

ONE-SIDED CONTRACT DAN PENGARUHNYA DALAM HUBUNGAN KERJA DI DUNIA KONSTRUKSI

Niniek Lannyati¹, Sarwono Hardjomuljadi², dan Mawardi Amin³

¹Prodi Magister Teknik Sipil, Universitas Mercu Buana, Jl. Raya, RT.4/RW.1, Meruya Sel., Kec. Kembangan, Jakarta, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 11650

Email korespondensi: niniekla@yahoo.com

²Prodi Magister Teknik Sipil, Universitas Mercu Buana, Jl. Raya, RT.4/RW.1, Meruya Sel., Kec. Kembangan, Jakarta, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 11650

Email: sarwonohm2@yahoo.co.id

³Prodi Magister Teknik Sipil, Universitas Mercu Buana, Jl. Raya, RT.4/RW.1, Meruya Sel., Kec. Kembangan, Jakarta, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 11650

Email: mawardi.a@gmail.com

ABSTRAK

Berkembangnya pembangunan gedung bertingkat mengakibatkan berkembangnya jumlah kontraktor spesialis, yang disebut juga subkontraktor yang bekerja di bidang-bidang yang memerlukan keahlian khusus. Subkontraktor spesialis digunakan untuk mengurangi risiko dari pekerjaan proyek kontraktor utama dan juga mempercepat durasi kerja. Kontrak yang terjadi antara kontraktor utama dan subkontraktor seringkali dirasa tidak seimbang, atau yang biasa disebut dengan *one-sided contract*, baik dalam hal melakukan klaim jika terjadi ataupun pembayaran yang tidak sesuai dengan kontrak. Penelitian ini mencoba untuk menggali pemahaman subkontraktor tentang *one-sided contract*, khususnya subkontraktor *waterproofing* di Jakarta, dan juga memberikan informasi mengenai adanya hak-hak penerima tugas untuk klaim jika terjadi salah satu dari 29 peristiwa yang ada dalam list JICA (*Japanese International Contract Agency*) dan juga untuk mengetahui dampak *one-sided contract* terhadap biaya. Penelitian ini menggunakan kuesioner dan wawancara dengan 30 responden dari 27 perusahaan subkontraktor *waterproofing* di Jakarta dan menggunakan studi kasus untuk mengetahui dampak *one-sided contract* terhadap biaya. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pemahaman para subkontraktor *waterproofing* tentang *one-sided contract* masih sangat rendah, demikian pula dengan pemahaman atas hak-hak untuk klaim, sedangkan dampak terhadap biaya berpengaruh cukup signifikan dan meningkatkan biaya dari 4.60% sampai dengan 39.30%. Riset ini merekomendasikan agar para subkontraktor *waterproofing* memberikan tambahan wawasan tentang *one-sided contract* kepada para karyawannya, baik di kantor maupun di lapangan, agar mereka lebih percaya diri dalam menghadapi hubungan kerja yang tidak adil dan berimbang.

Kata kunci: Subkontraktor, *One-sided contract*, Jakarta

ABSTRACT

The development of high-rise buildings has resulted in a growing number of specialist contractors, also called subcontractors who work in fields that require special skills. Specialist subcontractors are used to reduce the risk of the main contractor's project work and also demand the duration of the work. that occurs between the main contractor and subcontractors are often considered unbalanced, or what is commonly referred to as a unilateral contract, both in terms of claims if the contract or payments that occur are not in accordance with the contract. This study tries to understand subcontractors' understanding of unilateral contracts, especially waterproofing subcontractors in Jakarta, and provides information about the rights of the assignee to claim if one of the 29 events listed by JICA (Japanese International Contract Agency) occurs and also to determine the impact of unilateral contracts on costs. This study uses questionnaires and interviews with 30 respondents from 27 waterproofing subcontracting companies in Jakarta and

uses case studies to determine the impact of unilateral contracts on costs. The results showed that the understanding of the waterproofing subcontractors about one-sided contracts was still very low, as well as the understanding of the rights to claim, the effect on costs was quite significant and increased costs from 4.60% to 39.30%. This research recommends that waterproofing subcontractors provide additional insight on unilateral contracts to their employees, both in the office and in the field, so that they are more confident in dealing with unfair and balanced working relationships.

Keywords: Subcontractor, One-sided contract, Jakarta

1. PENDAHULUAN

Penyelenggaraan kontrak konstruksi kerap diwarnai ketidakadilan yang merugikan berbagai pihak yang terlibat. Ketidaksetaraan kontrak bisa mengakibatkan pertumbuhan industri jasa konstruksi tidak *sustainable*. Kontrak yang tidak memenuhi asas keseimbangan dianggap sebagai kontrak yang berat sebelah atau *one-sided contract* [24].

Menurut data Arcadis Global Construction Disputes Report dari tahun 2015 hingga 2020, terjadi kecenderungan peningkatan jumlah sengketa setiap tahunnya dalam pelaksanaan proyek konstruksi khususnya di Asia, seperti terlihat dalam Tabel 1.

Tabel 1. Penyebab Sengketa Konstruksi 2014 – 2016 di Asia [1]

Penyebab Sengketa Konstruksi 2014–2016 di Asia	
1	Kegagalan untuk mengelola kontrak dengan benar. 2014, 2015, 2016
2	Draf yang buruk atau klaim tidak lengkap dan tidak berdasar. 2014, 2015, 2016
3	Kegagalan untuk memberikan persetujuan atas perpanjangan waktu dan kompensasi. 2014, 2015
4	Ketidakjelasan proyek manager atau <i>engineer</i> . 2014
5	Perubahan yang dipaksakan oleh pemilik proyek. 2014
6	Kegagalan untuk memberikan pemberitahuan yang sesuai berdasarkan kontrak. 2016

Kesalahan dan/atau kelalaian dalam dokumen kontrak yang terjadi, tiap tahun merupakan salah satu penyebab sengketa. Hal ini menunjukkan bahwa masalah kontrak adalah hal yang perlu diperhatikan oleh para pelaku konstruksi. Kontrak legal yang dapat dilakukan adalah kontrak yang terdiri dari pihak yang memberi dan menerima. Jadi, untuk menetapkan kontrak yang sah, diperlukan pertukaran manfaat antara kedua belah pihak. Ketika ada ketidakseimbangan dalam daya tawar, karena ketidakseimbangan keuangan atau faktor lain, maka sebuah kontrak dapat secara eksklusif menguntungkan satu pihak dengan mengorbankan pihak lain [10]. Salah satu elemen dalam pengerjaan konstruksi bangunan adalah item pekerjaan *waterproofing*, yang biasanya dilakukan oleh subkontraktor khusus. Pembuatan rubanah sebagai area parkir menjadi pilihan yang tak terhindarkan seiring bertambahnya bangunan bertingkat tinggi di Jakarta, dan terbatasnya lahan, karena jumlah rubanah sudah mencapai kedalaman tujuh lapis. Hal ini terjadi pada, misalnya Sahid Sudirman Center dengan lima lantai parkir basement (berdiri pada tahun 2015), Rasuna Epicentrum Superblock dengan empat lantai rubanah (berdiri pada tahun 2015), Chitaland Tower dengan tujuh lantai rubanah, pembangunannya dimulai pada tahun 2018 [6], dan beroperasi pada tahun 2020 [6], Thamrin Nine dengan enam lantai rubanah, yang topping offnya dilakukan pada tahun 2020, dan akan diselesaikan di tahun 2021 [15]. Badan Geologi Kementerian Energi dan Sumber Daya Mineral (ESDM) menyatakan ketinggian muka air laut Jakarta Utara sudah berada 1,5

meter di atas permukaan tanah [2] sehingga terjadinya rembesan air tanah tidak bisa dihindari lagi [21].

