan disetorkan pada Kas Negara atau Daerah.

m. *Penandatanganan Kontrak*

Setelah SPPBJ diterbitkan, pengguna barang/jasa menyiapkan dan menandatangani kontrak pelaksanaan pekerjaan apabila dananya telah cukup tersedia dalam dokumen anggaran, dengan ketentuan sebagai berikut :

- 1) Penandatanganan kontrak dilakukan paling lambat 14 (empat belas) hari setelah diterbitkan SPPBJ dan setelah penyedia barang/jasa menyerahkan jaminan pelaksanaan dengan ketentuan :
  - a) Nilai jaminan pelaksanaan dengan jaminan bank 5% (lima persen) dari nilai kontrak;
  - b) Untuk nilai pengadaan kecil sampai dengan Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) tanpa jaminan pelaksanaan;

- c) Masa berlakunya jaminan pelaksanaan sekurang-kurangnya sejak tanggal penandatanganan kontrak sampai dengan 14 (empat belas) hari setelah tanggal masa pemeliharaan berakhir berdasarkan kontrak;
- 2) Apabila penyedia barang/jasa yang ditunjuk menolak atau mengundurkan diri dengan alasan yang tidak dapat diterima atau gagal untuk menandatangani kontrak, maka pengguna barang/jasa membatalkan SPPBJ, mencairkan jaminan penawaran, dan penyedia barang/jasa dikenakan sanksi dilarang mengikuti pengadaan barang/jasa instansi pemerintah selama 2 (dua) tahun.
- 3) Pengguna dan penyedia barang/jasa tidak diperkenankan mengubah dokumen pengadaan secara sepihak sampai dengan penandatanganan kontrak.

## **2. Pelelangan Terbatas**

- a. Proses pelelangan terbatas pada prinsipnya sama dengan proses pelelangan umum kecuali dalam pengumuman dicantumkan kriteria peserta dan nama-nama penyedia barang/jasa yang akan diundang.
- b. Apabila setelah diumumkan ternyata ada penyedia barang/jasa yang tidak tercantum dalam pengumuman dan berminat serta memenuhi kualifikasi, maka wajib untuk diikutsertakan dalam pelelangan terbatas.

## **3. Pemilihan Langsung**

a. Penetapan Calon Peserta

- 1) Panitia atau pejabat pengadaan wajib melakukan prakualifikasi;
- 2) Prakualifikasi harus diumumkan minimal melalui papan pengumuman resmi untuk penerangan umum dan bila memungkinkan melalui internet.

b. Undangan, permintaan penawaran dan evaluasi

- 1) Panitia atau pejabat pengadaan mengundang sebanyak-banyaknya calon peserta yang lulus prakualifikasi.
- 2) Apabila penyedia barang/jasa yang lulus prakualifikasi kurang dari 3 (tiga) maka dilakukan pengumuman ulang.
- 3) Apabila setelah pengumuman ulang, yang lulus prakualifikasi hanya 2 (dua) maka proses pemilihan langsung dilanjutkan.
- 4) Apabila setelah pengumuman ulang, yang lulus prakualifikasi hanya 1 (satu), maka dilakukan proses penunjukan langsung.
- 5) Atas dasar pengajuan penawaran yang dilakukan secara terpisah dari masing-masing peserta pemilihan langsung, panitia atau pejabat pengadaan melakukan evaluasi administrasi, teknis, dan harga terhadap semua penawaran yang masuk serta menyusun urutan penawaran sebagai dasar untuk melakukan klarifikasi dan negosiasi.
- 6) Klarifikasi dan negosiasi dilaksanakan sebagai berikut :

- a. sebelum klarifikasi dan negosiasi dilakukan, panitia atau pejabat pengadaan membuat pedoman klarifikasi dan negosiasi teknis dan harga.
- b. klarifikasi dan negosiasi dilakukan kepada peserta pemilihan langsung yang menawarkan harga terendah sampai terjadi kesepakatan.
- c. klarifikasi dan negosiasi teknis dilakukan untuk mendapatkan barang/jasa yang sesuai dengan spesifikasi yang tercantum dalam dokumen pemilihan penyedia barang/jasa atau spesifikasi yang lebih tinggi.

#### 7) Penetapan pemenang

- a. Berdasarkan usulan dari panitia atau pejabat pengadaan, pejabat yang berwenang menetapkan pemenang pemilihan langsung.
- b. Dalam hal terjadi perbedaan pendapat antara panitia atau pejabat pengadaan dengan pengguna barang/jasa dilakukan proses sesuai ketentuan yang ada.
- c. Hasil penetapan pemenang pemilihan langsung diumumkan atau disampaikan kepada seluruh peserta pemilihan langsung.

#### 8) Sanggahan dan pengadaan

Mekanisme dan prosedur sanggahan dan pengaduan mengikuti ketentuan seperti yang ditetapkan pada proses pelelangan.

#### 9) Penunjukan pemenang

Pengguna barang/jasa menerbitkan surat penunjukkan penyedia barang/jasa untuk melaksanakan pekerjaan.

#### 10) Penandatanganan kontrak

Pengguna barang/jasa menyiapkan dan menandatangani kontrak pelaksanaan pekerjaan mengikuti ketentuan seperti yang ditentukan dalam proses pelelangan.

### 4. Penunjukan Langsung

#### a. Penilaian kualifikasi :

Panitia atau pejabat pengadaan melakukan prakualifikasi terhadap penyedia barang/jasa yang akan ditunjuk untuk pekerjaan kompleks.

#### b. Permintaan penawaran dan negosiasi harga dilakukan sebagai berikut :

1) panitia atau pejabat pengadaan mengundang penyedia barang/jasa untuk mengajukan penawaran secara tertulis.

2) panitia atau pejabat pengadaan melakukan evaluasi, klarifikasi, dan negosiasi teknis dan harga terhadap penawaran yang diajukan penyedia barang/jasa berdasarkan dokumen pengadaan.

3) panitia atau pejabat pengadaan membuat berita acara hasil evaluasi klarifikasi, dan negosiasi.

#### c. Penetapan penunjukan langsung

Panitia atau pejabat pengadaan mengusulkan hasil evaluasi, klarifikasi, dan negosiasi kepada pejabat yang berwenang untuk ditetapkan.

#### d. Penunjukan penyedia barang/jasa

Berdasarkan surat penetapan dari pejabat yang berwenang panitia atau pejabat pengadaan mengumumkan di papan pengumuman resmi untuk penerangan umum atas penetapan penyedia barang/jasa yang ditunjuk untuk pekerjaan dimaksud dan kemudian pengguna barang/jasa menerbitkan surat penunjukan penyedia barang/jasa (SPPBJ) kepada penyedia barang/jasa yang ditunjuk.

e. Pengaduan

Masyarakat dapat menyampaikan pengaduan apabila dalam proses penunjukan langsung dipandang tidak transparan, tidak adil, dan terdapat indikasi KKN.

f. Penandatanganan kontrak

Penandatanganan kontrak mengikuti ketentuan sebagaimana diatur dalam proses pelelangan.

## **2. Aspek-Aspek Yang Terkandung Dalam Kontrak Konstruksi**

Suatu kontrak konstruksi pasti mengandung aspek-aspek seperti Aspek Teknis, Hukum, Administrasi, Keuangan, Perpajakan, dan Sosial Ekonomi. Seluruh aspek ini haruslah dicermati karena semuanya saling mempengaruhi dan ikut menentukan baik buruknya suatu pelaksanaan kontrak, atau dengan kata lain sukses tidaknya suatu pekerjaan atau proyek sangat bergantung dari penanganan aspek ini.

Kebanyakan para pelaku jasa konstruksi, baik penyedia barang/jasa atau pengguna barang/jasa yang *notabene* kebanyakan orang teknik (para insinyur), hanya memperhatikan aspek teknis saja dan kurang memperhatikan aspek-aspek lainnya dalam melaksanakan kontrak. Mereka baru menyadari pentingnya salah satu aspek ini pada saat perselisihan sehubungan dengan aspek tersebut. Contohnya, Jaminan yang diterbitkan oleh bank ternyata cacat hukum atau klaim asuransi ditolak oleh perusahaan asuransi karena syarat-syarat klaim mengenai cakupan yang ditanggung tidak jelas atau rancu atau perbedaan penafsiran mengenai pajak dan sebagainya. Oleh sebab itu, berbagai aspek yang terdapat dalam suatu kontrak konstruksi haruslah dipahami dengan bijak. Disini akan dijelaskan mengenai aspek-aspek tersebut.

## **ASPEK TEKNIS**

Tidak diragukan lagi bahwa aspek teknis merupakan aspek paling dominan dalam suatu kontrak konstruksi. Aspek inilah yang menjadi pusat perhatian para pelaku jasa konstruksi, seolah-olah apabila aspek ini berhasil dilaksanakan, proyek tersebut dianggap berhasil. Bila dicermati, aspek-aspek lain seharusnya juga diperhatikan dan dikelola dengan baik agar seluruh isi kontrak dapat dijalankan dan dipatuhi sebagaimana mestinya oleh para pihak yang menandatangani kontrak tersebut.



Pada umumnya aspek-aspek teknis yang tercakup dalam dokumen kontrak adalah sebagai berikut :<sup>11</sup>

- a. Syarat-syarat Umum Kontrak.
- b. Lampiran-lampiran.
- c. Syarat-syarat Khusus kontrak.
- d. Spesifikasi Teknis.
- e. Gambar-gambar Kontrak.

## ASPEK HUKUM

Sesungguhnya seluruh dokumen kontrak terutama kontrak atau perjanjian itu sendiri adalah hukum. Pasal 1338 BW menyatakan bahwa seluruh perjanjian yang dibuat secara sah merupakan undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Disini akan dijelaskan beberapa aspek hukum yang sering menimbulkan dampak hukum yang cukup luas atau serius, yaitu :

### 1. Penghentian Sementara Pekerjaan

Pasal mengenai hal ini sering kali lupa dicantumkan dalam kontrak, padahal kemungkinan terjadinya hal ini cukup besar terutama untuk kontrak-kontrak besar dan menggunakan teknologi canggih dan padat peralatan. Apabila tidak dicantumkan atau diatur dalam kontrak dan kenyataannya penghentian sementara ini benar-benar terjadi, maka baik

---

<sup>11</sup> Nazarkhan Yasin, *Mengenal Kontrak Konstruksi di Indonesia*, Gramedia, Jakarta, 2003, h. 82

Penyedia Jasa maupun Pengguna Jasa dihadapkan kepada ketidakpastian secara hukum.

Oleh karena itu, penghentian sementara itu harus dicantumkan dalam kontrak dan diatur tata cara pelaksanaannya, alasan-alasan serta akibatnya. Dalam hal ini bahwa penghentian sementara tidak sama dengan pengakhiran kontrak walaupun keadaan di lapangan yang terjadi sama, yaitu seluruh kegiatan pekerjaan terhenti.

## 2. Pengakhiran Perjanjian

Apa yang terjadi disini adalah pelaksanaan pekerjaan dihentikan (bukan karena ditangguhkan sementara) oleh salah satu pihak secara sepihak dengan membatalkan kontrak. Tentu saja hal ini dilakukan karena alasan-alasan yang ditentukan dalam kontrak.

Oleh karena itu hak-hak para pihak (Penyedia barang/jasa atau Pengguna barang/jasa) untuk memutuskan kontrak harus jelas disebutkan. Konsekuensi hukum yang timbul, termasuk hak dan kewajiban para pihak beserta tata cara pemberitahuan mengenai pemutusan, juga harus diatur dengan jelas.

## 3. Ganti Rugi Keterlambatan

Dalam setiap kontrak ada pasal yang mengatur sanksi berupa denda yang harus dibayar Penyedia barang/Jasa karena keterlambatan penyelesaian pekerjaan. Di dunia barat pasal ini dikenal dengan istilah *Penalty Clause* dan kita sering menyebutnya sebagai Denda

Keterlambatan. Terlepas dari apakah keterlambatan tersebut menimbulkan kerugian kepada Pengguna barang/jasa, denda tetap dikenakan. Belakangan ini para pelaku jasa konstruksi di dunia barat mulai berpikir bahwa hal ini kurang adil, dan mengubah istilah denda ini dengan ganti rugi atau keterlambatan. Jadi, karena keterlambatan tersebut menimbulkan kerugian, maka pihak yang dirugikan mendapat ganti rugi.

Masalah ini menjadi kritis dan dapat menjadi benih sengketa. Terutama sehubungan dengan perhitungan jumlah hari keterlambatan yang disebabkan antara lain oleh perbedaan penafsiran saat mulai kerja yang tidak tegas dan pasti. Masalah ini menjadi sangat serius pada waktu ganti rugi menjadi maksimum. Misalnya, ditetapkan ganti rugi atas keterlambatan per hari 1% dan ganti rugi maksimum 5%. Artinya keterlambatan maksimum adalah 50 hari.

Dalam Keppres Nomor 80/2003 dijelaskan bahwa besarnya denda kepada penyedia barang/jasa atas keterlambatan penyelesaian pekerjaan adalah 10/00 (satu perseribu) dari harga kontrak atau bagian kontrak untuk setiap hari keterlambatan. Bagaimana bila setelah 50 hari pekerjaan belum juga selesai, apakah Penyedia barang/jasa diizinkan untuk terus bekerja. Jika hal yang demikian tetap dilaksanakan, maka pekerjaan diteruskan tanpa dikenakan ganti rugi. Hal ini seharusnya diatur dengan tegas dan jelas dalam suatu pasal agar tidak menimbulkan masalah hukum yang serius.

#### 4. Penyelesaian Perselisihan

Walaupun pembuatan kontrak didasari oleh itikad baik dari para pihak, pasal mengenai hal ini harus diatur sebaik mungkin untuk mengantisipasi kemungkinan timbulnya perselisihan/sengketa mengenai kontrak tersebut. Apabila hal ini tidak diatur dengan baik, maka perselisihan/sengketa akan berlarut-larut atau berkepanjangan tanpa ada penyelesaian. Yang pasti, walaupun perselisihan ini pertama-tama disepakati untuk diselesaikan melalui jalan musyawarah untuk mufakat, tetapi yang sering terjadi adalah tidak ditetapkannya batas waktu.

Walaupun dikatakan bahwa jika musyawarah tidak menghasilkan mufakat maka perselisihan dapat diselesaikan melalui Lembaga Arbitrase atau melalui Lembaga Peradilan, masalahnya adalah kapan perselisihan tersebut dapat diserahkan ke Arbitrase atau Pengadilan karena musyawarah terus terjadi tanpa batas waktu. Oleh karena itu, batas waktu musyawarah untuk mufakat harus ditetapkan dengan tegas sesuai ketentuan UU Nomor 18/1999 Pasal 36 dan PP Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi (yang selanjutnya disebut PP Nomor 29/2000) Pasal 49 Ayat 1.

#### 5. Keadaan Memaksa atau Kahar

Yang dimaksudkan dengan keadaan memaksa atau kahar adalah keadaan yang terjadi di luar kehendak atau kemampuan Penyedia barang/jasa maupun Pengguna barang/jasa. Contohnya adalah tindakan

atau kemauan Tuhan seperti banjir, tanah longsor, gunung meletus, halilintar; atau tindakan dari Pemerintah atau pihak lain, misalnya kebijakan moneter, peperangan, pemberontakan, huru-hara, pemogokan umum, wabah penyakit, dan tindakan lain di luar kekuasaan para pihak.

Semua ketentuan mengenai hal ini harus jelas disebutkan termasuk tata cara pemberitahuan, penanggulangan atas kerusakan, dan tindak lanjut setelah kejadian tersebut. Dalam hal ini bahwa keadaan memaksa sangat erat kaitannya dengan masalah asuransi, lebih-lebih lagi pada masa akhir-akhir ini.

#### 6. Hukum yang Berlaku

Yang dimaksud disini adalah hukum yang berlaku bagi kontrak tersebut. Hukum yang berlaku harus dicantumkan dalam kontrak untuk mengantisipasi apabila timbul sengketa. Apabila dalam kontrak tidak ditentukan hukumnya dan kemudian timbul sengketa, sulit untuk menyelesaikannya karena tidak tahu hukum apa atau negara mana yang dipakai. Dalam kontrak konstruksi di Indonesia dimana para pihak (Penyedia barang/jasa dan Pengguna barang/jasa) sama-sama orang Indonesia, ketentuan mengenai hukum yang berlaku ini umumnya tidak dicantumkan dengan anggapan pastilah yang berlaku Undang-undang Republik Indonesia.

Namun PP Nomor 29/2000 Pasal 23 ayat 6 dengan tegas mengatakan bahwa kontrak kerja harus tunduk pada hukum yang berlaku di Indonesia.

Ini berarti walaupun salah satu pihak dalam kontrak (Penyedia barang/jasa atau Pengguna barang/jasa) adalah orang atau perusahaan asing, kontrak konstruksi tetap harus tunduk pada hukum Indonesia.

Dalam kontrak konstruksi di mana pun para pihaknya berasal dari 2 (dua) negara mungkin saja mereka sepakat menetapkan bahwa hukum yang berlaku adalah hukum negara ketiga. Misalnya, kontrak antara Perusahaan Amerika Serikat dan Perusahaan Philipina memilih hukum yang berlaku adalah Hukum Singapura dengan alasan penyelesaian sengketa akan diselesaikan oleh Lembaga Arbitrase Singapura.

#### 7. Bahasa Kontrak

Kontrak konstruksi di Indonesia pada umumnya dibuat dalam bahasa Indonesia terutama kontrak-kontrak dengan Pemerintah yang menggunakan dana dari Pemerintah murni (APBN). Namun proyek-proyek Pemerintah yang menggunakan dana pinjaman dari luar negeri kontrak-kontraknya biasanya dibuat dalam bahasa Inggris.

Sering kali kontrak konstruksi dibuat dalam 2 (dua) bahasa: Inggris dan Indonesia tanpa menyatakan versi bahasa mana yang berlaku. Jika terjadi perbedaan penafsiran, penyelesaiannya sulit dicari karena secara hukum keduanya benar. Seharusnya dinyatakan bahwa walaupun kontrak dibuat dalam 2 (dua) bahasa yang berlaku hanya 1 bahasa.

