

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 $\text{CuO/ZnO/Al}_2\text{O}_3$ Untuk Reaksi Hidrogenasi CO_2 Menjadi Metanol

Abdul Wahid dan M. Nasikin 419

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

Praswasti PDK Wulan 426

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

Tilani Hamid S dan Nyala Dwis Merthania 434

Uji Kinerja Kompor Gas Dengan *Top Burner* Stainless Steel Yang Dilapisi Dengan Katalis Perovskite (LaCrO_3 , LaCoO_3 , dan LaMnO_3)

Widodo W. Purwanto, Iis Sopyan dan Nugroho Noviyanto 439

TEKNIK INDUSTRI

Usulan Disain Sistem Kompensasi Pada Lembaga X Di BHMN X

Nurhuda dan Niken Mahastuti 450

Ketimpangan Perjanjian Kerja Pelaksanaan Proyek Konstruksi di Indonesia

Nusa Setiani Triastuti dan Yusuf Latief

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 dianut 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 (UUK) 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 UUK 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 (UUK 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.

* Pengalaman penulis dibidang jasa konstruksi 19 tahun dan dalam bidang pendidikan 9 tahun.

(i) 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, diindahkan, dipenuhi, 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 “keistimewaan” atau “kekhasan” sendiri tergantung dari sifat, kondisi, tipe proyek. Berbeda dengan manufacturing mengalami pengulangan yang sama dan resiko dalam pabrik dapat dihilangkan melalui produksi percobaan. Dalam pekerjaan konstruksi hanya ada satu produk yaitu hasil akhir proyek. Resiko dalam proyek konstruksi sangat beragam dan merupakan akibat dari berbagai faktor. Secara umum, faktor resiko dibagi dalam dua kelompok[6] yaitu :

1. Faktor resiko yang kemungkinan terjadinya besar.
 2. Faktor resiko yang mungkin terjadinya kecil.
- Faktor resiko yang kemungkinan terjadinya besar pada jenis pekerjaan yang satu, pada jenis pekerjaan lain kemungkinannya kecil atau bahkan tidak sama sekali. Salah satu faktor resiko yang sebenarnya bisa tidak perlu dibebankan kepada kontraktor adalah faktor resiko “larinya kontraktor dari kewajiban menyelesaikan pekerjaan”. Biasanya kontraktor diharuskan memberi jaminan pelaksanaan dari bank tidak saja sampai pekerjaan selesai, bahkan sampai berakhirnya masa pemeliharaan. Yang membayar provisi secara langsung kontraktor, tetapi

kontraktor tidak mau rugi dan menambahkan perhitungan tersebut pada harga penawaran. Alhasil yang membayar provisi bank sebenarnya pemilik proyek. Sebetulnya kekuatiran kontraktor meninggalkan pekerjaan sebelum selesai tidak perlu ada, karena sudah disaring pada tahap pertama dan diundang untuk mengajukan penawaran tahap kedua yang berarti pemilik proyek (pengguna jasa) sudah tahu kredibilitas dan bonafiditas dari kontraktor yang bersangkutan.

Ketentuan-ketentuan dalam dokumen kontrak sebaiknya bersifat adil, seimbang, setara bagi kedua belah pihak. Adil yaitu melindungi kepentingan masing-masing pihak secara wajar dan tidak melindungi salah satu pihak secara berlebihan sehingga merugikan pihak lain.[6]. Seimbang yaitu pembagian resiko antara Pemilik proyek (Pengguna Jasa) dan penyedia jasa harus seimbang. Setara yaitu hak dan kewajiban Pengguna Jasa dan Penyedia Jasa harus setara sehingga tidak ada salah satu pihak yang bebannya atau kewajibannya lebih besar dibandingkan pihak lainnya.

Dalam perjanjian pelaksanaan pekerjaan konstruksi antara kontraktor dan pemilik proyek / pemberi kerja supaya terjadi perjanjian seimbang yaitu jika kontraktor harus memberi jaminan pelaksanaan kepada pemberi kerja untuk kewajiban utamanya maka pemberi kerja harus memberi jaminan pembayaran (payment bond) kepada kontraktor untuk kewajiban utamanya. Apabila kontraktor dikenakan denda jika terlambat menyelesaikan pekerjaan dari waktu yang ditentukan, maka pemberi kerja juga dikenakan denda jika terlambat melakukan pembayaran dari waktu yang ditentukan.

