

## **FIDIC DAN KONTRAK KONSTRUKSI DI INDONESIA**

**Indramanik, Ida Bagus Gede**

### **Abstrak**

Segala aktivitas dalam industri konstruksi haruslah didasari oleh perjanjian yang telah disepakati yang dalam hal ini berbentuk suatu kontrak konstruksi. Seluruh pihak-pihak yang terlibat, yaitu pemilik, perencana/arsitek, kontraktor, pemasok, dalam seluruh rangkaian proyek harus bertindak secara profesional dan penuh tanggung jawab.

Kontrak dalam industri konstruksi tidak hanya mengatur para pihak yang terlibat, tetapi juga melindunginya dari resiko-resiko yang mungkin muncul. Dalam manajemen kontrak, terdapat aktivitas-aktivitas kunci yang harus dilaksanakan, yaitu persiapan dan pembuatan kontrak, kontrak sebagai panduan kerja (*Term of Reference*), kontrak sebagai alat control, dan administrasi kontrak.

Paper ini akan menganalisa bagaimana FIDIC sebagai acuan kontrak internasional telah diadopsi oleh kontrak-kontrak nasional dalam rangka menjaga seluruh aktifitas dalam siklus industri konstruksi berjalan dengan baik.

Kata kunci : Aspek hukum, manajemen kontrak, siklus konstruksi, kontrak, industri konstruksi

### **1) Aspek Hukum dalam Industri Konstruksi**

Banyaknya pihak yang terlibat dalam suatu proyek menjadikan industry konstruksi menjadi salah satu industry yang sangat kompleks. Tahapan yang panjang harus dilalui mulai dari munculnya ide dari pemilik, studi kelayakan sampai dengan munculnya desain rancang-bangun. Semuanya itu memperhatikan berbagai hal termasuk bahan/material dan transportasi untuk selanjutnya dibangun dengan terlebih dahulu mempersiapkan bahan/material konstruksi.

Proses konstruksi yang dibatasi oleh berbagai persyaratan seperti halnya waktu penyelesaian, biaya dan mutu yang telah ditetapkan, perlu diatur secara hukum hak dan kewajiban pihak-pihak yang terlibat agar pelaksanaan konstruksi dapat berjalan dengan baik.

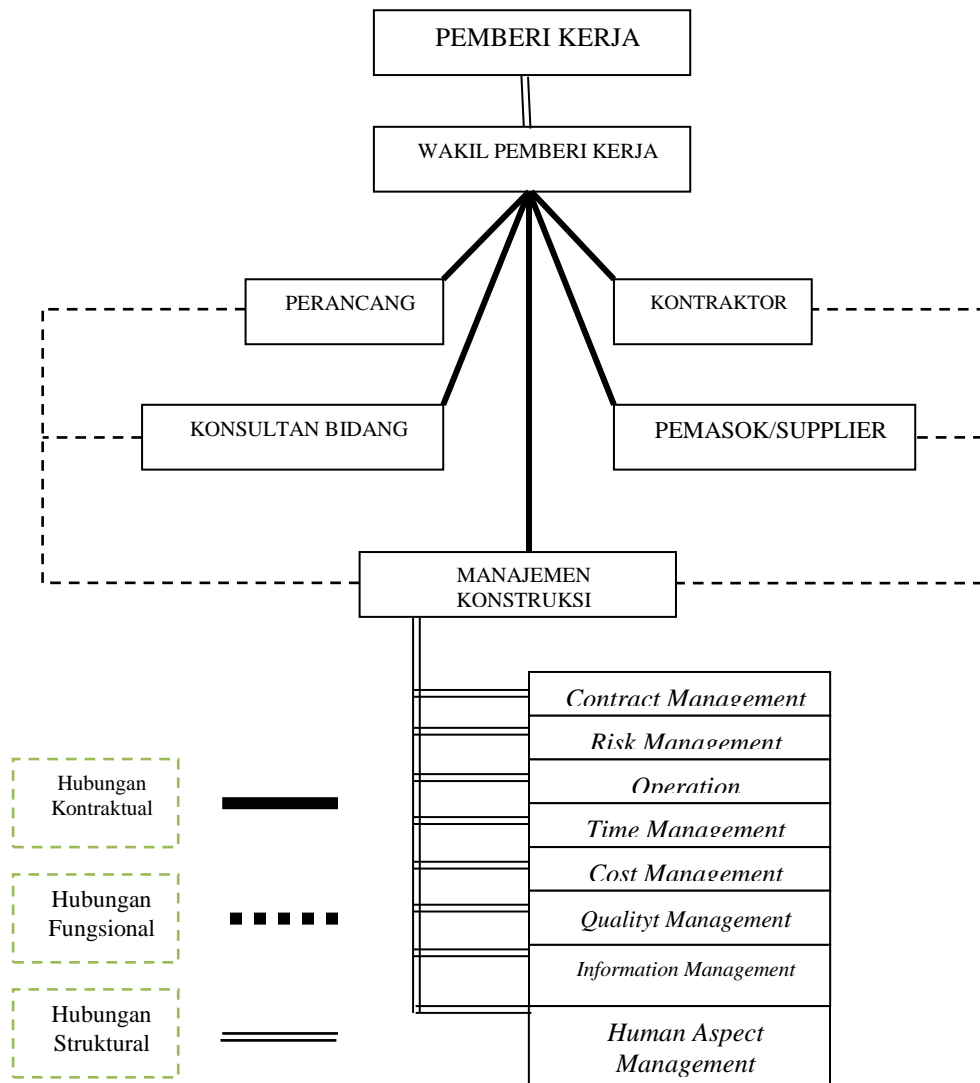
Untuk proyek-proyek yang sangat kompleks, diperlukan suatu manajemen konstruksi professional untuk menciptakan hubungan antara pihak-pihak yang terlibat dalam pekerjaan konstruksi, baik hubungan kontraktual, hubungan fungsional maupun struktural secara sinergi.

Pemberi kerja dapat berupa perorangan/perusahaan/konsorsium. Mereka memberikan pekerjaan jasa konstruksi yang disebut sebagai pihak pertama, yang secara hukum memiliki hak penuh terhadap hasil pekerjaan konstruksi. Selain itu, pihak pertama memiliki kewajiban membayar sejumlah uang sesuai dengan yang diperjanjikan dalam kontrak. Realisasinya dapat dilakukan pembayaran secara bertahap sesuai jadwal kontrak. Pemberi kerja dalam hal ini secara struktural dapat diwakilkan secara resmi oleh pihak yang ditunjuk dan dipercaya yang disebut 'manajemen konstruksi (construction management professional)', yang bekerja secara profesional secara perorangan maupun kelompok/perusahaan.

Pihak kedua dalam proyek konstruksi adalah arsitek (designer) berupa perorangan maupun perusahaan yang diakui secara profesional. Pihak kedua dalam UUK No. 18 tahun 1999 secara

