



**Tinjauan Yuridis Terhadap Perjanjian Pemborongan Bangunan
Gedung Badan Pengelolaan Pajak Dan Retribusi Provinsi Sumatera Utara**

***Juridic Review On The Development Of Agreement Building Agency For Tax
Management And Retribution Of North Sumatera Province***

Tuti Indah Sari* & A. Lawali Hasibuan, Rafiqi

Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Medan Area, Indonesia

Abstrak

Pelaksanaan perjanjian pemborongan bangunan gedung "Badan Pengelolaaan Pajak dan Retribusi Daerah Provinsi Sumatera Utara pada PT. Betesda Makmur" Perjanjian pemborongan bangunan pada PT. Betesda Mandiri lebih banyak timbul dimana pihak pemberi borongan pekerjaan adalah dari pihak swasta selain poeses timbulnya perjanjian ini lebih sederhana yaitu bisa dengan pemilihan kontraktor secara tender negoisasi maupun dengan pemilihin kontraktor secara tender terbatas. Metode penelitian yang di gunakan adalah Yuridis Normatif, dan teknik pengumpulan data yang digunakan yakni *Library Research* (penelitian kepustakaan). Pelaksanaan perjanjian pemborongan bangunan gedung "Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah provinsi di Sumatera utara pada PT. Betesda Mandiri" Perjanjian pemborongan bangunan pada PT. Betesda Mandiri lebih banyak timbul dimana pihak pemberi borongan pekerjaan adalah dari pihak swasta. Selain proses timbulnya perjanjian ini lebih sederhana yaitu bisa dengan pemilihan kontraktor secara tender negoisasi maupun dengan pemilihan kontraktor secara tender terbatas. Selama proses pembangunan tidak ada hambatan-hambatan yang terjadi selama pembangunan, semua sesuai dengan yang direncanakan selama perjanjian berjalan. Apabila ada pihak yang melakukan wanprestasi, dapat dikenai sanksi sesuai dengan yang tercantum dalam perjanjian.

Kata Kunci: Pemborongan Bangunan, Perjanjian.

Abstract

Implementation of building contract agreement for building "North Sumatra Provincial Tax and Retribution Management Agency at PT. Betesda Makmur "Agreement on building contract for PT. Betesda Mandiri is more than where the party giving the job contract is apart from the private sector besides the emergence of this agreement is simpler that can be by selecting contractors with negotiations and by selecting contractors with limited tenders. The research method used is Normative Juridical, and data collection techniques used are the library research. Implementation of building contract agreement for building "Management of Regional Tax and Retribution in the province of North Sumatra at PT. Betesda Mandiri "Building contract agreement at PT. Betesda Mandiri arises more from the party providing jobs from the private sector. In addition to the process for the emergence of this agreement, it is simpler, that is by selecting contractors, negotiating with a limited selection tender. During the development process there were no obstacles that occurred during the construction, all in accordance with what was planned during the agreement. If there is a party that carries out a default, sanctions may be imposed in accordance with those stated in the agreement.

Keywords: Building Chartering, Agreement.

How to Cite: Sari, T.I., Hasibuan, A.L., & Rafiqi. (2020). Tinjauan Yuridis Terhadap Perjanjian Pemborongan Bangunan Gedung Badan Pengelolaan Pajak Dan Retribusi Provinsi Sumatera Utara. *JUNCTO, 2(1) 2020: 1-8*

*E-mail: tutiindahsari@gmail.com



PENDAHULUAN

Pembangunan di bidang fisik dewasa ini perkembangannya seiring dengan tuntunan masyarakat, kemajuan ilmu pengetahuan dan teknologi. Pembangunan fisik seperti gedung sekolah, jalan tol, rumah sakit, dan lain-lain adalah objek dari perjanjian pemborongan. (Sri Soedewi Masjchun Sofyan, 1982:2). Perjanjian pemborongan bangunan dilihat dari sisi hukum merupakan salah satu komponen dari hukum bangunan (*bouwrecht*). Bangunan disini mempunyai arti yang luas, yaitu segala sesuatu yang didirikan di atas tanah. Dengan demikian yang dinamakan hukum bangunan adalah seluruh perangkat peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan bangunan meliputi, meliputi pendirian, perawatan, pembongkaran, penyerahan, baik yang bersifat perdata maupun publik.

