

**ANALISIS HUKUM TERHADAP PERJANJIAN  
PEMBORONGAN PEKERJAAN LANJUTAN REHAB  
KANTOR BADAN LINGKUNGAN HIDUP KOTA BINJAI  
(Studi di CV. Kurnia)**

**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Memenuhi Syarat  
Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum**

**Oleh :**

**SALMA RAMADHANI**

**NPM : 1806200176**



**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA  
MEDAN**

**2022**



**UMSU**

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini, agar disebutkan nomor dan tanggapnya

**MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI**  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

Jalan Kapten Mochtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474  
Website : <http://www.umsu.ac.id>, <http://www.fahum.umsu.ac.id> E-mail : [rektor@umsu.ac.id](mailto:rektor@umsu.ac.id), [fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**BERITA ACARA**  
**UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA**  
**BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I**

Panitia Ujian Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Sabtu, tanggal 27 Agustus 2022 Jam 08,30 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan menimbang:

**MENETAPKAN**

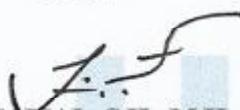
**NAMA** : SALMA RAMADHANI  
**NPM** : 18062000176  
**PRODI/BAGIAN** : HUKUM/PERDATA  
**JUDUL SKRIPSI** : ANALISIS HUKUM TERHADAP PERJANJIAN  
PEMBORONGAN PEKERJAAN LANJUTAN REHAB  
KANTOR BADAN LINGKUNGAN HIDUP KOTA BINJAI  
(Studi di CV. Kurnia)

**Dinyatakan** : ( A ) Lulus Yudisium dengan predikat Istimewa  
( ) Lulus Bersyarat, memperbaiki/Ujian Ulang  
( ) Tidak Lulus

Setelah lulus, dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar Sarjana Hukum (SH) dalam BAGIAN HUKUM PERDATA.

**PANITIA UJIAN**

**Ketua**

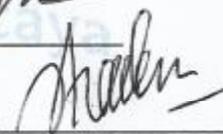
  
Dr. FAISAL, S.H., M.Hum  
NIDN: 0122087502

**Sekretaris**

  
Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H  
NIDN: 0118047901

**ANGGOTA PENGUJI:**

1. M. Syukran Yamin Lubis, S.H., C.N., M.Kn
2. Atikah Rahmi, S.H., M.H
3. Racmad Abduh, S.H., M.H

1.   
2.   
3. 



**UMSU**

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini, agar disebutkan nomor dan tanggalnya

**MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI**  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

Jalan Kapten Mochtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474

Website : <http://www.umsu.ac.id>, <http://www.fahum.umsu.ac.id> E-mail : [rektor@umsu.ac.id](mailto:rektor@umsu.ac.id), [fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Strata I bagi:

**NAMA** : SALMA RAMADHANI  
**NPM** : 1806200176  
**PRODI/BAGIAN** : HUKUM/ PERDATA  
**JUDUL SKRIPSI** : ANALISIS HUKUM TERHADAP PERJANJIAN PEMBORONGAN PEKERJAAN LANJUTAN REHAB KANTOR BADAN LINGKUNGAN HIDUP KOTA BINJAI (Studi di CV. Kurnia)

**PENDAFTARAN** : Tanggal 22 Agustus 2022

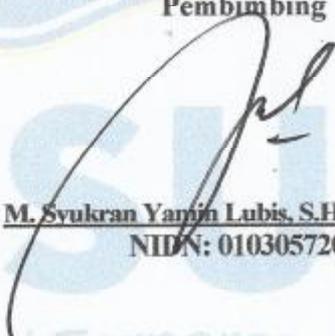
Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah lulus dari Ujian Skripsi, penulis berhak memakai gelar:

**SARJANA HUKUM (S.H)**

Diketahui  
Dekan Fakultas Hukum

Pembimbing

  
Dr. Faisal, S.H., M.Hum  
NIDN: 0122087502

  
M. Syukran Yanah Lubis, S.H., C.N., M.Kn  
NIDN: 0103057201

Unggul | Cerdas | Terpercaya



**UMSU**

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini, agar disebutkan nomor dan tanggalnya

**MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI**  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

Jalan Kapten Muchtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474

Website : <http://www.umsu.ac.id>, <http://www.fahum.umsu.ac.id> E-mail : [rektor@umsu.ac.id](mailto:rektor@umsu.ac.id), [fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

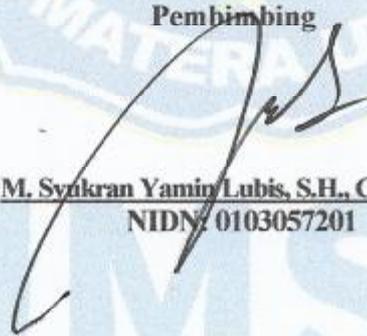
**LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING**

**NAMA** : SALMA RAMADHANI  
**NPM** : 18062000176  
**PRODI/BAGIAN** : HUKUM/ PERDATA  
**JUDUL SKRIPSI** : ANALISIS HUKUM TERHADAP PERJANJIAN  
PEMBORONGAN PEKERJAAN LANJUTAN REHAB  
KANTOR BADAN LINGKUNGAN HIDUP KOTA BINJAI  
(Studi di CV. Kurnia)

Disetujui Untuk Disampaikan Kepada  
Panitia Ujian Skripsi

Medan, 30 Agustus 2022

Pembimbing

  
M. Syukran Yamin Lubis, S.H., C.N., M.Kn  
NIDN/ 0103057201

Unggul | Cerdas | Terpercaya



**UMSU**  
Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/20

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<http://fahum.umsu.ac.id> [fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id) [fahum](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#)

**PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI**

Yang bertanda tangan dibawah ini mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara

Nama : SALMA RAMADHANI  
NPM : 1806200176  
Program : Strata-I  
Fakultas : Hukum  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Bagian : Hukum Perdata  
Judul Skripsi : **ANALISIS HUKUM TERHADAP PERJANJIAN  
PEMBORONGAN PEKERJAAN LANJUTAN REHAB  
KANTOR BADAN LINGKUNGAN HIDUP KOTA BINJAI  
(Studi di CV. Kurnia)**

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian / karya saya sendiri. Kecuali bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Dan apabila ternyata dikemudian hari skripsi ini merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik dari Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Medan, 20 Agustus 2022

Saya yang menyatakan

  
METERAI TEMPEL  
5EAAJX955560130

**SALMA RAMADHANI**  
1806200176



**UMSU**  
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila mendapat surat ini agar diinformasikan  
kepada dosen pembimbing

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019  
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003  
<http://fahum.umsu.ac.id> [fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id) [fahum](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**KARTU BIMBINGAN SKRIPSI MAHASISWA**

**NAMA** : SALMA RAMADHANI  
**NPM** : 1806200176  
**PRODI/BAGIAN** : Ilmu Hukum/Hukum Perdata  
**JUDUL SKRIPSI** : ANALISIS HUKUM TERHADAP PERJANJIAN PEMBORONGAN PEKERJAAN LANJUTAN REHAB KANTOR DINAS LINGKUNGAN HIDUP KOTA BINJAI (STUDI PADA CV. KURNIA)  
**Pembimbing** : M. Syukran Yamin Lubis, S.H, C.N, M.Kn

TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
4/07/2022	Perbaiki format Penulisan	
08/07/2022	Perbaiki Abstrak, Judul dan Rumusan masalah	
13/07/2022	Perbaiki Daftar Pustaka	
21/07/2022	Bab I Perbaiki	
27/07/2022	Perbaiki Bab II	
1/08/2022	Perbaiki Bab III	
4/08/2022	Perbaiki Bab IV	
8/08/2022	Bedah Buku	
11-08-2022	Me A. Sidangkas	

Diketahui,  
DEKAN FAKULTAS HUKUM

(Dr. FAISAL, SH., M.Hum)

DOSEN PEMBIMBING

(M. Syukran Yamin Lubis, S.H, C.N, M.Kn)

## **ABSTRAK**

### **ANALISIS HUKUM TERHADAP PERJANJIAN PEMBORONGAN PEKERJAAN LANJUTAN REHAB KANTOR BADAN LINGKUNGAN HIDUP KOTA BINJAI (Studi di CV. Kurnia)**

**SALMA RAMADHANI**  
**1806200176**

Berkaitan dengan pelaksanaan pembangunan fisik sebagai bentuk kesejahteraan umum dan mengemban kewajiban oleh pemerintah, maka pembuatan kontrak atau perjanjian menjadi praktek yang rutin dilakukan oleh pemerintah. Pada proses pembangunan tersebut pihak pemerintah tidak dapat bekerja sendiri. Salah satu bentuk perjanjian ini disebut perjanjian pemborongan diatur di dalam Bab VII A Buku Ketiga KUH Perdata pada pasal 1601, Pasal 1604 sampai dengan pasal 1616 KUH Perdata, dimana perjanjian termasuk timbal-balik yaitu pemborong menyelesaikan pekerjaan yang prestasinya harus dibayarkan serta pemberi tugas dapat menerima hasil pekerjaannya. Salah satu bentuk perjanjian itu dapat kita lihat dalam Perjanjian Pemborongan Lanjutan Rehab Kantor Badan Lingkungan Hidup Kota Binjai, sehingga dapat ditarik hal yang dapat diteliti dalam perjanjian tersebut oleh penulis adalah bagaimana proses perjanjian tersebut bisa terjadi, bagaimana hak dan kewajiban yang mengikat para pihak serta bagaimana pelaksanaan perjanjian tersebut.

Penelitian yang dilakukan adalah penelitian yuridis empiris, yaitu menggabungkan bahan-bahan hukum dengan data primer yang diperoleh di lapangan. Sedangkan sumber data berupa empiris yang diperoleh berasal dari wawancara dan dokumen pelaksanaan serta data sekunder yaitu bahan hukum kepustakaan. Analisis data yang digunakan adalah dengan data kualitatif.

Berdasarkan hasil penelitian bahwa proses terjadinya perjanjian tersebut berdasarkan pelelangan (*tender*) yang diikuti oleh penyedia dimana selama proses pelelangan tersebut CV. Kurnia berhasil memenangkan paket pekerjaan ini dengan dikelurkannya kontrak pekerjaan Nomor : 602.1-06/SPP/APBD/DAU/TDR/BCK/DPU/2016 yang mengikat bagi para pihak. Hak dan kewajiban para pihak sederhananya, dimana kewajiban pemberi tugas merencanakan pekerjaan sesuai permintaannya dengan hak menerima hasil pekerjaan, sedangkan pemborong berhak menerima pembayaran pekerjaan dengan kewajiban menyelesaikan kewajiban sesuai waktu yang telah disepakati. Dalam pelaksanaan perjanjian ini telah sesuai dengan aturan kontrak yang disepakati dengan kendala yang telah dikordinasikan oleh kedua belah pihak sehingga dapat ditanggulangi sebagai mestinya.

**Kata kunci : Perjanjian, Pemborongan, Konstruksi**

## KATA PENGANTAR



*Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh*

Pertama-tama disampaikan rasa syukur kehadiran Allah SWT yang maha pengasih lagi maha penyayang atas segala rahmat dan karuniaNya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Skripsi merupakan salah satu persyaratan bagi setiap mahasiswa yang ingin menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Sehubungan dengan itu, disusun skripsi yang berjudul **“Analisis Hukum Terhadap Perjanjian Pemborongan Pekerjaan Lanjutan Rehab Kantor Badan Lingkungan Hidup Kota Binjai (Studi Pada Cv. Kurnia)”**

Dengan selesainya skripsi ini, perkenankanlah diucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada: Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Prof. Dr. Agussani., M.AP atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan program sarjana ini. Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak, Dr. Faisal, S.H., M.Hum atas kesempatan menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Demikian juga halnya kepada Wakil Dekan I Bapak Dr. Zainuddin, S.H., M.H dan Wakil Dekan III Ibu Atikah Rahmi, S.H., M.H.

Terimakasih yang tak terhingga dan penghargaan yang setinggi-tingginya diucapkan kepada Bapak Muhammad Syukran Yamin Lubis, S.H, C.N, M.Kn. selaku Pembimbing, dan Ibu Atikah Rahmi, S.H., M.H, selaku Pembimbing, yang dengan

penuh perhatian telah memberikan dorongan, bimbingan dan arahan sehingga skripsi ini selesai.

Disampaikan juga penghargaan kepada seluruh staf pengajar Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara (UMSU). Tak terlupakan disampaikan terimakasih kepada seluruh narasumber yang telah memberikan data selama penelitian berlangsung. Penghargaan dan terimakasih disampaikan kepada seluruh CV. Kurnia atas bantuan dan dorongan hingga skripsi ini dapat diselesaikan.

Secara khusus dengan rasa hormat dan penghargaan yang setinggi-tingginya diberikan kepada ayahanda Hermanto, S.H dan ibunda Rasmina, S.H, M.Kn, yang telah mengasuh dan mendidik dengan curahan dan kasih sayangnya kepada penulis, juga kepada , abangda Dwiki Hermawan, kakak Firda Utami, adik Siti Nurhaliza, yang telah memberikan bantuan materil dan moril hingga selesainya skripsi ini.

Tiada gedung yang paling indah, kecuali persahabatan, untuk itu, dalam kesempatan diucapkan terimakasih kepada sahabat-sahabat yang telah banyak berperan, terutama kepada teman-teman seperjuangan di Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara stambuk 2018 atas semua kebaikannya, terimakasih kepada teman-teman seangkatan Risdatul Islami, Nabila Alyasyahar, Zarhra Maysca Khairinnisa, Januba Munawarah Pane, dan teman-teman semasa sekolah dahulu yang telah memberikan semangat kepada penulis untuk terus menyelesaikan tugas akhir ini sampai selesai semoga Allah SWT membalas kebaikan kalian.

Kepada semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu namanya, tiada maksud mengecilkan arti pentingnya bantuan dan peran mereka, dan untuk itu disampaikan ucapan terimakasih yang setulus-tulusnya. *And last but not least, I wanna thank me. I wanna thank me for believing in me. I wanna thank me for all doing this hard work. I wanna thank me for having no days off. And I wanna thank me for never quitting. I wanna thank me for just being me at all times.*

Akhirnya, tiada gading yang tak retak, retaknya gading karena. alami, tiadaorang yang tak bersalah, kecuali Ilahi Robbi. Mohon maaf atas segala kesalahan selama ini, begitupun didasari bahwa skripsi ini jauh dari sempurna Untuk itu, diharapkan ada masukan yang membangun untuk kesempurnaannya. Terimakasih semua, tiada lain yang diucapkan selain kata semoga kiranya mendapat balasan dari Allah SWT dan mudah-mudahan semuanya selalu dalam lindungan Allah SWT, Amin. Sesungguhnya Allah mengetahui akan niat baik hamba-hambanya.

***Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh***

Medan, Agustus 2022

Hormat Saya

Penulis,

**Salma Ramadhani**

**NPM: 1806200176**

## DAFTAR ISI

<b>ABSTRAK</b> .....	i
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	ii
<b>DAFTAR ISI</b> .....	v
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang. ....	1
1. Rumusan Masalah .....	7
2. Faedah Penelitian .....	7
B. Tujuan Penelitian.....	8
C. Definisi Operasional.....	9
D. Keaslian Penelitian .....	11
E. Metode Penelitian.....	13
1. Jenis dan Pendekatan Penelitian.....	13
2. Sifat Penelitian .....	14
3. Sumber Data.....	14
4. Alat Pengumpul Data .....	15
5. Analisis Data .....	16
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>	
A. Perjanjian .....	18
1. Pengertian Perjanjian .....	18

2.	Asas-Asas Perjanjian .....	20
3.	Syarat Sah Perjanjian .....	22
4.	Jenis-Jenis Perjanjian .....	23
5.	Wanprestasi dan Overmacht/Force Majeur .....	26
6.	Berakhirnya Perjanjian .....	27
B.	Perjanjian Pemborongan .....	28
1.	Pengertian Perjanjian Pemborongan .....	28
2.	Jenis dan resiko Perjanjian Pemborongan .....	29
3.	Bentuk dan isi Perjanjian Pemborongan .....	32
4.	Para Pihak dan prosedur dalam Perjanjian Pemborongan .....	33
5.	Hak dan kewajiban dalam Perjanjian Pemborongan .....	35
C.	Pengaturan Kontrak Kerja Pemborongan Konstruksi .....	37

### **BAB III PENELITIAN PEMBAHASAN**

A.	Proses terjadinya Perjanjian Pemborongan Rehab Kantor Badan Lingkungan Hidup Kota Binjai .....	43
B.	Hak dan Kewajiban dalam Perjanjian Pemborongan Rehab Kantor Badan Lingkungan Hidup Kota Binjai .....	71
C.	Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan Rehab Kantor Badan Lingkungan Hidup Kota Binjai .....	84

## **BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN**

A. Kesimpulan .....	106
B. Saran .....	108

## **DAFTAR PUSTAKA**

## **LAMPIRAN**

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Sebuah Negara pastinya mempunyai suatu tujuan yang melekat untuk mencapai apa yang diinginkan bagi kemaslahatan masyarakatnya secara merata, salah satunya adalah negara Indonesia. Tujuan negara ini tercantum dalam pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 khususnya alinea empat yaitu melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia, memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi, dan keadilan sosial. Dalam penyelenggaraan kehidupan bernegara, pemerintah senantiasa dituntut untuk memajukan kesejahteraan umum dan untuk mengemban kewajiban ini, pemerintah mempunyai kewajiban menyediakan kebutuhan rakyat dalam berbagai bentuknya baik yang berupa barang, jasa, maupun kebutuhan infrastruktur karena pembangunan nasional merupakan usaha peningkatan kualitas manusia dan masyarakat Indonesia yang dilakukan secara berkelanjutan, berlandaskan kemampuan nasional, dengan memanfaatkan kemajuan ilmu pengetahuan dan teknologi, serta memperhatikan tantangan global.

Pembangunan di bidang fisik, dewasa ini perkembangannya seiring dengan tuntutan masyarakat, kemajuan ilmu pengetahuan dan teknologi dalam contoh yang kita lihat adalah pembangunan fisik seperti pembangunan

gedung sekolah, jalan tol, rumah sakit, dan lain-lain adalah termasuk dalam objek dari perjanjian. Pekerjaan pembangunan infrastruktur ini tidak semata-merta merupakan seluruhnya ditanggung oleh pemerintah, melainkan pemerintah memerlukan bantuan dari pihak lain, yakni melibatkan pihak masyarakat ataupun pihak swasta.

Berkaitan dengan pelaksanaan pembangunan inilah maka pembuatan kontrak atau perjanjian menjadi praktek yang rutin dilakukan oleh pemerintah. Pada proses pembangunan tersebut pihak pemerintah tidak dapat bekerja sendiri. Pengertian perjanjian pada umumnya diatur dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) yang menyebutkan perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lain atau lebih. Di dalam setiap perbuatan itu dapat melahirkan bukti tentang adanya hak dan kewajiban yang akan mengikat dua belah pihak dengan tujuan melaksanakan suatu hal yang sama-sama bermanfaat bagi pihak yang ikut serta dalam perjanjian itu.

Dalam praktiknya perjanjian banyak dikenal dengan kontrak, kedua istilah tersebut tidak begitu dipermasalahkan sebab tergantung para pihak untuk menggunakan istilah mana yang disukai. Kontrak mempunyai arti mekanisme hukum dalam masyarakat untuk melindungi harapan-harapan yang timbul dalam pembuatan persetujuan semi perubahan masa datang yang bervariasi kinerja, seperti pengangkutan kekayaan (yang nyata maupun tidak

nyata), kinerja pelayanan dan pembayaran dengan uang.<sup>1</sup>

Perjanjian pemborongan ini merupakan salah satu jenis perjanjian timbal balik dimana terdapat unsur hak dan kewajiban ada pada kedua belah pihak, pihak yang berkewajiban melakukan prestasi juga berhak menuntut suatu kontra prestasi yang mana diatur di dalam Bab VII A Buku Ketiga KUH Perdata pada pasal 1601, Pasal 1604 sampai dengan pasal 1616 KUH Perdata, mengatur mengenai jenis-jenis perjanjian untuk melakukan pekerjaan, persetujuan pemburuhan dan persetujuan pemborongan pekerjaan. KUH Perdata Indonesia tidak banyak mengatur tentang Perjanjian pemborongan pekerjaan ini hanya sebatas 14 pasal saja. Namun demikian, sungguh pun singkat dan kelihatan sederhana, tentunya KUH Perdata tersebut berlaku sebagai hukum positif di Indonesia.

Perjanjian pemborongan khususnya dalam hal ini adalah pemborongan pembangunan fisik dibuat dalam bentuk kontrak tertulis untuk melaksanakan pekerjaan yang berupa kontrak standart, dimana suatu kontrak telah dipersiapkan terlebih dahulu oleh salah satu pihak dengan menyesuaikan dengan peraturan perundang-undangan tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan keasusilaan. Perjanjian ini bersifat pelengkap artinya ketentuan-ketentuan perjanjian pemborongan dalam KUH Perdata juga merupakan bagian terpenting yang ada dalam pelaksanaan perkerjaan tersebut. Dan perlu ditegaskan bahwa ketentuan-ketentuan perjanjian pemborongan didalam

---

<sup>1</sup> Salim H.S. 2011. *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.

KUHPerdata berlaku baik bagi perjanjian pemborongan pada proyek-proyek swasta maupun pada proyek-proyek pemerintah dimana pemerintah dapat bertindak sebagai pemberi pekerjaan (*bouwheer*) yang melakukan kerjasama dengan pihak swasta sebagai pemborong (*aannemer*). Keperdataan tersebut menyangkut hak dan kewajiban para pihak. Oleh karena itu dalam pelaksanaan perjanjian tersebut pihak pemborong atau penyedia jasa diwajibkan menggunakan jaminan, umumnya bank garansi atau lembaga asuransi hal tersebut guna mencegah resiko yang dapat terjadi di kemudian hari.

Melihat perjanjian sebagai salah satu bentuk dalam perikatan yang berlaku di Indonesia adalah mengenai azas kebebasan berkontrak namun hal ini tidak berlaku pada kontrak yang melibatkan pemerintah sebagai pihak, yang biasanya disebut dengan *government contract* (kontrak publik). Pemerintah hanya memanfaatkan instrument hukum perdata yang memiliki karakteristik yang berbeda jika dibandingkan dengan kontrak privat pada umumnya. Adanya unsur hukum publik menyebabkan aturan dan prinsip hukum dalam hukum kontrak privat tidak sepenuhnya berlaku dalam kontrak yang dibuat oleh pemerintah. Selain itu dalam prakteknya, apabila perjanjian pemborongan menyangkut biaya yang besar, biasanya perjanjian pemborongan dibuat secara tertulis. Untuk proyek-proyek pemerintah perjanjian pemborongan biasanya dibuat secara tertulis yang dituangkan

dalam bentuk formulir-formulir tertentu yang disebut perjanjian standar.<sup>2</sup> Salah satu contohnya terdapat dalam objek penelitian ini adalah tentang Perjanjian Pemborongan Lanjutan Rehab Kantor Badan Lingkungan Hidup Kota Binjai yang masih menggunakan Kontrak Baku (Standart Contract). Perjanjian ini dilaksanakan antara Pemerintah Kota Binjai yang diwakili oleh Pejabat Pembuat Komitmen (PPK) dengan CV. Kurnia sebagai Penyedia/Pemborong untuk melaksanakan pekerjaan Rehab Kantor Badan Lingkungan Hidup Kota Binjai diantaranya pekerjaan persiapan, pekerjaan gedung kantor, pekerjaan pemagaran, lansekap dan pekerjaan akhir.

Melihat hal tersebut, banyak opini yang menganggap penggunaan perjanjian standart bagi penyedia barang dan jasa atau pemborong dihadapkan pada situasi yang *take it or leave it*, manakala kontrak itu diterima maka syarat dan kondisi dalam kontrak berlaku dan mengikat sekalipun isinya berat sebelah. Maka pada umumnya dipahami bahwa dalam kontrak pemerintah hubungan antara pemerintah dengan mitranya tidak berada dalam satu kedudukan yang seimbang, karena pemerintah selalu mempunyai kedudukan yang lebih tinggi. Meskipun dalam perkembangannya sebenarnya masih diberikan kesempatan kepada pihak pemborong untuk melakukan perubahan dalam kontrak sepanjang jangka waktu yang belum berakhir namun perubahan itu dimungkinkan jika dalam hal tertentu mengenai keadaan di lapangan. Namun untuk mendapatkan fakta tersebut

---

<sup>2</sup> F.X. Djulmaldji. 1991. *Perjanjian Pemborongan*. Jakarta: PT. Rineka Cipta, halman 3

dibutuhkan analisis terhadap kontrak, apakah telah memenuhi kesesuaian sebuah kontrak yang dimuat dalam ajaran KUH Perdata mengenai syarat sahnya, unsur, ataupun asas yang terkandung, agar dikemudian hari tidak terulang lagi pembuatan kontrak yang merugikan sebelah pihak tanpa disadari.

Dalam prakteknya, pelaksanaan perjanjian pemborongan kerja tidak selamanya sesuai dengan apa yang diharapkan oleh para pihak, baik dari pemberian kerja maupun pihak pemborong sebagai penerima pekerjaan. Kendala-kendala dalam praktik di lapangan sering kali terjadi yakni sebagaimana dalam perjanjian pemborongan terjadi wanprestasi yang diakibatkan oleh para pihak yang tidak memenuhi prestasinya, sehingga menimbulkan adanya perubahan dengan kata lain tidak sesuai dalam perjanjian yang telah dilakukan antara para pihak pemborong dengan pemberi borongan terdapat persoalan-persoalan yang mengakibatkan timbulnya akibat hukum, sehingga dimungkinkan akan terjadi sengketa atau perselisihan. Selain itu terjadi dalam perjanjian pemborongan kerja bangunan biasanya disebabkan karena faktor keterlambatan dalam penyelesaian pekerjaan dan pendirian bangunan tidak sesuai dengan surat perjanjian.

Maka di dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan pekerjaan kelancaran pelaksanaan perjanjian ditentukan oleh itikad baik dari para pihak yang melaksanakan perjanjian tersebut.

Berdasarkan uraian diatas, akhirnya menjadi latar belakang dalam penulisan skripsi ini dengan judul **“Analisis Hukum Terhadap Perjanjian Pemborongan Pekerjaan Lanjutan Rehab Kantor Badan Lingkungan Hidup Kota Binjai (Studi pada CV. Kurnia)”**.

### **1. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian diatas dapat ditarik beberapa permasalahan yang akan menjadi batasan pembahasan dari penelitian ini nantinya, adapun permasalahannya yaitu:

- a. Bagaimana proses terjadinya Perjanjian Pemborongan Pekerjaan Lanjutan Rehab Kantor Badan Lingkungan Hidup Kota Binjai?
- b. Bagaimana Hak dan Kewajiban para pihak dalam Perjanjian Pemborongan Pekerjaan Lanjutan Rehab Kantor Badan Lingkungan Hidup Kota Binjai?
- c. Bagaimana pelaksanaan Perjanjian Pemborongan Pekerjaan Lanjutan Rehab Kantor Badan Lingkungan Hidup Kota Binjai?

### **2. Faedah Penelitian**

Merujuk pada rumusan masalah yang akan diteliti sebagaimana disebutkan diatas, penelitian ini dapat memberikan faedah sebagai berikut :

- a. Secara Teoritis, hasil penelitian ini diharapkan mampu meningkatkan pengetahuan, memperluas cakrawala, serta dapat bermanfaat melalui pemikiran-pemikiran secara teoritis, sekurang-

kurangnya dapat dijadikan referensi ilmiah/sumbangan pemikiran yang berguna dalam perkembangan ilmu hukum serta sebagai sumbangan pemikiran dunia pendidikan khususnya berkaitan dengan Perjanjian Pemborongan.

- b. Secara Praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan teoritis dan rujukan bagi pihak yang terkait termasuk bagi kepentingan negara, bangsa, masyarakat dan para praktis hukum khususnya berkaitan tentang Perjanjian Pemborongan ini.

## **B. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan penulisan dapat diuraikan sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui proses terjadinya Perjanjian Pemborongan dalam Pekerjaan Lanjutan Rehab Kantor Badan Lingkungan Hidup Kota Binjai.
2. Untuk mengetahui Hak dan Kewajiban para pihak dalam Perjanjian Pemborongan Pekerjaan Lanjutan Rehab Kantor Badan Lingkungan Hidup Kota Binjai.
3. Untuk mengetahui pelaksanaan dalam Perjanjian Pemborongan Pekerjaan Lanjutan Rehab Kantor Badan Lingkungan Hidup Kota Binjai.

### C. Definisi Oprasional

Definisi operasional atau kerangka konsep adalah kerangka yang menggambarkan hubungan antara definisi-definisi/konsep-konsep khusus yang akan diteliti<sup>3</sup>. Sesuai dengan judul penelitian yang diajukan oleh penulis yaitu **“Analisis Hukum Terhadap Perjanjian Pemborongan Pekerjaan Lanjutan Rehab Kantor Badan Lingkungan Hidup Kota Binjai (Studi pada CV. Kurnia)”** . Selanjutnya dapat penulis terangkan definisi operasional penelitian sebagai berikut:

#### 1. Analisis Hukum

Analisis hukum pada dasarnya merupakan bagian dari mekanisme kontrol terhadap norma hukum yang telah dibentuk (legal norm control mechanism), penyelidikan itu dilakukan terhadap suatu peristiwa (karangan, perbuatan, dan sebagainya) untuk mengetahui keadaan yang sebenarnya (sebab-musabab, duduk perkaranya, dan sebagainya). Dengan kata lain analisis hukum adalah mengkaji, pengujian dan penilaian terhadap norma hukum yang bersifat pengaturan (regeling), yang telah tertuang dalam peraturan perundang-undangan, hukum positif atas peristiwa tersebut<sup>4</sup>.