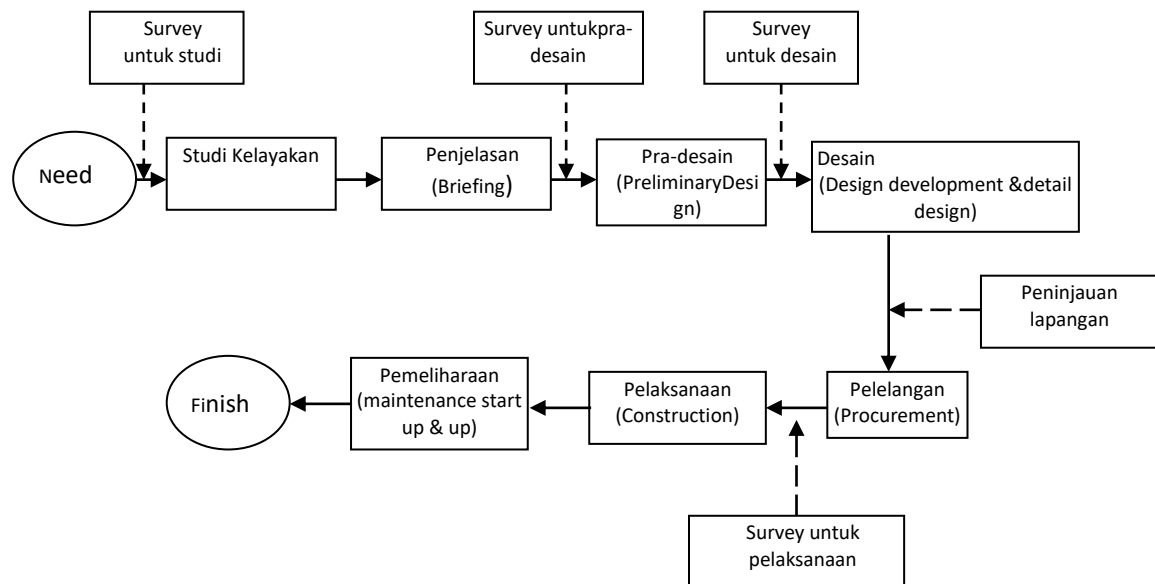
fungsional dapat diakui secara spesialis. Jadi perancang sebagai pihak kedua dimungkinkan terdiri dari beberapa konsultan spesialis/ bidang yang sangat expert di bidangnya, yang secara operasional dikoordinir oleh koordinator perancang. Secara kontraktual, pihak kedua bertanggung jawab kepada pemberi kerja/wakil pemberi kerja untuk melakukan kegiatan perancangan/disain sesuai kontrak yang diperjanjikan.

Pihak ketiga sebagai pihak pelaksana konstruksi adalah kontraktor, yang secara fungsional dapat terdiri dari beberapa kontraktor spesialis yang secara sinergis berhubungan langsung dengan para pemasok/supplier. Keseluruhan sistem ini diatur dalam manajemen konstruksi, yang ditampilkan dalam gambar di bawah ini:



Gambar 1,  
Hubungan Organisasi Proyek Konstruksi

Hubungan dalam proyek konstruksi di atas , bertujuan menyelesaikan pekerjaan konstruksi dalam proses industri konstruksi (*life cycle construction*), seperti dalam gambar di bawah ini:



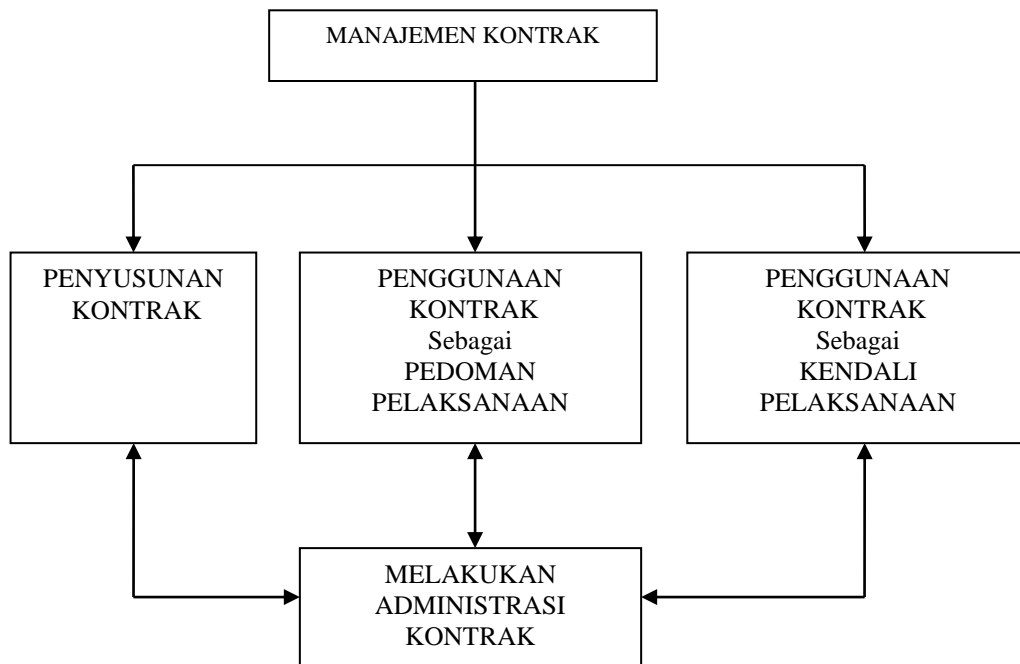
Gambar 2, Tahapan Proyek Konstruksi Secara Umum

## 2) Manajemen Kontrak

Manajemen kontrak adalah kegiatan untuk mengelola suatu kontrak agar kontrak tersebut dapat digunakan sebagai pedoman dan sebagai alat pengendalian pelaksanaan pekerjaan. Karena itu perlu dilakukan pengelolaan penyusunan dan pengadministrasian kontrak. Sehingga dapat dikatakan, manajemen kontrak meliputi:

- Kegiatan penyusunan kontrak
- Kegiatan penggunaan kontrak sebagai pedoman pelaksanaan
- Kegiatan menggunakan kontrak sebagai alat pengendalian
- Kegiatan melakukan administrasi terhadap pembuatan, penggunaan sebagai pedoman pelaksanaan, dan penggunaan sebagai alat pengendali dari kontrak tersebut.

Gambaran kegiatan manajemen kontrak ini dapat dilihat pada gambar 3 di bawah ini:



Gambar 3, Manajemen Kontrak

### 3) Proses Terjadinya Kontrak Konstruksi

Sebelum kontrak konstruksi ditandatangani oleh pihak yang mengikatkan diri, ada suatu proses yang harus dilalui, yaitu proses pengadaan/pelelangan .

Prosedur pelelangan pada umumnya adalah sebagai berikut :

- a) Pengumuman dari Pemberi Tugas pada rekanan untuk ikut prakualifikasi. Pengumuman tersebut berisi antara lain : nama, lokasi dan jenis proyek, Pemberi Tugas, jadwal prakualifikasi, dan lain-lain.
- b) Permohonan untuk mendapatkan dokumen prakualifikasi oleh rekanan yang berisi antara lain: struktur organisasi rekanan, pengalaman, sarana yang dimiliki, keadaan keuangan dan lain-lain.
- c) Bila dokumen prakualifikasi sudah diisi oleh rekanan dan dikembalikan pada pemberi tugas, dianalisa oleh pemberi tugas dan ditentukan rekanan yang lulus prakualifikasi dan dilanjutkan dengan pengumuman pada rekanan yang lulus prakualifikasi.
- d) Pada rekanan prakualifikasi, diundang ikut pelelangan dengan mengambil dokumen lelang yang antara lain terdiri dari: surat undangan lelang, syarat-syarat mengikuti pelelangan, syarat-syarat umum kontrak, spesifikasi, jadwal, informasi tambahan, gambar-gambar rencana, daftar volume pekerjaan, daftar isian tender, dan lain-lain.

- e) Penjelasan pekerjaan berupa rapat penjelasan dan peninjauan lapangan
- f) Pemasukan penawaran diikuti pelelangan pada hari dan jam yang telah ditetapkan.
- g) Evaluasi atas penawaran yang dimasukkan oleh para penawar dan keputusan atas penawar yang paling “meyakinkan”. Keputusan tersebut diumumkan keseluruhan penawar yang turut serta dalam pelelangan.

#### **4) Berbagai Bentuk Kontrak Konstruksi**

Pada prinsipnya suatu kontrak/perjanjian mengatur hak dan kewajiban para pihak yang mengikat diri di dalam kontrak/ perjanjian. Untuk membuat suatu perjanjian/kontrak terlebih dahulu para pihak harus sepakat, bentuk kontrak apa yang harus dipakai, karena setiap bentuk kontrak mengandung beberapa konsekuensi langsung terhadap segi-segi teknis pelaksanaan, keuangan, hukum dan lain-lain.