Seluruh proyek-proyek Indonesia pembangunan fisik tersebut datang dari pemerintah, swasta domestik maupun asing, sedangkan pelaksanaannya hanya sebagian kecil yang di tangani pemerintah, selebihnya hanya diharapkan peran serta pihak swasta baik sebagai investor maupun sebagai kontraktor. Dalam hal ini kontraktor bekerja dengan sistem pemborongan pekerjaan. Itulah sebabnya kontraktor disebut rekanan karena kontraktor dianggap sebagai rekan kerja (Siregar, 2019; Marpaung, Arifin & Hidayani, 2016; Sumardi & Mubarak, 2018; Nasution, 2018).

Untuk memberikan kesempatan berpartisipasi serta memberikan kesempatan berpartisipasi berusaha bagi swasta maka dapat dibedakan darimana asal pekerjaan pemborongan pekerjaan tersebut : 1). Perjanjian pemborongan pekerjaan yang berasal dari pemerintah untuk pengadaan barang dan jasa dilakukan melalui proses lelang seperti yang telah diatur dalam keputusan presiden Nomor 80 tahun 2003 Tentang pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang / jasa pemerintah; 2). Perjanjian pemborongan pekerjaan yang berasal dari swasta yang diperoleh langsung sebagai hasil perundingan antara pemberi tugas (swasta) dengan pemborong (swasta).

Borongan pekerjaan yang berasal dari pihak swasta dan di kerjakan oleh perusahaan jasa konstruksi (pemborong) tersebut perlu dibuat suatu perjanjian atau kontrak yang mengikat kedua belah pihak. Secara garis besar, tatanan hukum perdata Indonesia memberikan peluang yang seluas-luasnya bagi masyarakat untuk saling mengadakan perjanjian tentang apa saja yang dianggap perlu bagi tujuannya. Sebagaimana ketentuan pasal 1338 KUH Perdata yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagaimana undang-undang bagi mereka yang membuatnya (Dharmaputra & Januari, 2010; Simorangkir & Januari, 2010; Syaparudin, Ferri & Henry, 2010).

Menanggapi hal tersebut R. Subekti menjelaskan “Bahwa kita diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja (atau tentang apa saja) dan perjanjian itu akan mengikat mereka yang membuatnya seperti undang-undang atau dengan perkataan lain, dalam soal perjanjian, kita diperbolehkan membuat undang-undang bagi kita sendiri. Pasal-Pasal dari hukum perjanjian hanya berlaku, apabila atau sekedar kita tidak mengadakan aturan-aturan sendiri dalam perjanjian-perjanjian yang kita adakan itu” (Subekti, 1987).

Perjanjian pemborongan dalam kitab undang-undang Hukum perdata perjanjian pemborongan kerja disebut dalam pasal 1601 b KUH Perdata “Persetujuan Pemborongan kerja adalah persetujuan dengan persetujuan dengan mana pihak yang satu, si pemborong, mengikatkan diri untuk untuk menyelesaikan suatu pekerjaan bagi pihak yang lain, pihak yang memborong dengan menerima suatu harga yang di tentukan.

Dalam definisi diatas sebenarnya adanya timbal balik hak dan kewajiban seperti “pemborongan pekerjaan adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu, Sipemborong, mengikatkan diri untuk menyelenggarakan suatu pekerjaan, sedangkan pihak yang memborong, mengikatkan diri untuk membayar suatu harga yang di tentukan.

