

SKRIPSI

**PERJANJIAN PEMBORONGAN PENGEMBANGAN ASRAMA HAJI  
SUMBAR ANTARA DINAS TATA RUANG DAN PEMUKIMAN PROVINSI  
SUMATERA BARAT DENGAN PT GRAFOS GRAHA PERSADA**

**Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Guna Menyelesaikan Studi Pada  
Fakultas Hukum Universitas Andalas**

Oleh :

**INDRI DINA YANTI**

**03140117**

**Hukum Perdata Ekonomi (PK II)**



**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ANDALAS  
PADANG**

**2007**

NO. REG : 2449/PK II/08/07



## ABSTRAK

### PELAKSANAAN PERJANJIAN PEMBORONGAN PENGEMBANGAN ASRAMA HAJI SUMBAR ANTAR DINAS TATA RUANG DAN PEMUKIMAN PROVINSI SUMATERA BARAT DENGAN PT GRAFOS GRAHA PERSADA

*Skripsi S1 oleh Indri Dina Yanti, Pembimbing: Zefrizal Nurdin SII, MII dan M. Hashbi SII, MII*

Indonesia merupakan negara berkembang, terus melakukan pembangunan disegala bidang, baik pembangunan fisik, mental maupun spiritual dalam rangka mewujudkan tujuan pembangunan masyarakat adil dan makmur, salah satunya pembangunan fisik itu berupa proyek pengembangan asrama haji Sumatera Barat yang kegunaannya untuk memberikan kenyamanan kepada calon jamaah haji. PT Grafos Graha Persada sebagai salah satu badan hukum yang bergerak dalam bidang pemborongan asrama haji Sumatera Barat yang berlokasi dikawasan Tabing Padang yang terikat dalam satu perjanjian pemborongan (kontrak). Sehubungan dengan pelaksanaan perjanjian pemborongan tersebut maka dapat ditarik beberapa permasalahan yang akan dicari jawabannya dalam penelitian : (1) bagaimana proses lahirnya perjanjian pemborongan pengembangan asrama haji Sumbar antara Dinas Tata Ruang dan Pemukiman Provinsi Sumatera Barat dengan PT. Grafos Graha Persada (2) apa hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian pemborongan pengembangan asrama haji Sumbar antara Dinas Tata Ruang dan Pemukiman Provinsi Sumatera Barat dengan PT. Grafos Graha Persada (3) apa hambatan-hambatan yang ditemui dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan serta usaha untuk menanggulangi hambatan-hambatan tersebut. Berdasarkan penelitian diperoleh kesimpulan bahwa : (1) proses lahirnya perjanjian pemborongan pengembangan asrama haji Sumbar yaitu melalui pelelangan umum pasca kualifikasi (2) hak dan kewajiban para pihak adalah a) hak yang memberi borongan adalah memperoleh hasil pekerjaan sesuai dengan waktu yang telah ditetapkan dan kewajibannya membayar harga borongan sebesar Rp. 4.623.531.000,- termasuk 20% uang muka dari kontrak b) hak PT Grafos Graha Persada adalah mendapatkan harga borongan dari nilai kontrak seharga Rp. 4.623.531.000,- menerima uang muka 20% dari nilai kontrak serta kewajibannya menyelesaikan pekerjaan sesuai dengan waktu yang diperjanjikan (3) hambatan yang ditemui berkisar pada waktu yang sangat mendesak dan dana yang tersedia untuk pelaksanaan pengembangan asrama haji Sumbar ini sangat terbatas karena mengingat perekonomian negara kita pada saat ini yang masih belum membaik.

## BAB I PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Indonesia sebagai negara berkembang, terus melakukan pembangunan disegala bidang, baik pembangunan fisik maupun pembangunan mental spritual dalam rangka mewujudkan tujuan pembangunan menuju masyarakat adil dan makmur. Khusus dalam pembangunan fisik, pembangunan dapat dilaksanakan dalam proyek pusat, proyek daerah, proyek Inpres/Swadaya masyarakat dengan subsidi pemerintah dan lain-lain.