(ii) Latar Belakang Teori

Hukum tentang pemborongan berkembang terus sepanjang zaman sampai dengan saat ini dimana

hukum bidang ini sudah sangat complicated, serumit konstruksi bangunan modern dewasa ini.[3]. Perkembangan industri konstruksi di Indonesia belum sepesat di luar negeri, tetapi sudah dapat dikategorikan perkembangannya relatif pesat. Tetapi sayangnya sektor hukum tentang hal ini tidak berkembang seperti perkembangan konstruksi. Bahkan ironisnya, sector hukum supaya jalan ditempat, dengan masih memberlakukan dan mengandalkan peraturan zaman Belanda yang dikenal dengan AV1. Karena itu praktek hukum yang berkenaan dengan kontrak pemborongan dan konstruksi penuh dengan grey area. Banyak ketimpangan dan tidak dapat diajak kompromi dengan kemajuan teknologi konstruksi dan finansial. Karena itu pengaturan sedetil-detilnya kedalam kontrak konstruksi yang bersangkutan akan selalu sangat dianjurkan. Dengan demikian untuk masing-masing pihak ada sekedar pegangan jika kemudian hari timbul disputes. Dalam hal ini, suatu kontrak konstruksi akan berfungsi sebagai “ jembatan tua” yang menghubungkan teknologi canggih dari konstruksi dengan sector hukum yang konservatif.. Jika ada konstruksi yang tidak benar atau berat sebelah, maka besar kemungkinan akan menimbulkan sengketa dikemudian hari. Karena itu, harus dijaga agar kontrak tersebut benar dan adil.

Menurut Anatomi kontrak bisnis, kontrak terdiri dari [5] :

1. Bagian pendahuluan
 - 1.1. Sub bagian pembuka.
 - 1.2. Sub bagian pencantuman identitas
 - 1.3. Sub bagian penjelasan
2. Bagian isi
 - 2.1. Klausul definisi.
 - 2.2. Klausul transaksi.
 - 2.3. Klausul spesifik
 - 2.4. Klausul ketentuan umum
3. Bagian penutup
 - 3.1. Sub bagian kata penutup.
 - 3.2. Sub bagian ruang penempatan tanda tangan.
 - 3.3. Lampiran (apabila ada)

3.3.1. Status lampiran.

3.3.2. Isi lampiran

Dalam praktek, tidak hanya tanggung jawab hukum secara kontraktual yang muncul ke permukaan dalam bidang konstruksi. Sering juga masalah konstruksi menimbulkan dispute yang mengundang sector hukum lain. Yang paling sering terlibat adalah sector hukum bidang ketenagakerjaan, perbuatan melawan hukum, bahkan hukum pidana.

Perkembangan industri konstruksi sebelum krisis moneter cukup pesat dan rumit sehingga hal itu menimbulkan fenomena kedalam bidang hukum konstruksi. Fenomena tersebut sebagai berikut :

1. Keterlibatan lebih banyak pihak.
2. Meningkatnya elemen profesionalisme.
3. Eksistensi kontrak yang lebih detail dan kompleks.
4. Tendensi untuk menggunakan model kontrak yang sudah baku yaitu FIDIC.

Sebenarnya dunia konstruksi adalah suatu dunia yang dilandasi dengan ilmu eksakta yang tidak eksak produk akhirnya tergolong abstrak (Shahab, Hamid 1996). Disamping itu suatu kontrak pemborong / konstruksi, maka banyak risiko yang mungkin menghadang di tengah jalan. Jadi tidak selamanya pelaksanaan kontrak mulus-mulus saja. Untuk resiko dalam kontrak pemborongan harus segera dilakukan :

1. Identifikasi risiko.
2. Analisis resiko.
3. Respons yang cepat terhadap risiko tersebut.

Beberapa alternatif untuk mengatur dan mencegah risiko dapat dilakukan sebagai berikut :

1. Resiko ditransfer ke pihak lain dalam kontrak. Tentu hal ini dapat dilakukan dengan premium tertentu.
2. Resiko dapat diterima asal tidak berat sebelah.
3. Resiko dapat dihindari oleh kedua belah pihak. Misalkan menghindari sedapat

mungkin penggunaan materials atau peralatan yang berpotensi mengundang bahaya.

