

344-01
SAT

P 9.

**PELAKSANAAN PERJANJIAN PEKERJAAN PERENCANAAN
PEMBANGUNAN PERLUASAN GEDUNG ASRAMA DIKLAT TENAGA
TEKNIS 2 LANTAI ANTARA DEPARTEMEN AGAMA DENGAN
CV. ESPRO CONSULTANT SEMARANG**

Tesis S2

**Program Studi
Magister Kenotariatan UNDIP**



Oleh :

**SATRINI, SH
B4B 001 185**

**PROGRAM PASCA SARJANA
MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG**

2003

Pengesahan

Tesis ini telah diterima dan disahkan oleh Dewan Penguji Tesis

Program Studi Pasca Sarjana Magister Kenotariatan

Universitas Diponegoro

Semarang

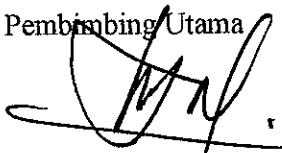
2003

Pada :

Hari : Jumat

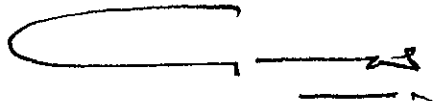
Tanggal : 5 Desember 2003

Pembimbing Utama

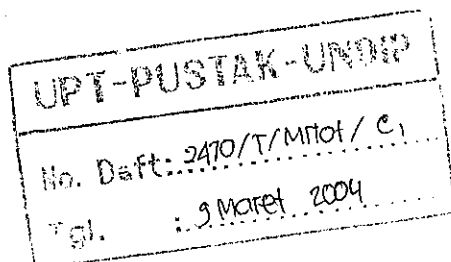


H. ACHMAD BUSRO SH, MH

Mengetahui Ketua Program



Prof. I.G.N. SUGANGGA, SH



MOTTO :

Dan hendaklah kamu memutuskan perkara diantara mereka menurut apa yang diturunkan Allah, dan janganlah kamu mengikuti hawa nafsu mereka, supaya mereka tidak memalingkan kamu dari sebagian apa yang telah diturunkan Allah kepadamu.

(QS. Al-Maidah : 49)

Ilmu yang paling baik ialah yang paling banyak memberikan manfaat kepada pemiliknya. Taqwa kepada Allah adalah hasil final dari ilmu pengetahuan.

(J.L . Basford)

Kita hidup antara dua tangis. Tangis pertama di waktu lahir dan tangis kedua pesakitan sewaktu malaikat maut mencabut nyawa karena itu pergunakan sisa umur untuk beramal. Kita lahir tidak membawa harta dan matipun tidak juga membawa harta.

(Djamalus Djohan)

Tesis ini penulis persembahkan untuk:

- Orang Tua Tercinta
- Keluarga Tersayang
- Mas Teguh Budi, Y, SH

Abstrak

Pelaksanaan Perjanjian Pekerjaan Perencanaan Pembangunan Perluasan Gedung Asrama Diklat Tenaga Teknis 2 (Dua) Lantai Antara Departemen Agama Dengan Cv. Espro Consultant Semarang

Sesuai dengan permasalahan yang telah dirumuskan, maka penelitian yang dilakukan adalah penelitian kualitatif dengan bentuk deskriptif analitis serta melakukan wawancara langsung di lapangan.

Perjanjian pekerjaan dibuat secara tertulis sebagai alat bukti yang kuat dalam pembuktian di pengadilan nantinya apabila terjadi sengketa di kemudian hari.. Sedang Isi perjanjian adalah ketentuan – ketentuan atau syarat – syarat yang telah diperjanjikan dan disetujui oleh kedua belah pihak harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Proses terjadinya Perjanjian Pekerjaan Perencanaan adalah sebagai berikut : Pembentukan Panitia Pelelangan Pembangunan Gedung Pendidikan Pembangunan, Pemberian Undangan Tender, Pemberian Penjelasan Pekerjaan (*Aanwijzing*), Penentuan Pemenang Tender, Penetapan Penunjukkan Pemenang, Perjanjian Pekerjaan Perencanaan dan Surat Perintah Mulai Kerja.

Pelaksanaan perjanjian perencanaan Pembangunan Perluasan Gedung Asrama Diklat Tenaga Teknis 2 (dua) Lantai ditempuh melalui metode Penunjukan Langsung, yaitu pengadaan Jasa Konsultansi yang penyedia jasanya ditentukan oleh Kepala Kantor / Satuan Kerja / Pemimpin Proyek / Bagian Proyek / Pejabat yang disamakan / ditunjuk dan diterapkan dan tidak menyimpang dari ketentuan Kepres Nomor 18 Tahun 2000 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang / Jasa Instansi Pemerintah.

Tanggung jawab konsultan perencana terhadap terjadinya keterlambatan penyerahan pekerjaan maka sesuai dengan Keppres no 18 tahun 2000 yaitu pengenaan denda sekurang-kurangnya 1 o/oo (satu perseribu) per hari dari nilai kontrak. Dalam Surat Perjanjian diatur mengenai pengenaan denda sebesar 0,5% dari harga borongan untuk setiap satu hari keterlambatan. Konsultan perencana dibebaskan dari pengenaan denda ini apabila keterlambatan pekerjaan ini terjadi karena adanya *force majeure*, dan juga diberi perpanjangan waktu apabila terjadi keterlambatan pekerjaan karena adanya perubahan pekerjaan atas kehendak pemberi tugas

ABSTRACT

The realization on of widening development working building agreement dormitory building of technical staff two floors between Department of Religious Affairs with CV.Espro Consultant Semarang.

Based on the statement that have been formulated, This research is analytic descriptive qualitative research and direct interview in the field. Working agreement is made on written as a valid evidence on the testimony in the court if there is a legal action in the future. The contents of agreement are provisions and terms that have been agreed and covenanted by the both side. The terms must be realized with a god will.

The process of working plant agreement decide as follows formation of training building development auction committee, distribution of bid invitation, working exemplar presentation (*Aanwijzing*) winner bid determination, winner determination appointment, working plant agreement and letter of command starting working. The realization of agreement plant development of widening dormitory building of training and education technical staff two floors is second taken through direct appointment method, that is supplying consultant service that the service supplier is determined by the chief officer/ work unit/ project leader/ justifiable official and adjusted and not diverged from the provision of presidential decree number 18,2000 about the realization of supplying Goods/ service guidance government institution.

Planner consultant responsible to the deceleration of transfer of working, in accordance with presidential decree number 18,2000 that is in position of at least one per one thousand fine per day from price contract. In Letter of Agreement is adjusted about in position of 0,5 percents fine from contract price for every one day deceleration. Planner consultant is free from fine in position if the work deceleration happens because of force majored, and also give over time if working deceleration because of the existence of working changing for order giver desire.

KATA PENGANTAR

Puji dan Syukur penulis ucapkan kehadirat Allah SWT, karena hanya dengan berkat Rahmat dan Karunia-Nya lah penulis dapat menyelesaikan tesis dengan judul “Pelaksanaan Perjanjian Pekerjaan Perencanaan Pembangunan Perluasan Gedung Asrama Diklat Tenaga Tekniis 2 Lantai Antara Departemen Agama Dengan CV. Espro Consultant Semarang” dengan lancar.

Penulis sangat menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari kesempurnaan dan masih banyak kesalahan di dalamnya. Oleh karena itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang menuju ke arah kebaikan.

Terwujudnya tesis ini juga tidak lepas dari banyak pihak yang berkenan membantu baik secara moril maupun materiil kepada penulis untuk menyelesaikan penulisan ini. Untuk itu penulis haturkan terima kasih yang sebesar – besarnya kepada :

1. Bapak Prof. Ir. H Eko Budihardjo, Msc, sebagai Rektor Universitas Diponegoro Semarang.
2. Bapak Prof. Dr. dr Suharjo Hadisaputro, sebagai Direktur Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro Semarang.
3. Bapak Prof. I.G.N Sugangga, SH, selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro yang telah memberikan ijin dalam penulisan tesis ini.

4. Bapak Achmad Busro, SH, MH, Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro sekaligus sebagai pembimbing tesis yang telah dengan sabar memberikan bimbingan dan arahan dalam penyusunan tesis ini.
5. Bapak Eri Agus priyono, SH, Msi, yang telah dengan sabar memberikan bimbingan dan arahan dalam penyusunan tesis ini.
6. Bapak Rakhmat Setiadi, ST selaku direktur CV. Espro Consultant yang mengijinkan penulis untuk mengadakan penelitian di tempatnya dan telah memberikan data – data yang penulis perlukan.
7. Bapak Kuswadi selaku Pemimpin Proyek Peningkatan Pendidikan Agama dan Pelatihan Tenaga Kependidikan Semarang yang telah memberikan data – data yang penulis perlukan.
8. Bapak Sam dari Cv. Espro yang telah memberikan data – data yang penulis perlukan.
9. Ibunda dan Ayahanda tercinta yang telah banyak berkorban baik materiil maupun spirituil yang telah memberikan perhatian dan nasehat – nasehat bijak dan memberikan dorongan serta doa bagi penulis setiap saat.
10. Kakak – kakakku tersayang, mbak Yani dan mbak Yanti serta mas Joko dengan istrinya dan Mas Agus dengan Istrinya yang selalu memberikan perhatian setiap saat dan keponakan – keponakanku tercinta Dani, Dian.
11. Mas Teguh, SH tersayang dan tercinta yang telah menemani penulis dengan kesetiaan dan pengertian yang tulus serta telah memberikan dukungan bagi penulis.

12. Teman – teman kuliah di Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Santi, Bu Diah, Yernawati dan mbak Efna, Ivo, Ridwan, Yulendra, Viktor, dan Teman – teman kos mbak Fahima, Dian, Rika, Titin, mbak Ning.

13. Almamater tercinta.

14. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu yang telah memberikan dukungan kepada penulis, hanya Allah SWT yang dapat membalas kebaikan kalian semua.

Demikian Tesis ini penulis susun, semoga dapat memberikan manfaat dan sumbangan pemikiran bagi kita semua.

Surakarta, Desember 2003

Penulis

Satrini, SH

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Satrini, SH

Nim : B4B 001 185

Kelas : B

Dengan ini penulis menyatakan bahwa tesis yang berjudul “ Pelaksanaan Perjanjian Pekerjaan Perencanaan Pembangunan Perluasan Gedung Asrama Diklat Tenaga Teknis 2 (dua) Lantai ” adalah hasil karya penulis sendiri.

Pengetahuan yang diperoleh dari hasil buku yang diterbitkan, sumbernya telah dijelaskan di dalam penulisan tesis ini dan daftar pustaka.

Demikian surat pernyataan penulis dengan sebenar – benarnya dan dapat dipertanggungjawabkan.

Semarang, November 2003

Penulis

Satrini, SH

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN ABSTRAK BAHASA INDONESIA	iv
HALAMAN ABSTRAK BAHASA INNGRIS	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	ix
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Pembatasan Masalah	10
C. Tujuan Penelitian	11
D. Manfaat Penelitian	12
E. Sistematika Tesis	13
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	15
A. Tinjauan Teoritis	15
1.1 Perjanjian Pada Umumnya	15
1.2 Pengertian Perjanjian	15
1.3 Unsur-unsur Perjanjian	17
1.4 Syarat Sahnya Perjanjian	18
1.5 Asas-asas Dalam Perjanjian	21

1.6 Pihak-pihak Dalam Perjanjian	22
1.7 Pelaksanaan Perjanjian	23
1.8 Hambatan-hambatan Dalam Pelaksanan Perjanjian	23
1.9 Hapusnya Perjanjian	36
2. Tinjauan Umum Perjanjian Untuk Melaksanakan Jasa-jasa Tertentu	38
2.1 Pengertian Perjanjian Untuk Melakukan Pekerjaan	38
2.2 Berbagai-bagai Pekerjaan Untuk Melakukan Pekerjaan	38
3. Tinjauan Umum Tentang Melakukan Jasa	39
3.1 Pengertian	39
3.2 Hak dan Kewajiban Para Pihak	41
3.3 Berakhirnya Perjanjian Melakukan Jasa	42
4. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Pekerjaan Perencanaan Bangunan	42
4.1 Pengertian	42
4.2 Pihak-Pihak	43
a. Pengertian Konsultan Perencana	46
b. Peraturan yang Diperhatikan Konsultan Perencana	49
c. Lingkup Tugas Konsultan Perencana	49

d. Obyek Perjanjian Pekerjaan Perencanaan Bangunan	51
e. Berakhirnya Perjanjian Pekerjaan Perencanaan	52
f. Beberapa yang Berkaitan Dengan Pekerjaan Perencanaan	53
BAB III METODOLOGI PENELITIAN	55
1. Metode Pendekatan	55
2. Spesifikasi Penelitian	56
3. Lokasi Penelitian	57
4. Populasi, teknik Sampling dan Sampel	57
5. Jenis dan Sumber Data	59
6. Teknik Pengumpulan Data	60
7. Teknik Analisa Data	62
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	64
A. Hasil Penelitian	
1. Bentuk Dan Proses Pelaksanaan Perjanjian Pekerjaan Perencanaan Pembangunan Perluasan Gedung Asrama Diklat Tenaga Teknis 2 (dua) Lantai	64
2. Tahapan Pelaksanaan Pengadaan Jasa Konsultansi	74
B. Pembahasan	84
C Bentuk Dan Proses Pelaksanaan Perjanjian Pekerjaan Perencanaan Pembangunan Perluasan Gedung Asrama Diklat Tenaga Teknis 2 (dua) Lantai	87

1. Bentuk dan Isi Perjanjian Pekerjaan	87
2. Proses terjadinya Perjanjian Pekerjaan	88
3. Tanggung Jawab Konsultan Perencana dalam hal terjadinya wanprestasi	94
BAB V PENUTUP	102
A. Kesimpulan	102
B. Saran -saran	104

BAB I

A. LATAR BELAKANG

Negara Indonesia melakukan pembangunan dalam berbagai bidang, baik fisik maupun non fisik. Bidang fisik meliputi pembangunan sarana dan prasarana fisik seperti, bangunan gedung pemerintah, sekolah, jalan, jembatan, dan sejenisnya. Sedangkan bidang non fisik lebih menekankan pada bidang pendidikan rohani, agama, dan etika. Kedua bidang ini, baik fisik maupun non fisik harus berjalan seimbang, serasi, dan selaras, sehingga dapat terwujud suatu masyarakat yang damai.

Tujuan dari Pembangunan Nasional harus mendapat dukungan dari pemerintah, swasta, dan masyarakat karena ketiganya merupakan unsur – unsur pelaksana dari pembangunan yang akan dilaksanakan.

Dalam proses pembangunan akan melalui tiga tahapan, yaitu tahap perencanaan, tahap pelaksanaan dan tahap pemeliharaan. Ketiga tahapan ini dilaksanakan oleh ahli tenaga bangunan yang disebut konsultan dan pemborong. Sedangkan bidang pekerjaan konsultan teknik meliputi, tahap perencanaan, pengawasan dan manajemen konstruksi.

Tahap perencanaan dilakukan oleh Konsultan Perencana. Konsultan Perencana adalah perusahaan yang memenuhi persyaratan untuk melaksanakan tugas Konsultansi dalam bidang Perencanaan Lingkungan, perancangan bangunan,

beserta kelengkapannya. Tugas konsultan adalah membuat rencana bangunan, rencana anggaran biaya, gambar – gambar serta persyaratan teknis.¹

Kedudukan konsultan ada di luar perjanjian pemborongan. Hubungan ini dituangkan dalam Perjanjian Pekerjaan Perencanaan Bangunan, yang termasuk dalam perjanjian melakukan jasa – jasa tunggal.²

Dalam pelaksanaan pembangunan tersebut perlu pula diingat mengenai Keputusan Presiden Nomor 17 Tahun 2000 jo Keputusan Presiden Nomor 42 Tahun 2002 tentang Pelaksanaan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara, yang mengutamakan produksi dalam negeri dan mengutamakan pengusaha swasta nasional.

Dalam suatu pembangunan, perencanaan memegang peranan penting dalam menentukan berhasil tidaknya usaha tersebut. Hal ini sesuai dengan perkembangan jaman di mana untuk mencapai suatu tujuan diusahakan melalui suatu cara yang paling efisien dan efektif tanpa mengabaikan kesempurnaan hasil akhir sesuai dengan Undang – undang nomor : 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi.

Dengan meningkatnya pembangunan pada saat ini banyak bermunculan gedung – gedung besar milik pemerintah maupun milik swasta, dan dengan demikian bermunculan pula para pelaksana pembangunan gedung – gedung itu, yaitu: perencana, pemborong/pelaksana, direksi/pengawas, pengusaha bahan bangunan dan sebagainya semuanya merupakan suatu rangkaian yang tak terpisahkan untuk mewujudkan gedung – gedung itu.

¹ Keputusan Direktur Jenderal Cipta Karya DPU No. 295/KPTS/CK/1997, tentang Pedoman Teknis Penyelenggaraan Gedung Negara

² Djumaldji, F.X, Perjanjian Pemborongan, Jakarta, Rineka Cipta, 1982, hal. 28

Setiap bangunan gedung Pemerintah/Negara harus diwujudkan dengan sebaik – baiknya, sehingga mampu memenuhi fungsi bangunan secara optimal. Bangunan gedung Pemerintah/Negara harus direncanakan, dirancang, dengan sebaik – baiknya, sehingga dapat memenuhi kriteria teknis bangunan yang layak dari segi mutu, biaya dan administrasi.

Pemberi jasa perencanaan dan pengawasan Bangunan Gedung Pemerintah/Negara perlu diarahkan secara baik dan menyeluruh, sehingga mampu menghasilkan karya teknis bangunan yang memadai dan layak diterima menurut kaidah, norma serta tata laku professional.

Kerangka Acuan Kerja (KAK) untuk Pekerjaan Perencanaan Pembangunan Perluasan Gedung Asrama Diklat Tenaga Teknis 2 (dua) Lantai perlu disiapkan secara matang sehingga mampu mendorong perwujudan karya bangunan sesuai dengan perencanaan dan sesuai dengan kepentingan proyek.

Untuk meningkatkan mutu sarana dan prasarana terutama Bangunan Gedung Balai Diklat Pendidikan Agama dan Pelatihan Tenaga Kependidikan Semarang di Lingkungan Departemen Agama pada Tahun Anggaran 2003 menugaskan Konsultan Perencana untuk merencanakan pelaksanaan fisik sehingga dapat diperoleh fasilitas yang mampu mendukung kegiatan perkantoran, pendidikan dan latihan yang memadai dan tetap mengacu pada standar Pembakuan Bangunan gedung perkantoran.

Pembangunan Perluasan Gedung Asrama Diklat Tenaga Teknis 2 (dua) Lantai Antara Departemen Agama dengan Cv. Espro Consultant Semarang merupakan proyek peningkatan pendidikan agama dan pelatihan tenaga

kependidikan Semarang tahun anggaran 2003, lokasi di jalan Temugiring – Banyumanik Semarang diperlukan suatu perencanaan yang baik.

Untuk dapat menyusun suatu rencana yang baik, perlu lebih dahulu diketahui, apa sebetulnya rencana itu sendiri. Di dalam buku Pedoman Kerja Perencanaan yang dibuat oleh Biro Afiliasi Teknik bekerja sama dengan Research Center Bagian Teknik Arsitektur FT UGM dikatakan bahwasanya suatu rencana adalah suatu usaha yang mendahului suatu tindakan (*action*), atau dengan kata lain, didalam kasus penyelenggaraan pembangunan gedung maka perencanaan adalah merupakan suatu proses permulaan sebelum realisasi fisik pelaksanaan pembangunan.

Agar tidak terjadi salah tafsir antara pemberi tugas dengan perencana mengenai tujuan awal pembangunan tersebut, maka hal itu dapat dicapai dengan adanya kesamaan-kesamaan pendapat tentang:

1. Terminologi mengenai bangunan yang akan direncanakan.
2. Standard persyaratan
3. Peraturan-peraturan yang berlaku.³

Para pihak yang terdapat dalam pembangunan jumlahnya tergantung dari kekomplekan pembangunan itu sendiri. Disini penulis membagi tiga variasi:

1. Pekerjaan sederhana

Para pihak yang terlibat: Pemberi Tugas, Arsitek, kontraktor-Sub Kontraktor.

2. Pekerjaan besar

³ Ibid, hal.8

Para pihak yang terlibat: Pemberi Tugas, Arsitek, Kontraktor-Sub Kontraktor, Quantity Surveyor, Consultant.

3. Pekerjaan kompleks

para pihak yang terlibat: Pemberi Tugas, Arsitek, Kontraktor-Sub Kontraktor, Quantity Surveyor, Consultant, Project Manajer.

Dari berbagai pihak tersebut, untuk menunjang pelaksanaan pronyek bangunan dengan baik maka pihak-pihak yang terlibat harus yang berkompeten, artinya para pihak haruslah telah memenuhi syarat-syarat prakuafikasi dan kualifikasi.

Hal ini ditegaskan dalam Pasal 29 Keputusan Presiden RI. Nomor 16 Tahun 1994 tentang Pelaksanaan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara sebagaimana telah diubah dengan Keputusan Presiden Nomor 24 Tahun 1995 Tentang Penyempurnaan Keputusan Presiden Nomor 16 Tahun 1994 Tentang Pelaksanaan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara, yang berbunyi:

“Pekerjaan perencanaan/perancangan, pelaksanaan pekerjaan, dan pengawasan harus dilakukan oleh rekanan yang kompeten, dan pelaksanaan pekerjaan dilarang merangkap sebagai pengawas terhadap pelaksanaan pekerjaan borongannya”.

Hubungan antara pemberi tugas dengan perencana telah dituangkan dalam suatu perjanjian yang disebut dengan perjanjian pekerjaan perencanaan, untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan dalam hubungan antara keduanya. Oleh karena itu apabila pemberi tugas hendak mengadakan perjanjian dengan perencana maka mereka membentuk perjanjian tersebut berdasarkan asas

kekebasan berkontrak, seperti yang dinyatakan dalam Pasal 1338 (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang mengandung pengertian:

- Orang bebas membuat perjanjian maupun tidak membuat perjanjian;
- Orang bebas menentukan isi dari perjanjian;
- Orang bebas menentukan bentuk dari perjanjian;
- Orang bebas mengadakan perjanjian dengan siapapun;
- Orang bebas menentukan hukumnya yang berlaku bagi perjanjian.⁴

Namun kebebasan tersebut dibatasi dengan Pasal 1337 KUH Perdata, yaitu:

- Perjanjian tidak boleh bertentangan dengan Undang-undang;
- Perjanjian tidak boleh bertentangan dengan kesusilaan baik;
- Perjanjian tidak boleh bertentangan dengan ketertiban umum.