Dalam pelaksanaan pekerjaan *waterproofing*, kesuksesan atau kegagalannya memerlukan kerjasama dan koordinasi yang bagus antara seluruh pelaku pekerjaan. Banyak pihak yang bisa menjadi penyebab kegagalan dalam pekerjaan *waterproofing*, namun yang sering terjadi, siapa pun penyebabnya, pengerjaan perbaikannya tetap akan dibebankan kepada subkontraktor *waterproofing*. Ironisnya subkontraktor tidak bisa melakukan klaim untuk perbaikan tersebut atau melanjutkan ke jenjang sengketa karena biasanya tidak tercantum secara rinci dalam kontrak, atau dengan kata lain kontraknya tidak seimbang, atau *one-sided contract*.

JICA (*Japan International Cooperation Agency*) memberikan *check list* untuk menghindari terjadinya *one-sided contract* yang digunakan sebagai contoh dokumen penawaran yang digunakan untuk pekerjaan yang menggunakan fasilitas *Japanese ODA Loans*. Hal ini dilakukan untuk mengimplementasikan *Japanese ODA Loan Projects* memposisikan hak-hak dan kewajiban peminjam dan konsultan dalam kontrak konsultansi dan peminjam dengan kontraktor dalam kontrak konstruksi, dengan jelas dan baik, karena *one-sided contract* memberikan efek negatif pada kelancaran suatu proyek.

JICA menyadari bahwa, meskipun kondisi kontrak menjaga alokasi risiko yang seimbang dengan menggunakan *Check List*, namun jika kondisi ini tidak diaplikasi dengan benar maka kelancaran implementasi proyek tidak akan tercapai.

Ada empat potensial faktor yang membuat *one-sided contract*, menurut *FIDIC Pink Book MDB Harmonised Edition 2010*, sebagai berikut:

- 1) Hak kontraktual kontraktor dibatasi secara tidak wajar.
- 2) Tanggung jawab kontrak kontraktor diperluas secara tidak wajar, atau tanggung jawab pemberi kerja dikurangi

atau dialihkan secara tidak wajar kepada kontraktor.

- 3) Penentuan *engineer* berdasarkan sub-klausul 3.5 sangat dibatasi.
- 4) Tindakan pengambilan keputusan oleh dewan sengketa dicampuri.

Penelitian ini akan dibatasi pada item 1, yaitu Hak kontraktual kontraktor dibatasi secara tidak wajar. Menurut *FIDIC Pink Book MDB Harmonised Edition, 2010*, akses diberikan kepada kontraktor untuk mendapatkan perpanjangan waktu pelaksanaan dan konsekuensi penambahan biaya yang ditimbulkan, jika terjadi salah satu dari 29 peristiwa yang bisa digunakan untuk pengajuan klaim.

Berdasarkan latar belakang permasalahan *one-sided contract* yang sering merugikan pihak penerima tugas, dalam hal ini subkontraktor *waterproofing*, maka penelitian ini akan membahas:

- 1) Bagaimana pemahaman subkontraktor mengenai *one-sided contract*?
- 2) Seberapa besar pengaruh *one-sided contract* dalam hubungan kerja antara kontraktor utama dan subkontraktor (khususnya *waterproofing*) dalam kontrak konstruksi, terhadap biaya.

2. TINJAUAN PUSTAKA

One-sided contract dinyatakan sebagai hal yang harus dihindari oleh JICA, karena bisa mengakibatkan kerugian pada peminjam, antara lain, keterlambatan penyelesaian proyek. JICA menyiapkan *check list for one-sided contract* untuk digunakan sebagai "Contoh Dokumen Penawaran dibawah Pinjaman JICA Jepang – untuk Pengadaan Pekerjaan" berdasarkan ketentuan kontrak diedit oleh *Fédération Internationale des Ingénieurs-Conseils* (FIDIC), dan merekomendasikan kepada semua peminjam *loan* untuk menggunakannya, dalam "Buku Pegangan untuk Pengadaan dengan Pinjaman JICA Jepang.". (berdasarkan *Check List for One Sided Contracts For use with "Sample Bidding Documents under Japanese ODA Loans - Procurement of Works" June 2009 Edition* [21].

Check list (daftar yang harus diperiksa), terkait *one-sided contract*, disiapkan untuk menghilangkan ketentuan sepihak dari kontrak. Hal ini direkomendasikan untuk badan pelaksana negara penerima pinjaman dan untuk semua pihak terkait penggunaan *check list*. Rekomendasi ini digunakan sebagai pedoman penyusunan atau tinjauan dokumen penawaran di bawah pinjaman ODA Jepang untuk mengalokasikan risiko dan kewajiban secara adil antara pihak kontraktor serta untuk menjaga keadilan *engineer*.

Menurut Buku Pink (FIDIC Buku Pink MDB Harmonised Edition 2011) [5] kontraktor bisa menggunakan haknya untuk melakukan klaim perpanjangan waktu dan membuat biaya tambahan akibat terjadinya 29 peristiwa berikut, yaitu:

Tabel 2. Daftar Peristiwa-peristiwa yang bisa di Klaim oleh Kontraktor

No	Peristiwa	Pa sal	Jenis Klaim		
			Eo T	Add Cost	Add Ben efit
1	Keterlambatan gambar dan perintah dari <i>engineer</i>	1.9	✓	✓	✓
2	Keterbatasan hak memasuki lapangan	2.1	✓	✓	✓
3	Penggantian perwakilannya subkontraktor orang yang kurang sesuai	3.4	-	-	-
4	Referensi <i>setting out</i> yang tidak akurat	4.7	✓	✓	✓
5	Kondisi fisik yang <i>unforeseeable</i>	4.12	✓	✓	-
6	Adanya penemuan fosil di lapangan	4.24	✓	✓	-
7	<i>Nominated</i> subkontraktor yang kurang kompeten	5.2	-	-	-
8	Perubahan pengujian diinstruksikan oleh <i>engineer</i>	7.4	✓	✓	✓
9	Tidak dapat dilaksanakannya instruksi <i>engineer</i>	8.1	✓	✓	✓

