

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Kontrak**

Kontrak memiliki berbagai pengertian. Menurut beberapa sumber, kontrak didefinisikan sebagai:

1. Kontrak menurut KUH Perdata melahirkan ikatan antara pihak yang terikat.
2. Kontrak menurut KBBI merupakan “*perjanjian (secara tertulis) antara dua pihak dalam perdagangan, sewa-menyewa, dan sebagainya. Arti lainnya dari kontrak adalah persetujuan yang bersanksi hukum antara dua pihak atau lebih untuk melakukan atau tidak melakukan kegiatan.*”
3. Kontrak merupakan dokumen penting yang mengikat berbagai pihak dalam proses kerjasama (Wicaksono, et. al., 2019).
4. Kontrak merupakan perjanjian yang mengikat secara hukum serta terjadi saat salah satu pihak menerima pengajuan yang dibuat pihak lain dan memenuhi syarat sebagai berikut (Fong, 2006):
  - 1) Kapasitas hukum kedua pihak harus dipenuhi untuk mendapatkan kontrak
  - 2) Adanya niat untuk membuat hubungan hukum antara pihak-pihak terkait
  - 3) Memenuhi setiap persyaratan hukum
  - 4) Tujuan kontrak harus tidak melawan hukum
  - 5) Ketentuan harus memiliki kepastian

Kontrak secara umum dapat diartikan sebagai sebuah persetujuan bagi pihak-pihak terkait yang didokumentasikan secara tertulis.

## **B. Kontrak Konstruksi**

Menurut UU No. 2 Tahun 2017, klasifikasi usaha Pekerjaan Konstruksi terbagi menjadi dua, yaitu bangunan gedung dan bangunan sipil. Dalam pelaksanaan pekerjaan konstruksi selalu terdapat kontrak kerja didalamnya untuk mengikat pihak-pihak yang terlibat didalamnya, baik untuk bangunan gedung maupun bangunan sipil. Menurut beberapa sumber, kontrak kerja konstruksi dapat diartikan sebagai:

1. Kontrak konstruksi berdasarkan UU No. 2 Tahun 2017 dinyatakan sebagai pengaturan jalinan kerjasama antara pengguna jasa dan penyedia jasa harus disahkan dalam kontrak kerja konstruksi, selain itu bentuknya dapat mengikuti perkembangan kebutuhan dalam pelaksanaannya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
2. Kontrak konstruksi merupakan kontrak yang dilakukan baik pihak swasta maupun pemerintah dalam pelaksanaan konstruksi bangunan serta menunjukkan hubungan kerja antara pemilik proyek dan pelaksana proyek (Djatnika, S. S., 2018).
3. Kontrak kerja konstruksi merupakan kontrak yang di dalamnya mengatur hubungan hukum pelaksanaan pekerjaan konstruksi antara penyedia dan pengguna jasa konstruksi (Zatika, et. al., 2018).

UU No. 2 Tahun 2017 Pasal 47 menguraikan jika kontrak konstruksi yang setidaknya harus mencakup:

1. Pihak terkait beserta identitasnya
2. Rumusan pekerjaan (batas waktu, lingkup kerja, nilai pekerjaan, harga satuan, lumpsum)
3. Masa pertanggung (jangka waktu pelaksanaan dan pemeliharaan)
4. Hak kewajiban pengguna jasa dan penyedia jasa
5. Penggunaan tenaga kerja konstruksi (kewajiban mengenai tenaga konstruksi yang memiliki sertifikasi)

6. Cara pembayaran dan jaminan
7. Wanprestasi
8. Penyelesaian perselisihan
9. Pemutusan kontrak kerja konstruksi
10. Kadaan memaksa
11. Kegagalan bangunan
12. Perlindungan pekerja
13. Perlindungan pihak ketiga dan pekerja
14. Aspek lingkungan
15. Jaminan risiko dan tanggung jawab hukum
16. Pilihan penyelesaian sengketa konstruksi

Peraturan Presiden Nomor 16 Tahun 2018 Pasal 27 ayat (1) menyebutkan bahwa terdapat beberapa jenis kontrak untuk pengadaan barang/pekerjaan konstruksi/jasa, yaitu:

1. Lumsum

Ruang lingkup dan jumlah harga yang tertera pada kontrak sudah pasti dan dalam batas waktu tertentu. Kontrak lumpsum memiliki ketentuan, yaitu: risiko ditanggung penyedia; orientasi keluarah; pembayaran tergantung tahapan produk sesuai kontrak.

