

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 PENDAHULUAN

Dalam penulisan pada landasan teori ini, dipaparkan pengertian dan peran kontrak FIDIC dalam beberapa proyek konstruksi PT Adhi Karya (Persero) Tbk. yang dilengkapi dengan data-data yang dikaji dalam studi kasus. Kontrak sangat berperan dalam pelaksanaan proyek konstruksi. Suatu dokumen kontrak yang baik adalah dokumen yang dalam penerapannya akan menjamin penyelesaian proyek tepat pada waktunya dan dalam batasan anggaran dan dapat memberikan persyaratan pembayaran yang adil, baik kepada Pemberi Tugas maupun kepada Kontraktor. Dokumen persyaratan kontrak untuk pekerjaan konstruksi, FIDIC (1999), *Conditions of Contract for Construction* adalah salah satu dokumen yang telah diterima dan diaplikasikan secara luas di dunia konstruksi internasional yang dapat diterapkan di Indonesia, lebih khusus lagi pada PT Adhi Karya (Persero) Tbk. Adapun beberapa pasal-pasal dalam Kontrak FIDIC yang dalam pelaksanaannya belum dapat diterapkan dalam proyek, untuk itu penulis hendak melakukan kajian yang lebih mendalam lagi. Dengan tidak terakomodirnya beberapa pasal dalam Kontrak FIDIC, akan berpengaruh terhadap pelaksanaan proyek sehingga menimbulkan risiko-risiko dalam konstruksi. Dari risiko-risiko yang muncul, akan diketahui peristiwa-peristiwa apa yang kemungkinan dapat terjadi dan berdampak terhadap tercapainya sasaran. Kontrak FIDIC dalam penerapannya mengatur keseimbangan, hubungan kerja dan kontrak konstruksi antara kedua *stakeholder* yaitu *owner* dan kontraktor. Untuk itu, perlu diadakannya identifikasi untuk membahas penerapan Kontrak FIDIC dan hubungannya dengan *stakeholder* pada proyek konstruksi PT Adhi Karya (Persero) Tbk. Pada BAB Landasan Teori ini akan membahas tentang : 1. Pengertian dan Peran Kontrak Konstruksi, 2. Standar Kontrak Konstruksi di Indonesia, 3. Pengertian dan Standar Kontrak FIDIC,

4. Faktor-Faktor Risiko yang Berpengaruh pada Kontrak Konstruksi dan Penanganannya, 5. Definisi dan Identifikasi Penerapan Kontrak FIDIC pada Proyek PT ADHI KARYA (Persero) Tbk., 6. Penelitian yang Relevan, 7. Kesimpulan.

2.2 PENGERTIAN DAN PERAN KONTRAK KONSTRUKSI

Dalam sub bab ini akan membahas tentang : Peran Kontrak dalam Manajemen Proyek, Definisi Kontrak Konstruksi, Jenis Kontrak Konstruksi, dan Dokumen Kontrak Konstruksi.

2.2.1 Peran Kontrak dalam Manajemen Proyek

Mengingat akan peranannya yang sangat strategis dalam mengelola proyek, profesionalisme dari seorang Manajer Proyek atau *Engineer* akan mempunyai dampak yang besar terhadap keberhasilan pelaksanaan suatu proyek. Salah satu perangkat yang akan sangat membantu Manajer Proyek atau *Engineer* dalam melaksanakan tugasnya adalah dengan kontrak kerja konstruksi yang telah dibuat antara pihak Pemberi Tugas dan Kontraktor.

Sebuah kontrak kerja sebagai dokumen yang mengatur hubungan antara pengguna jasa dan penyedia jasa, akan mendefinisikan dan menentukan hak, tanggungjawab dan kewajiban dari masing-masing pihak, baik dari aspek teknis pekerjaan maupun aspek administrasinya. Terlebih jauh, kontrak juga akan menjelaskan peranan, tugas dan wewenang dari masing-masing pihak yang terkait dalam pelaksanaan pembangunan, yaitu Pemberi Tugas, Kontraktor dan Pengawas Konstruksi (Manajer Proyek atau *Engineer*).

Suatu dokumen kontrak yang baik adalah dokumen yang dalam penerapannya akan menjamin penyelesaian proyek tepat pada waktunya dan dalam batasan anggaran dan dapat memberikan persyaratan pembayaran yang adil, baik kepada Pemberi Tugas maupun kepada Kontraktor.

Dokumen persyaratan kontrak untuk pekerjaan konstruksi, FIDIC (1999), *Conditions of Contract for Construction* adalah salah satu dokumen yang telah diterima dan diaplikasikan secara luas di dunia konstruksi internasional yang dapat diterapkan di Indonesia lebih khususnya di PT Adhi Karya (Persero) Tbk., sebagai salah satu standar kontrak kerja konstruksi.

2.2.2 Definisi Kontrak Konstruksi

Definisi kontrak menurut PMBOK (*Project Management Institute Body of Knowledge*) adalah dokumen yang mengikat pembeli dan penjual secara hukum. Kontrak merupakan persetujuan yang mengikat penjual dan penyedia jasa, barang, maupun suatu hasil, dan mengikat pembeli untuk menyediakan uang atau pertimbangan lain yang berharga.

Dalam buku *Construction Contracts and Specification*, disebutkan bahwa kontrak pada dasarnya adalah perjanjian antara dua pihak atau lebih yang memiliki kapabilitas dan bermaksud untuk melakukan tindakan yang disahkan hukum untuk membuat suatu kesepakatan (Hardie, 2002). Sebuah kontrak juga merupakan perjanjian atau persetujuan antara dua pihak secara sukarela dan mengikat diri mereka masing-masing dalam persetujuan yang dianggap sebagai hukum yang harus ditaati dan dipenuhi.

Kontrak konstruksi adalah bentuk perikatan mengenai kegiatan dalam industri jasa konstruksi yang merupakan dasar atau acuan yang tertuang dalam pasal-pasal yang terdefinisi dengan baik. Perikatan adalah satu keterikatan karena undang-undang atau karena adanya kesepakatan yang tertulis dimana adanya sanksi hukum atau tidak adanya sanksi hukum diperjelas. Perikatan ini merupakan satu kesepakatan yang memiliki ciri keterikatan formal (Shahab, 1996). Kekuatan hukum dari perikatan atau kontrak ini dapat dibatasi oleh adanya satu atau lebih persyaratan. Dalam kontrak kerja proyek konstruksi pada umumnya merupakan kontrak bersyarat yang meliputi :

- Syarat Validitas
Merupakan syarat berlakunya satu perikatan.
- Syarat Waktu
Merupakan syarat yang membatasi berlakunya kontrak tersebut. Hal ini berkaitan dengan sifat proyek yang memiliki batasan waktu dalam pengerjaannya.
- Syarat Kelengkapan
Merupakan syarat yang harus dilengkapi oleh satu atau kedua pihak sebagai prasyarat berlakunya perikatan bersyarat tersebut. Kelengkapan yang dimaksud dalam kontrak kerja konstruksi, diantaranya kelengkapan disain, kelengkapan gambar, dan kelengkapan jaminan.

Dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 1999 tentang jasa konstruksi dijelaskan bahwa kontrak kerja konstruksi merupakan keseluruhan dokumen yang mengatur hubungan hukum antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi. Pihak-pihak yang berkepentingan dalam kontrak adalah 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. Sementara penyedia jasa adalah orang perseorangan atau badan yang kegiatan usahanya menyediakan layanan jasa konstruksi, yang dibagi menjadi tiga kelompok sesuai dengan fungsi pada tahapan konstruksi, yaitu :

1. Perencana Konstruksi

Penyedia jasa orang perseorangan atau badan usaha yang dinyatakan ahli yang profesional di bidang perencanaan jasa konstruksi yang mampu mewujudkan pekerjaan dalam bentuk dokumen perencanaan bangunan atau bentuk fisik lain.

2. Pelaksana Konstruksi

Penyedia jasa orang perseorangan atau badan usaha yang dinyatakan ahli yang profesional di bidang pelaksanaan jasa

konstruksi yang mampu menyelenggarakan kegiatannya untuk mewujudkan suatu hasil perencanaan menjadi bentuk bangunan atau bentuk fisik lain.

3. Pengawas Konstruksi

Penyedia jasa orang perseorangan atau badan usaha yang dinyatakan ahli yang profesional di bidang pengawasan jasa konstruksi yang mampu melaksanakan pekerjaan pengawasan sejak awal pelaksanaan pekerjaan konstruksi sampai selesai dan diserahkan.

2.2.3 Jenis Kontrak Konstruksi

Pada umumnya, posisi Penyedia Jasa selalu lebih lemah daripada posisi Pengguna Jasa. Dengan kata lain, posisi Pengguna Jasa lebih dominan daripada posisi Penyedia Jasa. Penyedia Jasa hampir selalu harus memenuhi konsep atau draft kontrak yang dibuat Pengguna Jasa karena Pengguna Jasa selalu menempatkan dirinya lebih tinggi dari Penyedia Jasa.

Peraturan perundang-undangan yang baku untuk mengatur hak-hak dan kewajiban para pelaku industri jasa konstruksi sampai lahirnya Undang-Undang No. 18/1999 tentang Jasa Konstruksi, belum ada sehingga asas Kebebasan Berkontrak sebagaimana diatur oleh Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1320 dipakai sebagai satu-satunya asas dalam penyusunan kontrak. Dengan posisi yang lebih dominan, Pengguna Jasa lebih leluasa menyusun kontrak dan ini dapat merugikan Penyedia Jasa.

Ketidakseimbangan antara terbatasnya pekerjaan konstruksi atau proyek dan banyaknya Penyedia Jasa mengakibatkan posisi tawar Penyedia Jasa sangat lemah. Dengan banyaknya jumlah Penyedia Jasa maka Pengguna Jasa leluasa melakukan pilihan.

Model Kontrak Konstruksi dapat dikelompokkan menjadi 3 (tiga) golongan yaitu :

1. Versi Pemerintah

Biasanya tiap Departemen memiliki standar sendiri. Standar yang biasanya dipakai adalah standar Departemen Pekerjaan Umum. Bahkan Departemen Pekerjaan Umum memiliki lebih dari satu standar karena masing-masing Direktorat Jenderal mempunyai standar sendiri-sendiri.

2. Versi Swasta Nasional

Versi ini beraneka ragam, sesuai dengan keinginan Pengguna Jasa atau Pemilik Proyek. Kadang-kadang mengutip standar Departemen atau yang sudah lebih maju mengutip sistem Kontrak Luar Negeri seperti FIDIC (*Federation Internationale des Ingenieurs Counsels*), JCT (*Joint Contract Tribunals*) atau AIA (*American Institute of Architects*). Namun, karena diambil setengah-setengah, maka wajah kontrak versi ini menjadi tidak karuan dan sangat rawan sengketa.

3. Versi/Standar Swasta/Asing

Umumnya para Pengguna Jasa atau Pemilik Proyek Asing menggunakan Kontrak dengan sistem FIDIC atau JCT.¹

2.2.4 Dokumen Kontrak Konstruksi

Kontrak konstruksi disepakati sebagai hasil dari prosedur proses penawaran maupun hasil dari negosiasi antara pengguna jasa dan penyedia jasa. Dalam dunia konstruksi, formalisasi sebuah kontrak berupa dokumen tertulis biasa dilakukan, hal ini bertujuan untuk menjelaskan hak dan kewajiban tiap pihak yang berkepentingan didalamnya (Clough, 1986).

Secara substansial, kontrak konstruksi memiliki bentuk yang berbeda dari bentuk kontrak komersial lainnya, hal ini dikarenakan komoditas yang dihasilkan bukan merupakan produk standar, namun berupa struktur yang memiliki sifat yang unik dengan batasan mutu, waktu, dan biaya. Dalam kenyataannya, kontrak

¹ Ir. H. Nazarkhan Yasin, Mengenal Kontrak Konstruksi di Indonesia, 2006, hal.14.

konstruksi terdiri dari beberapa dokumen yang berbeda dalam tiap proyek. Namun secara umum kontrak konstruksi terdiri dari (Nunnally, 1998) :

- *Agreement* (Surat Perjanjian)
menguraikan pekerjaan yang akan dikerjakan, waktu penyelesaian yang diperlukan, nilai kontrak, ketentuan mengenai pembayaran, dan daftar dokumen lain yang menyusun kelengkapan kontrak.
- *Conditions of the Contract* (Syarat-Syarat Kontrak)
terdiri dari *general conditions* (syarat-syarat umum kontrak) yang berisi ketentuan yang diberikan oleh pemilik kepada kontraktor sebelum tender dimulai dan *special condition* (syarat-syarat khusus kontrak) yang berisi ketentuan tambahan dalam kontrak yang sesuai dengan proyek yang spesifik.
- *Contract Plan* (Perencanaan Kontrak)
berupa gambar yang memperlihatkan lokasi, dimensi dan detil pekerjaan yang harus dilaksanakan.
- *Specifications* (Spesifikasi)
keterangan tertulis yang memberikan informasi detil mengenai material, peralatan dan cara pengerjaan yang tidak tercantum dalam gambar.

2.3 STANDAR KONTRAK KONSTRUKSI DI INDONESIA

Dalam sub bab ini akan membahas tentang : Standar Dokumen Kontrak Konstruksi dan Kontrak Konstruksi di Indonesia.

2.3.1 Standar Dokumen Kontrak Konstruksi

Format standar dalam dokumen kontrak sudah digunakan secara luas dalam industri konstruksi. Format standar yang digunakan dalam dokumen kontrak memiliki keuntungan, karena penggunaannya telah terbukti di lapangan dalam sisi kepatutan dan daya kerja, disamping dapat digunakan untuk meminimalisir

terjadinya selisih paham terhadap klausul kontrak antara beberapa pihak (Clough, 1986). Standarisasi format kontrak dilakukan untuk mengurangi kemungkinan terjadinya perselisihan diantara pengguna jasa, penyedia jasa dan konsultan.

Beberapa jenis format standar dokumen kontrak telah dibuat oleh profesional, pelaku bisnis dan organisasi profesi. Contoh dari format standar dokumen kontrak adalah EJCDC (*Engineers Joints Contract Document Committee*) dan AIA (*American Institutes of Architects*) yang menyiapkan format dokumen untuk digunakan pada bidang rekayasa konstruksi di negara Amerika. Sementara FIDIC (*Federation Internationale Des Ingenieurs Conseils*) menyiapkan format dokumen bidang teknik di negara Swiss.

