

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

Pada masa sekarang orang banyak menggunakan jasa kontraktor untuk membangun sebuah kantor, rumah sakit, sekolah atau bahkan rumah tinggal. Dalam pelaksanaannya banyak pihak yang terlibat di dalamnya, seperti pemberi tugas (*bouwheer*), pemborong, dan arsitek. Adapun alat-alat yang digunakan untuk membangun sebuah bangunan bukanlah alat-alat yang sederhana. Maka dari pada itu hal semacam ini memerlukan perhatian yang khusus.

Memngingat Indonesia adalah negara hukum maka pembangunan-pembangunan yang ada tidak boleh terlepas dari peraturan-peraturan hukum yang berkaitan dengan permasalahan tersebut.¹

A. Pelaksanaan Perjanjian Antara Kontaktor dan Pemberi tugas (Pemilik Proyek) dalam Perjanjian Pemborongan

1. Perbedaan Kerja Sama Antara Kontraktor dan Pihak Swasta Serta Pemerintah

Pada saat sekarang orang tidak sedikit yang membuat perjanjian hanya berdasarkan asas kepercayaan, hal ini karena telah bergesernya nilai-nilai. Karena menurut kebanyakan orang perjanjian yang sifatnya tertulis suatu saat dapat

¹ Djumialdji FX, *Op. Cit*, hlm.1

diselewengkan dan hal yang lebih penting dari pada itu semua adalah bagaimana individu itu sendiri menyikapi jika mereka memiliki perjanjian.

Kerja sama kontraktor bisa dengan pihak swasta dan pihak pemerintah. Dimana jika dengan pihak swasta para pihak bebas menentukan bagaimana bentuk perjanjiannya, memuat tentang apa saja didalam perjanjian itu, hak dan kewajiban para pihak bagaimana, dan sudah dijelaskan bagaimana jika terjadi sengketa diantara keduanya. Sedangkan dengan pihak pemerintah, aturan yang digunakan sudah baku, bagaimana terkait bentuk, hak dan kewajiban para pihak, bagaimana jika terjadi sengketa dan bagaimana pertanggungjawaban kedua belah pihaknya sebagaimana sudah dijelaskan di peraturan yang berlaku.

Pada dasarnya pekerjaan yang dilakukan dengan pihak swasta biasanya ditentukan oleh para pihak saja, terkait dengan klausula yang dibuat, di dalam klausula tersebut terdapat hal-hal yang diinginkan oleh para pihak. Dan biasanya tertera kata-kata bahwa sanksi yang dijatuhkan dapat berupa non formal dan formal, non formal artinya dengan kekeluargaan. Atau dengan cara formal yaitu berupa denda. Biasanya denda ditentukan juga dari kesepakatan para pihak yang mana tujuan dari denda ini untuk memberikan komitmen kepada pihak ke dua belah pihak. Jika perjanjian denda di buat diawal perjanjian maka kontraktor dapat menolak jika denda yang ditetapkan oleh pihak pertama terlalu besar. Contohnya jika para pihak menentukan denda sebesar Rp. 200.000 per hari dan terlambat selama 1 minggu krn faktor cuaca, jadi denda yg harus dibayar selama satu minggu

adalah Rp. 1.400.000. Dan tidak jarang juga denda yang ditetapkan melihat dari nilai proyek yang dijalankan.

a. Cara Ikut Serta Kontraktor dalam Proyek Pemerintah

Untuk bisa ikut dalam proyek infrastruktur yang dilakukan oleh pemerintah, peserta penyedia barang/jasa yang mana dalam hal ini adalah kontraktor harus mengikuti lelang yang diadakan oleh pemerintah. Prosedur yang harus dilakukan memanglah tidak mudah, terdapat syarat-syarat yang harus dimiliki kontraktor. Untuk lebih jelasnya pada bagian ini akan dijelaskan bagaimana prosedur kontraktor ikut serta dalam proyek pemerintah:

1) Metode dari E-Tendering Terdiri dari:

- a) E-Lelang untuk memilih penyedia barang/pekerjaan konstruksi atau jasa lainnya
- b) E-Lelang Cepat untuk memilih penyedia barang/konstruksi atau jasa lainnya dengan memanfaatkan informasi kinerja Penyedia barang/jasa yang tidak memerlukan penilaian kualifikasi, administrasi, dan teknis
- c) E-Seleksi untuk memilih penyedia jasa konsultasi
- d) E-Seleksi Cepat untuk memilih penyedia jasa konsultasi dengan memanfaatkan informasi kinerja Penyedia barang/jasa yang tidak memerlukan penilaian kualifikasi, administrasi, dan teknis

2) Aktivitas Pemilihan Metode E-Tendering

a) Persiapan Pemilihan

1) Pejabat Pembuat Komitmen (PPK)

(a) Jika PPK belum memiliki kode akses (user id dan password) maka harus mendaftar sebagai pengguna Seleksi Pengadaan Secara Elektronik (SPSE).