2. Harga Satuan

Kontrak ini menempatkan harga yang tetap untuk setiap satuan atau unsur pekerjaan dengan spesifikasi tertentu untuk seluruh pekerjaan dalam batas waktu tertentu.

Kontrak harga satuan memiliki dua ketentuan, yaitu: harga pasti dan tetap sampai pekerjaan selesai; pembayaran dapat dilakukan dengan termin sesuai kontrak.

3. Gabungan Lumsum dan Harga Satuan

Merupakan penggabungan kontrak lumpsum dan harga satuan

4. Terima Jadi (*Turnkey*)

Pengadaan pekerjaan konstruksi dengan batas waktu tertentu, ketentuannya: jumlah harga pasti dan tetap hingga seluruh pekerjaan selesai; pembayaran dapat dilakukan melalui termin sesuai kesepakatan kontrak.

#### 5. Kontrak Payung

Kontrak harga satuan dengan periode tertentu yang volume atau waktu pengirimannya belum ditentukan saat kontrak ditandatangani.

Peraturan Presiden Nomor 16 Tahun 2018 Pasal 27 ayat (2) menyebutkan jenis-jenis kontrak pengadaan jasa konstruksi, yaitu:

##### 1. Lumsum

##### 2. Waktu Penugasan

Kontrak ini memiliki ruang lingkup yang belum bisa didefinisikan secara rinci dan penyelesaiannya belum bisa dipastikan

##### 3. Kontrak Payung

Keabsahan suatu kontrak dalam konstruksi sangat penting, dalam KUH Perdata Pasal 1320 menyatakan empat syarat suatu kontrak dianggap sah, yaitu:

##### 1. Adanya kesepakatan dua atau lebih pihak

##### 2. Kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum

##### 3. Adanya objek perjanjian

##### 4. Kausa hukum yang halal (tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku)

Dasar kontrak dalam kontrak konstruksi berisi tentang hal-hal berikut (Mochtar, 2017):

##### 1. Proses pembentuk kontrak

##### 2. Proses dan prosedur pelaksanaan

##### 3. Pelanggaran kontrak

##### 4. Analisis kerugian akibat pelanggaran kontrak

##### 5. Hubungan kontraktual

Terdapat objek dan subjek dalam kontrak konstruksi. Pada gambar 1, terdapat hubungan antara objek dan subjek dalam kontrak konstruksi.

Gambar 2.1. Hubungan Objek dan Subjek Kontrak Konstruksi (Taurano & Hardjomuljadi, 2013)



### C. Klaim Konstruksi

Menurut KBBI, klaim adalah “*tuntutan pengakuan atas suatu fakta bahwa seseorang berhak (memiliki atau mempunyai) atas sesuatu*”. Klaim konstruksi adalah permintaan yang disebabkan perbedaan interpretasi atau perubahan disetujui namun menyebabkan perselisihan (Taurano & Hardjomuljadi, 2013). Klaim dalam konstruksi dapat dipertimbangkan sebagai sumber utama sengketa (Mohamed, et. al., 2014). Klaim konstruksi dianggap banyak pihak sebagai kejadian dalam proyek yang paling mengganggu dan tidak menyenangkan (Ho & Liu, 2004). Hal ini terkhusus pada kontrak konstruksi, klaim merupakan sebuah permasalahan yang arahnya berakhir pada permohonan terhadap tambahan dalam segi biaya maupun waktu serta masalahnya adalah perselisihan antara pihak penyedia dan pengguna jasa (Mochtar, 2017). Frekuensi terjadinya klaim tidak terhindarkan karena sifat kontrak dalam konstruksi, kompleksitas

proyek, dan jumlah pihak-pihak yang terlibat, serta risiko dan tekanan mengenai kendala waktu dalam penyusunan dokumen kontrak beserta realisasi pekerjaan (Bakhary, et. al., 2015).

Terkait dengan kontrak, terdapat beberapa jenis klaim kontraktual. Menurut Shah & Bhavsar (2014), terdapat beberapa jenis klaim konstruksi, yaitu:

1. Klaim Tertunda (*Delay Claims*)
2. Klaim Percepatan Harga (*Price Acceleration Claims*)
3. Klaim Perubahan Perintah Kerja (*Change of Work Order Claims*)
4. Klaim Penambahan dan Variasi Barang (*Extra Item, and Variation Claims*)
5. Klaim Perbedaan Kondisi Lokasi (*Different Site Condition Claims*)
6. Klaim Kerugian (*Damage Claims*)
7. Klaim Kehilangan Keuntungan (*Loss of Profit Claims*)
8. Klaim Pemotongan Penyetoran yang Salah (*Wrongfil withholding of Deposit Claims*)

