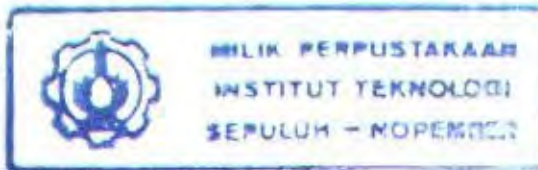


23.292/H/05



TUGAS AKHIR

IDENTIFIKASI RESIKO PADA KONTRAK PROYEK PEMBANGUNAN GEDUNG KANTOR WILAYAH DIREKTORAT JENDERAL PAJAK JAWA BAGIAN TIMUR I - SURABAYA - JATIM

Oleh :

ASIATUR ROHMAH

3100 100 094

RSS
658.404
Roh
I-1
2005



PERPUSTAKAAN ITS	
Tgl. Terima	27-7-2005
Terima Dari	H
No. Agenda Prp.	222584

**PROGRAM SARJANA (S-1)
JURUSAN TEKNIK SIPIL
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI SEPULUH NOPEMBER
SURABAYA
2005**

TUGAS AKHIR

IDENTIFIKASI RESIKO PADA KONTRAK PROYEK PEMBANGUNAN GEDUNG KANTOR WILAYAH DIREKTORAT JENDERAL PAJAK JAWA BAGIAN TIMUR I - SURABAYA - JATIM

Surabaya, Juli 2005


Mengetahui / Menyetujui

Dosen Pembimbing I

Ir. R. SUTJIPTO, MSc.
NIP : 130 368 599



Dosen Pembimbing II


TRIJOKO WAHYU ADL, ST. MT.
NIP : 132 300 744

**PROGRAM SARJANA (S-1)
JURUSAN TEKNIK SIPIL
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI SEPULUH NOPEMBER
SURABAYA
2005**

**IDENTIFIKASI RESIKO PADA
KONTRAK PROYEK PEMBANGUNAN GEDUNG
KANTOR WILAYAH DIREKTORAT JENDERAL PAJAK
JAWA BAGIAN TIMUR I - SURABAYA - JATIM**

Disusun oleh :
Asiatur Rohmah
3100 100 094

Dosen Pembimbing :
Ir. R. Sutjipto , MSc.
Trijoko Wahyu Adi, ST., MT.

ABSTRAK

Pada pembangunan gedung sering terlepas dari perhatian adalah bagaimana liku-liku negosiasi transaksi komersil, kontrak, dan pengaturan kerjasama antara peserta dengan pemilik proyek, sedangkan hal tersebut sama pentingnya untuk memungkinkan semua itu terjadi. Dalam penyelenggaraan proyek, kesepakatan yang dicapai dari hasil perundingan dan negosiasi di atas, dinyatakan dan dituangkan dalam suatu dokumen kontrak. Tetapi selama ini masih sering terjadi perselisihan antara pihak owner dan pihak kontraktor. Semua itu dikarenakan adanya kekurang jelasan dalam pasal-pasal yang mengatur tentang resiko-resiko yang kemungkinan bisa terjadi dalam jangka waktu pengerjaan proyek tersebut.

Dalam Tugas Akhir ini dibahas mengenai identifikasi resiko kontrak, dalam hal ini akan diketahui resiko-resiko apa saja yang sudah tercantum dalam kontrak proyek yang ditinjau. Data yang dibutuhkan hanya berasal dari proyek yang ditinjau sedangkan untuk pengolahan data adalah dengan mengidentifikasi resiko yang didapatkan dari studi literatur seperti buku, peraturan-peraturan kemudian dilakukan analisa dengan membandingkan dengan pasal-pasal yang terdapat dalam kontrak.

Dari penelitian yang dilakukan didapatkan hasil yang menunjukkan bahwa dari 113 item resiko yang telah diidentifikasi hanya 54 item resiko yang telah diatur dalam kontrak sehingga masih ada 59 item resiko yang belum diatur dalam kontrak. Sedangkan 54 item resiko yang telah diatur dalam kontrak proyek yang ditinjau masih ada 8 item resiko yang belum mengatur tentang pihak penanggung resiko apabila terjadi resiko.

Kata kunci : *identifikasi resiko, kontrak, proyek, analisa deskriptif*

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah segala puji syukur kami persembahkan hanya ke hadirat Allah SWT yang dengan segala kemurahan hati telah sudi untuk melimpahkan rahmat dan anugerah-Nya, sehingga Laporan Tugas Akhir ini dapat diselesaikan tepat pada waktunya. Tak lupa juga kepada junjunganku Rosululloh SAW atas jalan yang ditunjukkan untuk umatnya dinnul islam.

Sepenuhnya Penyusun menyadari bahwa dalam beberapa hal yang menyangkut penyusunan Tugas Akhir ini masih terdapat banyak kekurangan dan masih jauh dari kesan sempurna, oleh karena itu segala saran dan kritik yang membangun sungguh sangat kami harapkan demi kesempurnaan Tugas Akhir ini, dan tak lupa penyusun juga berkeinginan untuk menyampaikan banyak rasa terima kasih kepada:

1. Suami tercintaku "mas Teguh" yang setia menemaniku dalam suka dan duka, dan sudah jadi suami siaga, aku bangga jadi istrimu .
2. Bapak dan Ibu, yang selalu mendukung, mendoakanku dan selalu sabar dengan kebandelanku, juga kedua adikku yang baik serta mbahku atas doanya.
3. Pak Christiono untuk ide-idenya, support, cerita, dan juga saran-sarannya.
4. Pak Ubed atas bantuannya mengeluarkan data-data proyeknya.
5. Pak Sutjipto untuk bimbingannya dalam pengerjaan tugas akhir ini.
6. Pak Trijoko yang sudah mau memberi kesempatan untuk maju.
7. Teman-temanku S43, dan semua pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu dan telah ikut membantu hingga selesainya penyusunan laporan Tugas Akhir ini.

Dan sebagai akhir kata, kami selaku penyusun berdoa semoga laporan Tugas Akhir ini bermanfaat bagi siapapun sebagai wacana maupun masukan dalam mengembangkan ilmu pengetahuan dan teknologi.

Surabaya, Juli 2005

Asiatu Rohmah

DAFTAR ISI

	Halaman
ABSTRAK	
KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI	ii
DAFTAR GAMBAR	iv
DAFTAR TABEL	v
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	2
1.3 Tujuan Penelitian	2
1.4 Lingkup dan Batasan Masalah	2
1.5 Manfaat dan Kontribusi	3
1.6 Sistematika Penulisan	3
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	5
2.1 Pengertian Kontrak	5
2.2 Pembentukan Kontrak	6
2.3 Pentingnya Administrasi Kontrak	6
2.4 Pasal-pasal Penting dalam Kontrak	7
2.5 Klasifikasi Kontrak Konstruksi	8
2.6 Macam Kontrak	9
2.7 Kontrak Lumpsum pada Proyek Pemerintah	11
2.8 Manajemen Resiko	11
2.9 Resiko Kontrak dan Perlindungan Terhadap Resiko	14
2.10 Identifikasi dan klasifikasi Resiko	16
BAB III METODE PENELITIAN	18
3.1 Jenis Penelitian	18
3.2 Hipotesa	18
3.3 Data	18
3.3.1 Jenis Data	18

3.3.2 Pengumpulan Data	19
3.4 Pengolahan Data dan Metode Analisa	19
3.5 Bagan Alir	20
BAB IV ANALISA DAN PEMBAHASAN	21
4.1 Identifikasi Resiko	21
4.2 Analisa Deskripsi Identifikasi Resiko	31
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	88
5.1 Kesimpulan	88
5.2 Saran	88
DAFTAR PUSTAKA	89
LAMPIRAN	

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 2.8.a Risk management identification	13
Gambar 2.8.b Risk management mitigation	13
Gambar 2.9 Profil resiko selama siklus proyek.	15

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 4.1 Sumber-sumber identifikasi resiko	21
Tabel 4.2 Resiko-resiko yang sudah tertuang dalam kontrak	32
Tabel 4.3 Resiko-resiko yang belum tertuang dalam kontrak	74
Tabel 4.4 Pihak-pihak yang menanggung resiko	87



BAB I

PENDAHULUAN

Cipta Karya
(031) 5941936

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pembangunan di Indonesia sekarang mulai bergairah kembali, semua itu dikarenakan mulai membaiknya perekonomian di negara ini. Bila kita melihat hasil proyek berupa bangunan gedung pencakar langit atau instalasi industri yang besar, tanggapan pertama akan mengarah kepada bayangan kecanggihan teknologi yang digunakan, arsitek yang merancang, keterampilan kontraktor yang membangun, atau jumlah dana yang terpakai. Namun yang sering terlepas dari perhatian adalah bagaimana liku-liku negosiasi transaksi komersil, kontrak, dan pengaturan kerjasama antara peserta, sedangkan hal tersebut sama pentingnya untuk memungkinkan semua itu terjadi. Dalam penyelenggaraan proyek, kesepakatan yang dicapai dari hasil perundingan dan negosiasi diatas, dinyatakan dan dituangkan dalam suatu dokumen kontrak.

Kontrak dalam pekerjaan konstruksi merupakan elemen yang paling penting dalam suatu proses kerjasama antara berbagai pihak untuk mewujudkan tujuan dari persetujuan yang telah disepakati. Tahap awal yang harus dipahami adalah dasar-dasar pengertian kontrak serta konsep konstruksi. Disini kriteria, spesifikasi dan serangkaian harapan, dirumuskan dan dijabarkan, yang selanjutnya akan mengikat para penanda tangan kontrak.

Oleh karena itu dalam suatu proyek selalu dibuat dokumen kontrak yang digunakan sebagai acuan bagi kontraktor maupun bagi owner untuk melaksanakan proyek tersebut. Dalam dokumen kontrak tersebut telah disepakati tentang hak dan kewajiban owner sebagai pemilik proyek dengan kontraktor pelaksana. Pihak owner maupun kontraktor harus memahami tentang berbagai macam kontrak tersebut, dengan demikian mereka mampu membuat dan melaksanakan kontrak tersebut dengan baik dan benar sesuai dengan tujuan yang hendak dicapai.

Tetapi selama ini masih sering terjadi perselisihan antara pihak owner dengan pihak kontraktor. Semua itu dikarenakan adanya kekurangjelasan dalam pasal-pasal yang mengatur tentang resiko-resiko yang kemungkinan bisa terjadi dalam jangka waktu pengerjaan proyek tersebut. Pada dasarnya setiap kontrak harus bersifat wajar (fair)

terhadap kedua belah pihak, dan tidak bermaksud untuk mengambil keuntungan sepihak dengan cara merugikan pihak lain.

Disamping itu, untuk kontrak pemborongan/konstruksi, maka banyak resiko yang mungkin menghadang ditengah jalan. Jadi tidak selamanya pelaksanaan kontrak tersebut mulus-mulus saja. Bertitik tolak dari pemikiran bahwa akan banyak dijumpai permasalahan persoalan dan kesulitan dalam proses pelaksanaan proyek, yang berarti akan mempertinggi resiko, maka dalam suatu kontrak yang baik, akan dilengkapi dengan mekanisme yang efektif. Pada tugas akhir ini penulis mengambil contoh dokumen kontrak pada Proyek Pembangunan Gedung Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak Jawa Bagian Timur I - Surabaya - Jatim.

1.2 Rumusan Masalah

Permasalahan yang terjadi adalah apakah suatu dokumen kontrak konstruksi tersebut sudah tertulis pasal-pasal tentang penanganan dan pembagian (share) resiko-resiko yang kemungkinan dapat terjadi pada proses pelaksanaan proyek.

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dalam tugas akhir ini adalah mengidentifikasi dokumen kontrak tersebut, apakah dalam kontrak sudah tertulis pasal-pasal yang mengatur tentang resiko-resiko yang kemungkinan dapat terjadi pada masa proses pelaksanaan proyek, yang dapat merugikan kedua belah pihak baik owner maupun kontraktor. Selain itu juga diidentifikasi pihak-pihak yang akan menanggung resiko apabila terjadi resiko.

1.4 Lingkup dan Batasan Pembahasan

Batasan Pembahasan digunakan untuk memfokuskan studi kasus pada permasalahan pokok agar pembahasan terhadap masalah tidak menyimpang atau meluas dari topic yang akan dibahas. Adapun batasan pembahasan penelitian tugas akhir ini adalah:

1. Menganalisa dan mengidentifikasi dokumen kontrak kerja pada Proyek Pembangunan Gedung Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak Jawa Bagian Timur

- 1 - Surabaya - Jatim yaitu kontrak antara pihak Departemen Keuangan RI sebagai Owner dengan pihak PT. PP (Persero) sebagai kontraktor pelaksana
2. Dalam menganalisa dokumen kontrak kerja ini akan mengacu pada standart kontrak kerja yang digunakan dalam proyek tersebut yaitu Dinas Pekerjaan Umum.
 3. Peraturan-peraturan yang digunakan yaitu Undang-Undang Republik Indonesia no.18/1999 tentang Jasa Konstruksi, Peraturan Pemerintah RI no.28/2000 tentang Usaha dan Peran Masyarakat Jasa Konstruksi, Peraturan Pemerintah no.29/2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi, Keppres no.80/2003 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah.
 4. Dalam penelitian ini tidak dilakukan survey lapangan, wawancara maupun observasi tetapi hanya studi literatur.

1.5 Manfaat dan Kontribusi

Penelitian ini merupakan studi literatur untuk mengidentifikasi resiko-resiko yang belum tercantum dalam dokumen kontrak sehingga mungkin dapat memperkuat suatu dokumen kontrak yang telah sering digunakan selama ini.

Dengan penelitian ini diharapkan dapat diketahui resiko-resiko kontrak yang belum tercantum dalam dokumen kontrak pada Proyek Pembangunan Gedung Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak Jawa Bagian Timur I. Sehingga nantinya dapat membawa manfaat baik bagi owner maupun kontraktor dalam pelaksanaan suatu proyek.

1.6 Sistematika Penulisan

Penelitian ini mengangkat permasalahan tentang apakah suatu dokumen kontrak konstruksi tersebut sudah tertulis pasal-pasal tentang resiko-resiko yang kemungkinan dapat terjadi pada proses pelaksanaan proyek tersebut dan siapakah yang menanggung akibat resiko-resiko tersebut. Dalam laporan penelitian ini dibagi menjadi tiga bagian yaitu bagian pembuka, bagian isi, bagian penutup.

Pada bagian pembuka terdapat abstrak, kata pengantar, daftar isi, daftar tabel, dan daftar lampiran. Pada abstraks menggambarkan secara singkat dan jelas tentang semua penelitian ini, dijelaskan secara umum mulai awal hingga akhir penelitian.

Sehingga dari abstrak tersebut pembaca dapat memahami alur dari penelitian ini sebelum membaca secara keseluruhan tentang penelitian ini.

Bagian isi menjelaskan tentang bab-bab yang disusun sesuai dengan kelompok bahasan. Bab I, Pendahuluan. Dalam pendahuluan ini dijelaskan tentang latar belakang dari adanya penelitian ini, kemudian disebutkan pula apa permasalahan dan tujuan dari penelitian ini. Selain itu perlu juga adanya suatu penjelasan kontribusi dari penelitian ini. Bab II, Tinjauan Pustaka. Dalam tinjauan pustaka berisi tentang subyek dan obyek penelitian ini. Bab III, Metode Penelitian. Berisi tentang jenis penelitian yang digunakan dalam penyusunan laporan penelitian ini. Pada bab ini menjelaskan jenis dan pengumpulan data yang didapatkan. Jenis data yang digunakan adalah data sekunder yang berasal dari proyek yang ditinjau yaitu dokumen kontrak Proyek Pembangunan Gedung Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak Jawa Bagian Timur I. Bagan alir pelaksanaan penelitian disajikan juga dalam bab ini. Bab IV, Hasil dan Pembahasan. Pada bab ini menyajikan hasil olahan dari penelitian yang dilakukan. Dari data yang diperoleh dapat diketahui resiko-resiko yang sudah tercantum dalam kontrak dan resiko-resiko yang belum tercantum dalam kontrak yang ditinjau. Setelah itu resiko-resiko yang telah tercantum dalam kontrak dapat diketahui ditanggung oleh pihak siapa, apakah oleh pihak owner atau pihak kontraktor pelaksana. Bab V, Kesimpulan dan Saran. Disini dijelaskan tentang kesimpulan hasil dari penelitian, yang kemudian diberikan juga saran atas kekurangan yang terdapat pada penelitian ini.

Bagian akhir adalah bagian penutup yang berisi daftar pustaka dan lampiran. Daftar pustaka merupakan daftar petunjuk kumpulan buku-buku, artikel dan lain-lain., yang mendukung penyusunan laporan penelitian ini. Dalam daftar pustaka berisi pengarang buku, judul buku tersebut, tahun penerbitan, nama perusahaan dan lokasi buku tersebut diterbitkan, yang mendukung penyusunan laporan penelitian ini. Sehingga pembaca bisa dengan mudah mendapatkan buku yang dimaksud dalam daftar pustaka tersebut. Pada lampiran berisi hal-hal yang mendukung penyusunan penelitian ini, misalnya dalam penelitian ini berupa kontrak dan addendum kontrak Proyek Pembangunan Gedung Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak Jawa Bagian Timur I.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

Cipta Karya
(031) 5941906

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Pengertian Kontrak

Kontrak dalam pekerjaan konstruksi merupakan elemen yang paling penting dalam suatu proses kerja sama antara berbagai pihak untuk mewujudkan tujuan dari persetujuan yang telah disepakati. Dasar pengertian mengenai kontrak mencakup hal-hal yang berkaitan dengan proses pembentukan kontrak, proses dan prosedur pelaksanaan kontrak, pelanggaran kontrak analisis kerugian akibat pelanggaran kontrak, serta hubungan kontraktual dalam konteks kontrak pekerjaan konstruksi. (Wulfram, 2002)

Menurut Keppres RI no. 80 tahun 2003, kontrak adalah perikatan antara pengguna barang/jasa dengan penyedia barang/jasa dalam pelaksanaan pengadaan barang/jasa. Kontrak atau perjanjian adalah merupakan bagian dari Hukum Perdata, oleh karena itu ketentuan-ketentuan mengenai Kontrak/Perjanjian diatur dalam kitab Undang-undang Hukum Perdata. Menurut pasal 1313 KUH Perdata, definisi perjanjian adalah sebagai berikut :

“Suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih “

Dari definisi tersebut dapat disimpulkan bahwa suatu perjanjian adalah perikatan antara pihak-pihak yang membuat perjanjian. Sebagai contoh, dalam Perjanjian Pemborongan Pelaksanaan Konstruksi antara pemilik proyek dan kontraktor, maka kontraktor terikat untuk melaksanakan pekerjaan pembangunan sedangkan pemilik terikat untuk membayar hasil pekerjaan kontraktor. (PT. PP (Persero), 2003)

2.2 Pembentukan Kontrak

Kontrak dapat terbentuk manakala ada dua pihak atau lebih telah saling menyetujui untuk mengadakan suatu transaksi. Transaksi tersebut umumnya berupa kesanggupan oleh suatu pihak untuk melakukan sesuatu bagi pihak lainnya dengan sejumlah imbalan (*monetary value*) yang telah disepakati. Namun demikian, tidak semua persetujuan dan transaksi akan dijabarkan dalam bentuk kontrak. Persetujuan

hanya dapat dilanjutkan dalam bentuk kontrak bila memenuhi dua aspek utama, yaitu saling menyetujui (*mutual consent*) dan ada penawaran dan penerimaan (*offer and acceptance*). (Wulfram, 2002)

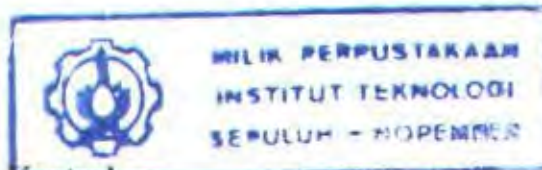
Pembentukan kontrak dihasilkan dari interaksi pihak-pihak yang bersangkutan (pemilik-kontraktor atau pemilik-konsultan, dan lain-lain). Interaksi ini terdiri dari proses yang panjang mulai dari pemilik mengadakan undangan prakualifikasi, menyusun dokumen lelang, lelang, peserta lelang membuat proposal, sampai negosiasi dengan calon pemenang. Proses ini diakhiri dengan penandatanganan kontrak oleh pemenang dan pemilik. (Soeharto jilid II, 2001)

2.3 Pentingnya Administrasi Kontrak

Administrasi kontrak atau pengelolaan kontrak atau manajemen kontrak adalah kegiatan yang dilakukan untuk memantau dokumen kontrak agar “aturan main” seperti yang tertulis didalam dokumen tersebut diketahui, diikuti dan dilaksanakan dengan baik sebagaimana mestinya. Demikian pula, agar semua hak yang dipunyai dan yang dapat dipunyai bisa diperoleh serta semua kewajiban yang harus dipenuhi dilaksanakan sebagaimana mestinya. (PT. PP (Persero), 2003)

Administrasi kontrak yang baik dilaksanakan dengan melakukan kegiatan-kegiatan antara lain : (PT. PP (Persero), 2003)

1. Membuat inventarisasi atau daftar periksa (*check list*) dari ketentuan-ketentuan yang ada didalam syarat-syarat perjanjian dengan cara memisahkannya ke dalam atau menjadi kelompok-kelompok sesuai dengan sifat atau jenis dari ketentuan itu (kelompok ketentuan umum yang menyebutkan penjelasan, persyaratan, larangan, tanggung jawab; kelompok ketentuan yang menyebutkan hak masing-masing pihak; kelompok ketentuan yang menyebutkan kewajiban masing-masing pihak).
2. Melakukan pencatatan (*recording*) atas semua kejadian atau keadaan selama pelaksanaan kontrak (*proper documentation*).
3. Mempersiapkan dat pendukung teknik maupun administrasi untuk dapat diajukan dalam mendapatkan hak-hak yang “langsung” maupun yang “tidak langsung”.



2.4 Pasal-pasal Penting dalam Kontrak

Pasal-pasal berikut ini perlu mendapat perhatian pada saat penyusunan kontrak sebelum ditandatangani, dalam hal ini digolongkan sebagai pasal-pasal penting dalam kontrak, sebagai berikut : (PT. PP (Persero), 2003)

1. Lingkup pekerjaan : berisi tentang uraian pekerjaan yang termasuk dalam kontrak
2. jangka waktu pelaksanaan, menjelaskan tentang :
 - a. total durasi pelaksanaan
 - b. pentahapan (*milestone*), bila ada
 - c. hak memperoleh perpanjangan waktu
 - d. ganti rugi keterlambatan
3. Harga borongan, menjelaskan :
 - a. Nilai yang harus dibayarkan oleh pemilik proyek kepada kontraktor untuk melaksanakan seluruh lingkup pekerjaan
 - b. Sifat kontrak, *lumpsum fixed price* atau *unit price*
 - c. Biaya-biaya yang termasuk dalam harga borongan
4. Cara pembayaran, berisi ketentuan tentang :
 - a. Tahap pembayaran
 - b. Cara pengukuran prestasi
 - c. Jangka waktu pembayaran
 - d. Jumlah pembayaran yang ditahan pada setiap tahap (*retensi*)
 - e. Konsekuensi apabila terjadi keterlambatan pembayaran (misal denda)
5. Pekerjaan tambah atau kurang, berisi :
 - a. Definisi pekerjaan tambah/kurang
 - b. Dasar pelaksanaan pekerjaan tambah/kurang (misal persetujuan yang diperlukan)
 - c. Dampak pekerjaan tambah/kurang terhadap harga borongan
 - d. Dampak pekerjaan tambah/kurang terhadap waktu pelaksanaan
 - e. Cara pembayaran pekerjaan tambah/kurang
6. Pengakhiran perjanjian, berisi ketentuan tentang :
 - a. Hal-hal yang dapat mengakibatkan pengakhiran perjanjian

- b. Hak untuk mengakhiri perjanjian
- c. Konsekuensi dari pengakhiran perjanjian

2.5 Klasifikasi Kontrak Konstruksi

Dilihat dari beberapa segi tertentu, maka kontrak konstruksi dapat diklasifikasi ke dalam beberapa golongan sebagai berikut: (Soedibyo,1984)

- 1) Dilihat dari Cara Penunjukannya, kontrak konstruksi dapat dibagi ke dalam :
 - a) Kontrak Konstruksi Dalam Negeri, dan
 - b) Kontrak Konstruksi Internasional.
 Ataupun dapat juga dibagi ke dalam :
 - a) Kontrak dengan Penunjukan Langsung, dan
 - b) Kontrak dengan Penunjukan secara Lelang.
- 2) Dilihat dari segi Sumber Dananya, maka suatu kontrak konstruksi dapat dibagi ke dalam :
 - a) Kontrak Konstruksi dengan Dana Perusahaan/Istansi sendiri,
 - b) Kontrak Konstruksi dengan Dana Pinjaman Dalam Negeri,
 - c) Kontrak Konstruksi dengan APBN,
 - d) Kontrak Konstruksi dengan APBD,
 - e) Kontrak Konstruksi dengan Dana Inpres/Banpres,
 - f) Kontrak Konstruksi dengan Biaya Pinjaman Luar Negeri.
- 3) Dilihat dari segi Penyediaan Dana Tiap-tiap Tahun Anggaran, maka suatu kontrak konstruksi dapat dibagi ke dalam kategori-kategori sebagai berikut:
 - a) Kontrak Konstruksi dalam Satu Tahun Anggaran,
 - b) Kontrak Konstruksi lebih dari Satu Tahun Anggaran.
- 4) Dilihat dari segi Pemberi Tugasnya, maka suatu kontrak konstruksi dapat dibagi-bagi menjadi :
 - a) Kontrak Konstruksi dari Perseorangan,
 - b) Kontrak Konstruksi dari Swasta,
 - c) Kontrak Konstruksi dari Pemerintah.
- 5) Dilihat dari segi Macam Pekerjaannya, maka suatu kontrak konstruksi dapat dibagi sebagai berikut :

- a) Kontrak Pekerjaan Konstruksi,
 - b) Kontrak Pengadaan Barang,
 - c) Kontrak Pekerjaan Jasa.
- 6) Dilihat dari segi Penunjukan Pihak Kontraktor, maka suatu kontrak konstruksi dapat dibagi kedalam kategori sebagai berikut :
- a) Kontrak dengan Tender (*Competitive Bidding*), yang biasanya merupakan kontrak dengan fixed price basis, yang terdiri dari :
 - i. Kontrak dengan unit price, dan
 - ii. Kontrak dengan harga lumpsum.
 - b) Kontrak dengan Negosiasi antara owner dengan pemborong, baik secara lump sum, unit price atau cost plus fee.
- 7) Dilihat dari segi Pembayaran Kepada Kontraktor, pada prinsipnya suatu kontrak konstruksi dapat dibagi ke dalam tiga golongan besar, yaitu :
- a) Lump-sum Contract
 - b) Cost-reimbursable Contract
 - c) Unit-Price Contract

2.6 Macam Kontrak

Meskipun terdapat bermacam-macam bentuk kontrak, akan tetapi disarankan lebih baik mengikuti model bentuk kontrak standar dengan kondisi umum yang sudah dikenal dapat berlangsung dengan baik. Beberapa macam kontrak yang dikenal dan lazim digunakan adalah : (Dipohusodo, 1996)

1) Kontrak Pekerjaan Lumpsum

Kontrak lumpsum merupakan pelaksanaan pekerjaan sebagaimana uraian dan spesifikasi teknis untuk setiap kegiatan dalam dokumen perencanaan. Kompensasi pembayaran diberikan sesuai dengan penawaran harga keseluruhan yang disetujui sebelum pekerjaan dimulai. Istilah lokal yang digunakan untuk menyebut kontrak lumpsum adalah kontrak borongan, oleh karenanya kontraktor pembangun disebut sebagai pemborong. Pelaksanaan kontrak lumpsum perlu didukung dengan uraian dan spesifikasi teknis selengkapnya untuk keseluruhan pekerjaan agar dapat disusun estimasi volume dan penawaran biayanya.

2) Kontrak Harga Satuan Pos Pekerjaan

Pada cara pendekatan kontrak ini, pemilik menjabarkan se jelas-jelasnya mengenai lingkup setiap pos pekerjaan. Sering dengan disertai estimasi volume masing-masing pos pekerjaan atau dapat juga tanpa mencantumkannya, kemudian dimintakan penawaran harga satuannya. Pembayaran dilakukan sesuai dengan pembiayaan individual setiap pos berdasarkan pada kuantitas (volume) prestasi pelaksanaan aktual. Minimal biasanya kontraktor akan menuntut volume pekerjaan yang tepat karena biaya operasinya dikaitkan langsung dengan penerimaannya.

3) Kontrak Biaya Aktual ditambah Keuntungan

Pada kontrak cara ini, kontraktor menerima pembayaran sebagai pengganti biaya yang dibelanjakannya dengan ditambah biaya umum overhead dan keuntungan, baik berupa jumlah pasti atau persentase dari biaya aktual.

4) Kontrak Pengadaan Tenaga Kerja

Pemberi tugas menyediakan semua fasilitas lapangan, perlengkapan, peralatan, material, dan pelayanan sesuai untuk masing-masing rencana kerja. Sedangkan kontraktor penerah pekerja, yang di Indonesia dikenal dengan sebutan mandor, mengerahkan kelompok-kelompok kerja yang diperlukan. Pengupahan disepakati dengan penerah tenaga kerja dalam bentuk pengukuran prestasikerja hari-orang atau jam-orang, yang kemudian ia akan membayarkan kepada para pekerja pada harga yang lebih rendah.

5) Kontrak Pengukuran Ulang

Pemilik menyodorkan daftar estimasi volume seluruh pekerjaan. Apabila kontrak dimenangkan dalam suatu pelelangan yang berdasarkan sistem ini, pada pekerjaan aktualnya akan diukur ulang volumenya dan dibayar dengan harga kutipan yang sesuai dengan penawarannya.

6) Kontrak Campuran

Merupakan upaya pengembangan dengan mempertimbangkan kombinasi cara dari tipe yang berbeda, dimana kompensasi pembayarannya juga dikombinasikan dalam satu kontrak. Dikombinasikan antara pembayaran dengan tipe harga lumpsom untuk suatu pelayanan pekerjaan, dan pembayaran yang lain untuk pelayanan atau pasokan yang berbeda pula.

7) Kontrak Turnkey

Merupakan ikatan kontrak untuk keseluruhan paket pekerjaan sejak dari penyusunan konsep dan studi kelayakan, perencanaan, konstruksi, pengadaan, sampai menghasilkan keluaran-keluaran produk yang terjamin baik. Biasanya pembayar untuk kontrak turnkey adalah lumpsum, tetapi terbagi menjadi beberapa komponen kontrak untuk mengatur tahap-tahap pembayarannya.