Dalam membuat perjanjian pekerjaan perencanaan, pemberi tugas dan perencana haruslah berpedoman pada bentuk-bentuk peraturan yang ditetapkan oleh pemerintah maupun Departemen Pekerjaan umum sebagai dasar hukum bagi bangunan atau proyek pemerintah. Sedangkan bagi proyek swasta peraturan tersebut dapat dijadikan sebagai pedoman dalam melaksanakan perjanjian pekerjaan perencanaan. Bentuk-bentuk peraturan yang telah ada saat ini antara lain:

- Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi
- Pasal 1601 KUHP Perdata tentang perjanjian untuk melakukan jasa-jasa tertentu;

⁴ Djumiadji, Hukum Bangunan Dasar – Dasar Hukum Dalam Proyek dan Sumber Daya Manusia, Rineka Cipta, Jakarta, 1996, hal.9

- Keputusan Presiden Nomor 16 Tahun 1994 tentang Pelaksanaan Anggaran Belanja Negara
- Keputusan Presiden No.18 Tahun 2000 tentang pengadaan Barang/Jasa Instansi Pemerintah jo Keputusan Presiden Nomor 17 Tahun 2000 Jo Keputusan Presiden Nomor 42 Tahun 2002 tentang Pelaksanaan Anggaran Belanja Negara
- Surat Keputusan Bersama Menteri Keuangan Republik Indonesia dan Kepala Badan Perencanaan Pembangunan Nasional

Nomor: S - 42 / A / 2000

Nomor : S-2262/D-2/05/2000

Tentang Petunjuk Teknis pelaksanaan Keputusan Presiden No. 18 Tahun 2000

- Surat Keputusan Bersama Menteri Keuangan Republik Indonesia dan Kepala Badan Perencanaan Pembangunan Nasional

Nomor:1203/D.II/03/2000 Tanggal: 17 Maret 2000

Nomor: SE-38/A/2000

Tentang: Petunjuk Penyusunan Rencana Anggaran Biaya (RAB) untuk jasa konsultasi (Biaya Langsung Personel dan Biaya Langsung Non Personel)

- Surat Edaran Bersama Deputy Ketua Bidang Pembiayaan dan Pengendalian Pelaksanaan Badan Perencanaan Pembangunan Nasional dan Direktur Jenderal Anggaran Departemen Keuangan,

Nomor; 604/D.IV/02/1998 tanggal: 9 Pebruari 1998

Nomor: SE-35/A/21/0298

Tentang: Biaya Langsung Personil dan Biaya Langsung Non Personil Untuk Menyusun Rencana Anggaran Biaya (RAB) Harga Perhitungan Sendiri (HPS).

- Keputusan Direktur Jenderal Cipta Karya No. 295/KPTS/CK/1997 tentang Pedoman teknis pembangunan gedung negara.
- Kerangka Acuan Kerja (KAK) pekerjaan perencanaan.

Peraturan tersebut pada umumnya mengatur tentang hak-hak dan kewajiban Konsultan Perencana yang harus diperhatikan, baik pada pembuatan perjanjian, mulainya perjanjian, pelaksanaan perjanjian, dan berakhirnya perjanjian. Mengenai perjanjian perencanaan tidak diatur khusus di dalam KUH Perdata, namun dari sifatnya perjanjian ini termasuk dalam perjanjian melakukan jasa yang diatur dalam Pasal 1601 KUH Perdata, yaitu suatu pihak menghendaki dari pihak lawannya dilakukannya suatu pekerjaan untuk mencapai suatu tujuan, untuk mana ia bersedia membayar upah, sedangkan apa yang dilakukan untuk mencapai tujuan tersebut sama sekali terserah pada pihak lawan itu. Biasanya pihak lawan ini adalah seseorang yang ahli dalam melakukan pekerjaan tersebut dan biasanya ia juga memasang tarif untuk jasanya itu. Upahnya biasanya dinamakan honorarium.⁵

Perjanjian Perencanaan ini sangat penting saat ini, di mana banyak sekali tuntutan dari masyarakat akan bangunan-bangunan yang membutuhkan tenaga ahli perencanaan bangunan, sehingga mendorong bertumbuhnya pendirian perusahaan-perusahaan yang bergerak di bidang Konsultan Perencana.

⁵ Subekti, Aneka Perjanjian, Bandung, Alumni, 1982, hal.69

Perusahaan yang akan mengikuti perencanaan diharuskan memenuhi persyaratan, karena sebelum diadakan perjanjian terdapat kegiatan-kegiatan yang harus dilaksanakan sebelum terjadinya pelaksanaan perjanjian, yaitu:

1. Pemberitahuan/pengumuman secara terbuka atau terbatas tentang adanya pelelangan pekerjaan.
2. Persyaratan prakualifikasi, kualifikasi, dan klasifikasi yang dimaksudkan untuk mengetahui kemampuan dasar dari masing-masing perusahaan pada bidang pekerjaan atau spesialisasi, karena pekerjaan perencanaan berkaitan dengan kesejahteraan, kepentingan, dan keselamatan umum.
3. Pemenuhan jaminan yang diwajibkan dalam perencanaan bangunan.
4. Pelelangan.

Dalam penyelenggaraan perjanjian perencanaan, di mana pemerintah berkedudukan sebagai pemberi tugas, berusaha supaya pelaksanaan perjanjian tepat waktu. Hal ini berhubungan dengan kepentingan masyarakat dan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah sebagai sumber dana. Di lain pihak Konsultan Perencana sebagai perencana bertujuan menerima honor sebagai imbalan atas prestasi yang diberikan pemerintah. Hubungan demikian ini mengandung peluang terjadinya konflik. Peluang terjadinya konflik itu dapat bersumber pada obyek maupun sifat perjanjian itu. Di mana seseorang telah tidak melaksanakan prestasinya sesuai ketentuan dalam kontrak, maka tidak dengan sendirinya dia telah melakukan wanprestasi. Wanprestasi adalah tidak dilaksanakan prestasi atau kewajiban

sebagaimana mestinya yang dibebankan oleh kontrak terhadap pihak – pihak tertentu seperti yang disebutkan dalam kontrak yang bersangkutan.

Berdasarkan uraian tersebut diatas mendorong penulis untuk mengetahui dan mempelajari mengenai perjanjian pekerjaan perencanaan dan penulis akan melakukan penelitian disalah satu perusahaan swasta di Semarang, yaitu CV. ESPRO CONSULTANT, selaku penerima tugas dengan mengambil judul:

“PELAKSANAAN PERJANJIAN PEKERJAAN PERENCANAAN PEMBANGUNAN PERLUASAN GEDUNG ASRAMA DIKLAT TENAGA TEKNIS 2 (dua) Lantai ANTARA DEPARTEMEN AGAMA DENGAN CV. ESPRO CONSULTANT SEMARANG”.

B. Pembatasan Masalah

Penulis melakukan pembatasan masalah guna menghindari adanya penyimpangan dari permasalahan yang ada, sehingga penulisan dapat lebih baik dan tidak melebar dari pokok permasalahan.

Bertolak dari pemikiran di atas dan latar belakang alasan pemilihan judul, maka permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana bentuk dan isi Perjanjian Pekerjaan Perencanaan Pembangunan Perluasan Gedung Asrama Diklat Tenaga Teknis 2 (dua) Lantai Antara Departemen Agama Dengan CV. Espro Consultant Semarang ?
2. Bagaimana proses terjadinya Pelaksanaan Perjanjian Pekerjaan Perencanaan Pembangunan Perluasan Gedung Asrama Diklat Tenaga Teknis 2 (dua) Lantai Antara Departemen Agama Dengan CV. Espro Consultant Semarang ?

3. Bagaimana tanggung jawab dari para pihak dalam Pelaksanaan Perjanjian Pekerjaan Perencanaan Pembangunan Perluasan Gedung Asrama Diklat Tenaga Teknis 2 (dua) Lantai Antara Departemen Agama Dengan CV. Espro Consultant Semarang dalam hal terjadinya wanprestasi atau overmacht?

C. Tujuan Penelitian

Menurut Soejono Soekanto "Penelitian merupakan bagian pokok ilmu pengetahuan yang bertujuan untuk lebih mendalami segala aspek kehidupan, di samping juga merupakan saran untuk mengembangkan ilmu pengetahuan, baik dari segi teoritis maupun praktis". Setiap orang yang melakukan penelitian tentunya mempunyai tujuan tertentu.

Suatu penelitian ilmiah harus mempunyai tujuan yang jelas dan pasti. Hal ini merupakan pedoman dalam mengadakan penelitian, juga menunjukkan kualitas dari penelitian tersebut.

Berdasarkan permasalahan yang telah dirumuskan diatas, maka tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengkaji, menggali mengenai bentuk dan isi Perjanjian Pekerjaan Perencanaan Pembangunan Perluasan Gedung Asrama Diklat Tenaga Teknis 2 (dua) Lantai Antara Departemen Agama Dengan CV. Espro Consultant Semarang.
2. Untuk mengkaji dan mengetahui bagaimana prosedur dalam Pelaksanaan Perjanjian Pekerjaan Perencanaan Pembangunan Perluasan Gedung Asrama Diklat Tenaga Teknis 2 (dua) Lantai Antara Departemen Agama Dengan CV. Espro Consultant Semarang.

3. Untuk mengkaji dan mengetahui bagaimana tanggung jawab dari para pihak dalam Pelaksanaan Perjanjian Pekerjaan Perencanaan Pembangunan Perluasan Gedung Asrama Diklat Tenaga Teknis 2 (dua) Lantai Antara Departemen Agama Dengan CV. Espro Consultant Semarang dalam hal terjadinya wanprestasi dan overmacht.

D. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat baik bagi kepentingan akademis, masyarakat maupun bagi kepentingan praktisi, dalam hal ini pemerintah selaku penentu kebijakan dan pelaksanaan peraturan hukum, masyarakat selaku orang yang mentaati peraturan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah.

1. Bagi akademis, dengan hasil penelitian ini dapat dijadikan sumber informasi ilmiah guna melakukan pengkajian lebih lanjut dan mendalam tentang bentuk dan isi, bagaimana proses terjadinya, dan tanggung jawab para pihak dalam hal terjadinya wanprestasi dan overmacht, dalam Pelaksanaan Perjanjian Pekerjaan Perencanaan Pembangunan Perluasan Gedung Asrama Diklat Tenaga Teknis 2 (dua) Lantai Antara Departemen Agama Dengan Cv. Espro Consultant Semarang .
2. Bagi aparat pemerintah, dengan hasil penelitian ini dapat dijadikan acuan dalam mengambil langkah-langkah kebijakan selanjutnya guna mengatasi tentang bentuk dan isi, bagaimana proses terjadinya, dan tanggung jawab para pihak dalam Pelaksanaan Perjanjian Pekerjaan Perencanaan

Pembangunan Perluasan Gedung Asrama Diklat Tenaga Teknis 2 (dua) Lantai Antara Departemen Agama Dengan Cv. Espro Consultant Semarang.

3. Bagi masyarakat umum, pemberi tugas, khususnya Departemen Perindustrian dan Perdagangan RI dan diharapkan dapat memberikan masukan kepada para konsultan perencana pada umumnya dan CV.Espro Consultant agar dapat lebih mengetahui mengenai tentang bentuk dan isi bagaimana proses terjadinya, dan tanggung jawab para pihak, dalam Pelaksanaan Perjanjian Pekerjaan Perencanaan Pembangunan Perluasan Gedung Asrama Diklat Tenaga Teknis 2 (dua) Lantai Antara Departemen Agama Dengan CV. Espro Consultant Semarang .

E. SISTEMATIKA PENULISAN

Hasil penelitian yang diperoleh setelah dilakukan analisis dan untuk mendapatkan gambaran yang jelas dan menyeluruh dari penelitian ini, maka penulis menyusun sistematika penulisan tesis sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam Bab ini akan diuraikan Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Sistematika Penelitian.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Pada Bab ini diuraikan Pengertian Umum tentang Perjanjian pada umumnya Pelaksanaan Perjanjian Pekerjaan Perencanaan Pembangunan Perluasan Gedung Asrama Diklat Tenaga Teknis 2 (dua) Lantai Antara Departemen Agama Dengan Cv. Espro Consultant Semarang .

BAB III : METODE PENELITIAN

Dalam Bab ini akan diuraikan Metode pendekatan, Spesifikasi penelitian, Lokasi penelitian, Populasi teknik sampling dan sampel, Jenis dan sumber data, Teknik pengumpulan data, dan Teknik analisa data.

BAB VI : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada Bab ini akan dijelaskan penelitian dan pembahasan, hasil penelitian yang didapat dari data primer maupun data sekunder tersebut analisis terhadap hasil penelitian tersebut mengenai Pelaksanaan Perjanjian Pekerjaan Perencanaan Pembangunan Perluasan Gedung Asrama Diklat Tenaga Teknis 2 (dua) Lantai Antara Departemen Agama Dengan Cv. Espro Consultant Semarang.

BAB V : PENUTUP

Bab ini terdiri dari Kesimpulan dan Saran-saran.

BAB II

A. TINJAUAN TEORITIS

I. Perjanjian Pada Umumnya

I.I Pengertian Perjanjian

Kata perjanjian pada umumnya berasal dari kata "overeenkomst"⁶. Kata overeenkomst diterjemahkan dengan menggunakan istilah baik "perjanjian" maupun "persetujuan". Mengenai kata perjanjian ini ada beberapa pendapat yang berbeda. Menurut Wiryono Projodikoro mengartikan perjanjian dari kata verbinteniss, sedangkan kata overeenkomst diartikan dengan kata persetujuan⁷.

Sedangkan menurut R. Subekti Verbinteniss diartikan sebagai perutusan/perikatan sedangkan overeenkomst diartikan sebagai persetujuan/perjanjian⁸. Agar tidak terjadi kebingungan dan kerancuan dalam mengartikannya, maka penulis mengikuti pengertian dari R. Subekti yang menyebut verbinteniss dengan perikatan dan mengartikan overeenkomst dengan perjanjian.

Menurut Pasal 1313 KUH Perdata pengertian perjanjian adalah sebagai berikut:

"Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih".

⁶ Vollmar, h. f. a. Pengantar Studi Hukum Perdata Jilid II, diterjemahkan oleh I. S. Adiwimarta, Rajawali, Jakarta, 1984, hal. 127.

⁷ Wiryono Projodikoro, Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu, Penerbit Sumur Bandung, Bandung, 1981, hal. 11.

⁸ R. Subekti, Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional, Alumni, Bandung, 1976, hal. 12-13.

Pengertian yang lengkap dan sempurna mengenai pengertian atau definisi dari perjanjian sangatlah sulit untuk kita dapatkan karena masing-masing sarjana mempunyai pendapat yang berbeda-beda. Untuk mempermudah dan mengetahui pengertian perjanjian dari para sarjana, maka ada beberapa pendapat yang dikemukakan sebagai berikut:

Menurut R. Subekti:

“Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal”.⁹

Menurut K. R. M. T. Tirtodiningrat:

“Perjanjian adalah suatu perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat diantara dua orang atau lebih untuk menimbulkan akibat-akibat hukum yang diperkenankan oleh undang-undang”.¹⁰

Menurut Wiryono Projodikoro:

“Suatu perjanjian diartikan sebagai suatu perbuatan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal atau untuk tidak melakukan suatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu”.¹¹

Dari pengertian tersebut di atas terlihat bahwa dalam suatu perjanjian itu akan menimbulkan suatu hubungan hukum dari para pihak yang membuat

⁹ Subekti, R., *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1987, hal. 1.

¹⁰ Tirtodiningrat, K. R. M. *Ihtisar Hukum Perdata Dan Hukum Dagang*, Pembangunan, Jakarta, 1966, hal. 83.

¹¹ Wiryono Projodikoro, *Op Cit.* hal. 11.

perjanjian. Masing-masing pihak terikat satu sama lain dan menimbulkan hak dan kewajiban diantara para pihak yang membuat perjanjian.

Hubungan hukum antara para pihak ini tercipta karena adanya perikatan yang dilahirkan dari suatu perjanjian. Perlu diingat bahwa perjanjian merupakan salah satu sumber lahirnya perikatan, sedangkan sumber lahirnya perikatan yang lain adalah undang-undang. Perjanjian ini tidak harus tertulis, akan tetapi bisa juga dilakukan dengan cara lisan, dimana dalam perjanjian itu adalah merupakan perkataan yang mengandung janji-janji yang diucapkan atau ditulis

1.2 Unsur-unsur Perjanjian

Sedangkan unsur-unsur perjanjian adalah sebagai berikut.¹²

a. Ada pihak-pihak, sedikitnya dua orang.

Para pihak dalam perjanjian ini disebut subyek perjanjian. Subyek perjanjian dapat berupa orang atau badan hukum. Subyek perjanjian ini harus berwenang untuk melaksanakan perbuatan hukum seperti yang ditetapkan oleh Undang-undang.

b. Ada persetujuan antara para pihak.

Persetujuan antara para pihak bersifat tetap, bukan suatu perundingan. Dalam perundingan umumnya dibicarakan mengenai syarat-syarat mengenai dan obyek perjanjian itu timbul perjanjian.

c. Adanya tujuan yang hendak dicapai.

Mengenai tujuan yang hendak dicapai tidak boleh bertentangan dengan Undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.

¹² Abdul Kadir Muhammad, Hukum Perikatan, (Citra Aditya Bakti, Bandung, 1990), hal. 80

d. Adanya prestasi yang akan dilaksanakan.

Prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak-pihak sesuai dengan syarat-syarat perjanjian.

e. Adanya bentuk tertentu lisan atau tulisan.

Pentingnya bentuk tertentu ini karena Undang-undang yang menyebutkan bahwa hanya dengan bentuk tertentu suatu perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan bukti yang kuat.

f. Adanya syarat-syarat tertentu sebagai isi perjanjian.

Dari syarat-syarat tertentu dapat diketahui hak dan kewajiban masing-masing pihak. Syarat-syarat itu terdiri dari syarat pokok yang menimbulkan kewajiban dan menimbulkan syarat hak.

1.3 Syarat Sahnya Perjanjian

Untuk pembuatan perjanjian ini ada syarat-syarat sah dari perjanjian. Dengan terpenuhinya syarat-syarat ini maka suatu perjanjian berlaku sah.

Syarat ini terdapat dalam Pasal 1320 KUHPdata sebagai berikut:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri.

Kesepakatan yang terjadi diantara para pihak yang mengadakan perjanjian harus terjadi dengan sukarela tanpa paksaan dan penipuan. Diantara para pihak harus ada kehendak untuk mengikatkan diri. Dalam pembuatan suatu perjanjian kemungkinan terjadi kata sepakat yang diberikan karena ada paksaan, penipuan, maupun kekerasan. Dalam keadaan ini mungkin diadakan pematalan oleh pengadilan atas tuntutan dari orang-orang yang berkepentingan.

2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian.

Yang dimaksud cakap dalam hal ini adalah harus cakap menurut hukum. Ukuran dewasa di sini adalah mereka telah berumur 21 tahun atau belum berumur 21 tahun tetapi sudah pernah kawin. Mengenai orang yang dianggap tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1330 KUHPerdara yaitu:

- Orang-orang yang belum dewasa.
- Mereka yang ditaruh di bawah pengampunan.
- Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

Tetapi dengan keluarnya Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 1963, seorang perempuan yang masih mempunyai suami telah dapat bertindak bebas dalam melakukan perbuatan hukum serta menghadap dimuka pengadilan tanpa seijin suami.

3. Suatu hal tertentu.

Artinya adalah apa yang diperjanjikan hak-hak dan kewajiban-kewajiban kedua belah pihak jika timbul suatu perselisihan. Barang yang dimaksudkan dalam perjanjian paling sedikit harus ditentukan jenisnya.¹³ Mengenai jumlah dan keberadaan dari barang tersebut tidak harus disebutkan.

¹³ Subekti, R. *Op Cit*, hal 19

4. Suatu sebab yang halal.

Syarat ini berkenaan dengan tujuan dari perjanjian itu sendiri. Sebab yang tidak halal adalah berlawanan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.

Jika dalam suatu perjanjian keempat syarat ini telah dipenuhi, maka perjanjian tersebut adalah sah. Apabila salah satu syarat tersebut tidak dipenuhi, maka akibat hukum yang seharusnya terjadi tidak dapat terjadi karena perjanjian tersebut tidak sah.

Keempat syarat dari perjanjian itu jika digolongkan maka akan terbagi menjadi dua yaitu:

1. Syarat subyektif

Adalah syarat yang menyangkutkan subyek dari perjanjian, yaitu pihak yang mengadakan perjanjian. Yang termasuk dalam syarat ini adalah:

- Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri.
- Cakap untuk membuat suatu perjanjian.

Bila syarat subyektif tidak dipenuhi maka perjanjian dapat dimintakan pembatalan. Pihak yang dapat memintakan pembatalan itu adalah pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakatnya secara tidak bebas.

2. Syarat obyektif

Adalah merupakan syarat yang menyangkut obyek dari perjanjian yaitu:

- Suatu hal tertentu, dan
- Suatu sebab yang halal

Bila syarat obyektif tidak dipenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum tanpa harus dimintakan pembatalannya.

1.4 Asas-Asas Dalam Perjanjian

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

a. **Asas Kebebasan Berkontrak**

Yakni bahwa setiap orang bebas mengadakan perjanjian. Hal ini dikarenakan hukum perjanjian menganut sistem terbuka, yakni memberikan kebebasan seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja asalkan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan.

b. **Asas konsensualisme**

Yakni perjanjian sudah dapat dikatakan ada atau lahir dengan adanya kata sepakat dari pihak yang membuat perjanjian. Asas ini terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerdata yang menyebutkan adanya empat syarat sah perjanjian, salah satunya adalah kesepakatan mereka yang mengikatkan diri.

c. **Asas kekuatan mengikat/asas Pacta sunt servanda**

Yakni bahwa setiap perjanjian yang dibuat adalah mengikat para pihak yang membuat dan berlaku seperti undang-undang bagi para pihak. Asas ini berarti bahwa perjanjian hanya berlaku bagi para pihak yang membuatnya. Hal ini terdapat dalam Pasal 1338 ayat 1 KUHPerdata yang menyatakan "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuat".

d. Asas itikad baik

Asas ini terdapat dalam Pasal 1338 ayat 3 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa semua perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Asas itikad baik ini ada yang subyektif dan ada yang obyektif. Syarat itikad baik yang subyektif adalah dalam hal kejujuran dalam melakukan suatu perbuatan hukum yaitu apa yang ada dalam setiap batin seseorang pada waktu diadakan perbuatan hukum. Sedangkan syarat itikad baik yang obyektif adalah bahwa dalam pelaksanaan suatu perjanjian harus didasarkan pada norma kepatutan atau apa-apa yang dirasakan sesuai dengan yang patut dalam masyarakat.