No	Peristiwa	Pa sal	Jenis Klaim		
			Eo T	Add Cost	Add Ben efit
	tentang dimulainya pekerjaan				
10	Perpanjangan waktu penyelesaian pekerjaan disebabkan oleh alasan-alasan dalam pasal-pasal	8.4	✓	-	-
11	Pengurangan keterlambatan akibat perpanjangan waktu penyelesaian di bawah sub klausul 8.4	8.6	-	✓	-
12	Konsekuensi atas instruksi penundaan oleh <i>engineer</i>	8.9	✓	✓	-
13	Penundaan berkepanjangan: Kelalaian	8.11	-	✓	✓
14	Penundaan berkepanjangan: Penghentian Kontrak	8.11	-	✓	✓
15	Pengambilalihan sebagian dari pekerjaan oleh Pemberi Tugas	10.2	-	✓	✓
16	Ikut campurnya Pemberi Tugas dalam penyelesaian test	10.3	-	✓	✓
17	Pencari penyebab cacat yang tidak bertanggung jawab ke kontraktor	11.8	-	✓	✓
18	Kelalaian membuat variasi di bawah Sub klausul 13.1	12.4	-	✓	-
19	<i>Value Engineering</i>	13.2	-	-	-
20	Penyesuaian akibat perubahan masalah legal	13.7	-	✓	✓
21	Suspend pekerjaan dibawah Sub-klausul 16.1	16.1	✓	✓	✓
22	Penghentian pekerjaan dibawah Sub-klausul 16.2	16.4	✓	✓	✓
23	Kehilangan dan kerusakan karena	17.4	✓	✓	✓

No	Peristiwa	Pa sal	Jenis Klaim		
			E o T	Add Cost	Add Ben efit
24	risiko Pemberi Tugas Pelanggaran atas hak intelektual	17.5	-	-	-
25	Force Majeure	19.4	✓	✓	-
26	Penundaan berkepanjangan dikarenakan penghentian akibat Force Majeure	19.6	✓	✓	-
27	Peristiwa klaim Kontraktor untuk Perpanjangan Waktu atau pembayaran tambahan	20.1	✓	✓	✓
28	Sengketa yang terkait dengan Tindakan Insinyur	20.4	-	-	-
29	Sengketa tidak dapat diselesaikan dengan keputusan dewan sengketa	20.7	-	-	-

Sumber: *One-sided contract - Japanese ODA Loans*

Hardjomuljadi [21], menyatakan, peristiwa-peristiwa dimana kontraktor bisa mengajukan klaim untuk *Extension of Time* dan sering berlanjut ke sengketa, antara lain:

- 1) *Setting Out*.
- 2) *Unforeseeable Physical Conditions*
- 3) *Fossils*
- 4) *Testing*
- 5) *Extension of Time for Completion*
- 6) *Consequences of Suspension*
- 7) *Interference with Tests on Completion*
- 8) *Adjustments for Changes in Legislation*
- 9) *Contractor's Entitlement to Suspend Work*
- 10) *Consequences of Employer's Risks*
- 11) *Consequences of Force Majeure*

Jika terjadi peristiwa-peristiwa seperti diatas, maka kontraktor/penerima tugas berhak mengajukan klaim. Namun hal ini seringkali berujung pada sengketa, Hardjomuljadi [21]. Sehingga, bisa terlihat bahwa hampir tidak ada proyek konstruksi yang bisa diselesaikan tepat waktu. Untuk

menghindari terjadinya dampak negatif, yaitu sengketa, maka dua hal yang harus dialami oleh kedua pihak adalah: pemahaman kontrak secara utuh dan yang kedua pencatatan kejadian yang rapih, lengkap dan teratur (*contemporary record*). Klaim perpanjangan waktu (*extension of time*) bilamana disetujui, dalam hal tertentu mempunyai konsekuensi tambahan harga kontrak. Meski hal tersebut tidak dikatakan dalam klausul kontrak, karena perpanjangan waktu secara tidak langsung membuktikan atau merupakan pengakuan atas tanggung jawab akibat kesalahan pengguna jasa. Kurangnya kesadaran pihak pengguna jasa bahwa penyelesaian proyek adalah tujuan bersama, bukannya kalah menang pada sengketa yang timbul. Pengguna jasa sering mengabaikan kewajibannya yang tertuang dalam kontrak. Di samping itu selama ini perpanjangan waktu dianggap suatu hal yang menguntungkan kontraktor, karena akan terbebas dari ganti rugi akibat kelambatan (*liquidated damages*) dan dalam hal tertentu memberi peluang tambahan harga kontrak.

Stakeholder dalam proyek konstruksi meliputi: pemilik, insinyur, kontraktor utama, subkontraktor, pemasok, dan produsen. Setiap peserta memiliki kewajibannya sendiri terhadap keberhasilan pelaksanaan proyek. Porsi subkontraktor dalam pekerjaan konstruksi adalah sekitar 70% hingga 90% [16]. Dengan demikian, salah satu hubungan kontrak yang paling penting adalah antara kontraktor utama dan subkontraktornya. Diperkirakan bahwa jumlah pekerjaan subkontrak akan meningkat secara substansial di tahun-tahun mendatang, diperlukan manajemen yang tepat dari hubungan kontrak antara kontraktor utama dan subkontraktor mereka. Dalam kontrak standar Amerika Serikat: *American Institute of Architects (AIA), Consensus Docs*, dan *Engineers Joint Contract* Komite Document (*EJCDC*), panduan tentang hubungan kontraktual antara kontraktor utama dan subkontraktor adalah dengan penekanan pada ketentuan *back-to-back*. Hubungan

back-to-back mengacu pada fakta bahwa bagian dari kewajiban dan tanggung jawab kontrak kontraktor diserahkan kepada subkontraktor mereka [16].

Pembayaran bersyarat seperti "*pay when paid*" atau "*pay if paid*" dapat menimbulkan efek berantai negative pihak-pihak dalam proyek konstruksi, yang mengakibatkan keterlambatan penyelesaian suatu proyek, permusuhan dan dapat mempengaruhi reputasi kontraktor. *Asian International Arbitration Centre* (AIAC) telah meluncurkan bentuk kontrak standar, yaitu *Construction Industry Payment Adjudication Act* (CIPAA) dengan tujuan untuk mengurangi masalah pembayaran. Dengan renovasi bentuk standar kontrak yang tersedia di industri konstruksi harus mematuhi CIPAA, diharapkan langkah ini dapat menurunkan masalah pembayaran yang umum terjadi di industri konstruksi Malaysia [17]. Pedoman untuk hubungan kontraktual *back-to-back* antara kontraktor dan subkontraktornya berdasarkan tiga aspek kontrak: (1) penundaan, dan gangguan; (2) *change order* dan, (3) masalah terkait pembayaran [19].