---

<sup>3</sup>Ida hanifah, dkk. 2018. *“Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa”*. Medan: CV. Pustaka Prima, halaman 17.

<sup>4</sup>Min Ushien , *“Kebijakan Analisis dan Evaluasi Hukum”*, [https://www.bphn.go.id/data/documents/dispub\\_partisipasi\\_publik\\_20160728\\_min\\_usihen.pdf](https://www.bphn.go.id/data/documents/dispub_partisipasi_publik_20160728_min_usihen.pdf) , diakses Jumat, 04 Februari 2022 22:20 Wib

## 2. Perjanjian Pemborongan

Menurut pasal 1601 b KUH Perdata (Kitab Undang-undang Hukum Perdata), “Perjanjian pemborongan adalah perjanjian dengan mana pihak satu, (si Pemborong), mengikat diri untuk menyelenggarakan suatu pekerjaan bagi pihak lain, (pihak yang memborongkan), dengan menerima suatu harga yang ditentukan. Dalam penelitian ini Perjanjian Pemborongan yang dimaksud adalah Perjanjian untuk memborongkan pekerjaan bangunan/konstruksi antara pemerintah Kota Binjai dengan CV. Kurnia khususnya untuk memperbaiki kantor Kota Binjai.

## 3. Pekerjaan Lanjutan Rehab

Pekerjaan lanjutan Rehab adalah melanjutkan pekerjaan yang belum selesai dimana pekerjaan yang dalam perencanaannya tidak dapat diselesaikan dalam 1 (satu) tahun anggaran atau sudah direncanakan untuk dikerjakan dalam beberapa tahap (tahun anggaran), maka pekerjaan tersebut harus dialokasikan untuk kontrak tahun jamak. Pekerjaan dimaksud tidak dapat dipecah-pecah, dimana terlebih dahulu dibuat pekerjaan tahap awal dan diselesaikan dengan pekerjaan lanjutan. Pekerjaan Lanjutan Rehab dimaksud memperbaiki bagian-bagian bangunan yang telah rusak sebagian dengan maksud dapat digunakan kembali sebagaimana fungsinya , baik arsitektur maupun struktur bangunan gedung, dimana tetap

dipertahankan seperti semula sedang utilitas (manfaat) dapat berubah sehingga bagian-bagian yang ada di dalam gedung/ruangan tersebut dapat ditempatkan kembali .<sup>5</sup>

#### 4. Kantor BLH Kota Binjai

Badan Lingkungan Hidup (BLH)/Badan Lingkungan Hidup (DLH) merupakan Lembaga Teknis Daerah yang merupakan salah satu unsur pendukung tugas Bupati yang bertugas melaksanakan penyusunan dan pelaksanaan kebijakan daerah yang bersifat spesifik. Lembaga ini mempunyai tugas membantu Bupati melaksanakan urusan pemerintahan di bidang lingkungan hidup dan kehutanan dan tugas pembantuan yang diberikan. BLH/DLH Kota Binjai terletak di Jl. Sibolga No.5, Rambung Barat, Binjai Selatan, Kota Binjai, Sumatera Utara.<sup>6</sup>

#### **D. Keaslian Penelitian**

Persoalan Perjanjian Pemborongan bukan hal baru. Oleh karenanya, penulis meyakini telah banyak-banyak peneliti-peneliti sebelumnya yang mengangkat tentang Perjanjian Pemborongan sebagai tajuk dalam penelitian. Namun berdasarkan bahan kepustakaan yang ditemukan baik melalui searching via internet maupun penelusuran kepustakaan dari lingkungan

---

<sup>5</sup> Andri Yusuf, "Pekerjaan Lanjutan tahun Jamak", <https://www.kompasiana.com/mandonga09/550acfdaa33311b9102e3b04/pekerjaan-lanjutan-sistem-tahun-jamak> , diakses Senin,07 Februari,12:07 WIB

<sup>6</sup> Kantor BLH Kota Binjai, "Profil ", <http://dlh.binjaikota.go.id/about-us/#.YgDBVfgxVPZ>, diakses pada 07 Januari 2022, 13:52 WIB

Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara dan perguruan lainnya, penulis tidak menemukan penelitian yang sama dengan tema dan pokok bahasan yang penulis teliti terkait **“Analisis Hukum Terhadap Perjanjian Pemborongan Pekerjaan Lanjutan Rehab Kantor Badan Lingkungan Hidup Kota Binjai (Studi pada CV. Kurnia)”**

Dari berbagai judul penelitian yang pernah diangkat oleh peneliti sebelumnya, ada beberapa judul yang hamper mendekati sama dengan penelitian dalam penulisan skripsi, antara lain:

1. Skripsi Dina Nuraini Hayuningtias, NPM : C 100040033, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta, Tahun 2007 yang berjudul “Pelaksanaan Kontrak Kerja Konstruksi Perbaikan Jalan dan Saluran Hasil Musyawarah Kota Membangun Paket II Kecamatan Jebres Oleh PT. AGUNG WASKITA di Kota Surakarta” Skripsi ini terletak pada fokus penelitiannya dan objek yang akan diteliti, dalam skripsi ini fokus penelitiannya yaitu menekan pada Kontrak konstruksi itu sendiri dan Objek yang diteliti yaitu pada perbaikan jalan sedangkan penelitian penulis fokus kepada pekerjaan lanjutan Rehab Gedung.
2. Skripsi Siti Arfah Afifah, NIM : 140200473, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Tahun 2018 yang berjudul “Analisis Mengenai Perjanjian Pemborongan Pekerjaan antara Biro Perlengkapan dan Pengelolaan Aset Setdaprovsu dengan PT. Hari Jadi Sukses (Studi pada Biro Umum dan Perlengkapan Setdaprovsu)” Skripsi ini merupakan

penelitian Normatif yang lebih menekankan keadaan Wansprestasi pada Objek yang diteliti sedangkan penelitian penulis lebih terfokus pada pelaksanaan perjanjian pemborongan.

#### **E. Metode Penelitian**

Metode Penelitian ilmiah merupakan realisasi dari ingin tahu manusia dalam taraf keilmuan. Oleh karena itu perlu bersikap objektif, karena kesimpulan yang diperoleh hanya akan dapat ditemukan bila dilandasi dengan bukti-bukti yang meyakinkan dan data dikumpulkan melalui prosedur yang jelas, sistematis, dan terkontrol<sup>7</sup>. Sedangkan penelitian hukum adalah segala aktivitas seseorang untuk menjawab permasalahan hukum yang bersifat praktis, baik yang bersifat asas-asas, norma hukum yang hidup dan berkembang di masyarakat, maupun yang berkenaan dengan kenyataan hukum dalam masyarakat<sup>8</sup>. Agar mendapat hasil yang maksimal, maka metode yang dipergunakan dalam penelitian ini terdiri dari :

##### **1. Jenis dan Pendekatan Penelitian**

Peneliti diwajibkan mencantumkan jenis dan pendekatan penelitian yang akan dilakukan. Jenis penelitian hukum ini menggunakan pendekatan yang dititik beratkan kepada penelitian hukum sosiologis (yuridis empiris) yaitu menganalisis permasalahan dilakukan dengan cara memadukan bahan-bahan hukum (yang merupakan data sekunder)

---

<sup>7</sup> Zainuddin Ali. 2009. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika Offset, halaman 7

<sup>8</sup> *Ibid.*, halaman 19

dengan data primer yang diperoleh dari lapangan.<sup>9</sup>

## **2. Sifat Penelitian**

Penelitian hukum bertujuan untuk mengetahui dan menggambarkan keadaan sesuatu mengenai apa dan bagaimana keberadaan norma hukum dan bekerjanya norma hukum pada masyarakat. Berdasarkan tujuan penelitian hukum tersebut, maka kecenderungan sifat penelitian yang digunakan adalah deskriptif. Penelitian deskriptif adalah penelitian yang hanya semata-mata melukiskan keadaan obyek atau peristiwanya tanpa suatu maksud untuk mengambil kesimpulan-kesimpulan yang berlaku secara umum.<sup>10</sup>

## **3. Sumber Data**

Sumber data yang didapat digunakan dalam melakukan penelitian hukum sekunder dari :

- a. Data yang bersumber dari hukum Islam yaitu, Data yang bersumber dari Hukum Islam tersebut lazim pula disebutkan sebagai data kewahyuan. Bahwa dalam penelitian ini penulis mencantumkan rujukan berupa ayat Al-Qur'an sebagai dasar mengkaji, menganalisa dan menjawab permasalahan yang akan diteliti.
- b. Data Primer yaitu, data yang diperoleh langsung dari lapangan dalam hal ini adalah wawancara terhadap pihak yang terkait tentang objek penelitian yaitu dari perusahaan penyedia/pemborong CV. Kurnia.

---

<sup>9</sup>Ida hanifah, dkk. *Op.Cit.*, halaman 19.

<sup>10</sup>*Ibid.*, halaman 20

c. Data sekunder yaitu data Pustaka yang mencakup dokumen- dokumen resmi dan publikasi tentang hukum. Data sekunder terdiri dari:

- 1) Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan yang terdiri dari peraturan perundang- undangan, yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi tentang jasa konstruksi , Peraturan Presiden No. 12 Tahun 2021 tentang perubahan atas Peraturan Presiden No.16 Tahun 2018 tentang Pengadaan Barang / Jasa Pemerintah.
- 2) Bahan hukum sekunder yaitu, berupa buku-buku dan objek tulisan-tulisan ilmiah hukum yang terkait dengan objek penelitian. Bahan-bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti tulisan, jurnal, dan buku-buku yang dianggap berkaitan dengan pokok permasalahan yang diangkat.<sup>11</sup>
- 3) Bahan hukum tersier yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder berupa kamus hukum atau kamus ensiklopedia atau kamus bahasa Indonesia untuk menjelaskan maksud atau pengertian istilah-istilah yang sulit untuk diartikan.<sup>12</sup>

#### **4. Alat Pengumpulan Data**

Dalam penelitian ini, data yang diperoleh dari data primer dan data sekunder menggunakan alat pengumpul data berupa:

---

<sup>11</sup> *Ibid.*, halaman 20

<sup>12</sup> *Ibid.*, halaman 21

- a. Studi lapangan (*Field research*) yaitu dilakukan dengan metode wawancara tertulis kepada narasumber langsung yang berkaitan dengan judul penelitian yaitu Bapak Hermanto selaku Wakil Direktur III CV. Kurnia, guna menghimpun data primer yang dibutuhkan saat penelitian.
- b. Studi Kepustakaan (*library research*) yang dilakukan dengan dua cara:
  - 1) *Offline*, yaitu secara langsung dengan mengunjungi toko-toko buku, perpustakaan kampus Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara atau kampus lain guna menghimpun data sekunder seperti: buku-buku hukum, dokumen, jurnal ilmiah, peraturan perundang-undangan, dan lain sebagainya yang dibutuhkan dalam penelitian dimaksud.<sup>13</sup>
  - 2) *Online*, yaitu studi kepustakaan yang dilakukan dengan cara searching melalui media internet guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian dimaksud.<sup>14</sup>

## 5. Analisis Data

Analisis Data adalah kegiatan memfokuskan, mengabstraksikan, mengorganisasikan data secara sistematis dan rasional untuk memberikan bahan jawaban terhadap permasalahan. Dalam penelitian ini, analisis data dilakukan secara kualitatif yakni pemilihan teori-teori, asas-asas, norma-norma, doktrin dan pasal-pasal di dalam Undang-Undang yang relevan dengan permasalahan, membuat sistematika dari

---

<sup>13</sup> *Ibid*, halaman 21

<sup>14</sup> *Ibid*, halaman 22

data-data tersebut sehingga akan menghasilkan kualifikasi tertentu yang sesuai dengan permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini.<sup>15</sup>

---

<sup>15</sup> *Ibid*, halaman 23

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Perjanjian

##### 1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian adalah suatu peristiwa yang terjadi ketika para pihak saling berjanji untuk melaksanakan perbuatan tertentu . Menurut Subekti, perjanjian adalah peristiwa ketika seorang atau lebih berjanji melaksanakan perjanjian atau saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.<sup>16</sup> Sedangkan dalam pasal 1313 KUH Perdata disebutkan, “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap suatu orang atau lebih”. Definisi perjanjian dalam pasal 1313 ini adalah: (1) tidak jelas karena setiap perbuatan dapat disebut perjanjian; (2) tidak tampak asas konsensualisme; dan (3) bersifat dualisme. Tidak jelasnya definisi ini disebabkan di dalam rumusan tersebut hanya disebutkan perbuatan sehingga yang bukan perbuatan hukum pu disebut dengan perjanjian.<sup>17</sup>

Pengertian perjanjian menurut Pasal 1313 KUH Perdata tersebut sangat luas dan tidak mendalam, hal ini menyebabkan timbul berbagai pengertian perjanjian yang disampaikan oleh ahli hukum kontrak, namun dasar makna dan tujuan penyampaian pengertian tersebut adalah sama, misalnya menurut Subekti mengartikan perjanjian sebagai “suatu peristiwa dimana ada seseorang

---

<sup>16</sup> Wawan Muhwan Hariri. 2011. *Hukum Perikatan; Dilengkapi Hukum Perikatan dalam Islam*. Bandung: CV. Pustaka Setia, halaman 119

<sup>17</sup> *Ibid.*, halaman 120

lain atau dua orang tersebut dinamakan ‘perikatan’. Oleh karena itu perjanjian menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Perikatan adalah hubungan hukum yang terjadi antara dua orang atau lebih yang terletak di dalam lapangan kekayaan dimana pihak yang satu berhak atas prestasi dan pihak lainnya wajib memenuhi prestasi. Dari rumusan tersebut terlihat bahwa perikatan terdiri dari empat unsur yaitu : (1) hubungan hukum; (2) kekayaan; (3) pihak-pihak dan; (4) prestasi.<sup>18</sup>

Hubungan yang terjadi antara para pihak diatur oleh hubungan hukum yang sekaligus hukum meletakkan “hak pada satu pihak dan meletak kewajiban pada pihak lain, apabila salah satu pihak melakukan pelanggaran terhadap hubungan tersebut, maka hukum akan memaksa supaya hubungan tersebut dipenuhi”.<sup>19</sup> Menurut pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan bahwa perikatan dapat timbul mealalui persetujuan maupun undang-undang. Jadi, ada perikatan yang lahir dari perjanjian dan ada perikatan yang lahir dari undang-undang ada persetujuan, dimana persetujuan dimaksud adalah sebagai syarat sahnya suatu perjanjian berupa persetujuan sepakanya kedua belah pihak.

Sebagai seorang muslim, kita patut menjaga dan memenuhi janji-janji yang telah kita buat kepada seseorang. Hal ini tidak hanya tertuang dalam hukum perdata maupun hukum adat, namun dalam agama islam juga

---

<sup>18</sup> Joni Emirzon, dkk. 2021. *Hukum Kontrak: Teori dan Praktik*. Jakarta: Kencana, halaman 12

<sup>19</sup> *Ibid.*, halaman 13

memerintahkan kepada orang-orang yang beriman agar senantiasa memenuhi janji-janjinya sesuai yang tertuang dalam Al-Quran Surah An-Nahl (16) Ayat 91 :

وَأَوْفُوا بِعَهْدِ اللَّهِ إِذَا عَاهَدْتُمْ وَلَا تَنْقُضُوا الْأَيْمَانَ بَعْدَ تَوْكِيدِهَا وَقَدْ جَعَلْتُمُ اللَّهَ عَلَيْكُمْ كَفِيلًا إِنَّ اللَّهَ يَعْلَمُ مَا تَفْعَلُونَ

Artinya:" Dan tepatilah perjanjian dengan Allah apabila kamu berjanji dan janganlah kamu membatalkan sumpah-sumpah(mu) itu, sesudah meneguhkannya, sedang kamu telah menjadikan Allah sebagai saksimu (terhadap sumpah-sumpahmu itu). Sesungguhnya Allah mengetahui apa yang kamu perbuat.”

## 2. Asas-Asas Dalam Hukum Perjanjian

Dalam hukum perjanjian berlaku beberapa asas. Asas-asas hukum perjanjian terdapat dalam buku III KUH Perdata, sebagai berikut:

### a. Asas kebebasan berkontrak

Asas kebebasan berkontrak dikenal dengan istilah open system atau freedom of contract. Berdasarkan asas ini para pihak berhak menentukan apa saja yang ingin diperjanjikan dan sekaligus untuk menentukan apa yang tidak dikehendaki untuk dicantumkan di dalam perjanjian, namun tidak berarti tidak tanpa batas<sup>20</sup>. Dalam KUH Perdata, asas kebebasan berkontrak diatur dalam pasal 1338 KUH Perdata, menentukan:

- 1) Semua persetujuan yang dibuat yang dibuat secara sah berlaku sebagai

---

<sup>20</sup> *Ibid.*, halaman 25

undang-undang bagi mereka yang membuatnya

- 2) Persetujuan tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan dua belah pihak, atau karena alasan yang undang-undang cukup untuk itu.
- 3) Persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.<sup>21</sup>

b. Asas konsensualisme

Kata konsensualisme/sepakat di dalam perjanjian pada dasarnya adalah pertemuan atau persesuaian kehendak antara para pihak di dalam perjanjian. Seseorang dikatakan memberikan persetujuannya atau kesepakatannya jika ia memang menghendaki apa yang disepakati. Atau dengan kata lain sepakat adalah persesuaian kehendak antara para pihak, yaitu bertemunya antara penawaran dan permintaan.<sup>22</sup>

c. Asas Kekuatan mengikat / Asas Pacta sunt servanda

Artinya suatu kontrak atau perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya<sup>23</sup>. Hal ini terdapat dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang menyatakan “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang sebagai mereka yang membuat”.

d. Asas Itikad Baik

Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata menyatakan, bahwa “Perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Di dalam perundang-undangan tidak memberikan definisi secara jelas apa dimaksud itikad baik. Dalam *kamus besar*

---

<sup>21</sup> *Ibid.*, halaman 26

<sup>22</sup> *Ibid.*, halaman 27

<sup>23</sup> Zaeni Asyhadie. 2018. *Hukum Keperdataan dalam prespektif hukum nasional*. Depok: PT. Raja Grafindo Persada, halaman 81

*bahasa indonesia* (KBBI) yang dimaksud dengan “itikad” adalah kepercayaan, keyakinan yang teguh, maksud, kemampuan (yang baik). Di dalam pengaturan pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata perjanjian itu harus dilaksanakan menurut kepatutan dan keadilan.<sup>24</sup>

e. Asas Keseimbangan

Asas Keseimbangan adalah asas yang menghendaki kedua belah pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian. Kreditur mempunyai kekuatan untuk menuntut prestasi dan jika diperlukan dapat menuntut pelunasan prestasi melalui kekayaan debitur, namun debitur memikul pula kewajiban untuk melaksanakan perjanjian itu dengan itikad baik.<sup>25</sup>

### 3. Syarat Sahnya Perjanjian

Ada beberapa syarat yang harus dipenuhi, agar suatu perjanjian dapat dikatakan sah. 4 (empat) syarat itu, antara lain :

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
- c. Suatu hal tertentu
- d. Suatu sebab yang halal

Demikian menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dua syarat pertama, dinamakan syarat-syarat subjektif, karena mengenai orang-orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat

---

<sup>24</sup> Joni Emirzon, dkk. *Op.Cit.*, halaman 33

<sup>25</sup> Salim H.S. *Op.Cit.*, halaman 13

yang terakhir dinamakan syarat-syarat objektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau obyek dari perbuatan hukum dilakukan itu.<sup>26</sup>

Unsur subjektif mencakup adanya unsur kesepakatan secara bebas dari para pihak yang berjanji, dan kecakapan dari pihak-pihak yang melaksanakan perjanjian. Sedangkan unsur obyektif meliputi keberadaan dari pokok persoalan yang merupakan objek yang diperjanjikan, dan causa dari objek yang berupa prestasi yang disepakati untuk dilaksanakan tersebut haruslah sesuatu yang tidak dilarang atau diperkenankan menurut hukum. Tidak terpenuhinya salah satu unsur tersebut menyebabkan cacat dalam perjanjian, dan perjanjian tersebut diancam dengan kebatalan, baik dalam bentuk dapat dibatalkan (jika terhadap pelanggaran terhadap unsur subjektif), maupun batal demi hukum (dalam hal tidak terpenuhinya unsur obyektif), dengan pengertian bahwa perikatan yang lahir dari perjanjian tersebut tidak dapat dipaksakan pelaksanaannya.<sup>27</sup>

#### **4. Jenis-Jenis Perjanjian**

Ada dua macam bentuk kontrak atau perjanjian yang dikenal, yaitu tertulis dan tidak tertulis atau lisan. Dalam prakteknya khusus kontrak dagang selalu dibuat tertulis, karena perjanjian tertulis dapat dijadikan alat bukti tertulis untuk menghindari ketidakpastian dan kesepakatan yang telah mengikat para pihak. Perjanjian atau kontrak tertulis merupakan surat yang berupa akta, sedangkan akta terdiri dari dua macam, yaitu akta autentik dan akta dibawah tangan. Selain

---

<sup>26</sup> Subekti. 2020. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intemasa, halaman 17

<sup>27</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. 2014. *Perikatan yang lahir dari perjanjian*. Jakarta: PT. Raja Grafindo, halaman 94

bentuk-bentuk perjanjian yang telah disebutkan diatas, juga dikenal jenis-jenis perjanjian, diantaranya:

a. Perjanjian timbal balik

Dilihat dari hak dan kewajiban para pihak, kontrak timbal balik merupakan perjanjian yang dilakukan para pihak yang menimbulkan hak dan kewajiban pokok, seperti pada jual beli dan sewa menyewa yang dibagi dua macam sebagai berikut:

- 1) Kontrak timbal balik tidak sempurna menimbulkan kewajiban pokok bagi satu pihak, sedangkan lainnya wajib melakukan sesuatu. Oleh karena itu, terdapat prestasi-prestasi yang seimbang antara satu dan lainnya.
- 2) Perjanjian sepihak merupakan perjanjian yang selalu menimbulkan kewajiban-kewajiban hanya satu pihak. Dan tipe perjanjian ini adalah pinjam mengganti.<sup>28</sup>

b. Perjanjian Cuma-Cuma dan perjanjian dengan alas hak yang membebani.

Kontrak cuma-cuma didasarkan pada keuntungan salah satu pihak dan adanya prestasi dari pihak lainnya. Kontrak Cuma-Cuma merupakan perjanjian yang menurut hukum hanyalah menimbulkan keuntungan bagi salah satu pihak, misalnya perjanjian pinjam pakai. Adapun perjanjian dengan alas hak yang membebani merupakan perjanjian, yang prestasi pihak satu senantiasa diikuti oleh kontra prestasi

---

<sup>28</sup> Wawan Muhwan Hariri. *Op.Cit.*, halaman 179

dari pihak lain, yang menurut hukum saling berkaitan, misalnya dalam perjanjian tukar-menukar barang jual beli.<sup>29</sup>

c. Perjanjian menurut namanya

Penggolongan ini didasarkan pada nama perjanjian yang dicantumkan di dalam pasal 1319 KUH Perdata dan Artikel 1355 NHW. Kontrak *nominaat* dikenal KUH Perdata dengan jenis diantaranya jual beli, tukar-menukar, sewa-menyewa, persekutuan perdata, hibah, penitipan barang, pinjam pakai, utang-piutang dan lainnya. Sedangkan *inominaat* adalah kontrak yang tumbuh dan berkembang dalam kehidupan masyarakat diantaranya adalah *leasing*, beli sewa *franchise*, kontrak karya dan lainnya.<sup>30</sup>

d. Perjanjian menurut sumbernya

Kontrak ini didasarkan pada tempat kontrak ditemukan. Kontrak ini dibagi menjadi lima macam, yaitu:

- 1) Perjanjian yang bersumber dari hukum keluarga, seperti perkawinan, harta bersama, kewrisan, perjanjian hak dan kewajiban suami isteri.
- 2) Perjanjian bersumber dari kebendaan, yaitu yang berhubungan dengan peralihan hukum benda, misalnya peralihan hak milik.
- 3) Perjanjian obligator, yaitu perjanjian yang menimbulkan kewajiban.
- 4) Perjanjian yang bersumber dari hukum acara, yang disebut dengan *bwijsovereenkomst*.

---

<sup>29</sup> *Ibid.*, halaman 179

<sup>30</sup> *Ibid.*, halaman 177

5) Perjanjian yang bersumber dari hukum publik, yang disebut dengan *publieckrechtelijke overeenmist*<sup>31</sup>.

e. Perjanjian konsensual dan real

Perjanjian konsensual adalah perjanjian yang terjadi itu baru dalam taraf menimbulkan hak dan kewajiban bagi pihak-pihak. Tujuan perjanjian baru tercapai apabila ada tindakan realisasi hak dan kewajiban masing-masing pihak. Perjanjian real adalah perjanjian yang terjadinya itu sekaligus realisasi tujuan perjanjian, yaitu pengalihan hak<sup>32</sup>.

f. Perjanjian Baku

Perjanjian baku sering dikenal dengan istilah perjanjian standar, dalam hubungan ini perjanjian baku merupakan perjanjian yang menjadi tolak ukur yang dipakai sebagai patokan atau pedoman bagi para pihak yang mengadakan hubungan hukum. Perjanjian baku yang terdapat dalam masyarakat dibedakan dalam beberapa jenis antara lain :

- 1) Perjanjian baku sepihak, yaitu perjanjian yang isinya dibuat oleh pihak yang kuat kedudukannya dalam perjanjian itu, pihak yang kuat disini biasanya pihak kreditor yang pada umumnya mempunyai posisi ekonomi yang lebih kuat dibanding debitor.
- 2) Perjanjian baku yang ditetapkan oleh pemerintah, yaitu perjanjian yang isinya ditetapkan pemerintah berdasarkan ketentuan

---

<sup>31</sup> *Ibid.*, halaman 177

<sup>32</sup> Abdul Kadir. 2017. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, halaman 297

perundang-undangan yang berlaku terhadap perbuatan hukum tertentu.

- 3) Perjanjian baku yang ditentukan dikalangan notaris dan advokat, yaitu perjanjian yang konsepnya sejak semula disiapkan untuk memenuhi permintaan anggota masyarakat yang memakai jasa notaris dan advokat.

### **5. Wanprestasi dan *Overmacht/ Force Majeur***

Seorang debitur yang lalai, yang melakukan Wanprestasi dapat digugat di depan hakim dan hakim akan menjatuhkan putusan yang merugikan pada tergugat itu . Debitur dikatakan wanprestasi, apabila ia :

- a. Tidak memenuhi kewajiban, atau
- b. Terlambat memenuhinya, atau
- c. Memenuhinya tetapi tidak seperti yang telah diperjanjikan/tidak sempurna.<sup>33</sup>

*Overmach/Keadaan di luar kekuasaan si berhutang dan memaksa.* Keadaan yang telah timbul itu juga harus berupa suatu keadaan yang tidak dapat diketahui pada waktu perjanjian dibuat, setidaknya tidak dapat dipikul resikonya oleh si berhutang.<sup>34</sup> Adapun tiga syarat dalam *overmacht*, antara lain:

- 1) Harus ada halangan untuk memenuhi kewajibannya.
- 2) Halangan itu terjadi tidak karena kesalahan dari debitur.

---

<sup>33</sup> Lukma Santoso. 2020. *Hukum Perjanjian Kontrak*. Yogyakarta: Cakrawala, halaman 19

<sup>34</sup> *Ibid.*, halaman 21

- 3) Tidak disebabkan oleh keadaan yang menjadi resiko dari debitur.

Ada 2 macam *Overmach*, yaitu:

- a) Bersifat mutlak, yaitu tidak mungkin lagi melaksanakan perjanjiannya.
- b) Bersifat relatif/tak mutlak, yaitu suatu keadaan dimana perjanjian masih dapat dilaksanakan.

## **6. Berakhirnya Perjanjian**

Untuk hapusnya perikatan, diatur dalam pasal KUH Perdata pasal 1381, yaitu:

- a. Pembayaran
- b. Penawaran pemabayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan
- c. Pembaharuan utang
- d. Perjumpaan atau kompensasi
- e. Percampuran utang
- f. Pembebasan utang
- g. Musnahnya barang-barang yang terutang
- h. Batal / pembatalan
- i. Lewatnya waktu
- j. Berlakunya suatu syarat batal<sup>35</sup>

## **B. Perjanjian Pemborongan**

### **1. Pengertian Perjanjian Pemborongan**

Menurut pasal 1601 b KUH Perdata, perjanjian pemborongan adalah perjanjian dengan mana pihak satu, (si Pemborong), mengikat diri untuk menyelenggarakan suatu pekerjaan bagi pihak yang lain, (pihak yang memborongkan), dengan

---

<sup>35</sup> Joni Emirzon, dkk. *Op.Cit.*, halaman 101

menerima suatu harga yang ditentukan. Jadi dalam perjanjian pemborongan hanya ada dua pihak yang terikat dalam perjanjian pemborongan yaitu, Pihak kesatu disebut pihak yang memborongkan atau prinsipal, (*Bowheer*, Kepala Kantor, Satuan Kerjam Pimpinan Proyek). Pihak kedua disebut pemborong atau rekanan, kontraktor, *Annemer*. Perjanjian pemborongan diatur dalam pasal 1604 s/d 1617 KUH Perdata dan peraturan-peraturan khusus yang dibuat pemerintah dan sebagainya<sup>36</sup>. Dari definisi tersebut dapat dikatakan bahwa obyek dari perjanjian pemborongan adalah perbuatan suatu karya / *het maken van werk*.