Berbagai bentuk kontrak dalam industri konstruksi adalah sebagai berikut:

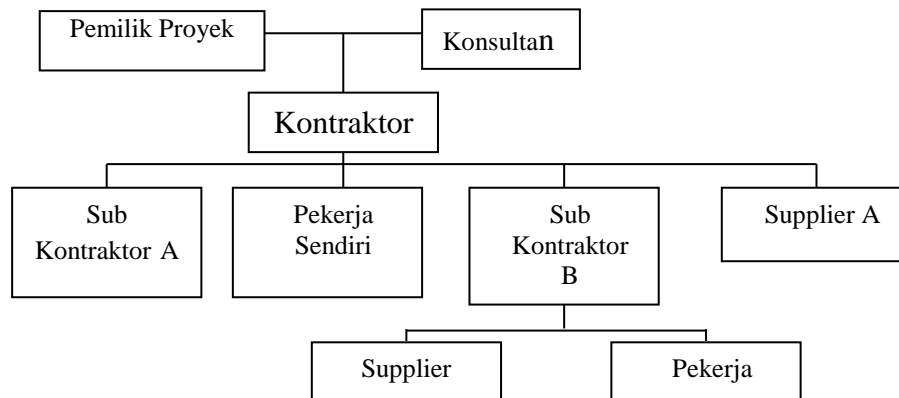
##### **a) Jenis Kontrak Berdasarkan Organisasi Perjanjian**

Terdapat 5 ( lima) jenis prosedur kontrak dalam industri konstruksi. Sebenarnya banyak terdapat modifikasi dari kelima jenis metode kontrak ini, tetapi hanya kelima jenis metode kontrak ini yang akan dibahas lebih lanjut.

##### **(i) Metode Kontrak Umum (*General Contracting Method*)**

Metode kontrak umum adalah metode dimana kontrak dibuat antara pemilik proyek dan kontraktor umum (*general contractor*). Pemilik proyek biasanya diwakili oleh konsultan yang bertugas untuk mendesain dokumen kontrak. Aturan kontrak pada proyek swasta biasanya lebih luwes daripada pada proyek pemerintah. Pengumuman lelang dapat saja dilakukan secara tertutup, atau pemilik proyek dapat saja menunjuk kontraktor sebagai pelaksana proyek walaupun penawaran kontraktor tersebut bukan yang terendah, atau pemilik proyek dapat menawar harga penawaran yang diajukan oleh kontraktor.

Pada proyek pemerintah maupun swasta perjanjian kontrak yang dibuat adalah sama. Kontraktor umum biasanya memiliki spesialisasi keahlian komponen utama dari struktur/bangunan (beton, baja dll). Tapi biasanya ada komponen-komponen sekunder struktur seperti pekerjaan elektrikal, mekanikal, interior dll. yang tidak dapat dikerjakan sendiri oleh kontraktor umum. Jika ini terjadi maka akan ditunjuk sub-kontraktor yang akan mengerjakan pekerjaan tersebut.

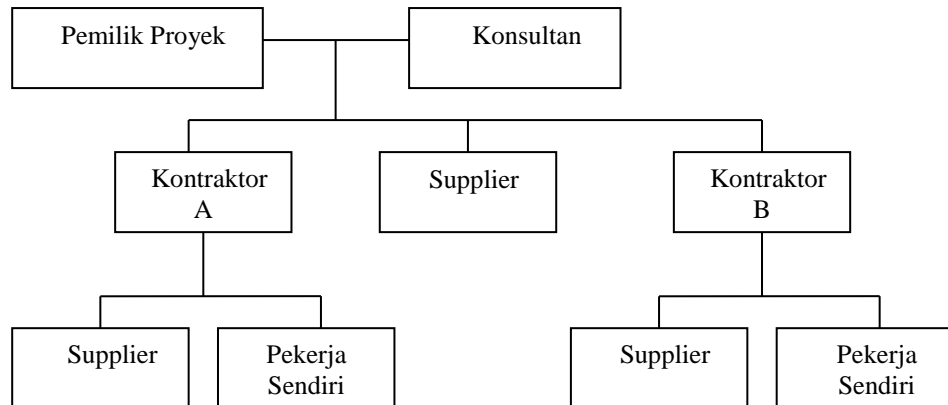


Gambar 4, Metoda Kontrak Umum (Cara Tradisional )

(ii) **Metode Kontrak Terpisah ( *Separate Contracts Method* )**

Metode ini adalah metode pemberian kontrak berbagai jenis pekerjaan secara terpisah oleh pemilik proyek kepada kontraktor-kontraktor yang memiliki spesialisasi berbeda-beda. Pada dasarnya metode ini lama dengan metode kontrak umum tetapi tanpa ada kontraktor umum. Pada metode ini pemilik proyek mempunyai kewajiban untuk melaksanakan pengendalian manajemen proyek, baik dengan usahanya sendiri ataupun dengan menggunakan jasa pihak lain.

Metode ini dapat diterapkan apabila pemilik proyek memiliki kemampuan manajemen proyek yang memadai. Keuntungan metode ini adalah pemilik proyek tidak perlu menganggarkan keuntungan bagi kontraktor umum seperti pada metode kontrak umum. Modifikasi metode ini dapat dilakukan apabila pemilik proyek tidak kemampuan manajemen proyek. Pemilik proyek dapat membuat sebuah kontrak terpisah kepada suatu perusahaan untuk melakukan manajemen proyek. Aturan kontrak antara kontraktor-kontraktor ini harus jelas, kemudian koordinasi antara kontraktor-kontraktor ini dilakukan oleh perusahaan yang ditunjuk untuk melakukan manajemen proyek.



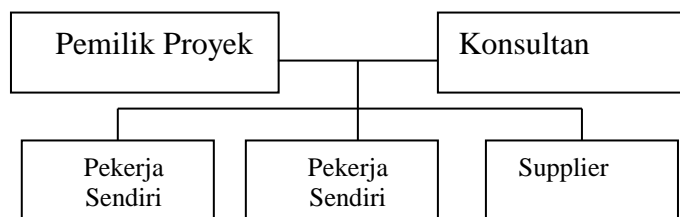
Gambar 5, Metoda Kontrak Terpisah

(iii) **Metode Force Account (Swakelola)**

Metode *force account* ini adalah metode dimana pemilik tidak mengadakan kontrak pada proyek yang akan dilaksanakan. Dalam hal ini pemilik proyek mengadakan dan menggunakan sendiri sumber daya bagi pelaksana konstruksi, termasuk bahan, peralatan, pekerja, perlengkapan dan tenaga supervisi. Pemilik proyek juga mengatur sendiri manajemen proyeknya. Pada metode ini pemilik proyek perlu memiliki organisasi dan SDM yang handal.

Karena tidak ada kontrak pemilik tidak perlu menyediakan biaya pelelangan, sehingga waktu pekerjaan pun dapat dihemat. Selain itu metode ini juga mampu menghemat dan menghapus anggaran yang perlu disediakan untuk keuntungan kontraktor umum maupun sub-kontraktor.

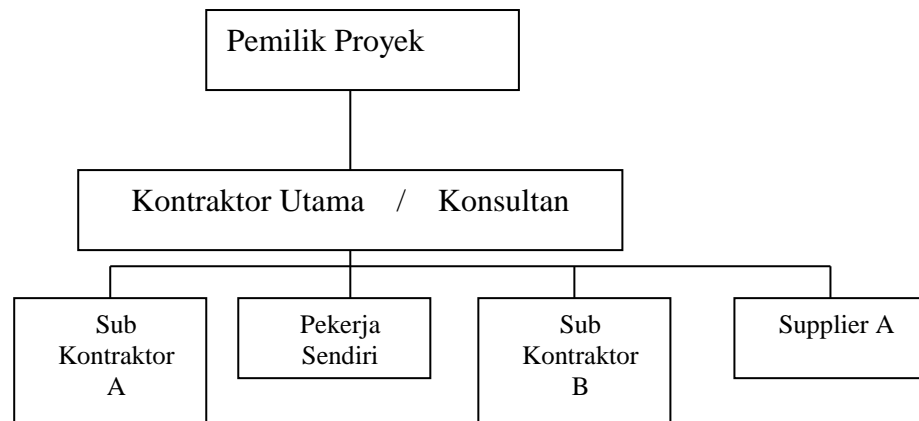
Metode *Force Account* dianjurkan untuk digunakan apabila proyek yang akan dilaksanakan memiliki skala yang kecil, yang biasanya berupa proyek-proyek pekerjaan pemeliharaan dan perbaikan ringan.



