

BAB II **TINJAUAN PUSTAKA**

A. Perjanjian

Perjanjian merupakan suatu perbuatan, yaitu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih.¹¹ Namun ketentuan pasal ini kurang tepat, karena ada beberapa beberapa kelemahan yang perlu dikoreksi. Kelemahan – kelemahan tersebut adalah sebagai berikut:

1. *Hanya menyangkut sepihak saja.* Hal ini dapat diketahui dari rumusan kata kerja “mengikatkan diri”, sifatnya hanya datang dari satu pihak saja, tidak dari kedua belah pihak. Seharusnya rumusan itu ialah “saling mengikatkan diri”, jadi ada konsensus antara dua pihak.
2. *Kata perbuatan mencakup juga tanpa konsensus.* Dalam pengertian “perbuatan” termasuk juga tindakan penyelenggaraan kepentingan (*zaakwaarneming*), tindakan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang tidak mengandung suatu konsensus. Seharusnya dipakai istilah “persetujuan”.
3. *Pengertian perjanjian terlalu luas.* Pengertian perjanjian mencakup juga perjanjian kawin yang diatur dalam bidang hukum keluarga. Padahal yang

¹¹ Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

dimaksud adalah hubungan antara debitur dan kreditur mengenai harta kekayaan. Perjanjian yang diatur dalam buku III KUHPerdata sebenarnya hanya meliputi perjanjian yang bersifat kebendaan, bukan bersifat kepribadian (personal).

4. *Tanpa menyebut tujuan.* Dalam rumusan pasal itu tidak disebutkan tujuan mengadakan perjanjian, sehingga pihak-pihak mengikatkan diri itu tidak jelas untuk apa.¹²

Berdasarkan alasan-alasan diatas dapat diartikan sebuah perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal mengenai harta kekayaan. Dalam definisi ini jelas terdapat konsensus antara pihak-pihak, untuk melaksanakan sesuatu hal, mengenai harta kekayaan dan yang dapat dinilai dengan uang.¹³

Suatu perjanjian juga dapat dikatakan sebagai suatu perbuatan untuk memperoleh seperangkat hak dan kewajiban. Perbuatan hukum dalam sebuah perjanjian merupakan perbuatan-perbuatan untuk melakukan sesuatu yang disebut hak dan kewajiban yang kemudian disebut sebagai sebuah prestasi. Prestasi-prestasi itu meliputi:

1. Menyerahkan Sesuatu

Melakukan Pembayaran harga barang pada perjanjian jual beli barang.

¹² Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung, Citra Aditya Bakti 2000), hlm.224.

¹³ *Ibid.*, hlm.225

2. Melakukan Sesuatu

Melakukan penyelesaian pembangunan jalan terowongan dalam perjanjian pemborongan pekerjaan

3. Tidak Melakukan Sesuatu

Tidak bekerja di perusahaan lain selain tempat perusahaan tempat ia bekerja dalam perjanjian kerja

Perjanjian setidaknya melibatkan dua pihak atau lebih untuk memberikan kesepakatan mereka. Pihak yang berkewajiban memenuhi isi perjanjian disebut Debitur sedangkan pihak lain yang berhak atas pemenuhan kewajiban disebut Kreditur. Selain manusia pribadi perjanjian juga dapat dilakukan oleh badan hukum, karena manusia pribadi dan badan hukum merupakan subjek hukum.

Tujuan dibuatnya perjanjian yaitu untuk mengatur hubungan hukum dan melahirkan seperangkat hak dan kewajiban. Perjanjian mengikat pihak-pihak yang terkait untuk memberikan kesepakatannya. Suatu perjanjian bertujuan untuk mengatur hubungan-hubungan hukum namun sifatnya privat, yaitu hanya para pihak yang menandatangani perjanjian itu saja yang dapat dihadirkan sebagai alat bukti di pengadilan guna menyelesaikan sengketa. Perjanjian membuktikan bahwa hubungan hukum para pihak merupakan sebuah fakta hukum, yang dengan fakta itu kesalahpahaman dalam sengketa dapat diluruskan sebagaimana seharusnya hubungan itu dilaksanakan dan siapa yang melanggar¹⁴.