(b) PPK menyerahkan rancangan pelaksanaan pengadaan barang/jasa yang mana isinya adalah paket, spesifikasi teknis, Harga Perkiraan Sendiri (HPS), dan rancangan umum kontrak kepada Kelompok Kerja Unit Layana Pengadaan (Pokja ULP).

(c) Surat dan lampiran yang ada pada penjelasan (b) bisa berupa soft file.

2) Penyedia Barang/Jasa

(a) Penyedia barang/jasa yang belum memiliki kode akses aplikasi SPSE wajib melakukan pendaftaran dan verifikasi pada Layanan Pengadaan Secara Elektronik (LPSE) untuk mendapatkan kode akses.

(b) Penyedia barang/jasa yang bisa ikut serta adalah penyedia barang/jasa yang riwayat kerjanya dan/atau data kualifikasinya sudah ada di di Sistem Informasi Kinerja Penyedia (SIKaP)

(c) Sedangkan penyedia barang/jasa yang belum ada riwayat kerja dan/atau data kualifikasinya wajib mengisi riwayat kerja dan/atau kwalifikasi di SIKaP

3) Pengumuman

- a) Pemenang adalah penyedia barang dan jasa yang penawarannya terendah.
- b) Terendah kedua dan seterusnya menjadi pemenag cadangan penyedia barang/jasa
- c) Pengumaman pemenang diumumkan melalui aplikasi SPSE

4) Pelaksanaan Pekerjaan

a) Penandatangan Kontrak

- (1) PPK membuat dan mencetak kontrak melalui aplikasi SPSE.
- (2) PPK menandatangani kontrak.
- (3) Penandatanganan yang dilakukan pemenang diluar aplikasi SPSE.

b) Ketentuan Sanksi

- (1) Apabila penyedia barang/jasa melakukan pelanggaran terhadap syarat dan ketentuan pengguna SPSE, pelanggaran terhadap peraturan Perundang-Undangan yang berlaku atau masuk ke dalam daftar hitam, maka LPSE atau Pengelola Agregasi Data Penyedia dapat menonaktifkan kode akses pengguna SPSE.
- (2) Dalam hal penyedia barang/jasa telah ditetapkan ke dalam daftar hitam, maka LPSE atau Pengelola AgregasiData Penyedia

dapat memasukkan penyedia barang/jasa ke dalam daftar hitam di dalam aplikasi SPSE.²

2. Fase Pembuatan Kontrak

a. Fase Pra Kontrak

Di fase ini terjadi kesepakatan yang bersifat pokok, dimana terdapat prinsip-prinsip yang telah disepakati. Apabila pada tahap ini tidak ada kelanjutannya maka tidak ada permasalahan ganti rugi diantara kedua belah pihak. Namun jika pada tahap ini terdapat kata sepakat diantara kedua belah pihak maka permasalahan ganti rugi dapat diangkat sebagai bentuk dari ketidakcapaiannya suatu perjanjian.

Di fase ini juga terjadi proses tawar-menawar antar para pihak (bergaining process) dimana satu pihak memberikan penawaran sedangkan pihak yang satunya memberikan persetujuan/penerimaan (akseplasi).

b. Fase Kontrak

Dalam proses ini para pihak yang sudah sepakat dengan perjanjian yang telah dibuat sebelumnya terikat pada kontrak. Fase ini dikatakan sah apabila ada meeting of mind, yaitu kesamaan pernyataan dari kehendak kedua belah pihak terhadap objek yang akan dikerjakan. Karena untuk mewujudkan kontrak yang sah maka harus ada objek yang jelas.

² Wawancara dengan Bapak Leonardi, Kepala PT Sarwa Inspirasi Konstruksi, pada hari Kamis, 23 Februari 2017, pukul 10.00 WIB.

c. Fase Pasca Kontra

Setelah suatu perjanjian pada umumnya telah dibuat dan disetujui oleh para pihak, masih ada beberapa hal yang harus diperhatikan.