Sedangkan menurut Malak [11], dalam menyusun persyaratan kontrak konstruksi, pemilik harus berhati-hati ketika memilih untuk menyimpang secara mendasar dari apa yang dapat dilihat sebagai persyaratan kontrak yang seimbang, seperti beberapa bentuk standar persyaratan kontrak yang diterbitkan oleh banyak organisasi profesional dan diterima secara luas oleh anggota industri rekayasa dan konstruksi. Penyusunan yang cermat dari subkontrak di Yordania, dengan dua artikel kunci yang berlaku Kode Sipil Yordania, bisa bermanfaat untuk menciptakan bentuk subkontrak yang adil dan seimbang untuk digunakan di Yordania, menurut Haloush [7]. Subkontraktor sebagai pihak dengan posisi bawahan mengambil kebijakan internal untuk menerima pembayaran ditetapkan berdasarkan klausul pembayaran bersyarat karena subkontraktor bermaksud untuk menghindari perselisihan dan menjalin

kerjasama jangka panjang, Rostiyanti [18]. Pembayaran bersyarat adalah hal yang tidak adil dan memberatkan bagi subkontraktor dan pemasok. Meski demikian, industri konstruksi Indonesia belum mengakui dampak negatif tersebut. Pemerintah diharapkan mengambil langkah pencegahan dengan mengenalkan hukum yang membuat praktik pembayaran bersyarat menjadi ilegal [20].

Subkontraktor sering kali 'digoda' dan 'ditindas' dimana mereka biasanya organisasi kecil, sehingga tidak memiliki hak untuk membantah, sebagian besar proyek manajer atau kontraktor utama sering membuat permintaan yang tidak masuk akal dan subkontraktor tidak punya pilihan lain tetapi untuk mengikutinya [14]. Penting bagi para pihak untuk memperjelas persyaratan kontrak mereka berkaitan dengan sertifikasi dan mekanisme pembayaran [12]. Pengembangan kapasitas pada pemahaman kontrak dari staf pemberi kerja tindakan terpenting harus diambil oleh para pembuat keputusan, dinyatakan oleh Hardjomuljadi [21]. Dalam kontrak antara kontraktor utama dan kontraktor spesialisasi lebih menekankan sanksi apabila kesalahan yang dilakukan pihak subkontraktor tanpa menyebutkan sanksi apabila pihak kontraktor utama melakukan kesalahan [3]. Posisi subkontraktor sangat lemah karena tidak didukung dengan pasal-pasal yang secara jelas diatur dalam kontrak, subkontraktor harus mempunyai *bargaining position* yang sesuai sebelum penanda-tanganan kontrak. Ketidak-seimbangan pasar industri konstruksi yang kondusif, harus dimulai untuk menyadari bahwa ke dua belah pihak saling membutuhkan [25]. Untuk keberhasilan proyek, kontraktor utama perlu mempertahankan hubungan kolaboratif/kemitraan dengan berbagai subkontraktor yang bertanggung jawab untuk menyelesaikan sebagian besar pekerjaan konstruksi di tempat. Meskipun masing-masing pihak memiliki kepentingannya sendiri dalam suatu proyek,

hubungan harus dibangun berdasarkan rasa saling percaya dan menghormati, dan itu akan menciptakan keuntungan bersama [26]. Hubungan antara kepercayaan dan kemitraan dalam kontrak, menunjukkan bahwa kepercayaan itu sederhana sangat diperlukan untuk hubungan strategis jangka panjang seperti bermitra; namun, kemitraan yang sukses dalam pembuatan kontrak memiliki prasyarat tertentu yang harus dipenuhi sebelum menerapkan konsep tersebut [19]. Sifat transaksional yang *zero-sum* dalam kontrak harus dirubah menjadi relasional, para pihak berbagi risiko dan manfaat proyek secara adil [9]. Manajer Proyek harus memiliki keterampilan untuk mendapatkan kinerja terbaik subkontraktor dan dengan demikian, memenuhi waktu, biaya dan kualitas [13].

Klausul-klausul kontrak dalam proyek konstruksi yang dianggap penting, Tanggal Mulai Pekerjaan, Keterlambatan dan Penghentian, Harga Kontrak dan Pembayaran, Ketentuan Umum Tanggung Jawab atas Cacat Mutu (*Defects Liability*), [23]. *Variation order* akan menyelesaikan klaim dan sengketa dan mengurangi panjangnya proses perselisihan, untuk semua hal penting dalam kontrak konstruksi yaitu klaim, perpanjangan waktu, biaya tambahan dan kondisi yang tidak terduga, Hardjomuljadi [22], penting untuk subkontraktor meminta diterbitkannya *Variation order* untuk memudahkan klaim. Dokumen kontrak itu mencerminkan persyaratan proyek dan kemampuan serta keahlian masing-masing pihak yang terlibat untuk memenuhi persyaratan dan harapan Para Pihak secara wajar [4].

Metodologi

Untuk menjawab rumusan masalah pertama, digunakan metode kuantitatif, pendekatan penelitian kualitatif digunakan untuk mendapatkan gambaran umum tentang pemahaman responden terkait *one-sided contract*. Populasi pada penelitian ini yaitu sejumlah 30 responden dari

perusahaan subkontraktor *waterproofing* yang berada di Jakarta. Pengambilan data dilakukan pada tahun 2021.

Teknik Analisis Data Kualitatif

Tahapan analisis data kualitatif menurut Miles dan Huberman, secara umum diuraikan sebagai berikut :

- a. Reduksi Data (*Data Reduction*)
Ketika data sudah terkumpul, peneliti memilih data yang relevan, bermakna, memfokuskan data yang mengarah untuk memecahkan masalah, penemuan, pemaknaan dan untuk menjawab pertanyaan penelitian. Kemudian peneliti mencoba untuk menyederhanakan dan menyusun secara sistematis dan menjabarkan hal-hal penting tentang hasil temuan dan maknanya. Selanjutnya, pada proses reduksi data, hanya temuan data atau temuan yang berkenaan dengan permasalahan penelitian saja yang direduksi. Dengan kata lain reduksi data digunakan untuk mempertajam, menggolongkan, mengarahkan dan membuang analisis yang tidak penting, serta mengorganisasikan data, sehingga kesimpulan akhirnya dapat dibuat dan diverifikasi.
- b. Penyajian Data (*Data Display*)
Alur penting kedua dalam analisis data penelitian kualitatif adalah penyajian data. Penyajian data merupakan proses pengumpulan informasi yang disusun berdasar kategori atau pengelompokan-pengelompokan yang diperlukan. Penyajian data dapat berupa bentuk tulisan atau kata-kata, gambar, grafik dan tabel. Tujuan penyajian data adalah untuk menggabungkan informasi sehingga dapat menggambarkan keadaan yang terjadi. Dalam hal ini, agar peneliti tidak kesulitan dalam penguasaan informasi baik secara keseluruhan atau bagian-bagian tertentu dari hasil penelitian, maka peneliti harus membuat naratif, matrik atau grafik untuk memudahkan penguasaan informasi atau data