Perjanjian pemborongan diatur dalam BAB 7 A Buku III KUHPerdata , pasal 1601 b sampai dengan Pasal 1616 KUHPerdata, perjanjian pemborongan tersebut merupakan salah satu perjanjian melakukan pekerjaan, yang didalamnya terdapat tiga macam perjanjian yaitu:

- a. Perjanjian kerja/pemburuhan
- b. Perjanjian pemborongan
- c. Perjanjian menunaikan jasa.

Ketiga perjanjian tersebut mempunyai persamaan yaitu bahwa pihak yang satu melakukan pekerjaan bagi pihak yang lain dengan menerima upah. Adapun perbedaan antara perjanjian kerja dengan perjanjian pemborongan dan perjanjian menunaikan jasa yaitu bahwa dalam perjanjian kerja terdapat unsure suborBadani, sedangkan dalam perjanjian pemborongan dan perjanjian menunaikan jasa terdapat korBadani. Mengenai perbedaan antara perjanjian pemborongan dengan perjanjian

---

<sup>36</sup> F.X.Djumialdji, *Op.Cit.*, halaman 3

menunaikan jasa, yaitu bahwa dalam perjanjian pemborongan berupa mewujudkan suatu karya tertentu, sedangkan dalam perjanjian menunaikan jasa berupa melaksanakan tugas tertentu yang ditentukan sebelumnya.

## 2. Jenis Perjanjian Pemborongan dan resiko Perjanjian Pemborongan

Pemborongan pekerjaan ini dapat terjadi dengan dua cara: *pertama*, pemborong hanya melakukan pekerjaan, sedangkan bahannya disediakan/ditanggung oleh pihak yang memborongkan; *kedua*, pemborong melakukan pekerjaan dan juga menyediakan bahannya, tentu saja dengan konsekuensi hukum yang berbeda. Perbedaan cara pemborongan akan berpengaruh terhadap resiko dalam hal terjadi kerugian di luar kesalahan satu pihak.<sup>37</sup> Berbeda dalam perjanjian pemborongan bangunan jenis perjanjiannya menurut cara terjadinya antara lain:

- a. Perjanjian pemborongan bangunan yang diperoleh sebagai hasil pelelangan atas dasar penawaran yang diajukan.
- b. Perjanjian pemborongan bangunan atas dasar penunjukan.
- c. Perjanjian pemborongan bangunan yang diperoleh sebagai hasil perundingan antara si pemberi tugas dengan pemborong.<sup>38</sup>

Sedangkan menurut cara penentuan harganya perjanjian pelaksanaan pemborongan itu dapat dibedakan atas 3 bentuk utama sebagai berikut:

- 1) Perjanjian pelaksanaan pemborongan dengan harga pasti. Disini harga pemborongan telah ditetapkan secara pasti, ialah baik mengenai harga

---

<sup>37</sup>Ahmadi Miru. 2020. Hukum Perjanjian: penjelasan makna pasal-pasal perjanjian bernama dalam KUH Perdata (BW). Jakarta: Sinar Grafika, halaman 95

<sup>38</sup>Sri Soedewi Masjchun Sofwan. 1982. *Hukum Bangunan: Perjanjian Pemborongan Bangunan*. Yogyakarta: Liberty, halaman 59

kontrak maupun harga satuan.

- 2) Perjanjian pelaksanaan pemborongan dengan harga *lump-sum*. Disini harga borongan diperhitungkan untuk setiap unit. Disini luas pekerjaan ditentukan menurut jumlah perkiraan jumlah unit.
- 3) Perjanjian pelaksanaan pemborongan atas dasar jumlah biaya dan upah. Disini pemberi tugas akan membayar pemborongan dengan jumlah biaya yang sesungguhnya yang telah dikeluarkan ditambah dengan biaya upahnya.<sup>39</sup>

Resiko yang terdapat dalam perjanjian pemborongan, dijelaskan dalam beberapa pasal dalam KUH Perdata diantaranya:

- a) Pasal 1608 menjelaskan, jika dalam perjanjian pemborongan tersebut dilakukan untuk sebagian demi sebagian, maka pekerjaan itu dapat diperiksa sebagian demi sebagian pula, dengan berlaku anggapan bahwa pemeriksaan telah dilakukan untuk semua bagian yang telah dibayar, jika pembayaran itu dilakukan berdasarkan apa yang diselesaikan dikerjakan oleh pemborong<sup>40</sup>.
- b) Pasal 1609, Jika suatu gedung yang telah diborongan dengan harga tertentu dan sebagian atau seluruhnya musnah yang disebabkan karena cacat dalam penyusunannya (pekerjaannya) bahkan karena tidak sanggup tanahnya, maka ahli bangunan dan pemborongnya bertanggung jawab dengan jangka waktu yang disebutkan dalam perjanjian<sup>41</sup>.

---

<sup>39</sup> *Ibid.*, halaman 60

<sup>40</sup> Ahmadi Miru. *Op.Cit.*, halaman 99

<sup>41</sup> *Ibid.*, halaman 100

- c) Pasal 1610, jika dalam perjanjian pemborongan ahli bangunan atau pemborong telah menyetujui untuk membuat sebuah gedung dengan cara memborong, maka pemborong tidak berhak untuk meminta penambahan harga, baik dengan alasan meningkatnya upah buruh, naiknya harga bahan bangunan, maupun telah dibuatnya perubahan atau tambahan pada bangunan yang tidak masuk dalam rencana<sup>42</sup>.
- d) Pasal 1611, apabila pihak yang memborongkan menghendaki, menghentikan pemborongannya, meskipun pekerjaan telah dimulai, namun pihak yang memborongkan memberikan ganti kerugian sepenuhnya kepada pemborong untuk segala biaya yang telah dikeluarkan untuk melaksanakan pekerjaan tersebut, termasuk di dalamnya pemberian keuntungan yang diharapkan<sup>43</sup>.
- e) Pasal 1613, pemborong bertanggung jawab terhadap perbuatan orang-orang yang dipekerjakannya. Hal ini tentu saja yang dimaksud adalah perbuatan keperdataan yang sesuai dengan Pasal 1367 BW.<sup>44</sup>
- f) Pasal 1615, apabila tukang-tukang secara langsung bertanggung jawab menyanggupi melakukan suatu pekerjaan dengan harga tertentu, maka ketentuan tentang pemborongan ini berlaku juga bagi mereka, karena masing-masing mereka dipersamakan dengan pemborong untuk pekerjaan yang dikerjakannya.<sup>45</sup>

### **3. Bentuk dan Isi Perjanjian Pemborongan**

---

<sup>42</sup> *Ibid.*, halaman 101

<sup>43</sup> *Ibid.*, halaman 101

<sup>44</sup> *Ibid.*, halaman 102

<sup>45</sup> *Ibid.*, halaman 103

Perjanjian pemborongan bentuknya bebas (*vormvrij*) artinya perjanjian pemborongan dapat dibuat secara lisan maupun tertulis. Namun dalam perjanjian pemborongan bangunan pada azasnya dibuat dalam bentuk tertulis, karena selain berguna bagi kepentingan pembuktian juga dengan pengertian bahwa perjanjian pemborongan bangunan tergolong perjanjian mengandung resiko bahaya yang menyangkut keselamatan umum dan tertib bangunan., biasanya perjanjian dibuat secara tertulis baik dengan akta dibawah tangan atau akta autentik (akta notaris). Lazimnya dibuat dengan bentuk perjanjian standart.<sup>46</sup> Mengenai perjanjian yang dibuat dalam bentuk akta dibawah tangan dalam hal pembuktian, dalam hal apabila para pihak yang menandatangani surat perjanjian tersebut mengakui dan tidak menyangkal tanda tangannya, tidak menyangkal isi dan apa yang tertulis dalam surat perjanjian itu, maka akta dibawah tangan tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu akta autentik atau resmi<sup>47</sup>.

Isi dari perjanjian pemborongan bangunan pada umumnya memuat secara terperinci mengenai :<sup>48</sup>

- a. Luasnya pekerjaan yang harus dilaksanakan dan memuat uraian tentang pekerjaan dan syarat-syarat pekerjaan yang di serai dengan gambar dilengkapi dengan uraian tentang bahan material, alat-alat dan tempat kerja yang dibutuhkan.

---

<sup>46</sup> Sri Soedewi Masjchun sofyan, *Op.Cit.*, halaman. 55

<sup>47</sup> R. Soeroso. 2010. R. Soeroso. 2010. "*Perjanjian dibawah tangan*". Jakarta: Sinar Grafika Offset, halaman 8

<sup>48</sup> Sri Soedewi Masjchun sofyan, *Op.Cit.*, halaman. 62

- b. Penentuan tentang harga pemborongan
- c. Mengenai jangka waktu penyelesaian
- d. Mengenai sanksi dalam hal terjadinya wanprestasi
- e. Tentang resiko dalam hal terjadi *Overmacht*
- f. Penyelesaian jika terjadi perselisihan
- g. Hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian pemborongan.

#### **4. Para Pihak dan Prosedur Perjanjian Pemborongan**

Pihak-pihak yang terkait dalam perjanjian pemborongan. Adapun pihak-pihak yang terlibat adalah:

- a. Pengguna jasa atau pemberi tugas, dapat berupa perorangan atau badan hukum, instansi pemerintah atau swasta. Hubungan pemberi tugas dengan pemboronga dapat berupa hubungan kedinasan (jika penugasan sesama pemerintah) atau hubungan dengan surat perintah kerja (jika pemerintah dengan swasta) <sup>49</sup>.
- b. Penyedia jasa atau pemborong, yaitu bisa perseorangan, badan hukum, swasta maupun pemerintah. Dimana dengan tugas melaksanakan pekerjaan sesuai bestek dan menyerahkan pekerjaan.<sup>50</sup>
- c. Perencana, apabila pemberi tugas adalah pemerintah, sedangkan perencana juga pemerintah (DPU) maka hubungan kedinasan. Jika pemberi tugas dari pemerintah /swasta dan perencana dari pihak swasta yaitu konsultan perencana, maka hubungannya diatur dalam perjanjian jasa-jasa tunggal

---

<sup>49</sup> F.X.Djumaldji. *Op.Cit.*, halaman 8

<sup>50</sup> *Ibid.*, halaman 8

atau perjanjian pemberian kuasa tergantung tugas yang dilakukan konsultan perencana. Perencana mempunyai tugas sebagai penasihat ataupun wakil pengawasan.<sup>51</sup>

- d. Pengawas/direksi, bertugas untuk mengawasi pelaksanaan pekerjaan pemborong. Disini pengawas memberikan petunjuk-petunjuk, memborongkan pekerjaan, memeriksa bahan-bahan, waktu pembangunan berlangsung dan akhirnya membuat penilaian dari pekerjaan.<sup>52</sup>

Selain pihak-pihak tersebut diatas, dalam pelaksanaan pekerjaan jasa pemborongan juga terdapat pihak perencana yaitu penyedia jasa orang perseorangan atau badan usaha yang dinyatakan ahli profesional dibidang perencanaan jasa pemborongan atau jasa konstruksi yang mampu mewujudkan pekerjaan dalam bentuk dokumen perencanaan bangunan atau bentuk fisik lain. Penunjukan perencana ini dalam prakteknya dilaksanakan melalui pelelangan tersendiri yang dilakukan sebelum pelelangan dalam rangka pemilihan penyedia jasa.

## **5. Hak dan Kewajiban serta berakhirnya Perjanjian Pemborongan**

Hak pihak yang memborongkan pekerjaan adalah menerima hasil pekerjaan sesuai dengan perjanjian, sedangkan kewajibannya adalah membayar harga dari pekerjaan yang telah direncanakan dan dibuat oleh pihak perencana dan pemborong sesuai dengan ketentuan yang telah dibuat dalam perjanjian.

Hak pihak pemborong/penyedia adalah menerima pembayaran sesuai dengan harga kontrak dari pihak yang memborongkan pekerjaan, sedangkan kewajibannya

---

<sup>51</sup> *Ibid.*, halaman 11

<sup>52</sup> *Ibid.*, halaman 12

pemborong adalah menyelesaikan pekerjaan sesuai dengan harga kontrak dari pihak yang memborongkan pekerjaan. Dengan kewajiban adalah merencanakan pelaksanaan, membuat bestek yaitu uraian tentang rencana pekerjaan dan syarat-syarat yang ditetapkan disertai gambar, sekaligus mengawasi proses pekerjaan oleh pemborong sesuai dengan besteknya dan klausul dalam perjanjian.

Hukum perjanjian yang sifatnya timbal balik dimana hak pada satu pihak merupakan kewajiban pihak lain dan sebaliknya. Hak dan kewajiban para pihak harus dilaksanakan oleh pengguna barang/jasa dan penyedia barang/jasa dalam melakukan kontrak. Perjanjian pemborongan dapat berakhir dalam hal-hal sebagai berikut :

- 1) Pekerjaan telah diselesaikan oleh pemborong setelah masa pemeliharaan selesai dan harga borongan telah dibayar oleh pihak yang memborongkan.
- 2) Pembatalan kontrak pemborongan. Menurut pasal 1611 KUH Perdata disebutkan. Pihak yang memborongkan jika dikehendakinya demikian, boleh menghentikan pemborongannya, meskipun pekerjaan telah dimulai, asal ia memberikan ganti rugi sepenuhnya kepada si pemborong untuk segala biaya yang telah dikeluarkannya guna pekerjaannya serta untuk keuntungan yang terhilang karenanya.
- 3) Kematian pemborong. Menurut pasal 1612 KUH Perdata bahwa pekerjaan berhenti dengan meninggalnya si pemborong. Disini yang memborongkan harus membayar pekerjaan yang telah diselesaikan juga bahan-bahan yang telah disediakan.

- 4) Kepailitan. Dalam hal dinyatakan pailit baik dari pihak pengguna jasa yang tidak mampu melakukan pembayaran sehingga menyebabkan terjadinya wanprestasi maupun juga dari pihak pemborong/kontraktor yang pailit sehingga tidak mampu melaksanakan prestasinya.
- 5) Pemutusan kontrak pemborongan. Pemutusan kontrak pemborongan ini karena adanya wanprestasi. Pemutusan dilakukan untuk waktu yang akan datang dengan kata lain pekerjaan yang belum dikerjakan yang diputuskan, namun mengenai pekerjaan yang telah dikerjakan akan tetap dibayar.
- 6) Persetujuan kedua belah pihak. Adapun kasus mengenai berakhirnya kontrak pemborongan ini disebabkan karena adanya wanprestasi yang berupa *rechtverwerking* atau pelepasan hak.<sup>53</sup>

### **C. Pengaturan Kontrak Kerja Pemborongan Konstruksi**

Dapat disebutkan, kontrak kerja konstruksi adalah salah satu dari bentuk perjanjian pemborongan dimana dalam hal ini istilah konstruksi dianggap sama, karena mencakup keduanya yaitu ada konstruksi (pembangunannya) dan ada pengadaan barangnya dalam pelaksanaan pembangunan. Pada hakikatnya istilah pemborongan dapat saja berarti bahwa yang dibangun tersebut bukan hanya konstruksinya, melainkan dapat juga berupa pengadaan barang saja, tetapi dalam teori dan praktek hukum kedua istilah tersebut dianggap sama terutama jika terkait dengan istilah hukum/kontrak konstruksi atau hukum/kontrak pemborongan.

---

<sup>53</sup> Bakti Trisnawati. "Kajian Hukum Berakhirnya Kontrak Pemborongan akibat *Rechtverwerking* atau pelepasan hak di Indonesia". Jurnal pembangunan Hukum Indonesia. Volume 3, Nomor 2, Tahun 2021, halaman 247-248

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi atau dengan sebutan UUK 2/2017 pada pasal 1 ayat (6) bahwa “Penyedia Jasa adalah pemberi layanan Jasa Konstruksi”. Namun secara de facto dikalangan masyarakat lebih banyak menggunakan istilah Pemborong Bangunan demikian halnya dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) untuk membuat suatu bangunan disebut Pemborong Bangunan sehingga dalam penulisan ini ketika terkait dengan UUK 2/2017 Penyedia Jasa yang dimaksud adalah Pemborong, sedangkan pada pasal satu (1) ayat lima (5) menyebutkan bahwa : “Pengguna Jasa adalah pemilik atau pemberi pekerjaan yang menggunakan layanan Jasa Konstruksi”. Pengaturan tentang Perjanjian pemborongan bangunan diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yaitu pasal 1601(b) sampai dengan 1617, Undang-undang No. 2 Tahun 2017 tentang jasa konstruksi (UUK 2/2017), Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 2020 yang merupakan peraturan pelaksanaan UUK No.2 Tahun 2017, Peraturan Presiden Nomor 12 Tahun 2021 atas perubahan Peraturan Presiden Nomor 16 Tahun 2018 Tentang Pengadaan Barang dan Jasa. Pada Pasal 46 Ayat (1) UUK2/2017 perjanjian pemborongan bangunan dinyatakan bahwa pengaturan hubungan kerja antara Pengguna Jasa dan Penyedia Jasa harus dituangkan dalam perjanjian pemborongan bangunan. Secara normatif perjanjian pemborongan bangunan diatur Pada Pasal 46 sampai dengan pasal 51 UUK 2/2017 dan KUHPerdata pasal 1601(b) sampai pasal 1617.<sup>54</sup>

---

<sup>54</sup> I Ketut Suardika, dkk. “*Tanggung Jawab Perdata Pemborong Akibat Kegagalan Bangunan Dalam Prespektif Hukum Positif Indonesia*”. Jurnal Konstruksi Hukum. Vol. 2. Nomor. 3. – September 2021

Pasal 1 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa konstruksi menjelaskan yang dimaksud dengan Jasa Konstruksi dalam Undang-undang ini adalah layanan jasa konsultasi konstruksi dan/atau pekerjaan konstruksi. Dimana konsultasi konstruksi adalah layanan keseluruhan atau sebagian kegiatan yang meliputi pengkajian, perencanaan, perancangan, pengawasan, dan manajemen penyelenggaraan konstruksi bangunan.<sup>55</sup> Sedangkan Pekerjaan Konstruksi merupakan keseluruhan atau sebagian kegiatan yang meliputi pembangunan, pengoperasian, pemeliharaan, pembongkaran, dan pembangunan kembali suatu bangunan. Kemudian timbul pertanyaan apakah keseluruhan yang menyangkut tentang penyelenggaraan suatu bangunan harus bersesuaian dengan peraturan tersebut?. Menjawab pertanyaan tersebut kembali lagi kita melihat bahwa dalam Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 menjelaskan Usaha Penyediaan Bangunan merupakan pengembangan dari jenis usaha konstruksi yang dibiayai sendiri oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha, atau masyarakat, dan dapat melalui pola kerjasama untuk mewujudkan, memiliki, menguasai, megusahakan, dan/atau meningkatkan kemanfaatan bangunan. Maka tidak tertutup kemungkinan penggunaan peraturan tersebut layak bagi semua sektor penyelenggaraan bangunan mengingat dari para pihak dalam penyelenggaraan pembangunan tersebut melibatkan peraturan ini.

Hal mengenai penyelenggaraan konstruksi yang dilakukan pemerintah tidak hanya berpusat mengenai Undang-undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa

---

<sup>55</sup> N. Budi Arianto Wijaya dan Vanesha Dasenta. 2021. *Aspek Hukum Jasa Konstruksi*. Yogyakarta: CV. Andi Offset, halaman 2

konstruksi, namun Peraturan Presiden Nomor 12 Tahun 2021 atas Perubahan Peraturan Presiden Nomor 16 Tahun 2018 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah. Dalam pasal 1 angka 1 Peraturan Presiden Nomor 12 Tahun 2021 menentukan bahwa Pengadaan Barang/jasa pemerintah yang selanjutnya disebut pengadaan barang/jasa adalah kegiatan pengadaan barang/jasa oleh kementerian/lembaga/perangkat daerah yang dibiayai oleh APBN/APBD yang prosesnya sejak identifikasi kebutuhan, sampai dengan serah terima hasil pekerjaan.

Pengadaan barang dan jasa pada hakikatnya merupakan upaya pihak pengguna untuk mendapatkan atau mewujudkan barang dan jasa yang diinginkan dengan menggunakan metode dan proses tertentu agar tercapai kesepakatan harga, waktu, dan kesepakatan lainnya<sup>56</sup>. Pada perkembangannya pihak pengguna menyampaikan daftar barang yang akan dibeli tidak hanya kepada satu penyedia barang. Dengan meminta penawaran kepada beberapa penyedia barang, pengguna dapat memilih harga penawaran yang paling murah dari setiap barang yang akan dibeli. Cara yang demikian merupakan cikal bakal pengadaan barang dengan metode lelang/tender.<sup>57</sup>

Berkenaan dengan sebuah kontrak, dalam pengadaan barang dan jasa juga mengenal sebuah kontak, pasal 1 angka 44 Peraturan Presiden Nomor 12 Tahun 2021, adapun kontrak pengadaan barang/jasa adalah perjanjian tertulis antara PA/KPA/PPK dengan penyedia barang/jasa atau pelaksanaan swakelola. Dapat dikatakan perbuatan pemerintah dalam membuat kontrak dapat dikatakan sebagai tindakan “hukum publik” dengan menggunakan instrumen keperdataan (yaitu

---

<sup>56</sup> Anshori Ilyas, dkk. 2021. *Kontrak Publik*. Jakarta: Kencana, halaman 61

<sup>57</sup> *Ibid.*, halaman. 60

format kontrak) oleh kaidah yang diterapkan bersifat dan bertujuan untuk kepentingan umum. Hal-hal yang mendasari atas pertimbangan bahwa kontrak-kontrak pemerintah yang dilakukan dengan pihak swasta selalu tersebar dalam 3 (tiga) lingkup kegiatan diantaranya pengelolaan aset pengadaaan barang dan jasa, dan pengelolaan SDA.<sup>58</sup>

Ada 4 (empat) komponen yang menjadi intisari dalam kegiatan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah yang tertuang dalam Pasal 3 Peraturan Presiden Nomor 12 Tahun 2021 yaitu:

1. Pengadaan Barang, dalam konteks ini adalah setiap benda baik berwujud maupun tidak berwujud, bergerak maupun tidak bergerak, yang dapat diperdagangkan, dipakai, atau dimanfaatkan oleh pengguna barang.
2. Pengadaan pekerjaan atau konstruksi, konstruksi adalah keseluruhan atau sebagian kegiatan yang meliputi pembangunan, pengoperasian, pemeliharaan, pembongkaran, dan pembangunan kembali suatu bangunan. Pada dasarnya pekerjaan konstruksi dibagi menjadi dua bagian yaitu:
  - a. Pelaksanaan Konstruksi Bangunan, meliputi keseluruhan atau sebagian kegiatan arsitektur, sipil, mekanik, elektrik, dan tata lingkungan. Setiap pekerjaan tersebut disertai dengan kelengkapan dalam mewujudkan pembangunan yang diinginkan.

---

<sup>58</sup> *Ibid.*, halaman. 16

- b. Pembagunan fisik lainnya, meliputi keseluruhan atau sebagian bangunan dalam hal konstruksi bangunan alat transportasi, pembukaan lahan, dan lainnya.<sup>59</sup>
- c. Pengadaan jasa konsultasi, jasa layanan ini adalah layanan profesional yang membutuhkan keahlian tertentu di berbagai bidang keilmuan yang mengutamakan adanya olah pikir yang terdiri dari Jasa rekayasa, dan Jasa Perencanaan.
- d. Pengadaan jasa lainnya, yang merupakan jasa non-konsultasi atau jasa yang membutuhkan peralatan, metodologi khusus, dan atau keterampilan dalam suatu sistem tata kelola di dunia usaha untuk menyelesaikan suatu pekerjaan.<sup>60</sup>

Kontrak kerja konstruksi atau kontrak pemborongan meliputi tiga (3) bidang pekerjaan, yaitu perencanaan, pelaksanaan dan pengawasan. Pada prinsipnya, pelaksanaan masing-masing jenis pekerjaan ini harus dilakukan oleh penyedia jasa secara terpisah dalam suatu pekerjaan konstruksi / pemborongan. Tujuannya adalah untuk menghindari konflik kepentingan. Dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi disebutkan dalam Bab II bahwa Pengaturan jasa konstruksi berlandaskan pada asas kejujuran dan keadilan, manfaat, keserasian, keseimbangan, kemandirian, keterbukaan, kemitraan, keamanan dan keselamatan demi kepentingan masyarakat, bangsa, dan Negara.

---

<sup>59</sup> *Ibid.*, halaman. 62

<sup>60</sup> *Ibid.*, halaman. 63

### **BAB III**

#### **PEMBAHASAN DAN HASIL PENELITIAN**

##### **A. Proses terjadinya Perjanjian Pemborongan Pekerjaan Lanjutan Rehab Kantor Badan Lingkungan Hidup Kota Binjai**

Pelaksanaan pembangunan fisik oleh pemerintahan yang berbentuk pembangunan-pembangunan gedung dan fasilitas negara tentunya adalah sebagian besar dari usaha untuk menciptakan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat. Maka dari pelaksanaan pembangunan fisik itu sendiri perjanjian hadir sebagai penyatu antara para pihak yang ikut serta dalam pelaksanaan pembangunan ini.

Perjanjian tersebut disebut dengan Perjanjian Pemborongan pekerjaan. Yang dimaksud dengan perjanjian ini adalah perjanjian antara seseorang (pihak yang memborongkan) dengan seseorang yang lain (pihak yang memborong pekerjaan), dimana pihak yang pertama menghendaki suatu hasil pekerjaan yang disanggupi oleh pihak lain tersebut serta adanya suatu pembayaran uang tertentu sebagai harga pemborongan, hal ini termuat di dalam ketentuan Pasal 1601 huruf b KUH Perdata dan 1604 sampai dengan Pasal 1617 KUH Perdata.

Seperti yang sudah dibahas di dalam bab sebelumnya, pada umumnya penyelenggaraan pembangunan tidak terlepas mengenai Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi dan Pepres No. 12 Tahun 2021 perubahan atas Pepres No. 16 Tahun 2018 tentang Pengadaan Barang dan Jasa Pemerintah, khususnya dengan pembiayaan dana oleh APBN/APBD oleh pemerintah haruslah tunduk dengan aturan tersebut, sedangkan untuk proyek swasta akan disesuaikan

dengan peraturan yang mereka miliki bisa melalui negosiasi ataupun tender (pelelangan).<sup>61</sup>

Namun dalam proses pelaksanaan perjanjian pemborongan terdapat kegiatan-kegiatan yang harus dilakukan sebelum terjadinya perjanjian pemborongan ini. Kegiatan-kegiatan tersebut dapat dikatakan merupakan fase yang mendahului terjadinya perjanjian (*Precontractuale fase*) dimana fase ini adalah sebelum kontrak atau lazim disebut prosedur pelelangan, hal tersebut terjadi jika perjanjian pemborongan bangunan tersebut dilakukan melalui pelelangan, dimulai sejak adanya pemberitahuan/pengumuman sampai dengan pelulusan dari pelelangan (*Gunning*).<sup>62</sup>

Ada beberapa ketentuan mengenai hal pelelangan, Pasal 41 Peppres No. 12 Tahun 2021 menjelaskan pemilihan penyedia jasa konstruksi untuk proyek-proyek pemerintah dilakukan melalui beberapa ini diantaranya:

1. Pelelangan umum/seleksi, dilaksanakan untuk jasa konsultasi bernilai paling sedikit diatas Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah).
2. Pengadaan langsung, dilaksanakan untuk jasa konsultasi yang bernilai sampai dengan paling banyak Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah).
3. Penunjukan Langsung, dilaksanakan untuk jasa konsultasi dalam keadaan tertentu sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 41 (5).

Perjanjian Pemborongan Pekerjaan Lanjutan Rehab Kantor Badan Lingkungan Hidup Kota Binjai merupakan proyek pemerintah yang pembiayaanya bersumber dari APBD Kota Binjai pada tahun 2016, dengan ketentuan pelaksanaan pemilihan

---

<sup>61</sup> Taufik Dwi Laksono, *Perlunya pemahaman penyedia dan pengguna barang/jasa terhadap perjanjian pemborongan*, Jurnal Teknik: Teodolita Vol.13, No. 2/Desember 2010: 47-56

<sup>62</sup> Sri Soedewi Masjchun sofyan, *Op.Cit.*,halaman. 8

penyedia/pelaksana pekerjaan didapat melalui pelelangan umum/seleksi. Dalam tahapan pelelangan ini, panitia pelelangan pekerjaan jasa pemborongan berpedoman pada beberapa peraturan, antara lain:

- a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- b. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi
- c. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja
- d. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2021 Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 2020 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi.
- e. Pepres No. 12 Tahun 2021 perubahan atas Pepres No. 16 Tahun 2018 tentang Pengadaan Barang dan Jasa Pemerintah
- f. Peraturan Lembaga Kebijakan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah (LKPP) Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang dan Jasa Pemerintah Melalui Penyedia.

