

### BAB 3

## PROYEK PEMBANGUNAN FLYOVER PEMUDA PRAMUKA DAN FLYOVER SOEPRAPTO

### 3.1 Proyek Flyover Pemuda Pramuka dan Flyover Soeprapto

Pada tanggal 26 Juni 2003, antara Pemerintah Indonesia (Departemen Pekerjaan Umum cq Direktorat Jenderal Bina Marga cq Direktorat Jalan Bebas Hambatan dan Jalan Kota cq Satuan Kerja Non Vertikal Tertentu Pembangunan Jalan dan Jembatan Metropolitan Jakarta cq Pelaksana Kegiatan Pembangunan Jalan dan Jembatan Metropolitan Jakarta Wilayah I Suprpto Flyover dan Pemuda Pramuka Flyover) dan PT. Hutama Karya (Persero) telah mengadakan suatu ikatan perjanjian yang dituangkan dalam bentuk kontrak Nomor 01/PKK/BPPJJKMJ.WI-Km/2003. Perjanjian tersebut diadakan untuk melaksanakan, menyelesaikan dan menjamin pemeliharaan pekerjaan pembangunan proyek yang dikenal dengan nama : *“Urban Arterial Roads Development in Metropolitan and Large Cities Project, JBIC Loan No.IP.488, Paket No.2, Suprpto Flyover and Pemuda Pramuka Flyover.”*

Kontrak tersebut bernilai Rp.128.315.103.136,- yang kemudian dibulatkan menjadi Rp.128.315.103.000,- termasuk Pajak Pertambahan Nilai sebesar 10%. Dana yang digunakan dalam pekerjaan tersebut bersumber dari pinjaman luar negeri (*loan*) yaitu Japan Bank for International Cooperation (JBIC). Periode kontrak adalah 1095 hari kalender yang berurutan, dimulai paling lambat 30 hari setelah terbitnya Surat Perintah

Mulai Kerja (SPMK) yang terdiri dari 730 hari kalender untuk pelaksanaan konstruksi yang berakhir pada saat terbitnya Sertifikat Penyerahan dan ditambah 365 hari kalender untuk periode pemeliharaan, yang dimulai pada saat diterbitkannya Sertifikat Penyerahan.

Kontrak tersebut berbentuk kontrak *Unit Price*, dimana *Employer* (Departemen Pekerjaan Umum) membayar kepada PT. Utama Karya (Persero) secara bulanan (*Monthly Certificate*) yaitu prestasi Penyedia Jasa (PT.Hutama Karya) dihitung setiap akhir bulan, setelah prestasi tersebut diakui oleh Pengguna Jasa/*Employer* (Departemen Pekerjaan Umum) maka Penyedia Jasa akan dibayar sesuai prestasi tersebut. Dengan kata lain, volume pekerjaan Penyedia Jasa dibebankan berdasarkan hasil pengukuran bersama atas pekerjaannya yang benar-benar dilaksanakan dan disesuaikan dengan waktu pelaksanaan dan periode kontrak. Hal ini telah sesuai dengan *Condition of Contract, Part 1 : Condition of Contract for Works of Civil Engineering Construction Amendment, prepared by Federation Internationale des Ingenieurs Conseils (FIDIC) Clause 60.1.*

Dokumen kontrak Nomor: 01/PKK/BPPJJKMJ.WI-Km/2003 tanggal 26 Juni 2003 antara Pemerintah Republik Indonesia sebagai Pengguna Jasa/*Employer* dan PT.Hutama Karya (Persero) sebagai Penyedia Jasa/*Contractor*, dikenal dengan proyek “*Urban Arterial Roads Development in Metropolitan and Large Cities Project, JBIC Loan No.IP.488, Paket No.2, Suprpto Flyover and Pemuda Pramuka Flyover*” , terdiri dari beberapa bagian yang tidak terpisahkan satu dengan lainnya yaitu:

1. Perjanjian Kontrak/*Contract Agreement*;
2. Syarat-syarat Kontrak (Bagian I)/*The General Condition of Contract (Part I)*;
3. Syarat-syarat dan aplikasi khusus (Bagian II)/*Condition of Particular Application (Part II)*;
4. Spesifikasi teknis/*Technical Specifications*;
5. Gambar rencana/*Drawings*;
6. Daftar kuantitas dan harga/*The Priced Bill of Quantities*;
7. Addendum dan Supplements (Juli 2002)/*Addendum and Supplements*;
8. Addenda (Januari 2003)/*Addenda (January 2003)*;
9. Surat Penawaran/*Bid Documentation*;
  - Jadwal kerja (urutan pelaksanaan)/*Progress Schedule (Sequences of Works)*
  - Metoda Konstruksi/*Construction Method*
  - Daftar Alat Berat/*List of Construction Plant*
  - Daftar Pekerja Kontraktor/*List of Contractor's Staff*
  - Daftar Pekerjaan yang disubkontrak/*List of Works Proposed to be sub contracted*
10. Surat persetujuan, Berita Acara dan dokumen-dokumen lainnya yang ditandatangani oleh kedua pihak yang muncul selama evaluasi pevelangan/ *Letter of Agreement, Process Verbal and any other documents, which are signed by both parties and issued during the evaluation of bids*;
11. Surat Keputusan/*Letter of Acceptance*.

PT. Utama Karya (Persero) melaksanakan pekerjaan proyek tersebut berdasarkan gambar rencana yang disediakan oleh *Engineer* dari Departemen Pekerjaan Umum pada 2 (dua) lokasi yang berbeda, yakni yang pertama (1) berupa jalan dan jembatan Flyover berlokasi di simpang empat Jalan Suprpto dan Jalan Bypass Cawang Tanjung Priok dengan panjang 390 Meter; yang kedua (2) berupa jalan dan jembatan berlokasi di simpang empat Jalan Pemuda–Jalan Pramuka dan Jalan Bypass Cawang Tanjung Priok dengan panjang 330 Meter.

Dalam pelaksanaan pekerjaan proyek tersebut di lapangan, ternyata Penyedia Jasa mengalami banyak hambatan terutama yang menyangkut ketersediaan lahan untuk pembangunan jalan dan flyover tersebut. Perihal ketersediaan lahan merupakan bagian tanggung jawab Pemerintah (Departemen Pekerjaan Umum). Proses pembebasan lahan memakan waktu yang sangat lama jauh melampaui rencana. Disamping itu ada faktor-faktor lain (selain lahan) yang menghambat pekerjaan konstruksi pada proyek tersebut. Faktor-faktor penghambat itu antara lain adalah (1) adanya utilitas yang terkena pelaksanaan pekerjaan, (2) kondisi tak terlihat yang tidak dapat dideteksi, serta (3) perubahan urutan pekerjaan yang harus dikerjakan oleh Penyedia Jasa. Adapun penjelasan mengenai faktor-faktor penghambat tersebut adalah sebagai berikut :

(1) Masalah pembebasan lahan;

Sesuai rencana awal, lahan seharusnya sudah diserahkan dari Pengguna Jasa (Departemen Pekerjaan Umum) kepada Penyedia Jasa (PT.Hutama Karya) pada tanggal 3 Juli 2003. Namun dalam pelaksanaannya, jadwal penyerahan lahan

menjadi mundur/mengalami keterlambatan. Keterlambatan ini bervariasi, bahkan ada yang mundur hingga 22 bulan. Keterlambatan dalam hal pembebasan lahan ini menyebabkan bertambahnya biaya-biaya pelaksanaan pekerjaan konstruksi dan bertambahnya waktu pelaksanaan pekerjaan konstruksi. Keterlambatan pembebasan lahan antara lain disebabkan sengketa lahan dengan warga setempat bernama H.Tatang Sutarna yang hingga penulisan karya ilmiah ini masih diproses pada tahap Kasasi di Mahkamah Agung. Selain itu terdapat pula penghentian pemancangan oleh warga setempat yang bernama H.Mansyur (mengaku sebagai pemilik lahan yang bermasalah) di lokasi loop suprpto yang berakibat *crane* pancang tidak dapat bekerja.

