

**ANALISIS KLAUSULA KONTRAK KERJA KONSTRUKSI
DENGAN PENDEKATAN STANDAR KONTRAK
FIDIC 1999 DAN UUK RI NO.18 THN 1999**

Studi Kasus :

KONTRAK KERJA KONSTRUKSI ANTARA PEMILIK DENGAN
KONTRAKTOR UTAMA PROYEK THE CAPITAL RESIDENCE

SKRIPSI

Oleh

FEYDY BONENEHU

0403210207



**DEPARTEMEN TEKNIK SIPIL
FAKULTAS TEKNIK UNIVERSITAS INDONESIA
GANJIL, 2007/2008**

**ANALYSIS CLAUSAL CONTRACT OF WORK CONSTRUCTION
WITH APPROACH OF STANDARD CONTRACT
FIDIC 1999 AND UUK RI NO.18 EDITION 1999**

Case Study:

CONTRACT WORK CONSTRUCTION between THE OWNER with
THE MAIN CONTRACTOR PROJECT OF THE CAPITAL RESIDENCE

THESIS

BY

FEYDY BONENEHU

04 03 21 0207



**DEPARTMENT OF CIVIL ENGINEERING
ENGINEERING FACULTY OF UNIVERCITY OF INDONESIAN
FIRST TERM, 2007/2008**

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan dibawah ini,

Nama : Feydy Bonenehu

NPM : 0403210207

Program : Sarjana Ekstensi Teknik Sipil

Menyatakan dengan sesungguhnya, bahwa skripsi dengan judul :

**”ANALISIS KLAUSULA KONTRAK KERJA KONSTRUKSI
DENGAN PENDEKATAN STANDAR KONTRAK FIDIC 1999
DAN UUK RI NO.18 THN 1999”**

Studi Kasus :

**KONTRAK KERJA KONSTRUKSI ANTARA PEMILIK DENGAN
KONTRAKTOR UTAMA PROYEK THE CAPITAL RESIDENCE**

Yang disusun untuk melengkapi sebagian prasyarat menjadi Sarjana Teknik pada Program Pendidikan Sarjana Ekstensi Departemen Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Indonesia, sejauh yang saya ketahui bukan merupakan tiruan atau duplikasi dari skripsi yang sudah dipublikasikan dan atau pernah dipakai untuk mendapat gelas Sarjana dari lingkungan Universitas Indonesia maupun di Perguruan Tinggi atau Instansi manapun, kecuali bagian yang sumber informasinya dicantumkan sebagaimana mestinya.

Apabila dikemudian hari ternyata tidak sesuai dengan pernyataan diatas, penulis bersedia menerima segala sanksi yang dikenakan.

Depok, 9 Januari 2008



Feydy Bonenehu
NPM 0403210207

STATEMENT OF AUTHENTICITY

Undersigned,

Name : Feydy Bonenehu

NPM : 0403210207

Programme : Bachelor of Civil Engineering

Herewith I honestly declare that this thesis entitled:

ANALYSIS CLAUSAL CONTRACT OF WORK CONSTRUCTION WITH APPROACH OF STANDARD CONTRACT FIDIC 1999 AND UUK RI NO.18 EDITION 1999

Case Study:

CONTRACT WORK CONSTRUCTION between THE OWNER with
THE MAIN CONTRACTOR PROJECT OF THE CAPITAL RESIDENCE

which made to fulfill graduation requirement to obtain Bachelor of Engineering from Civil Engineering Program Study, at Engineering Under-Graduate Program, University of Indonesia, as far as I am concerned, is not a copy or duplication of whatever/others published thesis or has been used in order to get a Bachelor Degree at University of Indonesia, other university, or any institution except for some information which the sources is noted as they should be.

If later on day in the reality disagree with statement above, writer settle for all imposed sanction.