Pada dasarnya hubungan kerja itu hubungan antara pekerja dan pengusaha, yang terjadi setelah diadakan perjanjian oleh pekerja dengan pengusaha, di mana

¹⁴<http://www.legalkses.com/perjanjian/> diakses pada tanggal 5 Desember 2013 Pukul 10:30 WIB

pekerja menyatakan kesanggupannya untuk bekerja pada pengusaha dengan menerima upah dan di mana pengusaha menyatakan kesanggupannya untuk mempekerjakan pekerja dengan membayar upah. Perjanjian yang sedemikian itu disebut perjanjian kerja. Berdasarkan pengertian tersebut jelaslah bahwahubungan kerjasebagai bentuk hubungan hukum lahir atau tercipta setelah adanya perjanjian kerja antara pekerja dengan pengusaha.¹⁵

Hubungan kerja adalah kegiatan-kegiatan pengerahan tenaga/jasa seseorang secara teratur demi kepentingan orang lain yang memerintahnya (pengusaha/majikan) sesuai dengan perjanjian kerja yang telah disepakati.¹⁶ Hubungan kerja juga adalah hubungan yang terjalin antara pengusaha dan pekerjayang timbul dari perjanjian yang diadakan untuk jangka waktu tertentu maupun tidak tertentu.¹⁷

Terdapat beberapa azas yang dapat ditemukan dalam Hukum Perjanjian, namun ada dua diantaranya yang merupakan azas terpenting dan karenanya perlu untuk diketahui, yaitu:

1. Azas Konsensualitas, yaitu bahwa suatu perjanjian dan perikatan yang timbul telah lahir sejak detik tercapainya kesepakatan, selama para pihak dalam perjanjian tidak menentukan lain. Azas ini sesuai dengan ketentuan pasal 1320 KUHPerdata mengenai syarat-syarat sanya perjanjian.

¹⁵<http://www.sarjanaku.com/2013/03/pengertian-hubungan-kerja-definisi.html> diakses pada tanggal 1 April 2014 Pukul 13.30 WIB.

¹⁶Hartono, Judiantoro, *Segi Hukum Penyelesaian Perselisihan Perburuhan*, (Jakarta: Rajawali Pers, 1992), hlm. 10.

¹⁷Tjepi F. Aloewic, Naskah Akademis *Tentang Pemutusan Hubungan Kerja dan Penyelesaian Perselisihan Industrial*, Cetakan ke-11, (Jakarta: BPHN, 1996), hlm. 32. pada tanggal 1 April 2014 Pukul 13.35 WIB.

2. Azas Kebebasan Berkontrak, yaitu bahwa para pihak dalam suatu perjanjian bebas untuk menentukan materi/isi dari perjanjian, sepanjang tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan kepatutan. Azas ini tercermin jelas dalam Pasal 1338 KUHPerdata yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah mengikat sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Pada pelaksanaan suatu perjanjian, para pihak yaitu kreditur dan debitur harus memenuhi syarat sahnya perjanjian agar suatu perjanjian itu sah dan mengikat secara hukum. Sebagaimana yang dimaksud pada Pasal 1320 KUHPerdata tentang syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu:

- a. Kesepakatan mereka mengikatkan dirinya

Kedua belah pihak menemukan titik temu dan setuju mengenai hal-hal yang pokok dalam isi perjanjian. Unsur kesepakatan:

- 1) *Offerte* (Penawaran) adalah pernyataan pihak yang menawarkan
- 2) *Acceptasi* (Penerimaan) adalah pernyataan yang menerima pernyataan

Kesepakatan pihak-pihak adalah kesesuaian kehendak antara pihak-pihak tentang isi kontrak. Apa yang dikehendaki pihak yang satu, juga dikehendaki pihak yang lainnya. Dengan kata lain, kesesuaian kehendak adalah persetujuan yang mengikat pihak-pihak mengenai isi kontrak yang dibuat oleh mereka. Persetujuan yang mengikat artinya sudah bersifat tetap tidak ada lagi tawar menawar mengenai isi kontrak, dan wajib di penuhi oleh kedua belah pihak.

b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Kecakapan bertindak adalah kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang akan menimbulkan akibat hukum.¹⁸ Orang-orang yang akan melakukan perjanjian haruslah orang yang cakap dan wewenang melakukan perbuatan hukum sebagaimana yang ditentukan oleh undang-undang. Orang yang cakap menurut hukum adalah orang yang sudah dewasa yaitu berumur 21 Tahun atau pernah menikah, belum berumur 21 Tahun tapi telah menikah dan tidak berada di bawah pengampunan. Hal ini didasari oleh hukum pasal 330 jo. 1330 KUH Perdata ditafsirkan secara terbalik.