METODE PENELITIAN

Jenis metode penelitian adalah normatif yaitu metode penelitian yang mengkaji studi dokumen, yakni menggunakan berbagai data sekunder seperti peraturan, perundang-undangan, keputusan pengadilan, teori hukum dan dapat juga berupa pendapat para sarjana.

Data Primer yaitu sumber data yang diperoleh secara langsung dengan mengajukan pertanyaan kepada narasumber yaitu Manager Sumber Daya Manusia dan Pekerja Harian Lepas yang terdapat di Perusahaan tempat penelitian. Data sekunder adalah data yang mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku ilmiah, data *online*, hasil-hasil penelitian berupa laporan, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Data tersier adalah suatu kumpulan dari data primer dan data sekunder dapat berupa kamus hukum, dan biografi.

Sifat penelitian yang dipergunakan dalam menyelesaikan skripsi ini adalah preskriptif, Studi kasus adalah penelitian tentang Tinjauan Yuridis Terhadap Perjanjian Pemborongan Bangunan Gedung DPRD di Sumatera utara yang mengarah pada penelitian hukum empiris, yaitu suatu bentuk penulisan hukum yang mendasarkan pada karakteristik ilmu hukum yang berdasarkan pada karakteristik ilmu hukum yang empiris.

Teknik pengumpulan data yaitu sebuah karya ilmiah seharusnya didukung oleh data-data, karena data tersebut membantu menyempurnakan penulisan sebuah skripsi. Oleh karena itu, penulis menghimpun data relevansinya dengan masalah yang ditimbulkan. Analisis Data yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan 2 (dua) metode yaitu penelitian kepustakaan (*library research*), yaitu dengan melakukan penelitian terhadap berbagai sumber bacaan yaitu buku-buku, majalah hukum, pendapat para sarjana, peraturan undang-undang dan juga bahan-bahan kuliah. Penelitian Lapangan (*Field Research*) yaitu dengan melakukan kelapangandalam hal ini penulis langsung melakukan studi lapangan Badan Pengelolaan Pajak dan Retrubusi Di Daerah Provinsi Sumatera utara dengan melakukan wawancara ke pihak.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan Bangunan Gedung Pengelolaan Pajak dan Retribusi di Provinsi Sumatera Utara

Perjanjian Pelaksanaan Pekerjaan (Pelaksanaan Perjanjian Kerja Borongan) adalah suatu persetujuan dengan mana satu pihak berjanji untuk melaksanakan pekerjaan sedangkan pihak lainnya berjanji setuju untuk membayar upah (harga) yang telah mereka sepakati dan setuju sewaktu membuat perjanjian Sebelum Perjanjian Pelaksanaan pekerjaan tersebut ditandatangani oleh pihak- pihak terlebih dahulu diadakan fase-fase persiapan seperti kegiatan perlelangan, dan lain-lain. Fase-fase seperti ini dimulai sejak adanya pemberitahuan atau pengumuman oleh pihak pemberi pekerjaan. Dalam akta perjanjian pelaksanaan pekerjaan borongan bangunan biasanya telah ditentukan segala sesuatu yang menyangkut dengan objek perjanjian tersebut

seperti : Harga, tim pengawas, jangka waktu pekerjaan, penyerahan pekerjaan, keadaan memaksa, penyelesaian perselisihan dan lain-lain. Hal ini sesuai dengan azas kebebasan berontrak yang dianut hukum pekerjaan. (Margaret Sirait, 2003:4).

Meskipun dalam surat perjanjian kerja yang telah disepakati oleh para pihak ditentukan hak dan kewajiban masing-masing pihak dan harus dilaksanakan secara penuh dan konsekuen, tetapi dalam kenyataan ada hal yang sangat tidak diinginkan, yaitu adanya kekurangan atau ketidaksesuaian dengan ketentuan yang ada, baik disengaja atau tidak disengaja. Adanya kekurangan atau ketidaksesuaian dengan ketentuan yang ada sudah jelas merupakan perbuatan wanprestasi (ingkar janji) yang merugikan salah satu pihak.

