

Bab I Pendahuluan

I.1 Latar Belakang

Kerusakan lingkungan dan pemanasan global saat ini menjadi isu yang sangat gencar diperbincangkan di seluruh dunia termasuk Indonesia. Salah satu bidang yang sangat berdampak terhadap kerusakan lingkungan adalah bidang konstruksi dimana kegiatan konstruksi mulai dari tahap konstruksi sampai tahap operasional tidak dapat terhindar dari pemanfaatan sumber daya alam yang jumlahnya semakin terbatas (Sinulingga, 2012). Sektor konstruksi menyumbang 36% dari konsumsi energi global dan 37% energi terkait emisi CO₂. Di Asia dan Afrika, persediaan bangunan diperkirakan akan berlipat ganda pada tahun 2050. Penggunaan material global diperkirakan akan meningkat lebih dari dua kali lipat pada tahun 2060 dengan sepertiga dari kenaikan tersebut disebabkan oleh material yang digunakan pada sektor bangunan dan konstruksi (*United Nations Environment Programme, 2021*). Pemanasan global telah meningkatkan emisi gas rumah kaca dan mengakibatkan lapisan ozon menipis di atmosfer (Fitriani dan Natalia, 2021). Selain mengakibatkan perubahan iklim, pemanasan global juga menimbulkan dampak yang serius terhadap kehidupan sosial, budaya dan ekonomi (Samidjo dan Suharso, 2017). Masalah pemanasan global tidak akan berhenti dan akan terus berlanjut jika belum ada upaya untuk mengatasinya. Oleh karena itu, diperlukan suatu upaya dari berbagai pihak di seluruh belahan dunia dalam mengatasi pemanasan global ini, salah satunya adalah pihak pelaku usaha di bidang konstruksi.

Penerapan konsep Bangunan Hijau berkontribusi dalam menahan laju pemanasan global dengan cara membenahi iklim mikro (Massie et al., 2018). Konsep Bangunan Hijau merupakan sebuah konsep mulai dari bangunan di desain, konstruksi sampai tahap pengoperasian gedung agar dapat mengurangi dampak negatif terhadap lingkungan serta dapat memberikan dampak positif terhadap lingkungan sekitar dan alam (*World Green Building Council, 2016*). Tujuan konsep Bangunan Hijau adalah untuk menjaga lingkungan dengan menjaga kualitas air, udara, tanah yang bersih dan layak bagi kehidupan, dan menjaga keseimbangan alami air, tanah dan udara agar tidak menimbulkan bencana (Wonohardjo, 2018). Menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2021 tentang

Penilaian Kinerja Bangunan Gedung Hijau pasal 1 ayat 2 “Bangunan Gedung Hijau selanjutnya disingkat BGH adalah bangunan gedung yang memenuhi standar teknis bangunan gedung dan memiliki kinerja terukur secara signifikan dalam penghematan energi, air, dan sumber daya lainnya melalui penerapan prinsip BGH sesuai dengan fungsi dan klasifikasi dalam setiap tahapan penyelenggaraannya”.

Dalam upaya menerapkan konsep Bangunan Hijau terdapat kendala dan tantangan bagi para pelaku industri konstruksi yaitu bagaimana untuk memulai sebuah proses konstruksi Bangunan Hijau yang dinyatakan “hijau” dan implementasinya dalam kegiatan konstruksi serta kesiapan para pelaku konstruksi dalam memahami serta mendukung prinsip-prinsip dalam Bangunan Hijau tersebut (Ervianto, 2014). Masalah yang paling umum dihadapi oleh para pelaku industri konstruksi adalah kegagalan dalam memahami bahwa ada perbedaan antara proyek konstruksi konvensional dengan proyek konstruksi hijau. Akibatnya para pelaku industri konstruksi tersebut hanya mengandalkan kontrak standar yang tidak selalu menangani risiko yang timbul pada proyek konstruksi hijau. Kegagalan dalam mengenali risiko tersebut berpotensi menimbulkan perselisihan dan litigasi di beberapa tahap proses konstruksi (Howe dan Gerrard, 2010). Salah satu contoh kasus yang menimbulkan masalah hukum yang mempengaruhi pemilik adalah kasus *Southern Builders V. Shaw Development* tahun 2007 dimana kontraktor digugat oleh pemilik karena pemilik gagal menerima kredit pajak dari Maryland Energy Administration (MEA) karena proyek gagal mencapai sertifikasi LEED tepat waktu. Kasus tersebut mencerminkan bahwa masalah tersebut timbul karena pada saat kontrak para pihak tidak memberikan pemahaman yang jelas tentang pentingnya LEED dan pihak yang menanggung resiko jika terjadi kerugian tersebut (Percio, 2008).

Salah satu strategi yang paling efektif untuk mempersiapkan risiko yang akan terjadi adalah mendeskripsikan dengan jelas dalam kontrak hijau yang akan dilaksanakan oleh para pihak yang berkepentingan dalam proyek (*Brooklyn Legal Services Corporation A*, 2013). Kontrak hijau yang dirancang dengan baik dapat mengidentifikasi dan memperjelas tujuan, spesifikasi dan sasaran desain yang ingin dicapai pada proyek hijau, menentukan peran dan tanggung jawab masing-masing pihak yang terlibat dalam proyek tersebut serta konsekuensi jika terjadi penundaan atau kegagalan tujuan hijau

(*Brooklyn Legal Services Corporation A*, 2013). Kontrak hijau merupakan suatu kontrak yang mewajibkan para pihak untuk mengurangi emisi gas rumah kaca pada berbagai tahap mulai dari penyediaan barang atau jasa, desain, produksi, penanganan, pengoperasian hingga pembuangan limbah (Aradhana, 2021).

