



UNIVERSITAS INDONESIA

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP KONTRAK RENOVASI
RUMAH DINAS INSPEKTORAT JENDERAL
KEMENTERIAN KEUANGAN KOMPLEKS JOGLO**

SKRIPSI

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum

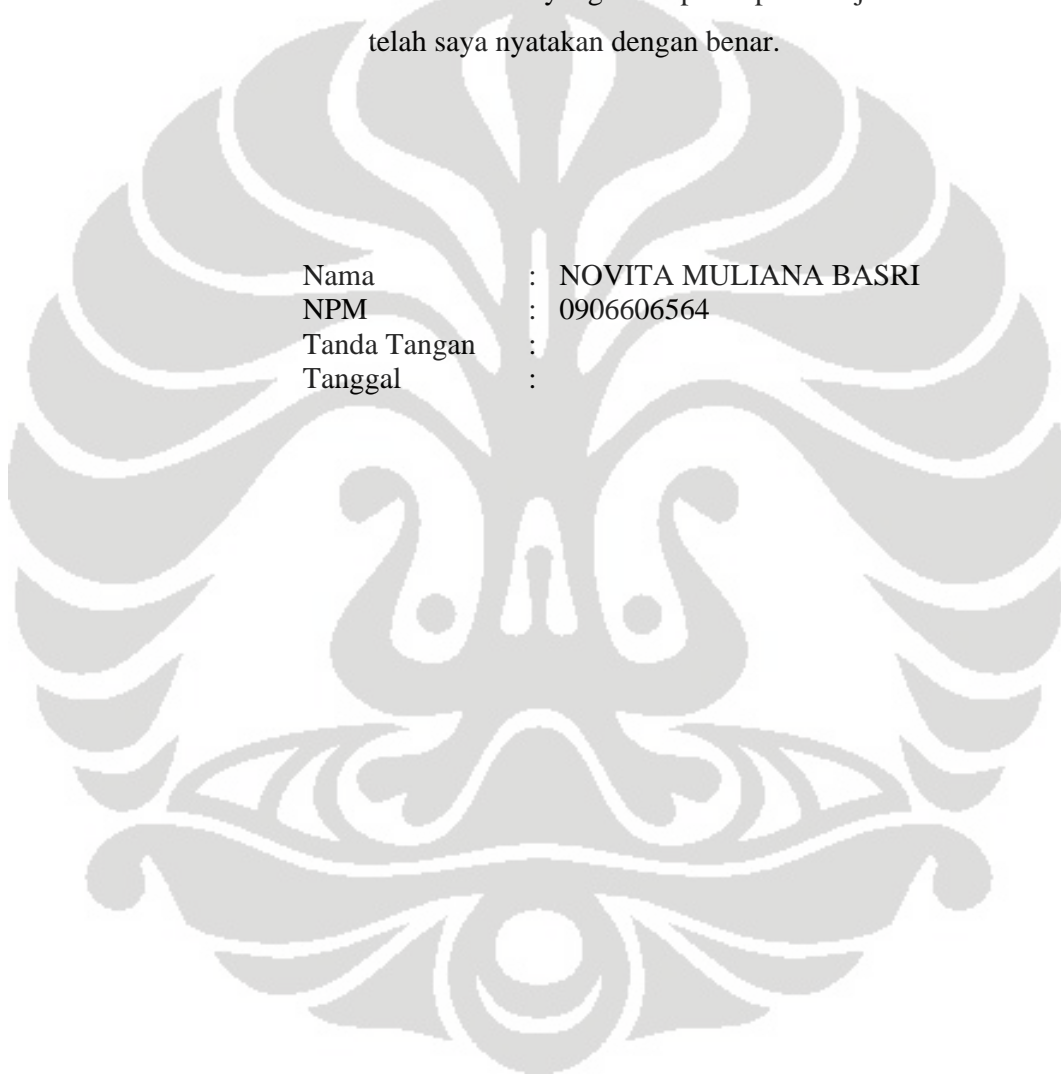
**NOVITA MULIANA BASRI
0906606564**

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI EKSTENSI
KEKHUSUSAN HUKUM TENTANG HUBUNGAN ANTARA
SESAMA ANGGOTA MASYARAKAT
DEPOK
JANUARI 2011**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Skripsi ini adalah hasil karya saya sendiri,
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk
telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : NOVITA MULIANA BASRI
NPM : 0906606564
Tanda Tangan :
Tanggal :



HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi ini diajukan oleh :
Nama : Novita Muliana Basri
NPM : 0906606564
Program Studi : Ilmu Hukum
Judul Skripsi : Tinjauan Yuridis Terhadap Kontrak Renovasi
Rumah Dinas Inspektorat Jenderal Kementerian
Keuangan Kompleks Joglo

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Suharnoko, S.H., M.LI. (.....)
Pembimbing : Endah Hartati, S.H., M.H. (.....)
Penguji : Dr. Nurul Elmiyah S.H.,M.H. (.....)
Penguji : Akhmad Budi Cahyono,S.H., M.H.(.....)
Penguji : Abdul Salam, S.H., M.H. (.....)

Ditetapkan di :
Tanggal :

KATA PENGANTAR

Puji syukur Penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, karena atas berkat dan rahmat-Nya Penulis dapat menyelesaikan skripsi ini tepat pada waktunya. Tak lupa Shalawat serta Salam semoga selalu tercurahkan kepada Nabi Muhammad SAW, beserta sahabat, keluarga dan pengikutnya hingga akhir zaman nanti.

Penulisan skripsi ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Sarjana Hukum Program Kekhususan I (Hubungan Hukum Sesama Anggota Masyarakat) pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Penulis menyadari dengan sepenuh hati bahwa tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, sangatlah sulit bagi Penulis untuk dapat menyelesaikan skripsi ini. Oleh karena itu pada kesempatan ini, Penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Kedua orang tua Penulis, Mama, ibunda terbaik se-alam raya atas segala kasih sayang, doa serta dukungan moril yang tak mungkin Penulis balas serta Bapak, ayahanda nomor satu di dunia atas segala kepercayaan, wejangan serta doa harap yang tak pernah putus untuk Penulis. Tidak ada teman yang lebih sejati selain orang tua yang selalu siap sedia dimana pun dan kapan pun, menyediakan waktu, jiwa dan raga serta doa yang Penulis butuhkan.
2. Ketua Jurusan PK I, Ibu Surini Ahlan Sjarif S.H., M.H, atas segala bantuannya pada kegiatan akademik Penulis selama ini.
3. Kedua pembimbing skripsi Penulis, Bapak Suharnoko, S.H., M.LI dan Ibu Endah Hartati, S.H., M.H. atas segala bimbingan, nasehat, petunjuk, dan waktu yang telah Bapak dan Ibu berikan kepada Penulis.
4. Pembimbing Akademik Penulis, Ibu Henny Marlyna, S.H., M.H., M.LI, Ketua Sub Program Sarjana Ekstensi FHUI, Bapak Purnawidhi W. Purbacaraka beserta jajarannya (Pak Surono, Ibu Dewi, Ibu Surya, Pak Medi) yang tidak ada henti-hentinya membantu proses akademik. Serta seluruh dosen FHUI yang telah memberikan Penulis ilmu yang berguna dan telah membuat Penulis dapat mengaktualisasikan diri akan dunia hukum daripada sebelumnya.
5. Adik-adik Penulis, Reni Diana Basri dan Haris Nirwan Basri atas segala

doanya selama ini serta keceriaan yang tetap kalian berikan kepada kakak kalian yang judes dan galak ini.

6. Bapak C.M. Susetya, Bapak Ade Saepuloh serta seluruh Panitia Pegadaan Renovasi Rumah Dinas Inspektorat Jenderal Kementerian Keuangan atas kesempatan, bantuan, dan waktu yang telah diberikan untuk diwawancarai.
7. Dadang Risman Sunandar yang selalu menyediakan waktunya, memberikan dorongan agar Penulis selalu bersemangat menyelesaikan segala sesuatu yang menjadi tanggung jawab Penulis. Sang motivator pribadi, teman bertukar pikiran dengan segala jenis tema, yang tanpa henti selalu memberikan dukungan dan semangat
8. Keluarga Besar Inspektorat Jenderal Kementerian Keuangan, terutama Itjeners'76. Mas Muji, Dovi, Aled, Mas Aris, Mas Yulian, Mas Polo, Bopung, Gandhi atas persahabatan, canda dan tawa yang selalu ada di setiap kebersamaan kita serta waktu untuk menghibur Penulis saat Penulis sedang tidak bersemangat.
9. Sahabat-sahabatku Miranti, Risha, Rinta, Gerry, Randy, Wina, Akbar, Yurina, Rina, Prita, Mami Eva, Cyndi sungguh bantuan kalian selama ini tiada dapat Penulis balaskan. Semoga kalian selalu berada dalam lindungan Tuhan Yang Maha Esa.
10. Kepada semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu di dalam skripsi ini. Semoga Allah SWT selalu bersama kalian dan membalas semua amal kebaikan kalian di dunia ini, Amin.

Di dalam pembuatan skripsi ini, Penulis menyadari masih terdapat banyak kekurangan. Untuk itu, Penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun dari para pihak. Semoga skripsi ini akan membawa manfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan kedepannya. Atas perhatiannya, Penulis mengucapkan terima kasih banyak

Depok, Januari 2011

Penulis

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai civitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Novita Muliana Basri
NPM : 0906606564
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : I (Hubungan Hukum Antara Sesama Anggota Masyarakat)
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : Skripsi

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul:

Tinjauan Hukum Terhadap Kontrak Renovasi Rumah Dinas Inspektorat Jenderal Kementerian Keuangan Kompleks Joglo

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat dan mempublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok
Pada tanggal : Januari 2011

Yang Menyatakan

(Novita Muliana Basri)

ABSTRAK

Nama : Novita Muliana Basri
Program Studi : Ilmu Hukum
Judul : Tinjauan Yuridis Terhadap Kontrak Renovasi Rumah Dinas
Inspektorat Jenderal Kementerian Keuangan Kompleks Joglo

Perikatan yang terjadi antara Inspektorat Jenderal Kementerian Keuangan dengan CV. Madju Prima Jaya selaku penyedia jasa dilakukan dengan menggunakan metode Pemilihan Langsung karena nilai kontrak diperkirakan antara Rp50.000.000 sampai dengan Rp100.000.000. Perjanjian perikatan antara keduanya dilakukan dalam suatu kontrak yang berbentuk *lumpsum*, dari landasan teori kontrak lumpsum kurang tepat untuk digunakan karena untuk pekerjaan jasa konstruksi penerapan jenis kontrak *lumpsum* sulit dilaksanakan karena untuk mendapatkan volume yang pasti harus melalui proses pengukuran yang teliti.

Kata Kunci:

Kontrak, *lumpsum*, Pengadaan Barang/Jasa oleh Pemerintah dan Pemilihan Langsung

ABSTRACT

Name : Novita Muliana Basri
Study Program : Legal Studies
Title : Juridical Analysis of the Home Renovation Contract of the
Inspectorate General of Ministry of Finance in Joglo
Housing Complex

Engagement that occurs between the Inspectorate General of Ministry of Finance with CV. Madju Prima Jaya as the provider of services performed by using the method of direct election because the contract value is being estimated between IDR 50,000,000 to IDR 100,000,000. The agreement of the engagement between the two conducted in the form of a lumpsum contract from basic theory is less appropriate for use because of construction work for the implementation of a lumpsum contract type is difficult because to get the volume that would have to go through a rigorous process of measurement.

Keywords:
The contract, lumpsum, Procurement by Government and Direct Elections

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	vi
ABSTRAK.....	vii
ABSTRACT.....	viii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR LAMPIRAN.....	xi

BAB 1 PENDAHULUAN

1. 1 Latar Belakang	1
1. 2 Pokok Permasalahan.....	4
1. 3 Tujuan Penelitian.....	4
1. 4 Manfaat Penelitian.....	5
1. 5 Metode Penelitian.....	5
1. 6 Definisi Operasional.....	8
1. 7 Sistematika Penulisan.....	9

BAB 2 TINJAUAN UMUM PERIKATAN JASA KONSTRUKSI

2. 1 Gambaran Umum Jasa Konstruksi	
2.1.1 Jenis Usaha Konstruksi.....	11
2.1.2 Bentuk Usaha Jasa Konstruksi.....	14
2.1.3 Bidang Usaha Konstruksi.....	15
2.1.4 Klasifikasi Usaha Jasa Konstruksi.....	17
2.1.5 Kualifikasi Usaha Jasa Konstruksi.....	17
2. 2 Tinjauan Umum Kontrak.....	18
2. 3 Makna dan Fungsi Kontrak.....	33
2. 4 Perjanjian Pemborongan Secara Umum	35
2. 5 Kontrak Kerja Konstruksi.....	40

BAB 3 ASPEK HUKUM KONTRAK KONTRUKSI OLEH PEMERINTAH BERDASARKAN KEPUTUSAN PRESIDEN NOMOR 80 TAHUN 2003 BESERTA PERUBAHAN-PERUBAHANNYA

3. 1 Sekilas Mengenai Hukum Kontrak oleh Pemerintah	
3.1.1 Pengertian Pemerintah.....	44
3.1.2 Negara Sebagai Subjek Hukum.....	46
3.1.3 Prinsip Hukum Pengadaan oleh Pemerintah.....	49
3. 2 Karakteristik Pengadaan oleh Pemerintah	

3.2.1	Isi Kontrak Pemerintah.....	56
3.2.2	Ruang Lingkup dan Jenis Kontrak Pemerintah.....	77
3. 3	Imunitas Negara dalam Kontrak Pemerintah.....	79
3. 4	Sertifikasi Pengadaan Barang dan Jasa Pemerintah.....	81

**BAB 4 ANALISA KONTRAK RENOVASI RUMAH DINAS
INSPEKTORAT JENDERAL KOMPLEKS JOGLO**

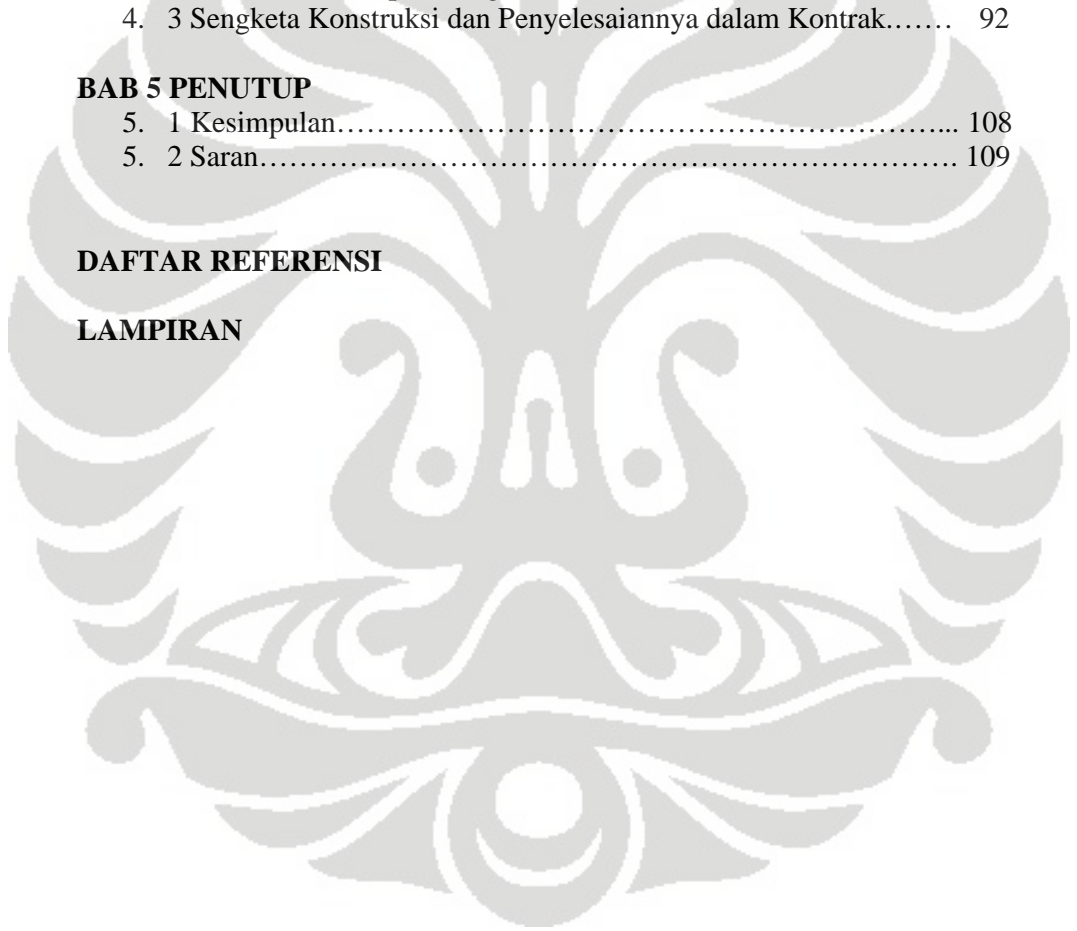
4. 1	Terjadinya Perikatan antara Inspektorat Jenderal Kementerian Keuangan Dengan CV. Madju Prima Jaya dalam Rangka Pengadaan Renovasi Rumah Dinas Inspektorat Jenderal di Kompleks Joglo.....	83
4. 2	Pembayaran Nilai Kontrak Renovasi Rumah Dinas Inspektorat Jenderal di Kompleks Joglo.....	89
4. 3	Sengketa Konstruksi dan Penyelesaiannya dalam Kontrak.....	92

BAB 5 PENUTUP

5. 1	Kesimpulan.....	108
5. 2	Saran.....	109

DAFTAR REFERENSI

LAMPIRAN



DAFTAR LAMPIRAN

1. Kontrak Pengadaan Barang/Jasa (KPBJ) Nomor: PRJ-03A/IJ.15/2009 tentang Renovasi Rumah Dinas Inspektorat Jenderal di Kompleks Joglo



BAB 1

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Awal tahun 2010, media massa mempublikasikan tentang anggaran pembangunan dan renovasi rumah Negara dan rumah jabatan yang ditempati oleh para pegawai negeri sipil, militer, bahkan anggota DPR. Renovasi rumah Negara dilakukan karena banyak kondisi rumah Negara yang sebenarnya sudah tidak layak huni. Terlebih lagi, para anggota legislatif atau pun pegawai negeri banyak yang bukan masyarakat asli di daerah tempatnya bertugas sehingga memerlukan biaya untuk menyewa tempat tinggal yang disadari semakin lama semakin boros dan tidak efektif. Anggaran yang dicanangkan untuk memperbaiki kondisi rumah Negara tersebut pun bukan jumlah yang kecil, misalnya saja untuk rumah dinas para anggota dewan legislatif yang berada di daerah Kalibata, Jakarta Selatan.

Dalam Daftar Isian Perencanaan Anggaran (DIPA) Sekretariat Jenderal Dewan Perwakilan Rakyat (Setjen DPR) tahun 2008 dialokasikan anggaran Rp50,92 miliar dan tahun 2009 dialokasikan lagi Rp104,1 miliar, serta pada tahun 2010 dialokasikan Rp89,97 miliar untuk renovasi 495 rumah yang telah ada dan pembangunan 10 rumah baru anggota DPR. Padahal rencana pembangunan rumah tersebut sudah dilakukan sejak 2008 dengan target penyelesaian selama dua tahun anggaran, yakni harusnya bisa diselesaikan pada 2010.¹

Sekretariat Negara sendiri mencanangkan akan melakukan perbaikan terhadap sejumlah rumah Negara yang kondisinya sudah buruk. Bahkan, untuk tahun 2011 mendatang, Sekretariat Negara telah menganggarkan sejumlah dana untuk memperbaiki beberapa rumah jabatan untuk para menteri. Usulan tersebut telah disampaikan oleh Menteri Sekretaris Negara dalam Rapat Dengar Pendapat (RDP) dengan Komisi II DPR pada Rabu tanggal 2 Juni 2010.²

Dalam melakukan perbaikan-perbaikan tersebut, Negara bisa melakukan perbaikan secara swakelola. Namun mengingat banyaknya rumah yang akan

¹“DPR Ajukan Biaya Renovasi Rumah”, <http://antikorupsi.org/indo/content/view/5094/6> diakses tanggal 28 Juli 2010

² Kurnia Ilahi, <http://www.jurnalparlemen.com/news/nasional/komisi-ii-minta-rincian-biaya-renovasi-rumah-menteri.html>, diakses tanggal 28 Juli 2010

diperbaiki serta batasan periode penggunaan DIPA, Negara tidak dapat melakukannya sendiri. Diperlukan pihak ketiga yang berkompeten dalam bidang pembangunan untuk membantu pelaksanaan pembangunan ini, yaitu perusahaan jasa konstruksi. Hal ini berarti bahwa Negara akan melakukan suatu kontrak dengan perusahaan jasa konstruksi tersebut dan Negara akan menjadi subjek hukum untuk dapat melakukan perikatan dengan subjek hukum lainnya.

Subjek hukum adalah orang atau badan yang dapat memiliki hak dan kewajiban dalam lalu lintas hukum yang terdiri atas pribadi kodrati dan pribadi bentukan hukum. Dewasa, cakap, tidak di bawah pengampuan adalah persyaratan yang harus dimiliki agar individu tersebut dapat dianggap sebagai pribadi kodrati. Namun, terdapat pengecualian dalam hal ini, misalnya apabila kepentingan menghendaki, anak sejak dalam kandungan seorang wanita pun telah dapat disebut sebagai subjek hukum. Hal ini disebutkan dalam Pasal 2 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerduta), “anak yang ada dalam kandungan seorang perempuan dianggap sebagai telah dilahirkan bilamana kepentingan si anak menghendakinya”. Berbeda dengan pribadi kodrati, pribadi bentukan hukum bukanlah individu melainkan suatu badan yang baru memiliki hak dan kewajiban serta dapat melakukan kegiatan dalam lalu lintas hukum setelah Negara memberinya kewenangan akan hal tersebut.

Pribadi bentukan hukum terdiri dari pribadi bentukan hukum publik dan pribadi bentukan hukum privat. Yang dimaksud dengan pribadi bentukan hukum publik adalah pribadi bentukan hukum yang didirikan oleh pemerintah misalnya lembaga-lembaga Negara. Sedangkan pribadi bentukan hukum privat adalah pribadi bentukan hukum yang dibentuk oleh privat misalnya perseroan.

Sama halnya dengan pribadi bentukan hukum privat, pribadi bentukan hukum publik juga memerlukan seseorang untuk merepresentasikan dirinya dalam melakukan kegiatan hukum. Apabila Perseroan Terbatas dalam Pribadi bentukan hukum privat diwakili oleh direksi untuk bertindak di muka hukum, Pribadi bentukan hukum publik diwakili oleh seorang Pejabat Pembuat Komitmen yang ditetapkan dengan ketetapan pimpinan Lembaga yang bersangkutan.

Pribadi bentukan hukum publik dapat melakukan perikatan dengan pribadi bentukan hukum publik lain maupun pribadi bentukan hukum privat. Contoh

perikatan antar pribadi bentukan hukum publik misalnya nota kesepahaman atau yang lebih dikenal dengan *Memorandum of Understanding* (selanjutnya disebut “MoU”) antara BPK dengan PPATK, MoU antara BPK dengan Kejaksaan Agung tentang pertukaran informasi. Negara juga dapat melakukan perikatan dengan subjek hukum privat. Contoh pengadaan barang dan jasa yang dilakukan pemerintah antara lain pengadaan komputer, pengadaan kendaraan dinas operasional pemerintah, pengadaan jasa perbaikan rumah Negara.

Berbeda halnya dengan pribadi kodrati dan pribadi bentukan hukum privat lainnya, Negara dalam melakukan perikatan seperti pengadaan barang dan jasa ini terikat dan harus mengacu pada ketentuan yang telah ditetapkan tentang pengadaan barang dan jasa pemerintah. Tujuannya adalah untuk mendapatkan harga yang dapat dipertanggungjawabkan, jumlah dan mutu sesuai serta tepat waktu dengan menggunakan prinsip efisien³, efektif⁴, terbuka dan bersaing⁵, transparan⁶, tidak diskriminatif,⁷ dan akuntabel.⁸ Tujuan ini tertuang dalam pasal 1 ayat (2) Keputusan Presiden Nomor 80 Tahun 2003 tentang Pedoman

³ Efisien, berarti pengadaan barang/jasa harus diusahakan dengan menggunakan dana dan daya yang terbatas untuk mencapai sasaran yang ditetapkan dalam waktu sesingkat-singkatnya dan dapat dipertanggungjawabkan, Keputusan Presiden Nomor 80 Tahun 2003 tentang Pedoman Pengadaan Barang dan Jasa Pemerintah Pasal 3 huruf a;

⁴ Efektif, berarti pengadaan barang/jasa harus sesuai dengan kebutuhan yang telah ditetapkan dan dapat memberikan manfaat yang sebesar-besarnya sesuai dengan sasaran yang ditetapkan, Keputusan Presiden Nomor 80 Tahun 2003 tentang Pedoman Pengadaan Barang dan Jasa Pemerintah Pasal 3 huruf b.

⁵ Terbuka dan bersaing, berarti pengadaan barang/jasa harus terbuka bagi penyedia barang/jasa yang memenuhi persyaratan dan dilakukan melalui persaingan yang sehat di antara penyedia barang/jasa yang setara dan memenuhi syarat/kriteria tertentu berdasarkan ketentuan dan prosedur yang jelas dan transparan, Keputusan Presiden Nomor 80 Tahun 2003 tentang Pedoman Pengadaan Barang dan Jasa Pemerintah Pasal 3 huruf c.

⁶ Transparan, berarti semua ketentuan dan informasi mengenai pengadaan barang/jasa, termasuk syarat teknis administrasi pengadaan, tata cara evaluasi, hasil evaluasi, penetapan calon penyedia barang/jasa, sifatnya terbuka bagi peserta penyedia barang/jasa yang berminat serta bagi masyarakat luas pada umumnya, Keputusan Presiden Nomor 80 Tahun 2003 tentang Pedoman Pengadaan Barang dan Jasa Pemerintah Pasal 3 huruf d.

⁷ Adil/tidak diskriminatif, berarti memberikan perlakuan yang sama bagi semua calon penyedia barang/jasa dan tidak mengarah untuk memberi keuntungan kepada pihak tertentu, dengan cara dan atau alasan apapun, Keputusan Presiden Nomor 80 Tahun 2003 tentang Pedoman Pengadaan Barang dan Jasa Pemerintah Pasal 3 huruf e.

⁸ akuntabel, berarti harus mencapai sasaran baik fisik, keuangan maupun manfaat bagi kelancaran pelaksanaan tugas umum pemerintahan dan pelayanan masyarakat sesuai dengan prinsip-prinsip serta ketentuan yang berlaku dalam pengadaan barang/jasa. Keputusan Presiden Nomor 80 Tahun 2003 tentang Pedoman Pengadaan Barang dan Jasa Pemerintah Pasal 3 huruf f.

Pelaksanaan Pengadaan Barang dan Jasa Pemerintah.

Mekanisme pengadaan ini dimulai dari pemilihan metode pengadaan hingga ditandatanganinya kontrak. Ada beberapa metode pengadaan yang terdapat dalam Keppres 80 Tahun 2003 tersebut. Untuk pengadaan jasa pemborongan, pengadaan barang serta jasa lainnya terdapat 4 (empat) metode pengadaan yaitu pelelangan umum, pelelangan terbatas, pemilihan langsung. Sedangkan untuk pengadaan jasa konsultasi terdapat pula 4 (empat) metode, seleksi umum, seleksi terbatas, seleksi langsung serta penunjukkan langsung.

Ketika proses pengadaan barang/jasa tersebut telah selesai dilaksanakan, maka perjanjian pelaksanaan pekerjaan atau penyediaan barang dituangkan dalam suatu kontrak antara Negara dalam hal ini diwakili oleh Pejabat Pembuat Komitmen dengan penyedia barang/jasa.

1.2. Pokok Permasalahan

Pokok permasalahan dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana langkah-langkah perikatan dalam kontrak renovasi rumah dinas antara Inspektorat Jenderal Kementerian Keuangan dengan CV Maju Prima Jaya?
2. Apakah telah diatur mengenai pembayaran dalam kontrak renovasi rumah dinas antara Inspektorat Jenderal Kementerian Keuangan dengan CV Maju Prima Jaya?
3. Bagaimana pengaturan mengenai penyelesaian sengketa atau perselisihan apabila kemudian timbul sengketa atau perselisihan dalam kontrak renovasi rumah dinas antara Inspektorat Jenderal Kementerian Keuangan dengan CV Maju Prima Jaya?

1.3. Tujuan Penelitian

Penelitian secara umum bertujuan untuk mengkaji secara mendalam mengenai aspek hukum dalam kontrak konstruksi antara Inspektorat Jenderal Kementerian Keuangan dengan penyedia jasa konstruksi. Selain tujuan umum tersebut, dilakukan penelitian ini dikhususkan untuk:

1. Memberikan pemahaman mengenai langkah-langkah perikatan dalam kontrak antara Inspektorat Jenderal Kementerian Keuangan dengan CV Maju Prima Jaya dalam pengadaan jasa konstruksi sesuai dengan peraturan peundang-undangan yang terkait.
2. Menganalisa hak dan kewajiban para pihak dalam pengadaan jasa dalam kontrak renovasi rumah dinas antara Inspektorat Jenderal Kementerian Keuangan dengan CV Maju Prima Jaya

1.4. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan menjadi bahan sumbangan pemikiran bagi perkembangan pengetahuan dan keilmuan mengenai hukum. Serta memperkaya pengetahuan penulis dan pembaca di bidang hukum khususnya di bidang hukum kontrak konstruksi. Selain itu, penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi mahasiswa, dosen, serta masyarakat umum untuk dapat mengetahui aspek hukum kontrak konstruksi yang dilakukan pemerintah dengan penyedia jasa konstruksi.

1.5. Metode Penelitian

Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode⁹, sistematika¹⁰, dan pemikiran yang konsisten¹¹, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu, dengan jalan menganalisisnya.¹² Tahap awal yang dilakukan penulis dalam melakukan penelitian hukum adalah mencari tema penelitian yang didapatkan dari masalah-masalah hukum yang terjadi.

Dalam penelitian ini, penulis mengangkat tema hukum kontrak konstruksi yang dilakukan oleh Negara dalam melakukan perbaikan terhadap rumah-rumah Negara. Berdasarkan tema yang telah dipilih, penulis berusaha mencari masalah-

⁹ Metodologis adalah suatu penelitian dilakukan dengan mengikuti metode atau tatacara tertentu. Lihat Sri Mamudji, *et. al.*, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum* (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hlm. 2.

¹⁰ Sistematis adalah adanya langkah-langkah atau tahapan yang diikuti dalam melakukan penelitian. Lihat *ibid.*

¹¹ Konsisten berarti penelitian dilakukan secara taat asas. Lihat *ibid.*

¹² Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta: UI-Press, 2007), hlm. 43.

masalah hukum berkaitan dengan tema tersebut. Dalam mencari masalah-masalah hukum berkaitan dengan hukum kontrak konstruksi, penulis mencari informasi dari berbagai media massa baik cetak maupun elektronik.

Berdasarkan permasalahan tersebut, dalam penelitian ini penulis berusaha memberikan gambaran serta analisis terhadap aspek hukum kontrak konstruksi yang dilakukan oleh negara sebagai salah satu pihaknya. Untuk memberikan arah yang tepat dan konsisten, maka penulis merasa perlu untuk membatasi ruang lingkup obyek yang diteliti, sehingga penulis dapat fokus pada obyek penelitian tersebut.

Penulis memilih metode penelitian normatif sebagai metode yang dipergunakan dalam melakukan penelitian.¹³ Berdasarkan metode penelitian normatif yang dipilih penulis, ini sangat mempengaruhi tipe penelitian yang dilakukan, jenis data yang diperlukan, serta alat pengumpul data yang dipergunakan. Dari sudut sifatnya, penelitian ini bersifat deskriptif.¹⁴

Sebagai salah satu metode untuk mendalami tema ini lebih lanjut maka penulis mengangkat kontrak perjanjian renovasi rumah dinas Joglo yang dilakukan oleh Inspektorat Jenderal Kementerian Keuangan pada tahun 2009 sebagai bahan analisis kasus. Berdasarkan kasus tersebut, penulis mencari, menemukan, dan mengumpulkan fakta-fakta yang berhubungan dengan renovasi rumah negara tersebut. Pengolahan dan analisis data dilakukan dengan pendekatan kualitatif.¹⁵ Data yang didapat oleh penulis disajikan dalam bentuk deskripsi analitis. Dari fakta-fakta tersebut, penulis memaparkan dan menjelaskannya dengan mengkaitkan fakta-fakta yang ditemukan dengan konsep hukum konstruksi di Indonesia serta peraturan perundang-undangan di bidang pengadaan jasa konstruksi oleh pemerintah.