Adapun tahapan pemilihan untuk tender Pekerjaan Konstruksi dalam pelaksanaan pemborongan ini sebagai berikut:

**a. Pemberitahuan/ pengumuman dan pendaftaran peserta**

Pengumuman tentang pengadaan barang/jasa dilakukan sebanyak dua kali yaitu pertama, pengumuman tentang rencana umum pengadaan oleh Pengguna Anggaran (PA) yang sekurangnya memuat informasi tentang nama dan alamat, paket pekerjaan yang akan dilaksanakan, lokasi pekerjaan, dan perkiraan nilai pekerjaan. Kedua, pengumuman tentang rencana pelaksanaan pengadaan oleh ULP/Pejabat Pengadaan

yang digunakan untuk pekerjaan Lanjutan Rehab Kantor Badan Lingkungan Hidup Kota Binjai dengan materi pengumuman yang lebih detail, meliputi nama dan alamat Kelompok Kerja ULP yang akan mengadakan pelelangan, uraian singkat mengenai pekerjaan yang akan dilaksanakan, nilai total Harga Perkiraan Sementara (HPS), syarat-syarat peserta pelelangan, dan tempat, tanggal, hari dan waktu untuk mengambil Dokumen Pengeadaan.<sup>63</sup>

Proses terjadinya Perjanjian Pemborongan Pekerjaan Lanjutan Rehab Kantor Badan Lingkungan Hidup Kota Binjai dimulai dari adanya pelelangan umum yang diadakan oleh Pemerintah Kota Binjai dengan Badan Pekerjaan Umum Kota Binjai yang diadakan melalui Layanan Pengadaan Secara Elektronik (LPSE) Pemerintah Kota Binjai pada tanggal 29 Juli 2016.<sup>64</sup> Adanya Unit layanan penyelenggara sistem elektronik pengadaan barang/jasa yang didirikan oleh Kementerian /Lembaga/Perguruan Tinggi/BUMN dan Pemerintah Daerah untuk memfasilitasi ULP (Unit Layanan Pengadaan) dalam melaksanakan pengadaan barang atau jasa pemerintah secara elektronik. LPSE sendiri guna menyeleksi dan bertanggung jawab dalam hal pengerjaan proyek konstruksi ini selain itu sebagai representasi pemerintah melalui Badan pekerjaan Umum Kota Binjai mengeluarkan pengumuman secara umum agar masyarakat atau Perusahaan jasa konstruksi mengetahui pelelangan ini.<sup>65</sup> Pengumuman pekerjaan ini mencakup sedikitnya sebagai berikut<sup>66</sup>:

---

<sup>63</sup> Hasil Wawancara dengan Hermanto, Direktur III CV. Kurnia, Senin 21 Juni 2022

<sup>64</sup> Hasil Wawancara dengan Hermanto, Direktur III CV. Kurnia, Senin 21 Juni 2022

<sup>65</sup> Hasil Wawancara dengan Hermanto, Direktur III CV. Kurnia, Senin 21 Juni 2022

<sup>66</sup> Hasil Wawancara dengan Hermanto, Direktur III CV. Kurnia, Senin 21 Juni 2022

1. Kode tender : 463598
2. Nama tender : Lanjutan Rehab Kantor BLH (Badan Lingkungan Hidup) Kota Binjai
3. Tanggal pengumuman : 29 Juli 2016 s/d 2 Agustus 2016
4. Satuan Kerja : ULP Kota Binjai Pokja Pengadaan Konstruksi
5. Jenis Pekerjaan : Pekerjaan Konstruksi
6. Metode Pengadaan : Lelang pemilihan langsung – Pascakualifikasi Satu file – Harga Terendah Sistem Gugur
7. Tahun Anggaran : APBD 2016
8. Nilai Pagu : Rp. 591.200.000,00 dengan nilai HPS (Harga Perkiraan Sendiri) Rp. 582.000.000,00.
9. Jenis Kontrak : Harga Satuan
10. Kualifikasi Usaha : Kecil
11. Syarat Kualifikasi : Ijin Usaha berupa SBU ( Sertifikat Badan Usaha) dengan klasifikasi Sub Jasa Pelaksana Untuk Konstruksi Bangunan Gedung Lainnya (BG009) yang masih berlaku, telah melunasi kewajiban pajak tahun terakhir, memiliki NPWP.

Melalui layanan pengumuman tersebut pihak peserta dapat menyampaikan dokumen kualifikasi atau biasa disebut dengan dokumen penawaran melalui formulir isian elektronik kualifikasi yang tersedia pada sistem pengadaan secara elektronik sesuai jadwal yang ditetapkan nantinya pada saat dibukanya

prakualifikasi oleh pihak yang memborongkan.

**b. Penilaian terhadap Peserta Pemborong Sementara**

Dalam prosedur pemborongan bangunan setelah adanya pemberitahuan kepada para pemborong melalui pengumuman atau undangan, maka sebelum ikut dalam penawaran dan pelelangan para pemborong disyaratkan memenuhi persyaratan prakualifikasi terlebih dahulu. Prakualifikasi dalam hal ini merupakan kualifikasi sementara yang diadakan pada saat sebelum pelelangan pekerjaan. Jadi hanya berlaku untuk suatu penentuan saja, dan merupakan seleksi pendahuluan saja.

Berhubungan pekerjaan yang akan diborongkan ini merupakan proyek pemerintah maka dalam setiap pengadaan barang dan jasa harus tunduk kepada Perpres No. 12 Tahun 2021 atas perubahan Perpres No. 16 Tahun 2018 Tentang Pengadaan Barang dan Jasa. Sebelum menentukan pemborong mana yang dipilih untuk mengerjakan proyek tersebut maka terlebih dahulu dilakukan terhadap calon-calon pemborong yang ada.

Pelaksanaan Prakualifikasi perusahaan pada pekerjaan tersebut dimaksudkan untuk mengetahui kemampuan dasar perusahaan baik yang berbentuk badan hukum, yang mempunyai usaha yang pokok berupa pelaksanaan pekerjaan pemborongan, konsultasi, dan pengadaan barang dan jasa. Penyedia barang/jasa yang dapat mengikuti pelelangan adalah mereka yang telah memenuhi kualifikasi, klasifikasi, dan memiliki kemampuan sumber daya sesuai dengan dokumen prakualifikasi dan syarat-sebagai berikut :

- 1) Panitia menyiapkan dokumen pengadaan untuk keperluan pengadaan barang dan jasa. Di dalamnya harus dicantumkan secara jelas dan rinci semua persyaratan yang diperlukan, dokumen pengadaan terdiri dari:
  - a) Undangan pengadaan barang/jasa
  - b) Pedoman prakualifikasi
  - c) Instruksi kepada penawar
  - d) Syarat-syarat umum kontrak
  - e) Syarat-syarat khusus kontrak
  - f) Daftar kuantitas dan harga
  - g) Spesifikasi teknis dan gambar-gambar
  - h) Bentuk surat penawaran
  - i) Bentuk kontrak
  - j) Bentuk surat jaminan penawaran
  - k) Bentuk surat jaminan pelaksanaan
  - l) Bentuk surat jaminan uang muka
- 2) Panitia menyiapkan dokumen prakualifikasi untuk calon penyedia barang/jasa berupa formulir isian yang memuat data administratif, keuangan, personel, peralatan, dan pengalaman kerja<sup>67</sup>.
- 3) Panitia menetapkan nilai nominal jaminan penawaran sebesar 1% s/d 3% dari nilai Harga Perkiraan Sendiri (HPS).

---

<sup>67</sup> Wulfram I. Ervianto. 2018. *Manajemen proyek konstruksi (Edisi revisi)*. Yogyakarta: CV. Andi Offset, halaman 56

- 4) Biaya penyiapan dokumen dialokasikan dalam dokumen anggaran yang bersangkutan.
- 5) Penyedia barang/jasa harus menyampaikan:
  - a) Sertifikat penyedia barang/jasa, kecuali LSM
  - b) Daftar susunan pemilik modal, susunan pengurus dan akte pendirian beserta perubahannya (bila ada).
  - c) NPWP aktif, dan bukti pembayaran kewajiban pajak tahun terakhir.
  - d) Dokumen lainnya yang dipersyaratkan dalam dokumen lelang.<sup>68</sup>

CV. Kurnia merupakan perusahaan yang bergerak pada bidang usaha bangunan gedung sebagai subklasifikasi jasa pelaksanaan untuk konstruksi bangunan yang berkedudukan di Sumatera Utara tepatnya di Jl. Manggis No. 7 Perumnas BSP, Kelurahan Pasar Melintang, Kecamatan Lubuk Pakam, Deli Serdang. CV. Kurnia didirikan dengan Akta Notaris Elawijaya Alsa, S.H Nomor 35 pada tanggal 21 Januari 2008. Dalam menjalankan usahanya di bidang jasa Konstruksi, dimana CV. Kurnia telah mendapatkan sertifikasinya berupa Sertifikat Badan Usaha Jasa Pelaksana Konstruksi (SBU) dan Izin Usaha Jasa Konstruksi (IUJK) yang dikeluarkan oleh Lembaga Pengembangan Jasa Konstruksi (LPJK) dan Kantor Pelayanan Perizinan Terpadu Penanaman Modal Kabupaten Deli Serdang, hal ini telah sesuai dengan ketentuan Pasal 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi. Dengan demikian CV. Kurnia yang bergerak dalam usaha pemborongan telah terikat dengan ketentuan-

---

<sup>68</sup> *Ibid.*, halaman 57

ketentuan yang bersangkutan paut dengan perjanjian pemborongan bangunan sebagaimana yang telah dibahas dalam kesepakatan dokumen kontrak pada penjelasan sebelumnya.<sup>69</sup> Maka dalam proses seleksi kali ini dinyatakan telah lulus dan masuk dalam kriteria yang diminta oleh pihak pemberi kerja.

Perlu diketahui metode proses untuk pemilihan penyedia pekerjaan Konstruksi meliputi 2 (dua) cara yaitu Pascakualifikasi dan Prakualifikasi yang telah ditetapkan dalam Perpres Nomor 12 Tahun 2021 . Pascakualifikasi adalah proses evaluasi kualifikasi yang dilakukan setelah penyampaian penawaran digunakan untuk Tender Pekerjaan Kontruksi yang bersifat tidak kompleks, sedangkan Prakualifikasi adalah evaluasi kualifikasi yang dilakukan sebelum penyampaian penawaran dan digunakan untuk Tender Pekerjaan Konstruksi yang bersifat kompleks, dengan metode evaluasi penawaran yaitu sistem nilai dan harga terendah meliputi harga terendah sistem gugur, dan harga terendah ambang batas. Metode evaluasi sistem nilai digunakan untuk pengadaan yang harga penawarannya dipengaruhi oleh kualitas teknis.

### **c. Prakualifikasi**

Panitia pelelangan akan melakukan prakualifikasi bagi calon peserta lelang yang akan mengikuti pelelangan sesuai dokumen prakualifikasi yang telah diberikan kepada calon peserta lelang. Calon peserta lelang yang berminat mengikuti pelelangan wajib mengambil dokumen prakualifikasi dan mengikuti prakualifikasi tersebut. Pelaksanaan prakualifikasi calon peserta lelang dilakukan

---

<sup>69</sup> Hasil Wawancara dengan Hermanto, Direktur III CV. Kurnia, Senin 06 Juli 2022

dengan cara sebagai berikut:

- 1) Kemampuan dari segi administrasi dan finansial
- 2) Kemampuan dari segi peralatan
- 3) Kemampuan dari segi sumber daya manusia
- 4) Pengalaman dan prestasi kerja

Calon peserta lelang yang dinyatakan lulus dalam tahap prakualifikasi dicatat untuk diundang mengikuti pelelangan.<sup>70</sup>

#### **d. Pengambilan dokumen lelang , Penyampaian undangan dan pembukaan dokumen penawaran**

Bagi calon peserta yang lolos seleksi sebelumnya akan diundang harus disahkan oleh pengguna barang/jasa. Semua peserta lelang yang tercatat dalam daftar calon peserta lelang harus diundang untuk mengambil dokumen pelelangan dari panitia. Penyampaian dokumen penawaran melalui beberapa cara diantaranya secara langsung dimana peserta menyampaikan langsung Dokumen penawaran kepada ULP/Panitia Pengadaan atau bisa dengan cara mengirim Dokumen penawaran melalui jasa pengiriman. Pendaftaran disini merupakan peserta yang ingin mengikuti pelelangan tersebut haruslah telah terdaftar dalam sistem SPSE (Sistem Pelelangan Secara Elektronik) dan wajib melakukan pendaftaran pada aplikasi SPSE/SIKaP dan melaksanakan verifikasi pada Layanan Pengadaan Secara Elektronik (LPSE) untuk mendapatkan kode akses aplikasi SPSE. Kemudian pelaku usaha yang dapat mengikuti e-Tendering/e-Seleksi dan

---

<sup>70</sup> *Ibid.*, halaman 60

mengunduh dokumen disini adalah pelaku usaha yang sudah terdaftar pada layanan Pengadaan Secara Elektronik (LPSE) dan mendaftar sebagai peserta tender/seleksi.<sup>71</sup>

Metode penyampaian dokumen penawaran dalam Pekerjaan Lanjutan Rehab Kantor Badan Lingkungan Hidup Kota Binjai adalah satu file atau disebut juga satu sampul, dimana peserta menyampaikan dokumen penawaran dengan menggunakan spesifikasi teknis, gambar-gambar, daftar-daftar, dan bentuk-bentuk yang ditentukan di dalam dokumen pemilihan. Dokumen penawaran setidaknya terdiri dari beberapa hal berikut:

- 1) Surat penawaran, ditujukan kepada panitia pengadaan dengan alamat yang ditentukan dimana tercantum tanggal, masa berlaku penawaran, jangka waktu pelaksanaan pekerjaan, harga penawaran dan ditandatangani oleh:
- 2) Direktur utama/pimpinan perusahaan.
- 3) Penerima kuasa dari direktur (jika ada) yang mana nama penerima kasanya tercantum dalam akte pendirian atau perubahannya.
- 4) Kepala cabang perusahaan yang diangkat oleh kantor pusat yang dibuktikan dengan otentik.
- 5) Pejabat yang menurut perjanjian kerja sama berhak mewakili perusahaan yang bekerja sama.
- 6) Peserta perorangan.
- 7) Jaminan penawaran asli.

---

<sup>71</sup>Hukum ekspert, "Prakualifikasi dan Pascakualifikasi pengadaan Barang dan Jasa", <https://hukumexpert.com/prakualifikasi-dan-pascakualifikasi-pengadaan-barang-dan-jasa>, diakses pada tanggal 05 Agustus 2022. 12:45 WIB

- 8) Rincian harga penawaran (daftar kuantitas harga).
- 9) Surat kuasa dari pimpinan/direktur utama perusahaan kepada penerima kuasa yang namanya tercantum dalam akta pendirian atau perubahannya (apabila dikuasakan).
- 10) Surat perjanjian kemitraan/kerja sama operasi (apabila ada).
- 11) Dokumen penawaran teknis yang terdiri dari metode pelaksanaan, jadwal waktu pelaksanaan, daftar personil inti, jenis, kapasitas, komposisi, dan jumlah peralatan minimal (daftar peralatan utama), spesifikasi teknis, dan bagian pekerjaan yang disubkontrakkan (apabila ada)
- 12) Formulir rekapitulasi perhitungan tingkat komponen dalam negeri (TKDN)
- 13) Formulir isian kualifikasi
- 14) Pakta Integritas
- 15) Dokumen lain yang dipersyaratkan dalam dokumen pemilihan adalah Pra Rencana K3 Kontrak (Pra-RK3K).<sup>72</sup>

**e. Pemberian Penjelasan dan apabila diperlukan dilakukan peninjauan lapangan.**

Pemberian penjelasan Pemberian penjelasan dilaksanakan secara online melalui aplikasi SPSE. Tujuan pemberian penjelasan adalah untuk:

- 1) Menjelaskan ruang lingkup pekerjaan dan persyaratan penyedia

---

<sup>72</sup>Hasil Wawancara dengan Hermanto, Direktur III CV. Kurnia, Senin 21 Juni 2022

- 2) Memperjelas isi dokumen tender/seleksi sehingga ada kesamaan pemahaman antara pokja pemilihan dan peserta, serta untuk mendapatkan masukan kemungkinan adanya koreksi atas dokumen pemilihan.

Jika diperlukan pokja dapat memberikan penjelasan lapangan misal untuk pekerjaan jasa konstruksi atau pengadaan barang dengan spesifikasi berdasarkan sampel.<sup>73</sup>

#### **f. Evaluasi administrasi, teknis, harga, dan kualifikasi dalam Dokumen penawaran**

Dalam proses kualifikasi lelang Pekerjaan Lanjutan Rehab Kantor Badan Lingkungan Hidup Kota Binjai menggunakan pelelangan secara Umum dengan metode Pascakualifikasi. Pokja pemilihan menyusun kriteria dan tata cara evaluasi sesuai dengan metode evaluasi dan dicantumkan dalam dokumen pemilihan. Dalam hal tender ini menggunakan metode evaluasi sistem nilai atau metode evaluasi harga terendah ambang batas, kriteria evaluasi dan ambang batas ditetapkan oleh Pejabat Pimpinan Tinggi Madya pada kementerian/lembaga untuk pekerjaan yang pembiayaannya dari anggaran pendapatan dan belanja negara atau Pejabat Pimpinan Tinggi Pratama yang membidangi Jasa Kontruksi pada pemerintah daerah untuk pekerjaan yang pembiayaannya dari anggaran pendapatan dan belanja daerah.

Pada pelaksanaan pascakualifikasi, penyampaian dokumen-dokumen

---

<sup>73</sup>Hukum ekspert, "Prakualifikasi dan Pascakualifikasi pengadaan Barang dan Jasa", <https://hukumexpert.com/prakualifikasi-dan-pascakualifikasi-pengadaan-barang-dan-jasa/>, 05 Agustus 2022, Pukul 12:56 Wib

kualifikasi dilakukan bersamaan dengan penyampaian dokumen penawaran. Evaluasi kualifikasi dilaksanakan bersamaan dengan evaluasi dokumen penawaran berupa dokumen penawaran administrasi, teknis, dan harga. Pelaksanaan pelelangan tender/ seleksi jasa ini diikuti oleh 16 peserta dengan Pagu Anggaran (Alokasi Anggaran) sebesar Rp. 591.200.000,00,-. Para peserta yang mendaftar diantaranya adalah CV. Kurnia selama kualifikasi setelah dikeluarkannya pengumuman pekerjaan ini. Namun peserta yang menawarkan harga pekerjaan hanya peserta dari CV. Kurnia dengan penawaran sebesar Rp. 571.630.000,00,-. Maka sesuai prosedur sampai akhir pelelangan ini CV. Kurnia diundang untuk maju dalam pembuktian dokumen penawaran yang diajukan. Berdasarkan Berita Acara Hasil Pelelangan (BAP) Nomor: 189/UPL-PK/APBD/KH/2016 yang dikeluarkan oleh Pokja Pengadaan Pekerjaan Konstruksi Unit Layanan Pengadaan (ULP) Barang/Jasa Pemerintah Kota Binjai, metode evaluasi adalah sistem gugur yang dilaksanakan berdasarkan peraturan presiden No. 54 Tahun 2010 tentang pengadaan Barang/ Jasa Pemerintah beserta perubahannya dan aturan turunannya serta dokumen pengadaan, Addendum dan Berita Acara Penjelasan yang diterima oleh peserta pengadaan.<sup>74</sup>

Evaluasi penawaran yang dilakukan meliputi Evaluasi Administrasi, Evaluasi Teknis dan Evaluasi Harga. Evaluasi dilakukan terhadap 1 Penawaran terendah setelah koreksi arimatik, penawaran dinyatakan memenuhi persyaratan administrasi apabila Daftar Kuantitas dan harga sesuai dengan uraian pekerjaan

---

<sup>74</sup> Hasil Wawancara dengan Hermanto, Direktur III CV. Kurnia, Senin 21 Juni 2022

dan dokumen pengadaan, serta surat penawaran berisikan jangka waktu berlakunya surat penawaran tidak kurang dari waktu yang ditetapkan dalam dokumen pengadaan dan harus bertanggal<sup>75</sup>.

- 1) Evaluasi administrasi, dilakukan untuk semua penawaran. Evaluasi administrasi dilakukan terhadap kelengkapan dan pemenuhan dokumen penawaran administrasi sesuai dengan ketentuan dan syarat-syarat yang telah ditetapkan dalam Dokumen Pemilihan, Adapun persyaratan teknis penawaran penyedia untuk tender pekerjaan konstruksi sedikitnya terdiri:
  - a) Metode Pelaksanaan pekerjaan.
  - b) Peralatan utama.
  - c) Personel manajerial.
  - d) Bagian pekerjaan yang akan disubkontrakkan.
  - e) Dokumen RKK.<sup>76</sup>

Persyaratan teknis penawaran penyedia tertuang dalam standart dokumen pemilihan sebagaimana tercantum dalam lampiran II Permen PUPR No. 14 Tahun 2020 Tentang standart dan pedoman pengadaan jasa Konstruksi melalui Penyedia dan lampiran III Permen PUPR No. 14 Tahun 2020 Tentang Standart dan Pedoman Pengadaan Jasa Konstruksi melalui penyedia yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari peraturan Meteri ini.<sup>77</sup>

---

<sup>75</sup> Hasil Wawancara dengan Hermanto, Direktur III CV. Kurnia, Senin 21 Juni 2022

<sup>76</sup> N.Budi Arianto Wijaya, Vanessha Dasenta Democracia, *Op.Cit.*, halaman 49

<sup>77</sup> *Ibid.*, halaman 49

2) Evaluasi Teknis, dalam hal ini menggunakan sistem gugur atau pembobotan dengan menggunakan ambang batas, penawaran dinyatakan lulus teknis apabila masing-masing unsur maupun nilai total keseluruhan unsur memenuhi ambang batas minimal sebagaimana tercantum dalam Lembar Data Pemilihan (LDP). Evaluasi Teknis dilakukan terhadap peserta yang memenuhi persyaratan Administrasi. Penawaran dinyatakan memenuhi Persyaratan Teknis apabila memenuhi persyaratan substantif sebagaimana tercantum dalam Lembar Data Pemilihan (LDP) diantaranya terdapat Metode Pelaksanaan Pekerjaan, Jadwal Waktu Pelaksanaan Pekerjaan, Spesifikasi Teknis, Personil Inti, dan Jenis, Kapasitas, Komposisi dan Jumlah Peralatan.<sup>78</sup>

3) Evaluasi Harga, dilakukan terhadap peserta yang memenuhi persyaratan teknis. Unsur-unsur yang dievaluasi adalah hal-hal yang dievaluasi dengan ketentuan pokok sebagai berikut:

- a) Total harga penawaran terhadap nilai HPS, apabila total harga penawaran melebihi nilai total HPS dinyatakan gugur dan apabila semua harga penawaran diatas HPS, pelelangan dinyatakan gagal.
- b) Harga satuan penawaran timpang yang nilainya lebih besar dari 110% (seratus sepuluh persen) dari harga satuan yang tercantum dalam HPS.

Perlu kita tahu Penawaran harga untuk pengadaan jasa konsultasi konstruksi dengan metode pagu anggaran dinyatakan memenuhi syarat dalam hal total

---

<sup>78</sup> Hasil Wawancara dengan Hermanto, Direktur III CV. Kurnia, Senin 21 Juni 2022

penawaran harga terkoreksi paling banyak sama dengan total HPS. Penawaran harga untuk pengadaan pekerjaan Konstruksi dinyatakan memenuhi syarat apabila dalam hal total penawaran harga terkoreksi paling banyak sama dengan total HPS. Pokja pemilihan dalam pengadaan pekerjaan konstruksi melakukan evaluasi kewajaran harga dalam hal total penawaran harga lebih rendah dari 80% (Delapan puluh persen) total HPS. Dalam hal evaluasi kewajaran harga, peserta menyampaikan:

- (1) Analisa harga satuan pekerjaan, untuk bagian pekerjaan harga satuan.
- (2) Rincian keluaran dan harga, untuk bagian pekerjaan lumpsum.<sup>79</sup>

Analisa harga satuan pekerjaan dan rincian keluaran dan harga bukan merupakan bagian dari dokumen kontrak, namun hanya digunakan sebagai dasar pengukuran dan pembayaran pekerjaan. Dalam hal harga dinyatakan tidak wajar maka peserta dinyatakan gugur harga. Dalam pengadaan jasa Konsultasi Konstruksi, pokja pemilihan melakukan evaluasi terhadap penawaran biaya yang dilakukan terhadap:

- (a) Kewajaran biaya pada rincian biaya langsung personel.
- (b) Kewajaran penugasan tenaga ahli sesuai penawaran teknis.
- (c) Kewajaran penugasan tenaga pendukung.
- (d) Kewajaran biaya pada rincian biaya langsung nonpersonel.<sup>80</sup>

Dari Evaluasi penawaran yang dilakukan meliputi Evaluasi Administrasi, Evaluasi Teknis dan Evaluasi Harga, dilanjutkan dengan evaluasi Kualifikasi dimana dilakukan oleh Calon Pemenang Lelang serta Pemenang Cadangan.

---

<sup>79</sup> N.Budi Arianto Wijaya, Vanessha Dasenta Democracia, *Op.Cit.*, halaman 58

<sup>80</sup> *Ibid.*, halaman 59

Evaluasi formulir isian kualifikasi dilakukan dengan sistem gugur, peserta dinyatakan memenuhi persyaratan kualifikasi apabila:<sup>81</sup>

1. Memiliki ijin usaha pekerjaan konstruksi meliputi:
  - a. Memiliki Sertifikat Badan Usaha (SBU) yang masih berlaku dengan klasifikasi dan kualifikasi yang sesuai dengan dokumen pengadaan.
  - b. Memiliki Izin Usaha Kontruksi (IUJK) yang masih berlaku.
  - c. Memiliki Tanda Daftar Perusahaan (TDP) yang masih berlaku.
2. Menyampaikan pernyataan/pengakuan tertulis bahwa perusahaan yang bersangkutan dan manajemennya tidak dalam pengawasan pengadilan, tidak bangkrut dan tidak sedang dihentikan kegiatan usahanya.
3. Salah satu dan/atau semua pengurus dan badan usahanya atau peserta perorangan tidak masuk dalam Daftar Hitam.
4. Memiliki NPWP (Nilai Pokok Wajib Pajak) dan telah memenuhi kewajiban perpajakan tahun terakhir (SPT Tahunan) atau Peserta dapat menggati persyaratan dengan menyampaikan Surat Keterangan Fiskal (SKF)
5. Memiliki kemampuan pada Sub Bidang Pekerjaan yang sesuai untuk usaha Non kecil dan Kemampuan pada bidang pekerjaan yang tidak sesuai untuk usaha kecil.
6. Memiliki kemampuan menyediakan fasilitas dan peralatan serta personil

---

<sup>81</sup> Hasil Wawancara dengan Hermanto, Direktur III CV. Kurnia, Senin 21 Juni 2022

yang diperlukan untuk pelaksanaan pekerjaan.

7. Memiliki Surat Keterangan Dukungan Keuangan dari Bank Pemerintah/Swasta Untuk mengikuti pengadaan pekerjaan konstruksi paling kurang 10% dari nilai HPS.
8. Mempunyai Sisa Kemampuan Paket (SKP)
9. Dan apabila tidak ada yang lulus evaluasi kualifikasi, maka lelang dinyatakan gagal.

**g. Pembuktian Kualifikasi.**

Dari proses Kualifikasi dan Evaluasi yang dilakukan panitia penyeleksi, baik Evaluasi Penawatan ataupun Evaluasi Kualifikasi, CV. Kurnia dinyatakan lulus Evaluasi Kualifikasi dan Evaluasi Penawaran serta dilanjutkan dengan Pembuktian Kualifikasi dimana dilakukan dengan cara melihat keaslian dokumen dan meminta salinannya. Panitia pelelangan juga dapat melakukan klarifikasi dan atau verifikasi kepada penerbit dokumen, apabila hasil pembuktian kualifikasi ini ditemukan pemalsuan data maka peserta digugurkan, baik badan usaha dan pengurus atau peserta perorangan dimasukkan kedalam Daftar Hitam.

Maka dari hasil evaluasi pembuktian, panitia mengusulkan CV. Kurnia ditetapkan sebagai Calon pemenang, kemudian dilaksanakan klarifikasi dan negosiasi terhadap teknis dan biaya untuk jasa konsultasi konstruksi kepada calon pemenang dalam hal 1 (satu) peserta yang memenuhi persyaratan administrasi, teknis, dan kualifikasi dengan ketentuan dilakukan setelah masa sanggah dan kepada peserta yang ditetapkan sebagai pemenang.

Hasil klarifikasi dan negosiasi terhadap teknis akan dituangkan dalam Berita Acara Klarifikasi dan Negosiasi Harga dan Teknis.

