

**PENYELESAIAN PERSELISIHAN MELALUI
BADAN ARBITRASE NASIONAL INDONESIA**
Study kasus “A Yani Mega Mall Project”

Kalih Trumansyahjaya
Fakultas Teknik Universitas Negeri Gorontalo

Abstrak: Dokumen kontrak yang tidak baik, pelaksanaan dan penanganan administrasi kontrak yang tidak benar, akan menjadi pemicu timbulnya berbagai konflik dan bukan tidak mungkin menjadi perselisihan yang tidak terselesaikan melalui asas musyawarah untuk mencapai mufakat. Menghindari hal ini, maka dokumentasi dan penulisan kontrak sebagai penyebab awal, seharusnya disusun dengan seksama dan didokumentasikan dengan baik. Dokumentasi kontrak harus dikembangkan sesuai pengembangan proyek itu sendiri sejak awal, hingga proses tender diselesaikan dengan penunjukkan kontraktornya, dan selanjutnya menandatangani kontrak. Tidak berhenti disini saja, perjalanan pelaksanaan sejak kick-off, sampai dengan serah terima untuk yang kedua kalinya harus diawasi dan diadministrasikan dengan baik. Kenyataan menunjukkan, berbagai masalah yang timbul sudah jauh melampaui toleransi musyawarah yang lazim hingga menuntun proyek ini harus melalui pengadilan Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI). Bagaimana BANI menyimak dan menyelesaikan masalah ini ? proses yang tidak mudah, memakan waktu dan belum tentu memuaskan kedua belah pihak yang bertikai.

Kata-kata kunci : Perselisihan, Tuntutan, Turn-key, Arbitrase, Denda, Kontrak

Key words : Dispute, Claim, Turn-key, Arbitrase, Penalty, Contract

Bersamaan dengan menjamurnya pembangunan Mall di di wilayah Indonesia, tidak urung sebuah perusahaan swasta, pengembang *property*, turut pula meramaikan kesempatan emas tersebut, dengan niat untuk membangun Mall yang terdiri dari 3 lantai di pinggir Barat, Kalimantan Barat .

Direncanakan kios-kios yang ada di Mall yang akan kelak disewakan dan dijual, yang apabila tepat waktu penyelesaiannya akan tersewakan ataupun terjual keseluruhannya. Secara fisik selengkapny bangunan tersebut terdiri:

Pondasi	:	tiang pancang
Area parkir	:	4 lantai di bagian belakang Mall
Pusat perbelanjaan	:	- 3 lantai dengan 2 tower - bioskop lantai 3

Proses tender sudah berlangsung sejak tahun 2002, dan untuk menghemat waktu diterapkan proses *fast track* dengan membagi-bagi proyek kedalam paket pekerjaan, seperti: a) Kontrak langsung pondasi tiang pancang dan *dewatering*; b) Kontrak langsung sebagai Kontrak Utama dengan *Nominated Sub Contractor* sejumlah 14 paket, *Nominated Specialist Supplier* 3 paket, serta *Provisional Sum* untuk 11 jenis pekerjaan.

Dalam perjalanannya pekerjaan awal ditetapkan menjadi 2 kontrak langsung yaitu *dengan* memisahkan tiang pancang, pemotongan tiang, galian tanah dari pekerjaan *dewatering*, sementara Kontraktor Utama membawahi 26 *Nominated Sub Contractor*, 11 *Nominated Specialist Supplier*. Selain itu, beberapa kontrak langsung juga dilakukan untuk menyelesaikan pekerjaan yang awalnya masih berupa *provisional sum*. Namun yang menjadi tujuan pembahasan dalam tulisan ini adalah pelaksanaan pekerjaan dari awal hingga akhir pekerjaan oleh dan dibawah Kontraktor Utama dalam menangani penyelesaian perselisihan pada proyek konstruksi.

Project Team dan Ketentuan Kontrak

1. Project Team

Dengan memperhatikan jumlah paket-paket pekerjaan yang timbul, baik yang langsung ke Pemilik maupun berada dibawah Pemborong Utama, maka kiranya perlu dipahami kedudukan masing-masing badan, sedemikian rupa sehingga hubungan kontrak dan koordinasi terlihat lebih jelas.

2. Jenis Kontrak

Diawalnya pada saat proses tender, kontrak dan dokumen tender dibuat sebagai *monthly progress payment*, mengikuti FIDIC dengan beberapa perubahan seperlunya.

Pada perjalanannya menuju penentuan pemenang, kontrak ini disepakati untuk dirubah menjadi *turn-key contract* dengan ketentuan pembayaran setelah proyek selesai dan diserahterimakan, namun tidak lebih cepat dari 24 bulan.