Orang berarti pendukung hak dan kewajiban, yang juga disebut sebagai subjek hukum. Dengan demikian, maka dapat dikatakan bahwa setiap manusia baik warga negara maupun orang asing adalah pembawa hak (subjek hukum) yang memiliki hak dan kewajiban untuk melakukan perbuatan hukum, namun perbuatan tersebut harus didukung oleh kecakapan dan kewenangan hukum.¹⁹ Perbedaan antara kewenangan hukum dengan kecakapan berbuat adalah bila kewenangan hukum maka subjek hukum dalam hal pasif sedang pada kecakapan berbuat subjek hukumnya aktif. Menurut Pasal 2 KUH Perdata menyebutkan anak yang ada dalam kandungan seorang perempuan dianggap telah lahir, setiap kali kepentingan si anak menghendakinya. Bila telah mati sewaktu dilahirkan, dia dianggap tidak pernah ada. Namun Pasal 3 KUH Perdata menyatakan bahwa tiada suatu

¹⁸ Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis*, (Jakarta:Sinar Grafika, 2001), hlm.165

¹⁹ R. Soeroso, *Perbandingan Hukum Perdata*, (Jakarta:Somar Grafika, 1999), hlm.139

hukuman pun yang mengakibatkan kematian perdata, atau hilangnya segala hak-hak kewargaan.²⁰

c. Suatu pokok persoalan tertentu

Suatu pokok persoalan tertentu disini berbicara tentang objek perjanjian (Pasal 1332 s/d 1334 KUHPerdata), didalam literatur disebutkan bahwa yang menjadi objek perjanjian adalah prestasi. Prestasi adalah apa yang menjadi kewajiban debitur dan apa yang menjadi hak kreditur.²¹ Objek yang dikategorikan dalam Pasal tersebut adalah objek yang akan ada (kecuali warisan), asalkan dapat ditentukan jenis dan dapat dihitung dan objek yang dapat diperdagangkan (barang-barang yang dipergunakan untuk kepentingan umum tidak dapat menjadi objek perjanjian).

d. Suatu sebab yang halal

Sebab yang dimaksud adalah perjanjian itu sendiri atau tujuan para pihak mengadakan perjanjian itu halal tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.

B. Perjanjian Pemborongan

1. Pihak-Pihak Dalam Perjanjian Pemborongan

Perjanjian alih daya terdapat pihak-pihak yang terlibat dalam hubungan kerja tidak hanya melibatkan pengusaha dan pekerja, melainkan melibatkan tiga pihak yaitu perusahaan penerima pekerjaan, perusahaan pemberi pekerjaan dan pekerja/buruh.

²⁰Lihat Pasal 2 dan 3 Burgerlijk Wetboek

²¹ Salim HS, *Op.Cit*, hlm.165

a. Perusahaan penerima pekerjaan

Di dalam melakukan alih daya, perusahaan penerima pekerjaan disebut juga sebagai pemberong ataupun perusahaan penerima pemborongan pekerjaan. Berdasarkan Peraturan Menteri Tenaga Kerja dan Transmigrasi Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2012 Pasal 1 ayat 2 yang dimaksud dengan perusahaan Penerima Pemborongan adalah perusahaan berbentuk badan hukum yang memenuhi syarat untuk menerima pelaksanaan sebagian pekerjaan dari perusahaan pemberi pekerjaan.²²

Definisi mengenai pengertian perusahaan penerima pekerjaan harus berbadan hukum, dan ketentuan mengenai keharusan bahwa hanya perusahaan yang berbadan hukum yang dapat melakukan bisnis alih daya telah ditetapkan dengan tegas oleh pembuat Undang-Undang Nomor 13 tahun 2003 Tentang Ketenagakerjaan, walaupun mengenai batasan perusahaan-perusahaan berbadan hukum atau tidak dijelaskan batasannya dalam undang-undang ini. Dengan tidak adanya batasan secara tegas tidak menentukan badan hukum tertentu yang dapat melaksanakan bisnis alih daya, maka dapat diartikan semua badan hukum di Indonesia dapat melakukan alih daya, yang terdiri dari sebagai berikut:

- 1) Perseroan Terbatas
- 2) Koperasi
- 3) Yayasan

b. Perusahaan Pemberi Pekerjaan

²²Peraturan Menteri Tenaga Kerja dan Transmigrasi Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2012 tentang Syarat-Syarat Penyerahan Sebagian Pelaksanaan Pekerjaan Kepada Perusahaan Lain

Peraturan Menteri Tenaga Kerja dan Transmigrasi Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2012 Pasal 1 ayat 3 yang dimaksud dengan Perusahaan Penyedia Jasa adalah perusahaan yang berbentuk badan hukum Perseroan Terbatas (PT) yang memenuhi syarat untuk melaksanakan kegiatan jasa penunjang perusahaan pemberi pekerjaan.

