BAB III

PEMBAHASAN HASIL PELAKSANAAN KERJA PRAKTEK

3.1 Pelaksanaan Kerja Praktek

Bidang pelaksanaan yang penulis lakukan adalah mengenai siklus akuntansi penjualan cicilan pada PT. Duta Bangun Kreasindo yang di mulai sejak tanggal 4 Agustus 2010 sampai dengan tanggal 30 September 2010.

Dalam pelaksanaan kerja praktek pada perusahaan konstruksi PT. Duta Bangun Kresindo, penulis ditempatkan di bagian *Finance Officer*. Penulis membantu dalam pencatatan bon pembelian yang dilakukan oleh perusahaan guna kebutuhan pembangunan. Juga pembuatan mutasi kas yang yang dilakukan berdasarkan proyek-proyek itu sendiri. Pelaksanaan Kerja Praktek ini dimaksudkan untuk mengetahui prosedur, siklus akuntansi dan pelaksanaan penjualan cicilan jasa pada perusahaan konstruksi.

3.1.1 Prosedur Penjualan Cicilan Jasa Konstruksi

Prosedur adalah kelompok pekerjaan pencatatan yang erat sekali hubungannya yang meliputi suatu sub fungsi daripada suatu fungsi tertentu. Kemudian prosedur juga dapat diartikan suatu urutan kegiatan yang biasanya melibatkan beberapa orang yang dalam suatu perlakuan yang seragam terhadap transaksi perusahaan yang terjadi secara berulang-ulang (id.shvoong.com/writing-and-speaking). Prosedur pelaksanaan penjualan cicilan merupakan suatu proses dimana perusahaan melakukan suatu kontrak pembutan suatu pembangunan dan lain sebagainya kepada *customer* yang sistem pembayarannya diangsur

berdasarkan termin pembayaran yang telah ditetapkan perusahaan. Dan tahapan-tahapan untuk menyelesaikan suatu kegiatan pembangunan sebuah rumah pada PT. Duta Bangun Kreasindo, diantaranya adalah :

1. Membuat surat RAB penawaran kepada *customer*.
2. Membuat SPPK (Surat Perjanjian Pemborong Pekerjaan).
3. Syarat Pelaksanaan Pekerjaan.
4. Nilai Kontrak.
5. Waktu Pelaksanaan.
6. Sistem pembayaran dilakukan dengan transfer atau tunai.
7. Permulaan pekerjaan.
8. Perintah perubahan pekerjaan.
9. Kelalaian dan denda.
10. Perpanjangan dan waktu pelaksanaan.
11. Perselisihan.
12. Keadaan Memaksa (*Force Majeure*).
13. Penutup.

3.1.2 Siklus Akuntansi Penjualan Cicilan Jasa Konstruksi

Siklus akuntansi adalah tahap-tahap kegiatan mulai dari terjadinya transaksi sampai dengan penyusunan laporan keuangan sehingga siap untuk pencatatan transaksi periode berikutnya. Siklus akuntansi terdiri dari kegiatan-kegiatan sebagai berikut :

1. Tahap Pencatatan:
    a. Pembuatan atau penerimaan bukti transaksi

       Setiap transaksi perlu ada buktinya, kegunaan bukti transaksi adalah untuk memastikan keabsahan transaksi yang dicatat dan dapat digunakan sebagai rujukan apabila terjadi masalah dikemudian hari. Bukti transaksi dapat berasal dari/ dibuat oleh perusahaan sendiri disebut bukti *intern* atau diperoleh dari pihak luar disebut bukti *ekstern*.

    b. Pencatatan dalam jurnal (buku harian)

       Proses pencatatan transaksi kedalam jurnal disebut dengan penjurnalan. Bentuk standar jurnal dua kolom sering disebut jurnal umum.

    c. Pemindah-bukuan (*posting*) ke buku besar

       Setelah bukti transaksi dicatat dalam jurnal, tahap selanjutnya adalah memindahkan data yang terdapat dalam jurnal ke dalam perkiraan-perkiraan yang bersangkutan dibuku besar.

2. Tahap Pengikhtisaran
    a. Pembuatan neraca saldo (*trial balance*)

       Kebenaran jumlah dalam neraca saldo tidak berlaku untuk semua perkiraan, ada beberapa keadaan tidak mencerminkan keadaan sebenarnya sehingga untuk mengatasinya perlu dibuat penyesuaian untuk mengoreksi perkiraan-perkiraan tersebut sehingga mencerminkan keadaan aktiva, kewajiban, modal, pendapatan dan biaya sebenarnya.

b. Pembuatan jurnal penyesuaian (*adjustment)*

Ada dua macam keadaan dimana jurnal penyesuaian perlu dibuat, yaitu keadaan dimana suatu transaksi telah terjadi, tetapi belum dicatat dalam perkiraan dan keadaan dimana suatu transaksi telah dicatat dalam suatu perkiraan, tetapi saldonya perlu dikoreksi untuk mencerminkan keadaan sebenarnya.

c. Pembuatan neraca lajur (*worksheet*) dan neraca saldo disesuaikan

Kolom ini menunjukkan neraca saldo setelah disesuaikan dengan jurnal penyesuaian, saldonya sudah mencerminkan keadaan perusahaan yang sebenarnya.

d. Penyusunan laporan keuangan

Laporan keuangan merupakan tahap akhir dari kegiatan akuntansi. Tujuan laporan keuangan adalah menyediakan informasi yang menyangkut posisi keuangan, kinerja serta perubahan posisi keuangan suatu perusahaan yang bermanfaat bagi sejumlah besar pemakai dalam pengambilan keputusan.

e. Pembuatan jurnal penutup (*closing entries*)

Jurnal penutup yaitu ayat jurnal untuk menolkan saldo perkiraaan-perkiraaan sementara apabila akan dimulai pencatatan data akuntansi periode berikutnya.

f. Pembuatan neraca saldo penutup

Tujuan dibuatnya neraca saldo penutup adalah memastikan bahwa buku besar telah seimbang sebelum memulai pencatatan data akuntansi periode berikutnya.

g. Pembuatan jurnal balik (*reversing entries*)

Jurnal pembalik adalah jurnal yang dibuat pada awal periode akuntansi untuk membalik jurnal penyesuaian tertentu yang dibuat periode sebelumnya.

3.1.3 Pelaksanaan Penjualan Cicilan Jasa Konstruksi Pada PT. Duta Bangun Kreasindo

Pelaksanaan penjualan cicilan merupakan suatu aplikasi berdasarkan prosedur yang sudah dibuat oleh perusahaan. Dalam hal ini adalah penjualan cicilan pada perusahaan konstruksi. Dalam pelaksanaan penjualan cicilan yang dilakukan oleh perusahaan konstruksi, perusahaan melakukan penawaran kepada *customer* apabila seorang *customer* datang untuk membuat suatu bangunan.

3.2 Teknik Pelaksanaan Kerja Praktek

3.2.1 Prosedur Penjualan Cicilan Jasa Pada PT. Duta Bangun Kreasindo

Dalam setiap kegiatan pasti ada suatu tahap dalam menjalankan suatu masalah atau suatu tahapan-tahapan dalam menyelesaikan suatu kegiatan. Sama halnya dengan PT. Duta Bangun Kreasindo. Dalam hal ini prosedurnya adalah sebagai berikut :

1. Berdasarkan survei yang dilakukan perusahaan setelah adanya permintaan customer perusahaan melakuan penawaran kepada *customer* atau disebut dengan RAB Penawaran. Ini berisi rincian mengenai hal-hal dalam pembangunan rumah beserta perhitungannya berdasarkan *budget* yang dimiliki oleh *customer*.

2. Apabila telah sepakat maka membuat surat perjanjian atau SPPK (Surat Perjanjian Pemborong Pekerjaan) antara kedua belah piihak.
3. Syarat Pelaksanaan Pekerjaan

   Pelaksanaan pekerjaan harus sesuai dengan persyaratan dalam kontrak dan lampiran-lampirannya. Lampiran-lampiran yang merupakan satu kesatuan dengan dokumen kontrak terdiri dari :

   a. Gambar Perencanaan yang telah disetujui oleh pihak pertama, yang terdiri dari :
      (1) Denah bangunan.
      (2) Tampak depan dan tampak samping bangunan.
      (3) Potongan memanjang dan melintang bangunan (pada gambar ini terlihat ukuran pondasi, kolom, tinggi lantai, tinggi plafond dan kuda-kuda+rangka atap).
   b. Spesifikasi Teknis & Spesifikasi Bahan yang telah disetujui oleh pihak pertama, yang tercantum dalam Rencana Anggaran Biaya (RAB) Kontrak.
4. Nilai Kontrak

   Dengan perincian pekerjaan sesuai yang tercantum dalam RAB kontrak, gambar perencanaan dan spesifikasi teknis & bahan yang telah disetujui bersama.

   a. Nilai Kontrak meliputi semua biaya langsung, biaya tidak langsung dan biaya lain yang mungkin timbul selama pelaksanaan pekerjaan.
   b. Nilai kontrak ini merupakan harga menyeluruh yang tetap (*lump sum fixed price*). Tidak ada pembayaran tambahan dari pihak pertama

kepada pihak kedua yang disebabkan oleh kenaikan upah kerja**,** dan kenaikan biaya-biaya lainnya, selama pelaksanaan pekerjaan kecuali biaya tambahan akibat permintaan pihak pertama yang tidak sesuai gambar maupun spesifikasi teknis & bahan.

c. Nilai Kontrak *Lump Sum Fix Price,* Kontrak berdasarkan acuan Gambar Perencanaan & Uraian Pekerjaan di dalam RAB Kontrak. Jadi perbedaan volume dan harga satuan menjadi tanggung jawab dari pihak kedua. Pihak kedua akan mengajukan permohonan pekerjaan tambah apabila Pihak pertama menginstruksikan suatu pekerjaan yang tidak terdapat dalam uraian RAB Kontrak maupun tidak terlihat dalam Gambar Perencanaan.

5. Waktu Pelaksanaan

a. Waktu pelaksanaan pekerjaan di kerjakan sesuai dengan besar tidaknya suatu bangunan.

b. Pihak kedua harus memperhitungkan kondisi cuaca, sehingga pelaksanaan pekerjaan dan penyerahan kepada pihak pertama dapat sesuai dengan jadwal.

c. Selama masa pemeliharaan yaitu 100 hari kalender sejak tanggal penyerahan pertama, pihak kedua tetap bertanggung jawab atas segala kerusakan yang terjadi.

d. Pihak kedua harus melakukan perbaikan atas kerusakan tersebut dalam waktu 2 x 24 jam terhitung sejak pemberitahuan dari pihak pertama.

6. Sistem Pembayaran

a. Tahap I = **20% X Rp.xxx,- = Rp. xxx,-**

(xxx)

Dibayarkan pada saat Tandatangan Kontrak

b. Tahap II **= 30% X Rp. xxx,- = Rp. xxx,-**

(xxx)

Dibayarkan oleh Pemberi Tugas kepada Penerima Tugas saat Gambar *Design Development* diserahkan oleh Penerima Tugas kepada Pemberi Tugas.

c. Tahap III = **25% X Rp. xxx,- = Rp. xxx,-**

(xxx)

Dibayarkan oleh Pemberi Tugas kepada Penerima Tugas saat Gambar *Construction Document* diserahkan oleh Penerima Tugas kepada Pemberi Tugas.

d. Tahap IV = **20% X Rp.xxx,- = Rp. xxx,-**

(xxx)

Dibayarkan oleh Pemberi Tugas kepada Penerima Tugas pekerjaan Saat Bangunan telah mencapai Konstruksi Atap.

e. Tahap V = **5% X Rp.xxx,- = Rp. xxx,-**

(xxx)

Masa pemeliharaan atau masa retensi selama 100 hari. Masa Pemeliharaan selama 100 hari, selama masa pemeliharaan segala biaya perbaikan tetap menjadi beban perusahaan.

Pembayaran dapat dilakukan secara tunai maupun transfer.

Ket : Total Imbalan Jasa adalah sebesar Rp. xxx,-

Terbilang (xxx)

7. Permulaan Pekerjaan

   Perusahaan harus memulai pelaksanan pekerjaan selambat-lambatnya 14 (Empat Belas) hari kalender terhitung sejak tanggal ditandatanganinya Surat Perjanjian Pemborongan Pekerjaan ini (SPPP).

8. Perintah Perubahan Pekerjaan

   a. *Customer* berhak mengeluarkan perintah perubahan pekerjaan sehubungan dengan pelaksanaan pekerjaan, dan perusahaan wajib melaksanakan perintah perubahan pekerjaan tersebut.
   b. Apabila perintah perubahan pekerjaan tersebut akan mengakibatkan perubahan nilai kontrak, maka perubahan tersebut akan dihitung berdasarkan harga satuan yang ditetapkan bersama.

9. Kelalaian dan Denda

   a. Bila terjadi keterlambatan memulai pekerjaan oleh pihak kedua (prusahaan) dan batas waktu 7 (tujuh) hari berturut-turut sejak tanggal diterbitkannya SPPP telah dilampaui, maka pihak kedua akan dikenakan denda sebesar 1 0/00 (satu per mil) dari sisa nilai kontrak untuk setiap hari keterlambatan.
   b. Apabila pihak kedua melalaikan syarat-syarat yang tercantum dalam Surat Perjanjian Kontrak Pelaksanaan Pekerjaan dan pihak kedua tidak segera memperbaiki kelalaian tersebut, maka setelah mendapat 2 (dua) kali peringatan tertulis yang dikeluarkan oleh pihak pertama,

pihak kedua akan dikenakan denda sebesar 1 0/00 (satu per mil) dari sisa nilai kontrak untuk setiap kelalaian yang diperingatkan.

c. Pihak pertama apabila melalaikan pembayaran kepada pihak kedua, maka akan dikenakan denda sebesar 1 0/00 (satu per mil) dari sisa pembayaran untuk setiap hari keterlambatan.

d. Apabila terjadi kelalaian dari pihak kedua yang mengakibatkan kerusakan, kebakaran, dan kejadian yang yang berakibat kerugian pada pihak pertama yang terjadi di lokasi proyek, maka pihak kedua berkewajiban untuk mengganti segala kerugian tersebut.

e. Pihak pertama berhak memutuskan perjanjian secara sepihak apabila pihak kedua tidak mengindahkan peringatan-peringatan yang diberikan secara tertulis sebanyak 3x (tiga kali), untuk segera mengembalikan keadaan sesuai isi perjanjian.

10. Perpanjangan dan Waktu Pelaksanaan

a. Perpanjangan waktu pelaksanaan sebagaimana disyaratkan surat perjanjian ini hanya diberikan oleh pihak pertama apabila pihak kedua dapat memberikan alasan-alasan yang dapat diterima oleh pihak pertama, misalnya curah hujan cukup tinggi, adanya perubahan gambar.

b. Untuk mendapat perpanjangan waktu pelaksanaan, pihak kedua harus mengajukan permohonan perpanjangan waktu pelaksanaan secara tertulis, disertai dengan keterangan-keterangan yang lengkap dan alasan-alasan yang jelas. Permohonan perpanjangan waktu tersebut

harus sudah diterima pihak pertama 7 (tujuh) hari kerja sebelum tanggal berakhirnya surat perjanjian.

c. Apabila pihak pertama menyetujui untuk memberikan perpanjangan waktu pelaksanaan, maka persetujuan itu akan diberikan secara tertulis, lengkap dengan waktu pelaksanaan pekerjaan yang baru dan tanggal penyelesaian pekerjaan.