1) Pelaksanaan dan Penafsiran

Pelaksanaan suatu pekerjaan baru bisa dilaksanakan jika suatu kontrak telah disusun dan disepakati. Di dalam suatu perjanjian tidak menutup kemungkinan terjadi ketidakjelasan isi, sehingga diperlukan penafsiran. Hal ini telah di atur pada Undang-Undang, dimana ruang lingkup dari penafsiran tersebut adalah:

- a) Kata-kata yang dipergunakan dalam kontrak atau perjanjian
- b) Keadaan dan tempat dimana kontrak itu dibuat
- c) Maksud dari para pihak
- d) Sifat kontrak yang bersangkutan
- e) Kebiasaan setempat

2) Rancangan Perjanjian

- a) Lokasi dan Tanggal Dilakukannya Perjanjian
Dimana dan kapan diadakan perjanjian.
- b) Para Pihak yang Mengadakan Perjanjian

Penjelasan siapa yang menjadi pemilik (owner) atau pemberi tugas yang mana biasanya menjadi pihak pertama dan kontraktor sebagai pihak kedua.

c) Lingkup Pekerjaan

Dalam ruang lingkup pekerjaan menjelaskan batasan pekerjaan yang menjadi kewajiban untuk menjalankan oleh kontraktor.

d) Dasar Perjanjian Kontrak

Penjelasan alasan dari landasan hukum diadakannya perjanjian.

e) Dasar Pelaksanaan

Dalam klausul ini berisi tentang Peraturan Teknis, Undang-Undang, Peraturan Administrasi, yang menjadi landasan atau pedoman dalam melakukan pembangunan.

f) Nilai Kontrak Pekerjaan

Hal ini menjelaskan tentang berapa besar harga yang telah disepakati oleh kedua belah pihak terkait nilai proyek yang akan dilaksanakan, dari mana asal dana, apakah dana APBN dan APBD untuk proyek pemerintah atau dana perusahaan untuk proyek swasta.

g) Jangka Waktu Pelaksanaan Pekerjaan

Batasan waktu yang telah disepakati dalam menyelesaikan pekerjaan serta penyelesaian tentang perpanjangan waktu.

h) Pembayaran

Di dalam klausul pembayaran harus diterangkan bagaimana sistem pembayaran, dan setiap berapa persen kontraktor bisa melakukan penagihan.

i) Penyesuaian Harga

Penjelasan disini mengenai apakah kontraktor memiliki hak untuk mengajukan kenaikan harga jika terjadi perubahan harga selama masa pembangunan.

j) Pengelolaan Lokasi Kerja

Bagaimana cara serah terima lahan antara owner dan kontraktor sebagai tanda dimulainya proses pembangunan.

k) Jaminan Pelaksanaan

Jaminan uang muka dan jaminan pemeliharaan, seberapa besar nilai jaminan yang harus disediakan oleh kontraktor untuk melaksanakan dan memelihara bangunan, berisi juga sistem pengambilan jaminan dari owner apabila kontraktor telah menyelesaikan pekerjaan.

l) Cara Pembayaran

Menjelaskan bagaimana owner membayar kepada kontraktor, jika dalam perjanjian dijelaskan pembayaran melalui bank, maka harus dijelaskan atau diterakan nomor rekening kontraktor yang digunakan sebagai alat pembayaran.

m) Mulai Melaksanakan Pekerjaan

Beda antara pembuatan perjanjian dan dimulainya pekerjaan karena perjanjian yang telah dibuat belum tentu sebagai dimulainya proses pembangunan.

n) Kerjasama atau Sub Kontraktor

Pekerjaan yang dilakukan oleh kontraktor tidak jarang dilimpahkan kepada kontraktor lain yang biasanya disebut sub kontraktor, di dalam klausul ini harus dijelaskan apakah general kontraktor boleh melimpahkan pekerjaannya kepada sub Kontraktor, jika boleh harus juga dijelaskan syarat dan batasan ruang lingkup dari pekerjaan yang boleh atau tidak boleh dilakukan.

o) Penggunaan Produk Dalam Negeri

Penjelasan apakah owner mensyaratkan untuk menggunakan produk lokal.

p) Hak Paten atau Hak Cipta atau Hak Merek

Berisi tentang batasan tanggungjawab masing-masing pihak dalam hal menggunakan material yang mendukung hak paten, hak cipta, hak merek dalam pelaksanaan pembangunan.

q) Pekerjaan Tambahan dan Pengurangan

Disini terdapat ketentuan apakah kontraktor boleh melakukan perubahan harga pekerjaan terkait penambahan atau pengurangan pekerjaan, dan jika boleh maka dijelaskan bagaimana aturannya.