1.5 Pihak-Pihak Dalam Perjanjian

Pihak-pihak dalam perjanjian adalah personalia atau tentang siapa-siapa yang tersangkut dalam suatu perjanjian atau yang secara aktif bertindak secara langsung dalam suatu perjanjian yang dibuat. Setiap orang tidak dapat membuat perjanjian terhadap dirinya sendiri, mengikatkan diri terhadap dirinya sendiri dan minta ditetapkan suatu janji, seperti yang terdapat dalam Pasal 1315 KUH Perdata. Dalam perjanjian selalu ada pihak-pihak baik yang mengikatkan diri maupun yang diikatinya.

Jadi dalam suatu perjanjian timbal balik pihak-pihak yang mengadakan perjanjian mempunyai hak dan kewajiban satu sama lain. Sedangkan dalam perjanjian sepihak, pihak-pihak yang memperoleh hak dan kewajiban tidak memperoleh kebalikan dari hak dan kewajiban pihak yang lain.

Dalam suatu janji untuk pihak ketiga, seorang membuat suatu perjanjian, dalam perjanjian mana ia memperjanjikan hak-hak bagi orang lain. Hak yang

diperjanjikan untuk pihak ketiga memang dapat dianggap sebagai suatu beban yang dipikulkan kepada pihak lawan.¹⁴

Dengan demikian dapat dikatakan bahwa subyek atau personalia dalam suatu perjanjian adalah kreditur atau debitur atau pihak yang memperoleh hak-hak dan pihak yang harus melaksanakan kewajiban-kewajiban.

1.6 Pelaksanaan Perjanjian

Dalam suatu pelaksanaan perjanjian dimana seorang berjanji atau dua orang saling berjanji untuk melaksanakan suatu yang diperjanjikan agar terlaksana maka harus ada realisasi diantara para pihak yang mengadakan perjanjian.

Menurut pelaksanaan dari perjanjian, maka perjanjian dapat dibagi dalam 3 (tiga) macam, yaitu:

- a. Perjanjian untuk memberikan atau menyerahkan suatu barang.
- b. Perjanjian untuk berbuat sesuatu.
- c. Perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu.¹⁵

Ketiga macam perjanjian ini merupakan kewajiban dari masing-masing pihak yang harus dipenuhinya. Mengenai pemenuhan prestasi dari perjanjian ini diatur dalam Buku III Bab Kesatu Bagian Kedua dan Ketiga yaitu pada Pasal 1235, Pasal 1240, dan Pasal 1241 KUHPerdara.

1.7 Hambatan-Hambatan Dalam Pelaksanaan Perjanjian

Suatu perjanjian dalam pelaksanaannya ada kemungkinan tidak sesuai dengan yang diperjanjikan atau mungkin tidak dapat dilaksanakan karena adanya

¹⁴ Subekti. R. *Op Cit*, hal. 30.

¹⁵ Setiawan. R. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bina Cipta, Bandung, 1979, hal. 15

hambatan-hambatan dalam pelaksanaannya. Hambatan-hambatan dalam pelaksanaan perjanjian adalah sebagai berikut:

A. Keadaan memaksa (*overmacht*)

Wanprestasi ialah keadaan memaksa (*overmacht, force majeure*). Untuk dapat dikatakan suatu keadaan memaksa, selain keadaan itu diluar kekuasaannya si berhutang dan memaksa, keadaan yang telah timbul pada waktu perjanjian itu dibuat, setidaknya – tidaknya tidak dipikul risikonya oleh si berhutang.

Risiko ialah kewajiban untuk memikul kerugian jika terjadi keadaan memaksa yaitu peristiwa bukan karena kesalahan debitur, yang menimpa benda yang menjadi obyek perikatan atau menghalangi perbuatan debitur memenuhi prestasi.¹⁶

Keadaan memaksa ada yang bersifat mutlak, yaitu dalam halnya sama sekali tidak mungkin lagi melaksanakan perjanjiannya (misalnya barangnya sudah hancur karena bencana alam), tetapi ada juga yang bersifat tak mutlak, yaitu berupa suatu keadaan di mana perjanjian masih dapat juga dilaksanakan, tetapi dengan pengorbanan – pengorbanan yang sangat besar dari hak si berhutang (misal harga barang yang masih harus didatangkan oleh si penjual membumbung tinggi yang menyebabkan si berhutang tidak dapat mengirimkan barangnya karena Pemerintah melarang dengan ancaman hukuman untuk mengeluarkan barang dari suatu daerah).¹⁷

¹⁶ Abdulkadir Muhammad, Hukum Perikatan, Alumni, 1982, hal. 144

¹⁷ Subekti, R., Hukum Perjanjian, Intermasa, Jakarta, 1987, hal. 28

Unsur – unsur yang terdapat dalam keadaan memaksa itu ialah:

- a) Tidak dipenuhi prestasi karena suatu peristiwa yang membinasakan atau memusnahkan benda yang menjadi obyek perikatan, ini selalu bersifat tetap.
- b) Tidak dapat dipenuhi prestasi karena suatu peristiwa yang menghalangi perbuatan debitur untuk berprestasi, ini dapat bersifat tetap atau sementara.
- c) Peristiwa itu tidak dapat diketahui atau diduga akan terjadi pada waktu membuat perikatan baik oleh debitur maupun oleh kreditur, jadi bukan karena kesalahan pihak – pihak khususnya debitur.¹⁸

Sehubungan dengan keadaan memaksa ini dalam ilmu hukum dikenal dua macam ajaran yaitu:

- a) Ajaran yang bersifat obyektif

Keadaan memaksa yang bersifat obyektif. Obyektif artinya benda yang menjadi obyek perikatan tidak mungkin dapat dipenuhi oleh siapapun. Menurut ajaran ini, keadaan memaksa itu ada jika setiap orang sama sekali tidak mungkin memenuhi prestasi yang berupa benda obyek perikatan itu. Dalam keadaan yang demikian ini secara otomatis keadaan memaksa itu mengakhiri perikatan karena tidak mungkin dapat dipenuhi. Dengan kata lain perikatan menjadi batal. Keadaan memaksa bersifat tetap.

- b) Ajaran yang bersifat subyektif

Keadaan memaksa yang bersifat subyektif. Dikatakan subyektif karena menyangkut perbuatan debitur sendiri, menyangkut kemampuan debitur sendiri, jadi terbatas pada perbuatan atau kemampuan debitur. Dasar ajaran ini ialah

¹⁸ Abdulkadir Muhammad, Hukum Perikatan, Alumni, 1982, hal. 243

kesulitan – kesulitan. Menurut ajaran ini debitur masih mungkin memenuhi prestasi walaupun mengalami kesulitan atau menghadapi bahaya, kemungkinan ditahan yang berwajib.

Keadaan memaksa dalam hal ini bersifat sementara. Dalam keadaan yang demikian ini perikatan tidak berhenti (tidak batal) melainkan hanya pemenuhan prestasinya tertunda. Jika kesulitan itu sudah tidak lagi pemenuhan prestasi diteruskan.

Timbul ajaran tentang keadaan memaksa seperti telah diuraikan di atas karena keadaan memaksa tidak mendapat pengaturan secara umum dalam undang – undang. Karena itu hakim berwenang menilai fakta yang terjadi (*wanprestasi*) bahwa debitur ada dalam keadaan memaksa atau tidak sehingga debitur berkewajiban menanggung risiko atau tidak.

Akibat hukum keadaan memaksa

Keadaan memaksa yang bersifat obyektif dan bersifat tetap secara otomatis mengakhiri perikatan dalam arti perikatan itu batal. Konsekwensi dari perikatan yang batal ialah pemulihan kembali dalam keadaan semula seolah – olah tidak pernah terjadi perikatan, jika perikatan itu sudah dilaksanakan.

Dalam Keadaan memaksa yang bersifat subyektif dan bersifat sementara, keadaan memaksa itu hanya mempunyai daya menanggukhan dan kewajiban berprestasi hidup kembali jika keadaan memaksa itu sudah tidak ada lagi. Tetapi jika prestasinya sudah tidak mempunyai arti lagi bagi kreditur, maka perikatannya menjadi gugur. Pihak yang satu tidak dapat menuntut kepada pihak yang lainnya.

Pengaturan keadaan memaksa dalam undang – undang

Mengenai keadaan memaksa ini dalam buku III KUH Perdata pada bagian umum hanya ditemukan satu Pasal saja yaitu Pasal 1237 KUH Perdata yang mengatur soal risiko dalam hal terjadi keadaan memaksa. Menurut Pasal ini risiko ada pada kreditur, tetapi Pasal ini hanya berlaku untuk perjanjian unilateral (sepihak), bukan untuk perjanjian bilateral (timbang balik).

Untuk perjanjian bilateral, Pasal – Pasal yang mengatur soal risiko pada bagian khusus, yang mengatur perjanjian – perjanjian khusus. Pasal – Pasal itu ialah Pasal 1460 KUH Perdata tentang jual beli barang tertentu; Pasal 1545 KUH Perdata tentang perjanjian tukar menukar; Pasal 1553 KUH Perdata tentang perjanjian sewa menyewa.

Dalam ketentuan – ketentuan umum mengenai perikatan pada umumnya buku III KUH Perdata, ada dua Pasal yang mengatur tentang keadaan memaksa, tetapi hanya bersifat sebagai pembelaan debitur untuk dibebaskan dari pembayaran ganti kerugian jika debitur tidak memenuhi perjanjian karena adanya keadaan memaksa. Jadi keadaan memaksa yang dikemukakan debitur itu sebagai pembuktian, Pasal – Pasal tersebut adalah Pasal 1244 KUH Perdata dan Pasal 1245 KUH perdata dan Pasal 1444 KUH Perdata.¹⁹

Pembuktian adanya keadaan memaksa (*overmacht*)

Pihak yang harus membuktikan adanya *overmacht* dalam KUH Perdata disebutkan dengan jelas pada Pasal – Pasal 1244 dan 1444, yaitu pihak debitur yang terpaksa tidak dapat memenuhi prestasi.

¹⁹ Abdulkadir Muhammad, Hukum Perikatan, Alumni, 1982, hal. 243

Adanya *overmacht* harus dibuktikan oleh debitur, sedangkan siapa yang menuntut penggantian ganti kerugian yang disebabkan suatu perbuatan melanggar hukum harus membuktikan adanya kesalahan pihak yang dituntut.²⁰

Debitur yang hendak menggunakan keadaan memaksa sebagai alasan tidak berprestasi harus membuktikan bahwa terjadinya peristiwa yang merupakan keadaan memaksa adalah:

- a. Diluar kesalahannya;
- b. Tidak dapat ia ketahui lebih dahulu;
- c. Ia tidak memikul risikonya;
- d. Ia tidak dapat secara lain melaksanakan perikatan.²¹

Peristiwa – peristiwa yang mungkin merupakan keadaan memaksa:

- a. Undang – Undang dan Tindakan Pemerintah.
- b. Perbuatan orang ketiga.
- c. Sakit.
- d. Pemogokan buruh.²²

Ganti Kerugian

Yang dimaksud dengan ganti kerugian ialah ganti kerugian yang timbul karena debitur melakukan wanprestasi karena lalai. Ganti kerugian itu terdiri dari tiga unsur yaitu (Pasal 1246 KUH Perdata)

- a. Ongkos – ongkos atau biaya – biaya yang telah dikeluarkan, misalnya ongkos cetak, biaya meterai, biaya iklan.

²⁰ Subekti, Hukum Perjanjian, intermasa, Jakarta, 1987, hal. 20

²¹ R.M. Suryodiningrat, Asas – asas Hukum Perikatan, Tarsito, Bandung, 1995, hal. 31

²² R.M. Suryodiningrat, Asas – asas Hukum Perikatan, Tarsito, Bandung, 1995, hal. 40

- b. Kerugian karena kerusakan, kehilangan atas barang kepunyaan kreditur akibat kelalaian debitur. Kerugian disini adalah yang sungguh – sungguh diderita misalnya ambruknya sebuah rumah karena salah konstruksi sehingga merusak perabot rumah tangga.
- c. Bunga atau keuntungan yang diharapkan. Karena debitur lalai, kreditur kehilangan keuntungan yang diharapkan.

Ganti kerugian itu harus dihitung berdasarkan nilai uang jadi harus berupa uang bukan berupa barang.

Ada dua pembatasan kerugian:

- a. Kerugian yang dapat diduga ketika membuat perikatan.
- b. Kerugian sebagai akibat langsung dari wanprestasi (lalai).

Pembatasan – pembatasan itu sifatnya sebagai perlindungan undang – undang terhadap debitur dari perbuatan sewenang – wenang pihak kreditur. (Ketentuan Pasal 1247 dan 1248 KUH Perdata).

Persyaratan “dapat diduga” tidak hanya ditujukan kepada kemungkinan timbulnya kerugian saja, melainkan juga meliputi besarnya jumlah kerugian.

Persyaratan “akibat langsung” membawa kita kepada teori kausalitas. Ada dua macam teori kausalitas yaitu:

- a. Teori *conditio sine quo non* (von Buri)

Setiap peristiwa adalah penting dan menyebabkan terjadinya akibat.

b. Teori adequate (von Kries)

Yang dimaksud dengan akibat langsung ialah akibat yang menurut pengalaman manusia yang normal dapat diharapkan atau dapat diduga akan terjadi.

Selain pembatasan yang telah diuraikan di atas, masih ada lagi pembatasan pembayaran ganti kerugian itu, yaitu dalam perjanjian yang prestasinya berupa pembayaran sejumlah uang. Hal ini ditentukan dalam pasal 1250 KUH Perdata.

Bunga disini adalah bunga karena lalai atau terlambat membayar sejumlah uang itu. Ganti kerugian yang berupa bunga ini harus dibayar oleh debitur kepada kreditur tanpa kewajiban pembuktian lagi oleh kreditur.²³

Adalah suatu keadaan atau kejadian yang tidak dapat diduga-duga terjadinya sehingga menghalangi seorang debitur untuk melakukan prestasinya sebelum dia lalai untuk apa dan keadaan mana tidak dapat dipersalahkan kepadanya.

B. Wanprestasi

Adalah apabila seorang debitur tidak melakukan prestasi sama sekali atau melakukan prestasi yang keliru atau terlambat melakukan prestasi. Wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur dapat berupa 4 (empat) macam, yaitu:

- ◆ Tidak melakukan apa yang disanggupi untuk dilakukan.
- ◆ Melaksanakan apa yang diperjanjikan, tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan.
- ◆ Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat.

²³ Abdulkadir Muhammad, Hukum Perikatan, Alumni, 1982, hal. 43

- ◆ Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Apabila debitur atau si berutang tidak dapat memenuhi prestasinya, maka kreditur bisa untuk meminta pemenuhannya atau memberi peringatan agar debitur memenuhi prestasi. Setelah diperingatkan dan ditagih ternyata debitur tidak dapat memenuhi maka debitur dinyatakan lalai dan ia berada dalam keadaan wanprestasi.

Untuk debitur yang lalai ada 4 (empat) hukuman atau akibat-akibat yang, yaitu:

- ◆ Membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau dengan singkat dinamakan ganti rugi.
- ◆ Pembatalan perjanjian.
- ◆ Peralihan resiko.
- ◆ Membayar biaya perkara, bila diperkarakan didepan hakim.

Prestasi atau yang dalam bahasa Inggris disebut juga dengan istilah "*performance*" dalam hukum kontrak dimaksudkan sebagai suatu pelaksanaan hal – hal tertulis dalam suatu kontrak oleh pihak yang telah mengikatkan diri untuk itu, pelaksanaan mana sesuai dengan "*term*" dan "*condition*" sebagaimana disebutkan dalam kontrak yang bersangkutan.²⁴

Adapun yang merupakan model – model bentuk prestasi adalah seperti yang disebutkan dalam Pasal 1234 KUH Perdata, yaitu berupa:

- 1) Memberikan sesuatu;
- 2) Berbuat sesuatu;

²⁴ Munir Fuady, Huku Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis), PT.citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hal.84

3) Tidak berbuat sesuatu.

Wanprestasi adalah tidak dilaksanakan prestasi atau kewajiban sebagaimana mestinya yang dibebankan oleh kontrak terhadap pihak – pihak tertentu seperti yang disebutkan dalam kontrak yang bersangkutan.

Tindakan wanprestasi membawa konsekwensi terhadap timbulnya hak pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak yang melakukan wanprestasi untuk memberikan ganti rugi, sehingga oleh hukum diharapkan agar tidak ada satu pihak pun yang dirugikan karena wanprestasi tersebut. Tindakan wanprestasi ini dapat terjadi karena:

- 1) Kesengajaan;
- 2) Kelalaian;
- 3) Tanpa kesalahan (tanpa kesengajaan atau kelalaian).

Seseorang telah tidak melaksanakan prestasinya sesuai ketentuan dalam kontrak, maka tidak dengan sendirinya dia telah melakukan wanprestasi. Apabila tidak ditentukan lain dalam kontrak atau undang – undang, maka wanprestasi si debitur resmi terjadi setelah debitur dinyatakan lalai oleh pihak kreditur yakni dengan dikeluarkannya “akta lalai” oleh pihak kreditur. Dalam praktek akta lalai ini sering disebut dengan Somasi.

Akta lalai tidak diperlukan dalam hal – hal tertentu, yaitu dalam hal – hal sebagai berikut:

- 1) Jika dalam persetujuan ditentukan termin waktu.
- 2) Debitur sama sekali tidak memenuhi prestasi.
- 3) Debitur keliru memenuhi prestasi.

- 4) Ditentukan dalam undang – undang bahwa wanprestasi terjadi demi hukum (misalnya Pasal 1626 KUH Perdata).
- 5) Jika debitur mengakui atau memberitahukan bahwa dia dalam keadaan wanprestasi.

Seorang debitur yang lalai yang melakukan “wanprestasi”, dapat digugat di depan hakim dan hakim akan menjatuhkan putusan yang merugikan pada tergugat itu.

Seorang debitur dikatakan lalai, apabila ia tidak memenuhi kewajibannya atau terlambat memenuhinya atau memenuhinya tetapi tidak seperti yang telah diperjanjikan. Hal kelalaian atau wanprestasi pada pihak si berhutang ini harus dinyatakan dahulu secara resmi, yaitu dengan memperingatkan si berhutang itu, bahwa si berpiutang menghendaki pembayaran seketika atau dalam jangka waktu yang pendek

Peringatan (somasi) itu dilakukan oleh seorang jurusita dari Pengadilan, menurut undang – undang peringatan tersebut harus dilakukan tertulis (Pasal 1238 KUH Perdata), sehingga hakim tidak akan menganggap suatu peringatan lisan.

Ada kalanya, dalam kontrak itu sendiri sudah ditetapkan, kapan atau dalam hal – hal mana si berhutang dapat dianggap lalai, maka tidak diperlukan suatu somasi (peringatan).

Yang dapat dituntut dari seorang debitur yang lalai, si berpiutang dapat memilih antara berbagai kemungkinan, yaitu;

- 1) Ia dapat meminta pelaksanaan perjanjian, meskipun pelaksanaan ini sudah terlambat.

- 2) Ia dapat meminta penggantian kerugian saja, yaitu kerugian yang di deritanya, karena perjanjian tidak atau terlambat dilaksanakan, atau dilaksanakan tetapi tidak sebagaimana mestinya.
- 3) Ia dapat menuntut pelaksanaan perjanjian disertai dengan penggantian kerugian yang di derita olehnya sebagai akibat terlambatnya pelaksanaan perjanjian.
- 4) Dalam hal suatu perjanjian yang meletakkan kewajiban timbal balik, kelalaian satu pihak memberikan hak kepada pihak yang lain untuk meminta pada hakim supaya perjanjian dibatalkan, disertai dengan permintaan penggantian kerugian.²⁵

Hak ini diberikan oleh Pasal 1266 KUH Perdata yang menentukan bahwa tiap perjanjian bilateral selalu dianggap telah dibuat dengan syarat, bahwa kelalaian salah satu pihak akan mengakibatkan pembatalan perjanjian. Pembatalan tersebut harus dimintakan pada hakim.

Kedua pihak yang berkontrak dapat mengadakan ketentuan bahwa pembatalan ini tidak usah diucapkan oleh hakim, sehingga perjanjian dengan sendirinya akan hapus manakala satu pihak tidak memenuhi kewajibannya.

.Prestasi adalah suatu yang wajib harus dipenuhi oleh debitur dalam setiap perikatan. Apabila debitur tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian maka ia dikatakan "*wanprestasi*"(kelalaian).

²⁵ R. Subekti, Pokok – Pokok Hukum Perdata P. T Intermasa, Bandung, 1982, hal.147

Dalam perjanjian yang prestasinya untuk memberi sesuatu atau untuk berbuat sesuatu, maka untuk pemenuhan prestasi tersebut debitur harus lebih dahulu diberi teguran (somasi) agar ia memenuhi kewajibannya.

Cara memberikan teguran terhadap debitur agar jika ia tidak memenuhi teguran itu dapat dikatakan wanprestasi, diatur di dalam Pasal 1238 KUH Perdata yang menentukan, bahwa teguran itu harus dengan "surat perintah" : peringatan resmi oleh jurusita pengadilan.

Apabila debitur dalam keadaan wanprestasi maka kreditur dapat memilih di antara beberapa kemungkinan tuntutan sebagai disebut Pasal 1267 KUH Perdata yaitu:

- 1) Pemenuhan perikatan;
- 2) Pemenuhan perikatan dengan ganti kerugian;
- 3) Ganti kerugian;
- 4) Pembatalan perjanjian timbal balik;
- 5) Pembatalan dengan ganti kerugian.²⁶

Bilamana kreditur hanya menuntut ganti kerugian maka ia dianggap telah melepaskan haknya untuk meminta pemenuhan dan pembatalan perjanjian. Sedangkan kalau kreditur hanya menuntut pemenuhan perikatan maka tuntutan ini sebenarnya bukan sebagai sanksi atas kelalaian, sebab pemenuhan perikatan memang sudah dari semula menjadi kesanggupan debitur untuk melaksanakannya.

Pernyataan lalai adalah pemberitahuan kreditur kepada debitur mengenai saat terakhir debitur harus berprestasi. Bilamana debitur tidak berprestasi pada

²⁶ Riduan Syahrani, Seluk – Beluk Dan Asas – Asas Hukum Perdata, Alumni , Bandung, 1992, hal.228

saat tersebut dalam pernyataan lalai, maka kreditur dapat menuntut debitur di muka Pengadilan pembatalan perikatan dengan/tanpa tambahan pembayaran ganti rugi, biaya dan bunga.

Bilamana kreditur menuntut pelaksanaan perikatan, maka tidak perlulah kreditur menyampaikan pernyataan lalai kepada debitur.

Menurut Pasal 1238 KUH Perdata pernyataan lalai dilaksanakan dengan perintah Pengadilan. Isi pernyataan lalai ialah: kreditur memberi kesempatan terakhir untuk melaksanakan perikatan dengan menunda saat pelaksanaannya.