Apabila dalam suatu perjanjian kerja yang selalu terjadi wanprestasi tidak segera diatasi, maka bukan tidak mungkin selain merugikan salah satu pihak, juga tidak sejalan dengan surat perjanjian yang diadakan atau tidak sesuai dengan amanah dari ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang akhirnya berakibat buruk berupa pembayaran ganti rugi dan pemutusan hubungan kerja yang tidak diinginkan sebelumnya.

Dikarenakan dalam perjanjian pemborongan pekerjaan antara pihak pemerintah dengan pihak swasta menggunakan dana negara yang berasal dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara atau menggunakan dana daerah yang berasal dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah, maka ketentuan Kitab Undang-undang Hukum Perdata tidaklah dirasakan cukup, sehingga pemerintah menambahkan ketentuan yang wajib diikuti dalam perjanjian pemborongan pekerjaan

Setelah Persyaratan Perjanjian terpenuhi, selanjutnya membuat perjanjian yang sesuai dengan ketentuan muatan Undang-undang No 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung mengatur fungsi bangunan gedung, persyaratan bangunan gedung, penyelenggaraan bangunan gedung, termasuk hak dan kewajiban pemilik dan pengguna bangunan gedung pada setiap tahap penyelenggaraan bangunan gedung, ketentuan tentang peran masyarakat dan pembinaan oleh pemerintah, sanksi, ketentuan peralihan, dan ketentuan penutup Keseluruhan maksud dan tujuan pengaturan tersebut dilandasi oleh asas kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan, dan keserasian bangunan gedung dengan lingkungannya, bagi kepentingan masyarakat yang berprikemanusiaan dan berkeadilan.

Pelaksanaan pekerjaan pemborongan bangunan yaitu pekerjaan pada Pembangunan Gedung Badan Pengelolaan Pajak Dan Retribusi Provinsi Sumatera Utara, berdasarkan keputusan kepala Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Provinsi Sumatera Utara Nomor : 027/39/BPPRDSU/2018 dengan PT. BETESDA MANDIRI.

Dalam perjanjian Pemborongan bangunan antara Badan Pengelolaan pajak dan Retribusi Povinsi Sumatera Utara dengan PT. BETESDA MANDIRI Nomor : 027 / 39 / BPPRDSU / 2018 tanggal 12 januari 2018 para piak yang menandatangani adalah :

1. Nama : M. Syahril Nasution, S.Sos

Jabatan : Pembuat Komitmen yang bertindak untuk dan atas nama Badan Pengelolaan pajak dan Retribusi Provinsi Sumatera Utara.

Alamat : Jl. Serbaguna No. 10 Medan

Dalam hal ini bertindak dalam jabatannya untuk dan atas nama Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Provinsi Sumatera Utara berkedudukan di Jl. Serbaguna No. 10 Medan yang di sebut Pihak Pertama.

2. Nama : Eko Pramono

Jabatan : Direktur

Alamat : Jl. Penampungan II No. 1 Kel. Helvetia Timur Kec. Helvetia Medan.

Dalam hal ini bertindak dalam jabatannya untuk dan atas nama PT. BETESDA MANDIRI berkedudukan Jl. Penampungan II No. 1 Kel. Helvetia Timur Kec. Helvetia Medan yang selanjutnya disebut pihak kedua. (Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi di Provinsi Sumatera Utara).