¹³ Metode penelitian hukum normatif atau penelitian hukum doktrinal adalah penelitian-penelitian atas hukum yang dikonsepsikan dan dikembangkan atas dasar doktrin yang dianut dan dikembangkan dalam kajian-kajian hukum. Lihat M. Syamsudin, *Operasionalisasi Penelitian Hukum* (Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, 2007), hlm. 25

¹⁴ Penelitian deskriptif adalah penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan atau menjelaskan lebih dalam suatu gejala. Lihat Mamudji, *op. cit.*, hlm. 4.

¹⁵ Pendekatan kualitatif lebih menekankan analisisnya pada proses penyimpulan deduktif dan induktif serta pada dinamika hubungan antarfenomena yang diamati, dengan menggunakan logika ilmiah. Lihat Syamsudin, *op. cit.*, hlm. 133.

Dalam penelitian hukum normatif yang dilakukan oleh penulis, jenis data¹⁶ yang paling utama digunakan oleh penulis adalah data sekunder yaitu berbagai bahan pustaka. Bahan pustaka dilihat dari kategori disiplin ilmu hukum terbagi menjadi tiga bahan hukum, yaitu:

1. Bahan hukum primer

Bahan hukum primer yang digunakan oleh penulis terdiri dari beberapa peraturan perundang-undangan yang terkait.

2. Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder yang digunakan oleh penulis terdiri dari buku-buku hukum, jurnal-jurnal hukum, skripsi, dan lain-lain.

3. Bahan hukum tertier¹⁷

Bahan hukum tertier yang digunakan oleh penulis berupa kamus, seperti Black's Law Dictionary dan bahan-bahan diluar bidang hukum, seperti buku-buku ekonomi dan buku-buku pengadaan barang dan jasa pemerintah.

Selain data sekunder, penulis juga menggunakan data primer yaitu melakukan wawancara dalam melakukan penelitian. Namun, data primer yang digunakan penulis bukan merupakan data paling utama dalam melakukan penelitian. Data primer yang digunakan hanya sebagai pelengkap data sekunder. Oleh karena itu, berdasarkan jenis data yang dipergunakan, maka alat pengumpulan data yang dipergunakan dalam penelitian ini berupa studi dokumen dan wawancara.

Dalam melakukan penelitian ini, salah satu kesulitan yang dihadapi penulis dalam mengumpulkan data adalah data yang berasal dari media elektronik

¹⁶ Data penelitian adalah informasi atau keterangan yang benar dan nyata yang didapatkan dari hasil pengumpulan data seperti studi dokumen atau pustaka, penyebaran angket atau skala, observasi, wawancara, tes, dan sebagainya. Informasi atau keterangan tersebut akan dijadikan dasar dalam menjawab secara objektif masalah atau pertanyaan penelitian setelah melalui proses pengolahan dan analisis data. Jawaban atas masalah atau pertanyaan penelitian itu menjadi dasar pula dalam pengambilan kesimpulan-kesimpulan penelitian dan atau generalisasi-generalisasi. Data penelitian sangat berpengaruh dan menentukan kebenaran temuan dalam penelitian. Lihat Syamsudin, *op. cit.*, hal. 98.

¹⁷ Bahan hukum tertier mencakup bahan-bahan yang memberikan petunjuk terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder serta bahan-bahan primer, sekunder, dan tertier di luar bidang hukum. Lihat Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat* (Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, 2007), hlm. 33.

yang seringkali tidak akurat dan menyesatkan. Namun, dalam mengatasi kesulitan tersebut, penulis melakukan wawancara dengan pihak-pihak terkait untuk memperoleh data yang lebih akurat.

1.6. Definisi Operasional

Agar penelitian ini lebih mudah dipahami, berikut ini dijelaskan beberapa istilah yang dipergunakan, sebagai berikut:

1. Rumah Negara adalah bangunan yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga serta menunjang pelaksanaan tugas Pejabat dan/atau Pegawai Negeri.¹⁸
2. Pejabat Pembuat Komitmen adalah pejabat yang diangkat oleh Pengguna Anggaran/Kuasa Pengguna Anggaran/Dewan Gubernur Bank Indonesia/Pemimpin Badan Hukum Milik Negara (BHMN)/Direksi Badan Usaha Milik Negara (BUMN)/Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) sebagai pemilik pekerjaan yang bertanggung jawab atas pelaksanaan pengadaan barang/jasa.¹⁹
3. Jasa Pemborongan adalah layanan pekerjaan pelaksanaan konstruksi atau wujud fisik lainnya yang perencanaan teknis dan spesifikasinya ditetapkan Pejabat Pembuat Komitmen sesuai dengan penugasan Kuasa Pengguna Anggaran dan proses serta pelaksanaannya diawasi oleh Pejabat Pembuat Komitmen.²⁰
4. Jasa Konsultansi adalah layanan jasa keahlian profesional dalam berbagai bidang yang meliputi jasa perencanaan konstruksi, jasa pengawasan konstruksi, dan jasa pelayanan profesi lainnya, dalam rangka mencapai sasaran tertentu yang keluarannya berbentuk piranti lunak yang disusun secara sistematis berdasarkan kerangka acuan kerja yang ditetapkan Pejabat Pembuat

¹⁸ Indonesia, Peraturan Pemerintah tentang Rumah Negara, PP No. 40 Tahun 1994, ps. 1 angka 1.

¹⁹ Indonesia, Peraturan Presiden Nomor 8 Tahun 2006 tentang Perubahan Keempat atas Keputusan Presiden Nomor 80 Tahun 2003 tentang Pengadaan Barang dan Jasa Pemerintah ps 1 huruf a

²⁰ Ibid, ps. 1 angka 12

Komitmen sesuai penugasan Kuasa Pengguna Anggaran.²¹

5. Dokumen pengadaan adalah dokumen yang disiapkan oleh panitia/pejabat pengadaan/Unit Layanan Pengadaan (*Procurement Unit*) sebagai pedoman dalam proses pembuatan dan penyampaian penawaran oleh calon penyedia barang/jasa serta pedoman evaluasi penawaran oleh panitia/pejabat pengadaan atau Unit Layanan Pengadaan (*Procurement Unit*).²²
6. Kontrak adalah perikatan antara Pejabat Pembuat Komitmen dengan penyedia barang/jasa dalam pelaksanaan pengadaan barang/jasa.²³

1.7. Sistematika Penulisan

Penulisan ini akan disajikan dalam bentuk pembagian atas 5 (lima) bab, yang masing-masing bab terbagi menjadi sub-sub bab dengan susunan sebagai berikut:

BAB 1 PENDAHULUAN

Pada bab ini penulis akan mengemukakan latar belakang masalah, pokok permasalahan, tujuan penelitian yang terdiri dari tujuan umum dan tujuan khusus, metode penelitian, sistematika penelitian.

BAB 2 TINJAUAN UMUM PERIKATAN JASA KONSTRUKSI

Bab ini akan memberikan gambaran umum mengenai definisi yang terkait dengan judul skripsi, seperti pengertian umum kontrak, bentuk dan jenis usaha jasa konstruksi, serta pembahasan mengenai hal-hal yang terkait dengan kontrak kerja konstruksi.

BAB 3 ASPEK HUKUM KONTRAK KONSTRUKSI OLEH PEMERINTAH BERDASARKAN KEPUTUSAN PRESIDEN NOMOR 80 TAHUN 2003 BESERTA PERUBAHAN-PERUBAHANNYA

Pada bab ini penulis akan memuat pengaturan kontrak

²¹ Ibid, Ps 1 angka 13

²² Ibid, Ps 1 angka 16

²³ Ibid, Ps 1 angka 17

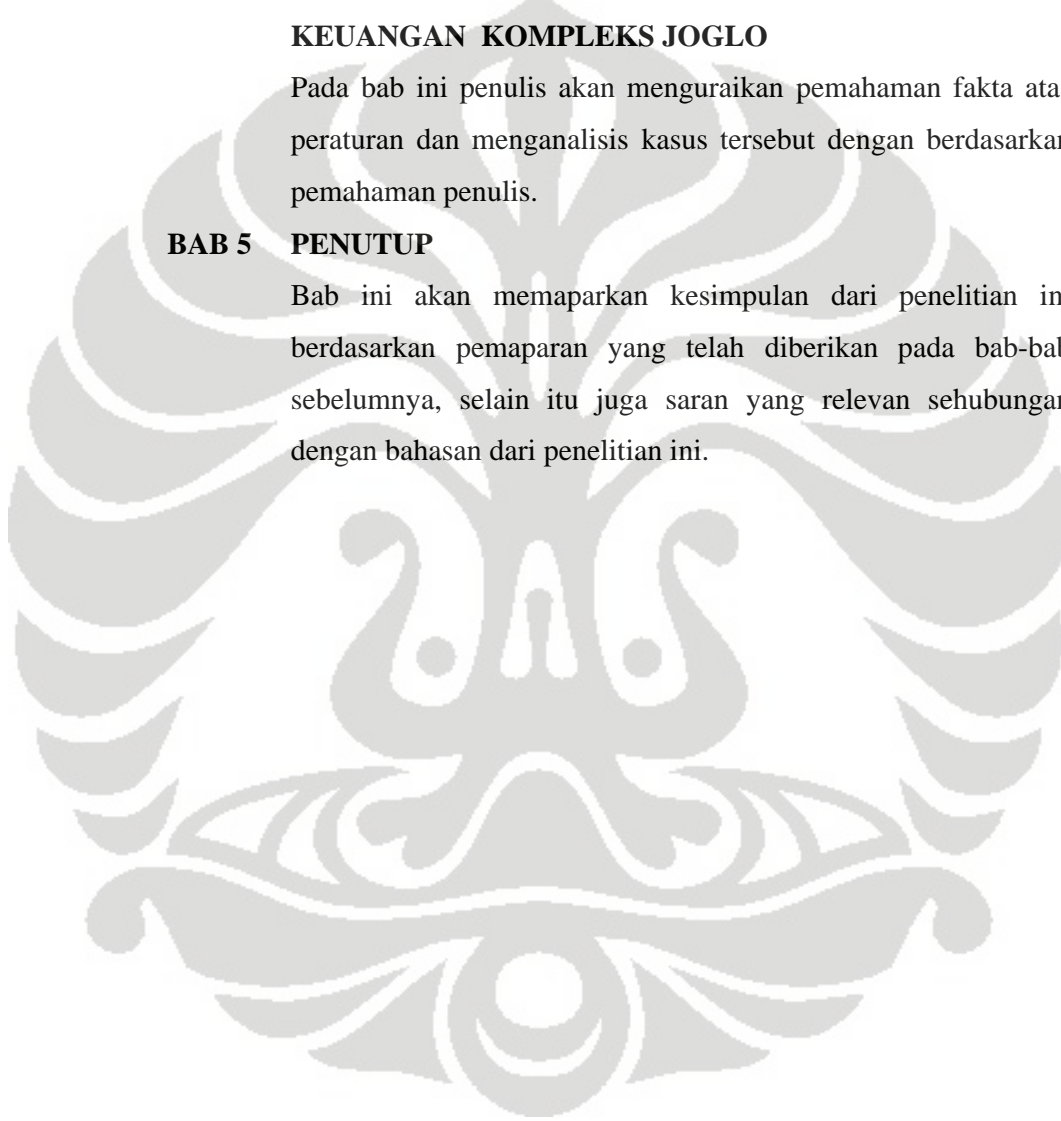
konstruksi yang dilakukan oleh lembaga Negara sebagai pribadi bentukan hukum dengan penyedia jasa konstruksi berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku tentang pengadaan barang dan jasa pemerintah.

BAB 4 ANALISA TERHADAP KONTRAK RENOVASI RUMAH DINAS INSPEKTORAT JENDERAL KEMENTERIAN KEUANGAN KOMPLEKS JOGLO

Pada bab ini penulis akan menguraikan pemahaman fakta atas peraturan dan menganalisis kasus tersebut dengan berdasarkan pemahaman penulis.

BAB 5 PENUTUP

Bab ini akan memaparkan kesimpulan dari penelitian ini berdasarkan pemaparan yang telah diberikan pada bab-bab sebelumnya, selain itu juga saran yang relevan sehubungan dengan bahasan dari penelitian ini.



BAB 2

TINJAUAN UMUM PERIKATAN JASA KONSTRUKSI

2.1 Gambaran Umum Jasa Konstruksi

Industri jasa konstruksi atau usaha konstruksi adalah suatu kegiatan usaha yang berhubungan dengan pelaksanaan proyek konstruksi. Proyek konstruksi itu sendiri adalah proyek yang berkaitan dengan upaya pembangunan suatu bangunan atau fasilitas infrastruktur, yang umumnya meliputi pekerjaan pokok yang termasuk dalam bidang teknik sipil dan arsitektur, meskipun tidak jarang melibatkan ilmu disiplin lain. Bangunan tersebut meliputi aspek kepentingan masyarakat yang sangat luas, berupa pembangunan perumahan, gedung bertingkat, pabrik, dan bangunan industri, jembatan, dan lain sebagainya.²⁴

Industri konstruksi dalam garis besarnya dapat dikelompokkan dalam empat golongan besar, yaitu:²⁵

1. Bangunan pemukiman dan perumahan;
2. Bangunan gedung bertingkat;
3. Bangunan rekayasa berat (bendungan PLTA, pelabuhan laut dan udara);
4. Bangunan Industri.

2.1.1 Jenis Usaha Konstruksi

Jenis usaha konstruksi Berdasarkan Pasal 4 UU No.18 tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi, terdiri dari:²⁶

- a. Usaha perencanaan konstruksi.

Usaha perencanaan konstruksi dilaksanakan oleh Perencana konstruksi, yaitu penyedia jasa orang perseorangan atau badan usaha yang dinyatakan ahli yang profesional di bidang perencanaan jasa konstruksi yang mampu mewujudkan pekerjaan dalam bentuk dokumen perencanaan bangunan atau

²⁴ I. Dipohusodo, *Manajemen Proyek dan Konstruksi*, (Yogyakarta: Kanisius, 1996), jilid I, hlm.5.

²⁵ Barrie D.S, dkk (1995), dalam Tesis “*Identifikasi Indikator Potensial Perselisihan Konstruksi*” oleh Syamsul Adnan Alwie, (Depok: Manajemen Proyek Fakultas Teknik Sipil Universitas Indonesia, 2004), hlm.4.

²⁶ Indonesia (1). *Undang-undang Tentang Jasa Konstruksi*. UU No.18 tahun 1999 LN No.54 tahun 1999. ps.4.

bentuk fisik lain.²⁷

Usaha ini memberikan layanan jasa perencanaan dalam pekerjaan konstruksi yang meliputi rangkaian kegiatan atau bagian-bagian dari kegiatan mulai dari studi pengembangan sampai dengan penyusunan dokumen kontrak kerja konstruksi. Lingkup layanan jasa perencanaan pekerjaan konstruksi ini dapat terdiri dari :

- Survei;
- Perencanaan umum, studi makro, dan studi mikro;
- Studi kelayakan proyek, industri, dan produksi;
- Perencanaan teknik, operasi, dan pemeliharaan;
- Penelitian.

Usaha orang perseorangan dan atau badan usaha jasa konsultasi perencanaan dan atau jasa konsultasi pengawasan konstruksi hanya dapat melakukan layanan jasa perencanaan dan layanan jasa pengawasan pekerjaan konstruksi sesuai dengan klasifikasi dan kualifikasi yang ditetapkan oleh lembaga.

b. Usaha pelaksanaan konstruksi.

Usaha jasa pelaksanaan pekerjaan konstruksi memberikan layanan jasa pelaksanaan yang meliputi bidang pekerjaan arsitektural, sipil, mekanikal, elektrikal, dan atau tata lingkungan.²⁸ Usaha pelaksanaan konstruksi dilaksanakan oleh pelaksana konstruksi, yaitu penyedia jasa orang perseorangan atau badan usaha yang dinyatakan ahli yang profesional di bidang pelaksanaan jasa konstruksi yang mampu menyelenggarakan kegiatannya untuk mewujudkan suatu hasil perencanaan menjadi bentuk bangunan atau bentuk fisik lain.²⁹

Usaha ini memberikan layanan jasa perencanaan dalam pekerjaan konstruksi yang meliputi rangkaian kegiatan atau bagian-bagian dari kegiatan mulai dari penyiapan lapangan sampai dengan penyerahan akhir hasil

²⁷ *Ibid.*, ps.1 angka 9.

²⁸ Indonesia (2), *Peraturan Pemerintah tentang Usaha dan Peran Masyarakat Jasa Konstruksi*, PP No.28 tahun 2000, LN No.63 tahun 2000, TLN No.3955, ps.4(3).

²⁹ *Indonesia (1)*, *loc. cit.*, ps.1 angka 10.

pekerjaan konstruksi.

Usaha orang perseorangan selaku pelaksana konstruksi hanya dapat melaksanakan pekerjaan konstruksi sesuai dengan klasifikasi dan kualifikasi yang ditetapkan oleh Lembaga untuk pekerjaan yang berisiko kecil, berteknologi sederhana, dan berbiaya kecil.

Badan usaha jasa pelaksana konstruksi yang berbentuk bukan badan hukum hanya dapat mengerjakan pekerjaan konstruksi sesuai dengan klasifikasi dan kualifikasi yang ditetapkan oleh Lembaga untuk pekerjaan yang berisiko kecil sampai sedang, berteknologi sederhana sampai madya, serta berbiaya kecil sampai sedang.

Badan usaha jasa pelaksana konstruksi yang berbentuk badan hukum dapat mengerjakan pekerjaan konstruksi sesuai dengan klasifikasi dan kualifikasi yang ditetapkan oleh Lembaga.

Sedangkan untuk pekerjaan konstruksi yang berisiko tinggi dan atau yang berteknologi tinggi dan atau yang berbiaya besar hanya dapat dilakukan oleh badan usaha yang berbentuk Perseroan Terbatas (PT) atau badan usaha asing yang dipersamakan.³⁰

c. Usaha pengawasan konstruksi.

Usaha pengawasan konstruksi memberikan layanan jasa konsultasi pengawasan yang meliputi bidang pekerjaan arsitektural, sipil, mekanikal, elektrik, dan tata lingkungan.³¹ Usaha pengawasan konstruksi dilaksanakan oleh Pengawas konstruksi, yaitu penyedia jasa orang perseorangan atau badan usaha yang dinyatakan ahli yang profesional di bidang pengawasan jasa konstruksi yang mampu melaksanakan pekerjaan pengawasan sejak awal pelaksanaan pekerjaan konstruksi sampai selesai diserahkan.³²

Usaha ini memberikan layanan jasa pengawasan baik keseluruhan maupun sebagian pekerjaan pelaksanaan konstruksi mulai dari penyiapan lapangan sampai dengan penyerahan akhir hasil konstruksi. Lingkup layanan jasa pengawasan pekerjaan konstruksi dapat terdiri dari:

³⁰ Indonesia (2), *loc. cit.*, ps. 9

³¹ *Ibid.*, pasal 4(4).

³² Indonesia (1), *loc. cit.*, ps.1.11.

- Pengawasan pelaksanaan pekerjaan konstruksi;
- Pengawasan keyakinan mutu dan ketetapan waktu dalam proses pekerjaan dan hasil pekerjaan konstruksi.

Lingkup layanan jasa perencanaan, pelaksanaan, dan pengawasan secara terintegrasi dapat terdiri dari jasa:³³

- a. Rancang bangun;
- b. Perencanaan, pengadaan, dan pelaksanaan terima jadi;
- c. Penyelenggaraan pekerjaan terima jadi.

Pengembangan layanan jasa perencanaan dan atau pengawasan lainnya dapat mencakup antara lain jasa :

- a. Manajemen proyek;
- b. Manajemen konstruksi;
- c. Penilaian kualitas, kuantitas, dan biaya pekerjaan.

2.1.2 Bentuk Usaha Jasa Konstruksi

Usaha jasa konstruksi dapat berbentuk orang perseorangan atau badan usaha. Bentuk usaha yang dilakukan oleh orang perseorangan sebagaimana dimaksud yaitu selaku pelaksana konstruksi hanya dapat melaksanakan pekerjaan konstruksi yang berisiko kecil, yang berteknologi sederhana, dan yang berbiaya kecil. Selain itu, bentuk usaha yang dilakukan oleh orang perseorangan sebagaimana dimaksud yaitu selaku perencana konstruksi atau pengawas konstruksi hanya dapat melaksanakan pekerjaan yang sesuai dengan bidang keahliannya. Sedangkan pekerjaan konstruksi yang berisiko besar dan/atau yang berteknologi tinggi dan/atau yang berbiaya besar hanya dapat dilakukan oleh badan usaha yang berbentuk perseroan terbatas atau badan usaha asing yang dipersamakan.³⁴

Kriteria risiko pada pekerjaan konstruksi sebagaimana dimaksud terdiri dari:³⁵

- a. Kriteria risiko kecil mencakup pekerjaan konstruksi yang pelaksanaannya

³³ Indonesia (2), *loc. cit*, pasal 5(3)

³⁴ *Ibid*, pasal 5(1)

³⁵ *Ibid*, pasal 10(1)

tidak membahayakan keselamatan umum dan harta benda;

- b. Kriteria risiko sedang mencakup pekerjaan konstruksi yang pelaksanaannya dapat berisiko membahayakan keselamatan umum, harta benda, dan jiwa manusia;
- c. Kriteria risiko tinggi mencakup pekerjaan konstruksi yang pelaksanaannya berisiko sangat membahayakan keselamatan umum, harta benda, jiwa manusia, dan lingkungan.

Kriteria penggunaan teknologi pada pekerjaan konstruksi sebagaimana dimaksud terdiri dari :³⁶

- a. Kriteria teknologi sederhana mencakup pekerjaan konstruksi yang menggunakan alat kerja sederhana dan tidak memerlukan tenaga ahli;
- b. Kriteria teknologi madya mencakup pekerjaan konstruksi yang menggunakan sedikit peralatan berat dan memerlukan sedikit tenaga ahli;
- c. Kriteria teknologi tinggi mencakup pekerjaan konstruksi yang menggunakan banyak peralatan berat dan banyak memerlukan tenaga ahli dan tenaga terampil

Bentuk usaha jasa konstruksi yang berbentuk badan meliputi badan usaha dan bukan badan usaha baik Indonesia maupun asing, dimana badan usaha dapat berbentuk badan hukum antara lain perseroan terbatas, koperasi, atau bukan badan hukum antara lain CV dan Firma. Sedangkan badan yang bukan berbentuk badan hukum, antara lain instansi dan lembaga-lembaga pemerintah.

Badan hukum asing adalah badan usaha yang didirikan menurut hukum dan berdomisili di negara asing, memiliki kantor perwakilan di Indonesia, dan dipersamakan dengan badan hukum perseroan terbatas.³⁷

2.1.3 Bidang Usaha Konstruksi

Bidang usaha jasa konstruksi mencakup pekerjaan arsitektural dan/atau sipil dan/atau mekanikal dan/atau elektrikal dan/atau tata lingkungan, masing-masing beserta kelengkapannya. ³⁸ Kementerian Pekerjaan Umum

³⁶ *Ibid*, pasal 10(2)

³⁷ *Ibid*, penjelasan ps. 1 angka 3

³⁸ *Ibid*, ps.6

mengelompokkan berbagai macam bidang usaha konstruksi berdasarkan jenis pekerjaan konstruksi yang dilaksanakan yaitu sebagai berikut:³⁹

- a. Bidang Pengairan yaitu bidang yang membawahi dan menangani pembangunan yang berhubungan dengan pengairan, misalnya pembangunan saluran air, kali, sungai, jaringan pengairan, pengeboran air tanah, bendungan, dan pintu air;
- b. Bidang Bina Marga yaitu bidang yang membawahi dan menangani pembangunan jalan-jalan raya, jalan kereta api, jalan bawah tanah, dan yang semacamnya.

Bidang usaha konstruksi diatur dalam Peraturan Pemerintah tentang Usaha dan Peran Masyarakat Jasa Konstruksi Nomor 28 tahun 2000 Pasal 7. Dalam Peraturan Pemerintah tersebut disebutkan bidang usaha jasa konstruksi yang terdiri dari:⁴⁰

- a. Bidang pekerjaan arsitektural, yang meliputi antara lain arsitektur bangunan berteknologi sederhana, arsitektur bangunan berteknologi menengah, arsitektur bangunan berteknologi tinggi, arsitektur ruang dalam bangunan (interior), arsitektur lansekap, termasuk perawatannya;
- b. Bidang pekerjaan sipil, yang meliputi antara lain jalan dan jembatan, jalan kereta api, landasan, terowongan, jalan bawah tanah, saluran drainase dan pengendalian banjir, pelabuhan, bendungan, bangunan dan jaringan pengairan atau prasarana sumber daya air, struktur bangunan gedung, geoteknik, konstruksi tambang dan pabrik, termasuk perawatannya, dan pekerjaan penghancuran bangunan (demolition);
- c. Bidang pekerjaan mekanikal, yang meliputi antara lain instalasi tata udara/AC, instalasi minyak/gas/geotermal, instalasi industri, isolasi termal dan suara, konstruksi lift dan eskalator, perpipaan, termasuk perawatannya;
- d. Bidang pekerjaan elektrik, yang meliputi antara lain instalasi pembangkit, jaringan transmisi dan distribusi, instalasi listrik, sinyal dan telekomunikasi kereta api, bangunan pemancar radio, telekomunikasi dan sarana bantu

³⁹ Marba'i, "Pembentukan Arbitrase Konstruksi di Indonesia", (Tesis Magister Hukum Universitas Indonesia, 2005), hlm.4.

⁴⁰ Indonesia (2), *loc. cit.*, ps.7.

navigasi udara dan laut, jaringan telekomunikasi, sentral telekomunikasi, instrumentasi, penangkal petir, termasuk perawatannya;

- e. Bidang pekerjaan tata lingkungan, yang meliputi antara lain penataan perkotaan atau planologi, analisa dampak lingkungan, teknik lingkungan, tata lingkungan lainnya, pengembangan wilayah, bangunan pengolahan air bersih dan pengolahan limbah, perpipaan air bersih dan perpipaan limbah, termasuk perawatannya.

2.1.4 Klasifikasi Jasa Konstruksi

Klasifikasi adalah bagian kegiatan registrasi untuk menetapkan penggolongan usaha di bidang jasa konstruksi menurut bidang dan subbidang pekerjaan atau penggolongan profesi keterampilan dan keahlian kerja orang perseorangan di bidang jasa konstruksi menurut disiplin keilmuan dan atau keterampilan tertentu dan atau kefungisian dan atau keahlian masing-masing.⁴¹

Klasifikasi usaha jasa konstruksi terdiri dari :⁴²

- a. Klasifikasi usaha bersifat umum diberlakukan kepada badan usaha yang mempunyai kemampuan untuk melaksanakan satu atau lebih bidang pekerjaan;
- b. Klasifikasi usaha bersifat spesialis diberlakukan kepada usaha orang perseorangan dan atau badan usaha yang mempunyai kemampuan hanya melaksanakan satu sub bidang atau satu bagian subbidang pekerjaan;
- c. Klasifikasi usaha orang perorangan yang berketerampilan kerja tertentu diberlakukan kepada usaha orang perseorangan yang mempunyai kemampuan hanya melaksanakan suatu keterampilan kerja tertentu.

2.1.5 Kualifikasi Jasa Konstruksi

Kualifikasi adalah bagian kegiatan registrasi untuk menetapkan penggolongan usaha di bidang jasa konstruksi menurut tingkat/ kedalaman kompetensi dan kemampuan usaha, atau penggolongan profesi keterampilan dan keahlian kerja orang perseorangan di bidang jasa konstruksi menurut

⁴¹ *Ibid*, pasal 1 angka 2

⁴² *Ibid*, pasal 8(2)

tingkat/kedalaman kompetensi dan kemampuan profesi dan keahlian.⁴³

Kualifikasi usaha jasa konstruksi didasarkan pada tingkat atau kedalaman kompetensi dan potensi kemampuan usaha, dan dapat digolongkan dalam:⁴⁴

- a. Kualifikasi usaha besar;
- b. Kualifikasi usaha menengah;
- c. Kualifikasi usaha kecil termasuk usaha orang perseorangan.

2.2 Tinjauan Umum Kontrak

Perikatan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) Pasal 1234 ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu. Suatu perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, yang berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban memenuhi tuntutan tersebut.⁴⁵

Orang yang berkewajiban memenuhi tuntutan disebut debitur. Pada debitur terdapat dua unsur yaitu *schuld* (utang debitur kepada kreditur) yang artinya setiap debitur wajib menyerahkan prestasi kepada kreditur, dan *haftung* adalah harta kekayaan debitur yang dipertanggungjawabkan bagi pelunasan utang debitur tersebut. Debitur wajib untuk membiarkan harta kekayaan debitur diambil oleh kreditur sebanyak utang debitur guna pelunasan prestasi bila debitur tidak memenuhi kewajibannya. Asas kekayaan debitur dipertanggungjawabkan bagi pelunasan utang-utangnya tercantum dalam pasal 1131 KUHPerdata bahwa segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitur itu.

Sedangkan orang yang memiliki hak untuk menuntut suatu prestasi disebut kreditur. Kreditur memiliki hak tagih piutang tersebut (*vorderingerecht*) apabila debitur tidak memenuhi kewajiban membayar utangnya, maka kreditur memiliki hak menagih kekayaan debitur sebesar piutangnya (*verhaalrecht*). *Schuld* dan

⁴³ *Ibid*, pasal 1 angka 3

⁴⁴ *Ibid*, pasal 8(3)

⁴⁵ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT.Intermasa,1963), hlm.1

haftung bergantung erat satu sama lain.

Perikatan sendiri lahir karena suatu persetujuan dan karena undang-undang. Perbedaan utama antara perikatan yang lahir karena undang-undang dan perikatan yang lahir karena perjanjian terletak pada akibat hukum dari perikatan tersebut. Akibat hukum suatu perikatan yang lahir dari undang-undang ditentukan oleh undang-undang, sedangkan akibat hukum suatu perikatan yang lahir dari perjanjian memang dikehendaki oleh para pihak sesuai dengan apa yang mereka sepakati.⁴⁶

Perikatan yang lahir dari undang-undang tersebut kemudian dibagi kembali atas perikatan yang lahir dari undang-undang saja dan perikatan dengan undang-undang yang berhubungan dengan perbuatan orang. Perikatan yang lahir dari undang-undang saja contohnya seperti yang diatur dalam Pasal 625 KUHPerdara mengenai kewajiban pemilik pekarangan yang bersebelahan, berlaku beberapa hak dan kewajiban yang berdasarkan atas ketentuan-ketentuan undang-undang. Perikatan yang lahir dari undang-undang yang berhubungan dengan orang, undang-undang menetapkan beberapa hak dan kewajiban yang harus mereka indahkan seperti hak dan kewajiban yang timbul dari perjanjian sebagaimana yang diatur dalam pasal 1354 KUHPerdara. Perikatan yang lahir karena perbuatan orang kemudian dibedakan antara perbuatan yang halal yaitu mengenai *zaakwaarneming* atau perwakilan sukarela dan perbuatan yang melanggar atau melawan hukum sebagaimana tertera dalam Pasal 1365 KUHPerdara tentang *onrecreatigedaad* atau Perbuatan Melawan Hukum.⁴⁷

Perikatan yang lahir dari perjanjian memang dikehendaki oleh dua orang atau dua pihak yang membuat perjanjian, sedangkan perikatan yang lahir dari undang-undang diadakan oleh undang-undang di luar kemauan para pihak yang bersangkutan. Apabila dua pihak mengadakan perjanjian maka mereka bermaksud supaya antara mereka berlaku suatu perikatan hukum. Mereka kemudian akan terikat satu sama lain karena janji yang telah mereka berikan. Tali perikatan tersebut baru putus jika janji tersebut telah dipenuhi.⁴⁸

⁴⁶ Sri Soesilowati, Surini Ahlan Sjarif, dan Akhmad Budi Cahyono, *Hukum Perdata (Suatu Pengantar)* (Jakarta: Gitama Jaya, 2005), hal.135.

⁴⁷ *Subekti, op.cit* , hal.2.

Telah dipaparkan bahwa untuk merumuskan tujuan dan keinginan para pihak dalam melakukan hubungan, para pihak membuat suatu perjanjian. Menurut KUHPerdara pasal 1313, perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu atau lebih orang.⁴⁹

Perikatan yang diatur dalam buku III KUHPerdara memiliki istilah *verbinten*. *Verbinten* berasal dari kata *verbinden* yang berarti mengikat. Jadi dalam hal ini istilah *verbinten* menunjukkan adanya ikatan atau hubungan. Jadi istilah *verbinten* dapat diartikan sebagai hubungan hukum.

Istilah *verbinten* ini belum memiliki pengertian yang sama antara satu ahli dengan ahli lainnya. Sri Soedewi M.S. menggunakan istilah perutusan. Abdul Kadir Muhammad menggunakan istilah perikatan, Subekti menggunakan istilah tersebut bersama-sama, dan Wirjono Prodjodikoro menggunakan istilah perjanjian untuk menggantikan istilah *verbinten*.⁵⁰

Istilah lain untuk *verbinten* adalah *overeenkomst* yang berasal dari kata kerja *overeenkomen* yang berarti setuju atau sepakat. Jadi istilah ini mengandung arti yang sesuai dengan asas konsensualisme yang dianut oleh KUHPerdara. Oleh karena itu istilah *overeenkomst* lebih tepat digunakan untuk mengartikan istilah persetujuan atau kesepakatan.