Gambar 6, Metoda Swakelola

(iv) **Metode Rancang-Bangun (*Design-Build*)**

Pada metode ini pemilik proyek membuat kontrak tunggal untuk pekerjaan perencanaan dan pelaksanaan proyek dengan satu kontraktor yang memiliki kemampuan perencanaan dan pelaksanaan pembangunan. Pada dasarnya metode ini hampir sama dengan metode Kontrak Umum, kecuali bahwa kontraktor juga melaksanakan pekerjaan perencanaan. Metode ini banyak digunakan pada proyek-proyek industri seperti pabrik petrokimia. Karena pada metode ini perencanaan dan pelaksanaan dilakukan oleh satu perusahaan, maka pelaksanaan sebagian pekerjaan dapat mulai dilaksanakan walaupun desain belum sepenuhnya selesai. Overlap antara perencanaan dan pelaksanaan ini menyebabkan durasi proyek menjadi lebih singkat daripada jika perencanaan harus selesai lebih dahulu baru kemudian pelaksanaan.



Gambar 7, Metoda Rancang Bangun

(v) **Metode Manajemen Konstruksi Profesional**

Pada metode ini pemilik proyek meminta suatu perusahaan manajemen konstruksi untuk memberikan layanan profesional dalam bentuk layanan manajemen konstruksi. Umumnya perusahaan manajemen konstruksi ini disewa oleh pemilik proyek sebelum desain dibuat. Perusahaan MK ini kemudian akan memilih sebuah perusahaan perancang untuk melaksanakan pekerjaan perencanaan. Setelah perencanaan ini selesai



perusahaan MK melakukan evaluasi untuk mengoptimalkan biaya dan waktu pelaksanaan proyek. Perusahaan MK mempunyai tugas dan kewajiban untuk menjamin bahwa pemilik proyek mendapatkan perencanaan dan pelaksanaan proyek yang ekonomis sesuai dengan kebutuhan pemilik proyek.

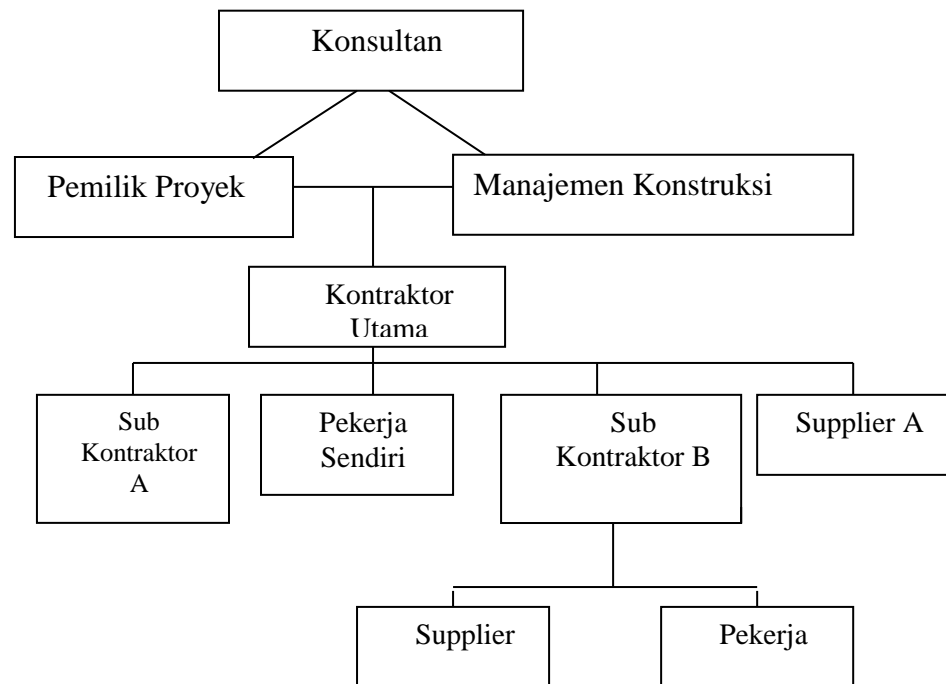
Apabila perencanaan suatu pekerjaan proyek, misalnya perencanaan pekerjaan tanahtelah selesai, maka perusahaan MK dapat segera mengadakan pelelangan untuk pekerjaan tanah tersebut, sementara kegiatan perancangan struktur bangunan lainnya masih dilakukan. Kemungkinan lain yang dilakukan adalah setelah seluruh kegiatan perencanaan dan perancangan selesai, perusahaan MK kemudian memilih kontraktor umum untuk melaksanakan proyek tersebut atau membagi-bagi pekerjaan menjadi beberapa paket pekerjaan dan memilih masing-masing kontraktor untuk melaksanakannya. Jadi dalam hal ini terjadi kontrak bentuk terpisah (*separated contract method*). Apapun, metoda pemilihan kontraktor yang digunakannya, adalah merupakan tugas perusahaan MK untuk menjamin bahwa proyek dilaksanakan sesuai dengan perencanaan dan spesifikasi.

Metode Manajemen Konstruksi Profesional ini banyak digunakan pada proyek-proyek yang kompleks dan berskala besar seperti proyek pembangunan rumah sakit, pabrik petrokimia dan sebagainya.

**b) Jenis Kontrak Berdasarkan Pengaturan Penggantian Biaya**

Dokumen kontrak proyek konstruksi haruslah mengidentifikasi kontraktor, pemilik proyek dan perencana. Lingkup kerja proyek tersebut juga harus didefinisikan. Kontrak dapat menyebutkan jangka waktu proyek tersebut diselesaikan dan kewajiban yang harus dipenuhi kontraktor jika terjadi keterlambatan.

Kontrak harus menyebutkan sistem pembayaran yang akan dilakukan kepada kontraktor. Sistem pembayaran akan membedakan jenis dokumen kontrak proyek konstruksi. Tiga jenis dokumen kontrak konstruksi adalah kontrak harga satuan, biaya plus dan *lump sum*.



Gambar 8, Metoda Manajemen Konstruksi Profesional

i) **Kontrak Harga Satuan (Unit Price Contract)**

Hal yang utama mengenai kontrak harga satuan adalah penilaian harga setiap unit pekerjaan telah dilakukan sebelum konstruksi dimulai. Pemilik telah menghitung jumlah unit yang akan terdapat dalam setiap elemen pekerjaan.

Kontraktor hanya perlu menentukan harga satuan yang akan ditawarkan untuk setiap item dalam kontrak. Kontraktor harus berhati-hati agar semua biaya yang mungkin dikeluarkan telah dimasukkan dalam item penawaran, seperti biaya overhead dan keuntungan.

Jenis kontrak ini dipakai jika proyek dapat didefinisikan secara jelas tetapi kuantitas aktual masing-masing pekerjaan sulit untuk diestimasi secara akurat sebelum proyek dimulai. Metoda tidak seimbang (*unbalancing*) adalah metoda yang digunakan kontraktor dalam penawaran harga satuan tanpa mengubah harga keseluruhan. Kontraktor menggunakan metoda ini untuk mendapatkan keuntungan dari beberapa aspek proyek. Misalnya dengan menaikkan harga satuan pada pekerjaan-pekerjaan awal

sebagai biaya mobilisasi alat atau material yang diperlukan. Metoda ini juga dipakai jika kontraktor ingin mendistribusikan biaya sehingga uang pemilik yang digunakan untuk membiayai proyek.

Kontrak harga satuan umumnya menyatakan bahwa harga satuan untuk tiap item dapat dinegosiasi ulang jika kuantitas aktual lebih besar dari pada kuantitas yang diestimasi, yang umumnya berbeda 20-25 persen. Metoda lain yang dapat digunakan pemilik adalah dengan mengidentifikasi pekerjaan tambah kurang sehingga dapat menghilangkan item penawaran tidak seimbang.

Untuk menentukan kuantitas pekerjaan yang sesungguhnya, kontraktor akan mengukur kuantitas terpasang dan meminta pembayaran sesuai hasil pengukurannya. Pemilik perlu meyakinkan hasil pengukuran kontraktor dengan melakukan pengukuran sendiri. Kerugian dari kontrak harga satuan ini adalah pemilik tidak dapat mengetahui secara pasti biaya aktual proyek hingga proyek selesai. Untuk mencegah ketidakpastian ini, perhitungan kuantitas tiap unit perlu dilakukan secara akurat.

