

KAJIAN SISTEM KONTRAK KONSTRUKSI INDONESIA DENGAN SISTEM KONTRAK KONSTRUKSI INTERNATIONAL

Ery Radya Juarti, Yullianty Noorlaelasari

Staf Pengajar Jurusan Teknik Sipil Politeknik Negeri Bandung
Jl. Geerkaalong Hilir Ds. Ciwaruga Bandung 40012,
E-mail: ery_rj@yahoo.com, E-mail: nr_yullianty@yahoo.co.id

ABSTRAK

Perkembangan industri konstruksi semakin hari semakin kompleks, menyebar antar negara, dan meliputi banyak hal dari berbagai negara. Dalam kasus di Indonesia, banyak sumber keuangan untuk pembangunan berasal dari luar negeri. Hal ini yang mendasar diperlukan standar kontrak Internasional yang harus dipakai dan diperlukan media komunikasi untuk menghubungkan perbedaan negara dan bahasa. Tujuan penelitian ini adalah melakukan kajian terhadap isi dan format standar kontrak Internasional dikaitkan dengan peraturan perundangan yang ada di Indonesia. Mengacu pada Peraturan Pemerintah No 29/2000 Pasal 22, format standar kontrak konstruksi di Indonesiasekurang-kurangnya berisi tentang : Surat Perjanjian, Dokumen Tender, Penawaran, Berita Acara, Surat Pernyataan Pengguna Jasa dan Surat Pernyataan Penyedia Jasa. Namun demikian belum ada format standar kontrak baku yang digunakan pada proyek-proyek konstruksi di Indonesia. Adanya beberapa format standar kontrak konstruksi Internasional seperti FIDIC, JCT, ICE, AIA, EJCDC dan SIA, dalam praktiknya di Indonesia seringkali digunakan sebagai acuan untuk membuat suatu format standar kontrak. Pertama-tama format standar kontrak Internasional tertentu dipilih, lalu klausul-klausul yang ada kemudian dimodifikasi agar sesuai dengan kepentingan para pihak yang terlibat. Pembuatan format standar kontrak ini sendiri biasanya dilakukan oleh berbagai profesional dari segenap pelaku yang terlibat di dalam industri konstruksi. Namun demikian, keberadaan format standar kontrak konstruksi ini sendiri masih memiliki kelebihan dan kekurangan, terlebih jika dikaitkan dengan proyek-proyek konstruksi yang memiliki keunikan dan ketidaksamaan karakteristik antara satu dengan yang lain. Oleh karena itu, diharapkan agar para pihak tidak serta merta menggunakan standar kontrak ini, tetapi tetap mengadaptasinya sesuai dengan kebutuhan kedua belah pihak. Selain itu di dalam memodifikasi standar kontrak konstruksi tertentu, sebaiknya para pihak terlebih dahulu memahami dengan baik prinsip-prinsip kontrak konstruksi yang ada dalam standar tersebut sehingga alokasi resiko yang mungkin terjadi dapat terfasilitasi dengan baik dalam kontrak yang akan dibuat.

KataKunci : format standar kontrak, kontrak konstruksi, kontrak konstruksi di Indonesia, kontrak konstruksi Internasional.

I. Pendahuluan

Pengaruh globalisasi dan kemajuan teknologi memainkan peranan penting dalam industri konstruksi suatu negara. Saat ini sudah cukup banyak pelaku industri konstruksi yang berasal dari luar negeri ekspansi ke Indonesia. Demikian pula para pelaku dari Indonesia yang melakukan ekspansi ke luar negeri seperti kontraktor-kontraktor BUMN dan beberapa pengembang properti terkemuka di Indonesia. Tentu saja dibutuhkan kesiapan dalam memulai bisnis di luar negeri. Oleh karena itu, pemahaman mengenai kontrak internasional menjadi penting.

Indonesia belum memiliki peraturan perundang-undangan yang baku mengenai Jasa Konstruksi. UUK No 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi baru diundangkan tahun 1999 dan baru mulai diberlakukan tahun 2000, dengan demikian sesuai syarat-syarat sah tidaknya suatu kontrak yang diatur di dalam KUHPer Pasal 1338, terdapat banyak sekali model kontrak konstruksi. Kontrak-kontrak tersebut dapat dikelompokkan menjadi 2 (dua) golongan, yaitu: model kontrak konstruksi dalam negeri dan model kontrak konstruksi luar negeri.

Tujuan penelitian ini adalah melakukan kajian terhadap isi dan struktur standar kontrak internasional dikaitkan dengan peraturan perundangan yang ada di Indonesia.

II. Landasan Teori

1. Kontrak Konstruksi

Berikut ini beberapa pengertian kontrak konstruksi berdasarkan beberapa sumber:

Tabel 1. Pengertian Kontrak Konstruksi

No	Sumber	Pengertian
1	PMBOK	Dokumen yang mengikat pembeli dan penjual secara hukum. Kontrak merupakan persetujuan yang mengikat penjual dan penyedia jasa, barang, maupun suatu hasil, dan mengikat pembeli untuk menyediakan uang atau pertimbangan lain yang berharga.
2	FIDIC Edisi 2006	Kontrak berarti Perjanjian Kontrak (Contract Agreement), Surat Penunjukan (Letter of Acceptance), Surat Penawaran (Letter of Tender), Persyaratan (Conditions), Spesifikasi (Specifications), Gambar-gambar (Drawings), Jadwal/Daftar (Schedules), dan dokumen lain (bila ada) yang tercantum dalam perjanjian kontrak atau dalam Surat Penunjukan.
3	UUJK Nomor 18 Tahun 1999	Kontrak kerja konstruksi merupakan keseluruhan dokumen yang mengatur hubungan hukum antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi.
4	Juwana, 2001	Kontrak kerja konstruksi adalah juga kontrak bisnis yang merupakan suatu perjanjian dalam bentuk tertulis dimana substansi yang disetujui oleh para pihak yang terikat di dalamnya terdapat tindakan-tindakan yang bermuatan bisnis. Sedangkan yang dimaksud bisnis adalah tindakan yang mempunyai aspek komersial. Dengan demikian kontrak kerja konstruksi yang juga merupakan kontrak bisnis adalah perjanjian tertulis antara dua atau lebih pihak yang mempunyai nilai komersial