Salah satu bentuk pembangunan fisik adalah pengembangan asrama haji Sumbar. Pengembangan asrama haji yang dimaksud disini adalah pengembangan pembangunan asrama haji supaya lebih layak yang bertujuan untuk kenyamanan calon jamaah haji. Dalam pelaksanaannya pengembangan asrama haji ini melibatkan berbagai pihak seperti pengguna jasa atau pemberi tugas (*bowheer*), penyedia jasa atau pemborong dan pemerintah.

Dalam melaksanakan pekerjaan pembangunan ini melibatkan pihak swasta sebagai penyedia jasa pemborongan dan pihak pemerintah sendiri sebagai pihak pengguna jasa atau pemberi pekerjaan (yang memborongkan). Dalam pelaksanaan pekerjaan pengembangan asrama haji Sumbar ini menggunakan Anggaran Pendapatan Belanja Daerah (APBD) yang diusulkan oleh kepala Dinas Tata Ruang dan Pemukiman Propinsi Sumatera Barat kepada Gubernur Sumatera Barat.



Perjanjian yang dilakukan oleh pihak swasta sebagai penyedia jasa pemborongan dalam hal ini adalah PT. Grapos Graha Persada dengan Dinas Tata Ruang dan Pemukiman Propinsi Sumatera Barat yang disebut dengan perjanjian pemborongan pekerjaan atau bisa disebut juga dengan kontrak kerja konstruksi.

Perjanjian pemborongan pekerjaan, umumnya dibuat secara tertulis karena selain berguna bagi kepentingan pembuktian, perjanjian pemborongan pekerjaan juga mengandung resiko. Perjanjian pemborongan ini dibuat dalam bentuk perjanjian standar artinya perjanjian pemborongan dibuat dalam bentuk model-model formulir tertentu yang isinya ditentukan secara sepihak oleh pihak yang memborongkan berdasarkan pada peraturan standar.

Didalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Perjanjian pemborongan disebut dengan istilah pemborongan pekerjaan. Menurut Pasal 1601b KUHPerdata pemborongan pekerjaan adalah perjanjian dengan mana satu pihak yang satu, si pemborong, mengikatkan diri untuk menyelenggarakan suatu pekerjaan bagi pihak lain, pihak yang memborongkan, dengan menerima suatu harga yang ditentukan.

Pengadaan barang/jasa pemborongan dan jasa lainnya dilaksanakan melalui :

a. Pelelangan

Pelelangan yaitu serangkaian kegiatan untuk menyediakan kebutuhan barang/jasa dengan cara menciptakan persaingan yang sehat diantara penyedia barang/jasa yang setara dan memenuhi syarat, berdasarkan metode dan tata cara

tertentu yang telah ditetapkan dan diikuti oleh para pihak yang terkait secara taat asas sehingga terpilih penyedia jasa terbaik.

b. Pemilihan langsung

Pemilihan langsung yaitu jika cara pelelangan sulit dilaksanakan atau tidak menjamin pencapaian sasaran, dilaksanakan dengan cara membandingkan penawaran dari beberapa penyedia barang/jasa yang memenuhi syarat melalui permintaan harga ulang (*price quotation*) atau permintaan teknis dan harga serta dilakukan negosiasi secara bersaing, baik dilakukan untuk teknis maupun harga, sehingga diperoleh harga yang wajar dan secara teknis dapat dipertanggung jawabkan.

c. Penunjukan langsung

Penunjukan langsung yaitu pengadaan barang/jasa yang penyedia barang/jasa ditentukan oleh kepala kantor/satuan kerja/pimpinan proyek/bahagian proyek/pejabat yang disamakan/ditunjuk dan ditetapkan untuk :

1. Pengadaan barang/jasa yang berskala kecil
2. Pengadaan barang/jasa yang setelah dilakukan pelelangan ulang hanya 1 (satu) peserta yang memenuhi syarat
3. Pengadaan yang sifatnya mendesak/khusus setelah mendapat persetujuan dari Menteri / Kepala Lembaga Pemerintah Non Departemen / Gubernur / Bupati / Walikota / Direksi / BUMN / BUMD
4. Penyedia barang/jasa setempat

d. Swakelola adalah pelaksanaan pekerjaan yang direncanakan, dikerjakan dan diawasi sendiri dengan menggunakan tenaga sendiri, alat sendiri, atau upah borongan tenaga.