Hal ini biasa disebut dengan istilah "*The Ruling Language*" atau "*The Language of the contract is English and Indonesian. In the event*

*there is a discrepancy or the ambiguity, the English version will prevail*<sup>12</sup>. Jadi , walaupun kontrak dibuat dalam versi bahasa Inggris dan bahasa Indonesia, apabila terjadi perbedaan arti atau penafsiran, yang berlaku adalah versi bahasa Inggris. Dengan diterbitkannya UU Nomor 18 Tahun 1999 dan Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 bahasa kontrak hanya ada satu, yaitu bahasa Indonesia, walaupun dibuat dalam lebih dari satu bahasa. Hal ini tercantum dalam PP Nomor 29 Tahun 2000 Pasal 23 ayat 5.

#### 8. Domisili

Kesepakatan mengenai domisili (tempat kedudukan) para pihak dalam suatu kontrak ditentukan hanya dengan maksud apabila timbul sengketa, permasalahannya akan diselesaikan oleh Pengadilan.

Apabila disepakati dalam kontrak bahwa pilihan penyelesaian sengketa adalah arbitrase maka penetapan domisili tidak diperlukan. Banyak kontrak yang walaupun telah memilih arbitrase sebagai pilihan penyelesaian sengketa masih tetap mencantumkan domisili. Ini adalah suatu kekeliruan yang justru menimbulkan sengketa. Jika benar-benar terjadi sengketa, sulit menyelesaikannya karena pada saat salah satu pihak mengajukan perselisihan ke arbitrase, pihak lain menyatakan keberatan dan minta perselisihan diselesaikan melalui Pengadilan.

---

<sup>12</sup> *Ibid.*, h. 89

## ASPEK KEUANGAN

Aspek-aspek Keuangan yang penting dalam suatu kontrak konstruksi antara lain adalah:

- a. Nilai Kontrak.
- b. Cara Pembayaran.
- c. Jaminan-jaminan.

Nilai kontrak dan cara pembayaran kiranya cukup jelas, bahwa kedua hal ini penting dicantumkan dalam kontrak dan merupakan aspek paling penting untuk dicantumkan karena pembayaran dan cara pembayaran, dipandang dari sisi Penyedia barang/jasa, merupakan tujuan akhir dari suatu kontrak. Pembayaran dan cara pembayarannya sangat erat berkaitan dengan jaminan yang harus disediakan, baik oleh Penyedia barang/jasa maupun Pengguna barang/jasa, untuk menjamin/mengamankan pembayaran-pembayaran tersebut.

Di dalam kontrak konstruksi dikenal adanya jaminan Yaitu:

### A. Bank Garansi/Garansi Bank/Jaminan Bank

Di dalam Keppres Nomor 80/2003 disebutkan bahwa dalam perjanjian pemborongan (pengadaan barang dan jasa) yang bernilai diatas Rp 50 Juta, penyedia barang/jasa diwajibkan memberikan surat jaminan<sup>13</sup> pelaksanaan dari bank (bank garansi). Bank garansi merupakan salah satu bentuk dari

---

<sup>13</sup> Surat jaminan menurut pasal 1 angka 19 KEPPRES Nomor 80/2003 adalah jaminan tertulis yang dikeluarkan bank umum/lembaga keuangan lainnya yang diberikan oleh penyedia barang/jasa kepada pengguna barang/jasa untuk menjamin terpenuhinya persyaratan/kewajiban penyedia barang/jasa.



penanggungan atau borgtocht atau guarantee yang diatur dalam Bab 17 buku III BW dari Pasal 1820 sampai dengan Pasal 1850.

Menurut Pasal 1820 BW, Penanggungan adalah suatu persetujuan dengan mana seorang pihak ketiga, guna kepentingan dia berpiutang, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatannya si berutang manakala orang ini sendiri tidak memenuhinya. Dengan kata lain, seorang pihak ketiga yang disebut penanggung atau penjamin menjamin kepada pihak yang berpiutang atau kreditor atau penerima jaminan untuk memenuhi prestasinya (wanprestasi). Yang dapat bertindak sebagai penanggung atau penjamin bisa perorangan maupun badan hukum. Dalam bank garansi yang bertindak sebagai penanggung atau penjamin adalah badan hukum yaitu Bank. Yang dimaksud dengan Bank menurut Pasal 1 butir 1 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

Bank bersedia sebagai penanggung atau penjamin berarti bersedia menanggung risiko apabila debitur atau yang terjamin melakukan wanprestasi, karena bank sebelumnya telah meminta jaminan lawan atau kontra garansi kepada debitur atau terjamin yang nilainya sekurang-kurangnya sama dengan jumlah uang yang ditetapkan sebagai jaminan yang tercantum di dalam Bank Garansi. Jaminan lawan atau kontra garansi dapat berupa uang tunai atau lainnya seperti dana giro, deposito, surat-surat berharga dan harta kekayaan lainnya. Demikian juga atas

pemberian bank garansi, bank akan menerima imbalan yang disebut dengan provisi dari debitor atau terjamin yang besarnya dihitung atas dasar persentase dari jumlah nilai bank garansi untuk jangka waktu tertentu.

Apabila terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh debitor atau terjamin, maka bank sebagai penanggung atau penjamin menggantikan kedudukan debitor atau terjamin, oleh karena itu bank membayar sejumlah uang kepada kreditor atau penerima jaminan. Sejak saat itu menjadi hubungan antara pihak yang memberikan kredit atau kreditor dengan pihak yang menerima kredit atau debitor.

Sifat dari bank garansi adalah *accessoir* artinya bank garansi merupakan perjanjian tambahan, maksudnya adanya bank garansi tergantung adanya perjanjian pokok misalnya perjanjian pemborongan. Dengan kata lain, adanya perjanjian tambahan (bank garansi) tergantung adanya perjanjian pokok (misalnya perjanjian pemborongan). Apabila perjanjian pokoknya hapus, maka perjanjian tambahan juga hapus.

#### B. Surety Bond

Di dalam Keppres Nomor 80/2003 disebutkan bahwa perjanjian pemborongan di atas nilai Rp 50 juta selain diperlukan surat jaminan bank dapat juga diperlukan surat jaminan dari perusahaan asuransi kerugian yang disebut Surety Bond.

Surety Bond adalah jaminan dalam bentuk warkat yang diterbitkan oleh perusahaan asuransi kerugian yang mengakibatkan kewajiban membayar terhadap pihak yang menerima jaminan apabila yang dijamin cidera janji (wanprestasi).

Di dalam sistem jaminan ini terdapat 3 (tiga) pihak yaitu:

- a. Surety Company (penjamin)
- b. Prinsipal (rekanan)
- c. Obligee (pemilik proyek)

Kewajiban yang harus dipenuhi oleh prinsipal didasarkan kepada perjanjian yang telah dibuat oleh prinsipal dan obligee, sedangkan kewajiban yang harus dipenuhi oleh surety company sebagai penjamin adalah apa yang telah diperjanjikan oleh prinsipal dan obligee. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa pemberian jaminan adalah bersifat perjanjian tambahan terhadap perjanjian pokok seperti juga pada bank garansi.

### **ASPEK PERPAJAKAN**

Dalam suatu kontrak konstruksi terkandung aspek perpajakan, terutama yang berkaitan dengan nilai kontrak sebagai pendapatan dari Penyedia Jasa, baik Pajak Pertambahan Nilai (PPN) maupun Pajak Penghasilan (PPh). Dalam kontrak konstruksi kadang-kadang PPN ini dicantumkan secara eksplisit, namun tidak jarang sudah termasuk dalam nilai kontrak atau harga borongan.

Sehubungan dengan PPN ini, sering kali timbul masalah, bahkan sampai menjadi sengketa yang disebut sengketa pajak, karena kadang-kadang Penyedia barang/jasa tidak menyetorkan PPN yang dipungut dari Pengguna Jasa ke kas Negara atau Bank persepsi. Hal ini mengakibatkan Pengguna Jasa mengalami kesulitan saat mengajukan pemotongan restitusi pajak.

Dalam hal ini jasa konstruksi adalah layanan jasa konsultasi perencanaan konstruksi, layanan jasa pelaksanaan pekerjaan konstruksi, dan layanan jasa konsultasi pengawasan pekerjaan konstruksi. Adapun pekerjaan konstruksi adalah keseluruhan atau sebagian rangkaian kegiatan perencanaan dan atau pelaksanaan beserta pengawasan yang mencakup pekerjaan arsitektural, sipil, mekanikal, elektrik, dan tata lingkungan masing-masing beserta kelengkapannya, untuk mewujudkan suatu bangunan atau bentuk fisik lain. Dalam kaitannya dengan pengertian diatas, kita mengenal istilah Pengguna barang/jasa, yaitu orang perseorangan atau badan sebagai pemberi tugas atau pemilik pekerjaan atau proyek yang memerlukan layanan jasa konstruksi dan istilah Penyedia barang/jasa, yaitu orang perseorangan atau badan yang kegiatan usahanya menyediakan layanan jasa konstruksi. Sehingga jenis pajak yang terkait dengan jasa konstruksi adalah Pajak Pertambahan Nilai (PPN) dan Pajak Penghasilan.

#### **ASPEK PERASURANSIAN**

Aspek perasuransian yang biasanya terdapat dalam kontrak konstruksi adalah asuransi yang harus mencakup seluruh proyek termasuk jaminan kepada pihak ketiga dengan masa pertanggungan selama proyek berlangsung. Asuransi merupakan salah satu sarana pengalihan risiko dengan cara pembiayaan risiko (*risk financing*), di mana Penyedia barang/jasa atau pemilik (*owner*) sebagai transferor bermaksud untuk menghilangkan atau mengurangi tanggung jawab

terhadap kerugian yang diakibatkan oleh timbulnya suatu risiko dengan memindahkan tanggung jawab kepada perusahaan asuransi sebagai *transferee*.

Dari pengertian diatas terlihat asuransi berkaitan erat dengan masalah risiko dan *framework* manajemen risiko secara keseluruhan, karena pihak asuransi dalam menentukan jumlah premi yang dibayar sebagai konsekuensi penjaminan perlindungan terhadap kerugian yang timbul akibat suatu risiko, terlebih dahulu melakukan manajemen risiko.

Selanjutnya Robert D. Gilbreath dalam bukunya *Managing Construction Contracts*, hal.79-80, menulis mengenai asuransi sebagai berikut:<sup>14</sup>

Tidak seorang pun Pengguna barang/jasa yang akan menolerir kehadiran dari suatu pekerjaan proyek Penyedia barang/jasa yang tidak diasuransikan. Risiko-risiko yang melekat pada kegiatan konstruksi terlalu besar bagi Pengguna Jasa maupun Penyedia Jasa untuk mengabaikan penutupan asuransi yang mencukupi sesuai kebutuhan-kebutuhan kontrak. Para Penyedia Jasa menutup asuransi untuk bisnis dan operasi-operasi mereka dan memahami semua kerumitan asuransi konstruksi merupakan suatu tugas yang sangat sulit. Sebagai bukti dari jumlah penutupan asuransi, para Pengguna Jasa akan meminta para Penyedia Jasa untuk memberikan “sertifikat asuransi” yang ditandatangani Wakil Perusahaan Asuransi dan menyatakan bahwa jumlah minimum asuransi, sebagaimana diminta oleh dokumen kontrak adalah berlaku (efektif).

---

<sup>14</sup> *Ibid.*, h. 113

## **ASPEK SOSIAL EKONOMI**

Dalam suatu kontrak konstruksi tidak jarang terdapat aspek sosial ekonomi yang harus dimasukkan dalam kontrak/dipersyaratkan sebagai syarat-syarat kontrak. Di antaranya adalah keharusan menggunakan tenaga kerja tertentu, menggunakan bahan-bahan bangunan/material serta peralatan yang diperoleh di dalam negeri dan dampak lingkungan.

Keharusan menggunakan tenaga kerja tertentu dapat berupa keharusan memakai tenaga kerja yang tersedia di mana proyek tersebut berada. Hal ini dimaksudkan untuk memberikan lapangan kerja bagi orang-orang di daerah proyek tersebut sehingga tidak menimbulkan kecemburuan sosial karena mendatangkan tenaga kerja dari daerah lain.

Dampak lingkungan juga harus diatur dalam kontrak konstruksi. Undang-undang Nomor 18/1999 telah mensyaratkan bahwa aspek lingkungan harus merupakan salah satu uraian yang sekurang-kurangnya harus terdapat dalam suatu kontrak konstruksi, yaitu pasal 22 ayat (2) butir (m). Selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah Nomor 29/2000 pasal 23 ayat (1) butir (m).

## **ASPEK ADMINISTRASI**

Selain aspek-aspek yang ada di atas terdapat pula suatu aspek lain yang disebut aspek administrasi dalam suatu kontrak konstruksi, antara lain keterangan mengenai pihak, Laporan Keuangan, Korespondensi, dan hubungan kerja antara para pihak.

1. Keterangan para pihak seharusnya tercantum secara jelas dalam suatu kontrak. Apabila para pihaknya adalah perusahaan, maka identitas perusahaan tersebut harus jelas termasuk orang yang mewakili/bertindak untuk perusahaan tersebut. Harus diteliti pula apakah orang tersebut memang berhak melakukan perikatan/menandatangani kontrak berdasarkan akta pendirian perusahaan tersebut. Keharusan untuk mencantumkan uraian mengenai para pihak diatur oleh UU Nomor 18/1999 pasal 22 ayat (2) butir (a) dan PP Nomor 29 pasal 23 ayat (1) butir (a). bahkan PP ini mensyaratkan pencantuman akta badan usaha atau usaha perseorangan, nama wakil/kuasa badan usaha ini sesuai kewenangan pada akta badan usaha atau sertifikat keahlian kerja, sertifikat ketrampilan kerja bagi usaha perseorangan dan tempat kedudukan dan alamat badan usaha atau usaha perseorangan.
2. Laporan kemajuan pekerjaan perlu diatur dalam tata cara bersama format yang baku dan periode pelaporan. Hal ini diperlukan untuk memantau kemajuan pekerjaan dibandingkan dengan rencana/jadwal pelaksanaan.
3. Korespondensi diperlukan untuk tertib administrasi mengenai informasi antara para pihak agar semuanya dapat didokumentasikan. Wakil para pihak, alamat serta bentuk-bentuk korespondensi yang disepakati seperti teleks, faksimil, e-mail, surat

biasa harus diatur agar informasi-informasi tersebut dapat diakui keabsahannya.

4. Yang dimaksud dengan hubungan kerja antara Penyedia Jasa dan Pengguna Jasa adalah penetapan nama orang/badan yang mewakili Pengguna Jasa di lapangan. Dalam hal ini, diatur pula hal yang sebaliknya sehubungan dengan Penyedia Jasa.



### BAB III

## TANGGUNG GUGAT KONTRAKTOR DALAM KONTRAK JASA KONSTRUKSI BILAMANA TERJADI SENGKETA

### 1. Wanprestasi dalam Kontrak Jasa Konstruksi

Dalam setiap kontrak pastilah didalamnya merupakan suatu prestasi yang harus dipenuhi dan adanya kontra prestasi yang merupakan kewajiban yang sebaliknya. Pemenuhan prestasi dalam kontrak jasa konstruksi memakan waktu relatif lama disamping sifatnya yang kompleks dengan prestasi yang berbeda-beda dari satu tahap ke tahap berikutnya, maka dalam praktek lazimnya ketidakterlaksanaan kontrak harus diatur secara detail.

Oleh sebab itu perlu kita ketahui terlebih dahulu mengenai azas-azas dalam perjanjian. Sebagaimana diketahui bahwa pengaturan Buku III BW menganut sistem terbuka, artinya hukum (i.c. Buku III BW) memberi keleluasaan kepada para pihak untuk mengatur sendiri pola hubungan hukumnya. Apa yang diatur dalam Buku III BW hanya sekedar melengkapi (*aanvullendrecht*). Berbeda dengan pengaturan Buku II BW yang menganut sistem tertutup atau bersifat memaksa (*dwingend recht*), dimana para pihak dilarang menyimpangi aturan-aturan yang ada didalam Buku II BW tersebut. Sistem terbuka Buku III BW ini tercermin dari Pasal 1338 (1) BW yang menyatakan bahwa, "semua (*garis bawah oleh penulis*) perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya". Istilah "semua" didalamnya terkandung – *azas partij autonomie; freedom of contract*;

*contract vrijheid* – memang sepenuhnya menyerahkan kepada para pihak mengenai isi maupun bentuk perjanjian yang akan mereka buat, termasuk penguasaan dalam bentuk kontrak standar.<sup>12</sup>

Kebebasan berkontrak disini memberikan kebebasan kepada para pihak untuk membuat perjanjian dengan bentuk atau format apapun (tertulis, lisan, *scriptless*, *paperless*, otentik, non otentik, sepihak/*eenzijdig*, adhesi, standart/baku dan lain-lain), serta dengan isi atau substansi sesuai yang diinginkan para pihak. Namun yang penting untuk diperhatikan bahwa kebebasan berkontrak sebagaimana tersimpul dari ketentuan Pasal 1338 (1) BW tidaklah berdiri dalam kesendiriannya. Azas tersebut berada dalam satu sistem yang utuh dan padu terintegrasi dengan ketentuan lain terkait.

Kebebasan berkontrak berkembang dilandasi semangat liberalisme yang mengagungkan kebebasan individu. Menurut paham individualisme setiap orang bebas untuk memperoleh apa yang dikehendaki, sementara itu didalam hukum perjanjian falsafah ini diwujudkan dalam azas kebebasan berkontrak. Terlepas dari semakin tereduksi supremasi azas kebebasan berkontrak, keseimbangan para pihak dalam berkontrak merupakan konsep dasar yang tidak dapat ditawar, meski pada azasnya para pihak mempunyai kebebasan (kebebasan berkontrak). Karena itu dalam diri para pihak yang berkontrak harus terdapat pemahaman dan penghormatan terhadap hak masing-masing.