4. Resiko dapat dialihkan kepada pihak ketiga dengan premium tertentu. Misalnya dengan menggunakan garansi atau asuransi.

Selain itu, banyaknya pihak yang terlibat dalam kontrak pemborongan mega proyek yang rumit, menyebabkan pengaturan hak, kewajiban, tanggung jawab dan hubungan hukum diantara mereka semakin menjadi sulit. Karena pengaturan hukum di Indonesia sangat minim, maka diharapkan para pihak mengatur sendiri hal-hal tersebut dalam kontrak yang bersangkutan. Hal ini menyebabkan kedudukan dan peranan suatu kontrak konstruksi yang komprehensif menjadi semakin penting artinya. Karena menurut hukum di Indonesia, yang diatur dalam kontrak asalkan tidak bertentangan dengan Undang-Undang Jasa Konstruksi No : 18 / 1999 dan Peraturan Pemerintah No: 28,29,30 tahun 2000 kekuatannya sama dengan undang-undang bagi para pihak. Karena itu harus dinegosiasi satu demi satu pasal dan ayat dalam kontrak tersebut secara cermat. Memang terkesan rumit, karena bisnis dibidang konstruksi selalu mengundang kerumitan.

Pengaturan jasa konstruksi sesuai UUKJ no 18 tahun 1999 pasal 2 menyatakan bahwa berlandaskan pada asas kejujuran dan keadilan, manfaat, keserasian, keseimbangan, kemandirian, keterbukaan, kemitraan, keamanan dan keselamatan demi kepentingan masyarakat, bangsa dan negara. Selain itu dalam undang-undang tersebut melindungi penyedia jasa agar terjamin untuk dibayar oleh pemberi kerja / pemilik proyek. demikian juga sanksi yang harus dijalankan oleh pelaksana proyek bila tidak sesuai dengan kaidah keteknikan dan kaidah lain.

Menurut UUKJ No.18 tahun 1999 pasal 15 ayat 2 s/d 4 menyebutkan :

- (2) Pengguna jasa harus memiliki kemampuan membayar biaya pekerjaan konstruksi yang didukung dengan dokumen pembuktian dari lembaga perbankan dan atau lembaga keuangan bukan bank.

- (3) Bukti kemampuan membayar sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat diwujudkan dalam bentuk lain yang disepakati dengan mempertimbangkan lokasi, tingkat kompleksitas, besaran biaya dan atau fungsi bangunan yang dituangkan dalam perjanjian tertulis antara pengguna jasa dan penyedia jasa.

- (4) Jika pengguna jasa adalah Pemerintah pembuktian kemampuan untuk membayar diwujudkan dalam dokumen tentang ketersediaan anggaran.

Menurut UUKJ No.18 tahun 1999 pasal 43 ayat 2 menyebutkan :

- (2) Barang siapa yang melakukan pelaksanaan pekerjaan konstruksi yang bertentangan atau tidak sesuai dengan ketentuan keteknikan yang telah ditetapkan dan mengakibatkan kegagalan pekerjaan konstruksi atau kegagalan bangunan dikenakan pidana paling lama 5 (lima) tahun penjara atau dikenakan denda paling banyak 5% (lima per seratus) dari nilai kontrak.

Batasan waktu sangat rinci pada ketentuan FIDIC baik pada Condition of Contract for Construction dan Conditions of Contract for EPC Turnkey projects. Hal ini sangat jelas acuannya sehingga bila melampaui waktu yang ditentukan dapat diambil tindakan tertentu, sehingga salah satu pihak tidak dibiarkan tanpa penyelesaian.

