

**CELAH-CELAH KELEMAHAN
DALAM PASAL PERJANJIAN KERJA
ANTARA PEMILIK DAN KONTRAKTOR**

MAKALAH

344.01
SET
C



Oleh :

ANDANG HANDAKA SETYADI

No. Kelas	344.01.SET C
No. Induk	86933 Tgl. 28.1.03
M. S. / / e	
Dari	Andang H.S.

86933 R/RTS
28.1.03

**UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN
FAKULTAS TEKNIK JURUSAN TEKNIK SIPIL
BANDUNG, 1996**



BAB I.

PENDAHULUAN

Sepanjang sejarah proses pelaksanaan pekerjaan dalam bidang jasa konstruksi belum pernah tidak ditemukan masalah yang menyangkut kesesuaian antara pelaksanaan dengan Term of Reference (ToR) atau juga sering disebut Bestek. ToR ini sendiri merupakan bagian tak-terpisahkan dari pasal-pasal yang dirangkum dalam sebuah Perjanjian Kerja antara Pemilik dan Kontraktor Pelaksana, perjanjian kerja ini lebih dikenal dengan istilah *kontrak*.

Waktu dalam kontrak sering dikatakan sebagai intisari dari kontrak, maka sangatlah penting untuk mendalami aspek waktu dalam kontrak, khususnya antara Pemilik dan Kontraktor. Aspek waktu dalam kontrak tidak bisa lepas dengan aspek lainnya, begitu juga jarang terdapat suatu pasal dalam kontrak yang berdiri sendiri, apalagi dengan banyaknya kejadian dimana penyusunan dokumen kontrak dengan metoda "*cut and paste*" kadang-kadang "*cut and glue*".

Akibat hal tersebut di atas juga sering timbul kontradiksi/ konflik antar pasal, yang pada akhirnya menjadi penyebab timbulnya perselisihan antara Pemilik (owner/ bouwheer) dengan Pemborong/ Kontraktor. Masing – masing pihak dapat menafsirkan pasal – pasal yang ada dalam kontrak dengan penafsiran yang berbeda, menurut kepentingannya.



BABII.

PENAFSIRAN PERSETUJUAN DALAM KONTRAK

Bila terjadi kontradiksi/ konflik antar pasal dalam dokumen kontrak, bisa dipakai penafsiran persetujuan yang berdasarkan Kitab Undang – Undang Hukum Perdata pasal 1342 sampai dengan pasal 1351, yang intinya adalah bila diperlukan penafsiran, maka penafsiran tersebut haruslah :

1. memungkinkan dilaksanakan
2. selaras dengan sifat persetujuan
3. sesuai dengan kebiasaan setempat
4. sesuai dengan seluruh persetujuan
5. kontekstual
6. merugikan yang meminta dan menguntungkan yang diminta



BAB III.

DERAJAD DOKUMEN KONTRAK

Pencegahan awal/ mula untuk masalah perselisihan/ konflik/ kontradiktif pasal – pasal dalam dokumen ontrak, maka perlu dicantumkan derajat dokumen – dokumen dalam dokumen kontrak.

Adapun yang menjadi kebiasaan, derajat dokumen – dokumen dalam dokumen kontrak adalah sebagai berikut :

1. kontrak
2. notulen rapat pra-lelang
3. adenda dan suplemen
4. syarat – syarat umum
5. spesifikasi teknis khusus
6. spesifikasi teknis umum
7. dokumen penawaran
8. gambar
9. pernyataan metoda pelaksanaan



BAB IV.

PASAL – PASAL RAWAN

Pasal – pasal yang menyangkut hal – hal di bawah ini dikenal sebagai pasal – pasal yang rawan pada persoalan klaim. Sebelum atau sesudah tender pasal – pasal tersebut sangat disarankan untuk disimak secara menyeluruh. Pasal – pasal yang dimaksud di atas terdapat pada syarat – syarat umum, yaitu :

1 Perpanjangan Waktu

Hal – hal apa saja yang dapat dipandang sebagai hal yang dapat diterima (excuseable) dan hal – hal apa yang tidak dapat diterima (nonexcuseable) untuk suatu perpanjangan waktu pelaksanaan kontrak dan juga bagaimana prosedurnya.

2 Eskalasi Harga

Adakah pasal yang menyebutkan mengenai eskalasi harga dan bagai mana cara menghitungnya

3 Perbedaan Kondisi

Pasal ini sangat penting bila berhubungan dengan pekerjaan bawah tanah. Apakah ada pasal mengenai perbedaan kondisi antara yang diinformasikan dalam dokumen kontrak dengan kenyataan di lapangan.

4 Variasi Kuantitas

Bagaimana aturannya bila terjadi perbedaan kuantitas, hal ini penting karena harga adalah fungsi dari waktu dan kuantitas

5 Pekerjaan tambah dan perubahan pekerjaan kurang.



Apakah konsep ini telah dituangkan dalam kontrak dan bagaimana suatu perintah perubahan akan dinilai.