2.7 Kontrak Lumpsum pada Proyek Pemerintah

Di Indonesia, pelaksanaan konstruksi proyek-proyek pemerintah diatur dengan peraturan yang menetapkan keharusan menggunakan kontrak lumpsum, atau lazim disebut kontrak borongan. Dipilihnya kontrak lumpsum antara lain karena memberikan nilai proyek yang lebih pasti terutama dikaitkan dengan komitmen dan pengendalian pembelanjaan. Dengan sendirinya pihak pemerintah sangat menaruh perhatian akan pengendalian anggaran belanja. Sehingga seandainya tersedia peluang untuk mengikat kontrak secara lebih dini dalam rangka mengejar waktu pelaksanaan sekalipun, peraturan tidak akan mengijinkannya sama sekali sebelum rencana anggaran belanja tersedia dan disetujui. Sudah barang tentu dengan cara demikian pihak pemerintah menghendaki agar pelaksanaan pengadaan dapat berlangsung secara tertib, sangkil, mangkus, terencana, dan yang lebih penting terkendali dengan tidak mengakibatkan masalah dalam kondisi keterbatasan anggaran. (Dipohusodo, 1996)

2.8 Manajemen Resiko

Resiko dapat didefinisikan sebagai sesuatu atau peluang yang kemungkinan terjadi dan berdampak pada pencapaian sasaran. Manajemen resiko adalah bagaimana kita mengidentifikasi resiko. Untuk menghilangkan atau mengurangi kemungkinan kerugian yang ditimbulkan oleh resiko, kita dapat melakukan empat cara: (www.danamas.com)

1. Menghindari resiko

Menghindari resiko merupakan cara yang paling jelas dan mudah.

2. Mengontrol resiko

Kita dapat mengontrol resiko dengan cara pencegahan.

3. Menerima resiko

Menerima resiko berarti menerima semua tanggung jawab finansial pada resiko tersebut.

4. Mentransfer resiko

Ketika seseorang mentransfer atau mengalihkan resiko ke pihak lain, orang itu mengalihkan tanggung jawab finansialnya untuk suatu resiko kepada pihak lain dengan membayar jasa tersebut, biasanya dengan cara membeli asuransi.

Sedangkan menurut buku Referensi Untuk Kontraktor Bangunan Gedung dan Sipil oleh PT. PP (Persero) 2003, manajemen resiko adalah prosedur atau sistem yang ditujukan untuk mengelola secara efektif suatu potensial opportunities dan efeknya. Manajemen resiko juga berarti sistem pengelolaan resiko yang digunakan di dalam organisasi, atau perusahaan, yang pada dasarnya merupakan suatu proses atau rangkaian kegiatan yang dilakukan secara menerus (continue), untuk mengendalikan kemungkinan timbulnya resiko yang membawa konsekuensi merugikan organisasi, atau perusahaan yang bersangkutan. (Mega Konstruksi. Insinyur no. 3 Vol.XXIII/ 2001)

Adapun tahapan dan proses yang terjadi (menurut standart Australia AS/NZS 4360:1999) adalah sebagai berikut:

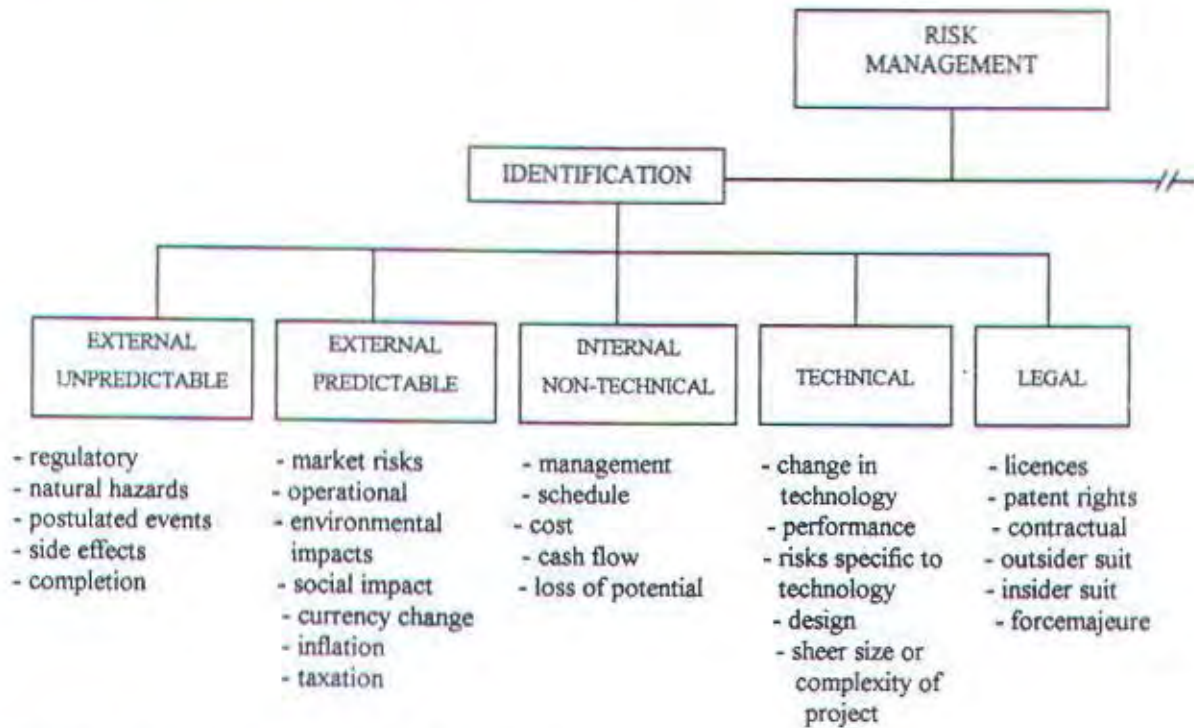
- a. Menetapkan konteks (establish the context)
- b. Mengidentifikasi resiko (identify risks)
- c. Menganalisis resiko (analyse risks)
- d. Mengevaluasi resiko (evaluate risks)
- e. Menanggulangi resiko (treat risks)

Kegunaan Manajemen Resiko dalam tahap proses tender antara lain:

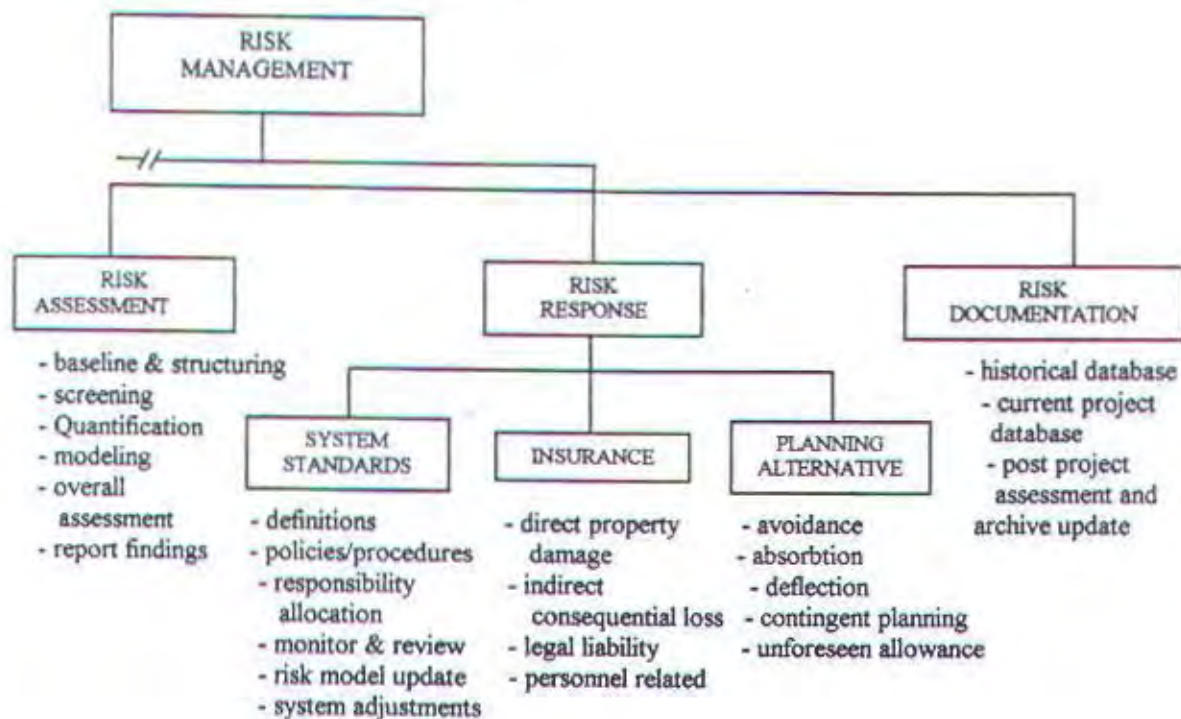
- a) Mengidentifikasi resiko yang mungkin terjadi mengacu kepada pengalaman sebelumnya
- b) Membuat rencana penanggulangan bila resiko yang diidentifikasi tersebut benar-benar terjadi
- c) Menghitung efek biaya yang perlu dimasukkan dalam harga tender

- d) Memberi petunjuk kepada tim proyek yang akan melaksanakan tugasnya untuk membuat perencanaan terhadap penanggulangan resiko

Gambar 2.8.a Risk management Identification



Gambar 2.8.b Risk management mitigation



Dari kedua gambar diatas (gambar 2.8.a dan 2.8.b) dapat diketahui konfigurasi manajemen resiko yang terbagi menjadi dua, yaitu : (Wideman,1992)

1. Risk Identification, yang dibagi menjadi:
 - a) External Unpredictable
 - b) External Predictable
 - c) Internal Non-technical
 - d) Technical
 - e) Legal
2. Risk Mitigation, yang dibagi menjadi:
 - a) Risk Assessment
 - b) Risk Response, terbagi menjadi :
 1. System Standars
 2. Insurance
 3. Planning Alternative
 - c) Risk Documentation

2.9 Resiko Kontrak dan Perlindungan Terhadap Resiko

Seperti diketahui, resiko dapat dikelompokkan menjadi resiko usaha (*business risk*) atau dinamakan juga *speculative risk* dan resiko murni. Yang dimaksud dengan resiko proyek adalah resiko murni yang secara potensial dapat mendatangkan kerugian dalam upaya mencapai sasaran proyek. (PT. PP (Persero), 2003) Untuk suatu kontrak pemborongan/konstruksi, maka banyak resiko yang mungkin menghadang ditengah jalan. Untuk resiko-resiko dalam kontrak pemborongan tersebut hal yang harus segera dilakukan adalah : (Fuady, 1998)

- a. Identifikasi resiko.
- b. Analisis resiko.
- c. Respon yang cepat terhadap resiko tersebut.

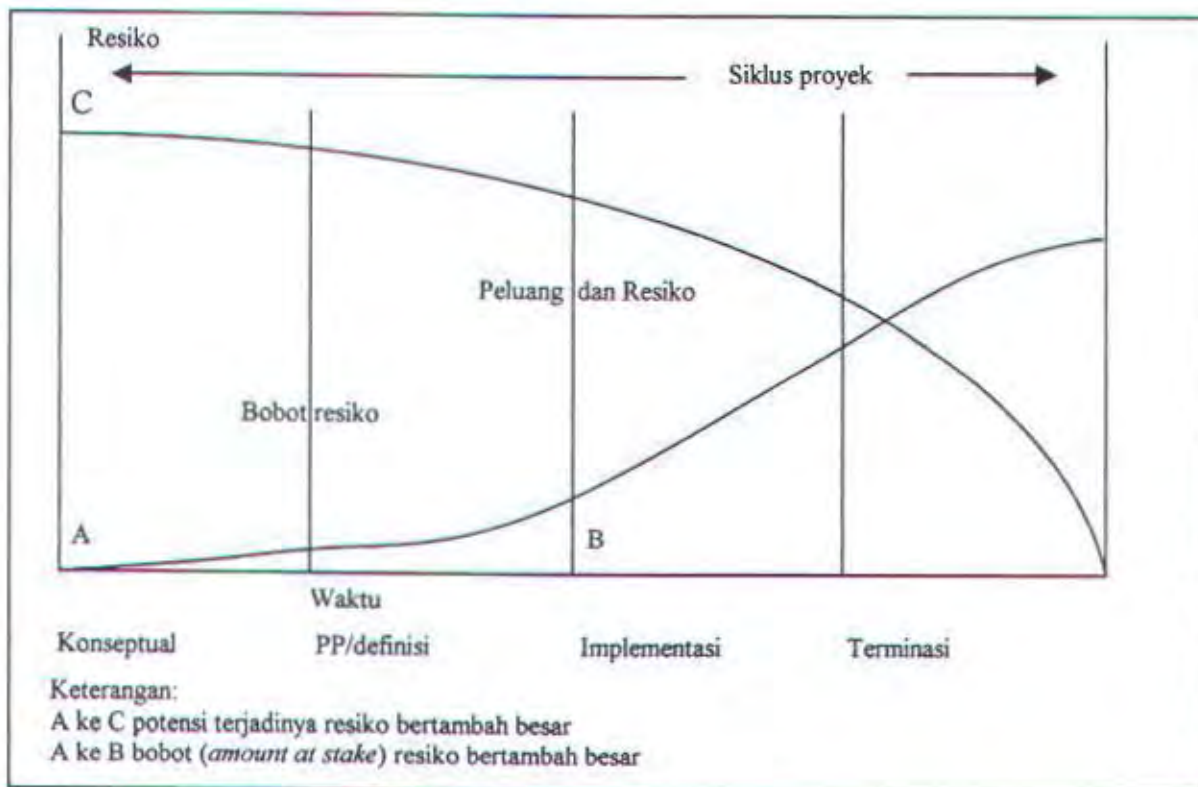
Beberapa alternatif untuk mengatur dan mencegah dapat dilakukan dengan cara sebagai berikut : (Fuady, 1998)

- 1) Resiko ditransfer ke pihak lain dalam kontrak. Tentu hal ini dapat dilakukan dengan premium tertentu.

- 2) Resiko dapat diterima asal tidak berat sebelah.
- 3) Resiko dapat dihindari oleh kedua belah pihak. Misalnya menghindari sedapat mungkin penggunaan material atau peralatan yang berpotensi mengandung bahaya.
- 4) Resiko dapat dialihkan kepada pihak ketiga dengan premium tertentu. Misalnya dengan menggunakan garansi atau asuransi.

Bobot resiko proyek tergantung kepada tahap-tahap sepanjang siklus proyek. Pemilihan waktu yang paling tepat untuk memperhatikan bobot resiko proyek adalah pada masa awal siklus proyek, karena disinilah dimensi resiko yang paling besar dan dapat berdampak panjang pada kelanjutan siklus proyek, seperti terlihat pada gambar 2.9. (Soeharto, jilid II, 2001)

Gambar 2.9 Profil resiko selama siklus proyek.



Dari gambar diatas terlihat bahwa potensi terjadinya resiko pada tahap konseptual dan PP/Definisi adalah tinggi dan menurun pada tahap-tahap implementasi dan terminasi. Tetapi perlu dingat bahwa jumlah pengeluaran pada tahap implementasi adalah lebih tinggi dibanding tahap sebelumnya, sehingga dampak resiko akan cukup

besar pula. Atau bisa dikatakan, pada tahap ini bobot (*amount at stake*) resiko bertambah besar.

2.10 Identifikasi dan Klasifikasi Resiko

Identifikasi resiko adalah suatu proses pengkajian resiko dan ketidakpastian yang dilakukan secara sistematis dan terus-menerus. Agar resiko dapat dikelola secara efektif maka langkah pertama adalah mengidentifikasi jenis resiko, yaitu mana yang bersifat resiko usaha (*business risk*) dan mana yang bersifat resiko murni. resiko proyek diklasifikasikan sebagai resiko murni, kemudian diidentifikasi berdasarkan potensi sumber resiko atau dapat pula berdasarkan dampak terhadap sasaran proyek. Pendekatan yang digunakan dalam melakukan identifikasi resiko ini adalah dengan *cause and effect*, yaitu dengan menganalisis apa yang akan terjadi dan potensi akibat yang akan ditimbulkan. (PT. PP (Persero), 2003)

Sumber resiko dapat diartikan sebagai faktor yang dapat menimbulkan kejadian yang bersifat negatif atau positif. Berikut ini beberapa sumber resiko dari suatu proyek : (PT. PP (Persero), 2003)

- a. Resiko yang berkaitan dengan bidang manajemen
- b. Resiko yang berkaitan dengan bidang teknis dan implementasi
- c. Resiko yang berkaitan dengan bidang kontrak dan hukum
- d. Resiko yang berkaitan dengan situasi ekonomi, social, dan politik

Adapun yang merupakan resiko yang paling sering diketemukan dalam praktek adalah sebagai berikut : (Murdoch, 1992)

(1) Resiko Fisik

Resiko berkenaan dengan keadaan fisik tentang tanah , keadaan artifisial yang menyebabkan kerusakan, material dan workmanship yang rusak atau dapat merusak, biaya terhadap pengetesan dan sampel, keadaan cuaca yang tidak bersahabat, penyediaan lokasi yang tidak tepat, ketidaklayakan dari buruh, staff, plant, waktu dan pendanaan.

(2) Resiko Penundaan dan Sengketa

Dalam hal ini termasuk kepemilikan lokasi, pembebasan tanah, terlambatnya menyuplai informasi, pelaksanaan pekerjaan yang tidak efisien, penundaan diluar kontrol para pihak, sengketa-sengketa yang timbul.

(3) Resiko Pengurusan dan Supervisi

Adanya pengawas yang tidak kompeten, kesalahan dalam dokumentasi, kurang jelas dan kurang spesifiknya persyaratan, kurang tepat dalam memilih konsultan, dan lain-lain.

(4) Resiko Kerugian terhadap Orang dan Properti

Kelalaian dan tidak dipenuhinya waransi, keterbatasan waktu dan kejadian yang dicover oleh asuransi, dan lain-lain.

(5) Resiko Karena Faktor Eksternal

Perubahan policy pemerintah tentang pajak, perburuhan, Undang-Undang Keamanan dan Gangguan, kerusuhan sosial, pemogokan buruh, dan lain-lain.

(6) Resiko Pembayaran

Adanya defaluasi, inflasi tinggi, gejala mata uang, kepailitan salah satu pihak yang terlibat, biaya untuk penggantian plant dan manajemen, dan lain-lain.

(7) Resiko Hukum dan Penyelesaian Sengketa

Terulurnya waktu penyelesaian sengketa, ketidakadilan, ketidakpastian keputusan pengadilan, perubahan perundang-undangan yang berlaku, biaya untuk proses peradilan/arbitrase, dan lain sebagainya.



BAB III

METODE PENELITIAN

Cipta Karya
10311 5941 926

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Jenis Penelitian

Penelitian ini adalah studi literatur untuk mengidentifikasi resiko-resiko dari sebuah dokumen kontrak pada Proyek Pembangunan Gedung Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak Jawa Bagian Timur I. Apakah dalam kontrak tersebut sudah tertulis pasal-pasal yang mengatur tentang resiko-resiko yang kemungkinan dapat terjadi pada pelaksanaan proyek, yang mana dapat merugikan kedua belah pihak baik owner maupun kontraktor dan pihak-pihak yang akan menanggung resiko apabila terjadi resiko.

Penelitian yang dilakukan adalah mengidentifikasi resiko-resiko apa saja yang ada, dimana akan diketahui resiko-resiko yang sudah tercantum dalam dokumen kontrak dan pihak siapa yang menanggung akibat resiko tersebut.

3.2 Hipotesa

Hipotesa awal dalam penelitian ini adalah terdapatnya resiko yang belum tercantum dalam dokumen kontrak sehingga dapat merugikan salah satu pihak yang ikut dalam pelaksanaan proyek tersebut, dan pihak mana yang menanggung resiko-resiko tersebut apabila sudah tercantum dalam kontrak yang ditinjau.

3.3 Data

3.3.1 Jenis Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang berasal dari proyek yang ditinjau yaitu dokumen kontrak Proyek Pembangunan Gedung Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak Jawa Bagian Timur I. Berikut ini data yang didapatkan, terdiri dari :

- a. Surat Perjanjian Pemborongan (Kontrak)
- b. Perubahan Surat Perjanjian Pemborongan (Addendum Kontrak)

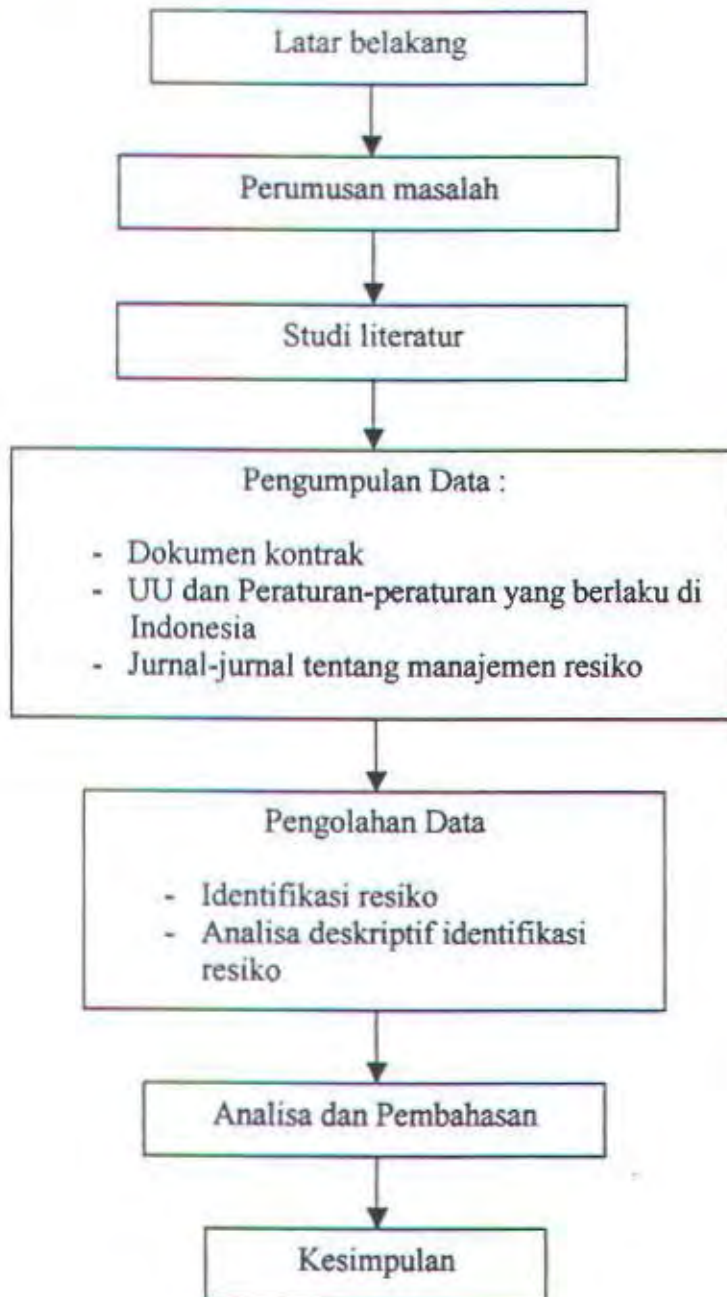
3.3.2 Pengumpulan Data

Data yang didapatkan untuk penelitian ini adalah berasal dari proyek yang ditinjau, yaitu Proyek Pembangunan Gedung Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak Jawa Bagian Timur I yang terletak di jalan Jagir Wonokromo – Surabaya.

3.4 Pengolahan Data dan Metode Analisa

Dalam penelitian ini, data dianalisa dengan cara identifikasi resiko-resiko, dimana dicari resiko apa saja yang belum tercantum dalam kontrak proyek tersebut. Kemudian resiko-resiko yang telah diketahui tersebut dibandingkan dengan kontrak yang ditinjau, setelah diketahui maka akan didapatkan mana resiko yang telah tercantum dalam kontrak dan mana resiko yang belum tercantum dalam kontrak. Setelah itu resiko-resiko yang telah tercantum dalam kontrak dapat diketahui ditanggung oleh pihak siapa, apakah oleh pihak owner atau pihak kontraktor pelaksana.

3.5 Bagan Alir



BAB IV

ANALISA DAN PEMBAHASAN

Cipta Karya
10231 5941936



BAB IV ANALISA DAN PEMBAHASAN

4.1 Identifikasi Resiko

Berikut ini merupakan resiko-resiko dari beberapa literatur yang dapat digunakan untuk mengidentifikasi resiko pada kontrak yang ditinjau dalam penelitian ini, yaitu :

Tabel 4.1 Sumber-sumber identifikasi resiko

No.	ITEM RESIKO	SUMBER	TERTUANG PADA	
			kontrak	Luar kontrak
1	Keadaan memaksa (force majeure): Badai/angin ribut, banjir, gempa, tanah longsor	Wideman, PT. PP (persero), Iman Soeharto, keppres no.80/2003, PP no.29/2000, UURI no.18/1999	Pasal 13	
2	Perang, permusuhan (baik perang dinyatakan atau tidak), penyerbuan, tindakan musuh mancanegara, pemberontakan, revolusi, makar, kerusuhan, kekacauan, huru hara / kekuatan militer / perebutan kekuasaan	PT. PP (Persero), PP no.29/2000, DPU	Pasal 13.1	
3	Sabotase	Wideman		√
4	Keadaan memaksa yang dinyatakan resmi oleh pemerintah	PT. PP (Persero), PP no.29/2000		√
5	Peristiwa penuntutan akibat kese- ngajaan	Wideman	Pasal 11.2	

Lanjutan tabel 4.1

No.	ITEM RESIKO	SUMBER	TERTUANG PADA	
			Kontrak	Luar kontrak
6	Campur tangan pemerintah yang tidak bisa diantisipasi secara hukum	Wideman		√
7	Ketentuan mengenai bentuk dan tanggung jawab dari efek samping yang tidak terduga, terjadi sebagai akibat dari sebuah proyek yaitu : dampak lingkungan dan dampak sosial	Wideman, keppres no.80/2003, Iman Soeharto, PP no. 29/2000		√
8	Kegagalan dari sokongan infrastruktur sebagai akibat yang lain	Wideman, PP no.29/2000, UURI no.18/1999		√
9	Kegagalan desain	Wideman, PP no.29/2000, UURI no.18/1999	Pasal 2.6	
10	Kegagalan untuk pemberian sokongan pembiayaan untuk menyelesaikan sebuah proyek	Wideman		√
11	Gejolak politik	Wideman		√
12	Kekurangan pembayaran terakhir	Wideman, DPU, UURI no.18/1999	Pasal 9.3	
13	Resiko-resiko pasar termasuk : biaya bahan material, ekonomi, persaingan, nilai akhir pada pasar	Wideman		√
14	Perubahan nilai mata uang, inflasi, ketidakstabilan moneter/devaluasi	Wideman, Iman Soeharto		√
15	Keamanan	Wideman	Pasal 11.3	

Lanjutan tabel 4.1

No.	ITEM RESIKO	SUMBER	TERTUANG PADA	
			Kontrak	Luar kontrak
16	Defect liability atau masa pemeliharaan, dan kebutuhan pemeliharaan	Wideman, PT. PP (Persero), UURI no.18/1999, PP no.29/2000, DPU	Pasal 5	
17	Peraturan perpajakan dan pungutan	Wideman, Iman Soeharto, DPU	Pasal 21	
18	Penundaan jadwal dan pembekakan waktu	Wideman, DPU	Pasal 4.3.c	
19	Tersedianya / kekurangan tenaga kerja lapangan	Wideman, Iman Soeharto, PP no.29/2000	Pasal 16.2	
20	Produktivitas tenaga kerja	Wideman, PP no. 29/2000	Pasal 16.2	
21	Penghentian tenaga kerja	Wideman		√
22	Persediaan material	Wideman	Pasal 16.1	
23	Kondisi-kondisi yg tidak disangka-sangka	Wideman		√
24	Perubahan pihak sponsor	Wideman		√
25	Kecelakaan, keselamatan	Wideman, DPU, PP no.29/2000	Pasal 14.6.a; 16.2 (1); 19	
26	Pembengkakan biaya penundaan jadwal	Wideman	Pasal 4.3	
27	Negosiasi pembayaran	Wideman, DPU, PP no.29/2000, UURI no.18/1999		√
28	Salah penaksiran biaya	Wideman		√

Lanjutan tabel 4.1

No.	ITEM RESIKO	SUMBER	TERTUANG PADA	
			kontrak	Luar kontrak
29	Proyeksi aliran uang (cash flow)	Wideman, Iman Soeharto, DPU		√
30	Keadaan tidak mampu membayar	Wideman		√
31	Mengubah beberapa bagian yang tidak terpakai dalam rancangan	Wideman		√
32	Penghentian beberapa bagian pekerjaan	Wideman	Pasal 14.2.c; 14.5.c	
33	Memperkenalkan kerumitan metode dari sebuah teknologi baru	Wideman		√
34	Resiko-resiko tertentu pada teknologi proyek dalam pengoperasian	Wideman		√
35	Data desain tidak lengkap	Wideman	Pasal 2.6	
36	Detail, ketelitian dan kesesuaian dengan spesifikasi desain	Wideman	Pasal 2.5.f/g/h	
37	Kesulitan perencanaan manajemen proyek	Wideman		√
38	Desain melawan metode pelaksanaan	Wideman		√
39	Ukuran desain yang tipis dan kerumitan dalam pembangunan	Wideman		√
40	Perijinan	Wideman, Iman Soeharto, PP no. 28/2000		√
41	Lisensi dan hak paten	Wideman, Iman Soeharto		√
42	Gugatan orang luar	Wideman		√

Lanjutan tabel 4.1

No.	ITEM RESIKO	SUMBER	TERTUANG PADA	
			kontrak	Luar kontrak
43	Gugatan orang dalam	Wideman		√
44	Total durasi waktu pelaksanaan	PT. PP (Persero)	Pasal 4.1	
45	Lingkup pekerjaan yang berisi tentang uraian pekerjaan yang termasuk dalam kontrak	PT. PP (Persero), PP no.29/2000, keppres no.80/2003, UURI no.18/1999	Pasal 1	
46	Pentahapan (milestone) waktu pelaksanaan, bila ada	PT. PP (Persero)		√
47	Hak memperoleh perpanjangan waktu pelaksanaan	PT. PP (Persero)	Pasal 4.2; 4.3	
48	Ganti rugi keterlambatan	PT. PP (Persero)	Pasal 4.3	
49	Harga borongan yang menjelaskan nilai yang harus dibayarkan oleh pemilik proyek kepada kontraktor untuk melaksanakan seluruh lingkup pekerjaan, sifat kontrak, biaya-biaya yang termasuk dalam harga borongan	PT. PP (Persero), PP no.29/2000, Keppres no.80/2003	Pasal 6	
50	Tahap pembayaran	PT. PP (Persero), PP no.29/2000, UURI no.18/1999, DPU	Pasal 9	
51	Cara pengukuran prestasi	PT. PP (Persero), keppres no.80/2003		√