Depok, January 9th, 2008



Feydy Bonenehu
NPM 0403210207

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul :

ANALISIS KLAUSULA KONTRAK KERJA KONSTRUKSI DENGAN PENDEKATAN STANDAR KONTRAK FIDIC 1999 DAN UUK RI NO.18 THN 1999

Studi Kasus :

KONTRAK KERJA KONSTRUKSI ANTARA PEMILIK DENGAN
KONTRAKTOR UTAMA PROYEK THE CAPITAL RESIDENCE

Dibuat untuk melengkapsi sebagian persyaratan menjadi Sarjana Teknik pada Program Studi Teknik Sipil Ekstensi Departemen Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Indonesia. Skripsi ini telah diujikan pada sidang ujian skripsi pada tanggal 3 Januari 2008 dan dinyatakan memenuhi syarat/sah sebagai skripsi pada Departemen Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Indonesia.

Menyetujui

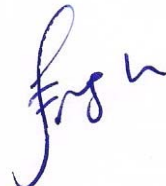
Depok, 9 Januari 2008

Dosen Pembimbing I



Dr. Ir. Yusuf Latief, MT
NIP 132 001 374

Dosen Pembimbing II



Ir. Firdaus Jufri, MT

APPROVAL

Thesis with the title of:

**ANALYSIS CLAUSAL CONTRACT OF WORK
CONSTRUCTION WITH APPROACH OF STANDARD
CONTRACT FIDIC 1999 AND UUK RI NO.18 EDITION 1999**

Case Study:
CONTRACT WORK CONSTRUCTION between THE OWNER with
THE MAIN CONTRACTOR PROJECT OF THE CAPITAL RESIDENCE

was made to fulfill one requirement to obtain Bachelor of Engineering from Civil Engineering Program Study, Civil Engineering Department, University of Indonesia.

This thesis has been submitted for examination on December 3rd, 2007 and approved as a Thesis of Civil Engineering Department, Faculty of Engineering, University of Indonesia.

Depok, January 9th, 2008

Counsellor I

Counsellor II



Dr. Ir. Yusuf Latief, MT
NIP 132 001 374

Ir. Firdaus Jufri, MT

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Allah SWT atas rahmat dan berkat kasih dan sayang-Nya, penyusun dapat menyelesaikan tugas penulisan skripsi yang berjudul : **ANALISIS KLAUSULA KONTRAK KERJA KONSTRUKSI DENGAN PENDEKATAN STANDAR KONTRAK FIDIC 1999 DAN UUK RI NO.18 THN 1999**

Studi Kasus : KONTRAK KERJA KONSTRUKSI ANTARA PEMILIK DENGAN KONTRAKTOR UTAMA PROYEK THE CAPITAL RESIDENCE

Berdasarkan permasalahan utama pada studi kasus ini bahwa, perubahan-perubahan mendasar pada klausul kontrak, yang dimaksudkan untuk kepentingan satu pihak, tentunya pihak yang lain akan menanggung risikonya. Terlepas dari permasalahan tersebut, sebenarnya ada sumber utama yang mengakibatkan risiko ini terjadi, yaitu kesadaran akan pentingnya sebuah pemahaman terhadap sesuatu yang akan kita lakukan, misalnya pemahaman terhadap essensi dari isi kontrak itu sendiri. Didorong oleh hal itu maka penulis tergerak untuk menjadikan permasalahan tersebut sebagai pembahasan pokok pada penulisan skripsi ini dengan menganalisa dan mencari klausul yang berubah untuk kemudian dicarikan rekomendasi penanganannya.

Studi kasus dengan pendekatan kualitatif ini, disusun dengan menganalisis dan menyunting berbagai sumber pustaka dan para ahli, terutama yang relevan dengan penelitian ini. Akhirnya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini khususnya bagi penulis sendiri, para akademisi, para profesional terkait dan mungkin bagi para peneliti yang akan melanjutkan penelitian ini dikemudian hari.

Penulis sangat menyadari, skripsi ini mungkin masih sangat jauh dari sempurna. Untuk itu, diharapkan kritik, saran dan masukan positif dari para pembaca sebagai penuntun untuk menjadikan penelitian ini menjadi lebih baik.

