

Penerapan Kontrak Kerja Owner dengan Kontraktor pada Proyek Pembangunan Gedung sebagai Ikatan Hukum

Nayla Luckia Safitra^{1)*}

¹⁾Program Studi Arsitektur, Universitas Sains Al-Qur'an, Indonesia

¹⁾naylaluksi@gmail.com

*Nayla Luckia Safitra

Diserahkan : 4 November 2024 | **Diterima :** 27 November 2024 | **Diterbitkan :** 30 November 2024

Abstract: Kontrak kerja merupakan patokan hukum untuk melaksanakan suatu kegiatan. Pembangunan gedung termasuk dalam suatu kegiatan yang memerlukan kontrak kerja agar pelaksanaan pembangunan gedung bisa sesuai dengan keinginan owner. Penerapan kontrak kerja sebagai ikatan hukum yang mengikat kedua belah pihak. Tujuan penelitian adalah mengetahui penerapan kontrak kerja antara owner dengan kontraktor yang melaksanakan pembangunan gedung. Metode penelitian menggunakan deskripsi dan observasi pada kontrak kerja dan menjelaskan secara naratif. Hasil penelitian memperlihatkan bahwa penerapan kontrak kerja owner dan kontraktor berjalan dengan baik dan sesuai dengan kontrak yang disepakati.

Kata Kunci : Kontrak; hukum; pembangunan

1. PENDAHULUAN

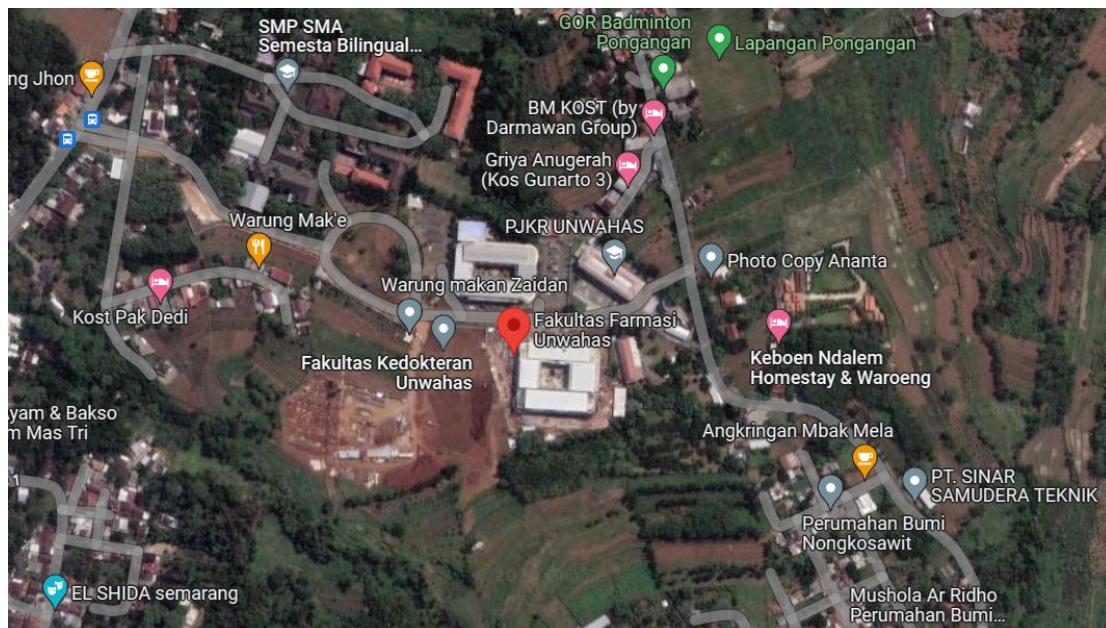
Perguruan tinggi merupakan instansi pendidikan tingkat lanjutan sebagai penyedia layanan dan fasilitas pengajaran bagi mahasiswa. Sudah selayaknya setiap perguruan tinggi mampu menyediakan fasilitas dan penunjang kebutuhan lain nya secara lengkap. Yayasan Wahid Hasyim sel dalam hal ini menyediakan fasilitas pembelajaran dengan mendirikan universitas berupa Universitas Wahid Hasyim yang berlokasi di Gunungpati Semarang. Seiring berjalannya waktu dan bertambahnya jumlah mahasiswa yang mendaftar dan menempuh pendidikan di perguruan tinggi ini, serta bertambahnya kebutuhan terhadap fasilitas penunjang kegiatan pembelajaran, Universitas Wahid Hasyim mengajukan pembangunan unit Gedung Fakultas Teknik Universitas Wahid Hasyim kepada yayasan yang kemudian Yayasan Wahid Hasyim menyetujui dan memilih PT. Chimarder 777 sebagai kontraktor pelaksana dengan dibantu CV. Kintan Mahardika sebagai konsultan pengawas dan PT. Bejo Mulyo Wijaya sebagai konsultan perencana. Kontrak merupakan dokumen yang penting dalam sebuah proyek, seperti halnya dalam proyek pembangunan Fakultas Teknik UNWAHAS ini yang pastinya terdapat kontrak kerja konstruksi. Kontraktor sebagai penyedia jasa dalam melaksanakan kontrak kerja konstruksi berkewajiban melaksanakan dan menyelesaikan kewajibannya sesuai dengan kewajiban yang diatur dalam kontrak kerja yang telah dibuat. (Safira et al., 2021).