Pengembangan asrama haji Sumbar diborongkan kepada PT. Grapos Graha Persada karena telah memenangkan tender pada pelelangan umum yang telah dilakukan oleh Dinas Tata Ruang dan Pemukiman Propinsi Sumatera Barat.

Didorong oleh rasa keinginan untuk mempelajari pelaksanaan perjanjian pemborongan didalam prakteknya, maka penulis tertarik memilih judul skripsi ini: **“Pelaksanaan Perjanjian Pemborong Pengembangan Asrama Haji Antara Dinas Tata Ruang dan Pemukiman Propinsi Sumatera Barat dengan PT. Grapos Graha Persada”**

#### **B. Perumusan Masalah**

Masalah yang penulis bahas dalam hal ini adalah :

1. Bagaimana proses lahirnya perjanjian pemborong pengembangan asrama haji Sumbar antara Dinas Tata Ruang dan Pemukiman Propinsi Sumatera Barat dengan PT. Grapos Graha Persada?
2. Apakah hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian pemborong antara Dinas Tata Ruang dan Pemukiman Propinsi Sumatera Barat dengan PT. Grapos Graha Persada?
3. Apakah hambatan-hambatan yang ditemui dalam pelaksanaan perjanjian pemborong serta usaha yang dilakukan untuk menanggulangi hambatan-hambatan tersebut?



## BAB IV

### PENUTUP

Setelah dilakukan penelitian lapangan dan pengolahan data yang ada kaitannya dengan permasalahan yang dibahas dalam skripsi ini, maka dapat diambil kesimpulan antara lain :

1. Proses lahirnya perjanjian pemborongan pengembangan asrama haji Sumbar antara Dinas Tata Ruang dan Pemukiman Provinsi Sumatera Barat dengan PT.Grafos Graha Persada yaitu melalui pelelangan umum pasca kualifikasi yang ditetapkan oleh panitia pelelangan umum pembangunan sarana dan prasarana ibadah Provinsi Sumatera Barat. Setelah panitia meneliti dan mempelajari lebih lanjut atas penawaran yang diajukan masing-masing peserta, maka panitia pelelangan umum menetapkan pemenang yaitu PT. Grafos Graha Persada sebagai pemborong pembangunan asrama haji Sumatera Barat. Perjanjian pemborongan ini mengacu kepada kontrak baku sesuai dengan standar dokumen pelelangan nasional pekerjaan jasa pelaksanaan konstruksi (pemborongan). Pada tanggal 12 Juni 2006, Surat Perjanjian Kerja Nomor 01/SPK/BPP-TRP/VI-2006 ditandatangani oleh Dinas Tata Ruang dan Pemukiman Provinsi Sumatera Barat dengan PT. Grafos Graha Persada.
2. Hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian pemborongan pembangunan/pengembangan asrama haji Sumatera Barat ini antara lain,
  - a) hak Dinas Tata Ruang dan Pemukiman Provinsi Sumatera Barat salah

satunya memperoleh hasil pekerjaan sesuai waktu yang telah ditetapkan. Adapun kewajibannya antara lain membayar harga borongan sebesar Rp. 4.623.531.000 (Empat Milyar Enam Ratus Dua Puluh Tiga Juta Lima Ratus Tiga Puluh Satu Ribu Rupiah) 20% dari jumlah tersebut dibayar sebagai uang muka, b) Hak CV. Buana Cipta selaku konsultan pengawas adalah menerima pembayaran atas pekerjaan yang telah diberikan Dinas Tata Ruang dan Pemukiman Provinsi Sumatera Barat sesuai dengan kontrak yang telah dibuat. Adapun kewajibannya antara lain mengawasi pelaksanaan pekerjaan pengembangan asrama haji Sumbar sesuai dengan kontrak yang telah dibuat, c) Hak PT Tano selaku konsultan perencana antara lain menerima pembayaran atas pekerjaan yang telah diberikan Dinas Tata Ruang dan Pemukiman Provinsi Sumatera Barat sesuai dengan kontrak yang telah dibuat. Adapun kewajibannya antara lain merencanakan bangunan asrama haji Sumbar sesuai dengan kerangka acuan kerja, d) Hak PT. Grafos Graha Persada antara lain mendapatkan harga borongan dari pekerjaan seharga Rp. 4.623.531.000 (Empat Milyar Enam Ratus Dua Puluh Tiga Juta Lima Ratus Tiga Puluh Satu Ribu Rupiah) 20% dari jumlah tersebut diterima sebagai uang muka. Adapun kewajiban PT. Grafos Graha Persada antara lain menyelesaikan pekerjaan sesuai dengan waktu yang telah ditetapkan.