Tidak diperlukan pernyataan lalai dalam hal – hal sebagai berikut:

- 1) Kreditur menuntut pelaksanaan perikatan;
- 2) Debitur menolak pelaksanaan perikatan;
- 3) Undang – undang menganggap tidak perlu;
- 4) Debitur salah berprestasi menurut pendirian H.R;
- 5) Dalam perikatan telah ditetapkan saat fatal.²⁷

1.8 Hapusnya Perjanjian

Berakhirnya suatu perjanjian atau hapusnya suatu perjanjian mengakibatkan suatu perikatan berakhir pula, karena salah satu sumber lahirnya perikatan adalah perjanjian. Jadi hapusnya perjanjian berbeda dengan hapusnya perikatan.

Perjanjian dapat berakhir karena:

1. Ditentukan dalam perjanjian yang dibuat oleh para pihak.
2. Undang-undang menentukan batas berlakunya ssuatu perjanjian.

²⁷ R.M.Suryodiningrat, Asas – Asas Hukum Perikatan, Tarsito, Bandung, 1995, hal.26

3. Para pihak atau undang-undang dapat menentukan bahwa dengan terjadinya peristiwa tertentu maka perjanjian akan hapus.
4. Pernyataan penghentian perjanjian (opzegging).
5. Perjanjian hapus karena putusan hakim.
6. Tujuan perjanjian telah tercapai.
7. Dengan persetujuan para pihak.²⁸

Sedangkan untuk hapusnya perikatan, diatur dalam KUHPerdara Pasal 1381, yaitu:

- 1). Pembayaran.
- 2). Penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan.
- 3). Pembaharuan utang.
- 4). Perjumpaan utang atau kompensasi.
- 5). Percampuran utang.
- 6). Pembebasan utang.
- 7). Musnahnya barang yang terutang.
- 8). Batal/pembatalan.
- 9). Berlakunya suatu syarat batal.
- 10). Lewatnya waktu.

²⁸ R. Setiawan, Pokok – Pokok Hukum Perikatan, Bina Cipta, Bandung, 1987, hal. 82.

2 Tinjauan Umum Perjanjian Untuk Melaksanakan Jasa-jasa Tertentu

2.1 Pengertian Perjanjian Untuk Melakukan Pekerjaan

Pengertian perjanjian untuk melakukan pekerjaan dapat kita lihat pada Buku III Bab VII A, bagian Kesatu dari KUH Perdata Pasal 1601, yaitu:

“selainnya perjanjian-perjanjian untuk melakukan sementara jasa-jasa yang diatur oleh ketentuan-ketentuan yang khusus untuk itu dan oleh syarat-syarat yang diperjanjikan, jika itu tidak ada, oleh kebiasaan, maka adalah dua macam perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk melakukan pekerjaan.....”

2.2 Macam – macam Pekerjaan untuk melakukan Pekerjaan

Perjanjian untuk melaksanakan jasa-jasa tertentu merupakan bagian dari perjanjian untuk melakukan pekerjaan yang diatur dalam buku III Bab VII A bagian kesatu Pasal 1601 sampai dengan Pasal 1616 KUH Perdata dimana perjanjian untuk melakukan suatu pekerjaan terbagi dalam tiga macam, yaitu:

– Perjanjian untuk melakukan jasa-jasa tertentu;

Adalah perjanjian di mana satu pihak menghendaki dari pihak lainnya dilakukan suatu pekerjaan untuk mencapai tujuan, untuk mana ia bersedia membayar upah, sedangkan apa yang akan dilakukan untuk mencapai tujuan tersebut sama sekali tergantung pada pihak lainnya. Contoh:

- * Hubungan antara seorang pasien dengan seorang dokter yang diminta jasanya untuk menyembuhkan suatu penyakit;
- * Hubungan antaraseorang pengacara dengan seorang kliennya;
- * Hubungan antara seorang notaries dengan orang yang datang padanya untuk dibuatkan suatu akta dan lain-lain.

– Perjanjian kerja/perburuan; dan

Adalah perjanjian dengan mana pihak yang satu, si buruh mengikatkan dirinya untuk dibawah perintah pihak yang lain yaitub si majikan, untuk suatu waktu tertentu, melakukan pekerjaan dengan menerima upah.

– Perjanjian pemborongan pekerjaan.

Adalah perjanjian dengan mana pihak yang satu, si pemborong mengikatkan diri untuk menyelenggarakan suatu pekerjaan bagi pihak yang memborongkan dengan menerima suatu harga yang ditentukan. Perjanjian pemborongan pekerjaan ini ditentukan dalam Pasal 1601 b KUH Perdata.

3. Tinjauan Umum Tentang Pekerjaan Melakukan Jasa

Pada perjanjian untuk melakukan suatu pekerjaan atau jasa-jasa tertentu, suatu pihak menghendaki para pihak lawannya untuk melakukan suatu pekerjaan untuk mencapai sesuatu tujuan, dimana ia bersedia untuk membayar upah dari pekerjaan itu. Biasanya pihak lawan atau pihak yang diminta untuk melakukan pekerjaan tersebut. Jadi hubungan antara kedua belah pihak adalah hubungan keseimbangan antara prestasi dan kontraprestasi.²⁹

3.1 Pengertian

Menurut Subekti, dalam perjanjian melakukan jasa suatu pihak menghendaki dari pihak lawannya dilakukannya suatu pekerjaan untuk mencapai sesuatu tujuan, untuk mana ia bersedia membayar upah, sedangkan apa yang akan dilakukan untuk mencapai tujuan tersebut sama sekali terserah pada pihak lawan itu. Biasanya pihak lawan ini adalah seseorang yang ahli dalam melakukan

²⁹ R.Subekti, Aneka Perjanjian, Citra Aditya Bakti, IAI , Jakarta, 1992, hal.58

pekerjaan tersebut dan biasanya ia juga sudah memasang tarif untuk jasanya itu.

Upahnya biasanya dinamakan honorarium.³⁰

Dari pengertian tersebut dapat disimpulkan bahwa unsure perjanjian melaksanakan jasa adalah:

1. Adanya pihak yang mengikatkan diri;
2. Ada pekerjaan yang akan dilaksanakan;
3. Melalui cara-cara tertentu;
4. Pihak yang melakukan pekerjaan biasanya adalah orang yang ahli dalam bidangnya;
5. Ada upah yang diterima, biasanya disebut honorarium.

Satu contoh mengenai perjanjian melakukan jasa adalah jasa konstruksi. Pasal 1 UU No. 18 Tahun 1999 Tentang Jasa Konstruksi memberikan definisi bahwa Jasa Konstruksi adalah layanan jasa konsultasi perencanaan pekerjaan konstruksi, layanan jasa pelaksanaan konstruksi, dan layanan jasa konsultasi pengawasan pekerjaan konstruksi.

Perjanjian melakukan jasa tidak diatur lebih lanjut dalam KUH Perdata, tetapi sifat terbuka memberi kemungkinan pihak yang akan mengadakan perjanjian untuk menetapkan sendiri peraturannya, sepanjang tidak melanggar ketentuan Undang-undang dan tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan.

Pada dasarnya perjanjian melakukan jasa bersifat konsensualisme, artinya bahwa perjanjian lahir pada saat tercapainya kata sepakat antara para pihak yang mengadakan perjanjian. Artinya perjanjian ini tidak terikat pada bentuk-bentuk

³⁰ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1981, hal. 69

tertentu. Namun apabila para pihak menginginkan perjanjian pada bentuk tertentu, maka dapat saja dibuat perjanjian dalam bentuk tertulis misalnya. Dengan perjanjian bentuk tertulis akan memberi kepastian hukum. Jika menggunakan bentuk perjanjian tertulis maka perjanjian itu lahir pada saat ditandatanganinya perjanjian oleh kedua belah pihak.

3.2 Hak dan Kewajiban Para Pihak

Perjanjian melakukan jasa diatur dalam Pasal 1601 KUH Perdata yang berbunyi:

“selainnya perjanjian-perjanjian untuk melakukan sementara jasa-jasa yang diatur oleh ketentuan-ketentuan yang khusus untuk itu dan oleh syarat-syarat yang diperjanjikan, jika itu tidak ada, oleh kebiasaan, maka adalah dua macam perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk melakukan pekerjaan”

Dari ketentuan tersebut, perjanjian melakukan jasa diatur ketentuan-ketentuan khusus untuk itu dan oleh syarat-syarat yang diperjanjikan oleh para pihak. Bila para pihak tidak memperjanjikan, maka pelaksanaan perjanjian itu dilakukan menurut kebiasaan.

Berdasarkan Pasal-pasal tersebut dapat dilihat hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian melakukan jasa tidak diatur dalam KUH Perdata tetapi Ketentuan-ketentuan khusus untuk itu kalau ada peraturan khusus yang mengaturnya. Bila tidak ada yang mengaturnya, maka hak dan kewajiban tersebut ditentukan sendiri oleh para pihak dalam syarat perjanjian yang dibuatnya. Jika dalam syarat perjanjian tidak dicantumkan maka hal tersebut ditentukan menurut kebiasaan. Hal ini sesuai dengan asas kebebasan berkontrak.

3.3 Berakhirnya Perjanjian Melakukan Jasa

Perjanjian pada umumnya berakhir apabila tujuan dari perjanjian itu telah tercapai, antara masing-masing pihak telah memenuhi kewajiban yang telah diperjanjikan. Cara berakhirnya perjanjian ini berlaku pula bagi perjanjian melakukan jasa. Selain itu cara berakhirnya perjanjian secara umum berlaku pula bagi perjanjian melakukan jasa, sepanjang pihak tidak mengatur secara khusus. Jika telah diatur secara khusus, maka berakhirnya perjanjian sesuai dengan hal-hal yang telah diperjanjikan.

4. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Pekerjaan Perencanaan Bangunan

4.1 Pengertian

Perjanjian pekerjaan perencanaan bangunan adalah suatu perjanjian untuk melakukan jasa antara dua pihak yakni konsultan perencana, dimana konsultan perencana berkewajiban mengerjakan sesuatu yaitu membuat gambar rencana bangunan dan syarat-syarat/bestek, sedangkan pemberi tugas berkewajiban membayar upah yang dinamakan honorarium kepada konsultan perencana sebagai kontraprestasi. Dalam melakukan kewajibannya, konsultan perencana diberi waktu yang telah ditentukan.

Dalam Undang-undang No. 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi, Pasal 4 ayat (2) menyatakan bahwa usaha perencanaan konstruksi memberikan layanan jasa perencanaan dalam pekerjaan konstruksi yang meliputi rangkaian kegiatan mulai dari studi pengembangan sampai dengan penyusunan dokumen kontrak kerja konstruksi.

4.2 Pihak – pihak

Terdapat dua pihak dalam perjanjian pekerjaan perencanaan bangunan, yaitu:

1. Pemberi tugas

Adalah pihak yang mempunyai kehendak untuk memborongkan bangunan sesuai kontrak dan apa yang tercantum dalam bestek dan syarat-syarat³¹.

Pemberi tugas dapat berupa perorangan atau badan hukum, instansi pemerintah atau swasta.

Dalam UU No. 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi, pember tugas disebut sebagai pengguna jasa. Pengguna Jasa adalah orang perseorangan atau badan sebagai pemberi tugas atau pemilik pekerjaan/proyek yang memerlukan layanan jasa konstruksi.

Jadi dalam perjanjian pekerjaan perencanaan bangunan, pemberi tugas yang mempunyai prakarsa untuk membangun suatu gedung dan menanggung pembiayaan. Untuk itu pemberi tugas meminta konsultan perencana untuk membuat perencanaan gedung yang akan dibangun. Oleh karena itu pemberi tugas memberikan honor kepada konsultan perencana atas jasanya tersebut.

Pemberi tugas atau pengguna jasa harus memiliki kemampuan membayar biaya pekerjaan konstruksi yang didukung dengan dokumen pembuktian dari lembaga perbankan dan/ atau lembaga keuangan bukan bank.

Pemberi tugas dapat berbentuk perseorangan, badan hukum instansi pemerintah dan swasta. Sedangkan bangunan yang diborongkan dapat berupa

³¹ Sri Soedewi Masjchun Soffwan, Hukum Bangunan, Yogyakarta, Liberty, 1975, hal.68

bangunan pemerintah dan bangunan swasta. Untuk bangunan swasta pemberi tugasnya berupa perseorangan atau badan hukum, sedangkan untuk bangunan pemerintah pemberi tugas adalah Departemen, Instansi Pemegang Mata Anggaran.

Jika pemberi tugas adalah pemerintah, maka pembuktian kemampuan untuk membayar diwujudkan dalam dokumen tentang ketersediaan anggaran.

Pemberi tugas kemudian membentuk panitia pengelola teknis, yang terdiri dari:

1. Pimpinan Proyek
2. Pengelola Keuangan Proyek
3. Pengelola Administrasi Proyek
4. Pengelola Teknis Proyek

Panitia ini kemudian membentuk panitia pengadaan konsultan untuk menunjuk Konsultan Perencana yang hendak diberi tugas dengan cara :

Cara pengadaan jasa Konsultansi perencana menurut Pasal 21 Keppres No. 16 Tahun 1994, dapat dilakukan melalui:

1. Pelelangan Umum

Adalah pelelangan yang dilakukan secara terbuka dengan pengumuman secara luas melalui media massa, media cetak dan papan pengumuman resmi penerangan umum, sehingga masyarakat luas/dunia usaha berniat dan memenuhi kualifikasi dapat mengikutinya.

2. Pelelangan Terbatas

Adalah pelelangan untuk pekerjaan untuk pekerjaan tertentu yang diikuti oleh sekurang-kurangnya lima rekanan yang tercantum dalam daftar rekanan terseleksi (RDT) yang dipilih diantara rekanan yang tercatat dalam daftar rekanan mampu (DRM) sesuai dengan bidang usaha atau ruang lingkupnya atau kualifikasi kemampuannya, dengan pengumuman secara luas, melalui media massa, media cetak dan papan pengumuman secara resmi untuk penerangan umum, sehingga masyarakat luas/dunia usaha dapat mengetahuinya.

3. Pemilihan Langsung

Adalah pelaksanaan pengadaan jasa konsultan perencana tanpa melalui pelelangan umum atau pelelangan terbatas, yang dilakukan dengan membandingkan sekurang-kurangnya 3 (tiga) penawar dan dilakukan negoisasi, baik teknis maupun harga, sehingga diperoleh harga yang wajar dan yang secara teknis dapat dipertanggung jawabkan dari rekanan yang tercatat dalam RDM sesuai dengan bidang usaha, ruang lingkup, atau kualifikasi kemampuannya.

4. Pengadaan Langsung

Adalah pelaksanaan pengadaan jasa konsultan perencana yang dilakukan diantara rekanan golongan ekonomi lemah tanpa melalui pelelangan terbatas atau pemilihan langsung.

2. Konsultan Perencana

Tugas pekerjaan perencanaan bangunan dilakukan oleh orang yang ahli yaitu Konsultan Perencana. Konsultan Perencana berfungsi sebagai penasihat bagi pemberi tugas, dan bertugas menyusun rencana bangunan, menyusun bestek

dan anggaran sesuai dengan yang dikehendaki oleh pemberi tugas, untuk nantinya dilaksanakan oleh pemborong.

a. Pengertian Konsultasi Perencana

Tugas perencana di Indonesia pada umumnya masih banyak dilaksanakan oleh konsultan, dalam hal ini Konsultasi Perencana atau oleh seorang petugas yang ditunjuk untuk membuat perencanaan ini bukan merupakan pihak dalam perjanjian pemborongan bangunan, tetapi dalam praktek ia mempunyai peranan yang sangat penting dalam perjanjian pemborongan bangunan.³²

Adapun definisi dari Konsultasi perencana adalah:

a. Konsultan perencana adalah Konsultasi yang ditunjuk oleh pemilik untuk melaksanakan pekerjaan perencanaan, penyusunan dokumen peletangan serta melaksanakan suatu peninjauan berkala atas pelaksanaan isi dokumen kontrak.

b. Konsultan perencana merupakan wakil dari pemilik yang mempunyai hak menyatakan bahwa pekerjaan, seperti yang tercantum dalam dokumen kontrak telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan-ketentuan teknis untuk pekerjaan yang dimaksud.³³

Dari pengertian-pengertian tentang Konsultasi Perencana tersebut dapat disimpulkan bahwa Konsultasi perencana selain bertugas melakukan pekerjaan perencanaan, juga mempersiapkan dokumen kontrak, ia juga berkedudukan sebagai wakil dari pemilik atau pemberi tugas.

³² Sri Soedewi Masjchum Soffwan, Hukum Bangunan Perjanjian Pemborongan Bangunan, Liberty, Yogyakarta, 1982, hal.72

³³ Katalog Bahan Bangunan, IAI, Jakarta, 1992, hal.52

Sedangkan tugas perencana, meliputi:

a. Sebagai Penasehat

Di sini perencana mempunyai tugas menyusun rencana pembangunan, menyusun bastek dan anggaran sesuai dengan yang dikehendaki oleh pemberi tugas untuk dilaksanakan oleh pemborong. Hubungan pemberi tugas dengan perencana sebagai penasehat dituangkan dalam perjanjian melakukan jasa-jasa tunggal disebut dengan istilah seperti perjanjian perencana, perjanjian pekerjaan perencana.³⁴

b. Sebagai Wakil Pemberi Tugas

Disini perencana bertindak sebagai pengawas dengan tugas mengawasi pelaksanaan pekerjaan. Hubungan antara pemberi tugas dengan perencana sebagai wakil dituangkan dalam perjanjian pemberian kuasa (Pasal 1792-1819 KUH Perdata).

Untuk pemborongan yang dilakukan melalui pelelangan maka perencana akan bertindak selaku wakil dari pemberi tugas melakukan pengumuman, penyampaian undangan, memberikan penjelasan-penjelasan tentang pekerjaan dan syarat-syarat pembangunan, serta mempersiapkan kontrak pemborongan bangunan.³⁵

Undang – undang Nomor 18 Tahun 1999 Tentang Jasa Konstruksi memberikan definisi mengenai perencana konstruksi yaitu Penyedia jasa orang perseorangan atau badan usaha yang dinyatakan ahli yang professional di bidang

³⁴ Sri Soedewi Masjchum Sofwan, Hukum Bangunan Perjanjian Pemborongan Bangunan, Liberty, yogyakarta, 1982, hal.74

³⁵ Sri Soedewi Masjchum Sofwan, Hukum Bangunan Perjanjian Pemborongan Bangunan, Liberty, yogyakarta, 1982, hal.75

perencanaan jasa konstruksi yang mampu mewujudkan pekerjaan dalam bentuk dokumen perencanaan bangunan atau bentuk fisik lain.

Dalam Keputusan Direktur Jenderal Cipta Karya Nomor 295/KPTS/CK/1997 Tentang Pedoman Teknis Pembangunan Gedung Negara menyebutkan bahwa Konsultan Perencana adalah perusahaan yang memenuhi persyaratan untuk melaksanakan tugas konsultasi dalam bidang Perencanaan (*Planning*) Lingkungan, Perancangan (*Designing*) Bangunan, beserta kelengkapannya.

Konsultan Perencana berfungsi membantu Pengelola Proyek untuk melaksanakan pengadaan dokumen perancangan, dokumen lelang, dokumen pelaksanaan atau konstruksi, dan memberikan penjelasan pekerjaan pada waktu pelelangan serta memberikan penjelasan terhadap persoalan-persoalan perancangan yang timbul selama tahap konstruksi. Konsultan Perencana mulai bertugas sejak tahap persiapan dan perancangan sampai penyerahan pertama pekerjaan oleh kontraktor. Jadi Konsultan Perencana adalah perseorangan atau badan hukum yang dengan mempergunakan keahliannya dan berdasarkan suatu pemberian tugas mengerjakan pekerjaan perencanaan dan atas jasanya diberikan honor.

Konsultan Perencana bertanggung jawab secara kontraktual dalam kontrak *lump sum* kepada pemberi tugas. Kontrak *Lump Sum* adalah kontrak untuk melaksanakan seluruh pekerjaan dengan nilai kontrak pasti yang mengikat berdasarkan pada dokumen penunjukannya, baik berbentuk Pedoman Persyaratan Pelaksanaan atau Rencana Kerja dan Syarat –syarat (RKS)

b. Peraturan Umum yang Diperhatikan Konsultan Perencana

- 1) *Algemene voorwaarden voor de uitvoering bij aaneming van openbare werken*, yang disahkan dengan Surat Keputusan Pemerintah Hindia Belanda Nomor 9 tanggal 28 Mei 1941 khusus Pasal yang masih berlaku.
- 2) Keputusan Direktur Jenderal Cipta Karya Nomor 295/KPTS/CK/1997 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Gedung Negara.
- 3) Peraturan Bangunan Nasional 1977
- 4) Peraturan Beton Indonesia 1971
- 5) Peraturan Konstruksi Kayu Indonesia 1961
- 6) Peraturan Bangunan Baja Indonesia
- 7) Peraturan Umum Instalasi Listrik
- 8) Peraturan Pembangunan Pemerintah setempat
- 9) Peraturan Umum dari Dinas Keselamatan Kerja Departemen Tenaga Kerja
- 10) Peraturan tentang Standar Harga dan Luas Bangunan setempat.

c. Lingkup Tugas Konsultan Perencana

Lingkup tugas yang harus dilaksanakan oleh konsultan perencana adalah pedoman pada ketentuan yang berlaku, khususnya pedoman teknis pembangunan bangunan gedung negara, Keputusan Dirjen Cipta Karya nomor 295/KPTS/CK/1997, yang meliputi tugas-tugas perencanaan fisik bangunan gedung negara terdiri dari:

1. Persiapan perencanaan seperti mengumpulkan data dan informasi lapangan termasuk penyelidikan tanah sederhana, membuat interpretasi secara garis

- besar terhadap KAK dan Konsultansidengan pemerintah daerah setempat mengenai peraturan pendirian bangunan/perijinan.
2. Penyusunan perencanaan seperti rencana tampak, pra perencanaan bangunan termasuk program dan konsep ruang, perkiraan biaya dan mengurus perijinan sampai mendapatkan keterangan persyaratan bangunan dan lingkungan dan IMB pendahuluann dari pemerintah daerah.
 3. Penyusunan pengembangan rencana.
 4. Penyusunan rencana detail antara lain, membuat:
 - a. Gambar-gambar detail arsitektur dan sebagainya yang sesuai denmgan gambar rencana yang telah disetujui.
 - b. RKS (Rencana Kerja dan Syarat-syarat).
 - c. Rincian volume pelaksanaan pekerjaan dan rencana anggaran biaya pekerjaan konstruksi.
 - d. Laporan akhir perencanaan.
 - e. Mengadakan perasiapan dan membantu proyek dalam melaksanakan aanwijzing (penjelasan pekerjaan) dan pelelangan, yaitu membantu pemimpin proyek didalam penyusun dokumen lelang dan membantu panitia lelang menyusun program pelaksanaan pelelangan.
 - f. Membantu panitia lelang pada waktu penjelasan pekerjaan termasuk menyusun berita acara penjelasan pelelangan dan melaksanak tugas-tugas yang asama apabila terjadi lelang ulang.
 - g. Mengadakan pengawasan berkala selama pelaksanaan kontruksi fisik dan melaksanakan kegiatan seperti:

- h. Melakukan penyesuaian gambar dan spesifikasi teknis pelaksanaan bila ada perubahan.
- i. Memberikan penjelasan terhadap persoalan-persoalan yang timbul selama masa pelaksanaan konstruksi.
- j. Memberikan saran-saran, pertimbangan dan rekomendasi tentang penggunaan bahan.
- k. Membuat laporan akhir pengawasan berkala.

d. Obyek Perjanjian Pekerjaan Perencanaan Bangunan

Adalah kewajiban Konsultan Perencana untuk melakukan pekerjaan tertentu yang telah tercantum dalam surat perjanjian pekerjaan perencanaan bangunan yang nantinya digunakan sebagai acuan bagi pemborong dalam melaksanakan tugasnya.

a. Hak dan Kewajiban

1. Hak Pemberi Tugas

Menerima hasil pekerjaan perencanaan dari Konsultan Perencana.