Menurut Zainal Asikin, banyak manfaat dengan adanya alih daya bagi perusahaan apabila dilihat dari sebagai langkah strategis jangka panjang. Pilihan alih daya oleh perusahaan merupakan suatu langkah untuk menerapkan spesialisasi sehingga produk atau layanan yang diberikan menjadi lebih bermutu dan efisien.

c. Pekerja/buruh

Pengertian pekerja/buruh dalam alih daya sebenarnya tidak berbeda jauh dengan pengertian pekerja/buruh berdasarkan pengertian ketenagakerjaan dalam Peraturan Menteri Tenaga Kerja dan Transmigrasi Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2012 Pasal 1 ayat 6 menyebutkan pengertian pekerja/buruh adalah setiap orang yang bekerja pada perusahaan penerima pemborongan atau perusahaan penyedia jasa pekerja/buruh yang menerima upah atau imbalan dalam bentuk lain.

Berdasarkan uraian diatas, dalam penelitian ini perusahaan penyedia jasa adalah pemerintah dan perusahaan penerima jasa adalah PT Waskita Karya dan PT Ricky Kencana Sukses Mandiri. Pengikatan dalam hubungan kerja jasa konstruksi dilakukan berdasarkan prinsip persaingan sehat melalui pemilihan penyedia jasa dengan cara pelelangan umum atau terbatas. Dalam setiap tahapan proses

ditetapkan hak dan kewajiban masing-masing pihak yang adil dan serasi yang disertai dengan sanksi.

2. Hak dan Kewajiban Para Pihak

Pemilik proyek atau pemberi tugas atau pengguna jasa adalah orang atau badan yang memiliki proyek dan memberikan proyek dan pekerjaan atau menyuruh memberikan pekerjaan kepada pihak penyedia jasa dan membayar biasa pekerjaan tersebut.

Adapun hak dan kewajiban pengguna jasa adalah sebagai berikut:

1. Menunjuk penyedia jasa (konsultan dan kontraktor).
2. Meminta laporan secara periodik mengenai pelaksanaan pekerjaan yang telah dilakukan oleh penyedia jasa.
3. Menyediakan fasilitas baik berupa sarana dan prasarana yang dibutuhkan oleh pihak penyedia jasa untuk kelancaran pekerjaan.
4. Menyediakan lahan untuk pekerjaan.
5. Menyediakan dana dan kemudian membayar kepada pihak penyedia jasa sejumlah biaya yang diperlukan untuk mewujudkan sebuah bangunan.
6. Ikut mengawasi jalannya pelaksanaan pekerjaan yang direncanakan dengan jalan menempatkan atau menunjuk suatu badan atau orang untuk bertindak atas nama pemilik.
7. Mengesahkan perubahan dalam pekerjaan (bila terjadi).
8. Menerima dan mengesahkan pekerjaan yang telah selesai dilaksanakan oleh penyedia jasa jika produknya telah sesuai dengan apa yang dikehendaki.

Penerima jasa atau biasa disebut kontraktor adalah orang atau badan yang menerima pekerjaan dan menyelenggarakan pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan biaya yang telah ditetapkan berdasarkan gambar rencana dan peraturan dan syarat-syarat yang telah ditetapkan.