5	Bockrath	Kontrak adalah dokumen yang mempunyai kekuatan hukum, yang dibuat oleh dua orang atau lebih, yang berisi tentang hak dan kewajiban dari pihak-pihak yang bersangkutan untuk melaksanakan sebuah perjanjian pekerjaan guna membuat keputusan dimana hasil kesepakatan tersebut ditulis dalam sebuah kontrak, diperlukan sebuah penawaran dan penerimaan. Dalam membuat perjanjian harus melibatkan pihak-pihak yang berkompeten dan berdasarkan hukum yang berlaku.
6	Yasin, 2003	Kontrak konstruksi berarti perikatan tertulis antara pengguna jasa (pemilik proyek / pemberi tugas) dan penyedia jasa (konsultan perencana /kontraktor pelaksana / konsultan pengawas) mengenai kegiatan industri jasa konstruksi.

2. Peraturan Perundang Undangan Terkait Kontrak Konstruksi di Indonesia

Peraturan Perundang Undangan Terkait Kontrak Konstruksi di Indonesia antara lain :

- UU Nomor 18/1999 tentang Jasa Konstruksi
- KUHP Buku III tentang Perikatan
- PP Nomor 29/2000 Jo PP Nomor 79/2015 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi
- Perpres Nomor 54/2010 Jo Perpres 04/2015 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah
- Permen PU Nomor 07/PRT/M/2011 Jo Permen PUPR Nomor 31/PRT/M/2015 tentang Standar dan Pedoman Pengadaan Pekerjaan Konstruksi dan Jasa Konsultansi.

3. Hubungan Kontrak

Kontrak di bidang konstruksi dibuat secara terpisah sesuai tahapan dalam proyek konstruksi yang terdiri dari:Kontrak kerja konstruksi untuk pekerjaan perencanaan (*design*), Kontrak kerja konstruksi untuk pekerjaan pelaksanaan konstruksi (*construction*), Kontrak kerja konstruksi untuk pekerjaan pengawasan (*supervision*) dan Kontrak kerja konstruksi untuk pekerjaan

pengelolaan proyek (*construction management*).

Hubungan Kontrak terjadi antara Pihak Kesatu dan Pihak Kedua, dimana Pihak Kesatu (umumnya pemilik pekerjaan) menawarkan pekerjaan kepada Pihak Kedua (umumnya Pelaksana Kontrak/Kontraktor) lengkap dengan persyaratan kerjasama (persyaratan kontrak), dan Pihak Kedua menawarkan kesediaan atas penawaran Pihak Kesatu dengan mengajukan penawaran sebagai imbalan atas jasa pelaksanaan pekerjaan yang ditawarkan Pihak Kesatu.

4. Bentuk-bentuk Kontrak Konstruksi di Indonesia

Bentuk-bentuk kontrak konstruksi di Indonesia dibedakan beberapa aspek dan dikelompokkan berdasarkan PP No. 29/2000 Jo PP No. 79/2015 dan Perpres No. 54/2010 Jo Perpres 04/2015. Berikut pengelompokan bentuk kontrak konstruksi yang berlaku di Indonesia.

Berdasarkan PP No. 29/2000 Jo PP No. 79/2015, bentuk kontrak dibedakan menjadi :

A. Bentuk Imbalan

- (1) Kontrak kerja konstruksi dengan bentuk imbalan *Lump Sum* merupakan kontrak jasa atas penyelesaian seluruh pekerjaan dalam jangka waktu tertentu dengan jumlah harga yang pasti dan tetap serta semua risiko yang mungkin terjadi dalam proses penyelesaian pekerjaan yang sepenuhnya ditanggung oleh penyedia jasa sepanjang gambar dan spesifikasi tidak berubah.
- (2) Kontrak kerja konstruksi dengan bentuk imbalan Harga Satuan merupakan kontrak jasa atas penyelesaian seluruh pekerjaan dalam jangka waktu tertentu berdasarkan harga satuan yang pasti dan tetap untuk setiap satuan/unsur pekerjaan dengan spesifikasi teknis tertentu, yang volume pekerjaannya didasarkan pada hasil pengukuran bersama atas volume pekerjaan yang benar-benar telah dilaksanakan oleh penyedia jasa.
- (3) Kontrak kerja konstruksi dengan bentuk imbalan Biaya Tambah Imbalan Jasa merupakan kontrak jasa atas penyelesaian seluruh pekerjaan dalam jangka waktu

tertentu, dimana jenis-jenis pekerjaan dan volumenya belum diketahui dengan pasti, sedangkan pembayarannya dilakukan berdasarkan pengeluaran biaya yang meliputi pembelian bahan, sewa peralatan, upah pekerja dan lain-lain, ditambah imbalan jasa yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.

- (4) Kontrak kerja konstruksi dengan bentuk imbalan Gabungan *Lump Sum* dan Harga Satuan merupakan gabungan *Lump Sum* dan atau harga satuan dan atau tambah imbalan jasa dalam 1 (satu) pekerjaan yang diperjanjikan sejauh yang disepakati para pihak dalam kontrak kerja konstruksi.
- (5) Kontrak kerja konstruksi dengan bentuk imbalan *Aliansi* merupakan kontrak pengadaan jasa dimana suatu harga kontrak referensi ditetapkan lingkup dan volume pekerjaan yang belum diketahui ataupun diperinci secara pasti sedangkan pembayarannya dilakukan secara biaya tambah imbalan jasa dengan suatu pembagian tertentu yang disepakati bersama atas penghematan ataupun biaya lebih yang timbul dari perbedaan biaya sebenarnya dan harga kontrak referensi.