2.3.2 Kontrak Konstruksi di Indonesia

Dalam KUH Perdata (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) tersirat 3 (tiga) asas hukum kontrak yang berlaku di Indonesia, yaitu asas kebebasan berkontrak, asas mengikat sebagai undang-undang dan asas konsensualitas.

Asas Kebebasan Berkontrak (*Freedom of Contract*) yang tersirat pada Pasal 1338 KUH Perdata pada intinya menyatakan bahwa terdapat kebebasan membuat kontrak sejauh tidak bertentangan hukum, ketertiban, dan kesusilaan. Secara historis, asas kebebasan berkontrak meliputi 5 (lima) macam kebebasan (Gunawan, 1987), yaitu :

1. Kebebasan para pihak menutup atau tidak menutup kontrak.
2. Kebebasan menentukan dengan siapa para pihak akan menutup kontrak.
3. Kebebasan para pihak menentukan bentuk kontrak.
4. Kebebasan para pihak menentukan isi kontrak.
5. Kebebasan para pihak menentukan cara penutupan kontrak.

Dalam pelaksanaan kontrak kerja konstruksi di Indonesia, penyedia jasa hampir selalu harus memenuhi konsep atau draft kontrak yang telah dibuat oleh pengguna jasa (Yasin, 2006). Dengan demikian,

disamping isi dan cara penutupan kontrak tersebut ditetapkan secara sepihak oleh pengguna jasa, didalamnya juga tidak terdapat lagi kebebasan pihak penyedia jasa untuk menentukan bentuk, isi dan cara penutupan kontrak.

Asas mengikat sebagai undang-undang secara tersurat tercantum di dalam Pasal 1338 KUH Perdata. Pasal tersebut menyatakan bahwa semua kontrak yang dibuat secara sah akan mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak di dalam kontrak tersebut. Artinya, para pihak harus menaati kontrak yang mereka buat sebagaimana menaati undang-undang. Dengan demikian, terhadap pihak yang melanggar ketentuan dan persyaratan di dalam kontrak dapat dikenakan sanksi seperti pelanggaran terhadap undang-undang. Karena pengaturan hukum yang sangat minim dan berlakunya aturan mengenai asas mengikat sebagai undang-undang ini menyebabkan kedudukan dan peranan suatu kontrak konstruksi yang komprehensif menjadi semakin penting artinya dan diharapkan para pihak dapat mengatur sendiri hal-hal yang menjadi hak dan tanggung jawabnya.

Asas konsensualitas yang tersirat dalam Pasal 1320 KUH Perdata berarti bahwa sebuah kontrak sudah terjadi dan karenanya mengikat para pihak didalam kontrak sejak terjadi kata sepakat tentang unsur pokok dari kontrak tersebut. Dengan kata lain, kontrak sudah sah apabila telah tercapai kesepakatan mengenai unsur pokok kontrak dan tidak diperlukan formalitas tertentu.

Selanjutnya dalam Pasal 1321 KUH Perdata menetapkan bahwa apabila dalam kontrak terdapat antara lain unsur paksaan, maka kesepakatan yang dimaksud dalam Pasal 1320 KUH Perdata dianggap tidak ada. Apabila kesepakatan tidak terjadi, maka kontrak dinyatakan tidak memenuhi syarat keabsahan. Pengertian paksaan dalam konteks tersebut dijelaskan dalam Pasal 1323 KUH Perdata sebagai perbuatan yang menyebabkan pihak yang berpikiran sehat menjadi tidak bebas dalam mengambil keputusan,

dan menimbulkan kekhawatiran akan terjadinya kerugian yang nyata.

Ketentuan-ketentuan dalam dokumen kontrak sebaiknya bersifat adil, seimbang, dan setara bagi kedua belah pihak. Hal ini sesuai dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 1999 Pasal 2 yang menjelaskan asas-asas yang digunakan sebagai landasan dalam penyelenggaraan jasa konstruksi. Adil yaitu melindungi kepentingan masing-masing pihak secara wajar dan tidak melindungi salah satu pihak secara berlebihan sehingga merugikan pihak lain. Seimbang yaitu pembagian risiko antara pengguna jasa dan penyedia jasa harus seimbang. Setara yaitu hak dan kewajiban pengguna jasa dan penyedia jasa harus setara. Namun dalam pelaksanaannya di Indonesia, ketiga asas tersebut belum dapat terwujud dan masih memihak kepada pengguna jasa (Triastuti dan Latief, 2001).

2.4 PENGERTIAN DAN STÁNDAR KONTRAK FIDIC

Dalam sub bab ini akan membahas tentang : Pengertian Dokumen FIDIC dan Standar Kontrak FIDIC.

2.4.1 Pengertian Dokumen FIDIC

Bowcock (1998) dalam tulisannya " *The Four New FIDIC Forms of Contract – Introduction*", membahas perihal riwayat organisasi dan tujuan diterbitkannya berbagai dokumen FIDIC yang menyangkut berbagai jenis kontrak kerja konstruksi. FIDIC adalah singkatan dari *Federation Internationale Des Ingenieurs-Conseils* (*International Federation of Consulting Engineers*) yang berkedudukan di Lausanne, Swiss, dan didirikan dalam tahun 1913 oleh negara-negara Perancis, Belgia dan Swiss. Dalam perkembangannya, FIDIC merupakan perkumpulan dari assosiasi-assosiasi nasional para konsultan (*consulting engineers*) seluruh dunia.

Dari asalnya sebagai suatu organisasi Eropa, FIDIC mulai berkembang setelah Perang Dunia ke II dengan bergabungnya Inggris pada tahun 1949 disusul Amerika Serikat pada tahun 1958, dan baru pada tahun tujuh puluhan bergabunglah negara-negara *NIC, Newly Industrialized Countries*, sehingga FIDIC menjadi organisasi yang berstandar internasional. Pada tahun 1998 sudah tercatat 68 negara sebagai anggota, termasuk Organisasi Nasional Indonesia, INKINDO (Ikatan Nasional Konsultan Indonesia). Disamping asosiasi nasional terdapat pula organisasi-organisasi yang terkait seperti organisasi pengacara dan asuransi yang menjadi *affiliate member* dari FIDIC.

Didukung oleh ilmu pengetahuan dan pengalaman profesional yang sedemikian luas dari anggota-anggotanya, FIDIC telah menerbitkan berbagai bentuk standar dari dokumen dan persyaratan kontrak, *conditions of contract*, untuk proyek-proyek pekerjaan sipil (*civil engineering construction*) sejak 1957 yang secara terus menerus direvisi dan diperbaiki sesuai perkembangan industri konstruksi. Sejak diterbitkannya edisi ke 1 pada tahun 1957, maka edisi ke 2 diterbitkan pada tahun 1969, edisi ke 3 pada tahun 1977 dan edisi ke 4 pada tahun 1987 yang dicetak ulang dengan beberapa amandemen pada tahun 1992. Seiring dengan perkembangan-perkembangan dalam metode-metode pengelolaan dan dalam sumber pendanaan pembangunan proyek, maka pada tahun 1999 telah dikeluarkan edisi ke 1 dari satu dokumen standar yang sama sekali baru tentang persyaratan kontrak untuk pekerjaan konstruksi, yaitu : ” *Conditions of Contract for Building and Engineering Works Designed by the Employer* “.

