

**SKRIPSI**

**KAJIAN KONTRAK KERJA ANTARA  
KONTRAKTOR DENGAN SUBKONTRAKTOR PADA  
PROYEK PEMBANGUNAN GEDUNG**  
(Studi Kasus: Proyek Pembangunan Hotel Sayap 2 pada Hotel X Cilegon)



**OLIVIA ANGELICA**

**NPM: 6101801138**

**PEMBIMBING: Yohanes Lim Dwi Adianto, Ir., M.T.**

**UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN  
FAKULTAS TEKNIK PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL  
(Terakreditasi Berdasarkan SK BAN-PT No. 11370/SK/BAN-PT/AK-ISK/S/X/2021)  
BANDUNG  
JANUARI 2022**

**SKRIPSI**

**KAJIAN KONTRAK KERJA ANTARA  
KONTRAKTOR DENGAN SUBKONTRAKTOR PADA  
PROYEK PEMBANGUNAN GEDUNG**  
(Studi Kasus: Proyek Pembangunan Hotel Sayap 2 pada Hotel X Cilegon)



**OLIVIA ANGELICA**

**NPM: 6101801138**

**PEMBIMBING: Yohanes Lim Dwi Adianto, Ir., M.T.**

**UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN  
FAKULTAS TEKNIK PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL  
(Terakreditasi Berdasarkan SK BAN-PT No. 11370/SK/BAN-PT/AK-ISK/S/X/2021)  
BANDUNG  
JANUARI 2022**



# SKRIPSI

## KAJIAN KONTRAK KERJA ANTARA KONTRAKTOR DENGAN SUBKONTRAKTOR PADA PROYEK PEMBANGUNAN GEDUNG (Studi Kasus: Proyek Pembangunan Hotel Sayap 2 pada Hotel X Cilegon)



**OLIVIA ANGELICA**

**NPM: 6101801138**

**PEMBIMBING:**

**Yohanes Lim Dwi Adianto, Ir., M.T.**

**UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN  
FAKULTAS TEKNIK PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL  
(Terakreditasi Berdasarkan SK BAN-PT No. 11370/SK/BAN-PT/AK-ISK/S/X/2021)  
BANDUNG  
JANUARI 2022**



**SKRIPSI**  
**KAJIAN KONTRAK KERJA ANTARA**  
**KONTRAKTOR DENGAN SUBKONTRAKTOR PADA**  
**PROYEK PEMBANGUNAN GEDUNG**  
(Studi Kasus: Proyek Pembangunan Hotel Sayap 2 pada Hotel X Cilegon)



**NAMA: OLIVIA ANGELICA**  
**NPM: 6101801138**

**PEMBIMBING:** Yohanes Lim Dwi Adianto, Ir., M.T.

**PENGUJI 1:** Dr. Eng. Mia Wimala, S.T., M.T.

**PENGUJI 2:** Adrian Firdaus, S.T., M.Sc.

**UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN**  
**FAKULTAS TEKNIK PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL**  
(Terakreditasi Berdasarkan SK BAN-PT No. 11370/SK/BAN-PT/AK-ISK/S/X/2021)  
**BANDUNG**  
**JANUARI**  
**2022**

## PERNYATAAN

Yang bertandatangan di bawah ini, saya dengan data diri sebagai berikut:

Nama : Olivia Angelica

NPM : 6101801138

Program Studi : Teknik Sipil

Fakultas Teknik, Universitas Katolik Parahyangan

Menyatakan bahwa skripsi / ~~tesis / disertasi~~ \*) dengan judul:

**KAJIAN KONTRAK KERJA ANTARA KONTRAKTOR DENGAN SUBKONTRAKTOR PADA PROYEK PEMBANGUNAN GEDUNG (STUDI KASUS: PROYEK PEMBANGUNAN HOTEL SAYAP 2 PADA HOTEL X CILEGON)**

adalah benar-benar karya saya sendiri di bawah bimbingan dosen pembimbing. Saya tidak melakukan penjiplakan atau pengutipan dengan cara-cara yang tidak sesuai dengan etika keilmuan yang berlaku dalam masyarakat keilmuan. Apabila di kemudian hari ditemukan adanya pelanggaran terhadap etika keilmuan dalam karya saya, atau jika ada tuntutan formal atau non formal dari pihak lain berkaitan dengan keaslian karya saya ini, saya siap menanggung segala resiko, akibat, dan/atau sanksi yang dijatuhkan kepada saya, termasuk pembatalan gelar akademik yang saya peroleh dari Universitas Katolik Parahyangan.

Dinyatakan: di Bandung

Tanggal: 7 Januari 2022



Olivia Angelica

6101801138

\*) coret yang tidak perlu

**KAJIAN KONTRAK KERJA ANTARA KONTRAKTOR  
DENGAN SUBKONTRAKTOR PADA PROYEK  
PEMBANGUNAN GEDUNG  
(Studi Kasus: Proyek Pembangunan Hotel Sayap 2 pada Hotel X Cilegon)**

Olivia Angelica  
NPM : 6101801138

Pembimbing : Yohanes Lim Dwi Adianto, Ir., M.T.

**UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN  
FAKULTAS TEKNIK PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL  
(Terakreditasi Berdasarkan SK BAN-PT No. 11370/SK/BAN-PT/AK-ISK/S/X/2021)  
BANDUNG  
JANUARI 2022**

**ABSTRAK**

Kontrak kerja konstruksi merupakan sebuah dokumen hukum yang berperan penting untuk mengatur hubungan kerja antara pihak-pihak yang berkontrak sehingga tujuan yang telah disepakati bersama dapat terpenuhi. Adapun di dalam penyusunan kontrak kerja konstruksi perlu memperhatikan peraturan perundang-undangan serta peraturan turunannya yang berlaku di Indonesia guna mencegah dan meminimalisasi perselisihan kontrak yang dapat berujung pada sengketa konstruksi. Di dalam pelaksanaan sebuah proyek konstruksi, tidak jarang terjadi perubahan pekerjaan yang ditandai dengan addendum. Addendum sendiri merupakan sebuah dokumen terpisah yang terikat secara hukum pada sebuah kontrak kerja konstruksi. Pada penelitian ini, dilakukan kajian kontrak kerja konstruksi antara kontraktor dengan subkontraktor pada Proyek Pembangunan Hotel Sayap 2 pada Hotel X Cilegon terhadap teori-teori kontrak kerja konstruksi serta peraturan-peraturan yang berlaku di Indonesia. Selain itu, dilakukan juga kajian mengenai dampak addendum terhadap biaya serta waktu pelaksanaan proyek tersebut. Berdasarkan hasil kajian, diperoleh bahwa kontrak kerja konstruksi ini telah mencantumkan 16 dari 18 ketentuan terkait isi minimum yang diatur oleh Undang-Undang No. 2 Tahun 2017 dimana 2 ketentuan lainnya yang belum tercantum adalah mengenai sertifikasi tenaga kerja dan insentif. Addendum pada proyek ini terjadi sebanyak 2 kali dengan penambahan biaya pelaksanaan sebesar 19,6% dari nilai kontrak awal dan penambahan waktu pelaksanaan selama 37 hari.

Kata kunci: kontrak kerja konstruksi, peraturan kontrak kerja konstruksi di Indonesia, addendum, perubahan biaya dan waktu



**STUDY OF CONSTRUCTION CONTRACT BETWEEN  
CONTRACTOR AND SUBCONTRACTOR IN BUILDING  
CONSTRUCTION PROJECT**  
(Case Study : Construction Project of Second Wing Hotel at Hotel X Cilegon)

Olivia Angelica  
NPM : 6101801138

Advisor : Yohanes Lim Dwi Adianto, Ir., M.T.