B. Cara Pembayaran

- (1) Sesuai Kemajuan Pekerjaan : Pengukuran hasil pekerjaan berdasarkan kemajuan pekerjaan selain dilakukan dalam beberapa tahap kemajuan pekerjaan, bisa juga dilakukan sekaligus pada saat pekerjaan fisik selesai 100% (*turn key*).
- (2) Secara Berkala: Pengukuran hasil pekerjaan secara berkala umumnya dilakukan secara bulanan pada tiap akhir bulan.

C. Jangka Waktu Pelaksanaan

- (1) Tahun tunggal adalah pekerjaan yang pendanaan dan pelaksanaannya direncanakan selesai dalam 1 (satu) tahun.
- (2) Tahun jamak adalah pekerjaan yang pendanaan dan pelaksanaannya direncanakan selesai lebih dari 1 (satu) tahun.



Gambar 1. Bentuk-bentuk Kontrak Konstruksi di Indonesia berdasarkan PP No. 29/2000 Jo PP No. 79/2015

Berdasarkan Perpres No. 54/2010 Jo Perpres 04/2015, bentuk kontrak dibedakan menjadi :

A. Cara Pembayaran

- (1) Kontrak *Lump Sum* merupakan Kontrak Pengadaan Barang/Jasa atas penyelesaian seluruh pekerjaan dalam batas waktu tertentu sebagaimana ditetapkan dalam Kontrak, dengan ketentuan sebagai berikut:
 - jumlah harga pasti dan tetap serta tidak dimungkinkan penyesuaian harga;
 - semua risiko sepenuhnya ditanggung oleh Penyedia Barang/Jasa;
 - pembayaran didasarkan pada tahapan produk/keluaran yang dihasilkan sesuai dengan isi Kontrak;
 - sifat pekerjaan berorientasi kepada keluaran (*output based*);
 - total harga penawaran bersifat mengikat; dan
 - tidak diperbolehkan adanya pekerjaan tambah/kurang.
- (2) Kontrak Harga Satuan merupakan Kontrak Pengadaan Barang/ Jasa atas penyelesaian seluruh pekerjaan dalam batas waktu yang telah ditetapkan dengan ketentuan sebagai berikut:
 - Harga Satuan pasti dan tetap untuk setiap satuan atau unsur pekerjaan dengan spesifikasi teknis tertentu;

- Volume atau kuantitas pekerjaannya masih bersifat perkiraan pada saat Kontrak ditandatangani;
- Pembayarannya didasarkan pada hasil pengukuran bersama atas volume pekerjaan yang benar-benar telah dilaksanakan oleh Penyedia Barang/Jasa; dan
- Dimungkinkan adanya pekerjaan tambah/kurang berdasarkan hasil pengukuran bersama atas pekerjaan yang diperlukan.

- (3) Kontrak gabungan *Lump Sum* dan Harga Satuan adalah Kontrak yang merupakan gabungan *Lump Sum* dan Harga Satuan dalam 1 (satu) pekerjaan yang diperjanjikan.
- (4) Kontrak Persentase merupakan Kontrak Pengadaan Jasa Konsultansi/Jasa Lainnya, dengan ketentuan sebagai berikut:
 - Penyedia Jasa Konsultansi/Jasa Lainnya menerima imbalan berdasarkan persentase dari nilai pekerjaan tertentu; dan
 - Pembayarannya didasarkan pada tahapan produk/keluaran yang dihasilkan sesuai dengan isi Kontrak.
- (5) Kontrak Terima Jadi (*Turnkey*) merupakan Kontrak Pengadaan Barang/Pekerjaan Konstruksi/Jasa Lainnya atas penyelesaian seluruh pekerjaan dalam batas waktu tertentu dengan ketentuan sebagai berikut:
 - Jumlah harga pasti dan tetap sampai seluruh pekerjaan selesai dilaksanakan; dan
 - Pembayaran dilakukan berdasarkan hasil penilaian bersama yang menunjukkan bahwa pekerjaan telah dilaksanakan sesuai dengan kriteria kinerja yang telah ditetapkan.

B. Pembebanan Tahun Anggaran

- (1) Kontrak Tahun Tunggal merupakan Kontrak yang pelaksanaan pekerjaannya mengikat dana anggaran selama masa 1 (satu) Tahun Anggaran.
- (2) Kontrak Tahun Jamak merupakan Kontrak yang pelaksanaan pekerjaannya untuk masa lebih dari 1 (satu) Tahun Anggaran atas beban anggaran, yang dilakukan setelah mendapatkan persetujuan:

- Menteri Keuangan untuk kegiatan yang nilainya diatas Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);
- Menteri/Pimpinan Lembaga yang bersangkutan untuk kegiatan yang nilai kontraknya sampai dengan Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) bagi kegiatan: penanaman benih/bibit, penghijauan, pelayanan perintis laut/udara, makanan dan obat di rumah sakit, makanan untuk narapidana di Lembaga Pemasyarakatan, pengadaan pita cukai, layanan pembuangan sampah dan pengadaan jasa *cleaning service*.
- Kontrak Tahun Jamak pada pemerintah daerah disetujui oleh Kepala Daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