Rumusan masalah merupakan suatu cara untuk menuliskan pertanyaan pertanyaan masalah yang didapatkan dari latar belakang masalah. Rumusan masalah ditulis berupa kalimat tanya yang berkaitan dengan judul dan permasalahan penelitian. (Sakti, 2022). Rumusan masalah dalam artikel ini antara lain yaitu Bagaimana pengaturan hubungan kerja antara Pengguna Jasa Dan Penyedia Jasa Dalam Kontrak Kerja, Bagaimana tahapan kontrak kerja antara kontraktor PT. Chimarder 777 dengan yayasan Wahid Hasyim, Apa jenis dan isi kontrak kerja yang digunakan antara kontraktor PT. Chimarder 777 dengan yayasan Wahid Hasyim. Tujuan penelitian adalah mengetahui pengaturan hubungan kerja antara Pengguna Jasa Dan Penyedia Jasa Dalam Kontrak Kerja, mengetahui tahapan kontrak kerja antara

kontraktor PT. Chimarder 777 dengan yayasan Wahid Hasyim, mengetahui jenis dan isi kontrak kerja yang digunakan antara kontraktor PT. Chimarder 777 dengan yayasan Wahid Hasyim.

2. METODE

Lokasi survei Proyek Pembangunan Fakultas Teknik UNWAHAS adalah W9Q7+F52, Jl. Raya Manyaran-Gunungpati, Nongkosawit, Kec. Gn. Pati, Kota Semarang, Jawa Tengah 50224.



Gb. 1. Lokasi Pembangunan

Metode yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan metode kualitatif, yaitu dengan pendekatan deskriptif dan pengamatan pada objek yang akan dibahas. Metode kualitatif melibatkan pengumpulan data, studi kasus, wawancara, pengamatan, dan lain sebagainya. (Gumilang, 2016) Data yang menjadi rujukan dalam karya tulis ini dilakukan dengan cara observasi langsung pada proyek pembangunan Fakultas Teknik UNWAHAS. Narasumber adalah kontraktor pelaksana proyek pembangunan Fakultas Teknik UNWAHAS. Kontraktor pelaksana merupakan satu satunya pihak yang berwenang dalam tahapan pembentuk hubungan jaringan rantai pasok, yaitu dalam penyusunan mitra-mitra melalui proses pengadaan. (Susilawati & Wirahadikusumah, 2006)

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Pengaturan Hubungan Kerja Antara Pengguna Jasa Dan Penyedia Jasa Dalam Kontrak Kerja

Undang-Undang RI No. 2 Tahun 2017 tentang jasa Konstruksi. Kontrak kerja konstruksi , diatur dalam pasal 46 ayat:

- (1) "Pengaturan hubungan kerja antara pengguna jasa dan penyedia jasa harus dituangkan dalam kontrak kerja konstruksi."
- (2) "Bentuk kontrak kerja konstruksi dapat mengikuti perkembangan kebutuhan dan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan."

Penjelasan pasal 6 ayat (2) kontrak kerja konstruksi dapat mengikuti perkembangan kebutuhan untuk memfasilitasi bentuk-bentuk kontrak kerja yang tumbuh di masyarakat. Bentuk kontrak mengikuti delivery sistem penyelenggara konstruksi yaitu rancang, penawaran, bangun (design-bid-build), rancang-bangun (design-build) perekayasaan, pengadaan, pelaksanaan (engineering procurement construction) manajemen konstruksi, dan kemitraan. Selain delivery sistem, bentuk kontrak kerja juga mengikuti sistem pembayaran dan sistem perhitungan hasil pekerjaan. Sistem pembayaran jasa mencakup: di muka, progres, milestone dan turnkey. Sedangkan sistem perhitungan hasil pekerjaan mencakup: lumpsum, harga satuan, gabungan harga lumpsum dan harga satuan, presentase nilai, cost reimbursable, dan target cost.