---

<sup>12</sup> Agus Yudha Hernoko, "Reinterpretasi dan Reorientasi Pemahaman Prinsip-Prinsip Hukum Perjanjian", *Yuridika*, Volume 17, No.6, Nopember 2002, h. 547

Apabila menyimak rumusan Pasal 1338 (1) BW yang menyatakan bahwa “semua perjanjian yang dibuat secara sah (garis bawah penulis) berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Istilah “secara sah” bermakna bahwa dalam pembuatan perjanjian yang sah (menurut hukum) adalah mengikat (vide Pasal 1320 BW), karena di dalam azas ini terkandung “kehendak para pihak”<sup>13</sup> untuk saling mengikatkan diri dan menimbulkan kepercayaan (*vertrouwen*) diantara para pihak terhadap pemenuhan perjanjian. Di dalam Pasal 1320 BW terkandung azas esensial dari hukum perjanjian yaitu azas “konsensualisme” yang menentukan “ada” nya perjanjian. Di dalam azas ini terkandung kehendak para pihak untuk saling mengikatkan diri dan menimbulkan kepercayaan (*vertrouwen*) diantara para pihak terhadap pemenuhan perjanjian. Azas kepercayaan (*vertrouwenleer*) merupakan nilai etis yang bersumber pada moral.

Azas konsensualisme mempunyai hubungan yang erat dengan azas kebebasan berkontrak dan azas kekuatan mengikat yang terdapat di dalam pasal 1338 (1) BW. Hal ini sedasar dengan pendapat **Subekti** yang menyatakan bahwa azas konsensualisme terdapat dalam Pasal 1320 jo. 1338 BW. Pelanggaran terhadap ketentuan ini akan mengakibatkan perjanjian itu tidak sah dan juga tidak mengikat sebagai undang-undang.<sup>14</sup> Sementara **Rutten** menggarisbawahi bahwa perjanjian

---

<sup>13</sup> *Ibid.*, h. 549

<sup>14</sup> *Ibid.*

yang dibuat itu pada umumnya bukan secara formil tetapi konsensual, artinya perjanjian itu selesai karena persesuaian kehendak atau consensus semata-mata.<sup>15</sup>

Perjanjian-perjanjian yang lahir dari Buku III BW pada umumnya merupakan perjanjian *obligatoir* (*consensus-obligatoir*), artinya perjanjian itu pada dasarnya melahirkan kewajiban-kewajiban kepada para pihak yang membuatnya. Perjanjian *obligatoir* sendiri melahirkan hak perorangan bagi para pihak yang membuat perjanjian (*personlijk recht*). Salah satu ciri hak perorangan (*personlijk recht*) adalah sifatnya yang relatif atau nisbi, artinya hak perorangan itu hanya mengikat para pihak yang membuat perjanjian itu sendiri (*pacta sunt servanda*). Hal ini dapat disimak dari ketentuan Pasal 1315 jo. 1340 BW. Dalam Pasal 1315 BW dinyatakan bahwa, “*Pada umumnya tak seorangpun dapat mengikat diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkan suatu janji dari pada untuk dirinya sendiri*”. Lebih lanjut Pasal 1340 BW menyatakan, “*Perjanjian-perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya*”.

**Niewenhuis** menyatakan bahwa kekuatan mengikat dari perjanjian yang muncul seiring dengan azas kebebasan berkontrak yang memberikan kebebasan dan kemandirian kepada para pihak, pada situasi tertentu daya berlakunya dibatasi. Pertama, daya mengikat perjanjian itu dibatasi oleh itikad baik sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1338 (3), bahwa perjanjian itu harus dilaksanakan dengan itikad baik. Kedua, adanya *overmacht* atau *force majeure* (daya paksa) juga membatasi daya mengikatnya perjanjian terhadap para pihak yang membuat perjanjian tersebut.

---

<sup>15</sup> *Ibid.*, h. 549

Memang pada prinsipnya perjanjian itu harus dipenuhi para pihak, apabila tidak dipenuhi maka disini telah timbul wanprestasi dan bagi kreditor melekat hak untuk mengajukan gugatan, baik pemenuhan, ganti rugi maupun pembubaran perjanjian. Namun dengan adanya *overmacht* atau *force majeure* maka gugatan kreditor akan dikesampingkan, mengingat ketiadaan prestasi tersebut terjadi diluar kesalahan debitor (vide Pasal 1444 BW).<sup>16</sup>

Pasal 1338 (3) BW menyatakan bahwa, "*Perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik*". Apa yang dimaksud dengan itikad baik (*tegoeder trouw; good faith*) perundang-undangan tidak memberikan definisi yang tegas dan jelas. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, yang dimaksud dengan itikad adalah kepercayaan, keyakinan yang teguh, maksud, kemauan (yang baik).<sup>17</sup> Dalam Kamus Hukum Fockema Andrea dijelaskan bahwa "*geode trouw*" adalah maksud, semangat yang menjiwai para peserta dalam suatu perbuatan hukum atau tersangkut dalam suatu hubungan hukum.

Pengaturan Pasal 1338 (3) BW, yang menetapkan bahwa persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik (*contractus bonafidei*-kontrak berdasarkan itikad baik). Maksudnya perjanjian itu dilaksanakan menurut kepatutan dan keadilan. Pengertian itikad baik dalam dunia hukum mempunyai arti yang lebih luas daripada pengertian sehari-hari. Menurut *Hoge Raad*, itikad baik adalah ketentuan yang menyangkut ketertiban umum dan kesusilaan yang tidak boleh dikesampingkan oleh

---

<sup>16</sup> *Ibid.*, h. 555

<sup>17</sup> *Ibid.*, h. 556

para pihak. Itikad baik (*geode trouw; good faith*) tidak hanya harus ada pada saat pelaksanaan kontrak, tetapi harus ada pada saat proses pembuatan kontrak/perjanjian tersebut (*pre contractual fase*). Pernyataan tersebut diatas merupakan azas-azas mengenai perjanjian. Yang mana semua itu tidak lepas akan tidak terlaksanannya pemenuhan prestasi dari para pihak. Sehingga jelas bahwa wanprestai adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan yang dibuat antara kreditur dengan debitur. Kedua belah pihak dapat saja melakukan keterlambatan, ketidakcocokan, atau gagal dalam melakukan prestasinya seperti diinginkan dalam kontrak. Jika pemberi kerja gagal untuk menyediakan design atau peralatan atau bahan, maka dapat diperjanjikan apakah penerapan *penalty clause* setelah setiap hari keterlambatan atau pemberian perbaikan waktu, dimana jika dalam masa perpanjangan waktu tersebut pemberi kerja belum melaksanakan kewajibannya, maka kontraktor dapat diberi hak terminasi kontrak.

Sebagai suatu rencana manusia, tentunya tidak semua dari rencana sesuai seperti yang direncanakan. Demikian juga rencana pembangunan suatu proyek yang dituangkan dalam kontrak konstruksi tentu tidak selamanya tercapai. Banyak hal yang dipengaruhi oleh kehendak manusia atau diluar kehendak manusia yang mempengaruhi jalannya suatu kontrak konstruksi yang dapat menyebabkan rencana tersebut harus dibatalkan sama sekali.<sup>18</sup>

Sebagaimana halnya dengan perubahan-perubahan pekerjaan, klaim-klaim dapat berasal dari mana saja. Penyebab klaim ada banyak, tetapi hampir seluruhnya

---

<sup>18</sup> Munir Fuady, *Op.Cit.*, h. 202

berdasarkan dugaan bahwa tindakan-tindakan salah satu pihak dalam kontrak atau yang kurang sering terjadi oleh pihak ketiga, tindakan-tindakan Tuhan atau lainnya menyebabkan pihak lain (yang mengajukan klaim) menderita kerugian. Dengan suatu lingkungan proyek konstruksi yang kompleks dengan menekankan soal waktu dan biaya dan menyadari banyak sekali hubungan antara tanggung jawab, kewajiban, dan saling ketergantungan.

Biasanya Pengguna Jasa mengajukan klaim-klaim terhadap Penyedia Jasanya mengenai salah satu atau lebih sebab-sebab berikut :<sup>19</sup>

1. Pekerjaan Yang Cacat

Para Pengguna Jasa yang tidak puas dengan apa yang dihasilkan Penyedia Jasa dapat mengajukan klaim atas kerugian termasuk biaya perubahan, penggantian, atau pembongkaran pekerjaan yang cacat. Dalam banyak kejadian, pekerjaan tidak diselesaikan sesuai dengan spesifikasi yang tersebut dalam kontrak atau hal lain yang tidak cocok dengan maksud yang ditetapkan. Kadang-kadang barang-barang atau jasa yang diminta tidak sesuai dengan garansi/jaminan yang diberikan Penyedia Jasa atau Pemasok Bahan.

2. Kelambatan Yang Disebabkan Penyedia Jasa

Jika Penyedia Jasa telah berjanji melaksanakan pekerjaan tersebut (secara keseluruhan atau sebagian), dalam waktu yang telah ditetapkan, Pengguna

---

<sup>19</sup> Nazarkhan Yasin, *Mengenal Klaim Konstruksi & Penyelesaian Sengketa Konstruksi*, Gramedia, Jakarta, 2004, h. 29

Jasa dapat mengajukan klaim atas kerugian bila kelambatan tersebut disebabkan Penyedia Jasa atau dalam kejadian lain, bahkan jika kelambatan tersebut diluar kendali dari Penyedia Jasa.

Jenis-jenis klaim kerugian dalam hal ini adalah kehilangan kesempatan penggunaan dari fasilitas tersebut, pengaruh reaksi terhadap Penyedia Jasa lain, dan kenaikan biaya dari pekerjaan lain yang terlambat.

### 3. Sebagai Klaim Tandingan

Para Pengguna Jasa yang menghadapi klaim-klaim para Penyedia Jasa dapat membalasnya dengan klaim tandingan. Klaim tandingan biasanya menyerang atau berusaha memojokkan atau mendiskreditkan unsur-unsur asli dari klaim Penyedia Jasa, dengan membuka hal-hal yang tumpang tindih atau perangkap kerugian biaya, atau menyebutkan perubahan-perubahan atau pasal-pasal klaim dalam kontrak yang melarang atau modifikasi dari tindakan-tindakan Penyedia Jasa dalam hal terjadi sengketa.

Klaim jenis lain, walaupun jarang terjadi, timbul karena pemutusan kontrak. Hal ini biasanya terjadi bila Penyedia Jasa gagal menyelesaikan pekerjaan atau karena suatu sebab meninggalkan lapangan pekerjaan. Dalam hal ini biasanya Pengguna Jasa meminta kompensasi untuk kenaikan biaya di luar yang telah dibayarkan kepada Penyedia Jasa untuk menyelesaikan pekerjaan dengan cara lain.



## 2. Perbuatan Melanggar Hukum

Pelanggaran suatu kewajiban yang tidak diatur dalam perikatan menimbulkan perbuatan melanggar hukum.<sup>20</sup> Perbuatan yang melanggar hukum adalah perbuatan yang mengurangi atau melanggar hak orang lain dan perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku. Dalam perkembangannya ukuran perbuatan melanggar hukum menjadi meluas. Disamping dua hal tersebut diatas termasuk pula kedalam sifat perbuatan melanggar hukum yaitu perbuatan yang bertentangan dengan kesucilaan dan perbuatan yang bertentangan dengan kecermatan yang harus diindahkan dalam kehidupan masyarakat terhadap diri dan barang orang lain.

Beda terpenting antara pengaturan wanprestasi dan perbuatan melanggar hukum terletak dalam bentuk ganti rugi. Dalam wanprestasi ganti rugi hanya berupa pembayaran sejumlah uang sedangkan dalam perbuatan melanggar hukum setiap bentuk ganti rugi yang diinginkan oleh penggugat dimungkinkan asal saja oleh hakim dianggap sesuai dan wajar.<sup>21</sup>

Dalam sistem Indonesia, pengaturan tanggung gugat yang bersumber dari perbuatan melanggar hukum tertuang dalam pasal 1365 BW. Syarat-syarat tanggung gugat berdasarkan pasal 1365 BW ternyata bahwa seseorang hanya bertanggung gugat atas kerugian orang lain, jika :

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

---

<sup>20</sup> J.H. Niewenhuis, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Terjemahan, Djasadin Saragih, h. 116

<sup>21</sup> *Ibid.*, h. 117

- b. Kerugian itu timbul sebagai akibat perbuatan tersebut (terdapat hubungan kausal);
- c. Pelaku tersebut bersalah (unsur kesalahan);
- d. Norma yang dilanggar mempunyai “Strekking” untuk mengelakkan timbulnya kerugian (relativitas).<sup>22</sup>

Perbuatan melanggar hukum, kesalahan, hubungan kausal, dan relativitas, masing-masing merupakan syarat yang perlu (*Nood zakelijk*), dan secara bersama merupakan syarat yang cukup (*voeldoende*) untuk tanggung gugat berdasarkan pasal 1365 BW.

Sejak 1919 (HR 31-1-1919, Nj, 1919, 161, Lindenbaum/Cohen) yang diartikan dengan perbuatan melanggar hukum adalah: Berbuat atau tidak berbuat yang (1) melanggar hak orang lain; atau (2) bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku; atau (3) bertentangan dengan kesusilaan; atau (4) bertentangan dengan kecermatan yang harus diindahkan dalam kehidupan masyarakat terhadap diri dan barang orang lain.

#### a. Bertentangan Dengan Kewajiban Hukum Pelaku

Yang dimaksud kewajiban hukum hanya kewajiban-kewajiban yang dirumuskan dalam Undang-undang (dalam arti material, yaitu aturan yang mengikat secara umum yang berasal dari kekuasaan yang memiliki wewenang). Kedalamnya juga termasuk aturan yang berasal dari badan-badan public yang lebih rendah (provinsi, kotamadya, kabupaten dan lain-lain).

---

<sup>22</sup> *Ibid.*, h. 118.

#### b. Melanggar Hak Orang Lain

Pertama : apa yang diartikan dengan “hak orang lain”? selanjutnya bila timbul pelanggaran terhadap hak tersebut?

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

#### c. Bertentangan Dengan Kesusilaan dan Kecermatan

Kriteria ini mencerminkan kesadaran “hukum” dan “Undang-undang” tidak identik, dan untuk menghindari tanggung gugat keperdataan tidak cukup dengan mematuhi aturan-aturan tingkah laku dalam Undang-undang saja, melainkan harus pula dipatuhi norma-norma sopan santun yang tidak tertulis.

Pada butir ini terdapat pertentangan yang tajam dengan hukum pidana, karena pengenaan pidana selalu berlandaskan pada ketentuan Undang-undang pidana yang sudah ada sebelumnya (Pasal 1 KUHP). Dalam kaitannya dengan persoalan tanggung gugat kontraktor dalam hal perbuatan melanggar hukum akan banyak menemui kendala dalam masalah pembuktian.

Dasar putusan hakim perdata untuk menilai apakah suatu perbuatan bersifat melanggar hukum jarang bertumpu pada kesusilaan. Sebaliknya semakin sering hakim mengkualifikasikan suatu tingkah laku sebagai perbuatan melanggar hukum karena bertentangan dengan kecermatan dalam masyarakat.

Jika suatu perbuatan tergolong kedalam suatu atau lebih bentuk melanggar hukum yang dirumuskan dalam putusan Lindenbaum atau Cohen, maka tanpa adanya alasan pembenaran, perbuatan tersebut melanggar hukum (*onrechtmatig*). Tetapi apakah disini sifat melanggar hukum itu dalam arti absolut, artinya perbuatan tersebut selalu melanggar hukum terhadap siapapun juga, sehingga pihak yang dirugikan dapat menggugat pelakunya ataukah perbuatan itu hanya bersifat relatif. Sehingga tanggung gugat terhadap pihak yang dirugikan baru timbul jika sudah pasti bahwa perbuatan tersebut juga terhadap dirinya bersifat melanggar hukum.<sup>23</sup>

## 2. Sengketa Dalam Kontrak Konstruksi

Sengketa dalam kontrak konstruksi sering terjadi akibat dari salah satu pihak melakukan wanprestasi. Dari sudut apa yang dipersengketakan dapat dibedakan dalam empat jenis sengketa yaitu:

- a) Sengketa segi teknis;
- b) Sengketa segi administratif;
- c) Sengketa segi hukum;

---

<sup>23</sup> *Ibid.*, h. 123

- d) Sengketa gabungan dimana segi teknis, segi administratif dan segi hukum menyatu.<sup>24</sup>

Yang termasuk sengketa segi teknis antara lain; apa yang mengakibatkan kegagalan terjadi, apakah kegagalan yang terjadi akibat kekhilafan atau kesalahan atau tergolong kecerobohan, status masalah segi teknis yang dipersengketakan versinya, perbedaan pengertian tingkat kualitas yang disepakati, perbedaan pengertian jenis testing yang sesuai, jumlah testing dan cara evaluasi hasil testing, sejauh mana penyebab kegagalan dapat dikategorikan *force majeure*, sejauh mana penyimpangan kualitas dapat diterima atau diperbaiki atau ditolak, sejauh mana kegagalan pada bangunan disekitar proyek akibat metode konstruksi yang dilaksanakan atau akibat kelemahan bangunan-bangunan disekitarnya di bawah standar kualitas normal dan lain-lain.

Yang termasuk sengketa segi administratif antara lain; gagal memenuhi ketentuan-ketentuan administratif yang ditetapkan dalam perjanjian, klaim yang obyektif tetapi tidak didukung persyaratan administratif, kesepakatan tambahan secara lisan yang tidak segera diikuti secara tertulis, prosedur persetujuan yang bersifat sangat birokratif yang menghambat kelancaran atau mempengaruhi kemudahan atau menggagalkan program atau tidak memungkinkan sejumlah aktifitas yang kritis, pengajuan ganti rugi dengan momentum yang telah kadaluarsa, format administratif yang berbeda atau adanya ketentuan-ketentuan administratif yang

---

<sup>24</sup> Hamid Shahab, *Aspek Hukum Dalam Sengketa Bidang Konstruksi*, Djambatan, Jakarta, 1996, h. 7

bersilang atau bertolak belakang, kekurangjelasan petunjuk pelaksanaan peraturan yang mengakibatkan perbedaan interpretasi dan kesalahan langkah administratif.

