

SIPIL

Ketimpangan Perjanjian Kerja Pelaksanaan Proyek Konstruksi di Indonesia

Nusa Setiani Triastuti dan Yusuf Latief 355

Road Sector Investment Model: A Concept For Network Approach

Sutanto Soehodho 367**MESIN**

Studi Tentang Zeolit Alam Lampung Jenis Klinoptilolit Sebagai Salah Satu Alternatif Bahan Adsorben

Bambang Suryawan, M. Idrus Alhamid dan Aria Indratama 374

Drag Reduction Pada Crude Oil Akibat Aditif Guar Gum

Yanuar 382**ELEKTRO**

Studi Batas Stabilitas Tegangan Melalui Penempatan Kompensator Daya Reaktif Dengan Analisis Eigen

Rinaldi Dalimi dan Ramot Santoso 389

The Classification of SAR Images By Using A Trous Algorithm And Neural Networks

Wihartini, Sar Sardy dan Sri Jatno 397**METALURGI**

Model Transformasi Struktur Mikro Austenit Membentuk Ferit Pada Baja 0,031% Berat Nb-High Strength Low Alloy

E.S. Siradj 405

Ekstraksi Campuran U, Cs Dan Gd Dengan Membran Emulsi Secara Sinambung

Johny W. Soedarsono, Bambang EHB dan R. Soedibyo 412**TEKNIK KIMIA DAN PROSES**Pengaruh Iradiasi Ultrasonik Pada Preparasi Katalis CuO/ZnO/Al₂O₃ Untuk Reaksi Hidrogenasi CO₂ Menjadi Metanol*Abdul Wahid dan M. Nasikin* 419

Proses Sterilisasi Tahu Secara Basah Dan Iradiasi Sinar Gamma Dengan Parameter Kontrol Cemar Mikroba

Praswasti PDK Wulan 426

Studi Awal Penggunaan Fly Ash Sebagai Aditif Pada Proses Penggilingan Akhir Semen

Tilani Hamid S dan Nyala Dwis Merthania 434Uji Kinerja Kompor Gas Dengan Top Burner Stainless Steel Yang Dilapisi Dengan Katalis Perovskite (LaCrO₃, LaCoO₃, dan LaMnO₃)*Widodo W. Purwanto, Iis Sopyan dan Nugroho Noviyanto* 439**TEKNIK INDUSTRI**

Usulan Disain Sistem Kompensasi Pada Lembaga X Di BHMN X

... dan Niken Mahastuti 450

Ketimpangan Perjanjian Kerja Pelaksanaan Proyek Konstruksi di Indonesia

Nusa Setiani Triastuti* dan Yusuf Latief**

*Staf Pengajar PTN dan PTS di Jakarta

**Jurusan Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Indonesia
fax: (021) 72090286 ; e-mail : pagfam@indosat.net.id

Abstrak

Perjanjian kerja pelaksanaan pekerjaan konstruksi di Indonesia masih memihak kepada Pengguna Jasa. Dari hasil kajian 29 kontrak/ perjanjian pelaksanaan pekerjaan konstruksi hampir 100% berpihak kepada Pengguna Jasa atau Pihak Pertama. Hal ini yang harus menjadi perhatian para profesional yang bergerak dalam bidang konstruksi. Hubungan kedua belah pihak yang melakukan perjanjian belum adil, seimbang, setara kedudukannya. Sehingga lebih memberatkan Penyedia Jasa dalam Perjanjian Kerja bidang konstruksi. Masih cukup menggembirakan bahwa 83% penyelesaian sengketa tingkat awal secara musyawarah, berarti azas kekeluargaan masih diamut sebagian besar pihak yang mengadakan perjanjian.

Batasan waktu belum menjadi perhatian kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian. Pengertian lumpsum masih rancu karena ada yang melampirkan Rencana Anggaran Biaya dan dijadikan patokan atau mengikat, sedangkan prinsip lumpsum adalah nilai akhir tidak berubah. Pasal-pasal didalam Undang-Undang Jasa Konstruksi (UUJK) No. 18 tahun 1999 belum dijadikan salah satu acuan untuk perjanjian kerja dalam pelaksanaan pekerjaan konstruksi sedangkan 29 Perjanjian Pelaksanaan Pekerjaan Konstruksi ini pada periode tahun 2000-2001 berarti UUJK tersebut sudah diterbitkan.