Perikatan adalah hubungan hukum antara sejumlah terbatas subjek-subjek hukum sehubungan dengan itu seseorang atau beberapa orang daripadanya debitur atau para debitur mengikatkan diri untuk bersikap menurut cara-cara tertentu terhadap pihak yg lain, yang berhak atas sikap yang demikian itu.⁵¹

Menurut Hoffman, Perikatan adalah suatu hubungan hukum antara sejumlah terbatas subjek-subjek hukum sehubungan dengan itu seorang atau beberapa orang daripadanya (debitur atau para debitur) mengikatkan dirinya untuk bersikap menurut cara-cara tertentu terhadap pihak yang lain, yang berhak atas sikap yang demikian itu.

Pitlo berpendapat bahwa Perikatan adalah suatu hubungan hukum yang

⁴⁸ *Ibid*, hal.3

⁴⁹ *Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, (Jakarta: Wacana Intelektual,2008), ps. 1313

⁵⁰ J.Satrio, *Hukum Perikatan Perikatan Pada Umumnya*, cet.I (Bandung: Alumni 1993), hlm. 1

⁵¹ R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, (Bandung: Binacipta 1987), hal.2

bersifat harta kekayaan antara dua orang atau lebih atas dasar mana pihak yang satu berhak (Kreditur) dan pihak yang lain berkewajiban (debitur) atas prestasi.⁵²

Menurut Subekti perikatan memiliki arti yang lebih luas dari kata “Perjanjian”, sebab dalam buku III KUHPerdara juga diatur masalah perikatan yang timbul dari perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatigedaad*) dan pengurusan kepentingan orang lain yang tidak berdasarkan persetujuan atau perjanjian (*zaak aarneming*). Dapat dilihat juga bahwa perikatan yang paling banyak terjadi dalam kehidupan manusia sehari-hari adalah perikatan yang bersumber dari perjanjian, bukan yang bersumber dari undang-undang. Sedangkan kontrak memiliki arti yang lebih sempit karena ditujukan kepada perjanjian atau persetujuan yang tertulis.⁵³

Yahya Harahap berpendapat bahwa perikatan adalah suatu perhubungan hukum (mengenai kekayaan harta benda) antara dua orang atau dua pihak berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut suatu hal dari pihak lain dan pihak lain berkewajiban memenuhi tuntutan (prestasi) tersebut.⁵⁴

Objek perjanjian atau prestasi berupa memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu. Pada perikatan yang memberikan sesuatu biasanya berupa menyerahkan suatu barang atau memberikan kenikmatan atas suatu barang.

Objek perikatan harus memenuhi beberapa syarat tertentu, yaitu:

- a. Harus tertentu atau dapat ditentukan sebagaimana yang disebutkan dalam pasal 1320 KUHPerdara;
- b. Objeknya diperkenankan yaitu tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan, atau tidak dilarang pasal 1355 dan 1337 KUHPerdara. Pasal 23 AB menentukan bahwa semua perbuatan-perbuatan dan persetujuan-persetujuan batal jika bertentangan dengan undang-undang yang menyangkut ketertiban umum atau kesusilaan;
- c. Prestasinya dimungkinkan untuk dilaksanakan. Sehubungan dengan itu,

⁵² Kerukunan Pensiunan Kementerian Keuangan bekerja sama dengan Badan Kajian dan Pengembangan Jasa Konstruksi, *Hukum Kontrak Konstruksi dan Non Konstruksi*, (Jakarta: Kerukunan Pensiunan Kementerian Keuangan Pusat bekerja sama dengan Badan Kajian dan Pengembangan Jasa Konstruksi), hal. 7.

⁵³ Setiawan, op.cit, hlm.1

⁵⁴ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Binacipta, 1987), hlm.1

dibedakan antara ketidakmungkinan objektif dan ketidakmungkinan subjektif. Ketidakmungkinan objektif tidak akan mungkin menimbulkan perjanjian karena prestasi tidak dapat dilaksanakan oleh siapapun, sedangkan ketidakmungkinan subjektif tidak menghalangi terjadinya perikatan karena hanya debitur yang bersangkutan saja yang tidak dapat melaksanakan prestasinya. Dalam perkembangan selanjutnya, Pitlo dan Asser berpendapat bahwa adalah tidak relevan untuk mempersoalkan ketidakmungkinan objektif dan ketidakmungkinan subjektif. Dikemukakan bahwa ketidakmungkinan untuk melaksanakan suatu prestasi dari debitur itu hendaknya dilihat dari sudut kreditur apakah kreditur mengetahui atau seharusnya mengetahui tentang ketidakmungkinan tersebut. Jika kreditur mengetahui, maka perikatan menjadi batal dan begitu pula sebaliknya.⁵⁵

Perjanjian yang diatur oleh KUHPerdara memiliki beberapa asas antara lain:

a. Asas Konsensualisme.

Perjanjian berasas konsensualisme artinya suatu perjanjian lahir pada detik tercapainya kesepakatan atau persetujuan antara kedua belah pihak mengenai hal-hal tertentu yang menjadi pokok dari apa yang menjadi objek perjanjian tersebut. Apa yang dikehendaki oleh salah satu pihak adalah juga apa yang dikehendaki oleh pihak lain meskipun tidak sejurusan tetapi secara timbal balik kedua kehendak tersebut bertemu satu sama lain. Jadi, terbuka kesempatan seluas-luasnya kepada para pihak untuk membuat perjanjian yang akan mengikat mereka sebagai undang-undang, selama dapat dicapai kesepakatan antara para pihak.

Asas konsensualisme diatur dalam pasal 1320 KUHPerdara. Berdasarkan asas konsensualisme ini, suatu perjanjian lahir pada detik tercapainya kesepakatan atau persetujuan antar kedua belah pihak mengenai hal-hal pokok dari apa yang menjadi objek perjanjian.⁵⁶

b. Asas Personalia

Asas personalia dirumuskan dalam pasal 1315 KUHPerdara yang

⁵⁵ Setiawan, *op.cit.*, hlm.5

⁵⁶ Subekti, *op.cit.*, hlm.26.

dipertegas lagi pada pasal 1340 KUHPerdara, yaitu bahwa perjanjian hanya akan melahirkan hak dan kewajiban di antara para pihak yang membuatnya, kecuali dalam hal terjadinya peristiwa penanggungan. Asas ini adalah tentang siapa-siapa yang tersangkut dalam suatu perjanjian tersebut.⁵⁷

c. Asas Itikad Baik

Dapat ditemukan dalam pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara. Ketentuan ini pada dasarnya merupakan penegasan lebih lanjut sebagai pelaksana dari suatu perjanjian yang telah dibuat secara sah. Terpenuhinya syarat sahnya suatu perjanjian tidak begitu saja menghilangkan hak dari salah satu pihak untuk tetap meminta pembatalan dalam hal perjanjian dilaksanakan tidak dengan itikad baik oleh pihak lainnya dalam perjanjian.

d. Asas *Pacta Sunt Servanda*

Asas *Pacta Sunt Servanda* atau Asas kepastian hukum menyatakan bahwa perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Hukum Perdata mengenal berbagai macam perikatan, antara lain:⁵⁸

1. Perikatan bersyarat

Perikatan yang diatur dalam pasal 1253 sampai dengan 1267 KUHPerdara digantungkan pada suatu peristiwa yang masih akan datang dan masih belum tentu terjadi, baik secara menanggukkan lahirnya pada detik terjadinya peristiwa itu, maupun secara membatalkan perikatan menurut terjadinya atau tidak peristiwa tersebut.

Dalam perikatan bersyarat, perikatan hanya lahir apabila peristiwa yang dimaksud terjadi dan perikatan lahir pada detik terjadinya peristiwa tersebut. Perikatan ini juga dikenal sebagai perikatan syarat tangguh.

Perikatan bersyarat juga dapat berarti perikatan tersebut sebenarnya telah lahir, namun akan berakhir pada saat suatu peristiwa yang belum tentu terjadi tersebut terjadi. Perikatan bersyarat seperti ini dinamakan perikatan dengan suatu syarat batal.

⁵⁷ Rinta Angelia, "Potensi Klaim dan Sengketa pada Kontrak Kerja Konstruksi," (Skripsi Universitas Indonesia, Jakarta, 2010), hlm.23.

⁵⁸ Subekti, *op. cit.*, hal 4-12

Suatu perjanjian adalah batal jika pelaksanaan semata-mata digantungkan pada kemauan orang terkait. Suatu syarat yang berada dalam kekuasaan orang yang terikat (debitur) dinamakan syarat potestatif.

Begitu pula ada suatu ketentuan dalam hukum perjanjian bahwa semua syarat yang bertujuan melakukan sesuatu yang tak mungkin terlaksana, suatu yang bertentangan dengan kesusilaan, atau sesuatu yang dilarang oleh undang-undang adalah batal dan berakibat bahwa perjanjian yang digantungkan padanya tidak mempunyai suatu kekuatan hukum apapun.

Dalam hukum perjanjian, pada dasarnya suatu syarat batal selalu berlaku surut hingga saat lahirnya perjanjian. Suatu syarat batal adalah suatu syarat yang apabila terpenuhi, menghentikan perjanjiannya, dan membawa segala sesuatu kembali pada keadaan semula seolah-olah tidak pernah ada suatu perjanjiannya.

2. Perikatan dengan ketetapan waktu

Perikatan yang diatur dalam pasal 1258 ini tidak menanggukkan lahirnya perjanjian atau perikatan melainkan hanya menanggukkan pelaksanaannya ataupun menanggukkan pelaksanaannya, ataupun menentukan lama waktu berlakunya perikatan.

3. Perikatan mana suka (*alternative*)

Dalam perikatan yang diatur dalam pasal 1272 ini, si berutang dibebaskan jika ia menyerahkan salah satu dari dua barang yang disebutkan dalam perjanjian, tetapi ia tidak boleh memaksa si berpiutang untuk menerima sebagian dari barang yang satu dan sebagian dari barang yang lainnya. Hak memilih ada pada si berutang, jika hal ini tidak secara tegas diberikan kepada si berpiutang.

4. Perikatan tanggung menanggung

Dalam perikatan semacam ini, salah satu pihak terdapat beberapa orang. Apabila terdapat beberapa debitur, maka tiap-tiap debitur itu dapat dituntut untuk memenuhi tuntutan seluruh utang. Sedangkan apabila terdapat beberapa kreditur, maka tiap-tiap kreditur berhak menuntut pembayaran seluruh utang. Dengan sendirinya, pembayaran oleh salah satu debitur membebaskan debitur yang lainnya. Begitu pula pembayaran yang dilakukan kepada salah seorang

kreditur membebaskan debitur terhadap kreditur-kreditur lainnya.

5. Perikatan yang dapat dibagi dan yang tidak dapat dibagi

Suatu perikatan yang dapat atau tidak dapat dibagi adalah sekedar prestasinya dapat dibagi menurut imbangan, pembagian mana tidak boleh mengurangi hakekat prestasi tersebut.

6. Perikatan dengan ancaman hukuman

Perikatan semacam ini adalah suatu perikatan dimana ditentukan bahwa siberutang untuk menjamin pelaksanaan perikatannya diwajibkan melakukan sesuatu apabila perikatannya tidak terpenuhi. Penetapan hukuman ini dimaksudkan sebagai ganti kerugian si berpiutang yang diderita karena tidak dipenuhinya perjanjian.

Perjanjian merupakan sumber terpenting dari perikatan. Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji pada pihak lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan tertulis.⁵⁹

Adapun unsur-unsur yang terdapat dalam perjanjian ialah:⁶⁰

a. Unsur *Essentialia*.

Memuat unsur pokok perjanjian yang menjadi syarat. Bila tidak terpenuhi maka perjanjian tidak sah dan tidak mengikat para pihak.

b. Unsur *Naturalia*.

Ketentuan yang sifatnya mengatur, merupakan ketentuan hukum umum.

c. Unsur *Accidentalialia*.

Hal-hal khusus dalam perjanjian. Tidak harus ada, tetapi dicantumkan untuk keperluan tertentu dengan maksud khusus sebagai suatu kepastian.

Perikatan dapat berakhir karena beberapa hal. Sri Soesilowati setidaknya mengungkapkan ada sepuluh hal yang dapat menyebabkan hapusnya perikatan, antara lain:⁶¹

⁵⁹ Subekti, *op. cit.*, hlm.1

⁶⁰ Kerukunan Pensiunan Kementerian Keuangan bekerja sama dengan Badan Kajian dan Pengembangan Jasa Konstruksi, *op.cit*, hlm.8.

Pembayaran yaitu pelaksanaan prestasi secara sukarela artinya tidak melalui eksekusi pengadilan. Pembayaran dalam hal ini memiliki arti yang luas, bukan hanya pembayaran sejumlah uang tetapi juga pelaksanaan prestasi yang berupa penyerahan suatu barang atau pelaksanaan pekerjaan. Pembayaran ini selain dilakukan oleh debitur juga dapat dilakukan oleh setiap orang yang berkepentingan atas perikatan tersebut seperti yang turur berutang atau penanggung utang, sehingga menyebabkan hapusnya perikatan tersebut sebagaimana pasal 1385 KUHPerdara bahwa pembayaran harus dilakukan kepada kreditur, orang yang dikuasakan oleh hakim atau undang-undang untuk menerima pembayaran. Apa yang dibayar merupakan apa terutang. Pembayaran itu sendiri harus dilakukan di tempat yang telah ditentukan dalam perjanjian atau di tempat dimana barang itu berada pada waktu dibuatnya perjanjian (jika mengenai barang tertentu), serta dapat juga di tempat tinggal kreditur pada waktu dibuatnya perjanjian.

Bentuk pengalihan atas hak-hak kreditur kepada pihak ketiga dikenal istilah subrogasi. Dengan demikian pihak ketiga menggantikan kedudukan kreditur. Dalam subrogasi, utang telah lunas oleh pihak ketiga akan tetapi utang itu masih ada karena pihak ketiga inilah yang menggantikan hak kreditur untuk menagih piutang kepada debitur. Jadi pihak ketiga menjadi kreditur baru.

1. Penawaran pembayaran diikuti dengan penitipan adalah ketika kreditur tidak bersedia menerima pembayaran dari debitur, maka debitur dapat melakukan penawaran pembayaran yang kemudian diikuti dengan penitipan. Penawaran pembayaran cara ini hanya berlaku bagi perikatan untuk membayar sejumlah uang dan penyerahan benda bergerak. Penawaran pembayaran dengan penitipan membebaskan debitur dan berlaku sebagai pembayaran yang sah. Syarat sahnya penawaran diatur dalam pasal 1405 KUHPerdara, yaitu:
 - a. Penawaran harus dilakukan kepada kreditur atau kuasanya
 - b. Penawaran dilakukan oleh orang yang berwenang membayar
 - c. Pembayaran meliputi seluruh utang pokok, bunga, biaya yang telah ditetapkan, dan uang untuk biaya yang belum ditetapkan

⁶¹ Sri Soesilowati, *Hukum Perjanjian (Suatu Pengantar)*, (Jakarta: Gitama Jaya, 2005), hlm.17.

- d. Ketetapan waktu telah tiba
 - e. Pembayaran harus dilakukan di tempat dimana menurut persetujuan pembayaran harus dilakukan
 - f. Dilakukan oleh seorang notaries atau juru sita disertai dengan dua orang saksi.
2. Pembaharuan utang atau novasi terjadi jika seorang kreditur membebaskan debitur dari kewajiban membayar utang sehingga perikatan antara debitur dan kreditur hapus akan tetapi dibuat suatu perjanjian baru antara kedua pihak tersebut untuk menggantikan perikatan yang dihapuskan.
 3. Perjumpaan utang atau kompensasi adalah ketika seseorang mempunyai piutang kepada orang lain akan tetapi pada saat yang bersamaan orang tersebut juga berutang kepada orang yang sama, maka menurut undang-undang utang piutang mereka dapat diperhitungkan atas suatu jumlah yang sama sebagaimana ketentuan pasal 1426 KUHPerdara perhitungan itu terjadi dengan sendirinya.
 4. Pembebasan utang terjadi jika seorang kreditur membebaskan seorang debitur dari segala kewajibannya. Pembebasan utang ini harus dengan persetujuan debitur.
 5. Percampuran utang terjadi bila kedudukan sebagai kreditur dan debitur berkumpul pada satu orang. Misalnya debitur menggantikan hak-hak kreditur karena menjadi ahli warisnya.
 6. Hapusnya barang yang menjadi objek perikatan berdasarkan pasal 1444 KUHPerdara. Bahwa apabila suatu barang yang menjadi objek perjanjian musnah bukan karena kesalahan debitur dan ia tidak melakukan wanprestasi atau terjadi keadaan memaksa (*overmacht*) sebelum diadakannya penyerahan, maka perikatan hapus. Konsekuensinya debitur tidak wajib menyerahkan barang dan tidak dapat dituntut ganti rugi atas musnahnya barang tersebut.
 7. Pembatalan perjanjian yang hanya dapat diputuskan oleh hakim atas permintaan orang-orang yang memberikan kesepakatan karena khilaf, paksaan, penipuan dan permintaan wali atas perjanjian yang dibuat oleh orang yang tidak cakap yang berada di bawah perwaliannya.
 8. Berlakunya syarat batal, yaitu suatu syarat yang apabila syarat tersebut

terpenuhi maka perjanjian berakhir dan keadaan kembali pada keadaan semula, seolah-olah tidak pernah terjadi perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1265 KUHPerdara.

9. Lewat waktu atau daluarsa yang diatur dalam pasal 1946 KUHPerdara, lewat waktu dapat menimbulkan dua akibat hukum, yaitu:

- a. Lewat waktu untuk mendapatkan hak (dibahas dalam hukum benda)
- b. Lewat waktu yang membebaskan dari adanya suatu perikatan.

Syarat sahnya penawaran diatur dalam pasal 1405 KUHPerdara, yaitu:

- a. Penawaran harus dilakukan kepada kreditur atau kuasanya
- b. Penawaran dilakukan oleh orang yang berwenang membayar
- c. Pembayaran meliputi seluruh utang pokok, bunga, biaya yang telah ditetapkan, dan uang untuk biaya yang belum ditetapkan
- d. Ketetapan waktu telah tiba
- e. Pembayaran harus dilakukan di tempat dimana menurut persetujuan pembayaran harus dilakukan
- f. Dilakukan oleh seorang notaris atau juru sita disertai dengan dua orang saksi.

Menilik macamnya hal yang dijanjikan untuk dilaksanakan, perjanjian itu dibagi dalam tiga macam, yaitu:⁶²

1. Perjanjian untuk memberikan atau menyerahkan sesuatu
2. Perjanjian untuk berbuat sesuatu,
3. Perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu.

Perjanjian menganut sistem terbuka karena dalam membuat perjanjian mengandung suatu asas kebebasan berkontrak, hal ini dapat disimpulkan dari ketentuan pada Pasal 1338 KUHPerdara yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.⁶³ Sistem terbuka dalam hukum perjanjian mengandung pula pengertian bahwa perjanjian-perjanjian khusus yang diatur dalam undang-undang hanyalah merupakan perjanjian yang paling dikenal dalam masyarakat pada waktu

⁶² Subekti, *op.cit*, hlm.36.

⁶³ Subekti, *op.cit*, hlm.13-14.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dibentuk.⁶⁴ Perjanjian yang dibuat oleh para pihak ini pada prinsipnya harus memenuhi syarat umum untuk sahnya suatu perjanjian sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu:⁶⁵

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;

Yang dimaksud dengan syarat kesepakatan antara para pihak ialah kedua subjek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju, atau se-iyanya sekata mengenai hal-hal pokok dari perjanjian yang diadakan itu.⁶⁶ Sebagaimana yang dikatakan dalam asas konsensualisme yang berasal dari bahasa latin *consensus*. Asas konsensualisme mengatakan bahwa perjanjian dan perikatan yang timbul karenanya sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kata sepakat. Atau dengan kata lain, perjanjian sudah sah apabila sudah sepakat mengenai hal-hal pokok dan tidaklah diperlukan suatu formalitas.⁶⁷ Ada 3 (tiga) teori mengenai kapan lahirnya kesepakatan tersebut, yaitu:⁶⁸

- a. Teori Kehendak, yakni apabila pernyataan dengan yang dikehendaki maka kita tidak terikat pada pernyataan;
- b. Teori Pernyataan, yang berpegang pada apa yang dinyatakan tanpa menghiraukan kehendak para pihak;
- c. Teori Kepercayaan, yang menganggap kesepakatan telah terjadi apabila ada pernyataan yang secara objektif dapat dipercaya.

Terkait dengan kesepakatan ini, ada 3 hal yang dapat mengakibatkan suatu kesepakatan dianggap cacat secara yuridis, yaitu:

1. Kekhilafan (Pasal 1322 KUHPerdata);
2. Paksaan (Pasal 1324 KUHPerdata);
3. Penipuan (Pasal 1328 KUHPerdata).

⁶⁴ *Ibid.*

⁶⁵ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, op.cit.*, Ps. 1320, hlm.339.

⁶⁶ Subekti, *op.cit.*, hlm.17.

⁶⁷ *Ibid.*, hlm.15.

⁶⁸ Kerukunan Pensiunan Kementerian Keuangan Kerukunan Pensiunan Kementerian Keuangan bekerja sama dengan Badan Kajian dan Pengembangan Jasa Konstruksi, *Hukum Kontrak Konstruksi dan Non Konstruksi*. (Jakarta : Kerukunan Pensiunan Kementerian Keuangan Pusat bekerja sama dengan Badan Kajian dan Pengembangan Jasa Konstruksi, 1999), hlm.11

Syarat sah terjadinya perikatan menurut KUHPerdara antara lain:

1. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;

Orang yang membuat perjanjian harus cakap menurut hukum. Pada dasarnya, setiap orang yang sudah dewasa dan sehat pikirannya adalah cakap menurut hukum. Kecakapan bertindak menurut hukum adalah kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum, yakni perbuatan yang akan menimbulkan akibat hukum, oleh sebab itu orang-orang yang akan mengadakan perjanjian atau menandatangani perjanjian haruslah orang-orang yang cakap dan mempunyai wewenang hukum untuk melakukan perbuatan hukum, sebagaimana ditentukan oleh undang-undang. Pasal 1330 KUHPerdara mengatur tentang orang-orang yang dianggap tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian, yaitu:

- a. Orang-orang yang belum dewasa;
- b. Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan;
- c. Orang-orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan Undang-Undang.

Menurut KUHPerdara pasal 108 seorang perempuan bersuami memerlukan izin (kuasa tertulis) dari suaminya, akan tetapi ketentuan ini telah dihapuskan dalam hukum perdata yang berlaku di Indonesia, dimana perempuan juga dianggap cakap untuk mengadakan suatu perjanjian berdasarkan Surat edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 1963 tanggal 4 Agustus 1963.⁶⁹

Jika syarat subjektif ini tidak terpenuhi, maka perjanjian yang bersangkutan dapat dimintakan pembatalan oleh salah satu pihak yang dirugikan. Jika pihak yang memiliki hak tersebut tidak mengajukan pembatalan perjanjian, maka perjanjian dianggap tetap ada dan tidak batal demi hukum.

2. Suatu hal tertentu;

Suatu perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu, artinya apa yang diperjanjikan hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak jika timbul suatu perselisihan. Barang yang dimaksudkan dalam perjanjian paling sedikit harus sudah ditentukan jenisnya. Bahwa barang itu sudah atau sudah berada di tangannya si berutang pada waktu perjanjian dibuat, tidak diharuskan oleh

⁶⁹ Subekti, *op.cit*, hlm.19.

undang-undang. Ketentuan mengenai hal tertentu ini diatur dalam Pasal 1332 – 1334 KUHPerduta.

3. Suatu sebab yang halal.

Pasal 1335 – 1337 KUHPerduta mengatur bahwa setiap orang diberikan kebebasan untuk menentukan isi perjanjian, hal ini selaras dengan asas umum yang terdapat dalam perjanjian, yakni Asas Kebebasan Berkontrak atau *freedom of contract* (Pasal 1320 KUHPerduta jo. Pasal 1338(1) KUHPerduta), yang artinya para pihak bebas membuat dan mengatur sendiri isi kontrak tersebut sepanjang memenuhi ketentuan sebagai berikut:⁷⁰

- a. Memenuhi syarat sebagai kontrak;
- b. Tidak dilarang oleh undang-undang;
- c. Sesuai dengan kebiasaan yang berlaku;
- d. Sepanjang kontrak tersebut dilaksanakan dengan itikad baik.

Dalam hal syarat ketiga dan syarat keempat tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut batal demi hukum, artinya dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan. Tujuan para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut untuk melahirkan suatu perikatan hukum adalah gagal. Dengan demikian maka tiada dasar untuk saling menuntut di depan hakim atau dalam bahasa Inggris dikatakan bahwa perjanjian yang demikian itu *null and void*.⁷¹

Dua syarat yang pertama diatas disebut sebagai syarat-syarat subjektif, karena mengenai subjek yang mengadakan perjanjian. Sedangkan dua syarat terakhir merupakan syarat-syarat objektif, karena mengenai objek dari perbuatan hukum yang dilakukan tersebut.

Sesuai dengan asas kepastian hukum dan berdasarkan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerduta, semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dari ketentuan ini dapat disimpulkan bahwa perjanjian/kontrak yang dibuat oleh para pihak merupakan suatu perikatan yang memiliki akibat hukum yang mengikat bagi para pihak tersebut. Akibat

⁷⁰ Munir Fuady, *Hukum Kontrak sebagai Parsial dari Hukum Perikatan*, cet.2, (PT. Citra Aditya Bakti, 2001), hlm.29.

⁷¹ Subekti, *op.cit.*, hlm.20.

hukum ini dapat berupa kewajiban yang dipikul oleh suatu pihak dan juga hak untuk menuntut yang dimiliki oleh pihak yang lain untuk pelaksanaan sesuatu yang disanggupi dalam perjanjian tersebut. Dimana berdasarkan Pasal 1338 ayat (2) KUHPerdara kemudian juga diterangkan kembali bahwa perjanjian tersebut tidak dapat ditarik kembali secara sepihak oleh salah satu pihak, kecuali ada kesepakatan di antara para pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut ataupun dikarenakan alasan-alasan yang diperbolehkan oleh undang-undang.

Dari kedua ketentuan ini dapat dilihat bahwa suatu perjanjian/kontrak memiliki akibat hukum yang mengikat bagi para pihak yang terkait untuk melaksanakan apa yang diperjanjikan tersebut dan perjanjian ini harus dilaksanakan tanpa dapat ditarik kembali, dengan pengecualian-pengecualian yang ditentukan oleh undang-undang.⁷²

Suatu bentuk perikatan yang sering kita temui dalam kehidupan sehari-hari, baik dalam bentuk kegiatan yang sederhana maupun rumit, yang dibuat dalam bentuk formal ataupun informal disebut kontrak.

Istilah kontrak berasal dari bahasa Inggris, yakni *contract*. *Contract*, menurut Sir William Anson, memiliki definisi sebagai “*a legally binding agreement made between two or more parties, by which rights are acquired by one or more to acts or forbearances on the part of the other or others*”.⁷³ Dari definisi ini dapat dilihat 4 unsur utama yang ada pada suatu *contract* menurut sistem hukum Inggris, yaitu:

1. *Legally Binding*.

Yaitu suatu kontrak akan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membentuknya.

2. *Two or more parties*.

Dalam hal membentuk suatu perjanjian, maka setidaknya harus ada 2 pihak yang terkait.

3. *Rights are acquired*.

Diperolehnya hak hukum ialah hal terpenting dari suatu kontrak, dimana satu

⁷² Rinta Angelia, *op.cit.*, hlm.25.

⁷³ Allan Ashworth, *Contractual procedures in the construction industry Second Edition* (Essex, England: Longman Scientific & Technical, 1994), hlm.14.

pihak setuju untuk melaksanakan bagian dari perjanjian dan pihak yang lainnya setuju untuk melakukan sesuatu sebagai imbalannya.

4. *Forbearances*.

Selain melakukan sesuatu, kontrak juga dapat berisi perjanjian untuk tidak melakukan sesuatu oleh salah satu pihak dan pihak yang lain akan memberikan atau melakukan sesuatu sebagai imbalan atas hal tersebut.

Garner menyatakan “*Contract is an agreement between two or more parties creating obligations that are enforceable or otherwise recognizable at law*” atau “*a promise or set of promises by a party to a transaction, enforceable or otherwise recognizable at law*”.⁷⁴

Prof. Subekti menyebutkan bahwa kontak adalah bentuk dari suatu perjanjian atau persetujuan yang tertulis.⁷⁵

2.3 Makna dan Fungsi Kontrak

Istilah kontrak dalam hukum perjanjian sama pengertiannya dengan perjanjian. Kedua hal ini merupakan terjemahan dari *contract*, *overenkomst*, atau *contract*. Istilah kontrak lebih menunjukkan pada nuansa hukum bisnis atau komersial dalam hubungan hukum yang dibentuk, sedangkan istilah perjanjian cakupannya lebih luas.

Hukum kontrak merupakan bagian hukum privat. Hukum ini memusatkan perhatian pada kewajiban untuk melaksanakan kewajiban sendiri (*self imposed obligation*). Dipandang sebagai hukum privat karena pelanggaran-pelanggaran yang terjadi dalam kontrak murni menjadi urusan para pihak yang berkontrak.

Kontrak dalam bentuk paling klasik dipandang sebagai ekspresi kebebasan manusia untuk memilih dan mengadakan perjanjian. Paradigma baru hukum kontrak timbul dari dua dalil yaitu setiap perjanjian kontraktual yang diadakan adalah sah (*geoorloofd*) dan setiap perjanjian kontraktual yang diadakan secara bebas adalah adil dan memerlukan sanksi undang-undang.

Kontrak adalah suatu tindakan yang dilakukan oleh dua pihak atau lebih

⁷⁴ Bryan A.Garner, *Black's Law Dictionary*, (Thomson West,2004),hlm.341.

⁷⁵ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa,2008),hlm.1

dimana masing-masing pihak yang ada di dalamnya dituntut untuk melakukan satu atau lebih prestasi. Dalam pengertian demikian kontrak merupakan perjanjian yang berbentuk tertulis.

Istilah *contract* digunakan dalam kerangka hukum nasional dan internasional yang bersifat perdata. Dalam kerangka hukum internasional publik yang kita sebut perjanjian dalam bahasa Inggris sering disebut *treaty* atau *covenant*.

Dalam pasal 1313 KUHPerdata disebutkan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih. Sedangkan dalam pasal 213 Bab V Buku 6 NBW memberikan batasan sebagai berikut:

*“A contract in the sense of this title is a multilateral juridical act whereby one or more parties assume an obligation towards one or more other parties.”*⁷⁶

NBW lebih menekankan kontrak merupakan perbuatan banyak pihak. *Civil Code* Perancis yang menyatakan kontrak sebagai *“an agreement by which one or more persons bind themselves to one or more other to convey property, to do, or not to do something.”* Dari definisi tersebut dapat diartikan bahwa esensi kontrak pada dasarnya adalah kewajiban sebagaimana yang dirumuskan Subekti bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.

Black’s Law Dictionary merumuskan *“contract is an agreement between two or more persons which creates an obligation to do or not to do a peculiar thing.”*

Dalam sistem hukum *common law*, esensi kontrak pada dasarnya adalah janji yang dipertukarkan. Menurut *American Law Institute* *“contract is a promise or a set of promises for the breach of which the law gives a remedy, or the performance of which the law is somehow recognize as a duty.”*

Clive Turner menyatakan *“contract is an agreement made between two or more parties, whereby legal rights and obligations are created which the law will enforce.”*

Sedangkan Triel mengemukakan *“contract is an agreement giving rise to obligations which are enforced or recognized by law.”*

⁷⁶ Ibid, hal.30-31

Kontrak berfungsi untuk menjamin bahwa seluruh harapan yang dibentuk dari perjanjian-perjanjian para pihak dapat terlaksana dan dipenuhi. Dalam hal terjadi pelanggaran, maka terdapat kompensasi yang harus dibayar. Kontrak dengan demikian merupakan sarana untuk memastikan bahwa apa yang dikehendaki oleh para pihak dapat diwujudkan.

Menurut Beatson, kontrak memiliki dua fungsi utama yaitu untuk menjamin terciptanya harapan atau janji yang telah dipertukarkan dan kedua mempunyai fungsi konstitutif untuk memfasilitasi transaksi yang direncanakan dan memberikan aturan bagi kelanjutannya ke depan. Semakin kompleks suatu transaksi akan semakin tinggi kebutuhan mengenai perencanaan dan semakin rinci pula ketentuan-ketentuan dalam kontrak yang dibuat.

Dengan demikian, dalam kontrak terkandung unsur-unsur antara lain, pihak yang berkompeten, pokok yang disetujui, pertimbangan hukum, persetujuan timbal balik dan kewajiban timbal balik. Ciri utama kontrak adalah merupakan satu tulisan yang memuat persetujuan dari para pihak, lengkap dengan syarat, serta yang berfungsi sebagai alat bukti tentang adanya kewajiban. Jadi, kontrak adalah persetujuan yang dibuat secara tertulis yang melahirkan hak dan kewajiban para pihak yang membuat kontrak.