(2) Masalah gambar kerja;

Kontrak ditandatangani oleh kedua belah pihak pada tanggal 26 Juni 2003, dan untuk melaksanakan proyek pembangunan jalan dan jembatan Suprpto Flyover dan Pemuda Pramuka Flyover, telah tersedia gambar kerja/gambar pelaksanaan dari Pengguna Jasa. Gambar kerja pada daerah-daerah yang belum dibebaskan banyak mengalami perubahan, mengingat sebelumnya perlu dilakukan penelitian lapangan untuk menyesuaikan dengan keadaan lokasi. Terlebih lagi pelaksanaan pekerjaan konstruksinya terdapat pada 2 (dua) lokasi dengan gambarnya masing-masing yang berbeda satu sama lain. Gambar lokasi tersebut yaitu pertama berupa jalan dan jembatan flyover berlokasi di simpang empat jalan Suprpto dan jalan bypass Cawang - Tanjung Priok dengan panjang 390 M, dan kedua berupa jalan dan

jembatan flyover berlokasi di simpang empat jalan Suprpto dan jalan bypass Cawang - Tanjung Priok dengan panjang 380 M. Perubahan gambar kerja juga terkait dengan masalah utilitas dan masalah kondisi tidak terlihat sebagaimana dijelaskan pada angka 3 dan 4 dibawah.

(3) Masalah Utilitas;

Pelaksanaan pekerjaan konstruksi juga mengalami hambatan karena diperlukan waktu berbulan-bulan untuk melakukan pemindahan utilitas-utilitas seperti tiang listrik dan pos polisi. Utilitas tersebut menghambat kelancaran pekerjaan terutama pada pelaksanaan *Bore Piling* dan pekerjaan *Pier Footing*. Namun demikian, hasilnya tetap kurang memuaskan, dan perlu adanya perubahan-perubahan konstruksi (perubahan gambar) bila tidak ingin ada relokasi proyek. Modifikasi dari *footing* dan tiang pancang sangat diperlukan.

(4) Masalah kondisi tidak terlihat (*Unforeseeable Condition*)

Pada lokasi Suprpto Flyover di daerah barat daya dan daerah di timur laut lokasi proyek, maupun di lokasi Pemuda Pramuka, pada daerah di tenggara, daerah di barat laut, maupun daerah timur laut proyek didapatkan suatu timbunan sampah yang sudah lama, di depan ITC Cempaka Mas dengan kedalaman sampah mencapai  $\pm 4$  Meter. Pada awalnya kondisi lapangan semacam itu tidak terlihat secara nyata dan diperkirakan timbunan sampah ini terjadi pada tahun-tahun sebelumnya. Penyedia Jasa memerlukan waktu dan biaya lebih untuk memindahkan dan membuang sampah-sampah tersebut ke Bantar Gebang.

(5) Masalah perubahan urutan pekerjaan

Kondisi di lokasi pelaksanaan konstruksi ternyata banyak menemui hambatan-hambatan, terutama sekali pengaruh dari masalah pembebasan lahan yang berlarut-larut sehingga pelaksanaan pekerjaan tidak sesuai dengan *time schedule* yang telah ditetapkan. Untuk dapat melaksanakan pekerjaan walaupun banyak hambatan dilapangan, Pengguna Jasa melakukan instruksi perubahan urutan pekerjaan. Hal inilah yang membuat Penyedia Jasa menuntut penambahan waktu dan biaya dalam pelaksanaan konstruksi proyek tersebut.