Abstract

The Contract in Indonesia is not balance, it takes more sides owner than contractors. Result of reasearch of 29 contracts to indicate almost 100% to advantage of owner. The clausul of contract must attention of Engineer because it did not fair / equitable, balance, equal. So contractor take more risk than the owner. The first solution of disputes are based on 83% discuss/ negotiate, it is mean togetherness principles still be concern of two parties.

Time of notice is not attantion of two parties. Lumps is still not clear, it is indicated budgeting based on cost estimate of contractor what is enclosure. Lumps basic is final of cost bidding. The construction services law of Indonesia (UUJK No. 18 tahun 1999) was not based on one of clausul of construction contract whereas 29 contract at reachers have been done in 2000-2001, it is mean construction law have been published.

Key-words : unbalanced kontrak, unclear clausal

1. Pendahuluan

Kontrak merupakan dasar atau acuan dari dua belah pihak yang melakukan perjanjian. Dengan demikian kontrak merupakan garis depan suatu perjanjian yang klausul-klausulnya harus terdefinisi dengan baik, jelas, rinci tetapi tidak bertele-tele. Ketentuan tersebut dituangkan dalam pasal-pasal kontrak / perjanjian yang harus dilakukan, dikerjakan, diikuti, ditaati, dihindarkan, dipenahi, diperhatikan oleh kedua belah pihak. Seringkali ketentuan

dalam dokumen kontrak melibatkan pihak ketiga yang diakui keberadaannya oleh kedua belah pihak.. Ketentuan dalam dokumen yang melibatkan pihak ketiga adalah ketentuan-ketentuan yang menyebutkan wewenang dan tugas pihak ketiga.

Pekerjaan konstruksi adalah pekerjaan yang hampir selalu tidak pernah sama dalam tingkat kesulitan dan resiko walaupun pekerjaan twin tower. Setiap proyek konstruksi mempunyai



	<p>Aceh :123 J.pelaks 5% J.UangMuka 20%</p> <p>Tangerang :270 J.pelaks 5% J.Uang Muka30%</p> <p>Cimanggis : 120 J.pelaks 5%; UM 10 %, J.U. Muka 10%</p>	<p>30</p> <p>30</p> <p>100</p>	<p>+/- addendum, t.a</p> <p>+/- addendum</p> <p>Naik bila PP</p>	<p><14 ke 1,3x 24j dianggap diterima</p> <p><14hr berita hu I</p> <p>Musyawah</p>	<p>0,1% max5%, sepihak</p> <p>resiko seimbang, retak tnh jaminan 10th,0,1%max5%</p> <p>Sepihak,0,1% max 5%</p>	<p>Sepihak, dok/arsip diserahkan I</p> <p>t.a</p> <p>t.a</p>	<p>Claim t.a, kecuali naik.</p> <p>Claim t.a.</p>
2	<p>Semarang : 180 Uang Muka 20%</p> <p>Jkt-Cikampek180 J.pelaks 5%; UM 20%, J.U.M 20%</p> <p>Jak. Barat : 114 J.pelaks,Astek0, 2%</p> <p>Muara Enim :240 J.pelaks 54,2 juta U.M 20%,J.Uang Muka 20%</p> <p>Bogor : 90 J.pelaks 5%;U.M 30 %, J.Uang muka 30%</p> <p>Bandung :90 J.pelaks ; U.M 30%, J.Uang Muka 30%</p>	<p>30</p> <p>365</p> <p>30</p> <p>30</p> <p>60</p> <p>30</p>	<p>Kenaikan, max 20%, HS=penawaran</p> <p>+/-&claim t.a</p> <p>+/-sesuaiPP</p> <p>+J Pelaksana naan, pek+ Perubahan besar,addendum</p> <p>Kenaikan t.a kecuali PP. +/- max 10% dibayar stl pek. 100%.</p> <p>Ubah waktu dg addendum Batasan FIDIC,nilai kontrak,jaminan t.a</p>	<p><10hr I beri tahu II.</p> <p>Dilampiran, lengkap</p> <p>Musyawah</p> <p>t.a</p> <p><14hr II me ngajukan, bila3x24jI tdk jawab berarti diterima</p> <p>t.a</p>	<p>0,1% max5%, FM tidakdidenda operasi KA/I</p> <p>Sepihak</p> <p>0,1 %max 5%</p> <p>0,1 % max 5%</p> <p>Lalai 1,3% terlam bat 0,3% max denda 10%. II asuransi All Risk</p> <p>t.a</p>	<p>t.a</p> <p>I t.a. syarat. II ada syarat</p> <p>3hr stl perjanjian, sepihak.</p> <p>Teguran 3x putus</p> <p>Teguran 3x atau 7hr stl SPK putus</p> <p>Max 7hr per sonil pergi. Resiko I,II & keduanya.</p>	<p>Sesuai PP Hal2 lain bu kan penutup</p> <p>Claim t.a,</p> <p>II menjamin 5th,30hr stl penyerahanI Stlperbaikan 7x24j diserahkan.</p> <p>Penutup adl SPL, SPMK, Pimpro ten tang pengada an, masa sanggah</p>

