

BAB II

TINJAUAN UMUM

A. Tinjauan Umum Tentang Prosedur Pelaksanaan Perjanjian Jasa Konstruksi

1. Pengertian Jasa Konstruksi

Jasa konstruksi merupakan salah satu kegiatan bidang ekonomi yang mempunyai peranan penting dalam pencapaian berbagai sarana, guna menunjang terwujudnya tujuan pembangunan nasional. Bidang jasa konstruksi diatur dengan Undang-Undang Nomor 2 tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi. Hukum jasa konstruksi merupakan bidang hukum yang berstatus perjanjian khusus, jasa konstruksi yang diatur dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2017 melingkupi tiga layanan jasa konstruksi, yaitu perencanaan pekerjaan konstruksi, pelaksanaan pekerjaan konstruksi, dan pengawasan pekerjaan konstruksi. Usaha jasa pelaksanaan pekerjaan konstruksii memberikan layanan jasa pelaksanaan yang meliputi bidang pekerjaan arsitektural, sipil, mekanikal, elektrik, dan/atau tata lingkungan.

Lingkup layanan jasa pengawasan pekerjaan konstruksi dapat terdiri atas jasa pengawasan pelaksanaan pekerjaan konstruksi, serta pengawasan keyakinan mutu dan ketetapan waktu dalam proses pekerjaan dan hasil pekerjaan konstruksi, lingkup layanan jasa perencanaan, pelaksanaan, dan pengawasan secara terintegrasi dapat

terdiri atas jasa rancang bangunan; perencanaan, pengadaan, dan pelaksanaan terima jadi atau penyelenggaraan pekerjaan terima jadi.¹

Terdapat dua pihak dalam layanan jasa konstruksi yang mengadakan hubungan kerja berdasarkan hukum, yaitu pengguna jasa dan penyedia jasa. Pengguna jasa adalah orang perseorangan atau badan sebagai pemberi tugas atau pemilik pekerjaan atau proyek yang memerlukan layanan jasa konstruksi. Penyedia jasa adalah orang perseorangan atau badan yang kegiatan usahanya menyediakan layanan jasa konstruksi. Dalam pelaksanaan pekerjaan konstruksi, pihak penyedia jasa dapat berfungsi sebagai penyedia jasa utama dari penyedia jasa lainnya.

Hubungan kerja antara pengguna jasa dan penyedia jasa didasarkan atas hukum dan dituangkan dalam bentuk kontrak kerja konstruksi. Kontrak kerja konstruksi adalah keseluruhan dokumen yang mengatur hubungan hukum antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi. Jasa harus memiliki kemampuan membayar pekerjaan konstruksi yang didukung oleh dokumen pembuktian dari lembaga perbankan dan/atau lembaga keuangan bukan bank.

Pengikatan dalam hubungan kerja jasa konstruksi dilakukan berdasarkan prinsip persaingan sehat melalui pemilihan penyedia jasa dengan cara pelelangan umum atau terbatas. Pengikatan merupakan suatu proses yang ditempuh oleh pengguna jasa dan penyedia jasa pada kedudukan yang sejajar dalam mencapai suatu kesepakatan untuk melaksanakan pekerjaan konstruksi. Hak dan kewajiban harus

¹ Abdulkadir Muhammad, *op. cit.*, hlm. 590.

memuat hak pengguna jasa untuk memperoleh hasil pekerjaan konstruksi serta kewajibannya untuk memenuhi ketentuan yang diperjanjikan. Sebaliknya, hak penyedia jasa untuk memperoleh informasi dan imbalan jasa serta kewajibannya melaksanakan pekerjaan konstruksi, seperti halnya yang terdapat dalam Undang-undang Jasa Kontruksi Pasal 39 ayat (1) sampai ayat (3) .

2. Sejarah Jasa Konstruksi

Dalam *code hamurabi* yang merupakan kitab undang-undang tertua yang pernah dicatat oleh sejarah, yakni yang dibuat kurang lebih 4000 tahun yang lalu, sudah diatur tentang kontrak pemborongan dan konstruksi.² Disana antara lain ditulis bahwa jika pihak pemborong membuat suatu bangunan tetapi kemudian bangunannya itu roboh dan menimpa anak pemilik bangunan hingga tewas, maka anak dari pemborong tersebut juga harus dihukum mati. Jadi yang berlaku disini adalah nyawa dibayar dengan nyawa, darah dibayar dengan darah, anak dibayar dengan anak. Dengan demikian sejarah hukum konstruksi ini sebenarnya sudah sangat tua setua peradaban manusia.

Di Indonesia sendiri sejarah hukum konstruksi dapat dibagi menjadi dua kategori, yaitu kategori hukum tradisional dan kategori hukum barat. Kategori hukum tradisional adalah ketika dimasa lampau bangsa-bangsa ataupun kerajaan di nusantara mampu membangun maha karya yang menakjubkan seperti halnya Candi Borobudur, Candi Prambanan dan candi-candi lainnya. Sepintas memang tidak terlihat bagaimana hukum konstruksi ada ataupun berperan akan tetapi pembangunan candi-candi itu

² Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Rajawali, Bandung, 2004, hlm. 65.

dilakukan telah terjadi interaksi antar sesama manusia, interaksi inilah yang kemudian menimbulkan hukum.³

3. Asas dan Prinsip Jasa Konstruksi

Jasa konstruksi berlandaskan pada asas kejujuran dan keadilan, manfaat, keserasian, keseimbangan, kemandirian, keterbukaan, kemitraan, keamanan, dan keselamatan demi kepentingan masyarakat, bangsa, dan negara. Asas Kejujuran dan keadilan mengandung pengertian kesadaran akan fungsinya dalam penyelenggaraan tertib jasa konstruksi serta bertanggungjawab memenuhi berbagai kewajiban guna memperoleh haknya. Asas Manfaat mengandung pengertian bahwa segala kegiatan jasa konstruksi harus dilaksanakan berlandaskan pada prinsip-prinsip profesionalitas dalam kemampuan dan tanggungjawab, efisiensi dan efektifitas yang dapat menjamin terwujudnya nilai tambah yang optimal bagi para pihak dalam penyelenggaraan jasa konstruksi dan bagi kepentingan nasional. Asas Keserasian mengandung pengertian harmoni dalam interaksi antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi yang berwawasan lingkungan untuk menghasilkan produk yang berkualitas dan bermanfaat tinggi.

Asas Keseimbangan mengandung pengertian bahwa penyelenggaraan pekerjaan konstruksi harus berlandaskan pada prinsip yang menjamin terwujudnya keseimbangan antara kemampuan penyedia jasa dan beban kerjanya. Asas

³ Munir Fuadi, *Kontrak Pemborongan Mega Proyek*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998. hlm. 1.

Keterbukaan mengandung pengertian ketersediaan informasi yang dapat diakses sehingga memberikan peluang bagi para pihak, terwujudnya transparansi dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi yang memungkinkan para pihak dapat melaksanakan kewajiban secara optimal dan kepastian akan hak dan untuk memperolehnya. Asas Kemitraan mengandung pengertian hubungan kerja para pihak yang harmonis, terbuka, bersifat timbal balik, dan sinergis. Asas Keamanan dan Keselamatan mengandung pengertian terpenuhinya tertib penyelenggaraan jasa konstruksi, keamanan lingkungan dan keselamatan kerja, serta memanfaatkan hasil pekerjaan konstruksi dengan tetap memperhatikan kepentingan umum.