(iii) Metodologi

Menggunakan data sekunder yaitu data dari beberapa proyek pelaksanaan pekerjaan fisik di wilayah Indonesia. Dalam hal ini metode pengumpulan data dengan dokumentasi. Dibandingkan dengan metode lain, maka metode ini agak tidak begitu sulit, dalam arti bila ada kekeliruan sumber datanya masih tetap.[4] Analisis data dengan metode komparasi (Kausal Komparatif). Tujuan penelitian kausal komparatif adalah untuk menyelidiki kemungkinan hubungan sebab akibat [8] Penelitian kausal komparatif bersifat ex post facto artinya data dikumpulkan setelah semua kejadian yang dipersoalkan

berlangsung (lewat). Pada metode komparasi, peneliti tidak memulai dari awal, tetapi langsung mengambil hasil.[4]. Dari hasil akhir yang diperoleh, peneliti mencoba menemukan sebab2 terjadinya peristiwa hasil observasi. Data 29 kontrak pekerjaan pelaksanaan fisik antara tahun 2000 s/d 2001 di Indonesia tersebut dirangkum dalam tabel 1.

Tabel 1. Uraian Jumlah Data terhadap Tipe kontrak, Cara pembayaran, Penyelesaian Sengketa

Kelompok Pekerjaan	Jmh data	Tipe kontrak	Cara pembayaran	Penyelesaian sengketa proyek, 6 proyek tidak menunjuk Pengadilan Negeri atau lokasi pengadilan Klp. Kel. Srag, berlanjut Gub, 2 Panitia pendamai) 2Jkt, 1Bogor, 1Depok, 1Selirase, 1NTU, 1Pangkalpinang, 1Kendari, 1Rera, antum dikontrak Jogjak, Anehn T, pekerjaan (pemborong) adalah Cimanggung mengenai durasi pelaksanaan (penglihatan, lokasi, tim, dan 1 clark, force, majeur, dan & Bankai. Inamutungan, pematki, tercantum Kup. Oda, taBelgor, 1Kendari, 1PN) 1 Keputusan Durasi pelaksanaan, 1SunSeluaran, <14 hr ke Adkari, ketentuan claim, force majeure, PN Kendari, denda 7 sanksi, pemutusan kontrak.	Pembayaran	Force majeure	Claim	Force majeure
1. Gedung	10	1UP+9LS	8 Termin, 2 setiap akhir bulan,	9 lokasi pengadilan Klp. Kel. Srag, berlanjut Gub, 2 Panitia pendamai) 2Jkt, 1Bogor, 1Depok, 1Selirase, 1NTU, 1Pangkalpinang, 1Kendari, 1Rera, antum dikontrak Jogjak, Anehn T, pekerjaan (pemborong) adalah Cimanggung mengenai durasi pelaksanaan (penglihatan, lokasi, tim, dan 1 clark, force, majeur, dan & Bankai. Inamutungan, pematki, tercantum Kup. Oda, taBelgor, 1Kendari, 1PN) 1 Keputusan Durasi pelaksanaan, 1SunSeluaran, <14 hr ke Adkari, ketentuan claim, force majeure, PN Kendari, denda 7 sanksi, pemutusan kontrak.				
2. Jalan raya +rel	9	9LS	7 Termin 2Setiap bulan	7 pelaksanaan (penglihatan, lokasi, tim, dan 1 clark, force, majeur, dan & Bankai. Inamutungan, pematki, tercantum Kup. Oda, taBelgor, 1Kendari, 1PN) 1 Keputusan Durasi pelaksanaan, 1SunSeluaran, <14 hr ke Adkari, ketentuan claim, force majeure, PN Kendari, denda 7 sanksi, pemutusan kontrak.				
3. Infrastruktur	4	1UP+3LS	1 non sebutkan 2 setiap bulan, 1 hanya disebutkan ketentuan hari penarikan..	1 Tidak ada, hanya pemutusan, ganti rugi. 3 Musyawah, 1Kep. Gub, SPK; pengamanan				
4. Pengadaan	3	1 Turnkey + 2 LS	2 non sebutkan 1 termin	1 Tidak ada, 2 musyawah (Jakarta, 150)				
5. Pemeliharaan	2	2LS	Non termin hanya 12 hr stl tagihan, termin	2 musyawah 5%; UM 20%				
6. Tanah	1	1LS	Termin	Musyawah pelaksanaan 5%				