3. Dalam setiap pekerjaan apapun bentuknya, para pihak menginginkan pekerjaan berjalan dengan lancar dan aman, tetapi dalam pelaksanaannya ada kalanya ditemui berbagai kendala yang menghambat aktivitas



pekerjaan, begitu pula dalam pembangunan/pengembangan asrama haji Sumatera Barat ini, hambatannya antara lain :

a. Waktu yang mendesak

Waktu yang tersedia dalam pelaksanaan proyek pembangunan/pengembangan asrama haji Sumbar ini hanya 200 (dua ratus) hari, borongan harus selesai tidak lebih dari waktu yang telah ditetapkan karena asrama haji akan segera dipergunakan untuk keberangkatan jamaah haji embarkasi Padang.

b. Keterbatasan dana

Dana yang tersedia untuk pelaksanaan pembangunan/pengembangan asrama haji Sumbar ini sangat terbatas karena mengingat perekonomian negara kita pada saat ini yang masih belum membaik.

Sedangkan usaha yang dilakukan untuk mengatasi hambatan-hambatan tersebut adalah :

- a. Mensiasati design perencanaan bangunan yang akan dikembangkan tidak terlalu rumit sehingga waktu pengerjaan tidak akan memakan waktu yang terlalu lama. Penyesuaian design perencanaan pembangunan/pengembangan asrama haji Sumbar dibuat sesederhana mungkin tetapi tetap memiliki seni arsitektur yang bagus.
- b. Koordinasi pemerintah dengan legislative/DPRD mengenai Anggaran Pendapatan Belanja Daerah (APBD), berapa yang harus

dikeluarkan sesuai dengan ekonomi pemerintah Sumatera Barat dan juga subsidi dari Pemerintah Pusat dalam pembangunan Asrama Haji Sumatera Barat ini.

#### **B. Saran-Saran**

Schubungan dengan masih adanya hambatan-hambatan dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan pengembangan asrama haji Sumatera Barat ini, maka melalui skripsi ini penulis akan mengemukakan saran :

Dalam pelaksanaan proyek pembangunan/pengembangan asrama haji Sumatera Barat, sebaiknya Pemerintah Daerah Provinsi Sumatera Barat lebih mempersiapkan segala sesuatu yang menyangkut pelaksanaan proyek pengembangan Asrama Haji Sumatera Barat ini baik itu berupa materil maupun moril agar dapat terlaksananya proyek ini dengan lancar dan baik karena Asrama Haji ini sangat berguna untuk para calon jamaah haji yang akan diberangkatkan ke tanah suci.



## DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Alumni Bandung, 1992.
- Muhammad Nazir, *Metode Penelitian*, Ghafia Indonesia, Jakarta, 1988.
- Amiruddin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004.
- Djumaldi, *Hukum Bangunan*, Rineka Cipta, Jakarta, 1996.
- Mariam Darus Badrul Zaman, *KUHPerdata Dengan Penjelasan*, USU Medan, 1983.
- M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni Bandung, 1986.
- R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, 1979.
- R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta, 2002.
- \_\_\_\_\_, *Aneka Perjanjian*, Alumni Bandung, 1995.
- Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, PT. Bale Bandung, 1989.
- Sri Soedewi Masjchum Sofyan, *Himpunan Karya Tentang Perjanjian Pemborongan Pembangunan*, Yogyakarta, 1982.
- J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir Dari Perjanjian, buku 1*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.
- K.R.M.T. Tirtodiningrat, *Ichtisar Hukum Perdata dan Hukum Dagang*, PT. Pembangunan, Jakarta, 1966.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Kitab Undang-Undang Hukum Dagang
- Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 80 Tahun 2003 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah
- Keputusan Presiden Nomor 17 Tahun 2000 tentang Pelaksanaan Anggaran Pendapatan Belanja Negara