Salah satu pencegahan terhadap permasalahan dalam pelaksanaan Pekerjaan Konstruksi adalah dengan cara melaksanakan tahapan awal kontrak dengan baik. Dengan melaksanakan seluruh tahapan secara baik, dapat dilakukan mitigasi terhadap resiko yang mungkin terjadi. Mitigasi resiko sedini mungkin adalah langkah yang bisa dilakukan agar hak dan kewajiban keperdataan Para Pihak dapat terpenuhi. Terpenuhinya hak dan kewajiban Para Pihak merupakan persyaratan agar kontrak terhindar dari sangkaan pidana atau dalam bahasa kekinian disebut kriminalisasi kontrak.

Pelaksanaan perjanjian adalah realisasi atau pemenuhan hak dan kewajiban yang telah diperjanjikan oleh para pihak yang membuat perjanjian, supaya perjanjian itu dapat mencapai tujuannya. Tujuan tidak akan terwujud tanpa adanya pelaksanaan dalam suatu perjanjian, yaitu :

- a. Perjanjian untuk memberikan sesuatu barang/benda (Pasal 1234 KUH Perdata). Dengan cara menyerahkan benda yang bersangkutan dan merawatnya sampai pada saat penyerahan benda tersebut.
- b. Perjanjian untuk berbuat sesuatu (Pasal 1241 KUH Perdata).
- c. Perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu (Pasal 1242 KUH Perdata).⁴

Hal-hal yang harus dilaksanakan dalam suatu perjanjian itu disebut dengan prestasi. Adapun yang dimaksud prestasi dalam suatu perjanjian ialah objek dalam perikatan dimana, prestasi dalam perikatan, yaitu:⁵

- a. Untuk memberikan sesuatu,
- b. Untuk berbuat sesuatu,
- c. Untuk tidak berbuat sesuatu.

Adapun Prosedur pelaksanaan Kontrak Kerja Konstruksi adalah sebagai berikut:

- a. Penetapan Metode Pemilihan Penyedia Barang/Jasa

Ada beberapa metode pemilihan Penyedia Barang/Jasa, dan yang sering digunakan adalah dengan metode Pelelangan dan Penunjukan Langsung. Penunjukan Langsung dilakukan jika Pekerjaan Konstruksi bangunan hanya dapat dilaksanakan dengan teknologi khusus dan hanya ada satu Penyedia Barang/Jasa yang mampu. Apabila metode yang digunakan adalah dengan cara Pengadaan Lelang Proyek untuk mendapatkan pemenang dari proses lelang

⁴P.N.H Simanjuntak, *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 1999. hlm. 337.

⁵Nanda Amalia, *Hukum Perikatan*, Aceh, Unimal Press, 2012. hlm. 3.

tersebut maka pemerintah dibantu oleh suatu unit kerja Layanan Pengadaan Secara Elektronik (LPSE) agar lebih mudah dan transparan menentukan pemenang dari lelang tersebut.

b. Penetapan dan Pengumuman Pemenang

ULP/Pejabat Pengadaan menetapkan hasil pemilihan Penyedia Barang/Jasa mengumumkan hasil pemilihan Penyedia Barang/Jasa setelah ditetapkan melalui *website* Kementrian/Lembaga/Satuan Kerja Perangkat daerah/institusi lainnya dan papan pengumuman resmi. Sesuai dan diatur dalam Pasal 80 Peraturan Presiden Nomor 54 tahun 2010 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah.

c. Penunjukan Penyedia Barang/jasa

Setelah terpilihnya Penyedia Jasa yang ditunjuk oleh Pengguna Jasa dalam Proyek Pembangunan , maka Pejabat Pembuat Komitmen (PPK) akan menerbitkan Surat Penunjukan Penyedia Barang/Jasa (SPPBJ) dan harus diterbitkan paling lambat 6 (enam) hari kerja setelah pengumuman penetapan pemenang dan segera diserahkan kepada pemenang yang bersangkutan. Sesuai dengan Pasal 85 ayat (5) Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2010 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah.

d. Jaminan Pelaksanaan

Jaminan Pelaksanaan adalah Jaminan yang diberikan oleh Penyedia Barang/Pekerjaan Konstruksi/Jasa Lainnya untuk Kontrak bernilai diatas RP 100.000.000,00 (seratus juta rupiah). Jaminan ini diberikan setelah diterbitkan

Surat Penunjukan Penyedia Barang/Jasa (SPPBJ) dan sebelum penandatanganan Kontrak Pengadaan Barang/Pekerjaan Konstruksi/Jasa Lainnya. Nilai Jaminan Pelaksanaan sebesar 5% (lima persen) dari nilai kontrak. Jaminan Pelaksanaan berlaku sejak tanggal kontrak sampai dengan serah terima pertama Pekerjaan Konstruksi dan akan dikembalikan setelah penyerahan Jaminan Pemeliharaan sebesar 5% (lima persen) dari nilai kontrak khusus bagi Penyedia Pekerjaan Konstruksi/Jasa Lainnya. Sesuai dengan Pasal 70 ayat (1), ayat (3), ayat (4), ayat (5) dan ayat (6) Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2010 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah.

e. Jaminan Uang Muka

Kontrak Kerja Konstruksi biasanya mengatur besaran Uang Muka yang diterima oleh Penyedia Barang/Jasa adalah maksimal 30% (tiga puluh persen) dari nilai Kontrak.

f. Penandatanganan Kontrak

Proses penandatanganan Kontrak, yaitu PPK menyempurnakan rancangan Barang/Jasa yang akan ditandatangani, penandatanganan dilakukan setelah DIPA atau DPA disahkan, ditandatangani setelah penyerahan Jaminan Pelaksanaan paling lambat 14 (empat belas) hari setelah dikeluarkannya SPPBJ, hanya pihak yang berwenang yang bisa tanda tangan, yaitu direksi atau kepala lembaga/instansi dan/atau yang diberi kuasa. Sesuai dengan ketentuan Pasal 86 Peraturan Presiden nomor 54 Tahun 2010 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah.

g. Jaminan Pemeliharaan

Jaminan Pemeliharaan merupakan jaminan yang wajib diberikan oleh Penyedia Pekerjaan Konstruksi/Jasa Lainnya setelah pelaksanaan pekerjaan dinyatakan selesai 100% (seratus persen). Nilai Jaminan ini sebesar 5% (lima persen) dari nilai kontrak, serta dikembalikan setelah 14 (empat belas) hari kerja setelah masa pemeliharaan selesai. Sesuai dengan Pasal 71 Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2010 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah.

Kegiatan yang harus dilakukan dalam tahap awal Pekerjaan Konstruksi adalah :

1. Penandatanganan Kontrak

Penandatanganan Kontrak harus dilaksanakan dalam waktu 14 (empat belas) hari kerja sejak Surat Penunjukan Penyedia Barang/Jasa (SPPBJ) dengan syarat Penyedia sudah menyerahkan Jaminan Pelaksanaan. Pada saat penandatanganan Kontrak, PPK harus memastikan bahwa data kualifikasi yang tercantum dalam Formulir Isian Kualifikasi Penyedia masih berlaku. Dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari kerja tersebut diatas sudah termasuk waktu yang diperlukan PPK untuk melakukan klarifikasi keabsahan Jaminan ke Penerbitnya. Kegagalan Penyedia menyerahkan Jaminan Pelaksanaan atau Jaminan Pelaksanaan yang tidak sah mengakibatkan Penyedia tidak berhak menandatangani Kontrak dan dikenakan sanksi sesuai ketentuan dalam Dokumen Pengadaan.