Undang-Undang lain, UU No. 2 Tahun 2017 Tentang Jasa konstruksi, meliputi tanggung jawab dan kewenangan, usaha Jasa konstruksi, penyelenggaraan usaha jasa konstruksi, keamanan, keselamatan, kesehatan, dan keberlanjutan konstruksi, tenaga kerja konstruksi, penanganan sengketa, pembinaan, sistem informasi jasa konstruksi, sanksi administratif, keikutsertaan masyarakat, dan ketentuan peralihan. (Cahyono, 2022). Pengerjaan jasa konstruksi dilaksanakan berlandaskan pada asas kejujuran, manfaat, kesetaraan, keseimbangan, profesionalitas, keterbukaan, keamanan dan keselamatan, kebebasan, pembangunan berkelanjutan, serta berwawasan lingkungan. (Sumual, 2021). Pada proyek pembangunan gedung Fakultas Teknik Universitas Wahid Hasyim hubungan kerja antara PT. Chimarder 777 dengan yayasan Wahid Hasyim sudah sesuai dengan UU yang ada.

2. Tahapan Kontrak Kerja Yang Digunakan Kontraktor PT. Chimarder 777 Dengan Yayasan Wahid Hasyim



Gb. 2. Gedung Fakultas Teknik

Proyek pembangunan gedung Fakultas Teknik Universitas Wahid Hasyim didapatkan melalui proses pengadaan langsung. Pengadaan langsung merupakan metode pemilihan pengadaan barang atau jasa secara langsung kepada penyedia barang atau jasa tanpa melewati proses pelelangan atau seleksi penunjukan langsung yang dilakukan oleh pejabat pengadaan.

Berikut merupakan proses yang dilakukan pelaksanaan pengadaan langsung:

1. Pejabat pengadaan mengundang pelaku usaha yang dipercaya mampu melaksanakan pekerjaan sebagai calon penyedia jasa.
2. Calon penyedia yang diundang menyampaikan penawaran administrasi, teknis, biaya/harga. Dan kualifikasi sesuai jadwal yang telah ditentukan dalam undangan.
3. Pejabat pengadaan membuka penawaran dan melakukan evaluasi administrasi, teknis, dan kualifikasi.

4. Pejabat pengadaan melakukan pembuktian kualifikasi apabila calon penyedia memenuhi persyaratan administrasi, teknis, dan kualifikasi.
5. Pejabat pengadaan melakukan kualifikasi teknis dan negosiasi biaya/harga berdasarkan nilai total HPS dan/atau informasi lain.
6. Dalam hal berdasarkan hasil evaluasi atau pembuktian kualifikasi, calon penyedia tidak memenuhi persyaratan, atau negosiasi biaya/harga tidak menghasilkan kesepakatan maka pengadaan langsung dinyatakan gagal.
7. Pejabat pengadaan melaporkan hasil pengadaan langsung kepada PPK.

Adapun tahapan-tahapan yang harus di lalui pada pelaksanaan pembangunan suatu bangunan adalah sebagai berikut:

1. Tahap inisiasi proyek
Tahapan inisiasi proyek merupakan sebuah tahapan awal dalam sebuah perancangan. Pada tahap ini di mulai dari pemberian nama proyek, penunjukan manager, penyusunan anggaran biaya kerja, tujuan dari proyek, ruang lingkup proyek dll. Pada tahap ini juga akan di bahas stakeholder yang akan terlibat dalam pembangunan nantinya.
2. Tahap perancangan proyek
Tahapan perancangan proyek merupakan tahapan kedua dalam sebuah pengerjaan proyek, tahapan ini berisi tentang pembuatan struktur rincian kerja, memperkirakan dan mencadangkan sumberdaya alam, menetapkan jadwal, membuat jadwal rincian kerja. Pada tahap ini juga nantinya ruang lingkup proyek akan mengalami perubahan yang telah di bahas pada tahap sebelumnya, namun manager proyek harus menyetujui terlebih dahulu kesepakatan tersebut dan mengemukakan hasilnya kepada seluruh tim.
3. Tahap pelaksanaan proyek
Tahapan pelaksanaan proyek merupakan tahapan ke 3 dalam proyek. Pada tahap ini proyek akan di lakukan pengerjaan, mulai dari pemasangan pondasi sampai bangunan tersebut berdiri dan selesai. Di tahap ini manager proyek harus memantau perkembangan pembangunan dan ber komunikasi baik dengan stakeholder dan memantau para pekerja agar pembangunan berjalan dengan baik sesuai dengan awal perencanaan.
4. Tahap pemantauan dan pengendalian proyek
Tahap ke empat dari proyek merupakan pemantauan dan pengendalian proyek. Pada tahap ini pembangunan proyek akan di pantau untuk memastikan para tim pekerja bekerja sesuai prosedur selain itu biaya yang dikeluarkan juga akan dipantau agar sesuai dengan anggaran yang ditetapkan.
5. Tahap penutupan proyek
Tahap terakhir dari proyek merupakan tahap penutupan proyek, di tahap ini proyek akan di beri penilaian dan memberikan apresiasi kepada setiap anggota tim yang bekerja menyelesaikan proyek. Selain itu laporan proyek harus di lengkapi secara ter perinci, yang nantinya akan di simpan secara aman.