#### **h. Penetapan/pengumuman Pemenang serta sanggah**

Sebelum menuju penetapan pemenang, peserta akan diundang untuk mengikuti Negosiasi Harga dan Teknis dimana Dilaksanakan terhadap penawaran CV. Kurnia untuk kegiatan Lanjutan Rehab Kantor Badan Lingkungan Hidup Kota Binjai dengan harga penawaran sebesar Rp. 571.630.000,00. Setelah dilakukannya negosiasi harga, pihak CV. Kurnia dapat menerima dan menyetujui harga penawaran tersebut diatas menjadi Rp. 570.490.000,00. Dengan ketentuan bahwa seluruh jenis barang dan volume harus sesuai (tidak berubah) dari anggaran yang diajukan terlebih dahulu.<sup>82</sup>

Pengumuman tentang pemenang pelelangan akan disampaikan oleh pokja pemilihan yang umumkan melalui aplikasi SPSE ataupun LPSE yang bersangkutan dalam hal ini adalah Pemerintah Kota Binjai. Mengenai sanggah, bagi Peserta yang menyampaikan dokumen penawaran dapat mengajukan sanggah melalui aplikasi sistem secara pengaduan elektronik dalam hal jika menemukan hal berikut:

- 1) Kesalahan dalam melakukan evaluasi.
- 2) Penyimpangan terhadap ketentuan-ketentuan dan prosedur yang diatur dalam peraturan perundangan di bidang pengadaan barang/jasa pemerintah dan ketentuan yang telah ditetapkan dalam dokumen pemilihan.
- 3) Rekayasa atau persengkongkolan sehingga menghalangi terjadinya persaingan usaha yang sehat.

---

<sup>82</sup> Hasil Wawancara dengan Hermanto, Direktur III CV. Kurnia, Senin 21 Juni 2022

- 4) Penyalagunaan wewenang oleh Pokja Pemilihan, pimpinan UKPBJ, PPK, dan/atau PA/KPA.<sup>83</sup>

Pekerjaan Lanjutan Rehab kantor Badan Lingkungan Hidup Kota Binjai telah mengeluarkan pengumuman pemenang terhitung sejak tanggal 20 Agustus 2016 s/d 22 Agustus 2016 terhitung sejak masa sanggah selama 3 (tiga) hari. Jika selama diumumkannya pemenang melalui elektronik, serta masa sanggah yang ditetapkan tidak ada peserta yang menyampaikan sanggahnya maka, pihak Pokja Pemilihan dapat mengeluarkan surat penetapan pemenang dan pengumuman pemenang. Sesuai dengan surat pengumuman pemenang Nomor : 354/ULP-PK/APBD/KB/2016 serta surat penetapan pemenang dan pemenang cadangan Nomor : 269/ULP-PK/APBD/KB/2016 yang dikeluarkan oleh Pokja Pengadaan Pekerjaan Konstruksi Unit Layanan Pengadaan (ULP) Barang/Jasa Pemerintah Kota Binjai, Pengumuman pemenang pekerjaan Lanjutan Rehab Kantor Badan Lingkungan Hidup Kota Binjai,

CV. Kurnia ditetapkan sebagai pemenang dalam pekerjaan ini dan dilanjutkan rapat persiapan penunjukan penyedia olek PPK (Pejabat Pembuat Komitmen).<sup>84</sup>

#### **i. Penunjukan Penyedia Barang/Jasa**

Pokja Pemeliharaan akan menyampaikan berita acara terkait hasil pemilihan kepada PPK dengan tebusan kepada Kepala UKPBJ (Unit Kerja Pengadaan Barang/Jasa) sebagai dasar untuk menerbitkan surat penunjukan Penyedia Barang dan Jasa. Dalam hal PPK menyetujui hasil pemilihan, surat Penunjukan Barang/Jasa diterbitkan

---

<sup>83</sup> N.Budi Arianto Wijaya, Vanessha Dasenta Democracia, *Op.Cit* , halaman 63

<sup>84</sup> Hasil Wawancara dengan Hermanto, Direktur III CV. Kurnia, Senin 21 Juni 2022

setelah persetujuan rencana kerja dan anggaran sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Penunjukan penyedia untuk melaksanakan paket Lanjutan Rehab Kantor Badan Lingkungan Hidup Kota Binjai adalah CV. Kurnia dalam Surat Penunjukan Penyedia Nomor : 050-26.e/BCK-DPU/VII/KB/2016 yang ditandatangani oleh PPK pada tanggal 23 Agustus 2016.

PPK akan mengundang pemenang untuk melaksanakan rapat persiapan penunjukan Penyedia sebelum menerbitkan SPPBJ/SPMK (Surat Perintah Mulai Kerja) setelah berita acara hasil pemilihan diterima oleh PPK. Rapat persiapan penunjukan Penyedia dilaksanakan untuk memastikan Penyedia memenuhi ketentuan sebagai berikut:

- 1) Keberlakuan data isinan kualifikasi
- 2) Bukti sertifikasi kompetensi, berkaitan dengan personel manajerial dan personel inti (tanpa menghadirkan personel yang bersangkutan)
- 3) Perubahan jangka waktu pelaksanaan pekerjaan bila terjadi jadwal pelaksanaan yang ditetapkan sebelumnya akan melewati batas tahun anggaran.<sup>85</sup>
- 4) Melakukan sertifikasi bagi operator, teknisi, atau analis yang belum bersertifikat pada saat pelaksanaan pekerjaan.
- 5) Pelaksanaan alih pengalaman/keahlian bidang konstruksi melalui sistem kerja praktik/magang, membahas paling sedikit terkait jumlah peserta, durasi

---

<sup>85</sup> N.Budi Arianto Wijaya, Vanessha Dasenta Democracia, *Op.Cit* , halaman 66

pelaksanaan dan jenis keahlian.<sup>86</sup>

PPK mengundang pemenang melaksanakan rapat persiapan penunjukan Penyedia sebelum menerbitkan SPBBJ setelah berita acara hasil pemilihan diterima oleh PPK. Rapat persiapan penunjukan penyedia dilaksanakan untuk memastikan penyedia memenuhi ketentuan. Rapat juga memberitahukan kepada penyedia setelah dikeluarkannya Surat Penunjukan Penyedia Barang/Jasa (SPPBJ) Nomor : 050-26.e/BCK-DPU/VIII/RB/2016, penyedia diharuskan untuk menyerahkan Jaminan Pelaksanaan sebelum penandatanganan Surat Perjanjian.

**j. Pemenuhan jaminan yang diwajibkan dalam pemborongan bangunan**

Jaminan dalam perjanjian pemborongan dimaksud agar proyek yang dilaksanakan dapat berjalan lancar. Jaminan berfungsi untuk pengendalian dan mitigasi resiko atas kemungkinan kegagalan atau terhambatnya proses pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa, baik pada tahap pemilihan Penyedia, pelaksanaan Kontrak, dan pemeliharaan hasil pekerjaan. Jaminan dalam Pengadaan Barang/Jasa diterbitkan dan akan dibayar oleh pihak penjamin apabila peserta Tender atau Penyedia tidak memenuhi kewajiban yang dipersyaratkan dalam Dokumen Pemilihan atau dokumen Kontrak. Jaminan Pengadaan Barang/Jasa dapat berupa bank garansi atau *surety bond*. Bank garansi diterbitkan oleh bank umum. Sedangkan *Surety bond* diterbitkan oleh Perusahaan Penjaminan/Perusahaan Asuransi/lembaga keuangan khusus yang menjalankan usaha di bidang pembiayaan, penjaminan, dan asuransi yang terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan (OJK). Jaminan harus dapat dicairkan tanpa syarat sebesar

---

<sup>86</sup> *Ibid.*, halaman 67

nilai yang dijaminakan dan dalam batas waktu tertentu setelah pernyataan Pengguna Jasa atas wanprestasi yang dilakukan oleh Penyedia Jasa. Ada beberapa jenis jaminan dalam Pengadaan Barang/Jasa yang tersusun atas:

- 1) Jaminan Penawaran, Jaminan ini diberlakukan untuk nilai total HPS paling sedikit di atas Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah). Jaminan ini diberikan oleh peserta pemilihan kepada kelomok kerja unit layanan pengadaan sebelum batas akhir pemasukan penawaran<sup>87</sup>.
- 2) Jaminan Pelaksanaan, Jaminan Pelaksanaan diberlakukan untuk Kontrak Pengadaan Barang/Pekerjaan Konstruksi/Jasa Lainnya dengan nilai paling sedikit di atas Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah). Jaminan ini diberikan oleh penyedia jasa yang akan menyelesaikan pekerjaan sesuai dengan ketentuan Kontrak Kerja Konstruksi yang disepakati.<sup>88</sup>
- 3) Jaminan Uang Muka, Jaminan Uang Muka diserahkan Penyedia kepada PPK senilai uang muka, dimana diberikan sebelum penyedia jasa menerima uang muka untuk memuali pekerjaan. Nilai Jaminan Uang Muka bertahap dapat dikurangi secara proporsional sesuai dengan sisa uang muka yang diterima.<sup>89</sup>
- 4) Jaminan pemeliharaan, Jaminan Pemeliharaan diberlakukan untuk Pekerjaan Konstruksi atau Jasa Lainnya yang membutuhkan masa pemeliharaan, penyedia jasa memberikan jaminan kepada pengguna jasa selama masa pertanggung, dalam hal Penyedia menerima uang retensi pada serah terima pekerjaan pertama

---

<sup>87</sup> Annisa Nur'aini, Jaminan Pengadaan barang dan jasa Pemerintah, *Karya Ilmiah Tulisan Hukum/BPK Perwakilan Provinsi Sulawesi Tengah*. 2019, halaman 7

<sup>88</sup> *Ibid.*, halaman 8

<sup>89</sup> *Ibid.*, halaman 9

(*Provisional Hand Over*).<sup>90</sup>

- 5) Jaminan sanggah banding, jaminan ini diberikan oleh penyedia jasa yang akan melakukan masa sanggah banding dalam penyeleksian penyedia jasa.<sup>91</sup>

Jaminan yang dikeluarkan oleh CV. Kurnia dalam Pekerjaan Lanjutan Rehab kantor Badan Lingkungan Hidup Kota Binjai yaitu Jaminan pelaksanaan berupa Bank Garansi yang dikeluarkan oleh PT. Bank Aceh Syariah Nomor : 060/JB.02/710/VIII/2016 pada tanggal 31 Agustus 2016. Jaminan pelaksanaan ini berlaku selama 134 (Seratus tiga puluh empat) hari kalender mulai dari tanggal 24 Agustus 2016 sampai dengan tanggal 04 Januari 2017. Adapun besaran jaminan yang dikeluarkan oleh CV. Kurnia sejumlah uang Rp. 28.524.500-, (Dua puluh delapan juta lima ratus dua puluh empat ribu lima ratus rupiah) dengan ketentuan sebagai berikut:<sup>92</sup>

- a) Surat Penunjukan Penyedia Barang atau Jasa (SPPBJ)/Surat Perintah Kerja (SPK)/Surat Perintah Mulai Kerja (SPMK)/Surat Perjanjian (Kontrak)/*Purchase Order* (PO)/*Letter Of Intent* (LOI)/*Work Order* (WO).
- b) Surat Dukungan *Supplier* (khusus untuk tender pekerjaan pengadaan barang non konstruksi).
- c) *Progress* Pekerjaan yang telah di tandatangani pihak penerima jaminan (*Obligee*) jika pekerjaan sudah berjalan.
- d) Jaminan Pelaksanaan untuk nilai penawaran terkoreksi antara 80% (delapan

---

<sup>90</sup> *Ibid.*, halaman 10

<sup>91</sup> *Ibid.*, halaman 8

<sup>92</sup> Hasil Wawancara dengan Hermanto, Direktur III CV. Kurnia, Senin 21 Juni 2022

puluh persen) sampai dengan 100% (seratus persen) dari nilai HPS, ditentukan sebesar 5% (lima persen) dari nilai Kontrak.

- e) Jaminan Pelaksanaan untuk nilai penawaran terkoreksi dibawah 80% (delapan puluh persen) dari nilai HPS, ditentukan sebesar 5% (lima persen) dari nilai total HPS.

**k. Penandatanganan Kontrak untuk melaksanakan pekerjaan**

Salah satu tugas PPK dalam Peraturan Presiden Nomor 12 Tahun 2021 adalah menyiapkan kontrak dan mengeluarkan Surat Perintah Mulai Kerja (SPMK) untuk penyedia. Terkait dengan tugas ini, maka PPK menyusun Kontrak harus memperhatikan hal-hal yang harus dimuat dalam Kontrak Pengadaan. Menurut ketentuan pada Peraturan Lembaga Kebijakan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah (LKPP) Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang dan Jasa Pemerintah Melalui Penyedia, disebutkan bahwa kontrak sekurang-kurangnya memuat ketentuan sebagai berikut:

- a) Para Pihak Yang Menandatangani Kontrak Meliputi Nama, Jabatan Dan Alamat.
- b) Pokok Pekerjaan Yang Diperjanjikan Dengan Uraian Jelas Mengenai Jenis Dan Jumlah Barang/Jasa Yang Diperjanjikan.
- c) Hak Dan Kewajiban Para Pihak Yang Terikat Di Dalam Perjanjian
- d) Nilai Atau Harga Kontrak Pekerjaan, Serta Syarat-Syarat Pembayaran
- e) Persyaratan Serta Spesifikasi Teknis Yang Jelas Dan Terperinci
- f) Tempat Dan Jangka Waktu Penyelesaian/Penyerahan Dengan Disertai Jadwal

Waktu Penyelesaian/Penyerahan Yang Pasti Serta Syarat-Syarat Penyerahannya.

- g) Jaminan Teknis/Hasil Pekerjaan Yang Dilaksanakan Dan/Atau Ketentuan Mengenai Kelaikan
- h) Ketentuan Mengenai Cidera Janji Dan Sanksi Dalam Hal Para Pihak Tidak Memenuhi Kewajibannya
- i) Ketentuan Mengenai Pemutusan Kontrak Secara Sepihak
- j) Ketentuan Mengenai Keadaan Memaksa
- k) Ketentuan Mengenai Kewajiban Para Pihak Dalam Hal Terjadi Kegagalan Dalam Pelaksanaan Pekerjaan
- l) Ketentuan Mengenai Perlindungan Tenaga Kerja
- m) Ketentuan Mengenai Bentuk Dan Tanggungjawab Gangguan Lingkungan
- n) Ketentuan Mengenai Penyelesaian Perselisihan<sup>93</sup>

Penandatanganan kontrak selambat-lambatnya dilakukan 14 (empat belas) hari kerja sejak diterbitkannya surat keputusan penetapan penyedia jasa dan setelah penyedia jasa menyerahkan surat jaminan pelaksanaan sebesar 5% (lima persen) dari nilai kontrak kepada pengguna jasa. Setelah isi kontrak disepakati para pihak (PPK dan Penyedia Jasa), maka dilanjutkan dengan penandatanganan kontrak. Hubungan hukum antara PPK dengan penyedia jasa yang terjadi pada proses penandatanganan kontrak sampai dengan berakhirnya kontrak merupakan hubungan hukum perdata khususnya

---

<sup>93</sup> Jojor Imelda Limbong. 2012. *“Pelaksanaan Perjanjian Jasa Pemborongan Pekerjaan Penyediaan Air Baku Antara PT. Mitha Prana Chaesa Dengan Balai Sumber Daya Air Sumatera II Provinsi Sumatera Utara.* Tesis. Sumatera Utara: Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, halaman 80

hubungan kontraktua. Sehubungan dengan telah diseslesaikannya pemilihan penyedia dalam pekerjaan ini maka pihak Pokja Pemilihan yang ditetapkan oleh KPA/PA untuk menseleksi penyedia akan membuat Berita Acara Hasil Pelengan Nomor: 189/ULP-PK/APBD/KB/2016, yang memuat semua pelaksanaan pemilihan mulai dari pemngumuman pekerjaan sampai penetapan pemenang, beserta kualifikasinya. Adapun pelaksanaan Perjanjian Pemborongan Pekerjaan Rehab Kantor Badan Lingkungan Hidup Kota Binjai antara CV. Kurnia dengan Pemerintah Kota Binjai, diatur dalam Surat Perjanjian (Kontrak) tanggal 07 September 2016 Nomor: 602.1-06/SPP/APBD/DAU/TDR/BCK/DPU/2016, ditandatangani yaitu antara Pejabat Pembuat Komitmen dengan Direktur III CV. Kurnia yang diketahui oleh Kepala Dinas Pekerjaan Umum Kota Binjai selaku Pengguna Anggaran .<sup>94</sup>

Mengenai keberkaitan dengan KUH Perdata proses terjadinya Perjanjian Pemborongan Pekerjaan Lanjutan Rehab Kantor Badan Lingkungan Hidup Kota Binjai melibatkan beberapa asas yang terdapat dalam KUH Perdata yaitu asas Konsensualisme, asas kekuatan mengikat dan asas itikad baik. Hal ini berkaitan dengan pelelangan pekerjaan ini, artinya setelah dibuatnya dan ditandatanganinya suaru kontrak tersebut maka para pihak sepakat dan mengikat perjanjian tersebut sebagai kedudukannya undang-undang oleh para pihak. Serta mengenai asas itikad baik adalah mencangkup pelaksanaan kontrak itu sendiri.

---

<sup>94</sup> *Ibid.*, halaman 81

**B. Hak dan Kewajiban para pihak dalam Perjanjian Pemborongan Pekerjaan Lanjutan Rehab Kantor Badan Lingkungan Hidup Kota Binjai.**

Pasal 1313 KUH Perdata yang menyatakan bahwa perjanjian adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Sehingga suatu perjanjian merupakan suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau lebih dengan demikian menimbulkan suatu hubungan hukum antara dua orang atau lebih yang disebut perikatan. Adapun selain dari perjanjian, perikatan juga dilahirkan dari undang-undang (Pasal 1233 KUH Perdata) atau dengan perkataan lain ada dari undang-undang. Antara perikatan yang bersumber dari perjanjian dengan perikatan yang bersumber dari undang-undang terdapat perbedaan sebagai berikut:

1. Perikatan yang lahir dari perjanjian menimbulkan hubungan hukum yang memberikan hak dan kewajiban meletakkan kewajiban kepada para pihak yang membuat perjanjian berdasarkan atas kemauan dan kehendak sendiri dari pihak yang bersangkutan yang mengikatkan diri tersebut.
2. Perikatan yang lahir dari undang-undang adalah yang terjadi karena suatu peristiwa tertentu sehingga melahirkan hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban di antara para pihak yang bersangkutan, tetapi bukan berasal atau merupakan kehendak para pihak yang bersangkutan melainkan telah diatur dan ditentukan oleh undang-undang.<sup>95</sup>

Maka, disebabkan karena kontrak (perjanjian) bersasaran pada suatu ikatan, maka

---

<sup>95</sup> R. Soeroeo. *Op.Cit.*, halaman 5

kedudukan sebuah kontrak (perjanjian) jadinya menjadi sebuah “nilai”, demikian juga dengan keterikatan sehingga harus dilaksanakan pemenuhannya. Perikatan yang melahirkan perjanjian akan memberikan hak dan kewajiban bagi kedua pihak, sebagai ekuevalensi dari kewajiban, hukum juga menyediakan dan negara menjamin hak-hak tertentu bagi warga masyarakat dimaksud agar suatu sistem keteraturan yang dirancang oleh hukum dapat berjalan dengan baik dan tertib, sehingga muncul konsep ketertiban umum.<sup>96</sup>

Hubungan kerja antara Perjanjian Pemborongan pekerjaan Rehab Kantor Badan Lingkungan Hidup Kota Binjai yang dilakukan antara Pemerintah Kota Binjai dengan CV. Kurnia dalam pelaksanaannya tentunya di dasarkan pada suatu perjanjian atau kontrak. Oleh sebab itu, masing-masing pihak memiliki hubungan hukum yang dituangkan dalam bentuk perjanjian tertulis yaitu perjanjian pemborongan pekerjaan. Kemudian dari perjanjian itu menimbulkan adanya Hak dan Kewajiban para pihak. Hak didefinisikan sebagai suatu tuntutan atau dapat juga dibuat oleh atau atas nama seorang individu atau kelompok pada beberapa kondisi atau kekuasaan. Sedangkan kewajiban adalah sesuatu yang harus dilakukan atau diadakan untuk memenuhi hak dari pihak lain dengan kata lain merupakan pemenuhan kepentingan yang diakui dan dilindungi oleh hukum yang dikaitkan dengan tanggung jawab.

Pada dasarnya Hak dan Kewajiban dalam perjanjian pemborongan sederhana, hak si pemberi tugas adalah menerima hasil pekerjaan sesuai dengan perjanjian dan hak pihak penyedia/pemborong adalah menerima pembayaran dengan harga kontrak dari

---

<sup>96</sup> Munir Fuady. 2013. *Teori-teori besar dalam hukum (Graand Theory)*. Jakarta: Kencana, halaman 105

pihak yang memborongkan pekerjaan. Kewajiban si pemberi tugas dalam perjanjian pemborongan adalah membayar jumlah harga borongan sebagaimana yang tercantum dalam kontrak, harga borongan tersebut dapat dibayar oleh si pemberi tugas secara bertahap.<sup>97</sup> Kewajiban dari si pemborong dalam perjanjian pemborongan ialah melaksanakan pekerjaan pemborong sesuai dengan kontrak, rencana kerja dan syarat-syarat yang telah ditetapkan (bestek).<sup>98</sup>

Hak dan kewajiban para pihak dalam Perjanjian Pemborongan pekerjaan Rehab Kantor Badan Lingkungan Hidup Kota Binjai yang dilakukan antara Pemerintah Kota Binjai dengan CV. Kurnia pada umumnya tidak berbeda dengan perjanjian antara pemberi kerja dengan penerima kerja. Hak dan kewajiban ini lahir dari maupun bukan bagian inti suatu perjanjian. Bagian inti suatu perjanjian disebut unsur *esensialia* sedangkan yang bukan inti disebut unsur *naturalia* dan unsur *aksidentalialia*. Pemenuhan hak dan kewajiban yang harus ditunaikan para pihak disebut prestasi. Dalam KUH Perdata Pasal 1234, prestasi adalah kewajiban untuk memberi sesuatu, mengerjakan sesuatu, dan tidak mengerjakan sesuatu. Apabila para pihak tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang diperjanjikan disebut wanprestasi.

Merujuk pada Hak dan kewajiban para pihak, sebelumnya dalam perjanjian pemborongan mengenal personalia/peserta perjanjian namun merupakan pihak dalam perjanjian namun mempunyai peranan penting dalam pelaksanaan perjanjian. Dalam prosesnya umumnya para pihak dalam pengikatan jasa konstruksi terdiri atas

---

<sup>97</sup> Sri Soedewi Masjchun Sofyan, *Op.Cit.*, halaman 79

<sup>98</sup> *Ibid.*, halaman 79

Pengguna Jasa dan Penyedia jasa saja. Namun perlu diketahui, dalam pelaksanaannya dilaksanakan oleh unsur-unsur atau peserta yang terpisah, karena keahlian tidak dapat di konsentir dalam satu tangan. Kontrak kerja konstruksi dalam prosesnya mengenal pihak/peserta yang tersusun atas unsur-unsur perencanaan, pelaksanaan, dan pengawasan. Pada prinsipnya pelaksanaan ini harus dilaksanakan secara terpisah dalam suatu pekerjaan konstruksi guna untuk menghindari konflik kepentingan. Dimana tidak dibenarkan ada perangkapan fungsi pekerjaan misalnya pelaksana konstruksi merangkap konsultan pengawasan. Berikut beberapa unsur peserta yang terlibat selama pelaksanaan pengadaan jasa konstruksi:

- a. Pemberi Tugas/ Pengguna Jasa, adalah dapat berupa perorangan, badan hukum, instansi pemerintahan ataupun swasta. Pemberi tugas yang mempunyai prakasa memborongkan pekerjaan sesuai kontrak yang tercantum dalam bestek dan syarat-syarat. Namun dalam pelaksanaannya pemberi tugas sapat diwakili oleh pihak lain untuk mengawasi pelaksanaan pekerjaan yang memiliki keahlian dalam bidangnya, umumnya jika instansi pemerintah menunjuk penugasan ini dari instansi Pekerjaan Umum atas dasar penugasan atau perjanjian kerja<sup>99</sup>.
- b. Pelaksana/penyedia jasa/pemborong, adalah pemberi layanan Jasa Konstruksi, dimana bertindak melakukan pemborongan sesuai bestek dan syarat-syarat yang tercantum di dalam kontrak<sup>100</sup>. Bagi para pelaksana/kontraktor ini melakukan pekerjaan tersebut diharuskan adanya

---

<sup>99</sup> *Ibid.*, halaman 68

<sup>100</sup> *Ibid.*, halaman 69

wajib daftar dan pemberian izin kerja kepada para pemborong sesuai dengan spesialisasi dan kapasitas mereka masing-masing

- c. Pengguna Anggaran (PA), adalah merupakan pejabat pemegang kewenangan penggunaan anggaran Kementerian Negara atau Lembaga/perangkat daerah. Sedangkan untuk kuasa pengguna anggaran pada pelaksanaan anggaran pendapatan dan belanja negara yang selanjutnya di sebut KPA adalah pejabat yang memperoleh kuasa dari PA untuk melaksanakan sebagian kewenangan dan tanggung jawab pengguna anggaran pada kementerian negara/lembaga bersangkutan.<sup>101</sup>
- d. Sub kontraktor, dalam perjanjian pemborongan dimungkinkan bahwa pemborong menyerahkan borongan pekerjaan tersebut kepada seorang pemborong/pemborong lain yang merupakan sub-kontraktor berdasarkan perjanjian khusus antara keduanya. Adanya sub- kontraktor demikian dalam perjanjian pemborongan harus dengan seizin *bowheer*, karena pada dasarnya perjanjian antara kontraktor dengan sub-kontraktor adalah di luar perjanjian pemborongan bangunan yang induk dibuat antara *bowheer* dan kontraktor, maka menurut hukum tidak ada hubungan hukum antara sub- kontraktor dengan *bowheer*.<sup>102</sup>
- e. Direksi/Pejabat Pembuat Komitmen (PPK), adalah bertindak mewakili pemberi tugas melaksanakan pengawasan sesuai keahliannya terhadap pekerjaan yang dilaksanakan pemborong. Selain itu fase sebelum kontrak

---

<sup>101</sup> N.Budi Arianto Wijaya, Vanessha Dasenta Democracia, *Op.Cit.*, Halaman 19

<sup>102</sup> Sri Soedewi Masjchun Sofyan, *Op.Cit.*, halaman 70

pemborongan bangunan dilaksanakan, direksi/pengawas mewakili pemberi tugas untuk melakukan pengumuman, memberikan penjelasan, mempersiapkan kontrak dan lain-lain, sedang fae pelaksanaan kontrak direksi/pengawas bertugas mewakili *bowheer*, melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan pekerjaan.<sup>103</sup>

Pihak Pertama yang disebutkan dalam perjanjian pemborongan ini adalah PPK (Pejabat Pembuat Komitmen) bernama Ridho Indah Purnama, S.T yang telah ditunjuk oleh Kepala Badan Pekerjaan Umum Kota Binjai dalam Surat Keputusan Nomor: 050-176/SK/APBD/DAU/CK/DPU/2016 yang selanjutnya bertindak atas nama pemerintah Kota Binjai. PPK sendiri sebagai pihak dalam pengawasan untuk pengambilan keputusan terkait pengeluaran anggaran oleh pemerintah Kota binjai sebagai pengguna jasa.

Sedangkan yang bertindak untuk dan atas nama CV. Kurnia berdasarkan Akta Notaris No. 155 tanggal 19 Mei 2016 oleh Binsar Simanjuntak, SH tersebut adalah Hermanto dengan jabatan Wakil Direktur III.

Adapun sebagian besar hak-hak dan kewajiban tidak hanya tertulis dalam surat perjanjian namun kesatuan dari dokumen kontrak yang disebut dengan Syarat-syarat umum kontrak (SSUK) dan Syarat-syarat Khusus Kontrak (SSKK) . SSUK dan SSKK merupakan kesatuan dari sebuah kontrak/perjanjian dalam jasa konstruksi dimana membahas hal-hal yang tidak ada dalam perjanjian dibahas lebih terperinci. Maka

---

<sup>103</sup> *Ibid.*, halaman 75

mengenai hak dan kewajiban yang akan disebutkan selanjutnya, penulis menngabungkan hal ini agar dimaksud lebih efesien sebagai berikut:

**a. Hak dan Kewajiban Pemberi Tugas**

Hak dan kewajiban yang tertulis dalam Perjanjian Pemborongan pekerjaan Rehab Kantor Badan Lingkungan Hidup Kota Binjai yang dilakukan antara Pemerintah Kota Binjai dengan CV. Kurnia berupa timbal-balik antara Pihak Pertama dan Pihak Kedua dinyatakan dalam Surat Perjanjian Nomor: 602. 1-06/SPP/APBD/DAU/TDR/BCK/DPU/2016 tanggal 07 September 2016 dan dokumen kontrak SSUK huruf D No. 61. Pihak Pertama yaitu Ridho Indah Purnama, S.T bertindak untuk Pemerintah Kota Binjai mempunyai Hak dan Kewajiban diantaranya sebagai berikut <sup>104</sup>:

- 1) Hak Pihak Pertama (PPK) dalam pekerjaan yaitu:
  - a) Mengawasi dan memeriksa pekerjaan yang dilaksanakan oleh Pihak Kedua.
  - b) Meminta laporan-laporan secara periodom mengenai pelaksanaan pekerjaan yang dilakukan oleh Pihak Kedua.
  - c) Mengenakan denda keterlambatan (apabila ada).
  - d) Memberikan instruksi sesuai jadwal.
  - e) Mengusulkan penetapan sanksi Daftar Hitam kepada PA/KPA (apabila ada).
- 2) Kewajiban Pihak Pertama (PPK) dalam pekerjaan yaitu:
  - a) Membayar pekerjaan sesuai dengan harga yang tercantum dalam Kontrak yang telah ditetapkan kepada Pihak Kedua.