**ii) Kontrak Dengan Tambahan Biaya (Cost Plus Fee)**

Pada kontrak ini kontraktor akan menerima pembayaran atas pengeluarannya ditambah dengan biaya untuk overhead dan keuntungan. Biaya overhead dan, keuntungan ini umumnya didasarkan atas persentase biaya yang dikeluarkan.

Metoda pembayaran menurut jenis kontrak ini antara lain adalah biaya plus jasa tertentu. Pada tipe perjanjian ini, kontraktor tidak mendapat kesempatan untuk menaikkan biaya untuk menambah keuntungan dan overhead. Metoda lain adalah Biaya plus persentase biaya dengan jaminan maksimum, yang meyakinkan pemilik bahwa biaya total proyek tidak akan melebihi suatu jumlah tertentu.

Kontrak biaya plus ini umumnya digunakan jika biaya aktual dari proyek atau bagian, proyek sulit diestimasi secara akurat. Hal ini dapat terjadi jika perencanaan belum selesai atau proyek tidak dapat digambarkan dengan akurat. Atau proyek harus diselesaikan dalam waktu singkat sementara rencana dan spesifikasi tidak dapat diselesaikan sebelum proses konstruksi dimulai.

Kekurangan dari tipe kontrak ini adalah bahwa pemilik kurang mengetahui

biaya aktual proyek yang akan terjadi. Pemilik juga perlu menempatkan staf untuk memonitor kemajuan pekerjaan sehingga dapat diketahui biaya-biaya yang ditagih benar-benar dikeluarkan.

*iii)* **Kontrak Dengan Biaya Menyeluruh (*Lump Sum Contract*)**

Kontrak ini menyatakan kontraktor akan membangun proyek sesuai dengan rancangan pada suatu biaya tertentu. Jika dilakukan perubahan dalam kontrak, negosiasi antara pemilik dan kontraktor akan menetapkan pembayaran yang akan diberikan kepada kontraktor untuk perubahan pekerjaan tersebut. Biaya untuk setiap pekerjaan tambah kurang haruslah dinegosiasikan antara pemilik dan kontraktor.

Kontrak ini dapat diterapkan jika perencanaan benar-benar telah selesai sehingga kontraktor dapat melakukan estimasi kuantitas secara akurat. Pemilik dengan anggaran terbatas akan memilih jenis kontrak ini karena merupakan satu-satunya yang memberi nilai pasti terhadap biaya yang akan dikeluarkan.

Kerugian pemakaian kontrak ini adalah proses konstruksi akan tertunda karena menunggu selesainya perencanaan. Kesalahan dalam perencanaan berakibat mahal karena (menghasilkan biaya ekstra). Perlu adanya kompromi sehingga tidak terjadi pelaksanaan konstruksi yang terburu-buru yang dapat menyebabkan kesalahan dalam perencanaan dan pembuatan spesifikasi.

## 5) **Pola Kontrak**

Pola kontrak yang melibatkan berbagai pihak dalam industri konstruksi, menurut berbagai literatur dan penelitian yang ada, secara umum mengacu kepada Pola Kontrak FIDIC. Hal ini dilakukan karena :

- Pola kontrak FIDIC dianggap cukup terbuka dan cukup lengkap
- Banyak kasus proyek swasta yang menggunakan FIDIC sebagai acuan
- Proyek-proyek pemerintah seperti DPU yang pembiayaannya dari World Bank menggunakan FIDIC sebagai acuan, karena proyek pemborongan yang pembiayaannya dari World Bank menggunakan FIDIC sebagai acuannya.

Sudah lama yaitu sejak tahun 1937, FIDIC (*Federation Internationale Des Ingenieurs-Counseils*) atau (*The Internationale Federation of Consulting Engineers*) menerbitkan suatu pola kontrak, yang pada prinsipnya adalah adanya:

a) **General Conditions of Contract**

Yaitu pola kontrak yang menyeluruh dan umum (bagian I). Adapun *General Conditions of Contract* terdiri atas 72 klausul (untuk edisi 1987 dan dicetak ulang tahun 1992 yang selanjutnya disebut FIDIC 92) yang berisi:

<b>Definition and Interpretation</b> 1.1 Definitions 1.2 Heading & Marginal Notes 1.3 Interpretation 1.4 Singular & Plural 1.5 Notices, Consents, Approvals, Certificates & Determinations	<b>Contract Documents</b> 5.1 Language & Law 5.2 Priority of Contract Documents 6.1 Custody & Supply of Drawings & Documents 6.2 One Copy of Drawings to be Kept on Site 6.3 Disruptions of Progress 6.4 Delays and Cost of Delay of Drawings 6.5 Failure by Contractor to Submit Drawings 7.1 Supplementary Drawings & Instructions 7.2 Permanent Works Designed by Contractor 7.3 Responsibility Unaffected by
<b>Engineer &amp; Engineer's Representatives</b> 2.1 Engineer's Duties & Authority 2.2 Engineer's Representative 2.3 Engineer's Authority to Delegate 2.4 Appointment of Assistants 2.5 Instructions in Writing 2.6 Engineer's to Act Impartially	
<b>Assignment &amp; Subcontracting</b> 3.1 Assignment of Contract 4.1 Subcontracting 4.2 Assignment of Subcontractor's Obligations	

b) **Conditions of Particular Application**

Bagian ini biasa disebut sebagai Bagian II yang merupakan jembatan untuk menyusun *Condition of Contract* dari proyek tersebut. *Conditions of Particular Application* disebut *Long Form Contract*, dan pada tahun 1998 FIDIC menerbitkan pula *Short Form Contract* yang berisi tentang pekerjaan penunjang konstruksi yang tidak permanen.

FIDIC mengeluarkan bagian 2 yang disebut *Conditions of Particular Application* yang diterjemahkan sebagai persyaratan untuk aplikasi khusus yang digunakan untuk menjembatani perubahan dari persyaratan umum kepada persyaratan proyek yang lebih khusus. Dalam *Conditions of Particular Application* berisi klausul-klausul yang sama dengan klausul-klausul pada *General Condition of Contract*. Kemudian klausul yang tidak

tepat untuk proyek yang dimaksud dapat dirubah atau dihilangkan. Perubahan serta masukan dan prosesnya dapat dilihat pada bagan 6 :

<p><b>General Obligation</b></p> <p>8.1 Contractor's General Responsibilities</p> <p>8.2 Site Operations &amp; Method of Construction</p> <p>9.1 Contract agreement</p> <p>10.1 Performance Security</p> <p>10.2 Period of Validity of Performance Security</p> <p>10.3 Claims Under Performance Security</p> <p>11.1 Inspections of Site</p> <p>12.1 Sufficiency of Tender</p> <p>12.2 Not Foreseeable Physical Obstructions or Conditions</p> <p>13.1 Work to be in Assordance with Contract</p> <p>14.1 Programmed to be Submitted</p> <p>14.2 Revised Programme</p> <p>14.3 Flow Estimate to be Submitted</p> <p>14.4 Contractor not Relieved of Duties or Responsibility</p> <p>14.5 Cash Flow Estimate to be Submitted</p> <p>14.6 Contractor not Relieved of Duties or Responsibility</p>	<p>20.4 Employer's Risk</p> <p>21.1 Insurance if Eorks and Contractor's Equipment</p> <p>21.2 Scope of Cover</p> <p>21.3 Responsibility for Amounts not Recovered</p> <p>21.4 Exclusions</p> <p>22.1 Damage to Persons &amp; Property</p> <p>22.2 Exceptions</p> <p>22.3 Indemnity by Employer</p> <p>23.1 Third Party Insurance (including Employer's Property)</p> <p>23.2 Minimum Amount of Insurance</p> <p>23.3 Cross Liabilities</p> <p>24.1 Accident or Injury to Workmen</p> <p>24.2 Insurance Against Accident to Workmen</p> <p>25.1 Evidence and Terms of Insurances</p> <p>25.2 Adequacy of Insurances</p> <p>25.3 Remedy on Contractor's Failure to Insure</p> <p>25.4 Compliance with Policy Conditions</p> <p>26.1 Compliance with Statues, Regulations</p> <p>27.1 Fossils</p> <p>28.1 Patent Rights</p> <p>28.2 Royalties</p> <p>29.1 Interference with Traffic &amp; Adjoining Properties</p> <p>30.1 Avoidance of Damage to Roads</p> <p>30.2 Transport of Contractor's Equipment or Temporary Works</p> <p>30.3 Transport of Materials or Plant</p> <p>30.4 Waterbome Traffic</p> <p>31.1 Oppurtunities for Other Contractors</p> <p>31.2 Facilities for Other Contractors</p> <p>32.1 Contractor to Keep Site Clear</p> <p>33.1 Clearance of Site on Completion</p>
<p><b>Responsibilities</b></p> <p>15.1 Contractor's Superintendence</p> <p>16.1 Contractor's Employees</p> <p>16.2 Engineer at Liberty to Object 1</p> <p>7.1 Setting-Out</p> <p>18.1 Boreholes &amp; Exploratory Excavation</p> <p>19.1 Safety, Security and Protection of The Environment</p> <p>19.2 Employer's Responsibilities</p> <p>20.1 Care of Works</p> <p>20.2 Responsibility to Rectify Loss or Damage</p> <p>20.3 Loss or Damage Due to Employer's Risks</p>	

