

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Penelitian Terdahulu

Penelitian / karya ilmiah tentang keterlambatan Proyek konstruksi telah cukup banyak dilakukan. Beberapa penelitian terdahulu yang membahas tentang topik sejenis penulis rangkum dan gunakan sebagai bahan referensi untuk melakukan penelitian ini. Berikut ini beberapa penelitian terdahulu yang meneliti tentang Keterlambatan proyek konstruksi di Indonesia yang disajikan dalam tabel :

Tabel 2.1. Penelitian Terdahulu

No	Penulis	Judul	Keterangan
1	Fansuri, (2014)	Penyebab Terjadinya Keterlamabatan Waktu Penyelesaian Proyek Konstruksi Di Dinas PU. Bina Marga Kabupaten Sumenep	Terdapat 6 faktor yang mempengaruhi keterlambatan yaitu tenaga kerja, bahan, peralatan, karakteristik tempat, manajerial dan keuangan. Metode yang digunakan yaitu metode analisis deskriptif dan statik
2	Hasibuan., Hidayat., Padalumba, (2013)	Analisa Manajemen Terhadap Faktor Keterlambatan Proyek Konstruksi Di Lingkungan Dinas Pariwisata Kabupaten Rokan Hulu	Faktor utama penyebab keterlambatan adalah faktor Material/ bahan. Metode yang digunakan adalah analisis dengan skala likert

3	Ismail dan Junaidi, (2014)	Identifikasi Faktor – Faktor Yang Mempengaruhi Keterlambatan Pelaksanaan Pekerjaan Pada Proyek Pembangunan Gedung Di Kota Bukittinggi	Faktor dominan yang menyebabkan keterlambatan adalah faktor material / tersedianya bahan. Metode yang digunakan adalah dengan analisis AHP (<i>Analytical Hierarchy Process</i>)
4	Ismail, (2013)	Keterlambatan Proyek Konstruksi Gedung Faktor Penyebab Dan Tindakan Pencegahannya	Faktor yang mempengaruhi keterlambatan antara lain perubahan desain, pengoperasian alat yang tidak tepat, tenaga kerja yang tidak terampil dan kurangnya material. Metode yang digunakan adalah Analisa static deskriptif menggunakan SPSS 17
5	Kamaruzzaman, (2012)	Studi Keterlambatan Penyelesaian Proyek Konstruksi (Study Of Delay In The Completion Of Construction)	Faktor utama penyebab keterlambatan adalah faktor bahan dan sosial budaya. Metode yang digunakan adalah Metode kuantitatif menggunakan SPSS 17
6	Sudarsono., Christie., Andi, (2014)	Analisis Frekuensi, Dampak, Dan Jenis Keterlambatan Pada Proyek Konstruksi	Faktor keterlambatan yang memiliki frekuensi paling tinggi bagi pemilik adalah kurangnya tenaga kerja sedangkan pada sudut pandang kontraktor adalah karena perubahan desain. Metode yang digunakan adalah analisis menggunakan SPSS
7	Wirabakti., Abdullah., Madeppungeng, (2014)	Studi Faktor-Faktor Keterlambatan Proyek Konstruksi Bangunan Gedung	Faktor keterlambatan antara lain Tenaga kerja, bahan, karakteristik tempat, manajerial, peralatan, keuangan, fisik bangunan, desain, cuaca, kejadian tidak terduga dan kebijakan pemerintah. Metode yang digunakan adalah analisis menggunakan SPSS
8	Kurniawan. Fredy, (2006)	Penggunaan Penyelesaian Sengketa Pada Proyek Konstruksi	Cara menyelesaikan sengketa dengan efisien

Sumber: Kumpulan Jurnal Teknik Sipil

2.2 Teori-Teori Dasar Penelitian

Pada penelitian ini penulis mempelajari teori-teori dari beberapa penelitian-penelitian terdahulu sebagai referensi dan sebagai tambahan pengetahuan mengenai penelitian yang sejenis. Selain itu, penulis juga dapat memperoleh pengetahuan lebih banyak tentang macam-macam teori penelitian, tata bahasa dan tata cara penulisan karya ilmiah yang baik.

2.2.1 Pengertian Proyek Konstruksi

Menurut Soeharto (1995), Kegiatan proyek dapat diartikan sebagai satu kegiatan sementara yang berlangsung dalam jangka waktu terbatas dengan alokasi sumber daya tertentu dan dimaksudkan untuk melaksanakan tugas yang sasarannya telah di gariskan dengan jelas.

2.2.2 Pengertian Manajemen Proyek

Menurut Dipohusodo (1996), Manajemen proyek merupakan proses terpadu dimana individu-individu sebagai bagian dari organisasi dilibatkan untuk memelihara, mengembangkan, mengendalikan, dan menjalankan program-program , yang semuanya diarahkan pada sasaran yang telah ditetapkan dan berlangsung menerus seiring dengan berjalannya waktu.

2.2.3 Pengertian Kontrak Kerja

Kontrak merupakan dokumen yang mempunyai kekuatan hukum yang memuat persetujuan bersama secara sukarela, dimana pihak pertama berjanji untuk memberikan jasa dan menyediakan material untuk membangun proyek bagi pihak kedua, sedangkan pihak kedua berjanji untuk membayar sejumlah uang sebagai imbalan untuk jasa dan material yang telah digunakan (Soeharto, 1997).

Kontrak dibagi atas beberapa jenis, diantaranya adalah sebagai berikut :