---

<sup>104</sup> Hasil Wawancara dengan Hermanto, Direktur III CV. Kurnia, Senin 06 Juli 2022

- b) Membarikan fasilitas-fasilitas berupa sarana dan prasarana yang dibutuhkan oleh pihak penyedia untuk kelancaran pekerjaan sesuai ketentuan kontrak;
- c) Membayar uang muka (apabila ada).
- d) Membayar ganti rugi karena kesalahan yang dilakukan PPK.<sup>105</sup>

**b. Hak dan Kewajiban Penyedia**

Pihak Kedua yaitu CV. Kurnia dalam hal ini diwakili oleh Wakil Direktur III, Hermanto mempunyai hak dan kewajiban yang tertulis dalam Perjanjian Pemborongan Nomor: 602. 1-06/SPP/APBD/DAU/TDR/BCK/DPU/2016 tanggal 07 September 2016 dan dokumen kontrak SSUK huruf C No. 45 angka 1, adalah sebagai berikut :<sup>106</sup>

- 1) Hak Pihak Kedua (Penyedia) dalam pekerjaan yaitu:
  - a) Menerima pembayaran untuk pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan harga yang telah ditetapkan dalam Kontrak.
  - b) Berhak meminta fasilitas-fasilitas dalam bentuk sarana dan prasarana dari PPK untuk kelancaran pelaksanaan pekerjaan ssesuai ketentuan kontrak.
  - c) Menerima pembeyaran uang muka yang diberikan oleh PPK (apabila ada)
  - d) Menerima pembayaran ganti rugi atas kesalahan yang dilakukan PPK (apabila ada)
- 2) Kewajiban Pihak Kedua (Penyedia) dalam pekerjaan yaitu:
  - a) Melaporkan pelaksanaan pekerjaan secara periodik kepada Pihak Pertama (PPK)

---

<sup>105</sup> Hasil Wawancara dengan Hermanto, Direktur III CV. Kurnia, Senin 06 Juli 2022

<sup>106</sup> Hasil Wawancara dengan Hermanto, Direktur III CV. Kurnia, Senin 06 Juli 2022

- b) Melaksanakan dan menyelesaikan pekerjaan sesuai dengan jadwal pelaksanaan pekerjaan yang telah ditetapkan dalam kontrak.
- c) Melaksanakan dan menyelesaikan pekerjaan secara cermat, akurat dan penuh tanggung jawab dengan menyediakan tenaga kerja, bahan-bahan, peralatan, angkutan ke atau dari lapangan, dan segala pekerjaan permanen maupun sementara yang diperlukan untuk pelaksanaan, penyelesaian dan perbaikan pekerjaan yang telah dirincikan dalam kontrak
- d) Memberikan keterangan-keterangan yang diperlukan untuk pemeriksaan pelaksanaan yang dilakukan Pihak Pertama.
- e) Menyerahkan hasil pekerjaan sesuai dengan jadwal penyerahan pekerjaan yang telah ditetapkan dalam kontrak.
- f) Mengambil langkah-langkah yang cukup memadai untuk mengawasi/melindungi lingkungan tempat kerja, lingkungan masyarakat kegiatan Pihak Pertama.

Selain kewajiban yang tertuang dalam perjanjian, perlu di ingat dalam pelaksanaannya, CV. Kurnia memiliki personil seperti yang tercantum dalam dokumen penawaran. Menurut ketentuan yang diatur dalam SSUK, CV. Kurnia berkewajiban atas biaya sendiri untuk mengikutsertakan pesonilnya pada program Jaminan Sosial Tenaga Kerja (Jamsostek) sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan. Kewajiban lain CV. Kurnia dengan personilnya adalah memerintahkan personilnya untuk mematuhi peraturan keselamatan kerja. Serta

berkewajiban atas biaya sendiri untuk menyediakan kepada setiap personilnya perlengkapan keselamatan kerja yang sesuai dan memadai.

Terhadap hak dan kewajiban yang telah dimuat diatas, Perjanjian Perjanjian Pemborongan pekerjaan Rehab Kantor Badan Lingkungan Hidup Kota Binjai yang dilakukan antara Pemerintah Kota Binjai dengan CV. Kurnia telah memenuhi syarat sahnya perjanjian, unsur, asas, ataupun ketentuan perjanjian pemborongan dalam Perjanjian pemborongan diatur dalam pasal 1604 s/d 1617 KUH Perdata dan peraturan-peraturan khusus yang dibuat pemerintah lainnya. Kesesuaian ini pastinya telah terjadi mengingat pelaksanaannya yang telah selesai dan tidak menimbulkan persoalan baik dalam pelaksanaannya ataupun setelah pekerjaan ini selesai.

Berdasarkan uraian mengenai tentang hak dan kewajiban pastinya terlekat mengenai tanggung jawab yang harus dipenuhi oleh para pihak dalam suatu keadaan yang menanggung segala sesuatu yang sudah di buat, tanggung jawab jelas dimiliki dan dipikul oleh setiap individu di tengah masyarakat dalam berbagai posisi dan pekerjaan. Secara bahasa sendiri tanggung jawab kondisi dimana setiap individu memiliki suatu kewajiban untuk menanggung segala sesuatunya sendirian<sup>107</sup>, CV. Kurnia sebagai kontraktor dalam Perjanjian Pemborongan Pekerjaan Rehab Kantor Badan Lingkungan Hidup Kota Binjai secara umum berpusat kepada pemenuhan dan pelaksanaan setiap Pasal yang tercantum dalam perjanjian yang ada. Pelaksanaan setiap Pasal yang ada harus memenuhi standar kualitas dan sesuai dengan instruksi

---

<sup>107</sup> Tasya Talitha, “Pengertian tanggung jawab dan contoh sikap tanggung jawab”, <https://www.gramedia.com/best-seller/tanggung-jawab/>, diakses pada tanggal 05 Agustus 2022, Pukul 18:21 WIB.

dari pihak pertama yakni Pemerintah Kota Binjai yang diwakilkan oleh PPK sebagai pihak yang memberi pekerjaan. Dalam hal ini, tanggung jawab yang dimiliki oleh CV. Kurnia dikategorikan sebagai tanggung jawab individu dan tanggung jawab masyarakat karena tanggung jawab pekerjaan pemborongan yang dilakukan oleh CV. Kurnia dipenuhi sebagai bentuk identitas diri CV. Kurnia dalam melaksanakan suatu pekerjaan dan sebagai bentuk pemenuhan CV. Kurnia di tengah masyarakat terhadap hasil pekerjaan yang dilakukan.

Berkaitan dengan hal di atas, dalam Pasal 3 b Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi menyatakan bahwa salah satu tujuan pengaturan jasa konstruksi adalah mewujudkan tertib penyelenggaraan pekerjaan konstruksi yang menjamin kesetaraan kedudukan antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam hak dan kewajiban, serta meningkatkan kepatuhan pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku<sup>108</sup>. Sehingga berdasarkan peraturan tersebut, seharusnya kedudukan antara penyedia dan PPK/Pemberi tugas haruslah setara ataupun sejajar. Sedangkan opini yang selama ini ada, bahwa kedudukan PPK/Pemberi tugas selaku pengguna jasa lebih tinggi daripada pihak penyedia sebab pemerintah lah yang membuat kontrak tersebut berdasarkan peraturan yang ada sedangkan penyedia hanya tinggal menandatangani.<sup>109</sup>

---

<sup>108</sup> Siti Afrah Afifah. 2018. *“Analisis Mengenai Perjanjian Pemborongan Pekerjaan Antara Biro Perlengkapan Dan Pengelolaan Aset Setdaprovsu Dengan Pt. Hari Jadi Sukses (Studi Pada Biro Umum Dan Perlengkapan Setdaprovsu)*. Skripsi. Sumatera Utara: Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, halaman 102

<sup>109</sup> *Ibid.*, halaman 103

Mejawab hal ini, tentang implementasian keperdataan oleh instrumen pemerintah yang tertuang dalam kontrak kerja konstruksi masih menggunakan kontrak baku (*strandard contract*) yang mana menghilangkan hak dari pihak penyedia jasa untuk mengadakan negosiasi pada saat pembentukan kontrak sehingga posisi para pihak tidak setara (hanya satu pihak yang menentukan isi/klausul kontrak) maka dilihat hal ini tidak mencerminkan asas keadilan dan keseimbangan yang menjadi unsur wajib dalam sebuah kontrak.

Menanggapi hal ini, pemerintah memang tidak bisa memberikan penuh dalam berkontrak sehingga dalam melakukan negosiasi secara utuh sulit dilakukan. Pemerintah harus tunduk dan terikat dalam berbagai peraturan dan undang-undang. Hal ini karena pemerintah memikul fungsi-fungsi pemerintahan yang dilakukan untuk kepentingan umum dan pelayanan publik yang bersifat multi aspek dan mempunyai karakter khas. Sekalipun hubungan hukum yang terbentuk antara pemerintah dengan mitranya adalah hubungan kontraktual, tetapi di dalamnya terkandung tidak saja hukum privat, tetapi juga hukum publik. Instrumen hukum perdata dalam hal ini menunjuk pada format/bentuk kontraknya sebagai perjanjian tertulis semata, tetapi kontrak yang dibuat oleh pemerintah diistilahkan sebagai kontrak publik. Kontrak publik inilah yang dijadikan sebagai instrumen pemerintah dalam melaksanakan fungsi-fungsi pemerintahan.

Selain itu, dalam hal kebebasan berkontrak ditekankan bahwa setiap orang dapat melakukan kontrak kapan pun dan dengan pihak manapun. Apabila dalam kontrak komersial para pihak mempunyai kebebasan yang sangat luas dalam mengatur

hubungan hukum atau mengatur kewajiban kontraktual mereka, maka dalam kontrak publik (seperti misalnya kontrak pengadaan barang dan jasa pemerintah) kebebasan itu tidak sepenuhnya berlaku sebab terdapat rezim hukum publik yang mendominasi. Pembentukan dan pelaksanaannya juga terkait prosedur yang sangat terikat pada hukum publik. Namun tidak dapat dimungkiri bahwa prinsip dan norma dalam hukum kontrak privat juga dihormati, seperti misalnya penerapan pasal 1320 BW mengenai syarat sah tersebut, yakni sepakat para pihak, kecakapan atau kewenangan bertindak para pihak, objek tertentu, dan sebab atau *causa* yang halal.<sup>110</sup>

Selanjutnya yang paling mendasar mengenai kebebasan berkontrak juga terlihat dalam pembuatan kontrak. Apabila kontrak privat, kebebasan subjek hukum untuk melakukan suatu kontraktual sangat otonom bergantung pada individu tersebut. Namun pada kontrak yang berunsur publik, pemerintah tidak memiliki kebebasan bertindak sebagaimana orang sebagai objek subjek hukum karena setiap tindakannya harus didasarkan atas kewenangan. Oleh karena itu, kecakapan bertindak pemerintah disebut sebagai kewenangan bertindak. Kewenangan bertindak inilah yang menjadi pembeda dengan kebebasan bertindak. Apa yang menjadi objek kontrak, dengan siapa harus berkontrak, dan kapan akan dilakukan kontrak terikat pada kewenangan dan berbagai peraturan perundang-undangan.<sup>111</sup>

Menurut wawancara dengan Direktur III CV. Kurnia, Bapak Hermanto menjelaskan kedudukan penyedia jasa dan pengguna jasa idealnya sudah seimbang

---

<sup>110</sup> Anshori Ilyas, dkk., *Op.Cit.*, halaman 86

<sup>111</sup> *Ibid.*, halaman 87

sebab pada surat perjanjian di bagian mengingat terdapat poin bahwa para pihak telah menandatangani kontrak setelah meneliti secara patut dan dengan menandatangani kontrak maka para pihak sudah menyetujui isi kontrak tersebut. Jadi jika ada poin yang tidak penyedia terima, maka penyedia dapat tidak menandatangani kontrak tersebut. Pada dasarnya para pihak dalam kontrak juga berkewajiban untuk bertindak berdasarkan asas itikad baik sehubungan dengan hak-hak pihak lawan dan mengambil semua langkah yang diperlukan untuk memastikan terpenuhinya tujuan kontrak ini.<sup>112</sup>

### **C. Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan Pekerjaan Lanjutan Rehab Kantor Badan Lingkungan Hidup Kota Binjai**

Pelaksanaan perjanjian adalah perbuatan merealisasikan atau memenuhi kewajiban dan memperoleh hak yang telah disepakati oleh pihak-pihak sehingga tercapai tujuan mereka. Masing-masing pihak melaksanakan perjanjian dengan sempurna dan itikad baik sesuai dengan persetujuan yang telah dicapai<sup>113</sup>. Maka dalam pelaksanaan Perjanjian Pemborongan pekerjaan Lanjutan Rehab Kantor Badan Lingkungan Hidup Kota Binjai apakah telah dilaksanakan pemenuhan hak dan kewajiban oleh para pihak dalam pelaksanaannya. Sebelum masuk lebih jauh mengenai pelaksanaan perjanjian ini, untuk lebih baik mengenal dokumen kontrak pekerjaan ini yang berisikan apa saja yang belum dibahas dalam penjelasan diatas, sebelum menjelaskan bagaimana pelaksanaan pekerjaan.

#### **1. Dokumen Kontrak**

---

<sup>112</sup> Hasil Wawancara dengan Hermanto, Direktur III CV. Kurnia, Senin 06 Juli 2022

<sup>113</sup> Abdulkadir Muhammad. *Op.Cit.*, halaman 307

Bahwa dalam surat perjanjian (kontrak) tersebut harus dibaca serta merupakan bagian yang tidak terpisahkan, yaitu :

- a. Surat Perjanjian Kerja Konstruksi
- b. Surat Penunjukan Penyedia Jasa
- c. Surat Penawaran berikut daftar kuantitas dan harga (apabila ada)
- d. *Addendum* Dokumen Lelang (bila ada)
- e. Syarat-syarat Khusus Kontrak, yang terdiri dari :

Bagian ini berisi mengenai syarat-syarat yang diatur secara khusus dalam kontrak, antara lain mengenai : Korespondensi, Wakil sah para pihak, Tanggal berlakunya kontrak, Masa pemeliharaan, Jadwal pelaksanaan pekerjaan, Umur konstruksi, Pedoman pengoperasian dan penawaran, Pencairan jaminan, Tindakan penyedia yang mensyaratkan persetujuan PPK atau pengawas pekerjaan, Sumber pembiayaan, Pembayaran uang muka, Pembayaran prestasi pekerjaan, Penyesuaian harga, Denda, Penyelesaian perselisihan;<sup>114</sup>

- f. Syarat-syarat Umum Kontrak

Bagian ini berisi mengenai syarat-syarat yang diatur dalam kontrak yang memuat pasal-pasal perjanjian tersebut antara lain : Definisi, Penerapan, Asal Jasa, Penggunaan Dokumen Kontrak dan Informasi, Jaminan, Asuransi, Keselamatan Kerja, Pembayaran, Harga dan Sumber Dana, Wewenang dan Keputusan Pejabat Pembuat Komitmen, Direksi Teknis dan Panitia Peneliti Pelaksanaan Kontrak, Delegasi, Penyerahan Lapangan, Surat Perintah Mulai Kerja

---

<sup>114</sup> Ansori ilyas, dkk. *Op.Cit.*, Halaman 120

(SPMK), Persiapan Pelaksanaan Kontrak, Program Mutu, Perkiraan Arus Uang, Pemeriksaan Bersama, Perubahan Kegiatan Pekerjaan, Pembayaran untuk Perubahan, Perubahan Kuantitas dan Harga, *Addendum* Kontrak, Hak dan Kewajiban Para Pihak, Resiko Pejabat Pembuat Komitmen dan Penyedia Jasa, Laporan Hasil Pekerjaan, Cacat Mutu, Jadwal Pelaksanaan Pekerjaan, Penyedia Jasa Lainnya, Wakil Penyedia Jasa, Pengawasan, Keterlambatan Pelaksanaan Pekerjaan, Kontrak Kritis, Perpanjangan Waktu Pelaksanaan, Kerjasama antara Penyedia Jasa dan Sub Penyedia Jasa, Penggunaan Penyedia Jasa Usaha Kecil termasuk Koperasi Kecil, Keadaan Kahar<sup>104</sup>, Peringatan Dini, Rapat Pelaksanaan, Itikad Baik, Penghentian dan Pemutusan Kontrak, Pemanfaatan Milik Penyedia Jasa, Bahasa dan Hukum serta Penyelesaian Perselisihan, Perpajakan, Korespondensi, Penyesuaian Harga, Denda dan Ganti Rugi, Serah Terima Pekerjaan, Gambar Pelaksanaan, Perhitungan Akhir, Kegagalan Bangunan, Personil, Penilaian Pekerjaan, Percepatan, Penemuan-penemuan, Kompensasi, Penangguhan Pembayaran, Hari Kerja, Pengambilalihan, Pedoman Pengoperasian dan Pemeliharaan, Penyesuaian Biaya, Penundaan atas Perintah Pejabat Pembuat Komitmen, Instruksi.<sup>115</sup>

- g. Spesifikasi Teknis
- h. Gaambar-gambar
- i. Daftar Kuantitas dan Harga
- j. Dokumen lain yang tercantum dalam lampiran seperti jaminan-jaminan, SPPBJ, BAHP, BAPP.<sup>116</sup>

---

<sup>115</sup> *Ibid.*, halaman 119

<sup>116</sup> Hasil Wawancara dengan Hermanto, Direktur III CV. Kurnia, Senin 06 Juli 2022

Sebagai tindak lanjut dari penandatanganan kontrak dan penjelasan kontrak diatas, Pelaksanaan Pekerjaan dalam Perjanjian Pemborongan Pekerjaan Lanjutan Rehab Kantor Badan Lingkungan Hidup Kota Binjai yang dikerjakan oleh CV. Kurnia, pihak kesatu yaitu PPK mengeluarkan Surat Perintah Mulai Kerja (SPMK) dengan Nomor: 050-06.a/SPMK/APBD/DAU/TDR/BCK/DPU/2016 kepada CV. Kurnia untuk melaksanakan proyek Pekerjaan Lanjutan Rehab Kantor Badan Lingkungan Hidup Kota Binjai sesuai dengan harga borongan dan jangka waktu yang telah ditetapkan, dimana Surat Perinta Mulai Kerja tersebut berisi tentang:<sup>117</sup>

1) Pihak yang bertanda tangan

Nama : Ridho Indah Purnama, ST  
 Jabatan : Pejabat Pembuat Komitmen  
 Alamat : Jl. MT. Haryono No. 8 Binjai  
 Selanjutnya disebut : Pihak Pertama

Memberikan perintah untuk melaksanakan pekerjaan kepada:

Nama : Hermanto  
 Jabatan : Wakil Direktur III CV. Kurnia  
 Alamat : Jl. Manggis 7 Perumnas BSP Deli Serdang  
 Selanjutnya disebut : Pihak Kedua

2) Macam Pekerjaan

Pekerjaan Persiapan, Pekerjaan Tanah, Pekerjaan Beton/Batu., Pekerjaan atap dan plafond, Pekerjaan kayu/pintu dan jendela., Pekerjaan kunci dan

---

<sup>117</sup> Hasil Wawancara dengan Hermanto, Direktur III CV. Kurnia, Senin 06 Juli 2022

kaca, Pekerjaan penutup lantai dan dinding, Pekerjaan listrik, Pekerjaan sanitasi, pekerjaan cat, Pekerjaan lain-lain, Pekerjaan pemagaran, Pekerjaan lansekap,dan pekerjaan akhir.<sup>118</sup>

### 3) Harga Borongan

Sesuai dengan petunjuk Direksi dan Rencana Kerja terlampir nilai harga borongan adalah sebesar Rp. 570.490.000,- (Lima ratus tujuh puluh juta empat ratus sembilan puluh ribu rupiah).

### 4) Waktu Pelaksanaan

Jangka waktu pelaksanaan pekerjaan selama 180 (seratus delapan puluh) hari kalender terhitung mulai diterbitkannya Surat Perintah Mulai Kerja, dan diserahkan selambat-lambatnya tanggal 23 Desember 2016.

Setelah melaksanakan serah terima pekerjaan antara penyedia dengan pemberi pekerjaan yang telah diuangkan dalam Surat Perintah Mulai Kerja (SPMK), dalam melaksanakan perjanjian ini, CV. Kurnia wajib menaati segala ketentuan dan persyaratan yang telah disepakati tentang spesifikasi pekerjaan baik teknis pelaksanaan maupun bahan baku yang dipersyaratkan dalam spesifikasi teknis dan bestek (spesifikasi) dalam dokumen pekerjaan.

## **2. Jenis Kontrak dalam Pekerjaan Konstruksi**

Berdasarkan ketentuan UU No. 12 Tahun 2017 jo. Perpres No. 12 Tahun 2021, bentuk kontrak kerja konstruksi dapat dibedakan berdasarkan:

### a. Bentuk Imbalan yang terdiri dari :

---

<sup>118</sup> Hasil Wawancara dengan Hermanto, Direktur III CV. Kurnia, Senin 06 Juli 2022

- 1) *Lump Sum*, merupakan kontrak jasa atau penyelesaian seluruh pekerjaan dalam jangka waktu tertentu dengan jumlah harga yang pasti dan tetap dan semua resiko yang mungkin terjadi dalam proses penyelesaian pekerjaan yang sepenuhnya ditanggung oleh penyedia jasa sepanjang gambar dan spesifikasinya tidak berubah. Pekerjaan dengan bentuk *Lump Sum*, dalam hal terjadi pembetulan perhitungan perincian harga penawaran total tidak boleh diubah. Perubahan hanya boleh dilakukan pada salah satu volume atau harga satuan, dan semua resiko akibat perubahan karena adanya koreksi arimatik menjadi tanggung jawab penyedia jasa, selanjutnya harga penawaran menjadi harga kontrak/harga pekerjaan.
- 2) Harga satuan, 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. Pada pekerjaan bentuk imbalan harga satuan, dalam hal terjadi pembetulan harga penawaran dikarenakan adanya kesalahan arimatik, harga penawaran total dapat berubah, akan tetapi harga satuan tidak boleh diubah. Cara pembayaran hasil pekerjaan

untuk kontrak harga satuan dilakukan berdasarkan pengukuran atas realisasi volume pekerjaan dengan harga satuan tetap sesuai perkiraan volume dalam daftar kuantitas dan harga juga ketentuan dalam kontrak.<sup>119</sup>

3) Gabungan *Lum Sum* dan Harga Satuan, kontrak dalam pekerjaan konstruksi ini digunakan dalam hal terdapat bagian pekerjaan yang diberlakukan ketentuan kontrak lumsum dan terdapat pekerjaan yang diberlakukan ketentuan kontrak harga satuan di dalam satu perjanjian kontrak.<sup>120</sup>

b. Jangka waktu pelaksanaan pekerjaan konstruksi terdiri dari:

- 1) Tahun tunggal, adalah pekerjaan yang pendanaanya dan peleksanaanya direncanakan selesai dalam 1 (satu) tahun.
- 2) Tahun Jamak, adalah pekerjaan yang pedanaanya dan peleksanaannya direncanakan selesai lebih dari 1(satu) tahun.

c. Cara pembayaran hasil pekerjaan

- 1) Sesuai kemajuan pekerjaan, pengukuran hasil pekerjaan berdasarkan kemajuan pekerjaan selain dilakukan dalam beberapa tahapan pekerjaan, bisa juga dilakukan fisik selesai 100% (*turn Key*)

---

<sup>119</sup> Sri Redjeki Slamet. “*Kesempurnaan Kontrak Kerja Konstruksi Menghindari Sengketa*”. Lex Jurnalica. Volume 13. Nomor 3. Fakultas Hukum Universitas Esa Unggul.- Desember 2016, halaman 194

<sup>120</sup> Budi Arianto Wijaya, Vanessha Dasenta Democracia, *Op.Cit.*, halaman 39

- 2) Secara berkala (*termiyn*), pengukuran hasil pekerjaan secara berkala umumnya dilakukan secara bulanan pada setiap akhir tahun.<sup>121</sup>

Pelaksanaan Pekerjaan dalam Perjanjian Pemborongan Pekerjaan Lanjutan Rehab Kantor Badan Lingkungan Hidup Kota Binjai yang dikerjakan oleh CV. Kurnia dalam penjelasan diatas merupakan pekerjaan Harga Satuan dengan jangka waktu tahun tunggal serta cara pembayaran secara berkala (*termiyn*).

### **3. Pelaksanaan Pekerjaan**

Pelaksanaan Pekerjaan dituangkan dalam Jadwal Pelaksanaan (Time Schedule (*Curve-S*)). Jangka waktu yang diberikan dalam pelaksanaan pekerjaan ini sampai dengan 100% ditetapkan selama: 108 (seratus delapan) hari kalender, terhitung sejak tanggal 07 September 2016 dan diserahkan selambat-lambatnya tanggal 23 Desember 2016.

Bedasarkan hasil wawancara dengan Bapak Hermanto, sebagai Wakil Direktur III CV. Kurnia , penjelasan umum tentang tata tertib pelaksanaan pekerjaan dalam dalam Perjanjian Pemborongan Pekerjaan Lanjutan Rehab Kantor Badan Lingkungan Hidup Kota Binjai, seluruh pekerjaan dikelola (manage) menggunakan Manajemen konstruksi, yaitu dalam hal korBadani dan pengawasan, mencangkup mutu hasil kerja (Kualitas), waktu pelaksanaan

---

<sup>121</sup>Sri Redjeki Slamet. *Op.Cit*, halaman 195

(Skedul), dan pembiayaan. Dimana setiap pekerjaan yang akan dimulai pelaksanaannya maupun yang sedang dilaksanakan pemborong diwajibkan berhubungan dengan pengawas lapangan, untuk ikut menyaksikan dimulainya pekerjaan yang dilaksanakan, dan untuk mendapatkan persetujuannya. Setiap usul perubahan dari pemborong yang mendapatkan persetujuan pengesahan dari pengawas lapangan dianggap berlaku, serta mendapatkan pengesahan dari pengawas lapangan.<sup>122</sup> Menyangkut pelaksanaan perjanjian pemborongan juga sedikitnya terdiri dari atas tiga bagian yaitu syarat administrasi, syarat bahan dan syarat teknis. Selain pelaksanaan diatas, kesesuaian pengaturan pekerjaan juga harus pelaksanaannya menyesuaikan dari salah satu dokumen kontrak yaitu SSKK yang hanya ada dalam kontrak pekerjaan ini, dimana mencakup diantaranya:

- a. Masa Pemeliharaan, berlaku selama 6 bulan sejak serah terima hasil pekerjaan pertama.
- b. Umur Konstruksi, bangunan hasil pekerjaan memiliki umur konstruksi 5 tahun sejak tanggal penandatanganan Berita Acara penyerahan Akhir.
- c. Pencairan Jaminan, dimana jaminan akan dicairkan dan disetorkan melalui kas pemko.
- d. Tindakan penyedia yang mensyaratkan persetujuan PPK atau pengawas pekerjaan, adalah mengenai hal-hal pembayaran uang muka dan pembayaran prestasi kerja

---

<sup>122</sup> Hasil Wawancara dengan Hermanto, Direktur III CV. Kurnia, Senin 06 Juli 2022

- e. Sumber Pembiayaan, berasal dari DAU APBD Kota Binjai.
- f. Pembayaran uang Muka, diberikan sebesar 30%(Tiga Puluh Persen) dari Nilai kontrak
- g. Pembayaran Prestasi Pekerjaan, dilakukan dengan cara Termin dimana sebagai berikut:

Tabel.1  
(Pembayaran Prestasi Pekerjaan)

Termiyn	Fisik	Keuangan
I	25%	20%
II	50%	25%
III	75%	25%
IV	100%	25%
V	Masa Pemeliharaan	5%

Sumber : Dokumen Kontrak Syarat-Syarat Khusus Kontrak (SSKK) Pekerjaan Lanjutan Rehab Kantor BLH Kota Binjai

Dari Tabel 1 diatas, Sebagai dokumen penunjang yang disyaratkan untuk mengajukan tagihan pembayaran prestasi pekerjaan, dalam tahapannya harus memberikan foto dokumentasi proyek, As Built Drawing, dan laporan harian/mingguan/bulanan dari pekerjaan. Mengenai prestasi juga, Pihak CV. Kurnia memanfaatkan prestasi tersebut sebagai anggaran pembelian bahan, bukan hanya pembayaran pekerjaan yang dilakukan. Maka CV. Kurnia

menjelaskan Pembayaran setiap terminnya mencakup pembiayaan Pembelian barang, PPN (Pajak Pertambahan Nilai), Akomodasi Personil Lapangan, Pembayaran alat dan tukang, serta pembayaran prestasi pekerjaan peyedia.<sup>123</sup>

- h. Penyesuaian Harga, untuk penyesuaian harga digunakan indeks yang dikeluarkan oleh BPS
- i. Denda, untuk pekerjaan ini besar denda keterlambatan untuk setiap hari keterlambatan adalah 1/1000 dari harga kontrak.