### 3.2 Perubahan-perubahan Dalam Kontrak dan Akibat Hukumnya

Untuk mengakomodir dan mengatasi berbagai hambatan yang ditemui dilapangan, diperlukan perubahan-perubahan dalam kontrak. Perubahan-perubahan tersebut diakomodir dalam bentuk addendum-adendum, namun masih tetap jadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan kontrak. Berikut ini adalah addendum-adendum yang dibuat untuk mengakomodir kepentingan Penyedia Jasa dalam melaksanakan pekerjaan konstruksi tersebut:

1) Addendum Nomor 1

Dibuat pada tanggal 19 Mei 2005. Addendum ini berisikan mengenai kenaikan nilai kontrak (*Price Adjustment up to March 2, 2005*) sebesar Rp.7.903.962.999,- (+ PPN 10% sehingga nilai original kontrak sebesar Rp.128.315.103.136,- menjadi Rp.136.219.066.135,- (+ PPN 10%). Kenaikan nilai kontrak tersebut merupakan

eskalasi biaya konstruksi yang pertama sejak ditandatanganinya *Contract Agreement*. Biaya eskalasi tersebut terjadi karena adanya kenaikan biaya material dari harga material pada tahun 2003 (penandatanganan kontrak). Namun, waktu pelaksanaan konstruksinya tidak berubah;

## 2) Addendum Nomor 2

Dibuat pada tanggal 21 Juni 2005. Addendum ini dilatar belakangi kondisi riil lapangan (Additional Works) dan masalah pembebasan tanah, maka:

- Waktu pelaksanaan diperpanjang 1 (satu) tahun atau 365 hari. Waktu pelaksanaan pekerjaan semula 730 hari menjadi 1095 hari atau waktu kontrak semula 1095 hari menjadi 1460 hari.

Perpanjangan waktu pelaksanaan pekerjaan konstruksi disebabkan permasalahan tanah yang berlarut-larut dan menghambat pelaksanaan pekerjaan dilapangan.

Diantaranya yang paling mengemuka adalah sengketa tanah dengan warga setempat yang bernama H.Tatang Sutarna (proses litigasi di pengadilan) dan H.Mansyur yang berakibat *crane* pancang tidak dapat bekerja.

- Karena kondisi riil lapangan nilai kontrak bertambah senilai Rp.9.234.395.872,- (+PPN 10%) dari nilai kontrak addendum nomor 1 tanggal 19 Mei 2005 sebesar Rp. 136.219.066.135,- (+ PPN 10%) menjadi sebesar Rp.145.453.462.007,-  
Kondisi riil dilapangan ini menyangkut modifikasi-modifikasi desain dan gambar teknis pekerjaan kostruksi. Modifikasi diperlukan guna mengakomodir masalah-

masalah yang terjadi dilapangan, misalnya masalah pembebasan lahan, adanya penimbunan sampah yang tidak terlihat, dll.

3) Addendum Nomor 3

Dibuat pada tanggal 24 Maret 2006. Addendum ini berisikan kenaikan nilai kontrak (*Price Adjustment up to October, 2005*) sebesar Rp.7.186.678.225,- (+ PPN 10%), sehingga nilai kontrak pada addendum nomor 2 yang semula sebesar Rp. 145.453.462.007,- (+ PPN 10%) menjadi Rp.152.640.140.262,- (+ PPN 10%).

4) Addendum Nomor 4

Dibuat pada tanggal 30 Juni 2006. Addendum ini dilatar belakangi karena sebagian tanah yang terkena bangunan belum dapat dibebaskan maka antara Penyedia Jasa dan Pengguna Jasa sepakat untuk memperpanjang waktu pelaksanaan selama 9 (sembilan) bulan, sehingga waktu pelaksanaan yang pada addendum nomor 2 selama 1095 hari menjadi 1368 hari atau waktu kontrak semula pada addendum nomor 2 selama 1460 hari menjadi 1733 hari. Keterlambatan pembebasan lahan antara lain disebabkan sengketa lahan dengan warga setempat bernama H.Tatang Sutarna yang hingga penulisan karya ilmiah ini masih diproses pada tahap Kasasi di Mahkamah Agung. Selain itu terdapat pula penghentian pemancangan oleh warga setempat yang bernama H.Mansyur (mengaku sebagai pemilik lahan yang bermasalah) di lokasi loop suprapto yang berakibat *crane* pancang tidak dapat bekerja;