Satu hal yang perlu diperhatikan dalam Penandatanganan Kontrak adalah Para Pihak dilarang merubah substansi Dokumen Pengadaan, kecuali jangka waktu pelaksanaan yang diperkirakan melebihi akhir tahun anggaran. Ketentuan tersebut dibuat karena sebagian substansi dalam Dokumen Pengadaan adalah substansi yang dipersaingkan. Apabila substansi Dokumen Pengadaan diubah, dikhawatirkan merubah substansi hasil persaingan. Permasalahan yang timbul dalam tahap ini bisa disebabkan oleh kedua belah pihak apabila :

- a) PPK tidak membuat Rancangan Kontrak yang jelas dan lengkap sebelum proses pemilihan; dan/atau
- b) Penyedia tidak mencermati dengan baik Rancangan Kontrak pada saat mengikuti proses pemilihan.

2. Pemeriksaan Lapangan Bersama

Setelah penandatanganan Kontrak, PPK dan Penyedia harus bersama sama melakukan Pemeriksaan Lapangan yang akan digunakan sebagai lokasi pekerjaan. Pemeriksaan Lapangan diperlukan karena perencanaan paket pekerjaan konstruksi sudah dilakukan jauh hari dan sangat mungkin terjadi perubahan kondisi lapangan. Selain hal tersebut, Pemeriksaan Lapangan juga bisa digunakan sebagai sarana melakukan review ulang gambar perencanaan dengan kondisi lapangan sebenarnya. Dalam pekerjaan konstruksi yang dilaksanakan secara berlanjut, Pemeriksaan Lapangan sangat penting untuk mengidentifikasi pekerjaan yang telah dilaksanakan dalam paket sebelumnya dan

pekerjaan yang akan dilaksanakan melalui paket sebelumnya dan pekerjaan yang akan dilaksanakan melalui paket bersangkutan.

Hasil Pemeriksaan Lapangan dituangkan dalam Berita Acara yang umumnya diberinama *Mutual Check-0* (MC-0). MC-0 akan menjadi acuan dalam menghitung kemajuan pekerjaan selama masa pelaksanaan pekerjaan konstruksi.⁶ Dalam hal hasil Pemeriksaan Lapangan memerlukan adanya Perubahan Kontrak, maka Para Pihak secara bersama-sama dapat melakukan pembahasan untuk menyusun Perubahan Kontrak.

Permasalahan dalam tahap berikutnya bisa timbul apabila Para Pihak tidak melakukan Pemeriksaan Lapangan dengan benar dan sebenarnya. Pemeriksaan Lapangan yang tidak benar bisa menimbulkan sengketa kontrak jika muncul kesulitan dalam pelaksanaan pekerjaan.

3. Penyerahan Lokasi Pekerjaan

Setelah Para Pihak menyepakati MC-0, dengan atau tanpa Perubahan Kontrak, PPK segera melakukan Penyerahan Lokasi Pekerjaan. Dalam penyerahan lokasi pekerjaan harus dipastikan bahwa tidak ada hambatan apapun, baik yang bersifat administrative maupun fisik, dalam memasuki lokasi untuk melaksanakan pekerjaan. Penyerahan Lokasi Pekerjaan menjadi hal penting apabila pekerjaan dan/atau lokasi pekerjaan terkait dengan lebih dari

⁶Hasil wawancara dengan Pejabat Pembuat Komitmen Sungai dan Pantai I Balai Wilayah Sumatera IV, pada tanggal 8 juli 2017 di Batam.

satu instansi. Penyerahan Lokasi Pekerjaan harus mendapatkan kesepakatan dan persetujuan seluruh instansi yang terkait.

Dalam hal lokasi pekerjaan tidak dapat diserahkan secara keseluruhan, maka PPK dapat menyerahkan lokasi secara bertahap. Keterlambatan dalam penyerahan lokasi harus dinyatakan sebagai Peristiwa Kompensasi yang ditindaklanjuti dengan perpanjangan masa pelaksanaan melalui Perubahan Kontrak. Permasalahan yang timbul dalam tahapan ini kadang bersifat non-teknis seperti penolakan masyarakat terhadap proyek yang akan dilaksanakan. Terhadap permasalahan seperti itu, Para Pihak harus dapat menyikapi dan menyelesaikan dengan baik tanpa mengganggu pencapaian output yang sudah ditetapkan dalam Kontrak.

4. Penerbitan Surat Perintah Mulai Kerja (SPMK)

Penerbitan SPMK merupakan tahapan dimana pekerjaan konstruksi telah siap dilaksanakan. Penerbitan SPMK memiliki makna penting secara keperdataan, karena masa pelaksanaan dimulai pada tanggal yang disebutkan dalam SPMK. Sejak tanggal yang disebutkan dalam SPMK, hak dan kewajiban Para Pihak sebagaimana diatur dalam Pokok Perjanjian, Syarat-syarat Umum Kontrak dan Syarat-syarat Khusus Kontrak telah efektif berlaku. Bagaimanapun kondisi yang terjadi, segala penyelesaian harus dilaksanakan mengacu pada ketentuan dalam Kontrak.

Tahapan awal diatas tersebut seperti sebuah proses administratif yang sederhana. Namun jika dilakukan dengan benar dan yang sebenarnya akan muncul banyak hal yang harus dibahas dan disepakati oleh Para Pihak dalam tahap Pemeriksaan Lapangan dan Penyerahan Lokasi Pekerjaan. Penyelesaian setiap permasalahan harus dilaksanakan dengan mengedepankan musyawarah untuk mufakat sebagai bagian dari mitigasi resiko yang akan muncul di tahap pelaksanaan apabila tidak diselesaikan sedini mungkin. Penyelesaian terhadap masalah yang mungkin timbul harus dilakukan kasus per-kasus dengan diskusi yang intensif.

B. Tinjauan Umum tentang Kontrak Kerja Konstruksi

1. Pengertian Kontrak Kerja konstruksi

Buku ke III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, kontrak atau Perjanjian adalah sama penyebutannya secara berturut-turut memang sengaja untuk menunjukkan dan menganggap kedua istilah tersebut adalah sama. Pendapat para ahli mengenai pengertian perjanjian atau kontrak itu sendiri berbeda-beda.

Menurut P. Setiawan defenisi perjanjian adalah suatu perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.⁷

Menurut R. Subekti bahwa yang dimaksud dengan perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu

⁷Setiawan R, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Pradnya, Bandung, 1979. Hlm. 4.

saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa ini timbul suatu hubungan perikatan.⁸

Wirdjono Prodjodikoro mengartikan perjanjian sebagai suatu hubungan hukum mengenai harta benda antara kedua belah pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.⁹

Sedangkan Abdul Kadir Muhammad merumuskan kembali definisi Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagai berikut, bahwa yang dimaksud dengan perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan sesuatu hal dalam lapangan harta kekayaan.¹⁰

Dari pengertian diatas, dapat ditafsirkan bahwa dengan adanya perjanjian maka melahirkan kewajiban atau prestasi dari satu orang atau lebih kepada satu orang lain atau lebih yang berhak atas prestasi tersebut.