Lanjutan tabel 4.1

No.	ITEM RESIKO	SUMBER	TERTUANG PADA	
			kontrak	Luar kontrak
52	Jumlah pembayaran yang harus di tahan pada setiap tahap (retensi)	PT. PP (Persero), DPU	Pasal 9.2	
53	Jangka waktu pembayaran	PT. PP (Persero), PP no.29/2000, UURI no.18/1999, DPU	Pasal 9.4	
54	Konsekuensi apabila terjadi keterlambatan pembayaran (mis. denda)	PT. PP (Persero), PP no.29/2000, DPU	Pasal 12.3	
55	Definisi pekerjaan tambah/kurang	PT. PP (Persero)	Pasal 17.1; 17.2	
56	Dasar pelaksanaan pekerjaan tambah/kurang (mis. persetujuan yang diperlukan)	PT. PP (Persero)	Pasal 17.3	
57	Dampak pekerjaan tambah/kurang terhadap harga borongan	PT. PP (Persero)	Pasal 17.4	
58	Dampak pekerjaan tambah/kurang terhadap waktu pelaksanaan	PT. PP (Persero)		√
59	Cara pembayaran pekerjaan tambah/kurang	PT. PP (Persero), DPU	Pasal 17.3.3	
60	Hal-hal yang dapat mengakibatkan pengakhiran perjanjian	PT. PP (Persero)	Pasal 14.2; 14.3; 14.5	
61	Hak untuk mengakhiri perjanjian	PT. PP (Persero)	Pasal 14.2; 14.5	
62	Konsekuensi dari pengakhiran perjanjian	PT. PP (Persero)	Pasal 14.6	
63	Provisional sum	PT. PP (Persero)		√

Lanjutan tabel 4.1

No.	ITEM RESIKO	SUMBER	TERTUANG PADA	
			kontrak	Luar kontrak
64	Pembayaran kepada sub-kontraktor dilakukan melalui kontraktor utama	PT. PP (Persero), PP no.29/2000		√
65	Prime cost	PT. PP (Persero)		√
66	Spesifikasi dan negosiasi pekerjaan tertentu yang disepakati antar pemilik proyek dan sub-kontraktor	PT. PP (Persero), PP no.29/2000	Pasal 18	
67	Kontraktor utama mendapatkan fee koordinasi untuk melaksanakan koordinasi waktu dan pelaksanaan	PT. PP (Persero)		√
68	Tanggung jawab kontraktor utama atas mutu pekerjaan sub kontraktor	PT. PP (Persero), PP no.29/2000	Pasal 18.2	
69	Arbitrase atau badan hukum yang ditunjuk untuk menyelesaikan perselisihan yang tidak dapat diselesaikan secara musyawarah	PT. PP (Persero), PP no.29/2000, DPU, UURI no.18/1999	Pasal 22.2	
70	Penyesuaian harga, ada tidaknya perubahan harga bahan, upah, dan alat sesuai kondisi pasar	PT. PP (Persero), iman soeharto, DPU	Pasal 20	
71	Menghilangkan suatu jenis pekerjaan	PT. PP (Persero)		√
72	Kenaikan atau pengurangan volume suatu pekerjaan yang termasuk didalam kontrak	PT. PP (Persero)	Pasal 17.4	
73	Merubah karakter atau kualitas dari suatu pekerjaan	PT. PP (Persero)		√
74	Perubahan level, posisi, dan ukuran suatu pekerjaan	PT. PP (Persero)		√

Lanjutan tabel 4.1

No.	ITEM RESIKO	SUMBER	TERTUANG PADA	
			kontrak	Luar kontrak
75	Kebangkrutan , kepailitan, dilikuidasi	PT. PP (Persero)	Pasal 14.3	
76	Instruksi pekerjaan tambah yang di perlukan untuk pelaksanaan proyek	PT. PP (Persero), DPU		√
77	Tidak boleh adanya variation order yang dikerjakan oleh kontraktor tanpa adanya instruksi tertulis dari pemimpin proyek	PT. PP (Persero), DPU		√
78	Suatu keadaan yang tidak sesuai dengan penjelasan awal kontrak, antara lain ketidaksesuaian keadaan lapisan tanah atau kondisi setempat dibanding gambar rencana, atau Adanya halangan yang tidak kelihatan dari semula (unforseen)	PT. PP (Persero)		√
79	Peraturan-peraturan atau UU baru, baik daerah maupun pusat yang dikeluarkan setelah tender	PT. PP (Persero)		√
80	Permintaan percepatan waktu dari schedule yang ditetapkan, yang mengakibatkan penambahan biaya overtime, equipment, material, dan overhead, juga permintaan perubahan mutu bahan material	PT. PP (Persero), PP no.29/2000, DPU		√
81	Pelanggaran kontrak karena mengganti urutan perubahan	PT. PP (Persero)		√

Lanjutan tabel 4.1

No.	ITEM RESIKO	SUMBER	TERTUANG PADA	
			kontrak	Luar kontrak
82	Pelanggaran kontrak karena mengganti metode pelaksanaan	PT. PP (Persero), Iman Soeharto		√
83	Koordinasi pelaksanaan	Iman Soeharto	Pasal 3.1	
84	Penghentian/penundaan pekerjaan tanpa pemberitahuan	PT. PP (Persero), DPU		√
85	Resiko-resiko khusus	PT. PP (Persero), PP no.29/2000		√
86	Kurang tepatnya perencanaan dan pengendalian lingkup, biaya, jadwal dan mutu	Iman Soeharto, PP no.29/2000, DPU		√
87	Ketepatan pekerjaan dan produk desain-engineering	Iman Soeharto		√
88	Ketepatan pengadaan material dan peralatan (volume, jadwal, harga, kualitas)	Iman Soeharto, PP no.29/2000	Pasal 16.1	
89	Ketepatan pekerjaan konstruksi (jadwal dan kualitas)	Iman Soeharto		√
90	Tersedianya tenaga ahli dan penyedia	Iman Soeharto, PP no.29/2000, UURI no.18/1999	Pasal 16.2	
91	Kondisi lokasi dan site	Iman Soeharto, wideman		√
92	Realisasi pinjaman	Iman Soeharto		√
93	Kurang jelas dan interpretasi yang berbeda pada kontrak	Iman Soeharto, DPU	Pasal 2.5	
94	Pengaturan change order	Iman Soeharto	Pasal 14.4; 15.2	

Lanjutan tabel 4.1

No.	ITEM RESIKO	SUMBER	TERTUANG PADA	
			kontrak	Luar kontrak
95	Program	DPU		√
96	Ketentuan mengenai kewajiban para pihak dalam hal kegagalan dalam pelaksanaan pekerjaan	Keppres no.80/2003, PP no.29/2000	Pasal 15.2	
97	Para pihak yang menandatangani kontrak yang meliputi nama, jabatan, dan alamat	Keppres no.80/2003, PP no.29/2000, UURI no.18/1999	Awal kontrak	
98	Tingkat kemajuan disertai dokumen foto dari berbagai pekerjaan di lapangan	PP no.29/2000	Pasal 10.3; 10.5	
99	Persyaratan dan spesifikasi teknis yang jelas dan terinci	Keppres no.80/2003		√
100	Tempat dan jangka waktu penyelesaian / penyerahan dengan disertai jadwal waktu penyelesaian/ penyerahan yang pasti serta syarat-syarat penyerahan	Keppres no.80/2003, DPU, PP no.29/2000	Pasal 4.1	
101	Masalah jaminan, guaranty, dan waranty, asuransi	Keppres no.80/2003, Iman Soeharto, DPU, PP no.29/2000	Pasal 7; 8;19	
102	Ketentuan tentang cidera janji dan sanksi dalam hal para pihak tidak memenuhi kewajibannya	Keppres no.80/2003, PP no.29/2000, UURI no.18/1999	Pasal 12; 14.2;14.5	

Lanjutan tabel 4.1

No.	ITEM RESIKO	SUMBER	TERTUANG PADA	
			kontrak	Luar kontrak
103	Pengawasan pelaksanaan pekerjaan konstruksi	PP no.28/2000	Pasal 3	
104	Daftar kuantitas	PP no. 29/2000, DPU		√
105	Hak atas kekayaan intelektual	PP no.29/2000, UURI no.18/1999		√
106	Keterlambatan instruksi/keputusan	PT. PP (Persero)	Pasal 4.3.b; 14.5.c(iii)	
107	Peringatan dini	DPU	Pasal 14.2; 14.5	
108	Penemuan-penemuan	DPU		√
109	Pengujian	DPU		√
110	Sertifikat pembayaran	DPU		√
111	Peristiwa kompensasi	DPU		√
112	Pekerjaan harian	DPU	Pasal 10.1; 10.2	
113	Pengaturan klaim	Iman Soeharto		√

4.2 Analisa Deskripsi Identifikasi Resiko

Pada sub bab ini menjelaskan tentang resiko-resiko yang sudah tercantum dalam kontrak proyek maupun resiko-resiko yang belum tercantum dalam kontrak proyek yang ditinjau. Setelah diketahui resiko-resiko yang sudah diidentifikasi, maka dapat dilakukan analisa masalah yang ada tiap-tiap resiko, berikut ini merupakan resiko-resiko yang sudah tercantum dalam kontrak proyek yang ditinjau.

Tabel 4.2 Resiko-resiko yang tertuang dalam kontrak

1.	Item resiko : Keadaan memaksa (force majeure): Badai/angin ribut, banjir, gempa, tanah longsor
	Sumber : Wideman, PT. PP (persero), Iman Soeharto, Keppres no.80/2003, PP no.29/2000, UURI no.18/1999
	Tertuang pada : Pasal 13
	<p data-bbox="305 611 1360 663">Pasal 13 berbunyi :</p> <p data-bbox="526 663 1138 705" style="text-align: center;">KEADAAN MEMAKSA (FORCE MAJEURE)</p> <p data-bbox="305 716 1360 810">13.1 Yang dimaksud dalam keadaan memaksa (force majeure) adalah peristiwa-peristiwa sebagai berikut :</p> <ul data-bbox="396 831 691 1083" style="list-style-type: none"> - Bencana alam - Kebakaran - Keadaan perang - Pemogokan umum - Huru-hara <p data-bbox="305 1104 1360 1314">13.2 Apabila terjadi keadaan memaksa (force majeure) sebagaimana tersebut pada ayat 1 diatas, PIHAK KEDUA harus memberitahu secara tertulis kepada PIHAK PERTAMA paling lambat 14 (empat belas) hari kalender setelah terjadi keadaan memaksa (force majeure) tersebut.</p> <p data-bbox="305 1335 1360 1587">13.3 Apabila setelah 14 (empat belas) hari kalender sejak pemberitahuan oleh PIHAK KEDUA mengenai keadaan memaksa (force majeure) PIHAK PERTAMA belum/tidak menyatakan penolakan, maka PIHAK PERTAMA dianggap telah menyetujui keadaan memaksa (force majeure) tersebut.</p> <p data-bbox="305 1608 1360 1860">13.4 Dalam hal karena keadaan memaksa terjadi kerusakan pada pekerjaan yang sudah diprestasikan ataupun yang sudah terpasang tetapi belum sempat diakui sebagai prestasi pekerjaan maka keadaan memaksa tersebut tidak mempengaruhi perhitungan jumlah pembayaran yang seharusnya diterima PIHAK KEDUA apabila tidak terjadi kerusakan.</p> <p data-bbox="305 1881 1360 1976">13.5 Akibat keadaan memaksa PIHAK PERTAMA berhak memerintahkan PIHAK KEDUA untuk membuang reruntuhan, mengganti atau</p>

Lanjutan tabel 4.2

	<p>memperbaiki yang rusak, serta melanjutkan kembali pekerjaan dengan tambahan waktu dan biaya.</p> <p>Penjelasan pasal diatas :</p> <p>Yang dimaksud dengan keadaan memaksa adalah keadaan yang terjadi di luar kehendak/kemampuan pemilik proyek maupun kontraktor yang dapat mempengaruhi kinerja pelaksanaan, seperti yang peristiwa-peristiwa yang disebutkan dalam pasal 13.1. Oleh karena itu perlu adanya koordinasi antara pemilik proyek dan kontraktor untuk menentukan item mana yang akan ditanggung oleh siapa (pemilik proyek atau kontraktor).</p> <p>Maka pada pasal 13.2 sampai 13.5 dijelaskan apabila terjadi keadaan memaksa, maka kontraktor selaku pihak kedua diharuskan memberitahu secara tertulis pada pemilik proyek sebagai pihak pertama, maksimal jangka waktu 14 hari setelah peristiwa terjadi. Apabila setelah waktu pemberitahuan tersebut pemilik proyek tidak menanggapi maka pemilik proyek dianggap menyetujui peristiwa tersebut. Akibat dari keadaan memaksa tersebut yang mengakibatkan kerusakan pada bangunan, dianggap tidak mempengaruhi perhitungan jumlah pembayaran yang seharusnya diterima oleh kontraktor apabila tidak terjadi kerusakan. Disisi lain akibat dari keadaan memaksa tersebut maka pemilik proyek berhak memerintahkan pihak kontraktor untuk membuang reruntuhan, mengganti atau memperbaiki yang rusak, serta melanjutkan kembali pekerjaan dengan tambahan waktu dan biaya.</p>
2.	<p>Item resiko : Perang, permusuhan (baik perang dinyatakan atau tidak), penyerbuan, tindakan musuh mancanegara, pemberontakan, revolusi, makar, kerusuhan, kekacauan, huru hara / kekuatan militer / perebutan kekuasaan</p>
	<p>Sumber : PT. PP (persero), PP no.29/2000, DPU</p>
	<p>Tertuang pada : Pasal 13.1</p>
	<p>Penjelasan :</p> <p>Seperti yang telah disebutkan diatas (item resiko) yang tertuang pada pasal 13.1 yang berbunyi seperti pada penjelasan no.1, hanya beberapa saja yang</p>

Lanjutan tabel 4.2

	<p>disebutkan, antara lain : keadaan perang, pemogokan umum, dan huru-hara. Padahal seharusnya resiko yang lain seperti permusuhan (baik perang dinyatakan atau tidak), penyerbuan, tindakan musuh mancanegara, pemberontakan, revolusi, makar, kerusuhan, dan kekacauan, seharusnya dicantumkan juga agar lebih spesifik dan jelas, resiko seperti apa saja yang dapat dianggap sebagai keadaan memaksa (force majeure). Semua peristiwa yang disebutkan sebagai keadaan memaksa, yang harus menanggung akibatnya adalah pihak kontraktor seperti yang tercantum dalam pada pasal 13.5 dengan tambahan waktu dan biaya dari pihak pemilik proyek.</p>
3.	<p>Item resiko : Peristiwa penuntutan akibat kesengajaan</p>
	<p>Sumber : Wideman</p>
	<p>Tertuang pada : Pasal 11.2</p>
	<p>Pasal 11.2 yang berbunyi :</p> <p>11.2 PIHAK KEDUA bertanggung jawab sepenuhnya atas semua kerugian untuk tuntutan ganti rugi dan atau tuntutan apapun juga atas kerusakan-kerusakan barang-barang bergerak atau tidak bergerak milik PIHAK PERTAMA atau pihak lain, akibat langsung atau tidak langsung karena kesalahan atau kelalaian yang dilakukan oleh PIHAK KEDUA atau orang-orang yang bekerja padanya dalam pelaksanaan pekerjaan ini.</p> <p>Penjelasan pasal diatas :</p> <p>Pada pasal ini dijelaskan bahwa kontraktor selaku pihak kedua harus bertanggung jawab atas semua kerugian yang disebabkan tuntutan ganti rugi maupun tuntutan yang lain yang menyebabkan kerusakan-kerusakan semua barang milik pemilik proyek atau pihak lain baik barang yang bergerak atau tidak bergerak, akibat dari kesalahan atau kelalaian yang langsung atau tidak langsung yang dilakukan pihak kontraktor atau orang-orang yang bekerja pada kontraktor dalam pelaksanaan proyek.</p>
4.	<p>Item resiko : Kegagalan desain</p>
	<p>Sumber : Wideman, PP no.29/2000, UURI no.18/1999</p>
	<p>Tertuang pada : Pasal 2.6</p>

Lanjutan tabel 4.2

	<p>Pasal 2.6 berbunyi :</p> <p>2.6 jika untuk pelaksanaan suatu bagian pekerjaan tidak terdapat ketentuan baik dalam Rencana Kerja dan syarat-syarat maupun gambar, maka pelaksanaan pekerjaan tersebut akan mengikuti ketentuan yang tercantum pada salah satu ketentuan dalam pasal 2.1 (c) Perjanjian ini.</p> <p>Penjelasan pasal diatas :</p> <p>Kegagalan desain bisa berarti suatu hasil pekerjaan yang tidak sesuai dengan spesifikasi gambar-gambar pelaksanaan dari suatu pekerjaan konstruksi sebagaimana disepakati dalam kontrak kerja konstruksi baik sebagian maupun keseluruhan sebagai akibat kesalahan pemilik proyek ataupun kontraktor. Apabila terjadi kegagalan desain, karena kekurangjelasan pada gambar, rencana kerja dan syarat-syaratnya, maka pelaksanaan pekerjaan akan mengikuti ketentuan gambar-gambar rencana yang telah terlampir dalam dokumen kontrak kerja tersebut. Tetapi pada pasal ini tidak dijelaskan pihak siapa yang harus bertanggung jawab apabila terjadi kegagalan desain tersebut.</p>
5.	<p>Item resiko : Kekurangan pembayaran terakhir</p> <p>Sumber : Wideman, DPU, UURI no.18/1999</p> <p>Tertuang pada : Pasal 9.3</p>
	<p>Pasal 9.3 berbunyi :</p> <p>3. Pembayaran terakhir sebesar 5 % (lima prosen) dari Harga Borongan atau Rp. 1.265.502.000,- (satu milyar dua ratus enam puluh lima juta lima ratus dua ribu rupiah) dibayarkan kepada PIHAK KEDUA setelah pekerjaan selesai 100% yang dinyatakan dalam Berita Acara Penyerahan I, dan PIHAK KEDUA wajib menyerahkan Jaminan Pemeliharaan sebesar 5 % dari Harga Borongan berupa jaminan dari Bank Pemerintah atau dari Perusahaan Asuransi yang mempunyai program Surety Bond.</p> <p>Penjelasan pasal diatas :</p> <p>Pada pasal ini menjelaskan bahwa pemilik proyek harus membayar kekurangan untuk pembayaran terakhir dari suatu pekerjaan konstruksi yaitu senilai Rp. 1.265.502.000,- atau 5 % dari harga borongan proyek diserahkan</p>

Lanjutan tabel 4.2

	<p>kepada pihak kontraktor setelah pekerjaan selesai semua atau 100 % dan telah dinyatakan dalam berita acara penyerahan I, tetapi pihak kontraktor wajib menyerahkan jaminan pemeliharaan senilai 5 % dari harga borongan yang berarti Rp. 1.265.502.000,- yang berupa jaminan dari bank pemerintah atau dari perusahaan asuransi yang mempunyai program surety bond dimana surety bond adalah suatu perjanjian antara dua pihak, yaitu pihak perusahaan asuransi sebagai pihak pertama dengan kontraktor/konsultan sebagai pihak kedua, dimana disepakati bahwa pihak perusahaan asuransi memberikan jaminan kepada pihak kontraktor/konsultan bagi kepentingan pihak pemilik proyek/owner, bahwa apabila pihak kontraktor/konsultan telah lalai atau gagal dalam melaksanakan kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan dengan pihak pemilik proyek/owner, maka pihak perusahaan asuransi akan bertanggung jawab terhadap pihak pemilik proyek/owner untuk menyelesaikan semua kewajiban-kewajiban pihak kontraktor/konsultan tersebut. Jadi sebenarnya antara pihak pemilik proyek dan kontraktor sama-sama tidak memberi maupun menerima karena kedua-duanya sama-sama mengeluarkan dan menerima uang senilai Rp.1.265.502.000,- atau 5 % dari harga borongan untuk kewajiban masing-masing.</p>
6.	Item resiko : Keamanan
	Sumber : Wideman
	Tertuang pada : Pasal 11.3
	<p>Pasal 11.3 berbunyi :</p> <p>11.3 Pengamanan pekerjaan dan bahan-bahan serta barang-barang untuk pekerjaan ini selama dalam pelaksanaan menjadi tanggung jawab PIHAK KEDUA.</p> <p>Penjelasan pasal diatas :</p> <p>Selama proyek berlangsung, pihak kontraktor wajib menjaga keamanan dalam lingkungan proyek baik keamanan pekerjaan maupun keamanan bahan-bahan dan barang-barang untuk kepentingan proyek. Bentuk dari cara pengamanan bisa bervariasi mulai dari memberi pagar pembatas yang tinggi maupun adanya satpam di pos penjagaan ,dimana setiap ada tamu atau pengirim material</p>

Lanjutan tabel 4.2

	harus lapor dan mengisi buku tamu dahulu sehingga dapat diketahui siapa saja yang keluar masuk proyek, ataupun juga mengasuransikan semua hal yang menyangkut dari pekerjaan proyek.
7.	Item resiko : Defect liability atau masa pemeliharaan, dan kebutuhan pemeliharaan
	Sumber : Wideman, PT. PP (Persero), UURI no.18/1999, PP no.29/2000, DPU
	Tertuang pada : Pasal 5
	<p>Pasal 5 berbunyi :</p> <p style="text-align: center;">MASA PEMELIHARAAN</p> <p>5.1 PIHAK KEDUA bertanggung jawab kepada PIHAK PERTAMA untuk melaksanakan pemeliharaan hasil pekerjaan selama 180 (seratus delapan puluh) hari kalender terhitung sejak tanggal penanda tangan Berita Acara Serah Terima Pekerjaan Pertama.</p> <p>5.2 Semua biaya yang dikeluarkan selama masa pemeliharaan menjadi beban PIHAK KEDUA.</p> <p>5.3 Selama masa pemeliharaan PIHAK KEDUA wajib melaksanakan pemeliharaan atas perintah PIHAK PERTAMA atau apabila tidak melaksanakan pekerjaan pemeliharaan, maka PIHAK PERTAMA berhak menunjuk pihak ketiga untuk melaksanakan pekerjaan pemeliharaan/perbaikan tersebut dan untuk semua biaya berhubungan dengan pekerjaan tersebut menjadi beban PIHAK KEDUA sepenuhnya.</p> <p>Penjelasan pasal diatas :</p> <p>Untuk masa pemeliharaan proyek setelah pekerjaan selesai yang harus melaksanakan pemeliharaan bangunan adalah pihak kontraktor, tetapi apabila pihak kontraktor tidak dapat melaksanakan masa pemeliharaan tersebut maka pihak pemilik proyek berhak untuk menunjuk pihak ketiga atau kontraktor lain untuk melaksanakan pekerjaan pemeliharaan tersebut dengan biaya dari pihak kontraktor, serta apabila dalam masa pemeliharaan itu terjadi kerusakan bangunan maka biaya pekerjaan perbaikan juga ditanggung oleh pihak kontraktor</p>

Lanjutan tabel 4.2

8.	Item resiko : Peraturan perpajakan dan pungutan
	Sumber : Wideman, Iman Soeharto, DPU
	Tertuang pada : Pasal 21
	<p>Pasal 21 berbunyi :</p> <p style="text-align: center;">PAJAK DAN BIAYA LAIN</p> <p>Semua pajak dan biaya lain yang timbul sebagai akibat adanya perjanjian pemborongan ini, seperti bea masuk, bea materai, memperbanyak/copy menjadi beban dan tanggung jawab PIHAK KEDUA sepenuhnya.</p> <p>Penjelasan pasal diatas :</p> <p>Setelah terjadi perjanjian antara pihak pemilik proyek dengan pihak kontraktor, maka semua pajak dan biaya-biaya yang lain seperti: bea masuk, bea materai, memperbanyak/copy menjadi tanggungan pihak kontraktor. Tetapi didalam pasal ini yang perlu ditinjau lagi adalah tentang penyesuaian nilai pajak yang harus dibayarkan oleh kontraktor apabila terjadi perubahan peraturan pajak dan pungutan yang lain, sehingga dalam pasal ini masih kurang kuat bagi pihak kontraktor.</p>
9.	Item resiko : Penundaan jadwal dan pembekakan waktu
	Sumber : Wideman, DPU
	Tertuang pada : pasal 4.3.c
	<p>Pasal 4.3.c berbunyi :</p> <p>4.3 jika keterlambatan penyelesaian pekerjaan diakibatkan oleh satu atau lebih di antara sebab-sebab berikut ini :</p> <p>(c) Adanya perintah tertulis dari PIHAK PERTAMA untuk menunda sementara waktu pekerjaan</p> <p>Maka :</p> <p>PIHAK KEDUA berhak memperoleh perpanjangan waktu pelaksanaan yang wajar dan penggantian biaya yang timbul akibat perpanjangan waktu tersebut.</p> <p>Penjelasan pasal diatas :</p> <p>Penundaan pekerjaan karena perintah tertulis dari pihak pemilik proyek untuk</p>

Lanjutan tabel 4.2

	menunda sementara waktu pekerjaan karena sesuatu alasan yang tidak diketahui sekalipun oleh pihak kontraktor, maka otomatis berakibat pembekakan waktu sehingga pihak kontraktor berhak mendapatkan perpanjangan waktu.
10.	Item resiko : Tersedianya / kekurangan tenaga kerja lapangan
	Sumber : Wideman, Iman Soeharto, PP no.29/2000
	Tertuang pada : Pasal 16.2
	<p>Pasal 16.2 berbunyi :</p> <p>16.2 PIHAK KEDUA wajib menyediakan tenaga kerja yang cakap, terampil dan berpengalaman yang diperlukan untuk melaksanakan pekerjaan sebagaimana tersebut pada pasal 1 perjanjian ini.</p> <p>Penjelasan pasal diatas :</p> <p>Dalam hal penyediaan tenaga kerja lapangan maka pihak kontraktor yang harus menyediakan sehingga ada tidaknya serta bila ada kekurangan tenaga kerja lapangan maka pihak kontraktor sendiri yang bertanggung jawab sepenuhnya.</p>
11.	Item resiko : Produktivitas tenaga kerja
	Sumber : wideman, PP no.29/2000
	Tertuang pada : Pasal 16.2
	<p>Pasal 16.2 berbunyi :</p> <p>16.2 PIHAK KEDUA wajib menyediakan tenaga kerja yang cakap, terampil dan berpengalaman yang diperlukan untuk melaksanakan pekerjaan sebagaimana tersebut pada pasal 1 perjanjian ini.</p> <p>Penjelasan pasal diatas :</p> <p>Seperti yang telah dijelaskan pada penjelasan no.10, dalam hal penyediaan tenaga kerja lapangan maka pihak kontraktor yang harus menyediakan. Oleh karena itu dalam penyediaan tenaga kerja pihak kontraktor disarankan harus menyediakan tenaga kerja yang cakap, terampil dan pengalaman, sehingga akan menghasilkan tenaga kerja-tenaga kerja yang produktif.</p>
12.	Item resiko : Persediaan material
	Sumber : wideman
	Tertuang pada : pasal 16.1

Lanjutan tabel 4.2

	<p>Pasal 16.1 berbunyi :</p> <p>16.1 Semua material dan alat-alat kerja yang diperlukan sehubungan dengan pelaksanaan pekerjaan sebagaimana tersebut pada pasal 1 perjanjian ini harus disediakan oleh dan menjadi tanggung jawab PIHAK KEDUA.</p> <p>Penjelasan pasal diatas :</p> <p>Dalam menyediakan bahan material yang diperlukan dalam pelaksanaan pekerjaan proyek yang telah ditentukan dan disetujui oleh kedua belah pihak, maka telah ditetapkan pihak kontraktor yang harus menanggung dalam persediaan bahan material di lapangan serta menjadi tanggung jawab pihak kontraktor.</p>
13.	Item resiko : Kecelakaan, keselamatan
	Sumber : wideman, DPU, PP no.29/2000
	Tertuang pada : pasal 14.6.a; 16.2 (1); 19
	<p>Pasal 14.6.a berbunyi :</p> <p>14.6 Apabila terjadi pengakhiran perjanjian sebagaimana yang dimaksud dalam ayat 14.5 pasal ini, maka:</p> <p>(a) PIHAK KEDUA, dengan mencegah terjadinya kecelakaan terhadap manusia serta kerusakan terhadap harta benda dan pekerjaan, berhak untuk memindahkan bangunan sementara, peralatan, perkakas dan bahan/barang miliknya ke luar lokasi pekerjaan.</p> <p>Pasal 16.2(1) berbunyi :</p> <p>(1) PIHAK KEDUA wajib mencegah setiap bahaya yang mungkin timbul atas diri para pekerja dalam melaksanakan pekerjaan dan apabila terjadi kecelakaan kerja PIHAK KEDUA segera memberikan pertolongan pertama kepada korban dan segala biaya yang diperlukan untuk hal ini menjadi beban dan tanggung jawab PIHAK KEDUA sepenuhnya.</p> <p>Pasal 19 berbunyi :</p> <p style="text-align: center;">ASURANSI TENAGAKERJA</p> <p>PIHAK KEDUA harus menjamin keselamatan dan keamanan para pekerja yaitu dengan memenuhi kewajiban mengikuti program Asuransi Tenaga Kerja</p>

Lanjutan tabel 4.2

	<p>(ASTEK) sesuai dengan ketentuan pemerintah yang berlaku.</p> <p>Penjelasan pasal-pasal diatas:</p> <p>Pasal 14.6.a menjelaskan bahwa apabila pihak kontraktor memutuskan perjanjian karena pihak pemilik proyek tidak dapat melaksanakan kewajibannya, maka pihak kontraktor dengan melaksanakan kewajibannya mencegah terjadinya kecelakaan terhadap manusia serta kerusakan terhadap harta benda dan pekerjaan, maka pihak kontraktor berhak untuk memindahkan bangunan sementara, peralatan, perkakas dan bahan/barang miliknya ke luar lokasi pekerjaan, sehingga dilihat dari isi pasal tersebut segala tanggungan untuk memenuhi hak pihak kontraktor ditanggung sepenuhnya oleh pemilik proyek.</p> <p>Sedangkan pasal 16.2(1) menjelaskan bahwa pihak kontraktor wajib mencegah hal-hal yang dapat menimbulkan bahaya yang bisa saja terjadi pada diri para pekerja yang berada di proyek dalam melaksanakan pekerjaan yang apabila terjadi kecelakaan kerja, maka pihak kontraktor harus secepatnya memberi pertolongan pertama dan semua biaya yang diperlukan sepenuhnya tanggung jawab pihak kontraktor.</p> <p>Selain pasal 16.2(1) yang menjelaskan tentang pihak kontraktor yang wajib menjamin keselamatan pekerjanya, pasal 19 juga menjelaskan hal yang sama tetapi pada pasal ini pihak kontraktor harus mengikuti program Asuransi Tenaga Kerja (ASTEK) yang sesuai dengan ketentuan pemerintah yang berlaku.</p>
14.	Item resiko : Pembengkakan biaya penundaan jadwal
	Sumber : wideman
	Tertuang pada : pasal 4.3.c
	<p>Pasal 4.3.c berbunyi :</p> <p>4.3 jika keterlambatan penyelesaian pekerjaan diakibatkan oleh satu atau lebih di antara sebab-sebab berikut ini :</p> <p>(c) Adanya perintah tertulis dari PIHAK PERTAMA untuk menunda sementara waktu pekerjaan</p> <p>Maka :</p> <p>PIHAK KEDUA berhak memperoleh perpanjangan waktu pelaksanaan yang</p>