Depok, Januari 2008

Penulis

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur kehadirat Allah SWT atas rahmat dan berkat-Nya, penyusun dapat menyelesaikan tugas penulisan skripsi ini dengan baik. Penyusun menyadari bahwa penulisan skripsi ini tidak akan selesai tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak. Oleh karena itu pada kesempatan ini penyusun mengucapkan terima kasih tak terhingga kepada yang terhormat :

1. Bapak Dr. Ir. Yusuf Latief, MT selaku Direktur Lemtek UI dan Dosen Pembimbing/Penguji dalam penulisan skripsi ini telah banyak memberikan bimbingan, saran dan meluangkan waktu selama penyusunan
2. Bapak Ir. Firdas Jufri, MT selaku Dosen Pembimbing/Penguji dalam penulisan skripsi ini telah banyak memberikan bimbingan dan saran selama penyusunan
3. Ibu Leni Sagita ST, MT selaku Dosen Penguji
4. Ibu Ayomi Dita R, ST, MT selaku Dosen Penguji
5. Bapak Ir Asiyanto, MBA, IPM sebagai nara sumber bagi penulisan dan banyak memberikan masukan
6. Bapak Ir Eddy Subianto, MM, MT sebagai nara sumber bagi penulisan dan banyak memberikan masukan
7. Seluruh Staf Pengajar Departemen Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Indonesia
8. Seluruh Keluarga Besar Mahasiswa Teknik Sipil Ekstensi Universitas Indonesia, 2003
9. Pimpinan dan Staff Proyek The Capital Residence yang telah memberikan bantuan dalam penulisan skripsi ini
10. Pimpinan dan seluruh teman-teman ditempat penyusun bekerja yang telah banyak membantu dalam penulisan skripsi ini
11. Ayah dan Bunda, yang telah memberikan dukungan moril dan materil tanpa mengenal pamrih.
12. Belahan jiwa dan Keluarga, yang telah memberikan dukungan moril dan materil tanpa mengenal pamrih.
13. Semua pihak yang membantu baik langsung maupun tidak langsung sehingga selesai penyusunan skripsi ini.

Semoga Allah SWT senantiasa selalu melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya kepada kita semua. Amin.

DAFTAR ISI

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

LEMBAR PENGESAHAN

| | |
|-----------------------------------------------------------------|----------|
| ABSTRAK | i |
| KATA PENGANTAR | ii |
| UCAPAN TERIMA KASIH | iii |
| DAFTAR ISI | iv |
| DAFTAR GAMBAR | v |
| DAFTAR GRAFIK | vi |
| DAFTAR TABEL | vii |
| DAFTAR ISTILAH | viii |
| DAFTAR LAMPIRAN | ix |
| BAB I : PENDAHULUAN | 1 |
| 1.1. Latar Belakang | 1 |
| 1.2. Permasalahan | 3 |
| 1.3. Batasan Permasalahan | 4 |
| 1.4. Maksud Dan Ruang Lingkup Penelitian | 5 |
| 1.5. Pendekatan Penelitian | 5 |
| 1.6. Manfaat Penelitian | 6 |
| 1.7. Sistematika Penulisan | 6 |
| BAB II : KAJIAN TEORI | 8 |
| 2.1. Pengertian Kontrak Konstruksi | 8 |
| 2.1.1. Pengertian Kontrak | 8 |
| 2.1.2. Pentingnya Administrasi Kontrak | 11 |
| 2.1.3. Pasal-pasal Penting dalam Kontrak | 12 |
| 2.1.4. Istilah-istilah dalam Kontrak | 13 |
| 2.1.5. Urutan kekuatan dokumen dalam Kontrak | 21 |
| 2.2. Jenis Jenis Kontrak | 22 |
| 2.3. Peran Kontrak Dalam Manajemen Proyek | 25 |
| 2.4. Aspek-aspek yang terkandung dalam Kontrak Konstruksi | 26 |