**PARAHYANGAN CATHOLIC UNIVERSITY  
FACULTY OF ENGINEERING DEPARTMENT OF CIVIL  
ENGINEERING**  
(Accredited by SK BAN-PT No. 11370/SK/BAN-PT/AK-ISK/S/X/2021)  
**BANDUNG  
JANUARY 2022**

**ABSTRACT**

A construction contract is a legal document that plays an important role in regulating the working relationship between the contracting parties, so the agreed goals can be fulfilled. As for, in the construction contract preparation, it is necessary to consider the laws and their derivative regulations that apply in Indonesia in order to prevent and minimize construction disputes. In the execution of a construction project, job changes may occur and these changes are marked by an addendum. Addendum is a separate document that is legally applicable to a construction contract. In this research, a study of the construction contract between contractors and subcontractors on the Construction Project of Second Wing Hotel at Hotel X Cilegon was conducted on the regulations and the theories of construction contracts that apply in Indonesia. In addition, the research was also conducted on the impact of an addendum to the cost and time on the project. Based on the study, it was found that this construction contract had 16 of the 18 minimum related provisions regulated by Act No. 2 of 2017 where 2 other provisions that have not been determined are labor certification and incentives. Addendum to this project occurred 2 times with additional costs of 19,6% from the initial contract value and additional time for 37 days.

Keywords: construction contract, construction contracts regulations in Indonesia, addendum, changes in cost and time

## PRAKATA

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa karena atas berkat dan rahmat-Nya, penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **KAJIAN KONTRAK KERJA ANTARA KONTRAKTOR DENGAN SUBKONTRAKTOR PADA PROYEK PEMBANGUNAN GEDUNG** tepat pada waktunya. Skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana.

Pada kesempatan ini, penulis hendak menyampaikan terima kasih kepada seluruh pihak yang telah memberikan dukungan baik materi maupun moral sehingga skripsi ini dapat terselesaikan. Ucapan terima kasih ini penulis tujukan kepada:

1. Bapak Yohanes Lim Dwi Adiarto, Ir., M.T. selaku dosen pembimbing yang selalu membimbing dan memberi bantuan melalui kritik serta saran di dalam proses penyusunan skripsi.
2. Bapak dan Ibu dosen Program Studi Teknik Sipil Universitas Katolik Parahyangan yang telah berbagi ilmu pengetahuan berharga kepada penulis selama masa perkuliahan luring maupun daring.
3. Pihak subkontraktor PT. Y yang telah memberikan informasi serta data-data yang diperlukan untuk menunjang penulisan skripsi ini.
4. Orang tua dan saudara-saudari penulis yang telah memberikan dukungan dan doa selama proses penyusunan skripsi.
5. Abram Kris Wicaksono selaku teman kuliah yang selalu memberi dukungan dan semangat selama masa perkuliahan hingga proses penyusunan skripsi.
6. Teman-teman mahasiswa Jurusan Teknik Sipil Universitas Katolik Parahyangan atas bantuannya selama masa perkuliahan luring maupun daring.
7. Seluruh pihak lainnya yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah memberikan bantuan kepada penulis dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini.

Akhir kata, penulis menyadari bahwa dalam penyusunan skripsi ini tidak luput dari berbagai kekurangan. Oleh karena itu, kritik dan saran yang membangun sangat diharapkan guna menyempurnakan segala bentuk kekurangan di dalam penulisan

skripsi ini. Teriring suatu harapan, semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi para pembaca dan pihak-pihak lain yang membutuhkan.