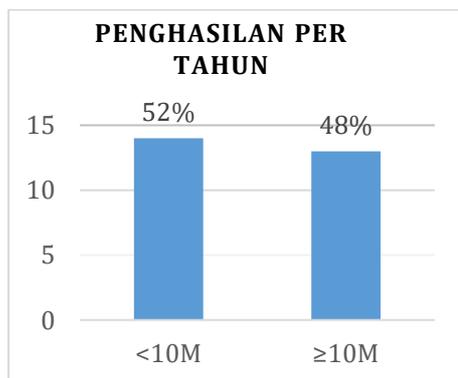
tersebut. Miles dan Huberman [8] menyatakan bahwa suatu penyajian data sebagai sekumpulan informasi tersusun yang memberi kemungkinan adanya penarikan kesimpulan dan pengambilan tindakan.

c. *Penarikan Kesimpulan (Conclusion Drawing)*

Penarikan kesimpulan merupakan proses perumusan makna dari hasil penelitian yang diungkapkan dengan kalimat yang singkat-padat dan mudah difahami, serta dilakukan dengan cara berulang kali melakukan peninjauan mengenai kebenaran dari penyimpulan itu, khususnya berkaitan dengan relevansi dan konsistensinya terhadap judul, tujuan dan perumusan masalah yang ada. Penarikan kesimpulan dilakukan selama proses penelitian berlangsung seperti halnya proses reduksi data, setelah data terkumpul cukup memadai maka selanjutnya diambil kesimpulan sementara, dan setelah data benar-benar lengkap maka diambil kesimpulan akhir.

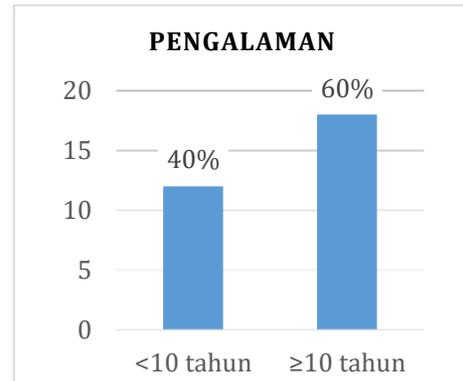
3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Responden pada penelitian ini adalah 30 orang yang bekerja pada 27 perusahaan subkontraktor *waterproofing* di Jakarta, dengan data sebagai berikut:

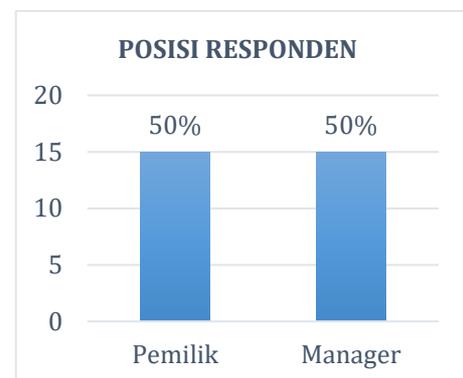


Gambar 1. Pendapatan Per Tahun

Gambar 1 menunjukkan pendapatan per tahun dari subkontraktor *waterproofing*.

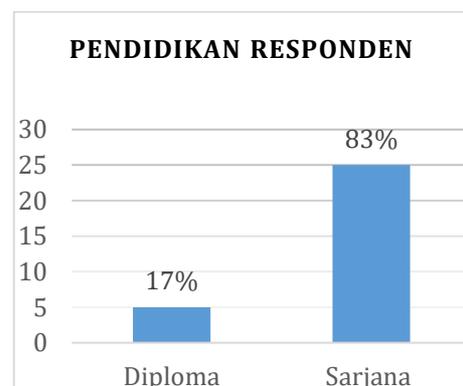


Gambar 2. Pengalaman Kerja.



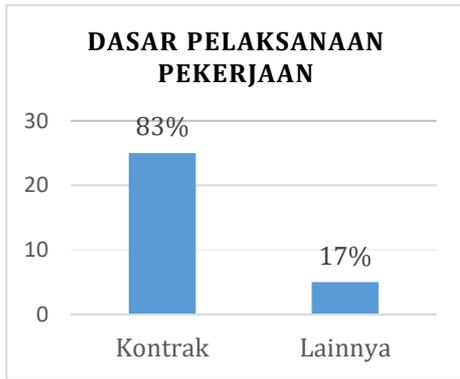
Gambar 3. Posisi Responden

Gambar 2 menunjukkan pengalaman kerja perusahaan, yang 60% mempunyai pengalaman lebih dari 10 tahun dan gambar 3 menunjukkan 50% responden adalah pemilik perusahaan, serta 50% lainnya adalah manager dalam perusahaan.

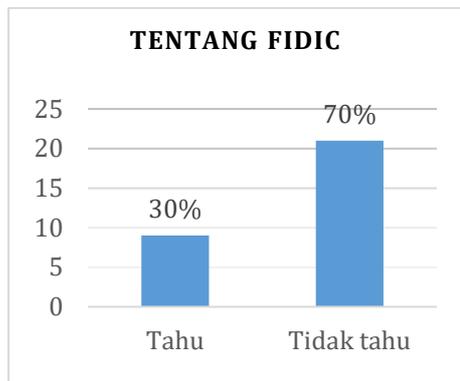


Gambar 4. Pendidikan Responden

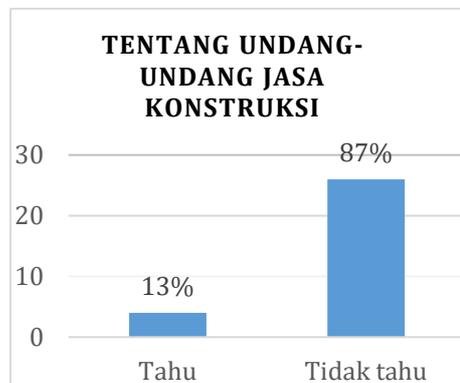
Gambar 4 menunjukkan tingkat pendidikan responden, sebesar 83% adalah Sarjana Strata 1 dan Strata 2.