	<p>Bandung: 60 Astek 35% Materai 0,1%</p> <p>Sul.Tenggara:135 J.pelaks10%;UM 30%</p> <p>Sul. Selatan : 210 J.pelaks10%;bul an an dipotong retensi 5%</p>	<p>30</p> <p>15 5%</p> <p>150 5%</p>	<p>Claim t.a. Add +/- (wa ktu, cara ba yar)</p> <p>Claim t.a</p> <p>Naik dg PP +/- stl perse tujuanI max10%,bila HS tidak ada dikon trak dengan negosiasi.</p>	<p>Musyawar ah, Gub,PN Jak Pus.</p> <p>F.M t.a.</p> <p>Tidak kena denda bila II beritahu I 3x 24jam</p>	<p>0,1% max 5%</p> <p>Sepihak, 0,1%.</p> <p>0,2%max5%, stl 30hr terlambat I akan putusan II</p> <p>0,1%</p> <p>Max 7hr, II beri tahu sebab I Sepihak. 0,1% max 5%.</p> <p>0,1%max10% 7hr stl tertulis, Denda lambat 0,1% nilai barang.Lalai/ lambat \$25 stl 7hr minta tertulis.Melanggar peraturanI \$5,II \$10,III \$20 I bln takwin tunai dlm 7hr stl minta tertulis. Ingkar dipotong 7hr stl tertulis. Penangu han max 30hr. Wan prestasi 5hr stl</p>	<p>Sepihak,batal 1.>4hr melak sanakan. 2.>3hr stl kon trak. 3 Melanggar. 4. II dikeluar kan dari DRM</p> <p>t.a.</p> <p>Sepihak</p> <p>Sepihak,batal 1. 4hr stl per ingatan 2. 3hr stl tt kontrak.</p> <p>t.a</p> <p>Sepihak. Pem borong <30hr putus stl lalai. Diputus owne bukan krn wanprestasi, dibayar yg di kerjakan stl 5 hr diberitahu tertulis.</p>	<p>Lamp : RAB, barchart</p> <p>Lamp :SPK</p>
3	<p>Jak. Utara : 60 J.pelaks. Dijamin 10th J.pemeliharaan.</p> <p>Jak. Utara : 90 J.pelaks 5%,J.Uang Muka 20%.Dipot 5% J.pemeliharaan & 20%</p> <p>Riau : N</p>	<p>N</p> <p>30 5%</p> <p>N</p>	<p>Claim t.a Add(+/wakt u,cara pem bayaran)</p> <p>Kenaikan dr PP, +/-.</p> <p>As.Umum As Perush As kendara an T.jwb III</p>	<p>Cari solusi</p> <p>Max 7hr beri tahu I, solusi oleh tim peneliti</p> <p>Terlambat krn FM boleh</p>	<p>0,1%</p> <p>Max 7hr, II beri tahu sebab I Sepihak. 0,1% max 5%.</p> <p>0,1%max10% 7hr stl tertulis, Denda lambat 0,1% nilai barang.Lalai/ lambat \$25 stl 7hr minta tertulis.Melanggar peraturanI \$5,II \$10,III \$20 I bln takwin tunai dlm 7hr stl minta tertulis. Ingkar dipotong 7hr stl tertulis. Penangu han max 30hr. Wan prestasi 5hr stl</p>	<p>Sepihak,batal 1. 4hr stl per ingatan 2. 3hr stl tt kontrak.</p> <p>t.a</p> <p>Sepihak. Pem borong <30hr putus stl lalai. Diputus owne bukan krn wanprestasi, dibayar yg di kerjakan stl 5 hr diberitahu tertulis.</p>	<p>Lamp : RAB, barchart</p> <p>Lamp :SPK</p>