Melalui wawancara kepada pihak pemborong yaitu Bapak Hermanto yang telah dilakukan oleh penulis, selama pelaksanaan pekerjaan dalam Perjanjian Pemborongan Kantor Badan Lingkungan Hidup Kota Binjai ada beberapa isu yang menghambat dan mengganggu kelancaran pekerjaan saat dilokasi, khususnya pada isu teknis dan manajemen pelaksanaan diantaranya:<sup>124</sup>

- 1) Keadaan cuaca seperti musim hujan yang terus menerus
- 2) Kesulitan mendapatkan material bangunan seperti ketersediaan batu kali, atau bahan bangunan yang tersedia sedikit dikarenakan keadaan cuaca yang tidak kondusif.
- 3) Kerusakan peralatan pada saat pemakaian ilokasi, yang membutuhkan waktu untuk diperbaiki.
- 4) Penggantian/pemindahan tenaga ahli saat pelaksanaan

---

<sup>123</sup> Hasil Wawancara dengan Hermanto, Direktur III CV. Kurnia, Senin 06 Juli 2022

<sup>124</sup> Hasil Wawancara dengan Hermanto, Direktur III CV. Kurnia, Senin 06 Juli 2022

- 5) Penguasaan yang minim terhadap instruksi atau prosedur kerja sehingga adanya kekurangjelasan sehingga terjadi mis-comunication oleh pelaku di lapangan
- 6) Antisipasi yang lambat bila terjadi penyimpangan terhadap pelaksanaan di lapangan, dan keterlambatan akibat kurang/tidak tersedianya data yang akurat untuk pelaporan pekerjaan dan pengawasannya.

Atas kendala-kendala yang telah disebutkan diatas, CV. Kurnia dalam pelaksanaan pekerjaan ini bisa mengantisipasi dan menangani hal ini dengan tepat tanpa adanya pekerjaan yang mengalami keterlambatan dan kerusakan.

Mengenai penyerahan pekerjaan Pemborong wajib menyerahkan pekerjaan pada tanggal yang telah ditentukan dalam perjanjian. Jika pekerjaan pemborongan terbagi-bagi atas bagian yang berbeda, pemborong juga wajib menyerahkan pekerjaan pada tiap-tiap tanggal yang tercantum dalam bestek atau yang telah diperjanjikan. Penyerahan pekerjaan atau bagian-bagian dari pekerjaan dilaksanakan berdasarkan pemeriksaan (penelitian) sesudah pemborong mengejukan secara tertulis, yang mencantumkan tanggal dan waktu dari penyerahan.

Jikalau terdapat keterlambatan dalam penyerahan oleh pemborong, diancam dengan pembayaran denda setinggi-tingginya tak boleh lebih daeri 10% dari harga borongan. Atas permintaan pemborong dapat diandakan perpanjangan jangka waktu penyerahan dalam batas waktu yang layak. Jika

setelah penyerahan pekerjaan karena telah selesai 100% (seratus persen) terbukti adanya cacad atau kekurangan pekerjaan akibat pekerjaan pemborong, maka pemborong wajib memperbaiki cacad tersebut. Perbaikan mana harus dilakukan selama masa pemeliharaan dalam Perjanjian Pemborongan Kantor Badan Lingkungan Hidup Kota Binjai masa pemeliharaan yang disepakati yaitu berlaku selama 6 bulan masa pemeliharaan, dengan umur konstruksi bangunan 5 tahun sejak tanggal penandatanganan Berita acara penyerahan akhir. Setelah masa pemeliharaan telah lampau dan cacad atau kekurangan pekerjaan telah diperbaiki oleh pemborong, maka dilakukan penyerahan kedua. Jika dalam pelaksanaan pekerjaan pemborongan terjadi sengketa/perselisihan antara pemberi tugas dan pemborong, penyelesaian harus ditempuh dengan jalur musyawarah dan mufakat. Menurut Pasal 88 Undang-Undang No. 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi disebutkan bahwa :

- a) Sengketa yang terjadi dalam Kontrak kerja konstruksi diselesaikan dengan prinsip dasar musyawarah untuk mencapai mufakatan.
- b) Dalam hal musyawarah para pihak sebagaimana dimaksud jika tidak dapat mencapai kemufakatan tersebut, para pihak menempuh tahapan upaya penyelesaian sengketa yang tercantum dalam Kontrak Kerja Konstruksi, dimana persetujuan tertulis mengenai tatacara penyelesaian sengketa yang akan dipilih.
- c) Tahapan upaya penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud meliputi

mediasi. Konsoliasi dan arbitase.

- d) Dalam hal upaya penyelesaian sengketa ini para pihak juga dapat membentuk dewan sengketa, sebagaimana yang dimaksud adalah pemilihan keanggotaan dewan sengketa yang dilaksanakan berdasarkan prinsip profesionalitas dan tidak menjadi bagian dari salah satu pihak<sup>125</sup>.

#### **4. Aspek hukum yang timbul dalam pelaksanaan pekerjaan**

Di dalam pelaksanaan pekerjaan pemborongan, khususnya pemborongan bangunan meski telah dibuat surat perjanjian dimana berisikan hal-hal akurat pastinya setiap pelaksanaan tidak tertutup kemungkinan akan terjadinya hal-hal yang menyebab terkendalanya suatu proses pelaksanaan itu berjalan lancar. Hal-hal itulah yang harus diatur di dalam kontrak ataupun pengaturannya yang menimbulkan dampak hukum yang cukup luas. Pengaturan ini bukan semata-mata dibuat untuk menjadikan hal tersebut terjadi, namun pengaturan tentang hal-hal dalam pelaksanaan kontrak berfungsi meminimalisir resiko kerugian jika terjadi hal-hal yang tidak diinginkan dalam pelaksanaan pekerjaan ini. Umumnya pekerjaan pelaksanaan perjanjian pemborongan kerja bangunan biasanya melibulkan berbagai persoalan diantaranya yaitu:<sup>126</sup>

---

<sup>125</sup> Hasil Wawancara dengan Hermanto, Direktur III CV. Kurnia, Senin 06 Juli 2022

<sup>126</sup> Fadhel Rufbyanto, Desember 2021. Widya Yurindika: Jurnal Hukum. *Persoalan Hukum Yang Timbul Dalam Perjanjian Pemborongan Kerja Bangunan Pendirian Perumahan Oleh Pemborong*. Volume 4, Nomor 2, Magister Kenotariatan Universitas Surabaya, halaman 370

a. Adanya Keterlambatan dalam penyelesaian pekerjaan.

Adanya Keterlambatan dalam penyelesaian pekerjaan sering dijumpai dalam pelaksanaan pekerjaan, seperti sengaja, lalai atau tidak memenuhi prestasi. Ada empat kendala dikatakan sengaja atau tidak memenuhi prestasi yakni:

- 1) Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali,
- 2) Debitur memenuhi prestasi, namun tidak baik atau keliru .
- 3) Debitur memenuhi prestasi, namun tak tepat waktu
- 4) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Dalam hal ini kesalahan sepenuhnya bukan pada pemborong, hal ini tersebut bisa saja diakibatkan oleh kurangnya perhatian dari pengawas dalam pelaksanaan pembangunan dan disebabkan karena keadaan-keadaan memaksa yang memang berada diluar kemampuan pihak pemborong. Kecuali, jika keterlambatan tersebut disengaja oleh pemborong, maka secara otomatis pihak pemberi kerja dapat memberikan sanksi-sanksi atas keterlambatan tersebut sebagaimana yang sudah ditetapkan dalam surat perjanjian pemborongan kerja, yang berupa denda atau ganti rugi. Mengenai denda atau ganti rugi keterlambatan dalam jumlah yang sebelumnya ditetapkan, yaitu setiap harinya dikenakan 1/1000 (satu perseribu) ari harga kontrak. Apabila tiap pemborong tidak dapat menyelesaikan tugasnya pada waktu penyelesaian yang telah ditentukan maka pihak pemborong diwajibkan membayar kepada pihak pemberi kerja

sejumlah uang tertentu yang dihitung perhari dari uang pihak pemborong yang masih tersisa pada pihak pemberi kerja.

Selain itu jika wanprestasi dari pihak pemborong merupakan kesalahan dalam kontruksi maka ganti ruginya adalah berupa biaya untuk memperbaikinya, kecuali jika perbaikan tersebut menimbulkan *unreasonable economic waste*. Akan tetapi bila pihak pemberi kerja yang melakukan wanprestasi, maka:

- a) Jika belum dimulai pekerjaan sama sekali, maka pihak pemborong dapat menuntut kompensasi berupa *anticipated profit* yang dalam hal ini merupakan nilai kontrak dikurangi *projected cost of performance*.
  - b) Jika pekerjaan telah dimulai dikerjakan oleh pemborong, maka dapat menuntut *anticipated profit* ditambah biaya yang telah dikeluarkan untuk buruh atau supplies.
  - c) Jika kontrak tidak menguntungkan, maka pihak pemborong cenderung menuntut restitusi ketimbang ganti rugi.
  - d) Jika wanprestasi pemberi kerja berupa kegagalan membayar repudiation, maka pihak pemborong tidak dapat menuntut *consequential damage*.
- b. Pelaksanaan pekerjaan tidak sesuai dengan Bestek.

Dalam hal pemborong melakukan hal-hal yang tidak sesuai dengan *bestek*, maka segala kemungkinan yang akan terjadi akan menjadi tanggung jawab

pemborong dan dapat diberikan sanksi berupa sanksi administrasi.<sup>127</sup>

- c. Salah dalam perencanaan sehingga menimbulkan kerusakan-kerusakan pada konstruksi bangunan.

Akibat hukum dari kerugian pada pekerjaan sebagai akibat dari keadaan memaksa dengan kata lain bukan kesalahan dari pihak pemborong, dimana pihak pemborong tidak bisa mengambil tindakan pengamanan terlebih dahulu maka pemborong tidak bertanggungjawab untuk kerusakan tersebut dan kerusakan tersebut harus dibebankan kepada pihak pemberi kerja dan pemberi kerja harus pula memberi ganti rugi kepada pemborong, kecuali jika pemborong telah atau secara wajar mengasuransikan terhadap kerugian-kerugian atau kerusakan-kerusakan tersebut. Jika dalam pelaksanaan tersebut dapat dimulai pada waktu yang telah ditentukan dan harus dihentikan atau mengalami keterlambatan dikarenakan satu hal, sehingga pemborong tidak dapat menyelesaikan dengan tepat waktu, disebabkan perancangan yang tidak sesuai dengan keperluan yang dimaksud atau perubahan seluruh atau sebagian dari perancangan/konstruksi oleh pihak pemberi kerja dalam hal ini perancangan dibuat oleh pemberi kerja sendiri maka kemungkinan perancangan itu akan diubah. Dalam perubahan perancangan proyek tidak dimungkinkan, karena disebabkan antara lain kondisi keuangan tidak memungkinkan maka akibat hukumnya yang timbul bagi pihak pemberi kerja ialah bahwa surat perjanjian pemborong oleh pihak pemberi kerja dapat

---

<sup>127</sup> *Ibid.*, halaman 371

dibatalkan, dan akibat hukum bagi pihak pemborong tetap mempunyai hak untuk mendapatkan ganti kerugian yang dideritanya.<sup>128</sup>

d. Penambahan pekerjaan dan pengurangan pekerjaan

Penambahan harga borongan diluar rencana pekerjaan (Bestek) yang telah disusun hanya dimungkinkan jika menentang dua syarat perubahan-perubahan atau penambahan-penambahan tersebut telah disetujui oleh pemberi tugas secara tertulis dan haeganya telah dsepakati oleh pihak (1610 KUH Perdata). Jika penyimpangan dari bestek mengakibatkan penambahan pekerjaan, maka pemboron berkewajiban melaksanakan penambahan pekerjaan tersebut, kecuali jika penambahan itu menyebabkan harga pemborongan lebih dari 10%. Jika pemborong menyetujui penambahan pekerjaan yang melebihi 10% dari harga borongan maka dia harus memberikan pernyataan secara tertulis dalam jangka waktu tertentu dan mengemukakan syarat-syarat yang hendak dikehendaki pemborong. Jika pemborong menolak melakukan penambahan pekerjaan yang melebihi 10% dari harga borongan atau tidak memberikan pernyataan secara tertulis dalam jangka waktu yang telah ditetapkan, maka si pemberi tugas dapat melakukan penambahan pekerjaan tersebut.

Jika penyimpangan<sup>129</sup>

e. Wanprestasi dalam pemborongan bangunan

Berkaitan dengan hal diatas terdapat dua faktor yang menyebabkan adanya persoalan yang menghambat pelaksanaan perjanjian pemborongan

---

<sup>128</sup> *Ibid.*, halaman 372

<sup>129</sup> Sri Soedewi Masjchun sofyan, *Op.Cit.*, Halaman 80

diantaranya adalah kelalaian manusia (*Wanprestasi*) serta yang diakibatkan diluar kekuasaan manusia atau *force majeure*. Dalam hal terjadi wanprestasi oleh pemborong, pemberi tugas terlebih dahulu memberikan tegoran/penagihan agar pemborong memenuhi kewajibannya sebagaimana diperjanjiman dalam jangka waktu yang layak yang telah diberikan. Jika dalam hal tegoran tersebut pemborong tidak mengidahnya, maka pemborong dianggap lalai dan dengan perjanjian secara tertulis kepada pemborong perjanjian langsung dapat diputuskan tanpa melalui perantara pengadilan. Dalam praktek perjanjian pemborongan jika terjadi wanprestasi dari pihak pemborong setelah memberikan peringatan secara tertulis kepada pemborong dan pemborong tetap melalaikannya, maka pemberi tugas dapat menyuruh orang lain untuk menyelesaikan pemborongan tersebut atas biaya/anggaran yang dipikul oleh pemboorong atau sedianya diterima oleh pemborong<sup>130</sup>.

##### **5. Asas Itikad baik dalam pelaksanaan Kontrak**

Penerapan asas itikad baik dalam pelaksanaan ini terdapat pada pasal 78 Syarat-syarat umum kontrak surat perjanjian kontrak yang menyebutkan:

- a. Para pihak bertindak berdasarkan asas saling percaya yang disesuaikan dengan hak dan kewajiban yang terdapat dalam kontrak.
- b. para pihak setuju untuk melaksanakan perjanjian dengan jujur tanpa menonjolkan kepentingan masing-masing pihak. Bila selama kontrak salah satu pihak merasa dirugikan, maka diupayakan tindakan yang

---

<sup>130</sup> Sri Soedewi Masjchun sofyon, *Op.Cit.*, Halaman 82

terbaik untuk mengatasi keadaan tersebut.

- c. Masing masing pihak dalam kontrak berkewajiban untuk bertindak dengan itikad baik sehubungan dengan hak-hak pihak lain, dan mengambil semua langkah yang diperlukan untuk memastikan terpenuhinya tujuan kontrak.

Hal terpenuhi dari adanya keadaan yang menjadi kendala-kendala saat pelaksanaan pekerjaan seperti isu teknis dan manajemen yang menghambat pemenuhan pekerjaan, namun berdasarkan kesepakatan bersama antara PPK dan CV.Kurnia hambatan tersebut dapat diatasi tanpa adanya perubahan terhadap kontrak ataupun keterlambatan pekerjaan.

## **6. Penyelesaian Perselisihan**

Perjanjian Pemborongan Kantor Badan Lingkungan Hidup Kota Binjai ini megatur penyelesaian perselisihan, jika dalam peselisihan para pihak mengenai pelaksanaan kontrak tidak dapat diselesaikan secara damai maka para pihak menetapkan lembaga penyelesaian perselisihan tersebut sebagai pemutus sengketa yaitu Pengadilan Republik Indonesia yang berkompeten/ Badan Arnitrasi Nasional (BANI) hal ini tela tertuang dalam Syarat-syarat khusus kontrak (SSKK):

*“ Semua sengketa yang timbul dari Kontrak ini, akan diselesaikan dan diputus oleh Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) menurut peraturan-peraturan aminisrasi dan peraturan-peraturan prosedur*

*arbitrase BANI, yang keputusannya menikat kedua belah pihak yang bersengketa sebagai keputusan tingkay pertamadan terakhir.”<sup>131</sup>*

Selama ini perjanjian pemborongan bangunan pada PT. Mitha Prana Chasa belum pernah terdapat kasus sampai ke pengadilan ataupun pemutusan kontrak. Hal ini dikarenakan pihak pengguna jasa memberikan kesempatan terlebih dahulu pada pihak pemborong untuk memperbaiki dan atau melengkapi kekurangan pekerjaan sebagaimana yang diisyaratkan dalam kontrak. Walaupun penyelesaian secara musyawarah sering digunakan, namun ada satu hal yang sulit untuk mewujudkan tercapainya musyawarah / mufakat dalam suatu sengketa. Hal tersebut adalah para pihak pada umumnya menganggap remeh hal-hal yang kelihatannya sepele. Justru hal-hal yang dianggap sepele oleh satu pihak, malah dianggap hal yang sangat materiil oleh pihak lainnya.

## **7. Berakhir/penyelesaian Kontrak**

Setelah pekerjaan selesai 100% (seratus persen), penyedia mengajukan permintaan secara tertulis kepada PPK untuk penyerahan pekerjaan. Dalam rangka penilaian hasil pekerjaan ini, PA/KPA akan menugaskan Panitia/Pejabat penerima Hasil Pekerjaan, dengan penilaian terhadap hasil terdapat kekurangan-kekurangan atau cacat hasil pekerjaan, penyedia wajib memperbaiki/menyelesaikannya, atas perintah PPK.

---

<sup>131</sup> Hasil Wawancara dengan Hermanto, Direktur III CV. Kurnia, Senin 06 Juli 2022

PPK menerima penyerahan pertama pekerjaan setelah seluruh hasil pekerjaan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan kontrak dan diterima oleh Panitia/Pejabat penerima Hasil Pekerjaan. Jika pekerjaan tidak dapat diselesaikan oleh penyedia dalam ketenuan di dalam kontrak bukan karena keadaan kahar atau karena kelalaian dan kesalahan penyedia, mak akan dikenakan denda keterlambatan. Pembayaran dilakukan sebesar 95% dari nilai kontrak, sedangkan 5% kemudian merupakan retensi selama masa pemeliharaan.

Penyedia wajib memelihara hasil pekerjaan selama masa pemeliharaan sehingga kondisi tetap seperti pada saat penyerahan pertama pekerjaan. Setelah mas apemeliharaan berakhir, penyedia dapat mengajukan permintaan secara tertulis kembali untuk mengajukan Berita Acara tahap terkhir untuk pembayaran pekerjaan seutuhnya. Apabila penyedia tidak melaksanakan kewajiban pemeliharaan sebagaimana mestinya, maka PPK berhak menggunakan uang retensi untuk membiayai perbaikan/pemeliharaan atau mencairkan jamina pemeliharaan. Jika hasil pekerjaan berupa bangunan maka umur konstruksi bangunan ditetapkan dalam SSKK. Semua kesesuaian penjelasan di atas telah tertuang dalam dokumen kontrak SSUK pasal 31 dalam kontrak ini.

## **BAB VI**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **A. Kesimpulan**

Dari hasil penelitian dan pembahasan pada bab-bab sebelumnya, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Proses terjadinya Perjanjian Pemborongan Pekerjaan Lanjutan Rehab Kantor Badan Lingkungan Hidup Kota Binjai antara CV. Kurnia dengan Pemerintah Kota Binjai ialah menggunakan metode pelelangan (*tender*), dimana fase pra-kontrak ini terdiri dari dari Pemberitahuan/ pengumuman pekerjaan sampai dengan penandatanganan kontrak telah dilaksanakan oleh CV. Kurnia sebagai pemborong yang lulus dalam seleksi untuk melakukan pekerjaan ini.
2. Hak dan kewajiban para pihak dalam Perjanjian Pemborongan pekerjaan Rehab Kantor Badan Lingkungan Hidup Kota Binjai yang dilakukan antara Pemerintah Kota Binjai dengan CV. Kurnia dimana, hak pihak yang memborongkan pekerjaan adalah menerima hasil pekerjaan sesuai dengan perjanjian dan hak pihak penyedia/pemborong adalah menerima pembayaran dengan harga kontrak dari pihak yang memborongkan pekerjaan. Kewajibannya penyedia/pemborong adalah menyelesaikan pekerjaan sesuai dengan harga kontrak dari pihak yang memborongkan pekerjaan. Kewajiban pihak yang memborongkan adalah merencanakan pelaksanaan, membuat bestek yaitu uraian tentang rencana pekerjaan dan

syarat-syarat yang ditetapkan disertai gambar, sekaligus mengawasi proses pekerjaan oleh pemborong sesuai dengan besteknya dan klausul dalam perjanjian. Hal ini telah dilakukan dan dipenuhi oleh para pihak dalam perjanjian ini.

3. Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan pekerjaan Rehab Kantor Badan Lingkungan Hidup Kota Binjai yang dilakukan antara Pemerintah Kota Binjai dengan CV. Kurnia terhitung dimulai dari dikeluarkannya Surat Perintah Mulai Kerja (SPMK) dari PPK tertanggal 07 September 2016 dan diserahkan selambat-lambatnya tanggal 23 Desember 2016, dan dalam pelaksanaannya harus berkesesuaian dengan Surat Perjanjian, SSKK dan SSUK, Spesifikasi Teknis, Gambar-gambar, Daftar Kuantitas dan Harga, serta dokumen pelaksanaan lainnya sebagai kesatuan dokumen kontrak, beberapa faktor dalam pelaksanaan pekerjaan yang menimbulkan aspek hukum juga dituliskan di dalam kontrak dengan maksud meminimalisir resiko kerugian jika terjadi keadaan yang disebutkan. Berakhirnya pekerjaan ini ditandai dengan dikeluarkan Berita Acara Penyerahan Akhir pekerjaan oleh PPK untuk diselesaikannya pembayaran sisa nilai kontrak yang belum dibayarkan.

## **B. Saran**

1. Proses terjadinya Perjanjian Pemborongan yang menggunakan metode pelelangan baiknya diciptakan harus benar-benar adil dan jujur sehingga dalam penentuan pemenang tidak terjadi kecurangan yang dapat mengakibatkan persaingan yang tidak sehat. Mengingat dalam pembuatan suatu perjanjian digunakan asas itikad baik para pihak. Maka penggunaan asas tersebut menjadi awal usaha yang baik bagi para pihak agar telaksananya perjanjian yang lancar terhindar dari adanya perselisihan atau konflik di masa akan datang.
2. Hak dan Kewajiban yang termuat dalam Perjanjian Pemborongan Pekerjaan Lanjutan Rehab Kantor Badan Lingkungan Hidup Kota Binjai tidak dimuat terpisah antara Hak dan Kewajibannya sendiri. Maka seharusnya perlu adanya penggolongan antara Hak dan Kewajiban tersebut mengingat hal ini dapat meminimalisir terjadinya ketimpangan dalam suatu kontrak.
3. Karena perjanjian pemborongan yang dibuat oleh para pihak telah memenuhi syarat sahnya perjanjian, maka para pihak disarankan harus benar-benar menjalankan sesuai dengan apa yang telah ditetapkan di dalam isi perjanjian tersebut. Karena perjanjian itu menjadi pengikat bagi para pihak dan setara kedudukannya dengan Undang-undang bagi yang membuatnya.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Abdul Kadir. 2017. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti
- Ida hanifah, dkk. 2018. “*Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*”. Medan: CV. Pustaka Prima
- Ahmadi Miru. 2020. *Hukum Perjanjian: penjelasan makna pasal-pasal perjanjian bernama dalam KUH Perdata (BW)*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Anshori Ilyas, dkk. 2021. *Kontrak Publik*. Jakarta: Kencana
- F.X. Djulmaldji. 1991. *Perjanjian Pemborongan*. Jakarta: PT. Rineka Cipta
- Joni Emirzon, dkk. 2021. *Hukum Kontrak: Teori dan Praktik*. Jakarta: Kencana
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. 2014. *Perikatan yang lahir dari perjanjian*. Jakarta: PT. Raja Grafindo
- Lukma Santoso. 2020. *Hukum Perjanjian Kontrak*. Yogyakarta: Cakrawala
- Munir Fuady. 2013. *Teori-Teori Besar Dalam Hukum (Grand Teory)*. Jakarta: Kencana
- N. Budi Arianto Wijaya dan Vanessha Dasenta. 2021. *Aspek Hukum Jasa Konstruksi*. Yogyakarta: CV. Andi Offset
- R. Soeroso. 2010. R. Soeroso. 2010. “*Perjanjian dibawah tangan*”. Jakarta: Sinar Grafika Offset
- Subekti. 2020. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intemasa
- Sri Soedewi Masjchun Sofwan. 1982. *Hukum Bangunan: Perjanjian Pemborongan Bangunan*. Yogyakarta: Liberty
- Salim H.S. 2011. *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Wawan Muhwan Hariri. 2011. *Hukum Perikatan; Dilengkapi Hukum Perikatan dalam Islam*. Bandung: CV. Pustaka Setia
- Wulfram I. Ervianto. 2018. *Manajemen proyek konstruksi (Edisi revisi)*. Yogyakarta: CV. Andi Offset
- Zainuddin Ali. 2009. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika Offset

Zaeni Asyhadie. 2018. *Hukum Keperdataan dalam prespektif hukum nasional*. Depok: PT. Raja Grafindo Persada

## **B. Artikel, Makalah, Jurnal dan Karya Tulis Ilmiah**

Annisa Nur'aini, Jaminan Pengadaan barang dan jasa Pemerintah, *Karya Ilmiah Tulisan Hukum/BPK Perwakilan Provinsi Sulawesi Tengah*. 2019

Bakti Trisnawati. “*Kajian Hukum Berakhirnya Kontrak Pemborongan akibat Rechtverwerking atau pelepasan hak di indonesia*”. Jurnal pembangunan Hukum Indonesia. Volume 3, Nomor 2, Tahun 2021, halaman 247-248

Fadhel Ruffbyanto. “*Persoalan Hukum Yang Timbul Dalam Perjanjian Pemborongan Kerja Bangunan Pendirian Perumahan Oleh Pemborong*” . Widya Yurindika: Jurnal Hukum. Volume 4. Nomor 2. Magister Kenotariatan Universitas Surabaya. - Desember 2021

I Ketut Suardika, dkk. “*Tanggung Jawab Perdata Pemborong Akibat Kegagalan Bangunan Dalam Prespektif Hukum Positif Indonesia*”. Jurnal Konstruksi Hukum. Vol. 2. Nomor. 3. – September 2021

Jojo Imelda Limbong. 2012. “*Pelaksanaan Perjanjian Jasa Pemborongan Pekerjaan Penyediaan Air Baku Antara PT. Mitha Prana Chaesa Dengan Balai Sumber Daya Air Sumatera II Provinsi Sumatera Utara*. Tesis. Sumatera Utara: Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara.

Siti Afrah Afifah. 2018. “*Analisis Mengenai Perjanjian Pemborongan Pekerjaan Antara Biro Perlengkapan Dan Pengelolaan Aset Setdaprovsu Dengan Pt. Hari Jadi Sukses (Studi Pada Biro Umum Dan Perlengkapan Setdaprovsu)*. Skripsi. Sumatera Utara: Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara.

Sri Redjeki Slamet. “*Kesempurnaam Kontrak Kerja Konstruksi Menghindari Sengketa*”. Lex Jurnalica. Volume 13. Nomor 3. Fakultas Hukum Universitas Esa Unggul.- Desember 2016

### **C. Peraturan Perundang-Undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi tentang  
Jasa Konstruksi.

Peraturan Presiden No. 12 Tahun 2021 tentang perubahan atas Peraturan  
Presiden No.16 Tahun 2018 tentang Pengadaan Barang / Jasa  
Pemerintah.