## 5) Addendum Nomor 5

Dibuat pada tanggal 30 Maret 2007. Addendum ini dilatar belakangi karena adanya masalah sosial yaitu masalah pembebasan tanah belum juga selesai sehingga Penyedia Jasa dan Pengguna Jasa sepakat untuk memperpanjang masa pelaksanaan 9 (sembilan) bulan, sehingga waktu pelaksanaan dari addendum nomor 4 selama 1368 hari menjadi 1643 hari dan waktu kontrak dari addendum nomor 4 selama 1733 hari menjadi 2008 hari. Ternyata, rencana pembebasan tanah tidak berjalan sebagaimana mestinya. Hal ini disebabkan oleh berlarut-larutnya masalah-masalah tanah dengan warga setempat. Diantaranya yang paling mengemuka adalah dengan warga setempat yang bernama H.Tatang Sutarna dan H.Mansyur;

## 6) Addendum Nomor 6

Dibuat pada tanggal 26 Juli 2007. Addendum ini dilatar belakangi karena adanya kenaikan nilai kontrak (*Price Adjustment up to May, 2006*) sebesar Rp.2.242.880.963 (+PPN10%) sehingga nilai kontrak addendum nomor 5 sebesar Rp.152.640.140.262,- (+ PPN 10%) menjadi Rp.154.883.021.225,- (+ PPN 10%);

## 7) Addendum Nomor 7

Dibuat pada tanggal 26 November 2007. Addendum ini dilatar belakangi adanya perubahan kuantitas akhir menjadi 85,35% akibat pembebasan tanah yang belum selesai, sehingga terjadi pengurangan nilai kontrak awal sebesar 14,65%. Nilai kontrak menjadi sebesar Rp.144.806.328.994,- (+ PPN 10%). Perubahan kuantitas

akhir ini didapat setelah ada audit dari BPKP dan disetujui oleh JBIC, terkait dengan progress real yang dapat dicapai;

8) Addendum Nomor 8

Dibuat pada tanggal 24 Desember 2007. Karena kontrak sudah hampir selesai, dilakukan hitungan *akhir/final quantity* sehingga nilai kontrak menjadi Rp.142.900.732.807,- (+ PPN 10%) dari nilai addendum nomor 7 sebesar Rp.144.806.328.994,- (+ PPN 10%), sehingga ada pengurangan nilai kontrak sebesar Rp.1.905.596.187,- ;

9) Addendum Nomor 9

Dibuat pada tanggal 30 Januari 2008. Addendum ini memuat nilai kontrak keseluruhan sehingga menjadi Rp.140.621.075.905,- (+ PPN 10%). Nilai kontrak keseluruhan tersebut sudah termasuk adanya koreksi nilai price adjustment hasil audit BPKP (Badan Pemeriksa Keuangan Pembangunan) sebesar Rp.2.279.656.902,-

10) Addendum Nomor 10

Dibuat pada tanggal 30 Juni 2008. Addendum ini memuat ketentuan mengenai pilihan penyelesaian sengketa melalui forum Arbitrase di BANI (Badan Arbitrase Nasional Indonesia).

Akibat hukum dari adanya addendum-addendum kontrak tersebut adalah sebagai berikut:

1. Berubahnya nilai kontrak, dari semula nilai original kontrak sebesar Rp.128.315.103.136,- (+ PPN 10%) menjadi nilai final kontrak sebesar Rp.140.621.075.905,- (+ PPN 10%) ;
2. Berubahnya jangka waktu penyelesaian pekerjaan konstruksi. Waktu pelaksanaan pekerjaan semula 730 hari menjadi 1643 hari atau waktu kontrak semula 1095 hari menjadi 2008 hari;
3. Berubahnya urutan pekerjaan yang harus dilakukan, disesuaikan dengan kondisi aktual dilapangan;
4. Berubahnya volume, desain dan gambar teknis konstruksi yang dikerjakan;