Edisi ke 1 tahun 1999 ini telah disusun dengan mendapatkan masukan dari berbagai sumber, *Wade (1998), History and Scope of the Three Major New Books*, seperti :

- Survei dari pemakai dokumen FIDIC dan keinginan-keinginan mereka,

- Survei dari persyaratan standar lainnya, internasional maupun nasional,
 - Review dari komentar pemakai atas dokumen FIDIC yang ada.
- Edisi ke 1 tahun 1999 ini juga telah diperluas cakupannya, yaitu dari pekerjaan sipil saja dalam penerbitan-penerbitan sebelumnya menjadi mencakup seluruh jenis pekerjaan konstruksi. Dan yang tidak kalah pentingnya adalah diterapkannya suatu pembagian risiko yang berimbang antara pihak-pihak yang terkait dalam suatu pembangunan proyek, yaitu bahwa risiko dibebankan kepada pihak yang paling mampu untuk mengendalikan risiko tersebut.

2.4.2 Standar Kontrak FIDIC

Dalam FIDIC terdapat 28 sub pasal yang sebagian besar membicarakan masalah definisi, peraturan, hukum dan arbitrase, kemudian aspek keuangan terdapat 24 sub pasal yang sebagian mengatur masalah cara pembayaran, selanjutnya aspek waktu terdapat 21 sub pasal yang banyak membicarakan sub aspek jadwal pelaksanaan dan masa pemeliharaan.

FIDIC, Conditions of Contract for Construction, 1st Edition, 1999, General Conditions, berisi :

1. *General Provisions* (Ketentuan-Ketentuan Umum), yang berisi 14 sub pasal.
2. *The Employer* (Para Pemilik Pekerjaan), yang berisi 5 sub pasal.
3. *The Engineer* (Para Tenaga Teknik), yang berisi 5 sub pasal.
4. *The Contractor* (Para Kontraktor), yang berisi 24 sub pasal.
5. *Nominated Subcontractors* (Penunjukkan Subkontraktor), yang berisi 4 sub pasal.
6. *Staff and Labour* (Karyawan dan Buruh), yang berisi 11 sub pasal.
7. *Plant, Materials and Workmanship* (Peralatan, Bahan-Bahan dan Kecakapan Kerja), yang berisi 8 sub pasal.

8. *Commencement, Delays and Suspension* (Pemulaian, Keterlambatan dan Penangguhan), yang berisi 12 sub pasal.
9. *Tests on Completion* (Pengujian-Pengujian Selama Penyelesaian), yang berisi 4 sub pasal.
10. *Employer's Taking Over* (Pengambilalihan oleh Pemilik Pekerjaan), yang berisi 4 sub pasal.
11. *Defects Liability* (Tanggung Jawab Kerusakan), yang berisi 11 sub pasal.
12. *Measurement and Evaluation* (Pengukuran dan Penilaian), yang berisi 4 sub pasal.
13. *Variations and Adjustments* (Perubahan dan Penyesuaian), yang berisi 8 sub pasal.
14. *Contract Price and Payment* (Harga Kontrak dan Pembayaran), yang berisi 15 sub pasal.
15. *Termination by Employer* (Penghentian Pekerjaan oleh Pemilik Pekerjaan), yang berisi 5 sub pasal.
16. *Suspension and Termination by Contractor* (Skorsing dan Pemutusan oleh Kontraktor), yang berisi 4 sub pasal.
17. *Risk and Responsibility* (Resiko dan Tanggungjawab), yang berisi 6 sub pasal.
18. *Insurance* (Asuransi), yang berisi 4 sub pasal.
19. *Force Majeure* (Keadaan Kahar), yang berisi 7 sub pasal.
20. *Claims, Disputes and Arbitration* (Sengketa dan Arbitrase), yang berisi 8 sub pasal.

2.5 FAKTOR-FAKTOR RISIKO YANG BERPENGARUH PADA KONTRAK KONSTRUKSI DAN PENANGANANNYA

Dalam sub bab ini akan membahas tentang : Kelengkapan Pasal Kontrak Konstruksi dan Risiko-Risiko yang Berpengaruh Akibat Pasal-Pasal pada Kontrak Konstruksi.

2.5.1 Kelengkapan Pasal Kontrak Konstruksi

Kontrak konstruksi mengandung ketentuan yang bersifat nonteknis yang mengatur penyelesaian pekerjaan konstruksi. Ketentuan-ketentuan ini tertera dalam pasal-pasal perjanjian seperti yang tertuang dalam dokumen kontrak konstruksi. Pasal-pasal dalam kontrak konstruksi yang dalam penyusunannya dibuat oleh pengguna jasa, sebagian isinya dibuat untuk melindungi pengguna jasa itu sendiri, oleh sebab itu penyedia jasa harus mempelajari pasal-pasal yang tertulis dalam kontrak konstruksi tersebut agar hak dan kewajiban masing-masing pihak jelas dan dapat dimengerti dalam pelaksanaannya.

Kontrak kerja konstruksi merupakan keseluruhan dokumen yang mengatur hubungan hukum antara pengguna jasa dan penyedia jasa. Permasalahan yang diakibatkan oleh kontrak konstruksi dapat disebabkan oleh administrasi kontrak yang tidak sempurna, informasi disain yang tidak tepat, dan informasi disain yang tidak sempurna. Administrasi dan informasi yang dimaksud seharusnya dijelaskan dan didefinisikan dengan baik sehingga tidak menimbulkan kerancuan didalamnya.

Adanya ketidaksepahaman tentang isi dari kontrak kerja konstruksi menyebabkan timbulnya sudut pandang yang berbeda antara masing-masing pihak sehingga berdampak pada kinerja pelaksanaan pekerjaan konstruksi. Disamping dampak tersebut, ketidakjelasan dan ketidaklengkapan kontrak sangat berpotensi menyebabkan terjadinya sengketa antara kedua belah pihak.

2.5.2 Risiko-Risiko yang Berpengaruh Akibat Pasal-Pasal pada Kontrak Konstruksi

Pada risiko-risiko yang berpengaruh akibat pasal-pasal pada kontrak konstruksi ini akan membahas tentang : 1. Akibat Ketidaklengkapan dan Ketidakjelasan Pasal pada Kontrak Konstruksi, 2. Penanganan Risiko Akibat Pasal dalam Kontrak

Konstruksi, 3. Identifikasi Risiko, 4. Evaluasi Risiko, 5. Pengelolaan Risiko.

2.5.2.1 Akibat Ketidaklengkapan dan Ketidakjelasan Pasal pada Kontrak Konstruksi.

Ketidajelasan pasal dalam kontrak konstruksi dapat menimbulkan perbedaan pemahaman, perselisihan pendapat, maupun pertentangan antara berbagai pihak yang terlibat di dalam pelaksanaan pekerjaan konstruksi. Perbedaan pemahaman, perselisihan, maupun pertentangan sering tidak dapat dihindari lagi dan jika dibiarkan dapat berubah menjadi pertentangan dan sengketa konstruksi. Jika dibiarkan, perselisihan akan berakibat pada penurunan kinerja secara keseluruhan pada pelaksanaan pekerjaan konstruksi (Abduh, 2006).

Ketidajelasan pasal dalam kontrak konstruksi dapat menimbulkan perselisihan, yang dapat dibedakan sebagai berikut (Shahab, 1996) :

1. Perbedaan Pendapat
umumnya masih dapat ditangani dengan dialog dengan pihak-pihak yang berselisih.
2. Persengketaan
merupakan perselisihan yang bersifat terbatas dan masih dapat diselesaikan melalui bantuan pihak ketiga.
3. Pertentangan
tuntutan dimana masing-masing mengusahakan kemenangan, usaha pembenaran atas argumentasinya, dan usaha penolakan atas argumen lawannya.