Yang termasuk sengketa segi hukum antara lain; mencakup semua struktur, dengan dokumen lengkap, menangani masalah secara tepat dan cepat, menghindari risiko dalam bentuk apapun, bertanggung jawab penuh, dan lain-lain, limitasi ganti rugi sampai batas kerugian sebagai akibat langsung, ganti rugi akibat kegagalan satu pihak terhadap pihak ketiga yang belum diatur secara eksplisit, kekuatan dasar-dasar pengajuan klaim.

Yang termasuk sengketa segi teknis, segi administratif, segi hukum; sejauh mana tanggung gugat dari pihak yang terlibat, kerugian akibat kegagalan target waktu di mana unsur kekuranglengkapan dokumen, unsur birokrasi yang berlebihan, unsur kecepatan/ketegasan dan kejelasan *policy* atau keputusan yang saling kait, tanggung jawab yang sangat besar dengan wewenang yang sangat terbatas, yang menghambat inisiatif dan membatasi gerak, pelanggaran persyaratan kejujuran atau keterbukaan dan persyaratan proteksi *safety* minimum untuk satu perlindungan asuransi, klaim ganti rugi atas *idle-time* atau atas pembatalan kontrak, di mana masalah penyebabnya tidak eksplisit diatur oleh kontrak, sejauh mana *changes* dapat diikuti dengan klaim biaya dan klaim waktu.

Dalam hal ini klaim-klaim konstruksi yang biasa muncul dan paling sering terjadi adalah klaim mengenai waktu dan biaya sebagai akibat perubahan pekerjaan. Bila pekerjaan diubah, katakanlah volume pekerjaan bertambah atau sifat dan jenisnya berubah, tidak terlalu sulit untuk menghitung berapa tambahan biaya yang

diminta Penyedia Jasa beserta tambahan waktu. Namun terkadang Penyedia Jasa, di samping mengajukan klaim yang disebutkan tadi, juga mengajukan klaim sebagai dampak terhadap pekerjaan yang tidak berubah.

Hal ini dapat diterangkan sebagai berikut: suatu pekerjaan yang tidak diubah terpaksa ditunda (karena alasan teknis pelaksanaannya dengan adanya pekerjaan lain yang berubah). Pekerjaan yang tidak berubah tadi seharusnya dikerjakan pada musim kemarau. Oleh karena terjadi penundaan, pekerjaan ini terpaksa dilaksanakan dalam musim hujan yang mengakibatkan menurunnya produktivitas dan perlu tambahan biaya untuk melindungi pekerjaan tersebut dari pengaruh cuaca (hujan). Belum lagi kemungkinan terjadinya kenaikan upah buruh karena musim hujan, tambahan tenaga pengamanan, biaya administrasi, dan overhead.

Masalah ini dikupas oleh Robert D. Gilbreath dalam bukunya *MANAGING CONSTRUCTION CONTRACTS*,<sup>25</sup> halaman 205-207, sebagai berikut:

Jika suatu rangsangan klaim yang telah diterangkan sebelumnya terjadi, Penyedia Jasa yang sadar segera memberitahukan Pengguna Jasa mengenai hal itu. Bila pemberitahuan ini dilakukan dengan menekankan klaim, kebanyakan para Penyedia Jasa meminta tambahan waktu dan atau kompensasi untuk (1) kenaikan biaya melaksanakan perubahan pekerjaan dan (2) “dampak biaya” pada pekerjaan yang tidak berubah. Dalam banyak kasus di mana situasi klaim yang bonafide telah terjadi, Penyedia Jasa telah menderita beberapa kenaikan biaya-biaya (dalam arti waktu, biaya atau keduanya dalam masing-masing kategori).

---

<sup>25</sup> Nazarkhan Yasin, *Op.Cit.*, h 32.

Pengguna Jasa mudah memahami untuk menerima atau menolak biaya-biaya langsung dalam melaksanakan pekerjaan yang diubah. Akan tetapi, dampak biaya-biaya pada pekerjaan yang tidak diubah, tidaklah mudah untuk ditentukan atau dihitung biayanya.

Biaya-biaya untuk melaksanakan perubahan pekerjaan yang paling biasa terjadi adalah:

- Kenaikan upah tenaga kerja/tambahan atau upah yang lebih tinggi
- Tambahan material dan peralatan yang diperlukan
- Tambahan pengawasan, administrasi dan overhead
- Tambahan waktu yang perlu untuk pelaksanaan
- Membuka/mengerjakan kembali pekerjaan
- Penurunan produktivitas atau efisiensi
- Pengaruh cuaca
- Catatan mengenai hambatan-hambatan dan kelambatan-kelambatan
- Demobilisasi dan remobilisasi
- Penanganan material yang berlebihan
- Biaya-biaya lembur dan waktu kerja
- Lembur yang berlebihan, yang mengarah pada penurunan produktivitas
- Salah penempatan peralatan, kehilangan nilai ekonomi dari material
- Penumpukan pada tempat kerja
- De-efisiensi dari jenis pekerjaan.

Untuk dampak biaya, seluruh hal di atas dapat diklaim. Bedanya adalah lebih sulit menetapkan dasar dari dampak dan menghitung kenaikan biaya. Dampak biaya membutuhkan analisis kuantitatif yang lebih teliti dan sering kali merupakan masalah yang paling sulit. Cara terbaik untuk melukiskan dampak biaya adalah melalui contoh. Misalnya, Pengguna Jasa menyebabkan penundaan pekerjaan yang telah direncanakan untuk dilaksanakan dalam musim panas menjadi musim dingin. Pekerjaan itu sendiri adalah sama, tetapi pada kenyataannya Penyedia Jasa harus



menanggung tambahan biaya sehubungan dengan pekerjaan dilakukan dalam musim dingin yang seharusnya dilakukan dalam musim panas.

Dampak-dampak biaya adalah termasuk hal-hal berikut:

1. Biaya untuk melindungi pekerjaan terhadap cuaca dingin.
2. Inefisiensi dalam produksi disebabkan karena para pekerja bekerja dalam cuaca dingin, dengan perlindungan peralatan yang tidak praktis, dipermukaan yang licin, dan selama waktu siang yang lebih pendek.
3. Biaya-biaya alat pemanas dan bahan bakarnya untuk melindungi orang dan untuk pelaksanaan pekerjaan seperti pemanasan beton.
4. Kenaikan biaya perawatan peralatan.
5. Kerusakan material dan peralatan karena cuaca.
6. Ketidakmampuan untuk menjaga angkatan kerja.
7. Kehilangan waktu karena suhu yang ekstrem atau kondisi iklim.
8. Kenaikan biaya pemondokan dan transportasi.
9. Kelambatan karena libur Natal.
10. Perpanjangan premi asuransi atau pembayaran.
11. Kenaikan upah buruh, harga material, peralatan dan biaya overhead karena inflasi dan eskalasi harga.

Di samping klaim diatas terdapat klaim yang lain yang tidak kalah pentingnya yaitu klaim kelambatan. Disini yang dimaksudkan adalah kelambatan tersebut sebagian karena kesalahan Pengguna Jasa dan sebagian lagi karena kesalahan Penyedia Jasa dan masa kelambatannya tumpang tindih atau berbenturan. Sebagai

contoh: Pengguna Jasa mungkin terlambat menyerahkan peralatan kepada Penyedia Jasa untuk dipasang atau terlambat mendapat izin mendirikan bangunan (IMB) sehingga Penyedia Jasa tidak dapat mulai kerja. Misalkan kelambatan ini menunda mulainya pekerjaan dari 1 Januari sampai 1 Juli (6 bulan keterlambatan Pengguna Jasa). Di samping hal itu, Penyedia Jasa juga tidak dapat menyelesaikan gambar-gambar kerja atau jaminan pelaksanaan (atau beberapa kewajiban lain) dalam periode 1 April sampai dengan 1 Juli (3 bulan keterlambatan Penyedia Jasa). Dengan kata lain, Penyedia Jasa terlambat 3 bulan karena masalah mereka sendiri, terlepas apakah Pengguna Jasa terlambat atau tidak.<sup>26</sup>

Masa 1 April sampai 1 Juli adalah masa tumpang tindih---berbenturan. Jika semua dapat dibuktikan, Penyedia Jasa hanya diberikan perpanjangan waktu selama 3 bulan yaitu periode Januari-April = 3 bulan kelambatan semata-mata masalah Pengguna Jasa. Bila kedua pihak bersalah, kelambatan diistilahkan sebagai berbenturan, dan tidak ada satu pihak pun mendapat ganti rugi. Kelambatan-kelambatan yang tumpang tindih itu sungguh menjadi rumit bila kelambatan dari satu Penyedia Jasa menyebabkan kelambatan-kelambatan dari satu Penyedia Jasa lain. Sub Penyedia Jasa, dan seterusnya.

Klaim-klaim kelambatan hampir selalu mengarah pada permintaan waktu dan uang. Beberapa unsur biaya yang biasa meningkat sebagai akibat dari waktu (biaya-biaya waktu peka) adalah:

1. bunga bank (interest)

---

<sup>26</sup> *Ibid.*, h. 40

2. asuransi
3. overhead kantor pusat
4. biaya umum
5. penyewaan
6. pemeliharaan alat
7. pemasokan material
8. dukungan teknik
9. administrasi kontrak
10. mutu program administrasi
11. pengamanan
12. pengawasan
13. perpanjangan atau kehilangan masa jaminan
14. ganti rugi
15. penyimpanan dan perlindungan material

berdasarkan hal-hal tersebut dengan mudah dapat dilihat mengapa jika waktu diberikan, biaya biasanya diberikan juga (klaim ganti rugi). Yang paling biasa mengenai keterlambatan adalah bila Pengguna Jasa dan Panyedia Jasa setuju mengenai penundaan penyelesaian pekerjaan.

### 3. Penyelesaian Sengketa Konstruksi

Dalam UU Nomor 18/1999 Pasal 36 ayat (1) menyebutkan “Penyelesaian sengketa jasa konstruksi dapat ditempuh melalui pengadilan atau di luar pengadilan berdasarkan pilihan secara sukarela atau pihak yang bersengketa”. Yang dimaksud dengan sengketa konstruksi adalah sengketa yang terjadi sehubungan dengan pelaksanaan suatu usaha jasa konstruksi antara para pihak yang tersebut dalam suatu kontrak konstruksi yang didunia Barat disebut *construction dispute*.<sup>27</sup> Sengketa konstruksi disini adalah sengketa di bidang perdata yang menurut UU Nomor 30

---

<sup>27</sup> *Ibid.*, h. 84.

Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Penyelesaian Sengketa (untuk selanjutnya disebut UU Nomor 30/1999) Pasal 5 diizinkan untuk diselesaikan melalui Arbitrase atau Jalur Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Sengketa konstruksi dapat diselesaikan melalui beberapa pilihan yang disepakati melalui beberapa pilihan yang disepakati oleh para pihak, yaitu melalui:

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

Pilihan penyelesaian sengketa harus secara tegas dicantumkan dalam kontrak konstruksi dan sengketa yang dimaksud adalah sengketa perdata (bukan pidana).

#### **a. Di luar Pengadilan**

Penyelesaian sengketa melalui pengadilan biasanya memakan waktu yang lama, rumit, dan biaya tinggi. Bagi para pihak hal ini sangatlah tidak efisien, adapun putusan yang dihasilkan seringkali tidak bersifat win-win solution. Untuk itu UU Nomor 18/1999 dalam pasal 36 ayat 2 memberikan alternatif dengan menyediakan penyelesaian sengketa di luar pengadilan berdasarkan pilihan para pihak. Penyelesaian sengketa secara damai dapat dikatakan sebagai penyelesaian sengketa secara kekeluargaan, dimana para pihak yang bersengketa berkumpul, berunding dan bermusyawarah untuk mencari titik perdamaian.

Arbitrase pada saat ini merupakan alternatif penyelesaian sengketa diluar pengadilan yang sangat diminati oleh para pihak sebagaimana yang tertuang dalam

klausula perjanjian atau kontrak yang mereka buat. Dalam praktek dan penulisan, persetujuan arbitrase selalu disebut klausula arbitrase (*arbitration clause*). Penggunaan istilah klausula arbitrase mengandung konotasi bahwa perjanjian pokok yang bersangkutan diikuti atau dilengkapi dengan persetujuan mengenai pelaksanaan arbitrase. Dengan kata lain, perjanjian pokok yang bersangkutan mengandung klausula arbitrase.<sup>28</sup>

Jenis perjanjian arbitrase terdiri atas *pactum de compromittendo* dan akta kompromis. Perbedaan antara keduanya hanya terletak pada saat pembuatan perjanjian. *Pactum de compromittendo* dibuat sebelum perselisihan terjadi, sedangkan akta kompromis dibuat setelah timbul perselisihan. Dari segi isi perjanjian, di antara keduanya tidak ada perbedaan. Isi klausula arbitrase adalah mengenai hal-hal yang boleh dicantumkan dan diperjanjikan, yang dimuat dalam undang-undang dan konvensi antara lain sebagai berikut:

1. Tidak melampaui isi perjanjian pokok.
2. Isi klausul boleh secara umum.
3. Klausul arbitrase secara terperinci.
4. Klausul binding opinion.

Pasal 5 UU No. 30 Tahun 1999 menyatakan bahwa sengketa yang dapat diselesaikan melalui arbitrase hanya sengketa di bidang perdagangan dan mengenai hak yang menurut hukum dan peraturan perundang-undangan dikuasai sepenuhnya oleh pihak yang bersengketa. Sengketa yang tidak dapat diselesaikan oleh lembaga

---

<sup>28</sup> *Ibid.*, h. 94

arbitrase adalah sengketa yang menurut aturan perundang-undangan tidak dapat diadakan upaya perdamaian.

Selain dengan Arbitrase alternatif penyelesaian sengketa diluar pengadilan juga dapat ditempuh dengan cara mediasi. Disini mediasi adalah cara penyelesaian sengketa melalui seorang penengah atau yang biasa disebut mediator, yang ditunjuk oleh para pihak. Mediator tidak memutuskan sengketa tetapi membimbing para pihak dalam berunding mencari suatu penyelesaian. Tidak ada aturan baku mengenai hal ini, dalam UU No. 30 Tahun 1999 hanya menjelaskan secara umum mengenai mediasi pada pasal 6 ayat (3, 4, dan 5). Ketentuan mengenai mediasi tersebut adalah suatu proses kegiatan sebagai kelanjutan dari gagalnya negosiasi yang dilakukan oleh para pihak menurut ketentuan pasal 6 ayat (2). Banyak tahapan-tahapan dalam proses mediasi. **Riskin dan Westbrook** membagi proses mediasi kedalam 5 (lima) tahapan, yaitu :<sup>29</sup>

1. Sepakat untuk menempuh proses mediasi
2. Memahami masalah-masalah
3. Membangkitkan pilihan-pilihan pemecahan masalah
4. Mencapai kesepakatan
5. Melaksanakan kesepakatan

Dalam hal ini **Kovach** membagi proses mediasi ke dalam 9 (sembilan) tahapan, yaitu:

1. Penataan atau peraturan awal
2. Pengantar atau pembukaan oleh mediator

---

<sup>29</sup> *Ibid.*, h. 141

3. Pernyataan pembukaan oleh para pihak
4. Pengumpulan informasi
5. Identifikasi masalah-masalah, penyusunan agenda, dan kaukus
6. Membangkitkan pilihan-pilihan pemecahan masalah
7. Melakukan tawar-menawar
8. Kesepakatan
9. Penutup

#### **b. Melalui Pengadilan**

Menurut pasal 36 Ayat (3) UU No. 18 Tahun 1999 menyatakan bahwa “ Jika dipilih upaya penyelesaian sengketa di luar pengadilan, gugatan melalui pengadilan hanya dapat ditempuh apabila 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. Dalam hal pilihan penyelesaian sengketa melalui pengadilan, prosedur dan prosesnya mengikuti ketentuan-ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHAP).

Dalam hal ini penyelesaian melalui pengadilan kurang disukai karena disebabkan beberapa hal sebagai berikut :

1. Penyelesaian sengketa “lambat”

Disini penyelesaian perkara melalui proses litigasi pada umumnya lambat, hal tersebut mengakibatkan proses pemeriksaan bersifat sangat formal dan sangat

teknis, serta arus perkara makin deras sehingga pengadilan memiliki beban yang terlampau banyak.

## 2. Biaya perkara “mahal”

Semua pihak menganggap biaya perkara sangat mahal, apalagi jika dikaitkan dengan lamanya penyelesaian. Makin lama penyelesaian mengakibatkan makin tinggi biaya yang harus dikeluarkan, seperti biaya resmi dan upah pengacara yang harus ditanggung. Melihat kenyataan biaya perkara yang mahal membuat orang berperkara di pengadilan menjadi lumpuh dan terkuras segala sumber daya, waktu, dan pikiran.

