

**IMPLEMENTASI ASAS KESEIMBANGAN PARA PIHAK DALAM
PERJANJIAN ANTARA ARSITEK DENGAN PENGGUNA JASA**

TESIS



Oleh:

Nama Mhs. : MAHPUD SIDIK RAMDANI
No. Pokok Mhs. : 08912345
BKU : Hukum Bisnis

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA
2015**



**IMPLEMENTASI AZAS KESEIMBANGAN PARA PIHAK DALAM
PERJANJIAN ANTARA ARSITEK DENGAN PENGGUNA JASA**

Oleh:

Nama Mhs. : MAHPUD SIDIK RAMDANI
No. Pokok Mhs. : 08912345
BKU : Hukum Bisnis

Telah diajukan dihadapan Dosen Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis dan
dinyatakan LULUS pada hari Sabtu, 24 Oktober 2015.

Tim Penguji

Dr. Siti Anisah, S.H., M.Hum
Ketua Penguji

Yogyakarta,

Prof. Dr. Ridwan Khairandy, S.H., M.Hum
Anggota Penguji

Yogyakarta,

Ery Arifudin S.H., M.H
Anggota Penguji

Yogyakarta,

Mengetahui

Ketua Program Pasca Sarjana Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia



Dr. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D



**IMPLEMENTASI AZAS KESEIMBANGAN PARA PIHAK DALAM
PERJANJIAN ANTARA ARSITEK DENGAN PENGGUNA JASA**

Oleh:
Nama Mhs. : MAHPUD SIDIK RAMDANI
No. Pokok Mhs. : 08912345
BKU : Hukum Bisnis

Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk diajukan kepada Tim
Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis

Pembimbing I

Dr. Siti Anisah, S.H., M.Hum

Yogyakarta,

Mengetahui

**Ketua Program Pasca Sarjana Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia**



Dr. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D

MOTTO

*Tuhan itu pemberi
Dari ilmu carilah manfaatnya
Dari harta carilah barokahnya
Dari pangkat carilah bijaksananya
Dari wanita carilah solehannya
Dari umur carilah ibadahnya
Dan dari Tuhan carilah ridhonya*

PERSEMBAHAN

Ibuku, Ayahku, Istri dan Anaku, Saudara-saudaraku tercinta

Aku persembahkan karya ini untuk kalian

SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH

Bismillahirrahman Nirrohim

Yang bertandatangan di bawah ini, saya:

Nama Mhs. : MAHPUD SIDIK RAMDANI
No. Pokok Mhs. : 08912345

Adalah mahasiswa Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Tesis:

IMPLEMENTASI AZAS KESEIMBANGAN PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN ANTARA ARSITEK DENGAN PENGGUNA JASA

Karya Ilmiah ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran yang diselenggarakan oleh Program Pascasarjana Fakultas Hukum UII.

Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini saya menyatakan:

1. Bahwa Karya Tulis Ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya saya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika dan norma-norma penulisan sebuah Karya Tulis Ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa saya menjamin hasil Karya Ilmiah ini adalah benar-benar asli (orisinil), bebas dari unsur-unsur yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan '*penjiplakan Karya ilmiah (plagiat)*'.
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas Karya Ilmiah ini ada pada saya, namun demi untuk kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Program Pascasarjana Fakultas Hukum UII dan Perpustakaan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan Karya Ilmiah saya tersebut.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun oleh pihak lain.

Yogyakarta, 22 Oktober 2015

MAHPUD SIDIK RAMDANI

ABSTRAK

Arsitek adalah sebuah profesi di bidang perancangan dan perencanaan (*Desing*) sebuah bangunan dan kawasan, Pengguna Jasa arsitek adalah mereka yang membutuhkan jasa konsultasi dan jasa membuat desain sebuah bangunan dan atau kawasan.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana hubungan kerja antara arsitek dan pengguna jasa arsitek ditinjau dari segi keseimbangan antara hak dan kewajiban para pihak serta untuk mengetahui hak dan kewajiban Arsitek dan Pengguna Jasa yang harus ada dalam sebuah kontrak kerja mereka.

Penelitian ini merupakan penelitian yang termasuk kedalam penelitian hukum normatif yaitu penelitian yang mengacu pada peraturan perundang-undangan. Dengan mengkaji berbagai sumber kepustakaan seperti peraturan perundang-undangan, buku-buku, majalah, surat kabar, serta dokumen-dokumen lainnya yang relevan dengan masalah yang akan diteliti untuk memperoleh data sekunder. Bahan-bahan hukum kemudian disusun secara sistematis sehingga diperoleh gambaran menyeluruh mengenai asas hukum, kaidah hukum, dan ketentuan yang berkaitan, selanjutnya bahan-bahan hukum yang diperoleh dianalisis secara kualitatif kemudian disajikan secara diskriptif.

Hasil penelitian ini adalah bahwa dalam kontrak kerja antara arsitek dan pengguna jasa kurang menganut asas keseimbangan. Karena salah satu pedoman yang merupakan dasar dari sebuah hubungan kerja antara arsitek dan pengguna jasa tidak diadopsi kedalam kontrak kerja sehingga merugikan salah satu pihak.

Implikasi teoritis penelitian ini adalah adanya konsep pembuatan kontrak kerja antara arsitek dengan pengguna jasa yang melindungi hak dan kewajiban para pihak secara seimbang. Adapun implikasi praktisnya adalah hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai rujukan arsitek dengan pengguna jasa apabila akan melaksanakan hubungan kerja.

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, segala puji bagi Allah atas limpahan taufiq dan hidayahnya sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas penulisan hukum mengenai **“IMPLEMENTASI ASAS KESEIMBANGAN PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN ANTARA ARSITEK DENGAN PENGGUNA JASA”**

Oleh karena itu, rasa terima kasih yang tak terkira tak lupa penulis haturkan kepada:

1. Bpk. Dr. Aunur Rohim Faqih, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia
2. Ibu Dr. Ni'matul Huda, S.H., M.Hum. selaku Ketua Progam Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia
3. Bpk. Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., P.HD. selaku Seketaris Progam Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia
4. Bpk. Prof. Dr. Ridwan Khairandy, SH., MH selaku Dosen pembimbing I yang dengan sabar dan ikhlas telah meluangkan waktunya untuk membimbing penulis dan memberikan saran-saran yang terbaik bagi penyusun Tesis ini.
5. Ibu Dr. Siti Anisah, SH., MH. selaku Dosen pembimbing II yang dengan sabar dan ikhlas telah meluangkan waktunya untuk membimbing penulis dan memberikan saran-saran yang terbaik bagi penyusun Tesis ini.
6. Bapak dan Ibu karyawan di Progam Pasca Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia
7. Bapak Endy Subijono., IAI, selaku Ketua Ikatan Arsitek Indonesia (IAI), khususnya Bpk. Ir. Pon S. Puradjatnika., IAI Ketua Ikatan Arsitek Indonesia

Jawa Barat beserta seluruh Pengurus IAI Jabar yang selalu meluangkan waktunya untuk memberikan data-data tesis bagi penulis.

8. Bpk, Yongky sabagai Arsitek Senior dari beliau penulis banyak mendapatkan bimbingan lahir dan batin.
9. Bapak, Ibu, Istri, Anak dan Kakak-kakak di Garut semoga senantiasa mendapat perlindungan dari Allah SWT.
10. Teman-Temanku BKU BISNIS Progam Pasca Hukum UII, sebagai mitra berkembang dalam dunia ilmu dan wacana intelektual
11. Sahabat-sahabatku di Bandung, Khususnya yang bertempat di JL.Raden Ronggo KG II/982 Prenggan.
12. Serta semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Dalam kesempatan ini pula penulis menyadari sepenuhnya bahwa masih banyak terdapat kekurangan dan ketidaksempurnaan dalam penyajian tulisan ini. Oleh sebab itu, kritik dan saran yang membangun dari semua pihak sangat diharapkan agar kekurangan dan ketidaksempurnaan ini dapat diperbaiki. Untuk itu, penulis menyampaikan banyak terima kasih.

Yogyakarta, 17 Oktober 2015

Mahpud Sidik Ramdani, ST.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN PENGUJI	ii
HALAMAN PENGESAHAN PEMBIMBING	iii
MOTTO	iv
PERSEMBAHAN	v
HALAMAN PERNYATAAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
ABSTRAK	ix
DAFTAR ISI	x
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Telaah Pustaka.....	9
E. Metode Penelitian.....	16
F. Sistematika Penulisan.....	17
BAB II TINJAUAN UMUM PERJANJIAN ANTARA ARSITEK DENGAN PENGUNA JASA DAN ASAS KESEIMBANGAN PARA PIHAK	
A. Pengertian Dan Syarat Sahnya Perjanjian.....	19
B. Kontrak dan Perikatan serta Akibat Hukumnya.....	26

C. Asas-Asas Hukum Kontrak	29
D. Kontrak Kerja Kontruksi.....	34
E. Penyusunan Kontrak Kerja Kontruksi.....	49
F. Arsitek dan Pengguna Jasa	62

**BAB III IMPLEMENTASI ASAS KESEIMBANGAN PARA PIHAK
DALAM PERJANJIAN ANTARA ARSITEK DENGAN PENGGUNA JASA**

A. Asas Keseimbangan Para Pihak dalam Perjanjian antara Arsitek dengan Pengguna Jasa.....	72
B. Klausula Yang Mengandung Asas Keseimbangan Para Pihak Antara Arsitek Dan Pengguna Jasa	89

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan.....	103
B. Saran-saran.....	104
DAFTAR PUSTAKA.....	105
LAMPIRAN.....	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dewasa ini pembangunan infrastruktur nasional semakin mengalami peningkatan. Ini antara lain ditandai dengan banyaknya bermunculan gedung-gedung besar baik milik pemerintah maupun milik swasta. Pembangunan nasional akan berhasil apabila ada partisipasi seluruh rakyat serta pada sikap mental, tekad dan semangat, ketaatan dan disiplin seluruh rakyat Indonesia serta para penyelenggara negara.

Seiring dengan bermunculannya gedung-gedung, bermunculan pula para penyedia jasa pembangunan gedung-gedung itu, yaitu perencana, pemborong atau pelaksana, direksi atau pengawas, pengusaha bahan bangunan dan sebagainya semuanya merupakan suatu rangkaian yang tak terpisahkan untuk mewujudkan gedung-gedung tersebut. Rangkaian tersebut dapat disebut dengan pekerjaan konstruksi.¹

Dalam pekerjaan konstruksi ada dua pihak yang terkait didalamnya, yaitu pengguna jasa dan penyedia jasa.² Pengguna jasa adalah orang perseorangan atau

¹ Menurut Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi, 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

² Pasal 14 Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi.

badan sebagai pemberi tugas atau pemilik pekerjaan atau proyek yang memerlukan layanan jasa konstruksi.³

Sementara itu yang disebut dengan penyedia jasa adalah orang perseorangan atau badan yang kegiatan usahanya menyediakan layanan jasa konstruksi.⁴ Pihak penyedia jasa dalam ruang lingkup pekerjaan konstruksi dapat digolongkan menjadi tiga kelompok sesuai dengan rangkaian pekerjaan dan jenis jasa yang diberikan, yaitu jasa perencanaan, jasa pelaksanaan dan jasa pengawasan.

Menurut Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi, perencana konstruksi adalah penyedia jasa orang perseorangan atau badan usaha yang dinyatakan ahli yang profesional di bidang perencanaan bangunan atau bentuk fisik lain. Secara profesi arsitek adalah ahli di bidang perencanaan arsitektur.⁵ Dengan demikian, arsitek termasuk ke dalam pihak penyedia jasa.⁶

Dalam perencanaan pembangunan gedung atau bentuk fisik lain tentu akan terjadi perjanjian antara arsitek (penyedia jasa perencanaan) dengan pengguna jasa perencanaan. Perjanjian adalah suatu perbuatan yang terjadi antara

³ Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi.

⁴ Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi.

⁵ Profesi arsitek adalah keahlian dan kemampuan penerapan di bidang rancangan arsitektur dan pengelolaan proses pembangunan lingkungan binaan yang diperoleh melalui pendidikan tinggi arsitektur dan atau yang diakui oleh organisasi serta dari pengalaman penerapan pengetahuan ilmu dan seni tersebut, yang menjadi nafkah dan ditekuni secara terus-menerus dan berkesinambungan. Selengkapnya lihat di <http://www.iai.or.id>, 20 Juni 2010, 22.00

⁶ Profesi seorang arsitek termasuk juga kedalam pekerjaan konstruksi karena 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. Lihat Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi.

satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap orang lain atau lebih.⁷ Dalam perwujudannya, perjanjian dapat dibuat dalam bentuk tertulis dan tidak tertulis. Perjanjian atau persetujuan antara arsitek dengan pengguna jasa dibuat secara tertulis disebut kontrak kerja.⁸

Dalam perjanjian harus memenuhi syarat sah adanya perjanjian, sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerduta. Pasal ini menyatakan “Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat: kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya; kecakapan untuk membuat suatu perikatan; suatu pokok persoalan tertentu; suatu sebab yang tidak terlarang.”

Syarat sah adanya perjanjian tersebut juga harus dipenuhi dalam perjanjian antara arsitek dengan pengguna jasa. Perjanjian tersebut dapat terlaksana dengan baik apabila para pihak telah memenuhi prestasinya masing-masing seperti yang telah diperjanjikan tanpa ada pihak yang dirugikan. Supaya tidak ada salah satu pihak yang dirugikan maka hak dan kewajiban serta hubungan kedua belah pihak harus dengan jelas diatur dalam perjanjian tersebut.

Kewajiban arsitek kepada pengguna jasa secara umum adalah selalu menunaikan penugasan dari pengguna jasa dengan seluruh kecakapan dan kepakaran yang dimilikinya dan secara profesional menjaga kemandirian berfikir dan kebebasan bersikap.⁹ Sedangkan kewajiban yang paling utama dari pengguna

⁷ Pasal 1313 KUHPerduta.

⁸ Tony Jusuf dan Erna Himawati, *Memahami Kontrak Kerja Membangun Rumah*, Jakarta: Penebar Swadaya, 2007, hal. 16

⁹ Ikatan Arsitek Indonesia, *Kode Etik Arsitek dan Kaidah Tata Laku Profesi Arsitek*, Jakarta: Badan Sistem Informasi Arsitektur IAI, Cet. I, 2007, hal. 11

jasa adalah memberikan imbalan jasa kepada arsitek atas penugasan kepadanya. Imbalan ini meliputi perancangan dan biaya-biaya lain, termasuk biaya langsung non personel (*reimbursable*) yang dikeluarkan berkenaan dengan proyek sesuai ketentuan imbalan jasa dan biaya penggantian.¹⁰

Mengakomodasi kemauan atau rencana pengguna jasa untuk proyeknya ke dalam sebuah desain dan dokumen perencanaan adalah tugas seorang arsitek. Akan tetapi pada prakteknya sering ditemukan pengguna jasa dengan mudahnya meminta perubahan desain sampai lebih dari tiga kali perubahan. Pada satu sisi mengakomodasi kemauan atau rencana pengguna jasa adalah kewajiban seorang arsitek, tapi di sisi lain hal itu merugikan arsitek karena dengan banyaknya perubahan atau revisi desain pekerjaan arsitek akan bertambah berat apalagi tanpa diimbangi dengan adanya penambahan waktu pekerjaan dan penambahan imbalan jasa perencanaan.

Walau terkadang merasa dirugikan, para arsitek tetap melaksanakan kemauan pengguna jasa dikarenakan demi memberikan pelayanan yang terbaik, menjaga nama baik serta takut adanya pemutusan kerja sama dari pengguna jasa. Terlebih lagi bagi para arsitek muda yang jam terbangnya di dunia proyek jauh masih rendah. Keseimbangan para pihak dalam perjanjian antara arsitek dengan pengguna jasa ini sudah hampir tidak ada sama sekali. Hal ini dikarenakan para arsitek muda dari awal sudah dibebani dengan pemikiran, tidak semua arsitek memiliki kesempatan mendapat proyek. Jadi, demi mengukir nama dan

¹⁰ Ikatan Arsitek Indonesia, *Pedoman Hubungan Kerja antara Arsitek dengan Pengguna Jasa*, Jakarta: Badan Sistem Informasi Arsitektur IAI, 2007, hal. 17.

memperoleh pendapatan (imbalan jasa), mereka sanggup memberikan pelayanan yang terbaik untuk pengguna jasa walaupun dari awal derajat arsitek muda dianggap jauh lebih rendah dibanding pengguna jasa.¹¹ Dengan kata lain, pengguna jasa lah yang mempunyai uang, sehingga banyak arsitek muda yang terjebak juga dengan hal tersebut.

Dilihat dari sisi arsitektur, sebenarnya tidak hanya menuntut imbalan jasa atas penugasan pengguna jasa terhadap dirinya saja. Para arsitek mempunyai beban moral profesi dalam merencanakan dan mendisain sebuah bangunan atau bentuk fisik lain. Cerita-cerita tentang kecelakaan di rumah atau di bangunan lain sering didengar. Misalnya terjatuh dari tangga, terpeleset di kamar mandi, terpeleset dan jatuh ke kolam renang atau bahkan jatuh dari lantai atas. Hal itu salah satunya disebabkan perencanaan dan perancangan (desain) bangunan yang tidak memperhatikan aspek keselamatan dan keamanan. Bangunan yang tidak memperhatikan aspek keselamatan dan keamanan dapat dikategorikan ke dalam kegagalan bangunan.

Jadi dalam merencanakan dan merancang (mendesain) sebuah bangunan atau bentuk fisik lain, para arsitek harus memperhatikan aspek keselamatan dan keamanan, karena jika terjadi kegagalan bangunan yang disebabkan karena kesalahan perencana atau pengawas konstruksi, dan hal tersebut terbukti

¹¹Akibat ketidaksetaraan prestasi dalam perjanjian bertimbal balik ialah ketidakseimbangan. Jika kedudukan lebih kuat tersebut berpengaruh terhadap perhubungan prestasi satu dengan yang lainnya, dan hal mana mengacaukan keseimbangan dalam perjanjian, hal ini bagi pihak yang dirugikan akan merupakan alasan untuk mengajukan tuntutan ketidakabsahan perjanjian. Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006, hal. 318.

menimbulkan kerugian bagi pihak lain, maka perencana atau pengawas konstruksi wajib bertanggung jawab sesuai dengan bidang profesi dan dikenakan ganti rugi.¹²

Di dalam perjanjian ungkapan kehendak yang dinyatakan penawaran dan penerimaan dianggap sebagai elemen konstitutif dari kekuatan mengikat kontraktual.¹³ Begitupun dalam jasa konstruksi, pengguna jasa memberikan penawaran kepada penyedia jasa, ketika ada penerimaan dari penyedia jasa akan tawaran tersebut disitulah hubungan hukum antara kedua belah pihak tercipta.

Hubungan hukum antara arsitek dengan pengguna jasa ini bersifat penugasan dan pemberian imbalan jasa.¹⁴ Perjanjian untuk melakukan jasa adalah perjanjian dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk melakukan jasa guna kepentingan pihak lain (tanpa ada hubungan majikan dan buruh), ditentukan dengan ketentuan-ketentuan khusus dan oleh syarat-syarat yang diperjanjikan.¹⁵ Ketentuan-ketentuan khusus dan syarat-syarat yang diperjanjikan itulah yang harus diatur dengan baik dalam perjanjian (kontrak) kerja antara arsitek dengan pengguna jasa.

Perjanjian (kontrak) kerja antara arsitek dengan pengguna jasa yang dapat memberikan jawaban atas semua persoalan, sehingga perjanjian tersebut memberikan penyelesaian yang dianggap dapat memuaskan dari ukuran

¹² Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi.

¹³ Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan... op.cit*, hal 312

¹⁴ Pada dasarnya tidak seorang pun mau mengikatkan diri secara sukarela untuk melakukan suatu prestasi demi orang lain tanpa imbalan. *Ibid* hal 348

¹⁵ Pasal 1601 KUHPerdata.

kebutuhan dan perasaan hukum serta moral. Yaitu, perjanjian kerja yang mengatur hak dan kewajiban kedalam bentuk ketentuan-ketentuan khusus dan syarat-syarat yang diperjanjikan secara seimbang.

Herlien Budiono memberikan sebuah gagasan yang menyatakan bahwa keseimbangan adalah salah satu asas dalam perjanjian. Asas keseimbangan yang diungkap oleh Herlien merujuk pada uraian Moh. Koesnoe tentang asas laras (harmoni), dalam hukum adat Indonesia asas laras berkenaan dengan persoalan bagaimana memuaskan kebutuhan estesis yang hidup dalam masyarakat.

Asas keseimbangan yang dikemukakan oleh Herlien Budiono memang merupakan asas yang sesuai dengan cerminan masyarakat Indonesia. Jiwa masyarakat Indonesia yang mencintai keharmonisan meskipun dalam kemajemukan adalah alasan asas keseimbangan ini sangat sesuai dijadikan salah satu asas dalam hukum perjanjian Indonesia. Asas Keseimbangan harus diimplementasikan kedalam sebuah perjanjian dikarenakan akan mewarnai transaksi dalam dunia bisnis agar selalu bersifat adil (tidak berat sebelah) dan tidak merugikan salah satu pihak.

Agar asas keseimbangan dapat diimplementasikan dalam sebuah perjanjian kerja antara arsitek dengan pengguna jasa, maka klausula dalam perjanjian antara arsitek dengan pengguna jasa tersebut harus diatur dengan jelas, diantaranya dalam hal revisi *design* (perubahan, penambahan dan atau pengurangan lingkup pekerjaan dan kaitannya dengan imbalan jasa perencanaan),

batasan penyelesaian pekerjaan, pemutusan hubungan kerja serta kualitas pekerjaan dan tanggung jawab profesi arsitek.

Dalam praktek hal-hal tersebut di atas yang sering diabaikan oleh arsitek ketika membuat perjanjian dengan pengguna jasa sehingga menyebabkan salah satu pihak merasa dirugikan. Dengan dirugikannya salah satu pihak dalam suatu perjanjian itu berarti asas keseimbangan dalam sebuah perjanjian tidak terpenuhi.

B. Rumusan Masalah

Bertitik tolak dari uraian di atas, maka dapat diidentifikasi rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana implementasi asas keseimbangan para pihak dalam perjanjian antara arsitek dengan pengguna jasa?
2. Bagaimana seharusnya klausula dalam perjanjian antara arsitek dengan pengguna jasa yang mengandung asas keseimbangan para pihak?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang dikemukakan di atas maka tujuan penelitian dapat penulis tegaskan sebagai berikut:

1. Untuk mengkaji implementasi asas keseimbangan para pihak dalam perjanjian antara arsitek dengan pengguna jasa.
2. Untuk menganalisis klausula dalam perjanjian antara arsitek dengan pengguna jasa yang mengandung asas keseimbangan para pihak.

