

DISPUTE DALAM KONTRAK PERJANJIAN KERJASAMA KONSTRUKSI

Samsul Purba¹⁾

¹⁾Magister Hukum Konstruksi, Fakultas Hukum, Universitas Pekalongan,
JL. Sriwijaya No. 3 Pekalongan, Jawa Tengah 51119
E-mail: samsul_purba@yahoo.com

Abstract

There are several types of construction contracts, including: Guaranteed maximum price (GMP), Lump Sum, Incentive construction, Open-book, and FIDIC. Other type of construction contract include : Cost-plus, Time and materials, Unit Price, Design and build, and Integrated project delivery. The right contract type has its own advantages and disadvantages for the stakeholders involved. In Indonesia, the construction contract that is commonly used is are unit price contract which is generally called a Contract for Work Services, Design and build or Lump Sum, it is rare to find a construction contract that combines a unit price contract with financing. In certain circumstances, where the project owner wants to realize the construction of the project but does not yet have the funds available to pay for the project work, but there is a guarantee of funding at a certain time, so the project owner offers the contractor a construction cooperation contract where the contractor is both the service provider and the fund provider.

Keywords: *Construction Cooperation Contract*

Abstrak

Terdapat beberapa jenis kontrak konstruksi, termasuk: Harga maksimum yang dijamin (Guaranteed Maximum Price - GMP), Harga tetap (Lump Sum), Konstruksi insentif, Buku terbuka (Open-book), dan FIDIC. Jenis kontrak konstruksi lainnya termasuk: Biaya-plus (Cost-plus), Waktu dan material (Time and Materials), Harga satuan (Unit Price), Rancang dan bangun (Design and Build), dan Penyerahan proyek terintegrasi (Integrated Project Delivery). Setiap jenis kontrak memiliki kelebihan dan kekurangan tersendiri bagi para pemangku kepentingan yang terlibat. Di Indonesia, kontrak konstruksi yang umum digunakan adalah kontrak harga satuan yang umumnya disebut Kontrak Jasa Pekerjaan, Rancang dan Bangun, atau Harga Tetap. Jarang sekali ditemukan kontrak konstruksi yang menggabungkan kontrak harga satuan dengan pembiayaan. Dalam keadaan tertentu, di mana pemilik proyek ingin mewujudkan konstruksi proyek tetapi belum memiliki dana yang tersedia untuk membayar pekerjaan proyek tersebut, tetapi terdapat jaminan pendanaan pada waktu tertentu, maka pemilik proyek menawarkan kepada kontraktor kontrak kerjasama konstruksi di mana kontraktor bertindak sebagai penyedia jasa sekaligus penyedia dana.

Kata kunci: *Kontrak Kerjasama Konstruksi*

PENDAHULUAN

Secara umum kontrak konstruksi di Indonesia adalah Kontrak Jasa Borongan. Dasar hukum kontrak jasa borongan konstruksi di Indonesia adalah Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi. Dalam undang-undang ini, kontrak kerja konstruksi adalah dokumen yang mengatur hubungan hukum antara penyedia jasa dan

pengguna jasa. Dalam hal tertentu dimana pemilik proyek belum memiliki ketersediaan dana dalam melaksanakan proyek, tetapi proyek perlu segera dikerjakan mengingat urgensi pemanfaatan proyek yang sudah ditentukan maka pemilik proyek perlu mencari solusi, dimana salah satunya adalah Perjanjian Kerja Sama (PKS) Konstruksi antara pemilik proyek dengan kontraktor. Dalam hal ini desain disediakan oleh pemilik proyek, demikian juga konsultan pengawas maupun konsultan QS dan konsultan lainnya bila diperlukan semua dipilih oleh pemilik proyek, tetapi pembayarannya dijadikan menjadi satu kesatuan kontrak dengan pekerjaan konstruksi dan semua pembiayaan disediakan oleh Kontraktor Dimana pemilik proyek memberikan jaminan pembayaran pada tenggat waktu tertentu.

Perjanjian kerjasama (PKS) adalah perjanjian utama yang memuat ketentuan mengenai bagaimana suatu kerja sama tersebut dijalankan, termasuk hak dan kewajiban para pihak. Biasanya perjanjian ini tertuang dalam dokumen formal berupa perjanjian tertulis antara pihak yang menjalin kerja sama secara resmi dan legal.

Surat perjanjian kerjasama menjadi bukti mengenai kesepakatan antara pihak yang melakukan kerja sama untuk meraih tujuan tertentu, baik dalam bidang bisnis atau lainnya.

METODE PENELITIAN

HASIL DAN PEMBAHASAN

Dasar Hukum Perjanjian Kerja Sama Konstruksi

Lajimnya, kontrak konstruksi jasa borongan mengacu kepada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi. Beberapa hal yang harus ada dalam kontrak jasa konstruksi, antara lain:

1. Identitas para pihak yang terlibat
2. Rumusan pekerjaan
3. Masa pertanggungungan dan/atau pemeliharaan
4. Gambaran tentang tenaga ahli
5. Hak dan kewajiban para pihak
6. Cara pembayaran
7. Aturan mengenai cedera janji (wanprestasi)

8. Klausula penyelesaian sengketa
9. Pemutusan kontrak kerja konstruksi

Apabila perjanjian jasa konstruksi kemudian dirubah menjadi perjanjian kerjasama pembangunan konstruksi maka perjanjian tersebut tidak hanya mengacu kepada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi tetapi perjanjian juga harus memenuhi unsur-unsur perjanjian pada Pasal 1320 KUH Perdata yang mengatur syarat sah perjanjian yaitu : Sepakat untuk mengikatkan diri bersama, Cakap dalam membuat perjanjian, Objek tertentu atau dapat ditentukan, sebab atau causa yang tidak dilarang. Jika syarat-syarat tersebut tidak dipenuhi, perjanjian dapat batal demi hukum atau dibatalkan. Pasal 1313 KUH Perdata mendefinisikan kontrak sebagai perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih. Perjanjian menghasilkan hak dan kewajiban bagi setiap pihak yang terlibat. Pasal 1338 KUH Perdata menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.