#### **D. Sengketa Konstruksi**

Sengketa sering terjadi dalam kehidupan bermasyarakat. Menurut KBBI (2022), sengketa adalah sesuatu yang dapat menyebabkan adanya perbantahan, perselisihan, pertikaian, perbedaan pendapat, pertengkar, maupun perkara (dalam pengadilan). Sengketa konstruksi adalah terjadinya sengketa dalam pelaksanaan suatu proyek antara pihak-pihak yang terikat dalam suatu kontrak (Wicaksono, et. al., 2017). Sengketa konstruksi merupakan sengketa perdata yang diatur dalam Undang Undang Jasa Konstruksi No. 2 Tahun 2017.

Kerugian adanya sengketa (PUPR, 2017):

1. Biaya dan waktu
2. Produktivitas

### 3. Popularitas dan Relasi

## **E. Penyelesaian Sengketa Konstruksi**

Sengketa konstruksi dapat diselesaikan dengan beberapa cara. Berikut adalah jalur penyelesaian sengketa kontrak kerja konstruksi (Pudyantoro, 2007):

#### 1. Jalur konsultasi

Konsultasi pada konsultan penyelesaian masalah. Konsultasi ini bersifat personal dengan klien dan pihak konsultan. Konsultan akan memberikan pendapat untuk “klien”. Pendapat konsultan sangat dominan untuk kelancaran proyek.

#### 2. Jalur negosiasi (negosiasi antar pihak)

Negosiasi merupakan perdamaian antar pihak bersengketa. Perdamaian ini menunjukkan adanya kesepakatan yang ditemui antar pihak-pihak yang bersengketa

#### 3. Jalur mediasi (pihak ketiga bersifat netral memdiiasi kepentingan

Mediasi menggunakan pihak ketiga (mediator), bisa suatu Lembaga maupun perorangan yang bersifat netral. Mediator memiliki tugas untuk memediasi kepentingan. Adanya mediator harus disetujui semua pihak yang bersengketa dan bertujuan untuk mempertemukan pihak yang bersengketa dan memberikan masukan. Mediator menentukan kelebihan maupun kekurangan perkara dan disusun dalam proposal. Semua dibicarakan pada para pihak secara langsung. Mediasi ini penting karena kondisi dan situasi harus kondusif sehingga semua pihak dapat berkompromi dengan baik dengan penyelesaian yang saling menguntungkan.

#### 4. Jalur konsiliasi (Langkah awal perdamaian sebelum sidang pengadilan)

Konsiliasi adalah langkah awal pada sebelum pengadilan.

#### 5. Jalur pendapat hukum oleh Lembaga Arbitrase

Lembaga arbitrase merupakan Lembaga yang menyelesaikan perselisihan dan memberikan konsultasi (opini) serta pendapatnya

Pada tahun 2017, terjadi perubahan pada Undang-Undang mengenai jasa konstruksi di Indonesia yang krusial karena melibatkan penyelesaian jasa konstruksi di Indonesia. Undang-Undang tersebut mengubah penyelesaian sengketa konstruksi yang semula memiliki dua jenis penyelesaian, yaitu Litigasi dan non-Litigasi menjadi satu jenis, yaitu Litigasi. Hal tersebut disebabkan terdapat ayat yang rancu dalam menyelesaikan masalah konstruksi. Lature (2018) melakukan perbandingan mengenai penyelesaian sengketa jasa konstruksi di Indonesia dalam Undang-Undang Jasa Konstruksi 1999 dan Undang-Undang Jasa Konstruksi 2017 yang terdapat dalam Tabel 2.1.

Tabel 2.1. Perbandingan Penyelesaian Sengketa Jasa Konstruksi dalam Undang-Undang Jasa Konstruksi Tahun 1999 dan Tahun 2017 (Lature, 2018)