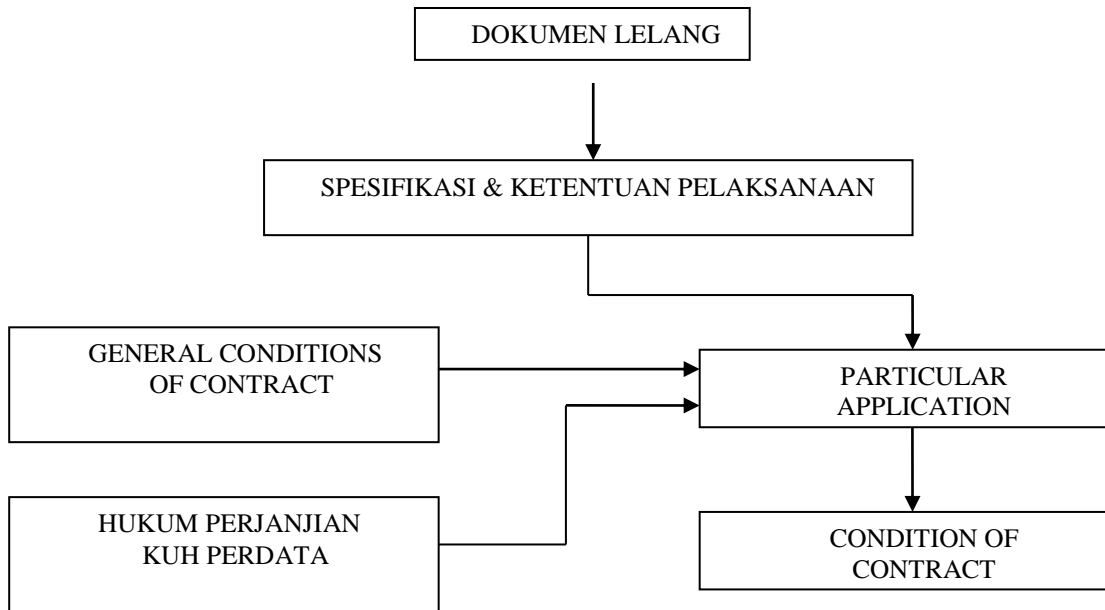
<p><b>Labour</b></p> <p>34.1 Engagement of Staff &amp; Labour</p> <p>35.1 Returns of Labour &amp; Contractor's Equipment</p> <p><b>Materials, Plant and Workmanship</b></p> <p>36.1 Quality of Materials, Plant &amp; Workmanship</p> <p>36.2 Cost of Samples</p> <p>36.3 Cost of Test</p> <p>36.4 Cost of Tests not Provided for</p> <p>36.5 Engineer's Determination where Test not Provided for</p> <p>37.1 Inspection of Operations</p> <p>37.2 Inspection and Testing</p> <p>37.3 Dates for Inspection and Testing</p> <p>37.4 Rejection</p> <p>37.5 Independent Inspection</p> <p>38.1 Examination of Work before Covering Up</p> <p>38.2 Uncovering and Making Openings</p> <p>39.1 Removal of Improper Work, Materials or Plant</p> <p>39.2 Default of Contractor in Compliance</p> <p><b>Suspension</b></p> <p>40.1 Suspension of Work</p> <p>40.2 Engineer's Determination Followong Suspension</p> <p>40.3 Suspension Lasting More than 48 days</p> <p><b>Commencement and Delays</b></p> <p>41.1 Commencement of Works</p> <p>42.1 Possession of Site and Access Thereto</p> <p>42.2 Failure to Give Possession</p> <p>42.3 Rights of Way and Facilities</p> <p>43.1 Time for Completion</p> <p>44.1 Extension of Time for Completion</p> <p>44.2 Contractor for Provide Notification and Detailed Particulars</p> <p>44.3 Interim Determination of Extension</p> <p>45.1 Restriction on Working Hours</p>	<p>46.1 Rate of Progress</p> <p>47.1 Liquidated Damages for Delay</p> <p>47.2 Reduction of Liquidated Damages</p> <p>48.1 Taking-Over Certificate</p> <p>48.2 Taking Over of Sections or Parts</p> <p>48.3 Substantial Completions of Part</p> <p>48.4 Surfaces Requiring Reinstatement</p> <p><b>Defects Liability</b></p> <p>49.1 Defects Liability Period</p> <p>49.2 Completion of Outstanding Work &amp; Remedying Defects</p> <p>49.3 Cost of Remedying Defects</p> <p>49.4 Contractor's Failure to Carry Out Instructios</p> <p>50.1 Contractor to Search</p> <p><b>Alterations, Additions &amp; Omissions</b></p> <p>51.1 Variations</p> <p>51.2 Instructions for Variations</p> <p>52.1 Valuation of Variations</p> <p>52.2 Power of Engineer to Fix Rates</p> <p>52.3 Variations Exceeding 15 percent</p> <p>52.4 Daywork</p> <p><b>Procedure for Claims</b></p> <p>53.1 Notice of Claims</p> <p>53.2 Contemporary Records</p> <p>53.3 Substantiation of Claims</p> <p>53.4 Failure to Comply</p> <p>53.5 Payment of Claims</p> <p><b>Contractor's Equipment, Temporary Works and Materials</b></p> <p>54.1 Contractor's Equipment, Temporary Works and Materials; Exclusive Use for The Works</p> <p>54.2 Employer not liable for Damage</p> <p>54.3 Customs Clearance</p> <p>54.4 Re-export of Contractor's Equipment</p> <p>54.5 Conditions of Hire of Contractor's Equipment</p> <p>54.6 Costs for the Purpose of Clause 63</p> <p>54.7 Incorporation of Clause in Subcontracts</p> <p>54.8 Approval of Materials not Implied</p>
--	---