## 3. Putusan pengadilan tidak menyelesaikan masalah

Berdasarkan kenyataan, putusan pengadilan tidak mampu memberikan penyelesaian yang memuaskan kepada para pihak. Putusan pengadilan tidak mampu memberi kedamaian dan ketenteraman kepada pihak-pihak yang berperkara. Hal ini antara lain disebabkan oleh berbagai hal sebagai berikut:

- a. Salah satu pihak pasti menang dan pihak lain pasti kalah.
- b. Keadaan kalah menang dalam berperkara tidak pernah membawa kedamaian, tetapi menumbuhkan bibit dendam dan permusuhan serta kebencian.
- c. Putusan pengadilan membingungkan.



d. Putusan pengadilan sering tidak memberi kepastian hukum dan tidak bisa diprediksi.<sup>30</sup>

#### 4. Kemampuan para hakim bersifat “umum”

Para hakim dianggap hanya memiliki pengetahuan yang sangat terbatas. Ilmu pengetahuan yang mereka miliki hanya dibidang hukum. Di luar itu, pengetahuan mereka hanya bersifat umum. Memperhatikan para hakim hanya manusia yang memiliki kemampuan yang umum, sangat mustahil mereka mampu menyelesaikan sengketa yang mengandung kompleksitas dalam berbagai bidang, misalnya sengketa konstruksi. Sengketa tersebut berkaitan langsung dengan masalah teknologi konstruksi, akuntansi, perkreditan, dan sebagainya.

---

<sup>30</sup> *Ibid.*, h. 88

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **1. Kesimpulan**

a. Secara umum suatu kontrak jasa konstruksi merupakan suatu bentuk kontrak yang sangat luas. Oleh sebab itu kontrak konstruksi berlandaskan asas kebebasan berkontrak yakni diantara dua pihak yang seimbang dan kedua belah pihak tersebut berusaha mencapai kesepakatan yang diperlukan bagi terjadinya kontrak konstruksi melalui proses negosiasi diantara mereka. Dalam hal pelaksanaan pembuatan kontrak konstruksi pembangunan jalan raya dimana pihak pemerintah sebagai Pengguna barang/jasa didahului dengan pemilihan pihak Penyedia barang/jasa melalui :

- Pelelangan Umum
- Pelelangan Terbatas
- Pemilihan Langsung
- Penunjukan Langsung

Sedangkan yang menyangkut proyek swasta didahului dengan pemilihan kontraktor melalui proses negosiasi dan prosedur tender yang terdiri dari dua jenis yakni : tender terbuka dan tender terbatas.

b. Pada pokoknya kontraktor dapat bertanggung gugat atas dasar wanprestasi dan perbuatan melanggar hukum. Tidak dipenuhinya prestasi oleh kontraktor ada dua sebab, dalam hal ini karena terjadi wanprestasi oleh kontraktor dan

adanya kejadian *overmacht* yang biasanya dijadikan dalih oleh kontraktor untuk tidak bertanggung gugat. Tanggung gugat atas dasar wanprestasi berlaku bila kontraktor sama sekali tidak berprestasi, kontraktor tidak berprestasi sebagaimana mestinya dan kontraktor terlambat berprestasi. Sedangkan dalam masalah *overmacht*, haruslah dilihat terlebih dahulu apakah *overmacht* tersebut termasuk dalam jenis yang absolute atau yang relatif. Pada keadaan *overmacht* relatif kontraktor tidak dapat menghindarkan tanggung gugatnya. Sedangkan tanggung gugat kontraktor atas dasar perbuatan melanggar hukum berlaku apabila kontraktor tersebut melakukan perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku, melanggar hak orang lain, dan bertentangan dengan kesusilaan dan kecermatan.

Beda terpenting antara pengaturan tanggung gugat atas dasar wanprestasi dan perbuatan melanggar hukum terletak dalam bentuk ganti rugi. Jadi intinya dalam wanprestasi pengaturan ganti rugi disini hanya berupa pembayaran sejumlah uang, sedangkan dalam perbuatan melanggar hukum didapatkan pengaturan tentang bentuk ganti rugi yakni setiap bentuk ganti rugi dibolehkan sesuai yang diinginkan pihak penggugat asalkan menurut hakim dianggap sesuai dan wajar.

## **2. Saran**

- a. Dalam hal pembuatan kontrak konstruksi sebaiknya yang perlu sangat diperhatikan sebagai substansi yang sangat penting adalah isi dalam kontrak

konstruksi tersebut. Karena isi merupakan apa yang dimaksudkan oleh para pihak. Oleh sebab itu haruslah diperhatikan prinsip-prinsip hukum dalam kontrak jasa konstruksi baik didalam UU No.18/1999, BW, dan peraturan lain agar dikemudian hari tidak terjadi sengketa yang tidak diinginkan

- b. Untuk melindungi kepentingan kreditur dalam hal ini prinsipal terhadap debitur yakni kontraktor, maka diperlukan jaminan dalam kontrak jasa konstruksi. Merupakan persyaratan yang penting agar proyek yang dilaksanakan dapat berjalan lancar. Surat jaminan baik bank garansi, surety bond dapat diberikan oleh bank pemerintah, atau bank swasta/lembaga keuangan lain yang ditetapkan oleh Menteri Keuangan.

## DAFTAR BACAAN

### **Buku**

- Djumaldji, *Hukum Bangunan*, Rineka Cipta, Jakarta, 1996
- \_\_\_\_\_, *Perjanjian Pemborongan*, Rineka Cipta, Jakarta, 1991
- Fuady munir, *Kontrak Pemborongan Mega Proyek*, Citra Aditya Bakti, Bandung  
2002
- H.S Salim, *Hukum Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2004
- Nieuwenhuis, JH, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Terjemahan D. Saragih,  
Surabaya, 1985
- Shahab Hamid, *Aspek Hukum Dalam Sengketa Bidang Konstruksi*, Djambatan,  
Jakarta, 1996
- Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Jakarta, 1995
- Widjaja Gunawan, *Alternatif Penyelesaian sengketa*, Raja Grafindo Persada, Jakarta  
2002
- Yasin Nazarkhan, *Mengenal Kontrak Konstruksi*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta  
2003
- \_\_\_\_\_, *Mengenal Klaim Konstruksi dan Penyelesaian Sengketa  
Konstruksi*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2003

### **Perundangan-undangan**

- Burgerlijk Wetboek
- UU Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan
- UU Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi
- UU Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa
- UU Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan
- PP Nomor 28 Tahun 2000 tentang Usaha dan Peran Masyarakat Jasa Konstruksi
- PP Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi

PP Nomor 30 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Pembinaan Jasa Konstruksi  
Keppres Nomor 80 Tahun 2003 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan  
Barang/Jasa Pemerintah

**Majalah**

*Konstruksi*, No 340, Januari, 2005

*Yuridika*, No.6 Vol 17, Nopember, 2002

**Website**

[www.Indonesia.go.id](http://www.Indonesia.go.id)

[www.RI.go.id](http://www.RI.go.id)



MENTERI PERMUKIMAN DAN PRASARANA WILAYAH  
REPUBLIK INDONESIA

**KEPUTUSAN MENTERI PERMUKIMAN DAN PRASARANA WILAYAH  
NOMOR :257/KPTS/M/2004  
TENTANG  
STANDAR DAN PEDOMAN PENGADAAN JASA KONSTRUKSI**

- MENIMBANG:**
- a. bahwa dengan telah diterbitkannya Keppres RI Nomor 80 Tahun 2003 tentang Pedoman Pelaksanaan Barang/Jasa Pemerintah serta Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah No. 339/KPTS/M/2003 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pengadaan Jasa Konstruksi oleh Instansi Pemerintah dirasa perlu melakukan penyesuaian terhadap materi Standar dan Pedoman yang berlaku saat ini.
  - b. bahwa berdasarkan hal-hal tersebut perlu ditetapkan Standar dan Pedoman Pengadaan Jasa Konstruksi yang baru;
  - c. bahwa untuk maksud tersebut pada huruf a dan b perlu ditetapkan dengan Keputusan Menteri.
- MENINGAT:**
1. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi (LNRI tahun 1999 No. TLN No. 3833);
  2. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2000 tentang Usaha dan Peran Masyarakat Jasa Konstruksi (LNRI tahun 2000 No. 63 TLN No. 3955);
  3. Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi (LNRI tahun 2000 No. 64 TLN No. 3956);
  4. Peraturan Pemerintah Nomor 30 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Pembinaan Jasa Konstruksi (LNRI tahun 2000 No. 65 TLN No. 3957);
  5. Keputusan Presiden RI Nomor 228/M tahun 2001 tentang Kabinet Gotong Royong;
  6. Keputusan Presiden RI Nomor 102 Tahun 2001 tentang Kedudukan, Tugas, Fungsi, Kewenangan, Susunan Organisasi dan Tata Kerja Departemen;
  7. Keputusan Presiden RI Nomor 42 Tahun 2002 tentang Pelaksanaan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara;
  8. Keputusan Presiden RI Nomor 80 Tahun 2003 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah (LNRI Tahun 2003 No. 120, TLN No. 4330);
  9. Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah Nomor 01/KPTS/M/2001 tentang Organisasi dan Tata Kerja Departemen Permukiman dan Prasarana Wilayah;
  10. Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah Nomor 339/KPTS/M/2003 tentang Petunjuk Pelaksanaan

Pengadaan Jasa Konstruksi oleh Instansi Pemerintah.

MEMUTUSKAN:

**MENETAPKAN: KEPUTUSAN MENTERI PERMUKIMAN DAN PRASARANA  
WILAYAH TENTANG STANDAR DAN PEDOMAN PENGADAAN  
JASA KONSTRUKSI**

- Pertama:
1. Memberlakukan Penggunaan Pedoman terdiri dari :
    - a. Jasa Pemborongan
      - i. Standar Dokumen Pelelangan Nasional Pekerjaan Jasa Pelaksanaan Konstruksi (Pemborongan);
      - ii. Pedoman Evaluasi Penawaran Pelelangan Nasional Pekerjaan Jasa Pelaksanaan Konstruksi (Pemborongan) untuk Kontrak Harga Satuan;
      - iii. Pedoman Evaluasi Penawaran Pelelangan Nasional Pekerjaan Jasa Pelaksanaan Konstruksi (Pemborongan) untuk Kontrak Lump Sum;
      - iv. Pedoman Penilaian Kualifikasi Pelelangan Nasional Pekerjaan Jasa Pelaksanaan Konstruksi (Pemborongan).
    - b. Jasa Konsultansi
      - i. Standar Dokumen Seleksi Nasional Pekerjaan Jasa Perencanaan dan Pengawasan Konstruksi (Konsultansi);
      - ii. Pedoman Evaluasi Penawaran Seleksi Nasional Pekerjaan Jasa Perencanaan dan Pengawasan Konstruksi (Konsultansi)
      - iii. Pedoman Penilaian Kualifikasi Seleksi Nasional Pekerjaan Jasa Perencanaan dan Pengawasan Konstruksi (Konsultansi).
  2. Standar dan Pedoman Jasa Pemborongan dan Jasa Konsultansi sebagaimana dimaksud pada ayat 1 tercantum pada lampiran Keputusan ini.
  3. Standar dan Pedoman Jasa Pemborongan dan Jasa Konsultansi berlaku untuk proyek/kegiatan yang dibiayai sebagian atau seluruhnya dengan dana APBN dan/atau APBD Rupiah Murni serta Pinjaman/Hibah Luar Negeri (PHLN) untuk pengadaan jasa konstruksi.
- Kedua: Setiap perubahan kata, makna atau rumusan yang telah ditentukan di dalam lampiran Keputusan Menteri ini akibat adanya perubahan ketentuan/peraturan perundang-undangan baik yang berasal dari Pemerintah RI maupun dari Badan Pemberi Bantuan/Pinjaman Luar Negeri diatur sebagai berikut:



1. Hal-hal yang bersifat teknis harus mendapatkan persetujuan dari Badan Pembinaan Konstruksi dan Investasi (Bapekin) Departemen Kimpraswil atas nama Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah.
2. Hal-hal yang bersifat non teknis harus mendapatkan persetujuan dari Sekretaris Jenderal atas nama Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah.

**Ketiga:** Standar dan Pedoman Jasa Pemborongan dan Jasa Konsultasi yang telah digunakan sebelum berlakunya Keputusan ini dan proses pengadaannya sedang dilaksanakan tetap berlaku.

**Keempat:** Para Pejabat Eselon I di lingkungan Departemen Permukiman dan Prasarana Wilayah berkewajiban menyebarluaskan, membina dan mengawasi pelaksanaan Keputusan ini di lingkungan kerjanya masing-masing.

**Kelima:** Dengan ditetapkannya Keputusan ini, maka Standar dan Pedoman Jasa Pemborongan dan Jasa Konsultasi yang pernah ada dan isinya bertentangan dengan Keputusan ini dinyatakan tidak berlaku.

**Keenam:** Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan, dengan ketentuan apabila dikemudian hari terdapat kekeliruan dalam penetapan ini akan diadakan perbaikan sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di : J a k a r t a  
Pada tanggal : 29 April 2004

## MENTERI PERMUKIMAN DAN PRASARANA WILAYAH

ttd

**SOENARNO**

Tembusan Keputusan ini disampaikan kepada yang terhormat:

1. Menteri Koordinator Bidang Perekonomian
2. Menteri Keuangan
3. Menteri Negara Perencanaan Pembangunan Nasional Ketua BAPPENAS
4. Kepala Badan Pengawasan Keuangan dan Pembangunan
5. Para Pejabat Eselon I di lingkungan Departemen Kimpraswil
6. Para Gubernur
7. Para Bupati/Walikota



MENTERI PERMUKIMAN DAN PRASARANA WILAYAH  
REPUBLIK INDONESIA

**KEPUTUSAN MENTERI PERMUKIMAN DAN PRASARANA WILAYAH  
NOMOR : 349/KPTS/M/2004**

TENTANG

**PEDOMAN PENYELENGGARAAN KONTRAK  
JASA PELAKSANAAN KONSTRUKSI (PEMBORONGAN)**

Menimbang : a. bahwa dengan telah diterbitkannya Keppres RI Nomor 80 Tahun 2003 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah, Keputusan Menteri Perumahan dan Prasarana Wilayah No. 339/KPTS/M/2003 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pengadaan Jasa Konstruksi oleh Instansi Pemerintah, Keputusan Menteri Perumahan dan Prasarana Wilayah No. 257/KPTS/M/2004 tentang Standar dan Pedoman Pengandaan Jasa Konstruksi perlu dilakukan penyesuaian terhadap materi Pedoman Penyelenggaraan Kontrak Jasa Pelaksanaan Konstruksi (Pemborong) yang tertuang dalam Keputusan Menteri Pekerjaan Umum No. 67/KPTS/1998 tentang Petunjuk Praktis Pengendalian Pelaksanaan Proyek di Bidang Pekerjaan Umum untuk Para Pemimpin Proyek/Bagian Proyek;

b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud huruf a. perlu ditetapkan Pedoman Penyelenggaraan Kontrak Jasa Pelaksanaan Konstruksi (Pemborong), dengan Keputusan Menteri Perumahan dan Prasarana Wilayah.

Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi (LNRI tahun 1999 No. 54 TLN No. 3833);

2. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2000 tentang Usaha dan Peran Masyarakat Jasa Konstruksi (LNRI tahun 2000 No. 63, TLN No. 3955);

3. Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi (LNRI tahun 2000 NO. 64 TLN. No. 3956);

4. Peraturan Pemerintah Nomor 30 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Pembinaan Jasa Konstruksi (LNRI tahun 2000 No. 65 TLN. No. 3957);

5. Keputusan.....

1. Hal-hal yang bersifat teknis harus mendapatkan persetujuan dari Kepala Badan Pembinaan Konstruksi dan Investasi (Bapekin) Departemen Permukiman dan Prasarana Wilayah atas nama Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah.
2. Hal-hal yang bersifat non teknis harus mendapatkan persetujuan dari Sekretaris Jenderal atas nama Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah.

**KETIGA :** Pedoman Penyelenggaraan Kontrak Jasa Pelaksanaan Konstruksi (Pemborongan) yang telah digunakan sebelum berlakunya Keputusan ini dan proses pengadaannya sedang dilaksanakan tetap berlaku.

**KEEMPAT :** Para Pejabat Eselon I di lingkungan Departemen Permukiman dan Prasarana Wilayah berkewajiban menyebar luaskan, membina dan mengawasi pelaksanaan Keputusan ini di lingkungan kerjanya masing-masing.

**KELIMA :** Dengan ditetapkannya Keputusan ini, maka ketentuan Keputusan Menteri Pekerjaan Umum No. 67/KPTS/1998 tentang Petunjuk Praktis Pengendalian Pelaksanaan Proyek di Bidang Pekerjaan Umum untuk Para Pemimpin Proyek/Bagian Proyek yang bertentangan dengan ketentuan ini dinyatakan tidak berlaku lagi.

**KEENAM :** Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

**Tembusan Keputusan ini disampaikan kepada yang terhormat :**

1. Para Menteri Kabinet Gotong Royong;
2. Sekretaris Negara RI;
3. Para Gubernur di seluruh Indonesia;
4. Para Sekretaris Utama Lembaga Pemerintah Non Departemen;
5. Para Pejabat Eselon I di lingkungan Departemen Permukiman dan Prasarana Wilayah;
6. Para Bupati/Walikota di seluruh Indonesia;
7. Para Kepala Dinas Bidang Permukiman dan Prasarana Wilayah Tingkat Propinsi/Kabupaten/Kota di seluruh Indonesia.

Ditetapkan di : JAKARTA  
 Pada Tanggal : 23 September 2004

**MENTERI PERMUKIMAN DAN PRASARANA WILAYAH**



**SOENARNO**

5. Keputusan Presiden RI Nomor 228/M/2001 Tahun 2001 tentang Kabinet Gotong Royong;
6. Keputusan Presiden RI Nomor 102/M/2001 tahun 2001 tentang Kedudukan, Tugas, Fungsi, Kewenangan, Susunan Organisasi dan Tata Kerja Departemen sebagaimana telah diubah dengan Keputusan Presiden RI No. 45 Tahun 2002.
7. Keputusan Presiden RI Nomor 42 Tahun 2002 tentang Pelaksanaan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara.
8. Keputusan Presiden RI Nomor 80 Tahun 2003 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah (LNRI Tahun 2003 No. 120, TLN No. 4330);
9. Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah Nomor 01/KPTS/M/2001 tentang Organisasi dan Tata Kerja Departemen Permukiman dan Prasarana Wilayah;
10. Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah, No. 339/KPTS/M/2003 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa oleh Instansi Pemerintah
11. Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah Nomor 257/KPTS/M/2004 tentang Standar dan Pedoman Pengadaan Jasa Konstruksi.
12. Keputusan Menteri Pekerjaan Umum No. 67/KPTS/1998 tentang Petunjuk Praktis Pengendalian Pelaksanaan Proyek di Bidang Pekerjaan Umum untuk Para Pemimpin Proyek/Bagian Proyek.

