

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG

Berbagai macam jenis konstruksi banyak muncul di kota-kota besar dengan berbagai macam model, bentuk, serta kegunaannya. Kebutuhan akan gedung, jalan raya, serta jenis bangunan lainnya selalu meningkat dari waktu ke waktu. Hal ini merupakan indikator bahwa roda perekonomian terus berputar sejalan dengan meningkatnya aktivitas manusia. Di Indonesia banyak proyek konstruksi yang sedang dilaksanakan. Hal ini khususnya terjadi di kota Jakarta yang merupakan ibukota negara Indonesia.

Pada setiap pekerjaan konstruksi apapun jenisnya, sangat diperlukan penyusunan kontrak yang baik. Hal ini sangat penting, karena kontrak adalah suatu dasar, acuan, serta kesepakatan mengenai seluruh prosedur yang ada dalam suatu konstruksi. Kontrak harus berisi penjelasan-penjelasan yang lengkap mengenai peraturan, hak dan kewajiban, serta tanggung jawab dari semua pihak yang terlibat dalam suatu proses konstruksi. Sehingga dengan adanya kontrak, setiap pihak mengetahui apa yang harus dilakukan. Bila tidak ada kontrak, akan terjadi banyak kesalahpahaman dan masalah antara pihak-pihak yang bersangkutan. Oleh karena itu, kontrak yang lengkap dan baik akan mendukung kelancaran suatu proyek konstruksi.

Setelah diketahui bahwa kontrak amatlah penting di dalam sebuah proyek konstruksi, maka penyusunan kontrak harus dilakukan dengan seadil, secermat, dan selengkap mungkin, serta dipastikan bahwa isi kontrak itu dipahami oleh

pihak-pihak yang terlibat. Hal ini dimaksudkan agar tidak terjadi masalah di kemudian hari setelah kontrak itu selesai disusun.

Pada umumnya terdapat 3 pihak utama yang peranannya amat penting di dalam suatu proyek konstruksi, yaitu pihak pemilik (*owner*), perencana konstruksi (*engineer*), dan pelaksana pekerjaan konstruksi (*contractor*). Ketiga pihak inilah yang sangat berpengaruh dan bertanggung jawab terhadap kelancaran proyek konstruksi. Oleh karena itu diperlukan kerjasama yang baik dari ketiga pihak tersebut. Di dalam hal inilah peranan kontrak amat penting untuk mewujudkan kerjasama yang baik.

Namun pada kenyataannya, tidak ada satupun proyek konstruksi yang berjalan dengan amat lancar. Banyak masalah yang terjadi dan pada umumnya disebabkan karena faktor kesalahan manusia. Contoh-contohnya adalah kesalahan perhitungan, kesalahan pelaksanaan di lapangan, dan kesalahan lainnya. Oleh karena itu, pada proyek konstruksi yang sudah selesai, diperlukan jaminan atau garansi bahwa proyek konstruksi tersebut akan tetap terjaga kualitasnya walaupun telah digunakan.

Masa jaminan atau masa garansi tersebut sering disebut sebagai masa pemeliharaan (*maintenance period*). Pada masa pemeliharaan, pihak kontraktor harus bertanggung jawab apabila terjadi kerusakan pada proyek konstruksi. Untuk menjamin bahwa pihak kontraktor akan bertanggung jawab terhadap hasil pekerjaannya, maka pihak pemilik akan menahan sebagian biaya sebagai jaminan. Biaya ini disebut biaya retensi dan akan dibayarkan kepada pihak kontraktor setelah masa pemeliharaan selesai. Durasi masa pemeliharaan yang berlaku dapat berbeda-beda pada setiap jenis proyek konstruksi. Perbedaan durasi tersebut

dipengaruhi oleh jenis dan ukuran dari proyek konstruksi. Masa pemeliharaan mulai berlaku setelah dilaksanakan proses serah terima pertama, yaitu pengesahan bahwa proyek konstruksi telah selesai dibangun dan pihak pemilik dapat menggunakan bangunan tersebut. Masa pemeliharaan berakhir pada saat proses serah terima kedua, sebagai pengesahan bahwa proyek konstruksi tersebut tetap terjaga kualitasnya sesuai dengan yang direncanakan dan untuk selanjutnya akan menjadi tanggung jawab pihak pemilik sepenuhnya. Sebelum proses serah terima, baik yang pertama ataupun yang kedua dilaksanakan, pihak pemilik dan pihak kontraktor mengadakan proses pemeriksaan bersama untuk mengetahui keadaan proyek konstruksi tersebut. Semua hal yang berhubungan dengan masa pemeliharaan harus tercantum dalam kontrak.