<p><b>Measurement</b>                      55.1 Quantities                      56.1 Works to be measured                      57.1 Method of Measurement                      57.2 Breakdown of Lump Sum Items</p> <p><b>Provisional Sums</b>                      58.1 Definition of "Provisional Sum"                      58.2 Use of Provisional Sums                      58.3 Production of Vouchers</p> <p><b>Nominated Subcontractors</b>                      59.1 Definition of "Nominated Subcontractors"                      59.2 Nominated Subcontractors; Objection to Nomination                      59.3 Design Requirements to be Expressly Stated                      59.4 Payments to Nominated Subcontractors                      59.5 Certification of Payments to Nominated Subcontractors</p> <p><b>Certificates and Payments</b>                      60.1 Monthly Statements                      60.2 Monthly Payments                      60.3 Payment of Retention Money                      60.4 Correction of Certificates                      60.5 Statement at Completion                      60.6 Final Statement                      60.7 Discharge                      60.8 Final Payment Certificate                      60.9 Cessation of Employer's Liability                      60.10 Time for Payment  <b>61.1</b> Approval only by Defects Liability Certificate                      62.1 Defects Liability Certificates                      62.2 Unfulfilled Obligations</p> <p><b>Remedies</b>                      63.1 Default of Contractor                      63.2 Valuation at Date of Termination                      63.3 Payment after Termination                      63.4 Assignment of Benefit of Agreement                      64.1 Urgent Remedial Work</p>	<p><b>Special Risks</b>                      65.1 No Liability for Special Risks                      65.2 Special Risks                      65.3 Damage to Works by Special Risks                      65.4 Projectile, Missile                      65.5 Increased Cost Arising for Special Risks                      65.6 Outbreak of War                      65.7 Removal of Contractor's Equipment on Termination                      65.8 Payment if Contract Terminated</p> <p><b>Release From Performance</b>                      66.1 Payment in Event of Release From Performance</p> <p><b>Settlement of Disputes</b>                      67.1 Engineer's Decision                      67.2 Amicable Settlement                      67.3 Arbitration                      67.4 Failure to Comply with Engineer's Decision</p> <p><b>Notices</b>                      68.1 Notice to Contractor                      68.2 Notice to Employer and Engineer                      68.3 Change of Address</p> <p><b>Default of Employer</b>                      69.1 Default of Employer                      69.2 Removal of Contractor's Equipment                      69.3 Payment on Termination                      69.4 Contractor's Entitlement to Suspend Work                      69.5 Resumption of Work</p> <p><b>Changes in Cost and Legislation</b>                      70.1 Increase or Decrease of Cost                      70.2 Subsequent Legislation</p> <p><b>Currency and Rates of Exchange</b>  <b>71.1</b> Currency Restrictions                      72.1 Rates of Exchange                      72.2 Currency Proportions                      72.3 Currencies of Payment for Provisional Sums</p>
--	--

Tabel 5, General Conditions of Contract - FIDIC



Bagan 6, Penyusunan Kontrak Konstruksi



**C. Short Form of Contract**

**(1) Short Form of Contract Versi FIDIC**

FIDIC untuk pekerjaan pokok digunakan *Long Form Contract dengan General Condition of Contract* dengan 72 pasal/klausul, kemudian lewat *Application of Particular Condition* dicapai *Condition of Contract*. Sedangkan untuk pekerjaan penunjang konstruksi yang tidak permanen dipakai *Short Form Contract* dengan 15 pasal/klausul. Tujuannya adalah agar pekerjaan ini di luar kontrak pokok, sehingga tidak perlu amandemen serta addendum dari kontrak pokok. Adapun isi *Short Form Contract FIDIC 1998* adalah seperti pada tabel 7.

**(2) Short Form of Contract Versi Direktorat Tata Bangunan (Ditaba) Dep. PU**

Standar kontrak Ditaba digunakan khusus untuk bangunan gedung dan perumahan pemerintah, baik dengan volume besar maupun kecil. Adapun isi dari kontrak pelaksanaan adalah seperti pada tabel 8:

Tabel 7, *Short Form Contract – FIDIC 1998*

<p><b>1. Definitions</b>  <i>The Contract</i>  <i>Dates, Times and Periods</i>  <i>Money &amp; Payments</i>  <i>Other Definitions</i>  <i>Interpretation</i>  <i>Priority of Documents</i>  <i>Law</i>  <i>Communications</i>  <i>Statutory Obligations</i></p> <p><b>2. Employer</b>  <i>Provision of Site</i>  <i>Permits</i>  <i>Employer's Instructions</i>  <i>Approvals</i></p> <p><b>3. Employer's Representatives</b>  <i>Authorised Person</i>  <i>Employer's Representatives</i></p> <p><b>4. The Contractor</b>  <i>General Obligations</i>  <i>Contractor's Representatives</i>  <i>Subcontracting</i>  <i>Performance Security</i></p> <p><b>5. Design by Contractos</b>  <i>Contractor's Design</i>  <i>Responsibility for Design</i></p> <p><b>6. Employer's Risks</b>  <i>Employer's Risks</i></p>	<p><b>7. Time for Completion</b>  <i>Execution of The Works</i>  <i>Programme</i>  <i>Extension of Time</i>  <i>Late Completion</i></p> <p><b>8. Taking Over</b>  <i>Completion</i>  <i>Taking-Over Notice</i></p> <p><b>9. Remedying Defects</b>  <i>Remedying Defects</i>  <i>Uncovering and Testing</i></p> <p><b>10. Variations &amp; Claims</b>  <i>Valuation of Variations</i>  <i>Early Warning</i>  <i>Valuation of Claims</i>  <i>Valuation and Claims</i>  <i>Procedure</i></p> <p><b>11. Contract Price and Payment</b>  <i>Valuation of The works</i>  <i>Monthly Statements</i>  <i>Interim Paymens</i>  <i>First Half of Retention</i>  <i>Second Half of Retention</i>  <i>Final Payment</i>  <i>Currency</i></p> <p><b>12. Default</b>  <i>Default for Engineer</i></p>
--	---

Tabel 8, Kontrak Versi DITABA

<p>1. Pekerjaan Pelaksanaan                  2. Dasar Pelaksanaan Pekerjaan                  3. Konsultan Pengawasan                  4. Bahan-bahan &amp; Alat-alat                  5. Tenaga kerja &amp; upah                  6. Pelaksanaan Pihak Kedua                  7. Sub Kontraktor                  8. Jangka Waktu Pelaksanaan                  9. Keadaan Memaksa                  10. Masa Pemeliharaan                  11. Jaminan Pelaksanaan &amp; Jaminan Uang Muka                  12. Harga Borongan</p>	<p>1. Cara Pembayaran                  2. Pekerjaan tambah Kurang                  3. Pengamanan Tempat Kerja &amp; Tenaga Kerja                  4. Laporan &amp; Buku Harian                  5. Sanksi &amp; Denda                  6. Risiko                  7. Penyelesaian Perselisihan                  8. Pemutusan Perjanjian                  9. Bea Meterai &amp; Pajak                  10. Tempat Kedudukan                  11. Lain-Lain                  12. Penutup</p>
--	---

Dari standar kontrak versi Ditaba di atas perlu diperhatikan mengenai pasal atau klausul Sanksi dan Denda hanya berlaku untuk kontraktor saja, namun ada imbalannya yaitu uang muka 20%

**(3) *Short Form of Contract versi Perumnas***

Dalam standar kontrak versi Perumnas hanya terdiri dari 9 pasal seperti di bawah ini

Tabel 9, Kontrak Versi Perumnas

<ol style="list-style-type: none"><li>1. Tugas Pekerjaan</li><li>2. Referensi Pelaksanaan Pekerjaan</li><li>3. Jangka Waktu Pelaksanaan &amp; Pemeliharaan</li><li>4. Nilai Kontrak</li><li>5. Jaminan Pelaksanaan (<i>Performance Bond</i>)</li><li>6. Pembayaran &amp; Berita Acara</li><li>7. Keadaan Memaksa</li><li>8. Denda</li><li>9. Penutup</li></ol>
--

**(4) *Short Form of Contract Versi Gilbreath***

Standar kontrak versi Gilbreath dapat dilihat pada tabel di bawah ini:

Tabel 9, Kontrak Versi Perumnas

<ol style="list-style-type: none"><li>1. <i>Short Form Contracts</i></li><li>2. <i>Procedure For Short Form Contracts</i></li><li>3. <i>Protection Versus Brevity</i></li><li>4. <i>Short Form Change Orders</i></li><li>5. <i>Short Form Contracting Cautions</i></li><li>6. <i>Representatives Cases</i></li></ol>
--