11. Perselisihan

a. Apabila terjadi perselisihan antara pihak pertama dengan pihak kedua, maka akan diselesaikan secara musyawarah dan mufakat.

b. Apabila perselisihan tidak dapat diselesaikan secara musyawarah dan mufakat maka dibentuk dewan pendamai yang terdiri dari :

1. 1 (satu) orang wakil pihak pertama.
2. 1 (satu) orang wakil pihak kedua.
3. 1 (satu) orang wakil yang tidak ada sangkut pautnya dengan kedua belah pihak.

Biaya yang timbul sehubungan dengan dibentuknya panitia penyelesaian ini akan ditanggung oleh masing-masing pihak.

c. Apabila panitia perselisihan ini tidak dapat menyelesaikan perselisihan ini, maka persoalan ini akan diajukan kepada Panitera Pengadilan Negeri Bandung.

12. Keadaan Memaksa (*Force Majeure*)

a. Keadaan memaksa (*force majeure*) adalah keadaan luar biasa yang tidak dapat dikontrol oleh pihak kedua dan pihak pertama yang mempengaruhi waktu pelaksanaan.

b. Yang digolongkan dalam keadaan memaksa (*force majeure*) adalah :

(1) Bencana alam seperti banjir, gempa bumi, kebakaran dan lain sebagainya.

(2) Gangguan ketertiban umum seperti huru-hara, pemogokan keadaan perang dan lain sebagainya.

c. Apabila terjadi keadaan memaksa (*force majeure*), maka pihak kedua dalam waktu 7x24 jam setelah terjadi keadaan itu wajib memberitahukan kepada pihak pertama secara tertulis, disertai dengan penjelasan tentang akibatnya terhadap waktu pelaksanaan pekerjaan dan perpanjangan waktu pelaksanaan pekerjaan yang diminta.

d. Pihak pertama akan memeriksa kebenaran pemberitahuan pihak kedua dan akan segera mengambil keputusan untuk menerima atau menolak permintaan tersebut.

13. Penutup

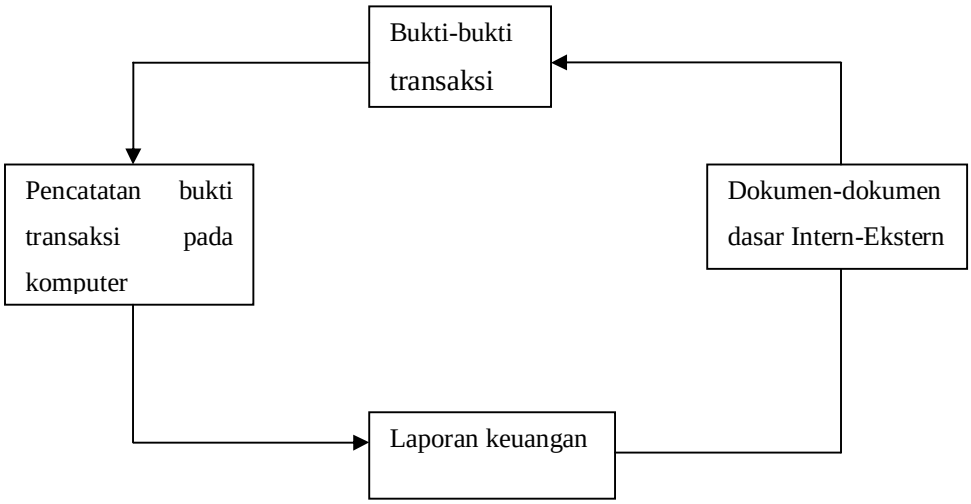
a. Hal-hal yang belum diatur dalam perjanjian pelaksanaan pekerjaan ini dan yang kemudian disepakati oleh kedua belah pihak akan dibuat sebagai addendum tertulis terhadap surat perjanjian ini. Addendum ini akan merupakan bagian yang mengikat dan tak terpisahkan dari surat perjanjian ini.

b. Surat perjanjian pelaksanaan pekerjaaan ini dibuat dengan bentuk asli dalam rangkap 2 (dua), masing-masing ditandatangani dan diberi materai yang cukup sesuai dengan peraturan bea materai yang berlaku.

Bentuk asli yang kesatu dan kedua dari surat perjanjian ini keduanya mempunyai bunyi dan kekuatan hukum yang sama dan masing-masing satu dipegang oleh pihak pertama dan pihak kedua.

3.2.2 Siklus Akuntansi Penjualan Cicilan Pada PT. Duta Bangun Kreasindo

Siklus Akuntansi pada PT. Duta Bangun Kreasindo, pada kegiatan pencatatan transaksi. Secara singkat digambarkan sebagai berikut :



Gambar 1.3

Siklus Akuntansi Penjualan Cicilan PT. Duta Bangun Kreasindo

Sumber : PT. Duta Bangun Kreasindo

Penjelasan siklus akuntansi penjualan cicilan PT. Duta Bangun Kreasindo adalah sebagai berikut :

1. Proses Akuntansi Dari Dokumen Dasar Sampai Dengan Laporan Keuangan

   a. Tahap 1

      Terdapat dokumen dasar yang disebut dengan bukti pendukung, yaitu bukti tambahan/pelengkap dari bukti pembukuan dalam melakukan transaksi yang digunakan sebagai dasar pembukuan :

      1) Bon Pembelian
      2) Kontrak Penjualan
      3) Kwitansi
      4) Faktur penjualan

   b. Tahap 2

      Secara rutin melakukan pencatatan dan penganalisisan untuk bukti-bukti akuntansi.

      1) Bukti Penerimaan Kas / Bank

         Bukti ini digunakan untuk membukukan setiap jenis transaksi dimana perusahaan menerima secara kas atau melalui bank.

      2) Bukti Pengeluaran Kas / Bank

         Bukti ini dipergunakan untuk membukukan setiap jenis transaksi yang harus dibayar secara kas atau melalui bank.

      3) Bukti Pembelian / Penerimaan Barang

         Bukti ini dipergunakan untuk membukukan setiap jenis transaksi pembelian / penerimaan barang

      4) Bukti Penjualan / Pengeluaran Barang

         Bukti ini dipergunakan untuk membukukan setiap jenis transaksi penjualan atau pengeluaran barang

5) Bukti Umum

Bukti ini dipergunakan untuk membukukan transaksi yang tidak dapat diklasifikasikan kedalam bukti-bukti pembukuan tersebut diatas.

c. Tahap 3

Dari hasil penganalisisan dan bukti-bukti akuntansi kemudian dilanjutkan untuk pencatatan bukti-bukti transaksi secara terpisah ke dalam komputer.

1) Pencatatan Penerimaan & Pengeluaran Kas

Pencatatan digunakan untuk mencatat transaksi yang bersifat penerimaan dan pengeluaran secara tunai dalam kegiatan usaha.

2) Pencatatan Penerimaan & Pengeluaran Bank

Pencatatan ini digunakan untuk mencatat transaksi yang berhubungan dengan penerimaan dan pengeluaran via bank atau dana – dana yang ada di bank.

3) Pencatatan Pembelian untuk kebutuhan proyek

Pencatatan ini di gunakan untuk mengetahui pengeluaran yang di keluarka dalam satu proyek. Sehingga tidak bercampur dengan yang lain dan dapat mengetahui rugi laba dari proyek tersebut.

d. Tahap 4

Perusahaan membuat laporan keuangan secara manual yang dibuat dalam komputer. Tahap ini merupakan tahapan akhir dalam proses akuntansi. Dan laporan keuangannya pada perusahaann yang dihasilkan : Neraca, Laporan Laba Rugi.

3.2.3 Pelaksanaan Penjualan Cicilan Jasa Konstruksi Pada PT. Duta Bangun Kreasindo

Pelaksanaan merupakan pengaplikasian suatu kegiatan berdasarkan prosedur yang ada. Dalam hal ini mengenai penjualan cicilan jasa konstruksi pada PT. Duta Bangun Kreasindo.

Pelaksanaannya diawali dengan adanya *customer* yang berniat untuk membuat sebuah bangunan rumah kepada perusahaan. *Customer* tersebut lalu menjelaskan ingin membuat bangunan seperti apa, lokasinya di mana, besar tanahnya berapa, *budget*nya berapa dan lain sebagainya. Lalu perusahaan melakukan survei terlebih dahulu ke tempat yang dimaksudkan oleh *customer*. Setelah perusahaan melakukan survei, selanjutnya perusahaan melakukan penawaran RAB kepada *customer* berdasarkan hasil survei tersebut, termasuk perhitungan-perhitungan apa saja yang dibutuhkan dalam pembangunan sesuai dengan *budget* yang diminta oleh *customer*.

Selanjutnya apabila *customer* setuju dengan yang telah ditawarkan oleh pihak perusahaan maka perusahaan membuat surat perjanjian atau SPPK (Surat Perjanjian Pemborong Pekerjaan), yang didalamnya terdapat ketentuan-ketentuan yang telah di buat oleh perusahaan untuk di penuhi antara kedua belah pihak. Termasuk sistem pembayaran yang harus dipenuhi oleh *customer*.

Customer pada awal pembayaran harus membayar uang muka atau DP kepada perusahaan sebesar 20% dari nilai kontrak yang telah disepakati. Pembayaran dibayarkan pada saat tandatangan kontrak. Pembayaran selanjutnya dilakukan berdasarkan prestasi yang telah dikerjakan oleh perusahaan yang jumlah persennya berbeda-beda. Dan biasanya pembayaran dilakukan dalam tahap

5 termin. Dan lamanya pembangunan tidak tentu tergantung dari besar tidaknya pembangunan yang sedang dilakukan oleh perusahaan.

Apabila pembangunan sudah selesai dan pembayaran sudah mencapai pada termin ke 4, pada saat melakukan pembayaran pada termin ke 5 perusahaan melakukan retensi atau masa pemeliharaan pada bangunan yang telah di bangun selama 100 hari, ini dimaksudkan sebagai garansi apabila terjadi sesuatu dengan bangunan sehingga pembayaran dilakukan pada saat masa retensi selesai.

Setelah masa retensi selesai *customer* wajib membayar sisa pembayaran yang belum dibayarkan kepada perusahaan sebesar 5%. Setelah itu perusahaan membuat surat pernyataan kepada *customer* mengenai penyerahan rumah kedua dan proses selesai.

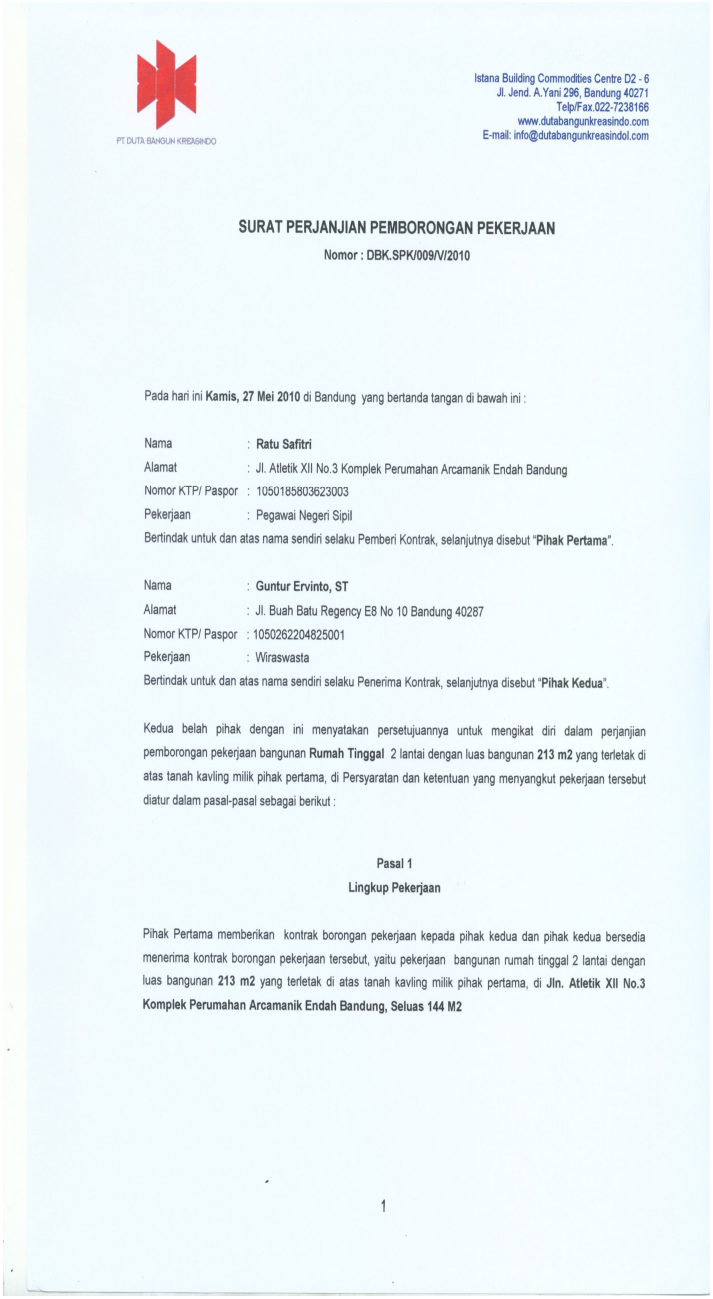
3.3 Pembahasan Hasil Pelaksanaan Kerja Praktek

Dari hasil Kerja Praktek yang dilaksanakan di PT. Duta Bangun Kreasindo ini, penulis akan menjelaskan dan memberikan contoh tentang prosedur, siklus akuntansi dan pelaksanaan penjualan cicilan pada perusahaan.

3.3.1 Pelaksanaan Prosedur Penjualan Cicilan Jasa Konstruksi Pada PT. Duta bangun Kreasindo

Seperti yang dijelaskan pada subbab sebelumnya prosedur diawali dengan pembuatan surat penawaran RAB kepada *customer* yang akan menggunakan jasa konstruksi tersebut, yang berisi apa-apa saja dan perencanaan yang akan dibuat oleh perusahaan termasuk gambar denah, serta spesifikasi teksnis dan spesifikasi bahan yang telah disetujui oleh *customer*.