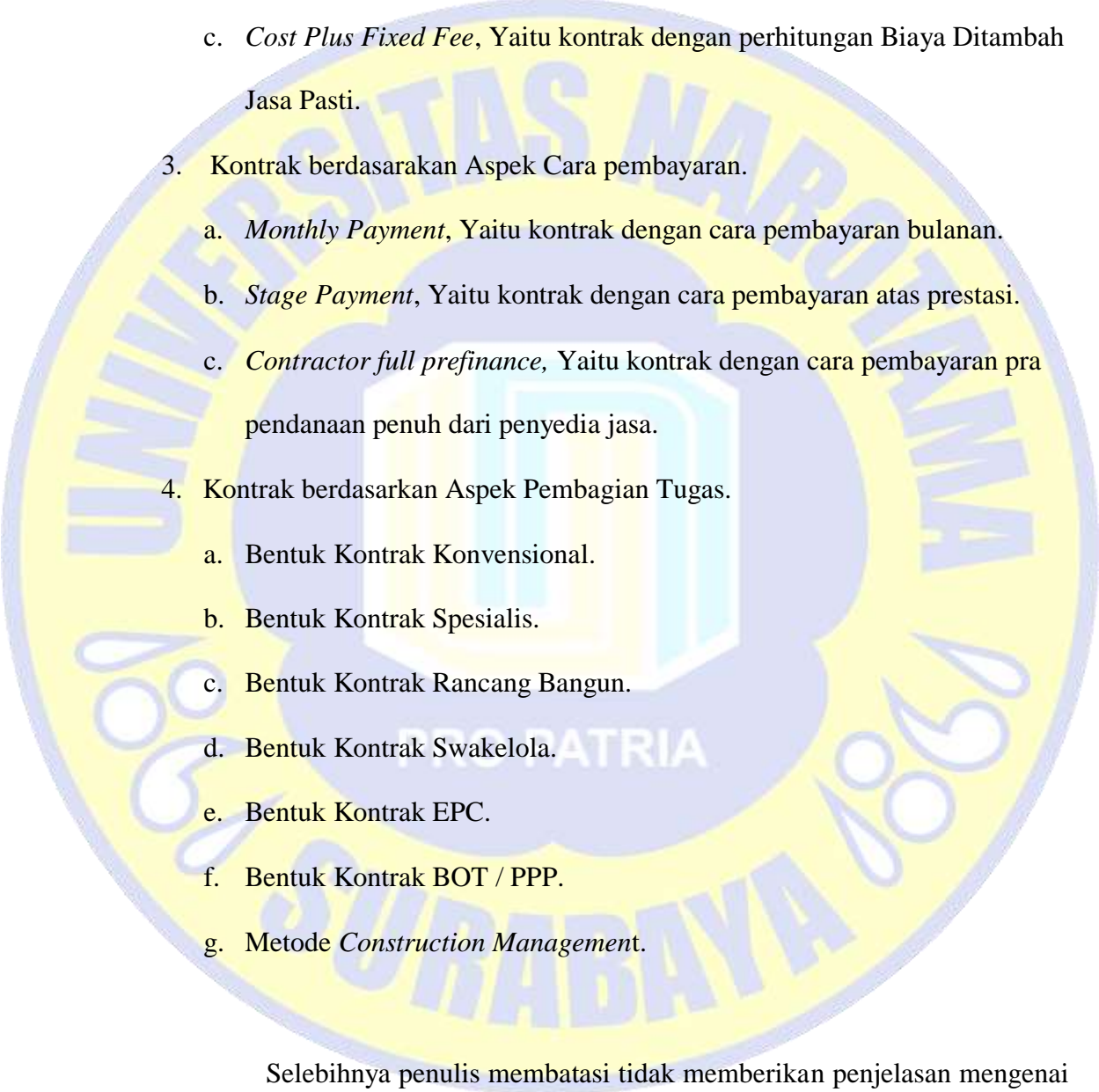
1. Kontrak berdasarkan Aspek Perhitungan Biaya.

a. *Fixed Lump Sum Price Contract*, Yaitu Kontrak Harga Pasti.

Dalam kontrak ini volume pekerjaan yang tercantum dalam kontrak tidak boleh diukur ulang. Kontrak ini diatur dalam PP No.29 Tahun 2000 pasal 21 ayat (1) tentang penyelenggara jasa konstruksi

b. *Unit Price Contract*, Yaitu Kontrak Harga Satuan.

Dalam kontrak ini volume pekerjaan yang tercantum dalam kontrak hanya merupakan perkiraan dan akan diukur ulang untuk menentukan volume pekerjaan yang benar-benar dilaksanakan. Kontrak ini diatur dalam PP No.29 Tahun 2000 pasal 21 ayat (2) tentang penyelenggara jasa konstruksi.

- 
2. Kontrak berdasarkan Aspek perhitungan jasa.
 - a. *Cost Without Fee*, Yaitu kontrak dengan perhitungan Biaya Tanpa Jasa.
 - b. *Cost Plus Fee*, Yaitu kontrak dengan perhitungan Biaya Ditambah Jasa.
 - c. *Cost Plus Fixed Fee*, Yaitu kontrak dengan perhitungan Biaya Ditambah Jasa Pasti.
 3. Kontrak berdasarkan Aspek Cara pembayaran.
 - a. *Monthly Payment*, Yaitu kontrak dengan cara pembayaran bulanan.
 - b. *Stage Payment*, Yaitu kontrak dengan cara pembayaran atas prestasi.
 - c. *Contractor full prefinance*, Yaitu kontrak dengan cara pembayaran pra pendanaan penuh dari penyedia jasa.
 4. Kontrak berdasarkan Aspek Pembagian Tugas.
 - a. Bentuk Kontrak Konvensional.
 - b. Bentuk Kontrak Spesialis.
 - c. Bentuk Kontrak Rancang Bangun.
 - d. Bentuk Kontrak Swakelola.
 - e. Bentuk Kontrak EPC.
 - f. Bentuk Kontrak BOT / PPP.
 - g. Metode *Construction Management*.

Selengkapnya penulis membatasi tidak memberikan penjelasan mengenai kontrak-kontrak secara lebih rinci karena pada penelitian ini dokumen kontrak yang di bahas hanya kontrak *Fixed Lump Sum Price Contract* (Kontrak Harga

Pasti) yaitu pada lingkup proyek Swasta, dan *Unit Price Contract* (Kontrak Harga Satuan) yaitu pada lingkup proyek Pemerintah khususnya di daerah Jawa Timur.

2.2.4 Pengertian Keterlambatan Proyek Konstruksi

Menurut Kusjadmikahadi (Dalam Leonda, 2008), Keterlambatan Proyek Konstruksi berarti bertambahnya waktu pelaksanaan penyelesaian proyek yang telah direncanakan dan tercantum dalam dokumen kontrak.

Sedangkan menurut Praboyo (1999), Keterlambatan pelaksanaan proyek umumnya selalu menimbulkan akibat yang merugikan bagi pemilik maupun kontraktor karena dampak keterlambatan adalah konflik dan perdebatan tentang apa dan siapa yang menjadi penyebab, juga tuntutan waktu, dan biaya tambah.

2.2.5 Faktor-faktor yang mempengaruhi keterlambatan proyek konstruksi.

Menurut penelitian yang dilakukan oleh Wirabakti, et. al., (2014) Keterlambatan penyelesaian pekerjaan didasari beberapa faktor antara lain *Tenaga kerja, bahan, karakteristik tempat, manajerial, peralatan, keuangan, fisik bangunan, desain, cuaca, kejadian tidak terduga dan kebijakan pemerintah.*

Berikut ini penulis gambarkan faktor-faktor diatas dalam bentuk *theoretical mapping* berikut penjelasan mengenai beberapa peneliti yang sependapat :



Gambar 2.1 Theoretical mapping

1. *Tenaga kerja* (Wirabakti, et. al., 2014)

Berdasarkan Fansuri (2014), pada penelitiannya menyatakan bahwa Tenaga kerja merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi keterlambatan proyek konstruksi, hal ini sejalan dengan penelitian yang telah dilakukan oleh Wirabakti, et. al., (2014).