Lanjutan tabel 4.2

	<p>wajar dan penggantian biaya yang timbul akibat perpanjangan waktu tersebut.</p> <p>Penjelasan pasal 4.3(c) diatas :</p> <p>Pada penjelasan no. 9 telah dijelaskan bahwa untuk penundaan pekerjaan atas perintah tertulis dari pemilik proyek maka pihak kontraktor berhak mendapatkan perpanjangan waktu. Tidak hanya itu pihak kontraktor juga berhak atas pembekakan biaya yang ditanggung sepenuhnya oleh pihak pemilik proyek.</p>
15.	<p>Item resiko : Penghentian beberapa bagian pekerjaan</p> <p>Sumber : Wideman</p> <p>Tertuang pada : Pasal 14.2.c; 14.5.c</p> <p>Pasal 14.2.c berbunyi :</p> <p>14.2 PIHAK PERTAMA berhak untuk mengakhiri Perjanjian ini secara sepihak dengan memberitahukan secara tertulis hal tersebut kepada PIHAK KEDUA, dengan didahului peringatan tertulis sebanyak dua (2) kali berturut-turut dengan tenggang waktu empat belas (14) hari dalam hal PIHAK KEDUA:</p> <p>(c) Dalam waktu tiga puluh (30) hari berturut-turut sama sekali menghentikan pekerjaan tanpa alasan yang wajar</p> <p>Pasal 14.5.c berbunyi :</p> <p>14.5 PIHAK KEDUA berhak untuk mengakhiri Perjanjian ini secara sepihak dengan memberitahukan secara tertulis hal tersebut kepada PIHAK PERTAMA, dengan didahului peringatan tertulis sebanyak dua (2) kali berturut-turut dengan tenggang waktu empat belas (14) hari dalam hal :</p> <p>(c) Pelaksanaan seluruh atau sebagian besar pekerjaan terhenti selama tiga puluh (30) hari berturut-turut karena :</p> <ul style="list-style-type: none"> i. keadaan memaksa , atau ii. perintah penghentian/penundaan pelaksanaan pekerjaan yang diberikan oleh PIHAK PERTAMA/konsultan pengawas bukan karena kesalahan PIHAK KEDUA, atau iii. kelalaian atau kelambatan PIHAK PERTAMA/konsultan pengawas

Lanjutan tabel 4.2

	<p>dalam memberikan instruksi, gambar, informasi, persetujuan yang diperlukan oleh PIHAK KEDUA untuk melaksanakan pekerjaan, atau</p> <p>iv. kelalaian atau kelambatan pihak/kontraktor lain (bila ada) yang dipekerjakan oleh PIHAK PERTAMA dalam melaksanakan pekerjaannya.</p> <p>Penjelasan pasal-pasal diatas :</p> <p>Pada pasal 14.2.c menjelaskan tentang penghentian pekerjaan oleh pihak pemilik proyek tanpa alasan yang wajar dalam waktu tiga puluh (30) hari berturut-turut. Sedangkan pasal 14.5.c menjelaskan tentang penghentian pekerjaan baik secara keseluruhan maupun sebagian oleh pihak kontraktor selama tiga puluh (30) hari berturut-turut dengan adanya beberapa alasan antara lain : keadaan memaksa, perintah penghentian/penundaan pelaksanaan pekerjaan yang diberikan oleh pihak pemilik proyek/konsultan pengawas bukan karena kesalahan pihak kontraktor, kelalaian atau kelambatan pihak pemilik proyek/konsultan pengawas dalam memberikan instruksi, gambar, informasi, persetujuan yang diperlukan oleh pihak kontraktor untuk melaksanakan pekerjaan, atau kelalaian atau kelambatan pihak/kontraktor lain (bila ada) yang dipekerjakan oleh pihak pemilik proyek dalam melaksanakan pekerjaannya.</p>
16.	<p>Item resiko : Data desain tidak lengkap</p> <p>Sumber : Wideman</p> <p>Tertuang pada : Pasal 2.6</p> <p>Pasal 2.6 berbunyi :</p> <p>2.6 jika untuk pelaksanaan suatu bagian pekerjaan tidak terdapat ketentuan baik dalam Rencana Kerja dan syarat-syarat maupun gambar, maka pelaksanaan pekerjaan tersebut akan mengikuti ketentuan yang tercantum pada salah satu ketentuan dalam pasal 2.1 (c) Perjanjian ini.</p> <p>Penjelasan pasal 2.6 diatas :</p> <p>Apabila suatu pekerjaan konstruksi data desainnya tidak lengkap, maka pelaksanaan konstruksi bisa tidak sesuai dengan yang direncanakan. Oleh karena</p>

Lanjutan tabel 4.2

	itu pada pasal ini apabila suatu desain tidak lengkap maka pelaksanaan pekerjaan akan mengikuti ketentuan gambar-gambar rencana yang telah terlampir dalam dokumen kontrak kerja tersebut. Tetapi dalam pasal ini tidak dijelaskan pihak siapa yang harus bertanggung jawab karenanya.
17.	Item resiko : Detail, ketelitian dan kesesuaian dengan spesifikasi desain
	Sumber : Wideman
	Tertuang pada : Pasal 2.5.f/g/h
	<p>Pasal 2.5.f/g/h berbunyi :</p> <p>2.5 Seluruh dokumen yang ada dalam surat perjanjian ini bersifat saling melengkapi, dan apabila di dalamnya terdapat ketidakcocokan, perbedaan, atau ketidakjelasan, maka PIHAK KEDUA harus mengadakan koordinasi dengan PIHAK PERTAMA dengan hasil tidak mengubah Dokumen Kontrak dan sesuai dengan urutan prioritas sebagai :</p> <ul style="list-style-type: none"> f. Spesifikasi Teknik dan Administrasi g. Gambar-gambar pelaksanaan (dengan urutan gambar Detail lebih dahulu kemudian gambar skala kecil) h. Gambar-gambar kontrak yang dipakai sebagai dasar perhitungan volume (dengan urutan gambar Detail lebih dahulu kemudian gambar skala kecil) <p>Penjelasan pasal diatas :</p> <p>Untuk suatu gambar perencanaan memang harus sesuai dengan urutan-urutannya, sehingga dalam kontrak perlu juga dicantumkan tentang hal tersebut. Maka pada pasal ini menjelaskan bahwa apabila ada kekurangjelasan, ketidakcocokan, atau perbedaan pada dokumen kontrak yang disusun, maka bila ada ada koordinasi antara pihak kontraktor dan pihak pemilik proyek tetapi dengan syarat tidak boleh mengubah dan sesuai dengan urutan prioritas, yaitu : sesuai dengan Spesifikasi Teknik dan Administrasi, Gambar-gambar pelaksanaan dan Gambar-gambar kontrak yang dipakai sebagai dasar perhitungan volume (dengan urutan gambar Detail lebih dahulu kemudian gambar skala kecil).</p>

Lanjutan tabel 4.2

18.	Item resiko : Total durasi waktu pelaksanaan
	Sumber : PT. PP (Persero)
	Tertuang pada : Pasal 4.1
	<p>Pasal 4.1 berbunyi :</p> <p>4.1 Jangka waktu pelaksanaan pekerjaan sampai selesai 100 % (seratus prosen) yang disebut dalam pasal 1 perjanjian ini ditetapkan selama 165 (seratus enam puluh lima) hari kalender terhitung sejak Surat penunjukan Penyedia Barang/Jasa (SPPBJ) diterbitkan dari PIHAK PERTAMA.</p> <p>Penjelasan pasal 4.1 diatas:</p> <p>Sangat jelas sekali bahwa total waktu pelaksanaan proyek sampai pekerjaan selesai 100 % adalah 165 (seratus enam puluh lima) hari kalender terhitung sejak Surat penunjukan Penyedia Barang/Jasa (SPPBJ) diterbitkan dari pihak pemilik proyek. Akan tetapi walaupun dalam kontrak ini telah ada perubahan tambah kurang pekerjaan, tetapi tidak mempengaruhi total waktu pelaksanaan pekerjaan dengan adanya tambahan perpanjangan waktu, padahal seharusnya ada tambahan waktu yang menjadi hak pihak kontraktor, dan juga kenyataannya dilapangan sampai saat ini pekerjaan tersebut belum selesai. Dimana berarti sebenarnya adanya perpanjangan waktu penyelesaian pekerjaan proyek tersebut.</p>
19.	Item resiko : Lingkup pekerjaan yang berisi tentang uraian pekerjaan yang termasuk dalam kontrak
	Sumber : PT. PP (Persero), PP no.29/2000, keppres no.80/2003, UURI no.18/1999
	Tertuang pada : Pasal 1
	<p>Pasal 1 berbunyi :</p> <p style="text-align: center;">TUGAS DAN LINGKUP PEKERJAAN</p> <p>PIHAK PERTAMA dengan ini memberi tugas kepada PIHAK KEDUA dan PIHAK KEDUA menerima tugas dari PIHAK PERTAMA untuk melaksanakan Pekerjaan Pembangunan Gedung Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak Jawa Bagian Timur I (Tahap I) Jl. Jagir Wonokromo – Surabaya, yang dibagi sebagai</p>

Lanjutan tabel 4.2

	<p>berikut :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Pekerjaan Struktur 2. Pekerjaan Arsitektur 3. Pekerjaan Mekanikal & Elektrikal 4. Perubahan bagian pekerjaan sebagaimana Berita Acara Perubahan Pekerjaan terlampir. <p>Penjelasan pasal 1 diatas:</p> <p>Suatu pekerjaan konstruksi memang perlu suatu adanya kesepakatan sampai seberapa banyak lingkup pekerjaan yang harus dikerjakan oleh kontraktor, sehingga nantinya diharapkan tidak ada perselisihan paham antar kedua belah pihak. Oleh karena itu dalam pasal ini dijelaskan seberapa banyak pekerjaan konstruksi yang diberikan oleh pemilik proyek kepada pihak kontraktor dan dengan disertai adanya perubahan bagian pekerjaan oleh pihak pemilik proyek.</p>
20.	<p>Item resiko : Hak memperoleh perpanjangan waktu pelaksanaan</p>
	<p>Sumber : PT. PP (Persero)</p>
	<p>Tertuang pada : Pasal 4.2; 4.3</p>
	<p>Pasal 4.2 & 4.3 berbunyi :</p> <p>4.2 Waktu penyelesaian tersebut dalam ayat 4.1 pasal ini tidak dapat diubah oleh PIHAK KEDUA kecuali dalam keadaan memaksa seperti yang diatur dalam pasal 13 surat perjanjian pemborongan ini atau disebabkan oleh perintah pekerjaan tambahan sesuai dengan pasal 17 perjanjian ini yang dinyatakan secara tertulis bahwa waktu penyelesaian ditambah atau diperpanjang.</p> <p>4.3 jika keterlambatan penyelesaian pekerjaan diakibatkan oleh satu atau lebih di antara sebab-sebab berikut ini :</p> <ol style="list-style-type: none"> (a) keadaan memaksa seperti tersebut dalam pasal 13 perjanjian ini (b) kelalaian PIHAK PERTAMA /konsultan pengawas dalam menyampaikan instruksi atau memberikan persetujuan yang diperlukan PIHAK KEDUA tepat pada waktunya.

Lanjutan tabel 4.2

	<p>(c) Adanya perintah tertulis dari PIHAK PERTAMA untuk menunda sementara waktu pekerjaan.</p> <p>(d) Sebab-sebab lain di luar kesalahan PIHAK KEDUA ;</p> <p>Maka :</p> <p>PIHAK KEDUA berhak memperoleh perpanjangan waktu pelaksanaan yang wajar dan penggantian biaya yang timbul akibat perpanjangan waktu tersebut.</p> <p>Penjelasan pasal-pasal diatas :</p> <p>Pada pasal 4.2 menjelaskan bahwa waktu penyelesaian pekerjaan konstruksi memang tidak bisa diubah oleh pihak kontraktor, tetapi ada pengecualian apabila terjadi keadaan memaksa atau juga adanya perubahan perintah pekerjaan tambah kurang , maka pihak kontraktor berhak mendapatkan perpanjangan waktu. Sedangkan pasal 4.3 lebih pada keterlambatan penyelesaian pekerjaan yang disebabkan dari pihak pemilik proyek seperti: kelalaian pihak pemilik proyek/konsultan pengawas dalam menyampaikan instruksi atau memberikan persetujuan yang diperlukan pihak kontraktor tepat pada waktunya; adanya perintah tertulis dari pihak pemilik proyek untuk menunda sementara waktu pekerjaan; sebab-sebab lain di luar kesalahan pihak kontraktor, maka pihak kontraktor berhak untuk mendapat perpanjangan waktu penyelesaian pekerjaan.</p>
21.	<p>Item resiko : Ganti rugi keterlambatan</p> <p>Sumber : PT. PP (Persero)</p> <p>Tertuang pada : Pasal 4.3</p> <p>Penjelasan dari pasal 4.3 :</p> <p>Pada penjelasan no. 20 sebelumnya telah disebutkan bunyi pasal 4.3 dan penjelasannya, sehingga pada penjelasan ini tidak menerangkan lagi secara luas. Tetapi pada intinya pasal tersebut mengenai tentang ganti rugi yang harus ditanggung oleh pihak pemilik proyek untuk pihak kontraktor yaitu ganti rugi perpanjangan waktu pelaksanaan dan tambahan biaya akibat perpanjangan waktu tersebut.</p>

Lanjutan tabel 4.2

22.	<p>Item resiko : Harga borongan yang menjelaskan nilai yang harus dibayarkan oleh pemilik proyek kepada kontraktor untuk melaksanakan seluruh lingkup pekerjaan, sifat kontrak, biaya-biaya yang termasuk dalam harga borongan</p>
Sumber	: PT. PP (Persero), PP no.29/2000, Keppres no.80/2003
Tertuang pada	: Pasal 6
<p>Pasal 6 berbunyi :</p> <p>Jumlah harga borongan sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1 Perjanjian Pemborongan ini adalah sebesar :</p> <p>Kontrak lama : Rp. 25.199.410.000,- Biaya tambah : Rp. 110.630.000,- Jumlah : Rp. 25.310.040.000,- <i>(Dua puluh lima milyar tiga ratus sepuluh juta empat puluh ribu rupiah)</i></p> <p>Harga borongan tersebut sudah termasuk didalamnya PPN 10% dan pajak-pajak yang berlaku, berdasarkan sistem Kontrak Lump sum.</p> <p>Penjelasan pasal 6 diatas :</p> <p>Pasal ini menjelaskan bahwa harga borongan yang harus dibayarkan pihak pemilik proyek untuk seluruh lingkup pekerjaan sesuai yang ada di kontrak adalah sebesar Rp. 25.199.410.000,- untuk nilai kontrak sebelum adanya perubahan pekerjaan. Untuk tambahan pekerjaan bernilai Rp. 110.630.000,- sehingga jumlah akhir yang harus dibayarkan pihak pemilik proyek kepada pihak kontraktor adalah Rp. 25.310.040.000,- <i>(Dua puluh lima milyar tiga ratus sepuluh juta empat puluh ribu rupiah)</i>. Perjanjian kontrak ini bersifat kontrak Lump sum yaitu suatu kontrak dimana volume pekerjaan yang tercantum dalam kontrak tidak boleh diukur ulang atau merupakan kontrak jasa atas penyelesaian seluruh pekerjaan dalam jangka waktu tertentu dengan jumlah harga yang pasti dan tetap serta semua risiko yang mungkin terjadi dalam proses penyelesaian pekerjaan yang sepenuhnya ditanggung oleh penyedia jasa sepanjang gambar dan spesifikasi tidak berubah. Dalam harga borongan tersebut juga telah dicantumkan biaya-biaya lain yaitu pajak-pajak yang berlaku juga termasuk PPN 10%.</p>	

Lanjutan tabel 4.2

23.	Item resiko : Tahap pembayaran
	Sumber : PT. PP (Persero), PP no.29/2000, UURI no.18/1999, DPU
	Tertuang pada : Pasal 9
	<p>Pasal 9 berbunyi :</p> <p style="text-align: center;">CARA PEMBAYARAN</p> <p>Pembayaran harga borongan dilakukan secara bertahap dengan perincian sebagai berikut :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. pembayaran pertama kepada PIHAK KEDUA berupa uang muka sebesar 20% (dua puluh prosen) dari harga borongan atau Rp. 5.039.882.000,- (lima milyar tiga puluh sembilan juta delapan ratus delapan puluh dua ribu rupiah), dilakukan setelah Perjanjian Pemborongan ditanda tangani oleh kedua belah pihak dan PIHAK KEDUA memberi jaminan uang muka sebesar 20% (Dua Puluh Prosen) dari harga borongan atau Rp.5.039.882.000,- (lima milyar tiga puluh sembilan juta delapan ratus delapan puluh dua ribu rupiah). 2. Pembayaran selanjutnya akan dilakukan berdasarkan progress yang dicapai sesuai dengan Berita Acara Kemajuan Pekerjaan, dengan minimal progress 10% (sepuluh prosen) dikurangi dengan angsuran Uang Muka dan retensi 5% (Lima Prosen) dari progress yang dicapai. 3. Pembayaran terakhir sebesar 5% (Lima Prosen) dari Harga Borongan atau Rp. 1.265.502.000,- (satu milyar dua ratus enam puluh lima juta lima ratus dua ribu rupiah) dibayarkan kepada PIHAK KEDUA setelah pekerjaan selasai 100% yang dinyatakan dalam Berita Acara Penyerahan I, dan PIHAK KEDUA wajib menyerahkan jaminan Pemeliharaan sebesar 5% (Lima Prosen) dari Harga Borongan atau berupa jaminan dari Bank Pemerintah atau dari perusahaan yang mempunyai program Surety Bond. <p>Penjelasan pasal diatas :</p> <p>Untuk pembayaran pekerjaan pemborongan ini, pihak pemilik proyek membayar kontraktor dilakukan dengan cara bertahap yang terbagi menjadi tiga</p>

Lanjutan tabel 4.2

	<p>tahap yaitu : Pembayaran pertama adalah berupa uang muka sebesar 20% dari harga borongan atau sejumlah Rp. 5.039.882.000,- dan dilakukan setelah Perjanjian Pemborongan ditanda tangani oleh kedua belah pihak serta pihak kontraktor harus menyerahkan jaminan uang muka sebesar 20% dari harga borongan atau Rp.5.039.882.000,-. Kemudian pembayaran berikutnya akan dilakukan berdasarkan progress yang dicapai sesuai dengan Berita Acara Kemajuan Pekerjaan, dengan minimal progress 10% setelah dikurangi dengan angsuran Uang Muka dan retensi 5% dari progress yang dicapai. Sedangkan untuk pembayaran terakhir sebesar 5% dari harga borongan atau Rp. 1.265.502.000,- dibayarkan kepada pihak kontraktor setelah pekerjaan selasai 100% yang dinyatakan dalam Berita Acara Penyerahan I, dan pihak kontraktor wajib menyerahkan jaminan Pemeliharaan sebesar 5% dari harga borongan atau berupa jaminan dari Bank Pemerintah atau dari perusahaan yang mempunyai program Surety Bond.</p>
24.	<p>Item resiko : Jumlah pembayaran yang harus di tahan pada setiap tahap (retensi)</p>
	<p>Sumber : PT. PP (Persero), DPU</p>
	<p>Tertuang pada : Pasal 9.2</p>
	<p>Pasal 9.2 berbunyi :</p> <p>9.2 Pembayaran selanjutnya akan dilakukan berdasarkan progress yang dicapai sesuai dengan Berita Acara Kemajuan Pekerjaan, dengan minimal progress 10% (sepuluh prosen) dikurangi dengan angsuran Uang Muka dan retensi 5% (Lima Prosen) dari progress yang dicapai.</p> <p>Penjelasan pasal diatas :</p> <p>Retensi atau jumlah tertentu yang disebut dalam data kontrak dari setiap pembayaran kepada kontraktor sampai diselesaiakannya seluruh pekerjaan, yang mana setelah seluruh pekerjaan selesai maka separuh dari jumlah yang wajib dibayarkan kepada kontraktor dan separuh lainnya dibayarkan pada saat masa pemeliharaan telah berakhir dan setelah direksi pekerjaan menyatakan bahwa semua cacat mutu yang diberitahukan kepada kontraktor sebelum berakhirnya</p>

Lanjutan tabel 4.2

	<p>masa tersebut telah diperbaiki. Pada pasal ini retensi yang ambil adalah 5% dari progress atau prestasi kerja yang dicapai oleh oleh kontraktor dan yang telah sesuai dengan Berita Acara Kemajuan Pekerjaan.</p>
25.	<p>Item resiko : Jangka waktu pembayaran</p>
	<p>Sumber : PT. PP (Persero), PP no.29/2000, UURI no.18/1999, DPU</p>
	<p>Tertuang pada : Pasal 9.4</p>
	<p>Pasal 9.4 berbunyi :</p> <p>9.4 Pembayaran uang muka, pembayaran prestasi bulanan, pembayaran retensi dilaksanakan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah tagihan diterima oleh PIHAK PERTAMA.</p> <p>Penjelasan pasal diatas :</p> <p>Pada setiap pembayaran untuk pihak kontraktor baik pembayaran uang muka, pembayaran prestasi bulanan, atau pembayaran retensi harus dibayarkan selambat-lambatnya 7 hari setelah tagihan diterima oleh pihak pemilik proyek.</p>
26.	<p>Item resiko : Konsekuensi apabila terjadi keterlambatan pembayaran (mis. denda)</p>
	<p>Sumber : PT. PP (Persero), PP no.29/2000, DPU</p>
	<p>Tertuang pada : Pasal 12.3</p>
	<p>Pasal 12.3 berbunyi :</p> <p>12.3 Dalam hal PIHAK PERTAMA terlambat melakukan pembayaran seperti tercantum dalam pasal 9.4 perjanjian ini, maka PIHAK PERTAMA dikenakan denda sebesar 1 0/00 (satu per mil) perhari dari nilai total yang terlambat dibayarkan.</p> <p>Penjelasan pasal diatas :</p> <p>Apabila pembayaran-pembayaran yang telah disebutkan pada pasal 9.4 (pembayaran uang muka, pembayaran prestasi bulanan, pembayaran retensi) pihak pemilik proyek terlambat membayarkan kepada pihak kontraktor maka pihak pemilik proyek wajib membayar denda keterlambatan tersebut sesuai dengan yang disebutkan pasal 12.3 yaitu denda sebesar 1 0/00 (satu per mil) perhari dari nilai total yang terlambat dibayarkan.</p>

Lanjutan tabel 4.2

27.	Item resiko : Definisi pekerjaan tambah/kurang
	Sumber : PT. PP (Persero)
	Tertuang pada : Pasal 17.1/2
	<p>Pasal 17.1 dan 17.2 berbunyi :</p> <p>17.1 Yang dimaksud dengan pekerjaan tambah ialah pekerjaan yang diperintahkan oleh PIHAK PERTAMA/Konsultan Pengawas, yang sebelumnya tidak tercantum baik dalam gambar-gambar maupun dalam Rencana Kerja dan Syarat-syarat yang terdapat dalam dokumen perjanjian ini, termasuk perubahan terhadap gambar atau syarat-syarat tersebut, sehingga menimbulkan perubahan/tambahan mutu atau kuantitas pekerjaan.</p> <p>17.2 Yang dimaksud dengan pekerjaan kurang adalah pekerjaan yang diperintahkan oleh PIHAK PERTAMA/Konsultan Pengawas, yang sebelumnya telah tercantum baik dalam gambar-gambar maupun dalam Rencana Kerja dan Syarat-syarat yang terdapat dalam dokumen perjanjian ini, termasuk perubahan terhadap gambar atau syarat-syarat tersebut, sehingga menimbulkan perubahan/pengurangan mutu atau kuantitas pekerjaan.</p> <p>Penjelasan pasal diatas :</p> <p>Pada pasal 17.1 menjelaskan bahwa pekerjaan tambah ialah pekerjaan yang diperintahkan oleh pihak pemilik proyek/konsultan pengawas, yang sebelumnya tidak tercantum baik dalam gambar-gambar maupun dalam Rencana Kerja dan Syarat-syarat yang terdapat dalam dokumen perjanjian ini, termasuk perubahan terhadap gambar atau syarat-syarat tersebut, sehingga menimbulkan perubahan/tambahan mutu atau kuantitas pekerjaan. Sedangkan pasal 17.2 menjelaskan bahwa pekerjaan kurang adalah pekerjaan yang diperintahkan oleh pihak pemilik proyek/konsultan pengawas, yang sebelumnya telah tercantum baik dalam gambar-gambar maupun dalam Rencana Kerja dan Syarat-syarat yang terdapat dalam dokumen perjanjian ini, termasuk perubahan terhadap gambar atau syarat-syarat tersebut, sehingga menimbulkan perubahan atau</p>

Lanjutan tabel 4.2

	pengurangan mutu atau kuantitas pekerjaan.
28.	Item resiko : Dasar pelaksanaan pekerjaan tambah/kurang (mis. persetujuan yang diperlukan)
	Sumber : PT. PP (Persero)
	Tertuang pada : Pasal 17.3
	<p>Pasal 17.3 berbunyi :</p> <p>17.3 perhitungan biaya penambahan/pengurangan pekerjaan dan pembayaran biaya penambahan pekerjaan akan dilakukan atas dasar :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Untuk pekerjaan yang tercantum dalam perincian penawaran, harga satuan mengikuti harga satuan dalam perincian harga penawaran. 2. Untuk pekerjaan-pekerjaan yang tidak tercantum dalam perincian penawaran, harga satuan akan dicantumkan berdasarkan persetujuan kedua belah pihak. 3. Pembayaran biaya pekerjaan tambah dilakukan setelah Addendum pekerjaan tambah/kurang ditandatangani. <p>Penjelasan pasal 17.3 diatas :</p> <p>Pada pekerjaan tambah/kurang ini antara pihak pemilik proyek dan pihak kontraktor telah menyepakati dasar pelaksanaan pekerjaan ini atas dasar :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Untuk pekerjaan yang tercantum dalam perincian penawaran, harga satuan mengikuti harga satuan dalam perincian harga penawaran. - Untuk pekerjaan-pekerjaan yang tidak tercantum dalam perincian penawaran, harga satuan akan dicantumkan berdasarkan persetujuan kedua belah pihak. - Pembayaran biaya pekerjaan tambah dilakukan setelah Addendum pekerjaan tambah/kurang ditandatangani. <p>Dengan adanya kesepakatan tersebut diharapkan antara kedua belah pihak tidak akan terjadi perselisihan tentang pekerjaan tambah/kurang tersebut.</p>
29.	Item resiko : Dampak pekerjaan tambah/kurang terhadap harga borongan
	Sumber : PT. PP (Persero)
	Tertuang pada : Pasal 17.4

Lanjutan tabel 4.2

	<p>Pasal 17.4 berbunyi :</p> <p>17.4 Penambahan atau pengurangan pekerjaan akan dituangkan dalam Addendum yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian ini dan harus sudah disahkan sebelum nilai prestasi fisik sama dengan nilai harga borongan.</p> <p>Penjelasan pasal 17.4 diatas :</p> <p>Pada pasal ini tidak dijelaskan secara rinci apakah harga borongan menjadi berubah menjadi bagaimana, akan tetapi penambahan atau pengurangan pekerjaan harus segera dituangkan dalam Addendum yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian ini dan harus sudah disahkan sebelum nilai prestasi fisik sama dengan nilai harga borongan karena dikhawatirkan pihak pelaksana pekerjaan/pihak kontraktor yang akan dirugikan bila pekerjaan tambah/kurang tersebut telah selesai tanpa adanya ikatan yang kuat (Addendum). Tetapi pada addendum kontrak ini pada pasal 6 tentang harga borongan telah diuraikan secara lebih rinci bahwa ada nilai pekerjaan tambah.</p>
30.	<p>Item resiko : Cara pembayaran pekerjaan tambah/kurang</p> <p>Sumber : PT. PP (Persero), DPU</p> <p>Tertuang pada : Pasal 17.3.3</p> <p>Pasal 17.3.3 berbunyi :</p> <p>Pembayaran biaya pekerjaan tambah dilakukan setelah Addendum pekerjaan tambah/kurang ditandatangani.</p> <p>Penjelasan pasal diatas :</p> <p>Menurut pasal 17.3.3 jelas menyebutkan bahwa pembayaran biaya pekerjaan tambah dibayarkan setelah Addendum pekerjaan tambah/kurang ditandatangani oleh kedua belah pihak.</p>
31.	<p>Item resiko : Hal-hal yang dapat mengakibatkan pengakhiran perjanjian</p> <p>Sumber : PT. PP (Persero)</p> <p>Tertuang pada : Pasal 14.2; 14.3; 14.5</p> <p>Pasal-pasal tersebut berbunyi :</p> <p>14.2 PIHAK PERTAMA berhak untuk mengakhiri perjanjian ini secara sepihak</p>

Lanjutan tabel 4.2

	<p>dengan memberitahukan secara tertulis hal tersebut kepada PIHAK KEDUA, dengan didahului peringatan tertulis sebanyak dua (2) kali berturut-turut dengan tenggang waktu empat belas (14) hari dalam hal PIHAK KEDUA :</p> <ul style="list-style-type: none"> (a) menyerahkan pelaksanaan seluruh pekerjaan kepada pihak lain tanpa persetujuan tertulis dari PIHAK PERTAMA, atau (b) dalam waktu tiga puluh (30) hari setelah tanggal mulai pekerjaan tersebut dalam pasal 4 perjanjian ini tidak atau belum melaksanakan pekerjaan, atau (c) dalam waktu tiga puluh (30) hari berturut-turut sama sekali menghentikan pekerjaan tanpa alasan yang wajar, atau (d) menolak atau mengabaikan perintah tertulis dari Konsultan Manajemen Konstruksi untuk membongkar atau menyingkirkan pekerjaan atau bahan/barang yang tidak memenuhi syarat-syarat /spesifikasi perjanjian ini, atau (e) karena kelalaian terlambat dalam menyelesaikan pekerjaan sehingga ganti-rugi kelambatan melampaui batas maksimum tersebut dalam pasal 20.1. <p>14.3 perjanjian ini dengan sendirinya berakhir dalam hal PIHAK KEDUA jatuh pailit, atau mengajukan petisi atas kepailitannya, atau menyerahkan pekerjaannya sebagai jaminan kepada krediturnya, atau sebagai badan usaha melakukan likwidasi (kecuali likwidasi suka rela untuk maksud penggabungan atau reorganisasi), atau telah dilakukan penyitaan atas barang-barangnya.</p> <p>14.5 PIHAK KEDUA berhak untuk mengakhiri Perjanjian ini secara sepihak dengan memberitahukan secara tertulis hal tersebut kepada PIHAK PERTAMA, dengan didahului peringatan tertulis sebanyak dua (2) kali berturut-turut dengan tenggang waktu empat belas (14) hari dalam hal :</p> <ul style="list-style-type: none"> (a) PIHAK PERTAMA tidak melaksanakan pembayaran kepada PIHAK KEDUA sesuai dengan ketentuan pasal 9.4 perjanjian ini, atau
--	--

Lanjutan tabel 4.2

- (b) PIHAK PERTAMA menghambat penerbitan Berita Acara manapun yang seharusnya telah diterbitkan sesuai dengan ketentuan perjanjian ini, atau
- (c) Pelaksanaan seluruh atau sebagian besar pekerjaan terhenti selama tiga puluh (30) hari berturut-turut karena :
- i. keadaan memaksa , atau
 - ii. perintah penghentian/penundaan pelaksanaan pekerjaan yang diberikan oleh PIHAK PERTAMA/konsultan pengawas bukan karena kesalahan PIHAK KEDUA, atau
 - iii. kelalaian atau kelambatan PIHAK PERTAMA/konsultan pengawas dalam memberikan instruksi, gambar, informasi, persetujuan yang diperlukan oleh PIHAK KEDUA untuk melaksanakan pekerjaan, atau
 - iv. kelalaian atau kelambatan pihak/kontraktor lain (bila ada) yang dipekerjakan oleh PIHAK PERTAMA dalam melaksanakan pekerjaannya.