D. Telaah Pustaka

Agar dapat memahami apakah asas keseimbangan dalam perjanjian antara arsitek dengan pengguna jasa sudah terpenuhi, terlebih dahulu harus dipahami apakah yang dimaksud dengan perjanjian itu sendiri. Mengetahui aspek hukum suatu perjanjian sangat penting bagi pengguna jasa selaku pemberi kerja dan arsitek selaku penerima kerja. Tujuannya ialah agar kontrak kerja yang nantinya dibuat akan dapat dipertanggungjawabkan oleh kedua belah pihak.

Dalam sistem hukum Indonesia, hukum perjanjian diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.¹⁶ Menurut Pasal 1313 KUHPerdota, perjanjian adalah suatu perbuatan yang terjadi antara satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap orang lain atau lebih.

Menurut R. Subekti, perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana orang lain saling berjanji untuk melakukan sesuatu hal.¹⁷ Sedangkan menurut R. Setiawan perjanjian adalah suatu perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.¹⁸

Selanjutnya menurut Abdulkadir Muhammad, perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk

¹⁶ Selanjutnya disebut KUHPerdota. Hukum perdata adalah hukum yang mengatur hubungan hukum antara orang yang satu dengan yang lain dengan menitik beratkan pada kepentingan perseorangan. Tony Jusuf dan Erna Himawati, *Memahami Kontrak Kerja Membangun Rumah*, Jakarta: Penebar Swadaya, 2007, hal. 16.

¹⁷ R. Subekti, *Hukum perjanjian*, Jakarta: Intermasa, Cet. XV, 1994, hal. 1.

¹⁸ R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bandung: Binacipta, 1987, hal. 49.

melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan.¹⁹ Sedangkan pengertian kontrak menurut J. Satrio adalah suatu perjanjian (tertulis) antara dua atau lebih orang (pihak) yang menciptakan hak dan kewajiban untuk melakukan atau tidak melakukan suatu hal tertentu.²⁰

Dilihat dari beberapa pengertian di atas, tergambar adanya beberapa unsur dalam pengertian perjanjian, yaitu:²¹

1. Adanya pihak-pihak yang sekurang-kurangnya dua orang, pihak-pihak yang dimaksudkan disini adalah subjek perjanjian yang dapat berupa badan hukum maupun manusia yang cakap untuk melakukan perbuatan hukum menurut undang-undang.
2. Adanya persetujuan atau kata sepakat. Persetujuan atau kata sepakat yang dimaksudkan adalah konsensus antara para pihak terhadap syarat-syarat dan objek yang diperjanjikan.
3. Adanya tujuan yang ingin dicapai. Tujuan yang ingin dicapai dimaksud disini sebagai kepentingan para pihak yang akan diwujudkan melalui perjanjian.
4. Adanya prestasi atas kewajiban yang akan dilaksanakan. Prestasi yang dimaksud adalah sebagai kewajiban bagi para pihak untuk melaksanakan sesuai dengan apa yang disepakati.

¹⁹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1990, hal. 78.

²⁰ J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992, hal. 31 – 33.

²¹ P.N.H. Simanjuntak, *Pokok-pokok Hukum Perdata Indonesia*, Jakarta: Djambatan, 2007, hal. 332.

5. Adanya bentuk tertentu. Bentuk tertentu yang dimaksudkan adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak jelas bentuknya agar dapat menjadi alat pembuktian yang sah bagi pihak-pihak yang mengadakan perjanjian.
6. Adanya syarat-syarat tertentu. Syarat-syarat tertentu yang dimaksud adalah substansi perjanjian-perjanjian sebagaimana yang telah disepakati oleh para pihak dalam perjanjian yang lainnya dapat menuntut pemenuhannya.

Suatu pengertian kontrak atau perjanjian dengan demikian memiliki unsur-unsur, yaitu pihak-pihak yang kompeten, pokok yang disetujui, pertimbangan hukum, perjanjian timbal balik, serta hak dan kewajiban timbal balik. Ciri utama dari kontrak adalah bahwa kontrak merupakan suatu tulisan yang memuat janji daripada pihak secara lengkap dengan ketentuan-ketentuan dan persyaratan-persyaratan serta berfungsi sebagai alat bukti tentang adanya hak dan kewajiban.

Unsur-unsur dari pengertian kontrak yang seperti dirinci tersebut di atas dengan demikian secara tegas membedakan kontrak dari suatu pernyataan sepihak.²² Pihak-pihak yang melakukan kontrak memiliki beberapa kehendak, yaitu:²³

1. Kebutuhan terhadap janji atau janji-janji;
2. Kebutuhan terhadap janji atau janji-janji antara dua atau lebih pihak dalam suatu perjanjian;

²² *Ibid.* hal. 36.

²³ Stephen Graw, *An Introduction to the Law of Contract*, Sydney: Thomson Legal and Regulatory Limited, 2002, hal. 25.

3. Kebutuhan terhadap janji-janji yang dirumuskan dalam bentuk kewajiban; dan
4. Kebutuhan terhadap kewajiban bagi para penegak hukum.

Pengaturan tentang perjanjian terdapat dalam Buku III KUHPerdara (*Burgerlijk Wedboek*). Buku III KUHPerdara menganut sistem terbuka sehingga pasal-pasal yang termuat di dalamnya merupakan hukum pilihan (*optional*). Pihak-pihak yang membuat perjanjian akan bebas mengabaikan ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam KUHPerdara asalkan syarat-syarat sahnya suatu perjanjian terpenuhi. Artinya bahwa setiap orang bebas untuk mengadakan perjanjian, baik yang sudah diatur maupun yang belum diatur dalam undang-undang.²⁴

Namun demikian, kebebasan para pihak dalam membuat kontrak itu sah bila sudah memenuhi beberapa persyaratan seperti berikut ini: ²⁵

1. Sepakat. Kesepakatan tidak dilaksanakan dengan paksaan atau harus dilakukan secara sukarela. Tidak adanya paksaan atau tekanan terhadap pihak-pihak yang terkait dalam perjanjian tersebut berlandaskan pada kesadaran atau kesukarelaan dari masing-masing pihak.
2. Kecakapan. Pihak-pihak yang sepakat mempunyai kapasitas untuk membuat perjanjian atau kontrak kerja. Pihak-pihak yang bersangkutan dalam perjanjian tersebut tidak sedang mengalami gangguan jiwa. Dengan kata lain,

²⁴ Salim H.S, 2006, *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Cetakan Keempat, Jakarta: Sinar Grafika, hal. 7.

²⁵ Tony Jusuf dan Erna Himawati, *op. cit.*, hal. 16.

semua pihak harus sehat rohani dan mempunyai kapasitas umur yang dipandang pantas untuk membuat perjanjian tersebut.

3. Objek perjanjian tertentu sudah ditentukan atau ditetapkan yang akan menjadi dasar pembuatan surat perjanjian atau kontrak kerja tersebut.
4. Suatu perjanjian tidak bertentangan dengan hukum. Perjanjian yang dibuat harus berlandaskan pada hukum dan tidak bertentangan dengan hukum yang sedang berlaku.

Bila salah satu pihak tidak melakukan apa yang telah diperjanjikan, maka pihak tersebut melakukan wanprestasi yang berarti kelalaian atau kealpaan. Wanprestasi dalam perjanjian dapat berupa:²⁶

1. Tidak melakukan hal-hal yang sudah disanggupi akan dilakukan;
2. Melakukan hal-hal yang dijanjikan, tetapi tidak seperti yang dijanjikan;
3. Melakukan hal-hal yang dijanjikan, tetapi terlambat; dan
4. Melakukan hal-hal yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Arsitek dan pengguna jasa dapat dibebaskan dari kewajiban apabila wanprestasi disebabkan oleh keadaan memaksa. Dalam KUHPerdara, keadaan memaksa tersebut adalah:

1. Sesuatu hal yang tidak terduga;
2. Sesuatu yang tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada masing-masing pihak; dan
3. Tidak ada iktikad buruk pada kedua hal tersebut.

²⁶ *Ibid.*, hal. 17.

Terdapat dua hal penting dalam pelanggaran kontrak kerja konstruksi yaitu pelanggaran material dan pelanggaran immaterial, yang dapat berakhir pada pemutusan suatu kontrak kerja konstruksi.²⁷

Terhadap pelanggaran kontrak kerja, pihak-pihak yang dirugikan berhak memperoleh penggantian kerugian (*compensation*). Bila satu pihak melakukan pelanggaran kontrak kerja maka pihak lain berhak mengajukan penggantian kerugian yang perhitungannya dapat didasarkan pada metode biaya penyelesaian dan selisih nilai.

Dalam penyusunan suatu kontrak kerja konstruksi antara arsitek dengan pengguna jasa diperlukan adanya aspek hukum yang nantinya akan mengikat maupun menjadi landasan kontrak kerja tersebut. Hal ini dimaksudkan agar pihak-pihak yang berperan dalam pembuatan kontrak kerja tersebut tidak akan saling dirugikan. Dengan kata lain, kontrak kerja yang dibuat harus seimbang antara hak dan kewajiban masing-masing pihak. Karena keseimbangan merupakan salah satu asas dalam suatu perjanjian.

Asas keseimbangan muncul melalui gagasan Herlien Budiono. Herlien mengusulkan suatu asas baru perjanjian yang merupakan turunan dari prinsip

²⁷ Berkaitan dengan pemutusan hubungan kerja, jika merujuk kepada Pasal 19 Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi, bukan hanya kepentingan pengguna jasa saja yang dilindungi, kepentingan arsitek sebagai penyedia jasa pun juga dilindungi. Karena di Pasal tersebut dinyatakan jika pengguna jasa mengubah atau membatalkan penetapan tertulis, atau penyedia jasa mengundurkan diri setelah diterbitkannya penetapan tertulis dan hal tersebut terbukti menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak, maka pihak yang mengubah atau membatalkan penetapan, atau mengundurkan diri wajib dikenai ganti rugi atau dapat dituntut secara hukum.

hukum adat.²⁸ Asas keseimbangan sebagai asas penentu keabsahan suatu kontrak, yang bersifat mandiri dan universal, sama seperti asas perjanjian klasik lain misalnya konsensualisme, *pacta sunt servanda*, dan kebebasan berkontrak.

Asas konsensualisme, asas kekuatan mengikat, dan asas kebebasan berkontrak dilandaskan pada pola pemikiran barat, sedangkan asas keseimbangan diangkat dan dikembangkan dari pola pikir hukum adat yang berlandaskan pada gotong royong, tolong menolong dan kekeluargaan.²⁹ Asas keseimbangan menghendaki kedua pihak setara dalam membuat dan memenuhi/melaksanakan perjanjian. Pencapaian keadaan seimbang mengimplikasikan, dalam konteks pengharapan masa depan yang objektif, upaya mencegah dirugikannya salah satu pihak dalam perjanjian.³⁰

Herlien Budiono mengungkapkan asas keseimbangan dengan merujuk pada uraian Moh Koesnoe tentang asas laras (harmoni) dalam hukum adat Indonesia. Asas laras berkenaan dengan persoalan bagaimana memuaskan kebutuhan dan perasaan hukum dan moral. Maksudnya adalah segala sesuatu telah kembali seperti semula (seperti sebelum sengketa muncul dan mengganggu keseimbangan masyarakat).³¹

²⁸ Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan Op.Cit.*, hal. 508.

²⁹ *Ibid.*, hal. 361.

³⁰ *Ibid.*, hal 318

³¹ *Ibid.*, hal. 183. Lihat juga Moh. Koesnoe, *Opstellen Over Hedendagse adat; Adatrecht en Rechtsontwikking van Indonesia, Nijmegen, 1977*, hal. 20

E. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini termasuk penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif yaitu penelitian yang mengacu pada peraturan perundang-undangan.

2. Bahan Hukum

a. Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat seperti norma dasar maupun peraturan perundang-undangan yang terkait dengan penelitian ini, yaitu:

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata);
- 2) Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi; dan
- 3) Perjanjian antara PT Triputra Senamustika dengan Sena Tenoria Nomor 10.015/SP/VIII/2010.

b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang berupa hasil-hasil penelitian karya ilmiah dari kalangan hukum, makalah, artikel, dan tulisan ilmiah yang lain yang relevan bagi permasalahan yang diteliti.

c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, antara lain kamus umum.

2. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Penelitian kepustakaan (*library research*) yaitu studi dokumen dengan mengkaji berbagai sumber kepustakaan seperti peraturan perundang-

undangan, buku-buku, majalah, surat kabar, serta dokumen-dokumen lainya yang relevan dengan masalah yang akan diteliti untuk memperoleh data sekunder.

3. Analisis Bahan Hukum

Bahan-bahan hukum yang telah dipilih melalui studi kepustakaan, kemudian disusun secara sistematis sehingga diperoleh gambaran menyeluruh mengenai asas hukum, kaidah hukum, dan ketentuan yang berkaitan, selanjutnya bahan-bahan hukum yang diperoleh dianalisis secara kualitatif. Bahan hukum yang diperoleh dalam penelitian akan dikaji secara logis dan mendalam, hasil analisis akan disajikan secara diskriptif.

F. Sistematika Penulisan

Bab pertama merupakan pendahuluan yang memuat uraian mengenai latar belakang masalah yang mendorong penulis untuk meneliti perjanjian antara Arsitek dengan pengguna jasa ditinjau dari asas keseimbangan para pihak dalam hukum perjanjian. Selain itu bab pertama ini juga memuat rumusan masalah, tujuan penelitian, telaah pustaka, metode penelitian dan sistematika penulisan.

Bab kedua menerangkan gambaran umum tentang pengertian dan syarat sahnya perjanjian, kontrak dan perikatan serta akibat hukumnya, asas-asas hukum kontrak, kontrak kerja konstruksi, penyusunan kontrak kerja konstruksi, arsitek dan pengguna jasa serta asas keseimbangan para pihak dalam perjanjian.

Bab ketiga membahas implementasi asas keseimbangan para pihak dalam perjanjian antara arsitek dengan pengguna jasa. Isi bab ini menguraikan jawaban dari permasalahan yang diteliti yaitu hasil analisis mengenai bagaimana implementasi asas keseimbangan dalam perjanjian antara arsitek dengan pengguna jasa. Bab ketiga ini juga menguraikan tentang bagaimana klausula dalam perjanjian antara arsitek dengan pengguna jasa yang mengandung asas keseimbangan para pihak.

Bab keempat merupakan kesimpulan dan saran.

BAB II

TINJAUN UMUM PERJANJIAN ANTARA ARSITEK DENGAN PENGUNA JASA DAN ASAS KESEIMBANGAN PARA PIHAK

A. PENGERTIAN DAN SYARAT SAHNYA PERJANJIAN

1. Istilah Dan Pengertian Kontrak

Hukum kontrak berasal dari terjemahan bahasa Inggris yakni *Contract of law*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut istilah *Overeenscomstrecht*.³² Pengertian istilah kontrak sama saja dengan perjanjian atau persetujuan.³³ Pengertian istilah kontrak atau perjanjian sebagaimana yang diatur dalam pasal 1313 KUH Perdata adalah suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengingatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Definisi perjanjian dalam pasal 1313 KUH Perdata tersebut, masih belum jelas, karena tidak tampak asas konsensualisme dan bersifat dualisme. Agar perjanjian tersebut dapat jelas, maka harus disempurnakan sebagaimana yang dikemukakan oleh Van Dunne, bahwa perjanjian adalah suatu hubungan Hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat Hukum.³⁴

³² Salim H.S., *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat Di Indonesia Perancangan*, Jakarta : Sinar Grafika, cet I, 2003, hal. 15

³³ Salim H.S. dalam bukunya yang berjudul *Hukum Kontrak* mengemukakan pendapat Michael D. Bayles bahwa, hukum kontrak adalah sebagai aturan hukum yang berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian atau persetujuan. Pendapat ini mengkaji hukum kontrak dari sisi pelaksanaan perjanjian yang dibuat oleh para pihak. Namun belum menyangkut tahap-tahap pra kontraktual dan kontraktual.

³⁴ Salim HS. Dkk, *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MoU)*, Jakarta: Sinar Grafika, cet I, 2007, hal. 8

Definisi tersebut di atas telah memuat perbuatan hukum meliputi pra kontraktual, tahap kontraktual dan *post kontraktual*. Sedangkan menurut Charless L. Knapp dan Nathan M. Crystal mengatakan bahwa, kontrak adalah suatu persetujuan antara dua orang atau lebih tidak hanya memberikan kepercayaan, tetapi secara bersama-sama saling pengertian untuk melakukan sesuatu pada masa mendatang oleh seseorang atau keduanya dari mereka.³⁵

Pendapat ini selain mengkaji definisi kontrak, tetapi juga menentukan unsur-unsur yang harus dipenuhi supaya suatu transaksi dapat disebut kontrak. Kemudian menurut Black's Law Dictionary mengatakan bahwa, kontrak adalah sesuatu persetujuan antara dua orang atau lebih, yang menimbulkan kewajiban untuk melakukan atau tidak melakukan suatu hal tertentu.³⁶ Definisi tersebut yang intinya bahwa kontrak dilihat sebagai persetujuan dari para pihak untuk melaksanakan kewajiban, baik melakukan atau tidak melakukan sesuatu hal.

Menurut Abdul Rasyid Saliman, dkk. Bahwa Kontrak adalah peristiwa dimana dua orang atau lebih saling berjanji untuk melakukan atau tidak melakukan suatu perbuatan tertentu.³⁷ Pihak yang bersepakat mengenai hal-hal yang diperjanjikan, berkewajiban untuk menaati dan melaksanakannya, sehingga perjanjian tersebut menimbulkan hubungan Hukum. Dengan

³⁵ *Ibid*

³⁶ IG Rai Widjaya, *Merancang Suatu Kontrak (Contract Drafting)*, Jakarta: Kesaint Blanc, cet IV, 2007, hal.11.

³⁷ Abdul Rasyid Saliman, dkk. *Hukum Bisnis untuk Perusahaan Teori dan Contoh Kasus*, Jakarta: Kencana, cet II, 2006, hal 49

demikian kontrak dapat menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang membuat kontrak tersebut.

Dalam definisi-definisi kontrak tersebut di atas belum menyinggung pihak-pihak badan hukum yang merupakan subyek hukum, seperti halnya dalam prakteknya saat ini. Dengan demikian menurut Salim H.S, dkk. Definisi tersebut perlu disempurnakan yakni, bahwa kontrak atau perjanjian merupakan : ‘Hubungan hukum antara subyek hukum yang satu dengan subyek hukum yang lain dalam bidang harta kekayaan, di mana subyek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subyek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang telah disepakati.³⁸

Adapun unsur-unsur yang tercantum dalam definisi yang terakhir ini adalah sebagai berikut :

1) Adanya hubungan hukum

Hubungan hukum yang menimbulkan akibat hukum. Akibat hukum merupakan timbulnya hak dan kewajiban.

2) Adanya subyek hukum

Subyek hukum adalah pendukung hak dan kewajiban

3) Adanya prestasi

Prestasi terdiri atas melakukan sesuatu, berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu.

³⁸ Salim H.S. Dkk, Perancangan....., *op.cit.*, hal. 9

4) Di bidang harta kekayaan

Dari uraian-uraian tersebut di atas pengertian kontrak atau perjanjian menurut pemahaman penyusun adalah bentuk kesepakatan.

2. Syarat sahnya kontrak

Syarat-syarat untuk sahnya suatu kontrak atau perjanjian disebutkan dalam pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yaitu :

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Cakap untuk membuat suatu perjanjian ;
- c. Mengenai suatu hal tertentu; dan
- d. Suatu sebab yang halal.

Dua syarat yang pertama, dinamakan syarat-syarat subyektif, karena mengenai orang-orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian. Sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat obyektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukannya.³⁹

Dalam hal ini syarat subyektif dengan syarat obyektif tidak terpenuhi, maka perjanjian itu batal demi hukum. Artinya, dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan. Tujuan para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut untuk melahirkan suatu perikatan

³⁹ Abdul Rasyid Saliman, dkk. *Hukum Bisnis untuk Perusahaan Teori dan Contoh Kasus*, dikutip dari Salim H.S. Dkk, *Perancangan.....,op.cit.*, hal. 13

hukum adalah gagal. Dengan demikian, maka tidak ada dasar untuk saling menuntut di depan hakim.⁴⁰

Dalam hal syarat subyektif tidak terpenuhi, maka perjanjiannya bukan batal demi hukum, tetapi salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian itu dibatalkan. Pihak yang dapat meminta pembatalan itu, adalah pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakatnya secara tidak bebas. Jadi, perjanjian yang telah dibuat itu mengikat juga, selama tidak dibatalkan (oleh hakim) atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan tadi. Dengan demikian, nasib suatu perjanjian seperti itu tidaklah pasti dan tergantung pada kesediaan suatu pihak untuk mentaatinya.⁴¹

Dalam syarat sepakat atau juga dinamakan perizinan, yang dimaksudkan bahwa kedua subyek yang mengadakan perjanjian itu harus sepakat, setuju atau seia sekata mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak lain.

Jika dilihat dari asas konsensualitas bahwa pada dasarnya perjanjian yang timbul, karenanya itu sudah lahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan. Dengan perkataan lain, perjanjian itu sudah sah.⁴²

⁴⁰ Hasanuddin Rahman, *Contract Drafting Seri Ketrampilan Merancang Kontrak Bisnis*, dikutip dari Salim H.S. Dkk, *Perancangan.....,op.cit.*, hal. 20

⁴¹ *Ibid*

⁴² Hasanuddin Rahman, *Contract Drafting Seri Ketrampilan Merancang Kontrak Bisnis*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2003, hal. 9

Menurut Ridwan Syahrani, kesepakatan itu terjadi, jika para pihak yang membuat perjanjian itu pada suatu saat bersama-sama berada di satu tempat dan disitulah dicapai kata sepakat.⁴³

Dalam hal syarat cakap untuk membuat suatu perjanjian.

Cakap adalah merupakan syarat umum untuk dapat melakukan perbuatan hukum secara sah. Yakni harus sudah dewasa, sehat akal pikiran dan tidak dilarang oleh suatu peraturan perundang-undangan untuk melakukan sesuatu perbuatan tertentu.⁴⁴

Adapun orang-orang yang menurut undang-undang dinyatakan tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum yakni :

- a. Orang-orang yang belum dewasa, yaitu anak yang belum mencapai umur 18 tahun atau belum pernah melangsungkan perkawinan.⁴⁵
- b. Orang-orang yang dibawah pengampuan, yaitu orang-orang dewasa tetapi dalam keadaan dungu, gila, mata gelap dan pemboros hal ini disebutkan dalam pasal 1330 Jo. pasal 433 KUH Perdata.⁴⁶
- c. Orang-orang yang dilarang undang-undang untuk melakukan perbuatan-perbuatan tertentu, misalnya orang dinyatakan pailit, yang disebutkan pasal 1330 KUH Perdata.