Dalam kaitannya dengan fungsi kontrak bagi perencanaan transaksi, Beatson memberikan perhatian pada empat hal, yaitu:

- a. Kontrak pada umumnya menetapkan nilai pertukaran (*The value of exchange*)
- b. Dalam kontrak terdapat kewajiban timbal balik dan standar pelaksanaan kewajiban
- c. Kontrak membutuhkan alokasi pengaturan tentang risiko ekonomi bagi para pihak
- d. Kontrak dapat mengatur kemungkinan kegagalan dan konsekuensi hukumnya.

Secara fundamental, hukum kontrak memiliki tiga tujuan sebagaimana yang diutarakan P.S. Atiyah:

“First it is inspired by the desire to enforce promises and to protect the reasonable expectations which are generated both by promises and by other forms of conduct. Secondly, contract law is strongly influenced by the underlying

institutions of properly law, so that while it recognized and enforces transactions for the transfer of property, it doesn't generally support or recognize transfer of property and money which one person has obtained without any exchange; transfer unjust enrichment of one party at the expense of the other. Thirdly, contract law is also designed to prevent certain binds of harm, particular harm of an economis nature, or at least to compensate those who suffer such harm."

2.4 Perjanjian Pemborongan Pekerjaan secara Umum

Ada tiga macam perjanjian untuk melakukan pekerjaan menurut undang-undang, yaitu:⁷⁷

1. Perjanjian untuk melakukan jasa-jasa tertentu adalah suatu perjanjian dimana suatu pihak menghendaki pihak lainnya untuk dilakukannya suatu pekerjaan untuk mencapai suatu tujuan dimana pihak tersebut bersedia membayar upah sedangkan apa yang akan dilalukan untuk mencapai tujuan tersebut sama sekali terserah kepada pihak lainnya tersebut. Biasanya pihak lainnya ini adalah seorang ahli dalam melakukan pekerjaan tersebut dan telah memasang tarif untuk memasang jasanya itu.
2. Perjanjian perburuhan adalah perjanjian antara seorang buruh dengan seorang majikan dimana perjanjian tersebut ditandai oleh ciri-ciri adanya suatu upah atau gaji tertentu yang diperjanjikan dan adanya suatu hubungan diperatas yaitu suatu hubungan berdasarkan mana pihak yang satu berhak memberikan perintah-perintah yang harus dipatuhi pihak lainnya.
3. Perjanjian pemborongan yaitu suatu perjanjian antara seorang (pihak yang memborongkan pekerjaan) dengan pihak lain (pihak yang memborong pekerjaan) dimana pihak pertama menghendaki suatu hasil pekerjaan yang disanggupi oleh pihak lawan atas pembayaran suatu jumlah uang sebagai harga pemborongan. Bagaimana caranya pemborong mengerjakan tidaklah penting bagi pihak pertama karena yang dikehendaknya adalah hasilnya yang akan diserahkan kepadanya dalam keadaan baik dalam waktu yang telah diperjanjikan sebelumnya.

Perjanjian pemborongan pekerjaan menurut Pasal 1601b KUHPerdata

⁷⁷ Subekti, *op.cit.*, hlm. 57.

adalah persetujuan dimana pihak yang satu, si pemborong mengikatkan diri untuk menyelesaikan suatu pekerjaan bagi pihak yang lain, pihak yang memborongkan dengan menerima suatu harga yang ditentukan.

Selain diatur dalam KUHPerdara, perjanjian pemborongan juga diatur dalam Keputusan Presiden Tahun 1994 tentang Pelaksanaan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara dan A.V. (*Almegene Voorwarden voor de uitvoering bij aanmening van openbare werken in Indonesia*) 1941 tentang syarat-syarat umum untuk pelaksanaan pemborongan pekerjaan umum di Indonesia 1941 merupakan suatu standar bagi perjanjian pemborongan di Indonesia khususnya untuk proyek-proyek Pemerintah.⁷⁸ Selain itu, Undang-undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi dan Keputusan Presiden Nomor 80 Tahun 2003 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang dan Jasa Pemerintah yang telah diubah sebanyak delapan kali yang perubahan terakhirnya yaitu Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2010.

Perjanjian pemborongan bersifat konsensual yaitu perjanjian terjadi saat tercapainya kata sepakat dan bebas yaitu para pihak dapat dibentuk secara lisan maupun tertulis. Namun, untuk proyek-proyek pemerintah perjanjian pemborongan harus dibuat secara tertulis dan dalam bentuk perjanjian standar, artinya perjanjian pemborongan dibuat dalam bentuk model-model formulir tertentu yang isinya ditentukan secara sepihak oleh pihak yang memborongkan berdasarkan pada peraturan baku.

Dalam Keputusan Presiden Nomor 80 Tahun 2003, perjanjian pemborongan disebut dengan istilah kontrak pengadaan barang/jasa. Kontrak adalah perikatan antara pengguna barang/jasa dalam pelaksanaan pengadaan barang/jasa.⁷⁹

Hubungan hukum antara penyedia jasa dan pengguna jasa diwujudkan dalam suatu bentuk perjanjian atau kontrak kerja konstruksi (K3) dimana keseluruhan dokumen merupakan perikatan tertulis yang mengatur hubungan hukum antara penyedia jasa dan pengguna jasa dalam penyelenggaraan pekerjaan

⁷⁸ F.X. Djumaldi, *Hukum Bangunan*, Cet.I, (Jakarta: Rineka Cipta, 1996), hlm.6.

⁷⁹ Indonesia (3). Keputusan Presiden tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah, Keppres No.80 Tahun 2003.Ps.1 angka 17

konstruksi secara umum. Kontrak kerja konstruksi dibuat sesuai tahapan yang terdapat dalam sebuah pekerjaan konstruksi, yaitu:⁸⁰

1. Untuk pekerjaan pelaksanaan: Kontrak Kerja Konstruksi untuk pekerjaan pelaksanaan;
2. Untuk pekerjaan perencanaan: Kontrak Kerja Konstruksi untuk pekerjaan perencanaan;
3. Untuk pekerjaan pengawasan : Kontrak Kerja Konstruksi untuk pekerjaan pengawasan.

Berdasarkan pasal 30 ayat (1) sampai dengan ayat (10) Keputusan Presiden Nomor 80 Tahun 2003 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah, kontrak pengadaan barang/jasa atau disebut juga perjanjian pemborongan dibedakan atas:

1. Berdasarkan bentuk imbalan
 - a. Kontrak *lump sum* adalah kontrak pengadaan barang/jasa atas penyelesaian seluruh pekerjaan dalam batas waktu tertentu dengan jumlah harga yang pasti dan tetap dan semua risiko yang mungkin terjadi dalam proses penyelesaian pekerjaan sepenuhnya ditanggung oleh penyedia barang/jasa.
 - b. Kontrak harga satuan adalah kontrak pengadaan barang/jasa atas penyelesaian seluruh pekerjaan dalam batas waktu tertentu, berdasarkan harga satuan yang pasti dan tetap untuk setiap satuan/unsur pekerjaan dengan spesifikasi teknis tertentu, yang volume pekerjaannya masih bersifat perkiraan sementara, sedangkan pembayarannya didasarkan pada hasil pengukuran bersama atas volume pekerjaan yang benar-benar telah dilaksanakan oleh penyedia barang/jasa.
 - c. Kontrak gabungan *lumpsum* dan harga satuan adalah kontrak yang merupakan gabungan *lumpsum* dan harga satuan dalam satu pekerjaan yang diperjanjikan.
 - d. Kontrak terima jadi adalah kontrak pengadaan barang/jasa pemborongan atas penyelesaian seluruh pekerjaan dalam batas waktu tertentu dengan jumlah harga pasti dan tetap sampai seluruh bangunan/konstruksi,

⁸⁰ F.X. Djumaldi, *op.cit.*, hal.8

peralatan dan jaringan utama maupun penunjangnya dapat berfungsi dengan baik sesuai dengan kriteria kinerja yang telah ditetapkan.

- e. Kontrak persentase adalah kontrak pelaksanaan jasa konsultasi di bidang konstruksi atau pekerjaan pemborongan tertentu, dimana konsultan yang bersangkutan menerima imbalan jasa berdasarkan persentase tertentu dari nilai pekerjaan fisik konstruksi/ pemborongan tersebut.
 - f. Kontrak tahun tunggal adalah kontrak pelaksanaan pekerjaan yang mengikat dana anggaran untuk masa 1 (satu) tahun anggaran.
 - g. Kontrak tahun jamak adalah kontrak pelaksanaan pekerjaan yang mengikat dana anggaran untuk masa lebih dari 1 (satu) tahun anggaran yang dilakukan atas persetujuan oleh Menteri Keuangan untuk pengadaan yang dibiayai APBN, Gubernur untuk pengadaan yang dibiayai APBD Propinsi, Bupati/Walikota untuk pengadaan yang dibiayai APBD Kabupaten/Kota.
 - h. Kontrak pengadaan tunggal adalah kontrak antara satu unit kerja atau satu proyek dengan penyedia barang/jasa tertentu untuk menyelesaikan pekerjaan tertentu dalam waktu tertentu.
 - i. Kontrak pengadaan bersama adalah kontrak antara beberapa unit kerja atau beberapa proyek dengan penyedia barang/jasa tertentu untuk menyelesaikan pekerjaan tertentu dalam waktu tertentu sesuai dengan kegiatan bersama yang jelas dari masing-masing unit kerja dan pendanaan bersama yang dituangkan dalam kesepakatan bersama.
2. Berdasarkan jangka waktu pelaksanaan:
 - a. Tahun tunggal;
 - b. Tahun jamak.
 3. Berdasarkan jumlah pengguna barang/jasa:
 - a. Kontrak pengadaan tunggal;
 - b. Kontrak pengadaan bersama.

Pada umumnya, isi suatu perjanjian pemborongan memuat secara terperinci mengenai:⁸¹

1. Luasnya pekerjaan yang harus dilaksanakan dan memuat uraian tentang

⁸¹ Sri Soedewi Masjchun Sofwan, *Hukum Bangunan Perjanjian Pemborongan Bangunan*, Cet.II, (Yogyakarta: Liberty,2003), hlm.62.

pekerjaan dan syarat-syarat pekerjaan yang disertai dengan gambar (*bestek*) dilengkapi dengan uraian bahan material, alat-alat, dan tenaga kerja yang diperlukan.

2. Penentuan tentang harga pemborongan
3. Mengenai jangka waktu penyelesaian pekerjaan
4. Mengenai sanksi dalam hal terjadinya wanprestasi
5. Tentang risiko terjadinya *overmacht*
6. Penyelesaian apabila terjadi perselisihan
7. Hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian pemborongan.

Berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 80 Tahun 2003 tentang Pedoman Pelaksanaan Barang/Jasa Pemerintah, isi dari suatu kontrak kerja konstruksi berdasarkan pasal 29 ayat (1) antara lain:

1. Para pihak yang menandatangani kontrak yang meliputi nama, jabatan, dan alamat;
2. Pokok pekerjaan yang diperjanjikan dengan uraian yang jelas mengenai jenis dan jumlah barang/jasa yang diperjanjikan;
3. Hak dan kewajiban para pihak yang terikat di dalam perjanjian;
4. Nilai atau harga kontrak pekerjaan, serta syarat-syarat pembayaran;
5. Persyaratan dan spesifikasi teknis yang jelas dan terinci;
6. Tempat dan jangka waktu penyelesaian/penyerahan dengan disertai jadwal waktu penyelesaian/penyerahan yang pasti serta syarat-syarat penyerahannya;
7. Jaminan teknis/hasil pekerjaan yang dilaksanakan dan/atau ketentuan mengenai kelayakan;
8. Ketentuan mengenai cedera janji dan sanksi dalam hal para pihak tidak memenuhi kewajibannya;
9. Ketentuan mengenai pemutusan kontrak secara sepihak;
10. Ketentuan mengenai keadaan memaksa;
11. Ketentuan mengenai kewajiban para pihak dalam hal terjadi kegagalan dalam pelaksanaan pekerjaan;
12. Ketentuan mengenai perlindungan tenaga kerja;
13. Ketentuan mengenai bentuk dan tanggung jawab gangguan lingkungan;
14. Ketentuan mengenai penyelesaian perselisihan.

2.5 Kontrak Kerja Konstruksi

Blacks Law Dictionary memberi pengertian mengenai kontrak konstruksi sebagai berikut:

*“Contract construction is a type of contract in which plans and specification for construction are made a part of the contract itself and commonly it secured by performance and payments bonds to protect both subcontractor and party for whom building is being constructed.”*⁸²

Artinya kontrak konstruksi adalah tipe perjanjian atau kontrak yang merencanakan dan khusus untuk konstruksi yang dibuat untuk menjadi bagian dari perjanjian itu sendiri. Kontrak konstruksi itu pada umumnya melindungi kedua subkontraktor dan para pihak sebagai pemilik bangunan sebagai dasar dari perjanjian tersebut.⁸³

Kontrak kerja konstruksi menurut Undang-undang Nomor 18 tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi adalah keseluruhan dokumen yang mengatur hubungan hukum antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi.

Dalam *FIDIC Construction of Contract for Building and Engineering Works Designed by The Employer* (Persyaratan Kontrak untuk Pelaksana Konstruksi) menyebutkan kontrak berarti perjanjian (*contract*), surat penunjukkan (*letter of acceptance*), persyaratan (*conditions*), spesifikasi (*specification*), gambar-gambar (*drawing*), jadwal (*schedules*), dan dokumen lain yang tercantum dalam perjanjian kontrak atau dalam penunjukkan.

Pengertian yang dikemukakan dalam undang-undang jasa konstruksi dan *FIDIC Construction of Contract for Construction For Building and Engineering Works Designed by The Employer* memiliki persamaan, yaitu menyebutkan kontrak konstruksi adalah seluruh dokumen yang merupakan satu kesatuan yang

⁸² Black's law Dictionary, dalam Tesis Saraswati Puspitawangi "Tinjauan Yuridis Mengenai Klaim Sengketa Konstruksi pada Kontrak Konstruksi (Studi Kasus PT. Sanggar Kaltim Jaya dan PT. Istana Karang laut Melawan Total E&P Indonesia), hlm.21.

⁸³ Saraswati Puspitawangi, " Tinjauan Yuridis Mengenai Klaim Sengketa Konstruksi pada Kontrak Konstruksi (Studi Kasus PT. Sanggar Kaltim Jaya dan PT. Istana Karang laut Melawan Total E&P Indonesia" (Tesis Universitas Indonesia, Jakarta, 2010), hlm.21.

mengatur hubungan kerja antara pengguna jasa dan penyedia jasa.⁸⁴

Syarat sah perjanjian menurut *Common law System* dikaitkan dengan kontrak konstruksi antara lain:⁸⁵

1. *Offer and acceptance* (penawaran dan permintaan)

Dalam melakukan tender dari owner ke kontraktor maupun kontraktor ke subkontraktor merupakan suatu cara penawaran yang apabila diterima penawarannya jadi mengikat pihak. Penerimaan kemudian diikuti kontrak.

2. *Meeting of minds* (persesuaian kehendak)

Persesuaian kehendak adalah kesepakatan antar para pihak yang terkait. Kesepakatan sebagai momentum perjanjian. Perjanjian dapat menjadi tidak sah bila dilakukan dengan adanya penipuan, kesalahan, paksaan, atau penyalahgunaan keadaan.

3. *Consideration*

Consideration maksudnya adalah penghentian hak oleh para pihak dengan imbalan atau janji pihak lain atau sesuatu yang diberikan, dijanjikan, secara timbal balik. Konsiderasi diperlukan untuk membuat sah kontrak, harus memiliki nilai di mata hukum, para pihak saling terkait dalam kontrak harus mendapatkan timbal balik atau saling memenuhi prestasi dalam perjanjian, konsideran tidak boleh terkait peristiwa dimasa lampau.

4. *Competent parties and legal subject matter* (kemampuan dan keabsahan subjek)/ *capacity*

Competent parties artinya kemampuan atau kecakapan para pihak dalam membuat perjanjian. *Legal Subject Matter* artinya kausa halal yaitu subjek yang melakukan perjanjian adalah sah dan berwenang menurut hukum.

Syarat sah lahirnya suatu perjanjian menurut KUHPerdara ini memiliki beberapa persamaan dengan syarat yang dikemukakan oleh ahli kontrak konstruksi Singapura, Chow Kok Fong, yang memberikan definisi kontrak sebagai "*Legally binding agreement formed when one party accepts an offer*

⁸⁴ *Ibid*, hlm.22

⁸⁵ Salim HS, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2005), hlm.16

made by another and which fulfills the conditions".⁸⁶ Dimana persyaratan ini kemudian dijelaskan lebih lanjut oleh Chow sebagai berikut:

a. *Both parties must have legal capacity to enter into the contract.*

Bahwa kedua belah pihak harus memiliki kapasitas hukum untuk memasuki tahap kontrak.

b. *The parties must have intended to create legal relations.*

Kedua belah pihak harus memiliki niat untuk menciptakan hubungan hukum.

c. *It must comply with any legal requirements.*

Harus mengacu pada persyaratan hukum.

d. *The purpose of the contract must not be illegal.*

Tujuan kontrak tidak boleh melawan hukum.

e. *The terms must be reasonably certain.*

Ketentuan harus mengandung kepastian.

Lawrence M. Friedman mendefinisikan hukum kontrak sebagai perangkat hukum yang hanya mengatur aspek tertentu dari pasar dan mengatur jenis perjanjian tertentu. Sedangkan Michael D. Bayles mengatakan bahwa Kontrak merupakan aturan hukum yang berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian atau persetujuan. Van Dunne berpendapat bahwa Kontrak adalah suatu hubungan hukum antara 2 pihak berdasarkan kata sepakat yang mengakibatkan hukum (tidak hanya melihat perjanjian semata-mata tetapi juga perbuatan yang melatarbelakangi perjanjian tersebut).⁸⁷

⁸⁶ Chow Kok Fong, *Construction Contracts Dictionary*, (Singapore: Sweet & Maxwell Asia, 2006).

⁸⁷ Kerukunan Pensiunan Kementerian Keuangan, *loc. cit.*, hlm.2.

BAB 3
ASPEK HUKUM KONTRAK KONSTRUKSI OLEH PEMERINTAH
BERDASARKAN KEPUTUSAN PRESIDEN NOMOR 80 TAHUN 2003
BESERTA PERUBAHAN-PERUBAHANNYA

3.1 Sekilas Mengenai Hukum Kontrak oleh Pemerintah

3.1.1 Pengertian Pemerintah

Dalam kajian tentang hukum kontrak oleh pemerintah, memiliki pemahaman mengenai siapa yang dimaksud dengan pemerintah merupakan suatu hal yang esensial. Hal ini tidak hanya dikarenakan kedudukan pemerintah yang istimewa sebagai kontraktan tetapi juga untuk menentukan penerapan hukum tentang pengadaan barang dan jasa oleh instansi pemerintah.

Memberikan definisi tentang apa yang dimaksud dengan pemerintah memang bukanlah sesuatu yang mudah. Sering kali pemerintah digunakan sebagai sinonim untuk negara dan begitu pula sebaliknya. Secara etimologis, hal tersebut tidak dapat dibenarkan sekalipun memang fungsi negara dilakukan oleh pemerintah. Dalam konteks kajian kontrak pemerintah, pengertian pemerintah harus dipahami dalam arti organisasi pemerintahan atau kumpulan dari kesatuan-kesatuan pemerintahan dan bukan dalam pengertian fungsi pemerintahan atau kegiatan memerintah.⁸⁸

Dalam berbagai literatur tentang kontrak yang dilakukan oleh pemerintah, definisi mengenai pemerintah sangat jarang dijabarkan melainkan hanya tentang kewenangan, baik kewenangan pemerintah pusat maupun pemerintah daerah⁸⁹ ataupun kewenangan yang bersifat tegas (*expressly*) dan tersirat (*impliedly*).

Article 2 *Government Contracts* 1949 Malaysia dirumuskan:

All contracts made in Malaysia on behalf of the Government shall, if reduced to writing, be made in the name of the Government of Malaysia and may be signed by a minister or by any public officer duly authorized in writing by a minister either specially in any particular case, or generally for all contracts below a

⁸⁸ Philipus M. Hadjon,dkk., Pengantar Hukum Administrasi Indonesia, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, 2002, h. 6-7

⁸⁹ Colin Turpin, *Government Contracts*, Penguin Books Harmonds, 1972, h. 15

certain value in his department or otherwise as may be specified in the authorization.

Tidak hanya di Malaysia, Singapura pun tidak merumuskan apa yang dimaksud dengan pemerintah tapi hanya menentukan bahwa seluruh kontrak yang dibuat di Singapura untuk kepentingan pemerintah dan ditandatangani oleh menteri atau pejabat public yang memperoleh mandate tertulis dari menteri keuangan dan tidak dijabarkan lebih lanjut. Hal ini tertuang dalam Artikel 2 (1) *Government Contract Act* (1967).

Suatu kodifikasi aturan mengenai pengadaan barang dan jasa dalam Federal Acquisition Regulation (FAR) Amerika Serikat memuat hal-hal yang menyangkut syarat-syarat dan prosedur berikut kewenangan pejabat dalam membuat kontrak. Namun FAR juga tidak memuat rumusan tentang siapa itu pemerintah. FAR dalam hal ini berlaku bagi pemerintah pusat (federal), sedangkan untuk negara-negara bagian berlaku aturan dari negara bagiannya masing-masing. Dengan demikian, aturan hukum yang berlaku di Amerika Serikat terdapat dua jenis tetapi struktur aturan hukum di negara bagian ini pada dasarnya paralel dengan FAR.

Hal yang sama juga terdapat dalam konstitusi India yang hanya menyatakan “*Government or the Government shall include both the central government and any state government*”. Seperti halnya di Amerika, di India pun berlaku beberapa batasan dalam membuat kontrak yang melibatkan pemerintah seperti yang tercantum dalam Artikel 299 Konstitusi India yang menyatakan tiga syarat essensial, yaitu:

1. *The contract must be expressed in the name of the President;*
2. *It must be executed by ir on behalf of the President;*
3. *The officer executing it must be authotized to do so and must execute in such a manner as he may be authorized and directed.*

Di Indonesia pun tidak ditemukan pengertian mengenai pemerintah baik dalam Undang-Undang Dasar 1945 maupun undang-undang. Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara memberikan batasan pemerintah pusat dan/atau pemerintah daerah. Sejauh yang menyangkut kontrak pengadaan belum ditemukan ketentuan yang menentukan siapa yang

disebut pemerintah. Dalam Keputusan Presiden Nomor 80 Tahun 2003 juga Keppres-keppres sebelumnya mengenai pengadaan barang dan jasa yang mengatur tentang pelaksanaan APBN yang menjadi dasar hukum bagi pengadaan oleh pemerintah, sedikit membahas mengenai pengertian pemerintah, yaitu dalam pasal 1 angka 2 Keppres Nomor 18 Tahun 2000 yang menyebutkan:

Instansi pemerintah adalah Kementerian, lembaga pemerintah non Kementerian, sekretariat lembaga tertinggi negara, lembaga tinggi negara, pemerintah daerah provinsi, pemerintah daerah kabupaten/kota dan instansi lainnya.⁹⁰

Adapun yang dimaksud dengan penyedia barang/jasa dapat dijumpai dalam pasal 1 angka 2 Keppres Nomor 80 Tahun 2003, yaitu:

1. Kepala Kantor
2. Kepala Satuan Kerja
3. Pemimpin proyek
4. Pemimpin Bagian Proyek
5. Pengguna Anggaran Daerah
6. Pejabat yang disamakan.

3.1.2 Negara Sebagai Subjek Hukum

Secara perdata, subjek hukum dapat dikategorikan sebagai perseorangan dan badan hukum. Menurut R. Wiryomo Prodjodikoro, negara termasuk badan hukum sama seperti daerah otonom, perkumpulan orang-orang, perusahaan, atau harta benda yang tertentu (yayasan). Badan hukum tersebut dapat turut serta dalam pergaulan hidup di masyarakat, dapat menjual atau membeli barang, dapat sewa atau menyewakan barang, dapat tukar menukar barang, dan dapat menjadi majikan dalam persetujuan perburuhan dan juga dapat dipertanggungjawabkan atas tindakan melanggar hukum yang merugikan orang lain.

Dalam ilmu hukum terdapat dua jenis badan hukum dipandang dari segi kewenangan yang dimilikinya, yaitu:⁹¹

⁹⁰ Yohanes Sogar Simamora, Hukum Perjanjian Prinsip Kontrak Pengadaan Barang dan Jasa oleh Pemerintah, Laksbang Pressindo, Surabaya, 2009, hal. 67

⁹¹ Arifin P. Soeria Atmadja, Keuangan Dalam perspektif Hukum, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta 2005, hal.91

1. Badan hukum publik (*personnel morale*)

Mempunyai kewenangan mengeluarkan kebijakan publik baik yang mengikat umum maupun tidak mengikat umum (misalnya Undang-Undang Perpajakan).

2. Badan Hukum Privat (*Personne Juridique*)

Tidak mempunyai kewenangan mengeluarkan kebijakan publik yang bersifat mengikat masyarakat umum.

Dalam konteks negara sebagai badna hukum public, kedudukan hukum dari kepunyaan negara itu harus dilakukan pembagian dalam kepunyaan privat (*domaine prive*) dan kepunyaan public (*domaine public*). Hukum yang mengatur kepunyaan perdata biasa yaitu hukum perdata. Sementara itu, hukum yang mengatur kepunyaan publik diatur dalam suatu peraturan perundang-undangan tersendiri.

Dalam hal kedudukannya sebagai badan hukum privat, pemerintah mengadakan hubungan hukum dengan subjek hukum lain berdasarkan hukum privat. Salah satu hubungan hukum perdata ini adalah perbuatan pemerintah sendiri bersama dengan subjek hukum lain yang tidak termasuk administrasi negara, tergabung dalam bentuk kerja sama tertentu yang diatur oleh hukum perdata.

Secara hukum, negara dapat bertindak dalam dua cara, yaitu:

1. Secara sama dengan hukum partikelir (swasta) seperti jual beli barang, sewa menyewa barang, dll.
2. Dalam kedudukannya sebagai pemerintah yang bertugas untuk menyelenggarakan kesejahteraan Indonesia.

Pada dasarnya terdapat dua cara untuk menentukan apakah suatu kontrak bersifat administratif yaitu apakah terdapat unsur pelayanan public ataukah di dalam kontrak terdapat kausula yang tidak sesuai bagi hubungan kontraktual privat.

Turpin mengatakan bahwa *“a contract is held to be administrative if the contractor is ensured with the discharge of public service, or if the contract contains term that are inappropriate to the ordinary contractual relation between private individuals (clauses exorbitantes du droit commun.”*

Dalam kontrak administratif terdapat penyimpangan terhadap ketentuan

yang berlaku bagi kontrak banyak bersumber pada yurisprudensi dan doktrin yang telah mengembangkan perangkat hukum yang membedakan kontrak administratif dengan kontrak perdata baik yang menyangkut formasi kontrak maupun aspek pelaksanaan dan akibat hukumnya.

Sebagai pemerintah (*public authority*) untuk secara sepihak mengubah syarat dalam kontrak manakala kepentingan umum.

Tindakan pemerintah atau administrasi negara tersebut tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan atau kepentingan umum, tidak boleh melanggar hukum baik formal maupun materiil dalam arti luas, tidak boleh melampaui atau menyelewengkan kewenangan menurut undang-undang.⁹²

Menurut Prajudi Atmosudiro, tindak pemerintah harus memenuhi:

1. Legitimasi agar kegiatan administrasi negara jangan sampai menimbulkan keributan karena tidak diterima masyarakat setempat atau lingkungan yang bersangkutan;
2. Yuridikitas agar perbuatan administrasi negara tidak melawan atau melanggar hukum dalam arti luas;
3. Legalitas yaitu tidak satupun perbuatan administrasi negara yang dapat dilakukan tanpa dasar atau ketentuan undang-undang dalam arti luas, keadaan perlu pembuktian.

Keikutsertaan badan administrasi negara dalam perbuatan hukum keperdataan ikut mempengaruhi hubungan hukum keperdataan yang berlangsung dalam masyarakat umum. Hal ini disebabkan perjanjian yang diadakan oleh badan administrasi negara dilakukan dengan warga masyarakat dan badan hukum perdata. Bukan tidak mungkin berbagai ketentuan hukum publik akan menyusup dan mempengaruhi peraturan perundang-undangan perdata. Terdapat peraturan yang secara khusus mengatur tata cara/ prosedur yang harus ditempuh berkaitan dengan perbuatan hukum keperdataan yang dilakukan oleh badan administrasi negara. Misalnya badan administrasi negara tidak dapat begitu saja melakukan pengadaan barang dan jasa bagi kebutuhan kementerian atau lembaga tanpa melalui tata cara dan prosedur yang ditetapkan. Apalagi melakukan pengadaan

⁹² R. Wiryono Prodjodikoro, *Perbuatan Melanggar Hukum*, (Sumur Bandung: Bandung, 1984), hal.61

barang dan jasa dalam rangka pelaksanaan Anggaran Pendapatan dan Belanja negara.⁹³

3.1.3 Prinsip Hukum Pengadaan oleh Pemerintah

Pengadaan barang/jasa oleh pemerintah melibatkan beberapa bidang hukum baik hukum perdata, hukum administrasi maupun hukum pidana. Hukum perdata terkait dengan sifat keperdataan khususnya perikatan sebagai akibat hukum kontraktual yang terbentuk oleh pemerintah dengan pihak swasta. Hukum administrasi terkait dengan kewenangan dan prosedur dalam tahap pembentukan kontrak. Sedangkan hukum pidana terkait dengan sanksi pidana sebagai akibat adanya pelanggaran terhadap ketentuan yang menyangkut keuangan negara.

Dalam pelaksanaan pengadaan barang/jasa, Pemerintah diatur oleh ketentuan yang berlaku yaitu Keputusan Presiden (Keppres) Nomor 80 tahun 2003 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah yang telah diubah beberapa kali dengan perubahan terakhir diatur dalam Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 95 tahun 2006.

Keppres Nomor 80 tahun 2003 beserta perubahannya mengatur pelaksanaan pengadaan barang/jasa pemerintah termasuk metode pelaksanaan pengadaannya. Secara garis besar, pengadaan barang/jasa pemerintah terbagi dalam dua cara yaitu swakelola dan pengadaan barang/jasa oleh pihak ketiga.