Penjelasan pasal 14.2; 14.3; 14.5 diatas :

Menurut pasal 14.2, hal-hal yang dapat menyebabkan pengakhiran perjanjian ini adalah apabila pihak kontraktor melanggar beberapa hal berikut ini, yaitu seperti : menyerahkan pelaksanaan seluruh pekerjaan kepada pihak lain tanpa persetujuan tertulis dari pihak pemilik proyek, dalam waktu tiga puluh (30) hari setelah tanggal mulai pekerjaan tersebut dalam pasal 4 perjanjian ini tidak atau belum melaksanakan pekerjaan atau dalam waktu tiga puluh (30) hari berturut-turut sama sekali menghentikan pekerjaan tanpa alasan yang wajar, menolak atau mengabaikan perintah tertulis dari Konsultan Manajemen Konstruksi untuk membongkar atau menyingkirkan pekerjaan atau bahan/barang yang tidak memenuhi syarat-syarat/spesifikasi perjanjian ini, karena kelalaian terlambat dalam menyelesaikan pekerjaan sehingga ganti-rugi kelambatan melampaui batas maksimum tersebut dalam pasal 20 yaitu tentang adanya kenaikan harga bahan, upah ,dan alat selama pelaksanaan pekerjaan.

Lanjutan tabel 4.2

	<p>Sedangkan pasal 14.3 menjelaskan pengakhiran perjanjian disebabkan pihak kontraktor jatuh pailit atau menyerahkan pekerjaannya sebagai jaminan kepada krediturnya, atau sebagai badan usaha melakukan likwidasi (kecuali likwidasi suka rela untuk maksud penggabungan atau reorganisasi), atau telah dilakukan penyitaan atas barang-barangnya.</p> <p>Untuk pasal 14.5 ini, pengakhiran perjanjian ini lebih disebabkan pihak pemilik proyek tidak melaksanakan pembayaran kepada pihak kontraktor sesuai dengan ketentuan pasal 9.4, pemilik proyek menghambat penerbitan Berita Acara manapun yang seharusnya telah diterbitkan sesuai dengan ketentuan perjanjian ini, pelaksanaan seluruh atau sebagian besar pekerjaan terhenti selama tiga puluh (30) hari berturut-turut karena keadaan memaksa, perintah penghentian /penundaan pelaksanaan pekerjaan bukan karena kesalahan pihak kontraktor, kelalaian atau kelambatan pemilik proyek/konsultan pengawas dalam memberikan instruksi, gambar, informasi, persetujuan yang diperlukan oleh kontraktor untuk melaksanakan pekerjaan, kelalaian atau kelambatan pihak /kontraktor lain (bila ada) yang dipekerjakan oleh pemilik proyek dalam melaksanakan pekerjaannya.</p>
32.	<p>Item resiko : Hak untuk mengakhiri perjanjian</p> <p>Sumber : PT. PP (Persero)</p> <p>Tertuang pada : Pasal 14.2; 14.5</p> <p>Penjelasan pasal tersebut :</p> <p>Untuk pasal 14.2 dan 14.5 telah diuraikan pada penjelasan sebelumnya, maka disini hanya menjelaskan bahwa menurut pasal 14.2 yang berhak untuk mengakhiri perjanjian adalah pihak pemilik proyek sebagai pihak pertama karena kesalahan- kesalahan oleh pihak kontraktor. Sedangkan pada pasal 14.5 adalah kebalikan dari pasal 14.2 yaitu yang berhak untuk mengakhiri perjanjian adalah pihak kontraktor sebagai pihak pertama karena kesalahan- kesalahan oleh pihak pemilik proyek.</p>
33.	<p>Item resiko : Konsekuensi dari pengakhiran perjanjian</p> <p>Sumber : PT. PP (Persero)</p>

Lanjutan tabel 4.2

Tertuang pada : Pasal 14.6

Pasal 14.6 berbunyi :

14.6 Apabila terjadi pengakhiran perjanjian sebagaimana yang dimaksud dalam ayat 14.5 pasal ini, maka:

- (a) PIHAK KEDUA, dengan mencegah terjadinya kecelakaan terhadap manusia serta kerusakan terhadap harta benda dan pekerjaan, berhak untuk memindahkan bangunan sementara, peralatan, perkakas dan bahan/barang miliknya ke luar lokasi pekerjaan.
- (b) PIHAK PERTAMA harus membayarkan kepada PIHAK KEDUA :
 - i. seluruh nilai pekerjaan yang telah dilaksanakan hingga saat berakhirnya perjanjian ini;
 - ii. nilai bahan/barang yang telah didatangkan dan belum dipasang serta ditinggalkan di lokasi pekerjaan;
 - iii. biaya bahan atau barang yang telah dipesan dan telah atau harus dibayar oleh PIHAK KEDUA, dengan ketentuan bahwa setelah pembayaran PIHAK PERTAMA bahan/barang tersebut menjadi milik PIHAK PERTAMA;
 - iv. biaya pemindahan ke luar lokasi pekerjaan (termasuk biaya pencegahan kecelakaan dan kerusakan tersebut pada butir (a) ayat ini);
 - v. segala biaya atau kerugian PIHAK KEDUA yang diakibatkan oleh pengakhiran perjanjian ini.

Penjelasan pasal diatas :

Apabila dalam suatu perjanjian terjadi pengakhiran/pemutusan pekerjaan maka menurut pasal ini pihak pemilik proyek harus membayar pihak kontraktor untuk seluruh pekerjaan yang telah dilaksanakan hingga berakhirnya perjanjian pekerjaan ini dan untuk nilai bahan/barang yang telah didatangkan dan belum dipasang serta ditinggalkan di lokasi pekerjaan juga biaya bahan atau barang yang telah dipesan dan telah atau harus dibayar oleh pihak kontraktor dengan ketentuan bahan/barang tersebut menjadi milik pihak pemilik proyek, selain itu

Lanjutan tabel 4.2

	<p>semua biaya pemindahan ke luar lokasi pekerjaan (termasuk biaya pencegahan kecelakaan dan kerusakan terhadap harta benda dan pekerjaan) serta segala biaya atau kerugian pihak kontraktor yang diakibatkan oleh pengakhiran perjanjian ini. Jadi baik pemilik proyek maupun kontraktor mempunyai konsekuensi masing-masing sesuai dengan kewajibannya dalam perjanjian pekerjaan ini.</p>
34.	<p>Item resiko : Spesifikasi dan negosiasi pekerjaan tertentu yang disepakati antar pemilik proyek dan sub-kontraktor</p>
	<p>Sumber : PT. PP (Persero), PP no.29/2000</p>
	<p>Tertuang pada : Pasal 18</p>
	<p>Pasal 18 berbunyi :</p> <p style="text-align: center;">SUB KONTRAKTOR</p> <p>18.1 Pada dasarnya PIHAK KEDUA wajib bekerja sama dengan Sub Kontraktor (pengusaha Golongan Ekonomi Lemah setempat) sesuai dengan bidang keahliannya.</p> <p>18.2 PIHAK KEDUA bertanggung jawab penuh atas pekerjaan yang diserahkan kepada Subkontraktor dan segala sesuatu yang menyangkut hubungan antara PIHAK KEDUA dengan Subkontraktor.</p> <p>Penjelasan pasal 18 diatas :</p> <p>Subkontraktor sebagai pengusaha kecil diberi kesempatan untuk bekerja sama dengan pihak kontraktor utama, dengan masing-masing bidang keahlian yang dimiliki sub kontraktor tersebut. Pihak kontraktor utama juga bertanggung jawab penuh atas pekerjaan-pekerjaan yang diserahkan pada sub kontraktor.</p>
35.	<p>Item resiko : Tanggung jawab kontraktor utama atas mutu pekerjaan sub kontraktor</p>
	<p>Sumber : PT. PP (Persero), PP no.29/2000</p>
	<p>Tertuang pada : Pasal 18.2</p>
	<p>Penjelasan pasal 18.2 :</p> <p>Seperti bunyi pasal tersebut, pihak kontraktor utama bertanggung jawab penuh atas mutu pekerjaan-pekerjaan yang diserahkan pada sub kontraktor. Oleh karena itu kontraktor utama harus lebih selektif dalam memilih subkontraktor.</p>

Lanjutan tabel 4.2

36.	Item resiko : Arbitrase atau badan hukum yang ditunjuk untuk menyelesaikan perselisihan yang tidak dapat diselesaikan secara musyawarah
	Sumber : PT. PP (Persero), PP no.29/2000, DPU, UURI no.18/1999
	Tertuang pada : Pasal 22.2
	<p>Pasal 22.2 berbunyi :</p> <p>22.2 Dalam hal tidak dapat diselesaikan secara musyawarah, maka kedua belah pihak sepakat untuk menyerahkan penyelesaian perselisihan tersebut kepada Badan Arbitrasi Nasional Indonesia (BANI), dimana keputusan BANI merupakan keputusan final dan mengikat kedua belah pihak, dan kedua belah pihak sepakat tidak akan melakukan upaya-upaya hukum lainnya.</p> <p>Penjelasan pasal diatas :</p> <p>Dalam pasal ini disebutkan apabila terjadi perselisihan yang tidak dapat diselesaikan dengan jalan musyawarah, maka antara pemilik proyek dan kontraktor sepakat menyerahkan penyelesaian perselisihan tersebut kepada badan arbitrase atau badan hukum yang ditunjuk sebagai pihak ketiga untuk menyelesaikan perselisihan tersebut. Untuk kontrak yang berlaku di Indonesia telah tersedia Badan Arbitrasi Nasional Indonesia (BANI).</p>
37.	Item resiko : Penyesuaian harga, ada tidaknya perubahan harga bahan, upah, dan alat sesuai kondisi pasar
	Sumber : PT. PP (Persero), Iman Soeharto, DPU
	Tertuang pada : Pasal 20
	<p>Pasal 20 berbunyi :</p> <p style="text-align: center;">PENYESUAIAN HARGA</p> <p>Adanya kenaikan harga bahan, upah, alat selama masa pelaksanaan pekerjaan diatur sesuai peraturan yang berlaku pada Keppres no.80 tahun 2003.</p> <p>Penjelasan pasal 20 diatas :</p> <p>Dalam pasal tersebut dijelaskan bahwa penyesuaian harga bahan, upah, dan alat selama masa pelaksanaan pekerjaan diatur sesuai dengan peraturan yang berlaku pada Keppres no.80 tahun 2003</p>

Lanjutan tabel 4.2

38.	Item resiko : Kenaikan atau pengurangan volume suatu pekerjaan yang termasuk didalam kontrak
	Sumber : PT. PP (Persero)
	Tertuang pada : Pasal 17.4
	<p>Pasal 17.4 berbunyi :</p> <p>17.4 Penambahan atau pengurangan pekerjaan akan dituangkan dalam Addendum yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian ini dan harus sudah disahkan sebelum nilai prestasi phisik sama dengan nilai harga borongan.</p> <p>Penjelasan pasal tersebut :</p> <p>Kenaikan dan pengurangan volume suatu pekerjaan akan dituangkan pada Addendum yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian ini dan disetujui dan disahkan oleh kedua belah pihak.</p>
39.	Item resiko : Kebangkrutan , kepailitan, dilikuidasi
	Sumber : PT. PP (Persero)
	Tertuang pada : Pasal 14.3
	<p>Pasal 14.3 berbunyi :</p> <p>14.3 perjanjian ini dengan sendirinya berakhir dalam hal PIHAK KEDUA jatuh pailit, atau mengajukan petisi atas kepailitannya, atau menyerahkan pekerjaannya sebagai jaminan kepada krediturnya, atau sebagai badan usaha melakukan likwidasi (kecuali likwidasi suka rela untuk maksud penggabungan atau reorganisasi), atau telah dilakukan penyitaan atas barang-barangnya.</p> <p>Penjelasan pasal diatas :</p> <p>Pasal tersebut menjelaskan bahwa apabila pihak kontraktor jatuh pailit atau bangkrut serta dilikuidasi, maka secara otomatis perjanjian pemborongan ini akan berakhir dengan sendirinya. Akan tetapi akan terhindar apabila pihak kontraktor secara sukarela melakukan likuidasi untuk maksud penggabungan atau reorganisasi, dimana dengan cara begitu pihak kontraktor dapat menyelamatkan badan usahanya.</p>

Lanjutan tabel 4.2

40.	Item resiko : Koordinasi pelaksanaan
	Sumber : Iman Soeharto
	Tertuang pada : Pasal 3.1
	<p>Pasal 3.1 berbunyi :</p> <p>3.1 Untuk koordinasi dalam pelaksanaan pembangunan gedung sebagaimana tersebut pada pasal 1 perjanjian pemborongan ini PIHAK PERTAMA menunjuk konsultan pengawas yang bertindak sesuai kewenangannya dan akan diberitahukan secara tertulis kepada PIHAK KEDUA.</p> <p>Penjelasan pasal diatas :</p> <p>Untuk segala sesuatu yang menyangkut pelaksanaan pekerjaan harus ada koordinasi dengan pemilik proyek, oleh karena itu pihak pemilik proyek menunjuk suatu badan usaha yang berlaku sebagai konsultan pengawas yang bertindak sesuai dengan kewenangannya dan akan diberitahukan secara tertulis pada pihak kontraktor, dengan begitu diharapkan pihak kontraktor bisa berkoordinasi dalam pelaksanaan pekerjaan dengan konsultan pengawas apabila ada hal-hal yang kurang jelas.</p>
41.	Item resiko : Ketepatan pengadaan material dan peralatan (volume, jadwal, harga, kualitas)
	Sumber : Iman Soeharto, PP no.29/2000
	Tertuang pada : Pasal 16.1
	<p>Pasal 16.1 berbunyi :</p> <p>16.1 Semua material dan alat-alat kerja yang diperlukan sehubungan dengan pelaksanaan pekerjaan sebagaimana tersebut pada pasal 1 perjanjian ini harus disediakan oleh dan menjadi tanggung jawab PIHAK KEDUA.</p> <p>Penjelasan pasal diatas :</p> <p>Pengadaan material dan peralatan yang digunakan dalam pelaksanaan pekerjaan yang menyangkut volume, jadwal , harga, dan kualitas merupakan kewajiban dan tanggung jawab pihak kontraktor.</p>
42.	Item resiko : Tersedianya tenaga ahli dan penyelia
	Sumber : Iman Soeharto, PP no.29/2000, UURI no.18/1999

Lanjutan tabel 4.2

	Tertuang pada : Pasal 16.2
	<p>Pasal 16.2 berbunyi :</p> <p>16.2 PIHAK KEDUA wajib menyediakan tenaga kerja yang cakap, terampil dan berpengalaman yang diperlukan untuk melaksanakan pekerjaan sebagaimana tersebut pada pasal 1 perjanjian ini.</p> <p>Penjelasan pasal diatas :</p> <p>Dalam hal penyediaan tenaga kerja lapangan maka pihak kontraktor yang harus menyediakan tenaga kerja yang cakap, terampil dan berpengalaman sehingga dalam pelaksanaan pekerjaan relatif lebih aman dan lebih efektif.</p>
43.	Item resiko : Kurang jelas dan interpretasi yang berbeda pada kontrak
	Sumber : Iman Soeharto, DPU
	Tertuang pada : Pasal 2.5
	<p>Pasal 2.5 berbunyi :</p> <p>2.5 Seluruh dokumen yang ada dalam surat perjanjian ini bersifat saling melengkapi, dan apabila di dalamnya terdapat ketidakcocokan, perbedaan, atau ketidakjelasan, maka PIHAK KEDUA harus mengadakan koordinasi dengan PIHAK PERTAMA dengan hasil tidak mengubah Dokumen Kontrak dan sesuai dengan urutan prioritas sebagai berikut :</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Instruksi dari Konsultan Pengawas b. Surat Perjanjian Pemborongan berikut lampiran dan Addendumnya (bila ada) c. Surat perintah kerja d. Berita Acara Klarifikasi dan Negoisasi e. Berita Acara Aanwizjing f. Spesifikasi Teknik dan Administrasi g. Gambar-gambar pelaksanaan (dengan urutan gambar Detail lebih dahulu kemudian gambar skala kecil) h. Gambar-gambar kontrak yang dipakai sebagai dasar perhitungan volume (dengan urutan gambar Detail lebih dahulu kemudian gambar skala kecil)

Lanjutan tabel 4.2

	<p>Penjelasan pasal 2.5 diatas :</p> <p>Dalam menafsirkan syarat-syarat kontrak ini, kata-kata yang bersifat tunggal juga berarti majemuk dan sebaliknya. Judul-judul serta acuan silang antara pasal-pasal tidak memiliki arti yang menentukan. Kata-kata yang digunakan dalam kontrak mempunyai arti yang lazim, kecuali diuraikan secara khusus. Oleh sebab apabila ada kekurangjelasan, perbedaan, atau ketidakcocokan antara pemilik proyek dan kontraktor maka kedua belah pihak harus mengadakan koordinasi dengan tidak mengubah dokumen kontrak dan sesuai dengan urutan prioritas yang disebutkan dalam pasal ini.</p>
44.	<p>Item resiko : Pengaturan change order</p>
	<p>Sumber : Iman Soeharto</p>
	<p>Tertuang pada : Pasal 14.4; 15.2</p>
	<p>Pasal 14.4 berbunyi :</p> <p>14.4 Apabila terjadi pengakhiran perjanjian sebagaimana yang dimaksud dalam ayat 2 dan 3 pasal ini maka PIHAK PERTAMA berhak menunjuk pemborong lain atas kehendak dan berdasarkan pilihannya sendiri untuk menyelesaikan pekerjaan. Dalam hal demikian, PIHAK KEDUA harus menyerahkan kepada PIHAK PERTAMA semua arsip gambar, perhitungan dan keterangan lainnya yang berhubungan dengan perjanjian ini. Jika sisa harga borongan yang belum dibayarkan kepada PIHAK KEDUA lebih besar daripada biaya penyelesaian pekerjaan maka selisihnya harus dibayarkan oleh PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA. Jika biaya penyelesaian pekerjaan lebih besar daripada sisa harga borongan yang belum dibayarkan kepada PIHAK KEDUA maka PIHAK KEDUA harus membayarkan selisihnya kepada PIHAK PERTAMA.</p> <p>Pasal 15.2 berbunyi :</p> <p>15.2 Apabila PIHAK KEDUA gagal dalam menjalankan perintah/instruksi, PIHAK PERTAMA berwenang untuk mempekerjakan dan membayar PIHAK KETIGA untuk melaksanakan perintah/instruksi tersebut diatas atas beban PIHAK KEDUA dengan biaya yang ditentukan oleh PIHAK</p>

Lanjutan tabel 4.2

	<p>PERTAMA melalui usulan Konsultan Pengawas dimana biaya tersebut akan dipotongkan dari pembayaran-pembayaran yang seharusnya menjadi hak PIHAK KEDUA.</p> <p>Penjelasan pasal 14.4 dan 15.2 diatas :</p> <p>Pada pasal 14.4 menerangkan bahwa apabila terjadi pengakhiran perjanjian seperti yang tercantum dalam pasal 14.2 dan 14.3 maka pihak pemilik proyek berhak menunjuk kontraktor/pemborong lain sesuai dengan kehendak dan pilihannya sendiri untuk menyelesaikan pekerjaan. Oleh karena itu pihak kontraktor (pihak kedua) harus menyerahkan semua arsip gambar, perhitungan dan keterangan lainnya yang berhubungan dengan perjanjian ini kepada pihak pemilik proyek. Untuk sisa harga borongan yang belum dibayarkan kepada pihak kontraktor lebih besar daripada biaya penyelesaian pekerjaan maka selisihnya harus dibayarkan oleh pemilik proyek kepada kontraktor dan jika biaya penyelesaian pekerjaan lebih besar daripada sisa harga borongan yang belum dibayarkan kepada kontraktor maka kontraktor harus membayarkan selisihnya kepada pemilik proyek.</p> <p>Sedangkan pasal 15.2 menjelaskan apabila pihak kontraktor gagal dalam menjalankan perintah/instruksi, maka pihak pemilik proyek berwenang untuk mempekerjakan dan membayar pihak ketiga/kontraktor lain untuk melaksanakan perintah/instruksi tersebut diatas atas beban pihak kontraktor dengan biaya yang ditentukan oleh pemilik proyek melalui usulan Konsultan Pengawas dimana biaya tersebut akan dipotongkan dari pembayaran-pembayaran yang seharusnya menjadi hak pihak kontraktor.</p>
45.	<p>Item resiko : Ketentuan mengenai kewajiban para pihak dalam hal kegagalan dalam pelaksanaan pekerjaan</p>
	<p>Sumber : Keppres no.80/2003, PP no.29/2000</p>
	<p>Tertuang pada : Pasal 15.2</p>
	<p>Penjelasan pasal 15.2</p> <p>Seperti yang disebutkan pada penjelasan sebelumnya (no.44) bahwa masing-masing pihak mempunyai hak dan kewajiban yang harus dilaksanakan</p>

Lanjutan tabel 4.2

	<p>apabila gagal dalam melaksanakan pekerjaan. Maka jika pihak kontraktor telah gagal dalam menjalankan perintah/instruksi yang diberikan oleh pemilik proyek, maka pemilik proyek mempunyai wewenang untuk mempekerjakan pihak/kontraktor lain untuk melaksanakan perintah/instruksi tersebut, dengan biaya yang ditentukan oleh pemilik proyek melalui usulan konsultan pengawas yang mana biaya tersebut dipotongkan dari pembayaran-pembayaran yang seharusnya menjadi hak pihak kontraktor.</p>
46.	<p>Item resiko : Para pihak yang menandatangani kontrak yang meliputi nama, jabatan, dan alamat</p>
	<p>Sumber : Keppres no.80/2003, PP no.29/2000, UURI no.18/1999</p>
	<p>Tertuang pada : awal kontrak</p>
	<p>Bunyi awal kontrak yaitu :</p> <p>Pada hari senin tanggal sembilan belas bulan juli tahun dua ribu empat, yang bertanda tangan di bawah ini :</p> <p>1. Nama : Djoko Sutrisno, SH, MM Jabatan : Kepala Bagian Umum Kantor Wilayah DJP Jawa Bagian Timur I Alamat : Jl. Dinoyo No.111 Surabaya</p> <p>Berdasarkan Surat Keputusan No KEP.36/WJP/2003 tanggal 29 desember 2003, telah ditunjuk sebagai Pemimpin Proyek Prasarana Fisik Direktorat Jenderal Pajak jawa Timur, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Pemerintah Indonesia yang selanjutnya dalam perjanjian ini disebut sebagai PIHAK PERTAMA.</p> <p>2. Nama : Ir. Wilton molumbot Jabatan : Kepala Cabang VI Nama Badan Usaha : PT. PP (Persero) Alamat Badan Usaha : Jl. Tb Simatupang 57, Pasar Rebo Jakarta</p> <p>Berdasarkan akte Notaris Imas Fatimah, SH, Notaris di Jakarta No.19 tanggal 29 September 1999, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT. PP (persero), yang selanjutnya dalam hal ini disebut sebagai PIHAK KEDUA.</p>

Lanjutan tabel 4.2

	<p>Penjelasan diatas :</p> <p>Pernyataan diatas sudah sangat jelas menerangkan tentang para pihak yang menandatangani kontrak yang meliputi nama, jabatan, dan alamat sehingga tidak perlu dijelaskan lagi secara rinci.</p>
47.	<p>Item resiko : Tingkat kemajuan disertai dokumen foto dari berbagai pekerjaan di lapangan</p>
	<p>Sumber : PP no.29/2000</p>
	<p>Tertuang pada : Pasal 10.3; 10.5</p>
	<p>Pasal 10.3 & 10.5 berbunyi :</p> <p>10.3 Berdasarkan Laporan Mingguan tersebut dalam ayat 2 diatas, dibuat laporan bulanan yang memuat hal-hal yang belum termuat dalam laporan mingguan dan perbandingan setiap kegiatan dalam laporan tersebut terhadap bagan kemajuan pekerjaan yang dilengkapi dengan foto-foto perkembangan kegiatan pekerjaan</p> <p>10.5 PIHAK KEDUA wajib membuat dokumen foto dari berbagai kegiatan pekerjaan dengan penjelasan-penjelasan yang lengkap.</p> <p>Penjelasan pasal 10.3 & 10.5 diatas:</p> <p>Setiap ada tingkat kemajuan dalam pelaksanaan pekerjaan sebaiknya dilengkapi dan disertai dokumen foto dari berbagai pekerjaan di lapangan. Maka pada kedua pasal tersebut diterangkan bahwa pihak kontraktor wajib membuat dokumen foto dari berbagai kegiatan pekerjaan dengan penjelasan-penjelasan yang lengkap. Begitu juga dengan penyusunan laporan bulanan memuat hal-hal yang belum termuat dalam laporan mingguan dan perbandingan setiap kegiatan dalam laporan tersebut terhadap bagan kemajuan pekerjaan yang dilengkapi dengan foto-foto perkembangan kegiatan pekerjaan.</p>
48.	<p>Item resiko : Tempat dan jangka waktu penyelesaian / penyerahan dengan disertai jadwal waktu penyelesaian/ penyerahan yang pasti serta syarat-syarat penyerahan</p>
	<p>Sumber : Keppres no.80/2003, DPU, PP no.29/2000</p>
	<p>Tertuang pada : Pasal 4.1</p>

Lanjutan tabel 4.2

	<p>Pasal 4.1 berbunyi :</p> <p>4.1 Jangka waktu pelaksanaan pekerjaan sampai selesai 100 % (seratus prosen) yang disebut dalam pasal 1 perjanjian ini ditetapkan selama 165 (seratus enam puluh lima) hari kalender terhitung sejak Surat penunjukan Penyedia Barang/Jasa (SPPBJ) diterbitkan dari PIHAK PERTAMA.</p> <p>Penjelasan pasal diatas :</p> <p>Pada pasal ini hanya dijelaskan waktu penyelesaian pelaksanaan pekerjaan sampai 100% yaitu selama 165 hari kalender terhitung sejak Surat penunjukan Penyedia Barang/Jasa (SPPBJ) diterbitkan dari pihak pemilik proyek sedangkan tempat penyerahan tidak disebutkan apalagi tidak disertai dengan jadwal waktu penyelesaian/ penyerahan yang pasti serta syarat-syarat penyerahan.</p>
49.	Item resiko : Masalah jaminan, guaranty, dan warranty, asuransi
	Sumber : Keppres no.80/2003, Iman Soeharto, DPU, PP no.29/2000
	Tertuang pada : Pasal 7; 8;19
	<p>Pasal-pasal tersebut berbunyi :</p> <p style="text-align: center;">PASAL 7</p> <p style="text-align: center;">JAMINAN PELAKSANAAN</p> <p>7.1 PIHAK KEDUA diwajibkan menyerahkan Jaminan pelaksanaan dalam bentuk Jaminan dari Bank Pemerintah atau dari Perusahaan Asuransi yang mempunyai Program Surety Bond, sebesar 5% (lima prosen) dari harga borongan atau Rp.1.259.970.500,- (satu milyar dua ratus lima puluh sembilan juta sembilan ratus tujuh pulh ribu lima ratus rupiah).</p> <p>7.2 Jaminan pelaksanaan tersebut akan diserahkan kembali oleh PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA pada saat Penyerahan Pertama Pekerjaan.</p> <p>7.3 Jaminan Pelaksanaan tersebut pada ayat diatas dapat dicairkan PIHAK PERTAMA secara langsung apabila PIHAK KEDUA mengundurkan diri setelah penandatanganan Surat Perjanjian ini dan atau apabila terjadi pemutusan perjanjian.</p>

Lanjutan tabel 4.2

PASAL 8

JAMINAN UANG MUKA

- 8.1 PIHAK KEDUA wajib menyerahkan kepada PIHAK PERTAMA jaminan uang muka berupa jaminan yang dikeluarkan oleh Bank Pemerintah atau dari Perusahaan Asuransi yang mempunyai Program Surety Bond, sebesar 20% (dua puluh prosen) dari harga borongan atau Rp. 5.039.882.000,- (lima milyar tiga puluh sembilan juta delapan ratus delapan puluh dua ribu rupiah).
- 8.2 Jaminan Uang Muka pada ayat 1 tersebut diatas akan dikembalikan kepada PIHAK KEDUA setelah PIHAK KEDUA melunasi pengembalian Uang Muka dengan cara pemotongan setiap pembayaran termin.

PASAL 19

ASURANSI TENAGAKERJA

PIHAK KEDUA harus menjamin keselamatan dan keamanan para pekerja yaitu dengan memenuhi kewajiban mengikuti program Asuransi Tenaga Kerja (ASTEK) sesuai dengan ketentuan pemerintah yang berlaku.