⁴³ Syahrani Ridwan. *Seluk Beluk dan Asas-asas Hukum Perdata*. Bandung: PT Alumni, 2006, hal 206

⁴⁴ *Ibid.*, hal 208

⁴⁵ Arso Sosroatmodjo dan Wasit Aulawi, *Hukum Perkawinan di Indonesia.*, Jakarta: Bulan Bintang, Cet. I, 1974, hal. 93

⁴⁶ R. Subekti dan R. Tjoitro Sudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Jakarta: Pradnya Paramita, 1985, hal. 306 dan 137

Adapun mengenai suatu hal tertentu. Suatu perjanjian harus mempunyai pokok (obyek) suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Sedangkan mengenai jumlahnya dapat tidak ditentukan pada waktu dibuat perjanjian asalkan nanti dapat dihitung atau ditentukan jumlahnya dalam hal ini diatur pada pasal 1333 KUH Perdata.

Namun secara yuridis setiap perjanjian dan persetujuan atau kontrak harus mencantumkan secara jelas dan tegas apa yang menjadi obyeknya sebab bila tidak dibuat secara rinci, dapat menimbulkan ketidakpastian atau kekeliruan.⁴⁷

Adapun syarat sebab yang halal adalah dengan sebab ini dimaksudkan tiada lain daripada isi perjanjian. Dengan sebab yang halal itu, sesuatu yang menyebabkan seorang membuat suatu perjanjian atau dorongan jiwa untuk membuat suatu perjanjian pada dasarnya tidak diperdulikan oleh undang-undang. Yang diperhatikan oleh hukum atau undang-undang hanyalah tindakan dari dalam masyarakat.⁴⁸

Sebab yang halal disebutkan pada pasal 1336 KUH Perdata, menurut Hasanudin Rohman yang dimaksudkan adalah merupakan dasar bagi suatu perjanjian yang tanpa sebab menjadi perjanjian yang sah asalkan ada sesuatu yang halal.⁴⁹

⁴⁷ Syahmin A.K., *Hukum Kontrak Internasional*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006 hal. 15

⁴⁸ R. Subekti, *Hukum perjanjian*, Jakarta: Intermasa, Cet. XV, 1994, hal. 19

⁴⁹ Hasanauddin Rahman, *op.cit.*, hal. 11

B. KONTRAK KERJA DAN PERIKATAN SERTA AKIBAT HUKUMNYA

1. Kontrak dan Perikatan

Kontrak adalah perjanjian yang dibuat secara tertulis. Perjanjian itu sendiri selain pengertian yang diberikan oleh Pasal 1313 KUHP, Subekti memberikan definisi perjanjian sebagai suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada orang lain atau di mana 2 (dua) orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.⁵⁰

Dari peristiwa berjanjinya seseorang atau 2 orang kepada orang lain tersebut, kemudian timbulah suatu hubungan antara 2 (dua) orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara 2 (dua) orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.

Jadi, perikatan yang dilakukan dengan suatu kontrak tidak lagi hanya berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan, melainkan sudah merupakan perjanjian yang sengaja dibuat secara tertulis sebagai suatu alat bukti bagi para pihak.

Perikatan itu adalah suatu hubungan hukum antara 2 (dua) orang atau 2 (dua) pihak berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut suatu hal dari pihak yang lain dan pihak yang lainnya berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu. Atau dengan kata lain, hubungan hukum yang terjadi karena

⁵⁰ R. Subekti, *Hukum Perjanjian, op.cit.*, hal. 1

adanya kontrak (perjajian tertulis) tersebut dikatakan perikatan, karena kontrak tersebut mengikat para pihak yang terlibat di dalamnya, yaitu adanya hak dan kewajiban yang timbul di dalamnya. Di mana apabila hak tersebut tidak dipenuhi dan kewajiban tidak dipenuhi, maka perjanjian tersebut tidak akan terjadi.

Perjanjian yang diatur/dikenal di dalam KUHPer secara garis adalah sebagai berikut: Perjanjian jual beli, tukar-menukar, sewa-menyewa, kerja, persekutuan perdata, perkumpulan, hibah, penitipan barang, pinjam pakai, bunga tetap dan abadi, untung-untungan, pemberian kuasa, penanggung utang dan perdamaian. Dalam teori ilmu hukum, perjanjian-perjanjian diatas disebut dengan perjanjian nominaat.⁵¹

Di luar KUHPer dikenal pula perjanjian lainnya, seperti kontrak *joint venture*, kontrak *production sharing*, *leasing*, *franchise*, kontrak karya, beli sewa, kontrak rahim, dan lain sebagainya. Perjanjian jenis ini disebut perjanjian innominaat, yakni perjanjian yang timbul, tumbuh, hidup, dan berkembang dalam praktik kehidupan masyarakat. Keberadaan perjanjian baik nominaat maupun innominaat tidak terlepas dari adanya sistem yang berlaku dalam hukum perjanjian itu sendiri.⁵²

2. Akibat Hukum Suatu Kontrak

⁵¹ S. Imran, "Asas Asas Dalam Hukum Perjanjian" selengkapnya lihat di <http://www.blogdetik.com/notarisherma.htm>, 20 Juni 2010, 22.30

⁵² *Ibid*

Setiap perjanjian yang dibuat akan menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang membuat perjanjian. Timbulnya hak dan kewajiban tersebut itulah yang dinamakan dengan akibat hukum dari suatu perjanjian/kontrak. Jadi akibat hukum adalah timbulnya hak dan kewajiban.⁵³

Hak dan kewajiban ini tidak lain adalah hubungan timbal balik dari para pihak, maksudnya, kewajiban di pihak pertama merupakan hak bagi pihak kedua, begitu pun sebaliknya, kewajiban di pihak ke dua merupakan hak bagi pihak pertama. Jadi dengan demikian, akibat hukum disini tidak lain adalah pelaksanaan daripada suatu kontrak itu sendiri. Untuk melaksanakan suatu perjanjian, lebih dahulu harus ditetapkan secara tegas dan cermat apa saja isi perjanjian tersebut.

Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang tercantum dalam perjanjian, tetapi juga untuk segala sesuatu yang diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan dan undang-undang.⁵⁴ Artinya, setiap perjanjian dilengkapi dengan aturan-aturan yang terdapat dalam undang-undang, dalam adat kebiasaan, serta kewajiban-kewajiban yang diharuskan oleh norma-norma kepatutan harus juga diindahkan.

Dengan demikian Ada 3 (tiga) sumber norma yang ikut mengisi suatu perjanjian, yaitu: undang-undang, kebiasaan dan kepatutan. Norma-norma tersebut merupakan sendi yang terpenting dari Hukum Perjanjian. Menurut

⁵³ *Ibid*

⁵⁴ KUHPer pasal 1339 menyatakan bahwa suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang. KUHPer pasal 1339

Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata, semua perjanjian itu harus dilaksanakan dengan itikad baik.⁵⁵ Maksudnya, pelaksanaan perjanjian yang berjalan dengan mengindahkan norma-norma kebiasaan, kepatutan dan undang-undang inilah yang menjadi ukuran-ukuran objektif untuk menilai apakah pelaksanaan perjanjian tersebut sudah dilaksanakan dengan itikad baik atau tidak.

Dengan demikian, yang dimaksudkan dengan semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya,⁵⁶ yaitu pelaksanaan suatu perjanjian yang tidak bertentangan dengan itikad baik.

C. ASAS-ASAS HUKUM KONTRAK

Di dalam hukum kontrak dikenal lima macam asas hukum yakni, asas kebebasan berkontrak, asas konsensualisme, asas *pacta sunt servanda* (asas kepastian hukum) asas itikad baik, dan asas kepribadian.⁵⁷

a. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas ini berdasarkan psala 1338 ayat (1) KUH Perdata yakni :

“Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”⁵⁸

⁵⁵ Itikad baik dalam bahasa Belanda *tegoeder trouw*; dalam bahasa Inggris in *good faith*, dalam bahasa Prancis *de bonne fot*.

⁵⁶ Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata

⁵⁷ Salim H.S., *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, Cetakan Pertama, 2006, Hal 9

⁵⁸ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *op.cit.*, hal. 307.

Asas kebebasan berkontrak ini ialah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk :

1. Membuat atau tidak membuat perjanjian;
2. Mengadakan perjanjian dengan siapapun;
3. Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan dan persyaratan; dan
4. Menentukan bentuknya perjanjian yaitu tertulis atau lisan.

b. Asas Konsensualisme

Salah satu syarat sahnya perjanjian adalah adanya kesepakatan kedua belah pihak sebagaimana disebutkan dalam pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata. Asas konsensualisme merupakan asas yang menyatakan bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, tetapi cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak. Kesepakatan merupakan persesuaian antara kehendak dan pernyataan yang dibuat oleh kedua belah pihak.

Menurut Abdul Rasyid Saliman dkk. Konsensualisme adalah: “Perjanjian itu telah terjadi jika telah ada konsensus antara pihak-pihak yang mengadakan kontrak.”⁵⁹

c. Asas Pacta Sunt Servanda

Asas ini disebut juga asas kepastian hukum yang berhubungan dengan akibat perjanjian. Asas ini merupakan asas yang memberi arti

⁵⁹ Abdul Rasyid Saliman dkk., *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan Teori dan Contoh Kasus*. Jakarta: Kencana, 2006, hal. 50

bahwa pihak lain harus menghormati substansi kontrak yang dibuat kedua belah pihak layaknya sebuah undang-undang.

Yang mendasari asas *Pacta sunt servanda* ini dalam pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata.

d. Asas Itikad Baik

Asas itikad baik ini berdasarkan pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang bunyinya : “Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.”⁶⁰

Asas itikad baik dibagi dua macam yaitu itikad baik nisbi yang mana orang memperhatikan sikap dan tingkah laku yang nyata dari subyek dan itikad baik mutlak, yakni penilaiannya terletak pada akal sehat dan keadilan, dibuat ukuran yang obyektif untuk menilai keadaan dengan tidak memihak menurut norma-norma yang obyektif.⁶¹

e. Asas Kepribadian (personalitas)

Asas kepribadian adalah asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan atau membuat kontrak hanya untuk kepentingan perseorangan saja (pasal 1315 KUH Perdata) atau perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya (pasal 1340 KUH Perdata). Namun ada pengecualian, pasal 1317 KUH Perdata, perjanjian dapat pula diadakan untuk kepentingan pihak ketiga.

⁶⁰ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *op.cit.*, hal. 307.

⁶¹ Salim H. S., *Hukum Kontrak....., op.cit.*, hal. 11

Sedangkan pasal 1318 KUH Perdata, perjanjian tidak hanya untuk mengatur diri sendiri, tetapi juga untuk kepentingan ahli warisnya dan untuk orang-orang yang memperoleh hak dari padanya.

Disamping kelima asas yang telah diuraikan diatas, Badan Pembinaan Hukum Nasional (BPHN), telah berhasil merumuskannya delapan asas hukum perikatan nasional.⁶² Kedelapan asas tersebut adalah sebagai berikut:

1. Asas Kepercayaan

Asas kepercayaan mengandung pengertian bahwa setiap orang yang akan mengadakan perjanjian akan memenuhi setiap prestasi yang diadakan diantara mereka dibelakang hari.

2. Asas Persamaan Hukum

Asas persamaan hukum mengandung maksud bahwa subjek hukum yang mengadakan perjanjian mempunyai kedudukan, hak dan kewajiban yang sama dalam hukum. Mereka tidak boleh dibedakan antara satu sama lainnya, walaupun subjek hukum itu berbeda warna kulit, agama, dan ras.

3. Asas Keseimbangan

Asas keseimbangan adalah asas yang menghendaki kedua belah pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian. Kreditur mempunyai kekuatan untuk menuntut prestasi dan jika diperlukan dapat menuntut

⁶² Tim Naskah Akademis BPHN, "*Naskah Akademis Lokakarya Hukum Perikatan*," Badan Pembinaan Hukum Nasional, Departemen Kehakiman RI, Jakarta, 17 – 19 Desember 1985 dikutip dari S. Imran, "*Asas Asas Dalam Hukum Perjanjian*" selengkapnya lihat di <http://www.blogdetik.com/notarisherma.htm>, 20 Juni 2010, 22.30

pelunasan prestasi melalui kekayaan debitur, namun debitur memikul pula kewajiban untuk melaksanakan perjanjian itu dengan itikad baik.

4. Asas Kepastian Hukum

Perjanjian sebagai figur hukum mengandung kepastian hukum. Kepastian ini terungkap dari kekuatan mengikatnya perjanjian, yaitu sebagai undang-undang bagi yang membuatnya.

5. Asas Moralitas

Asas moral ini terikat dalam perikatan wajar, yaitu suatu perbuatan sukarela dari seseorang tidak dapat menuntut hak baginya untuk menggugat prestasi dari pihak debitur. Hal ini terlihat dalam *Zaakwarneming*, yaitu seseorang melakukan perbuatan dengan sukarela (moral). Yang bersangkutan mempunyai kewajiban hukum untuk meneruskan dan menyelesaikan perbuatannya. Salah satu faktor yang memberikan motivasi pada yang bersangkutan melakukan perbuatan hukum itu adalah didasarkan pada kesusilaan (moral) sebagai panggilan hati nuraninya.

6. Asas Kepatutan

Asas kepatutan tertuang dalam Pasal 1339 KUHPer. Asas ini berkaitan dengan ketentuan mengenai isi perjanjian yang diharuskan oleh kepatutan berdasarkan sifat perjanjiannya.

7. Asas Kebiasaan

Asas ini dipandang sebagai bagian dari perjanjian. Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk apa yang secara tegas diatur, akan tetapi juga hal-hal yang menurut kebiasaan lazim diikuti.

8. Asas Perlindungan

Asas perlindungan mengandung pengertian bahwa antara debitur dan kreditur harus dilindungi oleh hukum. Namun, yang perlu mendapat perlindungan itu adalah pihak debitur karena pihak ini berada pada posisi yang lemah.

Asas-asas inilah yang menjadi dasar pijakan dari para pihak dalam menentukan dan membuat suatu kontrak/perjanjian dalam kegiatan hukum sehari-hari. Dengan demikian dapat dipahami bahwa keseluruhan asas diatas merupakan hal penting dan mutlak harus diperhatikan bagi pembuat kontrak/perjanjian sehingga tujuan akhir dari suatu kesepakatan dapat tercapai dan terlaksana sebagaimana diinginkan oleh para pihak.

D. KONTRAK KERJA KONTRUKSI

Kontrak kerja kontruksi tumbuh dan berkembang dalam masyarakat diluar kontrak-kontrak yang dikenal dalam KUH Perdata. Kontrak kerja kontruksi digolongkan kedalam kontrak *innominaat*. Kontrak *innominaat* merupakan keseluruhan kaidah hukum yang mengkaji berbagai kontrak yang timbul, tumbuh

dan hidup dalam masyarakat dan kontrak ini belum dikenal pada saat KUH Perdata diundangkan.⁶³

a. Istilah dan Pengertian Kontrak Kerja Kontruksi

Sebelum memaparkan tentang istilah dan pengertian kontrak kerja konstruksi ada baiknya mengetahui terlebih dahulu pengertian dari jasa kontruksi itu sendiri. Karena kontrak kerja kontruksi yang yang dimaksud adalah kontrak kerja dibidang jasa konstruksi.

Menurut Undang-undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Kontruksi definisi dari jasa kontruksi adalah jasa layanan jasa konsultasi perencanaan pekerjaan konstruksi, layanan jasa pelaksanaan pekerjaan konstruksi, dan layanan jasa konsultasi pengawasan pekerjaan konstruksi.

Menurut Departemen Keuangan Republik Indonesia, definisi dari jasa konstruksi adalah badan usaha yang bergerak dalam pemberian jasa pelaksanaan pembangunan konstruksi.⁶⁴ Menurut Istimawan Dipohusodo jasa konstruksi adalah suatu pelayanan jasa yang diberikan kepada pemberi pekerjaan (*bouwher*) dalam suatu ikatan perjanjian tertentu.⁶⁵ Sedangkan jasa konstruksi menurut Dewan Lembaga Pengembangan Jasa Konstruksi Nasional adalah layanan jasa konsultasi perencanaan pekerjaan konstruksi yang disediakan oleh perencana konstruksi dan atau layanan jasa pelaksanaan

⁶³ Salim H.S., *Perkembangan Hukum....., Op.Cit*, hal 2

⁶⁴ Departemen Keuangan Republik Indonesia, *Pedoman Teknis Pengadaan Barang/Jasa dan Tata cara Penyelenggaraan Usaha Jasa Konstruksi Serta Sitem Pengawasannya*, Jakarta: Kerukunan Pensiunan, 2001, hal 1

⁶⁵ Stimawan Dipohusodo, *Manajemen Proyek & Konstruksi*, Yogyakarta: Kanisius, 1996, hal. 2

pekerjaan konstruksi yang disediakan oleh pelaksana konstruksi, dan atau layanan jasa konsultasi pengawasan pekerjaan konstruksi yang disediakan oleh pengawas konstruksi.⁶⁶

Istilah kontrak kerja konstruksi merupakan terjemahan dari *contruction contract*. Kontrak kerja konstruksi merupakan kontrak yang dikenal dalam pelaksanaan konstruksi bangunan, baik yang dilaksanakan oleh pemerintah maupun swasta. Kontrak kerja konstruksi menurut Pasal 1 ayat (5) Undang-undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi yaitu keseluruhan dokumen yang mengatur hubungan hukum antara pengguna jasa dalam penyelenggaraan pekerja konstruksi.⁶⁷

Dokumen-dokumen yang berkaitan erat dengan kontrak konstruksi, meliputi:

1. Surat perjanjian yang ditandatangani oleh pengguna jasa dan penyedia jasa;
2. Dokumen lelang, yaitu dokumen yang disusun oleh pengguna jasa yang merupakan dasar bagi penyedia jasa untuk menyusun usulan atau penawaran untuk pelaksanaan tugas yang berisi lingkup tugas dan persyaratannya (umum dan khusus, teknis dan administrative, kondisi kontrak);

⁶⁶ Keputusan Dewan Lembaga Pengembangan Jasa Konstruksi Nasional, No. 75/KPTS/LPJK/D/XI/2002

⁶⁷ Yang dimaksud dengan dokumen pada Pasal 1 ayat (5) Undang-undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi adalah surat-surat yang berkaitan dengan kegiatan konstruksi.

3. Usulan atau penawaran, yaitu dokumen yang disusun oleh penyedia jasa berdasarkan dokumen lelang yang berisi metode, harga penawaran, jadwal waktu, dan sumber daya;
4. Berita acara yang berisi kesepakatan antara pengguna jasa dan penyedia jasa selama proses evaluasi usulan atau penawaran oleh pengguna jasa antara lain klarifikasi atas hal-hal yang menimbulkan keraguan;
5. Surat pernyataan dari pengguna jasa menyatakan menerima atau menyetujui usulan atau penawaran dari penyedia jasa;
6. Surat pernyataan dari penyedia jasa yang menyatakan kesanggupan untuk melaksanakan pekerjaan.⁶⁸

Sejak ditandatangani kontrak konstruksi oleh pengguna jasa konstruksi dan penyedia jasa konstruksi, menjadikan kedua belah pihak menjadi memiliki hubungan hukum. Hubungan hukum antara kedua belah pihak menimbulkan akibat hukum di bidang konstruksi. Akibat hukum yang dimaksud adalah timbulnya hak dan kewajiban di bidang konstruksi antara pengguna jasa konstruksi dan penyedia jasa konstruksi.

Dengan demikian, dapat dikemukakan unsur-unsur yang harus ada dalam kontrak konstruksi yaitu:⁶⁹

1. Adanya subjek, yaitu pengguna jasa dan penyedia jasa;
2. Adanya objek, yaitu konstruksi; dan

⁶⁸ Salim H.S., *Perkembangan...., Op.Cit.*, hal 90

⁶⁹ *Ibid*, hal 91

3. Adanya dokumen yang mengatur hubungan antara pengguna jasa dan penyedia jasa.

Di dalam *Blacklaws Dictionary*,⁷⁰ yang dimaksud dengan kontrak konstruksi (*contruction contract*), adalah *Tife of contract in which plans and specification for contruction are made a part of the contract itself and commonly it secured by performance and payment bonds to protect both subcontractor and party for whom building is being conructed*. Artinya, kontrak kontruksi adalah suatu tipe perjanjian atau kontrak yang merencanakan dan khusus untuk kontruksi yang dibuat menjadi bagian dari perjanjian itu sendiri. Kontrak kontruksi itu pada umumnya melindungi kedua subkontraktor dan para pihak sebagai pemilik bangunan sebagai dasar dari perjanjian tersebut.

Unsur-unsur kontrak kontruksi yang tercantum dalam definisi di atas adalah:

1. Adanya kontrak kerja;
2. Perencanaan kontruksi;
3. Pembangunan; dan
4. Melindungi subkontraktor dan pemilik bangunan.

b. Dasar Hukum Kontrak Kontruksi

⁷⁰ *Ibid*

Peraturan perundang-undangan yang terkait dengan kontrak kerja konstruksi, adalah sebagai berikut:⁷¹

1. Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wedboek*) Pasal 1601, 1601 (b), 1604 sampai dengan 1617;
2. Undang-Undang No. 18 tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi;
3. Peraturan Pemerintah No. 28 tahun 2000 tentang Usaha dan Peran Masyarakat Jasa Konstruksi;
4. Peraturan Pemerintah No. 29 tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi;
5. Peraturan Pemerintah No. 30 tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Pembinaan Jasa Konstruksi;
6. Peraturan Pemerintah No. 140 tahun 2000 tentang Pajak Penghasilan Dari Usaha Jasa Konstruksi;
7. Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah No. 257/KPPTS/M/2003 tentang Standar dan Pedoman Pengadaan Jasa Konstruksi;
8. Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah No. 339/KPPTS/M/2003 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pengadaan Jasa Konstruksi Oleh Instansi Pemerintah;

⁷¹Binoto Nadapdap, "Sosialisasi UU Jasa Konstruksi", selengkapnya lihat di <http://www.iaibanten.com>, 20 Juni 2010, 23.00

9. Keputusan Menteri Keuangan No. 304/KMK.01/2002 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
10. Keputusan Menteri Keuangan No. 305/KMK.01/2002 tentang Pejabat Lelang;
11. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 5 tahun 2006 tentang Pedoman Pelaksanaan bagian Anggaran Pembiayaan dan Perhitungan di Lingkungan Departemen Dalam Negeri;
12. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 7 tahun 2006 tentang Standarisasi Sarana dan Prasarana Kerja Pemerintahan Daerah;
13. Peraturan Menteri Keuangan No. 02/PMK.02/2006 tentang Persyaratan Administratif Dalam Rangka Pengusulan dan Penetapan Satuan Kerja Instansi Pemerintah Untuk Menerapkan Pola Pengelolaan Keuangan Badan Layanan Umum;
14. Peraturan Menteri Keuangan No. 08/PMK.02 tentang Kewenangan Pengadaan Barang/Jasa Pada Badan Layanan Umum;
15. Peraturan Menteri Keuangan No. 09/PMK.02 tentang Pembentukan Dewan Pengawas Pada Badan Layanan Umum; dan
16. Peraturan Menteri Keuangan No. 10/PMK.02 tentang Pedoman Penetapan Remunerasi Bagi Pejabat Pengelola, Dewan Pengawas dan Pegawai Badan Layanan Umum.

c. Jenis-Jenis Kontrak Kontruksi

Kontrak konstruksi dapat dibagi menjadi 4 (empat) jenis, yaitu menurut ruang lingkup pekerjaannya (usahanya), imbalannya, jangka waktunya, dan cara pembayaran hasil pekerjaan.