**MEMUTUSKAN :**

**Menetapkan :** **KEPUTUSAN MENTERI PERMUKIMAN DAN PRASARANA WILAYAH TENTANG PEDOMAN PENYELENGGARAAN KONTRAK JASA PELAKSANAAN KONSTRUKSI (PEMBORONGAN)**

**PERTAMA :** 1. Membertakukan penggunaan Pedoman Penyelenggaraan Kontrak Jasa Pelaksanaan Konstruksi (Pemborongan).

2. Pedoman Penyelenggaraan Kontrak Jasa Pelaksanaan Konstruksi (Pemborongan) sebagaimana dimaksud pada ayat 1 tercantum pada lampiran Keputusan ini.

3. Pedoman Penyelenggaraan Kontrak Jasa Pelaksanaan Konstruksi (Pemborongan) berlaku untuk proyek/kegiatan yang dibiayai sebagian atau seluruhnya dengan dana APBN dan/atau APBD Rupaiah Murni serta Pinjaman/Hibah Luar Negeri (PHLN).

**KEDUA :** Setiap perubahan atau rumusan yang terdapat dalam lampiran Keputusan Menteri ini akibat adanya perubahan ketentuan/peraturan perundang-undangan baik yang berasal dari Pemerintah RI maupun dari Badan Pemberi Bantuan/Pinjaman Luar Negeri diatur sebagai berikut :

1. Hal-hal .....



DEPARTEMEN PERMUKIMAN DAN PRASARANA WILAYAH  
DIREKTORAT JENDERAL TATA PERKOTAAN DAN TATA PERDESAAN  
PROYEK PENGEMBANGAN PRASARANA DAN SARANA DESA AGROPOLITAN (P2SD-Agro)  
BAGIAN PROYEK PENGEMBANGAN PRASARANA DAN SARANA DESA AGROPOLITAN PROPINSI JAWA TIMUR  
JALAN RAYA MENGANTI WIYUNG (Lantai IV) PO BOX 85 / SB - KR SURABAYA, Telp. (031) 7522064 Fax (031) 7522064

## SURAT PERJANJIAN PEMBORONGAN PEKERJAAN

NOMOR : KU.08.08-Ca.13.05/P2SD-Agro/2004/PEL/N-03  
TANGGAL : 24 Mei 2004

### TENTANG

PEKERJAAN : Peningkatan Jalan Poros Desa (Lapen)  
( P = 800 m' ; L = 3 m' )  
PAKET : Tiga (03)  
LOKASI : Desa Dawu, Kec. Paron  
Kabupaten Ngawi  
NILAI KONTRAK : Rp. 98.853.000,00

### ANTARA

BAGIAN PROYEK PENGEMBANGAN  
PRASARANA DAN SARANA DESA AGROPOLITAN  
PROPINSI JAWA TIMUR

### DENGAN

CV. WIRATAMA  
Jl. Perkutut No. 726, Beran  
NGAWI

IR - PERPUSTAKAAN UNIVERSITAS AIRLANGGA  
SURAT PERJANJIAN PEMBORONGAN PEKERJAAN  
Nomor : KU.08.08-Ca.13.05/P2SD-Agro/2004/PEL/N-03

Pada hari ini Senen tanggal Dua puluh empat bulan Mei tahun Dua ribu empat, yang bertanda tangan dibawah ini :

1. K U S T A N T O : Pemimpin Bagian Proyek Pengembangan Prasarana dan Sarana Desa Agropolitan Propinsi Jawa Timur, berdasarkan Surat Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah No. 45/KPTS/M/2004, tanggal 8 Januari 2004, berkedudukan di Jakarta atas nama Pemerintah, selanjutnya dalam perjanjian ini disebut sebagai **PIHAK KESATU**.
  
2. AGUS SUNARYONO : Direktur CV. **WIRATAMA** berkedudukan di **Jl. Perkutut No. 726, Beran, Kab. Ngawi**, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Badan Usaha tersebut dengan Akte Notaris, Nomor : 01 tanggal 5 Januari 2003 selanjutnya dalam perjanjian ini disebut sebagai **PIHAK KEDUA**.

Dengan ini kedua belah pihak telah sepakat untuk mengadakan perjanjian pemborongan pekerjaan :

Paket : 03  
Pekerjaan : Peningkatan Jalan Poros Desa (Lapen)  
Lokasi : Ds. Dawu, Kec. Paron, Kab. Ngawi  
Bagian Proyek : Pengembangan Prasarana dan Sarana Desa Agropolitan  
Propinsi Jawa Timur  
Sumber Dana : DIP APBN  
Tahun Anggaran : 2004

Berdasarkan Surat Penetapan Pemimpin Bagian Proyek Pengembangan Prasarana dan Sarana Desa Agropolitan Propinsi Jawa Timur Nomor : KU.08.02-Ca.13.05/P2SD-Agro/2004/PP/N-03, tanggal 5 Mei 2004 tentang Penetapan Pemenang Pelelangan dan Surat Keputusan Pemimpin Bagian Proyek Pengembangan Prasarana dan Sarana Desa Agropolitan Propinsi Jawa Timur Nomor : KU.08.02-Ca.13.05/P2SD-Agro/2004/SK/N-03 tanggal 17 Mei 2004 Tentang Penunjukkan Penyedia Jasa Pelaksanaan Konstruksi, dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

**Pasal 1**  
**TUJUAN PERJANJIAN PEMBORONGAN PEKERJAAN**

PIHAK KESATU mengikat diri untuk memberikan borongan pekerjaan **Peningkatan Jalan Poros Desa (Lapen)** di **Ds. Dawu, Kec. Paron, Kab. Ngawi, (Paket 03)**, dengan Tolok Ukur : 05.3201.5940 (Pembangunan Prasarana Lingkungan Gedung), kepada PIHAK KEDUA yang dengan ini mengikat diri untuk menerima borongan pekerjaan tersebut dengan melaksanakan dan menyelesaikan pekerjaan sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam Surat Perjanjian Pemborongan Pekerjaan.

## DOKUMEN PERJANJIAN PEMBORONGAN PEKERJAAN

Dokumen Perjanjian Pemborongan Pekerjaan ini terdiri dari :

- a. Surat Perjanjian Pemborongan Pekerjaan.
- b. Surat Penawaran dari PIHAK KEDUA.
- c. Berita Acara Rapat Penjelasan.
- d. Berita Acara Pemasukkan Penawaran.
- e. Berita Acara Pembukaan Penawaran.
- f. Berita Acara Hasil Pelelangan.
- g. Surat Usulan Penetapan Pemenang Pengadaan Jasa Pemborongan.
- h. Surat Penetapan Pemenang Pengadaan Jasa Pemborongan.
- i. Surat Keputusan Penunjukkan Penyedia Jasa Pelaksana Konstruksi.
- j. Dokumen Pemilihan.

### Pasal 3

#### DIREKSI DAN PENGAWAS

- (1) Dalam melakukan pengawasan pelaksanaan pekerjaan (Direksi Pekerjaan), PIHAK KESATU diwakili oleh Pemimpin Bagian Proyek Pengembangan Prasarana dan Sarana Desa Agropolitan Propinsi Jawa Timur atau petugas yang akan ditunjuk kemudian dan diberitahukan secara tertulis kepada PIHAK KEDUA.
- (2) PIHAK KEDUA harus menempatkan secara penuh waktu kerja tenaga ahli yang berpengalaman sesuai dengan pekerjaan yang dilaksanakan dan harus memberitahukan secara tertulis kepada PIHAK KESATU dan PIHAK KESATU berhak menolak tenaga pelaksana yang tidak memenuhi syarat.

### Pasal 4

#### JENIS DAN NILAI BORONGAN

Surat Perjanjian ini didasarkan pada Sistem Kontrak Harga Satuan. Nilai Borongan Pekerjaan tersebut dalam pasal I adalah sebesar : Rp. 98.853.000,00.

Terbilang : Sembilan puluh delapan juta delapan ratus lima puluh tiga ribu rupiah.

Dibebankan pada DIP Bagian Proyek Pengembangan Prasarana dan Sarana Desa Agropolitan Propinsi Jawa Timur Tahun Anggaran 2004, No.SP-DIP : 099/XXXIII/1/-/2004 Tanggal 2 Januari 2004. Nilai kontrak tersebut diatas sudah termasuk segala macam Pajak yang berlaku.

### Pasal 5

#### JANGKA WAKTU BERLAKUNYA PERJANJIAN

- (1) Surat Perjanjian Pemborongan Pekerjaan berlaku sejak tanggal penandatanganan oleh kedua belah pihak sampai dengan berakhirnya masa pelaksanaan pekerjaan sebagaimana ditetapkan pada ayat 3 pasal 6 Surat Perjanjian ini..
- (2) Surat Perintah Mulai Kerja diterbitkan setelah Surat Perjanjian ini ditandatangani.
- (3) Waktu untuk penyelesaian seluruh pekerjaan terhitung sejak diterbitkannya Surat Perintah Mulai Kerja.

**JANGKA WAKTU PELAKSANAAN**

- (1) Pelaksanaan pekerjaan tersebut harus sudah dimulai setelah dikeluarkannya Surat Perintah Mulai Kerja.
- (2) PIHAK KEDUA harus melaksanakan dan menyelesaikan pekerjaan Peningkatan Jalan Poros Desa (Lapen) di Desa Dawu, Kec. Paron, Kab. Ngawi (Paket 03) pada Bagian Proyek Pengembangan Prasarana dan Sarana Desa Agropolitan Propinsi Jawa Timur yang diserahkan oleh PIHAK KEDUA dan diterima baik oleh PIHAK KESATU dalam jangka waktu pelaksanaan sesuai dengan Berita Acara Penyerahan Pertama pekerjaan.
- (3) Jangka waktu pelaksanaan adalah **60 (Enam puluh)** hari kalender terhitung sejak Surat Perintah Mulai Kerja dikeluarkan (Tanggal 24 Mei 2004), dan jangka waktu pemeliharaan adalah **180 (Seratus delapan puluh)** hari kalender setelah Penyerahan Pertama Pekerjaan.

**Pasal 7****CARA PEMBAYARAN**

- (1) Uang muka sebesar (maksimal) 30 % (tiga puluh per seratus) dari Nilai Perjanjian Pemborongan dibayarkan setelah PIHAK KEDUA mengajukan permohonan tertulis disertai :
  - a. Rencana penggunaan uang muka sesuai kebutuhan.
  - b. Jaminan Uang Muka sebesar uang muka tersebut yang diberikan oleh bank milik Pemerintah atau bank lain / Lembaga Keuangan lain yang ditetapkan oleh Menteri Keuangan. Jaminan Uang Muka tersebut berlaku sampai pengembalian seluruh uang muka tersebut lunas.

Pengembalian Uang Muka tersebut diatas dilakukan dengan pengurangan pada angsuran-angsuran secara sebanding dan selambat-lambatnya telah lunas sepenuhnya pada saat Penyerahan Pertama Pekerjaan.
- (2) Pembayaran angsuran dilakukan berdasarkan kemajuan pekerjaan pada saat permintaan pembayaran yang dinyatakan dalam Berita Acara Pemeriksaan Prestasi Pekerjaan.
- (3) Pembayaran angsuran terakhir sebesar 100 % (Seratus per seratus) dari Nilai Riil Perjanjian Pemborongan Pekerjaan dilakukan apabila :
  - Pelaksanaan seluruh pekerjaan selesai (prestasi 100%).
  - Telah menyelesaikan semua laporan, foto, addendum termasuk as built drawing dan diserahkan kepada direksi.
  - Penyerahan pertama pekerjaan yang dimuat dalam Berita Acara.
  - PIHAK KEDUA telah menyerahkan Jaminan Pemeliharaan yang besarnya 5 % (lima per seratus) dari nilai kontrak berupa Bank Guarantee.
- (4) Pembayaran dilaksanakan melalui KPKN Surabaya pada Bank Jatim Cabang Ngawi, No. Rekening : 0101018277

**Pasal 8****JAMINAN PELAKSANAAN DAN PEMELIHARAAN**

- (1) Dalam pelaksanaan pekerjaan seperti dimaksud dalam Pasal 1 Surat Perjanjian ini, PIHAK KEDUA wajib menyerahkan jaminan pelaksanaan yang diberikan oleh Bank Pemerintah atau Bank lain / Lembaga Keuangan lain yang ditetapkan oleh Menteri Keuangan sebesar 5 % (lima per seratus) dari Nilai Perjanjian Pemborongan Pekerjaan berlaku sampai berakhirnya masa kontrak.

- (2) PIHAK KEDUA harus menyerahkan Jaminan Pemeliharaan yang besarnya 5 % (lima per seratus) dari nilai kontrak yang diterbitkan oleh Bank Pemerintah atau Bank lain / Lembaga Keuangan lain yang ditetapkan oleh Menteri Keuangan dengan masa berlaku sejak tanggal mulai masa pemeliharaan sampai dengan berakhirnya masa pemeliharaan.
- (3) Jaminan pelaksanaan dikembalikan oleh PIHAK KESATU kepada PIHAK KEDUA setelah selesai masa kontrak yang dinyatakan dalam Berita Acara Penyerahan Pelaksanaan Pekerjaan.
- (4) Jaminan Pemeliharaan dikembalikan oleh PIHAK KESATU kepada PIHAK KEDUA setelah selesai masa pemeliharaan.
- (5) Jaminan Pelaksanaan dan Jaminan Pemeliharaan tersebut pada Pasal 8 ayat (1) dan (2) dapat dicairkan oleh PIHAK KESATU secara langsung dan menjadi milik negara tanpa Berita Acara pembuktian terlebih dahulu, apabila :
  - a. PIHAK KEDUA dalam jangka waktu yang telah ditetapkan dalam Surat Perjanjian ini tidak memulai pekerjaan.
  - b. PIHAK KEDUA mengundurkan diri setelah penandatanganan Surat Perjanjian Pemborongan Pekerjaan.
  - c. PIHAK KEDUA tidak menyelesaikan pekerjaan pada waktu yang telah ditetapkan oleh kedua belah pihak.

#### Pasal 9

### PERLINDUNGAN KETENAGAKERJAAN

- (1) PIHAK KEDUA dengan biaya sendiri diwajibkan memberikan perlindungan ketenagakerjaan dibidang kesehatan, sosial dan ekonomi bagi pekerjanya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Perlindungan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) Pasal 9 harus berupa Asuransi yang dikeluarkan oleh perusahaan Asuransi ketenagakerjaan.

#### Pasal 10

### KECELAKAAN ATAU KERUGIAN YANG MENIMPA PADA PEKERJA

- (1) PIHAK KESATU atau wakilnya tidak bertanggungjawab atas bertaljan dengan setiap kerugian yang sah yang harus dibayar kepada pekerja atau orang lain sebagai konsekuensi dari setiap kecelakaan atau kerugian yang menimpa setiap pekerja atau orang lain yang dipekerjakan oleh PIHAK KEDUA.
- (2) PIHAK KEDUA memberikan ganti rugi kepada pihak bersangkutan dan membebaskan PIHAK KESATU atau wakilnya dari segala tuntutan, kecuali terhadap kecelakaan atau kerugian yang diakibatkan oleh tindakan atau kelalaian dari PIHAK KESATU atau wakilnya, orang-orangnya atau petugas-petugasnya.

#### Pasal 11

### SANKSI

Apabila terbukti bahwa pelaksanaan pekerjaan oleh PIHAK KEDUA tidak sesuai dengan ketentuan-ketentuan Dokumen Perjanjian Pemborongan Pekerjaan meliputi : bahan, peralatan, personil, administrasi, metode dan manajemen pelaksanaan yang mengakibatkan terjadinya penyimpangan mutu pekerjaan, jadwal pelaksanaan dan administrasi kontrak, maka PIHAK KESATU dapat melakukan :

- a. Memberikan teguran-teguran dan peringatan-peringatan secara tertulis.
- b. Menangguhkan pembayaran.



- c. Pemberian perintah pembongkaran / penggantian.
- d. Pemutusan Surat Perjanjian Pemborongan Pekerjaan.
- e. Memasukkan PIHAK KEDUA kedalam Daftar Hitam Rekanan.
- f. Pengenaan denda sebesar 1 ‰ (satu per seribu) dari nilai kontrak untuk setiap hari keterlambatan, apabila denda yang dikenakan melebihi dari nilai Jaminan Pelaksanaan maka PIHAK KESATU berhak memutuskan kontrak secara sepihak.
- g. Penyitaan Jaminan Pelaksanaan.

#### Pasal 12

#### FORCE MAJEUR / KONDISI KAHAR

Pengecualian dari Pasal 11 dalam Surat Perjanjian ini PIHAK KEDUA dibebaskan dari denda-denda atas kelambatan penyerahan pekerjaan menurut batas waktu yang telah ditetapkan. Hal ini baru bisa diajukan apabila dapat dibuktikan adanya Force Majeur / Kondisi Kahar. Yang dimaksud dengan Force Majeur / Kondisi Kahar adalah :

- (1) Bencana alam, antara lain :
  - a. Banjir, gempa bumi, angin topan dan bencana alam lainnya yang dinyatakan dengan Surat Keputusan Kepala Daerah setempat.
  - b. Hari hujan terus menerus, dimana PIHAK KEDUA tidak dapat bekerja.
- (2) Peraturan Pemerintah mengenai keadaan bahaya, yang mengakibatkan PIHAK KEDUA harus menghentikan pekerjaan.
- (3) Tindakan Pemerintah di bidang moneter.
- (4) Kondisi-kondisi keuangan lainnya yang dapat mempengaruhi pelaksanaan kegiatan.
- (5) Tindakan pertama yang menyebabkan PIHAK KEDUA menunda pekerjaan apabila terjadi peristiwa-peristiwa tersebut diatas, PIHAK KEDUA harus membuktikan dan memberitahukan kepada PIHAK KESATU secara tertulis sekurang-kurangnya 14 (empat belas) hari kalender.
- (6) Apabila terjadi hal sebagaimana tersebut pada pasal 12 ayat (1) a, b dan ayat (2) PIHAK KEDUA hanya dapat mengajukan tuntutan kepada PIHAK KESATU terhadap perpanjangan waktu saja, sedangkan tuntutan perubahan Nilai Kontrak hanya dapat diajukan apabila terjadi hal seperti pada Pasal 12 ayat 3.