2. Kewajiban Pemberi Tugas

- a. Memeriksa dan meneliti hasil pekerjaan perencanaan yang diserahkan Konsultan Perencana, maksudnya adalah untuk mengetahui apakah masih ada bagian perencanaan yang harus direvisi atau diperbaiki oleh Konsultan Perencana. Bila ada, maka Pemberi Tugas memerintahkan Konsultan Perencana untuk melakukan revisi hingga diperoleh hasil yang sesuai dengan yang diperjanjikan. Setelah Pemberi Tugas menyetujui maka persetujuan ini adalah sebagai tanda bahwa Konsultan Perencana telah melaksanakan tugas dan kewajibannya.

b. Membayar honorarium kepada Konsultan Perencana.

Pasal 18 Undang – Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi, menyebut kewajiban pengguna jasa dalam pengikatan mencakup:

- a. Menerbitkan dokumen tentang pemilihan penyedia jasa yang memuat ketentuan – ketentuan secara lengkap, jelas dan benar serta dapat dipahami.
- b. Menetapkan penyedia jasa secara tertulis sebagai hasil dari pemilihan.

3. Hak Konsultan Perencana

Menerima sejumlah biaya atas hasil pelaksanaan perencanaan.

4. Kewajiban Konsultan Perencana

- 1).Membuat perjanjian pekerjaan perencanaan bangunan sesuai pedoman persyaratan dan ketentuan yang berlaku, dengan segala kemampuan, keahlian dan pengalaman yang dimilikinya.
- 2) Menanggung kerugian yang dibuat oleh pemberi tugas sebagai akibat langsung atas kesalahan yang dibuatnya atau oleh orang – orang yang bekerja padanya pada waktu pelaksanaan tugas.

e. Berakhirnya Perjanjian Pekerjaan Perencanaan Bangunan

Pada umumnya perjanjian berakhir apabila tujuan telah tercapai di mana masing – masing pihak telah memenuhi prestasi. Hal ini berlaku pula bagi perjanjian pekerjaan perencanaan bangunan. Perjanjian pekerjaan perencanaan ini berakhir apabila masing – masing pihak telah menunaikan prestasinya yaitu konsulta perencana telah menyerahkan hasil pekerjaan perencanaan kepada pemberi tugas dan pemberi tugas telah memberi honorarium kepada konsultan

perencana atas jasanya itu. Pada dasarnya cara – cara berakhirnya perjanjian ini sama dengan berakhirnya perjanjian pada umumnya.

f. Beberapa Hal yang Berkaitan Dengan Pekerjaan Perencanaan

Surat Perintah Kerja (SPK)

SPK ini dikeluarkan oleh pemberi tugas yang ditujukan untuk konsultan perencana sebagai pedoman penugasan pekerjaan perencanaan.

Term Of Reference (TOR)

TOR ini merupakan pengarahan penugasan dan pemberi tugas kepada konsultan perencana. Hal ini dimaksudkan untuk petunjuk bagi kriteria-kriteria pekerjaan dan proses yang harus dikerjakan oleh konsultan perencana. Sehingga dengan pengarahan yang dilakukan konsultan perencana bisa berjalan dengan baik dan hasilnya optimal sesuai dengan keinginan dan maksud pemberi tugas.

Jaminan Dalam Perjanjian Pekerjaan Perencanaan

Macam-macam jaminan dalam perjanjian pekerjaan perencanaan adalah sebagai berikut:

Bank Garansi / Garansi Bank / Jaminan Bank

Di dalam Keppres 16 tahun 1994 disebutkan bahwa dalam perjanjian pekerjaan perencanaan yang bernilai diatas Rp 50 juta, rekanan diwajibkan memberikan surat jaminan bank (Bank Garansi).

Bank garansi merupakan salah satu bentuk dari penanggungan yang diatur dalam Bab 17 Buku III KUH Perdata dari Pasal 1820 sampai dengan Pasal 1850.

Apabila terjadi wan presasi yang dilakukan oleh debitur/terjamin, maka bank sebagai penanggung/penjamin menggantikan kedudukan debitur/terjani,

oleh karena itu bank membayar sejumlah uang kepada kreditur/penerima jaminan. Sejak saat itu menjadi hubungan antara pihak yang memberikan kredit/kreditur dengan pihak yang menerima kredit/debitur.

Menurut Keppres 16 tahun tentang Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara disebutkan bank-bank yang dapat menerbitkan bank garansi dalam rangka perjanjian pekerjaan perencanaan yaitu:

Bank umum, baik bank umum pemerintah maupun swasta
Bank Devisa, di Indonesia atau bank di luar negeri yang direkomendasikan oleh Bank Indonesia jika renakan berkedudukan di luar negeri.

Surety Bond

Di dalam Keppres 16 tahun 1994 disebutkan bahwa perjanjian pekerjaan perencanaan diatas nilai Rp 50 juta selain diperlukan surat jaminan bank dapat juga diperlukan surat dari perusahaan asuransi kerugian yang disebut Surety Bond.

Surety Bond adalah jaminan dalam bentuk warkat yang diterbitkan oleh perusahaan asuransi kerugian yang mengakibatkan kewajiban membayar terhadap pihak yang menerima jaminan apabila yang dijamin cidera janji (wan prestasi).³⁶

³⁶ Djumiadji, Hukum Bangunan Dasar – Dasar Hukum Dalam Proyek dan Sumber Daya Manusia, Rineka Cipta, Jakarta, 1996, hal.9

BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

A. METODE PENELITIAN

Setiap penelitian ilmiah menggunakan metode penelitian yang tepat agar memperoleh hasil penelitian yang mempunyai nilai validitas yang tinggi dan mempunyai tingkat reabilitas yang besar.

Metode adalah cara atau prosedur yang dipergunakan untuk memecahkan masalah penelitian.³⁷ Sedangkan menurut Soerjono Soekanto metode adalah "Pedoman tentang cara-cara seorang ilmuwan mempelajari, menganalisa dan memahami lingkungan yang dihadapi"³⁸

Jadi, metode penelitian merupakan suatu cara atau langkah-langkah yang sistematis untuk memecahkan masalah dalam suatu penelitian. Dengan demikian berhasil tidaknya suatu penelitian sangat tergantung pada metodologi yang dipakai. Suatu metode dipilih berdasarkan pertimbangan kesesuaian obyek, tujuan metode obyek, tujuan, sasaran, variabel serta masalah-masalah yang hendak diteliti. Berdasarkan pertimbangan tersebut penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut:

1. METODE PENDEKATAN

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis empiris, yaitu cara yang dipergunakan untuk memecahkan masalah

³⁷ Hadari Nawawi Dan Martini Hadari, *Instrumen Penelitian Bidang Sosial*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, 1995, hal.66.

³⁸ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, 1986, hal.109.

penelitian dengan meneliti data sekunder terlebih dahulu untuk kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian terhadap data primer di lapangan.³⁹

Penelitian yuridis merupakan penelitian terhadap produk hukum (*peraturan perundang-undangan*) yang mengatur masalah Pelaksanaan Perjanjian Pekerjaan Perencanaan Pembangunan Perluasan Gedung Asrama Diklat Tenaga Teknis 2 (dua) Lantai Antara Departemen Agama Dengan CV. Espro Consultant Semarang. Yuridis diartikan sebagai menurut hukum atau secara hukum

Penelitian hukum empiris dilakukan dengan cara mengidentifikasi dan mengkonsepsikan hukum sebagai suatu institusi sosial yang riil dan fungsional dalam sistem kehidupan bermasyarakat yang terjadi dari perilaku anggota-anggota masyarakat yang mempola yang menggunakan pendekatan empiris dan data empiris disebut juga penelitian empiris. Empiris artinya bersifat nyata.

Yuridis Empiris, artinya di mana pendekatan itu dipergunakan untuk mengetahui usaha mendekati masalah yang diteliti dengan sifat hukum khususnya hukum mengenai jasa konstruksi yang nyata mengenai Pelaksanaan Perjanjian Pekerjaan Perencanaan Pembangunan Perluasan Gedung Asrama Diklat Tenaga Teknis 2 (dua) Lantai Antara Departemen Agama Dengan Cv. Espro Consultant Semarang.

2. SPESIFIKASI PENELITIAN

Berpijak pada permasalahan maka penulis memilih penelitian dekritif analitis, adalah Prosedur pemecahan masalah yang diselidiki dengan menggambarkan atau melukiskan keadaan subyek atau obyek penelitian

³⁹ Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, Jakarta, Universitas Indonesia, 1982, Hal.52

(*seseorang, lembaga, masyarakat dan lain-lain*) pada saat sekarang berdasarkan fakta-fakta yang tampak sebagaimana adanya.⁴⁰ Jadi penelitian yang dimaksud untuk memberi data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya dan bertujuan untuk memberikan gambaran tentang dasar – dasar hukum Pelaksanaan Perjanjian Pekerjaan Perencanaan Pembangunan Perluasan Gedung Asrama Diklat Tenaga Teknis 2 (dua) Lantai Antara Departemen Agama Dengan Cv. Espro Consultant Semarang. Di samping itu hasil penelitian ini akan memberikan gambaran yang merupakan jawaban dari permasalahan – permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini.

2. LOKASI PENELITIAN

Dalam penelitian ini penulis mengambil lokasi penelitian di Kantor CV.Espro Consultant Semarang, Jl. Wonodri Sendang V No.2.

4. POPULASI, TEKNIK SAMPLING DAN SAMPEL

a. Populasi

Sebagai langkah awal untuk melaksanakan pengambilan sampel menetapkan dasar atau luasnya populasi sebagai daerah generalisasi. Yang dimaksud dengan populasi atau universe adalah sejumlah manusia atau unit yang mempunyai ciri-ciri atau karakteristik yang sama.⁴¹

Adapun yang menjadi populasi adalah individu atau instansi yang berkaitan dengan perjanjian perencanaan bangunan yaitu: Pemberi Tugas, Konsultan Perencana.

⁴⁰ Hadawi Nawawi, Metode Penelitian Bidang Sosial, UGM Press, Yogyakarta, 1989, hal 193.

⁴¹ Soerjono Soekanto, Pengantar enelitian Hukum, UI Press, Jakarta, 1984, hal 172

Dari populasi di atas penulis berusaha mengambil berbagai sampel untuk penelitian sehingga diperoleh data yang valid dan akurat, dengan demikian hasilnya dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah.

a. Teknik sampling

Dalam teori mengenai teknik sampling dibedakan atas dua macam, yaitu:

- 1). Teknik random sampling, yaitu cara pengambilan sampel secara random tanpa pilih bulu sehingga setiap anggota dari seluruh populasi mempunyai kemungkinan dan kesempatan yang sama untuk dipilih menjadi anggota.
- 2). Teknik non random sampling, yaitu cara pengambilan sampel di mana semua populasinya tidak mempunyai kesempatan yang sama untuk menjadi anggota sampel. Jadi hanya populasi tertentu yang dijadikan sampel.

Dari kedua macam teknik di atas, penulis memilih teknik pengambilan sampel yang non random yaitu jenis purposive sampling (*sampling bertujuan*) yaitu hanya orang-orang tertentu yang dapat mewakili populasi dan yang mempunyai ciri-ciri dan sifat-sifat tertentu yang dijadikan sampel. Diterapkannya teknik purposive sampling (*sampling bertujuan*) dalam penelitian ini adalah karena peneliti menjamin bahwa unsur-unsur yang hendak diteliti benar – benar mencerminkan ciri-ciri dari populasi sasaran atau sampel yang dikehendaki.

b. Sampel

Pada prinsipnya tidak ada aturan khusus dalam menetapkan berapa prosen besarnya sampel yang harus diambil dari seluruh populasi yang akan diteliti. Dalam penelitian ini tidak semua populasi diteliti, akan tetapi cukup bagian yang dianggap mewakili seluruh populasi yang telah ditetapkan. Dengan demikian

semakin besar sampel yang diambil adalah lebih baik dari pada kekurangan sampel.⁴²

Adapun yang menjadi sampel dalam penelitian ini : CV.Espro Consultan Jalan Wonodri Sendang V No. 2 Semarang dan Departemen Agama di Semarang

Sedangkan responden yang diteliti adalah: Direktur CV.Espro Consultant, yaitu Bapak Rakhmat Setiadi,ST dan Bapak Sam sebagai staf kantor di CV.Espro Consultant dan Bapak Kuswadi selaku Pemimpin Proyek Departemen Agama.

5. SUMBER DATA

Jenis data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah:

a. Data Primer

Merupakan sejumlah keterangan langsung atau fakta-fakta yang diperoleh langsung melalui penelitian di lapangan, termasuk keterangan orang-orang yang diteliti yang berhubungan dengan obyek penelitian dan segala praktek yang dapat dilihat dan berhubungan dengan obyek penelitian.

b. Data Sekunder

Merupakan data yang tidak diperoleh secara langsung dari lapangan, melainkan diperoleh dari berbagai literature, arsip, maupun bahan pustaka lainnya.

Berdasarkan uraian tentang jenis data tersebut diatas, maka dapat ditentukan sumber datanya. Adapun sumber data dalam penelitian ini adalah:

⁴² Ronny Hanitijo Soemitro, Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri, Ghalia, Indonesia, 1982 hal.47

a. Sumber Data Primer

Merupakan keterangan para pihak yang langsung berhubungan dengan obyek yang diteliti, dan juga data yang diperoleh dari tempat atau lokasi penelitian. Dalam penelitian data diperoleh dari CV.Espro Consultant.

b. Sumber Data Sekunder

Merupakan data yang diperoleh dari buku-buku ilmiah, peraturan perundang-undangan, dokumen-dokumen dan sumber-sumber lain yang mendukung penelitian ini. Sedangkan data sekunder yang berupa bahan hukum primer, yaitu meliputi : Peraturan Perundang – Undangan yang berkaitan dalam Pelaksanaan Perjanjian Pekerjaan Perencanaan Pembangunan Perluasan Gedung Asrama Diklat Tenaga Teknis 2 (dua) Lantai Antara Departemen Agama Dengan Cv. Espro Consultant Semarang .

6. TEKNIK PENGUMPULAN DATA

Teknik pengumpulan data merupakan cara untuk mendapatkan data yang kita inginkan. Dengan ketetapan penggunaan teknik pengumpulan data, maka data yang kita peroleh akan sesuai dengan yang kita inginkan. “Pengumpulan data dalam research ilmiah bermaksud untuk memperoleh bahan-bahan yang relevan, akurat, dan reliabel”.⁴³

Dalam penelitian ini penulis menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut:

⁴³ Sutrisno Hadi, Metodologi Research II, Penerbit Fakultas Psikologi UGM, Jogjakarta, 1983, hal 147.

a. Studi Lapangan

Yaitu suatu penelitian dimana peneliti secara langsung terjun ke lapangan untuk mendapatkan data-data dan keterangan-keterangan yang diperlukan teknik yang dipakai pengumpulan data melalui studi lapangan ini adalah:

Wawancara

Merupakan cara untuk memperoleh data dengan mengajukan pertanyaan-pertanyaan kepada responden secara lisan.

Dikenal ada dua cara untuk melakukan wawancara, yaitu:

- a.) Wawancara berstruktur, merupakan wawancara dengan menggunakan daftar pertanyaan berstruktur
- b.) Wawancara tidak berstruktur, merupakan wawancara yang tidak menggunakan daftar pertanyaan yang terstruktur.

Adapun teknik wawancara yang digunakan penulis adalah baik wawancara berstruktur, dengan berpedoman pada daftar pertanyaan yang disusun untuk memperoleh informasi yang relevan dengan masalah penelitian, maupun wawancara tidak berstruktur dengan tidak menggunakan daftar pertanyaan yang terstruktur untuk melengkapi data.

b. Studi Kepustakaan

Merupakan teknik pengumpulan data dengan jalan membaca, mengkaji serta mempelajari buku-buku yang relevan dengan obyek yang diteliti, termasuk buku-buku referensi, peraturan perundang-undangan, dokumen-dokumen serta sumber-sumber lain yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

7. TEKNIK ANALISA DATA

Dalam penelitian ini penulis menggunakan teknik analisa data kualitatif. Menurut Soerjono Soekanto analisa data kualitatif adalah:

“Merupakan tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif, yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan dan perilakunya yang nyata, diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh”.⁴⁴

Mengingat data yang terkumpul data kualitatif, maka analisa data yang diperlukan adalah data kualitatif dengan model interaktif. Data yang sudah diperoleh akan disusun dalam bentuk penyusunan data, kemudian dilakukan reduksi atau pengolahan data, menghasilkan sajian data dan seterusnya diambil kesimpulan atau verifikasinya yang dilakukan saling menjalin dengan proses pengumpulan data. Apabila kesimpulan dirasakan kurang kuat, maka perlu diadakan verifikasinya kembali dan peneliti kembali mengumpulkan data lapangan. Teknik analisis ini menurut HB Sutopo dinamakan interactive Modal of Analysis.⁴⁵

Pengertian dianalisis disini dimaksudkan sebagai suatu penjelasan dan penginterpretasian secara logis, sistematis dengan pendekatan sosiologis. Logis sistematis menunjukkan cara berfikir deduktif-induktif dan mengikuti tata tertib dalam penulisan laporan penelitian ilmiah.

Kemudian data yang telah terkumpul dianalisa dengan metode ini yaitu dari segi yuridis dan empiris. Dari segi yuridis yaitu untuk menjelaskan permasalahan yang diteliti dalam kaitannya dengan peraturan yang berlaku

⁴⁴ Soejono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, 1986, hal.32.

⁴⁵ HB Sotopo, *Metodelogi Kualitatif Makalah*, UNS Press, Surakarta, 1991, hal 13.

tentang berlakunya Undang - Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi dan dari segi empiris adalah untuk menggambarkan pelaksanaan serta permasalahannya dalam praktek dilapangan.

Setelah analisis data selesai maka hasilnya akan disajikan secara deskriptif, yaitu dengan menuturkan dan menggambarkan apa adanya sesuai dengan permasalahan yang diteliti.⁴⁶

⁴⁶ H.B Sutopo, Metodologi Penelitian Hukum Kualitatif Bagian II, UNS Press, Surakarta, 1998, hal 37

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian

Perjanjian pekerjaan perencanaan pada prinsipnya berisi mengenai hal-hal yang berhubungan dengan pekerjaan perencanaan dari suatu proyek.

Di dalam Surat perjanjian Pekerjaan nomor : L/BDL-VI/KU.00.2/127d/2003 tanggal 4 Maret 2003 para pihak yang mengadakan perjanjian adalah Kuswadi selaku Pemimpin proyek peningkatan pendidikan agama dan pelatihan tenaga kependidikan Semarang dan Rakhmat Setiadi, ST selaku Direktur CV. Espro Consultant.

CV. Espro Consultant menerima tugas dari pemberi tugas yaitu Pemimpin proyek peningkatan pendidikan agama dan pelatihan tenaga kependidikan Semarang untuk melaksanakan pekerjaan perencanaan pembangunan perluasan gedung asrama diklat tenaga teknis 2 (dua) Lantai.

Pemberi jasa perencanaan dan pengawasan bangunan gedung Pemerintah/Negara perlu diarahkan secara baik dan menyeluruh, sehingga mampu menghasilkan karya teknis bangunan yang memadai dan layak diterima menurut kaidah, norma serta tata laku profesional. Sehingga Kerangka Acuan Kerja (KAK) untuk Pekerjaan Perencanaan Pembangunan Perluasan Gedung Asrama Diklat Tenaga Teknis 2 (dua) Lantai perlu disiapkan secara matang sehingga mampu

mendorong perwujudan karya bangunan sesuai dengan perencanaan dan sesuai dengan kepentingan proyek.

Konsultan perencana adalah rekanan / perusahaan yang bergerak di bidang pengadaan jasa konsultan proyek yang memenuhi persyaratan untuk melaksanakan tugas konsultansi dalam bidang jasa perencanaan konstruksi fisik, baik gedung, sarana dan prasarana.⁴⁷

Dalam melaksanakan tugasnya konsultan perencana hendaknya memperhatikan azas – azas bangunan Gedung Negara (Kantor) sebagai berikut :

- a. Bangunan hendaknya fungsional, efisien, menarik tetapi tidak berlebihan.
- b. Kreatifitas desain hendaknya tidak ditekankan pada kelatahan gaya dan kemewahan material, tetapi pada kemampuan mengadakan sublimasi antara fungsi teknik dan fungsi sosial bangunan, terutama sebagai bangunan pelayanan masyarakat.
- c. Dengan batasan tidak mengganggu produktifitas kerja, biaya investasi dan pemeliharaan bangunan sepanjang umumnya, hendaknya diusahakan serendah mungkin.
- d. Desain bangunan hendaknya dibuat sedemikian rupa, sehingga bangunan dapat dilaksanakan dalam waktu yang pendek dan dapat dimanfaatkan secepatnya.⁴⁸

CV. Espro Consultant sebagai pelaksana pekerjaan perencanaan berdomisili di Jalan Satria Barat II/53 Semarang plombokan yang didirikan dengan akte Notaris nomor.54 tanggal 16 Juli 1997 oleh Notaris Istiaty

⁴⁷ Dokumen Usulan Teknis Proyek Peningkatan Pendidikan Agama dan Pelatihan Tenaga Kependidikan Semarang

⁴⁸ TOR/Diklat/Prn/03

A. Soepeno, SH di Semarang. Dengan surat ijin usaha jasa konstruksi nomor : 1133.1.97.97.09316 dengan nomor pokok wajib pajak (NPWP) : 1.830.633.2 -- 503.

Sesuai dengan kesepakatan antara pesero, maka dalam perseroan ini yang ditunjuk menjadi pesero pengurus ialah : Rakhmat Setiadi, ST dan Suprih Suskamto, ST dengan sebutan Direktur dan wakil direktur. Sedangkan yang menjadi pesero komanditer ialah : Eko Ari Widodo, ST, Pudjianto Wiredjo, ST dan Juli Riyanto, ST.