3. Dokumen Kontrak

Ketentuan kontrak yang diterapkan adalah FIDIC dengan beberapa perubahan, dan perubahan sifat kontrak dari *monthly progress payment* menjadi *turn-key* tetap tidak merubah ketentuan awal kecuali sebatas cara

pembayaran hasil pekerjaan dan ketentuan mengenai jaminan pembayaran dalam bentuk Bank Garansi.

Selengkapnya dokumen kontrak terdiri dari :

- a. *Letter of award* diterbitkan tanggal 2 Agustus 2003.
- b. Amandemen dari *Letter of award* diterbitkan tanggal 28 Oktober 2003.
- c. *Article of Agreement* ditandatangani tanggal 4 Nopember 2003.
- d. Gambar kontrak.
- e. Spesifikasi.
- f. *Contract Bills of Quantities*.
- g. Kontrak-kontrak dengan *Nominated Specialist Contractor* (NSC) dan *Nominated Specialist Supplier* (NSS).

4. **Ketentuan Kontrak**

Ketentuan-ketentuan kontrak yang berkaitan dengan timbulnya tuntutan, adanya perselisihan dan hingga penyelesaian melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) adalah:

- a) **Ketentuan cara pembayaran**
Bahwa pembayaran akan dilakukan 14 hari setelah pekerjaan selesai keseluruhan dinyatakan dengan Certificate of Practical Completion. Kegagalan mendapatkan pembayaran dari ketentuan ini menyebabkan Kontraktor Utama berhak mencairkan Bank Garansi jaminan pembayaran.
- b) **Nilai kontrak**
Nilai kontrak awal adalah Rp. 31.000.000.000,- yaitu ketika sifat kontrak masih berupa *monthly progress payment* dan kemudian berubah menjadi Rp. 37.200.000.000,- setelah sifat kontrak menjadi *turn-key*, dimana dalam nilai kontrak ini sudah termasuk bunga uang sebesar Rp. 6.200.000.000,-.
- c) **Jaminan pembayaran**
Nilai dan penerbitan Bank Garansi sebagai jaminan pembayaran diatur dalam Amandemen *Letter of Award*, dibagi dalam 3 kali penerbitan, yaitu:

Jaminan I,	Rp. 15.000.000.000,- diterbitkan 7 hari setelah penandatanganan Amandemen <i>Letter of Award</i> .
Jaminan II,	Rp. 12.000.000.000,- diterbitkan selambat-lambatnya 14 hari sebelum 1 Oktober 2003.
Jaminan III,	Rp. 10.500.000.000,- diterbitkan selambat-lambatnya 14 hari sebelum 1 Februari 2004

- d) Pembayaran ke NSC dan NSS
Pembayaran ke NSC dan NSS dibayarkan langsung oleh Pemilik kepada masing-masing NSC dan NSS setelah progress yang dicapai dihitung oleh *Cost Consultant* dan disetujui Kontraktor Utama dan *Project Manager*.
- e) Waktu pelaksanaan dan denda keterlambatan
Sesuai dengan dokumen kontrak waktu pelaksanaan adalah 18 bulan, terhitung sejak 1 April 2003, sementara pengenaan denda keterlambatan adalah 0,1 %/00 per hari kalender keterlambatan.
- f) Skedul
Skedul dibuat oleh Kontraktor Utama diserahkan untuk dipelajari dan disetujui oleh *Project Manager*. Skedul tersebut dibuat dalam 2 bentuk *barchart* dan *Critical Path*, cukup detail memuat dan dapat menjelaskan pekerjaan persiapan, pembuatan dan persetujuan *shop drawing*, *prototype*, contoh material, pemesanan dan pengadaan material dan peralatan serta *testing* dan *commissioning*.
- g) Ritensi
Jumlah ritensi yang ditahan sebagai jaminan adalah 5% untuk selama 1 tahun hingga dilakukannya penyerahan kedua.
- h) Bahasa dan penyelesaian perselisihan
Bahasa yang dipergunakan adalah bahasa Inggris dan penyelesaian perselisihan yang bersifat final adalah melalui Badan Arbitrase. Masing-masing pihak harus menunjuk arbiternya, dan kedua arbiter tersebut menunjuk arbiter ke-3 sebagai ketua arbiter.
- i) Penyampaian tuntutan
Kontraktor Utama harus menyerahkan dalam bentuk terinci setiap bulan atas kejadian penyebab tuntutan bulan sebelumnya, dan pembayaran tidak akan dilakukan apabila tuntutan tersebut tidak tercantum dalam tuntutan bulanan tadi.
- j) Perbedaan dalam Dokumen Kontrak
Semua uraian, penjelasan atas pekerjaan baik terdapat dalam gambar, spesifikasi maupun *Bills of Quantity* adalah penjelasan yang menyatu terhadap pekerjaan tersebut. Apabila ditemukan perbedaan, pengertian yang bias, maka harus segera disampaikan kepada *Project Manager* untuk segera diambil keputusan.
- k) Tanggung jawab Kontraktor Utama terhadap NSC dan NSS
Tanggung jawab Kontraktor Utama terhadap NSC dan NSS meliputi:
 - 1. Melakukan koordinasi dalam semua kegiatan