	Jak. Utara : 57 J.pelaks tidak disebutkannya; Astek 0,2%	90	Claim t.a. Add(+/,waktu, cara bayar)	Musyawarah	diberitahu. Denda keselamatan \$25/hr dlm 7 hr stl beritahu tertulis. 0,1% max 10% (serah I). Denda lalai 0,01%	Bila II memborong III	
4	Jak. Pusat : 75 J.pelaks tidak disebutkan nilainya Manggarai : 60 J.pelaks 5% Acces Divre II : sesuai dok.kont, tidak disebutkan	90 N N	Claim t.a Claim t.a	Musyawarah II beritahu max 14 hr. F.M. t.a.	Serah terima II tidak dilaksanakan tdk boleh le lang. 5 th kons di jamin. Max 0,01 % j.pelaks. Pembebasan lokasi Denda penyerahan 0,1% max j.pe pelaksanaan sanksi sepihak t.a.	Putus bila > 4hr tidak melaksanakan teguran. t.a t.a	Lamp : 1. Prosedur Pengadaan. 2. Syarat2 Kontrak. 3.RKS. Hanya ketentuan umum
5	Jak. Selatan : Palembang : J.pelaks 5%; U.M 30%	3 bln 30 10%	Claim t.a Max 10%, + dpt tambahan waktu	Musyawarah biayanya. t.a.	t.a. 0,1% max 5%	Sepihak Penghentian / tunda II diajukan max 20 hr	
6	Parung : 45 J.pelaks 50 juta	30 5%	Add(+/-, waktu)	Tidak sempat mengamankan bu kan T.Jwb II	Kedua belah pihak 0,1% t.a. batasan. Resiko dua belah pihak.	t.a.	Penutup ada

Catatan :

PP = Pengumuman Pemerintah
Add = Addendum
+/- = Pekerjaan tambah / kurang.
FM = Force majeure.
SPK = Surat Perintah Kerja.
t.a = Tidak ada.
RKS = Rencana Kerja dan Syarat2
\$ = dalam US \$.

HS = Harga satuan.
N = Non atau tidak tercantum
I = Pihak I
II = Pihak II
III = Pihak III
KA = Kereta Api
J.Uang Muka = Jaminan Uang Muka.
J.Pelaks = Jaminan pelaksanaan

Durasi pelaksanaan proyek tidak lebih dari satu tahun berarti bukan multi years. Biasanya proyek multi years berhubungan dengan kebijakan moneter. 14 proyek menyatakan secara tegas tidak ada claim, tetapi pemilik proyek masih memberi keringanan dengan membuat addendum bila ada pekerjaan yang harus ditambahkan/disesuaikan dengan memberi ketentuan harga satuan sesuai dengan harga satuan penawaran.

Pemutusan kontrak tidak disebutkan atau diatur secara tegas ada 8 proyek. 5 proyek tidak disebutkan perlu jaminan pelaksanaan dari 1 proyek tidak menggunakan jaminan pelaksanaan tetapi disebutkan 3 macam asuransi yaitu asuransi umum, perusahaan dan kendaraan yang harus dipenuhi, 1 proyek hanya menyebutkan sesuai ketentuan kontrak. Jaminan pelaksanaan yang dapat berupa penahanan uang proyek atau berupa jaminan dari lembaga keuangan yang dinyatakan secara tegas dalam persentase yaitu 5% dan 10% ada 9 proyek. Tetapi tidak satupun Pengguna Jasa / pemilik proyek yang diminta untuk membuat jaminan pembayaran (payment bond) 14 proyek milik pemerintah yang dapat diketahui anggaran tersedia atau tidak yaitu dari DIPDA sehingga dapat dijadikan pegangan bahwa kemungkinan besar akan dibayar. Tetapi 15 proyek tanpa diketahui anggarannya tersedia atau tidak dan tanpa jaminan pembayaran. Tidak ada pernyataan sanksi dan denda pada 3 proyek ditambah 1 proyek hanya pernyataan yang menyatakan sepihak.