Selanjutnya apabila setuju perusahaan membuat surat perjanjian SPPK (Surat Perjanjian Pemborong Pekerjaan) :



PT. DUTA BANGUN KREASINDO

Istana Building Commodities Centre D2 - 6
Jl. Jend. A.Yani 296, Bandung 40271
Telp/Fax.022-7238166
www.dutabangunkreasindo.com
E-mail: info@dutabangunkreasindol.com

SURAT PERJANJIAN PEMBORONGAN PEKERJAAN

Nomor : DBK.SPK/009/V/2010

Pada hari ini **Kamis, 27 Mei 2010** di Bandung yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : **Ratu Safitri**
Alamat : Jl. Atletik XII No.3 Komplek Perumahan Arcamanik Endah Bandung
Nomor KTP/ Paspor : 1050185803623003
Pekerjaan : Pegawai Negeri Sipil
Bertindak untuk dan atas nama sendiri selaku Pemberi Kontrak, selanjutnya disebut "**Pihak Pertama**".

Nama : **Guntur Ervinto, ST**
Alamat : Jl. Buah Batu Regency E8 No 10 Bandung 40287
Nomor KTP/ Paspor : 1050262204825001
Pekerjaan : Wiraswasta
Bertindak untuk dan atas nama sendiri selaku Penerima Kontrak, selanjutnya disebut "**Pihak Kedua**".

Kedua belah pihak dengan ini menyatakan persetujuannya untuk mengikat diri dalam perjanjian pemborongan pekerjaan bangunan **Rumah Tinggal** 2 lantai dengan luas bangunan **213 m2** yang terletak di atas tanah kavling milik pihak pertama, di Persyaratan dan ketentuan yang menyangkut pekerjaan tersebut diatur dalam pasal-pasal sebagai berikut :

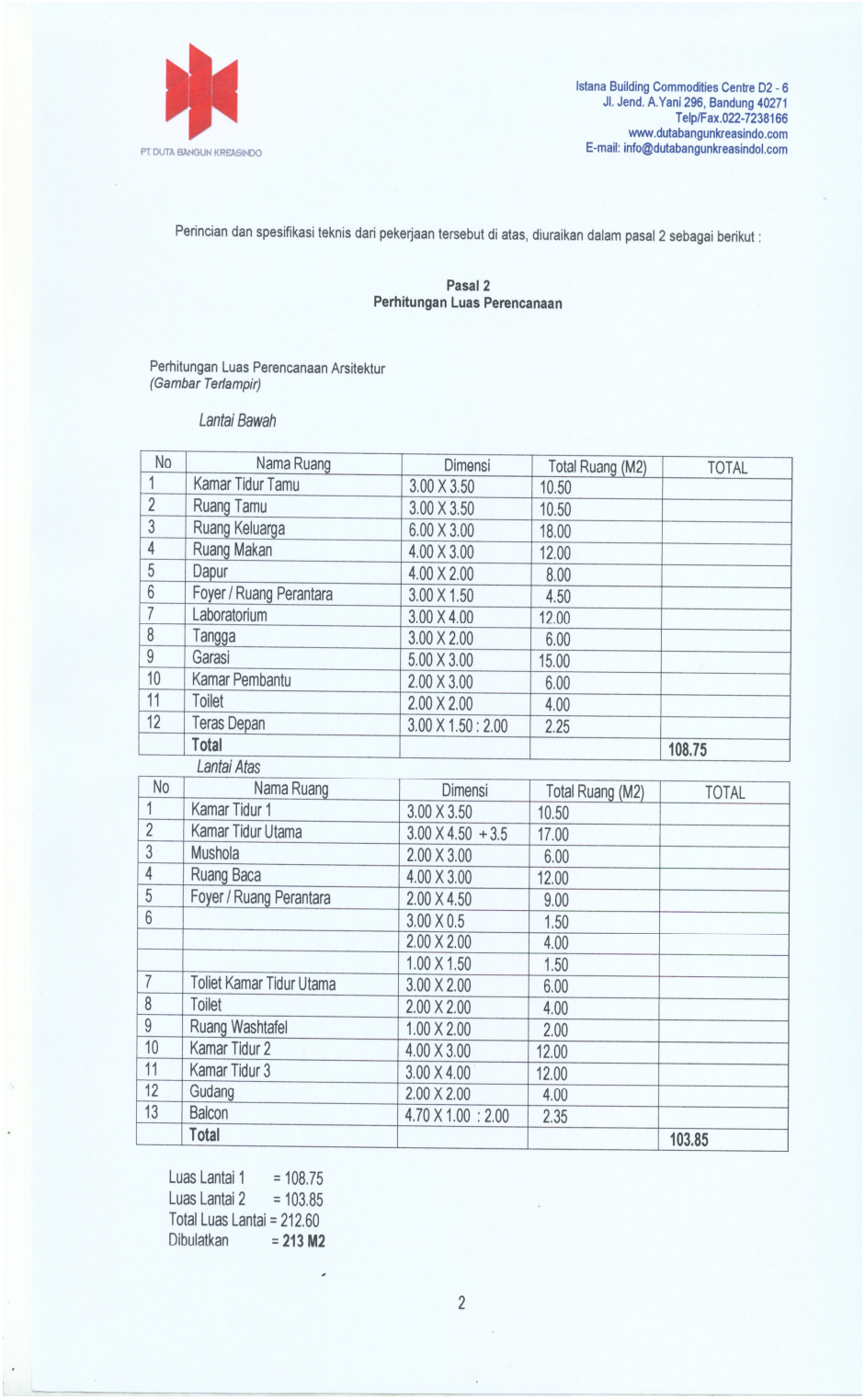
Pasal 1
Lingkup Pekerjaan

Pihak Pertama memberikan kontrak borongan pekerjaan kepada pihak kedua dan pihak kedua bersedia menerima kontrak borongan pekerjaan tersebut, yaitu pekerjaan bangunan rumah tinggal 2 lantai dengan luas bangunan **213 m2** yang terletak di atas tanah kavling milik pihak pertama, di **Jln. Atletik XII No.3 Komplek Perumahan Arcamanik Endah Bandung, Seluas 144 M2**

1

Gambar 1.4

Surat Perjanjuan Pemborongan Pekerjaan



PT. DUTA BANGUN KREASINDO

Istana Building Commodities Centre D2 - 6
Jl. Jend. A.Yani 296, Bandung 40271
Telp/Fax.022-7238166
www.dutabangunkreasindo.com
E-mail: info@dutabangunkreasindol.com

Perincian dan spesifikasi teknis dari pekerjaan tersebut di atas, diuraikan dalam pasal 2 sebagai berikut :

Pasal 2
Perhitungan Luas Perencanaan

Perhitungan Luas Perencanaan Arsitektur
(Gambar Terlampir)

Lantai Bawah

No	Nama Ruang	Dimensi	Total Ruang (M2)	TOTAL
1	Kamar Tidur Tamu	3.00 X 3.50	10.50	
2	Ruang Tamu	3.00 X 3.50	10.50	
3	Ruang Keluarga	6.00 X 3.00	18.00	
4	Ruang Makan	4.00 X 3.00	12.00	
5	Dapur	4.00 X 2.00	8.00	
6	Foyer / Ruang Perantara	3.00 X 1.50	4.50	
7	Laboratorium	3.00 X 4.00	12.00	
8	Tangga	3.00 X 2.00	6.00	
9	Garasi	5.00 X 3.00	15.00	
10	Kamar Pembantu	2.00 X 3.00	6.00	
11	Toilet	2.00 X 2.00	4.00	
12	Teras Depan	3.00 X 1.50 : 2.00	2.25	
	Total			**108.75**

Lantai Atas

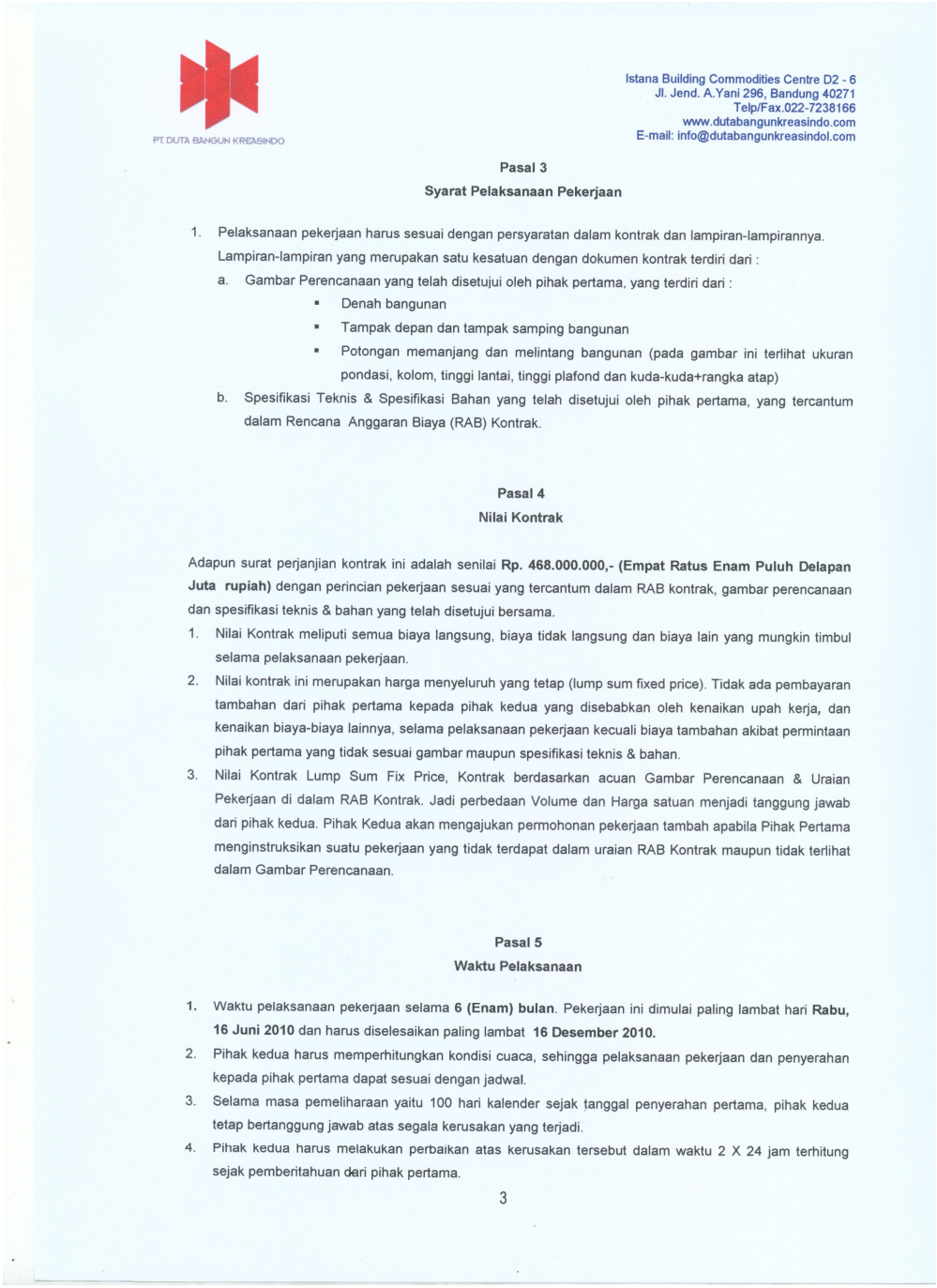
No	Nama Ruang	Dimensi	Total Ruang (M2)	TOTAL
1	Kamar Tidur 1	3.00 X 3.50	10.50	
2	Kamar Tidur Utama	3.00 X 4.50 + 3.5	17.00	
3	Mushola	2.00 X 3.00	6.00	
4	Ruang Baca	4.00 X 3.00	12.00	
5	Foyer / Ruang Perantara	2.00 X 4.50	9.00	
6		3.00 X 0.5	1.50	
		2.00 X 2.00	4.00	
		1.00 X 1.50	1.50	
7	Toliet Kamar Tidur Utama	3.00 X 2.00	6.00	
8	Toilet	2.00 X 2.00	4.00	
9	Ruang Washtafel	1.00 X 2.00	2.00	
10	Kamar Tidur 2	4.00 X 3.00	12.00	
11	Kamar Tidur 3	3.00 X 4.00	12.00	
12	Gudang	2.00 X 2.00	4.00	
13	Balcon	4.70 X 1.00 : 2.00	2.35	
	Total			**103.85**

Luas Lantai 1 = 108.75
Luas Lantai 2 = 103.85
Total Luas Lantai = 212.60
Dibulatkan = **213 M2**

2

Gambar 1.5

Surat Perjanjian Pemborongan Pekerjaan



PT. DUTA BANGUN KREASINDO

Istana Building Commodities Centre D2 - 6
Jl. Jend. A.Yani 296, Bandung 40271
Telp/Fax.022-7238166
www.dutabangunkreasindo.com
E-mail: info@dutabangunkreasindol.com

Pasal 3

Syarat Pelaksanaan Pekerjaan

1. Pelaksanaan pekerjaan harus sesuai dengan persyaratan dalam kontrak dan lampiran-lampirannya. Lampiran-lampiran yang merupakan satu kesatuan dengan dokumen kontrak terdiri dari :
   a. Gambar Perencanaan yang telah disetujui oleh pihak pertama, yang terdiri dari :
      - Denah bangunan
      - Tampak depan dan tampak samping bangunan
      - Potongan memanjang dan melintang bangunan (pada gambar ini terlihat ukuran pondasi, kolom, tinggi lantai, tinggi plafond dan kuda-kuda+rangka atap)
   b. Spesifikasi Teknis & Spesifikasi Bahan yang telah disetujui oleh pihak pertama, yang tercantum dalam Rencana Anggaran Biaya (RAB) Kontrak.

Pasal 4

Nilai Kontrak

Adapun surat perjanjian kontrak ini adalah senilai **Rp. 468.000.000,- (Empat Ratus Enam Puluh Delapan Juta rupiah)** dengan perincian pekerjaan sesuai yang tercantum dalam RAB kontrak, gambar perencanaan dan spesifikasi teknis & bahan yang telah disetujui bersama.

1. Nilai Kontrak meliputi semua biaya langsung, biaya tidak langsung dan biaya lain yang mungkin timbul selama pelaksanaan pekerjaan.
2. Nilai kontrak ini merupakan harga menyeluruh yang tetap (lump sum fixed price). Tidak ada pembayaran tambahan dari pihak pertama kepada pihak kedua yang disebabkan oleh kenaikan upah kerja, dan kenaikan biaya-biaya lainnya, selama pelaksanaan pekerjaan kecuali biaya tambahan akibat permintaan pihak pertama yang tidak sesuai gambar maupun spesifikasi teknis & bahan.
3. Nilai Kontrak Lump Sum Fix Price, Kontrak berdasarkan acuan Gambar Perencanaan & Uraian Pekerjaan di dalam RAB Kontrak. Jadi perbedaan Volume dan Harga satuan menjadi tanggung jawab dari pihak kedua. Pihak Kedua akan mengajukan permohonan pekerjaan tambah apabila Pihak Pertama menginstruksikan suatu pekerjaan yang tidak terdapat dalam uraian RAB Kontrak maupun tidak terlihat dalam Gambar Perencanaan.