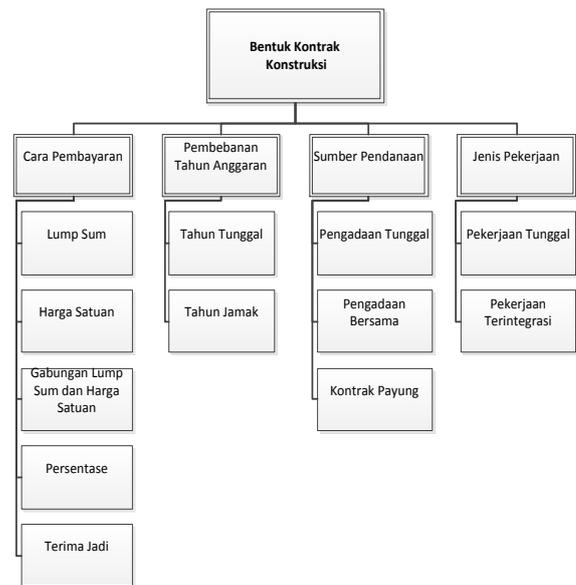
C. Sumber Pendanaan

- (1) Kontrak Pengadaan Tunggal merupakan Kontrak yang dibuat oleh 1 (satu) PPK dengan 1 (satu) Penyedia Barang/Jasa tertentu untuk menyelesaikan pekerjaan tertentu dalam waktu tertentu.
- (2) Kontrak Pengadaan Bersama merupakan Kontrak antara beberapa PPK dengan 1 (satu) Penyedia Barang/Jasa untuk menyelesaikan pekerjaan dalam waktu tertentu, sesuai dengan kebutuhan masing-masing PPK yang menandatangani Kontrak.
- (3) Kontrak Payung (*Framework Contract*) merupakan Kontrak Harga Satuan antara Pemerintah dengan Penyedia Barang/Jasa yang dapat dimanfaatkan oleh K/L/D/I, dengan ketentuan sebagai berikut:
 - o Diadakan untuk menjamin harga Barang/Jasa yang lebih efisien, ketersediaan Barang/Jasa terjamin dan sifatnya dibutuhkan secara berulang dengan volume atau kuantitas pekerjaan yang belum dapat ditentukan pada saat Kontrak ditandatangani; dan
 - o Pembayarannya dilakukan oleh setiap PPK/Satuan Kerja yang didasarkan pada hasil penilaian/pengukuran bersama terhadap volume/kuantitas pekerjaan yang telah dilaksanakan oleh Penyedia Barang/Jasa secara nyata.
- (4) Pembebanan anggaran untuk Kontrak Pengadaan Bersama sebagaimana

dimaksud pada ayat (2), diatur dalam kesepakatan pendanaan bersama.

D. Jenis Pekerjaan

- (1) Kontrak Pengadaan Pekerjaan Tunggal merupakan Kontrak Pengadaan Barang/Jasa yang hanya terdiri dari 1 (satu) pekerjaan perencanaan, pelaksanaan atau pengawasan.
- (2) Kontrak Pengadaan Pekerjaan Terintegrasi merupakan Kontrak Pengadaan Pekerjaan Konstruksi yang bersifat kompleks dengan menggabungkan kegiatan perencanaan, pelaksanaan dan/atau pengawasan.



Gambar 2. Bentuk-bentuk Kontrak Konstruksi di Indonesia berdasarkan Perpres No. 54/2010 Jo Perpres 04/2015

5. Bentuk-bentuk Kontrak Konstruksi yang digunakan di Industri Konstruksi Internasional

Bentuk-bentuk kontrak konstruksi yang berlaku di industri konstruksi internasional terbagi menjadi beberapa aspek dan kelompok antara lain :

Sebagian besar proyek konstruksi melibatkan *owner*, *designer*, dan kontraktor. Hubungan kontraktual antar pihak berdampak terhadap efektifitas pelaksanaan pekerjaan proyek. Pada dasarnya jenis metode kontrak dalam industri konstruksi terdiri dari:

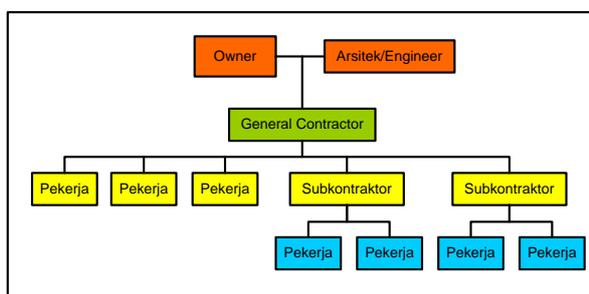
A. Berdasarkan Hubungan Pihak yang Terlibat

(1) Metode kontrak umum

Pada metode kontrak umum, hubungan kontrak bersifat vertikal langsung antara owner dengan *general contractor*. Perwakilan owner berasal dari pihak arsitek atau *engineer*. Pemilihan kontraktor dilakukan melalui proses penawaran terbuka dengan cara kompetisi berdasarkan penawaran terendah atau melalui proses penawaran tertutup dengan cara negosiasi kepada kontraktor untuk memperoleh harga yang lebih rendah dari penawaran atau seleksi kontraktor dalam jumlah yang terbatas.

General contractor pada umumnya adalah pihak yang spesialis dalam satu komponen pekerjaan terbesar dari proyek dan tidak memiliki keahlian dalam bidang pekerjaan lainnya, sehingga *general contractor* melakukan hubungan kontraktual dengan sub kontraktor untuk melaksanakan pekerjaan tersebut. Subkontraktor bertanggung jawab dalam penyediaan material, tenaga kerja, dan peralatan. Pada proyek perumahan, subkontraktor biasanya dikontrak untuk melaksanakan pekerjaan mekanikal dan elektrikal.

Pada jenis kontrak ini, *general contractor* dapat berupa *brokery* yang dapat mensubkontrakkan semua pekerjaan proyek kepada subkontraktor. Untuk mengatasi terjadinya hal demikian, pada umumnya *owner* menetapkan jumlah minimum pekerjaan yang harus dikerjakan oleh *general contractor*.

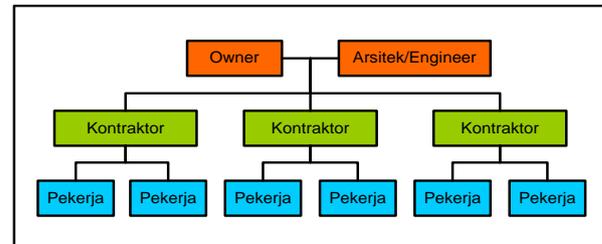


Gambar 3. Tipikal organisasi proyek dengan metode kontrak umum

Sumber : Hinze, 1993.