Istilah kontrak berasal dari bahasa Inggris yaitu *contract* sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *overeenkomst*. Dalam beberapa literatur ada yang membedakan antara istilah perjanjian dengan kontrak namun ada juga yang menyebutkan bahwa perjanjian memiliki pengertian yang sama dengan kontrak. Salah satu ahli yang memberikan pengertian berbeda antara perjanjian dengan kontrak yaitu R. Subekti, menurut beliau ruang lingkup suatu kontrak lebih sempit

⁸R Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 2002. Hlm.5

⁹Wirdjono Prodjodikoro, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, Mandar Maju, Bandung, 2000. Hlm. 5.

¹⁰Abduk Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1990. Hlm. 4.

karena ditujukan pada suatu persetujuan yang tertulis.¹¹ Sedangkan menurut beberapa ahli lain seperti Jacob Hans dan Purwahid Patrik memberikan pengertian yang sama tentang perjanjian dan kontrak.

Dalam dunia bisnis kontrak sangat banyak dipergunakan orang, kontrak menjadi salah satu hal yang wajib digunakan dalam perjanjian, karena hampir semua kegiatan bisnis diawali dengan adanya kontrak meskipun kontrak yang dalam keadaan sederhana.

Istilah kontrak sering disebut dengan istilah "perjanjian", sebagai terjemahan dari "*agreement*" dalam bahasa Inggris. Namun demikian, istilah "kontrak" adalah yang paling modern, luas, dan lazim yang banyak diketahui masyarakat umum. Dan hukum yang mengatur kontrak itu disebut dengan "hukum kontrak".

Yang dimaksud dengan kontrak adalah suatu kesepakatan yang diperjanjikan di antara 2 (dua) atau lebih pihak yang dapat menimbulkan, memodifikasi, atau menghilangkan hubungan hukum. Dasar-dasar dari hukum kontrak nasional terdapat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, kontrak diartikan sebagai suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Pasal 1 ayat (8) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan Kontrak Kerja Konstruksi adalah keseluruhan dokumen yang mengatur hubungan hukum antara Pengguna Jasa dan Penyedia Jasa dalam Penyelenggaraan Pekerjaan Konstruksi.

¹¹Subekti, *op.cit.*, hlm.1.

Pasal 1 ayat (22) Peraturan Presiden Nomor 54 tahun 2010 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah menyebutkan Kontrak pengadaan barang/jasa yang selanjutnya disebut kontrak adalah perjanjian tertulis antara PPK dengan Penyedia Barang/Jasa atau Pelaksana Swakelola. Selanjutnya menurut Pasal 1 ayat (17) Peraturan Presiden Nomor 8 Tahun 2006 tentang Perubahan Keempat atas Keputusan Presiden Nomor 80 Tahun 2003 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah menyebutkan bahwa kontrak adalah perikatan antara Pejabat Pembuat Komitmen dengan Penyedia Barang/Jasa dalam pelaksanaan pengadaan barang/jasa.

Menurut R. Subekti yang dimaksud dengan perjanjian Jasa Konstruksi yaitu suatu perjanjian antara seseorang yaitu pihak yang memborongkan pekerjaan dengan seseorang yang lain sebagai pihak pemborong pekerjaan, dimana pihak pertama menghendaki suatu hasil yang disanggupi oleh pihak lawan atas pembayaran sejumlah uang sebagai harga jasa konstruksi. Hal yang terpenting bukanlah cara pemborong mengerjakan pekerjaan tersebut melainkan hasil yang akan diserahkan dalam keadaan baik dalam suatu jangka waktu yang telah diterapkan dalam perjanjian.¹²

2. Kontrak dan Perikatan

Suatu perikatan lahir, baik karena undang-undang maupun karena kontrak/perjanjian.

Di dalam hukum kontrak dikenal lima asas penting, yaitu:

1. Asas Kebebasan Berkontrak, asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan para pihak untuk :

¹²R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Jakarta, 1995. hlm. 57.

- a) membuat atau tidak membuat perjanjian,
 - b) mengadakan perjanjian dengan siapapun,
 - c) menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratan, dan
 - d) menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan
2. Asas Konsensualisme, merupakan asas yang menyatakan bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, tetapi cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak.
 3. Asas Pacta Sunt Servanda, disebut juga dengan asas kepastian hukum. Asas ini berhubungan dengan akibat hukum
 4. Asas Itikad Baik (*Goede Trouw*), asas itikad baik merupakan asas bahwa para pihak, yaitu pihak kreditur dan debitur harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh atau kemauan baik dari para pihak. Asas itikad baik ada 2 macam yaitu, *itikad baik nisbi* dan *itikad baik mutlak*.
 1. Asas Kepribadian, merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan atau membuat kontrak hanya untuk kepentingan perseorangan saja.¹³

Hubungan antara kontrak dan perikatan adalah bahwa kontrak atau perjanjian itu menerbitkan atau menimbulkan suatu perikatan. Kontrak merupakan sumber perikatan, disamping undang-undang. Suatu kontrak dinamakan juga persetujuan

¹³Salim H.S, *op. cit.*, hlm. 9-12.

karena dua belah pihak itu saling bersetuju atau sepakat untuk melakukan sesuatu. Dari hubungan perikatan dan kontrak tersebut maka menimbulkan hukum kontrak.¹⁴

3. Sumber Hukum dan Ruang Lingkup Kontrak Kerja Konstruksi

Suatu Kontrak Kerja Konstruksi merupakan suatu perikatan yang lahir dari perjanjian oleh sebab itu kontrak kerja konstruksi tunduk pada ketentuan Buku III KUH Perdata tentang Perikatan. Selain KUH Perdata, sumber hukum kontrak kerja konstruksi antara lain;

- a. Kitab Undang-undang Hukum Dagang (KUHD)
- b. Undang-undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa konstruksi
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2000 tentang Usaha dan Peran Masyarakat Jasa Konstruksi
- d. Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 Penyelenggaraan Jasa Konstruksi
- e. Peraturan Pemerintah Nomor 30 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Pembinaan Jasa Konstruksi
- f. Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2010 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah
- g. Peraturan Presiden Nomor 35 Tahun 2011 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2010 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah.