Pekerjaan tersebut dalam Pasal 1 dilaksanakan menurut :

1. Rencana kerja dan syarat (RKS) pelaksanaan pekerjaan, berikut gambar-gambar pelaksanaan pekerjaan dan gambar detail.
2. Surat penetapan pemenang No. 510.2/1877/V/POKJA 005-PK/2018 tanggal 25 Mei 2018.
3. Ringkasan kontrak beserta Lampiran-lampirannya.
4. Berita acara pembayaran No 011/482/BPPRDSU/2018 dan rekapitulasi pembayaran.
5. Berita acara hasil pelelangan No. 510.2/1877/V/POKJA 005-PK/2018 tanggal 25 Mei 2018.
6. Semua peraturan / Ketentuan yang berlaku di bidang jasa konstruksi. (Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi di Provinsi Sumatera Utara).

Dalam pembuatan kontrak harus memenuhi syarat-syarat khusus, yaitu :

1. Syarat Umum, membuat ketentuan-ketentuan pokok sekurang-kurangnya :
 - a. Judul kontrak
Menjelaskan judul dari kontrak
Menjelaskan jenis pekerjaan/pekerjaan pemborongan
 - b. Nomor kontrak
Menejelaskan nomor kontrak yang akan di tanda tangani
 - c. Tanggal kontrak
Menjelaskan hari, tanggal, bulan, dan tahun kontrak ditandatangani oleh para pihak
 - d. Penerapan
SSUK diterapkan secara dalam pelaksanaan pekerjaan kontruski ini tidak dapat bertentangan dengan ketentuan-ketentuan dalam dokumen kontrak lain yang lebih tinggi berdasarkan urutan hierarki dalam surat perjanjian.
 - e. Masa kontrak
Jangka waktu berlakunya kontrak ini terhitung sejak tanggal penandatanganan kontrak sampai dengan masa pemeliharaan berakhir.
 - f. Pernyataan isi kontrak
Pernyataan para pihak bahwa telah sepakat untuk mengadakan perjanjian kontrak sesuai dengan jenis pekerjaanya.
Pernyataan para pihak bahwa telah menyetujui besarnya harga kontrak dan nilai kontrak termasuk pajak pertambahan nilai (PPN)
Pernyataan bahwa persetujuan para pihak untuk melaksanakan kewajiban yaitu Pihak pertama membayar harga yang sudah di sepakati sebelumnya, pihak kedua melaksanakan pekerjaan yang di perjanjikan dalam kontrak serta melaksanakan perbaikan kekurangan sesuai dengan ketentuan dalam kontrak.
Menyerahkan hasil pekerjaan sesauai dengan jadwal penyerahan pekerjaan yang telah ditetapkan dalam kontrak.
Pernyataan mengenai janga waktu pekerjaan, kapan mulai dan kapan berakhirnya pekerjaan tersebut secara jelas.
 - g. Pekerjaan tambah kurang
Yaitu ketentuan mengenai perubahan kontrak yang dapat terjadi apabila ada perubahan pekerjaan, jadwal pelaksanaan ataupun harga kontrak. Pekerjaan tambah kurang kontrak dapat dilaksanakan apabila disetujui oleh para pihak yang membuat kontrak tersebut.

Didalam pelaksanaan pekerjaan pembangunan terjadi adanya pekerjaan tambah dan kurang dan selanjutnya yang akan dibuatkan suatu *addendum*.

h. Penyelesaian Perselisihan

Jika perselisihan para pihak mengenai pelaksanaan Kontrak tidak dapat diselesaikan secara damai maka para pihak menetapkan lembaga penyelesaian perselisihan tersebut dibawah sebagai pemutus sengketa.

i. Penandatanganan kontrak

Penandatanganan Kontrak dilaksanakan setelah ada keputus pemenangan tender yang telah di sepakati dan sudah di perjanjikan.

2. Syarat-syarat Khusus Kontrak

Syarat-syarat kontrak ini merupakan ketentuan tambahan dan penjelasan dari ketentuan yang ada di dalam syarat-syarat umum kontrak yaitu : jaminan pelaksanaan dan Pembayaran.(Badan Pengelolaan Pajak dan Retrebusi di Provinsi Sumatera Utara).

