

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Kegiatan pembangunan konstruksi merupakan upaya untuk memajukan peradaban manusia dalam mendukung segala kegiatan dan juga untuk memajukan perekonomian suatu daerah dan negara. Seperti halnya pembangunan gedung tinggi yang bertujuan untuk memaksimalkan pembangunan fasilitas masyarakat ditengah semakin minimnya area atau lahan yang tersedia dengan cara pembangunan bertingkat atau vertikal. Pembangunan gedung tinggi secara bertingkat menjadi pilihan yang tak dapat terelakan khususnya di perkotaan, seperti untuk pembangunan rumah sakit, perkantoran, rumah susun atau apartemen dan sekolah atau universitas. Berdasarkan survey awal yang dilakukan terhadap penyedia jasa X dalam pelaksanaan kontrak lumpsum dari 5 proyek bangunan tingkat tinggi milik pemerintah dengan jumlah lantai diatas 10 lantai selama periode 2019-2021, terdapat 4 proyek bangunan tinggi yang mengalami *dispute* pada masa pelaksanaannya. Hal ini yang menjadi dasar penelitian ini dilakukan, dalam penelitian ini *dispute* yang dibahas adalah perbedaan pandangan antara penyedia jasa dan auditor. Kajian yang dilakukan bertujuan untuk mendapatkan variabel yang sangat berpengaruh menjadi penyebab terjadinya *dispute* diantara penyedia jasa dan auditor.

Sebagai pembahasan atau penjelasan awal mengenai definisi dari bangunan tinggi, menurut UU No.28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung pasal I ayat 7 mengenai kriteria ketinggian bangunan gedung dengan tingkat klasifikasi

diantaranya: (a) bangunan gedung bertingkat tinggi dengan jumlah lantai > 8 lantai, (b) bangunan gedung bertingkat sedang dengan jumlah lantai > 5 sampai 8 lantai, (c) bangunan gedung bertingkat rendah dengan jumlah lantai > 1 sampai 4 lantai.

Bangunan tinggi milik pemerintah yang dibangun dengan pendanaan APBN atau APBD harus mematuhi kaidah-kaidah pada UUKJ No.2 tahun 2017 dan peraturan turunannya. Selanjutnya kegiatan proyek ini akan dilakukan audit oleh auditor (Inspektorat/BPKP/BPK) pada masa pelaksanaannya. Pada masa audit berpotensi menimbulkan perdebatan atau *dispute*, khususnya kontrak pekerjaan dengan tipe kontrak lumpsum. Perdebatan atau *dispute* antara penyedia jasa dan auditor berpotensi merugikan suatu pihak. Adapun perdebatan atau *dispute* yang sering terjadi dalam masa audit seperti; perbedaan volume yang lebih besar dalam pelaksanaan oleh penyedia jasa tidak dapat diakui oleh auditor. Sebaliknya jika yang volume yang dikerjakan oleh penyedia jasa lebih kecil, maka penyedia jasa diminta untuk melakukan pengurangan volume pekerjaan atau pengembalian. Pada lingkup item pekerjaan dan penyesuaian desain juga sering terjadi, dimana penyedia jasa melaksanakan item pekerjaan yang diakibatkan oleh penyesuaian dari gambar desain rencana terhadap kondisi lapangan sedangkan pada item pekerjaan dan gambar rencana kontrak belum ada. Terjadi juga dalam hal ketidaksamaan spesifikasi kualitas/mutu antara gambar rencana, uraian item pekerjaan, kerangka acuan spesifikasi teknis. Kondisi-kondisi perdebatan dimaksud terjadi atau dialami oleh penyedia jasa X, dimana dari 5 bangunan gedung tinggi milik pemerintah yang dikerjakan dengan tipe kontrak lumpsum 80% diantaranya mengalami *dispute* di masa pelaksanaannya (*private communication, Project Manager Penyedia Jasa X, 2021*). Dengan tidak diperbolehkan dan tidak diakui melakukan klaim dikarenakan

sifat kontrak lumpsum menurut auditor. Hal ini kurang adil dan merugikan bagi penyedia jasa dan menjadi penyebab *dispute* bagi penyedia.

*Dispute* terjadi karena pembangunan gedung tinggi merupakan suatu kegiatan yang didalamnya terdapat banyak rangkaian lingkup pekerjaan yang harus saling terintegrasi disetiap lingkup pekerjaan. Lingkup pekerjaan dimaksud seperti pada pekerjaan struktur, arsitektur, *landscape*, utilitas, mekanikal, elektrikal dan elektronika, sistem air bersih, sistem air kotor, system tata udara, sistem penanggulangan kebakaran dan sistem penangkal petir. Dari rangkaian dan lingkup pekerjaan yang sedemikian kompleks selalu ditemukan interpretasi yang berbeda sehingga terjadi *dispute* dalam hal klaim perbedaan item pekerjaan, volume pekerjaan dan nilai pekerjaan dari sisi pemberi kerja, penyedia jasa dan auditor.

Untuk menghilangkan/memimalisir *dispute* klaim tersebut maka perlu adanya Analisis penyebab *dispute* dalam implementasi manajemen kontrak konstruksi di proyek bangunan tinggi milik pemerintah. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji penyebab yang sering menjadi *dispute* pada implementasi kontrak lumpsum dalam pelaksanaan proyek-proyek bangunan tinggi pemerintah.