| | | |
|----------------|--------------------------------------------------------------|-----------|
| 2.4.1. | Aspek Teknis..... | 26 |
| 2.4.2. | Aspek Hukum | 27 |
| 2.4.3. | Aspek Keuangan/Perbankan | 27 |
| 2.4.4. | Aspek Perpajakan..... | 28 |
| 2.4.5. | Aspek Perasuransian, Sosial Ekonomi & Administrasi..... | 28 |
| 2.5. | UUJK No.18 Tahun 1999 dan Dokumen Fidic | 25 |
| 2.5.1. | UUJK No.18 Tahun 1999 | 29 |
| 2.5.2. | Dokumen FIDIC | 31 |
| 2.6. | Risiko-Risiko Kontrak Konstruksi | 32 |
| 2.6.1. | Definisi Risiko | 32 |
| 2.6.2. | Risiko Pada Pemilihan Type Kontrak | 33 |
| 2.6.3. | Risiko Dalam Ketentuan Persyaratan Administrasi Kontrak..... | 36 |
| 2.7. | Pengelolaan Risiko Pada Pekerjaan Konstruksi | 37 |
| 2.7.1. | Identifikasi Risiko | 38 |
| 2.7.2. | Evaluasi Risiko | 41 |
| 2.7.3. | Alokasi Risiko | 43 |
| 2.7.4. | Pengurangan Risiko | 44 |
| 2.7.5. | Peninjauan Kembali Risiko | 45 |
| 2.8. | Literatur Pemilik Dan Kontraktor | 46 |
| BAB III | : METODOLOGI PENELITIAN | 47 |
| 3.1. | Kerangka Berfikir | 47 |
| 3.2. | Pemilihan Metode Penelitian | 48 |
| 3.3. | Batasan Metode Penelitian | 53 |
| 3.4. | Identifikasi Variabel Penelitian | 54 |
| 3.5. | Penelitian Terdahulu yang Relevan | 57 |
| 3.6. | Kriteria Penilaian Variabel | 58 |
| 3.7. | Metode Analisa Data | 59 |
| BAB IV | : PELAKSANAAN PENELITIAN | 61 |
| 4.1. | Pendahuluan | 61 |
| 4.2. | Sekilas Tentang Proyek Yang Diteliti | 62 |
| 4.3. | Analisa Pendahuluan Pada <i>Main Contract Document</i> | 63 |
| 4.3.1. | Lampiran Dokumen Lelang | 63 |

| | | |
|---------------|----------------------------------------------------------|------------|
| 4.3.2. | Ketentuan Perjanjian | 64 |
| 4.3.3. | Persyaratan Kontrak (Bagian I dan II) | 64 |
| 4.3.4. | Lampiran Kontrak | 77 |
| 4.3.5. | Metode Pengukuran | 77 |
| 4.3.6. | Bill No.1 Preliminary..... | 80 |
| 4.3.7. | Bill No. 6 BWIC Kontraktor Langsung | 83 |
| 4.3.8. | Bill No. 7 Subkontraktor dan Pemasok yang Ditunjuk | 84 |
| 4.3.9. | Bill No. 9 Item-item Tambahan | 86 |
| 4.3.10. | <i>Correspondences forming part of Contract</i> | 87 |
| 4.4. | Temuan Hasil Analisa Pendahuluan | 88 |
| 4.4.1. | Temuan pada Dokumen Kontrak Utama | 88 |
| 4.4.2. | Kondisi Kinerja Biaya Proyek yang Diteliti | 91 |
| 4.5. | Analisa Lanjutan | 92 |
| 4.5.1. | Gambaran Umum Sampel | 92 |
| 4.5.2. | Pengolahan Data Pada Analisa Lanjutan | 93 |
| 4.5.3. | Analisa Variabel Yang Paling Berdampak | 96 |
| 4.5.4. | Validasi Hasil Temuan | 97 |
| 4.5.5. | Deskripsi Hasil Responden | 99 |
| BAB V | : TEMUAN DAN PEMBAHASAN | 100 |
| 5.1. | Pembahasan Temuan Penelitian | 100 |
| 5.1.1. | Klausul 13.8 – Penyesuaian untuk Perubahan Harga | 100 |
| 5.1.2. | Klausul 1.5 – Prioritas Dokumen | 106 |
| 5.1.3. | Klausul 8.4 – Perpanjangan Waktu Penyelesaian | 111 |
| 5.2. | Kesimpulan Pembahasan Pada Bab V | 115 |
| BAB VI | : KESIMPULAN DAN SARAN | 117 |
| 6.1. | Kesimpulan | 117 |
| 6.2. | Saran-saran | 118 |