Batasan waktu pembayaran, addendum, force majeure, sanksi dan denda, pemutusan hubungan kerja, tagihan, teguran, kelalaian, keterlambatan sebagian kontrak belum secara eksplisit disebutkan, hanya 4 proyek menyebutkan waktu pembayaran, tidak ada proyek yang menyebutkan durasi usulan addendum diterima oleh Pengguna Jasa dan kapan usulan tersebut diterima atau ditolak. Kontrak yang mengingatkan batasan waktu untuk mengajukan, solusi force majeure 12 proyek. Batasan waktu pada klausul sanksi dan denda ada 5 proyek yang selebihnya hanya menyatakan besarnya. Batasan waktu untuk terjadinya pemutusan kontrak,

penundaan atau penggantian personil ada 8 proyek.

4. Hasil dan Diskusi

Dari 29 kontrak pemborong pekerjaan menunjukkan kontrak tersebut belum setara antara Pemilik proyek (Pengguna Jasa) dan pemborong (Penyedia Jasa). Kontrak tersebut bersifat sepihak yaitu lebih menguntungkan Pengguna Jasa sedangkan pihak penyedia jasa lebih terikat pada ketentuan dan persyaratan dalam kontrak terutama pada ketentuan klausul denda dan sanksi serta pemutusan hubungan kerja.

Hak dan kewajiban kedua belah pihak tidak secara rinci didefinisikan yang lebih rinci adalah kewajiban pihak II (penyedia jasa) dan hak pihak I (pengguna jasa) terutama tercantum pada klausul pemutusan hubungan kerja. Pada klausul Force Majeur lebih ditekan tindakan yang harus dilakukan pihak II, sedangkan tidak dinyatakan pihak I harus melakukan sesuatu misalkan membayar sesuai dengan prestasi yang sudah dikerjakan, tetapi setelah itu dilakukan musyawarah untuk kelanjutan proyek pasca Force majeure tersebut. Masa pemeliharaan tidak dapat diambil kesimpulan karena ada proyek yang masa pemeliharaannya 1/8 masa pelaksanaan, sedangkan ada yang masa pemeliharaan dua kali masa pelaksanaan. Ketidak setaraan pada klausul jaminan, yaitu pihak II harus memberi jaminan pelaksanaan, sedangkan pihak I tidak memberi jaminan bank garansi atau personal guarantee atau sejenisnya bahwa pihak II dijamin pasti dibayar. Pada proyek-proyek pemerintah pusat atau daerah tidak perlu bank garansi atau personal guarantee karena ada anggaran dalam DIP (Daftar Isian Proyek) atau DIPDA (Daftar Isian Proyek Daerah) yang dapat diketahui secara pasti bahwa proyek tersebut memiliki dana / anggaran.

Mengkaji 29 kontrak pelaksanaan konstruksi / pemborong dari anatominya saja sudah memenuhi syarat, tetapi bila dikaji dari klausul-klausul yang dibutuhkan untuk kontrak perjanjian dua belah pihak dalam bidang konstruksi masih banyak

yang belum terakomodir. Yang belum tertulis didalam 29 kontrak tersebut antara lain :

1. Hak atas kekayaan intelektual.
2. Kewajiban para pihak termasuk persetujuan
3. Teguran, peringatan, kelalaian belum jelas dan setara bagi kedua belah pihak.