Bandung, 10 Desember 2021



Olivia Angelica

6101801138



# DAFTAR ISI

PERNYATAAN.....	i
ABSTRAK .....	ii
ABSTRACT.....	iii
PRAKATA.....	iv
DAFTAR ISI.....	vi
DAFTAR GAMBAR.....	x
DAFTAR TABEL .....	xi
DAFTAR LAMPIRAN .....	xii
<b>BAB 1 PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	3
1.3 Tujuan Penelitian.....	3
1.4 Ruang Lingkup Penulisan .....	4
1.5 Manfaat Penelitian .....	4
1.6 Sistematika Penulisan.....	5
1.7 Diagram Alir Penelitian.....	6
<b>BAB 2 LANDASAN TEORI .....</b>	<b>8</b>
2.1 Proyek Konstruksi .....	8
2.1.1 Pihak-pihak Terkait Pelaksanaan Proyek Konstruksi.....	8
2.1.1.1 Pemilik ( <i>bouwheer</i> ) .....	9
2.1.1.2 Konsultan Perencana .....	10
2.1.1.3 Konsultan Pengawas .....	10
2.1.1.4 Pelaksana (Kontraktor) .....	11
2.1.1.5 Sub Pelaksana (Subkontraktor).....	12
2.1.2 Klasifikasi Proyek Konstruksi .....	13
2.2 Bangunan Gedung.....	15
2.2.1 Klasifikasi Bangunan Gedung.....	17
2.3 Kontrak Kerja Konstruksi.....	24
2.3.1 Bentuk Kontrak Kerja Konstruksi.....	24
2.3.1.1 Aspek Perhitungan Biaya .....	25

2.3.1.2	Aspek Perhitungan Jasa .....	26
2.3.1.3	Aspek Cara Pembayaran .....	27
2.3.1.4	Aspek Pembagian Tugas .....	28
2.3.2	Isi Kontrak Kerja Konstruksi .....	31
2.4	Masa Pertanggungjawaban Konstruksi .....	33
2.4.1	Waktu Pelaksanaan Proyek Konstruksi .....	33
2.4.2	Waktu Pemeliharaan Proyek Konstruksi .....	33
2.4.3	Serah Terima Hasil Pekerjaan .....	34
2.5	Pembayaran Pekerjaan .....	36
2.5.1	Jaminan Pembayaran .....	38
2.5.2	Pajak Konstruksi .....	38
2.6	Wanprestasi .....	39
2.7	Keterlambatan Pekerjaan .....	39
2.8	Penundaan Pekerjaan .....	40
2.9	Denda Kontrak Kerja Konstruksi .....	41
2.10	Penyelesaian Perselisihan .....	42
2.11	Pemutusan Kontrak Kerja Konstruksi .....	43
2.12	Keadaan Kahar .....	45
2.13	Kegagalan Bangunan .....	45
2.14	Keamanan Keselamatan dan Kesehatan Kerja Konstruksi .....	46
2.15	Asuransi Konstruksi .....	47
2.16	Aspek Lingkungan .....	48
2.17	Jaminan Pelaksanaan Kontrak Kerja Konstruksi .....	48
2.18	Penyelesaian Sengketa Konstruksi .....	50
2.19	Perubahan Dalam Kontrak Kerja Konstruksi .....	50
<b>BAB 3</b>	<b>DATA PROYEK .....</b>	<b>52</b>
3.1	Data Umum Proyek .....	52
3.2	Struktur Organisasi <i>Stakeholders</i> .....	53
3.3	Data Primer dan Sekunder Proyek .....	54