2.5.2.2 Penanganan Resiko Akibat Pasal dalam Kontrak

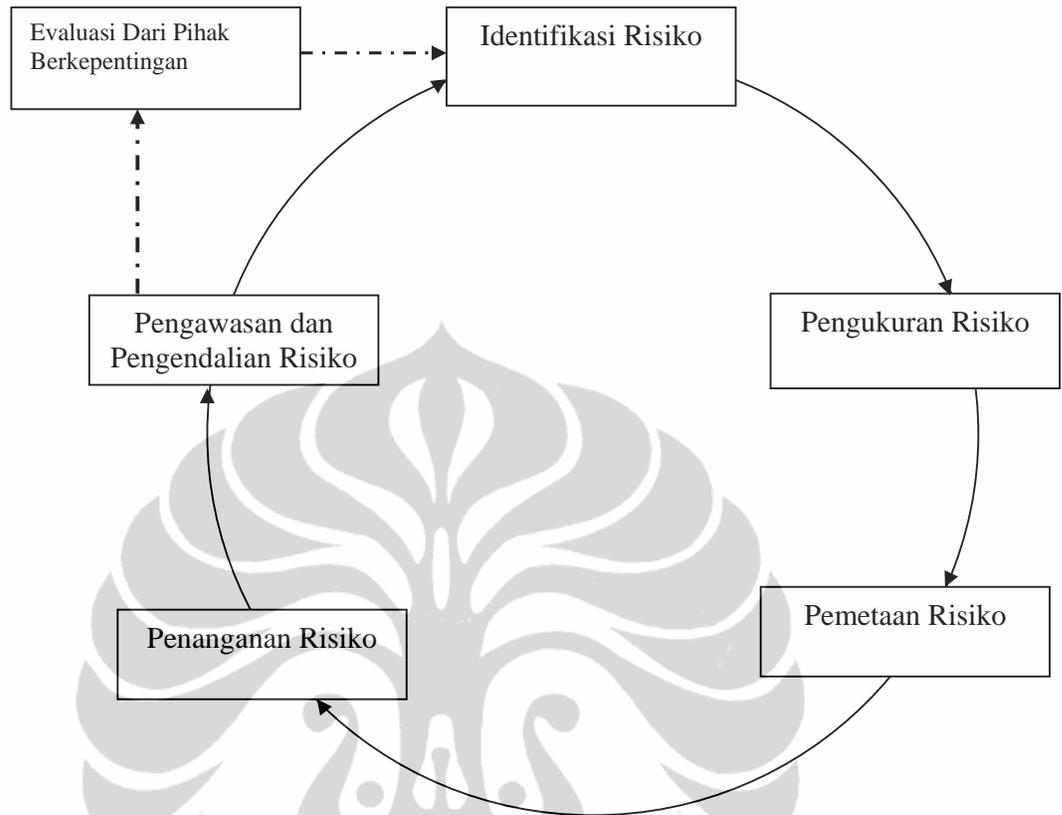
Konstruksi

Kemampuan kontraktor dalam mengelola risiko dengan baik dapat membangun strategi untuk mengurangi atau bahkan menghindari risiko yang mungkin terjadi. Proses pengelolaan risiko untuk mendapatkan penanganan yang tepat disebut Manajemen Risiko. Manajemen Risiko merupakan proses terstruktur dan sistematis dalam mengidentifikasi, mengevaluasi, dan mengembangkan alternatif tindakan penanganan risiko (Djohanputro, 1996).

Definisi Manajemen Risiko menurut PMBOK (*Project Management Institute Body of Knowledge*) adalah :

- Merupakan proses formal dimana faktor-faktor risiko secara sistematis diidentifikasi, dianalisa, dan ditangani.
- Merupakan suatu metode pengelolaan sistematis yang formal yang berkonsentrasi mengidentifikasi dan mengendalikan area atau kejadian-kejadian yang berpotensi untuk menyebabkan terjadinya perubahan yang tidak diinginkan.

Dalam suatu konteks proyek, merupakan suatu seni dan perhitungan ilmiah dalam mengidentifikasi, menganalisa, dan merespon terhadap faktor-faktor risikoyang ada selama pelaksanaan suatu proyek.



Gambar 2.1 Siklus Manajemen Risiko

2.5.2.3 Identifikasi Risiko

Menurut PMBOK (*Project Management Institute Body of Knowledge*), tahap identifikasi risiko akan menentukan risiko mana yang akan mempengaruhi proyek dan mendokumentasikan karakteristik dari risiko-risiko tersebut. Tahap ini merupakan proses mengamati kondisi, mengidentifikasi, dan mengklarifikasi kejadian yang berpotensi risiko. Mengidentifikasi tipe risiko dan penyebab-penyebab terjadinya faktor-faktor yang mempengaruhi kinerja perusahaan, kemudian dicari dampak apa saja yang dapat timbul.

Terdapat 4 (empat) tipe risiko yang berhubungan dengan kendali dan penanganan, yaitu faktor-faktor risiko yang berada dalam kendali manajemen proyek, faktor risiko yang dapat dikendalikan oleh pihak lain yang berhubungan dengan manajemen proyek, faktor risiko yang dapat dikendalikan oleh pemerintah, seperti perencanaan regulasi dan suku bunga, dan faktor eksternal yang berada di luar kendali, seperti cuaca (Flanagan, 1993).

Proses identifikasi risiko akan menghasilkan dokumen yang berisi daftar risiko yang telah teridentifikasi, daftar potensi penanganan risiko yang dapat diperkirakan saat identifikasi risiko dan akan menjadi masukan saat proses penanganan risiko setelah risiko dievaluasi, kondisi mendasar yang menyebabkan terjadinya risiko, dan pembaharuan daftar risiko yang mungkin terjadi (PMBOK).

Proses identifikasi risiko dapat dilakukan dalam berbagai cara, salah satunya adalah dengan mengklasifikasikan risiko berdasarkan eksposur. Eksposur adalah objek yang rentan terhadap risiko dan berdampak pada kinerja perusahaan bila risiko yang diprediksi benar-benar terjadi.

2.5.2.4 Evaluasi Risiko

Evaluasi risiko terdiri dari pengukuran dan pemetaan risiko. Pada dasarnya pengukuran risiko mengacu pada 2 (dua) faktor yaitu kuantitas risiko dan kualitas risiko. Kuantitas risiko terkait dengan berapa banyak nilai atau eksposur yang rentan terhadap risiko dan mencoba menemukan nilai-nilai realistis terhadap konsekuensi dan kecenderungan serta menganalisa secara terperinci pengaruh relatif berbagai faktor yang mengarah kepada risiko. Kualitas risiko terkait dengan tingkat risiko yang menghasilkan gambaran verbal tentang besarnya risiko serta menghasilkan suatu level risiko yang dibandingkan

dengan kriteria awal, untuk mengetahui indikasi dari tingkatan risiko melalui kuisioner, wawancara dan studi laporan (PMBOK).

Pengukuran dapat dilakukan dengan melihat akibat yang ditimbulkan dan frekuensi yang dapat dikualitatifkan dengan matriks *Australian / New Zealand Standard Risk Management (AS 4360)*. Berikut ini adalah Tabel Matriks Dampak Resiko dan Matriks Frekuensi Resiko.