1. Kontrak konstruksi menurut usahanya.⁷²

Kontrak konstruksi ini merupakan penggolongan kontrak berdasarkan atas jenis usaha atau pekerjaan yang dilakukan oleh penyedia jasa. Kontrak jenis ini dibagi menjadi 3 (tiga) macam, yaitu

- a. Kontrak perencanaan konstruksi merupakan kontrak dimana salah satu pihak adalah memberikan layanan jasa perencanaan konstruksi. Layanan jasa perencanaan itu meliputi rangkaian kegiatan atau bagian dari kegiatan mulai dari studi pengembangan sampai dengan penyusunan dokumen kontrak kerja konstruksi;
- b. Kontrak pelaksanaan konstruksi, yaitu kontrak antara orang perorangan atau badan usaha dengan pihak lainnya sebagai pelaksanaan konstruksi;
- c. Kontrak pengawasan, yaitu kontrak antara orang perorangan atau badan usaha dengan pihak lainnya sebagai pengawasan konstruksi.

2. Kontrak kerja konstruksi berdasarkan imbalannya.⁷³

⁷² Dasar hukumnya Pasal 4 Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi.

⁷³ Dasar hukumnya adalah Pasal 20 ayat (3) huruf a dan Pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 30 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Pembinaan Jasa Konstruksi

Kontrak kerja konstruksi ini merupakan kontrak yang dibuat berdasarkan atas imbalan atau biaya yang dikeluarkan untuk pelaksanaan suatu konstruksi. Kontrak kerja konstruksi berdasarkan imbalannya dapat dibagi menjadi lima macam, yaitu sebagai berikut:

- a. Imbalan *lump sum* merupakan kontrak jasa atas penyelesaian seluruh pekerjaan konstruksi dalam jangka waktu tertentu dengan jumlah harga yang pasti dan tetap. Semua resiko yang mungkin terjadi dalam proses penyelesaian pekerjaan itu sepenuhnya ditanggung oleh penyedia jasa sepanjang gambar dan spesifikasi tidak berubah.
- b. Imbalan harga satuan, yaitu kontrak jasa penyelesaian seluruh pekerjaan dalam jangka waktu tertentu berdasarkan harga satuan yang pasti dan tetap untuk setiap item pekerjaan dengan spesifikasi teknik tertentu.
- c. Biaya tambah imbalan jasa, yaitu kontrak jasa atas penyelesaian seluruh pekerjaan dalam jangka waktu tertentu, sedangkan jenis pekerjaan dan volumenya belum diketahui dengan pasti. Biaya pekerjaannya dilakukan berdasarkan pengeluaran biaya yang meliputi pembelian bahan, sewa peralatan, upah pekerja dan lain-lain, ditambah imbalan jasa yang telah disepakati kedua belah pihak.

- d. Imbalan gabungan antara *lump sum* dan harga satuan merupakan gabungn *lump sum* dan atau harga satuan dan atau tambah imbalan jasa dalam 1 (satu) pekerjaan yang diperjanjikan sejauh yang disepakati para pihak dalam kontrak kerja konstruksi.
 - e. Imbalan aliansi merupakan kontrak yang hanya menetapkan ruang lingkup pekerjaannya saja, sedangkan volume pekerjaannya belum diketahui secara pasti. Pembayaran pekerjaan dilakukan secara biaya tambah imbalan jasa dengan suatu pembagian tertentu yang disepakati bersama atas penghematan atau pun biaya yang lebih yang timbul dari perbedaan biaya sebenarnya.
3. Kontrak kerja konstruksi berdasarkan jangka waktu pelaksanaan pekerjaan.⁷⁴

Kontrak kerja konstruksi berdasarkan jangka waktu merupakan kontrak/perjanjian dimana para pihak menentukan lamanya waktu penyelesaian pekerjaan konstruksi. Kontrak ini dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu:

- a. Tahun tunggal, yaitu dimana pendanaan dan pelaksanaan pekerjaannya direncanakan selesai selama 1 (satu) tahun;
- b. Tahun jamak, yaitu dimana pendanaan dan pelaksanaan pekerjaannya direncanakan selesai lebih dari 1 (satu) tahun.

⁷⁴ Dasar hukumnya adalah Pasal 20 ayat (3) huruf b Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi.

4. Kontrak kerja konstruksi berdasarkan cara pembayaran hasil pekerjaan.⁷⁵

Kontrak kerja konstruksi berdasarkan cara pembayaran hasil pekerjaan ini merupakan penggolongan kontrak berdasarkan cara pembayaran yang dilakukan oleh pengguna jasa. Kontrak jenis ini dibagi menjadi 2 (dua) macam, yaitu:

- a. Sesuai kemajuan pekerjaan, yaitu kontrak yang pembayaran hasil pekerjaannya dilakukan dalam beberapa tahapan dan dapat juga dilakukan sekaligus pada saat pekerjaan fisik selesai 100% (*tum key*);
- b. Pembayaran secara berkala, yaitu kontrak yang pembayaran hasil pekerjaannya dilakukan secara bulanan pada tiap akhir bulan.

Selain penggolongan kontrak konstruksi diatas, ada juga penggolongan kontrak berdasarkan atas jenis prestasi dikenal juga kontrak berdasarkan objeknya. Akan tetapi penggolongan kontrak semacam ini hanya dalam pelaksanaan proyek pemerintah. Kontrak jenis ini dibagi menjadi 2 (dua) macam, yaitu: (1) Kontrak pengadaan barang; dan (2) Kontrak konsultasi.⁷⁶

⁷⁵ Dasar hukumnya adalah Pasal 20 ayat (3) huruf c Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi.

⁷⁶ Kontrak pengadaan barang, yaitu kontrak yang dibuat oleh para pihak, dimana objeknya berupa barang yang dipergunakan untuk kepentingan Pemerintah. Sedangkan Kontrak konsultasi, yaitu kontrak yang dibuat oleh para pihak, dimana pihak penyedia jasa memberikan layanan jasa profesional dalam berbagai bidang dengan tujuan untuk mencapai sasaran sistematis berdasarkan Kerangka Acuan Kerja (KAK) yang ditetapkan pengguna jasa. Salim H.S., *Perkembangan...., op.cit.*, hal 95.

d. Para Pihak dan Objek dalam Kontrak Kontruksi

Para pihak dalam kontrak kontruksi, yaitu pengguna jasa dan penyedia jasa.⁷⁷ Penyedia jasa terdiri atas perencana kontruksi, pelaksana kontruksi dan pengawas kontruksi.⁷⁸ Masing-masing penyedia jasa ini harus terdiri dari orang perorangan atau badan usaha yang berbeda antara satu dengan lainnya. Pengguna jasa mempunyai hubungan dengan para perencana kontruksi, pelaksana kontruksi, dan pengawas kontruksi. Para pihak dalam kontrak kontruksi disajikan berikut ini.

1. Perencana kontruksi⁷⁹

Ada dua pihak yang terkait dalam pelaksanaan kontrak perencanaan kontruksi, yaitu Pengguna jasa dan perencana kontruksi. Pengguna jasa adalah perorangan atau badan sebagai pemberi tugas atau pemilik pekerjaan/proyek yang memerlukan layanan jasa perencanaan. Pengguna jasa dikualifikasi menjadi dua macam, yaitu:

- a. Orang atau perorangan; dan
- b. Badan usaha.

Badan usaha dapat berbadan hukum dan nonbadan hukum. Di samping itu, yang menjadi subjek dalam kontrak perencanaan kontruksi adalah Pemerintah. Pemerintah dalam membuat kontrak akan diwakili

⁷⁷ Pasal 14 Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Kontruksi.

⁷⁸ Pasal 16 Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Kontruksi.

⁷⁹ Menurut Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Kontruksi Pasal 1 ayat (9), definisi dari perencana konstruksi adalah penyedia jasa orang perseorangan atau badan usaha yang dinyatakan ahli yang profesional di bidang perencanaan jasa konstruksi yang mampu mewujudkan pekerjaan dalam bentuk dokumen perencanaan bangunan atau bentuk fisik lain.

oleh Pimpinan Proyek (Pimpro). Kedudukannya dalam kontrak adalah sejajar dengan penyedia jasa.

Menurut Undang-undang Nomor 18 tahun 1999, Perencana konstruksi adalah penyedia jasa orang perorangan atau badan usaha yang dinyatakan ahli di bidang perencanaan jasa konstruksi. Perencana konstruksi itu mampu mewujudkan suatu hasil perencanaan menjadi bentuk bangunan atau bentuk fisik lain. Dari definisi ini maka perencana konstruksi dapat digolongkan menjadi dua macam, yaitu:

- a. Perorangan; dan
- b. Badan usaha.

Badan usaha dapat berbadan hukum dan nonbadan hukum. Objek dalam kontrak perencanaan jasa konstruksi adalah memberikan layanan perencanaan jasa konstruksi yang meliputi bidang pekerjaan arsitektural, sipil, mekanikal, elektrikal, dan atau tata lingkungan.⁸⁰

Ruang lingkup pekerjaan Perencana konstruksi, meliputi:⁸¹

- a. Survey;
- b. perencanaan umum, studi makro, dan studi mikro;
- c. Studi kelayakan proyek, industri, dan produksi;
- d. Perencanaan teknik, operasi, dan pemeliharaan; dan
- e. Penelitian.

⁸⁰ Pasal 4 ayat (1) PP Nomor 28 Tahun 2000 tentang Usaha dan Peran Serta Jasa Konstruksi

⁸¹ Pasal 5 ayat (1) PP Nomor 28 Tahun 2000 tentang tata Usaha dan Peran Serta Jasa Konstruksi

2. Pelaksanaan Kontruksi ⁸²

Seperti halnya dalam perencanaan kontruksi, para pihak yang terkait dan mempunyai hubungan hukum dalam pelaksanaan kontrak kontruksi adalah pengguna jasa kontruksi. Pelaksana kontruksi adalah penyedia jasa orang perorangan atau badan usaha yang dinyatakan ahli atau profesional di bidang pelayanan jasa kontruksi. Pelaksanaan kontruksi tersebut mampu menyelenggarakan kegiatannya untuk mewujudkan hasil perencanaan menjadi bentuk bangunan atau bentuk fisik lainnya. Pelaksanaan kontruksi dapat terdiri dari:

- a. Orang perorangan dan atau
- b. Badan usaha.

Pelaksana kontruksi harus profesional dalam bidang pekerjaannya. Dengan kata lain, pelaksana kontruksi harus memiliki sertifikat keterampilan kerja dan sertifikat keahlian kerja.⁸³

Objek dalam pelaksanaan kontrak kontruksi adalah mewujudkan hasil perencanaan menjadi bentuk bangunan atau fisik lainnya. Usaha jasa pelaksanaan kontruksi memberikan layanan jasa pelaksanaan, yang meliputi pekerjaan.⁸⁴

- a. Arsitektual;

⁸² Menurut Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Kontruksi Pasal 1 ayat (10), pelaksana kontruksi adalah penyedia jasa orang perseorangan atau badan usaha yang dinyatakan ahli yang profesional di bidang pelaksanaan jasa kontruksi yang mampu menyelenggarakan kegiatannya untuk mewujudkan suatu hasil perencanaan menjadi bentuk bangunan atau bentuk fisik lain.

⁸³ Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Kontruksi Pasal 9 ayat (2)

⁸⁴ Pasal 4 ayat (3) PP Nomor 28 Tahun 2000 tentang Usaha dan Peran Serta Jasa Kontruksi

- b. Sipil;
- c. Mekanikal;
- d. Elektrikal dan atau
- e. Tata lingkungan.

3. Pengawas Kontruksi ⁸⁵

Pengawas kontruksi merupakan salah satu pihak dalam kontrak kontruksi yang bertugas melaksanakan pekerjaan pengawasan sejak awal pelaksanaan pekerjaan kontruksi sampai selesai dan diserahkan. Pengawas kontruksi adalah penyedia jasa orang perorangan dan atau badan usaha. Syarat menjadi seorang pengawas adalah dinyatakan ahli yang profesional dibidang pengawasan. Bidang-bidang pekerjaan pengawasan meliputi pekerjaan:⁸⁶

- a. Arsitektual;
- b. Sipil;
- c. Mekanikal;
- d. Elektrikal dan atau
- e. Tata lingkungan.

Lingkup layanan jasa pengawas pekerjaan kontruksi terdiri dari:

- a. Pengawas pelaksana pekerjaan kontruksi;

⁸⁵ Menurut Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Kontruksi Pasal 1 ayat (11), pengawas konstruksi adalah penyedia jasa orang perseorangan atau badan usaha yang dinyatakan ahli yang profesional di bidang pengawasan jasa konstruksi yang mampu melaksanakan pekerjaan pengawasan sejak awal pelaksanaan pekerjaan konstruksi sampai selesai dan diserahkan.

⁸⁶ Pasal 4 ayat (4) PP Nomor 28 Tahun 2000 tentang Usaha dan Peran Serta Jasa Kontruksi i

b. Pengawas mutu dan ketetapan waktu dan proses perusahaan dari hasil pekerjaan konstruksi.

Lingkup layanan jasa perencanaan, pelaksanaan, dan pengawasan terdiri dari jasa rancang bangun, perencanaan, pengadaan dan pelaksanaan terima jadi, dan penyelenggaraan pekerjaan terima jadi. Pengembangan layanan jasa perencanaan dan atau pengawasan lainnya dapat mencakup antara lain jasa manajemen proyek, manajemen konstruksi, penilaian kualitas, kuantitas, dan biaya pekerjaan.

E. PENYUSUNAN KONTRAK KERJA KONTRUKSI

Suatu bangunan atau bentuk fisik lain yang akan didirikan harus direncanakan dengan baik dan benar agar nantinya dalam pelaksanaan akan berjalan sesuai dengan rencana. Pemilik proyek (*owner*) adalah pihak yang meminta diperjanjikan sesuatu hal dan pemborong (penyedia jasa) adalah pihak yang meminta dirinya untuk hal tersebut.⁸⁷ Dalam kerja sama antara *owner*

⁸⁷ Pemborong adalah sebutan untuk kontraktor dimana kontraktor sebagai pihak yang melaksanakan proses pembangunan, adalah pihak yang menterjemahkan desain perencanaan kedalam bangunan nyata di lapangan. Kontraktor bertanggungjawab untuk memberikan proses kerja berdasarkan kontrak yang sudah dibuat yang menyangkut biaya, lingkup pekerjaan, mutu bangunan, metode pekerjaan, lama waktu pengerjaan, *force majeure* serta kondisi lainnya. Kontraktor biasanya bisa membuat perencanaan desain dengan hasil akhir dokumen seperti yang dilakukan oleh arsitek karena biasanya juga memiliki tim arsitek atau arsitek independen dibelakang mereka. Kontraktor melalui kontrak kerja diikat oleh hukum serta dapat dituntut apabila tidak dapat memenuhi kewajibannya sebagaimana tercantum dalam kontrak kerja yang ditandatangani oleh pemilik bangunan dan kontraktor. Selengkapnya lihat di <http://www.astudioarchitect.com> 21 Juni 2010, 22.00

dengan pemborong, kedua belah pihak perlu mengikatkan diri. Perikatan tersebut dituangkan dalam suatu bentuk kontrak kerja konstruksi.⁸⁸

Kontrak kerja konstruksi merupakan keseluruhan dokumen yang mengatur para pihak dalam pekerjaan konstruksi. Dokumen kontrak memegang peranan yang sangat penting bagi penyusunan kontrak kerja dalam pengembangan pekerjaan konstruksi.⁸⁹ Dokumen kontrak tersebut merupakan jembatan penghubung antara citra konseptual pemilik proyek dengan kegiatan/pekerjaan konstruksi suatu bangunan atau bentuk fisik lain. Pada setiap proyek pembangunan gedung atau bentuk fisik lain, penghubung yang vital ini diselenggarakan oleh berbagai pihak. Umumnya pembangunan diselenggarakan oleh pemilik proyek dengan pemborong/kontraktor. Adapun beberapa dokumen kontrak terdiri dari dokumen persetujuan atau perjanjian, gambar-gambar rencana, persyaratan pekerjaan dan spesifikasi.⁹⁰

1. Dokumen persetujuan/perjanjian

Dokumen persetujuan atau perjanjian merupakan dokumen yang berisi: ⁹¹

⁸⁸ Menurut Pasal 1 angka 5 Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi, Kontrak kerja konstruksi adalah keseluruhan dokumen yang mengatur hubungan hukum antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi.

⁸⁹ 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. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi Pasal 1 angka 2

⁹⁰ Tony Jusuf dan Erna Himawati, *Memahami Kontrak Kerja Membangun Rumah*, Jakarta: Penebar Swadaya, 2007, hal. 42

⁹¹ Uraian-uraian yang harus dimuat dalam kontrak konstruksi diatur dalam Pasal 22 Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi dan pasal 20 sampai dengan pasal 23 Peraturan pemerintah Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi

1. Para pihak, yang memuat secara jelas para pihak. Yang dimaksud dengan identitas para pihak adalah nama, alamat, kewarganegaraan, wewenang penandatanganan, dan domosili;
2. Rumusan pekerjaan, yang memuat uraian yang jelas dan rinci tentang lingkup kerja, nilai pekerjaan, dan batas waktu pelaksanaan. Lingkup kerja meliputi:
 - a) Volume pekerjaan, yakni besaran pekerjaan yang harus dilaksanakan, termasuk volume pekerjaan tambah atau kurang. Dalam mengadakan perubahan volume pekerjaan, perlu ditetapkan besaran perubahan volume yang tidak memerlukan persetujuan para pihak terlebih dahulu;
 - b) Persyaratan administrasi, yakni prosedur yang harus dipatuhi oleh para pihak dalam mengadakan interaksi;
 - c) Persyaratan teknik, yakni ketentuan keteknikan yang wajib dipatuhi oleh penyedia jasa;
 - d) Pertanggungjawaban atau jaminan yang merupakan bentuk perlindungan antara lain untuk pelaksanaan pekerjaan, penerimaan uang muka, kecelakaan bagi tenaga kerja dan masyarakat. Perlindungan tersebut dapat berupa antara lain asuransi atau jaminan yang diterbitkan oleh bank atau lembaga bukan bank;
 - e) Laporan hasil pekerjaan konstruksi.

3. Nilai pekerjaan, yakni jumlah pekerjaan yang akan diterima oleh penyedia jasa untuk pelaksanaan lingkup pekerjaan. Batas waktu pelaksanaan adalah jangka waktu untuk penyelesaian keseluruhan lingkup pekerjaan termasuk masa pemeliharaan;

Dalam suatu kontrak kerja, harus ditentukan dan ditetapkan harga dari suatu kontrak kerja agar antara pemilik proyek dan pemborong terjadi kesepakatan yang jelas. Harga atau nilai kontrak kerja dinyatakan dalam dokumen persetujuan sebagai suatu jumlah yang tetap (*fixed price*) serta disebutkan juga nama dan lingkup singkat perjanjiannya. Dapat pula dinyatakan sebagai suatu harga yang dikaitkan dengan suatu jumlah tertentu (*unit price*). Cara lain adalah menyebutkan bahwa semua biaya (langsung maupun tidak langsung) yang dikeluarkan oleh pemborong akan diberikan penggantian dan ditambah jumlah harga yang telah disepakati (*cost plus fee*).⁹²

4. Masa pertanggung jawaban dan/atau pemeliharaan, yang memuat tentang jangka waktu pertanggung jawaban dan/atau pemeliharaan yang menjadi tanggung jawab penyedia jasa;
5. Tenaga ahli, yang memuat tentang jumlah, klasifikasi dan kualifikasi tenaga ahli untuk melaksanakan pekerjaan konstruksi;
6. Hak dan kewajiban, yang memuat hak pengguna jasa untuk memperoleh hasil pekerjaan konstruksi dan kewajibannya untuk

⁹² Tony Jusuf dan Erna Himawati, *Op.Cit.*, hal. 42

memenuhi ketentuan yang diperjanjikan. Di samping itu, hak penyedia jasa untuk memperoleh informasi dan imbalan serta kewajibannya melaksanakan pekerjaan konstruksi;

7. Cara pembayaran, yang memuat ketentuan tentang kewajiban pengguna jasa dalam melakukan pembayaran hasil pekerjaan konstruksi;

Metode atau cara pembayaran dinyatakan dalam dokumen perjanjian atau persetujuan yang menunjukkan tata cara pembayaran dikaitkan dengan prestasi kemajuan pekerjaan. Sering kali pembayaran dilakukan secara angsuran sesuai dengan bobot prestasi. Antara pemilik proyek dan pemborong harus ada kesepakatan mengenai besarnya angsuran atau *termyn* sesuai bobot prestasi. Berkaitan dengan hal tersebut terkadang juga disertakan jadwal nilai (*schedule of value*). Pada jadwal nilai tersebut tercantum berbagai fase atau bagian kegiatan yang diberi nilai untuk menilai prestasi atau kemajuan suatu proyek pembangunan dan foto-foto di lapangan.⁹³

8. Cedera janji, yang memuat ketentuan tentang tanggung jawab salah satu pihak jika tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana diperjanjikan;

⁹³ *Ibid*

Bila salah satu pihak tidak melakukan apa yang telah diperjanjikan maka pihak tersebut melakukan wanprestasi yang berarti kelalaian atau kealpaan.⁹⁴

9. Penyelesaian perselisihan, yang memuat tentang tata cara penyelesaian akibat ketidak sepakatan;
10. Pemutusan kontrak kerja konstruksi, yang memuat tentang pemutusan kontrak kerja konstruksi yang timbul akibat tidak dapat dipenuhinya kewajiban salah satu pihak;

Pembatalan perjanjian merupakan sanksi hukum bagi pemborong yang melakukan wanprestasi. Pembatalan perjanjian bertujuan untuk membawa kedua belah pihak kembali pada keadaan sebelum perjanjian diadakan.⁹⁵

11. Keadaan memaksa (*force majeure*), yang memuat ketentuan tentang kejadian yang timbul diluar kemauan dan kemampuan para pihak, yang menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak;

Pemborong dibebaskan dari kewajiban membayar ganti rugi bila wanprestasi disebabkan oleh keadaan memaksa. Dalam pasal 1244 KUH Perdata keadaan memaksa tersebut adalah: sesuatu hal yang tidak terduga, sesuatu hal yang tidak dapat dipertanggungjawabkan

⁹⁴ *Ibid*, hal 17

⁹⁵ *Ibid* hal. 18

kepada pemborong serta tidak ada itikad buruk pada kedua hal tersebut.⁹⁶

12. Perlindungan pekerja, yang memuat ketentuan tentang kewajiban para pihak dalam pelaksanaan keselamatan dan kesehatan kerja serta jaminan sosial.
13. Aspek lingkungan, yang memuat kewajiban para pihak dalam pemenuhan ketentuan tentang lingkungan.
14. Hal penting lainnya yang harus tercantum di dalam setiap kontrak kerja adalah pengaturan waktu pelaksanaan pekerjaan. Di dalam kontrak kerja, jangka waktu penyelesaian pekerjaan harus dinyatakan dengan jelas, dapat dinyatakan dengan jumlah hari kalender, jumlah hari kerja, atau tanggal mulai dan selesainya proyek pembangunan.⁹⁷
15. Elemen terakhir dan terpenting dari suatu kontrak kerja adalah bagian tanda tangan. Tanda tangan harus dilakukan oleh kedua belah pihak yang bersepakat. Dengan adanya tanda tangan maka dokumen kontrak kerja tersebut sudah mengikat kedua belah pihak secara sah untuk melaksanakan kewajiban dan menerima haknya masing-masing.⁹⁸

Di samping itu, dalam kontrak kerja konstruksi dapat juga dimasukkan tentang:

1. Kesepakatan para pihak tentang pemberian insentif;

⁹⁶ *Ibid* hal. 19

⁹⁷ *Ibid*, hal. 43

⁹⁸ *Ibid*, hal. 44

2. Subpenyedia jasa;
3. Pemasok bahan dan atau komponen bangunan dan atau peralatan yang harus memenuhi standar yang berlaku; dan
4. Dokumen lain yang terkait.⁹⁹

Kontrak kerja merupakan dokumen yang tidak terlepas dari dokumen-dokumen lain walaupun dokumen lain tersebut terpisah dari dokumen kontrak kerja. Dokumen lain yang dimaksud dapat berupa peraturan-peraturan teknis pelaksanaan yang berlaku, seperti PBI (Peraturan Beton Indonesia), PBBI (Peraturan Bangunan Beton Indonesia), PKKI (Peraturan Kontruksi Kayu Indonesia), dan sebagainya. Peraturan-peraturan teknis tersebut sangat mengikat suatu proyek pembangunan.