I. Bentuk dan Proses Pelaksanaan Perjanjian Pekerjaan Perencanaan Pembangunan Perluasan Gedung Asrama Diklat Tenaga Teknis 2 (Dua) Lantai

1). Bentuk Perjanjian Pekerjaan Perencanaan Bangunan

Dalam Keputusan Presiden Republik Indonesia No. 18 Tahun 2000 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang / Jasa Instansi Pemerintah, bentuk kontrak pengadaan barang dan jasa adalah :

1. Untuk kontrak / perjanjian dengan nilai sampai dengan Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dilakukan dengan Surat Perintah Kerja tanpa jaminan pelaksanaan.
2. Untuk kontrak pekerjaan barang dan jasa yang bersifat kompleks dan atau bernilai di atas Rp. 50.000.000.000,00 (lima puluh miliar rupiah) digunakan Surat Perjanjian yang ditandatangani oleh kepala kantor / satuan kerja/pemimpin proyek / bagian proyek / pejabat yang disamakan / ditunjuk setelah memperoleh pendapat ahli hukum kontrak yang profesional.

Metode/Sistem Pengadaan Jasa Konsultansi Instansi Pemerintah, pengadaan jasa Konsultansi diatur sebagai berikut :

1. Tahap Persiapan Pelaksanaan Pengadaan Jasa Konsultansi
 - a). Kepala kantor / satuan kerja / pemimpin proyek / bagian proyek / pejabat yang disamakan / ditunjuk menyusun Kerangka Acuan Kerja (KAK) dan membentuk Panitia Pengadaan.
 - b). Panitia pengadaan menyusun HPS dan dokumen pengadaan Jasa Konsultansi yang meliputi KAK, syarat administrasi, syarat teknis, syarat keuangan, cara pengadaan, cara penayampaian dokumen penawaran, metode evaluasi penawaran, dan sistem kontrak yang akan digunakan.

HPS (Harga Perkiraan Sendiri) atau *Owner's Estimate* (OE) yang dikalkulasikan secara keahlian, digunakan sebagai bahan pertimbangan dan bukan satu-satunya acuan penilaian usulan untuk setiap jasa Konsultansi yang akan dilaksanakan dengan memperhatikan Rencana Anggaran Biaya (RAB) sebagai pagu dana yang disediakan.

Dalam Petunjuk Pelaksanaan Keppres Nomor 18 Tahun 2000, mengatur bahwa sebelum mengadakan pengadaan, pengguna barang / jasa wajib menyusun dan mempersiapkan Kerangka Acuan Kerja (KAK) dengan tujuan :

- a. Menjelaskan tujuan dan lingkup jasa Konsultansi serta keahlian yang diperlukan. Lingkup layanan jasa Konsultansi meliputi : layanan survei; layanan studi makro; layanan studi rinci; layanan perancangan dan perencanaan; layanan pengawasan; layanan produksi dan industri; layanan Konsultansi operasi dan pemeliharaan serta rehabilitasi; layanan jasa

informasi; layanan jasa manajemen; penelitian dan pelatihan serta layanan jasa penasehatan.

- a. Sebagai acuan dan informasi bagi para konsultan yang diundang mengikuti pengadaan dalam rangka menyiapkan kelengkapan administrasi, usulan teknis dan usulan biaya.
- b. Sebagai acuan dalam evaluasi usulan, klarifikasi dan negosiasi dengan calon konsultan terpilih, dasar pembuatan kontrak dan acuan evaluasi terhadap hasil kerja konsultan.

Kerangka Acuan Kerja tersebut sekurang-kurangnya memuat :

- a. Uraian pendahuluan berupa gambaran secara garis besar mengenai pekerjaan yang akan dilaksanakan, antara lain latar belakang, maksud dan tujuan, lokasi, asal sumber pendanaan, nama dan organisasi pengguna barang/jasa.
- b. Data penunjang berupa data yang berkaitan dengan pelaksanaan pekerjaan, antara lain dasar, standar teknis, studi-studi terdahulu yang pernah dilaksanakan, dan peraturan perundang-undangan yang harus dilaksanakan.
- c. Tujuan dan ruang lingkup pekerjaan yang memberikan gambaran tentang tujuan yang ingin dicapai, keluaran yang akan dihasilkan, peralatan dan material, lingkup kewenangan yang dilimpahkan kepada konsultan, perkiraan jangka waktu, kualifikasi, jumlah tenaga kerja, dan sebagainya.
- d. Jenis dan jumlah laporan yang disyaratkan antara lain laporan pendahuluan, laporan bulanan, laporan antara dan laporan akhir.
- e. Ketentuan bahwa jasa Konsultansi harus dilaksanakan di Indonesia, kecuali untuk kegiatan tertentu yang belum mampu dilaksanakan di Indonesia.

- f. Hal-hal lain seperti fasilitas yang disediakan oleh pengguna barang/jasa untuk membantu kelancaran tugas konsultan, persyaratan kerjasama dengan konsultan lain apabila diperlukan, dan pedoman tentang pengumpulan data lapangan.

KAK dan HPS ini digunakan sebagai acuan dalam evaluasi penawaran, klarifikasi, dan atau negosiasi dengan calon konsultan terpilih. Tidak menutup kemungkinan adanya perbedaan hasil negosiasi terhadap KAK dan HPS seperti kualifikasi, jumlah penggunaan tenaga ahli, satuan biaya personil sepanjang tidak merubah sasaran, tujuan dan keluaran/output yang dihasilkan dan tidak memperoleh pagu anggaran, yang dipertanggungjawabkan secara keahlian.

Selanjutnya panitia memilih metoda pengadaan dan sistem evaluasi penawaran berdasarkan jenis dan lingkup layanan dengan memperhatikan prinsip-prinsip efisiensi, efektif, serta persaingan yang sehat.

Sistem evaluasi penawaran yang harus ditetapkan dalam dokumen lelang yaitu :

1. Sistem Evaluasi Kualitas

Adalah evaluasi pengadaan jasa Konsultansi berdasaran kualitas penawaran teknis terbaik, dilanjutkan dengan klarifikasi dan negosiasi teknis dan biaya.

Pengadaan jasa Konsultansi dengan cara evaluasi kualitas ini digunakan bagi pekerjaan jasa Konsultansi yang memerlukan inovasi atau pekerjaan Konsultansi yang permasalahannya kompleks.

2. Sistem Evaluasi Kualitas dan Biaya

Adalah evaluasi pengadaan jasa Konsultansi berdasarkan nilai kombinasi terbaik penawaran teknis dan biaya, terkoreksi dilanjutkan dengan klarifikasi teknis dan biaya.

Pengadaan dengan sistem ini digunakan bagi pekerjaan jasa Konsultansi yang jumlah maupun kualifikasi tenaga ahli yang diperlukan sudah diketahui secara pasti.

3. Sistem Evaluasi Pagu Anggaran

Adalah evaluasi pengadaan jasa Konsultansi berdasarkan kualitas penawaran teknis terbaik dari peserta yang penawaran biaya terkoreksi lebih kecil atau sama dengan pagu anggaran.

Pengadaan jasa Konsultansi dengan cara evaluasi pagu anggaran ini digunakan bagi pekerjaan jasa Konsultansi yang sederhana dan dana terbatas.

4. Sistem Evaluasi Biaya Terendah

Adalah evaluasi pengadaan jasa Konsultansi berdasarkan penawaran biaya terkoreksi terendah dari konsultan yang nilai penawaran teknisnya diatas ambang batas persyaratan teknis yang telah ditentukan.

Pengadaan dengan sistem ini digunakan bagi pekerjaan jasa Konsultansi yang bersifat standar atau secara teknis dapat ditangani dengan metode yang sederhana.

5. Sistem Evaluasi Penunjukan Langsung

Adalah evaluasi pengadaan jasa Konsultansi berdasarkan evaluasi penawaran teknis dan biaya terhadap konsultan yang ditunjuk, dilanjutkan dengan klarifikasi dan negosiasi teknis dan biaya.

Ad.1. Sistem Evaluasi Kualitas

Urutan proses sistem ini adalah :

- a. Dilakukan penilaian kualitas penawaran teknis, kemudian dipilih konsultan yang mengajukan penawaran teknis terbaik dan diatas batas lulus terendah (*passing grade*).
- b. Dilakukan pembukaan penawaran biaya dari konsultan dengan nilai penawaran teknis terbaik.
- c. Diadakan klarifikasi dan negosiasi penawaran teknis dan penawaran biaya.
- d. Klarifikasi tidak boleh mengubah sasaran Kerangka Acuan Kerja.
- e. Negosiasi biaya dapat segera dilakukan apabila biaya tersebut tidak wajar.

Ad.2. Sistem Evaluasi Kualitas dan Biaya

Urutan proses sistem ini adalah :

- a. Dilakukan penilaian kualitas penawaran teknis, kemudian dipilih penawaran-penawaran yang di atas batas lulus (*passing grade*).
- b. Dilakukan penilaian penawaran biaya terhadap konsultan yang mempunyai nilai evaluasi penawaran di atas batas lulus (*passing grade*).
- c. Dilakukan penjumlahan atau perhitungan kombinasi nilai penawaran teknis dan nilai penawaran biaya.

- d. Diadakan klarifikasi terhadap konsultan yang mempunyai nilai kombinasi penawaran teknis dan penawaran biaya terbaik.
- e. Klarifikasi tidak boleh mengubah sasaran kerangka acuan kerja dan biaya tidak langsung dari konsultan. Biaya langsung dapat dinegosiasi apabila biaya langsung tersebut tidak wajar.

Ad.3. Sistem Evaluasi pagu Anggaran

Urutan dalam proses ini adalah :

- a. Diadakan pembukaan penawaran biaya dan dilakukan koreksi aritmatik.
- b. Dipilih konsultan yang menawarkan biaya lebih rendah atau sama dengan pagu anggaran setelah dilakukan koreksi aritmatik.
- c. Dilakukan penilaian kualitas penawaran teknis dari konsultan yang lulus dari persyaratan penawaran tersebut pada butir b.
- d. Penentuan pemenang pengadaan jasa Konsultansi berdasarkan nilai penawaran teknis terbaik.
- e. Diadakan klarifikasi teknis terhadap konsultan pemenang. Klarifikasi tidak boleh merubah sasaran kerangka acuan kerja dan merubah biaya langsung konsultan. Biaya langsung personil dapat dinegosiasi apabila biaya langsung tersebut tidak wajar.

ad.4. Sistem Evaluasi Biaya Terendah :

Urutan proses sistem ini adalah :

- a. Dilakukan penilaian kualitas penawaran teknis, kemudian dipilih penawaran-penawaran yang di atas batas lulus (*passing grade*).

- b. Dilakukan pembukaan penawaran biaya terhadap konsultan yang mempunyai nilai evaluasi penawaran teknis di atas batas lulus (*passing grade*) serta pengembalian penawaran biaya dari konsultan yang tidak lulus.
- c. Dilakukan penilaian biaya termasuk koreksi perhitungan pada hari yang sama dengan hari pembukaan penawaran biaya.
- d. Penentuan pemegang pengadaan jasa Konsultansi berdasarkan nilai penawaran biaya yang paling rendah.
- e. Diadakan klarifikasi teknis terhadap konsultan pemenang. Klarifikasi tidak boleh merubah sasaran kerangka acuan kerja dan merubah biaya langsung konsultan. Biaya langsung dapat dinegosiasi apabila biaya langsung tersebut tidak wajar.

ad.5. Sistem Evaluasi Penunjukan Langsung

Urutan proses sistem evaluasi ini adalah sebagai berikut :

- b. Pembukaan penawaran teknis dan penawaran harga dibuka sekaligus;
- c. Dilakukan penilaian kualitas penawaran teknis;
- d. Dilakukan klarifikasi dan negosiasi penawaran teknis;
- e. Dilakukan kesesuaian penawaran teknis dan penawaran harga;
- f. Dilakukan klarifikasi dan negosiasi penawaran harga meliputi biaya langsung personil, biaya langsung non-personil dan komposisi biaya langsung personil dan atau biaya langsung non-personil.

- b. Dilakukan pembukaan penawaran biaya terhadap konsultan yang mempunyai nilai evaluasi penawaran teknis di atas batas lulus (*passing grade*) serta pengembalian penawaran biaya dari konsultan yang tidak lulus.
- c. Dilakukan penilaian biaya termasuk koreksi perhitungan pada hari yang sama dengan hari pembukaan penawaran biaya.
- d. Penentuan pemegang pengadaan jasa Konsultansi berdasarkan nilai penawaran biaya yang paling rendah.
- e. Diadakan klarifikasi teknis terhadap konsultan pemenang. Klarifikasi tidak boleh merubah sasaran kerangka acuan kerja dan merubah biaya langsung konsultan. Biaya langsung dapat dinegosiasi apabila biaya langsung tersebut tidak wajar.

ad.5. Sistem Evaluasi Penunjukan Langsung

Urutan proses sistem evaluasi ini adalah sebagai berikut :

- b. Pembukaan penawaran teknis dan penawaran harga dibuka sekaligus;
- c. Dilakukan penilaian kualitas penawaran teknis;
- d. Dilakukan klarifikasi dan negosiasi penawaran teknis;
- e. Dilakukan kesesuaian penawaran teknis dan penawaran harga;
- f. Dilakukan klarifikasi dan negosiasi penawaran harga meliputi biaya langsung personil, biaya langsung non-personil dan komposisi biaya langsung personil dan atau biaya langsung non-personil.

2. Tahap Pelaksanaan Pengadaan Jasa Konsultansi

Pelaksanaan Jasa Konsultansi dilakukan dengan salah satu cara :

a). Seleksi Umum

Adalah seleksi yang pesertanya dipilih melalui proses prakualifikasi, dilakukan secara terbuka melalui media cetak dan papan pengumuman resmi untuk penerangan umum serta jika memungkinkan melalui media elektronik, agar konsultan yang memenuhi syarat dapat mengikutinya.

b). Seleksi Langsung

Adalah pengadaan Jasa Konsultansi yang pesertanya dipilih langsung dengan cara membandingkan penawaran dari beberapa penyedia jasa yang memenuhi syarat serta dilakukan negosiasi secara bersaing, baik teknis maupun harga sehingga diperoleh harga yang wajar dan teknis dapat dipertanggungjawabkan.

c). Penunjukan Langsung

Adalah pengadaan Jasa Konsultansi yang penyedia jasanya ditentukan oleh kepala kantor / satuan kerja / pemimpin proyek / bagian proyek / pejabat yang disamakan / ditunjuk dan diterapkan untuk :

- a. Pengadaan Jasa Konsultansi dengan nilai sampai Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).
- b. Pengadaan Jasa Konsultansi yang setelah dilakukan Pelelangan Ulang hanya satu peserta yang memenuhi syarat.

- c. Pengadaan yang bersifat mendesak / khusus setelah mendapat persetujuan dari Menteri / Kepala Lembaga Pemerintah non Departemen / Gubernur / Bupati / Walikota / Direksi BUMN / BUMD.
- d. Penyedia Jasa Tunggal.

Dari hasil penelitian yang dilaksanakan CV. ESPRO CONSULANT, pembangunan perluasan gedung asrama Diklat Tenaga teknik 2 (dua) lantai adalah berbentuk Surat Perjanjian. Sedangkan cara pengadaan konsultan perencana adalah dengan penunjukan langsung.

- 1. Tahap sebelum pembuatan perjanjian;
- 2. Tahap pembuatan dan pelaksanaan perjanjian;
- 3. Tahap setelah pekerjaan selesai

Ad.1. Tahap Sebelum Pembuatan Kontrak/Perjanjian

Tahap ini merupakan suatu tahap yang mengawali lahirnya suatu perjanjian perencanaan pekerjaan, yaitu suatu tahap proses penunjukan konsultan Perencana.

Adapun proses penunjukan konsultan perencana ini akan melalui tahapan-tahapan sebagai berikut :

A. Pembentukan Panitia Pengadaan / Penunjukan Konsultan Perencana

Pimpinan proyek membentuk panitia pengadaan/penunjukan Konsultan Perencana dengan tugas :

- a. Menyusun jadwal waktu pengadaan/penunjukan konsultan perencana.
- b. Menyusun *term of reference* (kerangka acuan kerja) yang digunakan untuk pedoman bagi perencana sebagai dasar pengolahan pekerjaan perencanaan

- c. Melaksanakan Proses pengadaan / penunjukan konsultan perencana.

B. Pemberian Penjelasan Pekerjaan (*Aanwijzing*)

Berdasarkan jadwal yang telah disusun panitia menerbitkan undangan kepada calon rekanan/konsultan perencana untuk hadir dalam rapat penjelasan kerangka acuan kerja yang akan dihadiri oleh :

- a. Pimpinan Proyek
- b. Anggota panitia pengadaan / penunjukan
- c. Rekanan calon konsultan perencana. Karena digunakan sistem penunjukan langsung maka calon konsultan perencana hanya terdiri dari 1 (satu) perusahaan yang telah direkomendasikan.

C. Penilaian kualitas penawaran teknis

Pada tanggal yang telah ditetapkan di dalam acara rapat penjelasan, calon konsultan perencana mengajukan usulan administrasi, usulan teknis, dan usulan biaya. Untuk selanjutnya diadakan penelitian oleh panitia.

Adapun unsur pokok yang dinilai adalah :

1. Pengalaman konsultan
2. Pendekatan dan metodologi
3. Kualifikasi tenaga ahli

Panitia dapat meminta kelengkapan dokumen usulan apabila dipandang perlu, baik dari segi administrasi, teknik, maupun biaya.

D. Presentasi Usulan Teknis

Panitia mengundang calon konsultan untuk memberikan presentasi pekerjaan prarencana, baik arsitektur, struktur, mekanikal elektrik, interior

desainer, maupun pekerjaan pertamanan. Dalam presentasi tersebut, dapat dilangsungkan tanya jawab serta usulan-usulan dari panitia untuk lebih menyempurnakan pekerjaan prarencana.

E. Evaluasi penawaran teknis dan penawaran harga

Evaluasi penawaran teknis dan penawaran harga dilakukan sekaligus dan diselesaikan sebelum dilakukan klarifikasi dan negosiasi penawaran teknis dan penawaran harga. Evaluasi dilakukan dalam rangka mencari kesesuaian antara usulan teknis dan biaya dengan kebutuhan jasa Konsultansi yang telah dituangkan dalam KAK.

F. Klarifikasi dan Negosiasi penawaran teknis dan harga

Panitia mengadakan rapat klarifikasi dan negosiasi penawaran teknis dan harga bersama calon konsultan perencana, dengan tujuan untuk mencari kejelasan tentang masalah-masalah yang dirasakan perlu mendapatkan penjelasan dari konsultan perencana.

Aspek-aspek yang perlu dinegosiasi terutama :

1. Kesesuaian rencana kerja dengan jenis pengeluaran biaya.
2. Volume kegiatan dan jenis pengeluaran.
3. Harga satuan dibandingkan dengan harga yang berlaku di pasaran / kewajiban harga.
4. Klarifikasi dan negosiasi penawaran harga, meliputi biaya langsung personil, biaya langsung non-personil dan komposisi biaya langsung personil dan atau biaya langsung non-personil.

Biaya langsung personil berupa biaya-biaya yang harus dikeluarkan. untuk honorarium tenaga ahli dalam berbagai disiplin, seperti arsitektur, struktur, mekanikal, elektrikal, plumbing, interior desainer, pertamanan.

Biaya langsung non-personil adalah biaya untuk mengganti pengeluaran-pengeluaran seperti, perjalanan dinas, akomodasi, konsumsi, telepon, listrik. biaya cetak mencetak, dan biaya untuk tenaga baru.

Besaran standar untuk biaya-biaya ini telah diatur dalam Keputusan Menteri Negara Perencanaan Pembangunan Nasional/Ketua Bappenas dan Keputusan Gubernur Propinsi Jawa Tengah.

G. Penerbitan Surat Putusan Pemenang

Setelah diadakan evaluasi, klarifikasi dan negosiasi terhadap calon pemenang, maka ditetapkan pemenang berdasarkan usulan panitia kepada pimpinan proyek.

CV. ESPRO CONSULTANT terpilih sebagai konsultan perencana karena memenuhi kriteria cukup berpengalaman dan profesional dalam pembangunan perluasan gedung asrama diklat tenaga teknis 2 (dua) lantai.

Dalam proses selanjutnya Menteri Agama RI No. 91A Tahun 2003 menyetujui penunjukan CV. ESPRO CONSULTANT sebagai Konsultan Perencana proyek Pembangunan Perluasan Gedung Asrama Diklat Tenaga Teknis 2 (dua) lantai.

Langkah selanjutnya adalah :

1. Penetapan pemenang oleh pimpinan proyek.
2. Pengumuman pemenang oleh panitia kepada rekanan.

3. Penerbitan Surat Penunjukan Pemberian Pekerjaan oleh pimpinan proyek, dalam hal ini adalah Kuswadi sambil menunggu proses pembuatan kontrak.

Ad.2. Tahap Pembuatan dan Pelaksanaan Perjanjian

Setelah proses pengadaan konsultan dengan penunjukan tersebut selesai dengan dikeluarkannya Surat Keputusan Penunjukan yaitu Keputusan Pemimpin Proyek Peningkatan Pendidikan Agama dan Pelatihan Tenaga Kependidikan Semarang Tahun Anggaran 2003 L / BDL-VI/KV.00.2 / 1229 / 2003. Penunjukan Langsung Pekerjaan Pelaksanaan Perencanaan Pembangunan Perluasan Gedung Asrama Diklat Tenaga Teknis 2 (dua) Lantai L/BDL-VI/KU.002/103 b / 2003 tanggal 28 Pebruari 2003 tentang Penunjukan Pelaksana Pekerjaan Pelaksanaan Perencanaan Pembangunan Perluasan Gedung Asrama Diklat Tenaga Teknis 2 (dua) lantai. Konsultan Perencana yaitu ; CV. ESPRO CONSULTANT terikat dalam perjanjian perencanaan dimana sebelum memulai pekerjaan perencanaan, terlebih dahulu dibuat surat Perjanjian / kontrak yang harus ditandatangani oleh kedua belah pihak yaitu pimpinan proyek dan konsultan perencana.

Surat Perjanjian / kontrak ini dibuat dan ditanda tangani oleh kedua belah pihak 2 (dua) hari setelah dikeluarkannya surat keputusan penunjukan. Penandatanganan kontrak ini sangat penting karena menyangkut kapan dimulainya pekerjaan dan hal-hal penting lain yang berhubungan dengan kepastian hukum perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak.

Dasar dari pembuatan surat perjanjian / kontrak ini adalah surat-surat keputusan yang menyangkut proses pengadaan konsultan dengan sistem,

penunjukan langsung sampai pada dikeluarkannya surat keputusan penunjukan pemenang.