2. *Bahan (Wirabakti, et. al., 2014)*

Berdasarkan Hasibuan, et. al., (2013), pada penelitiannya menyatakan bahwa Bahan / Material merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi keterlambatan proyek konstruksi, hal ini juga sejalan dengan penelitian yang telah dilakukan oleh Wirabakti, et. al., (2014).

3. *Karakteristik Tempat (Wirabakti, et. al., 2014)*

Berdasarkan Andi, et. al., (2003), pada penelitiannya menyatakan bahwa karakteristik tempat merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi keterlambatan proyek konstruksi, hal ini juga sejalan dengan penelitian yang telah dilakukan oleh Wirabakti, et. al., (2014).

4. *Manajerial (Wirabakti, et. al., 2014)*

Berdasarkan Andi, et. al., (2003), Pada penelitiannya menyatakan bahwa Manajerial merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi keterlambatan proyek konstruksi, hal ini juga sejalan dengan penelitian yang telah dilakukan oleh Wirabakti, et. al.,(2014).

5. *Peralatan (Wirabakti, et. al., 2014)*

Berdasarkan Ismail (2013), pada penelitiannya menyatakan bahwa Peralatan merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi keterlambatan proyek konstruksi, hal ini juga sejalan dengan penelitian yang telah dilakukan oleh Wirabakti, et. al.,(2014).

6. Keuangan (Wirabakti, et. al., 2014)

Berdasarkan Andi, et. al., (2003), pada penelitiannya menyatakan bahwa Keuangan merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi keterlambatan proyek konstruksi, hal ini juga sejalan dengan penelitian yang telah dilakukan oleh Wirabakti, et. al., (2014).

7. Fisik Bangunan (Wirabakti, et. al., 2014)

Yang termasuk kedalam faktor Fisik Bangunan ini menurut penelitian Wirabakti, et. al., (2014) adalah luas wilayah, jumlah unit, dan jumlah lantai.

8. Desain (Wirabakti, et. al., 2014)

Berdasarkan Sudarsono, et. al., (2014), pada penelitiannya menyatakan bahwa Desain merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi keterlambatan proyek konstruksi, hal ini juga sejalan dengan penelitian yang telah dilakukan oleh Wirabakti, et. al., (2014).

9. Cuaca (Wirabakti, et. al., 2014)

Berdasarkan Messah., Widodo., Adoe, (2013), pada penelitiannya menyatakan bahwa Cuaca merupakan faktor yang mempengaruhi keterlambatan proyek konstruksi karena mempengaruhi produktivitas pekerja. Hal ini juga sejalan dengan penelitian yang telah dilakukan oleh Wirabakti, et. al., (2014).

10. Kejadian tak terduga (Wirabakti, et. al., 2014)

Berdasarkan Messah, et. al., (2013), pada penelitiannya menyatakan bahwa Kejadian tak terduga merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi

keterlambatan proyek konstruksi, hal ini juga sejalan dengan penelitian yang telah dilakukan oleh Wirabakti, et. al., (2014).

11. Kebijakan Pemerintah (Wirabakti, et. al., 2014)

Yang termasuk kedalam faktor Kebijakan Pemerintah ini menurut penelitian Wirabakti, et. al., (2014) adalah kenaikan harga BBM dan nilai tukar mata uang.

2.3 Peraturan Perundang-Undangan Jasa Konstruksi

Berbagai peraturan mengenai Jasa Konstruksi di Indonesia di atur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku sesuai dengan ketetapan pemerintah Republik Indonesia, Diantaranya sebagai berikut :

2.3.1 Dalam UU No.2 Tahun 2017

1. BAB I Ketentuan Umum Pasal 1 ayat (1) Tentang pengertian Jasa Konstruksi.
2. BAB I Ketentuan Umum Pasal 1 ayat (3) Tentang pengertian Pekerjaan Konstruksi.
3. BAB I Ketentuan Umum Pasal 1 ayat (8) Tentang pengertian Kontrak Kerja Konstruksi.
4. BAB V Penyelenggara Jasa Konstruksi Pasal 54 ayat (1) dan (2) Tentang keterlambatan Proyek Konstruksi.

2.3.2 Perpres No.54 Tahun 2010 Jo Perpres No. 35 Tahun 2011 Jo Perpres No 70

Tahun 2012

Dalam Perpres No.54 Tahun 2010 Jo Perpres No.35 Tahun 2011 Perpres No.70 Tahun 2012 mengatur tentang keterlambatan proyek konstruksi , yang dijelaskan pada pasal sebagai berikut :

1. Pasal 120 mengatakan bahwa Penyedia barang / jasa yang terlambat menyelesaikan pekerjaan dalam jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam kontrak karena kesalahan penyedia barang / jasa, dikenakan denda keterlambatan sebesar 1/1000 (satu perseribu) dari nilai kontrak atau nilai bagian kontrak untuk setiap hari keterlambatan.
 - a. Pada Perpres no. 54 /2010 disebutkan tidak melampaui besarnya jaminan pelaksanaan
 - b. Pada Perpres No.70 /2012 tidak disebutkan (maksimal denda keterlambatan tidak ditentukan) Setelah berlakunya Perpres No. 70/2012 ketentuan mengenai denda maksimal sebesar 5% sebagaimana diatur dalam pasal 120 perpres no. 54/ 2010 sudah diubah atau tidak diatur lagi.
2. Pada pasal 70 ayat (4) ditentukan jaminan pelaksanaan sebagai berikut :
 - a. Untuk nilai penawaran terkoreksi antara 80% - 100% dari nilai total HPS, Jaminan pelaksanaan sebesar 5% dari nilai kontrak.
 - b. Untuk penawaran terkoreksi dibawah 80% dari nilai total HPS, jaminan pelaksanaan sebesar 5% dari nilai total HPS.

HPS adalah Harga Perkiraan Sendiri yang besarnya ditetapkan oleh PPK / Pejabat Pembuat Komitmen (pasal 66 ayat (1))

3. Pasal 93 Ayat (1) butir a Perpres No.54/ 2010 yang intinya menentukan bahwa PPK dapat memutuskan kontrak secara sepihak apabila denda keterlambatan pelaksanaan pekerjaan akibat kesalahan Penyedia barang / jasa sudah melampaui 5% dari nilai kontrak.