#### Pasal 13

#### PENYELESAIAN PERSELISIHAN

- (1) Apabila terjadi perselisihan atau persengketaan diantara kedua belah pihak, diselesaikan melalui musyawarah untuk mencapai mufakat.
- (2) Apabila dalam musyawarah ternyata diantara kedua belah pihak tidak mencapai kesepakatan atau perdamaian maka perselisihan atau persengketaan diselesaikan oleh Komisi Arbitrage yang terdiri dari :
  - a) Seorang wakil dari PIHAK KESATU.
  - b) Seorang wakil dari PIHAK KEDUA.
  - c) Seorang ahli yang dipilih oleh wakil-wakil dari PIHAK KESATU dan PIHAK KEDUA.
- (3) Apabila penyelesaian perselisihan atau persengketaan yang dilakukan oleh Komisi Arbitrage tidak dapat diterima oleh salah satu pihak atau kedua belah pihak, maka penyelesaian perselisihan atau persengketaan diajukan kepada Pengadilan negeri di Surabaya.

Pasal 14  
**DOMISILI**

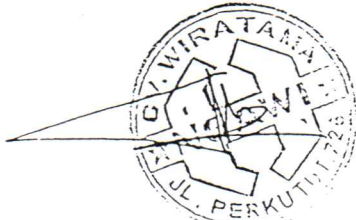
Mengenai Surat Perjanjian ini dan segala akibatnya kedua belah pihak memilih domisili umum yang tetap dan tidak dapat diubah di wilayah hukum Kantor Panitera pengadilan Negeri Surabaya di Surabaya.

Pasal 15  
**PENUTUP**

- (1) Dengan ditandatanganinya Surat Perjanjian ini oleh PIHAK KESATU dan PIHAK KEDUA, maka seluruh ketentuan yang tercantum dalam pasal-pasal Surat Perjanjian ini dan seluruh ketentuan di dalam dokumen-dokumen yang merupakan kesatuan serta bagian yang tidak terpisahkan dengan Surat Perjanjian ini, termasuk segala sanksinya, mempunyai kekuatan mengikat dan berlaku sebagai Undang-undang bagi kedua belah pihak, berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata.
- (2) Yang dimaksud dengan dokumen-dokumen tersebut Pasal 15 ayat (1) adalah dokumen-dokumen yang ada pada saat mulai, selama dan sesudah Surat Perjanjian ini berlaku bagi kedua belah pihak yaitu seperti yang tercantum dalam Pasal 2 Surat Perjanjian ini.
- (3) Surat Perjanjian Pemborongan Pekerjaan beserta lampiran-lampirannya yang merupakan bagian tak terpisahkan berlaku sejak tanggal ditandatangani oleh kedua belah pihak dibuat dalam rangkap 2 (dua), bermeterai cukup, yang masing-masing mempunyai kekuatan hukum yang sama, masing-masing PIHAK KESATU dan PIHAK KEDUA serta tembusan rangkap 7 (tujuh), ditandatangani di Surabaya pada hari, tanggal, bulan dan tahun yang telah disebut.

PIHAK KEDUA

CV. WIRATAMA



AGUS SUNARYONO  
Direktur

PIHAK KESATU

PEMIMPIN BAGIAN PROYEK  
PENGEMBANGAN PRASARANA DAN  
SARANA DESA AGROPOLITAN  
PROPINSI JAWA TIMUR



KUSTANTO  
NIP. 110 028 667



PT. ASURANSI ANUGERAH BERSAMA  
Mandira Building 2nd floor  
Jl.-RP. Soeroso No. 33, Menteng, JAKARTA 10350 - INDONESIA  
Phone : (62-21) 3908454, Facs : (62-21) 3908446  
E-mail : bersama@cbn.net.id

ORIGINAL

## JAMINAN PELAKSANAAN

No. Bond : 04.05.ABS-MDN.PB.0019

Nilai Bond : Rp. 85.000.000,00

DENGAN INI DINYATAKAN, bahwa kami : CV. WIRATAMA, Alamat : Jalan Perkatut 726 Beran Ngawi, sebagai Pemohon, selanjutnya disini disebut *Principal*, dan PT. ASURANSI ANUGERAH BERSAMA, sebagai Penjamin, selanjutnya disini disebut *Surety*, bertanggung jawab dan dengan tegas terikat pada : PEMIMPIN BAGIAN PROYEK PENGEMBANGAN PRASARANA DAN SARANA DESA AGROPOLITAN PROPINSI JAWA TIMUR, sebagai Pemilik, selanjutnya disini disebut *Obligee*, atas uang sejumlah : Rp. 85.000.000,00 (terbilang : Delapan Puluh Lima Juta Rupiah), yang kami, *Principal* dan *Surety* dengan ini mengikatkan diri kami untuk melakukan pembayaran jumlah tersebut di atas dengan baik dan benar.

BAHWA, *Principal* berdasarkan Surat Penetapan Pemenang, Nomor : KU. 08.02-Ca.13.05/P2SD-Agro/2004/SK/N-03, tanggal : 17 Mei 2004, telah mengadakan perjanjian dengan *Obligee* untuk, PEKERJAAN PENINGKATAN JALAN POROS DESA ( P = 800 M' L = 3 M' ) DI DESA DAWU KECAMATAN PARON KABUPATEN NGAWI.

ADAPUN KETENTUAN DARI SURAT JAMINAN INI adalah demikian, jika *Principal* menyelesaikan kontrak tersebut tepat pada waktunya dengan baik dan benar atau membayar, memperbaiki dan mengganti pada *Obligee*, semua kerugian dan kerusakan yang mungkin diderita oleh *Obligee* dan yang disebabkan oleh kegagalan atau kelalaian dari pihak *Principal* dalam melaksanakan kontrak, maka Jaminan ini menjadi batal atau tidak berlaku lagi, jika tidak, Jaminan ini tetap berlaku untuk jangka waktu terhitung dari tanggal, 24 Mei 2004, sampai dengan tanggal, 23 Juli 2004, dengan syarat - syarat berikut ini.

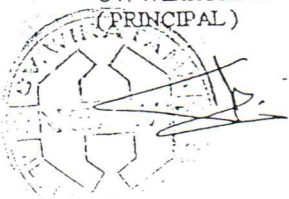
*Surety*, harus diberi tahu lebih dahulu setiap perubahan atau perpanjangan waktu bagi penyelesaian kontrak yang dibuat oleh *Obligee* dalam waktu 14 (empat belas) hari sesudah perubahan tersebut. Setiap kali jika *Principal* lalai memenuhi ketentuan - ketentuan dari kontrak tersebut dan bukan karena *force majeure*, sedangkan *Obligee* telah memenuhi kewajibannya, maka *Surety* setuju atas besarnya kerugian yang diderita, *Obligee* dapat segera memperbaiki kelalaian itu dengan membayar dana - dana secukupnya untuk menutup biaya penyelesaiannya, akan tetapi tidak melebihi jumlah yang tersebut di atas.

Menunjuk pada pasal 1832 KUH Perdata dengan ini ditegaskan kembali bahwa *Surety* melepaskan hak - hak istimewa untuk menuntut supaya benda - benda pihak yang dijamin lebih dahulu disita dan dijual guna melunasi hutangnya sebagaimana dimaksud dalam pasal 1831 KUH Perdata.

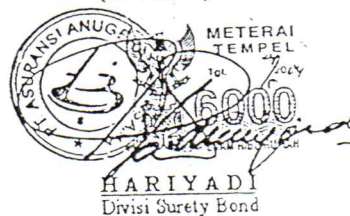
Setiap pengajuan ganti rugi terhadap *Surety* berdasarkan Jaminan ini harus sudah rampung diajukan dalam waktu 14 (empat belas) hari sesudah berakhimnya Jaminan ini.

Ditandatangani serta dibubuhi cap dan materai di MADIUN, tanggal, 24 Mei 2004.

CV. WIRATAMA  
(PRINCIPAL)



PT. ASURANSI ANUGERAH BERSAMA  
(SURETY)



HARIYADI  
Divisi Surety Bond

Divisi Surety Bond :  
Jl. Indramanis Blok 1 1 - 6 A Madiun.  
Telp./Fax. (0351) 458342.

A 180619



**SURAT KEPUTUSAN**  
**PEMIMPIN BAGIAN PROYEK PENGEMBANGAN PRASARANA DAN**  
**SARANA DESA AGROPOLITAN (P2SD-Agro)**  
**PROPINSI JAWA TIMUR**

Nomor : KU.08.02-Ca.13.05/P2SD-Agro/2004/SK/N-03

**TENTANG**

**PENUNJUKAN PENYEDIA JASA PELAKSANA KONSTRUKSI UNTUK**  
**PELAKSANAAN PEKERJAAN PENINGKATAN JALAN POROS DESA**  
**(P = 800 ; L = 3 m<sup>2</sup>) DI DESA DAWU KECAMATAN PARON**  
**KABUPATEN NGAWI**

- Menimbang :
1. Bahwa hasil evaluasi penawaran pekerjaan Peningkatan Jalan Poros Desa (P = 800 m<sup>2</sup> ; L = 3 m<sup>2</sup>) di Desa Dawu Kecamatan Paron Kabupaten Ngawi;
  2. Bahwa Penetapan Pemenang Pengadaan Jasa Pemborongan untuk pekerjaan Peningkatan Jalan Poros Desa (P = 800 m<sup>2</sup> ; L = 3 m<sup>2</sup>) di Desa Dawu Kecamatan Paron Kabupaten Ngawi oleh Pemimpin Bagian Proyek Pengembangan Prasarana dan Sarana Desa Agropolitan (P2SD-Agro) Propinsi Jawa Timur, Nomor : Nomor : KU.08.02-Ca.13.05/P2SD-Agro/2004/PP/N-03 tanggal 5 Mei 2004;
  3. Bahwa berdasarkan penetapan tersebut, maka Penyedia Jasa CV. WIRATAMA yang beralamat di Jalan Perkutut 726 Beran - Ngawi, dengan harga penawaran terkoreksi sebesar Rp. 98.853.000,00 (Sembilan Puluh Delapan Juta Delapan Ratus Lima Puluh Tiga Ribu Rupiah) dinyatakan layak untuk melaksanakan pekerjaan;
  4. Bahwa untuk menunjuk CV. WIRATAMA di Ngawi sebagai pelaksana pekerjaan Peningkatan Jalan Poros Desa (P = 800 m<sup>2</sup> ; L = 3 m<sup>2</sup>) di Desa Dawu Kecamatan Paron Kabupaten Ngawi perlu dituangkan dalam satu Surat Keputusan.
- Mengingat :
1. Keputusan Presiden RI Nomor : 96/M Tahun 1993;
  2. Undang – undang No. 25 Tahun 2000 tentang Kewenangan Pemerintah dan Kewenangan Propinsi Sebagai Daerah Otonom;
  3. Keputusan Presiden RI Nomor : 80 Tahun 2000 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengawasan Barang / Jasa Instansi Pemerintah;
  4. Peraturan Daerah Propinsi Daerah Tingkat I Jawa Timur Nomor : 22 Tahun 2000 tentang Dinas Permukiman Propinsi Jawa Timur;
  5. Surat Pengesahaan Daftar Isian Proyek Pengembangan Prasarana dan Sarana Desa Agropolitan (P2SD-Agro) Propinsi Jawa Timur Tahun Anggaran 2004 Nomor SP-DIP : 099/XXXIII/I/--/2004 tanggal 2 Januari 2004.

**MEMUTUSKAN**


- MENETAPKAN :**  
**PERTAMA :**
- Menunjuk CV. WIRATAMA yang beralamat di Jalan Perkutut 726 Beran - Ngawi untuk melaksanakan pekerjaan Peningkatan Jalan Poros Desa (P = 800 m<sup>2</sup> ; L = 3 m<sup>2</sup>) di Desa Dawu Kecamatan Paron Kabupaten Ngawi dengan harga sebesar Rp. 98.853.000,00 (Sembilan Puluh Delapan Juta Delapan Ratus Lima Puluh Tiga Ribu Rupiah)

dalam jangka waktu 60 (enam puluh) hari kalender sejak tanggal Surat Perintah Mulai Kerja (SPMK).

- KEDUA : Sambil menunggu pembuatan Surat Perjanjian Pelaksanaan Pekerjaan (Kontrak) dan Surat Perintah Mulai Kerja (SPMK), perusahaan yang ditunjuk tersebut diatas harus segera Surat Pernyataan Kesanggupan Melaksanakan Pekerjaan, selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja sejak Surat Keputusan ini ditetapkan.
- KETIGA : Segala yang berhubungan dengan pekerjaan ini akan diatur dalam Surat Perjanjian Pelaksanaan Pekerjaan yang sesuai dengan ketentuan dalam Dokumen Pengadaan Jasa Pemborongan tersebut.
- KEEMPAT : Surat Keputusan ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan bahwa apabila dikemudian hari ternyata terdapat kekeliruan dalam penetapan ini akan diubah dan diperbaiki sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di : Surabaya  
T a n g g a l : 17 Mei 2004

Pemimpin Bagian Proyek Pengembangan  
Prasarana Dan Sarana Desa Agropolitan  
Propinsi Jawa Timur.

  
KUSTANTO  
NIP. 110 028 667



Surabaya, 7 Mei 2004

Nomor : KU.08.02-Ca.13.05/P2SD-Agro/2004/PNG/N-03

Lampiran : 1 (satu) lembar.

Kepada Yth.

*(daftar terlampir)*

Perihal : Pengumuman Pemenang Pengadaan Jasa Pemborongan untuk :  
Pekerjaan : Peningkatan Jalan Poros Desa (Lapen)  
P = 800 m' ; L = 3 m'  
Lokasi : Ds. Dawu Kec. Paron Kab. Ngawi

Berdasarkan Surat Penetapan Pemenang Pengadaan Jasa Pemborongan untuk pekerjaan di atas yang diterbitkan oleh Pemimpin Bagian Proyek Pengembangan Prasarana dan Sarana Desa Agropolitan Propinsi Jawa Timur Nomor : KU.08.02-Ca.13.05/P2SD-Agro/2004/PP/N-03, tanggal 5 Mei 2004. Dengan ini kami sampaikan pengumuman pemenang dan pemenang cadangan sebagai berikut :

**1. Pemenang**

Nama Perusahaan : CV. WIRATAMA  
Alamat : Jl. Perhutut 726 Beran - Ngawi  
N P W P : 01.911.281.2-621.000  
Harga Penawaran : Rp. 98.853.000,00  
Harga Penawaran Terkoreksi : Rp. 98.853.000,00

**2. Pemenang Cadangan I**

Nama Perusahaan : CV. NANDYA KARYA  
Alamat : Jl. Raya Cepu 84 Ngawi  
N P W P : 01.301.604.1-621.000  
Harga Penawaran : Rp. 100.139.000,00  
Harga Penawaran Terkoreksi : Rp. 100.139.000,00

**3. Pemenang Cadangan II**

Nama Perusahaan : CV. VELA PERDANA JAYA  
Alamat : Jl. Dewi Sartika 47 Bojonegoro  
N P W P : 01.774.068.9-601.000  
Harga Penawaran : Rp. 102.418.000,00  
Harga Penawaran Terkoreksi : Rp. 102.418.000,00

Apabila dalam proses pengadaan jasa pemborongan ini terdapat penyimpangan terhadap prosedur pengadaan jasa pemborongan yang telah ditetapkan, peserta pengadaan dapat mengajukan sanggahan selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja sejak tanggal pengumuman ini, kepada :

Nama : Pemimpin Bagian Proyek Pengembangan Prasarana dan Sarana Desa Agropolitan Propinsi Jawa Timur.

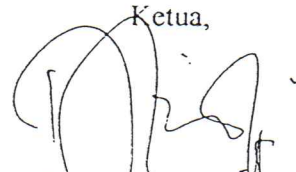
Alamat : Jl. Raya Menganti Wiyung PO. Box 89 / SB-KR Surabaya.

Eagi Peserta Pengadaan yang tidak menjadi pemenang dan cadangan pemenang pada proses pengadaan jasa pemborongan ini, dapat , mengambil dokumen penawarannya di Panitia Pengadaan Barang dan Jasa di Lingkungan Bagian Proyek Pengembangan Prasarana dan Sarana Desa Agropolitan Propinsi Jawa Timur dengan alamat Jl. Raya Menganti Wiyung Lt. IV PO. Box 89 SB-KR Surabaya.

Demikian pengumuman lelang ini, atas partisipasi perusahaan Saudara pada pengadaan jasa pemborongan ini kami sampaikan terima kasih.

Panitia Pengadaan Barang dan Jasa di  
Lingkungan Bagian Proyek P2SD-Agro  
Propinsi Jawa Timur

Ketua,



DWI WALOJO  
NIP. 110 053 535

Tembusan Kepada Yth.

