

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 LATAR BELAKANG

Bahwa jasa konstruksi merupakan salah satu kegiatan dalam bidang ekonomi, sosial, dan budaya yang mempunyai peranan penting dalam pencapaian berbagai sasaran guna menunjang terwujudnya tujuan Pembangunan Nasional<sup>1</sup>. Selain berperan mendukung berbagai bidang pembangunan, jasa konstruksi berperan pula untuk mendukung tumbuh dan berkembangnya berbagai industri barang dan jasa yang diperlukan dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi. Tumbuh pesatnya industri konstruksi saat ini tidak seiring dengan peningkatan peranan hukum kontrak konstruksi dalam negeri yang lebih baik dan dapat mengakomodasi kepentingan semua pihak.

Kegiatan konstruksi sebelum diterbitkan Undang-undang Republik Indonesia No. 18 tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi (untuk selanjutnya disingkat UUK No.18 tahun 1999) berlangsung intensive tetapi kegiatan tersebut berisiko terhadap perselisihan terhadap hubungan antar dua atau tiga pihak yang mengadakan perjanjian karena satu pihak bisa mengalami penekanan dari pihak lain dan sebaliknya. Kadang-kadang untuk kelangsungan pekerjaan tersebut satu pihak menerima dengan berat hati penekanan yang diterima dari pihak lain. Hal ini tentunya merupakan pengikatan kerja yang tidak seimbang atau menjadi berat sebelah, bukan tidak mungkin hal ini masih berlangsung walaupun pasca diterbitkannya UUK No.18 tahun 1999

Kontrak konstruksi menjadi sangat penting karena merupakan alat atau fungsi kontrol yang dapat melindungi dua belah pihak dalam banyak hal seperti kejelasan hak dan kewajiban, penyelesaian jika terjadi kecurangan / ingkar janji dan atau konsekuensi logis yang harus diterima bila salah satu pihak ingkar janji dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi

Segala konsekuensi penerapan kontrak konstruksi bukan tidak mengandung risiko bagi kedua belah pihak, apalagi pekerjaan konstruksi adalah pekerjaan yang banyak mengandung risiko dari aspek teknis yaitu desain, pelaksanaan, dan

---

<sup>1</sup> Undang Undang Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 1999, Tentang *JASA KONSTRUKSI* (UUK No.18 tahun 1999) Halaman 1 - Kata Pengantar – Menimbang Point b)

pemeliharaan tidak seperti usaha pabrik dimana risiko dapat dihilangkan melalui produksi percobaan. Dalam pekerjaan konstruksi hanya ada satu produksi yaitu hasil akhir proyek. Permasalahan yang sering terjadi dilapangan dimana penggunaan kontrak berbasis FIDIC untuk proyek skala besar dari swasta nasional maupun internasional termasuk pemerintah menggunakan jasa konsultasi untuk administrasi kontrak penyelenggaraan proyek konstruksi untuk kepentingan "Pengguna jasa", tetapi hal ini tidak diikuti oleh pembinaan tenaga keahlian administrasi kontrak yang memadai bagi para "Penyedia Jasa", sehingga memungkinkan peluang lebih besar terjadinya risiko yang merugikan tim pelaksana proyek dilapangan.

Dalam skripsi yang diajukan studi kasus sebuah proyek yang menggunakan kontrak FIDIC edisi 1999 *for Construction*. Pada kasus dokumen kontrak yang diteliti ini, terjadi penghapusan, penggantian dan penambahan secara mendasar pada klausula-klausula penting didalam kontrak, tanpa melakukan analisa perubahan-perubahan tersebut dapat berdampak pada tujuan dan sasaran dari proyek jika dilihat dari sisi Kontraktor. risiko-risiko perubahan pada klausula-klausula kontrak seperti inilah yang akan dibahas lebih lanjut dalam tulisan ini dengan studi kasus kontrak konstruksi antara Pemilik sebagai "Pengguna Jasa" dan Kontraktor Utama sebagai "Penyedia Jasa".

Mengapa topik ini diangkat? Pertimbangan penulis adalah, studi kasus ini sudah menjadi kenyataan bahwa Penguasaan dan pemahaman kontrak masih menjadi kendala utama untuk proyek ini khususnya dan untuk dunia konstruksi umumnya, kenyataan bahwa terjadi perubahan-perubahan mendasar pada klausul kontrak terutama tentang hak dan kewajiban kedua pihak sudah menjadi permasalahan yang menyebabkan kerugian pada sasaran kinerja proyek, sehingga penulis kekeyakinan bahwa dengan menganalisa klausul-klausul tersebut dapat mengetahui penyebab untuk memberikan referensi dan gambaran perbaikan kepada para pembaca pada umumnya dan penulis khususnya, mengenai sebuah proyek dengan risiko akibat perubahan-perubahan mendasar pada klausul kontrak konstruksi, sehingga dapat membantu kontraktor dalam pelaksanaan kontrak konstruksi itu sendiri dan akan datang.