r) Manajemen Konstruksi atau Konsultan Pengawas

Terdapat penjelasan siapa pihak manajemen konstruksi dan apa saja hak dan kewajibannya.

s) Hak dan Kewajiban

Apa saja yang menjadi hak dan kewajiban para pihak terkait dengan pelaksanaan pembangunan.

t) Pengendalian Pelaksanaan Pekerjaan

Menjelaskan tentang kewajiban kontraktor untuk mengendalikan pekerjaan agar tercapai kualitas terbaik serta dikerjakan tepat pada waktunya.

u) Personil dan Peralatan Konstruksi

Seperti apa peralatan yang dipersyaratkan dalam melaksanakan pekerjaan konstruksi.

v) Bahan atau Materil

Bahan-bahan apa saja yang boleh digunakan untuk proses pembangunan.

w) Rencana dan Jadwal pelaksanaan Kerja

Kewajiban untuk membuat rencana dan jadwal pekerjaan selama pelaksanaannya proyek berlangsung, baik itu berupa kurva S, jadwal bulanan, jadwal mingguan, serta jadwa harian proyek.

x) Asuransi

Asuransi digunakan untuk membantu seseorang jika terjadi suatu kecelakaan. Dalam klausul asuransi harus dijelaskan pihak mana yang berkewajiban mengadakan asuransi tersebut.

y) Retribusi

Siapa yang berkewajiban membayar retribusi selama pelaksanaan proyek berlangsung.

z) Sanksi dan Denda

Didalam suatu interaksi tidak menutup kemungkinan terjadi yang namanya sengketa. Klausul ini bertujuan untuk bagaimana langkah hukum para pihak jika terjadi sebuah sengketa.

aa) Jaminan Konstruksi dan Kegagalan Bangunan

Bagaimana jaminanya, siapa yang bertanggungjawab dan apa yang dilakukan apabila terjadi kegagalan bangunan.

bb) Serah Terima Kerjaan

Bagaimana proses serah terima pekerjaan dari kontraktor kepada owner.

cc) Penghentian dan Pemutusan Kontrak Kerja

Bagaimana jika terjadi suatu hal yang menyebabkan penghentian atau pemutusan kerja

dd) Resiko dan Tanggungjawab

Dalam hal pertanggungjawaban harus dijelaskan siapa yang harus melakukan tanggungjawab jika terjadi hal-hal diluar perjanjian.

ee) Keadaan kahan (force major)

Apa yang menjadi hak dan kewajiban jika terjadi bencana gempa, banjir, kebakaran.

ff) Korespondensi

Dimana dan kepada siapa alamat surat menyurat selama proses pekerjaan bangunan dilakukan.

gg) Penyelesaian dan Kedudukan Perselisihan

Dimana akan menyelesaikan suatu sengketa harus dipikirkan sejak awal dibuatnya perjanjian. Misalnya para pihak memilih BANI dalam menyelesaikan sengketanya.

hh) Penutup

Berisi penutup kontrak, tandatangan diatas materai serta stempel wakil dan pihak-pihak yang mengadakan perjanjian.

3. Hak dan Kewajiban Para Pihak

a) Kontraktor

1) Kewajiban Kontraktor

(a) Menyusun dokumen penawaran berdasarkan prinsip keahlian untuk disampaikan kepada pengguna jasa;

(b) Melaksanakan pekerjaan konstruksi sebagaimana yang telah diperjanjikan.

2) Hak Kontraktor

(a) Memperoleh informasi

Informasi yang dimaksud merupakan dokumen secara lengkap dan benar yang harus disediakan oleh pengguna jasa untuk penyedia jasa konstruksi sehingga dapat melakukan sesuai dengan tugas dan kewajibannya

(b) Menerima imbalan jasa dari pekerjaan konstruksi yang telah dilakukannya.

b) Pemilik Proyek

1) Kewajiban Pemilik Proyek

Dalam Pasal 18 ayat (1) UUK, kewajiban pengguna jasa dalam suatu kontrak mencakup:

a) Menerbitkan dokumen tentang pemilihan penyedia jasa yang memuat ketentuan-ketentuan secara lengkap, jelas dan benar serta dapat dipahami;

b) Menetapkan penyedia jasa secara tertulis sebagai hasil pelaksanaan pemilihan;

c) Memenuhi ketentuan yang diperjanjikan dalam kontrak kerja konstruksi.

2) Hak Pemilik Proyek

Memperoleh hasil pekerjaan konstruksi, sesuai dengan klasifikasi dan kualitas yang diperjanjikan.