Gambar 5. Dasar Pelaksanaan Pekerjaan



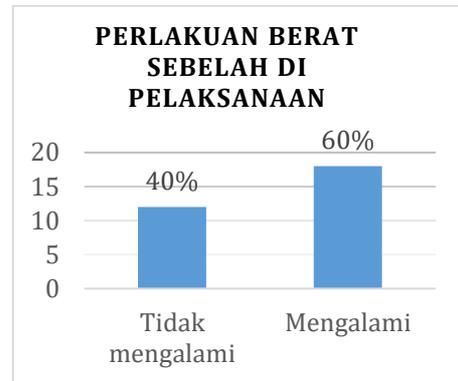
Gambar 6. Pengetahuan Responden tentang FIDIC



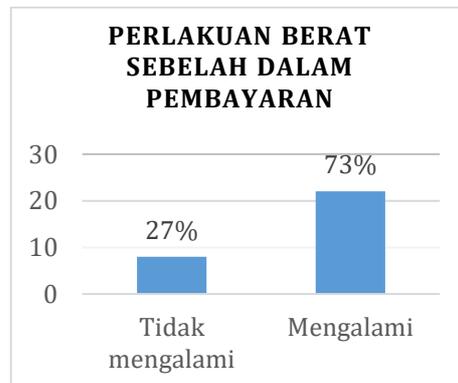
Gambar 7. Pengetahuan Responden tentang UUK

Meskipun 83% responden menyatakan melaksanakan pekerjaan dengan dasar kontrak seperti dinyatakan dalam gambar 5, namun ternyata hanya 30% responden yang menyatakan mengetahui FIDIC sebagai acuan dasar kontrak (gambar 6) dan hanya 13% responden yang menyatakan tahu tentang Undang-undang Jasa Konstruksi No.

2 Tahun 2017 yang berlaku di Indonesia (gambar 7).

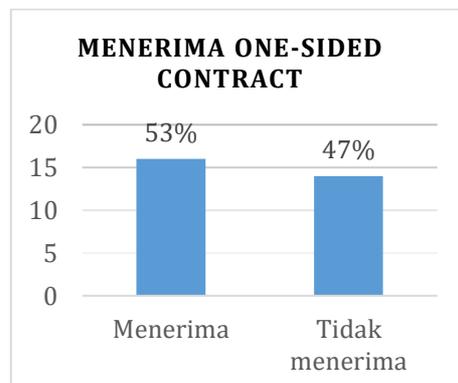


Gambar 8. Perlakuan Berat Sebelah dalam Pelaksanaan



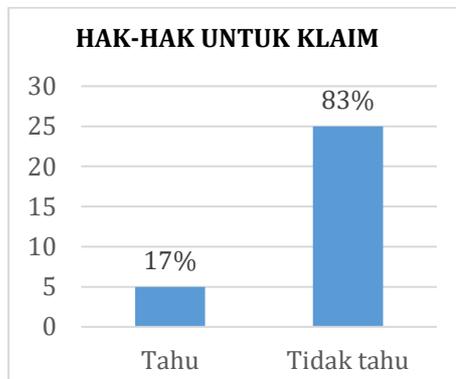
Gambar 9. Perlakuan Berat Sebelah dalam Pembayaran

Gambar 8 menunjukkan 60% menyatakan mengalami perlakuan yang berat sebelah dalam pelaksanaan pekerjaan dan pada gambar 9 menunjukkan 73% mengalami perlakuan berat sebelah dalam pembayaran.



Gambar 10. Menerima *One-sided Contract*

Namun demikian pada gambar 10, hanya 53% yang menyatakan menerima *one-sided contract*.



Gambar 11. Hak-hak untuk Klaim

Dari data-data diatas terlihat bahwa 50% responden adalah pemilik perusahaan dan 50% lainnya adalah manager perusahaan, dengan pendidikan Sarjana dan mempunyai otoritas sebagai penentu kebijakan perusahaan. Walaupun demikian, hanya 30% yang mengetahui FIDIC dan bahkan hanya 13% yang mengetahui Undang-undang Jasa Konstruksi di Indonesia. Lebih lanjut hanya 53% dari mereka yang menyatakan menerima *one-sided contract* dan dari gambar 11 terlihat bahwa hanya 17% dari responden yang mengetahui adanya hak-hak untuk klaim dari penerima tugas. Hal ini lah yang harus diperbaiki dan ditingkatkan oleh para *stakeholder* subkontraktor *waterproofing*, agar menambah pengetahuan mengenai kontrak dan hak-hak subkontraktor dalam kontrak, supaya terhindar dari *one-sided contract*, yang cenderung merugikan subkontraktor sebagai penerima tugas

Deskripsi Data Terkait Study Kasus.

Data-data pada bagian ini adalah yang berhubungan dengan study kasus pada PT. XXX, sebuah perusahaan *waterproofing* dengan *turn over* diatas Rp 20 Milliar per tahun dan sudah berpengalaman lebih dari 20 tahun, mengenai dampak *one-sided contract*, terhadap kenaikan biaya atau penurunan keuntungan dari yang

diharapkan. Penambahan biaya diperhitungkan dari:

- 1) Penambahan biaya *overhead* atas penambahan perpanjangan waktu pelaksanaan (*Extension if Time*) dengan tidak adanya tambahan biaya, dimana seharusnya hal ini adalah salah satu peristiwa yang bisa digunakan untuk klaim *Additional Cost*.
- 2) Penambahan bunga bank akibat pembayaran yang berlarut-larut, dihitung sebagai *additional cost* yang seharusnya bisa di klaim jika ada pasal pasal dalam kontrak yang mengakomodir hal ini.

Tinjauan dari masalah waktu pelaksanaan: Penambahan waktu pelaksanaan, akibat sebab-sebab yang dari pemberi tugas, antara lain:

- Tidak dapat dilaksanakannya instruksi *engineer* tentang dimulainya pekerjaan.
- Keterbatasan hak memasuki lapangan.
- Keterlambatan gambar dan perintah dari *engineer*.

Seharusnya penerima tugas bisa melakukan klaim penambahan biaya (*additional cost*) dan penambahan keuntungan (*additional benefit*) atas terjadinya penundaan yang panjang. Akibat tidak adanya pasal dalam kontrak yang menyatakan hak-hak untuk klaim, maka penerima tugas tidak bisa melakukan klaim. Di study kasus ini, PT XXX dan peneliti melakukan perhitungan mengenai penambahan *overhead* atas perpanjangan waktu pelaksanaan.