## **1.2 Permasalahan Penelitian**

Berdasarkan latar belakang penyebab *dispute* karena adanya sudut pandang yang berbeda, maka pembahasan permasalahan yang diteliti sebagai berikut:

- 1) Apa saja faktor dan variabel penyebab munculnya *dispute* dalam implementasi kontrak lumpsum pada proyek bangunan tinggi milik pemerintah?

- 2) Variabel apa saja yang sangat mempengaruhi terjadinya *dispute* dan kelayakan addendum dalam implementasi kontrak lumpsum pada proyek bangunan tinggi milik pemerintah?
- 3) Apa rekomendasi perbaikan yang didapat dari penelitian ini?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan dari permasalahan dilakukannya penelitian ini adalah:

- 1) Untuk mengetahui faktor dan variabel penyebab sering terjadi munculnya *dispute* pada implementasi kontrak lumpsum proyek bangunan tinggi milik pemerintah.
- 2) Untuk mengetahui variabel apa saja yang sangat mempengaruhi *dispute* dan kelayakan terjadinya addendum dalam implementasi kontrak lumpsum proyek bangunan tinggi milik pemerintah.
- 3) Untuk memberikan rekomendasi dan masukan dalam meminimalisir potensi dan penyelesaian permasalahan *dispute* pada implementasi kontrak lumpsum proyek bangunan tinggi milik pemerintah.

### **1.4 Batasan Penelitian**

Batasan masalah penelitian ini adalah untuk mengukur kesamaan prespektif terkait prinsip-prinsip implementasi kontrak lumpsum dalam manajemen kontrak proyek bangunan tinggi milik pemerintah.

- 1) Ditinjau dari segi kesamaan pemahaman sudut pandang penyedia jasa dan auditor dalam implementasi kontrak lumpsum pada proyek bangunan tinggi milik pemerintah.

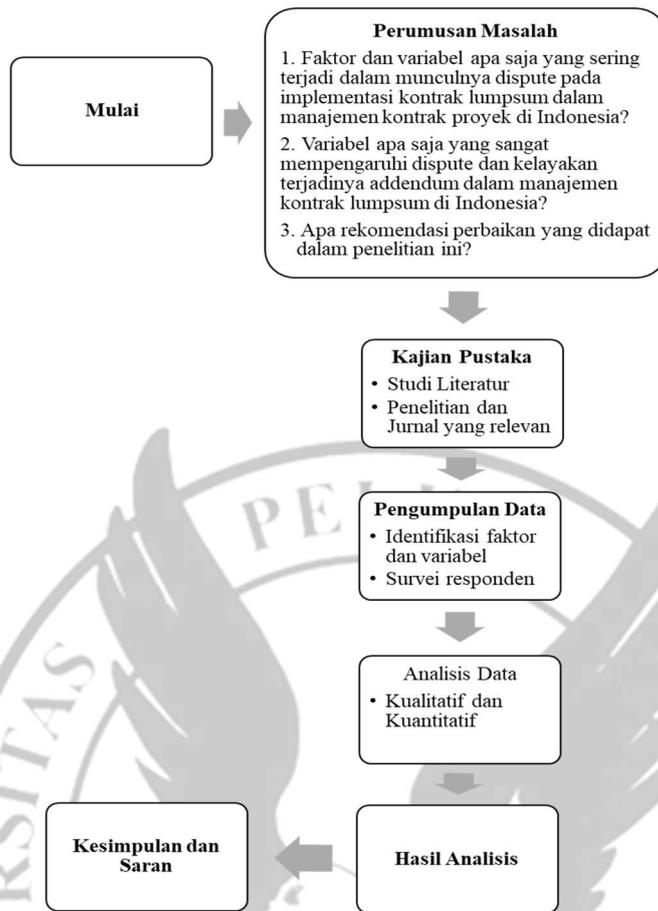
- 2) Faktor dan variabel yang dipakai dalam penelitian merupakan hasil observasi dan tanya jawab dari pihak penyedia jasa dan auditor pada proyek bangunan tinggi milik pemerintah.
- 3) Penelitian ini berfokus pada *dispute* dalam manajemen kontrak lumpsum proyek bangunan tinggi milik pemerintah.

### **1.5 Manfaat Penelitian**

- 1) Pada penelitian ini yang diharapkan adalah untuk meminimalisir tingkat *dispute* yang selama ini masih sering terjadi dalam implementasi kontrak lumpsum di manajemen kontrak proyek bangunan tinggi milik pemerintah.
- 2) Sebagai bahan untuk memberi masukan agar terciptanya klausul dan model kontrak lumpsum yang lebih adil dan berimbang bagi semua pihak.
- 3) Dapat menjadi landasan literatur pada peneliti lainnya khususnya yang membahas dan penelitiannya mengenai kajian manajemen kontrak.

### **1.6 Kerangka Berpikir**

Kerangka berpikir yang dilakukan dalam penulisan penelitian ini dengan mencari faktor dan variabel yang sering terjadi pada implementasi kontrak lumpsum dalam manajemen kontrak proyek bangunan tinggi milik pemerintah. Dengan permasalahan dan keseringan terjadinya *dispute* pelaksanaan kontrak lumpsum yang ada sampai saat ini. Faktor dan variabel dikumpulkan dan dipilih berdasarkan literatur-literatur yang ada pada penelitian dan kajian sebelumnya seperti buku, jurnal yang relevan untuk kemudian dianalisis dan dibentuk kerangka berpikir sebagai berikut:



Gambar 1.1 Kerangka Berpikir Penelitian