4. Kelompok 4 yaitu pengadaan ada 1 proyek pembayaran dengan termin
 5. Kelompok 5 yaitu pemeliharaan, tidak ada cara pembayaran termin dengan % prestasi.
 6. Kelompok 6 yaitu pekerjaan cut dan fill, cara pembayaran dengan termin.
 Sehingga ada 17 cara pembayaran dengan termin, 6 proyek yang dibayar setiap bulan (bulanan), 26 proyek dibayar Lumpsum Penyelesaian perselesaian dengan musyawarah terlebih dahulu ada 24. Pengadilan yang dipilih di

Dari tabel 1 dapat dikelompokkan sebagai berikut :

1. Kelompok 1 yaitu gedung termasuk barak, rumah tinggal ada 8 proyek pembayaran dengan termin.
2. Kelompok 2 yaitu jalan termasuk jalan rel dan jalan raya ada 7 proyek pembayaran dengan termin
3. Kelompok 3 yaitu infrastruktur, tidak ada cara pembayaran termin dengan % prestasi.

Kelompok Pekerjaan	Jmh data	Tipe kontrak	Cara pembayaran	Penyelesaian sengketa proyek, 6 proyek tidak menunjuk Pengadilan Negeri atau lokasi pengadilan Klp. Kel. Srag, berlanjut Gub, 2 Panitia pendamai) 2Jkt, 1Bogor, 1Depok, 1Selirase, 1NTU, 1Pangkalpinang, 1Kendari, 1Rera, antum dikontrak Jogjak, Anehn T, pekerjaan (pemborong) adalah Cimanggung mengenai durasi pelaksanaan (penglihatan, lokasi, tim, dan 1 clark, force, majeur, dan & Bankai. Inamutungan, pematki, tercantum Kup. Oda, taBelgor, 1Kendari, 1PN) 1 Keputusan Durasi pelaksanaan, 1SunSeluaran, <14 hr ke Adkari, ketentuan claim, force majeure, PN Kendari, denda 7 sanksi, pemutusan kontrak.	Pembayaran	Force majeure	Claim	Force majeure
1. Gedung	10	1UP+9LS	8 Termin, 2 setiap akhir bulan,	9 lokasi pengadilan Klp. Kel. Srag, berlanjut Gub, 2 Panitia pendamai) 2Jkt, 1Bogor, 1Depok, 1Selirase, 1NTU, 1Pangkalpinang, 1Kendari, 1Rera, antum dikontrak Jogjak, Anehn T, pekerjaan (pemborong) adalah Cimanggung mengenai durasi pelaksanaan (penglihatan, lokasi, tim, dan 1 clark, force, majeur, dan & Bankai. Inamutungan, pematki, tercantum Kup. Oda, taBelgor, 1Kendari, 1PN) 1 Keputusan Durasi pelaksanaan, 1SunSeluaran, <14 hr ke Adkari, ketentuan claim, force majeure, PN Kendari, denda 7 sanksi, pemutusan kontrak.				
2. Jalan raya +rel	9	9LS	7 Termin 2Setiap bulan	7 pelaksanaan (penglihatan, lokasi, tim, dan 1 clark, force, majeur, dan & Bankai. Inamutungan, pematki, tercantum Kup. Oda, taBelgor, 1Kendari, 1PN) 1 Keputusan Durasi pelaksanaan, 1SunSeluaran, <14 hr ke Adkari, ketentuan claim, force majeure, PN Kendari, denda 7 sanksi, pemutusan kontrak.				
3. Infrastruktur	4	1UP+3LS	1 non sebutkan 2 setiap bulan, 1 hanya disebutkan ketentuan hari penarikan..	1 Tidak ada, hanya pemutusan, ganti rugi. 3 Musyawah, 1Kep. Gub, SPK; pengamanan				
4. Pengadaan	3	1 Turnkey + 2 LS	2 non sebutkan 1 termin	1 Tidak ada, 2 musyawah (Jakarta, 150)				
5. Pemeliharaan	2	2LS	Non termin hanya 12 hr stl tagihan, termin	2 musyawah 5%; UM 20%				
6. Tanah	1	1LS	Termin	Musyawah pelaksanaan 5%				