Hak dan kewajiban penerima jasa adalah sebagai berikut:

1. Melaksanakan pekerjaan sesuai dengan gambar rencana, peraturan dan syarat-syarat, risalah penjelasan pekerjaan, dan syarat-syarat tambahan yang telah ditetapkan oleh pengguna jasa.
 2. Membuat gambar-gambar pelaksanaan yang disahkan oleh konsulttan pengawas sebagai wakil dari pengguna jasa.
 3. Menyediakan alat keselamatan pekerjaan seperti yang diwajibkan peraturan untuk menjaga keselamatan pekerja dan masyarakat.
 4. Membuat laporan hasil pekerjaan berupa laporan harian, mingguan, bulanan.
 5. Menyerahkan seluruh atau sebagian pekerjaan yang telah diselesaikan sesuai dengan ketetapan yang berlaku.
3. Akibat dari Perjanjian

Setiap perbuatan hukum selalu menimbulkan akibat hukum, yaitu timbulnya keadaan baru dan lenyapnya keadaan lama yang sudah ada, timbulnya status dan fungsi hukum baru dan lenyapnya status dan fungsi hukum lama yang sudah ada²³. Akibat hukum suatu kontrak dapat berupa timbulnya kewajiban dan hak yang baru dan hapusnya kewajiban dan hak yang lama yang sudah ada. Kontrak

²³ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perusahaan Indonesia*, (Bandung:PT Citra Aditya Bakti, 2010), hlm.222

sebagai perbuatan hukum dapat pula menimbulkan akibat tidak memenuhi syarat undang-undang. Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata, kontrak yang tidak memenuhi syarat undang-undang dapat dibatalkan atau batal demi hukum. Menurut ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata, kontrak yang memenuhi syarat undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi kedua pihak, tidak dapat dibatalkan secara sepihak, wajib dilaksanakan dengan itikad baik.²⁴

4. Wanprestasi

Suatu perjanjian dapat terlaksana dengan baik apabila para pihak telah memenuhi prestasinya masing-masing seperti yang telah diperjanjikan tanpa ada pihak yang dirugikan. Tetapi adakalanya perjanjian tersebut tidak terlaksana dengan baik karena adanya wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak atau debitur.²⁵

Perkataan wanprestasi dalam bahasa inggris disebut *breach of contract*, yang artinya tidak dilaksanakannya suatu prestasi. Adapun yang dimaksud wanprestasi adalah suatu keadaan yang dikarenakan kelalaian atau kesalahannya, debitur tidak dapat memenuhi prestasi seperti yang telah ditentukan dalam perjanjian dan bukan dalam keadaan memaksa.²⁶

Menurut pendapat Salim HS dalam bukunya Pengantar Hukum Perdata Tertulis, wanprestasi mempunyai hubungan yang sangat erat dengan somasi. Wanprestasi adalah suatu peristiwa atau keadaan, dimana penyedia jasa tidak memenuhi

²⁴Ibid.,

²⁵<http://yogiikhwan.wordpress.com/2008/03/20/wanprestasi-sanksi-ganti-kerugian-dan-keadaan-memaksa/> diakses pada tanggal 28 Februari 2014, pukul 20:05

²⁶ Nindyo Pramono, *Hukum Komersil*, (Jakarta: Pusat Penerbitan UT, 2003), cet. 1, hal.221.

kewajiban prestasi perikatannya dengan baik dan penyedia jasa punya unsur salah atasnya.²⁷

Seorang penyedia jasa baru dikatakan wanprestasi apabila dia telah diberikan somasi oleh penerima jasa atau juru sita. Somasi itu minimal telah dilakukan sebanyak tiga kali oleh penerima jasa atau juru sita. Apabila somasi itu tidak diindahkannya, maka penerima jasa berhak membawa persoalan itu ke pengadilan. Pengadilan yang akan memutuskan apakah penyedia jasa wanprestasi atau tidak. Istilah wanprestasi dalam perjanjian jasa konstruksi dapat berupa:²⁸

- 1) Sama sekali tidak memenuhi prestasi
- 2) Prestasi yang dilakukan tidak sempurna
- 3) Terlambat memenuhi prestasi
- 4) Melakukan apa yang ada dalam perjajian dilarang untuk dilarang untuk dilakukan.

C. Industri Jasa Konstruksi

Berdasarkan UU No.18 Tahun 1999 Tentang Jasa Konstruksi yang dimaksud dengan jasa konstruksi adalah layanan jasa konsultansi perencanaan pekerjaan konstruksi, layanan jasa pelaksanaan pekerjaan konstruksi, dan layanan jasa konsultansi pengawasan pekerjaan konstruksi. Sedangkan yang dimaksud dengan Industri jasa konstruksi adalah industri yang mencakup semua pihak yang terkait

²⁷ J.Satrio, *Wanprestasi menurut KUH Perdata, Doktrin dan Yurisprudensi*, (Bandung:PT Citra Aditya Bakti,2012), hlm.74

²⁸ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perencanaan Kontrak*, (Jakarta:PT Raja Grafindo Persada, 2007), hlm.74

dengan proses konstruksi termasuk tenaga profesi, pelaksana konstruksi dan juga para pemasok yang bersama-sama memenuhi kebutuhan pelaku dalam industri.