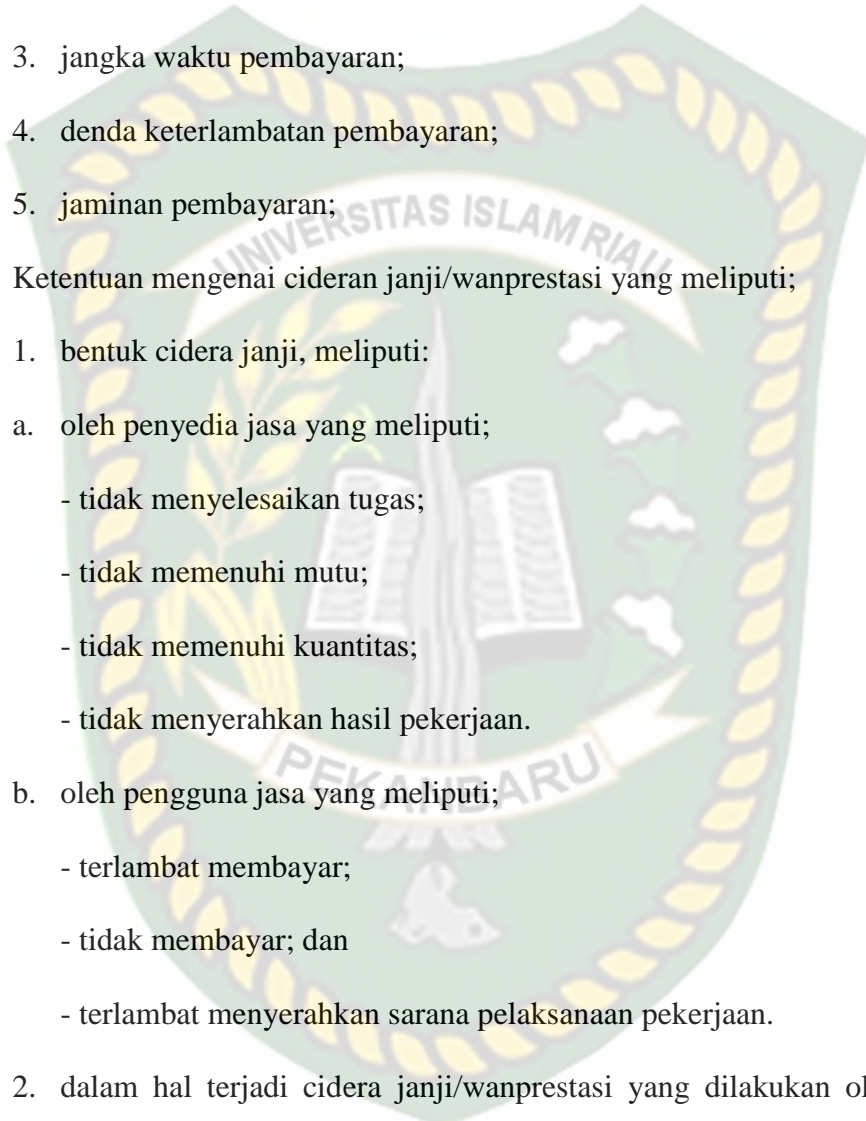
¹⁴ Mariam Darus Badruzaman, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III, tentang Hukum Perikatan dengan Penjelasannya*, Rajawali, Bandung, 1996. hlm. 3.

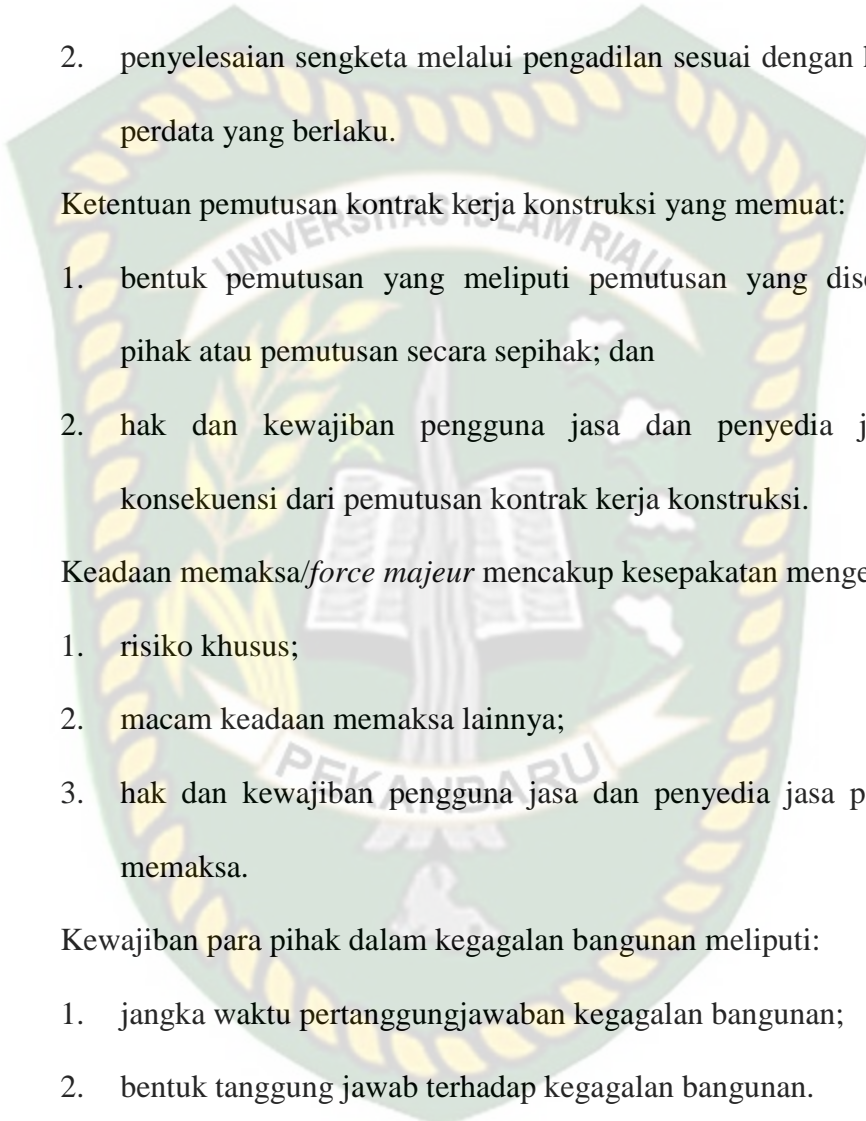
- h. Peraturan Presiden Nomor 70 Tahun 2012 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2010 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah
- i. Peraturan Presiden Nomor 72 Tahun 2014 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2010 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah

Secara umum ruang lingkup diartikan sebagai suatu batasan atas suatu hal tertentu. Menurut Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 2009 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi sekurang-kurangnya harus memuat uraian mengenai:

- a. Ketentuan tentang para pihak yang meliputi;
 - 1. akta badan usaha/ akta perseorangan;
 - 2. nama wakil/kuasa badan usaha sesuai kewenangan pada akta badan usaha atau sertifikat keahlian kerja dan sertifikat keterampilan kerja bagi usaha orang perseorangan; dan
 - 3. tempat kedudukan dan alamat badan usaha atau usaha perseorangan.
- b. Rumusan pekerjaan yang meliputi;
 - 1. Pokok-pokok pekerjaan yang diperjanjikan;
 - 2. Volume atau besaran pekerjaan yang harus dilaksanakan;
 - 3. Nilai pekerjaan dan ketentuan mengenai penyesuaian nilai pekerjaan akibat fluktuasi harga untuk kontrak kerja konstruksi bertahun jamak;
 - 4. Tata cara penilaian hasil pekerjaan dan pembayaran; dan

5. Jangka waktu pelaksanaan.
- c. Pertanggungjawaban dalam kontrak kerja konstruksi meliputi;
1. Jenis pertanggungjawaban yang menjadi kewajiban penyedia jasa yang berkaitan dengan pembayaran uang muka, pelaksanaan pekerjaan, hasil pekerjaan, tenaga kerja, tuntutan pihak ketiga dan kegagalan bangunan;
 2. Pertanggungjawaban sebagaimana yang dimaksud dalam angka 1, meliputi:
 - a. nilai jaminan;
 - b. jangka waktu pertanggungjawaban;
 - c. prosedur pencairan;
 - d. hak dan kewajiban masing-masing pihak.
 3. Dalam hal penyedia jasa tidak memenuhi kewajiban sesuai dengan kontrak kerja konstruksi, pengguna jasa dapat mencairkan dan selanjutnya menggunakan jaminan dari penyedia jasa sebagai kompensasi pemenuhan kewajiban dari penyedia jasa;
- d. Tenaga ahli yang meliputi:
1. persyaratan klasifikasi dan kualifikasi tenaga ahli;
 2. prosedur penerimaan dan atau pemberhentian tenaga ahli yang dipekerjakan;
 3. jumlah tenaga ahli sesuai dengan jenis pekerjaan.
- e. Hak dan kewajiban para pihak dalam kontrak kerja konstruksi meliputi:
1. hak dan kewajiban pengguna jasa; dan
 2. hak dan kewajiban penyedia jasa.