Setelah kontrak kontruksi ditandatangani oleh pihak pengguna jasa dan penyedia jasa, maka tahap selanjutnya adalah melaksanakan substansi kontrak. Kontrak yang dilaksanakan itu meliputi kontrak perencanaan, kontrak pelaksanaan pekerjaan, dan kontrak pengawasan. Masing-masing tahap itu dilaksanakan melalui kegiatan penyiapan, pengerjaan, dan pengakhiran yang melibatkan interaksi dan atau hubungan kerja antara pengguna jasa dan penyedia jasa.¹⁰⁰

Dalam kontrak kerja kontruksi untuk pekerjaan perencanaan harus memuat tentang hak atas kekayaan intelektual. Hak atas kekayaan

⁹⁹ *Ibid*

¹⁰⁰ Salim H.S., *Perkembangan...., op.cit.*, hal 116

intelektual adalah hasil inovasi perencanaan konstruksi dalam suatu pelaksanaan kontrak kerja konstruksi baik bentuk hasil perencanaan dan/atau bagian-bagian kepemilikannya dapat diperjanjikan. Ini berarti bahwa hak atas kekayaan intelektual dapat dimiliki oleh pemberi jasa atau penyedia jasa. Dengan demikian, salah satu pihak, dapat mengajukan HaKi-nya kepada Pemerintah.¹⁰¹

2. Gambar-gambar rencana

Gambar rencana (*plans, blue print*) merupakan komponen penting dari suatu dokumen kontrak kerja konstruksi. Ini disebabkan gambar rencana tersebut menjadi sumber informasi utama dalam mengetahui bentuk fisik, kuantitas, dan gambaran visual dari suatu proyek. Melalui gambar rencana, penafsiran kuantitas dan kualitas terhadap rencana suatu bangunan dapat dilakukan sehingga dapat direncanakan jumlah sumber daya (tenaga kerja) dan metode kontrak kerja yang akan dilaksanakan di lapangan.

Dalam suatu dokumen kontrak kerja, gambar-gambar rencana disusun dalam suatu perjanjian sehingga dapat dengan mudah diikuti dan dipelajari sesuai urutan-urutan pelaksanaan fisik di lapangan. Pada umumnya gambar rencana suatu proyek pembangunan terdiri dari informasi umum, pekerjaan persiapan dan pekerjaan tanah, pekerjaan struktural, pekerjaan arsitek, pekerjaan mekanikal, pekerjaan elektrikal dan pekerjaan *landscaping*.

¹⁰¹ Salim H.S., Perkembangan..., *op.cit.*, hal 113

Masing-masing gambar disajikan dengan kode gambar tersendiri yang diurutkan menurut rencana penggunaannya. Selain itu, masing-masing kelompok gambar tersebut juga harus disajikan dalam berbagai bentuk yang berbeda, seperti gambar tampak, gambar potongan, dan gambar detail dengan skala yang berbeda-beda pula. Dengan demikian informasi mengenai gambar tersebut benar-benar dapat disampaikan dengan baik dan lengkap. Dengan bentuk penyajian tersebut maka identifikasi dan penentuan kebutuhan berbagai kegiatan proyek dapat dengan mudah dan cepat diketahui. Setiap set gambar umumnya dimulai dengan daftar simbol-simbol standar dan singkatan yang digunakan. Setiap halaman umumnya dilengkapi dengan informasi skala dan tanggal persetujuan gambar.¹⁰²

3. Persyaratan pekerjaan

Ada dua persyaratan yang harus diperhatikan dalam pelaksanaan pekerjaan, yaitu persyaratan umum dan persyaratan khusus.

a. Persyaratan umum

Persyaratan umum menyatakan hak, wewenang, dan tanggung jawab dari pihak-pihak yang terlibat dalam kontrak kerja proyek pembangunan. Adapun persyaratan umum tersebut terdiri dari:

1. Biaya yang berkaitan dengan sistem atau cara pembayaran yang telah disepakati;

¹⁰² Tony Jusuf dan Erna Himawati, Memahami Kontrak.....*Op.Cit.*, hal. 45

2. Kondisi umum yang mendefinisikan kontrak kerja, lingkup pekerjaan, kepemilikan dokumen, dan hal-hal umum lainnya;
3. Pemilik yang mendefinisikan informasi detail tentang proyek yang akan dilaksanakan oleh pemborong dan pelayanan yang diminta pemilik serta hak pemilik untuk memberhentikan atau melanjutkan pekerjaan sehingga tidak ada salah informasi atau kesalahpahaman di antara kedua belah pihak;
4. Pemborong yang menjelaskan hak, tanggung jawab, dan wewenangnya;
5. Administrasi kontrak kerja yang menjelaskan tanggung jawab arsitek pada fase konstruksi serta hal-hal yang berkaitan dengan klaim dan perselisihan;
6. Pelaksaaan pekerjaan yang menyangkut suatu pekerjaan akan dilakukan oleh satu pemborong atau beberapa pemborong;
7. Perubahan dalam pekerjaan yang menjelaskan hal-hal tentang perubahan pekerjaan terutama pekerjaan tambah-kurang;
8. Waktu yang berkaitan dengan kemajuan penyelesaian pekerjaan dan keterlambatan yang mungkin terjadi;
9. System pembayaran dan hal-hal yang berkaitan dengan penyelesaian pekerjaan;
10. Perlindungan terhadap pekerja dan barang;
11. Asuransi dan jaminan; serta

12. Hal-hal yang berkaitan dengan penundaan kontrak kerja.¹⁰³

b. Persyaratan khusus

Persyaratan khusus berisi hal-hal khusus yang ada pada proyek pembangunan dan menunjukkan kekhususan bangunan tersebut dibandingkan bangunan lain yang sejenis. Bagian ini berfungsi memperkuat dan menambah persyaratan umum yang telah ada. Adapun hal-hal yang termasuk dalam persyaratan khusus antara lain:

1. Material bangunan yang akan disediakan pemilik maupun pemborong proyek sehingga tidak akan terjadi perselisihan akibat penyediaan bahan bangunan;
2. Informasi spesifik mengenai penggantian material bangunan;
3. Perubahan dalam persyaratan asuransi;
4. Persyaratan mengenai fase-fase kontrak kerja;
5. Pengujian lokasi proyek pembanguna rumah;
6. Tanggal memulai pekerjaan;
7. Persyaratan mengenai keamanan proyek pembangunan;
8. Persyaratan mengenai fasilitas-fasilitas sementara;
9. Prosedur khusus dalam penyerahan gambar hasil pelaksanaan;
10. Persyaratan mengenai pelaporan biaya;
11. Persyaratan mengenai jadwal pekerjaan;
12. Persyaratan khusus mengenai pekerjaan pembersihan; serta

¹⁰³ *Ibid*, hal 46-47

13. Jumlah salinan dokumen kontrak yang harus diterima pemborong.¹⁰⁴

4. Spesifikasi

Spesifikasi merupakan petunjuk dan peraturan yang berkaitan dengan tata cara penanganan pelaksanaan pekerjaan. Spesifikasi ini meliputi persyaratan umum dan persyaratan khusus.

Spesifikasi teknis adalah deskripsi tertulis mengenai aspek kualitatif berbagai hal pada proyek konstruksi, sedangkan aspek kuantitatifnya tercermin dari gambar-gambar rencana yang melengkapi spesifikasi teknis.¹⁰⁵ Spesifikasi teknis digunakan untuk menjelaskan hal-hal yang diperlihatkan dalam gambar rencana. Informasi yang perlu diketengahkan dalam spesifikasi teknis antara lain:

1. Kualitas beton;
2. Kualitas agregat;
3. Kualitas cara kerja (pengadukan, penempatan, perawatan);
4. Kualitas material yang digunakan untuk tes kelembapan;
5. Deskripsi material untuk pipa pembangun;
6. Persiapan pondasi tanah;
7. Tipe alat berat; serta
8. Persyaratan pemadatan.¹⁰⁶

¹⁰⁴ *Ibid*, hal 47-48

¹⁰⁵ *Ibid*, hal 48

¹⁰⁶ *Ibid*

F. ARSITEK DAN PENGGUNA JASA

1. Arsitek

Dalam ruang lingkup pekerjaan konstruksi, arsitek dikategorikan sebagai penyedia jasa. Penyedia jasa dapat digolongkan menjadi tiga kelompok sesuai dengan rangkaian pekerjaan dan jenis jasa yang diberikan, yaitu jasa perencanaan, jasa pelaksanaan dan jasa pengawasan.¹⁰⁷

Arsitek adalah sebutan ahli yang mampu melakukan peran dalam proses kreatif menuju terwujudnya tata-ruang dan tata-masa guna memenuhi tata kehidupan masyarakat dan lingkungannya, yang mempunyai latar belakang atau dasar pendidikan tinggi arsitektur dan/atau yang setara, mempunyai kompetensi yang diakui sesuai dengan ketentuan Ikatan Arsitek Indonesia, serta melakukan praktik profesi arsitek.¹⁰⁸

Arsitek adalah pihak dimana pengguna jasa arsitek mendapatkan rancangan (desain) untuk proyeknya. Terkadang kontraktor dapat membuat perencanaan desain dengan hasil akhir dokumen seperti yang dilakukan oleh arsitek karena biasanya juga memiliki tim arsitek atau arsitek independen dibelakang mereka. Akan tetapi Jangan menyamakan arsitek dengan kontraktor, karena keduanya berbeda baik dari sisi *background* pendidikan dan keahlian, maupun dari sisi peran yang dijalani dalam proyek.

¹⁰⁷ Penyedia jasa adalah orang perseorangan atau badan yang kegiatan usahanya menyediakan layanan jasa konstruksi. Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi.

¹⁰⁸ Ikatan Arsitek Indonesia, *Pedoman Hubungan Kerja antara Arsitek dengan Pengguna Jasa*, Jakarta: Badan Sistem Informasi Arsitektur IAI, 2007, hal. 1.

Arsitek membantu pengguna jasa membuat perencanaan, desain dan perancangan serta gambar kerja yang akan dipakai sebagai pedoman pengguna jasa, kontraktor maupun tukang saat membangun. Gambar-gambar ini meliputi desain denah rumah, tampak (tampilan), potongan, detail, rencana atap, rencana pondasi, rencana kusen, rencana plumbing, rencana listrik, dan sebagainya.

Profesi Arsitek adalah keahlian dan kemampuan penerapan di bidang rancangan arsitektur dan pengelolaan proses pembangunan lingkungan binaan yang diperoleh melalui pendidikan tinggi arsitektur dan/atau yang diakui oleh organisasi serta dari pengalaman penerapan pengetahuan ilmu dan seni tersebut, yang menjadi nafkah dan ditekuni secara terus-menerus dan berkesinambungan.¹⁰⁹

Arsitek dapat membantu menghadirkan bangunan dan bentuk fisik lain yang paling sesuai/diinginkan oleh pengguna jasa, menurut hasil komunikasi pengguna jasa dengan arsitek (penyedia jasa). Akan lebih baik bila pengguna jasa bekerja sama dengan arsitek yang independen dan tidak terpengaruh oleh kontraktor, keuntungannya adalah karena arsitek independen tidak akan membuat desain yang berdasarkan keuntungan proyek saja. Karena apabila gambar desain diserahkan kepada kontraktor, kemungkinan besar gambar/desain akan dibuat berdasarkan keuntungan terbanyak yang dapat diraih oleh kontraktor.

¹⁰⁹ *Ibid*

1. Kewajiban Arsitek dan Tanggung Jawab Arsitek¹¹⁰

Dalam melakukan tugas profesi, maka arsitek mempunyai kewajiban antara lain sebagai berikut:

- a. Memberikan keahlian dan kemampuannya sesuai dengan standar kinerja keahlian arsitek bersertifikat.
- b. Tunduk kepada Kode Etik Arsitek dan Kaidah Tata Laku Profesi Arsitek IAI.
- c. Memahami serta menjunjung tinggi hak atas kekayaan intelektual seperti diuraikan dalam Pasal 31 buku pedoman ini dengan mengacu pada peraturan perundang-undangan yang berlaku khususnya UU No. 19 tahun 2002 tentang Hak Cipta.
- d. Memenuhi syarat-syarat Krangka Acuan Kerja (KAK) perancangan yang ditentukan oleh pengguna jasa pada setiap tahap pekerjaan. Apabila ada syarat-syarat yang tidak dapat dipenuhi secara teknis maupun peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka arsitek wajib memberitahu dan menjelaskan kepada pengguna jasa sebelum atau pada waktu pelaksanaan pekerjaan, supaya dilakukan perubahan atau penyesuaian.
- e. Mengindahkan, menguasai, dan menerapkan peraturan perundang-undangan yang berlaku bagi terlaksananya penyelenggaraan konstruksi.

¹¹⁰ Ikatan Arsitek Indonesia, Pedoman....*Op.Cit.*, hal 13-14

- f. Melakukan tugas koordinasi pekerjaan perancangan dengan ahli atau sekelompok ahli atau konsultan lainnya, baik yang ditunjuk langsung oleh pengguna jasa ataupun oleh arsitek, agar proses perancangan dapat memenuhi sasaran mutu, waktu, dan biaya. Ketidaksempurnaan maupun kesalahan pekerjaan dalam bidang perancangan menjadi tanggung jawab masing-masing ahli atau konsultan bidang yang bersangkutan.
- g. Dalam hal arsitek mendapat penugasan penuh untuk seluruh tahapan, wajib melakukan pengawasan berkala atau pemeriksaan konstruksi, agar konstruksi dilaksanakan sesuai dengan gambar-gambar rancangan. Rencana Kerja dan Syarat-syarat (RKS), serta ketentuan-ketentuan lain yang berlaku.

2. Hak dan Wewenang Arsitek ¹¹¹

Dalam melakukan tugas profesionalnya, maka arsitek berhak dan berwenang:

- a. Mendapatkan imbalan jasa atau layanan jasa profesional yang telah dikerjakan sesuai ketentuan yang berlaku.
- b. Mendapatkan jasa tambahan apabila pengguna jasa melakukan penambahan penugasan atau melakukan perintah perubahan rancangan atas rancangan yang telah disetujui sebelumnya.

¹¹¹ *Ibid*, hal 14-15

- c. Menolak segala bentuk penilaian estetika atas hasil karyanya oleh Pengawas Tepadu ataupun oleh Pengawas Jasa.
- d. Mengembalikan penugasan yang telah diberikan kepadanya kerana alasan-alasan:
 - 1. Pertimbangna dalam dirinya;
 - 2. Akibat hal yang diluar kekeuasaan kedua belah pihak (*force majeure*); dan
 - 3. Akibat kelalaian pengguna jasa.
- e. Mengajukan perubahan rancangan dan mengambil tindakan-tindakan yang dianggap perlu untuk memenuhi persyaratan kontruksi dan segera menginformasikan kepada pengguna jasa atas perubahan tersebut, termasuk perubahan waktu dan biaya yang diakibatkan atas perubahan tersebut yang akan menjadi beban pihak pengguna jasa.
- f. Dalam pengawasan berkala arsitektur, maka arsitek mempunyai hak dan wewenang untuk:
 - 1. Memerintahkan Pelaksanaan Kontruksi secara tertulis melalui Pengawas Tepadu untuk melakukan pekerjaan tersebut dengan persetujuan terlebih dahulu dari pengguan jasa, dengan syarat jumlah biaya pekerjaan tambahan tersebut tidak melebihi biaya yang telah dialokasikan untuk pekerjaan tersebut, dan atau tidak melebihi biaya yang dialokasikan

untuk pekerjaan tidak terduga, dan atau tidak melebihi 10 % dari biaya konstruksi.

2. Menilai pembayaran angsuran tahap pekerjaan konstruksi yang telah diselesaikan dan menjadi hak pelaksana konstruksi, sesuai dengan penilaian besarnya bobot prestasi pekerjaan yang telah dilaksanakan sampai dengan waktu tertentu, yang kemudian direkomendasikan kepada pengguna jasa untuk melaksanakan pembayaran angsuran pekerjaan pelaksanaan konstruksi.

2. Pengguna Jasa

Menurut Pasal 14 Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi, dalam pekerjaan konstruksi ada dua pihak yang terkait didalamnya, yaitu pengguna jasa dan penyedia jasa. Pengguna jasa adalah orang perseorangan atau badan sebagai pemberi tugas atau pemilik pekerjaan atau proyek yang memerlukan layanan jasa konstruksi.¹¹²

Pengguna jasa adalah seseorang atau instansi yang memiliki proyek atau pekerjaan dan memberikanya kepada pihak lain yang mampu melaksanakanya sesuai dengan perjanjian kontrak kerja.¹¹³ Untuk merealisasikan proyek, pengguna jasa mempunyai kewajiban pokok yaitu menyediakan dana untuk membiayai proyek.

¹¹² Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi.

¹¹³ www.ilmusipil.com/ilmu_teknik_sipil_arsitektur/Blog_Archive/Owner_atau_pemilik_proyek_konstruksi.htm, 20 Juni 2010, 22.30

Kewajiban pengguna jasa dan atau pemilik proyek adalah: ¹¹⁴

1. Menyediakan biaya perencanaan dan pelaksanaan pekerjaan proyek;
2. Mengadakan kegiatan administrasi;
3. Memberikan tugas kepada kontraktor atau melaksanakan pekerjaan proyek;
4. Meminta pertanggung jawaban kepada konsultan pengawas atau manajemen konstruksi (MK); dan
5. Menerima proyek yang sudah selesai dikerjakan oleh kontraktor.

Wewenang yang dimiliki oleh pengguna jasa dan atau pemilik proyek adalah : ¹¹⁵

1. Membuat surat perintah kerja (SPK);
2. Mengesahkan atau menolak perubahan pekerjaan yang telah direncanakan;
3. Meminta pertanggungjawaban kepada para pelaksana proyek atas hasil pekerjaan konstruksi; dan
4. Memutuskan hubungan kerja dengan pihak pelaksana proyek yang tidak dapat melaksanakan pekerjaannya sesuai dengan isi surat perjanjian kontrak.

Pemilik Proyek merupakan pihak yang paling menentukan dalam suatu proyek pembangunan gedung atau bentuk fisik lain. Tidak akan ada suatu

¹¹⁴ *Ibid*

¹¹⁵ *Ibid*

proyek pembangunan tanpa adanya pemilik proyek, karena dana proyek pembangunan berasal dari pemilik proyek itu sendiri. Adapun kewajiban pemilik proyek sebagai pengguna jasa atas penugasan pekerjaan perancangan arsitektur yang diberikan kepada arsitek meliputi: ¹¹⁶

- a. Memberikan Kerangka Acuan Kerja (KAK) yang merupakan pedoman dan dasar pelaksanaan perancangan arsitektur, serta menjadi bagian yang tidak terlepaskan dan dilampirkan pada Surat Perjanjian Kerja Arsitek dan Pengawas Jasa.

Kerangka acuan kerja mencakup keterangan dan uraian yang jelas mengenai maksud dan tujuan penugasan yang meliputi program dan persyaratan termasuk jenis dan luas bangunan, batasan dana yang tersedia serta waktu pelaksanaan konstruksi yang disyaratkan pengguna jasa.

- b. Memberikan informasi, uraian, dan diskripsi mengenai proyek yang dimaksud meliputi antara lain:
 1. Persyaratan pekerjaan, data kondisi lahan dan tanah serta lingkungan.
 2. Pengadaan data primer/hasil survei yang diperlukan oleh proyek, antara lain penyelidikan tanah, pemetaan tanah, dan lain-lain yang dilaksanakan oleh ahli yang direkomendasikan

¹¹⁶ Ikatan Arsitek Indonesia, Pedoman....*Op.Cit.*, hal 16

oleh arsitek atau ditunjuk berdasarkan syarat-syarat pelaksanaan pekerjaan yang disiapkan oleh arsitek.

3. Seluruh biaya untuk mendapatkan data/informasi dan dokumen tersebut menjadi tanggung jawab pengguna jasa.
- c. Memberikan keputusan dan persetujuan yang diperlukan oleh arsitek guna melanjutkan tugasnya dalam waktu yang telah disepakati atau selambat-lambatnya tidak melebihi waktu 1 (satu) bulan untuk tiap-tiap tahap penugasan.
 - d. Memahami seluruh dokumen yang diserahkan dan atau pertanyaan-pertanyaan yang diajukan kepadanya atau kuasanya oleh arsitek dalam kaitannya dengan pekerjaan serta memberikan keputusan segera untuk tidak menghambat pekerjaan arsitek.
 - e. Tidak mengeluarkan intruksi apa pun secara langsung kepada pelaksana konstruksi dan atau subpelaksana konstruksi selama pelaksanaan konstruksi melainkan hanya melalui arsitek.
 - f. Membayar biaya perizinan yang perlukan serta pungutan-pungutan lain dalam pelaksanaan konstruksi.
 - g. Memberikan imbalan jasa kepada arsitek atas penugasan kepadanya, meliputi imbalan jasa perancangan dan biaya-biaya lain, termasuk Biaya Langsung Nonpersonel (*Reimbursable*) yang dikeluarkan berkenaan dengan proyek sesuai ketentuan imbalan jasa dan biaya penggantian.