| No | UU Jasa Konstruksi 1999  | UU Jasa Konstruksi 2017   |
|----|--|---|
| 1  | Mekanisme Litigasi dan non-Litigasi  | Mekanisme non-Litigasi  |
| 2  | Penyelesaian sengketa non-Litigasi bisa berjenjang ke Litigasi (berpuncak pada lembaga Mahkamah Agung) | Penyelesaian Sengketa berjenjang hanya dalam ruangan lingkup non-Litigasi saja (berpuncak pada lembaga Arbitrase)   |
| 3  | Dominan mengarah ke filosofi <i>win-lose solution</i> (Litigasi)                                       | Filosofi <i>win-win solution</i> (non-Litigasi)   |
| 4  | Jenis pranata/lembaga: mediasi, konsultasi, penilaian ahli, arbitrase, pengadilan umum                 | Jenis pranata/lembaga: musyawarah, mediasi, konsultasi, arbitrase, dewan sengketa                                   |
| 5  | Jasa Pihak Ketiga meliputi: arbitrator, mediator, konsultor, penilai ahli                              | Jasa Pihak Ketiga meliputi: dewan sengketa, arbitrator, mediator, konsultor   |
| 6  | Peran pihak ketiga dimulai ketika sengketa konstruksi telah terjadi                                    | Peran pihak ketiga (Dewan Sengketa) dimulai sejak awal pengikatan kontrak, jauh sebelum sengketa konstruksi terjadi |



Banyak faktor penting yang terkait dalam menggunakan atau memilih penyelesaian alternatif sengketa. Menurut Aritonang & Simanjuntak (2020), faktor-faktor tersebut adalah:

1. Biaya yang dikeluarkan
2. Waktu yang dihabiskan
3. Pemeliharaan terhadap hubungan semua pihak
4. Kejelasan hukum
5. Kerahasiaan
6. Netralitas
7. Keberlakuan

Hambatan penyelesaian sengketa non litigasi (Apriliana & Darmawan, 2020):

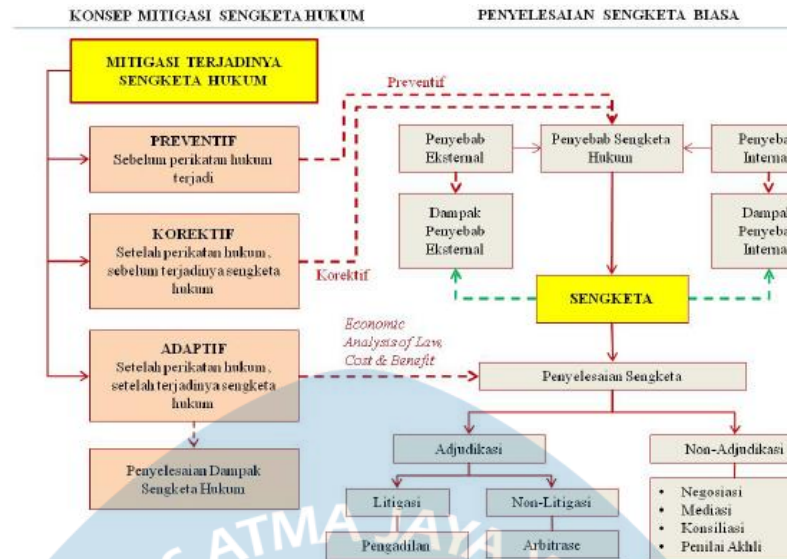
1. Kesulitan dua pihak bertemu untuk menyelesaikan sengketa
2. Kesadaran hukum yang kurang di pihak penyedia jasa konstruksi, sehingga tidak terdapat titik temu
3. Penyedia jasa konstruksi yang menghindar ketika permasalahan hukum terjadi
4. Ada atau tidaknya Badan Arbitrase Nasional Indonesia di daerah tersebut

Pencegahan sengketa kontrak konstruksi dapat dilakukan dengan:

1. Mitigasi Sengketa, menanggulangi sengketa hukum dan kontrak kerja konstruksi (Djatnika, 2018).

Gambar 2.2. Perbandingan Mitigasi dengan Sengketa Hukum yang Umum Dilakukan

(Djatnika, 2018)



2. Pembentukan Dewan Sengketa, menghindari sengketa pada proyek konstruksi menjadi relevan ketika dewan sengketa dapat mendeteksi dini potensi sengketa sehingga tidak berkembang menjadi sengketa yang rumit dan merugikan (Adinda, 2013)

#### F. Analisis Faktor

Analisis faktor bertujuan untuk menemukan struktur data yang didapatkan dari suatu matrik, kemudian dianalisis hubungannya antar variabel dengan menyatukan kesamaannya yang disebut dengan faktor (Ghozali, 2006). Analisis Faktor diinterpretasikan dengan menggunakan rotasi faktor yang berfungsi sebagai alat untuk menguraikan variabel yang ada dalam faktor tertentu dan kemudian dapat diperjelas faktor yang ada (Ghozali, 2006). Setelah didapatkan hasil rotasi, maka faktor yang didapatkan dapat dikelompokkan dan diberi nama sesuai dengan kesamaan faktor-faktor tersebut.