- 
- f. Cara pembayaran yang memuat;
1. volume/besaran fisik;
 2. cara pembayaran hasil pekerjaan;
 3. jangka waktu pembayaran;
 4. denda keterlambatan pembayaran;
 5. jaminan pembayaran;
- g. Ketentuan mengenai cidera janji/wanprestasi yang meliputi;
1. bentuk cidera janji, meliputi:
 - a. oleh penyedia jasa yang meliputi;
 - tidak menyelesaikan tugas;
 - tidak memenuhi mutu;
 - tidak memenuhi kuantitas;
 - tidak menyerahkan hasil pekerjaan.
 - b. oleh pengguna jasa yang meliputi;
 - terlambat membayar;
 - tidak membayar; dan
 - terlambat menyerahkan sarana pelaksanaan pekerjaan.
 2. dalam hal terjadi cidera janji/wanprestasi yang dilakukan oleh penyedia jasa atau pengguna jasa, pihak yang dirugikan berhak untuk memperoleh kompensasi, penggantian biaya dan atau perpanjangan waktu, perbaikan atau pelaksanaan ulang hasil pekerjaan yang tidak sesuai dengan yang diperjanjikan atau pemberian ganti rugi.

- 
- h. Penyelesaian perselisihan memuat:
1. penyelesaian diluar pengadilan melalui alternatif penyelesaian sengketa, atau arbitrase; dan
 2. penyelesaian sengketa melalui pengadilan sesuai dengan hukum acara perdata yang berlaku.
- i. Ketentuan pemutusan kontrak kerja konstruksi yang memuat:
1. bentuk pemutusan yang meliputi pemutusan yang disepakati para pihak atau pemutusan secara sepihak; dan
 2. hak dan kewajiban pengguna jasa dan penyedia jasa sebagai konsekuensi dari pemutusan kontrak kerja konstruksi.
- j. Keadaan memaksa/*force majeure* mencakup kesepakatan mengenai:
1. risiko khusus;
 2. macam keadaan memaksa lainnya;
 3. hak dan kewajiban pengguna jasa dan penyedia jasa pada keadaan memaksa.
- k. Kewajiban para pihak dalam kegagalan bangunan meliputi:
1. jangka waktu pertanggungjawaban kegagalan bangunan;
 2. bentuk tanggung jawab terhadap kegagalan bangunan.
- l. Perlindungan pekerja yang memuat:
1. kewajiban terhadap pemenuhan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku; dan
 2. bentuk tanggung jawab dalam perlindungan pekerja.

m. Aspek lingkungan yang memuat:

1. kewajiban terhadap pemenuhan ketentuan undang-undang yang berlaku; dan
2. bentuk tanggung jawab mengenai gangguan terhadap lingkungan dan manusia.

Selain itu, ruang lingkup jasa konstruksi dapat dibagi menjadi tiga tahap yaitu;

1. Tahap Perencanaan Konstruksi

Menurut Pasal 5 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2000 tentang Usaha dan Peran Masyarakat Jasa Konstruksi menyebutkan bahwa ruang lingkup pekerjaan dalam perencanaan konstruksi meliputi;

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

2. Tahap Pelaksanaan Konstruksi

Menurut Pasal 4 ayat(3) Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2000 tentang usaha dan Peran Masyarakat Jasa Konstruksi, ruang lingkup pekerjaan dalam tahap pelaksanaan konstruksi meliputi:

- a. Arsitektural;
- b. Sipil;
- c. Mekanikal;

- d. Elektrikal; dan
- e. Tata Lingkungan.

3. Tahap Pengawasan Konstruksi

Menurut Pasal 5 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2000 tentang Usaha dan Peran Masyarakat Jasa Konstruksi, ruang lingkup pekerjaan dalam tahap pengawasan konstruksi meliputi:

- a. pengawasan pelaksanaan pekerjaan konstruksi;
- b. pengawasan keyakinan mutu dan ketetapan waktu dalam proses pekerjaan dan hasil pekerjaan konstruksi.

4. Para Pihak dalam Kontrak Kerja Konstruksi

Suatu kontrak kerja konstruksi pada dasarnya harus memuat tiga unsur yaitu adanya para pihak yaitu pengguna jasa dan penyedia jasa, adanya obyek yang diperjanjikan yaitu konstruksi dan adanya dokumen yang mengatur hubungan hukum antara pengguna jasa dan penyedia jasa. Salah satu unsur yang mutlak harus ada didalam suatu kontrak kerja konstruksi yaitu para pihak yang ada didalam suatu kontrak kerja konstruksi baik pihak yang terikat secara langsung maupun pihak yang terikat secara tidak langsung.

Kontrak kerja konstruksi meliputi tiga bidang pekerjaan yaitu perencanaan, pelaksanaan dan pengawasan. Pada prinsipnya pelaksanaan pekerjaan ini harus dilaksanakan secara terpisah dalam suatu pekerjaan konstruksi dengan tujuan

untuk menghindari konflik kepentingan.¹⁵ Dengan demikian tidak dibenarkan ada perangkapan fungsi pekerjaan misalnya pelaksana konstruksi merangkap konsultan pengawas. Pihak-pihak dalam kontrak kerja konstruksi baik yang terikat secara langsung maupun terikat secara tidak langsung disebut sebagai peserta dalam kontrak kerja Konstruksi. Peserta dalam kontrak kerja konstruksi terdiri dari:

a. Pihak yang memborongkan pekerjaan atau pemberi tugas atau prinsipil atau *bouwheer* dan sebagainya

Pihak yang memborongkan pekerjaan dapat berupa perseorangan maupun badan hukum baik itu Pemerintah maupun swasta. Hubungan hukum antara pihak yang memborongkan pekerjaan dengan pihak pemborong pekerjaan yaitu;¹⁶

1. Hubungan hukum kedinasan yaitu apabila pihak yang memborongkan dan pihak pemborong adalah Pemerintah.
2. Apabila pihak yang memborongkan pekerjaan adalah Pemerintah dan pihak pemborong pekerjaan adalah Swasta maka hubungan hukumnya disebut perjanjian jasa konstruksi yang dapat berupa akta di bawah tangan, Surat Perintah Kerja (SPK), Surat Perjanjian Kerja/Kontrak;
3. Apabila pihak yang meborongkan pekerjaan dan pihak pemborong pekerjaan adalah pihak swasta maka hubungan hukumnya disebut

¹⁵Y. Sogar Simamora, *Hukum Kontrak (Kontrak Pengadaan Barang dan Jasa Pemerintah di Indonesia)*, WINS Partners, Surabaya, 2013. hlm. 214.