Tabel II.1. Matriks Dampak Risiko

LEVEL	PENILAIAN	DAMPAK
1	<i>Insignificant</i>	Tidak ada dampak kerugian, tidak berarti
2	<i>Minor</i>	Perlu penanganan langsung di tempat
3	<i>Moderate</i>	Perlu ditangani oleh manajer perencanaan, kerugian cukup berarti
4	<i>Major</i>	Adanya kegagalan sehingga menyebabkan produktifitas menurun dan menyebabkan kerugian
5	<i>Catastrophic</i>	Kesalahan berdampak pada lainnya, perlu penanganan oleh pimpinan, menimbulkan kerugian besar dan perlu penanganan khusus

Tabel II.2. Matriks Frekuensi Risiko

LEVEL	PENILAIAN	FREKUENSI
A	Sangat Tinggi	Selalu terjadi pada setiap kondisi
B	Tinggi	Sering terjadi pada setiap kondisi
C	Sedang	Terjadi pada kondisi tertentu
D	Rendah	Kadang terjadi pada setiap kondisi tertentu
E	Sangat Rendah	Jarang terjadi, hanya pada kondisi tertentu

Tabel II.3. Matriks Tingkat Risiko Secara Kualitatif

LIKELYHOOD	D A M P A K				
	Insignificant 1	Minor 2	Moderate 3	Major 4	Catastrophic 5
Sangat Tinggi (A)	S	S	H	H	H
Tinggi (B)	M	S	S	H	H
Sedang (C)	L	M	S	H	H
Rendah (D)	L	L	M	S	H
Sangat Rendah (E)	L	L	M	S	S

Keterangan :

- H** : *High Risk*, Perlu Pengamatan Rinci, Penanganan Harus Level Pimpinan
S : *Significant Risk*, Perlu Ditangani oleh Manajer Proyek
M : *Moderate Risk*, Risiko Rutin, Ditangani Langsung di Tingkat Proyek
L : *Low Risk*, Risiko Rutin, Terdapat Pada Anggaran Pelaksanaan Proyek

Tujuan pemetaan ini adalah untuk menetapkan prioritas risiko berdasarkan kepentingannya bagi perusahaan. Hasil dari proses ini berupa suatu tingkatan pada faktor-faktor risiko yang ada. Dari tingkatan ini dikembangkan suatu pilihan penanganan risiko. Alat yang digunakan untuk menentukan tingkat dari faktor-faktor risiko adalah analisa keputusan.

2.5.2.5 Pengelolaan Risiko

Pengelolaan risiko merupakan teknik atau metode untuk menangani masing-masing faktor yang memiliki tingkatan yang tinggi. Pada prinsipnya terdapat 4 (empat) teknik pengelolaan risiko, yaitu :

1. Penghindaran Risiko

Merupakan tindakan perusahaan untuk tidak melakukan kegiatan tertentu yang mengandung risiko yang tidak diinginkan.

2. Pengurangan Risiko

Merupakan tindakan perusahaan untuk dapat menekan besarnya risiko bila menjadi kenyataan.

3. Pemindahan Risiko

Merupakan tindakan perusahaan untuk memindahkan risiko ke pihak lain yang bersedia.

4. Penanganan Risiko

Merupakan tindakan perusahaan untuk mempertahankan risiko, dikarenakan oleh 2(dua) sebab, yaitu perusahaan dengan sadar ingin menangani risiko dan mengelolanya sendiri dengan alasan efektifitas biaya, dan sebab yang kedua adalah perusahaan tidak mengetahui adanya risiko tersebut.

Keempat metode tersebut dapat diterapkan secara terpisah atau dikombinasikan tergantung dari strategi yang diterapkan dalam pelaksanaan proyek konstruksi yang

bersangkutan. Pengelolaan risiko dibagi menjadi 2 (dua) kategori, yaitu penanganan yang berupa tindakan preventif yang dilakukan sebelum risiko terjadi dan tindakan korektif yang dilakukan setelah risiko tersebut terjadi.

2.6 DEFINISI DAN IDENTIFIKASI PENERAPAN KONTRAK FIDIC PADA PROYEK PT ADHI KARYA (Persero) Tbk.

Dalam sub bab ini akan membahas tentang : Penerapan Pasal Kontrak FIDIC pada Proyek Konstruksi PT Adhi Karya (Persero) Tbk. pada 2 (dua) proyek konstruksi yang berbeda dengan 2 (dua) owner yang berbeda pula yaitu pemerintah dan swasta.

2.6.1 Proyek Konstruksi PT Adhi Karya (Persero) Tbk. yang Mempergunakan Kontrak FIDIC

- **Proyek Konstruksi Pemerintah (owner)**

1. Proyek Dinas Perhubungan Kalimantan Timur , 17 Perbuari 2006
2. PELAKSANAAN KEGIATAN PEMBANGUNAN GEDUNG SARANA DAN PRASARANA PUSAT REHABILITASI KORBAN NARKOBA BADAN NARKOTIKA NASIONAL, Kabupaten Bogor
3. REHABILITASI DAN REKONSTRUKSI PENANGANAN PASCA BENCANA ALAM KABUPATEN BANDUNG TAHUN ANGGARAN 2006
4. PROGRAM PEMBANGUNAN DERMAGA PENYEBERANGAN RO-RO DI DUMAI
5. PROYEK PENGEMBANGAN DAN PENINGKATAN UNIVERSITAS HALUOLEO KENDARI
6. PROYEK PENGEMBANGAN UIN SULTAN SYARIF KASIM, RIAU
7. REHABILITASI EMBUNG IRIGASI LOKOJANGE DI KABUPATEN SUMBA BARAT
8. PEKERJAAN KONSTRUKSI BENDUNGAN DAN IRIGASI DARI BENDEKUNGAN BAJULMATI (PU)
9. PENGEMBANGAN FASILITAS PELABUHAN WASIOR TAHAP III
10. PEMBANGUNAN GEDUNG TELEKOMONIKASI JL TB SIMATUPANG JAKARTA

11. PEMBANGUNAN GEDUNG KANTOR BUPATI
KUPANG

• **Proyek Konstruksi Swasta (owner)**

1. PEKERJAAN STRUKTUR DAN ARSITEKTUR, Proyek Graha Energi
2. PLUIT JUNCTION
3. SUDIRMAN PARK
4. KELAPA GADING SQUARE
5. PLAZA PONDOK GEDE 2
6. PROYEK MERDEKA SQUARE CIMONE-TANGERANG
7. GEDUNG EKSEKUTIF RUMAH SAKIT ISLAM JAKARTA PONDOK KOPI
8. GEDUNG BANK INTERNASIONAL INDONESIA
9. PEMBANGUNAN TOWER GSM/CDMA DAN SARANA PENUNJANG PT. NURAMA INDOTAMA
10. PEMBANGUNAN RUKO GRANDE ACHMAD YANI – BEKASI