Swakelola adalah pekerjaan yang dilaksanakan sendiri oleh Pejabat Pembuat Komitmen atau dikuasakan kepada instansi pemerintah bukan penanggung jawab anggaran/kelompok masyarakat/lembaga swadaya masyarakat. Pekerjaan yang dapat dilakukan dengan swakelola:

1. Pekerjaan yang bertujuan untuk meningkatkan kemampuan teknis sumber daya manusia instansi pemerintah yang bersangkutan dan sesuai dengan fungsi dan tugas pokok Pejabat Pembuat Komitmen; dan/atau
2. Pekerjaan yang operasi dan pemeliharaannya memerlukan partisipasi masyarakat setempat; dan/atau
3. Pekerjaan tersebut dilihat dari segi besaran, sifat, lokasi atau pembiayaannya

⁹³ Iwan E. Joesoef, Perjanjian Pengusaha Jalan Tol (PPJT) sebagai Kontrak Bisnis Berdimensi Publik Antara Pemerintah dengan Investor (Swasta) dalam Proyek Infrastruktur, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta 2006, hal 39

tidak diminati oleh penyedia barang/jasa; dan/atau

4. Pekerjaan yang secara rinci/detail tidak dapat dihitung/ditentukan terlebih dahulu, sehingga apabila dilaksanakan oleh penyedia barang/jasa akan menanggung resiko yang besar; dan/atau
5. Penyelenggaraan diklat, kursus, penataran, seminar, lokakarya, atau penyuluhan; dan/atau
6. Pekerjaan untuk proyek percontohan (*pilot project*) yang bersifat khusus untuk pengembangan teknologi/metoda kerja yang belum dapat dilaksanakan oleh penyedia barang/jasa; dan/atau
7. Pekerjaan khusus yang bersifat pemrosesan data, perumusan kebijakan pemerintah, pengujian di laboratorium, pengembangan sistem tertentu dan penelitian oleh perguruan tinggi/lembaga ilmiah pemerintah;
8. Pekerjaan yang bersifat rahasia bagi instansi

Pengadaan barang/jasa melalui swakelola dilaksanakan melalui prosedur yang meliputi kegiatan perencanaan, pelaksanaan, pengawasan di lapangan dan pelaporan. Perencanaan swakelola dilakukan dalam berbagai tahap, yaitu:

1. Perencanaan Kegiatan, dilakukan dengan langkah-langkah berikut:
 - a. Menetapkan sasaran, rencana kegiatan dan jadwal pelaksanaan;
 - b. Melakukan perencanaan teknis dan menyiapkan metode pelaksanaan yang tepat agar diperoleh rencana keperluan tenaga, bahan, dan peralatan yang sesuai;
 - c. Menyusun rencana keperluan tenaga, bahan dan peralatan secara rinci serta dijabarkan ke dalam rencana kerja bulanan, rencana kerja mingguan dan rencana kerja harian;
 - d. Menyusun rencana total biaya secara rinci dalam rencana biaya bulanan dan biaya mingguan;
 - e. Butir a. sampai dengan butir d. dituangkan dalam bentuk kerangka acuan kerja.
2. Penyusunan Kerangka Acuan Kerja Swakelola. Kerangka Acuan Kerja memuat antara lain:
 - a. Uraian kegiatan yang akan dilaksanakan meliputi latar belakang, maksud

- dan tujuan, sumber pendanaan, serta jumlah tenaga yang diperlukan;
- b. Waktu pelaksanaan yang diperlukan;
 - c. Produk yang dihasilkan;
 - d. Besarnya pembiayaan.
3. Jadwal Pelaksanaan Pekerjaan/Kegiatan
 - a. *Pejabat Pembuat Komitmen* untuk membantu pelaksanaan kegiatan membuat jadwal pelaksanaan pekerjaan/kegiatan;
 - b. Jadwal pelaksanaan kegiatan adalah waktu pelaksanaan pekerjaan/kegiatan yang meliputi waktu mulai hingga berakhirnya pelaksanaan pekerjaan/kegiatan;
 - c. Pembuatan jadwal pelaksanaan pekerjaan/kegiatan disusun dengan mempertimbangkan waktu yang cukup bagi pelaksanaan pekerjaan/kegiatan.
 4. Penyusunan Rencana Biaya Pekerjaan/Kegiatan
 - a. *Pejabat Pembuat Komitmen* membuat rincian biaya pekerjaan/kegiatan dengan tidak melampaui pagu anggaran yang telah ditetapkan dalam dokumen anggaran;
 - b. Rincian biaya pekerjaan/kegiatan tersebut mengikuti ketentuan peraturan perundangan yang berlaku;
 - c. Dalam hal diperlukan tenaga ahli/peralatan/bahan tertentu maka dapat dilakukan kontrak/sewa tersendiri.
 5. Pelaksanaan Kegiatan oleh Masyarakat/Lembaga Swadaya Masyarakat
 - a. Untuk pekerjaan/kegiatan yang sebagian atau seluruhnya dilaksanakan oleh masyarakat/lembaga swadaya masyarakat, perlu dibuat surat penunjukan/surat kuasa;
 - b. Pertanggungjawaban untuk pekerjaan/kegiatan ini dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku dan disampaikan kepada pengguna.

Selain swakelola, pengadaan barang/jasa pemerintah dilakukan oleh penyedia barang/jasa atau pihak ketiga. Pengadaan barang/jasa oleh pihak ketiga dilakukan oleh panitia atau pejabat pengadaan barang/jasa dengan ketentuan Panitia Pengadaan berjumlah ganjil dan beranggotakan sekurang-kurangnya:

1. Tiga orang, untuk pengadaan barang/jasa pemborongan/jasa lainnya sampai

- dengan nilai Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) atau untuk pengadaan jasa konsultasi sampai dengan nilai Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
2. Lima orang, untuk pengadaan barang/jasa pemborongan/jasa lainnya dengan nilai di atas Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) atau untuk pengadaan jasa konsultasi dengan nilai di atas Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah).

Anggota panitia pengadaan terdiri dari unsur-unsur yang memahami:

1. Tata cara pengadaan;
2. Substansi pekerjaan/kegiatan yang bersangkutan;
3. Hukum-hukum perjanjian/kontrak.

Pejabat pengadaan yang ditunjuk adalah satu orang yang memahami:

1. Tata cara pengadaan;
2. Substansi pekerjaan/kegiatan yang bersangkutan;
3. Ketentuan-ketentuan perjanjian/surat perintah kerja.

Apabila pengadaan barang/jasa pemerintah dilakukan melalui pihak ketiga, maka dengan mempertimbangkan jenis, sifat, dan nilai barang/jasa serta kondisi lokasi, kepentingan masyarakat dan jumlah penyedia barang/jasa yang ada, Pejabat Pembuat Komitmen bersama dengan panitia/pejabat pengadaan, terlebih dahulu harus menetapkan metoda pemilihan penyedia barang/jasa, metoda penyampaian dokumen penawaran, metoda evaluasi penawaran, dan jenis kontrak yang paling tepat atau cocok dengan barang/jasa yang bersangkutan.

Dalam pengadaan barang, dikenal metode penunjukkan langsung, pemilihan langsung dan pelelangan umum. Sedangkan dalam pengadaan jasa dikenal metode penunjukkan langsung, seleksi langsung dan seleksi umum.

Pada prinsipnya, semua pengadaan barang dilakukan dengan metoda pelelangan umum, terkecuali apabila pekerjaan yang kompleks dan jumlah penyedia barang/jasa yang mampu melaksanakan diyakini terbatas, maka pemilihan penyedia barang/jasa dapat dilakukan dengan metoda pelelangan terbatas. Begitu pula dengan pengadaan jasa, seleksi umum merupakan metoda utama pengadaan jasa dan sama halnya dengan pengadaan barang apabila jasa konsultasi yang kompleks dan jumlah penyedia jasa yang mampu melaksanakan diyakini terbatas, maka pemilihan penyedia barang/jasa dapat dilakukan dengan metoda seleksi terbatas.

Pemilihan langsung dalam pengadaan barang atau seleksi langsung dalam penyediaan jasa menurut Keppres Nomor 80 Tahun 2003 dapat dilakukan untuk pengadaan dengan nilai sampai dengan seratus juta rupiah. Sedangkan penunjukan langsung baik itu dalam hal pengadaan barang maupun jasa dilakukan untuk nilai pengadaan sampai dengan lima puluh juta rupiah.

Syarat lain dari penggunaan metoda penunjukan langsung adalah dapat dilaksanakan apabila memenuhi kriteria dalam

1. Keadaan tertentu, yaitu:
 - a. Penanganan darurat untuk pertahanan negara, keamanan dan keselamatan masyarakat yang pelaksanaan pekerjaannya tidak dapat ditunda, atau harus dilakukan segera, termasuk penanganan darurat akibat bencana alam; dan/atau
 - b. Pekerjaan yang perlu dirahasiakan yang menyangkut pertahanan dan keamanan negara yang ditetapkan oleh Presiden; dan/atau
 - c. Pekerjaan yang berskala kecil dengan nilai maksimum Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dengan ketentuan:
 - 1) Untuk keperluan sendiri; dan/atau
 - 2) Teknologi sederhana; dan/atau
 - 3) Resiko kecil; dan/atau
 - 4) Dilaksanakan oleh penyedia barang/jasa usaha orang perseorangan
 - 5) Dan/atau badan usaha kecil termasuk koperasi kecil.
2. Pengadaan barang/jasa khusus, yaitu:
 - a. Pekerjaan berdasarkan tarif resmi yang ditetapkan pemerintah; atau
 - b. Pekerjaan/barang spesifik yang hanya dapat dilaksanakan oleh satu penyedia barang/jasa, pabrikan, pemegang hak paten; atau
 - c. Merupakan hasil produksi usaha kecil atau koperasi kecil atau pengrajin industri kecil yang telah mempunyai pasar dan harga yang relatif stabil; atau
 - d. Pekerjaan yang kompleks yang hanya dapat dilaksanakan dengan penggunaan teknologi khusus dan/atau hanya ada satu penyedia barang/jasa yang mampu mengaplikasikannya.

Semua pengadaan jasa konsultasi pada prinsipnya dilakukan dengan

seleksi umum. Untuk pekerjaan jasa konsultasi yang kompleks dan jumlah penyedia jasa yang mampu melaksanakan diyakini terbatas, maka pemilihan penyedia barang/jasa dapat dilakukan dengan metoda seleksi terbatas. Seleksi langsung dapat dilaksanakan untuk pengadaan yang bernilai sampai dengan Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah).

Penunjukan langsung dapat dilaksanakan dalam hal memenuhi kriteria sebagai berikut:

1. Penanganan darurat untuk pertahanan negara, keamanan dan keselamatan masyarakat yang pelaksanaan pekerjaannya tidak dapat ditunda/harus dilakukan segera; dan/atau
2. Penyedia jasa tunggal; dan/atau
3. Pekerjaan yang perlu dirahasiakan yang menyangkut pertahanan dan keamanan negara yang ditetapkan oleh Presiden; dan/atau
4. Pekerjaan yang berskala kecil dengan ketentuan: untuk keperluan sendiri, mempunyai resiko kecil, menggunakan teknologi sederhana, dilaksanakan oleh penyedia jasa usaha orang perseorangan dan badan usaha kecil, dan/atau bernilai sampai dengan Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah); dan/atau
5. Pekerjaan yang hanya dapat dilakukan oleh pemegang hak paten atau pihak yang telah mendapat ijin.

Dalam proses pengadaan barang/jasa pemerintah, pejabat/panitia pengadaan menyusun dasar estimasi harga barang/jasa tersebut atau Harga Perkiraan Sendiri (HPS). Perhitungan HPS harus dilakukan dengan cermat, dengan menggunakan data dasar dan mempertimbangkan:

1. Analisis harga satuan pekerjaan yang bersangkutan;
2. Perkiraan perhitungan biaya oleh konsultan/*engineer's estimate* (EE);
3. Harga pasar setempat pada waktu penyusunan HPS;
4. Harga kontrak/Surat Perintah Kerja (SPK) untuk barang/pekerjaan sejenis setempat yang pernah dilaksanakan;
5. Informasi harga satuan yang dipublikasikan secara resmi oleh Badan Pusat Statistik (BPS), badan/instansi lainnya dan media cetak yang datanya dapat dipertanggungjawabkan;
6. Harga/tarif barang/jasa yang dikeluarkan oleh pabrikan/agen tunggal atau

lembaga independen;

7. Daftar harga standar/tarif biaya yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang;
8. Informasi lain yang dapat dipertanggungjawabkan.

HPS yang dibuat telah memperhitungkan:

1. Pajak Pertambahan Nilai (PPN);
2. Biaya umum dan keuntungan (*overhead cost and profit*) yang wajar bagi penyedia barang/jasa.

HPS tidak boleh memperhitungkan biaya tak terduga, biaya lain-lain dan Pajak Penghasilan (PPH) penyedia barang/jasa.

Untuk pekerjaan jasa konsultasi HPS dibuat pada saat akan melaksanakan pengadaan yang terdiri dari dua komponen pokok, yaitu Biaya Personil (*Remuneration*), dan Biaya Langsung Non Personil (*Direct Reimbursable Cost*) yang meliputi antara lain biaya untuk sewa kantor, biaya perjalanan, biaya pengiriman dokumen, biaya pengurusan surat ijin, biaya komunikasi, tunjangan perumahan, dan lain-lain;

Dalam penyusunan HPS, Biaya Langsung nonpersonil tidak melebihi 40% (empat puluh persen) dari total biaya, kecuali untuk jenis pekerjaan konsultasi yang bersifat khusus, seperti: pemetaan udara, survei lapangan, pengukuran, penyelidikan tanah dan lain-lain;

Pembuat/penyusun HPS/OE harus mempunyai kualifikasi sebagai berikut:

1. Memahami dokumen pengadaan dan seluruh tahapan pekerjaan yang akan dilaksanakan;
2. Menguasai informasi/kondisi lapangan dan lingkungan di lokasi pekerjaan;
3. Memahami dan menguasai berbagai metode pelaksanaan dan mengetahui mana yang paling efisien;
4. Tidak pernah terlibat pelanggaran kode etik profesi;
5. Diutamakan yang telah mendapatkan penataran mengenai pengadaan barang/jasa termasuk pembuatan/penyusunan HPS untuk pekerjaan jasa konsultasi.

KAK dan HPS digunakan sebagai acuan dalam evaluasi penawaran, klarifikasi, dan/atau negosiasi dengan calon konsultan terpilih. Dimungkinkan

adanya perbedaan hasil negosiasi terhadap KAK dan HPS seperti kualifikasi, jumlah penggunaan tenaga ahli (*person-month*), satuan biaya personil sepanjang tidak mengubah sasaran, tujuan, dan keluaran/ouput yang dihasilkan serta tidak melampaui pagu anggaran, yang dipertanggungjawabkan secara keahlian (*professional*).

3.2 Karakteristik Kontrak oleh Pemerintah

3.2.1. Isi Kontrak Pemerintah

Kontrak pengadaan merupakan jenis kontrak yang rutin dilakukan oleh pemerintah untuk memenuhi aneka kebutuhan dalam penyelenggaraan kegiatan pemerintah. Pengadaan merupakan proses yang didalamnya terdapat tahapan-tahapan yang diawali penentuan kebutuhan sampai pada pembayarannya.

Di Indonesia batasan kontrak dirumuskan dalam Pasal 1 angka 17 Keppres Nomor 80 Tahun 2003 yang menyatakan bahwa kontrak adalah “perikatan antara pengguna barang dan jasa dengan penyedia barang dan jasa dalam pelaksanaan pengadaan barang dan jasa”.

Menurut Keppres Nomor 80 Tahun 2003 Kontrak terdiri dari:

1. Surat Perjanjian

Kerangka surat perjanjian pengadaan barang/jasa terdiri dari:

a. Pembukaan (Komparisi)

Pembukaan adalah bagian dari surat perjanjian yang meliputi:

1) Judul Kontrak

- a) Menjelaskan tentang judul dari kontrak yang akan ditandatangani;
- b) Menjelaskan jenis pekerjaan (pekerjaan jasa pemborongan, pengadaan barang, jasa lainnya, dan jasa konsultasi).

2) Nomor Kontrak

- a) Menjelaskan nomor kontrak yang akan ditandatangani;
- b) Bilamana kontrak berupa perubahan kontrak maka nomor kontrak harus berurut sesuai dengan berapa kali mengalami perubahan.

3) Tanggal Kontrak

Menjelaskan hari, tanggal, bulan, dan tahun kontrak ditandatangani oleh para pihak.

4) Kalimat Pembuka

Merupakan kalimat pembuka dalam kontrak yang menjelaskan bahwa para pihak pada hari, tanggal, bulan, dan tahun mereka membuat dan menandatangani kontrak.

5) Penandatanganan Kontrak

Kontrak ditandatangani setelah ada penunjukan penyedia barang/jasa. Oleh karena itu, tanggal penandatanganan kontrak tidak boleh mendahului tanggal surat penunjukan penyedia barang/jasa.

6) Para Pihak Dalam Kontrak

a) Menjelaskan identitas dari para pihak yang menandatangani kontrak. Identitas para pihak meliputi: nama, jabatan, dan alamat serta kedudukan para pihak dalam kontrak tersebut, apakah sebagai pihak pertama atau pihak kedua;

b) Para pihak dalam kontrak terdiri dari dua pihak yaitu:

(1) Pihak pertama adalah pihak Pejabat Pembuat Komitmen;

(2) Pihak kedua adalah pihak penyedia barang/jasa yang telah ditunjuk untuk melaksanakan pekerjaan;

(3) Menjelaskan bahwa pihak-pihak tersebut bertindak untuk dan atas nama siapa dan dasar ia bertindak;

(4) Penjelasan mengenai identitas para pihak harus jelas dan terinci dan menerangkan hal yang sebenarnya;

(5) Apabila pihak kedua dalam kontrak merupakan suatu konsorsium, kerjasama, *joint venture*, dan bentuk kerjasama lainnya, maka harus dijelaskan nama bentuk kerjasamanya, siapa saja anggotanya, dan siapa yang memimpin dan mewakili kerjasama tersebut.

b. Isi

1) Pernyataan bahwa para pihak telah sepakat atau setuju untuk mengadakan kontrak mengenai obyek yang dikontrakkan sesuai dengan jenis pekerjaannya;

2) Pernyataan bahwa para pihak telah menyetujui besarnya harga kontrak. Harga kontrak harus ditulis dengan angka dan huruf, serta rincian

sumber pembiayaannya;

- 3) Pernyataan bahwa ungkapan-ungkapan dalam perjanjian harus mempunyai arti dan makna yang sama seperti yang tercantum dalam kontrak;
- 4) Pernyataan bahwa kontrak yang dibuat ini meliputi beberapa dokumen dan merupakan satu kesatuan yang disebut kontrak;
- 5) Pernyataan bahwa apabila terjadi pertentangan antara ketentuan yang ada dalam dokumen-dokumen perjanjian/kontrak maka yang dipakai adalah dokumen urutannya lebih dulu;
- 6) Pernyataan mengenai persetujuan para pihak untuk melaksanakan kewajiban masing-masing, yaitu pihak pertama membayar harga kontrak dan pihak kedua melaksanakan pekerjaan yang diperjanjikan dalam kontrak;
- 7) Pernyataan mengenai jangka waktu pelaksanaan pekerjaan, yaitu kapan dimulai dan diakhirinya pekerjaan tersebut;
- 8) Pernyataan mengenai kapan mulai efektif berlakunya kontrak.

c. Penutup

Penutup adalah bagian surat perjanjian yang memuat:

- 1) Pernyataan bahwa para pihak dalam perjanjian ini telah menyetujui untuk melaksanakan perjanjian sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia pada hari dan tanggal penandatanganan perjanjian tersebut;
- 2) Tanda tangan para pihak dalam surat perjanjian dengan dibubuhi materai.

2. Syarat-Syarat Umum Kontrak

Syarat-syarat umum kontrak meliputi:

a. Ketentuan Umum

Ketentuan-ketentuan umum ini berlaku untuk semua jenis kontrak. Ketentuan-ketentuan pokok yang dapat diterapkan pada semua jenis kontrak adalah:

- 1) Definisi

Definisi adalah uraian atau pengertian mengenai istilah-istilah yang digunakan dalam kontrak. Istilah-istilah tersebut dijelaskan dan diberi arti atau tafsiran sehingga isi kontrak mudah dipahami oleh setiap orang yang membacanya dan tidak ditafsirkan atau diartikan lain.

2) Penerapan

Penerapan adalah ketentuan bahwa syarat-syarat umum dalam kontrak ini diterapkan secara luas tetapi tidak boleh melanggar ketentuan-ketentuan yang ada dalam kontrak.

3) Asal Barang dan Jasa

Asal barang dan jasa adalah ketentuan mengenai penjelasan dari negara mana asal barang atau jasa yang menjadi obyek perjanjian dalam kontrak. Asal barang adalah tempat barang diperoleh, antara lain tempat barang ditambang, tumbuh, atau diproduksi. Dalam ketentuan ini juga harus dirinci komponen dalam negeri dan komponen impornya. Asal barang harus dibedakan dengan negara penjual. Penjelasan dan rincian komponen dalam negeri dan impor dijelaskan pada syarat-syarat khusus kontrak.

4) Penggunaan Dokumen-Dokumen Kontrak dan Informasi

Penggunaan dokumen-dokumen kontrak dan informasi adalah ketentuan mengenai penggunaan dokumen-dokumen kontrak atau dokumen lainnya yang berhubungan dengan kontrak, misalnya ketentuan-ketentuan kontrak, spesifikasi teknik, gambar-gambar, pola, contoh serta informasi-informasi yang berkaitan dengan kontrak oleh penyedia barang/jasa dengan ijin tertulis dari Pejabat Pembuat Komitmen.

5) Hak Paten, Hak Cipta, dan Merek

Hak paten, hak cipta, dan merek adalah ketentuan yang mengatur kewajiban penyedia barang/jasa untuk melindungi Pejabat Pembuat Komitmen dari segala tuntutan atau klaim dari pihak ketiga atas pelanggaran hak paten, hak cipta, dan merek.

6) Jaminan

Jaminan adalah ketentuan mengenai jaminan yang harus disediakan oleh penyedia barang/jasa yaitu:

- a) Jaminan uang muka diberikan kepada Pejabat Pembuat Komitmen dalam rangka pengambilan uang muka dengan nilai minimal 100% (seratus persen) dari besarnya uang muka;
- b) Jaminan pelaksanaan diberikan kepada Pejabat Pembuat Komitmen sebelum dilakukan penanda-tanganan kontrak dengan besar jaminan ditentukan dalam syarat-syarat khusus kontrak;
- c) Besarnya jaminan pelaksanaan bagi penawaran yang dinilai terlalu rendah (lebih kecil dari 80% (delapan puluh persen) HPS), dinaikan menjadi sekurang-kurangnya persentase jaminan pelaksanaan yang telah ditetapkan dalam dokumen pengadaan dikalikan dengan 80 % (delapan puluh persen) HPS;
- d) Jaminan pemeliharaan diberikan kepada Pejabat Pembuat Komitmen setelah pekerjaan dinyatakan selesai 100% (seratus persen);
- e) Besarnya jaminan, bentuk, dan masa berlakunya jaminan-jaminan tersebut di atas disesuaikan dengan ketentuan dalam dokumen pengadaan.

7) Asuransi

Asuransi adalah ketentuan mengenai asuransi yang harus disediakan oleh pihak penyedia barang/jasa dalam rangka pelaksanaan pekerjaan yaitu:

- a) Pihak penyedia barang/jasa harus mengasuransikan semua barang dan peralatan-peralatan yang mempunyai resiko tinggi terjadi kecelakaan, pelaksanaan pekerjaan, serta pekerja-pekerja untuk pelaksanaan pekerjaan kontrak atas segala resiko yaitu kecelakaan, kerusakan-kerusakan, kehilangan, serta resiko lain yang tidak dapat diduga;
- b) Pihak penyedia barang/jasa harus mengasuransikan pihak ketiga sebagai akibat kecelakaan di tempat kerjanya;

c) Besarnya asuransi ditentukan di dalam dokumen pengadaan.

8) Pembayaran

Pembayaran adalah ketentuan mengenai cara-cara dan termin pembayaran serta mata uang yang digunakan. Cara pembayaran harus disesuaikan dengan ketentuan dalam dokumen anggaran.

9) Harga

Harga adalah ketentuan mengenai harga yang harus dibayarkan oleh Pejabat Pembuat Komitmen kepada penyedia barang/jasa atas pelaksanaan pekerjaan dalam kontrak. Harga kontrak harus jelas, pasti, dan dirinci sumber pembiayaannya.

10) Amandemen Kontrak

Amandemen kontrak adalah ketentuan mengenai perubahan kontrak. Perubahan kontrak dapat terjadi apabila:

- a) Perubahan pekerjaan disebabkan oleh sesuatu hal yang dilakukan oleh para pihak dalam kontrak sehingga mengubah lingkup pekerjaan dalam kontrak;
- b) Perubahan jadwal pelaksanaan pekerjaan akibat adanya perubahan pekerjaan;
- c) Perubahan harga kontrak akibat adanya perubahan pekerjaan dan perubahan pelaksanaan pekerjaan;
- d) Amandemen bisa dilaksanakan apabila disetujui oleh para pihak yang membuat kontrak tersebut.

11) Hak dan Kewajiban Para Pihak

Hak dan kewajiban para pihak adalah ketentuan mengenai hak-hak yang dimiliki serta kewajiban-kewajiban yang harus dilaksanakan oleh Pejabat Pembuat Komitmen dan penyedia barang/jasa dalam melaksanakan kontrak. Hak dan kewajiban para pihak adalah:

- a) Hak dan kewajiban pihak Pejabat Pembuat Komitmen
 - (1) Mengawasi dan memeriksa pekerjaan yang dilaksanakan oleh penyedia barang/jasa;
 - (2) Meminta laporan-laporan secara periodik mengenai pelaksanaan pekerjaan yang dilakukan oleh pihak penyedia

barang/jasa;

(3) Membayar pekerjaan sesuai dengan harga kontrak yang telah ditetapkan kepada pihak penyedia barang/jasa;

(4) Memberikan fasilitas berupa sarana dan prasarana yang dibutuhkan oleh pihak penyedia barang/jasa untuk kelancaran pelaksanaan pekerjaan sesuai ketentuan kontrak.

b) Hak dan kewajiban Pihak Penyedia Barang/Jasa

(1) Menerima pembayaran untuk pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan harga yang telah ditentukan dalam kontrak;

(2) Berhak meminta fasilitas-fasilitas dalam bentuk sarana dan prasarana dari pihak Pejabat Pembuat Komitmen untuk kelancaran pelaksanaan pekerjaan sesuai ketentuan kontrak;

(3) Melaporkan pelaksanaan pekerjaan secara periodik kepada pihak Pejabat Pembuat Komitmen;

(4) Melaksanakan dan menyelesaikan pekerjaan sesuai dengan jadwal pelaksanaan pekerjaan yang telah ditetapkan dalam kontrak;

(5) Memberikan keterangan-keterangan yang diperlukan untuk pemeriksaan pelaksanaan yang dilakukan pihak Pejabat Pembuat Komitmen;

(6) Menyerahkan hasil pekerjaan sesuai dengan jadwal penyerahan pekerjaan yang telah ditetapkan dalam kontrak;

(7) Kontraktor harus mengambil langkah-langkah yang cukup memadai untuk melindungi lingkungan baik di dalam maupun di luar tempat kerja dan membatasi perusakan dan pengaruh/gangguan kepada masyarakat maupun miliknya, sebagai akibat polusi, kebisingan dan kerusakan lain sebagai akibat kegiatan kontraktor.

12) Jadwal Pelaksanaan Pekerjaan

Jadwal pelaksanaan pekerjaan adalah ketentuan mengenai:

a) Kapan kontrak mulai berlaku;

b) Kapan pekerjaan mulai dilaksanakan;

- c) Kapan penyerahan hasil pekerjaan dari penyedia barang/jasa kepada Pejabat Pembuat Komitmen.

13) Pengawasan

Pengawasan adalah ketentuan tentang kewenangan Pejabat Pembuat Komitmen melakukan pengawasan dan pemeriksaan terhadap pelaksanaan pekerjaan yang sudah dan sedang dilaksanakan oleh pihak penyedia barang/jasa.

Apabila diperlukan oleh Pejabat Pembuat Komitmen karena Pejabat Pembuat Komitmen tidak dapat melakukan pemeriksaan atau pengawasan, maka Pejabat Pembuat Komitmen dapat memerintahkan kepada pihak ketiga untuk melakukan pengawasan dan pemeriksaan atas semua pelaksanaan pekerjaan yang sudah atau sedang dilaksanakan oleh penyedia barang/jasa.

14) Keterlambatan Pelaksanaan Pekerjaan

Keterlambatan pelaksanaan pekerjaan adalah ketentuan mengenai:

- a) Hal-hal yang berkaitan dengan keterlambatan dalam pelaksanaan pekerjaan oleh pihak penyedia barang/jasa atau Pejabat Pembuat Komitmen dari jadwal yang ditentukan dalam kontrak;
- b) Sanksi yang diberikan kepada pihak penyedia barang/jasa atau Pejabat Pembuat Komitmen jika terjadi keterlambatan pelaksanaan pekerjaan;
- c) Pengecualian dari ketentuan butir b) akibat keadaan kahar.

15) Keadaan Kahar

- a) Yang dimaksud keadaan kahar adalah suatu keadaan yang terjadi diluar kehendak para pihak sehingga kewajiban yang ditentukan dalam kontrak menjadi tidak dapat dipenuhi;
- b) Yang digolongkan keadaan kahar adalah:
 - (1) Peperangan;
 - (2) Kerusuhan;
 - (3) Revolusi;
 - (4) Bencana alam: banjir, gempa bumi, badai, gunung meletus, tanah longsor, wabah penyakit, dan angin topan;

- (5) Pemogokan;
 - (6) Kebakaran;
 - (7) Gangguan industri lainnya.
- c) Keadaan kahar ini tidak termasuk hal-hal yang merugikan yang disebabkan oleh perbuatan atau kelalaian para pihak;
 - d) Keterlambatan pelaksanaan pekerjaan yang diakibatkan oleh karena terjadinya keadaan kahar tidak dapat dikenai sanksi;
 - e) Siapa yang menanggung kerugian akibat terjadinya keadaan kahar, diserahkan pada kesepakatan para pihak;
 - f) Tindakan yang diambil untuk mengatasi terjadinya keadaan kahar, diserahkan kepada kesepakatan dari para pihak.

16) Itikad Baik

- a) Para pihak bertindak berdasarkan asas saling percaya yang disesuaikan dengan hak-hak yang terdapat dalam kontrak;
- b) Para pihak setuju untuk melaksanakan perjanjian dengan jujur tanpa menonjolkan kepentingan masing-masing pihak. Jika selama kontrak, salah satu pihak merasa dirugikan, maka diupayakan tindakan yang terbaik untuk mengatasi keadaan tersebut.

17) Pemutusan Kontrak

Pemutusan Kontrak adalah ketentuan mengenai kapan kontrak dapat diputuskan, dibagi dua yaitu:

- a) Pemutusan kontrak oleh pihak penyedia barang/jasa;
- b) Pemutusan kontrak oleh pihak Pejabat Pembuat Komitmen.

18) Penyelesaian Perselisihan

Penyelesaian perselisihan adalah ketentuan mengenai penyelesaian perselisihan atau sengketa antara para pihak dalam kontrak. Cara yang diambil dapat melalui pengadilan atau di luar pengadilan yaitu melalui musyawarah, mediasi, konsiliasi atau arbitrase di Indonesia.

19) Bahasa dan Hukum

Bahasa dan hukum adalah ketentuan mengenai bahasa dan hukum yang digunakan dalam kontrak. Bahasa kontrak harus dalam Bahasa Indonesia kecuali dalam rangka pinjaman/hibah luar negeri dapat

menggunakan Bahasa Inggris. Hukum yang digunakan adalah hukum yang berlaku di Indonesia.

20) Perpajakan

Perpajakan adalah ketentuan mengenai perpajakan sesuai dengan ketentuan perpajakan yang berlaku di Indonesia.

21) Korespondensi

Korespondensi adalah ketentuan kontrak mengenai semua korespondensi yang dapat berbentuk surat, telex, atau kawat dan ditujukan kepada alamat para pihak. Dijelaskan alamat para pihak yang digunakan sebagai alamat korespondensi.

22) Penggunaan Penyedia Barang/Jasa Usaha Kecil Termasuk Koperasi Kecil

- a) Apabila penyedia barang/jasa yang ditunjuk adalah penyedia barang/jasa usaha kecil termasuk koperasi kecil, maka dalam kontrak dimuat ketentuan bahwa pekerjaan tersebut harus dilaksanakan sendiri oleh penyedia barang/jasa yang ditunjuk dan dilarang diserahkan atau disubkontrakkan kepada pihak lain;
- b) Apabila penyedia barang/jasa yang terpilih adalah penyedia barang/jasa bukan usaha kecil termasuk koperasi kecil, maka dalam kontrak dimuat:
 - (1) Penyedia barang/jasa wajib bekerja sama dengan penyedia barang/jasa usaha kecil termasuk koperasi kecil, antara lain dengan mensubkontrakkan sebagian pekerjaannya;
 - (2) Dalam melaksanakan kewajiban di atas penyedia barang/jasa terpilih tetap bertanggungjawab penuh atas keseluruhan pekerjaan tersebut;
 - (3) Bentuk kerjasama tersebut hanya untuk sebagian pekerjaan, dilarang mensubkontrakkan seluruh pekerjaan tersebut;
 - (4) Membuat laporan periodik mengenai pelaksanaan ketetapan di atas.
- c) Apabila ketentuan tersebut di atas dilanggar, maka kontrak akan batal dan penyedia barang/jasa dikenakan sanksi yang ditetapkan

dalam Keputusan Presiden ini.

b. Ketentuan Khusus

Ketentuan khusus berikut ini berlaku untuk masing-masing kontrak sesuai dengan jenis pekerjaannya.

1) Ketentuan Khusus Untuk Kontrak Pengadaan Barang

a) Standar

Standar adalah ketentuan mengenai barang yang disediakan oleh pihak penyedia barang harus sesuai dengan standar yang telah disebutkan dalam spesifikasi teknis.

b) Pengepakan

Pengepakan adalah ketentuan mengenai kewajiban penjual untuk melakukan pengepakan atas barang-barang yang dikirim dari asal barang sampai ke tujuan akhir yang telah ditentukan dalam kontrak. Tujuan ketentuan pengepakan ini adalah supaya barang-barang yang dikirimkan terlindungi dari resiko kerusakan atau kehilangan pada saat pengiriman dari tempat asal barang sampai ke tujuan akhir yang telah dicantumkan dalam kontrak.

c) Pengiriman

Pengiriman adalah ketentuan mengenai pengiriman barang yang dilakukan pihak penjual sesuai dengan waktu yang telah ditentukan oleh pihak pembeli disesuaikan dengan jadwal kebutuhan.

d) Transportasi

Transportasi adalah ketentuan mengenai transportasi yang digunakan untuk pengiriman barang (melalui laut, darat atau udara). Biaya transportasi pada waktu pengiriman barang dimasukan dalam harga kontrak.

e) Pemeriksaan dan Pengujian

Pemeriksaan dan pengujian adalah ketentuan tentang pihak Pejabat Pembuat Komitmen mempunyai hak untuk melakukan pemeriksaan dan pengujian atas barang untuk

memastikan kecocokannya dengan spesifikasi dan persyaratan yang telah ditentukan dalam kontrak. Pemeriksaan dan pengujian dapat dilakukan sendiri oleh pihak pembeli atau diwakilkan kepada pihak ketiga.

f) Layanan Tambahan

Penjual mungkin diperlukan untuk menyediakan beberapa atau semua layanan lanjutan, termasuk penambahan layanan, yang dituangkan dalam syarat-syarat khusus kontrak.