B. Resiko Kerugian yang Dapat Terjadi dalam Perjanjian Pemborongan

1. Perencanaan

Faktor yang pertama adalah faktor perencanaan dimana hal ini bisa terjadi jika rencana yang dibuat tidak dilakukan oleh orang yang kompeten dan tidak paham dengan struktur dibidangnya. Karena banyak sarjana-sarjana baru yang terlalu terpaku pada teori yang didapatnya. Karena pada saat dilapangan hanya menggunakan teori saja tidak cukup, maka hal yang harus dilakukan memadukan teori dan praktek. Karena kondisi riil yang ada dilapangan biasanya jarang sama dengan teori yang ada.

Contohnya kondisi tanah termasuk hingga kemiringan tanah, maka dari pada itu perlu ada modifikasi agar bisa terkoneksi dengan keadaan lapangan. Karena banyak pihak yang kadang mengabaikan hal ini. Contoh yang sering terjadi disaat kontraktor Pulau Jawa membangun bangunan yang ada di Pulau Kalimantan terkadang banyak terjadi kegagalan bangunan, karena mereka menganggap kontur tanah yang ada di Pulau Jawa dan Pulau Kalimantan sama, dimana tanah yang ada di Pulau Kalimantan terbentuk dari endapan-endapan (pohon dan daun), berbeda dengan di Pulau Jawa dimana tanah yang ada terbentuk dari gunung-gunungan

yang secara otomatis telah menjadi tanah. Maka dari itu di Pulau Kalimantan orang membuat pondasi lebih baik menggunakan kecucuk karena itu terbukti lebih kuat untuk struktur tanah di Pulau Kalimantan.

2. Pelaksanaan

Sedangkan dalam hal pelaksanaan banyak pemasangan yang seharusnya diawal sudah ditentukan dan dalam pelaksanaannya di kurangi atau ditambah beban.³

C. Pemberlakuan Tanggung Jawab Kontraktor dalam Kegagalan Bangunan

Kegagalan bangunan yang terjadi membuat bangunan yang dibangun tidak sesuai dengan rencana yang telah dibuat menjadi tanggung jawab yang harus di pertanggungjawabkan oleh kontraktor. Hal semacam ini diatur untuk melindungi kepentingan orang banyak. Karena mengingat bangunan yang digunakan, terutama bangunan umum akan digunakan untuk kepentingan orang banyak.

Prinsip tanggung jawab ini di dasarkan pada Pasal 54 A. V. 1941 yang menjelaskan:

“Penyedia Jasa bertanggung jawab selama 5 (lima) tahun sejak hari penyerahan jika:

- (1) Dia sendiri yang membuat perencanaan (sebagian atau seluruhnya) atas segala kerugian atau ketidak sempurnaan pekerjaan/bagian pekerjaan/menimbulkan kerusakan pada bagian lain/berdekatan sebagai

³ Wawancara dengan Bapak Jumlehi Lukmansah, BE, General Manager Mass Land PT Mitra Alam Sarana Sejahtera, pada hari Rabu, 8 Februari 2017, pukul 10.30 WIB.

akibat langsung dari rencananya yang tidak layak/kualitas bahan yang buruk kecuali ketidak sempurnaan merupakan akibat dari keadaan yang sewaktu dikerjakan tidak diketahui sebelumnya.

- (2) Rencana dibuat Pengguna Jasa, terjadi kerusakan dan ketidak sempurnaan akibat kualitas bahan/pelaksanaan yang buruk.
- (3) Rencana dibuat Pengguna Jasa dan seharusnya Penyedia Jasa secara wajar mengetahui sebelumnya bahwa rencana tersebut kurang sempurna sehingga perlu dirubah namun Penyedia Jasa tidak memberitahukan kepada Pengguna Jasa dan terus melaksanakannya.”

Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi yang menjelaskan:

“Jika terjadi kegagalan bangunan yang disebabkan karena kesalahan pelaksana konstruksi dan hal tersebut terbukti menimbulkan kerugian bagi pihak lain, maka pelaksana konstruksi wajib bertanggung jawab sesuai dengan bidang usaha dan dikenakan ganti rugi”

Hal ini sejalan dengan Pasal 40 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi yang menjelaskan:

“Apabila terjadi kegagalan bangunan yang disebabkan oleh kesalahan pelaksana konstruksi, maka tanggung jawab berupa sanksi dan ganti rugi dapat dikenakan pada

usaha orang perseorangan dan atau badan usaha pelaksana konstruksi penanda tangan kontrak kerja konstruksi”.