Dalam pembuatan perjanjian pekerjaan perencanaan Pembangunan Perluasan Gedung Asrama Diklat Tenaga Teknis 2 (dua) lantai mengatur kedua belah pihak. Dalam surat perjanjian dengan nomor L / BDL-VI/KU.002/ 127 d / 2003 pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian adalah :

1. Kuswadi sebagai Pemimpin Proyek Pembangunan Perluasan Gedung Asrama Diklat Tenaga Teknis 2 (dua) lantai.
2. Rahmat Setiadi, ST CV. ESPRO CONSULTANT sebagai konsultan perencanaan.

Ruanglingkup pekerjaan yang dilakukan adalah :

1. Melaksanakan perencanaan meliputi : Konsep Perencanaan, program Kerja Konsultansi Teknis dengan Unit Satuan Kerja Terkait.
2. Membuat Pra rencana teknis, pembuatan gambar-gambar, rencana tapak, pra rencana bangunan termasuk program dan konsep ruang, perkiraan biaya, dan membantu kelengkapan untuk pengurusan IMB dari Pemerintah Daerah setempat.
3. Membuat rencana teknis pengembangan desain ; arsitektur, struktur dan utilitas termasuk perhitungan sesuai keperluannya dan rencana perkiraan biaya.
4. Membuat gambar detail rencana, menyusun RKS dan membuat RAB.
5. Mengadakan persiapan pelelangan pekerjaan tersebut dan membantu PIHAK PERTAMA dalam menyusun dokumen pelelangan, membantu panitia

pelelangan dalam menyusun dokumen pelelangan, *aanwijzing*. evaluasi penawaran dan menyusun kembali dokumen lelang bila terjadi lelang ulang.

6. Mengadakan pengawasan berkala selama dalam pelaksanaan konstruksi fisik dan membuat laporan pengawasan berkala.
7. Memeriksa dan mengesahkan gambar-gambar yang sesuai dengan pelaksanaan di lapangan.

Besarnya harga kontrak perencanaan ditentukan dengan cara lump sum fix price contract sebesar Rp. 46.162.000 dimana segala macam pajak dan pengeluaran lainnya dibayarkan oleh pihak pertama.

Sedangkan jangka waktu penyelesaian pekerjaan Pembangunan Perluasan Gedung Asrama Diklat Tenaga Teknis 2 (dua) lantai ditentukan selama 45 (empat puluh lima) hari kalender.

Ad.3. Tahap Setelah Pekerjaan Selesai

Tahap ini dimulai setelah adanya penyerahan pekerjaan tahap pertama. Konsultan Perencana menyerahkan hasil pekerjaannya setiap tahap pekerjaan dalam bentuk berita acara serah terima pekerjaan yang ditandatangani pihak kedua dan pihak pertama. Tahap-tahap pekerjaan yang harus dilakukan konsultan perencana adalah :

1. Tahap Pembuatan Konsep Perencanaan
2. Tahap Pembuatan Pra Rencana dan Pengembangan Desain
3. Tahap Penyusunan Rencana Pelaksanaan Detail *engineering*
4. Tahap Pembuatan Dokumen Pelaksanaan

5. Tahap Pelelangan Pembangunan perluasan gedung asrama diklat tenaga teknis
2 (dua) lantai
6. Tahap Pengawasan Berkala
 - 2). Tanggung Jawab Konsultan Perencana Terhadap Keterlambatan penyerahan Pekerjaan.

Di dalam proses pelaksanaan pekerjaan bangunan, terdapat berbagai pihak yang terlibat. Pihak-pihak yang terlibat tersebut adalah Pemimpin proyek sebagai pemberi tugas, dan sebagai pelaksana tugas adalah :

1. Konsultan Perencana
2. Kontraktor/pelaksana/pemborong; dan
3. Pengawas

Ketiga pelaksana tugas ini memiliki hubungan kerja yang berkaitan, dimana masing-masing pihak memiliki program yang harus dilaksanakan.

Konsultan perencana memiliki program untuk melaksanakan tugas Konsultansi dalam bidang jasa perencanaan teknis bangunan gedung beserta kelengkapannya. Konsultan perencana berfungsi melaksanakan pengadaan dokumen perencanaan, dokumen lelang, dokumen untuk pelaksanaan konstruksi, memberikan penjelasan pekerjaan pada waktu pelelangan, dan memberikan penjelasan serta saran penyelesaian terhadap persoalan perencanaan yang timbul selama tahap konstruksi.

Konsultan perencana bertugas menyediakan gambar rencana beserta perhitungannya, detail dan lain sebagainya yang untuk kemudian akan diwujudkan dalam suatu bentuk nyata berupa sebuah bangunan oleh kontraktor /

pemborong. Dalam proses pembangunan, pekerjaan pemborong akan diawasi oleh Pengawas, untuk melihat apakah pelaksanaan pekerjaan tersebut telah sesuai dengan perencanaan yang dibuat oleh konsultan perencana.

Adanya keterkaitan hubungan diantara ketiga pihak inilah yang dapat menyebabkan timbulnya kerugian berbagai pihak apabila salah satu pihak melakukan kesalahan.

Masing-masing pekerjaan baik dari konsultan perencana, pemborong, maupun pengawas telah ditentukan jangka waktu pelaksanaannya, sehingga apabila salah satu pihak terlambat menyerahkan pekerjaannya, maka akan mempengaruhi waktu kerja pihak lain.

Keterlambatan pekerjaan yang dilakukan konsultan perencana tentu akan menimbulkan kerugian bagi Pemborong. Karena secara otomatis waktu pekerjaan akan mundur, sehingga secara keseluruhan pemberi tugas akan rugi.

Penyerahan pekerjaan yang tidak tepat waktu sesuai dengan yang diperjanjikan disebabkan :

1. Keterlambatan pekerjaan karena penyelesaian pekerjaan yang tidak tepat waktu.
2. Keterlambatan pekerjaan karena *force majeure*

Menurut Bapak Rakhmat Setiadi, ST Direktur CV. ESPRO CONSULTANT terjadinya keterlambatan penyerahan pekerjaan perencanaan akan menimbulkan kerugian di pihak pemberi tugas, meskipun bentuk kerugian

hanya dari sisi waktu saja, yaitu pekerjaan pelaksanaan proyek menjadi mundur dan tidak sesuai dengan program yang sudah direncanakan⁴⁹.

Dipihak konsultan perencana, berdasarkan keterangan dari Rachmat Setiadi, ST CV. ESPRO CONSULTANT keterlambatan pekerjaan terjadi karena :

1. Masalah perizinan; status tanah yang disediakan oleh pemberi tugas dalam masalah, akibatnya survey terhalang dan mundur dari jadwal karena harus bernegosiasi dengan warga pemilik tanah.
2. Karena adanya perkembangan baru di luar perkiraan pemberi tugas; pemindahan lokasi, perubahan kapasitas.
3. Penyesuaian anggaran biaya karena taksiran awal atau *budget* yang tersedia dalam DIP ternyata kurang akibat terlalu tinggi inflasi.
4. Terjadinya *force majeure*.

Atas terjadinya keterlambatan pekerjaan dari konsultan perencana dapat mengakibatkan terlambatnya proses tender atau lelang pemilihan pemborong untuk melaksanakan pekerjaan, sehingga terjadi perubahan adanya inflasi, sehingga program-program yang telah digariskan menjadi gagal.

Jika terjadi keterlambatan pekerjaan maka pemberi tugas akan memberikan sanksi bagi perencana yang terlambat memenuhi prestasi. Menurut keterangan dari Bapak Rakhmat Setiadi, ST Direktur CV. ESPRO CONSULTANT, sanksi yang akan diberikan apabila keterlambatan tidak

⁴⁹ Wawancara dengan Bapak Rakhmat Setiadi, ST Direktur CV. ESPRO CONSULTANT, Senin, jam 10.00 WIB

mempunyai alasan yang jelas maka pihak konsultan akan dikenakan denda/pinalti sesuai dengan pasal yang ada dalam kontrak⁵⁰.

Dalam perjanjian pekerjaan perencanaan Pembangunan Perluasan Gedung Asrama Diklat Tenaga Teknis 2 (dua) Lantai disebutkan bahwa apabila terjadi keterlambatan pelaksanaan pekerjaan dari jangka waktu yang telah ditentukan dalam Surat Perjanjian, yang disebabkan kesalahan atau kelalaian Konsultan Perencana maka akan dikenai denda sebesar 10/00 (satu permil) dari harga borongan untuk setiap 1 (satu) hari keterlambatan.

Namun hal tersebut tidak dikenakan apabila keterlambatan pelaksanaan pekerjaan terjadi karena adanya *force majeure*. Menurut Petunjuk Teknis Keppres nomor 18 tahun 2000 yang dimaksud dengan *force majeure* atau keadaan kahar adalah suatu keadaan yang terjadi di luar kehendak para pihak sehingga pekerjaan / jasa yang telah ditentukan dalam kontrak menjadi tidak dapat dipenuhi. Keadaan yang digolongkan sebagai *force majeure* adalah :

- a. Peperangan
- b. Kerusuhan
- c. Revolusi
- d. Bencana Alam : banjir, gempa bumi, badai, gunung meletus, tanah longsor, wabah penyakit dan angin topan.
- e. Pemogokan
- f. Kebakaran
- g. Gangguan industri lainnya

⁵⁰ Wawancara dengan Bapak Rakhmat Setiadi, ST Direktur CV. ESPRO CONSULTANT, Senin, jam 10.00 WIB

Atas terjadinya keterlambatan pelaksanaan pekerjaan yang diakibatkan oleh karena hal tersebut diatas, tidak dapat dikenai sanksi.

Hal tersebut dijelaskan oleh Bapak Rakhmat Setiadi, ST Direktur CV. ESPRO CONSULTANT, bahwa apabila terjadi keterlambatan pelaksanaan pekerjaan akibat *force majeure* maka pemberi tugas tidak akan memberi sanksi. Tindakan pemberi tugas adalah memberikan perpanjangan waktu sesuai perjanjian yang sudah ditandatangani⁵¹.

Untuk penyelesaian masalah apabila terjadi *force majeure*, maka pihak perencana harus memberi tahu kepada pihak pimpinan proyek untuk diadakan penyelidikan apakah keterlambatan tersebut terjadi karena *force majeure*. Pemberitahuan ini dilakukan secara tertulis paling lambat 14 hari sejak terjadinya *force majeure*. Setelah proses penyelidikan, maka pemerintah menentukan apakah setuju atau tidak dengan pemberitahuan yang disampaikan konsultan perencana. Apabila sependapat maka konsultan perencana tidak dapat dikenai sanksi, namun jika alasan tidak dapat diterima maka konsultan perencana harus dikenai sanksi.

Keterlambatan pelaksanaan pekerjaan dapat juga terjadi bukan karena kesalahan atau kelalaian konsultan perencana, namun keterlambatan tersebut terjadi karena adanya *variation order* atau kehendak dari pemberi tugas. Bapak Rakhmat Setiadi, ST Direktur CV. ESPRO CONSULTANT menjelaskan bahwa apabila hal ini terjadi, sepanjang kehendak pemberi tugas tersebut sesuai dengan aturan atau perundang-undangan yang berlaku maka konsultan perencana tetap diberi perpanjangan waktu atas perubahan pekerjaan itu.

⁵¹ Wawancara dengan Bapak Rakhmat Setiadi, ST Direktur CV. ESPRO CONSULTANT, Senin, jam 10.00 WIB

B. PEMBAHASAN

A. Bentuk dan Proses Perjanjian Pekerjaan Perencanaan

1. Bentuk dan isi Perjanjian Pekerjaan

Perjanjian Pekerjaan Perencanaan Pembangunan Perluasan Gedung Asrama Diklat Tenaga Teknis 2 (dua) Lantai Antara Departemen Agama dengan CV. Espro Consultant Semarang dibuat secara tertulis sebagai alat bukti yang kuat dalam pembuktian di pengadilan nantinya apabila terjadi sengketa di kemudian hari⁵².

Kelebihan perjanjian pekerjaan yang dilakukan dalam bentuk tertulis adalah jika timbul suatu masalah ataupun sengketa dikemudian hari, maka hal – hal yang tertulis di dalam perjanjian pekerjaan tersebut dapat dijadikan sebagai alat bukti yang kuat.

Sedangkan apabila perjanjian pekerjaan itu dilakukan dalam bentuk tak tertulis / lisan, maka kepastian hukumnya adalah lemah sebab hanya mengandalkan ucapan, bukan alat bukti yang autentik, sehingga dapat diputar balikan oleh pihak lawan sengketa.

Perjanjian pekerjaan yang telah disepakati oleh kedua belah pihak harus dilaksanakan dengan itikad baik. Menurut Abdulkadir Muhammad, yang dimaksud itikad baik adalah bahwa perjanjian pekerjaan tersebut harus dilaksanakan secara benar dengan mengindahkan norma – norma kepatuhan dan kesusilaan.⁵³

⁵² wawancara dengan direktur CV.Espro Consultant Bpk. Rakhmat Setiadi,ST, Senin, jum 10.00WIB

⁵³ Abdulkadir Muhammad, Hukum Perikatan, Bandung, PT>Citra Aditya Bakti, 1990, hal.99

Isi Perjanjian Pekerjaan

Dalam tahap perjanjian pada umumnya terdiri dari berbagai rangkaian kegiatan yang dimulai dari terbentuknya perjanjian hingga akhirnya penandatanganan perjanjian itu, termasuk didalamnya adalah merumuskan isi perjanjian. Yang dimaksud dengan isi perjanjian adalah ketentuan – ketentuan atau syarat – syarat yang telah diperjanjikan dan disetujui oleh kedua belah pihak.

2. Proses terjadinya Perjanjian Pekerjaan

Sebelum diadakan pekerjaan perencanaan Pembangunan Perluasan Gedung Asrama Diklat Tenaga Teknis 2 (Dua) Lantai antara pihak satu dengan pihak dua terdapat beberapa proses yang harus dilakukan untuk dapat membuat perjanjian pekerjaan tersebut, yaitu melalui proses pengadaan jasa konsultasi yang diatur dalam Keputusan Presiden No.18 Tahun 2000 yaitu melalui salah satu:

- a. Seleksi umum
- b. Seleksi langsung
- c. Penunjukkan langsung

Dalam pelaksanaan pekerjaan perencanaan Pembangunan Perluasan Gedung Asrama Diklat Tenaga Teknis 2 (Dua) Lantai metode pengadaan jasa konsultasi yang dipilih adalah melalui cara penunjukkan langsung, berdasarkan analisa dari penulis, pemilihan metode pengadaan dengan sistem penunjukan langsung memenuhi syarat yang ditetapkan berdasarkan Pasal 17 Keputusan Presiden Nomor 18 Tahun 2000, yaitu Pengadaan Jasa Konsultasi yang penyedia

jasanya ditentukan oleh kepala kantor / satuan kerja / pemimpin proyek/ bagian perencanaan / Pejabat yang disamakan/ ditunjuk dan ditetapkan untuk :

- a. Pengadaan Jasa Konsultansi dengan nilai sampai dengan Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).
- b. Pengadaan Jasa Konsultansi yang setelah dilakukan pelelangan ulang hanya salah satu peserta yang memenuhi syarat.
- c. Pengadaan yang bersifat mendesak/ khusus setelah mendapat persetujuan dari menteri/ Kepala Lembaga Pemerintah non Departemen / Gubernur/ Bupati/Walikota/ Direksi BUMN/ BUMD.
- d. Penyedia jasa tunggal.

Dalam proyek Pembangunan Perluasan Gedung Asrama Diklat Tenaga Teknis 2 (Dua) Lantai ini, memenuhi syarat ke tiga, yang menyatakan bahwa sistem penunjukan ini dipilih disebabkan adanya keterbatasan waktu yang tersedia mengingat anggaran untuk pekerjaan Pembangunan Perluasan Gedung Asrama Diklat Tenaga Teknis 2 (Dua) Lantai selama 45 (empat puluh lima) hari serta jenis pekerjaan tersebut sangat spesifik dan memerlukan keahlian khusus sehingga Konsultan Perencana yang akan ditangani dipilih langsung berdasarkan kriteria berpengalaman baik dan profesional dalam pembuatan desain Pembangunan Perluasan Gedung Asrama Diklat Tenaga Teknis 2 (Dua) Lantai.

Perjanjian pekerjaan perencanaan Pembangunan Perluasan Gedung Asrama Diklat Tenaga Teknis 2 (Dua) Lantai dibuat secara tertulis dan ditandatangani oleh kedua belah pihak, dalam hal ini pimpinan proyek yaitu

Departemen Agama selaku pemberi tugas dengan CV. ESPRO CONSULTANT selaku Konsultan Perencana.

Dalam pembuatan perjanjian ini syarat- syaratnya dibuat oleh pemimpin proyek dan konsultan perencana dibantu oleh panitia penunjukan langsung, karena bentuk dan isinya ditentukan oleh Bappenas.

Perjanjian tersebut telah ditentukan bentuknya, namun tidak berarti bahwa hal ini bertentangan/ tidak sesuai dengan asas kebebasan berkontrak seperti ditentukan dalam Pasal 1338 ayat 1 KUH Perdata, karena dalam pembuatan perjanjian klausula- klausula dalam perjanjian diteliti bersama dan apabila sudah ada kesepakatan baru maka akan ditandatangani bersama. Bila ke dua belah pihak menyetujui aturan – aturan tersebut maka pembuatan perjanjian dapat dilanjutkan namun sebaliknya apabila salah satu pihak tidak sepakat atau menolak kesepakatan baru berarti tidak akan terjadi perjanjian.

Pembuat perjanjian atau kontrak ini dibuat secara tertulis, perjanjian tersebut tidak perlu dibuat dihadapan Notaris tetapi hanya dihadiri oleh pihak pertama sebagai pemberi tugas dengan pihak kedua selaku konsultan perencana dan kemudian ditandatangani oleh keduanya. Perjanjian yang dibuat diantara para pihak sendiri dengan disertai meterai sudah memiliki kekuatan hukum karena merupakan akta otentik, sepanjang para pihak tidak mengingkarinya.

Perjanjian tersebut telah sah karena telah memenuhi syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Ketiadaan suatu syarat dalam Pasal 1320 KUH Perdata tersebut mengakibatkan perjanjian dapat dimintakan pembatalannya atau Batal Demi Hukum. Dengan diadakannya suatu perjanjian ini

akan membawa serta hak dan kewajiban Pihak Pertama dan Pihak Kedua, dimana dalam surat perjanjian perencanaan terdapat hak dan kewajiban keduanya baik dari segi administrasi maupun dari segi teknisnya. Segi administrasi meliputi jangka waktu penyelesaian, cara pembayaran, sanksi, dan lain-lain. Segi teknis meliputi teknis perencanaan arsitektural, struktural dan hal-hal di luar segi administrasi. Pihak pertama adalah menerima hasil pekerjaan perencanaan dari Pihak Kedua, kewajiban dari pihak kedua adalah melaksanakan pekerjaan perencanaan sesuai dengan pekerjaan yang dibuat diantara keduanya. Pihak Kedua mempunyai hak untuk menerima honor atas jasa konsultansi yang telah dilaksanakan dan dari pihak pertama berkewajiban untuk membayar honor pihak kedua sesuai dengan kesepakatan yang tercantum dalam surat perjanjian atau kontrak.

Perjanjian pekerjaan perencanaan Pembangunan Perluasan Gedung Asrama Diklat Tenaga Teknis 2 (Dua) Lantai ini dibuat dalam bentuk perjanjian standar yaitu yaitu perjanjian perencanaan ini (Surat Perintah Kerja dan Surat Perjanjian Perencanaan) dibuat dalam bentuk model- model formulir tertentu yang isinya telah ditentukan pemberi tugas berdasarkan ketentuan Keputusan Presiden Nomor 18 Tahun 2000.

Pasal 27 Keputusan Presiden Nomor 18 Tahun 2000, dokumen kontrak sekurang- kurangnya harus memuat ketentuan :

- a. Pokok pekerjaan yang diperjanjikan dengan uraian yang jelas mengenai jenis dan jumlah barang/jasa yang diperjanjikan;
- b. Hak dan kewajiban para pihak yang terikat di dalam perjanjian;
- c. Nilai atau harga kontrak-pekerjaan, serta syarat-syarat pembayaran;

- d. Persyaratan dan spesifikasi teknis yang jelas dan terinci;
- e. Tempat dan jangka waktu penyelesaian/ penyerahan dengan disertai jadwal waktu penyelesaian/ penyerahan yang pasti serta syarat-syarat penyerahannya;
- f. Jaminan teknis/ hasil pekerjaan yang dilaksanakan;
- g. Sanksi dalam hal para pihak tidak memenuhi kewajibannya;
- h. Penyelesaian perselisihan.

Pasal 22 ayat 3 Undang Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi menambahkan bahwa dalam kontrak kerja untuk pekerjaan perencanaan harus memuat ketentuan tentang hak atas kekayaan intelektual.

Kekayaan intelektual adalah hasil inovasi perencanaan konstruksi dalam suatu pelaksanaan kontrak kerja konstruksi baik bentuk hasil akhir perencanaan dan atau dan bagian-bagiannya yang kepemilikannya dapat diperjanjikan. Pencantuman ketentuan ini terkait dengan adanya kewajiban konsultan perencana untuk melindungi pemberi tugas dari segala tuntutan atau klien dari Pihak ketiga atas pelanggaran hak paten, hak cipta merek (Hak Atas Kekayaan Intelektual).

Cara penentuan harga dalam pelaksanaan perjanjian pekerjaan perencanaan dibedakan dalam bentuk:

Kontrak Lump Sum biasanya dipakai dalam pembangunan gedung-gedung sedangkan *unit price* biasanya dipakai dalam pembangunan jalan raya.

Dari hasil penelitian, sistem yang digunakan adalah *Lump Sum Fix Price Contract* yaitu kontrak dengan harga yang tetap sebesar yang disetujui dalam kontrak kecuali ada perubahan pekerjaan perencanaan. Apabila tidak ada

perubahan pekerjaan jumlah harga dalam kontrak tetap meskipun pada kenyataannya jumlah waktunya lebih besar atau lebih kecil.

Keuntungan *Lump Sum Fix Price Contract* adalah

1. Adanya kepastian anggaran.
2. Pada saat pelaksanaan realisasi membengkaknya volume yang terjadi di lapangan tidak menjadi masalah karena biaya sudah pasti tetap.
3. Tidak perlu ada petugas untuk mengukur volume atau satuan waktu.

Keuntungan Sistem Harga *Lump Sum Fix Price Contract* adalah kurang mencerminkan jumlah besaran volume yang sebenarnya dilaksanakan dalam pekerjaan nyata di lapangan, karena perhitungan volume hanya didasarkan pada estimasi atau perkiraan dari gambar-gambar kerja yang pada kenyataannya kurang dapat menggambarkan keadaan sebenarnya di lapangan.