**6) Keabsahan Kontrak**

Kontrak konstruksi pada dasarnya digunakan untuk mengalihkan risiko. Sehingga dapat disebutkan bahwa alat untuk mengalihkan risiko adalah kontrak. Timbulnya kontrak dalam industri konstruksi diawali dengan adanya kesepakatan yang dilindungi hukum dari kedua belah pihak. Ini berarti kontrak atau perjanjian tertulis haruslah dipatuhi oleh kedua belah pihak baik sebagai pedoman pelaksanaan, serta alat pengawasan maupun pemenuhan hak

serta kewajiban para pihak. Hal ini berarti pula bahwa sesuatu yang di luar kontrak, misalnya suatu risiko yang harus ditanggung oleh salah satu pihak dalam melaksanakan pekerjaan yang disepakati, tidaklah serta merta dapat menjadi dasar suatu klaim. Menurut KUH Perdata Pasal 1320, suatu kontrak adalah syah bila memenuhi 4 syarat:

- a) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
- b) Cakap membuat suatu perjanjian/kewenangan pihakpihak
- c) Mengenai suatu hal tertentu
- d) Suatu kausa yang halal

Keempat syarat keabsahan kontrak di atas pada dasarnya dapat dibagi 2, yaitu :

1. Syarat Subyektif
  - a. Adanya Kesepakatan
  - b. Kewenangan pihak-pihak
2. Syarat Obyektif
  - a. Hal Tertentu
  - b. Sebab yang Halal

#### 7) **Kontrak sebagai Pedoman dan Pengendali Pelaksana**

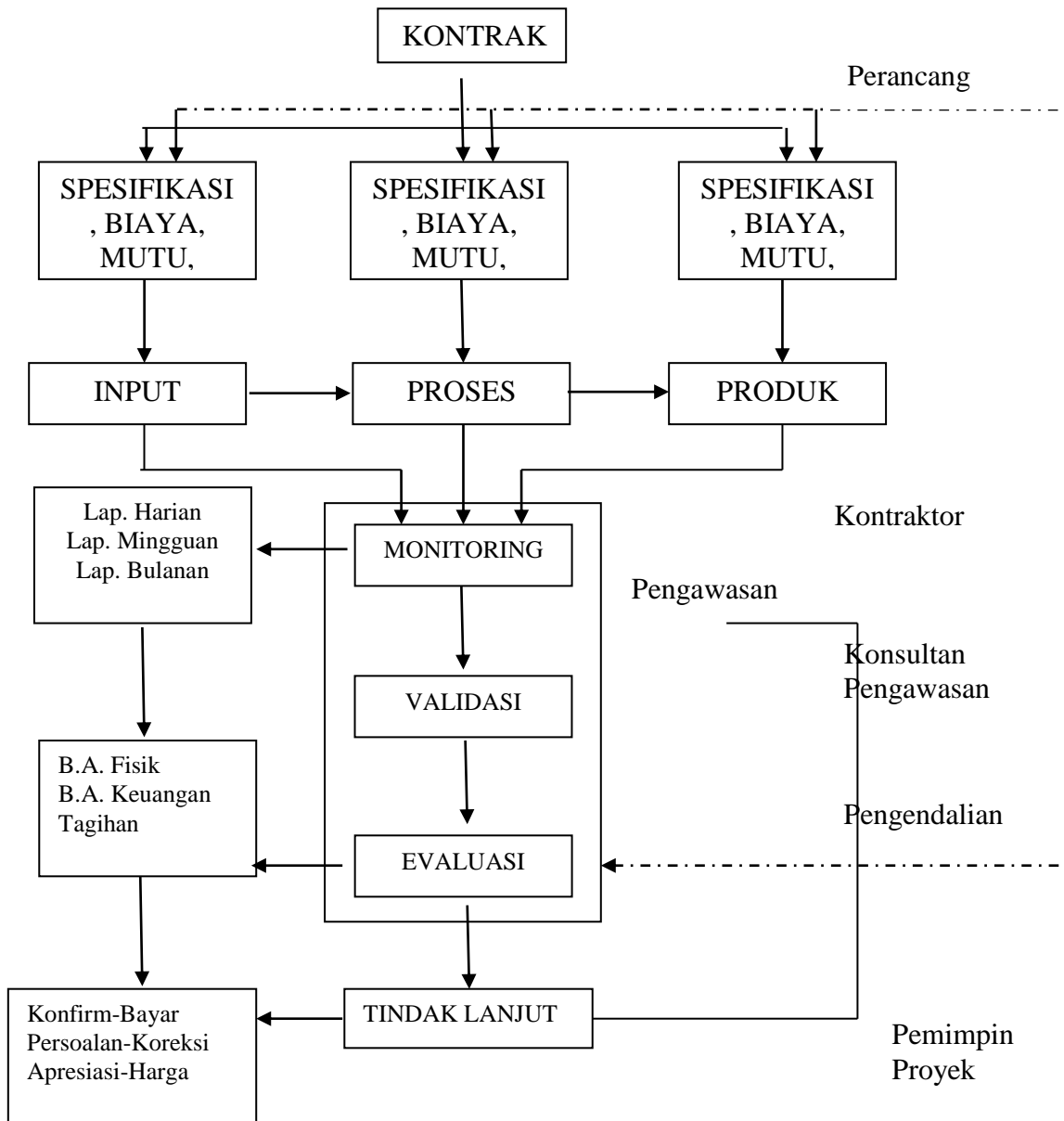
Tahapan kegiatan selanjutnya dalam manajemen kontrak setelah penyusunan kontrak dan penggunaan kontrak sebagai pedoman pelaksanaan pekerjaan, adalah menggunakan kontrak sebagai pengendali pelaksanaan. Kontrak sebagai pedoman & pengendali pelaksanaan dapat diamati pada bagan 11.

#### 8) **Administrasi Kontrak**

Tahap akhir dalam Manajemen Kontrak Industri Konstruksi adalah administrasi kontrak. Beberapa hal yang dilakukan dalam administrasi kontrak, adalah :

- a. Melakukan pencatatan atas semua kegiatan Manajemen Kontrak
- b. Melakukan pendokumentasian catatan-catatan
- c. Memasukkan dalam system *Retrival*

Bagan 11, Kontrak Sebagai Pedoman dan Pengendali Pelaksanaan



9) **Kesimpulan**

- a) Setiap tahapan kegiatan dalam industri konstruksi perlu diatur secara hukum
- b) Dalam Manajemen Kontrak Konstruksi, ada beberapa tahapan kegiatan penting, yaitu :
  - i) Kegiatan penyusunan kontrak
  - ii) Kegiatan penggunaan kontrak sebagai pedoman pelaksanaan
  - iii) Kegiatan penggunaan kontrak sebagai pedoman pelaksanaan
  - iv) Kegiatan menggunakan kontrak sebagai alat pengendalian

- v) Kegiatan melakukan administrasi terhadap pembuatan, penggunaan sebagai pedoman pelaksanaan, dan penggunaan sebagai alat pengendali dari kontrak tersebut.

**10) Daftar Pustaka**

- a) *Catherine, "Contract Law", Times Book International, Singapore, 1986*
- b) FIDIC Edisi 1992
- c) FIDIC Edisi 1998
- d) Hikmahanto, "Hukum Konstruksi Dalam Perspektif Ilmu Hukum", Seminar Pengenalan Hukum Jasa Konstruksi - UPH, 7 Agustus 2002
- e) *Arsitek Indonesia, "AD/ART IAI", Jakarta*
- f) KUH Perdata Republik Indonesia
- g) Manlian, "Sertifikat Bangunan Dalam Investasi Konstruksi", *Majalah Pilar*, No. 1/Th.V/03-14 Jan 2002, Hal. 69, ISSN : 1410-6043
- h) Manlian, "Analisis Aspek Hukum & Manajemen Kontrak dalam Industri Konstruksi", *Law Review*, Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan, Vol.II, No. 2, November 2002
- i) Manlian, "Etika dan Kode Etik Hukum Arsitek Dalam Industri Konstruksi di Indonesia", *Jurnal Hukum Universitas Pelita Harapan Law Review*, Vol I No. 3, Maret 2002, ISSN No. 14122561
- j) Nazarkhan, "Mengenal Hukum-Hukum Jasa Konstruksi", Seminar Pengenalan Hukum Jasa Konstruksi - UPH, 7 Agustus 2002. 10. Satrio, "Hukum Perikatan", Citra Aditya Bakti, 1995