Jasa tersebut meliputi kegiatan studi, penyusunan rencana teknis/rancang bangun, pelaksanaan dan pengawasan serta pemeliharaannya. Mengingat bahwa prasarana dan sarana fisik merupakan merupakan landasan pertumbuhan sector-sektor dalam pembangunan nasional serta kenyataan bahwa jasa konstruksi berperan sebagai penyedia lapangan kerja, maka jasa konstruksi penting dalam pembangunan nasional.²⁹

Pekerjaan Konstruksi adalah keseluruhan atau sebagian rangkaian kegiatan perencanaan dan/atau pelaksanaan beserta pengawasan yang mencakup pekerjaan arsitektural, sipil, mekanikal, elektrikal dan tata lingkungan masing-masing beserta kelengkapannya untuk mewujudkan suatu bangunan atau bentuk fisik lain.

Ruang lingkup pekerjaan konstruksi sendiri didefinisikan sebagai keseluruhan atau sebagian rangkaian kegiatan perencanaan dan/atau pelaksanaan beserta pengawasan yang mencakup pekerjaan arsitektural, sipil, mekanikal, elektrikal, dan tata lingkungan masing-masing beserta kelengkapannya, untuk mewujudkan suatu bangunan atau bentuk fisik lain.

Pekerjaan Konstruksi adalah keseluruhan atau sebagian rangkaian kegiatan perencanaan dan/atau pelaksanaan beserta pengawasan yang mencakup pekerjaan

²⁹<http://trinela.wordpress.com/2009/03/14/industri-jasa-konstruksi/> diakses tanggal 28 Februari 2014, pukul 20:00

arsitektural, sipil, mekanikal, elektrikal dan tata lingkungan masing-masing beserta kelengkapannya untuk mewujudkan suatu bangunan atau bentuk fisik lain.

1. Karakteristik Bisnis Jasa Konstruksi

Karakteristik jasa konstruksi adalah sangat spesifik sekali karena sifatnya sangat berbeda dengan jasa industri-industri yang lain. Sifat spesifik tersebut ditandai oleh faktor-faktor:

- a. Merupakan suatu bisnis dengan resiko yang sangat tinggi dan penuh dengan ketidakpastian dengan laba yang rendah
- b. Pasar sangat dikuasai oleh pembeli karena kepentingan pembeli sangat dilindungi dengan adanya: konsultan pengawas, bank garansi, asuransi, prosedur kompetisi dan adanya sangsi-sangsi penalti terhadap kontraktor. Dilain pihak kepentingan kontraktor hamper tidak dilindungi sama sekali.
- c. Harga jual atau nilai kontrak bersifat sangat konservatif atau terlindungi dari kerusakan sedangkan biaya produksi mempunyai sifat yang sangat fluktuatif atau biaya produksi tidak memiliki ketetapan harga.
- d. Standar mutu dan jadwal waktu pelaksanaan ditetapkan oleh pembeli.
- e. Proses konstruksi yang selalu berubah akibat dari lokasi dan hasil karya perencanaan yang selalu berbeda karakteristiknya.
- f. Reputasi dari kontraktor sangat mempengaruhi pengambilan keputusan dari pembeli.

2. *Stakeholder* Industri Jasa Konstruksi Indonesia

Seiring perkembangan jasa industri jasa konstruksi Indonesia, maka *stakeholder* atau pihak yang berkepentingan dalam industry terus bertambah. Berkaitan

dengan industry jasa konstruksi tersebut, saat ini terdapat beberapa stakeholder yang memiliki kepentingan dengan sebuah industri tersebut. Beberapa *stakeholder* yang dapat diidentifikasi secara langsung adalah:

- a. Kementerian Pekerjaan Umum, yang merupakan regulator utama di sektor industri jasa konstruksi. Berbagai regulasi sektor industri jasa konstruksi di Indonesia dating dari kementerian ini.
- b. Para pelaku usaha jasa konstruksi. Semua pelaku usaha yang jumlahnya berada diatas 100.000 sebagaimana terlihat dalam daftar di atas. Secara spesifik mereka terdiri dari perusahaan kontraktor jasa konstruksi dan perusahaan konsultan jasa konstruksi.
- c. Konsumen dari jasa konstruksi secara langsung.
- d. Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia. Dalam hal ini mewakili konsumen jasa konstruksi, seperti konsumen jalan tol.
- e. Lembaga Pengembangan Jasa Konstruksi, yang saat ini memiliki kewenangan oleh Menteri untuk melakukan sertifikasi kompetensi dan badan usaha.