Pasal 5

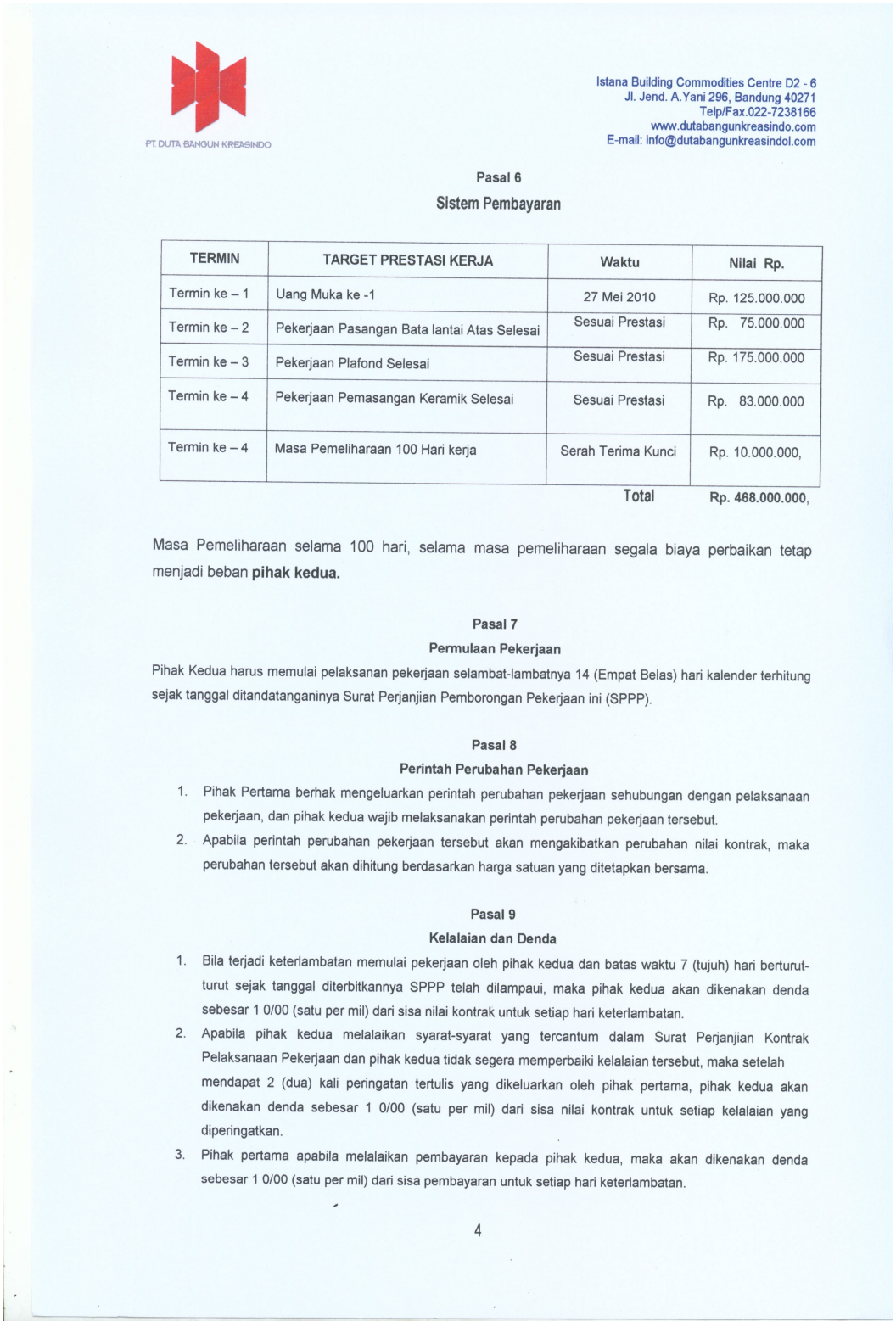
Waktu Pelaksanaan

1. Waktu pelaksanaan pekerjaan selama **6 (Enam) bulan**. Pekerjaan ini dimulai paling lambat hari **Rabu, 16 Juni 2010** dan harus diselesaikan paling lambat **16 Desember 2010.**
2. Pihak kedua harus memperhitungkan kondisi cuaca, sehingga pelaksanaan pekerjaan dan penyerahan kepada pihak pertama dapat sesuai dengan jadwal.
3. Selama masa pemeliharaan yaitu 100 hari kalender sejak tanggal penyerahan pertama, pihak kedua tetap bertanggung jawab atas segala kerusakan yang terjadi.
4. Pihak kedua harus melakukan perbaikan atas kerusakan tersebut dalam waktu 2 X 24 jam terhitung sejak pemberitahuan dari pihak pertama.

3

Gambar 1.6

Surat Perjanjian Pemborongan Pekerjaan



PT. DUTA BANGUN KREASINDO

Istana Building Commodities Centre D2 - 6
Jl. Jend. A.Yani 296, Bandung 40271
Telp/Fax.022-7238166
www.dutabangunkreasindo.com
E-mail: info@dutabangunkreasindol.com

Pasal 6

Sistem Pembayaran

TERMIN	TARGET PRESTASI KERJA	Waktu	Nilai Rp.
Termin ke – 1	Uang Muka ke -1	27 Mei 2010	Rp. 125.000.000
Termin ke – 2	Pekerjaan Pasangan Bata lantai Atas Selesai	Sesuai Prestasi	Rp. 75.000.000
Termin ke – 3	Pekerjaan Plafond Selesai	Sesuai Prestasi	Rp. 175.000.000
Termin ke – 4	Pekerjaan Pemasangan Keramik Selesai	Sesuai Prestasi	Rp. 83.000.000
Termin ke – 4	Masa Pemeliharaan 100 Hari kerja	Serah Terima Kunci	Rp. 10.000.000,
		Total	**Rp. 468.000.000,**

Masa Pemeliharaan selama 100 hari, selama masa pemeliharaan segala biaya perbaikan tetap menjadi beban **pihak kedua.**

Pasal 7

Permulaan Pekerjaan

Pihak Kedua harus memulai pelaksanan pekerjaan selambat-lambatnya 14 (Empat Belas) hari kalender terhitung sejak tanggal ditandatanganinya Surat Perjanjian Pemborongan Pekerjaan ini (SPPP).

Pasal 8

Perintah Perubahan Pekerjaan

1. Pihak Pertama berhak mengeluarkan perintah perubahan pekerjaan sehubungan dengan pelaksanaan pekerjaan, dan pihak kedua wajib melaksanakan perintah perubahan pekerjaan tersebut.
2. Apabila perintah perubahan pekerjaan tersebut akan mengakibatkan perubahan nilai kontrak, maka perubahan tersebut akan dihitung berdasarkan harga satuan yang ditetapkan bersama.

Pasal 9

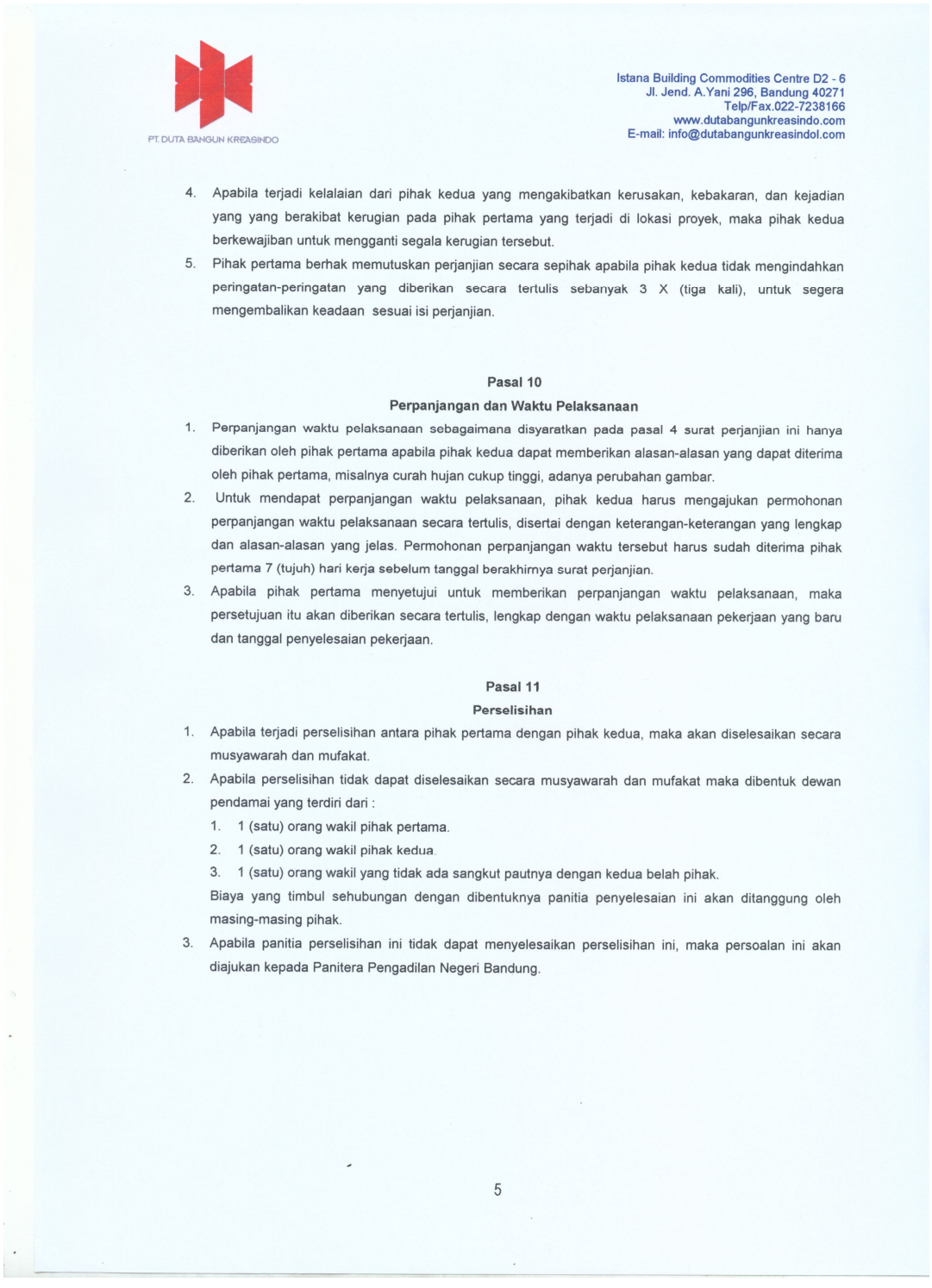
Kelalaian dan Denda

1. Bila terjadi keterlambatan memulai pekerjaan oleh pihak kedua dan batas waktu 7 (tujuh) hari berturut-turut sejak tanggal diterbitkannya SPPP telah dilampaui, maka pihak kedua akan dikenakan denda sebesar 1 0/00 (satu per mil) dari sisa nilai kontrak untuk setiap hari keterlambatan.
2. Apabila pihak kedua melalaikan syarat-syarat yang tercantum dalam Surat Perjanjian Kontrak Pelaksanaan Pekerjaan dan pihak kedua tidak segera memperbaiki kelalaian tersebut, maka setelah mendapat 2 (dua) kali peringatan tertulis yang dikeluarkan oleh pihak pertama, pihak kedua akan dikenakan denda sebesar 1 0/00 (satu per mil) dari sisa nilai kontrak untuk setiap kelalaian yang diperingatkan.
3. Pihak pertama apabila melalaikan pembayaran kepada pihak kedua, maka akan dikenakan denda sebesar 1 0/00 (satu per mil) dari sisa pembayaran untuk setiap hari keterlambatan.

4

Gambar 1.7

Surat Perjanjian Pemborongan Pekerjaan



PT. DUTA BANGUN KREASINDO

Istana Building Commodities Centre D2 - 6
Jl. Jend. A.Yani 296, Bandung 40271
Telp/Fax.022-7238166
www.dutabangunkreasindo.com
E-mail: info@dutabangunkreasindol.com

4. Apabila terjadi kelalaian dari pihak kedua yang mengakibatkan kerusakan, kebakaran, dan kejadian yang yang berakibat kerugian pada pihak pertama yang terjadi di lokasi proyek, maka pihak kedua berkewajiban untuk mengganti segala kerugian tersebut.
5. Pihak pertama berhak memutuskan perjanjian secara sepihak apabila pihak kedua tidak mengindahkan peringatan-peringatan yang diberikan secara tertulis sebanyak 3 X (tiga kali), untuk segera mengembalikan keadaan sesuai isi perjanjian.

Pasal 10

Perpanjangan dan Waktu Pelaksanaan

1. Perpanjangan waktu pelaksanaan sebagaimana disyaratkan pada pasal 4 surat perjanjian ini hanya diberikan oleh pihak pertama apabila pihak kedua dapat memberikan alasan-alasan yang dapat diterima oleh pihak pertama, misalnya curah hujan cukup tinggi, adanya perubahan gambar.
2. Untuk mendapat perpanjangan waktu pelaksanaan, pihak kedua harus mengajukan permohonan perpanjangan waktu pelaksanaan secara tertulis, disertai dengan keterangan-keterangan yang lengkap dan alasan-alasan yang jelas. Permohonan perpanjangan waktu tersebut harus sudah diterima pihak pertama 7 (tujuh) hari kerja sebelum tanggal berakhirnya surat perjanjian.
3. Apabila pihak pertama menyetujui untuk memberikan perpanjangan waktu pelaksanaan, maka persetujuan itu akan diberikan secara tertulis, lengkap dengan waktu pelaksanaan pekerjaan yang baru dan tanggal penyelesaian pekerjaan.