(2) Metode kontrak terpisah

Pada metode kontrak terpisah, owner melakukan hubungan kontraktual langsung dengan kontraktor spesialis untuk melaksanakan pekerjaan proyek. Metode kontrak ini cocok digunakan pada proyek yang mengerjakan pekerjaan-pekerjaan khusus.

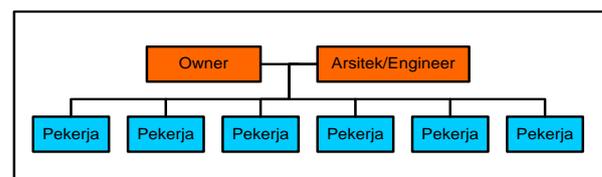


Gambar 4. Tipikal organisasi proyek dengan metode kontrak terpisah

Sumber : Hinze, 1993.

(3) Metode kontrak swakelola (*force account*)

Metode kontrak swakelola adalah mekanisme kontrak dimana owner mengerjakan proyek dengan sumber dayanya sendiri. Owner menyediakan material, tenaga kerja, peralatan, dan supervisi sendiri. Metode kontrak ini cocok digunakan pada proyek yang desainnya masih belum selesai secara keseluruhan dan untuk proyek dengan scope pekerjaan yang kecil.



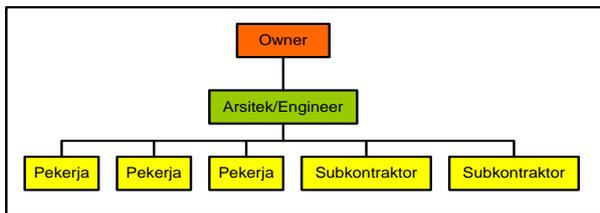
Gambar 5. Tipikal organisasi proyek dengan metode kontrak swakelola

Sumber : Hinze, 1993.

(4) Metode kontrak *design-construct*

Pada metode kontrak *design-construct* yang juga disebut metode kontrak *design-built* atau metode kontrak *turnkey*, owner mengadakan hubungan kontrak tunggal untuk pekerjaan desain dan konstruksi proyek. Kontraktor yang terlibat dalam proyek dengan jenis kontrak ini bertanggung jawab dalam melakukan pekerjaan desain dan juga pekerjaan

konstruksi. Metode kontrak ini cocok digunakan pada proyek yang pekerjaan konstruksinya dilaksanakan sebelum pekerjaan desain selesai secara keseluruhan (*fast tracking*).

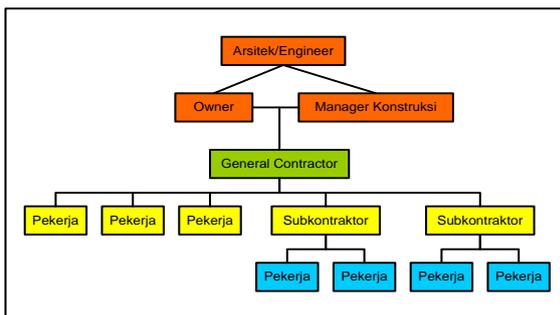


Gambar 6. Tipikal organisasi proyek dengan metode kontrak *design-construct*

Sumber : Hinze, 1993.

(5) Metode kontrak manajemen konstruksi profesional

Pada metode kontrak manajemen konstruksi profesional, owner mengadakan kontrak dengan pihak manajemen konstruksi profesional. Manajer konstruksi bertugas melakukan kontrol terhadap biaya dan waktu penyelesaian proyek. Manajer konstruksi berperan sebagai perwakilan owner untuk mengawasi pelaksanaan kegiatan proyek agar sesuai dengan rencana dan spesifikasi. Manajer konstruksi tidak bertugas melaksanakan pekerjaan konstruksi, tetapi pekerjaan konstruksi dilaksanakan oleh kontraktor dengan metode kontrak umum atau metode kontrak terpisah. Metode kontrak ini cocok digunakan pada proyek yang besar dan kompleks serta dituntut untuk selesai dalam waktu yang singkat (*fast tracking*).



Gambar 7. Tipikal organisasi proyek dengan metode kontrak MK profesional

Sumber : Hinze, 1993.

Kontrak konstruksi tidak hanya diklasifikasikan berdasarkan hubungan kerja pihak-pihak yang terlibat didalam

proyek, tetapi juga diklasifikasikan berdasarkan metode pembayaran dari owner kepada kontraktor. Kontrak harus menyatakan secara jelas metode pembayaran bagi kontraktor.

B. Berdasarkan cara pembayaran

(1) Kontrak harga satuan (*unit price contract*)

Kontrak harga satuan digunakan jika kuantitas dan harga satuan dari setiap pekerjaan sudah dapat ditentukan sebelum pekerjaan konstruksi dimulai. Pada kontrak ini, pembayaran untuk kontraktor dilakukan berdasarkan pengukuran kuantitas pekerjaan dilapangan.

(2) Kontrak *cost plus*

Pada kontrak jenis ini, kontraktor dibayar berdasarkan biaya-biaya yang dikeluarkan oleh kontraktor yang berkaitan dengan pelaksanaan pekerjaan proyek ditambah sejumlah allowance untuk *overhead* dan profit. Besarnya nilai *allowance* untuk *overhead* dan *profit* didasarkan pada persentase biaya yang telah dikeluarkan oleh kontraktor. Kontrak ini dapat berupa *cost plus fixed fee* atau *cost plus a percentage of cost with guaranteed maximum*. Kontrak jenis ini cocok digunakan pada proyek yang biaya aktualnya tidak dapat diprediksi dengan akurat.

(3) Kontrak *lump sum*

Kontrak *lump sum* merupakan jenis kontrak yang paling umum digunakan dalam industri konstruksi, khususnya dalam konstruksi bangunan.