Penjelasan pasal 7; 8; 19 diatas :

Pada pasal 7 menjelaskan bahwa pihak kontraktor wajib menyerahkan Jaminan pelaksanaan dalam bentuk Jaminan dari Bank Pemerintah atau dari Perusahaan Asuransi yang mempunyai Program Surety Bond, sebesar 5% (lima prosen) dari harga borongan atau Rp.1.259.970.500,- dan jaminan tersebut akan diserahkan kembali pada saat Penyerahan Pertama Pekerjaan. Jaminan Pelaksanaan tersebut dapat dicairkan pemilik proyek secara langsung apabila kontraktor mengundurkan diri setelah penandatanganan Surat Perjanjian ini dan apabila terjadi pemutusan perjanjian.

Pada pasal 8 menjelaskan bahwa pihak kontraktor menyerahkan kepada pemilik proyek jaminan uang muka berupa jaminan yang dikeluarkan oleh Bank Pemerintah atau dari Perusahaan Asuransi yang mempunyai Program Surety Bond, sebesar 20% (dua puluh prosen) dari harga borongan atau Rp. 5.039.882.000,- dan akan dikembalikan setelah pihak kontraktor melunasi

Lanjutan tabel 4.2

	<p>pengembalian uang muka dengan cara pemotongan setiap pembayaran termin.</p> <p>Pada pasal 19 menjelaskan bahwa pihak kontraktor harus menjamin keselamatan dan keamanan para pekerja yaitu dengan memenuhi kewajiban mengikuti program Asuransi Tenaga Kerja (ASTEK) sesuai dengan ketentuan pemerintah yang berlaku.</p>
50.	<p>Item resiko : Ketentuan tentang cedera janji dan sanksi dalam hal para pihak tidak memenuhi kewajibannya</p>
	<p>Sumber : Keppres no.80/2003, PP no.29/2000, UURI no.18/1999</p>
	<p>Tertuang pada : Pasal 12; 14.2; 14.5</p>
	<p>Penjelasan pasal 12 :</p> <p>Pasal 12 menerangkan tentang DENDA KETERLAMBATAN, pada penjelasan ini tidak perlu dituliskan lagi bunyi dari pasal 12 karena pada penjelasan- penjelasan sebelumnya sudah ditulis. Denda keterlambatan disini menyangkut apabila pihak kontraktor terlambat menyerahkan pekerjaan maka kontraktor wajib membayar denda atau ganti rugi pada pemilik proyek sebesar 1 0/00 (satu per mil) dari harga borongan setiap hari kelambatan dengan maksimal sebesar 5% dari harga borongan. Ketentuan tersebut tidak berlaku bila apabila kelambatan pekerjaan disebabkan force majeure, di luar kesalahan kontraktor, atau perpanjangan waktu yang disetujui pemilik proyek. Begitu juga apabila pemilik proyek terlambat membayar pihak kontraktor, maka pihak pemilik proyek dikenakan denda sebesar 1 0/00 (satu per mil) perhari dari nilai total yang terlambat dibayarkan.</p> <p>Pada pasal 14.2 pihak kontraktor melanggar beberapa hal berikut ini, yaitu seperti : menyerahkan pelaksanaan seluruh pekerjaan kepada pihak lain tanpa persetujuan tertulis dari pihak pemilik proyek, dalam waktu tiga puluh (30) hari setelah tanggal mulai pekerjaan tersebut dalam pasal 4 perjanjian ini tidak atau belum melaksanakan pekerjaan atau dalam waktu tiga puluh (30) hari berturut-turut sama sekali menghentikan pekerjaan tanpa alasan yang wajar, menolak atau mengabaikan perintah tertulis dari Konsultan Manajemen Konstruksi untuk membongkar atau menyingkirkan pekerjaan atau bahan/barang yang tidak</p>

Lanjutan tabel 4.2

	<p>memenuhi syarat-syarat/spesifikasi perjanjian ini, karena kelalaian terlambat dalam menyelesaikan pekerjaan sehingga ganti-rugi kelambatan melampaui batas maksimum.</p> <p>Pada pasal 14.5 pihak pemilik proyek tidak melaksanakan pembayaran kepada pihak kontraktor sesuai dengan ketentuan pasal 9.4, pemilik proyek menghambat penerbitan Berita Acara manapun yang seharusnya telah diterbitkan sesuai dengan ketentuan perjanjian ini, pelaksanaan seluruh atau sebagian besar pekerjaan terhenti selama tiga puluh (30) hari berturut-turut karena keadaan memaksa, perintah penghentian/penundaan pelaksanaan pekerjaan bukan karena kesalahan pihak kontraktor, kelalaian atau kelambatan pemilik proyek/konsultan pengawas dalam memberikan instruksi, gambar, informasi, persetujuan yang diperlukan oleh kontraktor untuk melaksanakan pekerjaan, kelalaian atau kelambatan pihak /kontraktor lain (bila ada) yang dipekerjakan oleh pemilik proyek dalam melaksanakan pekerjaannya.</p>
51.	<p>Item resiko : Pengawasan pelaksanaan pekerjaan konstruksi</p> <p>Sumber : PP no.28/2000</p> <p>Tertuang pada : Pasal 3</p> <p>Pasal 3 berbunyi :</p> <p style="text-align: center;">PENGAWAS PEKERJAAN</p> <p>3.1 Untuk koordinasi dalam pelaksanaan pembangunan gedung sebagaimana tersebut pada pasal 1 perjanjian pemborongan ini PIHAK PERTAMA menunjuk konsultan pengawas yang bertindak sesuai kewenangannya dan akan diberitahukan secara tertulis kepada PIHAK KEDUA.</p> <p>3.2 PIHAK KEDUA dalam melaksanakan pekerjaan sehubungan dengan Surat Perjanjian ini akan mendapat pengarahan-pengarahan dan keputusan-keputusan dari konsultan pengawas dengan mengingat ketentuan ayat 3.1 diatas.</p> <p>Penjelasan pasal 3 diatas :</p> <p>Pada pekerjaan konstruksi pihak pemilik proyek menunjuk konsultan pengawas yang bertindak untuk mengawasi selama pelaksanaan proyek berjalan,</p>

Lanjutan tabel 4.2

	<p>dan selanjutnya pihak kontraktor akan diberitahukan secara tertulis tentang keberadaan konsultan pengawas tersebut. Dalam melaksanakan pekerjaan sesuai dengan lingkup pekerjaan yang tercantum dalam perjanjian ini, pihak kontraktor akan mendapatkan pengarahan-pengarahan dan keputusan-keputusan dari konsultan pengawas.</p>
52.	<p>Item resiko : Keterlambatan instruksi/keputusan</p>
	<p>Sumber : PT. PP (Persero)</p>
	<p>Tertuang pada : Pasal 4.3.b; 14.5.c(iii)</p>
	<p>Pasal 4.3.b berbunyi :</p> <p>4.3 jika keterlambatan penyelesaian pekerjaan diakibatkan oleh satu atau lebih di antara sebab-sebab berikut ini :</p> <p>(b) kelalaian PIHAK PERTAMA /konsultan pengawas dalam menyampaikan instruksi atau memberikan persetujuan yang diperlukan PIHAK KEDUA tepat pada waktunya.</p> <p>Pasal 14.5.c(iii) berbunyi :</p> <p>14.5 PIHAK KEDUA berhak untuk mengakhiri Perjanjian ini secara sepihak dengan memberitahukan secara tertulis hal tersebut kepada PIHAK PERTAMA, dengan didahului peringatan tertulis sebanyak dua (2) kali berturut-turut dengan tenggang waktu empat belas (14) hari dalam hal :</p> <p>(c) Pelaksanaan seluruh atau sebagian besar pekerjaan terhenti selama tiga puluh (30) hari berturut-turut karena :</p> <p>iii. kelalaian atau kelambatan PIHAK PERTAMA/konsultan pengawas dalam memberikan instruksi, gambar, informasi, persetujuan yang diperlukan oleh PIHAK KEDUA untuk melaksanakan pekerjaan</p> <p>Penjelasan pasal-pasal diatas :</p> <p>Banyak keterlambatan-keterlambatan yang disebabkan oleh pihak pemilik proyek karena keterlambatan instruksi/keputusan yang diambil, diantaranya :</p> <p>Pasal 4.3.b : kelalaian pemilik proyek/konsultan pengawas dalam menyampaikan instruksi atau memberikan persetujuan yang diperlukan kontraktor tepat pada waktunya.</p>

Lanjutan tabel 4.2

	Pasal 14.5.c(iii) : kelalaian atau kelambatan pemilik proyek /konsultan pengawas dalam memberikan instruksi, gambar, informasi, persetujuan yang diperlukan oleh kontraktor untuk melaksanakan pekerjaan
53.	Item resiko : Peringatan dini
	Sumber : DPU
	Tertuang pada : Pasal 14.2; 14.5
	<p>Pasal 14.2 & 14.5 berbunyi :</p> <p>14.2 PIHAK PERTAMA berhak untuk mengakhiri perjanjian ini secara sepihak dengan memberitahukan secara tertulis hal tersebut kepada PIHAK KEDUA, dengan didahului peringatan tertulis sebanyak dua (2) kali berturut-turut dengan tenggang waktu empat belas (14) hari</p> <p>14.5 PIHAK KEDUA berhak untuk mengakhiri Perjanjian ini secara sepihak dengan memberitahukan secara tertulis hal tersebut kepada PIHAK PERTAMA, dengan didahului peringatan tertulis sebanyak dua (2) kali berturut-turut dengan tenggang waktu empat belas (14) hari</p> <p>Penjelasan kedua pasal diatas :</p> <p>Peringatan dini adalah peringatan mengenai kemungkinan terjadinya peristiwa-peristiwa yang tertentu atau keadaan-keadaan yang dapat berakibat buruk terhadap mutu pekerjaan, kenaikan harga kontrak atau menunda rencana tanggal penyelesaian. Pada kedua pasal ini baik kontraktor maupun pemilik proyek sama-sama memberitahukan secara tertulis hal-hal yang dapat mengganggu kelangsungan pelaksanaan pekerjaan, untuk lebih rincinya dapat dibaca pada pasal tersebut secara keseluruhan.</p>
54.	Item resiko : Pekerjaan harian
	Sumber : DPU
	Tertuang pada : Pasal 10.1; 10.2
	<p>Pasal 10.1 & 10.2 berbunyi :</p> <p>10.1 PIHAK KEDUA harus membuat laporan harian yang berisi catatan-catatan mengenai hal-hal yang bersangkutan dengan pelaksanaan pekerjaan.</p> <p>10.2 Laporan harian tersebut dalam ayat 1 harus dilaporkan setiap minggu</p>

Lanjutan tabel 4.2

<p>sebagai laporan mingguan yang memuat antara lain : prestasi pekerjaan, catatan teknis, permohonan-permohonan, perubahan-perubahan dan lain-lain.</p> <p>Penjelasan pasal 10.1 & 10.2 diatas :</p> <p>Untuk pekerjaan harian, kontraktor harus membuat dalam suatu laporan yang disebut dengan laporan harian yang berisi catatan-catatan mengenai hal-hal yang bersangkutan dengan pelaksanaan pekerjaan, dimana pekerjaan harian dalam penawaran kontraktor akan digunakan untuk tambahan pekerjaan dalam jumlah kecil dan hanya bila diperintahkan terlebih dahulu secara tertulis oleh pemilik proyek.</p>
--

Berikut ini merupakan resiko-resiko yang belum tercantum dalam kontrak proyek yang ditinjau.

Tabel 4.3 resiko-resiko yang belum tertuang dalam kontrak

1.	Item resiko : sabotase
	Sumber : Wideman
	Penjelasan : Suatu keadaan dimana ada penyerobotan baik pada hasil-hasil pekerjaan maupun sarana dan prasarana yang menunjang kegiatan pelaksanaan pekerjaan sehingga dapat menyebabkan kegagalan pekerjaan.
2.	Item resiko : Keadaan memaksa yang dinyatakan resmi oleh pemerintah
	Sumber : PT. PP (Persero), PP no.29/2000
	Penjelasan : Bagian dari keadaan memaksa yang dinyatakan resmi oleh pemerintah seperti bencana tsunami yang pernah terjadi pada desember 2004 yang lalu.
3.	Item resiko : Campur tangan pemerintah yang tidak bisa diantisipasi secara hukum
	Sumber : Wideman
	Penjelasan : Campur tangan pemerintah yang tidak bisa diantisipasi secara hukum bisa

Lanjutan tabel 4.3

	meliputi : standart desain yang ditetapkan, persoalan lingkungan, penetapan harga, persediaan bahan material, dan lain-lain.
4.	Item resiko : Ketentuan mengenai bentuk dan tanggung jawab dari efek samping yang tidak terduga, terjadi sebagai akibat dari sebuah proyek yaitu : dampak lingkungan dan dampak sosial
	Sumber : Wideman, keppres no.80/2003, Iman Soeharto, PP no. 29/2000
	Penjelasan : Aspek lingkungan dan sosial mencakup kewajiban terhadap pemenuhan ketentuan undang-undang yang berlaku, dan bentuk tanggung jawab mengenai gangguan terhadap lingkungan dan manusia
5.	Item resiko : Kegagalan dari sokongan infrastruktur sebagai akibat yang lain
	Sumber : Wideman, PP no.29/2000, UURI no.18/1999
	Penjelasan : Hal-hal yang dapat menunjang seperti sarana dan prasarana yang menunjang penuh aktivitas kegiatan dalam pelaksanaan proyek seperti matinya aliran listrik, putusnya jembatan, dan lain-lain.
6.	Item resiko : Kegagalan untuk pemberian sokongan pembiayaan untuk menyelesaikan sebuah proyek
	Sumber : Wideman
	Penjelasan : Terbenturnya pinjaman baik dari anggaran dalam negeri sendiri maupun luar negeri yang tidak bisa turun, sehingga tidak ada dana untuk membiayai proyek tersebut.
7.	Item resiko : Resiko-resiko pasar termasuk : biaya bahan material, ekonomi, persaingan, nilai akhir pada pasar
	Sumber : Wideman
	Penjelasan : Segala kemungkinan yang bisa terjadi di dunia pekerjaan jasa, baik jasa konstruksi maupun jasa barang, yang mempengaruhi perekonomian dan tidak bisa diantisipasi oleh pihak pelaksana proyek.

Lanjutan tabel 4.3

8.	Item resiko : Perubahan nilai mata uang, inflasi, ketidakstabilan moneter/devaluasi
	Sumber : Wideman, Iman Soeharto
	Penjelasan : Adanya perubahan nilai mata uang, inflasi, ketidakstabilan moneter/devaluasi dapat berdampak pada naiknya harga-harga bahan material di pasaran sehingga dapat menghambat pada pelaksanaan pekerjaan.
9.	Item resiko : Gejolak politik
	Sumber : Wideman
	Penjelasan : Persaingan politik yang sangat gencar bisa mempengaruhi segala aspek-aspek pembangunan di segala bidang.
10.	Item resiko : Penghentian tenaga kerja
	Sumber : Wideman
	Penjelasan : Prosedur penerimaan dan atau pemberhentian tenaga ahli yang dipekerjakan, yang mencakup hal-hal yang dapat mengakibatkan penghentian tenaga kerja.
11.	Item resiko : Kondisi-kondisi yg tidak disangka-sangka
	Sumber : Wideman
	Penjelasan : Sesuatu hal yang tidak diperhitungkan sejak semula baik oleh pelaksana proyek maupun pemilik proyek yang bisa berdampak pada pelaksanaan pekerjaan.
12.	Item resiko : Perubahan pihak sponsor
	Sumber : Wideman
	Penjelasan : Perubahan pihak-pihak yang menjadi sponsor untuk pembangunan proyek mengalami penurunan anggaran atau bisa jadi mengundurkan diri.
13.	Item resiko : Negosiasi pembayaran
	Sumber : Wideman, DPU, PP no.29/2000, UURI no.18/1999
	Penjelasan :

Lanjutan tabel 4.3

	Negosiasi pembayaran bisa berarti kesepakatan yang dilakukan pihak pemilik proyek dengan pihak kontraktor untuk berbagai hal yang menyangkut sesuatu yang harus dibayarkan untuk pekerjaan yang telah dikerjakan, tetapi bukan salah satu pihak saja yang memutuskan sedangkan satunya harus menyetujui.
14.	Item resiko : Salah penaksiran biaya
	Sumber : Wideman
	Penjelasan : Pihak kontraktor dalam menghitung dan merencanakan Rencana Anggaran Biaya, ternyata terjadi salah perhitungan yang bisa berasal dari data lapangan dan perencanaan yang terlewatkan atau kurang lengkap.
15.	Item resiko : Proyeksi aliran uang (cash flow)
	Sumber : Wideman, Iman Soeharto, DPU
	Penjelasan : Apabila suatu program kerja telah dimutakhirkan, maka kontraktor wajib menyerahkan suatu rencana arus uang (cash flow) yang dimutakhirkan kepada Direksi Pekerjaan, sehingga kemungkinan adanya pemerasan, gangguan /halangan, dan keadaan tidak mampu membayar dapat diantisipasi.
16.	Item resiko : Keadaan tidak mampu membayar
	Sumber : Wideman
	Penjelasan : Suatu keadaan dimana ketidakmampuan membayar yang bisa disebabkan karena pengaturan rencana arus uang yang kurang baik.
17.	Item resiko : Mengubah beberapa bagian yang tidak terpakai dalam rancangan
	Sumber : Wideman
	Penjelasan : Mengubah beberapa bagian yang tidak terpakai dalam perencanaan yang dianggap tidak perlu dan tidak mempengaruhi bentuk dan kualitas dari keseluruhan proyek.
18.	Item resiko : Memperkenalkan kerumitan metode dari sebuah teknologi baru
	Sumber : Wideman

Lanjutan tabel 4.3

	<p>Penjelasan :</p> <p>Adanya metode baru yang kompleks yang sebelumnya belum pernah digunakan oleh kontraktor yang bersangkutan dalam pelaksanaan pekerjaan, sehingga kontraktor perlu memperkenalkan metode tersebut kepada pemilik proyek atau direksi pekerjaan.</p>
19.	<p>Item resiko : Resiko-resiko tertentu pada teknologi proyek dalam pengoperasian</p>
	<p>Sumber : Wideman</p>
	<p>Penjelasan :</p> <p>Kemungkinan buruk yang dapat timbul pada pengoperasian teknologi proyek yang diterapkan dalam pelaksanaan pekerjaan.</p>
20.	<p>Item resiko : Kesulitan perencanaan manajemen proyek</p>
	<p>Sumber : Wideman</p>
	<p>Penjelasan :</p> <p>Kesulitan perencanaan manajemen proyek yang meliputi : ketidakmampuan dan ketidakcakapan manajemen yang tidak tepat sehingga dapat kehilangan kontrol, jadwal yang tidak realistis, struktur keorganisasian tidak cakap, dan lain-lain.</p>
21.	<p>Item resiko : Desain melawan metode pelaksanaan</p>
	<p>Sumber : Wideman</p>
	<p>Penjelasan :</p> <p>Desain yang begitu sulit untuk diterapkan pada pelaksanaan proyek karena belum ada metode yang bisa menyelesaikannya.</p>
22.	<p>Item resiko : Ukuran desain yang tipis dan kerumitan dalam pembangunan</p>
	<p>Sumber : Wideman</p>
	<p>Penjelasan :</p> <p>Hampir mempunyai persamaan dengan desain yang begitu sulit untuk diterapkan pada pelaksanaan proyek karena belum ada metode yang bisa menyelesaikannya, sehingga menimbulkan kerumitan dalam penyelesaian proyek.</p>
23.	<p>Item resiko : Perijinan</p>
	<p>Sumber : Wideman, Iman Soeharto, PP no. 28/2000</p>

Lanjutan tabel 4.3

	<p>Penjelasan :</p> <p>Perijinan yang mencakup mulai dari perijinan badan usaha untuk melaksanakan pekerjaan jasa/konstruksi, dimana mencakup ijin melaksanakan kegiatan usaha jasa konstruksi di seluruh wilayah Republik Indonesia dan juga ijin mendirikan bangunan (IMB) untuk melaksanakan pekerjaan tersebut.</p>
24.	<p>Item resiko : Lisensi dan hak paten</p> <p>Sumber : Wideman, Iman Soeharto</p> <p>Penjelasan :</p> <p>Pemenuhan kewajiban terhadap hak cipta atas hasil perencanaan yang telah dimiliki oleh pemegang hak cipta dan hak paten yang telah dimiliki oleh pemegang hak paten sesuai undang-undang tentang hak cipta dan undang-undang tentang hak paten.</p>
25.	<p>Item resiko : Gugatan orang luar</p> <p>Sumber : Wideman</p> <p>Penjelasan :</p> <p>Adanya penuntutan karena terjadi sengketa dengan pihak-pihak yang ada diluar pihak-pihak yang melaksanakan pekerjaan jasa konstruksi yang masih ada perselisihan.</p>
26.	<p>Item resiko : Gugatan orang dalam</p> <p>Sumber : Wideman</p> <p>Penjelasan :</p> <p>Adanya penuntutan karena terjadi sengketa dengan antar pihak-pihak yang melaksanakan pekerjaan jasa konstruksi yang disebabkan ada ketidakpuasan dengan jalannya pekerjaan atau kecurangan yang ada.</p>
27.	<p>Item resiko : Pentahapan (milestone) waktu pelaksanaan, bila ada</p> <p>Sumber : PT. PP (Persero)</p> <p>Penjelasan :</p> <p>Pembagian waktu untuk melaksanakan pekerjaan sampai dengan selesai, mulai dari pemancangan pondasi sampai finishing yang bisa dikerjakan oleh satu atau lebih kontraktor, tetapi telah terbagi sesuai dengan keinginan pemilik proyek.</p>

Lanjutan tabel 4.3

28.	Item resiko	: Cara pengukuran prestasi
	Sumber	: PT. PP (Persero), keppres no.80/2003
	Penjelasan :	Bagaimana pihak pemilik proyek menilai setiap kemajuan yang dilaporkan pihak kontraktor.
29.	Item resiko	: Dampak pekerjaan tambah/kurang terhadap waktu pelaksanaan
	Sumber	: PT. PP (Persero)
	Penjelasan :	Akibat dari adanya pekerjaan tambah/kurang terhadap waktu pelaksanaan yang dapat mempengaruhi perpanjangan pelaksanaan pekerjaan tersebut.
30.	Item resiko	: Provisional sum
	Sumber	: PT. PP (Persero)
	Penjelasan :	Provisional sum adalah sejumlah biaya yang disediakan oleh pemilik proyek dan termasuk dalam nilai kontrak, untuk mencakup pekerjaan-pekerjaan yang sudah tercantum dalam dokumen kontrak namun belum dapat dihitung dengan pasti volumenya. Besarnya pembayaran kepada kontraktor adalah sesuai realisasi volume yang dikerjakan.
31.	Item resiko	: Pembayaran kepada subkontraktor dilakukan melalui kontraktor utama
	Sumber	: PT. PP (Persero), PP no.29/2000
	Penjelasan :	Kontraktor utama wajib membayar Subkontraktor sejumlah nilai tertentu sesuai dengan pekerjaan yang telah dikerjakan dan telah disahkan oleh Direksi Pekerjaan dalam waktu yang telah disepakati dalam klausul kontrak antara Kontraktor utama dengan Subkontraktor dan yang di setujui dan diketahui oleh Direksi Pekerjaan
32.	Item resiko	: prime cost
	Sumber	: PT. PP (Persero)
	Penjelasan :	

Lanjutan tabel 4.3

	Prime cost adalah sejumlah biaya yang disediakan oleh pemilik proyek dan termasuk dalam nilai kontrak, untuk mencakup pekerjaan-pekerjaan yang sudah ditentukan jenis dan harganya , biasanya dikerjakan oleh kontraktor tertentu.
33.	Item resiko : Kontraktor utama mendapatkan fee koordinasi untuk melaksanakan koordinasi waktu dan pelaksanaan
	Sumber : PT. PP (Persero)
	Penjelasan : Kontraktor utama mendapatkan fee tambahan untuk jasanya pada sub kontraktor dalam melaksanakan koordinasi waktu dan pelaksanaan.
34.	Item resiko : Menghilangkan suatu jenis pekerjaan
	Sumber : PT. PP (Persero)
	Penjelasan : Menghilangkan beberapa item pekerjaan yang ada dalam design yang disesuaikan dengan kondisi dan keadaan lapangan yang ada.
35.	Item resiko : Merubah karakter atau kualitas dari suatu pekerjaan
	Sumber : PT. PP (Persero)
	Penjelasan : Merubah dari suatu estetika atau bentuk ataupun kualitas yang ada dalam perencanaan teknis menjadi suatu bentuk maupun kualitas tertentu yang disesuaikan dengan kondisi dan keadaan lapangan
36.	Item resiko : Perubahan level, posisi, dan ukuran suatu pekerjaan
	Sumber : PT. PP (Persero)
	Penjelasan : Merubah kondisi level, posisi, maupun ukuran yang ada dalam suatu pekerjaan menjadi kondisi tertentu yang disesuaikan dengan keadaan di lapangan.
37.	Item resiko : Instruksi pekerjaan tambah yang di perlukan untuk pelaksanaan proyek
	Sumber : PT. PP (Persero), DPU
	Penjelasan :

Lanjutan tabel 4.3

	Pihak Kontraktor mendapatkan instruksi pekerjaan tambah dari Engineer atau Pemilik Proyek karena kondisi dan keadaan yang ada dilapangan.
38.	Item resiko : Tidak boleh adanya variation order yang dikerjakan oleh kontraktor tanpa adanya instruksi tertulis dari pemimpin proyek
	Sumber : PT. PP (Persero), DPU
	Penjelasan : Kontraktor tidak diperbolehkan melakukan perubahan-perubahan pekerjaan tanpa adanya instruksi tertulis dari Engineer ataupun Pemimpin Proyek.
39.	Item resiko : Suatu keadaan yang tidak sesuai dengan penjelasan awal kontrak, antara lain ketidaksesuaian keadaan lapisan tanah atau kondisi setempat dibanding gambar rencana, atau adanya halangan yang tidak kelihatan dari semula (unforseen)
	Sumber : PT. PP (Persero)
	Penjelasan : Suatu keadaan seperti diatas dapat timbul karena adanya kekurangjelasan atau penjelasan yang kurang terinci.
40.	Item resiko : Peraturan-peraturan atau UU baru, baik daerah maupun pusat yang dikeluarkan setelah tender
	Sumber : PT. PP (Persero)
	Penjelasan : Adanya suatu peraturan-peraturan atau UU baru yang diberlakukan baik yang diterbitkan oleh pemerintah daerah maupun pemerintah pusat yang dikeluarkan setelah penandatanganan kontrak.
41.	Item resiko : Permintaan percepatan waktu dari schedule yang ditetapkan, yang mengakibatkan penambahan biaya overtime, equipment, material, dan overhead, juga permintaan perubahan mutu bahan material
	Sumber : PT. PP (Persero), PP no.29/2000, DPU
	Penjelasan :

Lanjutan tabel 4.3

	Apabila pemilik proyek menginginkan agar kontraktor menyelesaikan pekerjaan sebelum rencana tanggal penyelesaian, maka direksi pekerjaan akan memperoleh usulan biaya yang diperlukan oleh kontraktor untuk mempercepat penyelesaian tersebut, selanjutnya rencana tanggal penyelesaian akan disesuaikan dan disahkan bersama pemilik dan kontraktor.
42.	Item resiko : Pelanggaran kontrak karena mengganti urutan perubahan
	Sumber : PT. PP (Persero)
	Penjelasan : Hal-hal yang disepakati dalam kontrak tidak ditepati termasuk apabila engineer memerintahkan untuk mengganti urutan perubahan pelaksanaan pekerjaan dari kontraktor sesuai dengan keinginan engineer, maka segala risiko /penambahan alat dan lain-lain dapat diklaimkan.
43.	Item resiko : Pelanggaran kontrak karena mengganti metode pelaksanaan
	Sumber : PT. PP (Persero), Iman Soeharto
	Penjelasan : Hal-hal yang disepakati dalam kontrak tidak ditepati termasuk apabila engineer memerintahkan untuk mengganti metode pelaksanaan pekerjaan kontraktor sesuai dengan keinginan engineer, maka segala risiko /penambahan alat dan lain-lain dapat diklaimkan.
44.	Item resiko : Penghentian/penundaan pekerjaan tanpa pemberitahuan
	Sumber : PT. PP (Persero), DPU
	Penjelasan : Penghentian/penundaan pekerjaan tanpa pemberitahuan secara tertulis baik dari dan oleh pihak kontraktor atau pihak pemilik proyek.
45	Item resiko : Resiko-resiko khusus
	Sumber : PT. PP (Persero), PP no.29/2000
	Penjelasan : Resiko-resiko khusus yang dapat memperlambat pekerjaan sehingga dapat mengakibatkan perpanjangan waktu maupun biaya.

Lanjutan tabel 4.3

46.	Item resiko : Kurang tepatnya perencanaan dan pengendalian lingkup, biaya, jadwal dan mutu
	Sumber : Iman Soeharto, PP no.29/2000, DPU
	Penjelasan : Kurang tepatnya perencanaan dan pengendalian lingkup, biaya, jadwal dan mutu dapat mempengaruhi hasil pekerjaan dan dapat merugikan pihak kontraktor, oleh karena itu harus mempunyai program yang baik.
47.	Item resiko : Ketepatan pekerjaan dan produk desain-engineering
	Sumber : Iman Soeharto
	Penjelasan : Ketepatan pekerjaan dan produk desain-engineering saling berkaitan satu sama lain, maka suatu gambaran desain yang jelas akan sangat berpengaruh pada ketepatan penyelesaian pekerjaan proyek.
48.	Item resiko : Ketepatan pekerjaan konstruksi (jadwal dan kualitas)
	Sumber : Iman Soeharto
	Penjelasan : Ketepatan pekerjaan konstruksi (jadwal dan kualitas) dapat membantu menjadikan waktu penyelesaian dan mutu pekerjaan menjadi lebih baik.
49.	Item resiko : Kondisi lokasi dan site
	Sumber : Iman Soeharto, wideman
	Penjelasan : Data-data yang berasal dari lapangan sebagai referensi yang memberikan gambaran tentang kondisi lokasi baik di atas dan di bawah permukaan tanah di lapangan.
50.	Item resiko : realisasi pinjaman
	Sumber : Iman Soeharto
	Penjelasan : Adanya dana cadangan yang didapat pemilik proyek untuk mengerjakan suatu proyek yang bisa berasal dari hutang luar negeri maupun dalam negeri.