2) Ketentuan Khusus untuk Kontrak Jasa Konsultansi

a) Kewenangan Anggota Konsultan

Kewenangan anggota penyedia jasa adalah ketentuan yang mengatur mengenai apabila penyedia jasa adalah sebuah *joint venture* yang beranggotakan lebih dari sebuah penyedia jasa, anggota *joint venture* tersebut memberi kuasa kepada salah satu anggota *joint venture* untuk bertindak dan mewakili hak-hak dan kewajiban anggota penyedia jasa lainnya terhadap Pejabat Pembuat Komitmen.

b) Kewajiban Penyedia Jasa

(1) Umum

(a) Standar pelaksanaan jasa

Penyedia jasa akan melaksanakan perjanjian dan kewajiban-kewajiban yang dibebankan kepadanya dengan penuh tanggungjawab, ketekunan, efisien dan ekonomis serta memenuhi kriteria teknik profesional dan melindungi secara efektif peralatan-peralatan, mesin, material yang berkaitan dengan pekerjaan dalam kontrak.

(b) Hukum

Penyedia jasa dalam melaksanakan jasa sesuai dengan hukum yang berlaku di Indonesia. Pejabat Pembuat Komitmen secara tertulis akan

memberitahukan kepada penyedia jasa mengenai kebiasaan-kebiasaan setempat.

(2) Pertentangan Kepentingan

(a) Penyedia jasa tidak mengambil keuntungan
Penyedia jasa tidak akan menerima keuntungan untuk mereka sendiri dari komisi usaha (*trade commision*), rabat (*discount*) atau pembayaran-pembayaran lain yang berhubungan dengan kegiatan pelaksanaan jasa.

(b) Penyedia jasa dan anggotanya tidak bertentangan dengan kegiatan tertentu.

Penyedia jasa setuju bahwa selama pelaksanaan kontrak, penyedia jasa dinyatakan tidak berwenang untuk melaksanakan jasa maupun mengadakan barang yang tidak sesuai dengan kontrak.

(c) Larangan atas kegiatan yang bertentangan.

Penyedia jasa, subkonsultan, dan personil konsultan dilarang untuk tidak menentang secara langsung atau tidak langsung kegiatan yang akan menimbulkan pertentangan kepentingan (*conflict of interest*) dengan kegiatan yang merupakan tugas penyedia jasa.

(3) Tanggung jawab Penyedia Jasa

Tanggung jawab penyedia jasa adalah ketentuan mengenai hal-hal pertanggung-jawaban penyedia jasa sesuai dengan hukum yang berlaku di Indonesia.

(4) Pemeriksaan keuangan

Pemeriksaan keuangan adalah ketentuan mengenai kewajiban penyedia jasa untuk merinci setiap biaya-biaya yang berhubungan dengan pelaksanaan perjanjian, sehingga dapat dilakukan pemeriksaan keuangan. Selain itu, dengan sepengetahuan penyedia jasa atau kuasanya,

Pejabat Pembuat Komitmen dapat memeriksa dan menggandakan dokumen pengeluaran yang telah diaudit sampai 1 (satu) tahun setelah berakhirnya kontrak.

(5) Tindakan penyedia jasa yang perlu mendapat persetujuan Pejabat Pembuat Komitmen. Ketentuan mengenai tindakan yang perlu mendapat persetujuan Pejabat Pembuat Komitmen meliputi:

(a) Memobilisasi personil yang terdapat dalam daftar;

(b) Membuat subkontrak dengan pengaturan

(i) cara seleksi, waktu, dan kualifikasi dari subkonsultan harus mendapat persetujuan tertulis sebelum pelaksanaan,

(ii) penyedia jasa bertanggung jawab penuh terhadap pelaksanaan pekerjaan yang dilakukan oleh subkonsultan dan personilnya.

(6) Dokumen-dokumen yang disiapkan oleh penyedia jasa dan menjadi hak milik Pejabat Pembuat Komitmen.

Ketentuan ini mengatur bahwa semua rancangan, gambar-gambar, spesifikasi, disain, laporan dan dokumen-dokumen lain serta *software* yang disiapkan oleh penyedia jasa menjadi hak milik Pejabat Pembuat Komitmen. Penyedia jasa, segera setelah pekerjaan selesai atau berakhirnya kontrak harus menyerahkan seluruh dokumen dan data pendukung lainnya kepada Pejabat Pembuat Komitmen. Penyedia jasa dapat menyimpan salinan dari dokumen-dokumen tersebut.

(7) Peralatan dan bahan yang disediakan oleh Pejabat Pembuat Komitmen

Ketentuan ini mengatur mengenai peralatan dan bahan yang disediakan oleh Pejabat Pembuat Komitmen untuk kebutuhan pelaksanaan pekerjaan oleh penyedia jasa.

Pada saat berakhirnya kontrak, penyedia jasa harus menyerahkan peralatan dan bahan sisa sesuai dengan instruksi Pejabat Pembuat Komitmen.

c) Personil Konsultan dan Subkonsultan

(1) Umum

Ketentuan ini mengatur mengenai pernyataan penyedia jasa akan mempekerjakan personil atau subkonsultan sesuai dengan kualifikasi dan pengalamannya.

(2) Personil Inti

Personil inti adalah ketentuan yang mengatur mengenai:

- (a) Nama personil dan uraian pekerjaan, kualifikasi minimum, perkiraan waktu pelaksanaan;
- (b) Penyesuaian terhadap perkiraan waktu pekerjaan personil akan dibuat oleh penyedia jasa melalui pemberitahuan secara tertulis kepada Pejabat Pembuat Komitmen;
- (c) Jika terdapat pekerjaan tambah, maka perkiraan waktu pelaksanaan harus ditentukan secara tertulis oleh para pihak.

(3) Persetujuan Personil

Persetujuan personil adalah ketentuan yang mengatur mengenai tenaga kerja inti dan subkonsultan yang telah disetujui oleh Pejabat Pembuat Komitmen harus memberikan data dirinya dan surat keterangan tidak mengidap penyakit berbahaya/menular (*medical certificate*) serta terdaftar atau tertera dalam daftar personalia penyedia jasa.

(4) Waktu kerja dan lembur

Waktu kerja dan lembur adalah ketentuan yang mengatur mengenai:

- (a) Jam kerja dan waktu cuti untuk tenaga kerja inti ditentukan dalam dokumen kontrak;

(b) Waktu kerja tenaga kerja asing yang dimobilisasi ke Indonesia dihitung sejak kedatangannya di Indonesia sesuai dengan surat perintah mobilisasi;

(c) Tenaga kerja tidak berhak untuk dibayar atas pekerjaan lembur ataupun sakit atau liburan, karena perhitungan upah sudah mencakup hal tersebut.

(5) Penggantian dan Perpindahan Tenaga Kerja

(a) Penggantian dan perpindahan tenaga inti hanya dapat dilaksanakan dengan persetujuan Pejabat Pembuat Komitmen. Jika memang terdapat hal-hal penting yang mengharuskan penggantian, maka atas persetujuan Pejabat Pembuat Komitmen, dapat dilakukan penggantian tenaga kerja dengan tenaga kerja yang setara atau lebih baik tanpa menambah biaya;

(b) Jika Pejabat Pembuat Komitmen menemukan tenaga kerja yang melakukan kesalahan serius atau terlibat tindak kejahatan, atau mengabaikan pekerjaan yang menjadi tugasnya, maka Pejabat Pembuat Komitmen dapat secara tertulis mengajukan penggantian tenaga kerja tersebut.

3) Ketentuan Khusus Untuk Kontrak Jasa Pendorongan

a) Personil

Personil adalah ketentuan mengenai pihak Pejabat Pembuat Komitmen (*employer*) dapat menilai dan menyetujui penempatan/penggantian personil atau tenaga ahli menurut kualifikasi yang dibutuhkan.

b) Penilaian Pekerjaan Sementara oleh Pejabat Pembuat Komitmen

Penilaian pekerjaan sementara oleh Pejabat Pembuat Komitmen adalah ketentuan mengenai pihak Pejabat Pembuat Komitmen dalam masa pelaksanaan pekerjaan

dapat melakukan penilaian atas hasil pekerjaan yang dilakukan oleh pihak penyedia jasa.

c) Penemuan-penemuan

Penemuan-penemuan adalah ketentuan mengenai penemuan-penemuan benda/barang yang mempunyai nilai sejarah atau penemuan kekayaan yang menurut Undang-Undang dikuasai oleh negara di lokasi pekerjaan pada masa pelaksanaan kontrak. Pihak penyedia jasa wajib memberitahukan kepada pihak Pejabat Pembuat Komitmen dan kepada pihak yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.

d) Kompensasi

Kompensasi dapat diberikan kepada penyedia jasa bilamana dapat dibuktikan merugikan penyedia jasa dalam hal sebagai berikut:

- (1) Pihak Pejabat Pembuat Komitmen memodifikasi atau mengubah jadwal yang dapat mempengaruhi pekerjaan penyedia jasa;
- (2) Keterlambat pembayaran kepada penyedia jasa;
- (3) Pihak Pejabat Pembuat Komitmen tidak memberikan gambar-gambar, spesifikasi atau instruksi sesuai jadwal yang dibutuhkan untuk pelaksanaan pekerjaan;
- (4) Pihak penyedia jasa belum bisa masuk ke lokasi sebagaimana yang diperjanjikan dalam kontrak;
- (5) Pihak Pejabat Pembuat Komitmen menginstruksikan kepada pihak penyedia jasa untuk melakukan pengujian tambahan yang setelah dilaksanakan pengujian ternyata tidak ditemukan kerusakan/kegagalan/penyimpangan;
- (6) Kompensasi lain yang dirinci dalam syarat khusus kontrak.

e) Penangguhan

Pihak Pejabat Pembuat Komitmen secara tertulis memberitahukan kepada penyedia jasa tentang penangguhan hak pembayaran sesuai dengan proporsi, jika pihak penyedia jasa tidak melakukan kewajiban sebagaimana mestinya, disertai alasan-alasan yang jelas mengenai penangguhan tersebut, dan diberi kesempatan kepada pihak penyedia jasa untuk memperbaiki dalam jangka waktu tertentu.

f) Hari Kerja

Hari kerja adalah ketentuan mengenai hal-hal sebagai berikut:

- (1) Semua pekerja dibayar selama hari kerja dan datanya disimpan oleh pihak penyedia jasa. Daftar pembayaran ditandatangani oleh masing-masing pekerja dan dapat diperiksa oleh Pejabat Pembuat Komitmen;
- (2) Penyedia jasa harus membayar upah hari kerja kepada tenaga kerjanya setelah formulir upah ditandatangani;
- (3) Jam kerja dan waktu cuti untuk karyawan harus dilampirkan.

g) Pengambilalihan

Pengambilalihan adalah ketentuan yang mengatur bahwa pihak Pejabat Pembuat Komitmen akan mengambil alih lokasi dan hasil pekerjaan dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari setelah dikeluarkan surat keterangan selesai/pengakhiran pekerjaan.

h) Pedoman Pengoperasian dan Perawatan

- (1) Penyedia jasa diwajibkan memberikan petunjuk kepada pihak Pejabat Pembuat Komitmen tentang pengoperasian dan petunjuk perawatan, sebagaimana yang ditetapkan dalam kontrak;
- (2) Jika penyedia jasa tidak melakukan hal tersebut butir (1), Pejabat Pembuat Komitmen dapat

memperhitungkan pembayaran kepada penyedia jasa sesuai dengan ketentuan dalam kontrak.

3. Syarat-Syarat Khusus Kontrak

Syarat-syarat khusus kontrak adalah ketentuan-ketentuan yang merupakan perubahan, tambahan dan/atau penjelasan dari ketentuan-ketentuan yang ada pada syarat-syarat umum kontrak. Syarat-syarat khusus kontrak terdiri atas:

a. Ketentuan Umum

Ketentuan umum berisi uraian lebih lanjut dari ketentuan yang ada di dalam syarat-syarat umum kontrak, misalnya:

1) Definisi (Tambahan Ketentuan butir 1 Syarat Umum Kontrak)

Dalam definisi ini dijelaskan tambahan dari istilah-istilah Kontrak yang masih perlu diberi arti atau ditafsirkan artinya.

2) Asal Barang dan Jasa (Tambahan Ketentuan butir 3 Syarat Umum Kontrak)

Dijelaskan lebih terinci mengenai dari mana asal barang atau jasa yang menjadi obyek kontrak.

3) Jaminan (Tambahan Ketentuan butir 6 Syarat Umum Kontrak)

Dijelaskan mengenai besarnya jaminan, bentuk dan jangka waktu berlakunya jaminan.

4) Asuransi (Tambahan Ketentuan butir 7 Syarat Umum Kontrak)

Dijelaskan mengenai apa saja yang perlu diasuransikan dan besarnya premi, serta siapa yang menanggung premi asuransi tersebut.

5) Pembayaran (Tambahan Ketentuan butir 8 Syarat Umum Kontrak)

Dijelaskan lebih rinci mengenai:

- a) Tahapan pembayaran dengan cara bulanan dan/atau *termijn*, dari pembayaran pertama sampai dengan pembayaran terakhir;
- b) Rincian mengenai jumlah pembayaran;

- c) Penjelasan mengenai mata uang yang digunakan.
- 6) Harga (Tambahkan Ketentuan butir 9 Syarat Umum Kontrak)
Penjelasan lebih terinci mengenai harga kontrak dan sumber pembiayaan.
- 7) Hak dan Kewajiban Para Pihak (Tambahkan Ketentuan butir 11 Syarat Umum Kontrak)
Tambahkan penjelasan mengenai hak dan kewajiban dari para pihak dalam kontrak.
- 8) Penyelesaian Perselisihan (Tambahkan Ketentuan butir 16 Syarat Umum Kontrak)
Penjelasan mengenai pengadilan mana atau badan arbitrase mana yang dipilih untuk menyelesaikan perselisihan antara para pihak dalam kontrak.

b. Ketentuan Khusus

Ketentuan khusus berisi perubahan dan/atau tambahan dari syarat-syarat umum kontrak, misalnya:

- 1) Kontrak pengadaan barang
Layanan tambahan: menjelaskan jenis layanan tambahan yang diperlukan, contohnya layanan purna jual.
- 2) Kontrak pengadaan jasa konsultasi
Layanan tambahan: pembuatan maket/model dari hasil desain.
- 3) Kontrak pengadaan pekerjaan jasa pemborongan
 - a) Kompensasi
Menjelaskan hal-hal lain yang tergolong sebagai terjadinya kompensasi.
 - b) Pedoman pengoperasian dan perawatan (tambahan ketentuan-ketentuan khusus syarat-syarat umum kontrak)
 - (1) Hal-hal yang disyaratkan dalam petunjuk pengoperasian dan perawatan;
 - (2) Hal-hal yang tidak dimasukkan dalam ketentuan petunjuk pengoperasian dan perawatan.

4. Dokumen Lainnya Yang Merupakan Bagian Dari Kontrak

Dokumen berikut ini menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari kontrak.

a. Untuk kontrak jasa pemborongan, terdiri dari:

- 1) Surat penunjukan;
- 2) Surat penawaran;
- 3) Spesifikasi umum;
- 4) Spesifikasi khusus;
- 5) Gambar-gambar;
- 6) Adenda dalam proses pemilihan yang kemudian dimasukkan di masing-masing substansinya;
- 7) Daftar kuantitas dan harga (untuk kontrak harga satuan);
- 8) Dokumen lainnya, misalnya:
 - a) Dokumen penawaran lainnya;
 - b) Jaminan pelaksanaan;
 - c) Jaminan uang muka.

b. Untuk pengadaan jasa konsultasi, terdiri dari:

- 1) Surat penunjukan;
- 2) Kerangka Acuan Kerja;
- 3) Hasil negosiasi;
- 4) Dokumen penawaran;
- 5) Adenda dalam proses pemilihan yang kemudian dimasukkan di masing-masing substansinya;
- 6) Dokumen lainnya, misalnya jaminan uang muka.

c. Pengadaan Barang/Jasa Lainnya, terdiri dari:

- 1) Surat penunjukan;
- 2) Dokumen penawaran;
- 3) Spesifikasi umum;
- 4) Spesifikasi khusus;
- 5) Gambar-gambar;
- 6) Adenda dalam proses pemilihan yang kemudian dimasukkan di masing-masing substansinya;

- 7) Daftar kuantitas dan harga;
- 8) Dokumen lainnya, misalnya:
 - a) Jaminan pelaksanaan;
 - b) Jaminan uang muka.

3.2.2. Ruang Lingkup dan Jenis Kontrak Pemerintah

Memberikan batasan pengadaan bukanlah hal yang mudah. Dalam model hukum UNCITRAL tentang pengadaan barang dan jasa *procurement* diartikan sebagai *the acquisition by any means of goods constructions or services*.⁹⁴

Artikel 2 huruf (c) model hukum ini selanjutnya mendefinisikan barang (*goods*) sebagai berikut:

Goods means objects of every kind and description including raw material, product, and equipment and objects in solid, liquid, or gaseous form, and electricity as well as incidental to the supply of the goods if the value of those incidental services does not exceed that of the goods themselves.

Sementara itu konstruksi (*construction*) didefinisikan dalam Artikel 2 huruf (d) sebagai berikut:

Construction means all work association with construction, reconstruction, demolition, repair or renovation of a building structure or works, such as site preparation, excavation, erection building, installation of equipment or materials, decoration and finishing, as well as services incidental to construction such as drilling, mapping, satellite photographing, seismic investigation, and similar services provided pursuant to the procurement contract, if the value of those services does not exceed that of the construction itself.

Sedangkan jasa (*services*) dalam Artikel 2 huruf (e) diartikan sebagai objek pengadaan diluar barang dan konstruksi.

Dalam Pasal 1 angka (1) Keppres Nomor 80 Tahun 2003 menyatakan bahwa pengadaan barang/jasa pemerintah adalah kegiatan pengadaan barang/jasa yang dibiayai oleh APBN/APBD baik yang dilakukan secara swakelola maupun oleh penyedia barang dan jasa.

Batasan kontrak dirumuskan dalam pasal 1 angka (17) Keppres Nomor 80

⁹⁴ Artikel 2 huruf (a) model hukum UNCITRAL

Tahun 2003 yang menyatakan bahwa kontrak adalah perikatan antara pengguna barang dan jasa dengan penyedia barang dan jasa dalam pelaksanaan pengadaan barang dan jasa.

Pengertian barang sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1 angka (11) Keppres Nomor 80 Tahun 2003 adalah benda dalam berbagai bentuk dan uraian yang meliputi bahan baku, barang setengah jadi, barang jadi/peralatan, yang spesifikasinya ditetapkan oleh pengguna barang dan jasa. Sedangkan pengertian jasa meliputi jasa pemborongan, jasa konsultasi dan jasa lainnya.

Jasa pemborongan dalam Pasal 1 angka (12) Keppres Nomor 80 Tahun 2003 diartikan sebagai layanan pekerjaan pelaksanaan konstruksi atau wujud fisik lainnya yang perencanaan teknis dan spesifikasinya ditetapkan pengguna barang dan jasa dan proses serta pelaksanaannya diawasi oleh pengguna barang dan jasa.

Batasan jasa konsultasi yang dirumuskan dalam Pasal 1 angka (13) Keppres Nomor 80 Tahun 2003 diartikan sebagai jasa keahlian professional dalam berbagai bidang yang meliputi jasa perencanaan konstruksi, jasa pengawasan konstruksi, dan jasa pelayanan profesi lainnya dalam rangka mencapai sasaran tertentu yang keluarannya berbentuk piranti lunak yang disusun secara sistematis berdasarkan kerangka acuan kerja yang ditetapkan pengguna jasa.

Sedangkan jasa lainnya dalam Pasal 1 angka (14) Keppres Nomor 80 Tahun 2003 diartikan sebagai segala pekerjaan dan atau penyediaan jasa selain jasa konsultasi, jasa pemborongan, dan jasa pemasokan.

Bila dibandingkan khususnya batasan tentang pengertian barang menurut Keppres Nomor 80 Tahun 2003 dan UNCITRAL maka batasan dalam Keppres Nomor 80 Tahun 2003 lebih elastic bila dibandingkan rumusan dalam model hukum UNCITRAL karena jenis barang tidak diformulasikan melainkan hanya bentuknya, yaitu bahan baku, barang setengah jadi dan barang jadi.

Sedangkan tentang pengertian jasa Keppres Nomor 80 Tahun 2003 menyebutkan tiga kelompok, yaitu jasa pemborongan, jasa konsultasi dan jasa lainnya. Sedangkan model hukum UNCITRAL secara khusus mengatur konstruksi sebagai salah satu objek pengadaan dan tidak menggolongkannya sebagai jasa.

Sementara itu, perlu pula dipahami bahwa substansi kontrak pemerintah

sesungguhnya bukan hanya menyangkut pengadaan barang dan jasa dalam situasi lain pemerintah dapat pula melakukan hubungan kontraktual sekalipun tujuannya bukan dalam rangka pengadaan barang dan jasa. Ini dapat kita lihat ketika pemerintah bertindak dalam kapasitas penjual atau pemasok terutama dalam fungsinya untuk memenuhi kebutuhan publik atau dalam skala yang lebih luas yakni manakala pemerintah sebagai pelaku kegiatan ekonomi. Kontrak yang demikian ini disebut sebagai kontrak nonpengadaan.⁹⁵

3.3 Immunitas negara dalam Kontrak Pemerintah

Salah satu topik yang menjadi pokok bahasan dalam kontrak yang melibatkan pemerintah sebagai pihak adalah menyangkut kekebalan pemerintah manakala digugat di muka pengadilan. Terdapat kekhawatiran seolah-olah karena kedaulatannya pemerintah negara tertentu dapat mengajukan eksepsi bahwa dirinya tidak dapat diadili dalam forum pengadilan negara lain.

Dalam hubungan pemerintah dan pihak privat dalam suatu hubungan kontraktual pemerintah mempunyai peran ganda. Di satu sisi pemerintah kedudukannya seperti subjek privat lain, tetapi di sisi lain kedudukannya sebagai badan publik tidak terlepas. Ketika pemerintah menjalin perikatan dalam skala privat maka sejak itu harus dinilai pemerintah menyatakan tunduk pada aturan privat. Dalam situasi ini berlakulah segala konsekuensi hukum yang timbul akibat hubungan yang dibentuk yaitu konsekuensi berlakunya prinsip dan aturan hukum dalam lapangan hukum perdata baik yang bersifat materil maupun formil.

Perikatan menimbulkan hak dan kewajiban. Demikian pula dalam perikatan yang dibentuk oleh pemerintah. Lahirnya hak dan kewajiban inilah yang pada akhirnya melahirkan juga hak gugat satu terhadap yang lain.

Imunitas pada dasarnya terkait dalam kontrak yang melibatkan unsur negara asing khususnya sebagai konsekuensi dari adanya klausula *choice of law* dan *choice of forum* dalam kontrak yang bersangkutan. Imunitas sekalipun tidak sama persis dengan tanggung gugat, tetapi ada kaitannya.

Di Indonesia tidak terdapat aturan yang tegas mengenai imunitas. Dari ketentuan yang terdapat baik dalam hukum perdata maupun hukum administrasi

⁹⁵ Yohanes Sogar Simamora, Hukum Perjanjian Prinsip Hukum Kontrak Pengadaan Barang dan Jasa oleh Pemerintah, (Jakarta: Laksbang, 2009 hal. 59)

tidak ada yang menyatakan bahwa pemerintah tidak dapat digugat. Pada dasarnya pemerintah tidak kebal, dengan demikian dapat digugat. Namun demikian, terdapat batasan tertentu dalam kaitan dengan tanggung gugat pemerintah ini.

Batasan ini, tertuang dalam ICW dan sesudahnya lebih ketat diatur dalam Umum UU Nomor 1 Tahun 2004. Dalam angka 6 penjelasan Umum UU Nomor 1 Tahun 2004 disebutkan untuk menghindari terjadinya kerugian keuangan negara/daerah akibat tindakan melanggar hukum atau kelalaian seseorang, dalam Undang-undang Perbendaharaan ini diatur ketentuan mengenai penyelesaian kerugian negara/daerah. Oleh karena itu, dalam Undang-undang Perbendaharaan ini ditegaskan bahwa setiap kerugian negara/daerah yang disebabkan oleh tindakan melanggar hukum atau kelalaian seseorang harus diganti oleh pihak yang bersalah. Dengan penyelesaian kerugian tersebut negara/daerah dapat dipulihkan dari kerugian yang telah terjadi.

Tidak seperti yang diatur dalam ICW yang masih memungkinkan dilakukannya penyitaan terhadap asset negara, sekalipun dengan izin dari Mahkamah Agung dan Jaksa Agung, UU Nomor 1 Tahun 2004 secara mutlak melarang melakukan penyitaan terhadap asset negara. Pasal 50 UU Nomor 1 Tahun 2004 ini menyatakan bahwa pihak manapun dilarang melakukan penyitaan terhadap:

1. Uang atau surat berharga milik negara/daerah baik yang berada pada instansi pemerintah maupun pada pihak ketiga;
2. Uang yang harus disetor oleh pihak ketiga kepada negara/daerah;
3. Barang bergerak milik negara/daerah baik yang berada pada instansi pemerintah maupun pada pihak ketiga;
4. Barang tidak bergerak dan hak kebendaan lainnya milik negara/daerah
5. Barang milik pihak ketiga yang dikuasai oleh negara/daerah yang diperlukan untuk penyelenggaraan tugas pemerintahan.

Larangan sita terhadap asset negara tidak serta menjadikan pemerintah kebal dari gugatan perdata. Dalam banyak situasi, khususnya dalam perkara yang bersifat penghukuman (*condemnatoir*). Jika gugatan itu dikabulkan maka amar putusan yang bersifat *condemnatoir* inilah yang mempunyai daya eksekutorial.

Tanggung gugat yang lahir akibat tidak dipenuhinya kewajiban

kontraktual melahirkan hak untuk mengajukan gugatan atas dasar wanpresatasi. Terdapat tiga jenis petitum yang dapat diajukan oleh penggugat, yaitu: pemenuhan, ganti rugi dan pembubaran perjanjian.

Dua jenis petitum pertama bersifat *condemnatoir*. Dengan demikian jika gugat pemenuhan rugi itu dikabulkan, sementara tergugat tidak dengan suka rela memenuhi putusan tersebut maka eksekusi dijalankan. Sedangkan petitum pembubaran bersifat *constitutive*. Gugatan terhadap pemerintah dengan demikian kalau mengandung petitum *condemnatoir* sekalipun dikabulkan oleh pengadilan tidak bisa dilakukan eksekusi riil.

Dalam hal ini, penggugat hanya mengharapkan itikad baik dari pemerintah untuk secara suka rela memenuhi isi putusan. Apabila situasi sebaliknya yang terjadi maka putusan tersebut hanya sekedar lembaran kertas yang tidak mempunyai kekuatan hukum untuk dilaksanakan. Dari gambaran ini nampak bahwa secara implisit ketentuan tentang larangan sita atas asset negara ini menunjukkan immunitas pemerintah. Kalaupun pemerintah dapat digugat dan kemudian dikabulkan oleh pengadilan, putusan hanya efektif untuk amar yang bersifat *constitutive*.

Dalam praktek pembuatan kontrak komersial dengan pemerintah khususnya yang berskala internasional, immunitas diantisipasi dengan merumuskan klausula yang menegaskan bahwa pemerintah sebagai pihak akan melepaskan kekebalannya itu.

3.4 Sertifikasi Pengadaan Barang dan Jasa oleh Pemerintah

Dengan diterbitkannya Keppres Nomor 80 Tahun 2003, maka setiap panitia pengadaan barang dan jasa wajib memiliki sertifikasi keahlian. Seusia ketentuan, pengguna jasa dan panitia atau pejabat pengadaan wajib memenuhi persyaratan sertifikasi keahlian pengadaan barang/jasa pemerintah yang akan dibakukan secara nasional dan berlaku paling lambat 1 Januari 2006.

Masih banyak kendala bagi karyawan dalam pelaksanaan pengadaan barang dan jasa, diantaranya para pelaksana pengadaan barang dan jasa belum memahami secara penuh latar belakang, maksud, tujuan dari suatu peraturan yang mengaturnya. Untuk meningkatkan serta memantapkan pelaksanaan pengadaan

barang dan jasa yang didasarkan pada prinsip-prinsip pemerintah yang baik, dipandang perlu ujian sertifikasi keahlian pengadaan barang dan jasa untuk meningkatkan sumber daya manusia pada instansi pemerintah pusat dan daerah.⁹⁶

Sertifikat keahlian pengadaan barang dan jasa pemerintah adalah tanda bukti pengakuan atas kompetensi dan kemampuan profesi di bidang pengadaan barang/jasa pemerintah yang diperoleh melalui ujian sertifikasi keahlian pengadaan barang/jasa nasional untuk memenuhi persyaratan seseorang menjadi Pejabat Pembuat Komitmen atau Panitia Pengadaan atau anggota Unit Layanan Pengadaan (*Procurement Unit*)

Menurut Lembaga Kebijakan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah, sertifikasi keahlian pengadaan barang dan jasa dibagi menjadi tiga kategori, yaitu:

1. Lulus dua tahun (L2)
2. Lulus empat tahun (L4)
3. Lulus lima tahun (L5)

⁹⁶ Adrian Sutedi, *Aspek Pengadaan Barang dan Jasa dan Berbagai Permasalahannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hal.51

BAB 4
ANALISA KONTRAK RENOVASI RUMAH DINAS INSPEKTORAT
JENDERAL KOMPLEKS JOGLO

4.1. Terjadinya Perikatan antara Inspektorat Jenderal Kementerian Keuangan dengan CV. Madju Prima Jaya dalam Rangka Pengadaan Renovasi Rumah Dinas Inspektorat Jenderal di Kompleks Joglo

Setiap tahunnya, instansi pemerintahan tentu saja memiliki program yang akan dikerjakan dalam tahun tertentu. Pada tahun 2009, Inspektorat Jenderal Kementerian Keuangan memiliki program untuk melakukan renovasi rumah dinas Inspektorat Jenderal Kementerian Keuangan yang berada di kompleks Joglo. Oleh karena itu, dibentuklah panitia pengadaan yang kemudian memeriksa keadaan rumah dinas Inspektorat Jenderal Kementerian Keuangan yang berada di kompleks Joglo untuk melihat seberapa banyak yang harus diperbaiki. Hasil pemeriksaan tersebut kemudian diejawantahkan dalam bentuk Harga Perkiraan Sendiri (HPS). HPS ini lah yang kemudian menjadi dasar panitia pengadaan untuk menetapkan metoda pengadaan yang akan dipergunakan.

HPS yang dibuat berdasarkan pengamatan dan pemeriksaan langsung ke rumah dinas Inspektorat Jenderal Kementerian Keuangan yang berada di kompleks Joglo tersebut dan kemudian mensurvey harga pasar terhadap jumlah kebutuhan alat dan bahan untuk melakukan renovasi tersebut sehingga dihasilkan jumlah Rp.83.370.000 (Delapan puluh tiga juta tiga ratus tujuh puluh ribu rupiah).

Ada dua metoda yang dapat digunakan panitia pengadaan untuk jumlah tersebut, yaitu pemilihan langsung dan pelelangan terbatas. Pemilihan langsung kemudian dipilih panitia pengadaan karena lebih sederhana dan mudah dalam pelaksanaannya dibandingkan dengan pelelangan terbatas serta dalam jumlah yang diijinkan oleh Keppres untuk menggunakan metoda tersebut.