## 1.2 PERMASALAHAN

Pada umumnya posisi Penyedia Jasa selalu lebih lemah daripada posisi Pengguna Jasa. Dengan kata lain posisi Pengguna Jasa lebih dominan dari pada posisi Penyedia Jasa. Penyedia Jasa hampir selalu harus memenuhi konsep/*draft* kontrak yang dibuat Pengguna Jasa karena Pengguna Jasa selalu menempatkan dirinya lebih tinggi dari Penyedia Jasa. Mungkin hal ini diwarisi dari pengertian bahwa dahulu Pengguna Jasa disebut *Bouwheer* (Majikan Bangunan) sehingga sebagaimana biasa "majikan" selalu lebih "kuasa". Hal ini terjadi pada lalu sampai sekarang.<sup>2</sup>

Ketidakseimbangan antara terbatasnya pekerjaan Konstruksi/Proyek dan banyaknya Penyedia Jasa mengakibatkan posisi tawar Penyedia Jasa sangat lemah, dengan banyaknya Penyedia Jasa maka Pengguna Jasa leluasa melakukan pilihan. Adanya kekwatiran tidak mendapatkan pekerjaan yang ditenderkan Pengguna Jasa/Pemilik Proyek menyebabkan Penyedia Jasa "rela" menerima kontrak konstruksi yang dibuat Pengguna Jasa. Bahkan sewaktu tender biasanya Penyedia Jasa enggan bertanya hal-hal yang sensitif namun penting seperti ketersediaan dana, isi klausul kontrak, kelancaran pembayaran<sup>3</sup>.

Dalam bagian Penjelasan dari UUK No. 18 tahun 1999, menyatakan bahwa : Kontrak kerja konstruksi yang dilandasi prinsip kesetaraan kedudukan antarpihak dalam hak dan kewajiban dalam suasana hubungan kerja bersifat terbuka, timbal balik, dan sinergis yang memungkinkan para pihak untuk mendudukan diri pada fungsi masing-masing secara konsisten.

Yang menjadi permasalahan didalam studi kasus pada proyek ini bahwa, draft isi kontrak (format FIDIC edisi 1999 "*for Construction*") yang sudah mengalami perubahan-perubahan mendasar oleh Pengguna Jasa mengenai hak dan kewajiban, diterima oleh Penyedia Jasa dengan kemungkinan tanpa menganalisa dampak dan essensi dari perubahan tersebut dapat merugikan pihak Kontraktor. Dengan mempertimbangkan hal-hal tersebut diatas, Penulis melihat bahwa kontrak konstruksi antara Pemilik sebagai " Pengguna Jasa " dan Kontraktor Utama sebagai " Penyedia Jasa " perlu membahas:

1. Bagaimana dampak yang terjadi pada sasaran biaya proyek bagi Kontraktor Utama, sebagai akibat dari perubahan-perubahan mendasar dari klausul kontrak tersebut?

---

<sup>2</sup> Ir H Nazarkhan Yasin – Menenal Kontrak Konstruksi di Indonesia – Gramedia Agustus 2003, halaman 13

<sup>3</sup> Ir H Nazarkhan Yasin – Menenal Kontrak Konstruksi di Indonesia – Gramedia Agustus 2003, halaman 14

2. Adakah perubahan tersebut memutuskan prinsip "balance risk" yang menjadi spirit utama kontrak FIDIC?

Dari permasalahan tersebut diatas, penulis akan mencoba mencari solusi pemecahan yang dapat dijadikan sebagai rekomendasi atas upaya-upaya apa saja yang harus dilakukan agar tidak terjadi lagi dimasa yang akan datang.

### 1.3 BATASAN PERMASALAHAN

Yang menjadi batasan penelitian adalah membahas masalah sekitar perubahan-perubahan mendasar pada klausul kontrak kerja konstruksi pembangunan gedung apartemen The Capital Residence antara Pemilik sebagai "Pengguna Jasa" dan Kontraktor sebagai "Penyedia Jasa" dengan menggunakan dokumen "Condition of Contract for Construction for Building and Engineering Works Designed by the Employer" edisi tahun 1999 – *The Construction Contract* yang disusun oleh FIDIC, sebagai alat untuk mengatur dan mengendalikan proses penyelenggaraan proyek tersebut.

Tentunya asas keadilan dan kesetaraan dari dokumen kontrak adalah kunci sukses terselenggaranya pelaksanaan sebuah proyek konstruksi, dimana sukses yang dimaksud adalah dapat mencapai sasaran dan tujuan atau memberikan nilai tambah (benefit) bagi kedua pihak yang berkontrak.