Lanjutan tabel 4.3

51.	Item resiko : Program
	Sumber : DPU
	<p>Penjelasan :</p> <p>Dalam jangka waktu yang ditetapkan pada data kontrak, kontraktor wajib menyerahkan kepada direksi pekerjaan untuk disetujui suatu program yang menggambarkan metode umum, pengaturan urutan serta jadwal untuk semua kegiatan pekerjaan. Program yang dimutakhirkan adalah program yang memperlihatkan kemajuan nyata yang dicapai dalam setiap kegiatan serta pengaruh kemajuan yang dicapai terhadap jadwal pekerjaan sisa, termasuk setiap perubahan atas urutan kegiatan-kegiatan.</p>
52.	Item resiko : Persyaratan dan spesifikasi teknis yang jelas dan terinci
	Sumber : Keppres no.80/2003
	<p>Penjelasan :</p> <p>Syarat-syarat dan spesifikasi teknis yang dijabarkan secara jelas dan terinci dapat membantu memahami suatu dokumen kontrak yang ada.</p>
53.	Item resiko : Daftar kuantitas
	Sumber : PP no. 29/2000, DPU
	<p>Penjelasan :</p> <p>Daftar kuantitas berisi semua mata pembayaran pekerjaan instalasi dan testing yang wajib dilaksanakan oleh kontraktor, daftar kuantitas digunakan untuk menghitung harga kontrak.</p>
54.	Item resiko : Hak atas kekayaan intelektual
	Sumber : PP no.29/2000, UURI no.18/1999
	<p>Penjelasan :</p> <p>Hak atas kekayaan intelektual mencakup kepemilikan hasil perencanaan, berdasarkan kesepakatan; dan pemenuhan kewajiban terhadap hak cipta atas hasil perencanaan yang telah dimiliki oleh pemegang hak cipta dan hak paten yang telah dimiliki oleh pemegang hak paten sesuai undang-undang tentang hak cipta dan undang-undang tentang hak paten.</p>

Lanjutan tabel 4.3

55.	Item resiko : Penemuan-penemuan
	Sumber : DPU
	Penjelasan : Semua benda yang memiliki nilai sejarah atau penemuan kepentingan lain atau nilai penting lainnya yang secara tidak sengaja ditemukan di lapangan adalah kepunyaan pemilik. Kontraktor wajib memberitahu direksi pekerjaan bila menemukan hal seperti itu dan melaksanakan petunjuk direksi pekerjaan untuk mengamankannya.
56.	Item resiko : pengujian
	Sumber : DPU
	Penjelasan : Direksi pekerjaan memerintahkan kontraktor untuk melaksanakan pengujian yang tidak disebutkan dalam spesifikasi untuk menguji apakah suatu pekerjaan memiliki cacat mutu atau tidak dan apabila ternyata pengujian memperlihatkan adanya cacat mutu, maka kontraktor wajib membayar untuk pengujian berikut contoh-contohnya. Jika tidak ditemukan kekurangan, maka biaya pengujian berikut contoh-contohnya menjadi beban pemilik proyek.
57.	Item resiko : Sertifikat pembayaran
	Sumber : DPU
	Penjelasan : Sertifikat pembayaran yang diajukan oleh kontraktor terdiri dari perkiraan nilai pekerjaan yang telah diselesaikan dikurangi jumlah kumulatif yang telah disahkan.
58.	Item resiko : Peristiwa kompensasi
	Sumber : DPU
	Penjelasan : Adanya peristiwa-peristiwa yang menyebabkan tertundanya penyelesaian pekerjaan pada rencana tanggal penyelesaian, sehingga rencana tanggal penyelesaian dapat diundur dimana direksi pekerjaan akan menetapkan diberikannya jangka waktu pengunduran rencana tanggal penyelesaian dengan

Lanjutan tabel 4.3

	persetujuan pemilik.
59.	Item resiko : Pengaturan klaim
	Sumber : Iman Soeharto
	Penjelasan : Bagaimana aturan pengajuan suatu klaim baik yang dapat dilakukan oleh pemilik proyek maupun kontraktor, apabila dalam suatu pekerjaan terjadi kondisi yang bisa menimbulkan klaim antar keduanya.

Dari hasil identifikasi diatas maka dapat diketahui item-item apa saja yang sudah tercantum dalam kontrak dan juga dapat diketahui pihak-pihak yang menanggung resiko yang sudah tercantum dalam kontrak tersebut.

Tabel 4.4 Pihak-pihak yang menanggung resiko

No.	Item Resiko	Sumber Resiko	Tertuang pada Kontrak	Penanggung Resiko	Keterangan
1	Keadaan memaksa (force majeure): Badai/angin ribut, banjir, gempa, tanah longsor	Wideman, PT. PP (persero), Iman Soeharto, keppres no.80/2003, PP no.29/2000, UURI no.18/1999	Pasal 13	Pemilik proyek	Apabila pemilik proyek tidak menanggapi pemberitahuan kontraktor serta adanya tambahan waktu dan biaya
2	Perang, permusuhan (baik perang dinyatakan atau tidak),	PT. PP (Persero), PP no.29/2000, DPU	Pasal 13.1	Pemilik proyek	Apabila pemilik proyek tidak menanggapi pemberitahuan

Lanjutan tabel 4.4

No.	Item Resiko	Sumber Resiko	Tertuang pada Kontrak	Penanggung Resiko	Keterangan
	penyerbuan, tindakan musuh mancanegara, pemberontakan, revolusi, makar, kerusuhan, kekacauan, huru-hara / kekuatan militer / perebutan kekuasaan				kontraktor serta adanya tambahan waktu dan biaya
3	Peristiwa penuntutan akibat kesengajaan	Wideman	Pasal 11.2	Kontraktor	
4	Kegagalan desain	Wideman, PP no.29/2000, UURI no.18/1999	Pasal 2.6		
5	Kekurangan pembayaran terakhir	Wideman, DPU, UURI no.18/1999	Pasal 9.3	Pemilik proyek	Kontraktor wajib menyerahkan jaminan pemeliharaan
6	Keamanan	Wideman	Pasal 11.3	Kontraktor	
7	Defect liability atau masa pemeliharaan, dan	Wideman, PT. PP (Persero),	Pasal 5	Kontraktor	Semua biaya pemeliharaan menjadi beban

Lanjutan tabel 4.4

No.	Item Resiko	Sumber Resiko	Tertuang pada Kontrak	Penanggung Resiko	Keterangan
	kebutuhan pemeliharaan	UURI no.18/1999, PP no.29/2000, DPU			pihak kontraktor
8	Peraturan perpajakan dan pungutan	Wideman, Iman Soeharto, DPU	Pasal 21	Kontraktor	Meliputi semua pajak, bea masuk, bea meterai, memperbanyak/copy
9	Penundaan jadwal dan pembekakan waktu	Wideman, DPU	Pasal 4.3.c	Pemilik proyek	Harus ada perintah tertulis dari pemilik proyek
10	Tersedianya / kekurangan tenaga kerja lapangan	Wideman, Iman Soeharto, PP no.29/2000	Pasal 16.2	Kontraktor	
11	Produktivitas tenaga kerja	Wideman, PP no.29/2000	Pasal 16.2	Kontraktor	
12	Persediaan material	Wideman	Pasal 16.1	Kontraktor	
13	Kecelakaan, keselamatan	Wideman, DPU, PP no.29/2000	Pasal 14.6.a; 16.2 (1); 19	Pemilik proyek dan kontraktor	Pemilik proyek apabila tidak dapat melaksanakan kewajibannya, dan kontraktor juga wajib mengikuti program ASTEK

Lanjutan tabel 4.4

No.	Item Resiko	Sumber Resiko	Tertuang pada Kontrak	Penanggung Resiko	Keterangan
14	Pembengkakan biaya penundaan jadwal	Wideman	Pasal 4.3.c	Pemilik proyek	Harus ada perintah tertulis dari pemilik proyek
15	Penghentian beberapa bagian pekerjaan	Wideman	Pasal 14.2.c; 14.5.c	Pemilik proyek dan kontraktor	Tergantung dari alasan penghentian pekerjaan
16	Data desain tidak lengkap	Wideman	Pasal 2.6	-	
17	Detail, ketelitian dan kesesuaian dengan spesifikasi desain	Wideman	Pasal 2.5.f/g/h	-	
18	Total durasi waktu pelaksanaan	PT. PP (Persero)	Pasal 4.1	-	
19	Lingkup pekerjaan yang berisi tentang uraian pekerjaan yang termasuk dalam kontrak	PT. PP (Persero), PP no.29/2000, keppres no.80/2003, UURI no.18/1999	Pasal 1	Pemilik proyek dan kontraktor	Sesuai kesepakatan yang dibuat pada kontrak yang ditandatangani
20	Hak memperoleh perpanjangan waktu pelaksanaan	PT. PP (Persero)	Pasal 4.2; 4.3	Pemilik proyek	

Lanjutan tabel 4.4

No.	Item Resiko	Sumber Resiko	Tertuang pada Kontrak	Penanggung Resiko	Keterangan
21	Ganti rugi keterlambatan	PT. PP (Persero)	Pasal 4.3	Pemilik proyek	Perpanjangan waktu dan tambahan biaya
22	Harga borongan yang menjelaskan nilai yang harus dibayarkan oleh pemilik proyek kepada kontraktor untuk melaksanakan seluruh lingkup pekerjaan, sifat kontrak, biaya-biaya yang termasuk dalam harga borongan	PT. PP (Persero), PP no.29/2000, Keppres no.80/2003	Pasal 6	Pemilik proyek	
23	Tahap pembayaran	PT. PP (Persero), PP no.29/2000, UURI no.18/1999, DPU	Pasal 9	Pemilik proyek	
24	Jumlah pembayaran yang harus di tahan pada setiap tahap (retensi)	PT. PP (Persero), DPU	Pasal 9.2	Pemilik proyek	Retensinya 5%

Lanjutan tabel 4.4

No.	Item Resiko	Sumber Resiko	Tertuang pada Kontrak	Penanggung Resiko	Keterangan
25	Jangka waktu pembayaran	PT. PP (Persero), PP no.29/2000, UURI no.18/1999, DPU	Pasal 9.4	-	
26	Konsekuensi apabila terjadi keterlambatan pembayaran (mis. denda)	PT. PP (Persero), PP no.29/2000, DPU	Pasal 12.3	Pemilik proyek	Denda sebesar 1 0/00 (satu permil) perhari
27	Definisi pekerjaan tambah/kurang	PT. PP (Persero)	Pasal 17.1&2	-	
28	Dasar pelaksanaan pekerjaan tambah/kurang (mis. persetujuan yang diperlukan)	PT. PP (Persero)	Pasal 17.3	Pemilik proyek dan Kontraktor	Sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak
29	Dampak pekerjaan tambah/kurang terhadap harga borongan	PT. PP (Persero)	Pasal 17.4	Pemilik proyek	
30	Cara pembayaran pekerjaan tambah/kurang	PT. PP (Persero), DPU	Pasal 17.3.3	Pemilik proyek	
31	Hal-hal yang dapat mengakibatkan	PT. PP (Persero)	Pasal 14.2;	Pemilik proyek dan	Sesuai dengan kesalahan

Lanjutan tabel 4.4

No.	Item Resiko	Sumber Resiko	Tertuang pada Kontrak	Penanggung Resiko	Keterangan
	pengakhiran perjanjian		14.3; 14.5	Kontraktor	yang dilakukan
32	Hak untuk mengakhiri perjanjian	PT. PP (Persero)	Pasal 14.2; 14.5	Pemilik proyek dan kontraktor	Tergantung dari siapa yang melakukan kesalahan
33	Konsekuensi dari pengakhiran perjanjian	PT. PP (Persero)	Pasal 14.6	Pemilik proyek	Apabila kontraktor melaksanakan kewajibannya
34	Spesifikasi dan negosiasi pekerjaan tertentu yang disepakati antar pemilik proyek dan sub-kontraktor	PT. PP (Persero), PP no.29/2000	Pasal 18	Kontraktor	
35	Tanggung jawab kontraktor utama atas mutu pekerjaan sub kontraktor	PT. PP (Persero), PP no.29/2000	Pasal 18.2	Kontraktor	
36	Arbitrase atau badan hukum yang ditunjuk untuk menyelesaikan perselisihan yang tidak dapat diselesaikan secara musyawarah	PT. PP (Persero), PP no.29/2000, DPU, UURI no.18/1999	Pasal 22.2	Pihak ketiga	Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI)

Lanjutan tabel 4.4

No.	Item Resiko	Sumber Resiko	Tertuang pada Kontrak	Penanggung Resiko	Keterangan
37	Penyesuaian harga, ada tidaknya perubahan harga bahan, upah, dan alat sesuai kondisi pasar	PT. PP (Persero), Iman Soeharto, DPU	Pasal 20	-	
38	Kenaikan atau pengurangan volume suatu pekerjaan yang termasuk didalam kontrak	PT. PP (Persero)	Pasal 17.4	Pemilik proyek dan Kontraktor	Dituangkan dalam bentuk Addendum kontrak
39	Kebangkrutan , kepailitan, dilikuidasi	PT. PP (Persero)	Pasal 14.3	Kontraktor	
40	Koordinasi pelaksanaan	Iman Soeharto	Pasal 3.1	Pemilik proyek	Menunjuk Konsultan Pengawas
41	Ketepatan pengadaan material dan peralatan (volume, jadwal, harga, kualitas)	Iman Soeharto, PP no.29/2000	Pasal 16.1	Kontraktor	
42	Tersedianya tenaga ahli dan penyelia	Iman Soeharto, PP no.29/2000, UURI no.18/1999	Pasal 16.2	Kontraktor	
43	Kurang jelas dan interpretasi yang	Iman Soeharto,	Pasal 2.5	Pemilik proyek dan	Keduanya harus saling

Lanjutan tabel 4.4

No.	Item Resiko	Sumber Resiko	Tertuang pada Kontrak	Penanggung Resiko	Keterangan
	berbeda pada kontrak	DPU		Kontraktor	koordinasi
44	Pengaturan change order	Iman Soeharto	Pasal 14.4; 15.2	Pemilik proyek dan Kontraktor	Sesuai dengan hak dan kewajiban masing-masing pihak
45	Ketentuan mengenai kewajiban para pihak dalam hal kegagalan dalam pelaksanaan pekerjaan	Keppres no.80/2003, PP no.29/2000	Pasal 15.2	Pemilik proyek	Mempekerjakan pihak/kontraktor lain
46	Para pihak yang menandatangani kontrak yang meliputi nama, jabatan, dan alamat	Keppres no.80/2003, PP no.29/2000, UURI no.18/1999	Awal kontrak	Pemilik proyek dan Kontraktor	
47	Tingkat kemajuan disertai dokumen foto dari berbagai pekerjaan di lapangan	PP no.29/2000	Pasal 10.3; 10.5	Kontraktor	
48	Tempat dan jangka waktu penyelesaian / penyerahan dengan disertai jadwal waktu penyelesaian/	Keppres no.80/2003, DPU, PP no.29/2000	Pasal 4.1	-	

Lanjutan tabel 4.4

No.	Item Resiko	Sumber Resiko	Tertuang pada Kontrak	Penanggung Resiko	Keterangan
	penyerahan yang pasti serta syarat-syarat penyerahan				
49	Masalah jaminan, guaranty, dan waranty, asuransi	Keppres no.80/2003, Iman Soeharto, DPU, PP no.29/2000	Pasal 7; 8;19	Kontraktor	Berbentuk Asuransi (Program Surety Bond)
50	Ketentuan tentang cidera janji dan sanksi dalam hal para pihak tidak memenuhi kewajibannya	Keppres no.80/2003, PP no.29/2000, UURI no.18/1999	Pasal 12; 14.2; 14.5	Kontraktor dan Pemilik proyek	Tergantung dari kesalahan dilakukan oleh pihak siapa
51	Pengawasan pelaksanaan pekerjaan konstruksi	PP no.28/2000	Pasal 3	Pemilik proyek	Dengan menunjuk Konsultan Pengawas
52	Keterlambatan instruksi/keputusan	PT. PP (Persero)	Pasal 4.3.b; 14.5.c(iii)	Pemilik proyek	
53	Peringatan dini	DPU	Pasal 14.2; 14.5	Pemilik proyek dan Kontraktor	Keduanya harus saling memberitahukan secara tertulis

Lanjutan tabel 4.4

No.	Item Resiko	Sumber Resiko	Tertuang pada Kontrak	Penanggung Resiko	Keterangan
54	Pekerjaan harian	DPU	Pasal 10.1; 10.2	Kontraktor	Membuat laporan harian

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan analisa dan uraian dari bab-bab sebelumnya maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Dari 113 item resiko yang telah diidentifikasi hanya 54 item resiko yang telah diatur dalam kontrak proyek yang ditinjau. Sehingga masih ada 59 item resiko yang belum diatur dalam kontrak.
2. Untuk 54 item resiko yang telah diatur dalam kontrak proyek yang ditinjau masih ada 8 item resiko yang belum mengatur tentang pihak penanggung resiko apabila terjadi resiko.

5.2 Saran

Dalam pelaksanaan penelitian ini tentunya terdapat kekurangan yang akan sangat baik sekali jika dikembangkan untuk masa yang akan datang, karena penelitian ini merupakan studi literatur dengan analisa deskriptif yang dari analisa data yang didapat hanya memberikan suatu gambaran yang sangat kasar tentang identifikasi resiko kontrak suatu proyek konstruksi.

Oleh karena itu perlu adanya suatu penelitian yang baik mengenai identifikasi resiko kontrak dalam sebuah proyek konstruksi. Disarankan untuk kedepannya dikembangkan lagi dengan meninjau proyek yang bekerjasama dengan pihak asing /investor luar negeri, agar diketahui seberapa banyak resiko yang sudah tercantum dalam suatu kontrak yang menggunakan standart kontrak internasional. Begitu juga pembahasan penelitian lebih diperdalam dengan melakukan analisis lebih lanjut terhadap risiko yang mungkin terjadi sehingga dapat diketahui bobot risiko dan siapa yang seharusnya partisipan proyek yang harus memikul resiko.



DAFTAR PUSTAKA

Cipta Karya
021) 5941236

DAFTAR PUSTAKA

- Barry, Donald S. Boyd C Paulson Jr.1992. *Profesional Construction Management Third Edition*. McGraw-Hill, Inc, Singapore.
- Danamas. 2004. *Risk Management*. www.danamas.com.
- Departemen Kimpraswil. 1999. *Undang-Undang Republik Indonesia no.18 tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi*. www.kimpraswil.go.id.
- Departemen Kimpraswil. 2000. *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia no.28 tahun 2000 tentang Usaha dan Peran Masyarakat Jasa Konstruksi*. www.kimpraswil.go.id.
- Departemen Kimpraswil. 2000. *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia no.29 tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi*. www.kimpraswil.go.id.
- Departemen Kimpraswil. 2003. *Keputusan Presiden Republik Indonesia no.80 tahun 2003 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah*. www.kimpraswil.go.id.
- Dipohusodo, Istimawan. 1996. *Manajemen Proyek dan Konstruksi jilid 2*. Penerbit Kanisius, Yogyakarta.
- Ervianto, I.Wulfram. 2002. *Manajemen Proyek Konstruksi*. Penerbit Andi Yogyakarta, Yogyakarta.
- Fuady, Munir. 2002. *Kontrak Pemborongan Mega Proyek*. Penerbit PT Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Murdoch, John & Hughes, Will. *Contruction Contract*. 1992. E & FN Spon.
- Nazarkhan, Yasin. 2003. *Mengenal Kontrak Konstruksi di Indonesia*. Penerbit PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- PT. PP (Persero). 2003. *Buku Referensi untuk Kontraktor bangunan Gedung dan Sipil*. Penerbit PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Shahab, Hamid. 1996. *Aspek Hukum Dalam Sengketa Bidang Konstruksi*. Penerbit Djambatan, Jakarta.
- Soedibyoy, 1984. *Berbagai Jenis Kontrak Pekerjaan*. Penerbit Pradnya Paramita, Jakarta.
- Soeharto, Iman. 2001. *Manajemen Proyek (Dari Konseptual Sampai Operasioanal) jilid II*. Penerbit Erlangga, Jakarta.

Wideman, R. Max. 1992. *Project and Program Risk Management A guide to Managing Project Risks and Opportunities*. Penerbit A Publication of the Project Management Institute Four Campus Boulevard Newtown Square, Pennsylvania.
www.MegaKonstruksi.com. Insinyur, no.3 Vol.XXIII/ 2001.

LAMPIRAN

Cipta Karya
(021) 5941536

L A M P I R A N I
SURAT PERJANJIAN PEMBORONGAN
(KONTRAK)

SURAT PERJANJIAN PEMBORONGAN (KONTRAK)

Nomor : S.71/WPJ.11/BG.0102/PROYEK/2004
Tanggal : 19 Juli 2004

Pada hari ini Senin tanggal sembilan belas bulan Juli tahun dua ribu empat, yang bertanda tangan di bawah ini :

1. Nama : Djoko Sutrisno, SH, MM
Jabatan : Kepala Bagian Umum Kantor Wilayah DJP Jawa Bagian Timur I
Alamat : Jl. Dinoyo No.111 Surabaya.

Berdasarkan Surat Keputusan No KEP.36/WPJ/2003 tanggal 29 Desember 2003, telah ditunjuk sebagai Pemimpin Proyek Prasarana Fisik Direktorat Jendral Pajak Jawa Timur, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Pemerintah Indonesia yang selanjutnya dalam perjanjian ini disebut sebagai **PIHAK PERTAMA**.

2. Nama : Ir. Wilton Molumbot
Jabatan : Kepala Cabang VI
Nama Badan Usaha : PT. PP (Persero)
Alamat Badan Usaha : Jl. TB Simatupang 57 , Pasar Rebo Jakarta.

Berdasarkan Akte Notaris Imas Fatmahan, SH, Notaris di Jakarta No. 19 tanggal 29 September 1999, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT. PP (Persero), yang selanjutnya dalam hal ini disebut sebagai **PIHAK KEDUA**.

Dengan ini kedua belah pihak sepakat untuk mengadakan Perjanjian Pemborongan Pekerjaan **Pembangunan Gedung Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak Jawa Bagian Timur I (Tahap I)** berdasarkan :

1. Surat Penawaran PT. PP (Persero) Nomor : 072/Cab.VI/2004 tanggal 29 Juni 2004 tentang Penawaran Pengadaan Pada Proyek Prasarana Fisik Direktorat Jenderal Pajak Jawa Timur .
2. Surat Penunjukan Penyedia Barang/Jasa (SPPBJ) No S.70/WPJ.11/BG.0102/PROYEK/2004 tanggal 19 Juli 2004.

Dengan ketentuan sebagai berikut :

PASAL 1 TUGAS DAN LINGKUP PEKERJAAN

PIHAK PERTAMA dengan ini memberi tugas kepada PIHAK KEDUA dan PIHAK KEDUA menerima tugas dari PIHAK PERTAMA untuk melaksanakan Pekerjaan Pembangunan Gedung Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak Jawa Bagian Timur I (Tahap I) Jl. Jagir Wonokromo - Surabaya, yang dibagi sebagai berikut ini.

1. Pekerjaan Struktur
2. Pekerjaan Arsitektur
3. Pekerjaan Mekanikal & Elektrikal

PASAL 2
DASAR PELAKSANAAN PEKERJAAN

Yang menjadi dasar pelaksanaan pekerjaan sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 Perjanjian Pemborongan ini adalah :

2.1 Dokumen Kontrak yang terdiri dari :

- a. Spesifikasi Teknis
- b. Gambar-gambar rencana
- c. Gambar-gambar pelaksanaan
- d. Syarat-syarat Umum
- e. Syarat-syarat khusus
- f. Berita Acara Penjelasan pekerjaan (Aanwizjing)
- g. Berita Acara Pembukaan Penawaran
- h. Berita Acara Evaluasi Hasil Penawaran
- i. Surat Penawaran Harga dari PIHAK KEDUA Nomor 072/Cab.VI/2004 tanggal 29 Juni 2004 beserta lampiran-lampirannya.
- j. Surat Penunjukan Penyedia Barang/Jasa (SPPBJ) No S.70/WPJ.11/BG.0102/PROYEK/2004 tanggal 19 Juli.
- k. Addendum Perjanjian ini (jika ada)

2.2 Peraturan-peraturan Teknis profesional antara lain :

- a. Keppres No. 80 tahun 2003
- b. Peraturan Konstruksi Kayu Indonesia PKKI-NI-5 /1961
- c. Peraturan tentang Instalasi Listrik PUIL 1987.
- d. Peraturan Plumbing Indonesia 1979.
- e. Peraturan Beton Indonesia 71.
- f. Peraturan Umum Bahan Bangunan di Indonesia disingkat PUBB 1982, Normalisasi Indonesia (NI-3).
- g. Standar Perusahaan Umum Listrik Negara Indonesia (SPLN)
- h. Standar Industri Indonesia.

2.3 Peraturan-peraturan ketentuan-ketentuan lain yang dikeluarkan oleh Pemerintah melalui Instansi-instansi yang berwenang, antara lain Peraturan-peraturan dari Departemen Tenaga Kerja mengenai keamanan kerja, keselamatan kerja dan jaminan sosial.

2.4 Segala petunjuk dan perintah berdasarkan Perjanjian ini yang diberikan oleh Konsultan Pengawas secara tertulis pada waktu pelaksanaan pekerjaan.

2.5 Seluruh dokumen yang ada dalam Surat Perjanjian ini bersifat saling melengkapi, dan apabila di dalamnya terdapat ketidakcocokan, perbedaan, atau ketidakjelasan, maka PIHAK KEDUA harus mengadakan koordinasi dengan PIHAK PERTAMA dengan hasil tidak mengubah Dokumen Kontrak dan sesuai dengan urutan prioritas sebagai berikut :

- a. Instruksi dari Konsultan Pengawas
- b. Surat Perjanjian Pemborongan berikut lampiran dan Addendumnya (bila ada)
- c. Surat Perintah Kerja
- d. Berita Acara Klarifikasi dan Negosiasi
- e. Berita Acara Aanwizjing
- f. Spesifikasi Teknik dan Administrasi

- g. Gambar-gambar Pelaksanaan (dengan urutan gambar Detail lebih dahulu kemudian gambar skala kecil)
 - h. Gambar-gambar Kontrak yang dipakai sebagai dasar perhitungan volume (dengan urutan gambar Detail lebih dahulu kemudian gambar skala kecil)
 - i. Daftar Uraian Pekerjaan (Bill of Quantities)
- 2.6 Jika untuk pelaksanaan suatu bagian Pekerjaan tidak terdapat ketentuan baik dalam Rencana Kerja dan syarat-syarat maupun dalam gambar, maka pelaksanaan pekerjaan tersebut akan mengikuti ketentuan yang tercantum pada salah satu ketentuan dalam Pasal 2.1 (c) Perjanjian ini.

PASAL 3 PENGAWAS PEKERJAAN

- 3.1 Untuk koordinasi dalam pelaksanaan pembangunan gedung sebagaimana tersebut pada pasal 1 Perjanjian Pemborongan ini PIHAK PERTAMA menunjuk Konsultan Pengawas yang bertindak sesuai kewenangannya dan akan diberitahukan secara tertulis kepada PIHAK KEDUA .
- 3.2 PIHAK KEDUA dalam melaksanakan pekerjaan sehubungan dengan Surat Perjanjian ini akan mendapat pengarah-pengarah dan keputusan-keputusan dari Konsultan Pengawas dengan mengingat ketentuan ayat 3.1 di atas.

PASAL 4 JANGKA WAKTU PELAKSANAAN

- 4.1 Jangka waktu pelaksanaan pekerjaan sampai selesai 100% (seratus prosen) yang disebut dalam pasal 1 Perjanjian ini ditetapkan selama **165 (seratus enam puluh lima)** hari kalender terhitung sejak Surat Penunjukan Penyedia Barang/Jasa (SPPBJ) diterbitkan dari PIHAK PERTAMA.
- 4.2 Waktu penyelesaian tersebut dalam ayat 4.1 Pasal ini tidak dapat diubah oleh PIHAK KEDUA kecuali dalam keadaan memaksa seperti diatur dalam Pasal 13 Surat Perjanjian Pemborongan ini atau disebabkan oleh perintah pekerjaan tambahan sesuai dengan Pasal 17 Perjanjian ini yang dinyatakan secara tertulis bahwa waktu penyelesaian ditambah/diperpanjang.
- 4.3 Jika keterlambatan penyelesaian pekerjaan diakibatkan oleh satu atau lebih di antara sebab-sebab berikut ini :
- (a) Keadaan memaksa seperti tersebut dalam Pasal 13 Perjanjian ini
 - (b) Kelalalan PIHAK PERTAMA/Konsultan Pengawas dalam menyampaikan instruksi atau memberikan persetujuan yang diperlukan PIHAK KEDUA tepat pada waktunya.
 - (c) Adanya perintah tertulis dari PIHAK PERTAMA untuk menunda sementara waktu pekerjaan.
 - (d) Sebab-sebab lain di luar kesediaan PIHAK KEDUA ;
- maka :

PIHAK KEDUA berhak memperoleh perpanjangan waktu pelaksanaan yang wajar dan penggantian biaya yang timbul akibat perpanjangan waktu tersebut.

PASAL 5 MASA PEMELIHARAAN

- 5.1 PIHAK KEDUA bertanggung jawab kepada PIHAK PERTAMA untuk melaksanakan pemeliharaan hasil pekerjaan selama **180 (seratus delapan puluh)** hari kalender terhitung sejak tanggal penanda tangan Berita Acara Serah Terima Pekerjaan Pertama .
- 5.2 Semua biaya yang dikeluarkan selama masa pemeliharaan menjadi beban PIHAK KEDUA.
- 5.3 Selama masa pemeliharaan PIHAK KEDUA wajib melaksanakan pemeliharaan atas perintah PIHAK PERTAMA atau apabila tidak melaksanakan pekerjaan pemeliharaan, maka PIHAK PERTAMA berhak menunjuk Pihak Ketiga untuk melaksanakan pekerjaan pemeliharaan/perbaikan tersebut dan untuk semua biaya berhubungan dengan pekerjaan tersebut menjadi beban PIHAK KEDUA sepenuhnya.

PASAL 6 HARGA BORONGAN

Jumlah harga borongan sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1 Perjanjian Pemborongan ini adalah sebesar **Rp. 25.199.410.000,- (Dua puluh lima milyar seratus sembilan puluh sembilan juta empat ratus sepuluh ribu rupiah)** .

Harga Borongan tersebut sudah termasuk didalamnya PPN 10% dan pajak-pajak yang berlaku, berdasarkan system Kontrak Lump sum.

PASAL 7 JAMINAN PELAKSANAAN

- 7.1 PIHAK KEDUA diwajibkan menyerahkan Jaminan Pelaksanaan dalam bentuk Jaminan dari Bank Pemerintah atau dari Perusahaan Asuransi yang mempunyai program Surety Bond, sebesar 5% (lima persen) dari Harga Borongan atau Rp. 1.259.970.500,- (Satu milyar dua ratus lima puluh sembilan juta sembilan ratus tujuh puluh ribu lima ratus rupiah).
- 7.2 Jaminan Pelaksanaan tersebut akan diserahkan kembali oleh PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA pada saat Penyerahan Pertama pekerjaan.
- 7.3 Jaminan Pelaksanaan tersebut pada ayat di atas dapat dicairkan PIHAK PERTAMA secara langsung apabila PIHAK KEDUA mengundurkan diri setelah penandatanganan Surat Perjanjian ini dan atau apabila terjadi pemutusan perjanjian.