3. Hak dan Kewajiban Para Pihak

Hak-hak yang dimiliki serta kewajiban yang harus dilaksanakan oleh KPA dan penyedia dalam melaksanakan kontrak, meliputi :

1. Hak dan kewajiban KPA

- a. Mengawasi dan memeriksa pekerjaan yang dilaksanakan oleh penyedia.
- b. Meminta laporan-laporan secara periodik mengenai pelaksanaan pekerjaan yang di lakukan oleh penyedia.
- c. Membayar pekerjaan sesuai dengan harga yang tercantum dalam kontrak yang telah di tetapkan kepada penyedia.
- d. Memberikan fasilitas berupa sarana dan prasarana yang dibutuhkan oleh penyedia untuk kelancaran pelaksanaan pekerjaan sesuai ketentuan kontrak.

2. Hak dan kewajiban Penyedia

- a. Menerima pembayaran untuk pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan harga yang ditentukan dalam kontrak.
- b. Berhak meminta fasilitas-fasilitas dalam bentuk sarana dan prasarana dari KPA untuk kelancaran pelaksanaan pekerjaan sesuai ketentuan kontrak.
- c. Melaporkan pelaksanaan pekerjaan secara periodic kepada KPA.
- d. Melaksanakan dan menyelesaikan pekerjaan sesuai dengan jadwal pelaksanaan pekerjaan yang telah ditetapkan dalam kontrak.
- e. Melaksanakan dan menyelesaikan pekerjaan secara cermat, akurat dan penuh tanggung jawab dengan menyediakan tenaga kerja, bahan-bahan, peralatan, angkutan atau dari lapangan, dan segala pekerjaan permanen maupun sementara yang di perlukan untuk pelaksanaan, penyelesaian dan perbaikan pekerjaan yang dirinci dalam kontrak.
- f. Memberikan keterangan-keterangan yang diperlukan untuk pemeriksaan pelaksanaan yang di lakukan KPA.
- g. Menyerahkan hasil pekerjaan sesuai dengan jadwal penyerahan pekerjaan yang telah di tetapkan dalam kontrak. Mengambil langkah-langkah yang cukup memadai untuk melindungi lingkungan tempat kerja dan membatasi perusakan gangguan kepada masyarakat maupun miliknya akibat kegiatan penyedia.

Hambatan-hambatan Dalam Pelaksanaan bangunan Gedung Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Provinsi Sumatera Utara

Perjanjian pembangunan gedung mempunyai kekuatan hukum yang mengikat pihak-pihak yang terkait di dalamnya. Dengan kata lain pemberi tugas dan pihak kontraktor harus menaati klausul-klausul yang ada dalam perjanjian bangunan gedung

tersebut. Apabila ada pihak yang melakukan wanprestasi alam melaksanakan, maka sebagai akibat dari wanprestasi tersebut pihak kontraktor dapat dikenai sesuai dengan yang tercantum dalam perjanjian bangunan gedung.

Rencana pembangunan suatu proyek yang dituangkan dalam perjanjian pemborongan bangunan tentu tidak selamanya dapat tercapai seperti yang di rencanakan. Banyak hal yang dipengaruhi oleh kehendak manusia maupun di luar kehendak manusia yang mempengaruhi jalannya pelaksanaan perjanjian pemborongan yang dapat menyebabkan rencana tersebut terhambat atau bahkan kemungkinan rencana tersebut dibatalkan sama sekali.

Berkaitan dengan itu terdapat dua macam hambatan dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan bangunan gedung yaitu hambatan oleh kelalaian manusia dan hambatan yang diakibatkan peristiwa diluar kekuasaan manusia. Hambatan yang diakibatkan kelalaian manusia antara lain wanprestasi pihak kontraktor. Wanprestasi tersebut terjadi karena pihak pemborong melaksanakan pekerjaan tidak sebagaimana mestinya, atau terlambat dalam penyerahan atau sama sekali tidak melaksanakan pekerjaan.