Namun kenyataannya pada kasus kontrak antara Pemilik dan Kontraktor Utama proyek The Capital Residence ini telah terjadi perubahan mendasar pada klausul *General Condition of Contract* yang dituangkan didalam *Particular Condition of Contract* mengenai hak dan kewajiban, dimana perubahan ini tidak disertai dengan antisipasi penanganan oleh Kontraktor Utama, sehingga menimbulkan dampak negatif yang signifikan pada sasaran proyek. Dengan luasnya ruang lingkup permasalahan tersebut maka penulis hanya meninjau dari aspek teknis saja dengan batasan permasalahan pada studi kasus ini hanya adalah :

1. Studi kasus melakukan menganalisa pada klausula-klausula dokumen kontrak yang berubah atau dihapus (untuk kepentingan satu yaitu pihak Pengguna Jasa).
2. Dari analisa tersebut akan ditentukan dan diurutkan klausula yang paling berdampak negatif signifikan pada sasaran dan tujuan proyek.
3. Kemudian dilakukan pembahasan lanjutan pada 3 klausul berdasarkan urutan dampak terbesar dari hasil penelitian yang disertai pembuktian

contoh kasus yang terjadi pada masa pelaksanaan kontrak konstruksi tersebut.

#### **1.4 MAKSUD DAN TUJUAN PENELITIAN**

Adapun maksud dari penelitian ini adalah :

1. Mencari tahu bagaimana sebaiknya agar permasalahan perubahan-perubahan klausul kontrak yang dapat memberatkan satu pihak tidak terjadi, sehingga prinsip kesetaraan antara dua pihak yang berkontrak tetap terjaga.

Tujuan dari penyusunan skripsi ini adalah:

2. Menganalisa penyebab, dampak dan cara penanganan dengan pendekatan risiko (hubungan sebab akibat) dalam klausula-klausula kontrak konstruksi antara Pemilik dan Kontraktor Utama yang dapat berpengaruh pada sasaran biaya proyek.
3. Membantu memberikan gambaran dan referensi yang baik untuk proyek sejenis dimasa yang akan datang.

#### **1.5 PENDEKATAN PENELITIAN**

Penulisan yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini akan menggunakan metode :

1. Studi Literatur

Membahas permasalahan dan konsep/teori yang akan digunakan dengan menggunakan referensi literatur yang ada terutama yang berkaitan dengan penelitian ini.

2. Penelitian lapangan

Penelitian lapangan yang dimaksudkan dalam hal ini adalah dengan pengumpulan data primer dengan mendatangi narasumber secara langsung lewat penyebaran wawancara dan atau pengumpulan data sekunder yang didapat dari kumpulan data yang telah ada sebelumnya, terutama data-data dari dokumen kontrak kerja konstruksi yang dijadikan studi kasus pada penelitian ini, rekaman-rekaman dan pengalaman sendiri dari penulis.

3. Pengolahan Data

Melakukan analisa data yang diperoleh dari wawancara langsung maupun tidak langsung, tertulis maupun tidak tertulis, yang didapat dengan

pendekatan kualitatif kemudian melakukan validasi dengan para pakar dan maupun literatur.

#### 4. Membuat Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan dari hasil olahan data, temuan dan validasi selama penelitian, maka akan dibuat suatu kesimpulan mengenai penelitian ini.

### **1.6 MANFAAT PENELITIAN**

1. Kegunaan akademis bagi Penulis, dengan menambah wawasan dan pengetahuan di bidang penelitian, serta untuk menambah pemahaman tentang manajemen kontrak dalam pelaksanaannya
2. Memberikan sumbangan pemikiran bagi lingkungan kerja dan perusahaan tempat penulis bekerja
3. Perusahaan dan praktisi di sektor Bisnis Jasa Konstruksi
4. Akademisi dan Peneliti yang akan melanjutkan penelitian ini

### **1.7 SISTEMATIKA PENULISAN**

#### **BAB I PENDAHULUAN**

Bab ini menjelaskan mengenai latar belakang masalah, permasalahan, batasan masalah, tujuan penelitian, metodologi penulisan, manfaat penelitian dan sistematika penulisan

#### **BAB II LANDASAN TEORI**

Bab ini mengulas tentang teori-teori yang dipergunakan sebagai acuan dalam penulisan skripsi ini. Landasan teori dilakukan pada buku-buku referensi yang ada, jurnal dan bahan kuliah serta sumber lain yang mendukung penelitian penulisan ini.

#### **BAB III METODOLOGI PENELITIAN**

Bab ini memaparkan mengenai kerangka berpikir, metode penelitian, pembahasan mengenai langkah-langkah analisa yang akan dilakukan, serta metode atau rumusan yang dijadikan acuan dalam perhitungan.

#### **BAB IV PELAKSANAAN PENELITIAN**

Bab ini berisi tentang pelaksanaan penelitian yang dilakukan mencakup hasil pengumpulan data, pengolahan data, analisis dan interpretasi data.

#### **BAB V TEMUAN DAN PEMBAHASAN**

Bab ini berisi tentang temuan dan pembahasan penelitian serta validasi hasil penelitian ini.

#### **BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN**

Bab ini menguraikan kesimpulan dari analisa yang telah yang dilakukan serta saran yang mendukung kondisi tersebut.