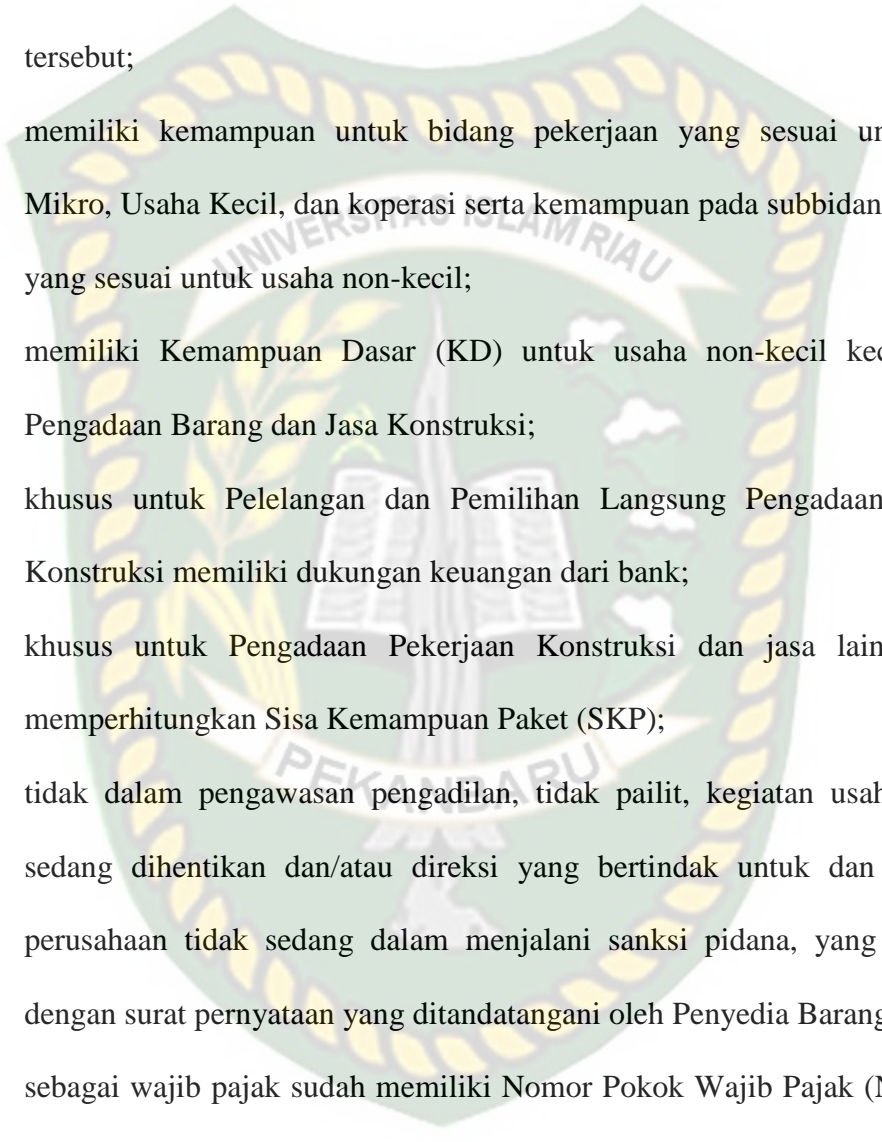
¹⁶F.X. Djumialdji, *Perjanjian Pemborongan*, Rineka Cipta, Jakarta, 1995. Hlm. 8.

perjanjian jasa konstruksi yang dapat berupa akta di bawah tangan, Surat Perintah Kerja (SPK), Surat Perjanjian Jasa Konstruksi/Kontrak.

b. Pihak Pemborong

Pihak pemborong pekerjaan dapat berupa perorangan maupun badan hukum. Ada beberapa syarat yang perlu diperhatikan apabila si pemborong pekerjaan atau penyedia barang/jasa bekerja mengadakan kontrak kerja konstruksi dengan Pemerintah sebagai pihak yang memborongkan pekerjaan atau sebagai pengguna jasa. Hal ini diatur dalam Pasal 19 ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 70 Tahun 2012 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2010 tentang Pengadaan Barang/Jasa pemerintah yaitu Penyedia barang/jasa dalam pelaksanaan Barang/Jasa memenuhi persyaratan sebagai berikut;

- a. memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan untuk menjalankan kegiatan/usaha;
- b. memiliki keahlian, pengalaman, kemampuan teknis dan manajerial untuk menyediakan Barang/Jasa;
- c. memperoleh paling kurang 1 (satu) pekerjaan sebagai Penyedia Barang/Jasa dalam kurun waktu 4 (empat) tahun terakhir, baik di lingkungan pemerintah maupun swasta, termasuk pengalaman subkontrak;
- d. ketentuan sebagaimana dimaksud huruf c dikecualikan bagi Penyedia Barang/Jasa yang baru berdiri kurang dari 3 (tiga) tahun;
- e. memiliki sumber daya manusia, modal, peralatan dan fasilitas lain yang diperlukan dalam Pengadaan Barang/Jasa;

- 
- f. dalam hal Penyedia Barang/Jasa akan melakukan kemitraan, Penyedia Barang/Jasa harus mempunyai perjanjian kerja sama operasi/kemitraan yang memuat persentase kemitraan dan perusahaan yang mewakili kemitraan tersebut;
 - g. memiliki kemampuan untuk bidang pekerjaan yang sesuai untuk Usaha Mikro, Usaha Kecil, dan koperasi serta kemampuan pada subbidang pekerjaan yang sesuai untuk usaha non-kecil;
 - h. memiliki Kemampuan Dasar (KD) untuk usaha non-kecil kecuali untuk Pengadaan Barang dan Jasa Konstruksi;
 - i. khusus untuk Pelelangan dan Pemilihan Langsung Pengadaan Pekerjaan Konstruksi memiliki dukungan keuangan dari bank;
 - j. khusus untuk Pengadaan Pekerjaan Konstruksi dan jasa lainnya, harus memperhitungkan Sisa Kemampuan Paket (SKP);
 - k. tidak dalam pengawasan pengadilan, tidak pailit, kegiatan usahanya tidak sedang dihentikan dan/atau direksi yang bertindak untuk dan atas nama perusahaan tidak sedang dalam menjalani sanksi pidana, yang dibuktikan dengan surat pernyataan yang ditandatangani oleh Penyedia Barang/Jasa;
 - l. sebagai wajib pajak sudah memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) dan telah memenuhi kewajiban perpajakan tahun terakhir (PPTK Tahunan) serta memiliki laporan bulanan ;
 - m. secara hukum mempunyai kapasitas untuk mengikatkan diri pada kontrak;
 - n. tidak masuk dalam Daftar hitam;

- o. memiliki alamat tetap dan jelas serta dapat dijangkau dengan jasa pengiriman; dan
- p. menandatangani pakta integritas.

c. Pihak Perencana

Dalam pelaksanaan perencanaan konstruksi ada dua pihak yang berperan yaitu pihak pengguna jasa dan pihak perencana konstruksi. Pengguna jasa adalah perseorangan atau badan usaha baik berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum yang berperan sebagai pemberi proyek yang memerlukan layanan jasa perencanaan. Pihak Perencana Konstruksi adalah penyedia jasa perseorangan maupun badan usaha yang dinyatakan ahli dalam bidang perencanaan jasa konstruksi. Adapun tugas dari perencana konstruksi diantaranya;¹⁷

1. sebagai penasihat dalam hal ini membuat rencana biaya dan gambar bangunan sesuai dengan pesanan dari pihak yang memborongkan; dan
2. sebagai wakil, dalam hal ini perencana sebagai pengawas yang bertugas untuk mengawasi jalannya pekerjaan.

d. Pihak Pengawas atau Direksi

Pihak pengawas atau direksi bertugas dalam melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan jasa konstruksi. Hal-hal yang dilakukan oleh pihak pengawas atau direksi antara lain memberikan petunjuk-petunjuk, memborongkan pekerjaan, memeriksa ketersediaan bahan, memeriksa lamanya waktu pembangunan berlangsung dan terakhir memberikan penilaian terhadap pelaksanaan pekerjaan.