1. Bpk. Inspektur Jenderal Dep. KIMPRASWIL.
  2. Bpk. Dirjen Tata Perkotaan dan Tata Perdesaan.
  3. Bapak Direktur Perkotaan dan Perdesaan Wilayah Tengah.
  4. Bpk. Kepala Dinas Permukiman Propinsi Jawa Timur.
-



Surabaya, 5 Mei 2004

Nomor : KU.08.02-Ca.13.05/P2SD-Agro/2004/PP/N-03  
Lampiran : 1 (satu) berkas

Kepada Yth.  
Panitia Pengadaan Barang dan Jasa  
di Lingkungan Bagian Proyek P2SD-Agro  
Propinsi Jawa Timur  
Jl. Raya Menganti Wiyung PO. Box. 89 / SB-KR  
Di

**SURABAYA**

Perihal : Penetapan Pemenang Pengadaan Jasa Pemborongan untuk :  
Pekerjaan : Peningkatan Jalan Poros Desa (Lapen)  
P = 800 m' ; L = 3 m'  
Lokasi : Ds. Dawu Kec. Paron Kab. Ngawi

Menunjuk surat Saudara nomor : KU.08.02-Ca.13.05/P2SD Agro/2004/UPP/N-03 , tanggal 30 April 2004, perihal sebagaimana pada pokok surat. Dan setelah mempelajari dokumen pendukung yang Saudara sampaikan, maka dengan ini kami tetapkan sebagai :

**1. Pemenang**

Nama Perusahaan : CV. WIRATAMA  
Alamat : Jl. Perkutut 726 Beran - Ngawi  
N P W P : 01.911.281.2-621.000  
Harga Penawaran : Rp. 98.853.000,00  
Harga Penawaran Terkoreksi : Rp. 98.853.000,00

**2. Pemenang Cadangan I**

Nama Perusahaan : CV. NANDYA KARYA  
Alamat : Jl. Raya Cepu 84 Ngawi  
N P W P : 01.301.604.1-621.000  
Harga Penawaran : Rp. 100.139.000,00  
Harga Penawaran Terkoreksi : Rp. 100.139.000,00

**3. Pemenang Cadangan II**

Nama Perusahaan : CV. VELA PERDANA JAYA  
Alamat : Jl. Dewi Sartika 47 Bojonegoro  
N P W P : 01.774.068.9-601.000  
Harga Penawaran : Rp. 102.418.000,00  
Harga Penawaran Terkoreksi : Rp. 102.418.000,00



Demikian penetapan ini, selanjutnya dapat ditindaklanjuti dengan proses berikutnya.

IR PERPUSTAKAAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

PEMIMPIN BAGIAN PROYEK  
PENGEMBANGAN PRASARANA DAN  
SARANA DESA AGROPOLITAN  
PROPINSI JAWA TIMUR



KUSTANTO  
NIP. 110 028 667

Tembusan Kepada Yth.

1. Bapak Inspektur Jenderal Departemen KIMPRASWIL.
  2. Bapak Direktur Jenderal Tata Perkotaan dan Tata Perdesaan.
  3. Bapak Direktur Perkotaan dan Perdesaan Wilayah Tengah.
  4. Bapak Kepala Dinas Permukiman Propinsi Jawa Timur.
-



Surabaya, 30 April 2004

Nomor : KU.08.02-Ca.13.05/P2SD-Agro/2004/UPP/N-03  
Lampiran : 1 (satu) berkas

Kepada Yth. :  
Pemimpin Bagian Proyek Pengembangan Prasarana dan Sarana  
Desa Agropolitan Propinsi Jawa Timur.  
Jl. Raya Menganti Wiyung PO. Box 89 / SB-KR Surabaya.  
Di:

SURABAYA

Perihal : Usulan Penerapan Pemenang Pengadaan Jasa Pemborongan untuk :  
Pekerjaan : Peningkatan Jalan Poros Desa (Lapen)  
P = 800 m<sup>2</sup> ; L = 3 m<sup>2</sup>  
Lokasi : Ds. Dawu Kec. Paron Kab. Ngawi

Berdasarkan Berita Acara Hasil Pelelangan nomor : KU.08.02-Ca.13.05/P2SD-Agro/2004/BAHP/N-03, tanggal 30 April 2004, maka kami mengusulkan Calon Pemenang Pengadaan Jasa Pemborongan untuk pekerjaan tersebut diatas guna mendapatkan persetujuan, dengan urutan sebagai berikut :

**1. Calon Pemenang**

Nama Perusahaan : CV. WIRATAMA  
Alamat : Jl. Perkutut 726 Beran - Ngawi  
N P W P : 01.911.281.2-621.000  
Harga Penawaran : Rp. 98.853.000,00  
Harga Penawaran Terkoreksi : Rp. 98.853.000,00

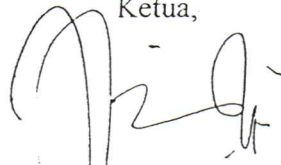
**2. Calon Pemenang Cadangan I**

Nama Perusahaan : CV. NANDYA KARYA  
Alamat : Jl. Raya Cepu 84 Ngawi  
N P W P : 01.301.604.1-621.000  
Harga Penawaran : Rp. 100.139.000,00  
Harga Penawaran Terkoreksi : Rp. 100.139.000,00

**3. Calon Pemenang Cadangan II**

Nama Perusahaan : CV. VELA PERDANA JAYA  
Alamat : Jl. Dewi Sartika 47 Bojonegoro  
N P W P : 01.774.068.9-601.000  
Harga Penawaran : Rp. 102.418.000,00  
Harga Penawaran Terkoreksi : Rp. 102.418.000,00

Propinsi Jawa Timur  
Ketua,



DWI WALOJO  
NIP. 110 053 535

Tembusan Kepada Yth.

1. Bpk. Inspektur Jenderal Dep. KIMPRASWIL.
  2. Bpk. Dirjen Tata Perkotaan dan Tata Perdesaan.
  3. Bpk. Direktur Perkotaan dan Perdesaan Wilayah Tengah.
  4. Bpk. Kepala Dinas Permukiman Propinsi Jawa Timur.
-

**BERITA ACARA HASIL PELELANGAN**

Nomor : KU.08.02-Ca.13.05/P2SD-Agro/2004/BAHP/N-03

Pekerjaan	:	Peningkatan Jalan Poros Desa (Lapen)
Lokasi	:	Ds. Dawu Kec. Paron Kab. Ngawi
Bagian Proyek	:	Pengembangan Prasarana dan Sarana Desa Agropolitan Propinsi Jawa Timur
Sumber Dana	:	DIP APBN
Tahun Anggaran	:	2003

Pada hari ini Jum'at tanggal Tiga Puluh bulan April tahun Dua Ribu Empat, kami yang bertanda tangan dibawah ini Panitia Pengadaan Barang dan Jasa di Lingkungan Bagian Proyek Pengembangan Prasarana dan Sarana Desa Agropolitan Propinsi Jawa Timur yang diangkat berdasarkan Surat Keputusan Pemimpin Bagian Proyek Pengembangan Prasarana dan Sarana Desa Agropolitan Propinsi Jawa Timur Nomor : 03/KPTS/P2SD-Agro/2004 tanggal 6 Februari 2004, telah melaksanakan penyusunan Data Hasil Pelelangan untuk pekerjaan di atas, yang meliputi :

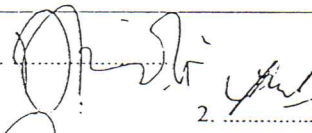
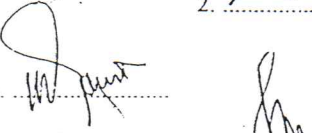
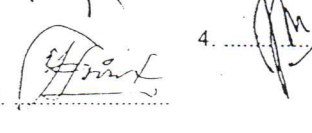
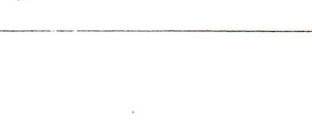

<b>I. Pemasukan Penawaran</b>		
Jumlah penawaran	=	28 penawaran
<b>II. Pembukaan Penawaran</b>		
Jumlah penawaran yang lengkap	=	28 penawaran
Jumlah penawaran yang tidak lengkap	=	- penawaran
<b>III. Evaluasi Administrasi</b>		
Jumlah Penawaran yang dievaluasi	=	4 penawaran
Jumlah Penawaran yang lulus evaluasi	=	4 penawaran
Jumlah Penawaran yang tidak lulus evaluasi	=	- penawaran
<b>IV. Evaluasi Taknis</b>		
Jumlah penawaran yang dievaluasi	=	4 penawaran
Jumlah penawaran yang lulus evaluasi	=	4 penawaran
Jumlah penawaran yang tidak lulus evaluasi	=	- penawaran
<b>V. Koreksi Aritmatik</b>		
Jumlah penawaran yang dikoreksi	=	4 penawaran
<b>VI. Evaluasi Biaya</b>		
Jumlah penawaran yang dievaluasi	=	4 penawaran
Jumlah penawaran yang lulus evaluasi	=	4 penawaran
Jumlah penawaran yang tidak lulus evaluasi	=	- penawaran
Jumlah penawaran yang diklarifikasi	=	1 penawaran
<b>VII. Evaluasi Kualifikasi</b>		
Jumlah dokumen kualifikasi yang dievaluasi	=	4 penawaran
Jumlah dokumen kualifikasi yang lulus evaluasi	=	3 penawaran
Jumlah dokumen kualifikasi yang tidak lulus evaluasi	=	1 penawaran

Adapun hasil evaluasi terhadap penawaran secara detail tertuang dalam lampiran. Berdasarkan hasil evaluasi di atas panitia menetapkan calon pemenang dan calon cadangan pemenang yang diusulkan untuk ditetapkan sebagai pemenang dan cadangan pemenang kepada Pemimpin Bagian Proyek Pengembangan Prasarana dan Sarana Desa Agropolitan Propinsi Jawa Timur, sebagai berikut :

1. **Calon Pemenang**  
 Nama Perusahaan : CV. WIRATAMA  
 Alamat : Jl. Perkutut 726 Beran - Ngawi  
 N P W P : 01.911.281.2-621.000  
 Harga Penawaran : Rp. 98.853.000,00  
 Harga Penawaran Terkoreksi : Rp. 98.853.000,00
  
2. **Calon Pemenang Cadangan I**  
 Nama Perusahaan : CV. NANDYA KARYA  
 Alamat : Jl. Raya Cepu 84 Ngawi  
 N P W P : 01.301.604.1-621.000  
 Harga Penawaran : Rp. 100.139.000,00  
 Harga Penawaran Terkoreksi : Rp. 100.139.000,00
  
3. **Calon Pemenang Cadangan II**  
 Nama Perusahaan : CV. VELA PERDANA JAYA  
 Alamat : Jl. Dewi Sartika 47 Bojonegoro  
 N P W P : 01.774.068.9-601.000  
 Harga Penawaran : Rp. 102.418.000,00  
 Harga Penawaran Terkoreksi : Rp. 102.418.000,00

Demikian Berita Acara ini dibuat dan untuk dipergunakan seperlunya.

Panitia Pengadaan Barang dan Jasa di Lingkungan Bagian Proyek Pengembangan  
 Prasarana dan Sarana Desa Agropolitan Propinsi Jawa Timur  
 Tahun Anggaran 2004

No.	Nama	Jabatan	Tanda Tangan
1.	DWI WALOJO	Ketua	1. 
2.	KUSIYANTO	Sekretaris merangkap Anggota	2. 
3.	W I D A J A T	Anggota	3. 
4.	GUFRON	Anggota	4. 
5.	EDY YUNIANTO	Anggota	5. 



**SURAT PERINTAH MULAI KERJA**  
No : KU.08.02-Ca.13.05/P2SD-Agro/2004/SPMK/N-03

Berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Kontrak Surat Perjanjian Pemborongan Nomor : KU.08.08-Ca.13.05/P2SD-Agro/2004/PEL/N-03, Tanggal 24 Mei 2004.

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Ir. K U S T A N T O  
Jabatan : Pemimpin Bagian Proyek Pengembangan Prasarana dan Sarana Desa Agropolitan Propinsi Jawa Timur  
Alamat : Jl. Raya Menganti-Wiyung Surabaya  
Dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Bagian Proyek Pengembangan Prasarana dan Sarana Desa Agropolitan Propinsi Jawa Timur.

Memerintahkan kepada :

Nama : AGUS SUNARYONO  
Jabatan : Direktur  
Perusahaan : CV. WIRATAMA  
Alamat : Jl. Perkutut No. 726, Beran, Kab. Ngawi

Untuk mulai mengerjakan Paket 03

Pekerjaan : Peningkatan Jalan Poros Desa (Lapen), P = 800 m', L = 3 m'  
Lokasi : Ds. Dawu, Kec. Paron, Kab. Ngawi

Dengan ketentuan sebagai berikut :

1. Nilai Kontrak untuk melaksanakan pekerjaan tersebut diatas adalah Rp. 98.853.000,00 (Sembilan Puluh Delapan Juta Delapan Ratus Lima Puluh Tiga Ribu Rupiah)
2. Waktu untuk melaksanakan pekerjaan tersebut diatas adalah 60 (Enam Puluh) hari kalender terhitung sejak tanggal ditetapkannya Surat Perintah Mulai Kerja (SPMK) ini.
3. Masa pemeliharaan dimulai setelah selesai pelaksanaan (Penyerahan Pertama) selama 180 (Seratus Delapan Puluh) hari kalender.
4. Pekerjaan harus dilaksanakan dengan baik dan memenuhi persyaratan teknis berdasarkan Dokumen Kontrak yang telah disepakati bersama.

Demikian Surat Perintah Mulai Kerja (SPMK) ini dikeluarkan untuk dilaksanakan sebagaimana mestinya, sekaligus sebagai penyerahan lapangan.

Ditetapkan di : Surabaya  
Tanggal : 24 Mei 2004

Pemimpin Bagian Proyek  
Pengembangan Prasarana dan Sarana  
Desa Agropolitan Propinsi Jawa Timur

  
Ir. K U S T A N T O  
NIP. 110 028 667

Tembusan Kepada Yth. :

1. Bapak Kepala Biro Kimpraswil.
2. Bapak Direktur Bina Teknik Ditjend. Perkotaan dan Perdesaan.
3. Bapak Direktur Pelaksanaan Ditjend. Perkotaan dan Perdesaan Wilayah Tengah.
4. Bpk. Inspektur Jenderal Dep. KIMPRSWIL.
5. Bpk. Direktur Jenderal Pengembangan Permukiman Dep. KIMPRASWIL.
6. Bpk. Kepala Biro Keuangan Dep. KIMPRASWIL.
7. Bpk. Kepala Dinas Permukiman Propinsi Jawa Timur.
8. Sdr. Kepala Kantor Perbendaharaan dan Kas Negara (KPKN) Surabaya.
9. Sdr. Bendaharawan Bagian Proyek P2SD-Agro Propinsi Jawa Timur.

Lampiran Surat :

Nomor : KU.08.02-Ca.13.05/P2SD-Agro/2004/PNG/N-03

Tanggal : 7 Mei 2004

Kepada Yth :

- |   |  |
|---|--|
| 1 CV. KURNIAWAN<br>Ds. Ronowijayan, Kec. Maospati<br>Kab. Magetan                       | 15 CV. AGUNG JAYA<br>Muka Pasar Kebondalem<br>Kec. Bangorejo – Kab. Banyuwangi                 |
| 2 CV. PUJI RAHAYU<br>Jl. Andansari Gg. Pepaya 25 Lamongan                               | 16 CV. SURYA KENCANA<br>Jl. Mentikan I/140 Mojokerto   |
| 3 CV. CADAS ANGGIT CIPTA WAHANA<br>Jl. Deltasari Indah Blok AT – 09,<br>Waru - Sidoarjo | 17 CV. GENTRA KAMAWIRA<br>Ds. Geneng, Kec. Geneng<br>Kab. Ngawi                                |
| 4 CV. BUDI LUHUR<br>Ds. Ronowijayan, Kec. Maospati<br>Kab. Magetan                      | 18 CV. PEMBORONG JAYA<br>Ds. Klitik RT 03 / RW V<br>Kec. Geneng – Kab. Ngawi                   |
| 5 CV. WIRATAMA<br>Jl. Perkutut 726 Beran - Ngawi  | 19 CV. SUMBER ALAM<br>Jl. Raya Alas Pecah Geneng - Ngawi                                       |
| 6 CV. KARYA JAYA<br>Jl. Sooko 57 Kandangan<br>Pare – Kediri                             | 20 CV. CITRA JAYA<br>Jl. Bawean Blok K/07 Perum Putih Permai<br>Kec. Gampengrejo – Kab. Kediri |
| 7 CV. KUMALA SARI<br>Jl. Karya II/238 A Ngawi   | 21 CV. BAROKAH<br>Jl. S. Sukowati 25 B Ngawi   |
| 8 CV. SETIA KAWAN UTAMA<br>Jl. Kalibokor II/22 Surabaya                                 | 22 CV. KARYA NYATA<br>Jl. Yos Sudarso 16 Ngawi   |
| 9 CV. GARUDA SAKTI<br>Ds. Dadapan, Kec. Kendal, Kab. Ngawi                              | 23 CV. VELA PERDANA JAYA<br>Jl. Dewi Sartika 47 Bojonegoro                                     |
| 10 CV. ADHI SURYA<br>Jl. Hasanudin 10 A Ngawi   | 24 CV. BAROKAH<br>Jl. Teuku Umar 14 Bojonegoro   |
| 11 CV. SURYA INDAH<br>Jl. A. Yani 36 Km 2,900<br>Ngawi                                  | 25 CV. AL FATAH<br>Ds. Tawangsari RT 04 / RW I<br>Kec. Kedungwaru - Kab. Tulungagung           |
| 12 CV. SETIA KARYA NUGRAHA<br>Ds. Klampisan Kec. Geneng<br>Kab. Ngawi                   | 26 CV. ANEKA TEKNIK<br>Ds. Geneng, Kec. Kawedanan,<br>Kab. Magetan                             |
| 13 CV. KARYA UTAMA<br>Jl. S. Sukowati 174 Ngawi   | 27 CV. PERINTIS LIMA<br>Jl. Penjaringan Timur IV-29 Surabaya                                   |
| 14 CV. GALIH PERKASA<br>Jl. Gatot Subroto 27 Jombang                                    | 28 CV. NANDYA KARYA<br>Jl. Raya Cepu 84 Ngawi  |