Tabel II.4. Proyek-Proyek PT Adhi Karya (Persero) Tbk. yang Diidentifikasi

NAMA PROYEK	NILAI KONTRAK (Rp)	PEMILIK PROYEK	LOKASI PROYEK
PEMERINTAH			
1. Proyek Dinas Perhubungan Kalimantan Timur	52.707.419.000	Dinas Perhubungan Propinsi Kalimantan Timur	Samarinda
2. Pembangunan Gedung Saran dan Prasarana Pusat Rehabilitasi Korban Narkoba Badan Narkotika Nasional	22.942.000.000	Badan Narkotika Nasional	Desa Wetes Jaya Cigombong Bogor
3. Rehabilitasi dan Rekonstruksi Penanganan Pasca Bencana Alam Kabupaten Badung	10.656.099.000	Pemerintah Kabupaten Badung	Desa Cemagi Mengwi Badung
4. Pembangunan Dermaga Penyeberangan RO-RO di Dumai	42.517.202.000	Dinas Perhubungan Propinsi Riau	Dumai
5. Pengembangan dan Peningkatan	113.795.612.000	Universitas Haluoleo	Kendari

Universitas Haluoleo Kendari			
6. Proyek Pengembangan UIN Sultan Syarif Kasim, RIAU			
7. Rehabilitasi Embung Irigasi Lokojange di Kab. Sumba Barat	122.742.000.000	Univ. Islam Negeri Riau	Riau
8. Pekerjaan Konstruksi Bendungan Dan Irigasi Bendedungan Bajulmati	19.136.268.800	Departemen PU Kupang	Sumba Barat
9. Pengembangan Fasilitas Pelabuhan Wasior Tahap III	14.283.434.741	Dep. PU Sumber Daya Air	Surabaya
10. Pembangunan Gedung Telekomunikasi Jl. TB Simatupang Jakarta	10.260.095.000 79.532.946.470	Dinas PU Irian Jaya Barat PT Telekomunikasi Selular	Irian Barat Jakarta
11. Pembangunan Gedung Kantor Bupati Kupang	8.360.371.000	Dinas Pekerjaan Umum Kupang	Kupang
SWASTA			
1. Pekerjaan Struktur dan Arsitektur Proyek Graha Energi	248.050.000.000	PT Api Metra Graha	Jakarta
2. Pluit Junction	168.850.000.000	PT Jakarta Propertindo PT Surya Gading Mas Sakti	Jakarta
3. Sudirman Park	317.000.000.000		Jakarta
4. Kelapa Gading Square	262.790.000.000	PT Makmur Jaya Serasi	Jakarta
5. Plaza Pondok Gede 2	46.646.000.000	PT Budikencana Megahjaya	Bekasi
6. Proyek Merdeka Square Cimone Tangerang	4.393.870.000	PT Lumbung Mustika Perkasa	Tangerang
7. Gedung Eksekutif Rumah Sakit Islam Jakarta Pondok Kopi	8.800.000.000	Rumah Sakit Islam Jakarta	Jakarta
8. Gedung Bank International Indonesia	14.112.000.000	Bank International Indonesia	Balikpapan
9. Pembangunan Tower GSM/CDMA dan Sarana Penunjang PT Nurama Indotama	90.471.104.000	PT Nurama Indotama	Jakarta
10. Pembangunan Ruko Grande Achmad Yani Bekasi	14.854.257.500	PT Harbaindo Sakti	Bekasi

2.6.2 Kategori Jenis Proyek PT Adhi Karya (Persero) Tbk.

Dibawah ini merupakan kategori jenis-jenis proyek konstruksi pada PT Adhi Karya (Persero) Tbk.

1. Bidang Mekanikal / Elektikal dan Sipil

- PEMBANGUNAN TOWER GSM/CDMA DAN SARANA PENUNJANG PT. NURAMA INDOTAMA

2. Bidang Dermaga dan Irigasi

- PROGRAM PEMBANGUNAN DERMAGA PENYEBERANGAN RO-RO DI DUMAI

- REHABILITASI EMBUNG IRIGASI LOKOJANGE DI KABUPATEN SUMBA BARAT
- PEKERJAAN KONSTRUKSI BENDUNGAN DAN IRIGASI DARI BENDEKUNGAN BAJULMATI (PU)
- PENGEMBANGAN FASILITAS PELABUHAN WASIOR TAHAP III

3. Bidang Gedung dan Perkantoran

- Proyek Dinas Perhubungan Kalimantan Timur , 17 Perbuari 2006
- PELAKSANAAN KEGIATAN PEMBANGUNAN GEDUNG SARANA DAN PRASARANA PUSAT REHABILITASI KORBAN NARKOBA BADAN NARKOTIKA NASIONAL, Kabupaten Bogor
- PROYEK PENGEMBANGAN DAN PENINGKATAN UNIVERSITAS HALUOLEO KENDARI
- PROYEK PENGEMBANGAN UIN SULTAN SYARIF KASIM, RIAU
- PEMBANGUNAN GEDUNG TELEKOMONIKASI JL TB SIMATUPANG JAKARTA
- PEMBANGUNAN GEDUNG KANTOR BUPATI KUPANG
- PLUIT JUNCTION
- SUDIRMAN PARK
- KELAPA GADING SQUARE
- PLAZA PONDOK GEDE 2
- PROYEK MERDEKA SQUARE CIMONE-TANGERANG
- GEDUNG EKSEKUTIF RUMAH SAKIT ISLAM JAKARTA PONDOK KOPI
- GEDUNG BANK INTERNASIONAL INDONESIA
- PEMBANGUNAN TOWER GSM/CDMA DAN SARANA PENUNJANG PT. NURAMA INDOTAMA
- PEMBANGUNAN RUKO GRANDE ACHMAD YANI – BEKASI

4. Bidang Rehabilitasi dan Rekonstruksi

- REHABILITASI DAN REKONSTRUKSI
PENANGANAN PASCA BENCANA ALAM
KABUPATEN BANDUNG TAHUN ANGGARAN 2006

5. Bidang Struktur dan Arsitektural

- PEKERJAAN STRUKTUR DAN ARSITEKTUR, Proyek Graha
Energi



2.7 PENELITIAN YANG RELEVAN

Penelitian yang relevan dengan penelitian yang ditulis ini adalah :

1. Budhi Manan, Pemberlakuan Standar Kontrak FIDIC dalam Hukum Indonesia, Thesis Manajemen Proyek Universitas Indonesia, 2001. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk melihat kemungkinan dapat diberlakukannya Dokumen FIDIC (1999), *Conditions of Contract for Construction* sebagai standar kontrak kerja konstruksi di Indonesia, sehingga dapat mengurangi kemungkinan terjadinya ketidaksesuaian dalam penyusunan kontrak kerja konstruksi.
2. Firdaus Jufri, Kesetaraan Kedudukan antara Penyedia Jasa dan Pengguna Jasa di dalam Kontrak Konstruksi serta Implementasinya, Thesis Manajemen Proyek Universitas Indonesia, 2004. Dalam penulisan penelitian ini diidentifikasinya faktor-faktor yang dapat mempengaruhi terjadinya ketidaksetaraan perjanjian kerja antara penyedia jasa dan pengguna jasa, sehingga kinerja risiko yang ada pada penyedia jasa dalam setiap pelaksanaan proyek konstruksi, khususnya dengan penggunaan kontrak secara *turn-key* dapat diantisipasi.
3. Pangrukti Pinilih, Faktor Risiko Penurunan Kinerja Biaya Proyek yang Ditanggung Kontraktor Akibat Klausul Kontrak Konstruksi, Proposal Thesis Manajemen Konstruksi Universitas Indonesia, 2007. Dalam penelitian ini diidentifikasinya standar kontrak kerja konstruksi di Indonesia lengkap dengan aturan-aturannya dan faktor-faktor risiko terhadap penurunan kinerja biaya dalam pelaksanaan suatu proyek konstruksi sehingga pihak kontraktor harus menanggung risiko-risiko tersebut akibat klausul-klausul yang ada pada kontrak konstruksi tersebut.
4. Nusa Setiani dan Yusuf Latief, Ketimpangan Perjanjian Kerja Pelaksanaan Proyek Konstruksi di Indonesia, Jurnal Teknologi Edisi No. 4 Tahun XV Desember 2001. Penelitian ini mengkaji 29 kontrak perjanjian pelaksanaan pekerjaan konstruksi dan hasilnya hampir 100% dari perjanjian kerjanya masih memihak kepada pengguna jasa dan tidak diterapkannya asas adil, seimbang dan setara.