5. Kesimpulan

Dari 29 kontrak tersebut diatas menunjukkan :

1. Cara pembayaran dengan termin berdasarkan prestasi 59%, pembayaran setiap bulan 21%.
2. Pembayaran dengan lumpsum 90%
3. Penyelesaian perselisihan tingkat awal dengan musyawarah 83%.
4. Penyelesaian perselisihan bila berlanjut di Pengadilan Negeri di Jakarta 35%.
5. Tidak menunjuk Pengadilan Negeri atau tidak menunjuk Lokasi pengadilan 24%.
6. Secara tegas menyatakan tidak ada claim 48%
7. Sanksi dan denda sepihak yang dinyatakan secara tegas dengan suatu nilai pada persentase berkisar 0,1% max 5% yaitu 86%.
8. Pemutusan kontrak sepihak yang diatur secara tegas 72%.
9. Jaminan pelaksanaan yang dinyatakan secara tegas 83%.
10. 31% menyatakan uang yang harus ditahan oleh Pengguna Jasa untuk pemeliharaan.
11. Proyek milik pemerintah yang dapat diketahui memiliki anggaran (DIPDA) 48 %, 52 % proyek milik swasta sehingga proyek tersebut memiliki anggaran atau tidak, tidak dapat diketahui oleh penyedia jasa.
12. Tanpa jaminan pembayaran (payment bond) 100%.
13. Batasan waktu untuk mengajukan, solusi force majeure 41%, untuk sanksi dan denda 17%, pemutusan kontrak, penundaan dan penggantian personal 28%.

Dokumen perjanjian pelaksanaan pekerjaan konstruksi di Indonesia belum bersifat adil, seimbang dan setara. Dalam penelitian pada 29 proyek pelaksanaan pekerjaan dapat dibuktikan sebagai berikut :

1. Adil : belum dicapai yaitu kewajiban utama kontraktor sesuai dalam kontrak yaitu menyerahkan pekerjaan dan hak utama kontraktor adalah menerima pembayaran dari Pengguna Jasa tetapi tidak penuh diterima oleh kontraktor karena ada yang ditahan untuk perbaikan / retensi. Pembayaran uang untuk perbaikan masih belum dilengkapi waktu pengembalian. Juga tidak ada sanksi atau denda dari Pemberi Kerja / Pengguna Jasa bila tidak segera membayar tepat waktu.
2. Seimbang : belum terwujud karena Kontraktor (Pemberi Jasa) memberi jaminan pelaksanaan kepada Pengguna Jasa, tetapi Pengguna Jasa tidak memberi jaminan pembayaran (payment bond kepada kontraktor. Demikian pula Kontraktor dikenakan denda jika terlambat menyelesaikan pekerjaan dari waktu yang ditentukan, tetapi Pengguna Jasa tidak dikenakan denda jika terlambat membayar.
3. Setara : belum terlaksana disebabkan dalam perjanjian segala sesuatu terutama resiko yaitu : denda dan sanksi, pemutusan hubungan kerja, jaminan hanya bersifat sepihak yaitu beban tersebut merugikan Kontraktor, sehingga seolah-olah Pengguna Jasa tidak tersentuh oleh hukum. Sedangkan dalam Undang-Undang Jasa Konstruksi No.18 tahun 1999 kedudukan Pemberi Jasa dan Pengguna Jasa setara dalam hak dan kewajibannya.
4. Batasan Waktu belum menjadi perhatian pada kedua belah pihak yang melakukan perjanjian, sedangkan pernyataan FIDIC batasan waktu menjadi perhatian
5. Musyawarah sebagai penyelesaian tingkat pertama dalam masalah perselisihan dalam perjanjian. Dengan demikian azas kekeluargaan masih dianut kedua belah pihak yang melakukan perjanjian.

Daftar Pustaka

1. Condition of Contract for Construction, FIDIC 1998
2. Conditions of Contract for EPC Turnkey projects, FIDIC 1998
3. Fuady, M. Kontrak Pemborongan Mega proyek, Citra Aditya Bakti, 1998
4. Arikunto S. Prosedur Penelitian. Rineka Cipta 1993
5. Juwana, H. teknik Pembuatan dan Penelaahan kontrak Bisnis. Modul Pelatihan.
6. LEMTEK UI dan HAMKI. Manajemen Kontrak dan Arbitrase untuk Proyek konstruksi
7. Undang-Undang Republik Indonesia. No 18 tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi, Departemen Pekerjaan Umum.
8. Suryabrata S. Metodologi Penelitian. C.V. Rajawali 1994