6. Resiko

Hal – hal apa yang dianggap sebagai resiko khusus dimana kerugian akibat hal tersebut menjadi tanggungn bersama.

7 Penyelesaian perselisihan dan perselisihan antar pasal

Hukum mana yang dipakai bila terjadi perselisihan, bagaimana prose durnya dan bagaimana urutan derajad dokumen kontrak.



BAB V.

KETERLAMBATAN

Pada prinsipnya ada 2 (dua) macam keterlambatan yaitu :

1. beralasan (excuseable)
2. tidak beralasan (non-excuseable)

Keterlambatan beralasan bila keterlambatan yang terjadi di luar tanggung jawab/ kontrol Kontraktor, sedangkan bila masih menjadi tanggung jawab kontraktor maka keterlambatannya adalah keterlambatan beralasan.

Dalam hal kesalahan yang diakibatkan oleh Pemilik, maka Kontraktor berhak atas perpanjangan waktu dan kompensasi biaya. Bila Pemilik tidak memberikan perpanjangan waktu, maka Kontraktor berhak atas biaya akselerasi dan kompensasi biaya.

Dalam hal keterlambatan tidak beralasan, kontraktor tidak berhak atas perpanjangan waktu dan kompensasi biaya.



BAB VI.

STUDI KASUS

Sebuah perusahaan jasa konstruksi (Kontraktor), yang memiliki Proyek yang berasal dari Pemerintah Daerah tingkat I – Jawa Barat.

Kondisi Proyek tersebut:

- Pemilik bangunan adalah Pemda Tingkat II- Jawa Barat.
- Pimpinan Proyek berasal dari Dinas Pekerjaan Umum Cipta Karya.
- Pemakai bangunan (User), merupakan sebuah Organisasi Wanita yang bergerak dalam Bidang Kesejahteraan, dengan ketuanya adalah seorang Ibu (istri) Pejabat Tinggi daerah Jawa Barat.
- Pelaksanaan Pembangunan dilaksanakan dengan membagi pekerjaan menjadi Tiga Tahap disesuaikan dengan Anggaran yang tersedia dan Anggaran Belanja Tambahan tiap tahun. Dengan kata lain ada semacam investasi awal terpaksa dari pihak Kontraktor, dengan jaminan yang dimiliki adalah “Proyek Pembangunan ini tidak mungkin jatuh ke tangan Kontraktor lain”
- Tahap I, merupakan tahap awal yang dapat dianggap sebagai “Mission Impossible”. Bangunan seluas 900m², struktur fundasi bertipe Sarang-laba-laba dan struktur Utama sampai Pengecoran Pelat lantai I, harus selesai dengan waktu pelaksanaan 45 hari kalender.
- Pihak Kontraktor mengambil inisiatif dengan mulai melaksanakan pekerjaan sebelum Surat Perintah Kerja dikeluarkan, pegangan yang



dimiliki adalah Surat Ijin Kerja, yang secara hukum tidak memiliki kekuatan ikatan apapun.

- Pihak Kontraktor mengajukan saran agar struktur utama gedung diubah dari Konstruksi Beton menjadi Konstruksi Baja, dan pihak Pimpinan Proyek menyetujui. Dengan catatan pihak Kontraktor membuat perhitungan Struktur serta Gambar Lengkap dan Gambar Kerja yang diserahkan kepada Pimpinan Proyek. Penyusunan Perhitungan dan Gambar dilaksanakan hampir secara simultan dengan Pekerjaan di Lapangan.



BAB VII.

KESIMPULAN

Dari kajian di atas dapat disimpulkan :

1. Sering terdapat konflik antar pasal dalam dokumen kontrak.
2. Pasal – pasal rawan perlu mendapat perhatian utama dan seksama.
3. Aspek waktu dalam kontrak perlu mendapat perhatian istimewa.
4. Aspek pelimpahan wewenang dan kewajiban dari pemilik/Pimpinan Proyek (Konsultan Perencana) kepada Kontraktor tidak pernah tercantum dalam kontrak, meski pada kenyataannya terjadi.
5. Pihak Pemilik/Pimpinan Proyek memiliki *sifat tidak mau tahu bagaimana caranya*, yang penting *Proyek Berhasil*, karena ini menyangkut nama baik Pimpinan Proyek



DAFTAR PUSTAKA

1. Atkinson, A.V.,(1985),Civil Engineering Contract Administration, Hutchinson.
2. Haswel,C.K.,de Silva, D.S.,(1982),Civil Engineering Contract Practice and Procedure, Butterwoths Scientific.
3. Lukman, R.,(1991), Kursus Supervisi Pembangunan Jalan: Hubungan Kontraktual, Tugas, Wewenang dan Tanggungjawab Supervisi, INKINDO.
4. Martino, L.,(1991), Kursus Supervisi Pembangunan Jalan : Pengendalian Biaya dan Waktu, INKINDO.
5. Soekirno, P.,(1993), Catatan Kuliah Aspek Hukum dan Administrasi Kontrak, Pascasarjana ITB.