- h. Menjamin keamanan tempat kerja, menutup asuransi pertanggung jawaban atas kegagalan bangunan dan pertanggung jawaban atas keselamatan umum, baik atas beban sendiri maupun bersama-sama dengan pelaksana konstruksi. serta
- i. Menunjuk seorang kuasa yang bertindak atas namanya selama pengguna jasa tidak berada di tempat. Apabila pengguna jasa atau kuasanya tidak berada di tempat, arsitek dapat bertindak atau mengambil keputusan atas nama pengguna jasa secara bijaksana.

Dari penugasan pekerjaan perancangan arsitektur yang diberikan kepada arsitek, pengguna jasa berhak atas: ¹¹⁷

- a. Pengguna Jasa berhak mendapatkan 3 (tiga) salinan (*hard copy*) dokumen perncangan secara cuma-cuma, selanjutnya sampai dengan 5 (lima) tahun setelah selesainya penugasan, pengguna jasa berhak mendapatkan tambahan dengan biaya penggantian.
- b. Pengguna Jasa berhak meminta arsitek untuk merubah perancangan yang telah disetujui, sebanyak-banyaknya 2 (dua) kali dengan imbalan jasa tambahan sesuai ketentuan imbalan jasa.
- c. Pengguna Jasa berhak menuntut ganti rugi kepada arsitek, bilamana terjadi keterlambatan penyelesaian tugasnya yang semata-mata disebabkan oleh kelalaian atau kelambatan arsitek.

¹¹⁷ *Ibid*, hal 17-18

BAB III

IMPLEMENTASI ASAS KESEIMBANGAN PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN ANTARA ARSITEK DENGAN PENGGUNA JASA

A. ASAS KESEIMBANGAN PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN ANTARA ARSITEK DAN PENGGUNA JASA

1. Asas keseimbangan Para Pihak Dalam Perjanjian

Dalam suatu hukum kontrak terdapat 5 (lima) asas yang dikenal menurut ilmu hukum perdata. Kelima asas itu antara lain adalah: asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*), asas konsensualisme (*concsensualism*), asas kekuatan mengikatnya kontrak (*pacta sunt servanda*), asas itikad baik (*good faith*) dan asas kepribadian (*personality*).¹¹⁸

Disamping kelima asas diatas, ada delapan asas hukum perikatan nasional. Kedelapan asas tersebut adalah asas kepercayaan, asas persamaan hukum, asas keseimbangan, asas kepastian hukum, asas moralitas, asas kepatutan, asas kebiasaan dan asas perlindungan.¹¹⁹

Asas konsensualisme, asas kekuatan mengikat, dan asas kebebasan berkontrak didasarkan pada pola pemikiran barat, sedangkan asas keseimbangan diangkat dan dikembangkan dari pola pikir hukum adat yang

¹¹⁸ Salim H.S. Perkembangan hukum kontrak....., *Op.Cit.*, hal. 9

¹¹⁹ Tim Naskah Akademis BPHN, "Naskah Akademis Lokakarya Hukum Perikatan," Badan Pembinaan Hukum Nasional, Departemen Kehakiman RI, Jakarta, 17 – 19 Desember 1985 dikutip dari S. Imran, "Asas Asas Dalam Hukum Perjanjian" selengkapnya lihat di <http://www.blogdetik.com/notarisherma.htm>, 20 Juni 2010, 22.30

berlandaskan pada gotong-royong, tolong menolong dan kekeluargaan.¹²⁰ Sama seperti asas perjanjian klasik lain: konsesualisme, *pacta sunt servanda*, dan kebebasan berkontrak, asas keseimbangan bersifat mandiri dan universal yang merupakan penentu keabsahan suatu perjanjian atau kontrak.

Asas keseimbangan, disamping harus memiliki karakteristik tertentu, juga harus secara konsisten terarah pada kebenaran logis dan secara memadai bersifat konkret. Berdasarkan pertimbangan ini berkembang gagasan bahwa asas keseimbangan dapat dipahami sebagai asas yang layak atau adil dan selanjutnya diterima sebagai landasan keterikatan yuridikal di dalam hukum kontrak Indonesia.¹²¹

Walaupun pada dasarnya kontrak (perjanjian) dibuat secara individual, perjanjian itu tetap tidak boleh bertentangan dengan ketentuan-ketentuan normatif yang ada dalam masyarakat (syarat sahnya perjanjian: sebab yang halal). Jadi, perjanjian para pihak sebenarnya tidak lepas dari jalinan dengan masyarakat. Karena tidak bisa lepas dari masyarakat, perjanjian dapat dikatakan sah apabila menyeimbangkan kepentingan individu dengan kepentingan masyarakat.

Asas keseimbangan menghendaki kedua belah pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian. Asas keseimbangan merupakan kelanjutan dari asas

¹²⁰ Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006, hal 361

¹²¹ *Ibid*, hal 307

persamaan. Asas persamaan menempatkan para pihak di dalam persamaan derajat.¹²²

Persamaan derajat dalam perjanjian bukan hanya diartikan seimbang dalam hal prestasi yang dibebankan kepada para pihak, akan tetapi keadaan derajat diri masing-masing pihak pada kondisi seimbang. Pada prinsipnya, dengan melandaskan diri pada asas-asas pokok hukum kontrak dan asas keseimbangan, faktor yang menentukan bukanlah kesetaraan prestasi yang diperjanjikan, melainkan kesetaraan para pihak, yakni jika keadilan pertukaraan perjanjianlah yang hendak dijunjung tinggi.¹²³

Di dalam konteks studi ini, keseimbangan dimengerti sebagai keadaan hening atau keselarasan karena dari berbagai gaya yang bekerja tidak satu pun mendominasi yang lainnya, atau karena tidak satu elemen menguasai lainnya.¹²⁴ Hal seperti itulah yang merupakan pembagian keadaan beban prestasi maupun derajat dari kedua belah pihak berada dalam keadaan sepadan. Sepadan ini harus dimengerti tidak dalam artian mutlak sama, tetapi sebagai kurang lebih setara.¹²⁵

Akibat ketidaksetaraan prestasi dalam perjanjian bertimbal balik ialah ketidak seimbangan. Jika kedudukan lebih kuat tersebut berpengaruh terhadap

¹²² Mariam Darus member contoh persamaan derajat dalam perjanjian adalah kreditur mempunyai kekuatan untuk menuntut prestasi dan jika diperlukan dapat menuntut pelunasan prestasi melalui kekayaan debitur, namun kreditur memikul pula beban untuk melaksanakan perjanjian dengan itikad baik. Dapat dilihat disini bahwa kedudukan kreditur yang kuat diimbangi dengan kewajibannya untuk memperhatikan itikad baik sehingga kedudukan kreditur dan debitur menjadi seimbang. Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Bandung: Alumni, 1994 hal. 88

¹²³ Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan..... Op.Cit.*, hal 319

¹²⁴ *Ibid*, hal 304

¹²⁵ *Ibid*, hal 345

perhubungan prestasi satu dengan yang lainnya, dan hal mana mengacaukan keseimbangan dalam perjanjian, hal ini bagi pihak yang dirugikan akan merupakan alasan untuk mengajukan tuntutan ketidakabsahan perjanjian.¹²⁶

Jika keseimbangan diterapkan dalam hukum perjanjian dan menentukan keabsahan perjanjian. Janji diantara pihak hanya mengikat sepanjang dilandasi asas keseimbangan hubungan antara kepentingan kedua belah pihak sebagaimana masing-masing pihak mengharapkannya. Jadi, penutupan kontrak yang baik adalah jika prestasi yang dijanjikan terpenuhi dan secara umum telah tercipta kepuasan.

Kontraprestasi juga dapat ditemukan dalam bentuk penilaian normatif atau sosial atau penghargaan nonkonomis. Bahkan, suatu kontraprestasi yang sepadan dianggap telah diberikan bila pihak yang memberikan prestasi dapat mengharapkan menerima sesuatu, misalnya, dalam konteks pemikiran riil, konkret, dan kontan.¹²⁷

Dalam dunia jasa konstruksi pun asas keseimbangan mengandung pengertian bahwa penyelenggaraan pekerjaan konstruksi harus berlandaskan pada prinsip yang menjamin terwujudnya keseimbangan antara kemampuan penyedia jasa dan beban kerjanya.¹²⁸ Pengguna jasa dalam menetapkan penyedia jasa harus mematuhi asas ini, agar dapat menjamin terpilihnya

¹²⁶ *Ibid*, hal 318

¹²⁷ *Ibid*, hal 348

¹²⁸ Salim H.S. Perkembangan hukum kontrak....., *Op.Cit.*, hal. 8

penyedia jasa yang paling sesuai. Disisi lain dapat memberikan peluang pemerataan yang proposional dalam kesempatan kerja pada penyedia jasa.

Di dalam perjanjian ungkapan kehendak yang dinyatakan penawaran dan penerimaan dianggap sebagai elemen konsitutif dari kekuatan mengikat kontraktual.¹²⁹ Begitupun dalam jasa konstruksi, pengguna jasa memberikan penawaran kepada penyedia jasa, ketika ada penerimaan dari penyedia jasa akan tawaran tersebut disitulah hubungan hukum antara kedua belah pihak tercipta.

Selain tercipta hubungan hukum tercipta juga hubungan kerja sama antara pengguna jasa dengan penyedia jasa. Hubungan kerjasama ini harus saling menguntungkan dan tidak merugikan salah satu pihak dengan kata lain harus ada keseimbangan antara kemampuan pemberian imbalan dari penyedia jasa terhadap beban kerja penyedia jasa. Pada dasarnya tidak seorang pun mau mengikatkan diri secara sukarela untuk melaukan suatu prestasi demi orang lain tanpa imbalan.¹³⁰

2. Asas Keseimbangan Para Pihak dalam Perjanjian antara Arsitek dengan Pengguna Jasa

Dalam suatu hukum kontrak terdapat 5 (lima) asas yang dikenal menurut ilmu hukum perdata. Kelima asas itu antara lain adalah: asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*), asas konsensualisme

¹²⁹ Herlien Budiono, Asas Keseimbangan..... *Op.Cit.*, hal 312

¹³⁰ *Ibid*, hal 348

(*concsensualism*), asas kepastian hukum (*pacta sunt servanda*), asas iktikad baik (*good faith*) dan asas kepribadian (*personality*).¹³¹

Disamping kelima asas di atas, ada delapan asas hukum perikatan nasional. Kedelapan asas tersebut adalah asas kepercayaan, asas persamaan hukum, asas keseimbangan, asas kepastian hukum, asas moralitas, asas kepatutan, asas kebiasaan dan asas perlindungan.¹³²

Asas konsensualisme, asas kekuatan mengikat, dan asas kebebasan berkontrak didasarkan pada pola pemikiran barat, sedangkan asas keseimbangan diangkat dan dikembangkan dari pola pikir hukum adat yang berlandaskan pada gotong-royong, tolong menolong dan kekeluargaan.¹³³ Sama seperti asas perjanjian klasik lain: konsensualisme, *pacta sunt servanda*, dan kebebasan berkontrak, asas keseimbangan bersifat mandiri dan universal yang merupakan penentu keabsahan suatu perjanjian atau kontrak.

Asas keseimbangan, disamping harus memiliki karakteristik tertentu, juga harus secara konsisten terarah pada kebenaran logical dan secara memadai bersifat konkret. Berdasarkan pertimbangan ini berkembang gagasan bahwa asas keseimbangan dapat dipahami sebagai asas yang layak atau adil

¹³¹ Salim H.S. Perkembangan hukum kontrak..., *op. cit.*, hal. 9.

¹³² Tim Naskah Akademis BPHN, "*Naskah Akademis Lokakarya Hukum Perikatan*," Badan Pembinaan Hukum Nasional, Departemen Kehakiman RI, Jakarta, 17 – 19 Desember 1985 dikutip dari S. Imran, "*Asas Asas Dalam Hukum Perjanjian*" selengkapnya lihat di <http://www.blogdetik.com/notarisherma.htm>, 20 Juni 2010, 22.30

¹³³ Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006, hal. 361.

dan, selanjutnya diterima sebagai landasan keterikatan yuridikal di dalam hukum kontrak Indonesia.¹³⁴

Walaupun pada dasarnya kontrak (perjanjian) dibuat secara individual, perjanjian itu tetap tidak boleh bertentangan dengan ketentuan-ketentuan normatif yang ada dalam masyarakat (syarat sahnya perjanjian, sebab yang halal). Jadi, perjanjian para pihak sebenarnya tidak lepas dari jalinan dengan masyarakat. Karena tidak bisa lepas dari masyarakat, perjanjian dapat dikatakan sah apabila menyeimbangkan kepentingan individu dengan kepentingan masyarakat.

Asas keseimbangan menghendaki kedua belah pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian. Asas keseimbangan merupakan kelanjutan dari asas persamaan, asas persamaan menempatkan para pihak di dalam persamaan derajat.¹³⁵

Persamaan derajat dalam perjanjian bukan hanya diartikan seimbang dalam hal prestasi yang dibebankan kepada para pihak, akan tetapi keadaan derajat diri masing-masing pihak pada kondisi seimbang. Pada prinsipnya, dengan melandaskan diri pada asas-asas pokok hukum kontrak dan asas keseimbangan, faktor yang menentukan bukanlah kesetaraan prestasi yang

¹³⁴ *Ibid.*, hal. 307.

¹³⁵ Mariam Darus memberi contoh persamaan derajat dalam perjanjian adalah kreditur mempunyai kekuatan untuk menuntut prestasi dan jika diperlukan dapat menuntut pelunasan prestasi melalui kekayaan debitur, namun kreditur memikul pula beban untuk melaksanakan perjanjian dengan itikad baik. Dapat dilihat disini bahwa kedudukan kreditur yang kuat diimbangi dengan kewajibannya untuk memperhatikan itikad baik sehingga kedudukan kreditur dan debitur menjadi seimbang. Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Bandung: Alumni, 1994, hal. 88.

diperjanjikan, melainkan kesetaraan para pihak, yakni jika keadilan pertukaraan perjanjianlah yang hendak dijunjung tinggi.¹³⁶

Di dalam konteks studi ini, keseimbangan dimengerti sebagai keadaan hening atau keselarasan karena dari berbagai gaya yang bekerja tidak satu pun mendominasi yang lainnya, atau karena tidak satu elemen menguasai lainnya.¹³⁷ Hal seperti itulah yang merupakan pembagian keadaan beban prestasi maupun derajat dari kedua belah pihak berada dalam keadaan sepadan. Sepadan ini harus dimengerti tidak dalam artian mutlak sama, tetapi sebagai kurang lebih setara.¹³⁸

Akibat ketidaksetaraan prestasi dalam perjanjian bertimbal balik ialah ketidak seimbangan. Jika kedudukan lebih kuat tersebut berpengaruh terhadap perhubungan prestasi satu dengan yang lainnya, dan hal mana mengacaukan keseimbangan dalam perjanjian, hal ini bagi pihak yang dirugikan akan merupakan alasan untuk mengajukan tuntutan ketidakabsahan perjanjian.¹³⁹

Jika keseimbangan diterapkan dalam hukum perjanjian dan menentukan keabsahan perjanjian. Janji diantara pihak hanya mengikat sepanjang dilandasi asas keseimbangan hubungan antara kepentingan kedua belah pihak sebagaimana masing-masing pihak mengharapkannya. Jadi, penutupan kontrak yang baik adalah jika prestasi yang dijanjikan terpenuhi dan secara umum telah tercipta kepuasan.

¹³⁶ Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan...*, *op. cit.*, hal. 319.

¹³⁷ *Ibid.*, hal. 304.

¹³⁸ *Ibid.*, hal. 345.

¹³⁹ *Ibid.*, hal. 318.

Kontraprestasi juga dapat ditemukan dalam bentuk penilaian normatif atau sosial atau penghargaan nonekonomis. Bahkan, suatu kontraprestasi yang sepadan dianggap telah diberikan bila pihak yang memberikan prestasi dapat mengharapkan menerima sesuatu, misalnya, dalam konteks pemikiran riil, konkret, dan kontan.¹⁴⁰

Dalam dunia jasa konstruksi pun asas keseimbangan mengandung pengertian bahwa penyelenggaraan pekerjaan konstruksi harus berlandaskan pada prinsip yang menjamin terwujudnya keseimbangan antara kemampuan penyedia jasa dan beban kerjanya.¹⁴¹ Pengguna jasa dalam menetapkan penyedia jasa harus mematuhi asas ini, agar dapat menjamin terpilihnya penyedia jasa yang paling sesuai. Di sisi lain dapat memberikan peluang pemerataan yang proposional dalam kesempatan kerja pada penyedia jasa.

Di dalam perjanjian ungkapan kehendak yang dinyatakan penawaran dan penerimaan dianggap sebagai elemen konsitutif dari kekuatan mengikat kontraktual.¹⁴² Begitupun dalam jasa konstruksi, pengguna jasa memberikan penawaran kepada penyedia jasa, ketika ada penerimaan dari penyedia jasa akan tawaran tersebut disitulah hubungan hukum antara kedua belah pihak tercipta.

a. Kontrak kerja antara PT. Triputra Senamustika dengan Sena Tenoria Nomor 10.015/SP/VIII/2010.

¹⁴⁰ Salim H.S. Perkembangan hukum kontrak....*op. cit.*, hal. 8.

¹⁴¹ Salim H.S. Perkembangan hukum kontrak....*op. cit.*, hal. 8.

¹⁴² *Ibid.*, hal. 348.

Ir. Sena Tenoria
Margahayu Raya Barat Estate Blok N II, No. 35
Bandung 40268

Proyek :
Kompleks Perumahan Royal Grande & Royal Green
Di Batam Center – Pulau Batam

Pemberi Tugas :
PT. TRIPUTRA SENAMUSTIKA

SURAT PERJANJIAN PERENCANAAN

No : 10.015/SP-YR/VIII/2010

Pada hari ini, Rabu tanggal Empat, bulan Agustus, Tahun Dua Ribu Sepuluh, kami yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Angelo Femandus
Jabatan : Direktur

Dalam hal ini bertindak atas nama PT, TRIPUTRA SENAMUSTIKA, yang berkedudukan di Kompleks Mahkota Raya Blok C, No. 3A-5, Jl. Engku Putri, Batam Center, Batam, selanjutnya dalam dalam perjanjian ini disebut sebagai PIHAK KESATU atau Pemberi Tugas

Nama : Ir. Sena Tenoria
Jabatan : Architect

Dalam hal ini bertindak atas nama pribadi, yang berkedudukan di Margahayu Raya Barat Estate Blok N II, No. 35, Bandung, selanjutnya dalam perjanjian ini disebut PIHAK KEDUA atau Perencana

Kedua belah Pihak dalam kedudukannya seperti tersebut diatas , dengan ini telah sepakat membuat perjanjian untuk Pekerjaan Perencanaan Master Plan serta Bangunan Rumah dan Fungsi-Fungsi Penunjang Tapak Proyek Kompleks Perumahan Royal Grande seluas 110.000 m2 dan Royal Green seluas 38.000 m2, di Batam Center – Pulau Batam.

Pasal 1 PENUGASAN

1. PIHAK KESATU memberi tugas kepada PIHAK Kedua untuk melaksanakan Pekerjaan Perencanaan Master Plan serta Bangunan Rumah dan Fungsi-Fungsi Penunjang Tapak Proyek Kompleks Perumahan Royal Grande seluas 110.000 m2 dan Royal Green seluas 38.000 m2, di Batam Center – Pulau Batam.
2. Bahwa PIHAK KEDUA dengan ini menerima dan setuju untuk melaksanakan Pekerjaan Perencanaan Master Plan serta Bangunan Rumah dan Fungsi-Fungsi Penunjang Tapak Proyek Kompleks Perumahan Royal Grande seluas 110.000 m2 dan Royal Green seluas 38.000 m2, di Batam Center – Pulau Batam yang diberikan oleh PIHAK KESATU

Pasal 2 LINGKUP PEKERJAAN

1. PIHAK KEDUA mengerjakan pekerjaan Jasa Perencanaan berdasarkan pada petunjuk-petunjuk dari PIHAK KESATU maupun usulan-usulan dari PIHAK KEDUA yang telah disetujui oleh PIHAK KESATU.
2. Pekerjaan Jasa yang diberikan oleh PIHAK KESATU kepada PIHAK KEDUA meliputi Perencanaan
 - A. Master Plan yang meliputi aspek-aspek :
 - Arsitektur
 - Mekanikal, Elektrikal & Plumbing

- Pekerjaan Tanah

Dengan tahapan pekerjaan yang akan dirinci dalam butir-butir berikut :

- a. Konseptual Disain
- b. Pra Rencana
- c. Pengembangan Disain
- d. Gambar Kerja & Detail
- e. Spesifikasi Material, Tekstur & Warna (diberikan selama masa konstruksi)

B. Bangunan Rumah & Fungsi-Fungsi Penunjang Tapak yang meliputi aspek –aspek :

- Arsitektur
- Struktur (Kecuali Jembatan Penghubung)
- Mekanikal, Elektrikal & Plumbing

Yang meliputi obyek pekerjaan :

1) Bangunan Rumah

Tipe	Ukuran Kavling	Jumlah Lantai	Jumlah R. Tidur
58/112	7x16	1	2
72/136	8x17	1	3
82/136	8x17	2	3
90/136	8x17	2	3
120/180	10x18	2	4
150/216	12x18	2	4

2) Club House & Fasilitasnya

No	Item Bangunan	Ukuran	Luas
1	Bangunan Terbuka (Hall)	9x12	108
2	Gymnasium (Tertutup)	8x8	64
3	R. Ganti/KM/WC/Sauna	8x12	96
4	Penunjang Club House		
	- Rest Room	3x6	18
	- Pantry	3x4	12
5	Mini Market	4x6	24
6	Kolam Renang Dewasa	8x15	120
7	Kolam Renang Anak	Ø6	20
8	Jacuzy	Ø3	10
9	Play Ground		36
10	Pool Deck		200
11	Tenis Court	18x36	648
12	Parkir Mobil 10 Mobil	@25	250

3) Gerbang & Pos Jaga

4) Jembatan Penghubung

Dengan tahapan pekerjaan yang akan dirinci dalam butir-butir berikut :

- a. Konseptual Disain
- b. Pra Rencana
- c. Pengembangan Disain
- d. Gambar Kerja & Detail
- e. Spesifikasi Material Finishing, Tekstur & Warna (diberikan selama masa konstruksi)

- f. Pengawasan Berkala.
- Pengawasan berkala dilaksanakan oleh PIHAK KEDUA sesuai kebutuhan PIHAK KESATU.
 - Pengawasan Berkala tidak dikaitkan dengan pembayaran Imbalan Jasa oleh PIHAK KESATU kepada PIHAK KEDUA.

Untuk Bangunan Rumah, PIHAK KEDUA bersedia memberikan tampak alternative sebanyak 1 buah untuk setiap tipe bangunan rumah apabila dikehendaki oleh PIHAK KESATU

Pasal 3 JANGKA WAKTU PERENCANAAN

1. PIHAK KEDUA berkewajiban melaksanakan Pekerjaan Jasa Perencanaan Master Plan serta Bangunan Rumah & Fungsi-fungsi penunjang tapak seperti yang tercantum dalam Pasal 2 selambat-lambatnya 3 (tiga) hari setelah Surat Perjanjian Perencanaan ditandatangani oleh KEDUA BELAH PIHAK.
2. PIHAK KEDUA berkewajiban menyelesaikan seluruh pekerjaan Jasa Perencanaan seperti yang tercantum dalam Pasal 2 untuk :
 - A. Master Plan
Selama **90** hari kalender dengan prioritas seluruh pekerjaan lahan Royal Green seluas 38.000 m2 diselesaikan selama 60 hari kalender
 - B. Bangunan Rumah & Fungsi-Fungsi Penunjang Tapak
Selama **120** hari kalender
terhitung sejak ditandatanganinya Surat Perjanjian Perencanaan oleh KEDUA BELAH PIHAK.
3. Jangka Waktu Perencanaan tersebut diatas adalah diluar waktu tenggang menunggu approval dari PIHAK KESATU serta PIHAK-PIHAK lain yang terlibat dalam pengambilan keputusan disain, seperti misalnya konsultan marketing, konsultan financial serta otoritas perijinan.

Pasal 4 PERUBAHAN JANGKA WAKTU PERENCANAAN

1. Jangka waktu penyelesaian pekerjaan perencanaan oleh PIHAK KEDUA dapat berubah apabila ada perubahan dari PIHAK KESATU yang sifatnya mendasar seperti perubahan ide/gagasan/TOR /konsep dan atau perubahan/penambahan lingkup pekerjaan oleh PIHAK KESATU yang dapat dikategorikan menjadi sebab sebagian besar dari produk perencanaan yang telah dihasilkan oleh PIHAK KEDUA menjadi tidak terpakai dan atau harus diperbaiki.
2. Jangka waktu penyelesaian pekerjaan perencanaan oleh PIHAK KEDUA dapat berubah apabila ada usulan-usulan perubahan dari PIHAK KEDUA yang sifatnya meningkatkan kualitas proyek dan disetujui oleh PIHAK KESATU.

3. Jangka waktu penyelesaian pekerjaan perencanaan oleh PIHAK KEDUA dapat berubah apabila ada hambatan-hambatan yang disebabkan oleh PIHAK LAIN yang terkait dalam proyek ini.
4. Jangka waktu penyelesaian pekerjaan perencanaan oleh PIHAK KEDUA dapat berubah apabila ada hal-hal diluar dugaan ("Force Majeur") seperti Kebijakan Pemerintah dibidang moneter, bencana alam, peperangan dan lain sebagainya yang berkaitan langsung dengan proyek ini.

Pasal 5

PERUBAHAN, PENAMBAHAN, PENGURANGAN LINGKUP PEKERJAAN DAN KAITANNYA DENGAN IMBALAN JASA PERENCANAAN

1. Apabila ada perubahan yang sifatnya mendasar seperti perubahan ide/gagasan/TOR/konsep dan atau perubahan/penambahan lingkup pekerjaan oleh PIHAK KESATU seperti yang tercantum dalam Pasal 4.1, PIHAK KESATU wajib mengadakan negosiasi kembali dengan PIHAK KEDUA.
2. Apabila ada perubahan, penambahan, pengurangan lingkup pekerjaan perencanaan sebagai akibat usulan-usulan dari PIHAK KEDUA yang sifatnya meningkatkan kualitas proyek dan telah disetujui oleh PIHAK KESATU seperti yang tercantum dalam Pasal 4.2, PIHAK KESATU tidak perlu mengadakan negosiasi lagi dengan PIHAK KEDUA sejauh tidak merubah jadwal yang telah disetujui oleh PIHAK KESATU.

Pasal 6

KETERLAMBATAN PENYELESAIAN PEKERJAAN

1. Apabila terjadi keterlambatan penyelesaian pekerjaan perencanaan oleh PIHAK KEDUA sehingga menyebabkan tertundanya jadwal yang telah disetujui oleh kedua belah pihak tanpa alasan-alasan yang dapat disetujui oleh PIHAK KESATU seperti yang telah dijelaskan pada Pasal 4, maka PIHAK KEDUA akan dikenakan denda oleh PIHAK KESATU sebesar 1 permil/hari dari jumlah imbalan jasa yang telah disetujui oleh kedua belah pihak seperti yang tercantum dalam pasal 8.
2. Apabila keterlambatan oleh PIHAK KEDUA tersebut dikenakan denda sampai mencapai maksimum 5 persen dari imbalan jasa, maka secara sepihak PIHAK KESATU dapat membatalkan Surat Perjanjian Perencanaan ini dengan memperhitungkan/mengganti biaya pekerjaan yang telah dibuat oleh PIHAK KEDUA sampai saat pembatalan/pencabutan tersebut.

Pasal 7

PEMUTUSAN HUBUNGAN KERJA

1. PIHAK KESATU berhak melakukan pemutusan hubungan kerja dengan PIHAK KEDUA, apabila keterlambatan penyelesaian pekerjaan oleh PIHAK KEDUA sudah mencapai denda sebesar 5 persen atau setara dengan 50 hari kalender seperti yang telah tercantum dalam pasal 6.2. CS
2. PIHAK KESATU berhak melakukan pemutusan hubungan kerja dengan PIHAK KEDUA, apabila karena sesuatu dan lain hal termasuk didalamnya force majeure, pekerjaan menjadi tidak dapat dilanjutkan. B

3. PIHAK KESATU berhak melakukan pemutusan hubungan kerja dengan PIHAK KEDUA, apabila berdasarkan bukti-bukti PIHAK KEDUA dianggap tidak mampu melanjutkan pekerjaan.
4. Pemutusan Hubungan Kerja harus disampaikan secara tertulis.
5. Apabila terjadi pemutusan hubungan kerja seperti pada butir-butir tersebut diatas, PIHAK KESATU harus membayar Imbalan Jasa sesuai yang telah disepakati dalam pasal 8 sesuai progress pekerjaan yang telah diselesaikan oleh PIHAK KEDUA sampai dengan dikeluarkannya Surat Pemberitahuan Pemutusan Hubungan Kerja.

**Pasal 8
IMBALAN JASA**

1. Besarnya Imbalan Jasa Perencanaan yang harus dibayarkan oleh PIHAK KESATU atas Pekerjaan Perencanaan Master Plan serta Bangunan Rumah & Fungsi-Fungsi Penunjang Tapak yang dikerjakan oleh PIHAK KEDUA ditetapkan berdasarkan atas negosiasi kedua belah pihak adalah sebagai berikut :
 - A. Master Plan = **Rp. 200.000.000,-**
(# Dua Ratus Juta Rupiah,- #)
 - B. Bangunan Rumah & Fungsi-Fungsi Penunjang Tapak
 - Imbalan Jasa Perencanaan 6 Buah Tipe Bangunan Rumah = **Rp. 135.000.000,-**
 - Imbalan Jasa Perencanaan Club House & Fasilitasnya = **Rp. 135.000.000,-**
 - Imbalan Jasa Perencanaan Gerbang & Pos Jaga = **Rp. 15.000.000,-**
 - Imbalan Jasa Perencanaan Jembatan Penghubung = **Rp. 15.000.000,-**Jumlah Imbalan Jasa Bangunan Rumah & Fungsi-Fungsi Penunjang Tapak = **Rp. 300.000.000,-**
(# Tiga Ratus Juta Rupiah,- #).
2. Perubahan Imbalan Jasa yang harus dibayarkan oleh PIHAK KESATU kepada PIHAK KEDUA dapat terjadi sesuai dengan yang dijelaskan dalam Pasal 5.
3. Selain Imbalan Jasa tersebut diatas, PIHAK KESATU menyanggupi untuk mengganti biaya transportasi dan akomodasi atas biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh PIHAK KEDUA untuk kunjungan rapat koordinasi dan pengawasan berkala.

**Pasal 9
TATA CARA PEMBAYARAN IMBALAN JASA**

1. Tata Cara Pembayaran Imbalan Jasa Perencanaan Master Plan oleh PIHAK KESATU kepada PIHAK KEDUA atas keseluruhan Imbalan Jasa seperti yang tercantum dalam Pasal 7, akan diatur sebagai berikut :
 - A. Master Plan
 - Pembayaran Termin ke 1 sebagai Uang Muka sebesar 10% dari Total Imbalan Jasa atau sebesar **Rp. 20.000.000** (# Dua Puluh Juta Rupiah- #), dibayarkan oleh PIHAK KESATU kepada PIHAK KEDUA pada saat Surat Perjanjian Perencanaan ditandatangani.
 - Pembayaran Termin ke 2 sebesar 15% dari Total Imbalan Jasa atau sebesar **Rp. 30.000.000** (# Tiga Puluh Juta Rupiah- #), dibayarkan oleh PIHAK KESATU kepada PIHAK KEDUA pada saat Konseptual Disain secara Prinsip disetujui.

- Pembayaran Termin ke 3 sebesar 15% dari Total Imbalan Jasa atau sebesar **Rp. 30.000.000** (# Tiga Puluh Juta Rupiah- #), dibayarkan oleh PIHAK KESATU kepada PIHAK KEDUA pada saat gambar Pra Rencana selesai dikerjakan dan diserahkan oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK KESATU.
- Pembayaran Termin ke 4 sebesar 30% dari Total Imbalan Jasa atau sebesar **Rp. 60.000.000** (# Enam Puluh Juta Rupiah #), dibayarkan oleh PIHAK KESATU kepada PIHAK KEDUA pada saat Gambar Pengembangan Disain selesai dikerjakan dan diserahkan oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK KESATU.
- Pembayaran Termin ke 5 sebesar 30% dari Total Imbalan Jasa atau sebesar **Rp. 60.000.000** (# Enam Puluh Juta Rupiah #), dibayarkan oleh PIHAK KESATU kepada PIHAK KEDUA pada saat Gambar Detail selesai dikerjakan dan diserahkan oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK KESATU.

B. Bangunan & Fungsi-Fungsi Penunjang Tapak

- Pembayaran Termin ke 1 sebagai Uang Muka sebesar 10% dari Total Imbalan Jasa atau sebesar **Rp. 30.000.000** (# Tiga Puluh Juta Rupiah- #), dibayarkan oleh PIHAK KESATU kepada PIHAK KEDUA pada saat Surat Perjanjian Perencanaan ini ditandatangani.
 - Pembayaran Termin ke 2 sebesar 15% dari Total Imbalan Jasa atau sebesar **Rp. 45.000.000** (# Empat Puluh Lima Juta Rupiah #), dibayarkan oleh PIHAK KESATU kepada PIHAK KEDUA pada saat progress pekerjaan perencanaan yang diselesaikan mencapai bobot 20%.
 - Pembayaran Termijn ke 3 sebesar 15% dari Total Imbalan Jasa atau sebesar **Rp. 45.000.000** (# Empat Puluh Lima Juta Rupiah #), dibayarkan oleh PIHAK KESATU kepada PIHAK KEDUA pada saat progress pekerjaan perencanaan yang diselesaikan mencapai bobot 40%.
 - Pembayaran Termijn ke 4 sebesar 20% dari Total Imbalan Jasa atau sebesar **Rp. 60.000.000** (# Enam Puluh Juta Rupiah #),dibayarkan oleh PIHAK KESATU kepada PIHAK KEDUA pada saat progress pekerjaan perencanaan yang diselesaikan mencapai bobot 60%.
 - Pembayaran Termijn ke 5 sebesar 20% dari Total Imbalan Jasa atau sebesar **Rp. 60.000.000** (# Enam Puluh Juta Rupiah #),dibayarkan oleh PIHAK KESATU kepada PIHAK KEDUA pada saat progres pekerjaan perencanaan yang diselesaikan mencapai bobot 80%.
 - Pembayaran Termijn ke 6 sebesar 20% dari Total Imbalan Jasa atau sebesar **Rp. 60.000.000** (# Enam Puluh Juta Rupiah #),dibayarkan oleh PIHAK KESATU kepada PIHAK KEDUA pada saat progres pekerjaan perencanaan yang diselesaikan mencapai bobot 100%.
3. Untuk pekerjaan perencanaan Bangunan & Fungsi-Fungsi Penunjang Tapak yang pembayaran terminnya dihitung berdasarkan bobot, ditetapkan bobot masing-masing obyek perencanaan adalah sebagai berikut :

• 6 Buah Tipe Bangunan Rumah	= 45%
• Club House & Fasilitasnya	= 45%
• Gerbang & Pos Jaga	= 5%
• Jembatan Penghubung	= 5% +
Sehingga Total Bobot Menjadi	= 100%

3. Bobot pekerjaan perencanaan 100% untuk Bangunan Rumah & Fungsi-Fungsi Penunjang Tapak dicapai pada saat tahapan Gambar Kerja & Detail selesai dikerjakan dan diserahkan oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK KESATU.
4. PIHAK KESATU akan membayar angsuran imbalan jasa kepada PIHAK KEDUA selambat-lambatnya 14 (Empat Belas) hari kalender setelah diterimanya berkas administrasi penagihan dari PIHAK KEDUA yang terdiri dari :
 - Berita acara penyelesaian pekerjaan
 - Hard copy dokumen produk gambar perencanaan dalam format A3 sebanyak 1 se
 - Kwitansi asli dengan materai secukupnya
 - Sertifikat pembayaran
5. Apabila Angsuran Imbalan Jasa oleh PIHAK KESATU kepada PIHAK KEDUA tidak dapat dipenuhi sesuai Pasal 9.4, PIHAK KEDUA memberi toleransi waktu selama 7 (tujuh) hari kalender dan apabila PIHAK KESATU tetap belum dapat memenuhinya, PIHAK KEDUA berhak menanggukkan pekerjaan jasa konsultansi selanjutnya sampai dengan dibayarkannya angsuran pembayaran tersebut oleh PIHAK KESATU.

Pasal 10

KUALITAS PEKERJAAN DAN TANGGUNG JAWAB PROFESI

1. Produk jasa konsultasi yang dihasilkan oleh PIHAK KEDUA harus sesuai dengan persyaratan-persyaratan/peraturan-peraturan/ketentuan-ketentuan yang berlaku serta terjamin kebenaran dan kejelasannya sehingga menjadi suatu
 - 1.1. Dokumen Pelaksanaan yang mencakup semua segi yang dibutuhkan oleh proyek.
 - 1.2. Dokumen Pelaksanaan yang memenuhi persyaratan-persyaratan/peraturan-peraturan /ketentuan-ketentuan fungsional, arsitektur, struktur dan lain sebagainya, sehingga merupakan suatu paket rencana dan rancangan yang terjamin efisiensinya, baik dalam hal pelaksanaan pembangunan, penggunaan dan pemeliharaan.
2. Tanggung Jawab terhadap kesalahan yang terjadi
 - 2.1. PIHAK KEDUA bertanggung jawab atas kesalahan yang dibuatnya pada pelaksanaan tugas yang tercantum pada Pasal 2 dimana kesalahan tersebut dalam keadaan biasa seharusnya dapat dihindarkan.
 - 2.2. Apabila PIHAK KEDUA dapat membuktikan bahwa kesalahan tersebut tidak dapat dihindarkan atau diketahui sebelumnya dan telah dikonfirmasi oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK KESATU tetapi PIHAK KESATU tidak mempermasalahkannya, maka PIHAK KEDUA tidak bertanggung jawab atas kesalahan tersebut.
3. Apabila terjadi kerugian akibat kesalahan PIHAK KEDUA, maka PIHAK KEDUA akan membayar ganti rugi setinggi-tingginya sebesar nilai Imbalan Jasa yang diterimanya atas bagian pekerjaan yang harus diperbaiki.

Pasal 11 DOKUMEN

1. PIHAK KEDUA wajib menyerahkan kepada PIHAK KESATU, gambar, laporan dan dokumen-dokumen sebagai berikut dengan beban pembiayaan PIHAK KEDUA.
 - 1.1. Untuk setiap tahap pekerjaan perencanaan, PIHAK KEDUA menyerahkan hasil pekerjaannya berupa 1 set hard copy + CD

Ir. Sena Tenoria
Margahayu Raya Barat Estate Blok N II, No. 35
Bandung 40268

Proyek :
Kompleks Perumahan Royal Grande & Royal Green
Di Batam Center – Pulau Batam

Pemberi Tugas :
PT. TRIPUTRA SENAMUSTIKA

- 1.2. Pada akhir tahap pekerjaan perencanaan, PIHAK KEDUA menyerahkan hasil pekerjaannya berupa 2 set hard copy + CD
2. Apabila PIHAK KESATU meminta tambahan dokumen diluar jumlah tersebut diatas sesuai Pasal 10.1, maka beban biaya produksi dan biaya re produksi menjadi tanggungan PIHAK KESATU.

PASAL 12 KEWAJIBAN DAN HAK MILIK

1. Gambar-gambar asli (kalkir) menjadi milik PIHAK KESATU
2. PIHAK KEDUA senantiasa bersedia menyajikan gambar-gambar asli (kalkir) apabila diperlukan oleh PIHAK KESATU.

Pasal 13 PERSELISIHAN

Perselisihan yang sifatnya teknis dan tidak dapat diselesaikan dengan musyawarah akan dimintakan penyelesaiannya oleh Panitia Arbitrage yang terdiri dari masing-masing seorang wakil dari PIHAK KESATU dan PIHAK KEDUA dan seorang wakil dari PIHAK KETIGA yang dipilih oleh kedua belah pihak.

Pasal 14 ALAMAT TETAP

Untuk Perjanjian Pekerjaan Perencanaan ini PIHAK KESATU dan PIHAK KEDUA memilih tempat tinggal yang sah dan tidak berubah di Kantor Panitera Pengadilan Negeri di masing-masing kota tempat tinggalnya.

Demikian Perjanjian ini dilangsungkan di Batam pada hari, tanggal, bulan dan tahun tersebut diatas dan Surat Perjanjian ini dibuat rangkap 2 (dua) asli yang sama bunyinya serta dibubuhi materai secukupnya untuk PIHAK KESATU dan PIHAK KEDUA.

PIHAK KESATU

PIHAK KEDUA

PT. TRIPUTRA SENAMUSTIKA


Angelo Fernandus
Direktur


Ir. Sena Tenoria
Architect



B. KLAUSA YANG MENGANDUNG ASAS KESEIMBANGAN PARA PIHAK ANTARA ARSITEK DAN PENGGUNA JASA

Asas keseimbangan yang sesuai dengan jiwa masyarakat Indonesia merupakan nilai yang baik untuk diterapkan dalam praktik pembuatan perjanjian antara arsitek dengan pengguna jasa. Hal ini dimaksudkan untuk menempatkan kedudukan arsitek setara dengan pengguna jasa arsitek.

Asas keseimbangan menghendaki kedua belah pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian. Asas keseimbangan merupakan kelanjutan dari asas persamaan, asas persamaan menempatkan para pihak di dalam persamaan derajat. Pengguna jasa mempunyai kekuatan untuk menuntut prestasi terhadap arsitek, namun pengguna jasa pun memikul pula beban untuk melaksanakan perjanjian dengan itikad baik. Dapat dilihat disini bahwa kedudukan pengguna jasa yang kuat diimbangi dengan kewajiban untuk memperhatikan itikad baik sehingga kedudukan pengguna jasa dan arsitek menjadi seimbang.

Asas konsensualisme, asas kekuatan mengikat dan asas kebebasan berkontrak dilandaskan pada pola pemikiran barat, sedangkan asas keseimbangan diangkat dan dikembangkan dari pola pikir hukum adat yang berlandaskan pada gotong-royong, tolong-meno long dan kekeluargaan.

Asas keseimbangan merupakan asas yang sangat baik untuk diterapkan dalam perjanjian antara arsitek dengan pengguna jasa arsitek. Walaupun pengguna jasa adalah orang perseorangan atau badan hukum yang akan membayar jasa arsitek, dalam pembuatan perjanjian, pengguna jasa tidak boleh

melakukan pembatasan kewajiban dirinya terhadap arsitek. Pembatasan kewajiban salah satu pihak ini mengindikasikan kedudukan yang tidak seimbang. Perjanjian antara arsitek dengan pengguna jasa idealnya harus terdapat keseimbangan hak dan kewajiban para pihak sehingga kepentingan kedua belah pihak dapat terlindungi.

Hubungan kerja sama yang terlindungi dan seimbang antara arsitek dengan pengguna jasa ini harus saling menguntungkan dan tidak merugikan salah satu pihak dimana harus ada keseimbangan antara kemampuan pemberian imbalan dari pengguna jasa terhadap beban kerja arsitek (penyedia jasa). Pada dasarnya tidak seorang pun mau mengikatkan diri secara sukarela untuk melakukan suatu prestasi demi orang lain tanpa imbalan.¹⁴³

1. Pada kontrak kerja antara PT. Triputra Senamustika dengan Sena Tenoria Nomor 10.015/SP/VIII/2010 tersebut di Pasal 1 seharusnya jangan dulu masuk ke hak dan kewajiban para pihak, akan tetapi menyebutkan dahulu klausa yang menjadi dasar membuat perjanjian.

Dasar perjanjian tersebut adalah:

- (1) Kerangka Acuan Kerja (KAK) / *Term of Reference* (TOR);
- (2) Pedoman Hubungan Kerja antara Arsitek dengan Pengguna Jasa, tahun 2001, yang dikeluarkan oleh Ikatan Arsitek Indonesia (IAI);
- (3) Surat Penawaran PIHAK KEDUA yang disetujui oleh PIHAK PERTAMA; dan

¹⁴³ *Ibid.*, hal. 348.

(4) Surat Perintah Kerja (SPK) PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA,

Hal ini sangat penting karena ke empat hal tersebut diatas merupakan kesepakatan yang menjadi dasar bagi para pihak dan tidak bisa dipisahkan dari dengan perjanjian kerja antara Arsitek dan Pengguna jasa.