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR GAMBAR

| | Halaman |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Gambar 2.2.1 : Jenis Kontrak dan Cara Perhitungan (Asiyanto,2004) | 23 |
| Gambar 2.7.1 : Diagram alir Manajemen Risiko (Eddy Subianto,2005) | 38 |
| Gambar 2.7.2 : Diagram Hubungan Pihak-pihak yang Terlibat Dalam Proyek (Eddy Subianto,2005) | 39 |
| Gambar 2.7.3 : Probabilitas Kejadian vs Dampak terhadap Proyek (Perry, J.G. & Hayes, R.W. – 1985) | 41 |
| Gambar 2.7.4 : Level Risiko (Perry, J.G. & Hayes, R.W. – 1985) | 43 |
| Gambar 3.1 : Sistematisa Metode Penelitian (Data olahan) | 49 |
| Gambar 3.2 : Contoh wawancara tertulis (Data olahan) | 51 |
| Gambar 4.1. : Siklus Pelaksanaan Konstruksi Pondasi Raft (Sumber : Kontraktor) | 113 |
| Gambar 4.2 : Slope Protection Keliling Galian Pondasi Raft (Sumber : Kontraktor) | 114 |
| Gambar 4.3 : Ground Anchor Bersudut 60 (Sumber : Kontraktor) | 114 |

DAFTAR GRAFIK

| | Halaman |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Grafik 5.1 : Grafik Kenaikan Harga BBM Periode Januari 05 s/d Juni 06 (Sumber : Data Base Kontraktor) | 104 |
| Grafik 5.2 : Grafik Kenaikan Harga Material Beton (Sumber :Data Base Kontraktor) | 105 |
| Grafik 5.3 : Grafik Kenaikan Harga Material Celcon (Sumber :Data Base Kontraktor) | 105 |
| Grafik 5.4 : Grafik Rekaman Hari Kerja Efective Karena Cuaca (Sumber :Data Base Kontraktor) | 115 |



DAFTAR TABEL

| | Halaman |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Tabel 3.1 : Strategi/Metode Penelitian untuk masing-masing situasi (Yin,1994) | 48 |
| Tabel 3.2 : Contoh Tabel Analisa Pendahuluan Dokumen Kontrak | 50 |
| Tabel 3.3 : Contoh Tabel Wawancara Tahap 2 (Sumber data olahan) | 52 |
| Tabel 3.4 : Variabel Penelitian (Hasil olahan data awal) | 54 |
| Tabel 3.5 : Variabel Penelitian (Hasil seleksi data awal) | 57 |
| Tabel 3.6 : Variabel Penelitian (Penelitian terdahulu yang relevan) | 57 |
| Tabel 3.8 : Skala Frekuensi Kejadian (AS/NZS/1999) | 58 |
| Tabel 3.9 : Skala Tingkat Pengaruh (AS/NZS/1999) | 59 |
| Tabel 4.1 : Temuan Variabel Penelitian (Hasil Seleksi) | 89 |
| Tabel 4.2 : Penyebab dan Rekomendasi Awal Tindakan Penanganan Klausul yang Signifikan (Hasil olahan data awal) | 90 |
| Tabel 4.3 : Data Responden berdasarkan Pendidikan (Sumber: Hasil Olahan data primer) | 92 |
| Tabel 4.4 : Data Pakar Validasi Akhir | 93 |
| Tabel 4.5 : Urutan Variabel Penelitian (Hasil olahan data primer) | 93 |
| Tabel 4.6 : Penyebab dan Rekomendasi Tindakan Penanganan Klausula yang Signifikan Berdampak pada Sasaran Proyek menurut Responden/pakar (Hasil olahan data primer) | 94 |
| Tabel 4.7 : Point Penting Kontraktor Terkait Penggunaan FIDIC untuk Perikatan Tertulis dengan Pengguna Jasa (Responden & FIDIC) | 95 |
| Tabel 4.8 : Urutan Tingkat Dampak Berdasarkan Responden/Pakar (Sumber Data Olahan) | 96 |
| Tabel 4.9 : Validasi Urutan Variabel Berdasarkan Dampak (Hasil Olahan) | 97 |
| Tabel 4.10 : Rekomendasi Tindakan Penanganan Klausula yang Signifikan Berdampak pada Sasaran Proyek menurut Responden/pakar (Hasil Validasi) | 98 |
| Tabel 5.1 : Dampak Kenaikan Harga BBM pada Direct Cost (Sumber : Data base Kontraktor) | 106 |
| Tabel 5.2 : Lingkup Pekerjaan (Scope of Works) sebagai Dampak Review Spesifikasi dan Gambar (Sumber : Data base Kontraktor) | 110 |