Pasal 11

Perselisihan

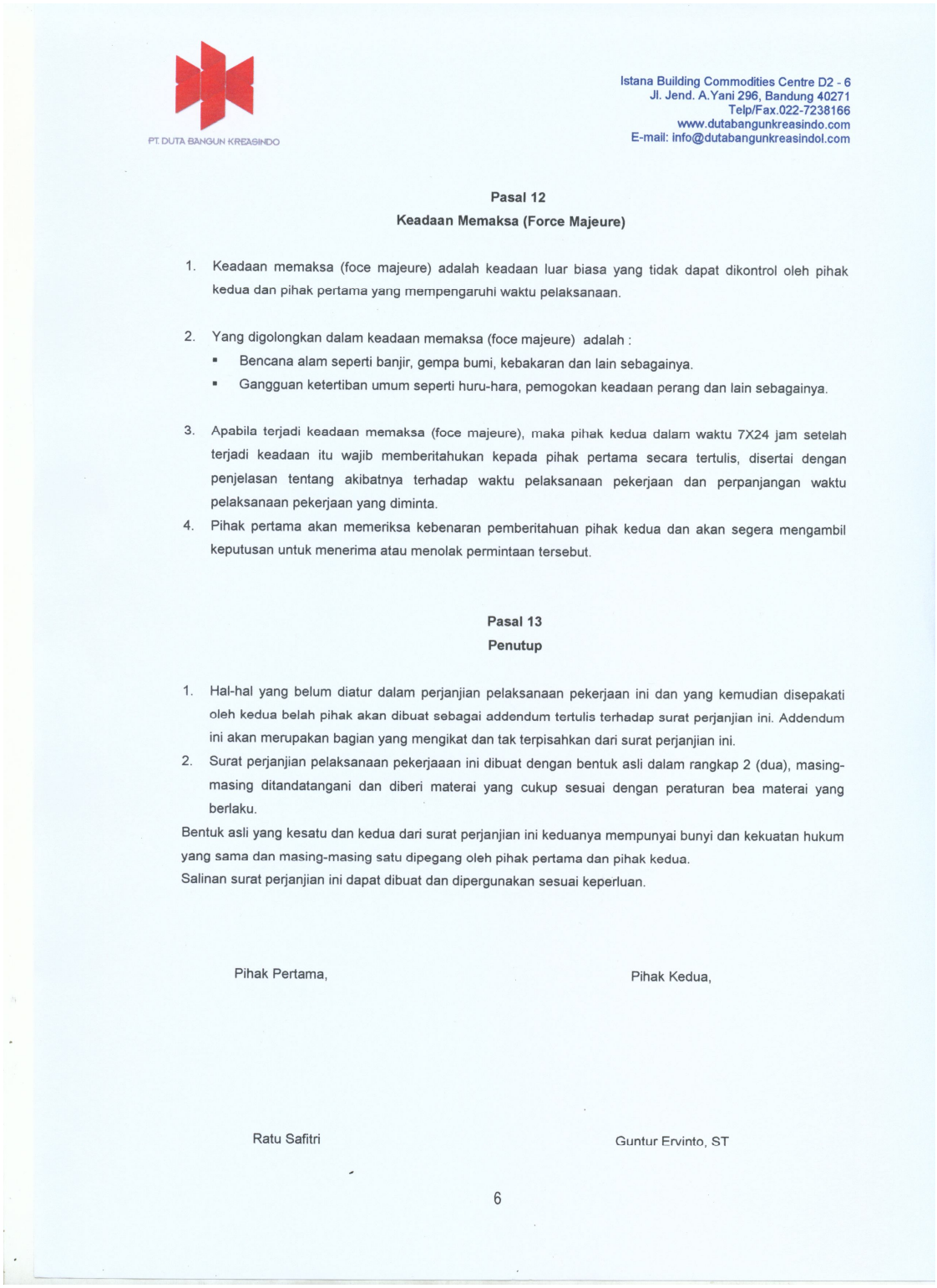
1. Apabila terjadi perselisihan antara pihak pertama dengan pihak kedua, maka akan diselesaikan secara musyawarah dan mufakat.
2. Apabila perselisihan tidak dapat diselesaikan secara musyawarah dan mufakat maka dibentuk dewan pendamai yang terdiri dari :
   1. 1 (satu) orang wakil pihak pertama.
   2. 1 (satu) orang wakil pihak kedua.
   3. 1 (satu) orang wakil yang tidak ada sangkut pautnya dengan kedua belah pihak.

   Biaya yang timbul sehubungan dengan dibentuknya panitia penyelesaian ini akan ditanggung oleh masing-masing pihak.
3. Apabila panitia perselisihan ini tidak dapat menyelesaikan perselisihan ini, maka persoalan ini akan diajukan kepada Panitera Pengadilan Negeri Bandung.

5

Gambar 1.8

Surat Perjanjian Pemborongan Pekerjaan



PT. DUTA BANGUN KREASINDO

Istana Building Commodities Centre D2 - 6
Jl. Jend. A.Yani 296, Bandung 40271
Telp/Fax.022-7238166
www.dutabangunkreasindo.com
E-mail: info@dutabangunkreasindol.com

Pasal 12
Keadaan Memaksa (Force Majeure)

1. Keadaan memaksa (foce majeure) adalah keadaan luar biasa yang tidak dapat dikontrol oleh pihak kedua dan pihak pertama yang mempengaruhi waktu pelaksanaan.

2. Yang digolongkan dalam keadaan memaksa (foce majeure) adalah :
   - Bencana alam seperti banjir, gempa bumi, kebakaran dan lain sebagainya.
   - Gangguan ketertiban umum seperti huru-hara, pemogokan keadaan perang dan lain sebagainya.

3. Apabila terjadi keadaan memaksa (foce majeure), maka pihak kedua dalam waktu 7X24 jam setelah terjadi keadaan itu wajib memberitahukan kepada pihak pertama secara tertulis, disertai dengan penjelasan tentang akibatnya terhadap waktu pelaksanaan pekerjaan dan perpanjangan waktu pelaksanaan pekerjaan yang diminta.
4. Pihak pertama akan memeriksa kebenaran pemberitahuan pihak kedua dan akan segera mengambil keputusan untuk menerima atau menolak permintaan tersebut.

Pasal 13
Penutup

1. Hal-hal yang belum diatur dalam perjanjian pelaksanaan pekerjaan ini dan yang kemudian disepakati oleh kedua belah pihak akan dibuat sebagai addendum tertulis terhadap surat perjanjian ini. Addendum ini akan merupakan bagian yang mengikat dan tak terpisahkan dari surat perjanjian ini.
2. Surat perjanjian pelaksanaan pekerjaaan ini dibuat dengan bentuk asli dalam rangkap 2 (dua), masing-masing ditandatangani dan diberi materai yang cukup sesuai dengan peraturan bea materai yang berlaku.

Bentuk asli yang kesatu dan kedua dari surat perjanjian ini keduanya mempunyai bunyi dan kekuatan hukum yang sama dan masing-masing satu dipegang oleh pihak pertama dan pihak kedua.
Salinan surat perjanjian ini dapat dibuat dan dipergunakan sesuai keperluan.

Pihak Pertama,

Ratu Safitri

Pihak Kedua,

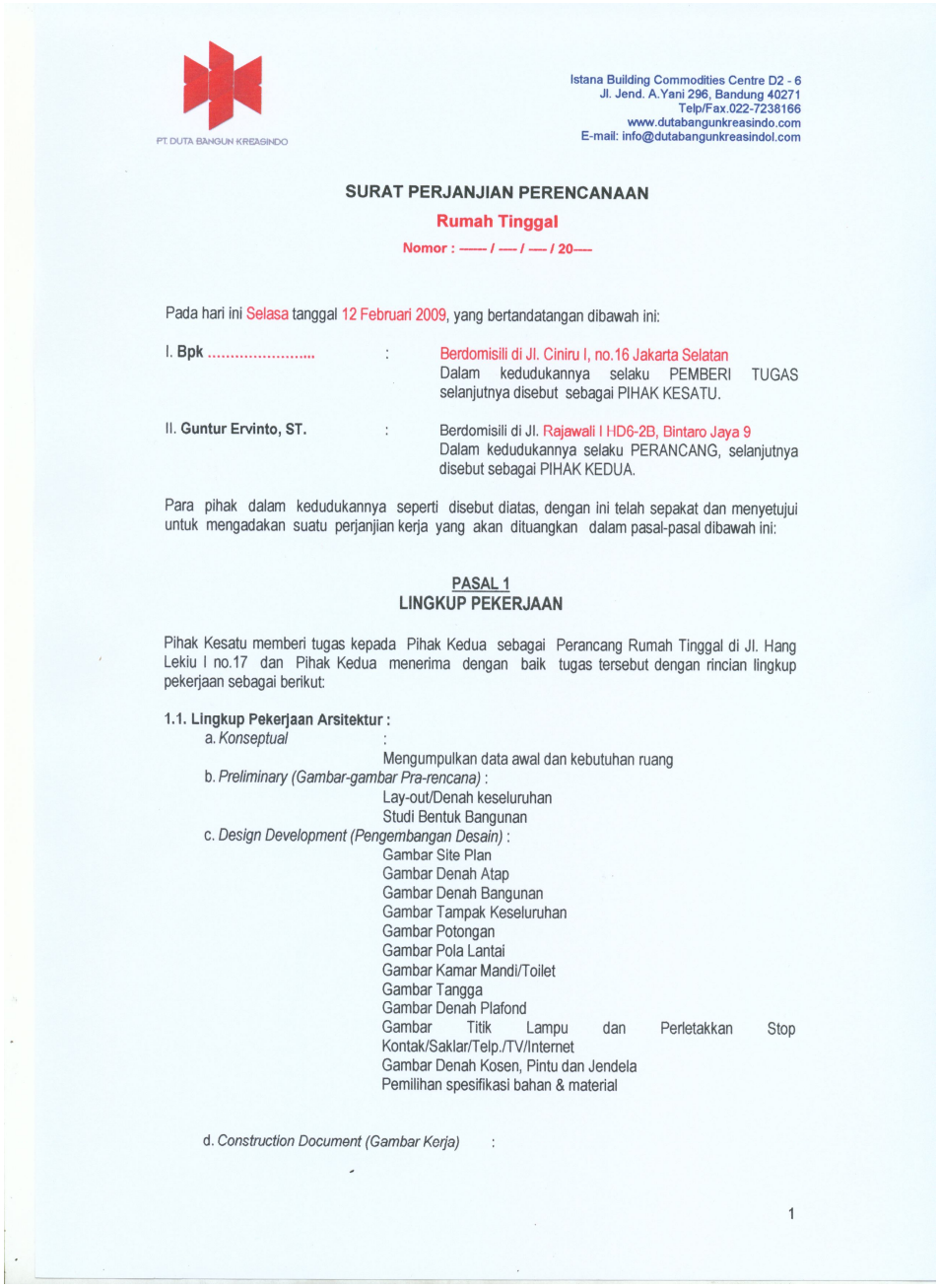
Guntur Ervinto, ST

6

Gambar 1.9

Surat Perjanjian Pemborongan Pekerjaan

Selain itu pada PT. Duta Bangun Kreasindo juga bukan hanya dalam hal pembangunan rumah saja melainkan dalam mendisain sebuah bangunan, dan desain interior juga dan disini pun ada surat perjanjian yang berkaitan dengan itu, diantaranya adalah :



PT. DUTA BANGUN KREASINDO

Istana Building Commodities Centre D2 - 6
Jl. Jend. A.Yani 296, Bandung 40271
Telp/Fax.022-7238166
www.dutabangunkreasindo.com
E-mail: info@dutabangunkreasindol.com

SURAT PERJANJIAN PERENCANAAN

Rumah Tinggal

Nomor : ------ / ---- / ---- / 20----

Pada hari ini Selasa tanggal 12 Februari 2009, yang bertandatangan dibawah ini:

I. **Bpk** ..... : Berdomisili di Jl. Ciniru I, no.16 Jakarta Selatan
Dalam kedudukannya selaku PEMBERI TUGAS selanjutnya disebut sebagai PIHAK KESATU.

II. **Guntur Ervinto, ST.** : Berdomisili di Jl. Rajawali I HD6-2B, Bintaro Jaya 9
Dalam kedudukannya selaku PERANCANG, selanjutnya disebut sebagai PIHAK KEDUA.

Para pihak dalam kedudukannya seperti disebut diatas, dengan ini telah sepakat dan menyetujui untuk mengadakan suatu perjanjian kerja yang akan dituangkan dalam pasal-pasal dibawah ini:

PASAL 1
LINGKUP PEKERJAAN

Pihak Kesatu memberi tugas kepada Pihak Kedua sebagai Perancang Rumah Tinggal di Jl. Hang Lekiu I no.17 dan Pihak Kedua menerima dengan baik tugas tersebut dengan rincian lingkup pekerjaan sebagai berikut:

1.1. Lingkup Pekerjaan Arsitektur :

a. *Konseptual* :
Mengumpulkan data awal dan kebutuhan ruang

b. *Preliminary (Gambar-gambar Pra-rencana)* :
Lay-out/Denah keseluruhan
Studi Bentuk Bangunan

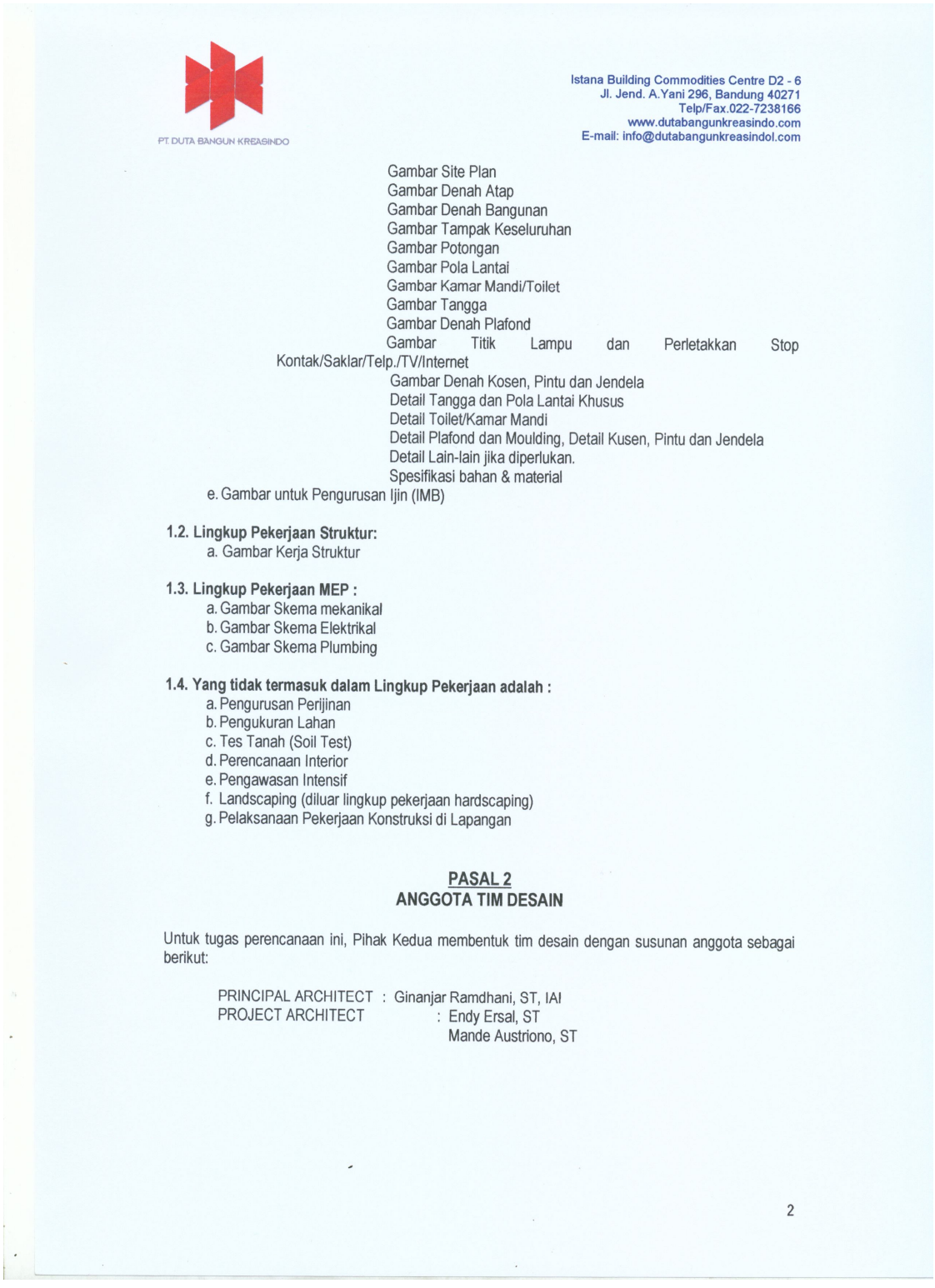
c. *Design Development (Pengembangan Desain)* :
Gambar Site Plan
Gambar Denah Atap
Gambar Denah Bangunan
Gambar Tampak Keseluruhan
Gambar Potongan
Gambar Pola Lantai
Gambar Kamar Mandi/Toilet
Gambar Tangga
Gambar Denah Plafond
Gambar Titik Lampu dan Perletakkan Stop Kontak/Saklar/Telp./TV/Internet
Gambar Denah Kosen, Pintu dan Jendela
Pemilihan spesifikasi bahan & material

d. *Construction Document (Gambar Kerja)* :