<b>BAB 4 ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>56</b>
<b>4.1 Pengklasifikasian Bangunan Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021.....</b>	<b>56</b>
<b>4.2 Kajian Kontrak Kerja Konstruksi Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 Beserta Turunannya dan Teori Kontrak Kerja Konstruksi.....</b>	<b>57</b>
<b>4.2.1 Pihak Terkait Kontrak Kerja Konstruksi .....</b>	<b>61</b>
<b>4.2.2 Rumusan Pekerjaan .....</b>	<b>61</b>
<b>4.2.3 Masa Pertanggung.....</b>	<b>65</b>
<b>4.2.4 Hak serta Kewajiban Pengguna dan Penyedia Jasa .....</b>	<b>71</b>
<b>4.2.5 Sertifikasi Tenaga Kerja Konstruksi.....</b>	<b>71</b>
<b>4.2.6 Cara Pembayaran Pekerjaan .....</b>	<b>72</b>
<b>4.2.7 Wanprestasi.....</b>	<b>76</b>
<b>4.2.8 Penyelesaian Perselisihan dan Sengketa Konstruksi .....</b>	<b>78</b>
<b>4.2.9 Pemutusan Kontrak Kerja Konstruksi .....</b>	<b>79</b>
<b>4.2.10 Keadaan Memaksa .....</b>	<b>81</b>
<b>4.2.11 Kegagalan Bangunan .....</b>	<b>82</b>
<b>4.2.12 Perlindungan Pekerja dan Pihak Ketiga.....</b>	<b>83</b>
<b>4.2.13 Aspek Lingkungan.....</b>	<b>84</b>
<b>4.2.14 Jaminan Kontrak Kerja Konstruksi .....</b>	<b>85</b>
<b>4.2.15 Insentif.....</b>	<b>87</b>
<b>4.2.16 Standar Pekerjaan.....</b>	<b>87</b>
<b>4.3 Rangkuman Kajian Kajian Kontrak Kerja Konstruksi Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 Beserta Turunannya dan Teori Kontrak Kerja Konstruksi.....</b>	<b>88</b>
<b>4.4 Kajian Addendum Terhadap Biaya Serta Waktu Pelaksanaan Proyek Pembangunan Hotel Sayap 2 pada Hotel X Cilegon .....</b>	<b>97</b>
<b>4.4.1 Pekerjaan Tambah Kurang yang Terjadi.....</b>	<b>97</b>
<b>4.4.2 Pengaruh Addendum Terhadap Biaya Pelaksanaan Proyek.....</b>	<b>101</b>
<b>4.4.3 Pengaruh Addendum Terhadap Waktu Pelaksanaan Proyek.....</b>	<b>103</b>

<b>4.5</b>	<b>Kajian Perubahan Pada Kontrak Kerja Konstruksi Terhadap Peraturan LKPP Nomor 12 Tahun 2021 .....</b>	<b>104</b>
<b>BAB 5</b>	<b>KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>107</b>
<b>5.1</b>	<b>Kesimpulan .....</b>	<b>107</b>
<b>5.2</b>	<b>Saran.....</b>	<b>109</b>
	<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>110</b>
	<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>116</b>



## DAFTAR GAMBAR

**Gambar 3.1** Struktur Organisasi ..... 54





## DAFTAR TABEL

<b>Tabel 2.1</b> Perbedaan Subkontraktor Dinominasikan ( <i>Nominated Subcontractor</i> ) dan Subkontraktor Domestik ( <i>Domestic Subcontractor</i> ).....	13
<b>Tabel 2.2</b> Klas Bangunan Gedung .....	22
<b>Tabel 4.1</b> Kajian Pasal Perjanjian Kerjasama Terhadap Isi Minimal Kontrak Kerja Konstruksi.....	59
<b>Tabel 4.2</b> Rangkuman Kajian Kontrak Kerja Konstruksi .....	88
<b>Tabel 4.3</b> Pekerjaan Tambah Kurang Pekerjaan Struktur .....	98
<b>Tabel 4.4</b> Pekerjaan Tambah Kurang Pekerjaan Arsitektur .....	99
<b>Tabel 4.5</b> Pekerjaan Tambah Kurang Pekerjaan M/E .....	100
<b>Tabel 4.6</b> Pekerjaan Tambah Kurang Pekerjaan Tata Udara .....	100
<b>Tabel 4.7</b> Rangkuman Perubahan Harga Pekerjaan .....	102
<b>Tabel 4.8</b> Persentase Perubahan Harga Pekerjaan Akibat Addendum 1 .....	102
<b>Tabel 4.9</b> Persentase Perubahan Harga Pekerjaan Akibat Addendum 2 .....	103
<b>Tabel 4.10</b> Perubahan Nilai Akhir Kontrak Akibat Addendum 1 dan Addendum 2 .....	105
<b>Tabel 4.11</b> Persentase Besar Perubahan Nilai Akhir Kontrak Akibat Addendum 1 dan Addendum 2.....	105