Gambar 8. Bentuk-bentuk Kontrak Konstruksi Internasional (Hinze, 1993)

Jenis lainnya dari bentuk kontrak konstruksi internasional yang sering yaitu:

A. Aspek Perhitungan Biaya

(1) *Fixed Lump Sum Price*

Menurut Peraturan Pemerintah (PP) No 29/2000 kontrak kerja konstruksi dengan imbalan *lumpsum* merupakan kontrak jasa atas penyelesaian atas seluruh pekerjaan dalam jangka waktu tertentudengan jumlah harga yang pasti dan tetap serta semua risiko yang mungkin terjadi dalam proses penyelesaian pekerjaan yang sepenuhnya ditanggung oleh penyedia jasa sepanjang gambar dan spesifikasi tidak berubah. Pada pekerjaan dengan bentuk *Lump Sum*, dalam hal terjadi pembetulan perhitungan perincian harga penawaran, karena adanya kesalahan aritmatik maka harga penawaran total tidak boleh diubah. Perubahan hanya boleh dilakukan pada salah satu atau volume atau harga satuan, dan semua risiko akibat perubahan karena adanya koreksi aritmatik menjadi tanggungjawab sepenuhnya Penyedia Jasa, selanjutnya harga penawaran menjadi harga kontrak atau harga pekerjaan.

(2) *Unit Price*

Menurut Peraturan Pemerintah (PP) No 29/2000 Kontrak Kerja Konstruksi dengan imbalan Harga Satuan merupakan kontrak jasa atas penyelesaian seluruh pekerjaan dalam jangka waktu tertentu berdasarkan harga satuan yang pasti dan tetap untuk setiap satuan yang pasti dan tetap untuk setiap satuan/unsur pekerjaan dengan spesifikasi teknis tertentu yang volume pekerjaannya didasarkan pada hasil pengukuran bersama atas volume pekerjaan yang benar-benar telah dilaksanakan Penyedia Jasa.

B. Aspek Perhitungan Jasa

(1) Biaya Tanpa Jasa (*Cost Without Fee*)

Biasanya bentuk kontrak ini terutama untuk pekerjaan yang bersifat sosial (*charity purpose*), contohnya adalah pembangunan tempat ibadah, yayasan sosial, panti asuhan dan sebagainya.

(2) Biaya Ditambah Jasa (*Cost Plus Fee*)

Dalam bentuk kontrak seperti ini, Penyedia jasa dibayar seluruh biaya untuk melaksanakan pekerjaan, ditambah jasa yang biasanya dalam bentuk presentasi

dari biaya (misalnya 10%). Dalam hal ini tidak ada batasan mengenai besarnya biaya seperti batasan apa saja yang dapat dikategorikan sebagai biaya selain yang sudah jelas seperti biaya bahan, peralatan, alat bantu, upah, sewa, dan sebagainya seperti overhead Penyedia jasa.

(3) Biaya ditambah Jasa Pasti (*Cost Plus Fixed Fee*)

Bentuk kontrak seperti ini pada dasarnya sama dengan bentuk Kontrak Biaya Ditambah Jasa (*Cost Plus Fee*) sebagaimana diuraikan sebelumnya. Perbedaannya terletak pada jumlah imbalan (*fee*) untuk Penyedia Jasa. Dalam bentuk Kontrak *Cost Plus Fee*, besarnya imbalan/jasa Penyedia Jasa bervariasi tergantung besarnya biaya. Dengan demikian dalam kontrak ini sejak awal sudah ditetapkan jumlah imbalan/jasa Penyedia jasa yang pasti dan tetap (*fixed fee*) walaupun biaya berubah.

C. Aspek Cara Pembayaran

(1) Cara Pembayaran Bulanan (*Monthly Payment*)

Dalam sistem atau cara pembayaran ini, prestasi penyedia Jasa dihitung setiap akhir bulan. Setelah prestasi tersebut diakui Pengguna Jasa maka Penyedia Jasa dibayar sesuai prestasi tersebut. Kelemahan cara ini adalah berapapun kecilnya prestasi penyedia jasa pada suatu bulan tertentu penyedia tetap harus dibayar. Hal ini sangat mempengaruhi prestasi pekerjaan yang seharusnya dicapai sesuai jadwal pelaksanaan sehingga dapat membahayakan waktu penyelesaian.

(2) Cara Pembayaran atas Prestasi (*Stage Payment*)

Dalam bentuk kontrak dengan sistem/cara seperti ini, pembayaran kepada penyedia Jasa dilakukan atas dasar prestasi yang dicapai dalam satuan waktu (bulanan). Biasanya besarnya prestasi dinyatakan dalam persentase. Sering pula cara pembayaran seperti ini disebut pembayaran termin/angsuran.

(3) Pra Pendanaan Penuh dari Penyedia Jasa (*Contractor's Full Prefinanced*)

Dalam bentuk kontrak dengan sistem/cara pembayaran seperti ini, Penyedia Jasa harus mendanai dahulu seluruh pekerjaan

sesuai kontrak. Setelah pekerjaan selesai 100% dan diterima pengunajasa barulah penyedia jasa mendapatkan pembayaran sekaligus. Dapat saja pada saat itu yangdibayar Pengguna Jasa adalah sebesar 95% dari nilai kontrak karena yang 5% ditahan (*retentionmoney*) selama tanggung jawab atas cacat atau pembayaran penuh 100%, tapi Penyedia Jasa harusmemberikan jaminan untuk Masa Tanggung Jawab atau cacat, satu dan lain hal sesuai kontrak.