3. Jenis Dan Isi Kontrak Kerja Yang Digunakan Kontraktor PT. Chimarder 777 Dengan Yayasan Wahid Hasyim

Pada proyek pembangunan Fakultas Teknik UNWAHAS ini menggunakan kontrak kerja jenis lump sum atau disebut juga dengan kontrak harga tetap. Dalam proyek yang menerapkan kontrak lump sum yang menjadi rujukan dalam pengajuan penawaran adalah gambar desain sehingga dibutuhkan ketelitian yang tinggi dalam membaca gambar dan menghitung BOQ dan RAB. (Suwandi et al., 2010). Setiap proyek pasti memiliki surat kontrak kerja, begitu juga dengan proyek pembangunan Fakultas Teknik UNWAHAS ini, tetapi penulis tidak mendapatkan isi kontrak kerja tersebut dikarenakan bersifat rahasia, sebagai gantinya penulis mendapat lampiran Surat Perintah Mulai Kerja (SPMK) dari narasumber atau kontraktor pelaksana.

Pembahasan kontrak kerja berkaitan dengan hukum dalam menjalankan sebuah kesepakatan. Kontrak kerja merupakan ikatan yang didasarkan pada hukum agar kegiatan berjalan sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak. Kontrak kerja bisa membuat permasalahan apabila tidak dilakukan pembicaraan yang detail dalam melaksanakan kegiatan.

4. KESIMPULAN

Berdasarkan penelitian penerapan kontrak kerja yayasan Wahid Hasyim dengan kontraktor PT. Chimarder 777 pada proyek pembangunan Fakultas Teknik Universitas Wahid Hasyim penulis dapat mengambil kesimpulan bahwa: Pada proyek pembangunan gedung Fakultas Teknik Universitas Wahid Hasyim hubungan kerja antara PT.Chimarder 777 dengan yayasan Wahid Hasyim sudah sesuai dengan UU yang ada, proyek pembangunan gedung Fakultas Teknik Universitas Wahid Hasyim didapatkan melalui proses pengadaan langsung, pada proyek pembangunan Fakultas Teknik UNWAHAS ini menggunakan kontrak kerja jenis lump sum.

5. UCAPAN TERIMA KASIH

Terimakasih pada Pelaksana Pembangunan yang telah memberikan kesempatan peneliti untuk melakukan penelitian.

6. REFERENSI

- Cahyono, J. (2022). Analisis Yuridis Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi. *Khazanah Multidisiplin*, 3(1), 104–116.
- Gumilang, G. S. (2016). Metode penelitian kualitatif dalam bidang bimbingan dan konseling. *Jurnal Fokus Konseling*, 2(2).
- Safira, A., an Chandrawulan, A., & Faisal, P. (2021). Pelaksanaan Kontrak Kerja Konstruksi Selama Pandemi Covid-19 Berdasarkan Perspektif Hukum Indonesia. *Doctrinal*, 6(2), 123–137.
- Sakti, B. P. (2022). *PEMILIHAN JUDUL, IDENTIFIKASI DAN RUMUSAN MASALAH*.
- Sumual, G. F. (2021). Pengaturan Hubungan Kerja Antara Pengguna Jasa dan Penyedia Jasa Dalam Kontrak Kerja Konstruksi. *LEX ADMINISTRATUM*, 9(2).
- Susilawati, S., & Wirahadikusumah, R. D. (2006). Kajian Pengadaan oleh Kontraktor Pelaksana pada Proyek Konstruksi Bangunan Gedung. *Jurnal Teknik Sipil ITB*, 13(3), 133–150.
- Suwandi, P. A. P., Wibowo, A., & Suharyanto, S. (2010). *KAJIAN MANAJEMEN RESIKO PADA PROYEK DENGAN SISTEM KONTRAK LUMP SUM DAN SISTEM KONTRAK UNIT PRICE (STUDI KASUS PADA PROYEK JALAN DAN JEMBATAN, GEDUNG, BANGUNAN AIR)*. magister teknik sipil.