2. menyediakan fasilitas berupa daya listrik, lampu, air dan lain-lain
3. Memberikan untuk dipergunakan tanpa biaya peralatan kerja berupa *hoist*, *scaffolding*, dan lain-lain
4. Melakukan proses sehubungan dengan sertifikasi dan pembayaran
5. Memelihara dan menjaga hasil kerja dan material
6. Memberi jalan, ruang dan area kerja
7. Membuat *sanitary* dan *drainase*
8. Mempersiapkan dan melakukan sarana penyempurnaan dan pembuangan sampah.

Penyebab Terjadinya Tuntutan dan Perselisihan

Dilihat dari berbagai aspek, maka penyebab terjadinya tuntutan dan perselisihan dapat dikategorikan sebagai berikut :

- a. Kualitas dan konsistensi Dokumen Kontrak
 Sebagaimana disebutkan sebelumnya, bahwa sifat kontrak dari *monthly progress payment* menjadi *turn-key contract* tidak dilakukan konsisten dan menyangkut semua aspek terkait, misalnya: 1) Ketentuan serah terima seharusnya lebih akurat dan pasti; 2) Seharusnya Kontraktor Utama tidak dikenakan denda keterlambatan sebagai mana dalam *monthly progress payment*; 3) Hak dan kekuasaan *Project Manager* yang selalu besar; 4) Gambar pelaksanaan yang tidak lengkap dari awalnya.
- b. Pengertian *turn-key* dalam pelaksanaan
 Proyek dengan jenis kontrak *turn-key* memiliki resiko yang jauh berbeda dibandingkan dengan jenis kontrak *monthly progress payment*. Hal ini harus dipahami oleh kedua belah pihak, Kontraktor Utama dan organisasi lapangannya, demikian pula *Project Manager* yang dari hari ke hari mewakili Pemilik dalam menjalankan kontrak.
 Keterlambatan seharusnya tidak diartikan terhadap denda keterlambatan saja, tetapi terhadap bunga uang yang hilang dan dampak lain yang akan timbul dari NSC dan NSS. Proyek seharusnya memiliki skedul yang disetujui oleh kedua belah pihak untuk dapat dibuat menjadi pedoman dalam menilai keterlambatan.
- c. Tahapan pembuatan dan penandatanganan *Letter of Award* dan *Article of Agreement*
 Apabila diperhatikan mulai proyek 1 April 2003, maka pada saat itu belum ada ikatan legal antara kedua belah pihak, *Letter of Award* baru diterbitkan pada tanggal 2 Agustus 2003 dan *Article of Agreement* ditandatangani pada tanggal 4 Nopember 2003

d. **Administrasi Kontrak**

Administrasi kontrak sebagai bukti dan record proses perjalanan dan pelaksanaan proyek. Administrasi proyek yang tidak dipersiapkan dengan baik oleh kedua belah pihak, maka dengan demikian tuntutan demi tuntutan tidak dapat diselesaikan akhirnya dan mengakibatkan perselisihan karena ketidak-tersediannya data-data akurat sebagai bagian upaya penyelesaian tuntutan dan perselisihan.

Metode Penelitian

Dalam pembahasan penelitian ini peneliti menggunakan 2 (dua) metode dalam memperoleh data-data, bahan-bahan, dan informasi lainnya. Metode tersebut antara lain :

1. Metode Pengumpulan Data

a) *Library Research Method* (Metode Penelitian Kepustakaan)

Metode ini melakukan pengumpulan data dengan cara membaca literature berupa media yang tersedia mengenai Administrasi Proyek, Dokumen Kontrak, Aspek Hukum Dalam Perselisihan Bidang Konstruksi, serta Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

b) *Field Research Method* (Metode Penelitian Lapangan)

Metode penelitian ini dilakukan pada studi kasus yang ada di proyek pembangunan A Yani Mega Mall. Adapun cara yang di pakai untuk mengumpulkan data adalah dengan wawancara/tanya jawab, diskusi, kuesioner/daftar pertanyaan yang berisi pertanyaan tentang fakta dan pendapat.