Peraturan LKPP Nomor 12 Tahun 2021 tentang Pedoman Pelaksanaan  
Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah melalui penyedia

### **D. Internet**

Min Ushien , “Kebijakan Analisis dan Evaluasi Hukum”,

[https://www.bphn.go.id/data/documents/dispub\\_partisipasi\\_public\\_20160728\\_min\\_usihen.pdf](https://www.bphn.go.id/data/documents/dispub_partisipasi_public_20160728_min_usihen.pdf) , diakses Jumat, 04 Februari 2022 22:20 Wib

Andri Yusuf, “Pekerjaan Lanjutan tahun Jamak”,

<https://www.kompasiana.com/mandonga09/550acfdaa33311b9102e3b04/pekerjaan-lanjutan-sistem-tahun-jamak> , diakses Senin,07 Februari,12:07 WIB

Kantor BLH Kota Binjai, “Profil “, [http://dlh.binjaikota.go.id/about-](http://dlh.binjaikota.go.id/about-us/#.YgDBVfgxVPZ)

[us/#.YgDBVfgxVPZ](http://dlh.binjaikota.go.id/about-us/#.YgDBVfgxVPZ), diakses pada 07 Januari 2022, 13:52 WIB

Hukum expert, “Prakualifikasi dan Pascakualifikasi pengadaan Barang dan Jasa”,

<https://hukumexpert.com/prakualifikasi-dan-pascakualifikasi-pengadaan-barang-dan-jasa>, diakses pada tanggal 05 Agustus 2022. 12:45 WIB

**JADWAL PELELANGAN PEKERJAAN REHAB KANTOR BLH KOTA  
BINJAI**

<b>No</b>	<b>Tahap</b>	<b>Mulai</b>	<b>Sampai</b>	<b>Perubahan</b>
1	Pengumuman Pascakualifikasi	29 Juli 2016 20:00	2 Agustus 2016 16:00	<u>1 kali</u> <u>perubahan</u>
2	Download Dokumen Pemilihan	30 Juli 2016 00:00	4 Agustus 2016 16:00	Tidak Ada
3	Pemberian Penjelasan	1 Agustus 2016 09:00	1 Agustus 2016 11:00	Tidak Ada
4	Upload Dokumen Penawaran	2 Agustus 2016 00:00	5 Agustus 2016 06:00	Tidak Ada
5	Pembukaan Dokumen Penawaran	5 Agustus 2016 09:00	5 Agustus 2016 23:59	Tidak Ada
6	Evaluasi Penawaran	6 Agustus 2016 00:00	17 Agustus 2016 23:59	<u>1 kali</u> <u>perubahan</u>
7	Evaluasi Dokumen Kualifikasi	12 Agustus 2016 00:00	17 Agustus 2016 23:59	<u>1 kali</u> <u>perubahan</u>
8	Pembuktian Kualifikasi	18 Agustus 2016 09:00	18 Agustus 2016 23:59	<u>1 kali</u> <u>perubahan</u>
9	Upload Berita Acara Hasil Pemilihan	19 Agustus 2016 09:00	19 Agustus 2016 14:00	<u>1 kali</u> <u>perubahan</u>
10	Penetapan Pemenang	19 Agustus 2016 14:01	19 Agustus 2016 23:59	<u>1 kali</u> <u>perubahan</u>
11	Pengumuman Pemenang	19 Agustus 2016 14:01	19 Agustus 2016 23:59	<u>1 kali</u> <u>perubahan</u>
12	Masa Sanggah	20 Agustus 2016 00:00	22 Agustus 2016 16:00	Tidak Ada
13	Surat Penunjukan Penyedia Barang/Jasa	23 Agustus 2016 09:00	23 Agustus 2016 16:00	Tidak Ada
14	Penandatanganan Kontrak	26 Agustus 2016 09:00	26 Agustus 2016 16:00	Tidak Ada



PEMERINTAH KOTA BINJAI  
**DINAS PEKERJAAN UMUM**

PEJABAT PEMBUAT KOMITMEN  
 BIDANG CIPTA KARYA

JL. M.T. HARYONO NO. 8 TELP. (061) 8821118 FAX. (061) 8821118  
 BINJAI 20744

**SURAT PERINTAH MULAI KERJA**

Nomor : 050 – 06.a/SPMK/APBD/DAU/TDR/BCK/DPU/2016  
 Tanggal : 07 September 2016

Untuk Pekerjaan :  
**“Lanjutan Rehab Kantor BLH Kota Binjai”**

Yang bertandatangan dibawah ini :

Nama : **RIDHO INDAH PURNAMA, ST**  
 Jabatan : Pejabat Pembuat Komitmen  
 Alamat : Jl. MT. Haryono No. 8 Binjai  
 Selanjutnya disebut : **PIHAK PERTAMA**

Memberikan perintah untuk melaksanakan pekerjaan kepada :

Nama : **HERMANTO**  
 Jabatan : Wakil Direktur III  
 Nama Perusahaan : CV. KURNIA  
 Alamat : Jl. Manggis 7 Perumnas BSP Deli Serdang  
 Selanjutnya disebut : **PIHAK KEDUA**

Macam Pekerjaan :

PEK PERSIAPAN, PEKERJAAN TANAH, PEKERJAAN BETON/BATU, PEKERJAAN ATAP DAN PLAFOND, PEKERJAAN KAYU/PINTU DAN JENDELA, PEKERJAAN KUNCI DAN KACA, PEKERJAAN PENUTUP LANTAI DAN DINDING, PEKERJAAN LISTRIK, PEKERJAAN SANITASI, PEKERJAAN CAT, PEKERJAAN LAIN-LAIN, PEKERJAAN PEMAGARAN, PEKERJAAN LANSEKAP, PEKERJAAN AKHIR.

Syarat Pekerjaan : Sesuai dengan petunjuk Direksi dan Rencana Kerja (Spesifikasi Teknis) terlampir.  
 Harga Borongan : **Rp. 570.490.000,- (Lima ratus tujuh puluh juta empat ratus sembilan puluh ribu rupiah).**  
 Pembayaran : Dilakukan menurut kemajuan pekerjaan dan sesuai dengan syarat-syarat khusus kontrak.  
 Waktu pelaksanaan : 108 (Seratus delapan) hari kalender diserahkan selambat-lambatnya tanggal 23 Desember 2016.

PIHAK KEDUA  
 CV. KURNIA

**HERMANTO**  
 Wakil Direktur III

PIHAK PERTAMA  
 PEJABAT PEMBUAT KOMITMEN

**RIDHO INDAH PURNAMA, ST**  
 NIP. 19800925 200604 2 003

Mengetahui :

Pt. KEPALA DINAS PEKERJAAN UMUM KOTA BINJAI  
 SELAKU PENGGUNA ANGGARAN

**Ir. ELVI KRISTINA SRI ULINA M.Sc**  
 PEMBINA UTAMA MUDA  
 NIP. 19641001 199003 2 005

# SURAT PERJANJIAN PEMBORONGAN

## (KONTRAK KERJA)

---

PROGRAM PENINGKATAN SARANA DAN PRASARANA APARATUR  
YANG BERSUMBER DARI DANA ALOKASI UMUM (DAU) APBD  
TAHUN ANGGARAN 2016 KOTA BINJAI

---

Nomor : 602.1 - 06/SPP/APBD/DAU/TDR/BCK/DPU/2016

### Untuk Pekerjaan : Lanjutan Rehab Kantor BLH Kota Binjai

Pada hari ini Rabu tanggal Tujuh bulan September Tahun Dua ribu enam belas, kami yang bertanda tangan dibawah ini setuju mengadakan perjanjian pekerjaan pelaksanaan :

1. Nama : **RIDHO INDAH PURNAMA, ST**  
Jabatan : Pejabat Pembuat Komitmen  
Alamat : Jl.Mt Haryono No.8 Binjai Telp.061 – 8821118

Berdasarkan Surat Keputusan Kepala Dinas Pekerjaan Umum Kota Binjai Nomor : 050 - 176/SK/APBD/DAU/CK/DPU/2016 tanggal 06 Januari 2016 telah ditunjuk / ditetapkan selaku Pejabat Pembuat Komitmen Pada Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) Dana Alokasi Umum (DAU) Bidang Cipta Karya Pada Dinas Pekerjaan Umum Kota Binjai Tahun Anggaran 2016, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Pemerintah Kota Binjai yang selanjutnya disebut PIHAK – PERTAMA.

2. Nama : **HERMANTO**  
Jabatan : Wakil Direktur III  
Nama Perusahaan : CV. KURNIA  
Alamat : Jl. Manggis 7 Perumnas BSP Deli Serdang

Bertindak untuk dan atas nama CV. KURNIA, berdasarkan Akta Notaris No. 155 tanggal 19 Mei 2016 yang dikeluarkan oleh Binsar Simanjuntak, SH (selanjutnya disebut “**PIHAK KEDUA**”).

*Prusa*

MENINGAT BAHWA:

- (a) PIHAK PERTAMA telah meminta PIHAK KEDUA untuk menyediakan Pekerjaan Konstruksi sebagaimana diterangkan dalam Syarat-Syarat Umum Kontrak yang terlampir dalam Kontrak ini (selanjutnya disebut "**Pekerjaan Konstruksi**");
- (b) PIHAK KEDUA sebagaimana dinyatakan kepada PIHAK PERTAMA, memiliki keahlian profesional, personil, dan sumber daya teknis, serta telah menyetujui untuk menyediakan Pekerjaan Konstruksi sesuai dengan persyaratan dan ketentuan dalam Kontrak ini;
- (c) PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA menyatakan memiliki kewenangan untuk menandatangani Kontrak ini, dan mengikat pihak yang diwakili;
- (d) PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA mengakui dan menyatakan bahwa sehubungan dengan penandatanganan Kontrak ini masing-masing pihak:
  - 1) telah dan senantiasa diberikan kesempatan untuk didampingi oleh advokat;
  - 2) menandatangani Kontrak ini setelah meneliti secara patut;
  - 3) telah membaca dan memahami secara penuh ketentuan Kontrak ini;
  - 4) telah mendapatkan kesempatan yang memadai untuk memeriksa dan mengkonfirmasi semua ketentuan dalam Kontrak ini beserta semua fakta dan kondisi yang terkait.

MAKA OLEH KARENA ITU, PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA dengan ini bersepakat dan menyetujui hal-hal sebagai berikut:

1. Total harga Kontrak atau Nilai Kontrak termasuk Pajak Pertambahan Nilai (PPN) yang diperoleh berdasarkan kuantitas dan harga satuan pekerjaan sebagaimana tercantum dalam Daftar Kuantitas dan Harga adalah sebesar **Rp. 570.490.000,- (Lima ratus tujuh puluh juta empat ratus sembilan puluh ribu rupiah)**.
2. Peristilahan dan ungkapan dalam Surat Perjanjian ini memiliki arti dan makna yang sama seperti yang tercantum dalam lampiran Surat Perjanjian ini;
3. Dokumen - dokumen berikut merupakan satu-kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari Kontrak ini:

a. addendum Surat Perjanjian:

- b. pokok perjanjian;
  - c. surat penawaran berikut daftar kuantitas dan harga (apabila ada);
  - d. syarat-syarat khusus Kontrak;
  - e. syarat-syarat umum Kontrak;
  - f. spesifikasi khusus;
  - g. spesifikasi umum;
  - h. gambar-gambar; dan
  - i. dokumen lainnya seperti: jaminan-jaminan, SPPBJ, BAHP, BAPP.
4. Dokumen Kontrak dibuat untuk saling menjelaskan satu sama lain, dan jika terjadi pertentangan antara ketentuan dalam suatu dokumen dengan ketentuan dalam dokumen yang lain maka yang berlaku adalah ketentuan dalam dokumen yang lebih tinggi berdasarkan urutan hierarki pada angka 3 di atas;
5. Hak dan kewajiban timbal-balik PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA dinyatakan dalam Kontrak yang meliputi khususnya:
- a. PIHAK PERTAMA mempunyai hak dan kewajiban untuk:
    - 1) mengawasi dan memeriksa pekerjaan yang dilaksanakan oleh PIHAK KEDUA;
    - 2) meminta laporan-laporan secara periodik mengenai pelaksanaan pekerjaan yang dilakukan oleh PIHAK KEDUA;
    - 3) membayar pekerjaan sesuai dengan harga yang tercantum dalam Kontrak yang telah ditetapkan kepada PIHAK KEDUA;
  - b. PIHAK KEDUA mempunyai hak dan kewajiban untuk:
    - 1) menerima pembayaran untuk pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan harga yang telah ditentukan dalam Kontrak;
    - 2) melaporkan pelaksanaan pekerjaan secara periodik kepada PIHAK PERTAMA;
    - 3) melaksanakan dan menyelesaikan pekerjaan sesuai dengan jadwal pelaksanaan pekerjaan yang telah ditetapkan dalam Kontrak;
    - 4) melaksanakan dan menyelesaikan pekerjaan secara cermat, akurat dan penuh tanggung jawab dengan menyediakan tenaga kerja, bahan-bahan, peralatan, angkutan ke atau dari lapangan, dan segala pekerjaan permanen maupun sementara yang diperlukan untuk pelaksanaan, penyelesaian dan perbaikan pekerjaan yang dirinci dalam Kontrak;

- 5) memberikan keterangan-keterangan yang diperlukan untuk pemeriksaan pelaksanaan yang dilakukan PIHAK PERTAMA;
  - 6) menyerahkan hasil pekerjaan sesuai dengan jadwal penyerahan pekerjaan yang telah ditetapkan dalam Kontrak;
  - 7) mengambil langkah-langkah yang cukup memadai untuk mengawasi/melindungi lingkungan tempat kerja, lingkungan masyarakat kegiatan PIHAK KEDUA.
6. PIHAK PERTAMA membayar kepada PIHAK KEDUA atas pelaksanaan pekerjaan dari hasil persentase pekerjaan berdasarkan Referensi Bank PT. Bank Aceh Syariah Cabang Medan dengan **Nomor Rekening : 710.01.06.000161-1.**
7. Kontrak ini mulai berlaku efektif terhitung sejak tanggal yang ditetapkan dalam Syarat-Syarat Umum/Khusus Kontrak dengan tanggal mulai dan penyelesaian keseluruhan pekerjaan sebagaimana diatur dalam Syarat-Syarat Umum/Khusus Kontrak.

DENGAN DEMIKIAN, PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA telah bersepakat untuk menandatangani Kontrak ini pada tanggal tersebut di atas dan melaksanakan Kontrak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di Republik Indonesia.

PIHAK KEDUA  
CV KURNIA  
  
6000  
DEMIANTO  
Wakil Direktur III

PIHAK PERTAMA  
PEJABAT PEMBUAT KOMITMEN  
  
RIDHO INDAH PURNAMA, ST  
NIP. 19800925-200604 2 003

Mengetahui :  
Plt. KEPALA DINAS PERKERJAAN UMUM KOTA BINJAI  
SELAKU PENGUNA ANGGARAN

  
Ir. ELVI KRISTINA SRI ULINA M.Sc  
PEMBINA UTAMA MUDA  
NIP. 19641001 199003 2 005

## SYARAT-SYARAT KHUSUS KONTRAK (SSKK)

---

- A. Korespondensi** Alamat Para Pihak sebagai berikut:
- Satuan Kerja PPK: \_\_\_\_\_
- Nama : Dinas Pekerjaan Umum Kota Binjai  
Alamat : Jl.MT Haryono No.8 Binjai
- Penyedia :  
Nama : CV. KURNIA  
Alamat : Jl. Manggis 7 Perumnas BSP Deli Serdang
- Email* : -
- B. Wakil Sah Para Pihak** Wakil Sah Para Pihak sebagai berikut:
- Untuk PPK : **RIDHO INDAH PURNAMA, ST**
- Untuk Penyedia : **HERMANTO**
- C. Tanggal Berlaku Kontrak** Kontrak mulai berlaku sejak: 07 September s.d. 23 Desember 2016
- D. Masa Pemeliharaan** Masa Pemeliharaan berlaku selama: 6 (enam) bulan
- E. Umur Konstruksi** Bangunan Hasil Pekerjaan memiliki umur konstruksi: 5 (lima) tahun sejak tanggal penanda-tanganan Berita Acara penyerahan akhir.
- F. Pedoman Pengoperasian dan Perawatan** Gambar "*As built*" dan/atau pedoman pengoperasian dan perawatan harus diserahkan selambat-lambatnya: 7 (tujuh) hari kalender/bulan/tahun setelah tanggal penandatanganan Berita Acara penyerahan awal.
- G. Pencairan Jaminan** Jaminan dicairkan dan disetorkan pada kas pemko
- H. Tindakan Penyedia yang Mensyaratkan Persetujuan PPK atau Pengawas Pekerjaan** Tindakan lain oleh Penyedia yang memerlukan persetujuan PPK adalah:  
Pembayaran uang muka  
Pembayaran Prestasi kerja
- Tindakan lain oleh Penyedia yang memerlukan persetujuan Pengawas Pekerjaan adalah: semua hal yang berhubungan dengan pekerjaan konstruksi

- I. Sumber Pembiayaan** Kontrak Pengadaan Pekerjaan Konstruksi ini dibiayai dari Dana Alokasi Umum (DAU) APBD Kota Binjai
- J. Pembayaran Uang Muka** Pekerjaan Konstruksi ini dapat diberikan uang muka  
Uang muka diberikan sebesar 30% (Tiga puluh persen) dari Nilai Kontrak
- K. Pembayaran Prestasi Pekerjaan** Pembayaran prestasi pekerjaan dilakukan dengan cara: (Termin).  
Pembayaran berdasarkan cara tersebut di atas dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:  
Termyn

Termyn	Fisik	Keuangan
I	25%	20%
II	50%	25%
III	75%	25%
IV	100%	25%
V	Masa Pemeliharaan	5%

Dokumen penunjang yang disyaratkan untuk mengajukan tagihan pembayaran prestasi pekerjaan:

- Foto dokumentasi Proyek
- As Built drawing
- Laporan Harian/Mingguan/Bulanan

- L. Penyesuaian Harga** Untuk Penyesuaian Harga digunakan indeks yang dikeluarkan oleh BPS

- M. Denda** Untuk pekerjaan ini besar denda keterlambatan untuk setiap hari keterlambatan adalah 1/1000 (satu perseribu) dari *harga kontrak*.

- N. Penyelesaian Perselisihan** Jika perselisihan Para Pihak mengenai pelaksanaan Kontrak tidak dapat diselesaikan secara damai maka Para Pihak menetapkan lembaga penyelesaian perselisihan tersebut di bawah sebagai Pemutus Sengketa:

[Pengadilan Republik Indonesia yang berkompeten/Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI)]

*[Jika BANI yang dipilih sebagai Lembaga Pemutus Sengketa maka cantumkan klausul arbitrase berikut tepat di bawah pilihan yang dibuat di atas:*

“Semua sengketa yang timbul dari Kontrak ini, akan diselesaikan dan diputus oleh Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) menurut peraturan-peraturan administrasi dan peraturan-peraturan prosedur arbitrase BANI, yang keputusannya mengikat kedua belah pihak yang bersengketa sebagai keputusan tingkat pertama dan terakhir. Para Pihak setuju bahwa jumlah arbitrator adalah 3 (tiga) orang. Masing-masing Pihak harus menunjuk seorang arbitrator dan kedua arbitrator yang ditunjuk oleh Para Pihak akan memilih arbitrator ketiga yang akan bertindak sebagai pimpinan arbitrator.”]



**CV. KURNIA**

*Kontraktor & Leveansir*

Jl. Manggis No. 7 Perumnas BSP  
LUBUK PAKAM - DELI SERDANG

Medan, 17 Juni 2022

Hal : Balasan

Kepada Yth :

**Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah**

**Sumatera Utara**

**Dr. Faisal , S.H, M.Hum**

Di Tempat

Dengan Hormat,

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : **HERMANTO**

Jabatan : **Wakil Direktur III**

Menerangkan Bahwa,

Nama : **SALMA RAMADHANI**

NPM : **1806200176**

Fakultas : **Ilmu Hukum**

Telah kami setuju untuk melaksanakan penelitian pada perusahaan kami sebagai syarat penyusunan skripsi dengan judul :

**“ ANALISIS HUKUM TERHADAP PERJANJIAN PEMBORONGAN LAJUTAN REHAB KANTOR BADAN LINGKUNGAN HIDUP KOTA BINJAI (Studi di CV. Kurnia) ”**

Demikian surat ini kami sampaikan, dan atas kerjasamanya kami ucapkan terima kasih.

Hormat Kami,

**Wakil Direktur III**

**HERMANTO**

## DAFTAR PERTANYAAN WAWANCARA

1. Bagaimana Perjanjian Pemborongan pekerjaan lanjutan rehab Kantor Badan Lingkungan Hidup Kota Binjai ini bisa terjadi?
2. Bagaimana mekanisme pelelangan/pemberian pekerjaan dalam Perjanjian Pemborongan Pekerjaan Lanjutan Rehab Kantor Badan Lingkungan Hidup Kota Binjai?
3. Mengapa perlu dibuat adanya perjanjian Pemborongan Pekerjaan Lanjutan Rehab Kantor Badan Lingkungan Hidup Kota Binjai ini?
4. Dalam perjanjian tersebut, hal utama apa yang harus ada dalam perjanjian?
5. Bagaimana proses kualifikasi penyedia sehingga dapat mengerjakan pekerjaan ini?
6. Siapakah pihak-pihak yang terkait dalam Perjanjian Pemborongan Pekerjaan Lanjutan Rehab Kantor Badan Lingkungan Hidup Kota Binjai?
7. Bagaimana Hak dan Kewajiban yang terkait dalam Perjanjian Pemborongan Pekerjaan Lanjutan Rehab Kantor Badan Lingkungan Hidup Kota Binjai?
8. Apakah dalam pemenuhan hak dan kewajiban tersebut telah terlaksana oleh para pihak?
9. Apakah ada pihak-pihak dalam perjanjian melakukan Wanprestasi (Cedera Janji) dalam pekerjaan ini?
10. Bagaimana bentuk/isi dalam perjanjian pemborongan ini?
11. Bagaimana proses pelaksanaan Perjanjian Pemborongan Pekerjaan Lanjutan Rehab Kantor Badan Lingkungan Hidup Kota Binjai ini?
12. Apakah ada kendala/perubahan terkait isi dalam Perjanjian Pemborongan Pekerjaan Lanjutan Rehab Kantor Badan Lingkungan Hidup Kota Binjai?
13. Jika terkait kendala/perubahan dalam pelaksanaan perjanjian, upaya apa yang ditempuh untuk menjadi solusinya?
14. Bagaimana bentuk jaminan yang dianggarkan dalam perjanjian pemborongan ini?
15. Bagaimana proses berakhirnya perjanjian pemborongan ini?

## JAWABAN PERTANYAAN WAWANCARA

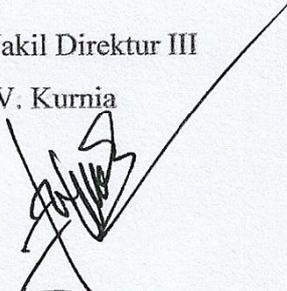
1. Pekerjaan ini kami dapat dari pengumuman lelang pemkot binjai bisa dilihat dari tender elektronik yaitu LPSE khususnya LPSE Pemkot Binjai. Kemudian kami mendaftarkan perusahaan CV. Kurnia ini untuk mengikuti tender tersebut dengan ketentuan yang diminta sesuai klasifikasi sub perusahaan yang cocok dengan pekerjaan. Dokumen Penawaran yang kami buat ini telah disesuaikan dengan format permintaan dokumen di LPSE tersebut.
2. Mekanismenya ialah dimana dikeluarkannya pengumuman oleh pemerintah Kota Binjai melalui LPSE (elektronik), kemudian dimana peserta dapat mengunduh data-data apa yang perlu sekiranya dilengkapi untuk membuat dokumen penawaran, kemudian dilanjutkan dengan pemberian penjelasan pekerjaan kepada peserta yang mendaftar dengan hadir diundang oleh pihak penyeleksi, lalu dibukalah upload dokumen penawaran kepada peserta, kemudian setelah peserta memberikan penawarannya tahap evaluasi dan kualifikasi oleh pihak penyeleksi terhadap dokumen penawaran. Dilanjutkan dengan pembuktian kualifikasi jika peserta yang dinyatakan lulus, kira-kira dalam pelaksanaannya itu maksimal hanya 3 peserta saja yang dapat maju dalam pembuktian dokumen ini, namun di perjanjian rehab kantor Dinas Lingkungan hidup kota binjai hanya ada 1 peserta yang mengajukan penawarannya yaitu CV. Kurnia saja maka hanya CV. Kurnia yang mendapat undangan dalam pembuktian ini. Selama proses pembuktian juga tidak ada kendala dimana dokumen yang sebelumnya telah di upload CV. Kurnia telah lulus dalam pembuktian. Dilanjutkan dengan pemberitahuan dalam berita acara oleh pihak penyeleksi melalui pengumuman online di website LPSE tentang Berita acara Hasil Pemilihan. Lalu dilanjutkan dengan penetapan pemenang dan pengumuman pemenang. Dalam penetapan pemenang ini telah dibuka masa sanggah kepada peserta yang ingin memberikan sanggahannya sesuai prosedur aturan sanggah yang telah ditetapkan. Jika tidak ada sanggahan selama masa sanggah dibuka maka peserta yang dinyatakan menang dalam pekerjaan ini ialah CV. Kurnia diberikan Surat Penyunjukan Penyedia barang dan jasa serta penandatanganan kontrak.
3. Perlu dibuatnya umumnya karena mengikuti prosedur yang telah ditetapkan dimana mengikat para pihak atas hak dan kewajiban pekerjaan harus dibuat perjanjian sehingga timbul tanggung jawab dan mengenai apa yang diperjanjikan tata cara, namun pihak CV. Kurnia sendiri beranggapan penyeleksian ini untuk memberikan ruang bagi masyarakat untuk mengikuti sebagai upaya meningkatkan nilai usaha dan memperluas jaringan kerja. Untuk Adapun mengenai jenis perusahaan yang bisa menjadi peserta tender ialah seluruh badan usaha berskala mikro, kecil, menengah atau besar yang legal secara administrasi. Selain itu meminimalisir terjadinya KKN di lingkungan pemerintah dan menyaring penyedia-penyedia jasa yang berkualitas yang mampu menjalankan pekerjaan ini dengan menerima resiko yang ada serta meminimalisir terjadinya kerusakan-kerusakan bangunan dan peangelolaan dana tersebut dikerjakan bukan asal-salan oleh penyedia yang dalam penyeleksiannya dan pelaksanaannya hanya mengerjakan asal saja.

4. Hal utamanya pastinya adalah kepastian pekerjaan tersebut mengenai para pihak yang mengadakan perjanjian, adanya objek yang diperjanjikan diharapkan pekerjaan itu adalah halal untuk dikerjakan menurut narasumber hal penting sesuai pasal 1362 KUH Perdata yang menjadi syarat sahnya perjanjian dalam hukum. Selain itu akan dibayarkan bagi penyedia dan kepastian pekerjaan itu diselesaikan tepat waktu oleh penyedia kepada pemberi tugas, rencana (bestek) yang sebelumnya telah dirancang telah melakukan minimalisir resiko pelaksanaan karena dirancang sebelum terjadinya pelaksanaan.
5. Bahwa Kualifikasi dan kladifikasi dapat dilampirkan dalam berita acara pelelangan, lebih jelasnya tim pemilihan lah yang dapat menjelaskan bagaimana standart kualifikasi yang akan diseleksi.
6. Pihak-pihak yang disebutkan dalam perjanjian adalah Penyedia (Pemborong) pekerjaan ini yaitu CV. Kurnia diwakilkan sebagai penanggung jawab adalah Bapak Hermanto sebagai Wakil Direktue III, Kemudian Pihak Pemerintah Kota Binjai diwakilkan oleh Ridho Ramadhan, ST sebagai Pejabat Pembuat Komitmen (PPK) serta tim tenaga-tenaga ahli yang bertugas merencanakan bestek dari CV. Kurnia.
7. Hak dan Kewajiban ada dilampirkan dalam perjanjian dan dokumen.
8. Telah terlaksana sesuai prosedur perjanjian, kesemuanya dilakukan dengan itikad baik dari kedua belah pihak.
9. Sejauh ini tidak ada yang melakukan Wanprestasi.
10. Dilampirkan dalam dokumen perjanjian.
11. Pelaksanaan dilakukan dengan lancar, dengan kendala seperti teknis dan manajemen seperti:
  - Keadaan cuaca seperti musim hujan yang terus menerus
  - Kesulitan mendapatkan material bangunan seperti ketersediaan batu kali, atau bahan bangunan yang tersedia sedikit dikarenakan keadaan cuaca yang tidak kondusif.
  - Kerusakan peralatan pada saat pemakaian ilokasi, yang membutuhkan waktu untuk diperbaiki.
  - Penggantian/pemindahan tenaga ahli saat pelaksanaan
  - Penguasaan yang minim terhadap instruksi atau prosedur kerja sehingga adanya kekurangjelasan sehingga terjadi mis-comunication oleh pelaku di lapangan
  - Antisipasi yang lambat bila terjadi penyimpangan terhadap pelaksanaan di lapangan, dan keterlambatan akibat kurang/tidak tersedianya data yang akurat untuk pelaporan pekerjaan dan pengawasannya.
  - Antara keadaan tersebut membuat beberapa perencanaan ulang oleh penyedia dan tim pengawas yang dibuat dalam CCO (Kontrak Change Order)Namun selama pelaksanaan pekerjaan ini, kendala diatas dapat diselesaikan dengan

konsultasi oleh pihak-pihak yang berkaitan dalam pelaksanaan secara musyawarah, dan diambil tujuan bersama untuk penyelesaiannya sehingga pelaksanaan dapat berjalan lancar.

12. Kendala disebutkan diatas telah dimusyawarahkan sehingga dapat disimpulkan ti
13. Hal tersebut diatur dengan pertama, pemberi kerja membarikan peringatan sebanyak 3 kali agar pemborong melaksanakan pekerjaan sesuai bestek yang dikejakan, jika tidak mendapat titik temu, maka mengadakan rapat peringatan terakhir apakah pekerjaan ini dapat dilanjutkan atau dihentikan. Apabila dilanjutkan pemborong dapat ditambahkan waktu pengerjaan dengan dikenakan denda 1/mill perhari, dan bila tidak dipenuhi maka pemutusan kontrak dengan jaminan pelaksanaan yang dibuat kontraktor dicairkan dan disetoer kenegara.
14. Jaminan akan ada dalam lampiran, dalam pekerjaan ini hanya ada 1 jaminan yang harus dibuat dan dilampirkan oleh pihak pemborong CV. Kurnia oleh pemberi tugas.
15. Bila pekerjaan telah dilaksanakan 100% maka kontraktor mengajukan permohonan kepada pemberi kerja untuk mengadakan pemeriksaan fisik lapangan dan bila mana dapat diterima maka diberikanlah BAR penerimaan awal yang tertera mengatur juga masa pemeliharaan pekerjaan inis selama 6 bulan yang selanjutnya jika pemeliharaan itu berjadal baik maka pihak kontraktor kembali mengajukan pekerjaan BAR tahap terkhir untuk pembayaran pekerjaan. Maka dari prosedur itu terlaksana telah dikatakan perjanjian tersebut berakhir.

Wakil Direktur III  
CV. Kurnia



(HERMANTO)

Penulis



(SALMA RAMADHANI)