2. Pada Pasal 2 tentang Lingkup Pekerjaan pada klausa tahapan pekerjaan yang dirinci di butir (d) Spesifikasi Material Finishing, Tekstur & Warna (diberikan selama masa konstruksi). Klausa Ini tidak memenuhi asas keseimbangan karena merugikan, PIHAK KEDUA masih mempunyai kewajiban yang harus dipenuhi setelah dokumen perencanaan diberikan kepada PIHAK KESATU, dengan kata lain kontrak kerja belum selesai walaupun dokumen perencanaan yang merupakan kewajiban utama dari PIHAK KEDUA telah diterima dan disetujui PIHAK KESATU.

Jika kewajiban tersebut diberikan saat masa konstruksi, itu sudah bukan perencanaan pekerjaan akan tetapi sudah dalam tahap pelaksanaan pekerjaan dimana PIHAK KEDUA termasuk dalam pihak pengawasan pekerjaan .¹⁴⁴

¹⁴⁴ Pasal 4 Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Kontruksi. Kontrak kontruksi ini merupakan penggolongan kontrak berdasarkan atas jenis usaha atau pekerjaan yang dilakukan oleh penyedia jasa. Kontrak jenis ini dibagi menjadi 3 (tiga) macam, yaitu:

- a. Kontrak perencanaan kontruksi merupakan kontrak dimana salah satu pihak adalah memberikan layanan jasa perencanaan kontruksi. Layanan jasa perencanaan itu meliputi rangkaian kegiatan atau bagian dari kegiatan mulai dari studi pengembangan sampai dengan penyusunan dokumen kontrak kerja kontruksi;
- b. Kontrak pelaksanaan kontruksi, yaitu kontrak antara orang perorangan atau badan usaha dengan pihak lainnya sebagai pelaksanaan kontruksi;
- c. Kontrak pengawasan, yaitu kontrak antara orang perorangan atau badan usaha dengan pihak lainnya sebagai pengawasan kontruksi.

3. Pasal 3 dan Pasal 4 dari kontrak kerja antara PT. Triputra Senamustika dengan Sena Tenoria Nomor 10.015/SP/VIII/2010 ini sudah memenuhi asas keseimbangan. Pada Pasal 3 membahas tentang jangka waktu perencanaan, pada dasarnya berapa hari kerja pun Arsitek diberi waktu untuk menyelesaikan pekerjaannya akan seimbang karena seorang Arsitek akan menyesuaikan dengan volume pekerjaan yang harus ia selesaikan dan karena jangka waktu penyelesaian pekerjaan tersebut diikuti dengan adanya Pasal 4 mengenai aturan tentang perubahan jangka waktu perencanaan. Dengan dimunculkannya klausa yang menyebutkan tentang perubahan jangka waktu perencanaan, antara Arsitek dengan pengguna jasa menjadi mempunyai hak dan kewajiban berikutnya. Apabila dalam pelaksanaan penyelesaian pekerjaan tidak terjadi hal-hal yang tercantum pada pasal 4 tersebut, maka Arsitek berkewajiban memenuhi jangka waktu penyelesaian pekerjaan sesuai dengan apa yang tercantum pada Pasal 3.

4. Setelah membahas jangka waktu perencanaan dan perubahan jangka waktu perencanaan di Pasal 5 seharusnya terlebih dahulu memasukan klausa yang membahas kewajiban dan tanggung jawab bagi para pihak, kewajiban dan tanggung jawab para pihak tersebut diantaranya:
 - (1) PIHAK KEDUA bertanggung jawab atas hasil perencanaan perancangan Arsitektur yang dibuatnya.

- (2) PIHAK KEDUA wajib melaksanakan tugasnya dengan segala kemampuan, keahlian dan pengalaman yang dimilikinya sehingga pelaksanaan pekerjaan Perencanaan Perancangan sesuai dengan Pedoman / Persyaratan dan ketentuan-ketentuan yang berlaku.
- (3) PIHAK KEDUA wajib mengamankan kepentingan PIHAK PERTAMA dan berusaha mencapai hasil Perencanaan Perancangan yang terbaik dalam jangka waktu dan anggaran biaya yang tersedia.
- (4) PIHAK KEDUA wajib memperhatikan semua peraturan dan undang-undang yang berlaku sehubungan dengan pelaksanaan pekerjaan ini, termasuk kebiasaan, tradisi dan tata laksana yang lazim berlaku.
- (5) PIHAK KEDUA tidak diperkenankan mengalihkan tugas yang diterimanya kepada pihak lain, kecuali dengan persetujuan PIHAK PERTAMA.
- (6) PIHAK KEDUA harus bersedia memberikan cetakan-cetakan dari dokumen pekerjaan Perencanaan Perancangan yang telah dikerjakannya kepada PIHAK PERTAMA apabila sewaktu-waktu dibutuhkan, diluar kewajiban yang harus diberikan oleh PIHAK KEDUA sesuai yang tersebut pada Pasal 6 ayat (2) Perjanjian ini, dengan tanggungan biaya oleh PIHAK PERTAMA.
- (7) PIHAK KEDUA wajib menjaga kerahasiaan proyek ini dan ikut memastikan agar informasi proyek tidak disalahgunakan oleh pihak-pihak yang tidak berkepentingan.

- (8) PIHAK KEDUA harus dapat bekerja sama dengan PIHAK PERTAMA dan pihak-pihak lain yang ditunjuk oleh PIHAK PERTAMA sehubungan dengan proyek ini.
- (9) PIHAK KEDUA wajib menunjuk wakilnya yang berpengalaman untuk pelaksanaan tugas dalam proyek ini sebagai wakil dari PIHAK KEDUA dan bekerja untuk dan atas nama PIHAK KEDUA.
- (10) PIHAK PERTAMA wajib menyiapkan dan memberikan data, informasi, rekomendasi dan atau mengambil tindakan-tindakan yang diperlukan oleh PIHAK KEDUA untuk keperluan / kelancaran Proyek.
- (11) PIHAK PERTAMA wajib melakukan pemeriksaan dan memberikan persetujuan atas hasil pekerjaan PIHAK KEDUA selambat-lambatnya dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari kerja setelah gambar-gambar dan atau dokumen-dokumen diserahkan dan dijelaskan oleh PIHAK KEDUA.
- (12) PIHAK PERTAMA wajib memberikan fasilitas secukupnya kepada PIHAK KEDUA dalam rangka pelaksanaan pekerjaan ini, termasuk pemberian ijin untuk setiap waktu masuk ke lokasi proyek dan pemberian surat pengantar dalam rangka menghubungi instansi-instansi yang bersangkutan.
- (13) PIHAK PERTAMA wajib membayar Imbalan Jasa sehubungan dengan pekerjaan Perencanaan Perancangan ini kepada PIHAK KEDUA sesuai yang tersebut dalam Pasal 6 Perjanjian Kerja ini.

(14) PIHAK PERTAMA wajib untuk menunjuk wakil-wakilnya yang diberi wewenang untuk mewakili PIHAK PERTAMA dengan hak menjalankan / menolak keputusan / persetujuan untuk dan atas nama PIHAK PERTAMA sehubungan dengan dibuatnya Perjanjian Kerja ini untuk kepentingan Proyek dimana wakil tersebut bertugas untuk membina hubungan kerja yang baik dengan PIHAK KEDUA serta pihak-pihak lain yang bersangkutan dalam Proyek.

5. Pasal 6 tentang Keterlambatan Penyelesaian Pekerjaan, pasal ini hanya mengatur keterlambatan kewajiban PIHAK KEDUA kepada PIHAK KESATU sedangkan keterlambatan kewajiban PIHAK KESATU kepada PIHAK KEDUA tidak ada ketentuannya. Ini merupakan ketidak seimbangan antara hak dan kewajiban para pihak. Seharusnya ada klausa juga yang mengatur tentang apabila ada keterlambatan pembayaran sesuai yang tercantum pada Pasal 9 dari PIHAK KESATU. Karena pada Pasal 9 mengatur tentang termin-termin pembayaran sesuai yang sudah dikerjakan oleh PIHAK KEDUA. Yang diatur pada Pasal 6 adalah keterlambatan penyelesaian pekerjaan secara keseluruhan pekerjaan, padahal di Pasal 9 tercantum proses pembayaran secara berkala, karena walau bagaimanapun apabila ada keterlambatan dari PIHAK KESATU (sesuai Pasal 9) itu akan mempengaruhi pada proses penyelesaian pekerjaan PIHAK KEDUA sehingga bisa menimbulkan keterlambatan penyelesaian pekerjaan. Maka dari itu agar

seimbang (tidak merugikan salah satu pihak) harus diatur pula tentang apabila terjadi keterlambatan dari PIHAK KESATU.¹⁴⁵

6. Pasal 7 tentang Pemutusan Hubungan Kerja, Pasal ini hanya memberikan hak kepada PIHAK KESATU, sedangkan PIHAK KEDUA tidak memiliki hak untuk melakukan pemutusan hubungan kerja. Seharusnya pemutusan hubungan kerja adalah:
 - a. Bila denda telah mencapai maksimal, dan PIHAK KEDUA tidak dapat memberi alasan yang dapat dipertanggungjawabkan, maka PIHAK PERTAMA dapat memutuskan hubungan kerja secara sepihak dengan PIHAK KEDUA dan dapat menunjuk Konsultan lain untuk melanjutkan pekerjaan tersebut.
 - b. Untuk seterusnya segala sesuatu mengenai pemutusan hubungan kerja ini diatur menurut Pedoman Hubungan Kerja antara Arsitek dengan Pengguna Jasa tahun 2001 yang dikeluarkan oleh Ikatan Arsitek Indonesia (IAI).

¹⁴⁵ Jika penyelesaian tugas Arsitek mengalami keterlambatan, yang disebabkan oleh Ahli-ahli diluar tanggung jawab Arsitek, maka Pengguna Jasa wajib membayar semua ongkos dan kerugian yang disebabkan oleh keterlambatan tersebut atas Imbalan Jasa yang sudah dimufakati bagi pekerjaan yang telah dikerjakan namun Imbalan Jasanya belum diterima. (*Pedoman Hubungan kerja Antara Arsitek Dengan Pengguna Jasa*, Pasal 70)

7. Pasal 8 pada kontrak kerja antara PT. Triputra Senamustika dengan Sena Tenoria Nomor 10.015/SP/VIII/2010 kurang rinci dan tidak ada yang mengatur tentang pajak dan asuransi , seharusnya: ¹⁴⁶
- (1) Besarnya Imbalan Jasa / Biaya Perencanaan Perancangan tidak termasuk PPN 10%.
 - (2) Hal-hal yang termasuk di dalam Imbalan Jasa / Biaya Perencanaan Perancangan adalah :
 - a. Pajak Penghasilan (PPH) atas Imbalan Jasa PIHAK KEDUA;
 - b. Gaji, honorarium dari personil yang ditugaskan langsung maupun tidak langsung pada Proyek;
 - c. Biaya cetak 3 (tiga) copy untuk dokumen lelang; dan
 - d. Segala bentuk asuransi yang harus dipenuhi PIHAK KEDUA sehubungan dengan pekerjaannya.
 - (3) Hal-hal yang tidak termasuk dalam Imbalan Jasa / Biaya Perencanaan Perancangan dan menjadi tanggungan atau diganti oleh PIHAK PERTAMA adalah :
 - a. PPN (Pajak Pertambahan Nilai);
 - b. Biaya perbanyak dokumen baik cetak biru dan foto copy diluar 3 (tiga) copy yang menjadi kewajiban PIHAK KEDUA;

¹⁴⁶ *Pedoman Hubungan kerja Antara Arsitek Dengan Pengguna Jasa*, Pasal 70 tentang Biaya-biaya Selain Imbalan Jasa.

- c. Biaya pembuatan dokumen tambahan untuk kepentingan Marketing;
 - d. Biaya survey ke luar kota / negeri; dan
 - e. Biaya reproduksi dokumen koordinasi antar disiplin dalam rangka penyelesaian proyek.
8. Pasal 9 dan Pasal 10 dari kontrak kerja antara PT. Triputra Senamustika dengan Sena Tenoria Nomor 10.015/SP/VIII/2010 sudah rinci dan antara hak dan kewajiban para pihak sudah seimbang. Karena menurut IAI (Ikatan Arsitek Indonesia) aturan tentang tata cara pembayaran imbalan jasa adalah:¹⁴⁷
- 1) Pembayaran Imbalan Jasa dilaksanakan secara bertahap dalam angsuran yang disepakati arsitek dan pengguna jasa meliputi:
 - a. Jumlah tahapan angsuran
 - b. Jenis dan besar setiap angsuran
 - 2) Jumlah tahapan angsuran dapat meliputi :
 - a. Tahap angsuran pertama yang merupakan angsuran uang muka.
 - b. Tahap angsuran kedua dan selanjutnya sesuai kesepakatan mengikuti setiap atau beberapa tahap pekerjaan perencanaan perancangan.
 - c. Tahap angsuran terakhir yang merupakan angsuran Imbalan Jasa yang ditahan sampai dengan serah terima pekerjaan selesai.
 - 3) Besar dan jenis tahapan angsuran Imbalan Jasa ditentukan sesuai kesepakatan dan sebanding dengan nilai/ bobot prosentasi tahapan pekerjaan perencanaan perancangan yang ditentukan dan tercakup dalam tiap tahapan angsuran.

¹⁴⁷ *Pedoman Hubungan Kerja Antara Arsitek Dengan Pengguna Jasa*, Pasal 69.

- a. Apabila disepakati adanya angsuran uang muka yang merupakan tahap angsuran pertama, maka uang muka tersebut sekurang-kurangnya sebesar 10% dan sebesar-besarnya 25% dari nilai Imbalan Jasa. Uang muka akan dikembalikan pada tahapan-tahapan angsuran selanjutnya dan harus lunas pada saat angsuran terakhir Imbalan Jasa pekerjaan perencanaan perancangan.
- b. Besar angsuran tahap selanjutnya adalah sebanding dengan nilai/ bobot prosentasi Imbalan Jasa tiap atau beberapa tahap pekerjaan perencanaan perancangan yang tercakup dan disepakati dalam tiap tahapan angsuran.
- c. Besar angsuran tahap terakhir sekurang-kurangnya sebesar 5% dan sebesar-besarnya 10% dari nilai Imbalan Jasa sebagian atau seluruh tahapan pekerjaan perencanaan perancangan yang tercakup dalam tahap angsuran terakhir.

4) Pelaksanaan angsuran Imbalan Jasa

Angsuran wajib dibayar Pengguna Jasa kepada Arsitek setelah prestasi pekerjaan dilaksanakan oleh arsitek sesuai tahap angsuran yang disepakati dan diterima baik oleh pihak Pengguna Jasa yang dinyatakan dalam Berita Acara Serah Terima Pekerjaan yang ditandatangani oleh kedua belah pihak.

5) Biaya Langsung Non Personil merupakan biaya yang tidak termasuk dalam Imbalan Jasa, meliputi biaya-biaya yang digunakan untuk perjalanan, akomodasi ditempat/ proyek dan uang harian, wajib dibayarkan selambat-lambatnya 2 (dua) minggu setelah tagihan diajukan oleh Arsitek kepada pihak Pengguna Jasa.

9. Pasal 11 dari kontrak kerja antara PT. Triputra Senamustika dengan Sena Tenoria Nomor 10.015/SP/VIII/2010 tentang Dokumen, Pasal ini seimbangan karena

penyerahan dokumen merupakan kewajiban yang harus diberikan dari Arsitek kepada Pengguna Jasa.

10. Pasal 12 dari kontrak kerja antara PT. Triputra Senamustika dengan Sena Tenoria Nomor 10.015/SP/VIII/2010 tentang Kewajiban dan Hak Milik, pada Pasal ini gambar asli menjadi hak milik PIHAK KESATU akan tetapi agar keseimbangan terdapat pada pasal ini harus dicantumkan pula tentang: ¹⁴⁸

- a. Hak kepemilikan atas setiap dokumen Perencanaan Perancangan yang telah dibuat oleh Arsitek, dalam setiap kondisi akan tetap berada pada Arsitek, termasuk setelah penyelesaian proyek atau setelah pemutusan hubungan kerja, ataupun bila perencanaan perancangan telah diselesaikan tersebut tidak direalisasikan.
- b. Dokumen Perencanaan Perancangan tersebut baik sebagian maupun keseluruhan tidak diperkenankan digunakan oleh Pengguna Jasa untuk proyek lain ataupun ditambahkan pada proyek yang bersangkutan kecuali dengan suatu persetujuan tertulis dari Arsitek, dan dengan kesepakatan penambahan Imbalan Jasa atas penggunaan dokumen tersebut sesuai dengan Ketentuan Imbalan Jasa.

11. Pasal 13 dari kontrak kerja antara PT. Triputra Senamustika dengan Sena Tenoria Nomor 10.015/SP/VIII/201 kurang jelas dan tidak seimbang karena pada

¹⁴⁸ *Pedoman Hubungan Kerja Antara Arsitek Dengan Pengguna Jasa*, Pasal 31 Butir 1.

klausanya jika terdapat perselisihan hanya diselesaikan sampai dengan adanya PIHAK KETIGA, jadi bagaimana apabila PIHAK KETIGA pun tidak dapat menyelesaikan jika ada perselisihan, kemudian tidak mengatur mengenai biaya untuk mengadakan PIHAK KETIGA tersebut. Makanya seharusnya klausa yang mengatur perselisihan ini adalah:

- a. Pada dasarnya bila terjadi perselisihan antara KEDUA BELAH PIHAK akan diselesaikan secara musyawarah.
- b. Bila dengan musyawarah tidak mencapai kesepakatan, maka persoalannya akan diserahkan kepada Panitia Pendamai. Biaya pengadaan Panitia Pendamai ditanggung oleh PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA secara prorata.
- c. Bila Panitia Pendamai tersebut tidak dapat menyelesaikan perselisihan, maka perkaranya akan diteruskan kepada Pengadilan Negeri yang berwenang untuk memutuskannya.

12. Pada Pasal 14 dari kontrak kerja antara PT. Triputra Senamustika dengan Sena Tenoria Nomor 10.015/SP/VIII/2010 yang merupakan penutup dari perjanjian tersebut kurang rinci, seharusnya ada klausa yang mengatur apabila terjadi kekeliruan atau perubahan atas Perjanjian Kerja tersebut yang atas persetujuan KEDUA BELAH PIHAK dapat dibuat Perjanjian Kerja Tambahan / *Addendum*.

13. Pada kontrak kerja antara PT. Triputra Senamustika dengan Sena Tenoria Nomor 10.015/SP/VIII/2010 tidak ada klausa yang mengatur tentang apabila terjadi *Force Majeure* (keadaan memaksa). Seharusnya ketentuan untuk melaksanakan jasa sesuai dengan jadwal seperti diatur dalam Pasal 3 Perjanjian kerja tersebut tidak berlaku bila terjadi Keadaan Memaksa / *Force Majeure*.

Yang dimaksud dengan Keadaan Memaksa / *Force Majeure* menurut Perjanjian Kerja tersebut adalah : Bencana alam, Perang, Pemogokan umum, Sabotase, Wabah, Kebakaran, Blokade, Revolusi dan Huru-hara atau keadaan yang secara wajar tidak dapat dihindari serta berada diluar kemampuan manusia, kebijaksanaan / peraturan pemerintah di bidang moneter, dll.

Segera setelah mengetahui adanya *Force Majeure*, PIHAK KEDUA akan menyampaikan kepada PIHAK PERTAMA secara tertulis tentang hal tersebut selambat-lambatnya dalam 7 (tujuh) hari kalender, untuk dapat diadakan pemecahan oleh pihak-pihak yang berkepentingan.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

Setelah membahas masalah-masalah yang diteliti, maka dalam bab terakhir ini, akan mengemukakan kesimpulan dan saran dari masalah yang telah diteliti.

A. Kesimpulan

Dalam perjanjian antara arsitek dan pengguna jasa pada umumnya tidak seimbang, studi kasus Perjanjian antara PT Triputra Senamustika dengan Sena Tenoria Nomor 10.015/SP/VIII/2010. Hal ini disebabkan karena kedudukan arsitek dengan pengguna jasa tidak dalam persamaan derajat dimana pengguna jasa adalah yang akan membayar jasa seorang arsitek. Berawal dari situ maka seorang arsitek seolah-olah disebut pekerja dan pengguna jasa adalah majikannya.

Yang dijual oleh seorang Arsitek adalah karyanya yang merupakan ide, gagasan dan desing arsitektur. Akan tetapi berapakah *setandar harga untuk jasa seorang arsitek?* sehingga seorang arsitek merasa tidak dirugikan (seimbang).

Maka dari itu hubungan kerja yang tertuang dalam sebuah perjanjian antara arsitek dan pengguna jasa yang mengatur hak dan kewajiban para pihak harus ada pedomannya (khususnya mengenai imbalan jasa arsitek). Pada dasarnya tidak seorang pun mau mengikatkan diri secara sukarela untuk melaukan suatu prestasi demi orang lain tanpa imbalan.¹⁴⁹

¹⁴⁹ *Ibid.*, hal. 348.

1. Saran

Pedoman yang mengatur hubungan kerja antara Arsitek dan Pengguna Jasa ada dalam Pedoman Hubungan Kerja Antara Arsitek dan Pengguna Jasa yang dikeluarkan oleh Ikatan Arsitek Indonesia (IAI). Akan tetapi pedoman tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum yang karena pedoman tersebut hanya merupakan kesepakatan para Arsitek.

Maka dari itu pada setiap perjanjian (kontrak) kerja antara arsitek dengan pengguna jasa pedoman IAI tersebut harus tercantum agar bisa menjadi kekuatan hukum. Selain itu pedoman IAI juga melindungi seluruh hak dari pengguna jasa arsitek. Maka dengan demikian akan tercipta keseimbangan antara hak dan kewajiban dalam perjanjian (kontrak) kerja antara Arsitek dan Pengguna Jasa.

DAFTAR PUSTAKA

- Budiono Herlien, 2006, *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Graw Stephen, 2002, *An Introduction to the Law Of Contract*, Thomson Legal and Regulatory Limited, Sydney.
- Ikatan Arsitek Indonesia, *Pedoman Hubungan Kerja antara Arsitek dengan Pengguna Jasa*, Jakarta: Badan Sistem Informasi Arsitektur IAI, 2007.
- J. Satrio, 1992, *Hukum Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Jusuf Tony dan Erna Himawati, 2007, *Memahami Kontrak Kerja Membangun Rumah*, Penebar Swadaya, Jakarta.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata .
- Moh. Koesnoe, 1977, *Opstellen Over Hedendagse adat; Adatrecht en Rechtsontwikking van Indonesia*, Nijmegen.
- Muhammad Abdulkadir, 1990, *Hukum perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- P.N.H. Simanjuntak, 2007, *Pokok-pokok Hukum Perdata Indonesia*, Djambatan, Jakarta.
- Prodjodikoro R. Wiryono, 1989, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Sumur Bandung, Jakarta.
- R. Subekti, 1994, *Hukum Perjanjian*, Cet. XV, Intermasa, Jakarta.
- R. Setiawan, 1987, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Binacipta, Bandung.
- Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Kontruksi.