PPK adalah pejabat pembuat komitmen yang bertanggung jawab atas pelaksanaan pengadaan barang /jasa (Pasal 1 angka 7)

2.3.3 Peraturan LKPP No.14/2012 (Peraturan Lembaga Kebijakan Pengadaan Barang / Jasa Pemerintah)

Berdasarkan Peraturan LKPP No.14/2012 telah diatur mengenai sanksi keterlambatan proyek konstruksi yaitu berupa denda bagi penyedia barang / jasa. Besarnya denda kepada penyedia barang / jasa atas keterlambatan tersebut adalah sebagai berikut :

1. 1/1000 (satu perseribu) dari harga bagian kontrak yang tercantum dalam kontrak dan belum dikerjakan, apabila bagian pekerjaan dimaksud sudah dilaksanakan dan dapat berfungsi; atau
2. 1/1000 (satu perseribu) dari harga kontrak, apabila bagian barang yang sudah dilaksanakan belum berfungsi.

2.4 Klausula Kontrak Kerja

Kebijakan pengadaan (*procurement policy*) suatu perusahaan komersil ataupun badan pemerintah dalam hal ini khususnya pada bidang konstruksi dinyatakan dalam bentuk klausula-klausula kontrak standar (Tumembow., Tjakra., Arsjad, 2016). Dan diatur dalam Dokumen kontrak kerja. Dalam penelitian ini penulis mengutip Klausul-klausul dalam kontrak kerja yang mengatur tentang keterlambatan proyek konstruksi pada proyek Pemerintah dan Swasta di Jawa Timur, yaitu sebagai berikut :

2.4.1 Dalam Kontrak Kerja Pemerintah

Kontrak kerja pemerintah di atur dalam Lampiran Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No: 07/PRT/M/2014 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No.07/PRT/M/2011 Tentang Standar dan Pedoman Pengadaan Pekerjaan Konstruksi Dan Jasa Konsultasi (BUKU PK 01 HS), yaitu sebagai berikut :

1. Keterlambatan Pelaksanaan Pekerjaan dan Kontrak Kritis (Syarat-Syarat Umum Kontrak / SSUK)

Pada Lampiran Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No.31/PRT/M/2015 bagian B.6 Penghentian dan Pemutusan Kontrak No.43 Keterlambatan Pelaksanaan Pekerjaan dan Kontrak Kritis menyatakan :

1.1 Apabila penyedia terlambat melaksanakan pekerjaan sesuai jadwal, maka PPK harus memberikan peringatan secara tertulis atau dikenakan ketentuan tentang kontrak kritis.

1.2 Kontrak dinyatakan kritis apabila :

1.2.1 Dalam periode I (rencana fisik pelaksanaan 0% – 70% dari kontrak), realisasi fisik pelaksanaan terlambat lebih besar 10% dari rencana;

1.2.2 Dalam periode II (rencana fisik pelaksanaan 70% -100% dari kontrak), realisasi fisik pelaksanaan terlambat lebih besar 5% dari rencana;

1.2.3 Rencana fisik pelaksanaan 70% - 100% dari kontrak, realisasi fisik pelaksanaan terlambat kurang dari 5% dari rencana dan akan melampaui tahun anggaran berjalan.

1.3 Penanganan kontrak kritis.

1.3.1 Dalam hal keterlambatan pada 42.1 (Penghentian Kontrak dapat dilakukan karena pekerjaan sudah selesai atau terjadi keadaan kahar) dan penanganan kontrak pada 42.2 (Dalam hal kontrak dihentikan, maka PPK wajib membayar kepada penyedia sesuai dengan prestasi pekerjaanyang telah dicapai), penanganan kontrak

kritis dilakukan dengan Rapat pembuktian (*Show Cause Meeting / SCM*).

1.3.1.1 Pada saat kontrak dinyatakan kritis direksi pekerjaan menerbitkan surat peringatan kepada penyedia dan selanjutnya menyelenggarakan SCM.

1.3.1.2 Dalam SCM direksi pekerjaan, direksi teknis dan penyedia membahas dan menyepakati besaran kemajuan fisik yang harus dicapai oleh penyedia dalam periode waktu tertentu (uji coba pertama) yang dituangkan dalam berita acara SCM tingkat Tahap I.

1.3.1.3 Apabila penyedia gagal pada uji coba pertama, maka harus diselenggarakan SCM Tahap II yang membahas dan menyepakati besaran kemajuan fisik yang harus dicapai oleh penyedia dalam periode waktu tertentu (uji coba kedua) yang dituangkan dalam berita acara SCM Tahap II.

1.3.1.4 Apabila penyedia gagal pada uji coba kedua, maka harus diselenggarakan SCM Tahap III yang membahas dan menyepakati besaran kemajuan fisik yang harus dicapai oleh penyedia dalam periode waktu tertentu (uji coba

ketiga) yang dituangkan dalam berita acara SCM. Tahap III.

1.3.1.5 Pada setiap uji coba yang gagal, PPK harus menerbitkan surat peringatan kepada penyedia atas keterlambatan realisasi fisik pelaksanaan pekerjaan.

1.3.2 Dalam hal terjadi keterlambatan dan akan melampaui tahun anggaran berjalan akibat kesalahan Penyedia Pekerjaan Konstruksi, sebelum dilakukan pemutusan kontrak Penyedia Pekerjaan Konstruksi dapat diberi kesempatan menyelesaikan pekerjaan sampai dengan 50 (lima puluh) hari kalender sejak masa berakhirnya pelaksanaan pekerjaan dengan diberlakukan denda sebesar 1/1000 (satu perseribu) dari nilai Kontrak atau nilai bagian Kontrak apabila ditetapkan serah terima pekerjaan secara parsial untuk setiap hari keterlambatan. Kesempatan menyelesaikan pekerjaan selama 50 (lima puluh) hari tersebut dapat melampaui tahun anggaran berjalan.

1.3.3 Dalam hal penyelesaian pekerjaan akibat keterlambatan melampaui tahun anggaran berjalan, diterbitkan adendum untuk mencantumkan sumber dana tahun anggaran berikutnya atas sisa pekerjaan yang akan diselesaikan dan memperpanjang masa berlaku jaminan pelaksanaan.

1.3.4 Dalam hal keterlambatan pada 43.2 a (Dalam periode I (rencana fisik pelaksanaan 0% – 70% dari kontrak), realisasi fisik pelaksanaan terlambat lebih besar 10% dari rencana); atau 43.2 b, (Dalam periode II (rencana fisik pelaksanaan 70% - 100% dari kontrak), realisasi fisik pelaksanaan terlambat lebih besar 5% dari rencana); setelah dilakukan penanganan kontrak kritis sesuai 43.3 a (Penanganan kontrak dilakukan dengan Rapat pembuktian / *Show Cause Meeting / SCM*), PPK dapat langsung memutuskan kontrak secara sepihak dengan mengesampingkan Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

PPK dapat memutuskan Kontrak secara sepihak, apabila:

1.3.4.1 Kebutuhan barang / jasa tidak dapat ditunda melebihi batas berakhirnya kontrak;

1.3.4.2 Berdasarkan penelitian PPK, Penyedia Barang / Jasa tidak akan mampu menyelesaikan keseluruhan pekerjaan walaupun diberikan kesempatan sampai dengan 50 (lima puluh) hari kalender sejak masa berakhirnya pelaksanaan pekerjaan untuk menyelesaikan pekerjaan; dan/atau.