Jika dalam jangka waktu pemeliharaan pihak kontraktor tidak melaksanakan pekerjaan pemeliharaan walaupun telah diberi peringatan tertulis oleh pihak pemberi tugas, maka pemberi tugas dapat pula menyerahkan pelaksanaan pekerjaan pemeliharaan tersebut kepada pihak ketiga. Namun apabila wanprestasi tersebut dikarenakan instruksi dalam bestek, tidak sesuai dengan apa yang ada di dalam sehingga mengakibatkan terhambatnya pelaksanaan pembangunan proyek atau terdapat perubahan desain sesuai dengan keinginan pihak pemberi tugas mengenai jangka waktu perpanjangan penyelesaian proyek tersebut.

Mengenai hambatan pelaksanaan pembangunan proyek yang dikarenakan terjadinya keadaan memaksa atau *overmacht*, pemberi tugas biasanya memberikantoleransi kepada pihak kontraktor dan mendiskusikan kembali perjanjian pemborongan sehingga kerugian dapat ditanggung bersama. (Wawancara dengan Ahmad S, Sos, MAP. Sekretaris BPPRDSU, 2019).

Menurut Achmad Fadli S, Sos, MSP, apabila pihak kontraktor melakukan wanprestasi berupa melaksanakan pekerjaan tidak sesuai kontrak maka kontraktor tersebut dapat dikenai sanksi yang biasanya berupa : Teguran dan peringatan Apabila teguran dan peringatan-peringatan tertulis dua kali berturut-turut tidak diindahkan, maka dilakukan penangguhan pembayaran dan pengurangan atau penggantian pekerjaan baik sebagian atau seluruh pekerjaan.

Apabila teguran dan peringatan tertulis tiga kali berturut-turut tidak juga diindahkan maka dilakukan pemutusan perjanjian. (Wawancara dengan Ahmad S, Sos, MAP. Sekretaris BPPRDSU, 2019). Dalam melakukan perjanjian pemborongan timbul sengketa. Sengketa tersebut terjadi apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan yang tercantum dalam perjanjian pemborongan sehingga pihak lain merasa dirugikan. Apabila jika timbul perselisihan para pihak mengenai pelaksanaan kontrak tidak dapat di selesaikan secara damai maka para pihak menetapkan lembaga penyelesaian perselisihan tersebut di bawa sebagai pemutus sengketa.

Semua sengketa yang timbul dari kontrak ini, akan di selesaikan dan diputus oleh Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) menurut peraturan-peraturan administrasi dan peraturan-peraturan prosedur arbitrase BANI, yang keputusannya mengikat kedua belah pihak yang bersengketa sebagai keputusan tingkat pertama dan terakhir. Para pihak setuju bahwa jumlah arbitrator adalah 3 (tiga) orang. Masing-masing pihak harus

menunjuk seorang arbitrator dan, kedua arbitrator yang ditunjuk para pihak akan memilih arbitrator ketiga yang akan bertindak sebagai pimpinan arbitrator.

Menurut pasal 36 Undang-undang No.18 Tahun 1999 Tentang jasa kontruksi disebutkan bahwa : a). Penyelesaian sengketa jasa kontruksi dapat di tempuh melalui pengadilan atau diluar pengadilan berdasarkan secara sukarela para pihak yang bersengketa. b). Penyelesaian sengketa diluar pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat I tidak berlaku terhadap tindak pidana dalam penyelenggaraan pekerjaan kontruksi sebagaimana diatur dalam KUH Perdata. c). Jika dipilih penyelesaian sengketa diluar gugatan pengadilan hanya dapat ditempuh apabila upaya tersebut dinyatakan tidak berhasil oleh salah satu atau para pihak yang bersengketa.