3. Lembaga Pengembangan Jasa konstruksi

Lembaga Pengembangan Jasa Konstruksi (LPJK) kini secara *de facto* oleh sebagian besar *stakeholder* industri jasa konstruksi dianggap sebagai lembaga jasa konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 UU No. 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi.

Anggaran Dasar LPJK, Pasal 4 diketahui bahwa LPJK didirikan berdasarkan UU No 18 Tahun 1999 yang dideklarasikan pembentukannya di Jakarta tanggal 19 Agustus 1999, dengan Pemerintah sebagai inisiator dan fasilitator.

Anggaran rumah tangga bahkan diperjelas bahwa deklarasi pembentukan Lembaga Pengembangan Jasa Konstruksi (LPJK), ditandatangani oleh Asosiasi Perusahaan (AKAINDO, AKI, AKLI, APBI, APPAKSI, GAPENRI, GAPENSI, INKINDO), Asosiasi Profesi (HAEI, HAKI, HAMKI, HATHI, HATTI, HPJI, HDII, IAFBI, IAI, IALI, IAMPI, IAP, IASMI, KNIBB, PATI, PII), wakil Pemerintah, wakil pakar, wakil perguruan tinggi dan diketahui oleh Menteri Pekerjaan Umum³⁰.

4. Terowongan

Terowongan adalah sebuah tembusan di bawah permukaan tanah atau gunung. Terowongan umumnya tertutup di seluruh sisi kecuali di keduanya yang terbuka pada lingkungan luar. Beberapa ahli teknik siapa pun mendefinisikan terowongan sebagai sebuah tembusan di bawah permukaan yang memiliki panjang minimal 0,1 mil, dan yang lebih pendek dari itu lebih pantas disebut underpass.³¹

Terowongan biasa digunakan untuk lalu lintas kendaraan (umumnya mobil atau kereta api) maupun para pejalan kaki ataupun pengendara sepeda. Selain itu, ada pula terowongan yang berfungsi mengalirkan air untuk mengurangi banjir atau untuk dikonsumsi, terowongan untuk saluran pembuangan, pembangkit listrik, dan terowongan yang

³⁰ Materi Perkuliahan Hukum Jasa Konstruksi, Position Paper KPPU Terhadap perkembangan Industri Jasa Konstruksi, hlm.22.

³¹ <http://id.wikipedia.org/wiki/Terowongan> diakses pada tanggal 3 April 20:30

menyalurkankabeltelekomunikasi. Di Inggris, terowonganbawahtanahuntukpejalan kaki atau transportasiumumnyadisebut subway. Istilahinidigunakanpadamasalalu, dansaatinilebihpopulerdisebut Underground Rapid Transit System. Menurut Paulus P Raharjo (2004) bahwaterowongantransportasibawahkotamerupakangruptersendiridiantaraterowonganlalulintas, dapatberupaterowongankeretaapimaupunterowonganjalanraya.³²

5. Pemerintah

Istilah pemerintah digunakan sebagai sinonim untuk Negara, atau sebaliknya. Dalam konteks kajian kontrak pemerintah pengertian pemerintah harus dipahami dalam arti organisasi pemerintahan atau kumpulan dari kesatuan kesatuan pemerintahan dan bukan dalam pengertian fungsi pemerintahan atau kegiatan memerintah.³³ Sedangkan didalam Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2010 Tentang Pengadaan Barang dan Jasa tidak terdapat pengertian pemerintah namun secara implisit dapat dilihat dalam pengertian pengadaan barang atau jasa, pemerintah yaitu kegiatan untuk memperoleh barang atau jasa oleh lembaga atau satuan kerja yang prosesnya dimulai dari perencanaan kebutuhan sampai diselesaiannya seluruh kegiatan untuk memperoleh barang atau jasa.³⁴

³²<http://www.scribd.com/doc/157554134/Pengertian-Terowongan> diakses pada tanggal 3 April 20:45