1

Gambar 1.10

Surat Perjanjian Perencanaan



PT. DUTA BANGUN KREASINDO

Istana Building Commodities Centre D2 - 6
Jl. Jend. A.Yani 296, Bandung 40271
Telp/Fax.022-7238166
www.dutabangunkreasindo.com
E-mail: info@dutabangunkreasindol.com

Gambar Site Plan
Gambar Denah Atap
Gambar Denah Bangunan
Gambar Tampak Keseluruhan
Gambar Potongan
Gambar Pola Lantai
Gambar Kamar Mandi/Toilet
Gambar Tangga
Gambar Denah Plafond
Gambar Titik Lampu dan Perletakkan Stop Kontak/Saklar/Telp./TV/Internet
Gambar Denah Kosen, Pintu dan Jendela
Detail Tangga dan Pola Lantai Khusus
Detail Toilet/Kamar Mandi
Detail Plafond dan Moulding, Detail Kusen, Pintu dan Jendela
Detail Lain-lain jika diperlukan.
Spesifikasi bahan & material

e. Gambar untuk Pengurusan Ijin (IMB)

1.2. Lingkup Pekerjaan Struktur:

a. Gambar Kerja Struktur

1.3. Lingkup Pekerjaan MEP :

a. Gambar Skema mekanikal
b. Gambar Skema Elektrikal
c. Gambar Skema Plumbing

1.4. Yang tidak termasuk dalam Lingkup Pekerjaan adalah :

a. Pengurusan Perijinan
b. Pengukuran Lahan
c. Tes Tanah (Soil Test)
d. Perencanaan Interior
e. Pengawasan Intensif
f. Landscaping (diluar lingkup pekerjaan hardscaping)
g. Pelaksanaan Pekerjaan Konstruksi di Lapangan

PASAL 2
ANGGOTA TIM DESAIN

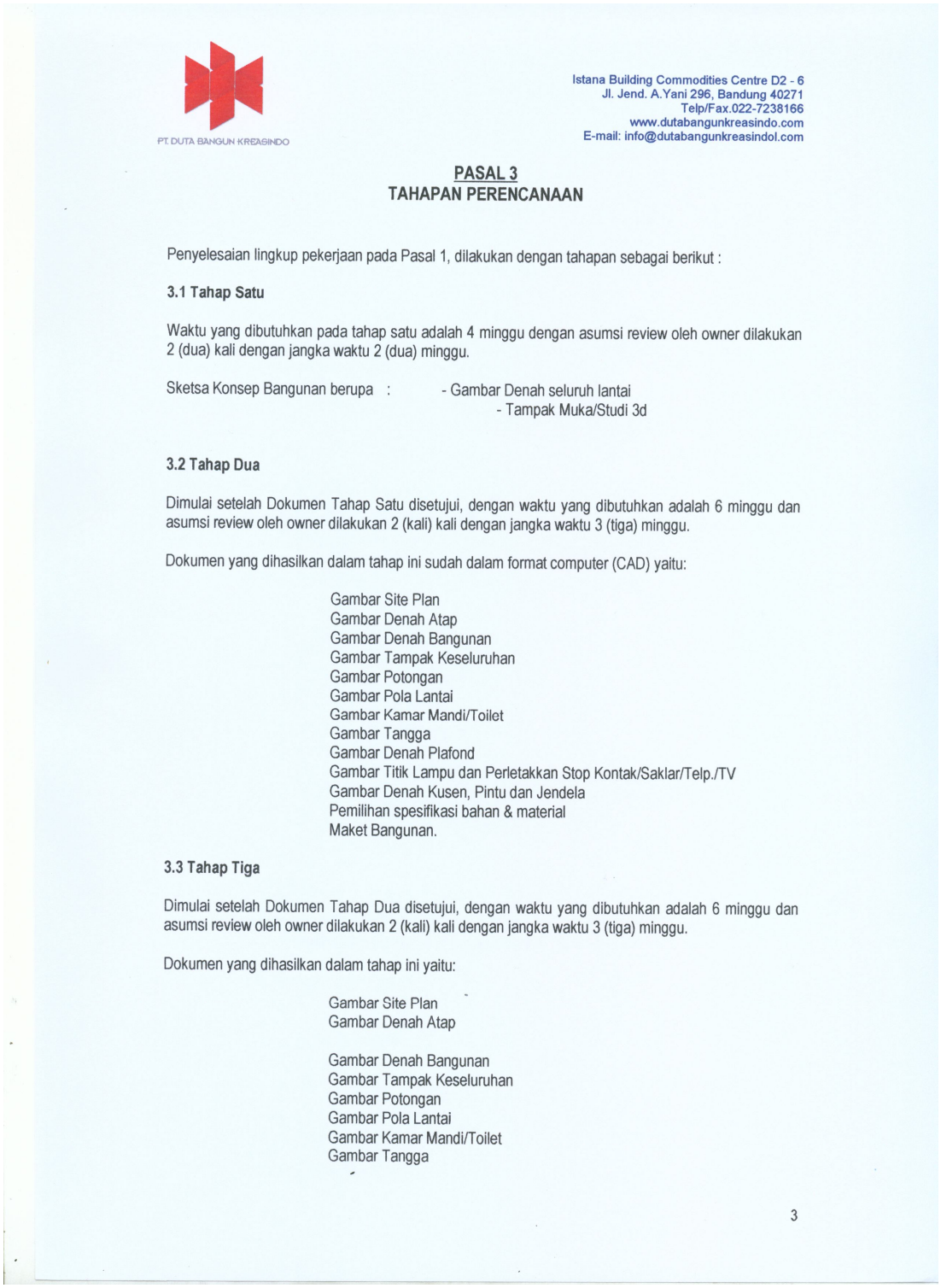
Untuk tugas perencanaan ini, Pihak Kedua membentuk tim desain dengan susunan anggota sebagai berikut:

PRINCIPAL ARCHITECT : Ginanjar Ramdhani, ST, IAI
PROJECT ARCHITECT : Endy Ersal, ST
Mande Austriono, ST

2

Gambar 1.11

Surat Peerjanjian Perencanaan



PT. DUTA BANGUN KREASINDO

Istana Building Commodities Centre D2 - 6
Jl. Jend. A.Yani 296, Bandung 40271
Telp/Fax.022-7238166
www.dutabangunkreasindo.com
E-mail: info@dutabangunkreasindol.com

PASAL 3
TAHAPAN PERENCANAAN

Penyelesaian lingkup pekerjaan pada Pasal 1, dilakukan dengan tahapan sebagai berikut :

3.1 Tahap Satu

Waktu yang dibutuhkan pada tahap satu adalah 4 minggu dengan asumsi review oleh owner dilakukan 2 (dua) kali dengan jangka waktu 2 (dua) minggu.

Sketsa Konsep Bangunan berupa : - Gambar Denah seluruh lantai
- Tampak Muka/Studi 3d

3.2 Tahap Dua

Dimulai setelah Dokumen Tahap Satu disetujui, dengan waktu yang dibutuhkan adalah 6 minggu dan asumsi review oleh owner dilakukan 2 (kali) kali dengan jangka waktu 3 (tiga) minggu.

Dokumen yang dihasilkan dalam tahap ini sudah dalam format computer (CAD) yaitu:

Gambar Site Plan
Gambar Denah Atap
Gambar Denah Bangunan
Gambar Tampak Keseluruhan
Gambar Potongan
Gambar Pola Lantai
Gambar Kamar Mandi/Toilet
Gambar Tangga
Gambar Denah Plafond
Gambar Titik Lampu dan Perletakkan Stop Kontak/Saklar/Telp./TV
Gambar Denah Kusen, Pintu dan Jendela
Pemilihan spesifikasi bahan & material
Maket Bangunan.

3.3 Tahap Tiga

Dimulai setelah Dokumen Tahap Dua disetujui, dengan waktu yang dibutuhkan adalah 6 minggu dan asumsi review oleh owner dilakukan 2 (kali) kali dengan jangka waktu 3 (tiga) minggu.

Dokumen yang dihasilkan dalam tahap ini yaitu:

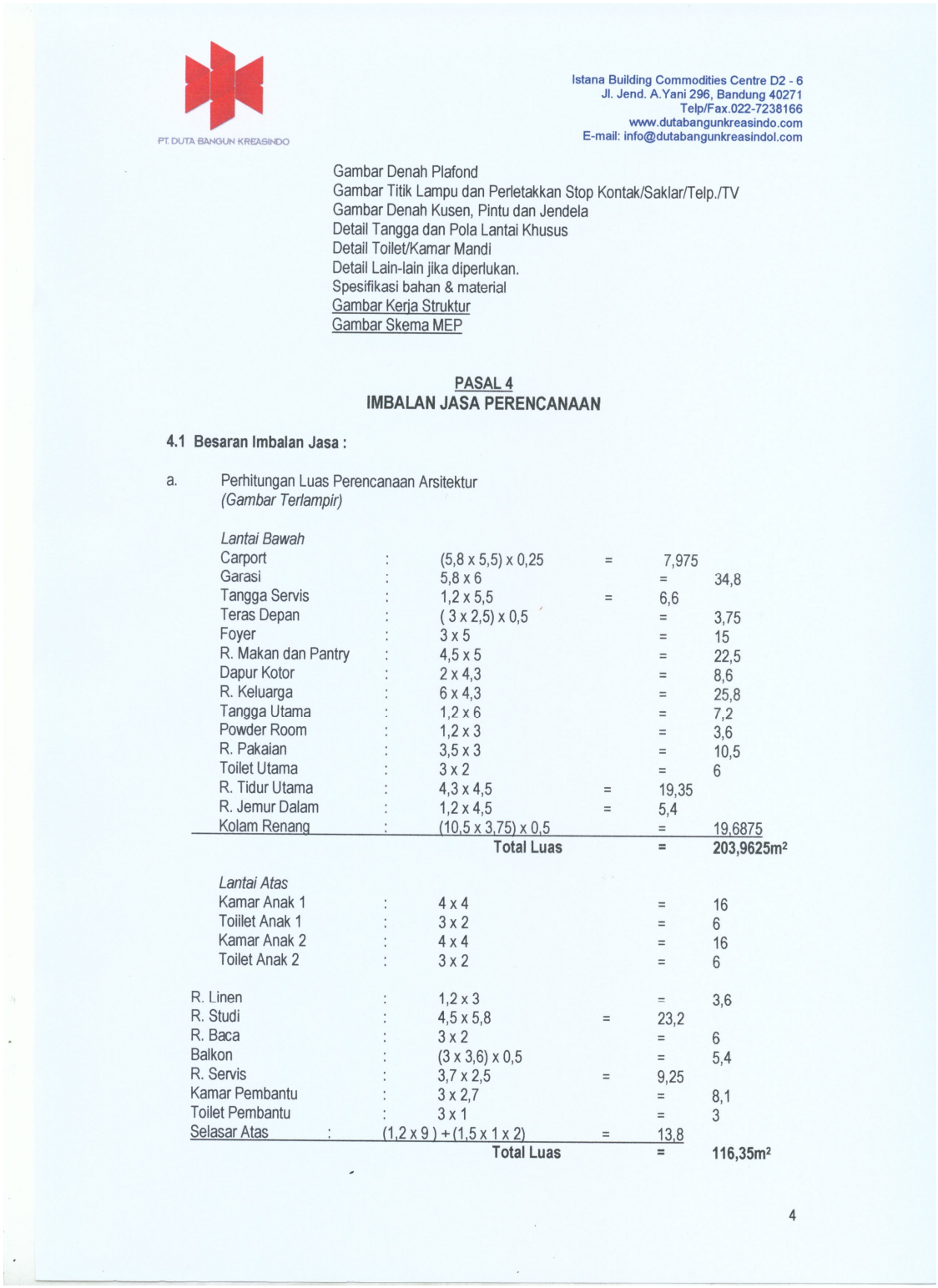
Gambar Site Plan
Gambar Denah Atap

Gambar Denah Bangunan
Gambar Tampak Keseluruhan
Gambar Potongan
Gambar Pola Lantai
Gambar Kamar Mandi/Toilet
Gambar Tangga

3

Gambar 1.12

Surat Peerjanjian Perencanaan



PT. DUTA BANGUN KREASINDO

Istana Building Commodities Centre D2 - 6
Jl. Jend. A.Yani 296, Bandung 40271
Telp/Fax.022-7238166
www.dutabangunkreasindo.com
E-mail: info@dutabangunkreasindol.com

Gambar Denah Plafond
Gambar Titik Lampu dan Perletakkan Stop Kontak/Saklar/Telp./TV
Gambar Denah Kusen, Pintu dan Jendela
Detail Tangga dan Pola Lantai Khusus
Detail Toilet/Kamar Mandi
Detail Lain-lain jika diperlukan.
Spesifikasi bahan & material
Gambar Kerja Struktur
Gambar Skema MEP