Untuk mewujudkan kontrak hijau sesuai konsep bangunan hijau tersebut maka peran seorang konsultan perencana sangat penting. Konsultan perencana merupakan orang atau pihak pertama yang membuat keputusan dan rencana sebuah proyek dimana ide dan gagasan pemilik yang terdiri dari spesifikasi serta gambar akan dituangkan dalam suatu dokumen perencanaan yang akan dilaksanakan oleh kontraktor (Wala, 2013). Berdasarkan Peraturan Lembaga Pengembang Jasa Konstruksi (LPJK) No. 4 Tahun 2017 seorang konsultan perencana memiliki tugas meliputi perencanaan arsitektur, rekayasa, serta tata ruang. Konsultan perencana harus mempertimbangkan konsekuensi atas penggunaan bahan ramah lingkungan dan pekerjaan tambahan serta layanan dan jaminan yang diberikan setelah implementasi (Ghazaleh dan Alabday, 2017). Desain Bangunan Hijau sangat berbeda dengan bangunan konvensional, sehingga memerlukan konsultan perencana yang benar-benar memiliki keahlian khusus (Ghazaleh dan Alabday, 2017).

Penelitian ini bertujuan untuk membuat suatu perancangan rekomendasi klausul kontrak hijau untuk kontrak konsultansi konstruksi. Penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Eten (2016) menyimpulkan bahwa kurangnya definisi yang jelas tentang langkah-langkah berkelanjutan dalam kontrak yang menjadi tanggung jawab masing-masing pemangku kepentingan dapat menimbulkan perselisihan jika tujuan berkelanjutan tidak dicapai. Sementara penelitian Herry Pintardi dan Paulus Nugraha (2014) didapatkan bahwa *GreenShip Rating Tools* dapat diterapkan pada persepsi kontraktor maupun konsultan, dimana peran konsultan pada tahap desain adalah untuk mencapai desain rinci yang berkualitas tinggi dari proses atau elemen dan komponen sistem. Minimnya informasi mengenai isu kontraktual terkait bangunan hijau menjadikan penelitian ini perlu di eksplorasi lebih lanjut. Demikian juga dengan kajian pemahaman tentang kontraktual bangunan hijau dari perspektif konsultan perencana masih sangat terbatas.

I.2 Identifikasi Masalah Proyek Akhir

Dari latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka permasalahan yang akan diteliti dalam penulisan ini adalah:

1. Apa saja isu kontraktual terkait bangunan hijau berdasarkan kontrak konsultansi konstruksi?
2. Bagaimana merancang klausul dalam kontrak bangunan hijau untuk menjawab isu kontrak konsultansi konstruksi?

I.3 Tujuan Proyek Akhir

Adapun tujuan dalam penelitian proyek akhir ini adalah:

1. Mengidentifikasi isu-isu bangunan hijau berdasarkan kontrak konsultansi konstruksi.
2. Merancang klausul dalam kontrak bangunan hijau untuk menjawab isu kontrak konsultansi konstruksi.

I.4 Batasan/Ruang Proyek Akhir

Berdasarkan latar belakang diatas agar tidak terjadi perluasan masalah, maka dilakukanlah pembatasan masalah dalam penelitian ini yang diuraikan sebagai berikut:

1. Perancangan rekomendasi klausul kontrak hijau dari perspektif konsultan perencana sebagaimana yang tertuang dalam kontrak konsultansi konstruksi.
2. Rekomendasi klausul kontrak hijau berdasarkan lembaga sertifikasi terkait.

I.5 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan proyek akhir ini dilakukan dalam 6 bagian, yaitu:

1. Bab I Pendahuluan

Dalam bab I, menjelaskan mengenai latar belakang penulisan proyek akhir. Selanjutnya, diidentifikasi permasalahan yang terjadi dari latar belakang tersebut. Kemudian terdapat tujuan penelitian, sistematika, dan lingkup penelitian.

2. Bab II Kajian Literatur

Dalam bab II, menjelaskan mengenai teori terkait dengan bangunan hijau, *greenship*, kontrak kerja konstruksi, kontrak hijau, perancangan kontrak, dan jasa konsultansi konstruksi.

3. Bab III Metodologi Penelitian

Dalam bab III, menjelaskan mengenai metode penelitian yang digunakan yaitu objek dan subjek, desain penelitian, teknik pengumpulan data, dan analisis data.

4. Bab IV Pengumpulan dan Pengolahan Data

Dalam bab IV, dijelaskan mengenai data yang dikumpulkan/terkumpul melalui kuisisioner dan *Focus Group Discussion* (FGD), serta pengujian data.

5. Bab V Analisis dan Pembahasan

Dalam bab V, menjelaskan mengenai analisa dan pembahasan data yang telah dinyatakan valid dan reliabel untuk selanjutnya data diolah dan dirancang menjadi rekomendasi klausul kontrak hijau untuk kontrak konsultansi konstruksi.

6. Bab VI Kesimpulan dan Saran

Dalam bab VI, dijelaskan simpulan dan saran yang didapat dari hasil analisis yaitu rekomendasi Klausul kontrak hijau untuk kontrak konsultansi konstruksi