Langkah-langkah metoda pemilihan langsung menurut Konsolidasi Keppres 80 tahun 2003 Lampiran I Bab II Poin nomor 3, adalah:

- a. Penetapan Calon Peserta
 - 1) Pejabat / Panitia Pengadaan / Unit Layanan Pengadaan (*Procurement Unit*) 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) Pejabat / Panitia Pengadaan / Unit Layanan Pengadaan (*Procurement Unit*) 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, *Pejabat / Panitia Pengadaan / Unit Layanan Pengadaan (Procurement Unit)* melakukan evaluasi administrasi, teknis, dan harga dasar untuk melakukan klarifikasi dan negosiasi selanjutnya.
 - 6) Klarifikasi dan negosiasi dilaksanakan sebagai berikut:
 - a) Sebelum klarifikasi dan negosiasi dilakukan, panitia/pejabat pengadaan membuat pedoman klarifikasi dan negosiasi teknis dan harga. Dalam pedoman klarifikasi dan negosiasi teknis dan harga dicantumkan hal-hal teknis dan item pekerjaan yang akan diklarifikasi dan dinegosiasi, tetapi tidak boleh mencantumkan rincian HPS;
 - b) Klarifikasi dan negosiasi dilakukan kepada peserta pemilihan langsung yang menawarkan harga terendah sampai terjadi kesepakatan. Klarifikasi dan negosiasi tidak boleh dihadiri oleh peserta pemilihan langsung lainnya;
 - 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;
 - d) Bagi pengadaan barang/jasa berdasarkan kontrak harga satuan, panitia/pejabat pengadaan melakukan klarifikasi dan negosiasi

terutama terhadap harga satuan item-item pekerjaan yang harga satuan penawarannya lebih tinggi dari harga satuan yang tercantum dalam HPS;

- e) Bagi pengadaan barang/jasa berdasarkan kontrak lumpsum, *Pejabat / Panitia Pengadaan / Unit Layanan Pengadaan (Procurement Unit)* melakukan negosiasi hanya pada harga total saja;
 - f) Setelah klarifikasi dan negosiasi, *Pejabat / Panitia Pengadaan / Unit Layanan Pengadaan (Procurement Unit)* meminta kepada peserta pemilihan langsung yang akan diusulkan untuk menandatangani berita acara hasil klarifikasi dan negosiasi. Apabila tidak terjadi kesepakatan dengan urutan pertama, maka klarifikasi dan negosiasi dilakukan kepada urutan penawar terendah berikutnya;
 - g) Berdasarkan berita acara tersebut, *Pejabat / Panitia Pengadaan / Unit Layanan Pengadaan (Procurement Unit)* membuat surat usulan penetapan penyedia barang/jasa kepada pejabat yang berwenang menetapkan.
- 7) Penetapan pemenang
- a) Berdasarkan usulan dari panitia/pejabat pengadaan, pejabat yang berwenang menetapkan pemenang pemilihan langsung;
 - b) Dalam hal terjadi perbedaan pendapat antara *Pejabat / Panitia Pengadaan / Unit Layanan Pengadaan (Procurement Unit)* dengan *Pejabat Pembuat Komitmen* dilakukan proses sesuai ketentuan yang tercantum dalam butir i.4) di atas;
 - c) Hasil penetapan pemenang pemilihan langsung diumumkan/disampaikan kepada seluruh peserta pemilihan langsung.
- 8) Sanggahan dan pengaduan
- Mekanisme dan prosedur sanggahan dan pengaduan mengikuti ketentuan seperti yang ditetapkan pada proses pelelangan.
- 9) Penunjukan pemenang
- Pejabat Pembuat Komitmen* menerbitkan surat penunjukan penyedia barang/jasa untuk melaksanakan pekerjaan.
- 10) Penandatanganan kontrak

Pejabat Pembuat Komitmen menyiapkan dan menandatangani kontrak pelaksanaan pekerjaan mengikuti ketentuan seperti yang ditentukan dalam proses pelelangan.

Panitia Pengadaan jasa renovasi rumah dinas Inspektorat Jenderal Kementerian Keuangan kompleks Joglo memasang pengumuman di website Inspektorat Jenderal Kementerian Keuangan dan papan pengumuman di kantor Inspektorat Jenderal Kementerian Keuangan sejak tanggal 20 April 2009.⁹⁷

Sampai dengan batas akhir pendaftaran dan pengambilan dokumen prakualifikasi, tanggal 28 April 2009 pukul 12.00, tercatat tiga calon penyedia jasa, yaitu CV Rosita Villamas, CV Tanggul Perkasa, dan CV Madju Prima Jaya yang dibuktikan oleh tanda terima pengambilan dan pemasukan dokumen prakualifikasi yang ditandatangani oleh Ketua Panitia Pengadaan Barang dan Jasa, Ade Saepuluh pada tanggal 28 April 2009. Dengan adanya tiga calon penyedia jasa renovasi, pengadaan renovasi rumah dinas Inspektorat Jenderal Kementerian Keuangan kompleks Joglo dapat dilanjutkan berdasarkan konsolidasi Keputusan Presiden Nomor 80 Tahun 2003 yang dijelaskan melalui lampiran I Bab II poin nomor 3.

Panitia pengadaan kemudian melakukan evaluasi terhadap dokumen prakualifikasi yang dilakukan oleh ketiga calon penyedia jasa. Kesimpulan lengkap atau tidak lengkapnya dokumen prakualifikasi tidak serta merta menggugurkan peserta prakualifikasi tetapi dalam hal ini ketiga calon penyedia jasa dinyatakan telah lengkap mengumpulkan seluruh dokumen yang dipersyaratkan untuk prakualifikasi dengan ditunjukkan oleh Berita Acara Pembukaan Dokumen Prakualifikasi Nomor: BA-01/IJ.15.2/2009.

Selanjutnya, panitia pengadaan melakukan evaluasi dokumen penawaran yang memenuhi syarat administratif dan teknis. Dalam tahap ini, ketiga calon penyedia jasa renovasi rumah dinas Inspektorat Jenderal Kementerian Keuangan kompleks Joglo pun dinyatakan lulus dan diumumkan dalam pengumuman hasil prakualifikasi PENG-02/IJ.15.2/2009 dengan memberikan masa sanggah sejak tanggal pengumuman hasil prakualifikasi yaitu tanggal 29 April 2009 sampai

⁹⁷ Pengumuman Pemilihan Langsung Nomor PENG-01/IJ.15.2/2009

dengan 7 Mei 2009.

Dengan tidak adanya sanggahan terhadap hasil prakualifikasi, panitia kemudian menyebarkan undangan kepada ketiga direktur calon penyedia jasa renovasi. Pada tanggal 8 Mei 2009, panitia melakukan penjelasan pekerjaan kepada ketiga calon penyedia jasa yang lulus prakualifikasi. Penjelasan pekerjaan ini kemudian dibuktikan dalam Berita Acara Penjelasan Pekerjaan (Aanwijzing) Nomor BA-03/IJ.15.2/2009.

Setelah para calon penyedia jasa renovasi mengikuti aanwijzing, para calon penyedia jasa kemudian memasukkan penawaran pada tanggal 11 Mei 2009 dan ketiganya dinyatakan lengkap oleh panitia berdasarkan Berita Acara Pemasukan dan Pembukaan Dokumen Penawaran Nomor BA-04/IJ.15.2/2009 dengan jumlah nilai penawaran yang berbeda-beda. Jumlah penawaran yang diberikan oleh CV Rosita Villamas sejumlah Rp79.159.000 (Tujuh puluh Sembilan juta seratus lima puluh sembilan ribu rupiah), CV Tanggul Perkasa mengajukan penawaran sejumlah Rp83.325.000 (delapan puluh tiga juta tiga ratus dua puluh lima ribu rupiah), sedangkan CV. Madju Prima Jaya mengajukan penawaran sejumlah Rp75.123.500 (Tujuh puluh lima juta seratus dua puluh tiga ribu lima ratus rupiah).

Tiga calon penyedia jasa renovasi telah memenuhi semua kelengkapan dokumen penawaran yang dibuktikan dengan lampiran berita acara pembukaan dokumen penawaran harga BA-04/IJ.15.2/2009 tanggal 11 Mei 2009. Setelah itu, panitia pengadaan melakukan evaluasi administrasi dan koreksi aritmatik dan kewajaran harga. Hasil dari evaluasi tersebut yaitu ketiga calon penyedia jasa memenuhi semua persyaratan dan dinilai wajar dalam koreksi aritmatik dan kewajaran harga sehingga panitia menentukan pemenang berdasarkan penawaran terendah dan responsive yaitu CV Madju Prima Jaya dengan nilai penawaran sebesar Rp75.123.500 (tujuh puluh lima juta seratus dua puluh tiga ribu lima ratus rupiah) dan CV Madju Prima Jaya diusulkan sebagai pemenang pemilihan langsung berdasarkan Berita Acara Pembuktian Kualifikasi/ Keabsahan Dokumen Perusahaan Nomor BA-06/IJ.15.2/2009.

Berdasarkan bukti-bukti dan berita acara tersebut, prosedur pemilihan langsung untuk renovasi rumah dinas Inspektorat Jenderal Kementerian Keuangan

kompleks Joglo telah sesuai dengan ketentuan Konsolidasi Keputusan Presiden Nomor 80 Tahun 2003 sehingga kontrak yang dibuat kemudian dapat dikatakan tidak melanggar hukum yang berlaku.

Sementara itu sesuai dengan pasal 1234 KUHPerdara mengenai macam-macam perikatan, perjanjian renovasi rumah dinas tersebut merupakan perikatan untuk berbuat sesuatu. Dimana baik pihak pertama maupun pihak kedua teikat dengan prestasi yang merupakan kewajiban yang harus dilaksanakan atau dipenuhi.

Untuk mengetahui apakah perjanjian renovasi rumah dinas telah memenuhi syarat sahnya perjanjian maka harus dilihat terlebih dahulu apakah perjanjian renovasi tersebut telah memenuhi unsur-unsur dalam pasal 1320 KUHPerdara.

1. Sepakat mengikatkan dirinya

Bahwa para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut harus bersepakat menyetujui hal-hal pokok atau segala sesuatu yang diperjanjikan yang diwujudkan dalam bentuk pasal-pasal pada surat perjanjian kontrak renovasi yang telah ditandatangani oleh para pihak. Terhadap kesepakatan tersebut, telah diberikan secara bebas, artinya tidak ada pengaruh dari pihak ketiga dan tidak ada gangguan berupa paksaan, kekhilafan, maupun penipuan. Dalam perjanjian ini tidak ada pihak yang diancam atau ditakuti untuk menyetujui perjanjian ini. Para pihak juga menyadari tentang hal-hal pokok yang diperjanjikan dan tidak ada unsur penipuan dari kedua belah pihak.

2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian

Para pihak yang membuat perjanjian ini merupakan orang-orang yang mempunyai wewenang untuk membuat perjanjian atau untuk melakukan perbuatan hukum. Robert Marpaung sebagai Direktur CV Madju Prima Jaya adalah orang yang berwenang untuk melakukan perjanjian sesuai akta pendirian CV Madju Prima Jaya Nomor 34 tanggal 6 Juli 1999 di Notaris Dradjat Darmadji, S.H.

3. Mengenai hal tertentu

Hal tertentu yang dimaksud adalah bahwa objek atau prestasi yang

diperjanjikan harus jelas, dapat dihitung, dan dapat ditentukan jenisnya.⁹⁸ Dalam kontrak renovasi rumah dinas telah disebutkan secara jelas mengenai objek yang diperjanjikan yaitu merenovasi rumah dinas Inspektorat Jenderal Kompleks Joglo sesuai Lampiran Kontrak Renovasi Rumah Dinas Inspektorat Jenderal Kementerian Keuangan Kompleks Joglo.

4. Suatu sebab yang halal

Sebab (*oorzaak atau causa*) adalah isi dari perjanjian. Berarti isi dari perjanjian itu harus halal, tidak bertentangan dengan undang-undang, norma kesusilaan atau ketertiban umum. Pengertian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang di sini adalah undang-undang yang bersifat melindungi kepentingan umum sehingga jika dilanggar dapat membahayakan kepentingan umum.⁹⁹ Isi dari perjanjian renovasi rumah dinas Inspektorat Jenderal kompleks Joglo adalah halal, tidak bertentangan dengan undang-undang, norma kesusilaan dan ketertiban umum.

Dengan demikian, perjanjian renovasi rumah dinas Inspektorat Jenderal Kompleks Joglo telah memenuhi syarat sahnya perjanjian menurut KUHPerdara dan Konsolidasi Keppres 80 Tahun 2003.

4.2. Pembayaran Nilai Kontrak Renovasi Rumah Dinas Inspektorat Jenderal di Kompleks Joglo

Bentuk pembayaran kontrak kerja konstruksi menurut Konsolidasi Keputusan Presiden Nomor 80 Tahun 2003 Pasal 20 terdiri dari :

1. *Lump Sum*;
2. Harga satuan;
3. Biaya tambah imbalan jasa;
4. Gabungan *Lump Sum* dan harga satuan; atau
5. *Aliansi*.

Kontrak kerja konstruksi dengan bentuk imbalan *Lump Sum* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (3) huruf a angka 1 merupakan kontrak jasa atas

⁹⁸ Sri Soesilowati, Hukum Perdata (Suatu Pengantar), cet.1, (Jakarta: Gitama Jaya,2005), hal 143

⁹⁹ Harlan Rusli, Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law, cet.2, (Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 1996), hal.144

penyelesaian seluruh pekerjaan dalam jangka waktu tertentu dengan jumlah harga yang pasti dan tetap serta semua risiko yang mungkin terjadi dalam proses penyelesaian pekerjaan yang sepenuhnya ditanggung oleh penyedia jasa sepanjang gambar dan spesifikasi tidak berubah.

Kontrak kerja konstruksi dengan bentuk imbalan Harga Satuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (3) huruf a angka 2 merupakan kontrak jasa atas penyelesaian seluruh pekerjaan dalam jangka waktu tertentu berdasarkan harga satuan yang pasti dan tetap untuk setiap satuan/unsur pekerjaan dengan spesifikasi teknis tertentu, yang volume pekerjaannya didasarkan pada hasil pengukuran bersama atas volume pekerjaan yang benar-benar telah dilaksanakan oleh penyedia jasa.

Kontrak kerja konstruksi dengan bentuk imbalan Biaya Tambah Imbalan Jasa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (3) huruf a angka 3 merupakan kontrak jasa atas penyelesaian seluruh pekerjaan dalam jangka waktu tertentu, dimana jenis-jenis pekerjaan dan volumenya belum diketahui dengan pasti, sedangkan pembayarannya dilakukan berdasarkan pengeluaran biaya yang meliputi pembelian bahan, sewa peralatan, upah pekerja dan lain-lain, ditambah imbalan jasa yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.

Kontrak kerja konstruksi dengan bentuk imbalan Gabungan *Lump Sum* dan Harga Satuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (3) huruf a angka 4 merupakan gabungan *Lump Sum* dan atau harga satuan dan atau tambah imbalan jasa dalam 1 (satu) pekerjaan yang diperjanjikan sejauh yang disepakati para pihak dalam kontrak kerja konstruksi.

Kontrak kerja konstruksi dengan bentuk imbalan *Aliansi* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (3) huruf a angka 4 merupakan kontrak pengadaan jasa dimana suatu harga kontrak referensi ditetapkan lingkup dan volum pekerjaan yang belum diketahui ataupun diperinci secara pasti sedangkan pembayarannya dilakukan secara biaya tambah imbal jasa dengan suatu pembagian tertentu yang disepakati bersama atas penghematan ataupun biaya lebih yang timbul dari perbedaan biaya sebenarnya dan harga kontrak referensi.

Dalam pasal 8 Kontak Pengadaan Barang/Jasa (KPBJ) Nomor PRJ-03A/IJ.15/2009 tanggal 20 Mei 2009 disebutkan bahwa pembayaran akan

dilakukan oleh Bagian Keuangan Inspektorat Jenderal Kementerian Keuangan dengan cara ditransfer ke rekening CV madju prima Jaya. Pembayaran ini akan dilakukan secara sekaligus setelah pekerjaan selesai. Artinya, pembayaran yang akan dilangsungkan terhadap nilai kontrak ini adalah dengan cara lumpsum.

Untuk pengadaan jasa, kontrak lumpsum kurang tepat untuk digunakan karena kontrak lumpsum lebih ideal bila digunakan untuk yang contoh barangnya jelas. Biasanya volumenya juga dilihat sebagai satu kesatuan yang bersifat abstrak seperti unit. Contohnya untuk pengadaan mobil, komputer, dan lain-lain.

Sementara untuk pekerjaan jasa konstruksi penerapan jenis kontrak lumpsum sulit dilaksanakan karena untuk mendapatkan volumenya yang pasti harus melalui proses pengukuran yang teliti. Misalkan pekerjaan seperti gedung untuk mendapatkan volume yang pasti bukanlah suatu proses yg mudah. Jenis gambar dan spesifikasi pada pekerjaan gedung tidak bisa dikatakan pasti karena banyak hal yang tidak sesuai harus dilakukan perubahan. Kemudian pandangan terhadap bangunan gedung tidak bersifat abstrak, biasanya akan dinilai dari berbagai sudut karena desain dan spesifikasi tersebut boleh saja atas permintaan. Sementara untuk pengadaan mobil misalnya, desain dan spesifikasinya sudah ditentukan oleh pabrik.

Dari uraian tersebut, cukup menjelaskan mengenai jenis kontrak yang sesuai terhadap suatu pekerjaan. Jadi untuk pekerjaan gedung atau bangunan lebih tepat menggunakan kontrak harga satuan.

Untuk pekerjaan jasa konstruksi, umumnya lebih tepat digunakan jenis kontrak harga satuan, namun demikian ada pekerjaan tertentu lebih cocok digunakan jenis kontrak lumpsum, seperti untuk Pekerjaan Pengeboran air tanah.

Jika berpikir sederhana, ini tidak sesuai karena pekerjaan tersebut volumenya tidak pasti. Disinilah letak perbedaan cara berpikir para pakar dengan praktisi.

Pakar memandang suatu produk dengan parameter yang terukur sedangkan praktisi menggunakan parameter yg tidak akan berbenturan pada saat pelaksanaan pekerjaan. Disini lebih mengacu pada hasil yang akan dicapai harus sesuai dengan spesifikasi, sementara detail yang ada pada daftar kuantitasnya tidak diperhatikan lagi atau jumlah/ unitnya dilihat secara abstrak, sama halnya seperti mobil.

Selain itu, bila pekerjaan pengeboran air tanah digunakan jenis kontrak harga satuan, dalam pelaksanaannya terbentur dengan kaidah kontrak harga satuan, yaitu pembayaran dilakukan atas hasil pengukuran bersama terhadap volume yang benar-benar telah dilaksanakan. Disini volume yang telah dilaksanakan sangat sulit untuk diukur dan bahkan ada yang tidak ada lagi karena berupa bahan habis pakai.¹⁰⁰

4.3. Sengketa Konstruksi dan Penyelesaiannya dalam Kontrak

Yang dimaksud dengan perselisihan konstruksi adalah sengketa yang terjadi sehubungan dengan pelaksanaan suatu usaha jasa konstruksi antara para pihak yang tersebut dalam suatu kontrak konstruksi.¹⁰¹

Sengketa jasa konstruksi terdiri dari 3 (tiga) bagian :

1. Sengketa *precontractual* yaitu sengketa yang terjadi sebelum adanya kesepakatan kontraktual, dan dalam tahap proses tawar menawar.
2. Sengketa *contractual* yaitu sengketa yang terjadi pada saat berlangsungnya pekerjaan pelaksanaan konstruksi.
3. Sengketa *pascacontractual* yaitu sengketa yang terjadi setelah bangunan beroperasi atau dimanfaatkan selama 10 (sepuluh) tahun.

Sengketa *precontractual* sering terjadi terutama sebelum keluarnya Surat Penunjukan Penyedia Barang/Jasa (SPPB/SPPJ). Misalnya dalam pembukaan penawaran, wakil dari salah satu calon penyedia jasa yang menjadi saksi untuk pembukaan berkas penawaran calon penyedia jasa lainnya memprotes keabsahan kemenangan calon penyedia jasa tersebut karena ada syarat yang tidak sesuai dengan dokumen lelang, biasanya dalam hal syarat-syarat administratif. Calon penyedia jasa yang protes kemudian melayangkan surat sanggahan yang harus dibalas dalam lima hari kerja oleh Pejabat Pembuat Komitmen. Apabila dalam lima hari kerja Pejabat Pembuat Komitmen belum membalas surat sanggahan

¹⁰⁰ Kontrak Lump sum dan Kontrak Harga Satuan, Sanggahan untuk LKPP dan Cerita Profesor Kodok Versi Pak Kwik, <http://edukasi.kompasiana.com/2009/12/07/kontrak-lumpsum-dan-kontrak-harga-satuan-sanggahan-utk-lkpp-dan-cerita-profesor-kodok-versi-pak-kwik/> diakses tanggal 30 November 2010

¹⁰¹ Nazarkan Yasin, *Mengenal Klaim Konstruksi dan Penyelesaian Sengketa Konstruksi*, cet.2, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2008), hal.83

tersebut, artinya sanggahan diterima dan panitia pengadaan harus melakukan pelelangan ulang. Namun, dalam kontrak renovasi rumah dinas Inspektorat Jenderal Kompleks Joglo tidak ada sengketa *precontractual*.

Sengketa *contractual* terjadi pada saat pekerjaan pelaksanaan sedang berlangsung. Artinya tahapan kontraktual sudah selesai, disepakati, ditandatangani, dan dilaksanakan di lapangan. Sengketa ini terjadi manakala apa yang tertera dalam kontrak tidak sesuai dengan apa yang dilaksanakan di lapangan. Dalam istilah umum sering orang mengatakan bahwa pelaksanaan proyek di lapangan tidak sesuai dengan bestek, baik bestek tertulis (kontrak kerja) dan atau bestek gambar (lampiran-lampiran kontrak), ditambah perintah-perintah pengawas proyek (manakala bestek tertulis dan bestek gambar masih ada yang belum lengkap).

Sedangkan sumber timbulnya sengketa terdapat beberapa kasus, yaitu :¹⁰²

1. Rasa saling percaya yang begitu besar antara pengguna jasa dan penyedia jasa, sehingga sering menimbulkan keinginan untuk segera memulai pekerjaan pelaksanaan proyek, sebelum dokumen pelaksanaan (kontrak) selesai diproses. Maksudnya adalah penyedia jasa memulai pekerjaan berbekal SPMK (Surat Perintah Memulai Pekerjaan) dari Pemimpin/Bagian Proyek.
2. Perjanjian (kontrak) kerja dan dokumen konstruksi yang bersifat umumlah digunakan sebagai pedoman atau dasar memulai pekerjaan, padahal ada detail dokumen yang lain yang seharusnya menjadi pedoman pelaksanaan yang belum selesai dibuat.
3. Proses pekerjaan pelaksanaan sudah dimulai tanpa pola urutan proses kerja, program waktu serta garis kritis yang akan mempengaruhi target akhir (*time schedule*). Ini terkait juga dengan butir 1 di atas.
4. Di tengah perjalanan pekerjaan konstruksi, kadangkala pengguna jasa sebagai pemilik proyek melakukan kebijaksanaan dengan alasan untuk menghemat biaya, misalnya dengan melakukan *self-supply* untuk material-material tertentu tanpa melibatkan proses pengendalian mutu dengan melibatkan penyedia jasa.

¹⁰² Shahab, H., 2000, *Menyingkap dan Meneropong Undang-undang Arbitrase No. 30 Tahun 1999 dan Penyelesaian Alternatif serta Kaitannya dengan UU Jasa Konstruksi No. 18 Tahun 1999 dan FIDIC.*, Penerbit Liberty, Jogjakarta. Hal. 13

5. Adakalanya pengguna jasa sebagai pemilik proyek mempercayakan manajemen proyek kepada satu tangan dengan tanggung jawab penuh dan target waktu dan biaya yang ketat dalam batas *ceiling* tertentu, akan tetapi dalam pelaksanaannya pengguna jasa terlalu banyak mencampuri koordinasi dan manajemen proyek sehingga urutan pekerjaan dan pola penanganan proyek menjadi kacau sehingga sulit dipertanggungjawabkan dari kualitas, kuantitas, maupun target waktu dan biaya. Padahal proses penunjukan sudah dilaksanakan sesuai ketentuan.
6. Ketidakjelasan mengenai tanda tangan dan tanda-tanda khusus yang menyangkut keabsahan dokumen untuk dapat digunakan. Perlu diketahui bahwa sejak diberlakukannya sertifikasi profesi profesional tenaga ahli, salah satu diktum hak yang diberikan adalah berhak menandatangani berkas-berkas gambar perencanaan/pengawasan/perizinan, karena disitu sudah ada nomor registernya. Sampai saat ini, ketentuan ini belum banyak yang mengetahui atau melaksanakannya.
7. Ketidakjelasan alur penyaluran dokumen. Misalnya sering terjadi bahwa penyaluran dokumen ini dari siapa, siapa yang menggandakan, pihak-pihak mana saja yang berhak menerima dan memiliki dokumen, dokumen asli disimpan dimana, termasuk apakah *direksi keet* memerlukan gambar, *time schedule*, kalender, buku direksi/tamu, meja rapat kecil, gudang dan sebagainya.
8. Format pengendalian proyek, kaitannya dengan siapa bertanggung jawab kepada siapa. Sering terjadi di lapangan, petugas proyek tidak menjalankan prosedur atau tata tertib yang telah disepakati kaitannya dengan struktur organisasi manajemen proyek.
9. Timbulnya *variation order* sepanjang masa pelaksanaan konstruksi, dengan tidak mencatat, melaporkan atau mengantisipasi terhadap pengaruh perubahan waktu dan biaya.
10. Pekerjaan dilaksanakan tanpa landasann yang disepakati, misalnya *unit price*, sedang di lapangan menuntut jalur kritis.
11. *Site Engineer* atau Koordinator Lapangan yang tidak menguasai seluruh proses. Ini akan berakibat permasalahan yang ada dan terjadi atau

kemungkinan deteksi dini tidak dapat dilakukan dengan baik.

12. Terdapat istilah-istilah yang dapat menimbulkan *dubious*, misalnya :
 - a. Tidak perlu *safety* yang berlebihan, asalkan fungsi bangunan terpenuhi.
 - b. Persiapkan jalan masuk proyek, tanpa kejelasan transportasi apa saja yang akan melalui jalan masuk tersebut.
 - c. Kerjakan lebih dahulu apa yang dapat dikerjakan, dengan tidak mengantisipasi kendala yang mungkin timbul yang akan memperlambat kelancaran proyek, sedangkan tanggung jawab yang timbul, tidak berada di pundak pemberi arahan tersebut.
13. Terdapat istilah-istilah yang ambigu, seperti :
 - a. Gunakan material sejenis, setara atau yang kualitasnya sederajat.
 - b. Lakukan dengan mutu yang baik.
 - c. Lakukan dalam periode waktu yang wajar.
 - d. Gunakan batas toleransi penyimpanan yang wajar.
 - e. Lakukan sesuai dengan apa yang dirasakan perlu oleh konsultan perencana.
 - f. Jalankan sesuai dengan standar atau servis normal.
 - g. Batasi dengan biaya maksimum yang dapat dijamin (*guaranteed maximum price*).
 - h. Ikuti pandangan konsultan perencana yang *reasonable*.
 - i. *To the engineer's satisfaction*.
14. Fungsi manajemen konstruksi yang jelas diperlukan pada proyek kecil sampai proyek besar, tidak jelas diserahkan kepada siapa :
 - a. Apakah kepada Tim Manajemen Konstruksi (MK), atau
 - b. Apakah kepada Kontraktor Utama, atau
 - c. Salah satu kontraktor yang terlibat pada proyek, atau
 - d. Dipegang sendiri oleh Pengguna Jasa atau Pemilik Proyek.
15. Belum adanya pengaturan mengenai tidak terpenuhinya target waktu atau target finansial.
16. Adanya persetujuan yang tidak di *back-up* dengan administrasi dan atau pendanaan yang baik.
17. Persetujuan (*approval*) mengenai nilai biaya atau gambar-gambar usulan atau program waktu tidak kunjung diselesaikan, yang mengakibatkan tertundanya

pekerjaan.

18. Biaya tambah yang diperlukan untuk mempercepat pelaksanaan proyek, baik untuk memperpendek periode pelaksanaan secara keseluruhan maupun untuk mengejar keterlambatan, persetujuan dan keterlambatan dokumen yang perlu disiapkan oleh pihak ketiga.
19. *Idle time* peralaan yang tidak efektif.
20. Meningkatnya *overhead* karena banyaknya penundaan-penundaan pelaksanaan atau banyaknya *change order* atau perubahan pekerjaan yang berakibat pada pekerjaan tambah.
21. Keterlambatan pembayaran, padahal di satu sisi pekerjaan dituntut tetap lancar dan dilaksanakan dengan baik.
22. Adanya perbedaan pengertian kontrak yang berbahasa asing dengan kontrak yang sama dan berbahasa Indonesia.
23. *Nominated* subkontraktor (sub penyedia jasa) yang ditunjuk oleh pengguna jasa, tanpa koordinasi dan konsultasi dengan pihak yang memegang koordinasi dan tanggung jawab.

Layaknya kontrak pada umumnya, terdapat aspek-aspek hukum dalam perjanjian konstruksi, antara lain:

- a) Penghentian Sementara Pekerjaan (*Suspension of Work*).

Pasal mengenai hal ini seringkali terlupakan untuk dicantumkan dalam kontrak, padahal kemungkinan hal ini terjadi cukup besar terutama proyek-proyek yang menggunakan teknologi canggih dan padat peralatan.

Bila tidak dicantumkan atau diatur dalam kontrak dan kenyataannya penghentian sementara ini benar-benar terjadi maka baik Penyedia Jasa maupun Pengguna Jasa dihadapkan kepada ketidakpastian secara hukum, antara lain bagaimana dengan waktu pelaksanaan yang terganggu.

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

- b) Pengakhiran Perjanjian/Pemutusan Kontrak.

Pelaksanaan pekerjaan dihentikan, bukan 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, yaitu Penyedia Jasa dan Pengguna Jasa untuk memutuskan kontrak harus jelas disebutkan. Konsekuensi hukum akibat yang timbul termasuk hak-hak dan kewajiban para pihak beserta tata cara pemberitahuan mengenai pemutusan kontrak juga harus diatur dengan jelas.

c) Ganti Rugi Kelambatan (*Liquidity Damages*).

Dahulu dalam setiap kontrak biasanya ada Pasal yang mengatur mengenai sanksi berupa denda yang harus dibayar Penyedia Jasa karena keterlambatan penyelesaian pekerjaan. Di dunia Barat Pasal ini dikenal dengan istilah *penalty clause* dan kita sering menamakannya Denda Keterlambatan terlepas dari kenyataan apakah keterlambatan tersebut menimbulkan kerugian kepada Pengguna Jasa, denda tetap dikenakan.

Belakangan ini para pelaku jasa konstruksi didunia Barat mulai berpikir bahwa hal ini kurang adil dan merubah istilah denda ini dengan Ganti Rugi atas Keterlambatan (*Liquidity Damages For Delay*). Jadi karena keterlambatan tersebut menimbulkan kerugian, maka pihak yang dirugikan mendapatkan ganti rugi.

Masalah ini menjadi kritis dan dapat menjadi benih perselisihan/sengketa, terutama dalam hal menghitung jumlah hari keterlambatan, disebabkan antara lain perselisihan penafsiran saat mulai kerja yang tidak tegas dan pasti.

Apakah saat mulai kerja sejak Surat Perintah Kerja (SPK) dikeluarkan, sejak kontrak ditandatangani, sejak lahan diserahkan atau sejak jaminan-jaminan diterbitkan. Umumnya tanggal kejadian-kejadian tersebut diatas tidak sama.

Selain itu pengertian hari juga harus ditetapkan apakah akan menggunakan hari kerja atau hari kalender. Oleh karena itu hal ini seharusnya diatur dengan tegas dan jelas dalam suatu pasal agar tidak menimbulkan masalah hukum yang serius.

d) Penyelesaian Perselisihan (*Settlement of Dispute*)

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.

Bila hal ini tidak diatur dengan baik maka perselisihan atau sengketa akan berlarut-larut atau berkepanjangan tanpa ada penyelesaian. Yang jelas walaupun perselisihan ini disepakati untuk diselesaikan pertama-tama melalui jalan musyawarah untuk mufakat tetapi yang sering terjadi adalah batas waktu bermusyawarah tidak ditetapkan sehingga musyawarah terus berlangsung tanpa batas waktu. Akibatnya, sengketa tersebut tidak akan pernah dapat diselesaikan walaupun sudah ditetapkan cara penyelesaiannya yaitu melalui arbitrase atau pengadilan.

Masalahnya kapan dapat diserahkan ke Arbitrase/Pengadilan karena musyawarah harus terjadi terus tanpa batas waktu. Oleh karena itu batas waktu musyawarah untuk mufakat harus ditetapkan.

Pilihan Lembaga yang akan menyelesaikan perselisihan harus tegas sesuai ketentuan U.U No. 18/1999 Pasal 36 dan P.P No. 29/2000 Pasal 49 ayat 1, Undang-Undang No. 30/2000 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

e) Keadaan Memaksa (*Force Majeure*).

Yang dimaksudkan dengan keadaan memaksa adalah keadaan yang terjadi diluar kehendak/kemampuan Penyedia Jasa maupun Pengguna Jasa seperti tindakan atau kemauan Tuhan (*Act of God*) diantaranya : banjir, tanah longsor, gunung meletus, halilintar atau tindakan dari Pemerintah atau pihak lain seperti kebijakan moneter, peperangan, pemberontakan, huru hara, pemogokan umum, wabah penyakit dan tindakan lain diluar kekuasaan para pihak.

Semua ketentuan mengenai hal ini harus jelas disebutkan termasuk tata cara pemberitahuan, penanggulangan atas kerusakan dan tindak lanjut setelah kejadian tersebut. Yang penting diketahui bahwa keadaan memaksa ini erat kaitannya dengan masalah asuransi.