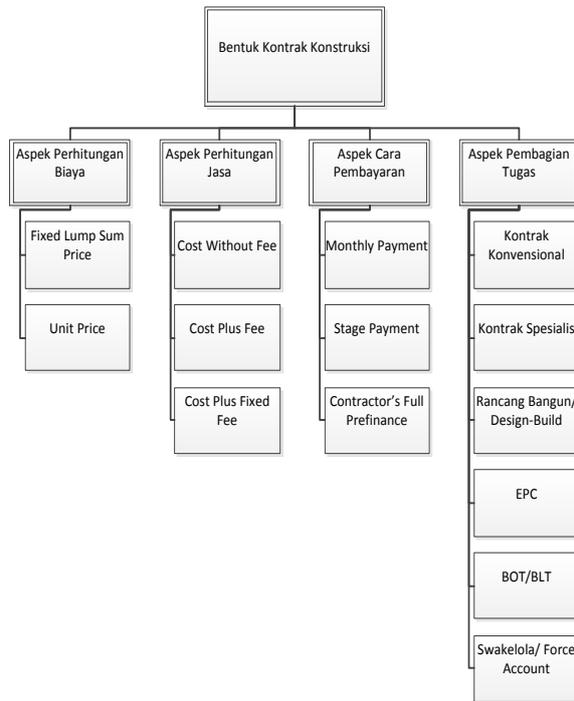
D. Aspek Pembagian Tugas

- (1) Bentuk Kontrak Konvensional
Pembagian tugasnya sederhana, yaitu Pengguna Jasa menugaskan Penyedia Jasa untukmelaksanakan suatu pekerjaan. Pekerjaan tersebut sudah dibuat rencananya oleh pihak lain, tinggalmelaksanakannya sesuai kontrak. Beberapa bagian pekerjaan dapat diborongkan kepada SubPenyedia Jasa. Sebagai pengawas biasanya Pengguna Jasa menunjuk apa yang biasa disebutDireksi pekerjaan atau Pimpinan Proyek (Pimpro). Di kalangan dunia barat disebut *Architect* atau *Engineer*.
- (2) Bentuk Kontrak Spesialis
Pada kontrak ini Pengguna Jasa membagi-bagi kontrak beberapa buah berdasarkan bidangpekerjaan khusus/spesial seperti: pekerjaan pondasi (*substructure*) dikontrakkan kepada PenyediaJasa A, pekerjaan bangunan atas (*super structure*) diberikan kepada Penyedia Jasa B, pekerjaanmekanikal&elektronikal diserahkan kepada Penyedia Jasa C, pekerjaan Sewerage dan sewagekepada Penyedia Jasa D dst. Semua Penyedia Jasa menandatangani kontrak langsung denganPengguna Jasa. Disini tak ada Penyedia Jasa utama, semua sama-sama sebagai Penyedia Jasa yangmasing-masing punya keahlian khusus, karena itulah disebut Kontrak Spesialis.
- (3) Bentuk Kontrak Rancang Bangun (*Design Conctruct/Build, Turnkey*)
Dalam suatu Kontrak Rancang Bangun, Penyedia jasa memiliki tugas membuat suatu perencanaanproyek yang lengkap dan sekaligus melaksanaannya dalam satu kontrak konstruksi. Jadi, PenyediaJasa tersebut selain mendapat pembayaran atas

pekerjaan konstruksi (termasuk imbalan jasanya), penyedia mendapatkan pula imbalan jasa atas pembuatan rencana/*design* proyek tersebut.

- (4) Bentuk kontrak *Engineering, Procurement&Construction* (EPC)
Kontrak ini sesungguhnya adalah juga bentuk kontrak rancang bangun yang dikenal dengan istilah*Design Build/Turnkey* untuk pekerjaan konstruksi sipil/bangunan gedung sedangkan kontrak EPCdimaksudkan untuk pembangunan pekerjaan-pekerjaan dalam industri minyak, gas bumi, dan petrokimia.
- (5) Bentuk Kontrak BOT/BLT
Sesungguhnya bentuk kontrak ini merupakan pola kerja sama antara Pemilik Tanah/Lahan danInvestor yang akan menjadikan lahan tersebut menjadi satu fasilitas untuk perdagangan , hotel,resort atau jalan tol, dan lain-lain. Terlihat disini kegiatan yang dilakukan oleh investor dimulai darimembangun fasilitas sebagaimana dikehendaki Pemilik lahan/Tanah. Inilah yang diartikan dengan*Build* (B). Setelah pembangunan fasilitas selesai, Investor diberi hak untuk mengelola danmemungut hasil dari fasilitas tersebut selama kurun waktu tertentu. Inilah diartikan dengan *Operate*(O). Setelah masa pengoperasiannya selesai, fasilitas tadi dikembalikan kepada Pengguna Jasa.Inilah arti T (*Transfer*), sehingga disebut Kontrak *Build, Operate and Transfer (BOT)*. Bentukkontrak *Build, Lease, Transfer* (BLT) sedikit berbeda dengan bentuk BOT. Disini setelah selesaifasilitas dibangun (*Built*), Pemilik fasilitas seolah menyewa fasilitas yang baru dibangun untuksuatu kurun waktu (*Lease*) kepada investor untuk dipakai sebagai angsuran dari investasi yang sudah ditanam, atau fasilitas itu bisa juga disewakan kepada pihak lain. Tentunya untuk inidiperlukan Perjanjian sewa (*Lease Agreement*). Setelah masa sewa berakhir, fasilitas dikembalikankepada pemilik fasilitas (*Transfer*).
- (6) Bentuk Swakelola (*Force Account*)
Sesungguhnya swakelola bukanlah suatu bentuk kontrak karena pekerjaan dilaksanakan sendiritanpa memborongkannya kepada Penyedia Jasa.

Bentuk ini biasa pula disebut *Eigen Beheer*. Swakelola adalah suatu tindakan Pemilik Proyek yang melibatkan diri dan bertanggung jawab secara langsung dalam pelaksanaan proyek tersebut.



Gambar 9. Bentuk-bentuk Kontrak Konstruksi Internasional (Yassin, 2003).