2. Metode Deskriptif

Pada metode deskriptif, penulis memberikan gambaran terhadap fenomena-fenomena yang terjadi dengan melakukan desain analisis melalui identifikasi variabel-variabel, antara lain hubungan antara aspek-aspek yang terkait, anatara lain: ketentuan kontrak, penyebab terjadinya tuntutan dan perselisihan, serta proses penyelesaian tuntutan dan perselisihan antar pihak-pihak yang terkait.

Hasil Penelitian dan Pembahasan

Tuntutan Kontraktor Utama

1. Klaim-klaim Kontraktor Utama

Klaim atau tuntutan pada dunia konstruksi adalah sesuatu yang lumrah terjadi dan selalu timbul, namun harus dimengerti bahwa klaim bukanlah hal yang mengada-ada alias debat kusir. Hal-hal yang sudah jelas dan

mengikat secara sah dalam kontrak tidaklah boleh diklaim kembali, hal seperti ini lebih menunjukkan itikad tidak baik dari Kontraktor Utama.

Surat-surat yang dikirimkan sekedar memperingatkan (*warning*) tidaklah dapat dikategorikan sebagai klaim, bahkan Kontraktor Utama wajib untuk memberikan peringatan-peringatan untuk mencegah terjadinya kerugian terhadap Pemilik. Surat-surat dan klaim seperti ini misalnya, surat yang menyatakan keterlambatan penerimaan gambar, klaim untuk perpanjangan waktu karena kelangkaan material dan lain-lain.

2. Penyampaian Klaim

Sebelum mempermasalahkan jumlah klaim Kontraktor Utama, maka penyampaian klaim dapat dikategorikan sebagai berikut: a) Waktu penyampaian: 1) Disampaikan tidak sesuai ketentuan; 2) Disampaikan melebihi ketentuan kontrak. 2) Kualitas klaim: 1) Dikategorikan sebagai peringatan; 2) Klaim tidak dilengkapi rincian dan data; Klaim dilengkapi dengan rincian dan data.

3. Klaim Kontraktor

Secara keseluruhan dibagi dalam beberapa kategori, maka tuntutan Kontraktor Utama dapat diuraikan sebagaimana terdapat dalam Lampiran No. 1. rekapitulasi Klaim Kontraktor Utama adalah Rp. 24.024.632.690,- diluar Rp. 21.256.419.698,- yang sudah pernah dibayarkan.

Proses dan Keputusan Badan Arbitrase Nasional Indonesia

1. Penunjukkan Arbiter

Diawali dengan berbagai perundingan yang tidak pernah mencapai kesepakatan, maka Kontraktor Utama akhirnya memutuskan untuk menyelesaikan perselisihan melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI), mengikuti ketentuan kontrak. Arbiter haruslah dari daftar Arbiter yang terdapat dalam prosedur BANI, ditetapkan oleh KADIN, dan setelah masing-masing pihak menunjuk arbiternya, maka kedua arbiter tersebut menunjuk arbiter ketiga sebagai ketua Arbitrase.

2. Penyampaian Tuntutan dan Pembelaan

Pada dasarnya semua tuntutan dan pembelaan disampaikan tertulis kepada ketiga arbiter dan pihak lainnya. Penjelasan dan merundingkan hal-hal yang bukan merupakan materi, sengketa, seperti: penetapan tempat dan waktu sidang, penetapan waktu penyampaian tuntutan atau pembelaan. Target penyelesaian yang ditetapkan awalnya hanya 5 bulan, akhirnya hingga keputusan BANI ditetapkan berlangsung hampir 1 tahun. Hal ini terjadi terutama karena kesulitan pengajian data dan salah satu Arbiter yang menderita sakit.

Melakukan pertemuan-pertemuan antara pihak yang bersengketa dengan Arbiter pilihannya maupun ketua Arbiter sehubungan dengan materi perkara yang tidak diperkenankan. Dalam penyampaian tuntutan Kontraktor Utama menggunakan jasa Konsultan Hukum, demikian pula Pemilik, namun selain Konsultan Hukum, Pemilik juga menggunakan jasa Konsultan Teknik karena keterbatasan sumber daya manusia dalam organisasi Pemilik.