Tetapi selama masa pemeliharaan sering terjadi masalah atau ketidakpuasan baik dari pihak kontraktor, pihak pemilik, maupun dari pihak konsumen. Masalah-masalah ini dapat disebabkan karena berbagai hal, diantaranya pelanggaran kontrak. Umumnya masalah-masalah yang terjadi pada masa pemeliharaan sering disepelekan. Hal ini disebabkan banyak pihak yang berasumsi bahwa suatu proyek konstruksi yang sudah selesai tidak akan memiliki masalah yang berarti lagi. Padahal masalah yang terjadi pada masa pemeliharaan dapat mengakibatkan kemunduran proses serah terima kedua yang dapat merugikan pihak-pihak yang terlibat.

1.2 PERMASALAHAN

Dalam penulisan tugas akhir ini, akan dibahas kasus-kasus nyata tentang permasalahan pada masa pemeliharaan dengan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Apa saja penyebab terjadinya permasalahan pada masa pemeliharaan ditinjau dari tiap jenis proyek konstruksi.
2. Apa yang menjadi penyebab dominan terjadinya permasalahan pada masa pemeliharaan.
3. Pihak manakah yang paling dominan menyebabkan permasalahan pada masa pemeliharaan.
4. Bagaimana tindakan preventif yang harus dilakukan agar permasalahan tersebut tidak terulang kembali di kemudian hari.

1.3 MAKSUD DAN TUJUAN PENULISAN

Maksud dari penulisan tugas akhir ini adalah untuk mempelajari penyebab-penyebab terjadinya permasalahan pada masa pemeliharaan yang dapat berakibat pada kemunduran proses serah terima kedua. Pembelajaran ini dilakukan dengan mencari dan memahami kasus-kasus nyata yang terjadi di dunia konstruksi.

Tujuan dari penulisan tugas akhir ini adalah agar setiap pihak yang terkait di dunia konstruksi dapat melakukan berbagai tindakan pencegahan agar di kemudian hari tidak terulang kembali masalah-masalah yang sering terjadi selama masa pemeliharaan karena akan sangat merugikan pihak-pihak yang terlibat.

1.4 RUANG LINGKUP

Dalam penulisan tugas akhir ini, hubungan kontraktual yang dibahas adalah hubungan kontraktual antara pihak pemilik dan pihak kontraktor. Kejadian atau masalah yang dibahas adalah kejadian atau masalah yang hanya berlangsung

selama masa pemeliharaan yaitu setelah pelaksanaan proses serah terima pertama sampai dengan pelaksanaan proses serah terima kedua. Studi kasus yang dibahas adalah kasus-kasus pada proyek-proyek pemerintah dan swasta yang hanya dikerjakan oleh perusahaan konstruksi swasta dengan masa pelaksanaan di atas tahun 1990 dan terletak di daerah provinsi DKI Jakarta dan provinsi Banten. Setiap contoh kasus akan diberikan ulasan dan bila relevan akan didukung dengan standar kontrak terkait seperti FIDIC 2006, Undang-Undang Jasa Konstruksi No 18, serta Peraturan Pemerintah No 29 Tahun 2000. Saran yang diberikan ditujukan untuk pihak pemilik dan pihak kontraktor.

1.5 SISTEMATIKA PENULISAN

Sistematika penulisan dalam penyusunan tugas akhir ini adalah sebagai berikut :

- Bab I : Pendahuluan
Menjelaskan latar belakang, permasalahan, maksud dan tujuan penulisan, ruang lingkup, dan sistematika penulisan.
- Bab II : Studi Literatur
Menjelaskan definisi proyek konstruksi, tipe-tipe proyek konstruksi, tahap-tahap proyek konstruksi, tugas dari setiap pihak yang terlibat dalam proyek konstruksi, pengertian kontrak, penyusunan kontrak, jenis-jenis kontrak, standar kontrak, serta peraturan mengenai masa pemeliharaan proyek konstruksi menurut standar kontrak FIDIC 2006, Undang-Undang Jasa Konstruksi no 18 Tahun 1999, dan Peraturan Pemerintah no 29 Tahun 2000.

Bab III : Metode Penelitian

Menjelaskan tahap-tahap penelitian dalam penyusunan tugas akhir ini.

Bab IV : Studi Kasus

Membahas kasus-kasus nyata yang terjadi mengenai masalah-masalah yang terjadi pada masa pemeliharaan serta analisis statistik dari studi kasus tersebut.

Bab V : Kesimpulan dan Saran

Berisi kesimpulan mengenai pembahasan pada bab IV dan saran yang ditujukan untuk pihak kontraktor, pihak pemilik, serta saran untuk pengembangan tugas akhir ini.