¹⁷*Ibid.*, Hlm. 11.

C. Profil Pejabat Pembuat Komitmen (PPK) dan PT. Razasa Karya

1. Profil Pejabat Pembuat Komitmen (PPK) Sungai dan Pantai I Balai Wilayah Sumatera IV

a. Sejarah Balai Wilayah Sumatera IV , Pejabat Pembuat komitmen (PPK)

Balai Wilayah sungai mempunyai tugas melaksanakan pengelolaan sumber daya air di wilayah sungai yang meliputi perencanaan, pelaksanaan konstruksi, operasi dan pemeliharaan dalam rangka konservasi dan pendayagunaan sumber daya air dan pengendalian daya rusak air pada sungai, danau, waduk, bendungan dan tampungan air lainnya, irigasi, air tanah, air baku, rawa, tambak dan pantai. Balai Wilayah Sungai Sumatera IV mengalami 6 (enam) kali penggantian Pejabat Kepala Balai sejak pembentukannya pada tahun 2007. Penggantian tersebut karena memasuki masa pensiun atau mutasi ke tempat lain.

Pejabat Pembuat Komitmen atau yang sering disingkat dengan PPK merupakan pejabat yang bertanggung jawab atas pelaksanaan Pengadaan Pekerjaan Konstruksi. PPK Sungai dan Pantai I Balai Wilayah Sumatera IV berkedudukan di jalan R.E Martadinata No. 1 Sungai Harapan, Sekupang, Kota Batam, Kepulauan Riau. Sebelum adanya Balai Wilayah Sumatera IV di Kota Batam, dulunya Balai Wilayah berpusat di kota Pekanbaru.

Saat ini yang menjadi Pejabat Pembuat Komitmen Sungai dan Pantai I yaitu Bapak Ardhananto, ST.,M.Si. Beliau telah menjabat sebagai Kepala PPK

dalam dua periode, yaitu telah memasuki tahun ke tiga masa jabatannya. Satu kali periode masa jabatan kepala Pejabat Pembuat Komitmen yaitu paling lama 2 (dua) tahun.

b. Struktur Organisasi

1. Kepala Balai Wilayah Sungai Sumatera IV: Dr. Ismail Widadi, ST., M.Sc
2. Kasi Pelaksanaan: Ir. Agus Basatua, MT
3. Kepala SNVT PJSA: David Partonggo O Marpaung, ST., MPSDA
4. PPK Sungai dan Pantai I: Ardhananto, ST., M.Si.
5. PPK Sungai dan Pantai II: Robby Indra, ST.

2. **Profil PT. Razasa Karya**

a. Sejarah PT. Razasa Karya

PT. Razasa Karya didirikan pada tanggal 27 September 2005 berkedudukan di Kota Medan. Untuk pertama kalinya berkantor di Jalan Puri Gang Purnama Nomor: 267-I Kelurahan Kota Matsum I Kecamatan Medan Area. Perseroan ini didirikan pertama kalinya oleh Misni Aswati, Irma Suryani dan Zaidan Indra Jaya di hadapan Notaris Binsar Simanjuntak. Modal dasar Perseroan ini berjumlah Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).¹⁸

Perseroan ini didirikan dengan maksud dan tujuan berusaha dalam bidang Pembangunan, Perdagangan, Perindustrian, Pertanian dan Jasa. Perseroan ini dapat membuka cabang atau perwakilan ditempat lain, baik didalam maupun diluar wilayah Republik Indonesia sebagaimana yang

¹⁸Hasil Wawancara dengan Direktur PT. Razasa Karya pada tanggal 10 Juli 2017 di Kota Batam

ditetapkan oleh Direksi dengan persetujuan dari Komisaris. Perseroan ini didirikan untuk jangka waktu yang tidak terbatas lamanya, dan dimulai sejak pada hari dan tanggal anggaran dasar ini disahkan oleh Menteri Kehakiman dan Hak Azasi Manusia Republik Indonesia.

Perseroan ini dapat melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut :

1. Bidang Pembangunan
 - a. Menjalankan usaha-usaha dalam bidang pembangunan;
 - b. Bertindak sebagai Pengembang yang meliputi perencanaan, pelaksanaan, pengawasan konstruksi beserta fasilitas-fasilitasnya termasuk perencanaan pembangunan, mengerjakan pembebasan, pembukaan, pengurangan, pemerataan;
 - c. Pendorongan pada umumnya (*General contractor*);
 - d. Pembangunan Konstruksi Gedung, Jembatan, Jalan, Bandara, Dermaga;
 - e. Pemasangan Instalasi-instalasi Mesin (Mekanikal), Listrik (Elektronikal), Gas, Air Minum, Perangkat Telekomunikasi dan dalam bidang Teknik Sipil;
 - f. Pendorongan Bidang Telekomunikasi;
 - g. Konstruksi besi dan baja.
2. Bidang Pertanian
 - a. Menjalankan usahausaha dibidang pertanian termasuk agro industri yang meliputi budidaya dan pengolahan pasca panen, pembibitan;

- b. Agro bisnis, Memperdagangkan hasil-hasil pertanian;
- c. Kehutanan dan Perkayuan;
- d. Perkebunan tanaman industri.

3. Bidang Jasa

- a. Menjalankan usaha-usaha dibidang jasa kecuali jasa dibidang hukum dan pajak;
- b. Jasa Pengelolaan dan Penyewaan Gedung Perkantoran, Taman Hiburan/Rekreasi.
- c. Jasa Agen Property.

b. Struktur Kepemimpinan

Perseroan didirikan dengan adanya saham dari para pendiri. Perseroan diurus dan dipimpin oleh suatu Direksi yang terdiri dari seorang Direktur atau lebih. Apabila diangkat lebih dari seorang Direktur, maka seorang diantaranya dapat diangkat sebagai Direktur Utama.

Adapun struktur Kepemimpinan dan Kepemilikan saham sebagai berikut;

1. **Zaidan Indra Jaya** sebanyak 350 (tiga ratus lima puluh) saham;
2. **Irma Suryani** sebanyak 150 (seratus lima puluh) saham;
3. **Misni Aswati** sebanyak 1000 (seribu) saham;
4. **Elpina** sebanyak 500 (lima ratus) saham.

Susunan anggota Direksi dan Komisaris perseroan terbatas PT. Razasa

Karya untuk selanjutnya adalah sebagai berikut;

1. **Direktur Utama** : **Zaidan Indra Jaya;**
2. **Direktur** : **Misni Aswati;**
3. **Direktur** : **Rendy Irdansyah;**
4. **Direktur** : **Elpina;**
5. **Komisaris** : **Irma Suryani.**