	Jak.Pus J.pelaks 5%	3 bln 5%	+/- HS , t.a	<7hr I mene rima lapor II	ngar Astek 35% ada penMgkair 0,1% pek mkII mengeluar kan peringatan 2. 0,1% max 5%, Sepihak diserahkan II		Add +/- (wa, ktu, cara ba yar)	Claim t.a, kecuali naik.	Gub,F Jak Pus.
	Jogya : 155 J.pelaks 5% J.Uang Muka 20%	30	+/- HS, t.a	<14x24j I be ritahu II; 3x 24j I meneri ma/tolak	3x, Sulfenggak J.pelaks 10%;UM 0,2% lalai, 0,1% te rlambat, 5 th sejak serah terima.	135 15 5%	Claim t.a, kecuali naik	FAM t.a.	
	Aceh :123 J.pelaks 5% J.Uang Muka 20%	30	+/- adden dum, t.a	<14 ke I, 3x 24j dianggap diterima	0,1% max 5%, Sepihak J.pelaks 10%;bu diserahkan II	150 5%	Naik dg PPTidak ke +/Cktimpersenda bila tu, dan lima nakeritahu I 10%, bila HS24jam		
	Tangerang :270 J.pelaks 5% J.Uang Muka 30%	30	+/- addendum	<14hr beritaresiko hu I an dipotong retensi	0,1% max 5% Sepihak, t.a an dipotong retensi		Claim t.a, dikontrak dg negosiasi.		
	Cimanggis : 120 J.pelaks 5%; UM 10 , J.U. Muka 10%	100	Naik bila PP	Musyawarah	Sepihak, 0,1% max 5% J.pelaks. Dijamin	N	Claim t.a Add (+/- waktu, cara pembayaran)	Cari solusi	
2	Semarang : 180 Uang Muka 20%	30 5%	Kenaikan, max 20%, HS=penaw aran	<10hr I beri tahu II.	0,1% max 5%, J.pemeliharaan tidak didenda operasi KAI	t.a 30 5%	Sesuai PP Halz lain bu kan penutup Kenaikan drMax 7hr PP, +/- beritahu l syarat. Claim t.a, II ada syarat solusi ole ada syarat tim penelit		
	Jkt-Cikampek 180 J.pelaks 5%; UM 20%, J.U.M 20%	365	+/-&claim t.a	Dilampiran , lengkap	Sepihak Muka 20%. Dipol 5% J.pemeliharaan	J.Uang 5% J. t.a syarat.			
	Jak. Barat : 114 J.pelaks,Astek 0,2%	30	+/-sesuaiPP	Musyawarah	0,1% max 5% Kiau : N	3hr stl perjan jian, sepihak. N	II, menjamin As Umum Terlambat 5 hr krn FM		
	Muara Enim :240 J.pelaks 54,2 juta U.M 20%,J.Uang Muka 20%	30 5%	+,jaminan pet.a laksanaan + Perubahan besar addend	t.a	0,1 % max 5%	Teguran 3x putus	As 30hr stl paye arahan I. Stl per As Perush 7x24j As kendar diserahkan. an I. jwb III	boleh	
	Bogor : 90 J.pelaks 5%;U.M 30 , J.Uang muka 30%	60 5% stl selesai	kecuali PP. +/- max 10% dibayar stl pek. 100%. Ubah waktu dg addend	<14hr II me ngajukan, bila 3x24j tidak jawab berarti diteri	Lalai 1,3% terlam bat 0,3% max Idenda 10%. II asuransi All Risk	Teguran 3x atau 7hr stl SPK putus	Penutup SPL, SPMK, Pimpro tentan g pengadaan, masa sanggah	adl	
	Bandung :90 J.pelaks ; U.M 30%, J.Uang Muka 30%	30	Batasan t.a FIDIC, nilai kontrak, jam in t.a	t.a	t.a	Max 7hr per sonil pergi. Resiko I,II & keduanya.			
	Bandung: 60	30	Claim t.a.	Musyawarah	0,1% max 5%	Sepihak,batal			