3. **Pertimbangan Arbiter**
 Dalam putusan BANI, maka yang menjadi dasar-dasar pertimbangan Arbiter adalah: a) Tuntutan Kontraktor Utama dan pembelaan Pemilik; b) Dokumen Kontrak; c) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata; Kewajaran dan rasa keadilan.
4. **Keputusan Badan Arbitrase Nasional Indonesia**
 Sebelum masuk ke dalam perhitungan biaya, maka keputusan terhadap perpanjangan waktu dan keterlambatan diputuskan: a) Perpanjangan waktu 275 hari, terhitung dari tanggal 1 Oktober 2004 sampai 1 Juli 2005; b) Keterlambatan 172 hari, terhitung dari tanggal 1 Juli 2005 sampai 19 Desember 2005.
 Sementara itu, maka nilai klaim menjadi :

▪ Keterlambatan pelunasan.....	Rp. 3.172.090.481,-
▪ Kerugian karena peralatan <i>idle</i>	Rp. 94.809.000,-
▪ Sisa pembayaran.....	Rp. 5.525.447.337,-
▪ Kompensasi atas keterlambatan sisa Pembayaran.....	Rp. 1.351.539.557,-
▪ Denda keterlambatan.....	(Rp. 2.043.360.000,-)
Total	Rp. 8.100.526.375,-
5. **Bagian Kontroversial dari Keputusan BANI**
 Walaupun disepakati bahwa keputusan BANI adalah *final and binding* namun sampai saat itu belum dijalankan karena Pemilik memperlakukan perhitungan yang tidak akurat, yaitu: a) Dalam menetapkan perpanjangan waktu dan keterlambatan tanggal 1 Juli 2005 diperhitungkan 2 kali; b) Bahwa nilai pekerjaan nyata yang dilaksanakan oleh Kontraktor Utama belum sesuai dengan kenyataan dan belum disepakati, sesuai perhitungan *Cost Consultant*.

Simpulan dan Saran

Penyebab terjadinya klaim terutama adalah: 1) Ketidaktepatan kontrak; 2) Pelaksanaan tidak mengikuti makna dan resiko yang terkandung

dalam kontrak *turn-key* tersebut; 3) Proses dan pengambilan keputusan yang lambat. Penyebab lambatnya pengambilan keputusan BANI adalah: 1) Dokumen kontrak yang berbahasa dan seharusnya diproses dalam bahasa Inggris dilakukan dalam bahasa Indonesia; 2) Dokumentasi yang tidak baik; 3) Adanya Arbiter yang sakit selama proses arbitrase; 4) Semua Arbiter memiliki pekerjaan permanen lain diluar fungsi sebagai Arbiter. Penyebab timbulnya keputusan kontroversial adalah: 1) Kurang teliti dan tidak konsentrasinya Arbiter; 2) Tidak terlebih dahulu menyelesaikan nilai pekerjaan terlaksana dan dengan melibatkan *Cost Consultant*.

Beberapa saran yang harus mendapatkan perhatian khususnya terhadap kasus yang sama pada proyek-proyek lain adalah: 1) Mempersiapkan Dokumen Kontrak haruslah dengan teliti dan konsisten dengan mempertimbangkan semua kemungkinan resiko yang timbul; 2) Administrasi proyek dan proses pelaksanaan harus dijalankan oleh kedua belah pihak dengan baik; 3) Penilaian atau evaluasi terhadap klaim harus mengikuti Dokumen Kontrak dengan urutan proses sebagai berikut: a) Perlu di cetak terlebih dahulu apakah hal tercantum dalam klaim tersebut boleh diklaim; b) Perlu dipastikan apakah klaim disampaikan secara prosedur; c) Perlu dianalisa dan diberi keputusan berdasarkan kebenaran dan fakta yang terkandung dalam klaim d) Bagian sisa yang tidak dapat diselesaikan dengan analisa teknis, dievaluasi terhadap bobot kualitas kesalahan dengan dasar kontrak, klaim, kewajaran dan rasa keadilan.

DAFTAR PUSTAKA

- Aida, A. Moelia. 1999. *Tanggung Jawab Hukum Badan Usaha dan Tenaga di Bidang Jasa Konstruksi*. Konferensi Regional Teknik Jalan ke-6, Pekanbaru.
- Dokumen Kontrak Pelaksanaan Pekerjaan Pembangunan Mega Mall A Yani; 2003
- FIDIC; fourth edition 1987; reprinted 1992 with further amendments
- UU RI No. 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi, PP No. 28 Tahun 2000 tentang Usaha dan Peran Masyarakat Jasa Konstruksi, PP No. 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi dan PP No. 30 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Pembinaan Jasa Konstruksi; Bandung; Penerbit Citra Umbara.