## DAFTAR LAMPIRAN

<b>Lampiran 1.</b> Berita Acara Negosiasi Ringkasan Kontrak Kerja Antara Kontraktor Pelaksana dengan Subkontraktor Proyek Pembangunan Hotel Sayap 2 pada Hotel X Cilegon.....	116
<b>Lampiran 2.</b> Berita Acara Negosiasi .....	143
<b>Lampiran 3.</b> Dokumen Addendum 1 .....	144
<b>Lampiran 4.</b> Dokumen Addendum 2.....	146
<b>Lampiran 5.</b> Surat Perintah Kerja.....	149
<b>Lampiran 6.</b> Rencana Anggaran Biaya Proyek .....	150
<b>Lampiran 7.</b> Kurva S Penjadwalan Proyek .....	151
<b>Lampiran 8.</b> Berita Acara Serah Terima 1 .....	152
<b>Lampiran 9.</b> Berita Acara Serah Terima Hasil Pemeliharaan .....	153
<b>Lampiran 10.</b> Laporan Hasil Retensi .....	154
<b>Lampiran 11.</b> Notulen Rapat perihal <i>Assessment</i> DPP Paket Pekerjaan Sipil, Struktur, Arsitektur, dan MPEI Proyek Pembangunan Hotel Sayap 2 pada Hotel X Cilegon.....	155

# **BAB 1**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Indonesia memiliki banyak bangunan gedung yang tersebar di berbagai kota. Berdirinya bangunan gedung dimanfaatkan manusia untuk melaksanakan kegiatan serta mewujudkan produktivitas. Hingga saat ini, pembangunan gedung di Indonesia masih marak dilaksanakan dimana bertujuan untuk mengakomodasi kebutuhan-kebutuhan manusia yang terus meningkat. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung Pasal 4 ayat 2 dan 3, fungsi bangunan gedung dapat meliputi fungsi hunian, fungsi keagamaan, fungsi usaha, fungsi sosial dan budaya, dan fungsi khusus. Selain itu, fungsi bangunan gedung juga dapat berupa fungsi campuran. Dalam perwujudan bangunan gedung, diperlukan peran para penyedia jasa konstruksi, yaitu sebagai perencana, pelaksana, pengawas atau manajemen konstruksi, termasuk penyedia jasa pengkaji teknis bangunan gedung (Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi Banten, 2017). Adapun pada pembangunan berskala besar, penyedia jasa dapat men-sub-kan pekerjaannya kepada subpenyedia jasa (Hansen, 2017).

Proyek-proyek konstruksi secara umum dianggap sebagai sebuah sektor yang sarat dengan risiko, seperti risiko terhadap waktu, biaya, dan performa pekerjaan, dikarenakan dalam pelaksanaan proyek-proyek konstruksi memakan biaya yang besar dan melibatkan banyak pihak (Hansen, 2017). Dengan adanya risiko yang tinggi di dalam proses pelaksanaan sebuah proyek konstruksi, maka dibutuhkan kontrak kerja konstruksi dengan tujuan mengatur hubungan kerja yang berlandaskan hukum antara pihak-pihak yang terlibat. Di Indonesia, terkait kontrak kerja konstruksi sendiri telah diatur di dalam perundang-undangan, yaitu Undang-Undang No. 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi (UUK) serta Peraturan Pemerintah No. 22 Tahun 2020 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi. Secara umum, Peraturan Pemerintah No. 22 Tahun 2020 mendefinisikan kontrak kerja konstruksi sebagai

pengaturan hubungan kerja antara pengguna jasa dan penyedia jasa. Akan tetapi, studi kasus yang diambil dalam penelitian ini merupakan sebuah kontrak kerja dimana di dalam kontrak ini mengatur hubungan antara kontraktor pelaksana dengan subkontraktor.