	Jak. Utara : 57 J.pelaks tidak disebutkannya; Astek 0,2%	90	Claim t.a. Add(+/-, waktu, cara bayar)	Musyawarah	tidak ada telanis. tetapi pemilik proyek masih membuat addendum / ditambahkan / ketetapan harga satuan sesuai dengan harga satuan penawaran. Pemutusan kontrak tidak disebutkan atau diatur secara tegas ada 8 proyek. 5 proyek tidak
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. Claim t.a.	Musyawarah II F.M. t.a.	tidak ada telanis. tetapi pemilik proyek masih membuat addendum / ditambahkan / ketetapan harga satuan sesuai dengan harga satuan penawaran. Pemutusan kontrak tidak disebutkan atau diatur secara tegas ada 8 proyek. 5 proyek tidak Shubkan terpu Ija Pusan pelaksanaan : dari 1 proyek tidak dilaksanakan jadinya pelaksanaan tetapi dibolehkan 1 pemutusan Personansi Penyelesaian urang. 5 perusahaan dan kendaraan. 2. yang Syarat2 dipenuhi. Max proyek hanya menyelesaikan sesuai ketentuan kontrak. Jaminan pelaksanaan yang dapat dipisahkan uang proyek atau berupa jaminan yang dinyatakan max 14 hr. sama dengan jumlah persentase yaitu 5% dan 10% ada proyek. Tetapi tidak satupun Pengguna Jasa / pemilihan proyek yang diminta untuk membuat jaminan pembayaran (payment bond) Hanya proyek milik pemerintah yang dapat diketahui anggaran tersedia atau tidak yaitu dari DIPDA sehingga
5	Jak. Selatan : Palembang : J.pelaks 5%; U.M 30%	3 bln 30 10%	Claim t.a. Max 10%, +t.a. dpt tambahan waktu	Musyawarah t.a.	dapat dijadikan pegangan besar akan dibayar. Tetapi 15 proyek tanpa dijaminan. Pengurusan atau tidak dan tanpa jaminan pembayaran. Tidak ada pernyataan sanksi dan denda pada 3 proyek ditambah 1 proyek hanya pernyataan yang menyatakan
6	Parung : 45 J.pelaks 50 juta	30 5%	Add (+/-, waktu)	Tidak sesuai	tidak ada telanis. tetapi pemilik proyek masih membuat addendum / ditambahkan / ketetapan harga satuan sesuai dengan harga satuan penawaran. Pemutusan kontrak tidak disebutkan atau diatur secara tegas ada 8 proyek. 5 proyek tidak

Catatan : PP = Pengumuman Pemerintah
Add : Addendum
+/- Berati pekerjaan tambah / kurang.
FM = Force majeure.
SPK= Surat Perintah Kerja.
t.a = tidak ada.
RKS = rencana Kerja dan Syarat2
\$ berarti dalam US \$.
HS = Harga satuan.
N = non atau tidak tercantum

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

explisit 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 besarannya. Batasan waktu untuk terjadinya pemutusan kontrak, penundaan atau penggantian personil ada 8 proyek.

(iv) Hasil dan Diskusi

Dari 29 kontrak pemborong pekerjaan menunjukkan kontrak tersebut belum setara antara Pemilik proyek (Pegguna 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 ditekankan 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.

(v) Kesimpulan

Dari 29 kontrak tersebut diatas menunjukkan :

1. Cara pembayaran dengan termin berdasarkan prestasi 59%, pembayaran setiap bulan 21%.
2. Pembayaran dengan lumpsom 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%.
12. Tanpa jaminan pembayaran (payment bond) 100%.
13. Batsan waktu untuk mengajukan, solusi force majeure 41%, untuk sanksi dan denda 17%, pemutusan kontrak, penundaan dan penggantian personil 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.

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