Tabel 3. Surat Perintah Kerja dan Addendum-addendum Proyek PT MYR

	<i>Tanggal Pelaksanaan</i>		<i>Durasi (hari)</i>
	<i>Mulai</i>	<i>Akhir</i>	
Surat Perintah Kerja	14-Feb-14	14-Feb-15	365
Addendum ke 1	23-Jun-14	14-Feb-15	
Addendum ke 2	3-Feb-15	14-Feb-15	

Addendum ke 3	16-Dec-15	14-Feb-15	
Addendum ke 4	2-Feb-17	14-Feb-15	
BAST ke 1		5-Okt-17	963
BAST ke 2		5-Okt-18	365

Sumber: Data PT XXX

Tabel 4. Surat Perintah Kerja dan Addendum-addendum Proyek CCC

	Tanggal Pelaksanaan		Durasi (hari)
	Mulai	Akhir	
Surat Perintah Kerja	7-Jan-19	7-Jul-19	150
Addendum ke 1	22-May-19	7-Jul-19	
Addendum ke 2	25-May-21	7-Jul-19	
BAST ke 1		Belum	
BAST ke 2		Belum	

Sumber: PT XXX

Tabel 5. Surat Perintah Kerja dan Addendum Proyek MDS

	Tanggal Pelaksanaan		Durasi (hari)
	Mulai	Akhir	
Surat Perintah Kerja	7-Nov-17	7-Feb-18	120
Addendum ke 1	30-Jun-21	7-Feb-18	
BAST ke 1		Belum	
BAST ke 2		Belum	

Sumber: Data PT XXX

Tabel 6. Surat Perintah Kerja dan Addendum-addendum Proyek CCC2

	Mulai	Akhir	Durasi (hari)
Surat Perintah Kerja	28-May-14	14-Feb-15	365
Addendum ke 1	24-Sep-14	14-Feb-15	

	Mulai	Akhir	Durasi (hari)
Addendum ke 2	2-Mar-15	14-Feb-15	
Addendum ke 3	13-Sep-16	14-Feb-15	
BAST ke 1		20-Okt-17	1049
BAST ke 2		20-Okt-18	

Sumber: Data PT XXX

Tabel 7. Surat Perintah Kerja dan Addendum Proyek SHRT Belitung

	Tanggal Pelaksanaan		Durasi (hari)
	Mulai	Akhir	
Surat Perintah Kerja	2-Apr-18	30-Jun-18	57
Addendum ke 1	19-Sep-19		
BAST ke 1		19-Nov-19	507
BAST ke 2		27-Jul-21	238

Sumber : Data PT XXX

Dari Tabel 3, Tabel 4, Tabel 5, Tabel 6 dan Tabel 7 diatas, terlihat bahwa proyek-proyek tersebut mengalami perpanjangan waktu yang cukup lama.

- 1) Proyek PT MYR, Serah Terima Pekerjaan dilakukan pada tanggal 5 Oktober 2017, adalah mundur 2 tahun 8 bulan dari yang telah direncanakan.
- 2) Proyek CCC sampai saat penelitian dibuat, belum bisa dilakukan serah terima, mundur 2 tahun lebih dari yang direncanakan.
- 3) Proyek MDS, sampai saat penelitian dibuat, belum bisa dilakukan serah terima, mundur 3 tahun lebih dari yang telah direncanakan.
- 4) Proyek CCC2, Serah Terima Pekerjaan dilakukan pada tanggal 20 Oktober 2017, mundur 2 tahun lebih dari yang telah direncanakan.
- 5) Proyek SHRT Belitung, Serah Terima Pekerjaan dilakukan pada tanggal 19

November 2019, mundur 507 hari dari yang telah direncanakan.

Pada Tabel 8 dan tabel 9 berikut adalah perhitungan penambahan biaya *overhead* selama perpanjangan pelaksanaan pekerjaan. PT XXX menghitung, bahwa semua pekerjaan yang belum selesai, harus dimonitor terus dan biayanya dibebankan 30% dari gaji perbulan dari supervisor yang memonitor.

Tabel 8. Penambahan Biaya *Overhead* akibat Perpanjangan Waktu Pelaksanaan Pekerjaan

Proyek	Penambahan Waktu Pelaksanaan (bulan)	Billing Rate Supervisor (Rp. 000,-)	Alokasi per bulan (%)	Total (Rp. 000,-)
MYR	30	8.500,-	30	76.500,-
CCC	24	8.500,-	30	61.200,-
MDS	40	8.500,-	30	102.000,-
CCC-2	24	8.500,-	30	61.200,-
SHRT	17	8.500,-	30	43.350,-

Sumber: Data olahan PT XXX

Tabel 9. Persentase Penambahan Biaya *Overhead* akibat Perpanjangan Waktu Pelaksanaan Pekerjaan

Proyek	Overhead Staf (Rp. 000,-)	Nilai Proyek (Rp. 000,-)	Persentase (%)
MYR	76.500,-	1.660.134,-	4.61%
CCC	61.200,-	314.720,-	19.25%
MDS	102.000,-	259.572,-	39.30%
CCC2	61.200,-	672.154,-	9.11%
SHRT	43.350,-	533.876,-	30.00%

Sumber: Data olahan PT XXX

Tabel 10. Persentase Penambahan Biaya Bunga Bank akibat Keterlambatan Pembayaran

Proyek	Bunga Pinjaman Bank (Rp)	Persentase terhadap nilai tagihan (%)
MYR	11,119,122	0.71%
CCC	2.733.389	0.93%
MDS	1.194.339	0.73%
CCC2	11,119,122	0.84%

Proyek	Bunga Pinjaman Bank (Rp)	Persentase terhadap nilai tagihan (%)
SHRT	0	0.00%

Sumber: Data olahan PT XXX

Pada Tabel 10, diperlihatkan penambahan bunga bank atas keterlambatan pembayaran yang diterima, dengan memperhitungkan bunga pinjaman pada bank adalah sebesar 12% per tahun

Tabel 11. Persentase Penambahan *Penalty* keterlambatan akibat Keterlambatan Pembayaran

Proyek	Denda keterlambatan bayar (Rp)	Persentase terhadap nilai tagihan (%)
MYR	22,608,881	1.43%
CCC	5.557.6898	1.89%
MDS	2,428,488	1.49%
CCC2	22,608,881	1.70%
SHRT	0	0.00%

Sumber: Data olahan PT XXX

Pada Tabel 11, diperlihatkan perhitungan tambahan *penalty* sebesar 2% perbulan, diperhitungkan dengan nilai persentase yang sama dengan yang biasa dibebankan ke penerima tugas jika melakukan keterlambatan.

Tabel 12. Persentase Total Penambahan Biaya

Proyek	Overhead Tambahan (%)	Bunga Pinjaman Bank (%)	Penalty (%)	Total penambahan biaya (%)
MYR	4.60	0.71	1.43	6.75
CCC	19.25	0.93	1.89	22.07
MDS	39.30	0.73	1.49	41.52
CCC2	9.11	0.84	1.70	11.65
SHRT	30.00	0.00	0.00	30.00

Sumber: Data olahan PT XXX

4. KESIMPULAN

Berdasarkan pengolahan dan analisis data, maka dapat disimpulkan bahwa "One-sided contract dan Pengaruhnya Dalam Hubungan Kerja di Dunia Konstruksi," adalah:

- 1) Pemahaman dan penerimaan subkontraktor mengenai *one-sided contract* kurang, bahkan sangat kurang paham, dari hasil wawancara dengan para pemilik subkontraktor *waterproofing*, hanya sedikit yang tahu mengenai masalah *one-sided contract*, juga mengetahui dasar kontrak seperti namun tidak terbatas antara lain FIDIC yang digunakan dalam penulisan ini, bahkan Undang-undang Jasa Konstruksi yang digunakan juga sedikit yang memahaminya. Hal ini memerlukan edukasi mengenai adanya berbagai macam kontrak dan segala untung-ruginya bagi *stakeholder* dalam dunia konstruksi, dan khususnya dalam lingkup subkontraktor *waterproofing* di Jakarta.
- 2) Pengaruh *one-sided contract* terhadap pelaksanaan pekerjaan *waterproofing* dalam segi biaya, berpengaruh cukup signifikan dan meningkatkan biaya dari 4.60% sampai dengan 39.30%, sehingga mengurangi jumlah keuntungan yang sudah direncanakan. Jika biaya bunga pinjaman bank atas keterlambatan pembayaran diperhitungkan dan denda/penalty atas pembayaran diperhitungkan, maka secara total biaya akan naik dari 6,75% sampai dengan 41.52%.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Arcadis, "Construction disputes rise in value over 60% to \$51 million. Global construction disputes: The higher the stakes, the bigger the risk," 2015. <https://www.arcadis.com/en/global/our-perspectives/construction-disputes-rise-in-value-over-60-percent-to51million/>.
- [2] Bisnis ID, "Permukaan Air Laut

Jakarta Utara 1,5 Meter di Atas Daratan [North Jakarta Sea Level 1.5 Meters Above the Mainland]," *Bisnis ID*, 2019.

- [3] B. M. Siagian, "Perbandingan Hak Dan Kewajiban Para Pihak Pada Kontrak Kontraktor Spesialis Dengan Standar Fidic," *J. Teknokris*, vol. 23, no. 2, 2020.
- [4] B. W. Merwin, J. Linley, and T. L. Steedman, "Critical Construction - Contract Clauses: Owner, Contractor, and Subcontractor perspectives," 2014. [Online]. Available: <https://heinonline.org/HOL/LandingPage?handle=hein.journals/probro28&div=64&id=&page=>.
- [5] FIDIC, *Red Book - Conditions of Contract for Construction*. 1999.
- [6] Freyssinet, "Chitaland Tower," 2018. freyssinet.co.id/2018/02/12/chitaland-tower.
- [7] H. A. Haloush, "Subcontracting in Construction and Privity of Contract: Defining the Nexus," *J. Leg. Aff. Disput. Resolut. Eng. Constr.*, vol. 13, no. 1, p. 04520041, Feb. 2021, doi: 10.1061/(asce)la.1943-4170.0000445.
- [8] H. G. Ridder, M. B. Miles, A. Michael Huberman, and J. Saldaña, *Qualitative data analysis. A methods sourcebook*, vol. 28, no. 4. 2014.
- [9] I. M. H. Saad, "Construction contracts: From zero-sum to win-win," in *Proceedings, Annual Conference - Canadian Society for Civil Engineering*, 2011, vol. 4.
- [10] J. D. Belle Wong, "What Makes a Contract Unconscionable?," *LegalZoom.com*, 2019.
- [11] M.-A. U. Abdul-Malak, H. F. Hanano, and H. M. Turman, "Administration Impairments Resulting from

- Imbalanced Contract Conditions: Owner Payment Default,” *J. Leg. Aff. Disput. Resolut. Eng. Constr.*, vol. 11, no. 4, p. 05019003, Nov. 2019, doi: 10.1061/(asce)la.1943-4170.0000321.
- [12] M. F. Bader, “Impact of ‘back to back’ payment clause on the cash flow of subcontractor in the UAE,” 2013.
- [13] N. Chileshe, R.-M. Gustavo, and C. Nicholas, “Effectiveness of communication between contractors and sub-contractors: Practices, barriers and enablers,” 2011. [Online]. Available: <https://www.researchgate.net/publication/265685486>.
- [14] N. Hidzir, M. Jaafar, and N. Dahalan, “Preface: A theory of subcontractor bullying in construction industry,” 2015.
- [15] PT Acset Indonusa Tbk, “ACSET Lakukan Topping-off Gedung Tertinggi di Indonesia,” 2020.
- [16] R. Assaad, A. Elsayegh, G. Ali, I. El-Adaway, and M. A. Nabi, “Understanding the Sub-Contractual Relationship for Proper Management of Construction Projects,” in *Construction Research Congress 2020: Project Management and Controls, Materials, and Contracts - Selected Papers from the Construction Research Congress 2020*, 2020, pp. 1119–1128, doi: 10.1061/9780784482889.119.
- [17] R. C. Haron and A. L. H. Arazmi, “Late payment issues of subcontractors in Malaysian construction industry,” *Plan. Malaysia*, vol. 18, no. 1, pp. 78–91, 2020, doi: 10.21837/pm.v18i11.711.
- [18] S. F. Rostiyanti, S. Hansen, and T. N. Ponda, “Cause and Effect of Conditional Payments Provision to Subcontractors,” *J. Leg. Aff. Disput. Resolut. Eng. Constr.*, vol. 12, no. 1, p. 04519045, 2020, doi: 10.1061/(asce)la.1943-4170.0000352.
- [19] Shahnawaz Khan, “A review of literature on the role of trust and partnering in success of construction projects,” *African J. Bus. Manag.*, vol. 5, no. 35, Dec. 2011, doi: 10.5897/ajbmx11.024.
- [20] S. Hansen, S. F. Rostiyanti, and Purnomo, “Conditional Payments in the Indonesian Construction Industry,” *J. Leg. Aff. Disput. Resolut. Eng. Constr.*, vol. 9, no. 3, p. 06517001, 2017, doi: 10.1061/(asce)la.1943-4170.0000226.
- [21] S. Hardjomuljadi, “Factor analysis on causal of construction claims and disputes in Indonesia (with reference to the construction of hydroelectric power project in Indonesia),” *Int. J. Appl. Eng. Res.*, vol. 9, no. 22, pp. 12421–12446, 2014.
- [22] S. Hardjomuljadi, “Variation order, the causal or the resolver of claims and disputes in the construction projects,” 2016.
- [23] T. Bryan and A. Sidarta, Yosua S, “Pandangan kontraktor terhadap klausul-klausul kontrak pada proyek konstruksi,” 2017.
- [24] Wibowo, “Strategi Pembahasan Klaim Kontrak Konstruksi akibat Extension of Time,” 2020.
- [25] W. Oetomo, “EXTRAPOLASI Jurnal Teknik Sipil Untag Surabaya,” *Juli*, vol. 8, no. 1, pp. 95–104, 2015.
- [26] Y. Tan, B. Xue, and Y. T. Cheung, “Relationships between Main Contractors and Subcontractors and Their Impacts on Main Contractor Competitiveness: An Empirical Study in Hong Kong,” *J. Constr. Eng. Manag.*, vol. 143, no. 7, p. 05017007,

Jul. 2017, doi:
10.1061/(asce)co.1943-
7862.0001311.