Dispute Dalam Menafsirkan Kontrak Kerjasama Konstruksi

Karena sudah terbiasa menggunakan kontrak jasa konstruksi, maka apabila terjadi satu permasalahan di lapangan, pemilik proyek terbiasa memandang dari sudut pandang kontrak jasa borongan. Sebagai contoh, apabila terjadi kerusakan dimasa pemeliharaan maka semerta-merta pemilik proyek memandang kerusakan tersebut menjadi tanggung jawab kontraktor tanpa melihat dari sisi KUHPerdata. Umumnya pemilik proyek secara sepihak menerbitkan surat perintah perbaikan dimana didalam surat selalu terdapat pernyataan, "Segala biaya yang timbul akibat perbaiakan tersebut menjadi tanggung jawab kontraktor". Pernyataan ini bisa dibenarkan dalam kontrak jasa borongan konstruksi apabila nyata-nyata kerusakan yang terjadi bukan akibat kesalahan pemakaian/penggunaan bangunan/objek kontrak oleh pemilik proyek dan bukan karena kesalahan desain.

Apabila dilihat dari sudut pandang kontrak Perjanjian Kerja Sama (PKS) Konstruksi maka instruksi pemilik proyek tersebut memiliki implikasi yang jauh lebih luas yaitu konraktor bisa menyatakan bahwa mereka tidak berkewajiban menanggung biaya biaya perbaikan tersebut karena telah memenuhi kewajibannya sesuai kontrak yaitu memenuhi prestasi sesuai perjanjian. Prestasi atau yang dalam bahasa Inggris disebut juga dengan istilah "performance" dalam hukum kontrak dimaksud sebagai

suatu pelaksanaan hal-hal yang tertulis dalam suatu kontrak oleh pihak yang telah mengikatkan diri untuk itu, pelaksanaan mana yang sesuai dengan "term" dan "condition" sebagaimana disebut dalam kontrak yang bersangkutan. Adapun yang merupakan model-model dari prestasi adalah seperti yang disebutkan dalam pasal 1234 KUHPerdara, yaitu berupa :

1. Memberikan sesuatu;
2. Berbuat sesuatu;
3. Tidak berbuat sesuatu.

Dalam konteks perjanjian kerjasama konstruksi, memberikan sesuatu dalam perjanjian merupakan prestasi tertentu yang disepakati oleh para pihak, yang disebut sebagai consideration, makna berbuat sesuatu adalah melakukan kewajiban dan mendapatkan hak yang telah tercantum dalam perjanjian, makna tidak berbuat sesuatu adalah tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban oleh salah satu pihak disebut wanprestasi. Wanprestasi dapat terjadi karena kelalaian pihak yang bersangkutan.

Kembali kepada konteks di atas, kerusakan bangunan dimasa pemeliharaan, maka kontraktor bisa menyatakan bahwa mereka telah memenuhi prestasi sesuai PKS, yaitu telah menyelesaikan konstruksi bangunan sesuai PKS, sehingga walaupun ada kerusakan dalam masa pemeliharaan sepanjang kontraktor telah memenuhi prestasi maka biaya perbaikan kerusakan tersebut tidak semata-merta menjadi tanggungan kontraktor.

Dispute atau perselisihan dalam perjanjian kerjasama konstruksi dapat terjadi karena beberapa hal, seperti:

1. Perbedaan penafsiran dokumen kontrak
2. Keterlambatan pembayaran atau penyelesaian pekerjaan
3. Ketidakmampuan teknis atau manajerial dari para pihak
4. Ambiguitas kontrak
5. Kecacatan kontrak
6. Ketidakkonsistenan kontrak
7. Kekurangan kontrak
8. Kelalaian pengguna jasa
9. Kegagalan kontraktor memperbaiki cacat mutu
10. Faktor keuangan para pihak

Untuk kasus di atas maka bisa dikategorikan terjadinya dispute disebabkan oleh perbedaan penafsiran dokumen kontrak, dimana pihak pemilik proyek memandang dari sisi murni kontrak jasa borongan, sementara pihak kontraktor memandang telah menyelesaikan prestasi sesuai PKS. Apabila ditafsirkan dari sudut pandang PKS maka semua intruksi yang diberikan oleh pemilik proyek diluar item pekerjaan yang tertuang dalam PKS maka segala biaya yang timbul menjadi beban pemilik proyek.

KESIMPULAN

1. Perlu pemahaman yang luas dalam menafsirkan kontrak konstruksi dalam bentuk Perjanjian Kerjasama Konstruksi.
2. Penafsiran kontrak Perjanjian Kerjasama Konstruksi perlu dipahami dari sisi UUK maupun KUHperdata.
3. Didalam kontrak Perjanjian Kerjasama Konstruksi, dokumentasi semua proses merupakan kunci untuk menghindari dispute, Dimana dengan dokumentasi yang jelas dan lengkap maka pemilik proyek bisa menilai apakah kontraktor telah menyelesaikan prestasi sesuai klausul dalam PKS atau belum, sehingga pihak pemilik proyek bisa mengukur dan mengetahui serta paham konsekwensi kontrak saat akan menerbitkan instruksi.

DAFTAR PUSTAKA