Selama ini perjanjian pemborongan bangunan pada gedung Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Provinsi Sumatera Utara belum pernah terdapat kasus sampai ke pengadilan ataupun pemutusan kontrak. Hal ini dikarenakan kedua belah pihak sudah menyetujui kesepakatan yang sudah ada di surat perjanjian yang telah di buat.

SIMPULAN

Proses Pelaksanaan perjanjian pembangunan, pemenang lelang merupakan penawaran rendah. Namun tidak semua pemborong dengan penawaran terendah yang memenangkan proses tender. Hal ini didasarkan pihak pemberi pekerjaan borongan melihat harga yang di tawarkan dianggap tidak wajar dan juga untuk menjaga kualitas hasil pekerjaan. Pelaksanaan perjanjian pemborongan dibuat dalam bentuk kontrak standar meskipun pada prinsipnya perjanjian pemborongan bukanlah termasuk perjanjian standar atau baku. Namun pihak pemborong cenderung untuk tidak melibatkan diri dalam pembuatan kontrak karena pemborong cenderung untuk tidak melibatkan diri dalam pembuatan kontrak karena pemborong cenderung berorientasi sebagai pemenang tender sehingga pihak pemborong menerima secara utuh kontrak yang telah dirumuskan oleh pemberi pekerjaan. Hambatan yang terjadi selama pembangunan gedung tidak ada sama sekali di bicarakan, semuanya sesuai dengan di perjanjikan sebelumnya. Mulai dari proses pembayaran sesuai dengan yang di perjanjikan. Walaupun perjanjian tersebut melalui angsuran sebanyak 3 (tiga) kali, tapi tetap pelaksanaan dijalan dengan baik sampai terbangunnya gedung tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

- Badan Pengelolaan Pajak dan Retrebusi di Provinsi Sumatera Utara , Syarat-syarat Khusus Kontrak (SSKK).
Badan Pengelolaan Pajak dan Retrebusi di Provinsi Sumatera Utara, Perjanjian Kontrak.
Marpaung,B. Arifin.S, & Hidayani, S (2016). Tinjauan Yuridis Akibat Hukum Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit(Studi Putusan Nomor 607/Pdt.G/2013/ Pn.Mdn) Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum, 3 (2) 2016: 114- 120
Nasution, R.S. (2018). Analisis Yuridis Perjanjian Usaha Waralaba Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum, 5 (2): 94-100.
Rendra Yoazar Dharmaputra, dan Januari S., (2010), Pelaksanaan Perjanjian Kredit Modal Kerja di Bank Mandiri (PERSERO) Tbk. Cabang Binjai di Tinjau dari Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, Mercatoria, 3 (2): 71-87
Simorangkir, S.H.E., dan Januari S., (2010), Analisis Terhadap Perjanjian Pemasangan Air Minum Antara PDAM Tirtanadi Sumatera Utara dengan Pelanggan di Cabang Medan Denai, Mercatoria, 3 (2): 133-143.
Sirait, M. (2003). Skripsi (Aspek Hukum Perjanjian Pelaksanaan Pekerjaan Borongan Borongan Bangunan) Medan, USU.
Siregar, G.T.P. (2019). Penyelesaian Peselisihan Perjanjian Kerja Sama antara Asosiasi Bongkar Muat dengan Koperasi Tenaga Bongkar Muat Upaya Karya. Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS). 2 (2): 370-381.
Sofyan, S.S.M. (1982). Hukum Bangunan Perjanjian Pemborongan Bangunan, Yogyakarta : Liberty.
Subekti, R. (1987). hukum perjanjian. Jakarta : Intermasa.
Sumardi, F. & Mubarak, R. (2018). Tinjauan Yuridis Terhadap Perjanjian Kerja Yang Dibuat Secara Lisan, Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum 5 (1) 2018 : 8-13.
Syaparudin, Ferri A.S., dan Henry D.S., (2010), Perlindungan Hukum bagi Para Pihak dalam Perjanjian Franchise, Mercatoria, 3 (2): 144-162