5. Purnomo Soekirno, Indah Mutiasari, Eliza Rosmaya Putri, Muhammad Abduh, Sengketa Konstruksi dan Alternatif Penyelesaiannya, Prosiding ICIC 1st, 2006. Makalah ini membahas hasil penelitian yang bertujuan untuk mendapatkan gambaran tentang jenis sengketa konstruksi yang terjadi serta penyebab-penyebabnya. Selain itu, makalah ini membahas pula hasil temuan dari penelitian terhadap sejauh mana usaha penyelesaian sengketa yang sudah dilakukan oleh pelaku konstruksi.
6. Lila Novianti, Christian Michael, Permasalahan Isi Dokumen Kontrak Konstruksi Pada proyek Perumahan, Jurusan Teknik Sipil Fakultas Teknik dan Perencanaan, Universitas Kristen Petra, 2005.
Di dalam merencanakan, melaksanakan, dan mengawasi bangunan-bangunan diperlukan suatu bentuk perikatan tertulis antara Pengguna Jasa (Pemilik Proyek atau Pemberi Tugas) dan Penyedia Jasa (Konsultan Perencana atau Kontraktor Pelaksana atau Konsultan Pengawas). Bentuk perikatan mengenai kegiatan industri jasa konstruksi inilah yang dikenal dengan istilah Kontrak Konstruksi atau Perjanjian Konstruksi. Seringkali pengertian yang dipakai dalam suatu kontrak konstruksi tidak jelas atau tidak diberi definisi, misalnya jumlah hari pelaksanaan kontrak apakah berhubungan dengan hari kerja atau hari kalender, kerancuan dalam penetapan saat mulai pelaksanaan kerja apakah sejak tanggal kontrak atau setelah Surat Perintah Kerja atautakah saat penyerahan lahan (*site possession*), dokumen kontrak yang tidak lengkap dan isi dokumen yang bertentangan satu sama lain sehingga menyulitkan pelaksanaan proyek konstruksi, pengawasan kontrak yang tidak berjalan sebagaimana mestinya sehingga manajemen konstruksi tidak berfungsi optimal.
7. Nuke Widiastuti Cristanti Adusubrata, Kajian Mengenai Tanggungjawab Pemberi Tugas, Kontraktor, dan Konsultan Perencana Terhadap Akibat Terjadinya *Defective Design*, Thesis Magister Teknik Sipil Bidang Khusus Manajemen dan Rekayasa Konstruksi, ITB, 2006. Tujuan penelitian ini adalah melakukan identifikasi *Defective Design* yang mungkin ditemukan pada saat

tahap pelaksanaan dan melakukan kajian pembagian tanggungjawab terhadap akibat terjadinya *Defective Design* yang ditemukan pada tahap pelaksanaan konstruksi berdasarkan *conditional of contract* yang umum dipakai di lingkungan industri konstruksi di Indonesia sehingga diperoleh suatu gambaran umum mengenai pihak-pihak yang harus bertanggung jawab terhadap kemungkinan kerugian yang ditimbulkan akibat terjadinya *Defective Design*. *Conditional of Contract* yang digunakan sebagai acuan dalam penelitian ini adalah standar kontrak FIDIC dan AV-41.

8. Benny Hidayat & Satria Firstadi, Kajian tentang Tuntutan (*Claim*) dan Permasalahannya dalam Industri Konstruksi Indonesia beserta Kecenderungan menjadi Perselisihan (*Dispute*) dari Perspektif Kontraktor, *Departemen of Civil Engineering*, ITB, 2005. Penelitian tugas akhir ini dilaksanakan bertujuan memberikan gambaran tentang tuntutan (*claim*) dan permasalahannya serta kecenderungannya menimbulkan perselisihan (*dispute*) melalui sudut pandang kontraktor dengan memperhatikan *conditions of contract* yang digunakan dalam industri konstruksi Indonesia. Kajian tentang kompensasi yang dapat diperoleh kontraktor melalui tuntutan (*claim*) yang dilakukannya berdasarkan *conditions of contract* FIDIC juga dijabarkan. Penelitian ini mengambil responden dari kontraktor yang berdomisili di Bandung dan Jakarta dengan anggapan bahwa kedua kota itu mudah dijangkau. Selain itu, Jakarta memiliki kelebihan sebagai kota dengan tingkat permintaan proyek konstruksi cukup tinggi sehingga perkembangan teknologi konstruksi cukup pesat dan masalah yang ditimbulkannya cukup kompleks. Dengan demikian, masalah tuntutan (*claim*) akan mudah ditemui dalam industri konstruksi di Jakarta. Metodologi penelitian meliputi studi literatur dan survei industri konstruksi melalui kuesioner dilakukan untuk mengumpulkan data sekunder dan data primer. Analisis dilakukan kemudian secara kuantitatif dan kualitatif.
9. Hotma P.L, Joseph Arapta Barus, Identifikasi dan Alokasi Risiko pada Kontrak Perencanaan, *Departemen of Civil Engineering*, ITB, 2005. Pada Tugas Akhir ini dilakukan penelitian mengenai keadaan praktek kontrak

perencanaan di Indonesia dengan mengambil data melalui survey kepada beberapa konsultan. Hasil dari survey ini dibandingkan dengan standar kontrak FIDIC dan Cipta Karya. Hasil penelitian yang dilakukan menunjukkan terjadi pembagian resiko yang tidak seimbang pada praktek kontrak perencanaan. Terjadi penumpukan tanggung jawab pada pihak konsultan karena *owner* tidak bersedia untuk menerima tanggung jawab yang seharusnya dialokasikan padanya.

2.8 KESIMPULAN

Kontrak kerja konstruksi merupakan bentuk ikatan kerja antara pengguna jasa dan penyedia jasa dimana keduanya berada dalam suatu industri jasa konstruksi, yang didalamnya tertuang pasal-pasal yang dalam penyusunannya harus tersusun dengan baik, adil, seimbang dan setara sehingga dalam pelaksanaan pekerjaan konstruksi tidak akan menimbulkan risiko yang dapat merugikan salah satu pihak. Tidak tersusunnya dengan baik suatu kontak kerja konstruksi akan menyebabkan adanya ketidaklengkapan dan ketidakjelasan isi kontrak tersebut sehingga besar kemungkinan untuk menimbulkan risiko, dan akan berakibat pada pelaksanaan pekerjaan konstruksi itu sendiri. Risiko yang muncul hendaknya dapat dikelola dengan manajemen risiko, yang merupakan suatu proses terstruktur dan sistematis dalam mengidentifikasi, mengevaluasi, dan mengembangkan alternatif dari berbagai tindakan guna penanganan risiko tersebut.