1.3.4.3 Setelah diberikan kesempatan menyelesaikan pekerjaan sampai dengan 50 (lima puluh) hari kalender sejak masa

berakhirnya pelaksanaan pekerjaan, Penyedia Barang/Jasa tidak dapat menyelesaikan pekerjaan.

2. Pembayaran Prestasi Pekerjaan (Syarat-Syarat Khusus Kontrak / SSKK)

Pada Lampiran Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No.07/PRT/M/2011

BAB XI SYARAT-SYARAT KHUSUS KONTRAK (SSKK) Huruf.T

Pembayaran Prestasi Pekerjaan, menyatakan :

2.1 Pembayaran prestasi pekerjaan dilakukan dengan cara termin

2.2 Pembayaran berdasarkan cara tersebut diatas dilakukan dengan ketentuan

sebagai berikut :

2.2.1 Termin 1, apabila konstruksi fisik telah mencapai progress minimal 30% (25%)

2.2.2 Termin 2, apabila konstruksi fisik telah mencapai progress minimal 55% (25%)

2.2.3 Termin 3, apabila konstruksi fisik telah mencapai progress minimal 80% (25%)

2.2.4 Termin 4, apabila konstruksi fisik telah mencapai progress 100% (25%)

Pembayaran termin ini tanpa dipotong retensi, terkecuali pada termin terakhir atau progress 100%.

Apabila pada saat pelaksanaannya pihak kontraktor mengalami keterlambatan sampai melalui tahun anggaran maka pembayaran sisa pekerjaan akan diselesaikan dan dibebankan pada RAPBD Kabupaten X Tahun Anggaran berikutnya.

Apabila masa pemeliharaan melebihi tahun anggaran ini, maka pembayaran dilakukan sebesar 100% (seratus perseratus) dari nilai kontrak dan penyedia harus menyerahkan jaminan pemeliharaan dari Bank sebesar 5% (lima perseratus) dari nilai kontrak.

2.3 Dokumen penunjang yang di syaratkan untuk mengajukan

tagihan pembayaran prestasi pekerjaan adalah Laporan Harian, Laporan Mingguan, Laporan Bulanan sebelum / saat masa penagihan, Berita Acara Kemajuan Pekerjaan.

3. Surat Jaminan Pelaksanaan dari Bank (Garansi Bank)

Pada Lampiran Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No.07/PRT/M/2011

BAB XIV BENTUK DOKUMEN LAIN Huruf.C BENTUK-BENTUK

SURAT JAMINAN, Jaminan Pelaksanaan dari Bank, GARANSI BANK sebagai JAMINAN PELAKSANAAN, menyatakan :

YANG DIJAMIN : Ternyata sampai batas waktu yang ditentukan , namun tidak melebihi tanggal batas waktu berlakunya Garansi Bank ini, lalai /tidak memenuhi kewajibannya kepada penerima jaminan berupa:

- a. Yang dijamin tidak menyelesaikan pekerjaan tersebut pada waktunya dengan baik dan benar sesuai dengan ketentuan dalam Kontrak;
- b. Pemutusan Kontrak akibat kesalahan Yang Dijamin. Sebagaimana ditentukan dalam Dokumen Pemilihan yang di ikuti oleh Yang Dijamin.

2.4.2 Dalam Kontrak Kerja Swasta (Pelaksanaan Pekerjaan Pembangunan Gedung di Jawa Timur

1. Wanpretasi (Pada pasal 16)

Pada PERJANJIAN PEMBORONGAN PELAKSANAAN PEKERJAAN PEMBANGUNAN GEDUNG, pada Pasal 16. Wanprestasi, menyatakan :

- 1.1 Pihak Kedua dinyatakan wanpretasi atau ingkar janji, yakni apabila tidak terpenuhi atau lebih hal-hal sebagaimana tersebut di bawah ini:
 - a. Pihak Kedua tidak memenuhi kewajiban melaksanakan pekerjaan berdasarkan perjanjian sama sekali.
 - b. Pihak Kedua tidak memenuhi kewajiban berdasarkan perjanjian ini secara tepat waktu

- c. Pihak Kedua memenuhi kewajiban pekerjaan dan tepat waktu, tetapi hasil pekerjaan tidak sesuai dengan surat penawaran beserta lampirannya.
- d. Pihak Kedua melakukan suatu tindakan yang menurut perjanjian ini tidak boleh dilakukan dan / atau pernyataan dan jaminan yang diberikan pihak Kedua kepada pihak Pertama terbukti tidak benar

1.2 Pernyataan bahwa pihak Kedua telah berada dalam keadaan wanprestasi, sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), cukup dibuktikan melalui surat pemberitahuan peringatan atau teguran dari pihak Pertama kepada Pihak Kedua, yang pada pokoknya berisi bahwa Pihak Kedua telah tidak memenuhi isi Perjanjian ini dengan sebagaimana mestinya.

2. Sanksi (pasal 17)

Pada PERJANJIAN PEMBORONGAN PELAKSANAAN PEKERJAAN PEMBANGUNAN GEDUNG, pada Pasal 17.Sanksi, menyatakan :

- 2.1 Dalam hal pihak Kedua terbukti melakukan wanprestasi sebagaimana di maksud dalam pasal 16 ayat (1) huruf b, maka pihak Kedua wajib melakukan pembayaran denda keterlambatan kepada pihak Pertama sebesar 1 ‰ (satu permil) dari Nilai pekerjaan untuk setiap hari keterlambatan , terhitung sejak tanggal seharusnya Pekerjaan tersebut diselesaikan, keterlambatan mana tidak boleh melebihi 14 (empat belas)

hari dihitung sejak hari pertama keterlambatan Pekerjaan tersebut terjadi

Pembayaran denda tersebut dilakukan dengan cara sebagai berikut :

- (i) Seketika, sekaligus, dan tunai setelah Pihak Kedua menerima surat permintaan pengembalian seluruh uang Nilai Pekerjaan dan pembayaran ganti rugi dari Pihak Pertama; dan / atau
- (ii) Memotong pembayaran Nilai Pekerjaan dan /atau dari tagihan-tagihan Pihak Kedua kepada Pihak Pertama; dan / atau
- (iii) Pihak Pertama berhak mencairkan Bank Garansi.