Sebagai contoh perusahaan asuransi tidak begitu saja dapat menerima banjir atau tanah longsor dikategorikan sebagai keadaan memaksa. Hal ini

disebabkan karena belum tentu kedua kejadian tersebut memang benar-benar tindakan Tuhan tetapi mungkin karena ulah manusia, contohnya jalan tol ke Bandara Soekarno – Hatta yang banjir akibat penataan ruang disekitarnya keliru atau tidak memenuhi syarat.

f) Hukum yang Belaku (*Governing Law*)

Yang dimaksud disini adalah hukum yang berlaku bagi kontrak tersebut. Ini harus dicantumkan dalam kontrak untuk mengantisipasi apabila timbul perselisihan/sengketa. Bila tidak ditentukan dalam kontrak dan timbul sengketa maka sulit untuk menyelesaikannya karena tidak tahu hukum apa yang dipakai.

Dalam kontrak konstruksi di Indonesia dimana para pihak (Penyedia Jasa dan Pengguna Jasa) sama-sama orang Indonesia, ketentuan mengenai hukum yang berlaku ini umumnya tidak dicantumkan dengan pengertian pastilah yang berlaku Undang-Undang Republik Indonesia.

Namun Peraturan Pemerintah No. 29 Tahun 2000 Pasal 23 ayat 6 dengan tegas mengatakan bahwa kontrak kerja harus tunduk pada hukum yang berlaku di Indonesia. Dalam hal ini berarti walaupun salah satu pihak dalam kontrak (Penyedia Jasa atau Pengguna Jasa) adalah orang/perusahaan asing, kontrak konstruksi tetap harus tunduk pada hukum Indonesia.

Dalam kontrak konstruksi dimana para pihak dari 2 (dua) negara berbeda mungkin saja menetapkan bahwa hukum yang berlaku adalah hukum negara ketiga. Misalnya kontrak antara Perusahaan Amerika Serikat dan Perusahaan Filipina memilih hukum yang berlaku adalah hukum Singapura dengan alasan penyelesaian sengketa akan diselesaikan oleh Lembaga Arbitrase Singapura.

g) Bahasa Kontrak (*Contract Language*)

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 biasanya kontrak-kontrak dibuat dalam bahasa Inggris.

Disinilah sering timbul masalah karena umumnya kita kurang

menguasai bahasa Inggris. Walaupun mungkin kita cukup fasih berbahasa Inggris sehari-hari, patut disadari bahasa Inggris yang dipakai dalam kontrak tidak selalu sama dengan pengertian sehari-hari.

Seringkali kontrak konstruksi dibuat dalam 2 (dua) bahasa: Inggris dan Indonesia tanpa mengatakan versi bahasa mana yang berlaku. Dalam hal terjadi perbedaan penafsiran, sulit dicari penyelesaian karena secara hukum keduanya benar. Seharusnya dinyatakan bahwa walaupun kontrak dibuat dalam 2 (dua) bahasa yang berlaku hanya 1 bahasa.

Hal ini bisa disebut dengan istilah *“The language of the contract is English and Indonesia. In the event there is a discrepancy or the ambiguity, the English version will prevail”*.

Jadi walaupun kontrak dibuat dalam versi Bahasa Inggris dan Bahasa Indonesia dalam hal terjadi perbedaan penafsiran, yang berlaku adalah salah satu versi bahasa.

Dengan diterbitkannya UU Nomor 18 Tahun 1999 dan Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 bahasa kontrak hanya satu yaitu Bahasa Indonesia walaupun dibuat dalam lebih dari satu bahasa. Hal ini tercantum dalam PP Nomor 29 Tahun 2000 Pasal 23 ayat (5).

h) Domisili

Kesepakatan mengenai domisili (tempat kedudukan) para pihak dalam satu kontrak ditentukan hanya dengan maksud apabila timbul perselisihan atau sengketa 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 tetap masih mencantumkan domisili. Ini adalah kekeliruan yang justru menimbulkan sengketa. Dalam hal benar-benar terjadi sengketa maka sulit penyelesaiannya karena pada saat salah satu pihak mengajukan perselisihan ke Arbitrase, pihak lain menyatakan keberatan dan minta perselisihan diselesaikan oleh Pengadilan. Arbitrase pun biasanya akan menolak kasus ini. Oleh karena itu sekali telah menetapkan pilihan sengketa melalui Arbitrase, domisili tidak perlu

dicantumkan dalam kontrak.

i) Waktu Pelaksanaan (*Construction Priod*)

Walaupun biasanya mencantumkan jumlah hari pelaksanaan tetapi lupa memberikan batasan mengenai “hari”. Apakah yang dimaksud adalah hari kerja atau hari kalender. Bila hari kerja, apakah 5 hari atau 6 hari seminggu.

Hal lain yang sering dilupakan saat mulai pelaksanaan. Apakah dihitung dari tanggal SPK, penyerahan lahan atau tanggal kontrak? Ketiga hal ini hampir dapat dipastikan tidak terjadi pada hari yang sama.

j) Pengesampingan berlakunya Pasal 1266 KUHPerdara

Pasal ini menyatakan bahwa pemutusan kontrak secara sepihak harus melalui suatu keputusan Pengadilan. Bila dikehendaki pemutusan kontrak tanpa melalui keputusan Pengadilan, maka pemberlakuan Pasal ini harus dikesampingkan dan hal ini harus disebutkan dalam kontrak. Banyak kontrak yang tidak mencantumkan pengesampingan ini sehingga menimbulkan masalah sehubungan dengan pemutusan kontrak.

k) Klaim-Klaim

Pasal ini penting untuk memberikan peluang bagi para pihak untuk mengajukan klaim dalam hal-hal tertentu. Hal ini dipandang penting karena kita terlanjur mengartikan klaim sebagai suatu tuntutan. Memang benar klaim dapat berakhir menjadi tuntutan jika klaim tersebut tidak dilayani. Dalam kontrak-kontrak Konstruksi di Indonesia hampir tak pernah ada yang mencantumkan hal ini.

l) Prioritas Dokumen

Hal ini perlu ditetapkan untuk menjaga bila terjadi hal-hal yang bertentangan yang terdapat dalam dokumen-dokumen kontrak. Jika hal itu terjadi dan prioritas dokumen tidak ditentukan maka akan terjadi ketidakpastian yang dapat menjurus kepada perselisihan.¹⁰³

Permasalahan tersebut di atas yang mendorong mengapa penelitian ini dilakukan, yaitu untuk mengungkapkan aspek hukum dalam kontrak konstruksi yang dilakukan pemerintah terhadap penyedia jasa konstruksi atas pembangunan

¹⁰³ Monik Bey, Pengantar Hukum Konstruksi Indonesia dan Aspek Hukum dalam Kontrak Konstruksi, halaman 6-14

fisik yang dilakukannya terhadap rumah-rumah negara. Kegunaan dari hasil penelitian ini adalah untuk memberikan pemahaman mengenai karakteristik dan mekanisme dalam pembuatan kontrak jasa konstruksi antara pemerintah dan penyedia jasa konstruksi, pengaturannya dalam peraturan perundang-undangan Indonesia dengan mengaitkannya pada kasus yang terjadi.

Namun, dalam kontrak renovasi rumah dinas Inspektorat Jenderal Kompleks Joglo tidak ada sengketa *contractual*.

Sengketa *pascacontractual* terjadi setelah pelaksanaan pekerjaan selesai, namun masih dalam masa pemeliharaan. Misalnya dalam pembangunan telah selesai dilaksanakan dan bangunan telah digunakan. Namun timbul kerusakan di berbagai sisi, padahal kerusakan tersebut terjadi saat masih berada dalam masa pemeliharaan. Bahkan tidak jarang kerusakan yang terjadi berjumlah lebih besar daripada jumlah jaminan pemeliharaan, yaitu 5% dari nilai kontrak. Hal seperti ini yang kemudian banyak menimbulkan sengketa. Namun, dalam kontrak renovasi rumah dinas Inspektorat Jenderal Kompleks Joglo tidak ada sengketa *pascacontractual*.

Apabila terjadi sengketa, Pemerintah, berdasarkan Pasal 33 Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi, berwenang untuk mengambil tindakan tertentu saat terjadi kegagalan pekerjaan konstruksi yang menyebabkan kerugian dan/atau gangguan terhadap keselamatan umum.

Adapun tindakan yang dimaksud dalam hal ini dijelaskan dalam penjelasan pasal 33 Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi

1. Menghentikan sementara pekerjaan konstruksi;
2. Meneruskan pekerjaan dengan syarat tertentu;
3. Menghentikan sebagian pekerjaan.

Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi dalam pasal 36 menyebutkan bahwa ada dua cara untuk menyelesaikan sengketa jasa konstruksi, yaitu:

1. Melalui pengadilan;
2. Melalui luar pengadilan.

Sementara itu, menurut Pasal 38 Kondolidasi Keputusan Presiden Nomor 80 Tahun 2003, bila terjadi perselisihan antara Pejabat Pembuat Komitmen dan penyedia barang/jasa maka kedua belah pihak menyelesaikan perselisihan di Indonesia dengan cara musyawarah, mediasi, konsiliasi, arbitrase, atau melalui pengadilan, sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan dalam kontrak menurut hukum yang berlaku di Indonesia.

Perselisihan diatur dalam kontrak pengadaan barang/jasa Nomor PRJ-03A/IJ.15/2009 tanggal 20 Mei 2009 pada pasal 19 tentang Perselisihan dan domisili. Apabila terjadi perselisihan antara kedua belah pihak, kemudian akan diselesaikan secara musyawarah. Apabila musyawarah tidak tercapai, maka akan dibentuk suatu panitia arbitrase yang terdiri dari satu orang wakil dari pihak pertama, satu orang wakil dari pihak kedua, dan satu orang yang tidak ada sangkut pautnya yang pengangkatannya disetujui oleh kedua belah pihak. Kemudian apabila arbitrase tersebut juga tidak dapat menyelesaikan perselisihan maka akan ditempuh jalur hukum melalui Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.

Pemilihan wakil dalam arbitrase dalam kontrak bila dicermati tidak sesuai dengan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang arbitrase dan pilihan penyelesaian sengketa. Dalam pasal 12 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 dijelaskan bahwa yang dapat ditunjuk atau diangkat menjadi arbiter harus memenuhi syarat :

- a. Cakap melakukan tindakan hukum;
- b. Berumur paling rendah 35 tahun;
- c. Tidak mempunyai hubungan keluarga sedarah atau semenda sampai dengan derajat kedua dengan salah satu pihak bersengketa;
- d. Tidak mempunyai kepentingan finansial atau kepentingan lain atas putusan arbitrase; dan
- e. Memiliki pengalaman serta menguasai secara aktif di bidangnya paling sedikit 15 tahun.

Sedangkan hakim, jaksa, panitera dan pejabat peradilan lainnya tidak dapat ditunjuk atau diangkat sebagai arbiter.

Dalam kontrak disebutkan bahwa penyelesaian sengketa akan dilakukan dengan arbitrase dengan para arbiternya masing-masing satu orang wakil dari para

pihak yang bersengketa. Padahal, tentu saja wakil para pihak itu saling memiliki kepentingan terhadap putusan arbitrase tersebut dan tidak bisa bersikap netral. Maka tidak tepat apabila menggunakan istilah arbitrase dalam penyelesaian sengketa dengan metode seperti ini. Istilah yang lebih tepat digunakan untuk metode seperti ini adalah mediasi.

Dalam penjelasan pasal 38 Kondolidasi Keputusan Presiden Nomor 80 Tahun 2003 dijelaskan bahwa Arbitrase atau perwasitan adalah cara penyelesaian suatu sengketa diluar peradilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa. Perjanjian arbitrase (*Arbitrarian agreement*) adalah suatu kesepakatan berupa klausul arbitrase yang tercantum dalam suatu perjanjian tertulis yang dibuat para pihak sebelum timbul sengketa, atau suatu perjanjian arbitrase tersendiri yang dibuat para pihak setelah timbul sengketa.

Klausul Arbitrase adalah suatu klausul dalam perjanjian yang menyatakan bahwa kedua belah pihak sepakat untuk menyelesaikan sengketa diantara mereka yang mungkin timbul dimasa depan menyangkut hubungan hukum mereka ke forum arbitrase.

Arbiter/wasit adalah seorang atau lebih yang dipilih oleh para pihak yang bersengketa atau yang ditunjuk oleh Pengadilan Negeri atau oleh lembaga arbitrase, untuk memberikan putusan mengenai sengketa tertentu yang diserahkan penyelesaiannya melalui arbitrase.

Musyawah adalah metode penyelesaian sengketa melalui perundingan dan persetujuan yang mengikat kedua belah pihak diluar arbitrase maupun pengadilan. Mediasi adalah metode penyelesaian sengketa yang diselesaikan oleh suatu panitia pendamai yang berfungsi sebagai wasit dibentuk dan diangkat oleh kedua belah pihak yang terdiri dari anggota mewakili pihak pertama dan pihak kedua dan ketua yang disetujui oleh kedua belah pihak. Keputusan panitia pendamai mengikat kedua belah pihak dan biaya penyelesaian perselisihan yang dikeluarkan ditanggung secara bersama.

Penyelesaian pengadilan adalah metode penyelesaian sengketa yang timbul dari hubungan hukum mereka yang diputuskan oleh pengadilan. Keputusan pengadilan mengikat kedua belah pihak.

Keputusan dari hasil penyelesaian perselisihan dengan memilih salah satu cara tersebut di atas adalah mengikat dan segala biaya yang timbul untuk menyelesaikan perselisihan tersebut dipikul oleh para pihak sebagaimana diatur dalam kontrak. Biaya yang diakibatkan penyelesaian perselisihan yang merupakan tanggung jawab kepala kantor atau satuan kerja atau pemimpin proyek atau bagian proyek dibebankan pada kegiatan proyek bersangkutan.

Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 43/PRT/M/2007 tentang Standar dan Pedoman Pengadaan Jasa Konstruksi pasal 33 ayat (2) angka 1 huruf b mengatur bahwa pengguna jasa (pemerintah) dapat menetapkan pihak ketiga sebagai penyedia jasa yang menyelesaikan sisa pekerjaan atau atas usulan Penyedia Jasa, apabila Penyedia Jasa tidak dapat melanjutkan pekerjaan yang telah diperjanjian.

Penyelesaian sengketa tersebut dapat melalui jalur-jalur sebagai berikut:

1. Jalur Konsultasi

Konsultasi merupakan suatu tindakan yang bersifat “personal” antara satu pihak tertentu, yang disebut dengan “klien” dengan pihak lain yaitu konsultan. Pihak konsultan ini memberikan pendapat kepada klien untuk memenuhi kebutuhan klien tersebut. Dalam jasa konstruksi, konsultan berperan penting dalam penyelesaian masalah-masalah teknis lapangan, apalagi apabila konsultan tersebut merupakan konsultan perencana dan atau konsultan pengawas proyek. Pendapat mereka sangat dominan untuk menentukan kelancaran proyek.

2. Jalur Negosiasi

Pada dasarnya negosiasi adalah upaya untuk mencari perdamaian di antara para pihak yang bersengketa sesuai Pasal 6 ayat (2) Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Selanjutnya dalam Pasal 1851 sampai dengan Pasal 1864 Bab Kedelapan belas Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata tentang Perdamaian, terlihat bahwa kesepakatan yang dicapai kedua belah pihak yang bersengketa, harus dituangkan secara tertulis dan mengikat semua pihak. Perbedaan yang ada dari kedua aturan tersebut adalah bahwa kesepakatan tertulis tersebut ada yang cukup ditandatangani para pihak dengan tambahan saksi yang

disepakati kedua belah pihak. Sedangkan yang satu lagi, kesepakatan yang telah diambil harus didaftarkan ke Pengadilan Negeri. Negosiasi merupakan salah satu lembaga alternatif penyelesaian sengketa yang dilaksanakan di luar pengadilan, sedangkan perdamaian dapat dilakukan sebelum proses sidang pengadilan atau sesudah proses sidang berlangsung, baik di luar maupun di dalam sidang pengadilan (Pasal 130 HIR). Dari literatur hukum dapat diketahui, selain sebagai lembaga penyelesaian sengketa, juga bersifat informal meskipun adakalanya juga bersifat formal.

3. Jalur Mediasi

Dari beberapa pengertian yang ada, maka pengertian mediasi adalah pihak ketiga (baik perorangan atau lembaga independen), tidak memihak dan bersifat netral, yang bertugas memediasi kepentingan dan diangkat serta disetujui para pihak yang bersengketa. Sebagai pihak luar, mediator tidak memiliki kewenangan memaksa, tetapi bertemu dan mempertemukan para pihak yang bersengketa guna mencari masukan pokok perkara.

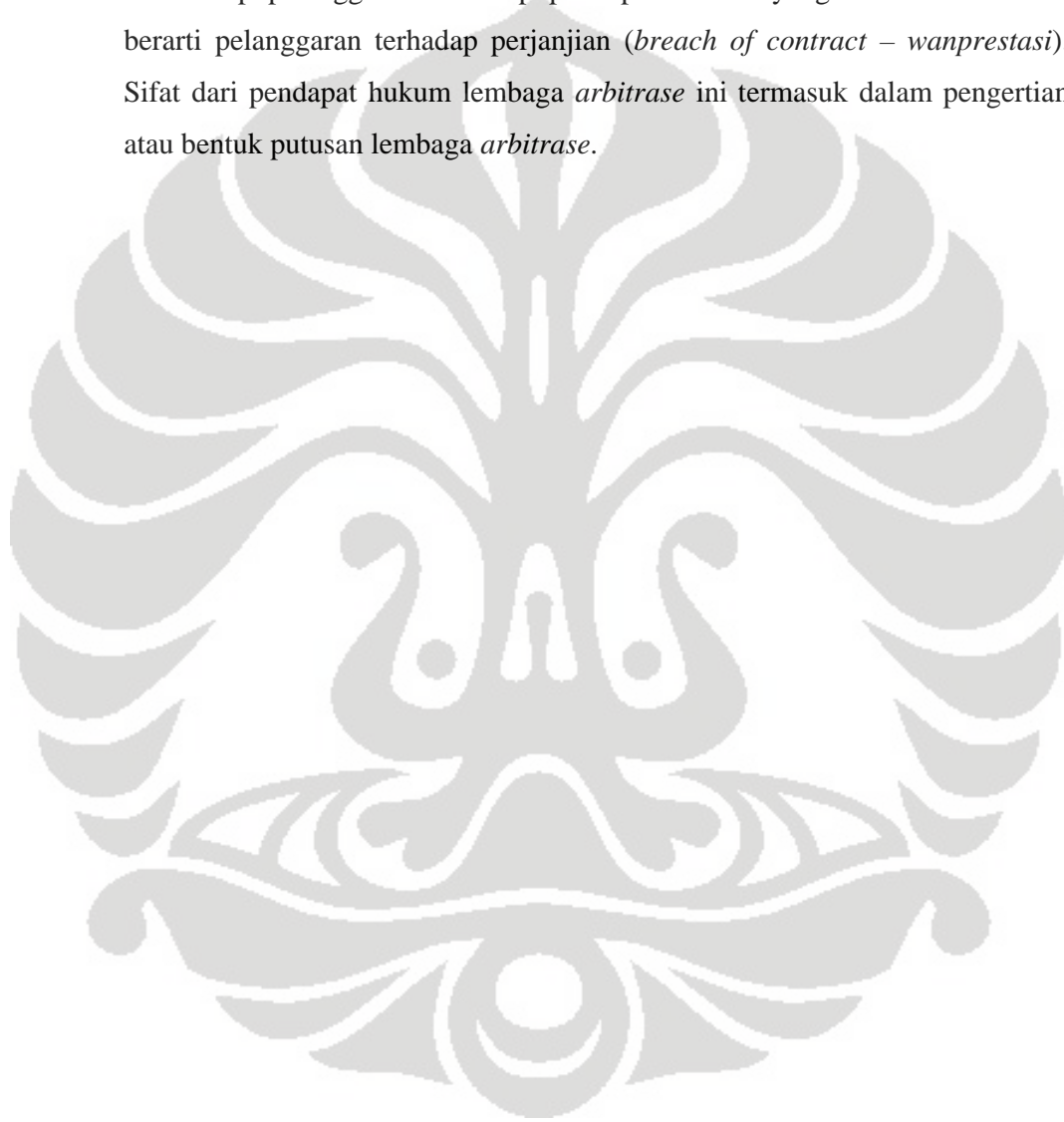
Berdasarkan masukan tersebut, mediator dapat menentukan kekurangan atau kelebihan suatu perkara, kemudian disusun dalam proposal yang kemudian dibicarakan kepada para pihak secara langsung. Peran mediasi ini cukup penting karena harus dapat menciptakan situasi dan kondisi yang kondusif sehingga para pihak yang bersengketa dapat berkompromi dan menghasilkan penyelesaian yang saling menguntungkan di antara para pihak yang bersengketa. Mediasi juga merupakan salah satu alternatif penyelesaian sengketa.

4. Jalur Konsiliasi

Konsiliasi menurut sumber lain, dapat disebut sebagai perdamaian atau langkah awal perdamaian sebelum sidang pengadilan (*ligitasi*) dilaksanakan, dan ketentuan perdamaian yang diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, juga merupakan bentuk alternatif penyelesaian sengketa di luar pengadilan, dengan mengecualikan untuk hal-hal atau sengketa yang telah memperoleh suatu putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

5. Jalur Pendapat Hukum oleh Lembaga Arbitrase

Arbitrase adalah bentuk kelembagaan, tidak hanya bertugas untuk menyelesaikan perbedaan atau perselisihan atau sengketa yang terjadi antara para pihak dalam perjanjian pokok, akan tetapi juga dapat memberikan konsultasi dalam bentuk opini atau pendapat hukum atas permintaan para pihak dalam perjanjian. Pendapat hukum lembaga *arbitrase* bersifat mengikat, dan setiap pelanggaran terhadap pendapat hukum yang diberikan tersebut berarti pelanggaran terhadap perjanjian (*breach of contract – wanprestasi*). Sifat dari pendapat hukum lembaga *arbitrase* ini termasuk dalam pengertian atau bentuk putusan lembaga *arbitrase*.



BAB V

PENUTUP

5.1. Kesimpulan

1. Dalam hal pengadaan barang dan jasa dengan nilai kontrak di atas Rp.50.000.000 dan di bawah Rp.100.000.000, pemerintah berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 80 Tahun 2003 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Perintah dapat melakukan pemilihan langsung atau pelelangan terbatas. Kontrak renovasi rumah dinas Inspektorat Jenderal Kompleks Joglo menggunakan metode pemilihan langsung karena lebih sederhana dan diperbolehkan dalam undang-undang dengan ketentuan pemilihan langsung sebagaimana diatur dalam Lampiran I Bab II Poin 3 Keputusan Presiden Nomor 80 Tahun 2003 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Perintah. Sesuai dengan Keputusan Presiden Nomor 80 Tahun 2003 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Perintah, pengadaan barang/jasa oleh pemerintah dengan nilai diatas Rp50.000.000 harus dilakukan dengan membentuk panitia pengadaan barang/jasa pemerintah. Panitia berjumlah ganjil, minimal 3 orang dan maksimal 5 orang yang kemudian melakukan pelelangan, evaluasi penawaran, sampai dengan mengajukan usulan pemenang.
2. Kontrak Renovasi Rumah Dinas Inspektorat Jenderal Kementerian Keuangan menggunakan sistem pembayaran *lumpsum* sebagaimana yang tertera dalam Pasal 8 Kontrak. Kontrak jasa konstruksi dengan menggunakan *lumpsum* memungkinkan dilaksanakannya pekerjaan konstruksi sesuai dengan gambar namun tidak sama dengan Rencana Anggaran Biaya yang telah dibentuk sebelumnya.
3. Kontrak Renovasi Rumah Dinas Inspektorat Jenderal Kementerian Keuangan Pekerjaan mengatur penyelesaian sengketa dengan cara musyawarah. Apabila musyawarah tidak mencapai kesepakatan maka akan ditempuh dengan cara mediasi. Kemudian baru apabila mediasi tidak tercapai akan ditempuh jalur hukum melalui Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.

5.2. Saran

1. Keputusan Presiden Nomor 80 tahun 2003 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah telah mengalami perubahan sebanyak tujuh kali hingga saat ini dan telah digantikan dengan Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2010 yang belum mulai dipergunakan karena belum ada petunjuk teknisnya. Hal ini menyebabkan banyak pihak menjadi sulit untuk menginterpretasikan berbagai hal yang diatur dalam Keputusan Presiden tersebut. Maka sebaiknya pemerintah lebih memperhatikan kepentingan banyak pihak dalam melakukan perubahan Keputusan Presiden tersebut.
2. Pembayaran dalam kontrak konstruksi lebih baik bila menggunakan pembayaran harga satuan karena pekerjaan konstruksi terdiri dari beberapa jenis pekerjaan dengan spesifikasi dan nilai pekerjaan yang berbeda-beda. Pembayaran dengan harga satuan juga digunakan untuk melindungi kepentingan kedua belah pihak, baik penyedia jasa konstruksi dan pengguna jasa konstruksi.
3. Perlunya penyatuan persepsi dan pemahaman akan Undang-undang Nomor 18 tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi, peraturan pemerintah serta keputusan presiden yang berkaitan dengan undang-undang itu sehingga tidak terjadi perbedaan dalam memahami undang-undang tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Ashworth, Allan. *Contractual procedures in the construction industry Second Edition*. England: Longman Scientific & Technical, 1994.
- Atmadja, Arifin P. Soeria. *Keuangan Dalam perspektif Hukum*. Jakarta : Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005
- Chow Kok Fong. *Construction Contracts Dictionary*. Singapore: Sweet & Maxwell Asia, 2006.
- Dipohusodo, I. *Manajemen Proyek dan Konstruksi jilid I*. Yogyakarta : Kanisius, 1996.
- Djumaldi, F.X. *Hukum Bangunan*. Cet.I. Jakarta: Rineka Cipta, 1996
- Fuady, Munir. *Hukum Kontrak sebagai Parsial dari Hukum Perikatan*. Cet. 2. Bandung : Citra Aditya Bakti, 2001.
- Garner, Bryan A. *Black's Law Dictionary*. Thomson West, 2004.
- Harahap, Yahya. *Segi- Segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Binacipta, 1987.
- H, Shahab. *Menyingkap dan Meneropong Undang-undang Arbitrase No. 30 Tahun 1999 dan Penyelesaian Alternatif serta Kaitannya dengan UU Jasa Konstruksi No. 18 Tahun 1999 dan FIDIC*. Yogyakarta: Liberty, 2000
- HS, Salim. *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2005
- Joesoef, Iwan E. *Perjanjian Pengusaha Jalan Tol (PPJT) sebagai Kontrak Bisnis Berdimensi Publik Antara Pemerintah dengan Investor (Swasta) dalam Proyek Infrastruktur*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2006
- Kerukunan Pensiunan Departemen Keuangan bekerja sama dengan Badan Kajian dan Pengembangan Jasa Konstruksi. *Hukum Kontrak Konstruksi dan Non Konstruksi*. Jakarta : Kerukunan Pensiunan Departemen Keuangan Pusat bekerja sama dengan Badan Kajian dan Pengembangan Jasa Konstruksi, 1999.
- Mahdi, Soesilowati; Surini Ahlan Sjarif, Akhmad Budi Cahyono, *Hukum Perdata (Suatu Pengantar)*. Jakarta : Gitama Jaya, 2005.
- Mamudji, Sri *et. al. Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Philipus, M. Hadjon, dkk. *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press 2002

- Prodjodikoro, R. Wiryono. *Perbuatan Melanggar Hukum*. Bandung: Sumur Bandung, 1984
- Rusli, Harlan. *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*. Cet.2. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 1996.
- Satrio, J. *Hukum Perikatan-Perikatan Pada Umumnya*. Bandung: Alumni, 1993
- Setiawan, R. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung: Binacipta, 1987
- Simamora, Yohanes Sogar. *Hukum Perjanjian Prinsip Kontrak Pengadaan Barang dan Jasa oleh Pemerintah*. Surabaya: Laksbang Pressindo, 2009
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI-Press, 2007.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, 2007.
- Sofwan Masjchun; Sri Soedewi. *Hukum Bangunan Perjanjian Pemborongan Bangunan*. Cet.II. Yogyakarta: Liberty, 2003
- Subekti. *Hukum Perjanjian*. Cet. 21. Jakarta : Intermasa, 2005.
- Sutedi, Adrian. *Aspek Pengadaan Barang dan Jasa dan Berbagai Permasalahannya*. Jakarta: Sinar Grafika, 2008
- Syamsudin, M. *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, 2007.
- Turpin, Colin. *Government Contracts*. Penguin Books Harmonds, 1972
- Yasin, Nazarkhan. *Mengenal Klaim Konstruksi & Penyelesaian Sengketa Konstruksi*. Cet.2. Jakarta : Gramedia Pustaka Utama, 2008.
- _____. *Mengenal Kontrak Kerja Konstruksi di Indonesia*. Cet. 2. Jakarta : Gramedia Pustaka Utama, 2006.

INTERNET

- “DPR Ajukan Biaya Renovasi Rumah”, < <http://antikorupsi.org/indo/content/view/5094/6> > . 28 Juli 2010
- Ilahi, Kurnia. “Komisi II Minta Rincian Biaya Renovasi Rumah Menteri” <<http://www.jurnalparlemen.com/news/nasional/komisi-ii-minta-rincian-biaya-renovasi-rumah-menteri.html>>. 28 Juli 2010
- “Kontrak Lump sum dan Kontrak Harga Satuan, Sanggahan untuk LKPP dan Cerita Profesor Kodok Versi Pak Kwik” <<http://edukasi.kompasiana.com/2009/12/07/kontrak-lumpsum>>

[dan-kontrak-harga-satuan-sanggahan-utk-lkpp-dan-cerita-profesor-kodok-versi-pak-kwik/>](#).

30 November 2010

SKRIPSI, TESIS, DISERTASI

Alwie, Syamsul Adnan. "*Identifikasi Indikator Potensial Perselisihan Kongsruksi.*" Tesis Magister Teknik Universitas Indonesia, Depok 2004.

Angelia, Rinta. "Potensi Klaim dan Sengketa pada Kontrak Kerja Konstruksi." Skripsi Universitas Indonesia, Depok, 2010.

Marba'i. "Pembentukan Arbitrase Konstruksi di Indonesia." Tesis Magister Hukum Universitas Indonesia, Depok 2005.

Puspitawangi, Saraswati. "Tinjauan Yuridis Mengenai Klaim Sengketa Konstruksi pada Kontrak Konstruksi (Studi Kasus PT. Sanggar Kaltim Jaya dan PT. Istana Karang laut Melawan Total E&P Indonesia" Tesis Universitas Indonesia, Jakarta, 2010.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Indonesia. *Peraturan Pemerintah tentang Rumah Negara.* PP No. 40 Tahun 1994.

_____. *Undang-undang Tentang Jasa Konstruksi.* UU No. 18 Tahun 1999. LN No.54 tahun 1999.

_____. *Peraturan Pemerintah tentang Usaha dan Peran Masyarakat Jasa Konstruksi,* PP No. 28 Tahun 2000. LN No.63 tahun 2000, TLN No.3955.

_____. *Peraturan Pemerintah Tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi.* PP No.29 Tahun 2000. LN No.65 tahun 2000.

_____. *Peraturan Pemerintah Tentang Penyelenggaraan dan Pembinaan Jasa Konstruksi.* PP No.30 tahun 2000.

_____. *Peraturan Pemerintah Tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah.* Keppres No. 80 Tahun 2003.

_____. *Peraturan Pemerintah Tentang Perubahan Pertama atas Keputusan Presiden Nomor 80 Tahun 2003 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah.* Keppres No.61 Tahun 2004.

_____. *Peraturan Pemerintah Tentang Perubahan Kedua atas Keputusan Presiden Nomor 80 Tahun 2003 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah.* Keppres No. 32 Tahun 2005.

_____. *Peraturan Pemerintah Tentang Perubahan Ketiga atas Keputusan Presiden Nomor 80 Tahun 2003 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah.* Perpres No.70 Tahun 2005.

_____. *Peraturan Pemerintah Tentang Perubahan Keempat atas Keputusan Presiden Nomor 80 Tahun 2003 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah.* Perpres No.8 Tahun 2006.

_____. *Peraturan Pemerintah Tentang Perubahan Kelima atas Keputusan Presiden Nomor 80 Tahun 2003 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah.* Perpres No.79 Tahun 2006.

_____. *Peraturan Pemerintah Tentang Perubahan Keenam atas Keputusan Presiden Nomor 80 Tahun 2003 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah.* Perpres No.85 Tahun 2006.

_____. *Peraturan Pemerintah Tentang Perubahan Ketujuh atas Keputusan Presiden Nomor 80 Tahun 2003 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah.* Perpres No.95 Tahun 2006.

Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek). Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Cet.31. Jakarta : Pradnya Paramitha, 2005.

LAIN-LAIN

Federation Internationale des Ingenieurs-Conseils (FIDIC). *Persyaratan Kontrak Untuk Pelaksanaan Konstruksi Bagi Bangunan dan Pekerjaan Enjiniring dengan Desain oleh Pengguna Jasa.* Diterjemahkan oleh Sarwono Hardjomuljadi *et.al.* Jakarta : Lembaga Pengembangan Jasa Konstruksi, 2008.