Setelah Surat perjanjian perencanaan dibuat berikut klausula-klausula maka selanjutnya adalah pelaksanaan dari isi perjanjian. Perjanjian perencanaan pekerjaan antara Departemen Agama dengan CV. ESPRO CONSULTANT dibuat setelah dikeluarkannya surat penunjukan pemberian pekerjaan.

Pelaksanaan pekerjaan perencanaan oleh konsultan perencana mulai dilaksanakan setelah Konsultan Perencana menerima surat perintah mulai kerja secara tertulis yang dikeluarkan oleh direksi. Konsultan perencana harus memulai pekerjaan tanpa menunda kecuali apabila secara tegas disetujui atau diperintahkan oleh direksi pekerjaan atau oleh penyebab di luar pengendalian konstruksi tersebut. Konsultan Perencana mulai pekerjaan 7 (tujuh) setelah tanggal mulai kerja.

Dalam pelaksanaan pekerjaan perencanaan ini konsultan perencana akan diawasi oleh :

1. Konsultan Manajemen Konstruksi.
2. Pengelola teknis pekerjaan umum.

Tugas dari pengawas ini adalah mengawasi seluruh kegiatan perencanaan mulai dari pekerjaan survei, penyelidikan tanah, dan pekerjaan selanjutnya. Dalam pelaksanaan perjanjian pihak konsultan perencana mempunyai tanggung jawab untuk melaksanakan pekerjaan perencanaan sesuai dengan kontrak dan rencana kerja dan syarat (RKS) dan sesuai dengan Pasal 23 Undang – Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi, bahwa Para pihak dalam melaksanakan pekerjaannya harus memenuhi kewajiban yang dipersyaratkan untuk berlangsungnya tertib penyelenggaraannya pekerjaan konstruksi. Dengan demikian apabila pekerjaan perencanaan dari pihak kedua ini telah selesai maka konsultan perencana harus menyerahkan hasilnya kepada pihak pertama sesuai jangka waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian.

3. Tanggung jawab konsultan perencana dalam hal terjadi wanprestasi

a. Tanggung Jawab Perencana

Tanggung jawab Konsultansi perencanaan adalah sebagai berikut:

1. Konsultansi perencanaan bertanggung jawab secara profesional atas jasa sesuai dan kode tata laku profesi yang berlaku.
2. Hasil karya perencanaan harus memenuhi persyaratan standar hasil karya perencanaan yang berlaku.

3. Hasil karya perencanaan harus setelah mengakomodasikan batasan-batasan yang telah diberikan oleh proek, termasuk melalui KAK ini, seperti darisefi pembiayaan, waktu penyelesaian pekerjaan dan mutu bangunan yang akan diwujudkan.
4. Hasil karya perenacanaan harus telah memenuhi peraturan standar dan pedoman teknis bangunan yang berlaku.

Tanggung jawab konsultan perencana menurut petunjuk teknis Keputusan Presiden Nomor 18 Tahun 2000 menyebutkan bahwa syarat kontrak harus terdapat hal yang memuat mengenai keterlambatan pelaksanaan pekerjaan, yaitu:

1. Bagaimana jika terjadi keterlambatan dalam pelaksanaan pekerjaan oleh pihak penyedia barang/jasa atau pengguna barang/ jasa dari jadwal yang ditentukan dalam kontrak.
2. Sanksi yang diberikan kepada pihak penyedia barang/ jasa jika terjadi keterlambatan pekerjaan.
3. Pengecualian dari ketentuan (2) karena terjadi keterlambatan pelaksanaan pekerjaan akibat keadaan *kahar* (keadaan memaksa).

Keterlambatan penyerahan hasil pekerjaan merupakan bentuk wanprestasi, namun hal tersebut tidak berlaku bila terjadi *overmacht*, di mana konsultan perencana tidak dapat diminta pengganti kerugian.

Untuk menentukan wanprestasi karena *overmacht*, dalam *overmacht* terdapat unsur- unsur:

1. Tidak dapat diduga sebelumnya.

2. Di luar kesalahan Debitor.
3. Menghalangi Debitor untuk berprestasi.
4. Debitor belum lalai.

Apabila terjadi keterlambatan pekerjaan akibat *overmacht*, maka pemerintah sebagai pihak pemberi tugas tidak dapat meminta pengganti kerugian berupa denda yang ditetapkan dalam kontrak untuk tiap satu hari keterlambatan pekerjaan tersebut, namun memberikan perpanjangan waktu kepada perencana untuk menyelesaikan pekerjaan.

Pemerintah sebagai pemberi tugas dapat pula melakukan penghentian atau pemutusan perjanjian seperti disebutkan dalam Pasal 33 Keputusan Presiden Nomor 18 Tahun 2000 tentang Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Instansi Pemerintah.

Jadi apabila wanprestasi terjadi karena *overmacht*, maka jika tidak memungkinkan adanya perpanjangan waktu, pemerintah dapat melakukan penghentian kontrak karena pekerjaan tidak dapat dilanjutkan. Tetapi apabila wanprestasi terjadi karena kelalaian pihak kedua, maka pemerintah dapat melakukan pemutusan kontrak berdasarkan Pasal 33 Keputusan Presiden Nomor 18 Tahun 2000.

Pemutusan kontraknya disebabkan oleh kelalaian penyedia barang / jasa dikenakan sanksi sesuai yang ditetapkan dalam dokumen kontrak berupa :

- a. Jaminan pelaksanaan menjadi milik negara.
- b. Sisa uang muka harus dilunasi oleh penyedia barang/ jasa.
- c. Membayar denda dan ganti rugi kepada negara.

d. Pengenaan daftar hitam untuk jangka waktu tertentu.

Pemutusan kontrak yang disebabkan kelalaian pengguna barang/ jasa dikenakan sanksi berupa kewajiban mengganti kerugian yang menimpa penyedia barang/ jasa sesuai ditetapkan dalam dokumen kontrak.

Setiap keterlambatan yang dilakukan konsultan perencana dalam melaksanakan pekerjaan maka akan dikenakan denda dan sanksi.

Pengenaan denda disesuaikan dengan kesepakatan dalam perjanjian. Kesepakatan dalam perjanjian pekerjaan perencanaan menyatakan dalam Pasal 9, Bahwa Jika pihak kedua setelah mendapat peringatan tertulis 3 (tiga) kali berturut-turut tidak mengindahkan tugas dan kewajibannya sebagaimana tercantum dalam Pasal 5 Surat Perjanjian ini, maka setiap kali melakukan kelalaian, pihak kedua diwajibkan membayar dengan kelalaian sebesar 1 o/oo (satu perseribu) dari biaya perencanaan, dengan ketentuan pihak kedua tetap berkewajiban untuk memperbaiki kelalaian yang diperingatkan tersebut.

Berdasarkan analisa penulis maka ketentuan mengenai pengenaan denda dalam perjanjian tersebut telah sesuai dengan Pasal 39 Keputusan Presiden Nomor 18 Tahun 2000, yang mengatur mengenai sanksi karena keterlambatan yaitu bila terjadi keterlambatan penyelesaian pekerjaan karena kelalaian penyedia barang/ jasa dalam hal ini konsultan perencana, maka penyedia barang/ jasa yang bersangkutan dikenakan denda keterlambatan sekurang- kurangnya 1 o/oo (satu perseribu) per hari dari nilai kontrak atau bagian kontrak tertentu berkenaan dengan sifat pekerjaannya dan maksimal sebagai jaminan pelaksanaan.

Keterlambatan pekerjaan perencanaan jarang terjadi karena kapasitas konsultan perencana yang telah mempunyai pengalaman panjang dalam menangani proyek yang sejenis telah sangat mampu mengatasi kendala-kendala yang terjadi di lapangan.

Pengawasan oleh konsultan perencana mulai sejak penjelasan pekerjaan pada waktu pelelangan sampai penyerahan akhir oleh pemborong (Kep.Dirjen.Cipta DPU No.023/KPTS/CK/1992).

Pengawasan hanya meliputi pengawasan atas kesesuaian bestek dengan pelaksanaannya dan pengawasan dari segi arsitekturnya.

Mengenai honorarium biasanya telah ditetapkan sebelumnya dalam perjanjian. Apabila terjadi perubahan bestek yang merupakan penambahan pekerjaan di mana menyebabkan perubahan nilai kontrak, besarnya honorarium akan mengalami perubahan. Perubahan atas honorarium dimusyawarahkan bersama dalam suatu rapat dan disetujui secara tertulis oleh yang memborongkan.

Khusus bagi gedung pemerintah, besarnya honorarium untuk konsultan perencana diatur secara tersendiri (Kep.Dirjen.Cipta Karya DPU No.023/KPTS/CK/1992). Apabila terjadi perubahan bestek akibat kesalahan teknis, maka tidak mengubah besarnya honorarium bagi konsultan perencana.

Apabila yang memborongkan pihak pemerintah sedangkan perencana pihak swasta, maka hubungan hukumnya disebut dengan perjanjian melakukan jasa di mana dalam praktek dituangkan dalam surat perjanjian pekerjaan perencanaan.⁵⁴

⁵⁴ Djumaldji, Hukum Bangunan, Ineka Cipta, Yogyakarta, 1995, hal. 33

Sebagai konsultan pengawas dapat ditunjuk juga konsultan perencana atau konsultan lain baik pemerintah maupun swasta.

Tugas konsultan pengawas meliputi seluruh pengawasan atas tahap konstruksi, dalam hal ini konsultan pengawas sebagai pemadu antara bestek, pelaksanaan pekerjaan dan syarat – syarat teknis yang ada.

Konsultan Pengawas dengan keahliannya bertugas mengawasi seluruh kegiatan pekerjaan konstruksi mulai dari penyiapan, penggunaan mutu bahan, pelaksanaan pekerjaan serta pelaksana akhir atas hasil pekerjaan sebelum penyerahan.

Pengawasan pelaksanaan berarti mewakili yang memborongkan dalam segala hal yang menyangkut pelaksanaan yaitu memberi pimpinan dan mengadakan pengawasan dalam pelaksanaan pekerjaan.

Apabila direksi pihak swasta sedangkan yang memborongkan pihak pemerintah, maka hubungan hukumnya disebut perjanjian pemberian kuasa, di mana yang memberi kuasa pihak yang memborongkan (pemerintah) sedangkan yang diberi kuasa adalah pihak direksi (swasta).

Perjanjian pemberian kuasa diatur dalam Bab XVI Buku III KUH Perdata. Perjanjian pemberian kuasa antara yang memborongkan dengan direksi/pengawas di dalam praktek disebut dengan surat perjanjian pekerjaan pengawasan. Kedudukan direksi terhadap yang memborongkan adalah kuasa/wakil dari yang memborongkan.

Di dalam praktek apabila terjadi wanprestasi maka kreditur dapat menuntut kepada debitur:

1. Pemenuhan prestasi
2. Pemenuhan prestasi dengan ganti rugi
3. Ganti rugi
4. Pembatalan perjanjian
5. Pembatalan perjanjian dengan ganti rugi

Di dalam praktek apabila terjadi wanprestasi dalam perjanjian perencanaan maka pemimpin proyek terlebih dahulu memberi teguran agar konsultan perencana memenuhi kewajibannya sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam jangka waktu yang layak. Jika setelah ada teguran diperjanjikan tetap mengabaikan peringatan tersebut maka konsultan perencana dianggap telah melakukan wanprestasi.

Akibat dari wanprestasi tersebut sebagai berikut:

- Apabila konsultan perencana setelah mendapat peringatan tertulis tiga kali berturut – turut tidak mengindahkan tugas dan kewajibannya sebagaimana tercantum dalam Pasal 5 Surat Perjanjian ini, maka setiap kali melakukan kelalaian, diwajibkan membayar dengan kelalaian sebesar 1 o/oo (satu perseribu) dari biaya perencanaan, dengan ketentuan tetap berkewajiban untuk memperbaiki kelalaian yang diperingatkan tersebut.
- Maksimum denda komulatif sebesar 5 % (lima prosen) dari sisa nilai kontrak, dan maksimum 10% (sepuluh prosen) dari nilai bagian – bagian yang terlambat.

Di dalam praktek , kalau terjadi *overmacht*, maka konsultan perencana harus memberitahukan kepada pemimpin proyek secara tertulis selambat –

lambatnya dalam waktu 14 (empat belas) hari sejak terjadinya *overmacht*, dengan disertai bukti – bukti yang sah. Pemimpin proyek akan setuju atau menolak secara tertulis *overmacht* itu dalam jangka waktu 3 X 24 jam sejak adanya pemberitahuan tersebut.

Jika pemberitahuan *overmacht* disetujui oleh pemimpin proyek maka dalam praktek konsultan peencana dapat mengajukan perpanjangan jangka waktu menyerahkan pekerjaan atau dapat mengajukan ganti rugi setelah diadakan penelitian kebenarannya.

Sebaliknya apabila ditolak pemberitahuan *overmacht* maka wajib mengganti kerugian.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. KESIMPULAN

Dari uraian yang telah disampaikan pada penelitian dan pembahasan dalam bab sebelumnya mengenai pelaksanaan perjanjian pekerjaan perencanaan Pembangunan Perluasan Gedung Asrama Diklat Tenaga Teknis 2 (dua) Lantai ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Bentuk Perjanjian pekerjaan dalam Pelaksanaan Perjanjian Pekerjaan Perencanaan Pembangunan Perluasan Gedung Asrama Diklat Tenaga Teknis 2 (dua) Lantai Antara Departemen Agama Dengan CV. Espro Consultant Semarang dibuat secara tertulis sebagai alat bukti yang kuat dalam pembuktian di pengadilan nantinya apabila terjadi sengketa di kemudian hari.
2. Pelaksanaan perjanjian perencanaan Pembangunan Perluasan Gedung Asrama Diklat Tenaga Teknis 2 (dua) Lantai ditempuh melalui metode Penunjukan Langsung, yaitu pengadaan Jasa Konsultansi yang penyedia jasanya ditentukan oleh Kepala Kantor / Satuan Kerja / Pemimpin Proyek / Bagian Proyek / Pejabat yang disamakan / ditunjuk dan diterapkan untuk:
 - a. Pengadaan Jasa Konsultansi dengan nilai sampai dengan Rp. 50.000.000,00 (Lima puluh juta rupiah).
 - b. Pengadaan Jasa Konsultansi yang setelah dilakukan Pelelangan Ulang hanya satu peserta yang memenuhi syarat.

- c. Pengadaan yang bersifat mendesak / khusus setelah mendapat persetujuan dari Menteri / Kepala Lembaga Pemerintah non Departemen / Gubernur / Bupati / Walikota / Direksi BUMN / BUMD.
- d. Penyedia Jasa Tunggal.

Sistem ini dipilih oleh pemberi tugas karena proyek yang akan dilaksanakan dimana waktu yang tersedia untuk melaksanakan proses pelelangan tidak cukup, jadi proyek ini bersifat mendesak. Selain itu penunjukan langsung dipilih karena pekerjaan yang akan dilakukan sangat spesifik dan memerlukan keahlian khusus. Proses pelaksanaan perjanjian tersebut tidak menyimpang dari ketentuan Kepres Nomor 18 Tahun 2000 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang / Jasa Instansi Pemerintah.

Proses terjadinya Pelaksanaan Perjanjian Pekerjaan Perencanaan Pembangunan Perluasan Gedung Asrama Diklat Tenaga Teknis 2 (dua) Lantai Antara Departemen Agama Dengan CV. Espro Consultant Semarang adalah sebagai berikut: Pembentukan Panitia Pelelangan Pembangunan Gedung Pendidikan Pembangunan Prasarana Lingkungan Gedung Balai Diklat Pegawai Teknis Keagamaan Semarang, Pemberian undangan tender, Pemberian penjelasan pekerjaan (*aanwijzing*), Penentuan pemenang tender, Penetapan penunjukan pemenang, Perjanjian Pekerjaan perencanaan dan Surat perintah mulai kerja.

- 3. Tanggung jawab konsultan perencana terhadap terjadinya keterlambatan penyerahan pekerjaan maka sesuai dengan Keppres no 18 tahun 2000 yaitu pengenaan denda sekurang-kurangnya 1 o/oo (satu perseribu) per hari dari nilai kontrak. Dalam pelaksanaan, perjanjian yang dibuat antara CV. ESPRO

CONSULTANT dengan Departemen Agama mengenai Pembangunan Perluasan Gedung Asrama Diklat Tenaga Teknis 2 (dua) Lantai telah mengatur mengenai sanksi tersebut dalam salah satu pasalnya. Dalam Surat Perjanjian diatur mengenai pengenaan denda sebesar 0,1% dari harga borongan untuk setiap satu hari keterlambatan. Namun pihak konsultan perencana dibebaskan dari pengenaan denda ini apabila keterlambatan pekerjaan ini terjadi karena adanya *force majeure*. Konsultan perencana juga diberi perpanjangan waktu apabila terjadi keterlambatan pekerjaan karena adanya *variation order* atau perubahan pekerjaan atas kehendak pemberi tugas.

B. SARAN

Saran-saran yang dapat diberikan dalam permasalahan ini adalah :

1. Bagi pihak pertama sebagai pihak pemberi tugas, dalam melakukan pengadaan jasa konsultansi diharapkan agar sesuai dengan kriteria yang diinginkan, agar pekerjaan dapat terealisasi sesuai harapan. Metode penunjukan langsung meskipun dipakai karena waktu yang mendesak, harus memilih konsultan yang profesional, berpengalaman dan memiliki filosofi dalam pembuatan setiap desain bangunan. Dengan menggunakan metode ini kemungkinan terjadi kolusi dan nepotisme dalam pemilihan konsultan sangat kecil, karena pemilihan dilakukan berdasarkan pengalaman dan profesionalisme. Sedangkan dalam pembuatan perjanjian, agar kedua belah pihak menyatakan dengan jelas hak-haknya agar dituangkan dalam perjanjian tersebut, sehingga apabila terjadi permasalahan dapat diselesaikan karena ketentuannya terdapat dalam

surat perjanjian/kontrak. Hal ini untuk menghindari terjadinya kerugian di salah satu pihak saja.

2. Dalam perjanjian yang dibuat para pihak hendaklah mencantumkan secara jelas mengenai masalah kegagalan bangunan. Meskipun kemungkinan terjadinya masalah ini sangat kecil namun dapat menghindari terjadinya konflik, sehingga dalam pelaksanaan pekerjaan tidak melanggar ketentuan.

DAFTAR PUSTAKA

1. Buku- Buku

- Abdul Kadir Muhammad, Hukum Perikatan, (Citra Aditya Bakti, Bandung, 1990)
- Djumiadji, Hukum Bangunan Dasar – Dasar Hukum Dalam Proyek dan Sumber Daya Manusia, Rineka Cipta, Jakarta, 1996
- Hardawi Nawawi, Metode Penelitian Bidang Sosial, UGM Press, Yogyakarta, 1989
- Hardawi Nawawi Dan Martini Hadari, Instrumen Penelitian Bidang Sosial, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, 1995
- H.B Sutopo, Metodologi Penelitian Hukum Kualitatif Bagian 11, UNS Press, Surakarta, 1998
- H.B Sotopo, Metodelogi Kualitatif Makalah, UNS Press, Surakarta, 1991
- Katalog Bahan Bangunan, IAI, Jakarta, 1992
- Lexy.J. Moleong, Metode Penelitian Kualitatif, PT. Remaja Rosda Karya, 2001
- Palton dalam Lexy.J. Moleong, Metode Penelitian Kualitatif, PT. Remaja Rosda Karya, Cet. Ke. 11, Bandung, 1999
- Pedoman Kerja Perencanaan, Biro Afiliasi Teknik bekerjasama dengan Research Center Bagian Teknik Arsitektur FT UGM, Yogyakarta, 1975
- R.Setiawan, Pokok – Pokok Hukum Perikatan , Bina Cipta, Bandung, 1987
- Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, UI Press, Jakarta, 1986

- Sri Soedewi Masjchum Soffwan, Hukum Bangunan Perjanjian Pemborongan Bangunan, Liberty, Yogyakarta, 1982
- Subekti, R. Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional, Alumni, Bandung, 1976
- Subekti, R. Hukum Perjanjian, Intermasa, Jakarta, 1987
- Subekti, Aneka Perjanjian, Citra Aditya Bakti, IAI, Jakarta, 1992
- Sutrisno Hadi, Metodologi Research II, Penerbit Fakultas Psikologi UGM, Jogjakarta, 1983
- S. Nasution, Metode Penelitian Naturalistik – Kualitatif, Bandung, Tarsito, 1992
- Tirtodiningrat, K. R. T. M. Ihtisar Hukum Perdata Dan Hukum Dagang Pembangunan, Jakarta, 1966
- Vollmar, h. f. a. Pengantar Studi Hukum Perdata Jilid II, diterjemahkan oleh I. S. Adiwimarta, Rajawali, Jakarta, 1984
- Wiryo Projojodikoro, Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu, Penerbit Sumur Bandung, Bandung, 1981

2. Peraturan – Peraturan

Undang-undang Republik Indonesia No.18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi

Kitab Undang - Undang HUKUM Perdata tentang perjanjian untuk melakukan jasa-jasa tertentu;

Keppres No. 18 Tahun 2000 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Bangunan / Jasa Pemerintah Keputusan Presiden No.18 Tahun 2000;

Keppres No.17 Tahun 2000 Jo. Keppres No.42 Tahun 2002 tentang Pelaksanaan APBN

Keputusan Presiden RI. Nomor 16 Tahun 1994 tentang Pelaksanaan APBN sebagaimana telah diubah dengan Keputusan Presiden Nomor 24 Tahun 1995 Tentang Penyempurnaan Keputusan Presiden Nomor 16 Tahun 1994 Tentang Pelaksanaan APBN

Surat Keputusan Bersama Menteri Keuangan Republik Indonesia dan Kepala Badan Perencanaan Pembangunan Nasional:

NOMOR S-42 / A/2000

NOMOR S-2262/D.2/05/2000

Tentang Petunjuk Teknis Pengadaan Barang / Jasa Instansi Pemerintah

Surat Keputusan Bersama Menteri Keuangan Republik Indonesia dan Kepala Badan Perencanaan Pembangunan Nasional

Nomor: 1203/D.II/03/2000 Tanggal: 17 Maret 2000

Nomor: SE-38/A/2000

Tentang: Petunjuk Penyusunan Rencana Anggaran Biaya (RAB) untuk jasa konsultasi (Biaya Langsung Personel dan Biaya Langsung Non Personel)

Surat Edaran Bersama Deputy Ketua Bidang Pembiayaan dan Pengendalian Pelaksanaan Badan Perencanaan Pembangunan Nasional dan Direktur Jenderal Anggaran Departemen Keuangan,

Nomor, 604/D.IV/02/1998 tanggal: 9 Pebruari 1998

Nomor: SE-35/A/21/0298

Tentang: Biaya Langsung Personil dan Biaya Langsung Non Personil Untuk Menyusun Rencana Anggaran Biaya (RAB) Harga Perhitungan Sendiri (HPS)

Kerangka Acuan Kerja (KAK) pekerjaan perencanaan.