2.2 a. Dalam hal Pihak Kedua terbukti melakukan wanprestasi sebagaimana di maksud dalam pasal 16 ayat (1) huruf b, maka Pihak Kedua wajib melakukan pembayaran denda keterlambatan Kepada Pihak Pertama sebesar 1 ‰ (satu permil) dari Nilai Pekerjaan untuk setiap hari keterlambatan dihitung sejak tanggal seharusnya Pekerjaan tersebut diselesaikan, keterlambatan mana tidak boleh melebihi 14 (empat belas) hari dihitung sejak hari pertama keterlambatan Pekerjaan tersebut terjadi.

- (i) Seketika, sekaligus, dan tunai setelah Pihak Kedua menerima surat permintaan pembayaran denda dari Pihak Pertama; dan / atau
- (ii) Memotong pembayaran Nilai Pekerjaan dan / atau dari tagihan-tagihan Pihak Kedua kepada Pihak Pertama; dan / atau

(iii) Pihak Pertama berhak mencairkan Bank Garansi.

b. Dalam hal batas waktu sebagaimana di maksud dalam huruf (a) diatas telah terlewati dan Pekerjaan tersebut belum diselesaikan, maka Pihak Pertama berhak untuk mengenakan alternatif bentuk sanksi kepada Pihak Kedua sebagai berikut:

1. Pihak Kedua diberikan kesempatan menyelesaikan Pekerjaan dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari lagi, terhitung sejak tanggal batas keterlambatan sebagaimana dimkasud dalam huruf (a) diatas dengan kewajiban membayar denda sebesar 5 % (lima persen) dari seluruh pembayaran yang telah di terima oleh Pihak Kedua dari Pihak Pertama; atau
2. Membatalkan perjanjian ini secara sepihak dan selanjutnya Pihak Kedua diwajibkan mengembalikan seluruh Nilai Pekerjaan yang telah diterima oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama ditambah ganti rugi sebesar 10 % (sepuluh persen) dari seluruh Nilai Pekerjaan yang diterima oleh Pihak Kedua dari Pihak Pertama.

“Pengembalian seluruh Nilai Pekerjaan, Pembayaran denda dan ganti rugi tersebut dilakukan dengan cara sebagai berikut :

- (i) Seketika, sekaligus, dan tunai setelah Pihak Kedua menerima surat permintaan pengembalian seluruh Nilai Pekerjaan,

pembayaran denda dan ganti rugi dari Pihak Pertama; dan /

atau

(ii) Memotong pembayaran Nilai Pekerjaan dan / atau daritagitagihan Pihak Kedua kepada Pihak Pertama;

dan / atau

(iii) Pihak Pertama berhak mencairkan Bank Garansi.

2.3 Dalam hal Pihak Kedua terbukti melakukan wanprestasi sebagaimana di maksud dalam pasal 16 ayat (1) huruf c, maka Pihak Kedua wajib membayar ganti rugi sebesar 20 % (dua puluh persen) dari seluruh Nilai Pekerjaan yang telah diterima oleh pihak Kedua dari Pihak Pertama.

Pembayaran Ganti Rugi tersebut dilakukan dengan cara sebagai berikut ;

(i) Seketika, sekaligus, dan tunai setelah Pihak Kedua menerima surat permintaan pembayaran ganti rugi dari Pihak Pertama; dan/ atau

(ii) Memotong Nilai Pekerjaan dan / atau dari tagihan- tagihan Pihak Kedua kepada Pihak Pertama; dan/ atau

(iii) Pihak Pertama berhak mencairkan Bank Garansi.

2.4 Dalam hal Pihak Kedua terbukti melakukan wanprestasi sebagaimana dimaksud dalam pasal 16 ayat (1) huruf d, maka Pihak Kedua wajib (i) membayar denda sebesar 10% (sepuluh persen) dari seluruh Nilai Pekerjaan Yang telah diterima oleh Pihak Kedua dari Pihak Pertama dan



/ atau (ii) apabila wanprestasi tersebut membawa kerugian terhadap pihak pertama, maka segala kerugian Pihak Pertama tersebut sepenuhnya wajib diganti rugi oleh Pihak Kedua tanpa syarat.

Pembayaran denda tersebut dilakukan dengan cara sebagai berikut:

- (i) Seketika, sekaligus, dan tunai setelah Pihak Kedua menerima surat permintaan pembayaran ganti rugi dari Pihak Pertama; dan/ atau
- (ii) Memotong Nilai Pekerjaan dan / atau dari tagihan- tagihan Pihak Kedua kepada Pihak Pertama; dan/ atau
- (iii) Pihak Pertama berhak mencairkan Bank Garansi.

2.5 Kecuali atas sebab sebagaimana telah diatur pada ayat (1), (2), (3), dan (4), maka untuk setiap pelanggaran atas isi perjanjian ini, Pihak Kedua diwajibkan untuk membayar ganti rugi sebesar 5 % (lima persen) dari seluruh Nilai Pekerjaan yang telah diterima oleh Pihak Kedua dari Pihak Pertama.

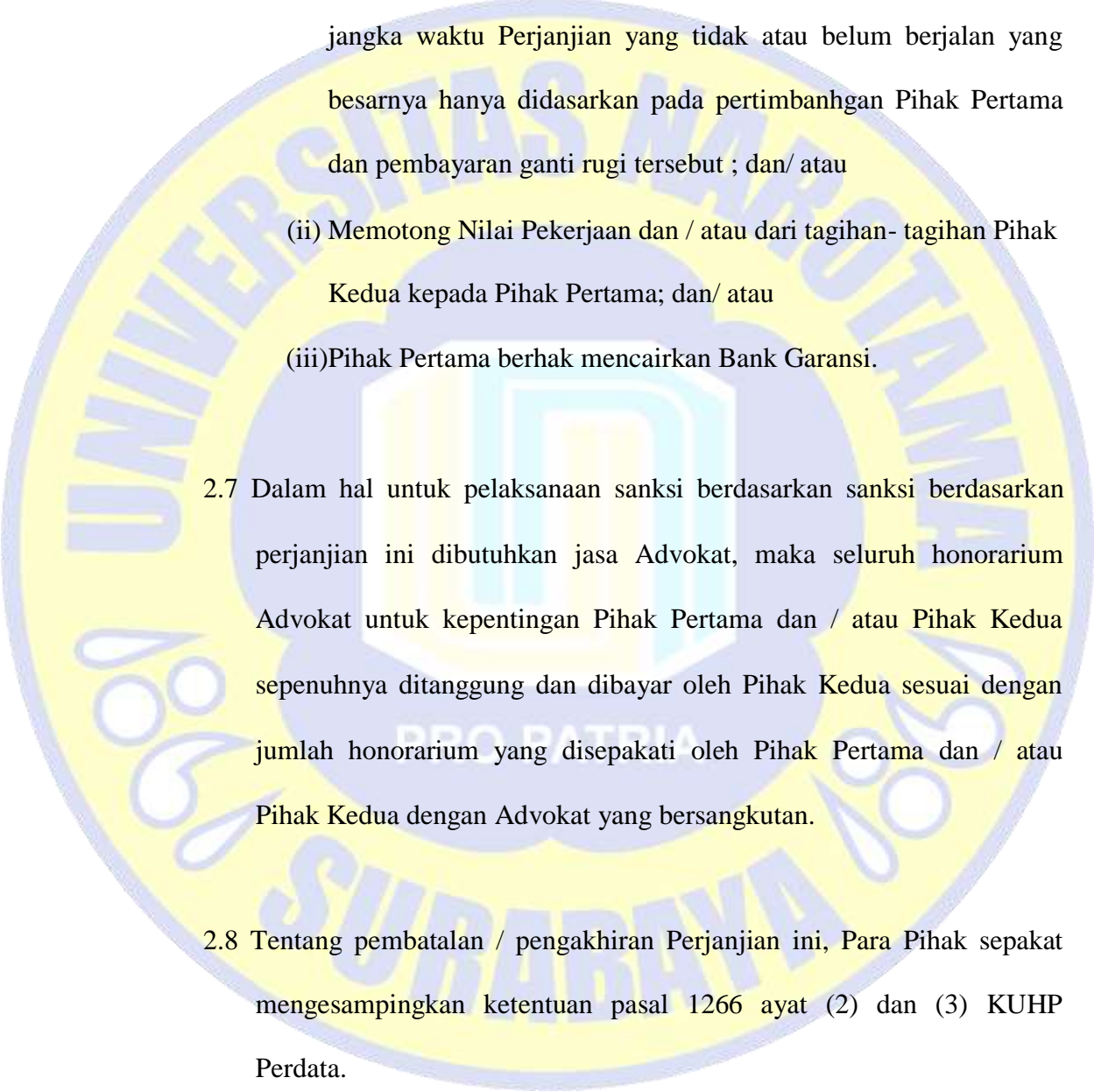
Pembayaran denda tersebut dilakukan dengan cara sebagai berikut:

- (i) Seketika, sekaligus, dan tunai setelah Pihak Kedua menerima surat permintaan pembayaran ganti rugi dari Pihak Pertama; dan/ atau
- (ii) Memotong Nilai Pekerjaan dan / atau dari tagihan- tagihan Pihak Kedua kepada Pihak Pertama; dan/ atau
- (iii) Pihak Pertama berhak mencairkan Bank Garansi.

2.6 Dalam hal selama jangka waktu perjanjian ini berlangsung, Pihak Kedua mendapat tuntunan dan/ atau gugatan dari Pihak lain yang oleh sesuatu kekuatan hukum yang bersifat memaksa harus dilakukan penyitaan atau pengambil alihan barang milik Pihak Kedua, maka:

- a. Pihak Pertama berhak membatalkan Perjanjian ini secara sepihak dan mewajibkan Pihak Kedua untuk mengembalikan seluruh Nilai Pekerjaan yang telah diterima Pihak Kedua dan ditambah Nilai Pekerjaan sebesar sisa jangka waktu Perjanjian yang tidak atau belum berjalan yang besarnya hanya didasarkan pada pertimbangan Pihak Pertama.
- b. Meneruskan Perjanjian ini dengan kewajiban Pihak Kedua untuk membayar ganti rugi sebesar 5 % (lima persen) dari seluruh Nilai Pekerjaan yang telah diterima oleh Pihak Pertama; atau
- c. Melakukan kembali Pekerjaan atas instruksi Pihak Pertama dengan biaya dan tanggung jawab sepenuhnya dipikul oleh Pihak Kedua sesuai Ketentuan Perjanjian ini.

Pengembalian Nilai Pekerjaan yang telah diterima Pihak Kedua dan ditambah Nilai Pekerjaan sebesar sisa jangka waktu Perjanjian yang tidak atau belum berjalan yang besarnya hanya di dasarkan pada pertimbangan Pihak Pertama dan pembayaran ganti rugi tersebut dilakukan dengan cara sebagai berikut :

- 
- (i) Seketika, sekaligus, dan tunai setelah Pihak Kedua menerima surat permintaan pengembalian Nilai Pekerjaan yang telah diterima Pihak Kedua dan ditambah Nilai Pekerjaan sebesar sisa jangka waktu Perjanjian yang tidak atau belum berjalan yang besarnya hanya didasarkan pada pertimbangan Pihak Pertama dan pembayaran ganti rugi tersebut ; dan/ atau
- (ii) Memotong Nilai Pekerjaan dan / atau dari tagihan- tagihan Pihak Kedua kepada Pihak Pertama; dan/ atau
- (iii) Pihak Pertama berhak mencairkan Bank Garansi.

2.7 Dalam hal untuk pelaksanaan sanksi berdasarkan sanksi berdasarkan perjanjian ini dibutuhkan jasa Advokat, maka seluruh honorarium Advokat untuk kepentingan Pihak Pertama dan / atau Pihak Kedua sepenuhnya ditanggung dan dibayar oleh Pihak Kedua sesuai dengan jumlah honorarium yang disepakati oleh Pihak Pertama dan / atau Pihak Kedua dengan Advokat yang bersangkutan.

2.8 Tentang pembatalan / pengakhiran Perjanjian ini, Para Pihak sepakat mengesampingkan ketentuan pasal 1266 ayat (2) dan (3) KUHP Perdata.

3. Jaminan Pelaksanaan (pasal 18)

Pada PERJANJIAN PEMBORONGAN PELAKSANAAN PEKERJAAN PEMBANGUNAN GEDUNG, pada Pasal 18. Jaminan Pelaksanaan, menyatakan:

Guna menjamin pemenuhan tanggung jawab dan kewajiban Pihak Kedua dan pelaksanaan sanksi sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian ini, maka dalam Perjanjian ini diberikan jaminan berupa:

3.1 Bank Garansi

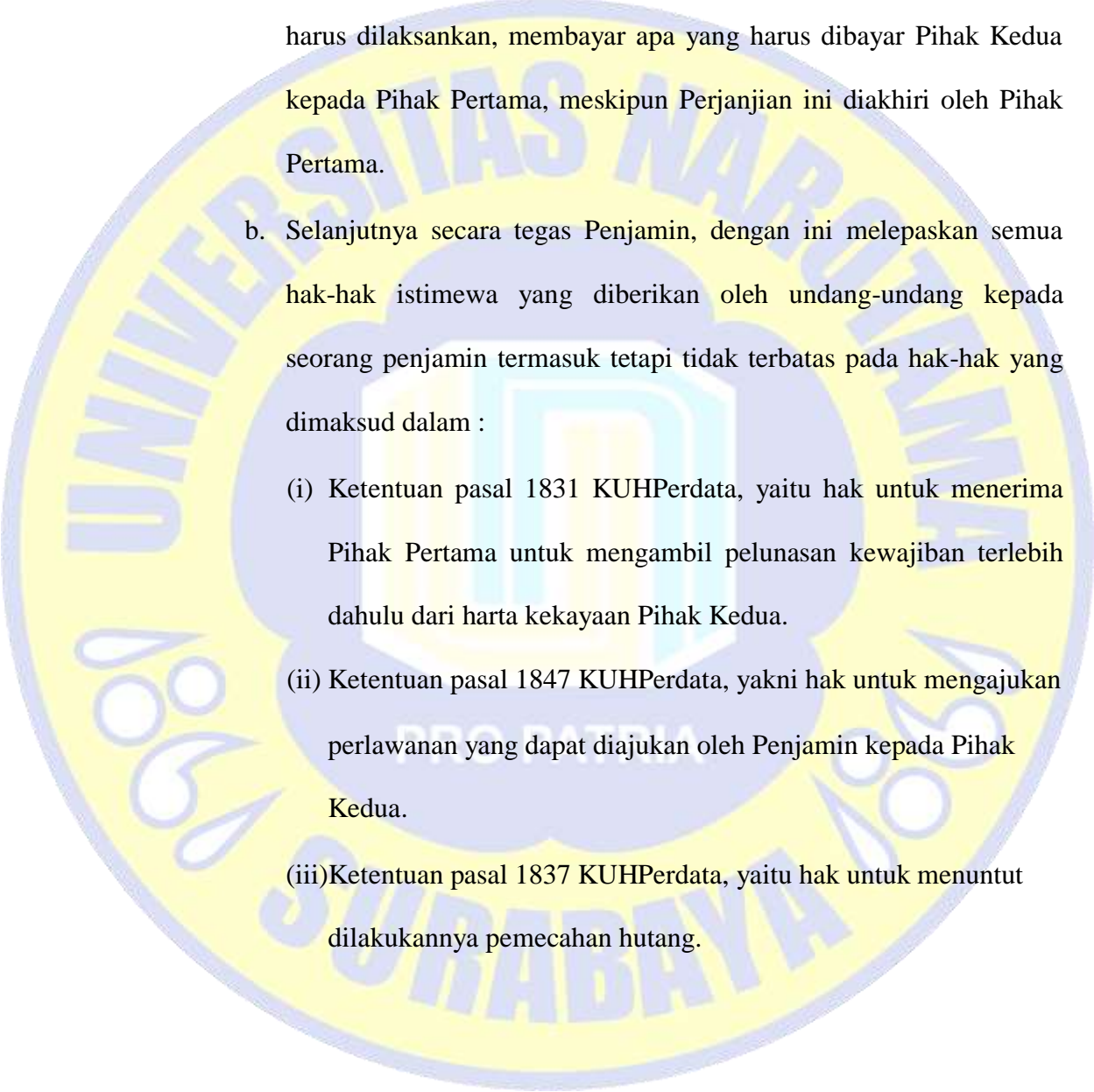
- a. Pihak Kedua dengan ini setuju untuk memberikan Bank Garansi dari Bank Pemerintah atau Bank Swasta yang disetujui oleh Pihak Pertama yakni 20% (dua puluh persen) dari Nilai Pekerjaan atau sebesar Rp.....(.....Rupiah)
- b. Apabila berdasarkan Perjanjian ini Pihak Pertama memperoleh hak untuk mencairkan Bank garansi tersebut, maka Pihak kedua dengan ini member kuasa kepada Pihak Pertama untuk mencairkan bank garansi dan untuk itu Pihak Pertama berhak untuk berwenang mewakili Pihak Kedua menghadap pejabat-pejabat Bank yang bersangkutan dan atau pejabat lain baik lembaga Bank maupun non Bank, mengisi dan menyerahkan akta-akta/ formulir-formulir/ blanko-blanko yang diperlukan, menerima uang dan menyerahkan tanda terima, satu dan lain hal dalam semua tindakan yang berguna bagi Pihak Pertama dalam rangka pencairan Bank Garansi dimaksud.

c. (i) Jangka Waktu berlakunya Bank Garansi adalah selama jangka waktu Perjanjian ini ditambah 30 (tiga puluh) hari.

(ii) Dalam hal setelah jangka waktu Bank garansi berakhir, tetapi masih ada kewajiban-kewajiban Pihak Kedua berdasarkan Perjanjian ini yang belum tuntas atau selesai dipenuhi, kewajiban mana yang harus dipenuhi tersebut, cukup dibuktikan dengan permintaan tertulis Pihak Pertama kepada Pihak Kedua selambat-lambatnya 3 (tiga) hari kerja sebelum berakhirnya jangka waktu Bank garansi, maka Pihak Kedua dengan ini memberi kuasa kepada Pihak Pertama untuk memperpanjang jangka waktu berlakunya Bank garansi selama menurut pertimbangan dan berwenang mewakili Pihak Kedua guna menghadap pejabat-pejabat Bank yang bersangkutan dan/ atau pejabat lain baik lembaga Bank maupun non Bank, mengisi, dan menyerahkan akta-akta/ formulir-formulir/ blangko-blangko yang diperlukan, menerima uang dan menyerahkan tanda terima, satu dan lain hal dalam semua tindakan yang berguna bagi Pihak Pertama dalam rangka perpanjangan jangka waktu bank garansi dimaksud.

3.2 Jaminan Pribadi

Atas Nama X , Dalam kedudukannya selaku pribadi/ diri sendiri, dengan ini mengikatkan diri untuk kepentingan Pihak Pertama, sebagai Penjamin, dan untuk itu Penjamin dengan ini :

- 
- a. Bersedia mengikatkan diri dalam Pihak Kedua dikenakan sanksi berdasarkan Perjanjian ini, apabila Pihak Kedua lalai, maka penjamin akan melaksanakan segala kewajiban Pihak Kedua yang harus dilaksanakan, membayar apa yang harus dibayar Pihak Kedua kepada Pihak Pertama, meskipun Perjanjian ini diakhiri oleh Pihak Pertama.
- b. Selanjutnya secara tegas Penjamin, dengan ini melepaskan semua hak-hak istimewa yang diberikan oleh undang-undang kepada seorang penjamin termasuk tetapi tidak terbatas pada hak-hak yang dimaksud dalam :
- (i) Ketentuan pasal 1831 KUHPerdara, yaitu hak untuk menerima Pihak Pertama untuk mengambil pelunasan kewajiban terlebih dahulu dari harta kekayaan Pihak Kedua.
 - (ii) Ketentuan pasal 1847 KUHPerdara, yakni hak untuk mengajukan perlawanan yang dapat diajukan oleh Penjamin kepada Pihak Kedua.
 - (iii) Ketentuan pasal 1837 KUHPerdara, yaitu hak untuk menuntut dilakukannya pemecahan hutang.