DAFTAR ISTILAH

| | |
|----------|---------------------------------------------------------|
| AIA | <i>American Institute of Architect</i> |
| ASTEK | <i>Asuransi Tenaga Kerja</i> |
| ASKES | <i>Asuransi Kesehatan</i> |
| BANI | Badan Arbitrase Nasional Indonesia |
| BBM | Bahan Bakar Minyak |
| BPS | Badan Pusat Statistik |
| BoQ (BQ) | <i>Bill of Quantity</i> |
| BUMN | Badan Usaha Milik Negara |
| BWIC | <i>Builder Work In Connection</i> |
| CAR | <i>Contractor's All Risk</i> |
| EOT | <i>Extension Of Time</i> |
| TPL | <i>Thierd Party Liability Assurance</i> |
| DC | <i>Direct Contractor</i> |
| DS | <i>Direct Supplier</i> |
| FIDIC | <i>Federation International Des Ingesniers-Conseils</i> |
| GD | <i>General Conditions</i> |
| ICB | <i>International Competitive Bidding</i> |
| IPB | Ijin Pendirian Bangunan |
| JCT | <i>Joint Contract Tribunals</i> |
| KUHP | Kitab Undang-Undang Hukum Pidana |
| LC | <i>Letter of Credit</i> |
| MEP | <i>Mechanical Electrical Plumbing</i> |
| MK | Manajemen Konstruksi |
| MOS | <i>Material On Site</i> |
| NS | <i>Nominated Supplier</i> |
| NSC | <i>Nominated Sub Contractor</i> |
| PC | <i>Particular Condition</i> |
| PM | <i>Project Manager</i> |
| PPh | Pajak Penghasilan |
| PPN | Pajak Pertambahan Nilai |
| PP | Peraturan Pemerintah |
| QS | <i>Quantity Surveyor</i> |
| SDM | Sumber Daya Manusia |
| SPK | Surat Perintah Kerja |
| STP | <i>Sewage Treatment Plant</i> |
| UU | Undang-undang |
| UUJK | Undang-Undang Jasa Konstruksi |
| VO | <i>Variation Order</i> |
| VAT | <i>Value Added Tax</i> |

DAFTAR LAMPIRAN

Halaman

| | | |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Lampiran A | Wawancara Tahap 1 dan 2 (contoh) Contoh Wawancara tahap 1 (1A) Contoh Wawancara tahap 2 (2A) | |
| Lampiran B | Particular Conditions (Contoh kontrak yang dibahas dipembahasan) | |
| Lampiran B2 | Undang-Undang Jasa Konstruksi No.18 Tahun 1999 | |
| Lampiran C | Pengolahan data tingkat dampak (C1) Hasil wawancara tahap 2 (C2) Tabulasi wawancara tahap 2 (C3) Contoh wawancara validasi Hasil wawancara tahap validasi | |
| Lampiran D | Komparasi analisa data awal (sekunder) | |
| Lampiran E | Risalah Sidang Skripsi | |