PASAL 4
IMBALAN JASA PERENCANAAN

4.1 Besaran Imbalan Jasa :

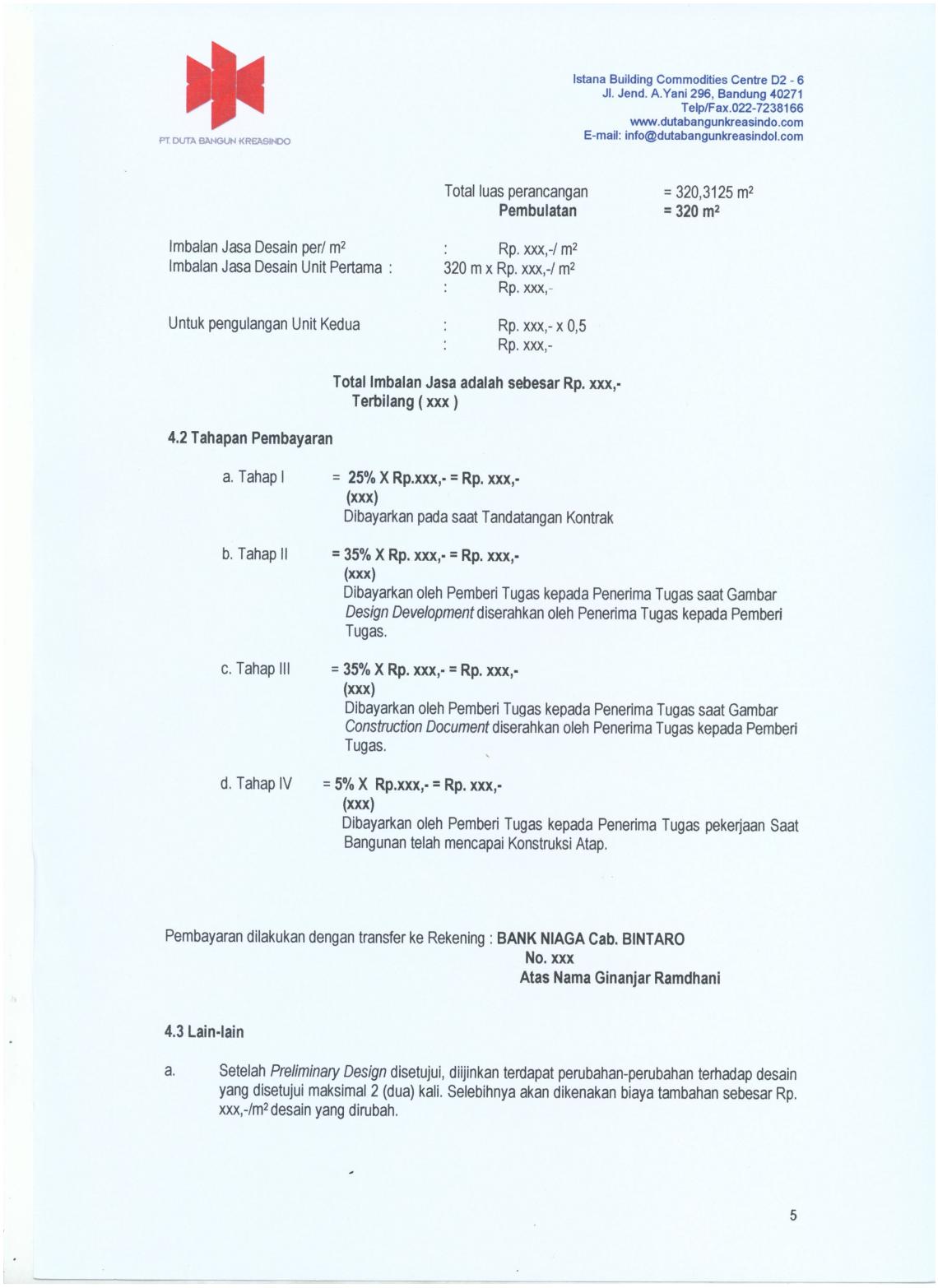
a. Perhitungan Luas Perencanaan Arsitektur
(Gambar Terlampir)

Lantai Bawah					
Carport	:	(5,8 x 5,5) x 0,25	=	7,975	
Garasi	:	5,8 x 6	=		34,8
Tangga Servis	:	1,2 x 5,5	=	6,6	
Teras Depan	:	(3 x 2,5) x 0,5	=		3,75
Foyer	:	3 x 5	=		15
R. Makan dan Pantry	:	4,5 x 5	=		22,5
Dapur Kotor	:	2 x 4,3	=		8,6
R. Keluarga	:	6 x 4,3	=		25,8
Tangga Utama	:	1,2 x 6	=		7,2
Powder Room	:	1,2 x 3	=		3,6
R. Pakaian	:	3,5 x 3	=		10,5
Toilet Utama	:	3 x 2	=		6
R. Tidur Utama	:	4,3 x 4,5	=	19,35	
R. Jemur Dalam	:	1,2 x 4,5	=	5,4	
Kolam Renang	:	(10,5 x 3,75) x 0,5	=		19,6875
		Total Luas	=		**203,9625m²**
Lantai Atas					
Kamar Anak 1	:	4 x 4	=		16
Toilet Anak 1	:	3 x 2	=		6
Kamar Anak 2	:	4 x 4	=		16
Toilet Anak 2	:	3 x 2	=		6
R. Linen	:	1,2 x 3	=		3,6
R. Studi	:	4,5 x 5,8	=	23,2	
R. Baca	:	3 x 2	=		6
Balkon	:	(3 x 3,6) x 0,5	=		5,4
R. Servis	:	3,7 x 2,5	=	9,25	
Kamar Pembantu	:	3 x 2,7	=		8,1
Toilet Pembantu	:	3 x 1	=		3
Selasar Atas	:	(1,2 x 9) + (1,5 x 1 x 2)	=	13,8	
		Total Luas	=		**116,35m²**

4

Gambar 1.13

Surat Peerjanjian Perencanaan



PT. DUTA BANGUN KREASINDO

Istana Building Commodities Centre D2 - 6
Jl. Jend. A.Yani 296, Bandung 40271
Telp/Fax.022-7238166
www.dutabangunkreasindo.com
E-mail: info@dutabangunkreasindol.com

Total luas perancangan = 320,3125 m²
Pembulatan **= 320 m²**

Imbalan Jasa Desain per/ m² : Rp. xxx,-/ m²
Imbalan Jasa Desain Unit Pertama : 320 m x Rp. xxx,-/ m²
: Rp. xxx,-

Untuk pengulangan Unit Kedua : Rp. xxx,- x 0,5
: Rp. xxx,-

Total Imbalan Jasa adalah sebesar Rp. xxx,-
Terbilang (xxx)

4.2 Tahapan Pembayaran

a. Tahap I = **25% X Rp.xxx,- = Rp. xxx,-**
(xxx)
Dibayarkan pada saat Tandatangan Kontrak

b. Tahap II = **35% X Rp. xxx,- = Rp. xxx,-**
(xxx)
Dibayarkan oleh Pemberi Tugas kepada Penerima Tugas saat Gambar *Design Development* diserahkan oleh Penerima Tugas kepada Pemberi Tugas.

c. Tahap III = **35% X Rp. xxx,- = Rp. xxx,-**
(xxx)
Dibayarkan oleh Pemberi Tugas kepada Penerima Tugas saat Gambar *Construction Document* diserahkan oleh Penerima Tugas kepada Pemberi Tugas.

d. Tahap IV = **5% X Rp.xxx,- = Rp. xxx,-**
(xxx)
Dibayarkan oleh Pemberi Tugas kepada Penerima Tugas pekerjaan Saat Bangunan telah mencapai Konstruksi Atap.

Pembayaran dilakukan dengan transfer ke Rekening : **BANK NIAGA Cab. BINTARO**
No. xxx
Atas Nama Ginanjar Ramdhani

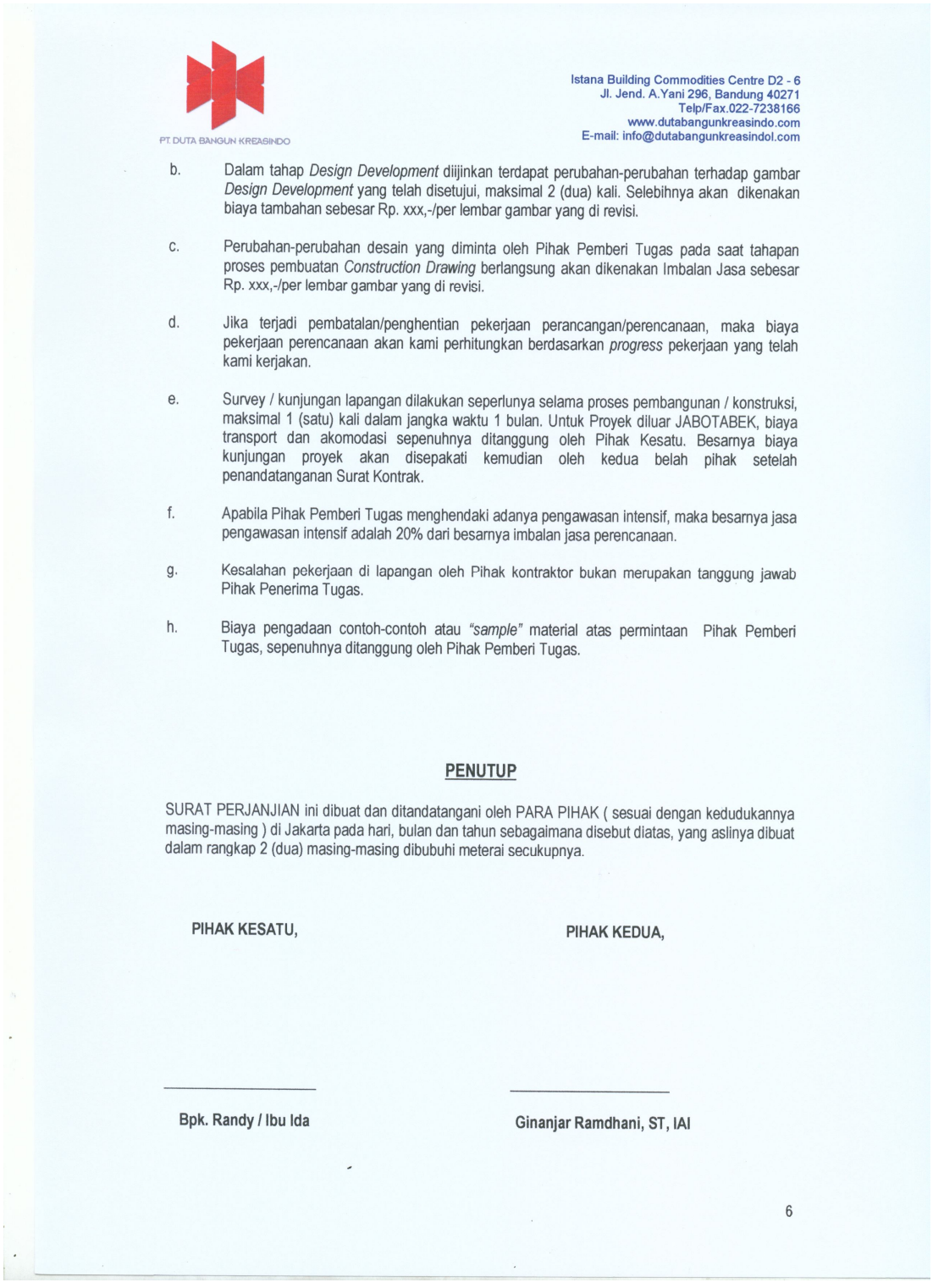
4.3 Lain-lain

a. Setelah *Preliminary Design* disetujui, diijinkan terdapat perubahan-perubahan terhadap desain yang disetujui maksimal 2 (dua) kali. Selebihnya akan dikenakan biaya tambahan sebesar Rp. xxx,-/m² desain yang dirubah.

5

Gambar 1.14

Surat Perjanjian Perencanaan



PT. DUTA BANGUN KREASINDO

Istana Building Commodities Centre D2 - 6
Jl. Jend. A.Yani 296, Bandung 40271
Telp/Fax.022-7238166
www.dutabangunkreasindo.com
E-mail: info@dutabangunkreasindol.com

b. Dalam tahap *Design Development* diijinkan terdapat perubahan-perubahan terhadap gambar *Design Development* yang telah disetujui, maksimal 2 (dua) kali. Selebihnya akan dikenakan biaya tambahan sebesar Rp. xxx,-/per lembar gambar yang di revisi.

c. Perubahan-perubahan desain yang diminta oleh Pihak Pemberi Tugas pada saat tahapan proses pembuatan *Construction Drawing* berlangsung akan dikenakan Imbalan Jasa sebesar Rp. xxx,-/per lembar gambar yang di revisi.

d. Jika terjadi pembatalan/penghentian pekerjaan perancangan/perencanaan, maka biaya pekerjaan perencanaan akan kami perhitungkan berdasarkan *progress* pekerjaan yang telah kami kerjakan.

e. Survey / kunjungan lapangan dilakukan seperlunya selama proses pembangunan / konstruksi, maksimal 1 (satu) kali dalam jangka waktu 1 bulan. Untuk Proyek diluar JABOTABEK, biaya transport dan akomodasi sepenuhnya ditanggung oleh Pihak Kesatu. Besarnya biaya kunjungan proyek akan disepakati kemudian oleh kedua belah pihak setelah penandatanganan Surat Kontrak.

f. Apabila Pihak Pemberi Tugas menghendaki adanya pengawasan intensif, maka besarnya jasa pengawasan intensif adalah 20% dari besarnya imbalan jasa perencanaan.

g. Kesalahan pekerjaan di lapangan oleh Pihak kontraktor bukan merupakan tanggung jawab Pihak Penerima Tugas.

h. Biaya pengadaan contoh-contoh atau *"sample"* material atas permintaan Pihak Pemberi Tugas, sepenuhnya ditanggung oleh Pihak Pemberi Tugas.

PENUTUP

SURAT PERJANJIAN ini dibuat dan ditandatangani oleh PARA PIHAK (sesuai dengan kedudukannya masing-masing) di Jakarta pada hari, bulan dan tahun sebagaimana disebut diatas, yang aslinya dibuat dalam rangkap 2 (dua) masing-masing dibubuhi meterai secukupnya.

PIHAK KESATU, **PIHAK KEDUA,**

Bpk. Randy / Ibu Ida **Ginanjar Ramdhani, ST, IAI**

6

Gambar 1.15

Surat Perjanjian Perencanaan

Kelebihan dan kekurangan dari pelaksanaan prosedur jasa konstruksi pada PT. Duta Bangun Kreasimdo ini adalah :

1. Kelebihan

   Kelebihan dari prosedur yang dimiliki oleh PT. Duta Bangun Kreasindo adalah prosedur yang dibuat sudah sedemikian tersusun dengan rapi. Dan terdapat perjanjian-perjanjian yang sesuai dan adil antara kedua belah pihak.

2. Kekurangan

   Kekurangannya adalah prosedur pada nilai kontrak pada RAB merupakan nilai tetap jadi apabila ada kenaikan harga atau sebagainya tidak ada biaya tambahan kecuali ada permintaan dari *customer*.

3.3.2 Pelaksanaan Siklus Akuntansi Penjualan Cicilan Jasa Konstruksi Pada PT. Duta Bangun Kreasindo

Seperti contoh pada Bapak Deni yang ingin membangun rumah yang beralamat di Buahbatu Regensi G4 No.11 pada tahun 2009 bulan Agustus. Dengan budget atau nilai kontrak sebesar Rp. 488.000.000. Dan perusahaan membuat penawaran atau RAB kepada bapak Deni. Seperti dalam prosedur tadi sistem pembayarannya di bagi dalam beberapa termin.