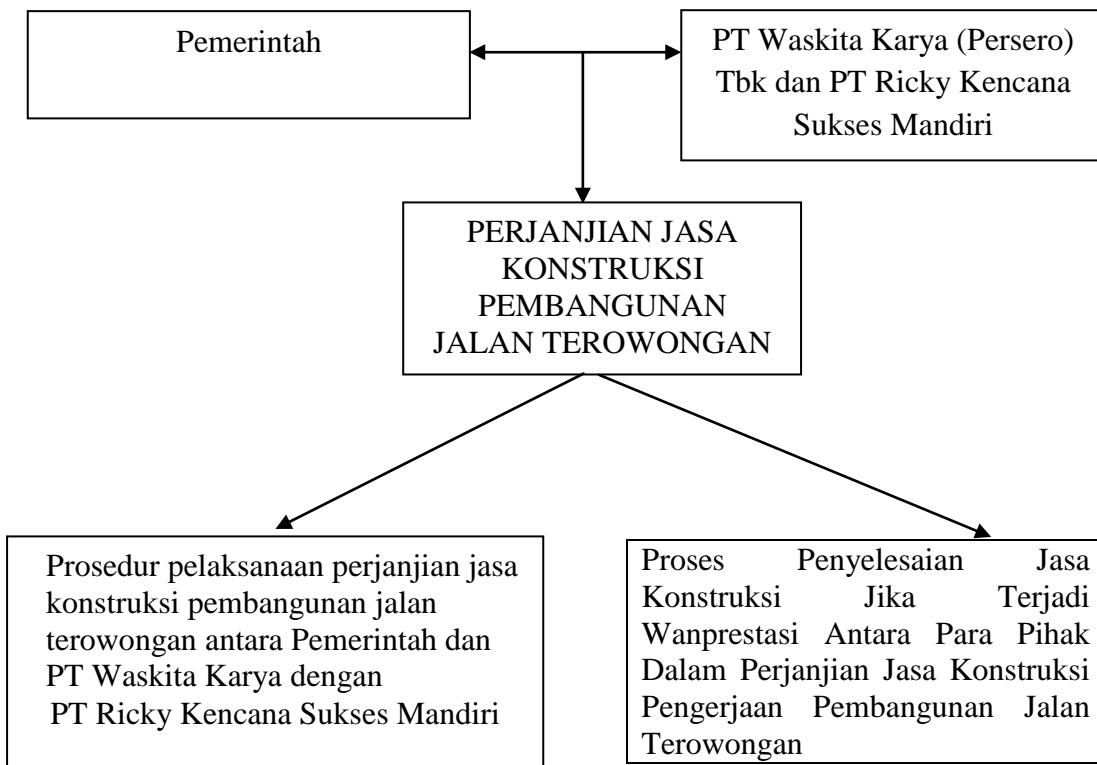
³³ Sogar Simamora, Hukum Kontrak Pengadaan Barang dan Jasa Pemerintah di Indonesia,

(Surabaya: Kantor Hukum “Wins and Partners”), hlm.51

³⁴Ibid., hlm.54

Kerangka Pikir

Guna memperjelas dari pembahasan ini, maka penulis membuat kerangka pikir sebagai berikut:



Keterangan:

Guna mempermudah menjelaskan permasalahan dari pembahasan yang akan disampaikan mengenai perjanjian jasa konstruksi, maka diuraikan secara singkat sebagai berikut:

Dinas Pekerjaan Umum Kota Palembang selaku pihak yang diberi kuasa untuk mengelola pemungutan retribusi dan kekayaan daerah sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi, sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah No. 59 Tahun 2010. Sebuah proyek bisa didapatkan oleh Perseroan Terbatas dapat melalui sebuah

pelelangan yaitu pelelangan yang dilakukan secara terbuka, ada juga pelelangan terbatas yang untuk pekerjaan tertentu yang diyakini jumlah penyedia jasanya terbatas dan dinyatakan telah lulus prakualifikasi, yang diumumkan secara luas melalui media elektronik dan/atau media cetak.

Sebuah proyek juga bisa didapatkan secara pemilihan langsung dan penunjukan langsung. Pengadaan jasa konstruksi tanpa melalui sebuah pelelangan dengan cara melakukan negosiasi, baik dari segi teknis maupun harga, sehingga diperoleh harga yang wajar dan secara teknis dapat dipertanggungjawabkan.