PASAL 8
JAMINAN UANG MUKA

- 8.1 PIHAK KEDUA wajib menyerahkan kepada PIHAK PERTAMA Jaminan Uang Muka berupa Jaminan yang dikeluarkan oleh Bank Pemerintah atau dari Perusahaan Asuransi yang mempunyai program Surety Bond sebesar 20% dari Harga Borongan atau Rp. 5.039.882.000,- (Lima milyar tiga puluh sembilan juta delapan ratus delapan puluh dua ribu rupiah).
- 8.2 Jaminan Uang Muka pada ayat 2 tersebut di atas akan dikembalikan kepada PIHAK KEDUA setelah PIHAK KEDUA melunasi pengembalian Uang Muka dengan cara pemotongan setiap pembayaran termin.

PASAL 9
CARA PEMBAYARAN

Pembayaran Harga Borongan dilakukan secara bertahap dengan perincian sebagai berikut :

1. Pembayaran Pertama kepada PIHAK KEDUA berupa **Uang Muka** sebesar **20% (Dua puluh prosen)** dari Harga Borongan atau Rp. 5.039.882.000,- (Lima milyar tiga puluh sembilan juta delapan ratus delapan puluh dua ribu rupiah), dilakukan setelah Perjanjian Pemborongan ditanda tangani oleh kedua belah pihak dan PIHAK KEDUA telah memberikan Jaminan Uang Muka sebesar 20% (Dua puluh prosen) dari Harga Borongan atau Rp. 5.039.882.000,- (Lima milyar tiga puluh sembilan juta delapan ratus delapan puluh dua ribu rupiah).
2. Pembayaran selanjutnya akan dilakukan berdasarkan progress yang dicapai sesuai dengan Berita Acara Kemajuan Pekerjaan, dengan minimal progress **10% (Sepuluh prosen)** dikurangi dengan angsuran Uang Muka dan retensi 5% (Lima prosen) dari progress yang dicapai .
3. Pembayaran terakhir sebesar **5% (lima prosen)** dari Harga Borongan atau Rp. 1.259.970.500,- (Satu milyar dua ratus lima puluh sembilan juta sembilan ratus tujuh puluh lima ratus rupiah) dibayarkan kepada PIHAK KEDUA setelah pekerjaan selesai 100 % yang dinyatakan dalam Berita Acara Penyerahan I, dan PIHAK KEDUA wajib menyerahkan Jaminan Pemeliharaan sebesar **5% (lima prosen)** dari Harga Borongan atau Rp. 1.259.970.500,- (Satu milyar dua ratus lima puluh sembilan juta sembilan ratus tujuh puluh lima ratus rupiah) berupa Jaminan dari Bank Pemerintah atau dari Perusahaan Asuransi yang mempunyai program Surety Bond.
4. Pembayaran Uang Muka, pembayaran Prestasi bulanan, pembayaran Retensi dilaksanakan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah tagihan diterima oleh PIHAK PERTAMA.

PASAL 10
LAPORAN DAN DOKUMENTASI

- 10.1 PIHAK KEDUA harus membuat laporan harian yang berisi catatan-catatan mengenai hal-hal yang bersangkutan dengan pelaksanaan pekerjaan.

- 10.2 Laporan Harian tersebut dalam ayat 1 harus dilaporkan setiap minggu sebagai laporan mingguan yang memuat antara lain : prestasi pekerjaan, catatan teknis, permohonan-permohonan, perubahan-perubahan dan lain-lain.
- 10.3 Berdasarkan Laporan Mingguan tersebut dalam ayat 2 di atas, dibuat laporan bulanan yang memuat hal-hal yang belum termuat dalam laporan mingguan dan perbandingan setiap kegiatan dalam laporan tersebut terhadap bagan kemajuan pekerjaan yang dilengkapi dengan foto-foto perkembangan kegiatan pekerjaan.
- 10.4 Laporan bulanan ini harus dibuat untuk periode yang terakhir dalam bulan yang bersangkutan dan harus dikirim kepada PIHAK PERTAMA selambat-lambatnya pada akhir minggu pertama bulan berjalan.
- 10.5 PIHAK KEDUA wajib membuat dokumen foto dari berbagai kegiatan pekerjaan dengan penjelasan-penjelasan yang lengkap.

PASAL 11 PENJAGAAN

- 11.1 PIHAK KEDUA bertanggung jawab atas kemajuan pekerjaan, kerapihan dan kebersihan halaman pekerjaan, bangunan-bangunan, gudang dan bahan bangunan selama pekerjaan berlangsung.
- 11.2 PIHAK KEDUA bertanggung jawab sepenuhnya atas semua kerugian untuk tuntutan ganti rugi dan atau tuntutan apapun juga atas kerusakan-kerusakan barang-barang bergerak atau tidak bergerak milik PIHAK PERTAMA atau pihak lain, akibat langsung atau tidak langsung karena kesalahan atau kelalaian yang dilakukan oleh PIHAK KEDUA atau orang-orang yang bekerja padanya dalam pelaksanaan pekerjaan ini.
- 11.3 Pengamanan pekerjaan dan bahan-bahan serta barang-barang untuk pekerjaan ini selama dalam pelaksanaan menjadi tanggung jawab PIHAK KEDUA.

PASAL 12 DENDA KELAMBATAN

- 12.1 Apabila PIHAK KEDUA terlambat menyerahkan pekerjaan sebagaimana dimaksud pada pasal 4 Perjanjian ini, maka PIHAK KEDUA wajib membayar denda atau ganti rugi kepada PIHAK PERTAMA sebesar 1 0/00 (satu per mil) dari Harga Borongan setiap hari kelambatan dengan maksimal sebesar 5 % (lima prosen) dari Harga Borongan.
- 12.2 Ketentuan pada ayat 1 pasal ini tidak berlaku apabila kelambatan penyerahan pekerjaan disebabkan karena adanya Force Majeure sebagaimana tersebut pada pasal 13 perjanjian ini, atau apabila keterlambatan pekerjaan di luar kesalahan PIHAK KEDUA atau bila permohonan perpanjangan waktu disetujui PIHAK PERTAMA.
- 12.3 Dalam hal PIHAK PERTAMA terlambat melakukan pembayaran seperti tercantum Pasal 9.4 Perjanjian ini, maka PIHAK PERTAMA dikenakan denda sebesar 1 0/00 (satu per mil) perhari dari nilai total yang terlambat dibayarkan.

PASAL 13
KEADAAN MEMAKSA (FORCE MAJEURE)

- 13.1 Yang dimaksud dalam keadaan memaksa (force majeure) adalah peristiwa-peristiwa sebagai berikut :
- Bencana alam
 - Kebakaran
 - Keadaan Perang
 - Pemogokan umum
 - Huru-hara
- 13.2 Apabila terjadi keadaan memaksa (force majeure) sebagaimana tersebut pada ayat 1 di atas, PIHAK KEDUA harus memberitahu secara tertulis kepada PIHAK PERTAMA paling lambat 14 (empat belas) hari kalender setelah terjadi keadaan memaksa (force majeure) tersebut.
- 13.3 Apabila setelah 14 (empat belas) hari kalender sejak pemberitahuan oleh PIHAK KEDUA mengenai keadaan memaksa (force majeure) PIHAK PERTAMA belum/tidak menyatakan penolakan, maka PIHAK PERTAMA dianggap telah menyetujui keadaan memaksa (force majeure) tersebut.
- 13.4 Dalam hal karena Keadaan Memaksa terjadi kerusakan pada pekerjaan yang sudah diprestasikan ataupun yang sudah terpasang tetapi belum sempat diakui sebagai prestasi pekerjaan maka Keadaan Memaksa tersebut tidak mempengaruhi perhitungan jumlah pembayaran yang seharusnya diterima PIHAK KEDUA apabila tidak terjadi kerusakan.
- 13.5 Akibat Keadaan Memaksa PIHAK PERTAMA berhak memerintahkan PIHAK KEDUA untuk membuang reruntuhan, mengganti atau memperbaiki yang rusak, serta melanjutkan kembali pekerjaan dengan tambahan waktu dan biaya.

PASAL 14
PEMUTUSAN PERJANJIAN

- 14.1 Kedua belah pihak sepakat untuk mengesampingkan berlakunya ketentuan dalam Pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang undang Hukum Perdata untuk pengakhiran Perjanjian ini.
- 14.2 PIHAK PERTAMA berhak untuk mengakhiri Perjanjian ini secara sepihak dengan memberitahukan secara tertulis hal tersebut kepada PIHAK KEDUA, dengan didahului peringatan tertulis sebanyak dua (2) kali berturut-turut dengan tenggang-waktu empat belas (14) hari dalam hal PIHAK KEDUA :
- (a) menyerahkan pelaksanaan seluruh Pekerjaan kepada pihak lain tanpa persetujuan tertulis dari PIHAK PERTAMA, atau
 - (b) dalam waktu tiga puluh (30) hari setelah Tanggal Mulai Pekerjaan tersebut dalam Pasal 4 Perjanjian ini tidak atau belum melaksanakan Pekerjaan, atau
 - (c) dalam waktu tiga puluh (30) hari berturut-turut sama sekali menghentikan Pekerjaan tanpa alasan yang wajar, atau

- (d) menolak atau mengabaikan perintah tertulis dari Konsultan Manajemen Konstruksi untuk membongkar atau menyingkirkan pekerjaan atau bahan/ barang yang tidak memenuhi syarat-syarat/spesifikasi Perjanjian ini, atau
- (e) karena kelalaiannya terlambat dalam menyelesaikan Pekerjaan sehingga ganti-rugi kelambatan melampaui batas maksimum tersebut dalam Pasal 20.1.
- 14.3 Perjanjian ini dengan sendirinya berakhir dalam hal PIHAK KEDUA jatuh pailit, atau mengajukan petisi atas kecaaiannya, atau menyerahkan pekerjaannya sebagai jaminan kepada krediturnya, atau sebagai badan usaha melakukan likwidasi (kecuali likwidasi suka rela untuk maksud penggabungan atau reorganisasi), atau telah dilakukan penyitaan atas barang-barangnya.
- 14.4 Apabila terjadi pengakhiran Perjanjian sebagaimana dimaksud dalam ayat 2 dan 3 Pasal ini maka PIHAK PERTAMA berhak menunjuk pemborong lain atas kehendak dan berdasarkan pilihannya sendiri untuk menyelesaikan Pekerjaan. Dalam hal demikian, PIHAK KEDUA harus menyerahkan kepada PIHAK PERTAMA semua arsip gambar, perhitungan dan keterangan lainnya yang berhubungan dengan Perjanjian ini.
- Jika sisa Harga Borongan yang belum dibayarkan kepada PIHAK KEDUA lebih besar daripada biaya penyelesaian pekerjaan maka selisihnya harus dibayarkan oleh PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA. Jika biaya penyelesaian Pekerjaan lebih besar dari pada sisa Harga Borongan yang belum dibayarkan kepada PIHAK KEDUA maka PIHAK KEDUA harus membayarkan selisihnya kepada PIHAK PERTAMA.
- 14.5 PIHAK KEDUA berhak untuk mengakhiri Perjanjian ini secara sepihak dengan memberitahukan secara tertulis hal tersebut kepada PIHAK PERTAMA, dengan didahului peringatan tertulis sebanyak dua (2) kali berturut-turut dengan tenggang-waktu empat belas (14) hari dalam hal:
- (a) PIHAK PERTAMA tidak melaksanakan pembayaran kepada PIHAK KEDUA sesuai dengan ketentuan Pasal 9.4 Perjanjian ini, atau
- (b) PIHAK PERTAMA menghambat penerbitan Berita Acara manapun yang seharusnya telah diterbitkan sesuai dengan ketentuan Perjanjian ini, atau
- (c) Pelaksanaan seluruh atau sebagian besar Pekerjaan terhenti selama tiga puluh (30) hari berturut-turut karena :
- i. Keadaan Memaksa, atau
 - ii. Perintah penghentian/penundaan pelaksanaan Pekerjaan yang diberikan oleh PIHAK PERTAMA/Konsultan Pengawas bukan karena kesalahan PIHAK KEDUA, atau
 - iii. Kelalaian atau kelambatan PIHAK PERTAMA/Konsultan Pengawas dalam memberikan instruksi, gambar, informasi, persetujuan yang diperlukan oleh PIHAK KEDUA untuk pelaksanaan Pekerjaan, atau
 - iv. Kelalaian atau kelambatan pihak/kontraktor lain (bila ada) yang dipekerjakan oleh PIHAK PERTAMA dalam melaksanakan pekerjaannya.

14.6 Apabila terjadi pengakhiran Perjanjian sebagaimana dimaksud dalam ayat 14.5 Pasal ini, maka

(a) PIHAK KEDUA, dengan mencegah terjadinya kecelakaan terhadap manusia serta kerusakan terhadap harta benda dan Pekerjaan, berhak untuk memindahkan bangunan sementara, peralatan, perkakas dan bahan/barang miliknya ke luar lokasi Pekerjaan.

(b) PIHAK PERTAMA harus membayarkan kepada PIHAK KEDUA :

- i. Seluruh nilai Pekerjaan yang telah dilaksanakan hingga saat berakhirnya Perjanjian ini;
- ii. Nilai bahan/barang yang telah didatangkan dan belum dipasang serta ditinggalkan di lokasi Pekerjaan;
- iii. Biaya bahan atau barang yang telah dipesan dan telah atau harus dibayar oleh PIHAK KEDUA, dengan ketentuan bahwa setelah pembayaran PIHAK PERTAMA bahan/barang tersebut menjadi milik PIHAK PERTAMA;
- iv. Biaya pemindahan ke luar lokasi Pekerjaan (termasuk biaya pencegahan kecelakaan dan kerusakan tersebut pada butir (a) ayat ini);
- v. Segala biaya atau kerugian PIHAK KEDUA yang diakibatkan oleh pengakhiran Perjanjian ini.

PASAL 15 PELAKSANAAN PEKERJAAN LAPANGAN

15.1 Apabila pelaksanaan pekerjaan di lapangan berkaitan dengan pelaksanaan pekerjaan pemborongan lain yang ditunjuk oleh PIHAK PERTAMA maka PIHAK KEDUA dengan petunjuk Konsultan Pengawas wajib bekerja sama sebaik-baiknya agar tidak terjadi kelambatan pekerjaan.

15.2 Apabila PIHAK KEDUA gagal dalam menjalankan perintah/instruksi, PIHAK PERTAMA berwenang untuk mempekerjakan dan membayar PIHAK KETIGA untuk melaksanakan perintah/instruksi tersebut di atas atas beban PIHAK KEDUA dengan biaya yang ditentukan oleh PIHAK PERTAMA melalui usulan Konsultan Pengawas dimana biaya tersebut akan dipotongkan dari pembayaran-pembayaran yang seharusnya menjadi hak PIHAK KEDUA.

PASAL 16 * MATERIAL, ALAT-ALAT DAN TENAGA

16.1 Semua material dan alat-alat kerja yang diperlukan sehubungan dengan pelaksanaan pekerjaan sebagaimana tersebut pada pasal 1 Perjanjian ini harus disediakan oleh dan menjadi tanggung jawab PIHAK KEDUA.

16.2 PIHAK KEDUA wajib menyediakan tenaga kerja yang cakap, terampil dan berpengalaman yang diperlukan untuk melaksanakan pekerjaan sebagaimana tersebut pada pasal 1 Perjanjian ini, dan untuk itu :

1. PIHAK KEDUA wajib mencegah setiap bahaya yang mungkin timbul atas diri para pekerja dalam melaksanakan pekerjaan dan apabila terjadi kecelakaan kerja PIHAK KEDUA segera memberikan pertolongan pertama kepada korban dan segala biaya yang diperlukan untuk hal ini menjadi beban dan tanggung jawab PIHAK KEDUA sepenuhnya.
2. PIHAK KEDUA wajib menyediakan obat-obatan yang cukup untuk pertolongan pertama pada kecelakaan di kantor lapangan .
3. Segala sesuatu yang terjadi atas pekerja-pekerja PIHAK KEDUA menjadi tanggung jawab PIHAK KEDUA sepenuhnya.

PASAL 17 PEKERJAAN TAMBAH KURANG

- 17.1 Yang dimaksud dengan Pekerjaan Tambah ialah pekerjaan yang diperintahkan oleh PIHAK PERTAMA/Konsultan Pengawas untuk dilaksanakan, yang sebelumnya tidak tercantum baik dalam Gambar-gambar maupun dalam Rencana Kerja dan Syarat-syarat yang terdapat dalam dokumen Perjanjian ini, termasuk perubahan terhadap gambar atau syarat-syarat tersebut, sehingga menimbulkan perubahan/tambahan mutu atau kuantitas pekerjaan.
- 17.2 Yang dimaksud dengan Pekerjaan Kurang ialah pekerjaan yang diperintahkan oleh PIHAK PERTAMA/Konsultan Pengawas untuk tidak dilaksanakan, yang sebelumnya telah tercantum dalam Gambar ataupun Rencana Kerja dan Syarat-syarat yang terdapat dalam dokumen Perjanjian ini, termasuk perubahan terhadap gambar atau syarat-syarat tersebut, sehingga menimbulkan perubahan/pengurangan mutu atau kuantitas pekerjaan.
- 17.3 Perhitungan biaya penambahan/pengurangan pekerjaan dan pembayaran biaya penambahan pekerjaan akan dilakukan atas dasar :
 1. Untuk pekerjaan yang tercantum dalam perincian penawaran, harga satuan mengikuti harga satuan dalam perincian harga penawaran.
 2. Untuk pekerjaan-pekerjaan yang tidak tercantum dalam perincian penawaran, harga satuan akan dicantumkan berdasarkan persetujuan kedua belah pihak.
 3. Pembayaran biaya pekerjaan tambah dilakukan setelah Addendum pekerjaan tambah/kurang ditanda tangani .
- 17.4 Penambahan atau pengurangan pekerjaan akan dituangkan dalam Addendum yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian ini dan harus sudah disahkan sebelum nilai prestasi fisik sama dengan nilai Harga Borongan.

PASAL 18 SUB KONTRAKTOR

- 18.1 Pada dasarnya PIHAK KEDUA wajib bekerja sama dengan Sub Kontraktor (Pengusaha Golongan Ekonomi Lemah setempat) sesuai dengan bidang keahliannya.

- 18.2 Pihak KEDUA bertanggung jawab penuh atas pekerjaan yang diserahkan kepada Subkontraktor dan segala sesuatu yang menyangkut hubungan antara PIHAK KEDUA dengan Subkontraktor.

PASAL 19
ASURANSI TENAGA KERJA

PIHAK KEDUA harus menjamin keselamatan dan keamanan para pekerja yaitu dengan memenuhi kewajiban mengikuti program Asuransi Tenaga Kerja (ASTEK) sesuai dengan ketentuan Pemerintah yang berlaku.

PASAL 20
PENYESALIAN HARGA

Adanya kenaikan harga bahan, upah, alat selama masa pelaksanaan Pekerjaan diatur sesuai peraturan yang berlaku pada Kepre: No. 80 tahun 2003.

PASAL 21
PAJAK DAN BIAYA LAIN

Semua pajak dan biaya lain yang timbul sebagai akibat adanya perjanjian Pemborongan ini, seperti bea masuk, bea meterai, memperbanyak/copy menjadi beban dan tanggung jawab PIHAK KEDUA sepenuhnya.

PASAL 22
PERSELISIHAN

1. Apabila terjadi perselisihan dalam penafsiran dalam melaksanakan perjanjian pemborongan ini, maka kedua belah pihak sedapat mungkin akan menyelesaikan secara musyawarah.
2. Dalam hal tidak dapat diselesaikan secara musyawarah, maka kedua belah pihak sepakat untuk menyerahkan penyelesaian perselisihan tersebut kepada Badan Arbitrasi Nasional Indonesia (BANI), di mana keputusan BANI merupakan keputusan final dan mengikat kedua belah pihak, dan kedua belah pihak sepakat tidak akan melakukan upaya-upaya hukum lainnya.

PASAL 24
LAIN-LAIN

Hal-hal yang belum atau belum cukup diatur dalam perjanjian ini akan diatur kemudian atas dasar permufakatan bersama oleh kedua belah pihak yang akan dituangkan dalam Perjanjian tambahan/Addendum yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian ini.

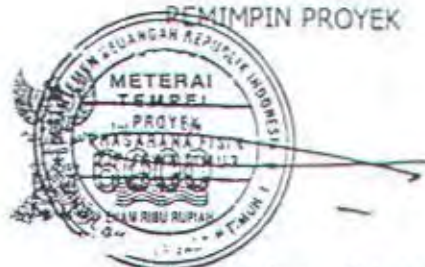
DEMIKIAN PERJANJIAN INI dibuat dan ditandatangani di Surabaya pada tanggal, bulan dan tahun tersebut pada awal Perjanjian ini dalam rangkap sepuluh (10), dua (2) di antaranya bermeterai cukup dan mempunyai kekuatan hukum yang sama bagi masing-masing pihak.

PIHAK KEDUA
PT. PP (PERSERO)



Ir. Wilton Molumbot
Kepala Cabang VI

PIHAK PERTAMA
PEMIMPIN PROYEK



Djoko Sutrisno, SH, MM
NIP. 060040403

L A M P I R A N I I
PERUBAHAN SURAT PERJANJIAN PEMBORONGAN
(ADDENDUM KONTRAK)

PERUBAHAN SURAT PERJANJIAN PEMBORONGAN (ADDENDUM KONTRAK)

Nomor : ADD.87/WPJ.11/BG.0102/PROYEK/2004

Tanggal : 23 Nopember 2004

Pada hari ini Selasa tanggal dua puluh tiga bulan Nopember tahun dua ribu empat, yang bertanda tangan di bawah ini :

1. Nama : Djoko Sutrisno, SH, MM
Jabatan : Pemimpin Proyek Prasarana Fisik Direktorat Jenderal Pajak Jawa Timur
Alamat : Jl. Dinoyo No.111 Surabaya.

Berdasarkan Surat Keputusan No KEP.36/WPJ.11/2003 tanggal 29 Desember 2003, telah ditunjuk sebagai Pemimpin Proyek Prasarana Fisik Direktorat Jenderal Pajak Jawa Timur, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Pemerintah Indonesia yang selanjutnya dalam perjanjian ini disebut sebagai **PIHAK PERTAMA**.

2. Nama : Ir. Wilton Molumbot
Jabatan : Kepala Cabang VI
Nama Badan Usaha : PT. PP (Persero)
Alamat Badan Usaha : Jl. TB Simatupang 57 , Pasar Rebo Jakarta.

Berdasarkan Akte Notaris Imas Fatimah, SH, Notaris di Jakarta No. 19 tanggal 29 September 1999, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT. PP (Persero), yang selanjutnya dalam hal ini disebut sebagai **PIHAK KEDUA**.

Dengan ini kedua belah pihak sepakat untuk mengadakan Perjanjian Pemborongan Pekerjaan **Pembangunan Gedung Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak Jawa Bagian Timur I (Tahap I)** berdasarkan :

1. Surat Penawaran PT. PP (Persero) Nomor : 072/Cab.VI/2004 tanggal 29 Juni 2004 tentang Penawaran Pengadaan Pada Proyek Prasarana Fisik Direktorat Jenderal Pajak Jawa Timur .
2. Surat Penunjukan Penyedia Barang/Jasa (SPPBJ) No S.70/WPJ.11/BG.0102/PROYEK/2004 tanggal 19 Juli 2004.
3. Berita Acara Perubahan Pekerjaan Nomor : BA-86/WPJ.11/BG.0102/PROYEK/04, tanggal 22 Nopember 2004.

Dengan ketentuan sebagai berikut :

PASAL 1
TUGAS DAN LINGKUP PEKERJAAN

Semula berbunyi:

PIHAK PERTAMA dengan ini memberi tugas kepada PIHAK KEDUA dan PIHAK KEDUA menerima tugas dari PIHAK PERTAMA untuk melaksanakan Pekerjaan Pembangunan Gedung Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak Jawa Bagian Timur I (Tahap I) Jl. Jagir Wonokromo – Surabaya, yang dibagi sebagai berikut :

1. Pekerjaan Struktur
2. Pekerjaan Arsitektur
3. Pekerjaan Mekanikal & Elektrikal

Berubah menjadi:

PIHAK PERTAMA dengan ini memberi tugas kepada PIHAK KEDUA dan PIHAK KEDUA menerima tugas dari PIHAK PERTAMA untuk melaksanakan Pekerjaan Pembangunan Gedung Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak Jawa Bagian Timur I (Tahap I) Jl. Jagir Wonokromo – Surabaya, yang dibagi sebagai berikut :

1. Pekerjaan Struktur
2. Pekerjaan Arsitektur
3. Pekerjaan Mekanikal & Elektrikal
4. **Perubahan bagian pekerjaan sebagaimana Berita Acara Perubahan Pekerjaan terlampir.**

PASAL 2
DASAR PELAKSANAAN PEKERJAAN

TETAP

PASAL 3
PENGAWAS PEKERJAAN

TETAP

PASAL 4
JANGKA WAKTU PELAKSANAAN

TETAP

PASAL 5
MASA PEMELIHARAAN

TETAP

PASAL 6
HARGA BORONGAN

Semula berbunyi:

Jumlah harga borongan sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1 Perjanjian Pemborongan ini adalah sebesar Rp. **25.199.410.000,-** (*Dua puluh lima milyar seratus sembilan puluh sembilan juta empat ratus sepuluh ribu rupiah*).

Harga Borongan tersebut sudah termasuk didalamnya PPN 10% dan pajak-pajak yang berlaku, berdasarkan system Kontrak Lump sum.

Berubah menjadi:

Jumlah harga borongan sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1 Perjanjian Pemborongan ini adalah sebesar :

Kontrak lama : Rp. 25.199.410.000,-

Biaya tambah : Rp. 110.630.000,-

Jumlah : Rp. 25.310.040.000,-

(Dua puluh lima milyar tiga ratus sepuluh juta empat puluh ribu rupiah)

Harga Borongan tersebut sudah termasuk didalamnya PPN 10% dan pajak-pajak yang berlaku, berdasarkan system Kontrak Lump sum.

PASAL 7
JAMINAN PELAKSANAAN

TETAP

PASAL 8
JAMINAN UANG MUKA

PASAL 9
CARA PEMBAYARAN

Pembayaran Harga Borongan dilakukan secara bertahap dengan perincian sebagai berikut :

9.1 TETAP

9.2 TETAP

9.3 Semula berbunyi:

Pembayaran terakhir sebesar **5% (lima prosen)** dari Harga Borongan atau Rp. 1.259.970.500,- (Satu milyar dua ratus lima puluh sembilan juta sembilan ratus tujuh puluh ribu lima ratus rupiah) dibayarkan kepada PIHAK KEDUA setelah pekerjaan selesai 100 % yang dinyatakan dalam Berita Acara Penyerahan I, dan PIHAK KEDUA wajib menyerahkan Jaminan Pemeliharaan sebesar **5% (lima prosen)** dari Harga Borongan atau Rp. 1.259.970.500,- (Satu milyar dua ratus lima puluh sembilan juta sembilan ratus tujuh puluh ribu lima ratus rupiah)

berupa Jaminan dari Bank Pemerintah atau dari Perusahaan Asuransi yang mempunyai program Surety Bond.

Berubah menjadi:

Pembayaran terakhir sebesar 5% (lima prosen) dari Harga Borongan sebesar Rp. 1.265.502.000,- (Satu milyar dua ratus enam puluh lima juta lima ratus dua ribu rupiah) dibayarkan kepada PIHAK KEDUA setelah pekerjaan selesai 100 % yang dinyatakan dalam Berita Acara Penyerahan I, dan PIHAK KEDUA wajib menyerahkan Jaminan Pemeliharaan sebesar 5% (lima prosen) dari Harga Borongan berupa Jaminan dari Bank Pemerintah atau dari Perusahaan Asuransi yang mempunyai program Surety Bond.

9.4 Tetap

PASAL 10
LAPORAN DAN DOKUMENTASI

TETAP

PASAL 11
PENJAGAAN

TETAP

PASAL 12
DENDA KELAMBATAN

TETAP

PASAL 13
KEADAAN MEMAKSA (FORCE MAJEURE)

TETAP

PASAL 14
PEMUTUSAN PERJANJIAN

TETAP

PASAL 15
PELAKSANAAN PEKERJAAN LAPANGAN

TETAP

PASAL 16
MATERIAL, ALAT-ALAT DAN TENAGA

TETAP

PASAL 17
PEKERJAAN TAMBAH KURANG

TETAP

PASAL 18
SUB KONTRAKTOR

TETAP

PASAL 19
ASURANSI TENAGA KERJA

TETAP

PASAL 20
PENYESUAIAN HARGA

TETAP

PASAL 21
PAJAK DAN BIAYA LAIN

TETAP

PASAL 22
PERSELISIHAN

TETAP

PASAL 24
LAIN-LAIN

TETAP

Demikian perjanjian ini dibuat dan ditandatangani di Surabaya pada tanggal, bulan dan tahun tersebut pada awal Perjanjian ini dalam rangkap sepuluh (10), dua (2) di antaranya bermeterai cukup dan mempunyai kekuatan hukum yang sama bagi masing-masing pihak.

PIHAK KEDUA
PT. PP (PERSERO)



Ir. Wilton Molumbot
Kepala Cabang VI

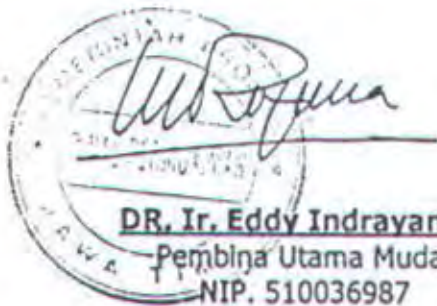
PIHAK PERTAMA
PEMIMPIN PROYEK



Djoko Sutrisno, SH, MM
NIP. 060040403

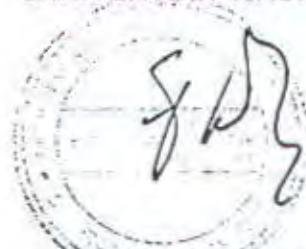
MENGETAHUI

KEPALA DINAS PERMUKIMAN
PROPINSI JAWA TIMUR



DR. Ir. Eddy Indrayana
Pembina Utama Muda
NIP. 510036987

KEPALA KANWIL DJP
JAWA BAGIAN TIMUR I



Fadjar O.P. Siahaan
NIP. 060042164