Proyek pembangunan hotel sayap 2 pada hotel X di Cilegon merupakan salah satu bentuk pengembangan bisnis bidang komersial yang dilakukan oleh pihak pemilik proyek sebagai ekstensi dari hotel sebelumnya. Adapun pada proyek pembangunan ini, pemilik proyek dengan kontraktor pelaksana merupakan anak perusahaan dari salah satu perusahaan baja nasional di Indonesia. Pihak subkontraktor sendiri merupakan sebuah perusahaan yang memiliki kompetensi kualifikasi, pengalaman, dan kemampuan secara profesional pada bidang pekerjaan sipil, struktur, arsitektur, dan MPEI (*Mechanical, Plumbing, and Electrical Installation*) bangunan khususnya gedung bertingkat tinggi atau *high rise building*. Oleh karena itu, pihak kontraktor pelaksana memutuskan untuk bekerja sama dengan pihak subkontraktor dalam penyelesaian proyek pembangunan hotel sayap 2 pada hotel X Cilegon, dikarenakan kemampuan dan pengalaman yang dimiliki oleh subkontraktor sesuai dengan pekerjaan konstruksi yang akan dilaksanakan. Sebagai landasan hukum dalam mengatur hubungan kerja antara kontraktor pelaksana dengan subkontraktor, maka dibentuk sebuah kontrak kerja konstruksi antara kedua belah pihak. Adapun pada kontrak kerja konstruksi ini, terdapat addendum akibat perubahan desain berdasarkan permintaan dari pemilik proyek.

Sengketa konstruksi merupakan salah satu permasalahan di lapangan mengenai pelaksanaan kontrak kerja yang memiliki potensi untuk terjadi dan menghambat pembangunan yang sedang dilaksanakan. Adapun salah satu cara untuk meminimalisasi terjadinya sengketa konstruksi dapat dilakukan dengan penerapan kontrak kerja konstruksi yang sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia (Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, 2018). Maka berdasarkan permasalahan tersebut, perlu adanya kesesuaian komponen-komponen yang tertera dalam kontrak kerja konstruksi dengan teori-teori kontrak kerja konstruksi serta peraturan-peraturan yang berlaku di Indonesia. Oleh karena itu, penulis melakukan penelitian yang berjudul **“KAJIAN KONTRAK KERJA ANTARA KONTRAKTOR DENGAN SUBKONTRAKTOR PADA**

**PROYEK PEMBANGUNAN GEDUNG”** dengan studi kasus Proyek Pembangunan Hotel Sayap 2 pada Hotel X Cilegon dengan tujuan mengkaji kontrak kerja antara kontraktor dan subkontraktor pada Proyek Pembangunan Hotel Sayap 2 pada Hotel X Cilegon terhadap dasar-dasar teori kontrak kerja konstruksi dan peraturan-peraturan yang berlaku di Indonesia. Dalam penelitian ini, penulis juga akan mengkaji dampak addendum terhadap biaya serta waktu pelaksanaan pekerjaan Proyek Pembangunan Hotel Sayap 2 pada Hotel X Cilegon.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Rumusan masalah dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana kajian kontrak kerja konstruksi antara kontraktor pelaksana dengan subkontraktor pada Proyek Pembangunan Hotel Sayap 2 pada Hotel X Cilegon terhadap teori-teori kontrak kerja konstruksi serta peraturan-peraturan yang berlaku di Indonesia?
2. Bagaimana dampak addendum terhadap biaya serta waktu pelaksanaan Proyek Pembangunan Hotel Sayap 2 pada Hotel X Cilegon?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Berikut merupakan tujuan dari penelitian ini:

1. Mengkaji kontrak kerja konstruksi antara kontraktor pelaksana dengan subkontraktor pada Proyek Pembangunan Hotel Sayap 2 pada Hotel X Cilegon terhadap teori-teori kontrak kerja konstruksi serta peraturan-peraturan yang berlaku di Indonesia. Adapun penelitian ini akan mengkaji kontrak kerja sepanjang penyelesaian Proyek Pembangunan Hotel Sayap 2 pada Hotel X Cilegon mengenai beberapa pokok bahasan, yaitu:
  - a. Cakupan minimal kontrak kerja konstruksi berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017
  - b. Pihak terkait kontrak kerja konstruksi
  - c. Rumusan pekerjaan
  - d. Masa pertanggung
  - e. Hak serta kewajiban pengguna dan penyedia jasa
  - f. Sertifikasi tenaga kerja konstruksi

- g. Cara pembayaran pekerjaan
  - h. Wanprestasi
  - i. Penyelesaian perselisihan dan sengketa konstruksi
  - j. Pemutusan kontrak kerja konstruksi
  - k. Keadaan memaksa
  - l. Kegagalan bangunan
  - m. Perlindungan pekerja dan pihak ketiga
  - n. Aspek lingkungan
  - o. Jaminan kontrak kerja konstruksi
  - p. Insentif
  - q. Standar pekerjaan
2. Mengkaji dampak addendum terhadap biaya serta waktu pelaksanaan Proyek Pembangunan Hotel Sayap 2 pada Hotel X Cilegon.

#### **1.4 Ruang Lingkup Penulisan**

Pada penelitian ini, digunakan ruang lingkup sehingga penelitian ini dapat mencapai tujuan yang penulis harapkan. Berikut merupakan ruang lingkup pada penelitian ini:

1. Penelitian menggunakan studi kasus pada Proyek Pembangunan Hotel Sayap 2 pada Hotel X Cilegon.
2. Kontrak kerja yang akan dikaji merupakan kontrak kerja antara kontraktor pelaksana dengan subkontraktor.
3. Kajian kontrak kerja antara kontraktor pelaksana dengan subkontraktor Proyek Pembangunan Hotel Sayap 2 pada Hotel X Cilegon mengacu pada dasar hukum kontrak konstruksi peraturan perundang-undangan Republik Indonesia serta teori-teori kontrak kerja konstruksi yang berlaku di Indonesia.

#### **1.5 Manfaat Penelitian**

Penelitian yang dilakukan diharapkan dapat mencapai manfaat untuk memperkaya ilmu pengetahuan mengenai kontrak kerja konstruksi serta membandingkan teori-teori kontrak kerja konstruksi yang diperoleh pada bangku perkuliahan terhadap penerapannya di lapangan.

## **1.6 Sistematika Penulisan**

Penulisan skripsi ini terdiri atas beberapa bab dengan sistematika penulisan sebagai berikut:

### **Bab 1: Pendahuluan**

Bab ini terdiri atas latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, ruang lingkup penelitian, manfaat penelitian, sistematika penulisan, serta diagram alir penelitian terkait dengan kajian kontrak kerja konstruksi.

### **Bab 2: Landasan Teori**

Bab ini membahas mengenai teori-teori yang akan digunakan sebagai pedoman dan penunjang dalam penelitian ini.

### **Bab 3: Data Proyek**

Bab ini berisikan data-data proyek yang akan digunakan dalam penelitian ini.

### **Bab 4: Analisis Data dan Pembahasan**

Bab ini berisikan pembahasan mengenai analisis data yang didapatkan dari penelitian yang telah dilaksanakan.

### **Bab 5: Kesimpulan dan Saran**

Bab ini berisikan kesimpulan dari hasil yang telah didapatkan melalui penelitian serta saran bagi penelitian di kedepannya.

### **Daftar Pustaka**

Bagian ini berisikan referensi yang digunakan penulis dalam melakukan penelitian.

## 1.7 Diagram Alir Penelitian

Diagram alir penelitian merupakan alur penelitian yang dilaksanakan oleh peneliti, dengan maksud agar penelitian dapat dilakukan secara terstruktur dan terorganisir sebab tahapan-tahapan pada penelitian telah ditentukan (Prawiro dkk., 2020). Berikut merupakan diagram alir dari penelitian yang akan dilaksanakan dalam penelitian ini:





