

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG MASALAH

Di dalam dunia industri konstruksi banyak terjadi kerja sama dalam mengerjakan suatu pekerjaan konstruksi yang lebih dikenal sebagai pemborongan pekerjaan konstruksi atau pemborongan proyek konstruksi. Dan dalam pelaksanaan proyek konstruksi akan melibatkan beberapa pihak yaitu pemilik, perencana dan kontraktor yang akan saling bekerja sama. Beberapa definisi dari proyek konstruksi adalah sebagai berikut :

Proyek adalah suatu usaha dalam jangka waktu yang ditentukan dengan sasaran yang jelas yaitu mencapai hasil yang telah dirumuskan pada waktu awal pembangunan proyek akan dimulai. *(Nugraha P., Natan I., Sutjipto R., 1986)*

Proyek adalah aktivitas pekerjaan yang melibatkan tujuan utama dan hasil akhir, biasanya dalam bentuk biaya, penjadwalan dan persyaratan pelaksanaan yang terdiri dari berbagai macam profesi yang mempunyai kemampuan serta tergantung dari perkembangan teknologi dan keterkaitan tugas, mempunyai karakteristik unik yang selalu berbeda dari sebelumnya, bersifat sementara serta mempunyai personil tersendiri baik untuk material ataupun fasilitas untuk mencapai tujuan tersebut dalam jangka waktu yang telah dijadwalkan. *(Nicholas, J., 1990)*

Proyek adalah pengaturan struktur kontrak dengan setiap pihak yang terlibat di dalamnya secara spesifik, terkait dengan batasan hukum dan keuangan, serta pihak lain yang terlibat. *(Woodward, J., 1997)*

Proyek mempunyai tujuan membangun sesuatu dan memiliki karakteristik

sebagai berikut : (*Gould, Frederick, 1997*)

- a. Tujuan yang terdefinisi dengan jelas
- b. Tugas khusus yang tidak dilaksanakan secara rutin
- c. Ada awal dan akhir yang jelas
- d. Ada penentuan waktu penyerahan
- e. Sumber daya yang dapat dipakai

Secara garis besar setiap proyek mempunyai sasaran utama yang akan dicapai yaitu pengembangan dan penyelesaian proyek dalam anggaran yang telah ditentukan, jangka waktu yang telah ditetapkan dan kualitas bangunan proyek harus sesuai dengan spesifikasi teknis. (*Nugraha P., Natan I., Sutjipto R., 1986*).

Di dalam pengerjaan suatu proyek konstruksi perlu adanya kerja sama antar pihak yang melaksanakan atau memborong pekerjaan, yaitu kontraktor dengan pihak yang memborongkan pekerjaan yaitu pemilik. Tetapi selama berjalannya kerja sama dalam proyek konstruksi selalu muncul ketidakpastian yang harus dihadapi. Beberapa ketidakpastian timbul sebagai bagian dari masalah yang terkait erat dengan industri konstruksi antara lain : (*Goldhaber S., Jha C., Macedo M., 1977*)

- ~ pemakaian subkontraktor untuk melaksanakan hampir 90% dari total pekerjaan
- ~ kemampuan manajemen yang masih rendah, dan adanya ketidakefisien disebabkan oleh hukum dan peraturan yang rumit.
- ~ adanya eskalasi yang cukup tajam pada biaya konstruksi, dimana menyebabkan penyingkatan waktu konstruksi untuk penghematan
- ~ ketidakmampuan direksi dan kontraktor untuk membuat penjadwalan dan metode pengontrolan biaya secara efektif dan untuk menyerahkan proyek tepat waktu dan tidak melebihi anggaran yang direncanakan.

Oleh karena itu untuk mengatasi ketidakpastian di atas yang mungkin dapat menimbulkan perselisihan maka dalam kerjasama antar pihak ini harus dibuat suatu perjanjian yang mengikat kontraktor dan pemilik dimana dalam pembuatan dan pelaksanaan perjanjian ini melibatkan konsultan selaku wakil pemilik dan pengawas dalam pelaksanaan pekerjaan. Perjanjian ini bersifat mengikat dan harus disahkan sesuai dengan hukum yang berlaku yang lebih dikenal sebagai kontrak kerja konstruksi.

Apabila setiap pihak setuju untuk saling mengikatkan diri di dalam suatu perjanjian atau kontrak kerja konstruksi maka kerjasama pemborongan pekerjaan ini akan disahkan dengan penandatanganan dokumen kontrak.

Di dalam dokumen kontrak terdapat *general condition* atau syarat-syarat umum kontrak yang mengatur pelaksanaan pekerjaan secara umum, tugas, tanggung jawab, kewajiban, hak dan wewenang tiap pihak. Setiap pihak yang terlibat di dalam pengerjaan proyek konstruksi dan ikut menandatangani dokumen kontrak mempunyai kepentingan dan prioritas yang berbeda dalam mencermati pasal-pasal dalam *general condition*, karena setiap pihak lebih memfokuskan kepada pasal-pasal yang menyangkut kepentingan masing-masing. Maka perlu untuk mengetahui prioritas atau urutan kepentingan mengenai pasal-pasal yang ada dalam syarat-syarat umum kontrak dari sudut pandang pemilik, kontraktor dan konsultan. Dan juga apabila terjadi suatu perselisihan atau sengketa dalam pelaksanaan pekerjaan maka *general condition* yang telah disepakati akan menjadi suatu patokan atau dasar hukum untuk menentukan pihak yang harus menanggung kerusakan dan kerugian.

I.2 PERUMUSAN MASALAH

Dalam kerjasama pemborongan proyek konstruksi perlu adanya perjanjian antar pihak yaitu pihak yang memborong pekerjaan atau kontraktor dengan pihak yang memborongkan pekerjaan atau pemilik dimana perjanjian pemborongan pekerjaan ini disahkan dengan adanya dokumen kontrak yang mengikat setiap pihak dan berkekuatan hukum.

Di dalam dokumen kontrak ini terdapat *general condition* atau lebih dikenal dengan syarat-syarat umum kontrak yang mengatur pelaksanaan pekerjaan secara umum, kewajiban dan tanggung jawab serta wewenang setiap pihak. Setiap pihak mempunyai kepentingan dan prioritas yang berbeda dalam penekanan dari pasal-pasal *general condition*. Pasal-pasal mana saja yang menjadi perhatian utama masing-masing pihak dan bagaimana urutan prioritas kepentingan dari pasal-pasal yang ada di dalam *general condition* ditinjau dari sudut pandang pemilik, kontraktor dan konsultan?

I.3 TUJUAN PENELITIAN

1. Mencoba membandingkan keberadaan ragam pasal-pasal yang ada dalam syarat-syarat umum kontrak (*general condition*) yang terdapat dalam standar acuan dokumen kontrak dari beberapa negara seperti Amerika Serikat yaitu A.I.A (American Institutes of Architects) dan EJCDC (Engineers Joints Contract Document Committee), Swiss dengan F.I.D.I.C (Federation Internationale Des Ingenieurs Conseils) dan Indonesia (beberapa contoh syarat-syarat umum kontrak).
2. Menentukan prioritas atau urutan kepentingan dari pasal-pasal yang ada dalam syarat-syarat umum kontrak (*general condition*) tersebut menurut pendapat pemilik, kontraktor dan konsultan.

3. Mengetahui keterkaitan antar setiap kelompok pasal-pasal yang beraspek sama dalam syarat-syarat umum kontrak yang dapat mempengaruhi kelancaran suatu hubungan kerja dalam proyek konstruksi.

I.4 MANFAAT PENELITIAN

Dengan membandingkan beberapa *general condition* dengan ragam pasal-pasalnya tersebut maka dapat diketahui masing-masing kelompok aspek yang memiliki penekanan sama dan adanya penyusunan prioritas kepentingan dari pasal-pasal tersebut menurut pendapat semua pihak maka akan didapat beberapa keuntungan, antara lain :

1. Pihak pemilik atau konsultan yang mewakili pemilik
 - ~ Mengetahui pasal-pasal dalam syarat-syarat umum kontrak yang menjadi prioritas perhatian dari pihak kontraktor.
 - ~ Mempermudah pemilik untuk mengetahui kewajiban dan haknya dalam dokumen kontrak.
2. Pihak kontraktor
 - ~ Mengetahui pasal-pasal dalam syarat-syarat umum kontrak yang menjadi prioritas perhatian dari pihak pemilik dan konsultan
 - ~ Kontraktor mengetahui kewajiban dan haknya secara jelas dalam dokumen kontrak.

I.5 RUANG LINGKUP PENELITIAN

Penelitian ini hanya terbatas pada pembahasan syarat-syarat umum kontrak (*general condition*) untuk pekerjaan konstruksi antara pemilik dan kontraktor saja, tidak meliputi persetujuan lain.

Dalam pembahasan studi ini, *general condition* yang dipakai terbatas dan

diambil dari beberapa negara saja seperti Amerika Serikat (AIA dan EJCDC), Swiss (F.I.D.I.C), sebab negara-negara tersebut dianggap mempunyai andil yang cukup besar dalam perkembangan konstruksi dan kontrak kerjanya dipakai di banyak negara termasuk di Indonesia dan dua contoh syarat-syarat umum kontrak Indonesia yang digunakan oleh konsultan di Surabaya dan Jakarta karena Indonesia belum memiliki syarat-syarat umum kontrak yang dapat menjadi standar acuan.