Lalu proses pembayarannya adalah sebagai berikut :

1. Termin 1 pada 5 Agustus 2009

   Pada termin 1 pembayaran uang muka sebesar 20% :

   Rp. 488.000.000 x 20% = Rp. 97.600.000

   Pengeluaran proyek pembangunan bulan Agustus 2009 : Rp. 67.964.340

Jurnal pada saat pembayaran uang muka pada tanggal 5 Agustus 2009 :

Akun	Debet	Kredit
Kas	Rp 97.600.000	-
Piutang Termin 1	-	Rp 97.600.000

Jurnal pada saat pengeluaran untuk keperluan proyek pembangunan pada bulan Agustus 2009 :

Akun	Debet	Kredit
Pengeluaran Proyek	Rp 67.964.340	-
Kas	-	Rp 67.964.340

2. Termin 2 pada 5 September 2009

   Rp. 488.000.000 x 30% = Rp. 146.400.000

   Pengeluaran proyek pembangunan bulan September 2009 : Rp. 61.028.000

   Jurnal pada saat pembayaran termin kedua pada tanggal 5 September 2009:

Akun	Debet	Kredit
Kas	Rp 146.400.000	-
Piutang Termin 2	-	Rp 146.400.000

   Jurnal pada saat pengeluaran untuk keperluan proyek pembangunan pada bulan September 2009 :

Akun	Debet	Kredit
Pengeluaran Proyek	Rp 61.028.000	-
Kas	-	Rp 61.028.000

3. Termin 3 pada 5 Oktober 2009

   Rp. 488.000.000 x 25% = Rp. 122.000.000

   Pengeluaran bulan Oktober 2009 : Rp. 106.382.700

Pengeluaran bulan November 2009 : Rp. 98.063.850

Pengeluaran bulan Desember 2009 : Rp. 62.867.512

Pengeluaran bulan Januari 2010 : Rp. 4.715.100

Jurnal pada saat pembayaran termin ketiga pada tanggal 5 Oktober 2009 :

Akun	Debet	Kredit
Kas	Rp 122.000.000	-
Piutang Termin 3	-	Rp 122.000.000

Jurnal pada saat pengeluaran proyek pada bulan Oktober 2009 :

Akun	Debet	Kredit
Pengeluaran Proyek	Rp 106.382.700	-
Kas	-	Rp 106.382.700

Jurnal pada saat pengeluaran proyek pada bulan November 2009 :

Akun	Debet	Kredit
Pengeluaran Proyek	Rp 98.063.850	-
Kas	-	Rp 98.063.850

Jurnal pada saat pengeluaran proyek pada bulan Desember 2009 :

Akun	Debet	Kredit
Pengeluaran Proyek	Rp 62.867.512	-
Kas	-	Rp 62.867.512

Jurnal pada saat pengeluaran proyek pada bulan Januari 2010 :

Akun	Debet	Kredit
Pengeluaran Proyek	Rp 4.715.100	-
Kas	-	Rp 4.715.100

4. Termin 4 pada 5 Februari 2010

Rp.488.000.000 x 20% = Rp. 97.600.000

Pengeluaran pembelian keperluan pembangunan : Rp. 1.405.100

Jurnal pada saat pembayaran termin keempat pada tanggal 5 Februari 2010:

Akun	Debet	Kredit
Kas	Rp 97.600.000	-
Piutang Termin 4	-	Rp 97.600.000

Jurnal pada saat pengeluaran proyek pada bulan Februari 2010 :

Akun	Debet	Kredit
Pengeluaran Proyek	Rp 1.405.100	-
Kas	-	Rp 1.405.100

5. Termin 5 pada 5 Mei 2010

Rp. 488.000.000 x 5% = Rp. 24.400.000

Pada termin ke lima yaitu pembayaran pada masa retensi yang dihitung selama 100 hari apabila pembangunan telah selesai. Masa retensi adalah masa pemeliharaan, apabila setelah masa retensi maka perusahaan memberikan penyerahan kedua berupa surat keterangan yang di berikan kepada *customer*.

Jurnal pada saat pembayaran termin kelima pada tanggal 5 Februari 2010 :

Akun	Debet	Kredit
Kas	Rp 24.400.000	-
Piutang Termin 5	-	Rp 24.400.000

Setelah itu pendapatan dan pengeluaran di jumlahkan sehingga dapat mengetahui laba rugi dari setiap proyek.

Pendapatan proyek :

Rp.97.600.000 + Rp.146.400.000 + Rp.122.000.000 + Rp.97.600.000 + Rp.24.400.000 = Rp.488.000.000

Jurnal pada saat mencatat pendapatan :

Akun	Debet	Kredit
Kas	Rp 488.000.000	-
Pendapatan Proyek Bp.Deni	-	Rp 488.000.000

Pengeluaran Proyek :

Rp.67.964.340 + Rp.61.028.000 + Rp.106.382.700 + Rp.98.063.850 + Rp.62.867.512 + Rp.4.715.100 + Rp.1.405.100 = Rp.402.426.602

Jurnal pada saat mencatat pengeluaran :

Akun	Debet	Kredit
Pengeluaran Proyek Bp.Deni	Rp 402.426.602	-
Kas	-	Rp 402.426.602

Uang yang didapat dari pembayaran dengan menggunkan transfer atau tunai biasanya langsung dicatat tersendiri per proyek oleh perusahaan agar tidak bercampur. Dan uangnya digunakan untuk keperluan perusahaan dalam menjalankan proyek.

Biasanya dari perhitungan pencatatan pengeluaran proyek perusahaan dapat menghitung pendapatan yang di peroleh, selanjutnya dari setiap proyek perusahaan membuat laporan laba rugi. Setelah itu dimasukan pada laporan laba rugi secara keseluruhan pada akhir tahun. Contoh pencatatan yang dilakukan dalam melakukan pengeluaran per proyek :

LAPORAN MUTASI KAS BAPAK DENI SUARDINI

Proyek Rumah Tinggal Buahbatu Regensi G4 No 11

LOKASI **: Buahbatu Regensi Kav. G4 No 11**

PERIODE **: JULI s/d 2009**

BULAN **: SEPTEMBER 2009**

TANGGAL	URAIAN	JML	No Nota	KREDIT (RP.)	DEBET (RP.)	BALANCE (RP.)
01-Sep-09	1. Galian sumur bor pa deni				**2.500.000**	
	2. Star jaya, Semen holcim	10 sak			**520.000**	
	3. Star jaya, Besi 10	50 bt			**1.800.000**	
	4. Star jaya, Besi 6	15 bt			**210.000**	
	5. Star jaya, PVC Listrik	15 bt			75.000	
	6. Star jaya, Inbow dus	20 bh			10.000	
	7. Kaso mcl	216			**2.903.040**	
	8. Papan albasia parigi	84			**453.600**	
02-Sep-09	1. Air	15			60.000	
	2. Star jaya, Paku 7	2 kg			22.000	
	3. Star jaya, Paku 5	1 kg			11.000	
	4. Star jaya, Semen holcim	5 sak			**260.000**	
	5. TB. Bangun putra mandiri, Knie PVC 2 1/1	4 bh			12.000	
03-Sep-09	1. Star jaya, semen gresik	5 sak			**260.000**	
	2. Star jaya, Gergaji besi	2 bh			20.000	
	3. Star jaya, Kikir	1 bh			22.500	
	4. Star jaya, Lem superglue	2 bh			5.000	
	5. Star jaya, PVC 5/8 Listrik	10 btng			50.000	
	6. Semen gresik	5 sak			260.000	
04-Sep-09	1. Star jaya, ember hitam	5 bh			20.000	
	2. Kikir	1 bh			22.500	
	3. Star jaya, Benang No 9 nilom	2 bh			10.000	
05-Sep-09	1. Star jaya, semen holcim	10 sak			**520.000**	
	2. star jaya, Paku 4	2 kg			24.000	
	3. Star jaya, Paku 5	1 kg			11.000	
	4. Star jaya, Paku 7	3 kg			33.000	
	5. Keamanan				30.000	
05-Sep-09	***BAYARAN ANAK-ANAK***				**1.855.000**	
07-Sep-09	1. Star jaya, semen gresik	10 sak			**520.000**	

	2. Star jaya, Paku 7	4 kg			44.000	
	3. Star jaya, Paku 5	2 kg			22.000	
	4. Star jaya, Paku 4	1 kg			12.000	
	5. Papan albasia PRG	252			**1.295.200**	
	6. Kaso MCL	216			**2.903.040**	
08-Sep-09	1. Star jaya, Semen tiga roda	5 sak			**265.000**	
	2. Star jaya, Kawat beton	3 kg			42.000	
	3. Star jaya, Besi 10	30 bt			**1.080.000**	
	4. Pasir pasang cimalaka	4 truk			**2.900.000**	
	5. Star jaya, Paku 7	3 kg			33.000	
	6. Star jaya,	1 rol			200.000	
	7. Star jaya, Paku 7	2 kg			22.000	
	8. Star jaya, Paku 4	1,5 kg			16.500	
	9. Star jaya, Paku 5	1 kg			11.000	
09-Sep-09	1. Papan albasia lepasan	56			**403.200**	
	2. Star jaya, Paku 5	2 kg			22.000	
	3. Star jaya, Keni 2 1/2"	2 pc			8.000	
	4. Star jaya, Kawat beton	3 kg			42.000	
	5. Star jaya, Besi 10	25 bt			**900.000**	
	6. Star jaya, Semen	10 sak			**520.000**	
	7. Star jaya, Semen	5 sak			260.000	
10-Sep-09	1. Star jaya, Gegep	2 pc			20.000	
	2. Star jaya, Paku 7	2 kg			22.000	
	3. Star jaya, Paku 5	1 kg			11.000	
	4. Star jaya, Besi 10	15 bt			**540.000**	
	5. Star jaya, Semen gresik	10 sak			**520.000**	
	6. Star jaya, Semen gresik	5 sak			260.000	
11-Sep-09	1. GIRO, Pembayaran bata	5.000			**1.800.000**	
	2. Beli makan yang ngecor	27 orng			189.000	
	3. Roko	2 bks			18.000	
	4. Star jaya, Semen holcim	20 sak			**1.040.000**	
	5. Star jaya, Ember cor	10 pc			40.000	
	6. Star jaya, Kawat beton	3 kg			42.000	
12-Sep-09	1. Keamanan				30.000	
	2. Star jaya, Keni 2 1/2	2 bh			10.000	
	3. Star jaya, Paralon 2 1/2 maspion D	4 bh			180.000	
	4. Star jaya, Paku 7	1 kg			11.000	
	5. Star jaya, Paku 5	1 kg			11.000	
	6. Star jaya, Benang no 9	2 bh			10.000	

13-Sep-09	1. Pusaka alam, Besi 10	30			**1.050.000**	
	2. Pusaka alam, Besi 6	20			340.000	
14-Sep-00	1. GIRO, Pembayaran bata	5.000			**1.800.000**	
	2. Pusaka alam, Besi 10	30			**1.050.000**	
	3. Biduri asih, Kusen jendela 185x60	5 bh			**7.577.500**	
	4. Biduri asih, Kusen jendela lob 2	2 bh				
	5. Biduri asih, kusen pintu	6 bh				
	6. Biduri asih, Loster	13 bh				
	7. Star jaya, Semen holcim	10 sak			**520.000**	
	8. Star jaya, Paku 5	2 kg			22.000	
	9. Star jaya, Paku 7	2 kg			22.000	
	10. Star jaya, Kawat beton	3 kg			42.000	
	11. Star jaya, Besi 10	30 bt			**1.080.000**	
15-Sep-09	1. Pino module perkasa, sewa molen				210.000	
	2. Star jaya, Semen holcim	10 sak			520.000	
	3. Star jaya, Paku 10	2 kg			22.000	
16-Sep-09	1. keamanan				30.000	
17-Sep-09	***BAYARAN ANAK-ANAK***				**7.940.000**	
28-Sep-09	1. Star jaya, semen gresik	15 sak			**780.000**	
	2. Star jaya, Paralon listrik	10 bt			50.000	
	3. Star jaya, Paku 10	4 kg			44.000	
	4. Star jaya Paku 7	3 kg			33.000	
	5. Star jaya, Paku 5	3 kg			33.000	
	6. Star jaya, Benang No. 9	2 bh			10.000	
	7. Star jaya, Pensil kayu	2 bh			3.000	
	8. Star jaya, Hampelas	2 lbr			5.000	
29-Sep-09	1. Pasir beton cimalaka	1 truk			**775.000**	
	2. Pasir pasang cimalaka	3 truk			**2.175.000**	
	3. Star jaya, Paku triplex	1/4 kg			5.000	
	4. Star jaya, Triplex 3 mm	1 lmbar			38.000	
	5. Star jaya, Kawat beton	5 kg			75.000	
	6. Star jaya, Gergaji besi	1 pcs			10.000	
	7. Star jaya, Semen gresik	10 sak			**520.000**	
	8. Star jaya, Besi 10	20 bt			**720.000**	
	9. Star jaya, Semen holcim	10 sak			**520.000**	
	9. Papan albasia lepasan	112			806.400	
	10. Kaso MCL	108			1.451.520	

30-Sep-09	1. Pembayaran bata merah (kuitansi DBK)	5000BH			**1.800.000**	
	2. Star jaya, Besi 10 pull	10 bt			**500.000**	
	3. Star jaya, Besi 6	10 bt			140.000	
	4. Star jaya, Paku 5	2 kg			22.000	
	5. Star jaya, Paku 7	2 kg			22.000	
	6. Star jaya, Kikir	1 pc			10.000	
TOTAL					**61.028.000**	
61.028.000						

Gambar 1.16

Laporan Mutasi Kas

Kelebihan dan kekurangan pada pelaksanaan siklus akuntansi pada PT. Duta Bangun Kreasindo adalah :

1. Kelebihan

   Kelebihan dari siklus akuntansi ini yaitu pmasukan dan pengeluaran didata sesuai dengan proyek yang sedang dikerjakan sampai perhitungan laba rugi dari suatu proyek.

2. Kekurangan

   Kekurangannya yaitu pencatatan siklus tidak sesuai dengan standar yang ada.

3.3.3 Pelaksanaan Penjualan Cicilan Jasa Konstruksi Pada PT Duta Bangun Kreasindo

Dalam pelaksanaan contohnya sudah secara garis besar dijelaskan di subbab diatas. Dalam pelaksanan penjualan cicilan perusahaan melakukan sesuai

dengan prosedur yang ada yang diaplikasikan secara nyata. Dalam pelaksanaannya pembayaran cicilan dibayar tiap prestasi yang dikerjakan oleh perusahaan misalnya apabila telah selesai sekitar 50% maka dibayar 30% dari nilai kontrak, yang 20% pertama sudah di bayar sebagai uang muka. Begitu pun seterusnya.

Kelebihan dan kekurangan pelaksanaan penjualan cicilan jasa konstruksi pada PT. Duta Bangun Kreasindo adalah :

1. Kelebihan

   Kelebihannya yaitu pada saat proses pembayaran karena adil dan menguntungkan pada kedua belah pihak, pada saat dilakukan pembayaran maka pembangunan sudah selesai beberapa persen. Jadi perusahaan mendapatkan imbalan dan *customer* mendapatkan hasil.

2. Kekurangan

   Kekurangannya pada saat terjadi keadaan memaksa seperti keadaan cuaca atau bencana alam, maka waktu pelaksanaan menjadi terhambat bahkan bisa lebih lama dari yang telah disepakati.