6. Sistematika Kontrak Konstruksi

Sistematika kontrak konstruksi di Indonesia mengacu pada Peraturan Pemerintah No 29/2000 Pasal 22, yang sekurang-kurangnya berisi ketentuan yaitu:

- a. Surat Perjanjian
- b. Dokumen Tender
- c. Penawaran
- d. Berita Acara
- e. Surat Pernyataan Pengguna Jasa
- f. Surat Pernyataan Penyedia Jasa

7. Jenis-jenis Sistem Kontrak Internasional



Gambar 10. Sistem Kontrak Internasional

Beberapa format standar kontrak konstruksi yang ada antara lain :

1. FIDIC (*Federation Internationale Des Ingenieurs Councils*)
2. JCT (*Joint Contract Tribunals*)
3. ICE (*Institution of Civil Engineers*)
4. AIA (*American Institute of Architects*)
5. EJCDC (*Engineers Joint Contract Documents Committee*)
6. SIA (*Singapore Institute of Architects*)

III. Metodologi



Gambar 11. Metodologi

IV. Hasil dan Analisis

Tabel 2. Matriks Perbandingan Kontrak Konstruksi Indonesia dan Kontrak Konstruksi Internasional

No	Deskripsi	Kontrak Internasional						Kontrak Indonesia
		FIDIC	JCT	ICE	AIA	EJCDC	SIA	
1	Penjelasan	FIDIC (Federation Internationale Des Ingenieurs Councils) merupakan federasi internasional konsultan teknik. FIDIC didirikan pada tahun 1913 oleh 3 asosiasi nasional dari kontinental Eropa yang independen di Eropa dengan kantor pusat di Jenewa, Swiss. Tujuan awal didirikannya FIDIC adalah untuk memajukan kepentingan-kepentingan dari anggota asosiasi dan menebarkan informasi mengenai kepentingan-kepentingan tersebut kepada anggota-anggota dari kumpulan asosiasi nasional.	JCT (Joint Contract Tribunals) adalah standar kontrak yang disusun suatu institusi di Inggris dan tidak melibatkan dari negara lain dan dibuat khusus untuk kontrak-kontrak bangunan gedung. Standar JCT dipakai oleh negara Inggris sendiri dan sebagian besar negara-negara persemakmuran seperti Malaysia dan Singapura. Di Indonesia standar JCT digunakan untuk proyek-proyek sektor swasta di mana pihak yang bertindak sebagai konsultan perencanaan/pengawas adalah perusahaan Inggris atau yang berafiliasi dengan Inggris. JCT dipublikasikan tahun 1980 untuk standar formal swasta.	Institution of Civil Engineers (ICE) didirikan tahun 1818 oleh perkumpulan para Engineer dari Inggris dan resmi berdiri di Buckingham pada tahun 1820. Standar kontrak ICE pertama kali dibuat pada Desember 1945. Telah mengalami revisi sebanyak tujuh kali.	American Institute of Architects (AIA) adalah sebuah institusi profesi di Amerika Serikat yang berdiri pada tahun 1887 dan menerbitkan dokumen kontrak konstruksi yang biasa dikenal dengan istilah AIA.	EJCDC (Engineers Joint Contract Documents Committee) adalah suatu organisasi yang telah berdiri kurang lebih hampir selama 30 tahun. Anggotanya terdiri dari para ahli bidang engineer di Amerika dan bergerak lebih ke bidang civil engineering.	Standar kontrak SIA (Singapore Institute of Architects) disusun oleh Institut para Arsitek Singapura. Edisi standar kontrak ini dikeluarkan pada tahun 1980, 1982, 1987, 1988, 1997, 1999 dan 2005. Standar ini selengkapnya bernama Articles and Conditions of Building Contract	Standar kontrak konstruksi di Indonesia mengacu kepada UUK 18/1999, PP No. 29/2000 Jo PP No. 79/2015, Perpres Jo PP No. 54/2010 Jo Perpres 04/2015
2	Berdasarkan jumlah bab (chapter) yang ada dalam syarat-syarat khusus kontrak (SSUK)	20 bab (chapter)	34 Pasal	24 bab (chapter)	14 bab (chapter)	17 bab (chapter)	40 bab (chapter)	14 bab (chapter)
3	Berdasarkan Jenis Proyek	Proyek konstruksi teknik sipil (1987), Proyek rancang bangun dan turkiy (1995), Proyek pembangkit dan rancang bangun, Proyek Engineering, Procurement and Construction (EPC) (1999), Proyek pengujian dan reklamasi (2006) dan Proyek untuk memenuhi kepentingan Bank sebagai penyalur dana pinjaman (loan)	Proyek konstruksi gedung	Proyek konstruksi sipil di negara British dan negara-negara persemakmuran (Australia, India, Malaysia)	Proyek konstruksi sipil	Proyek konstruksi sipil	Proyek konstruksi gedung	Proyek konstruksi sipil
4	Berdasarkan penamaan pihak yang terlibat	Pengguna Jasa disebut Employer, Pengawas disebut Engineer, Penyedia Jasa disebut Contractor.	Pengguna Jasa disebut Employer, Pengawas disebut Architect, Penyedia Jasa disebut Contractor.	Pengguna Jasa disebut Owner, Perencana/Pengawas disebut Engineer, Penyedia Jasa disebut Contractor.	Pengguna Jasa disebut Owner, Perencana/Pengawas disebut Architect/Engineer, Penyedia Jasa disebut Contractor.	Pengguna Jasa disebut Owner, Pengawas disebut Engineer, Penyedia Jasa disebut Contractor.	Pengguna Jasa disebut Employer, Perencana/Pengawas disebut Architect, Penyedia Jasa disebut Contractor.	Pengguna Jasa disebut Owner, Penyedia Jasa Perencana/Pengawas disebut konsultan, Penyedia Jasa Pelaksana disebut Kontraktor.
5	Penyelesaian Perselisihan (sengketa)	Penyelesaian perselisihan melalui proses arbitrase.	Penyelesaian perselisihan melalui proses arbitrase.	Penyelesaian perselisihan melalui proses konsiliasi dan arbitrase.	Penyelesaian perselisihan melalui proses arbitrase.	Penyelesaian perselisihan melalui proses arbitrase.	Penyelesaian perselisihan melalui proses mediasi, arbitrase.	Penyelesaian perselisihan melalui proses mediasi, konsiliasi, arbitrase.
6	Istilah yang digunakan untuk periode setelah masa pelaksanaan konstruksi (setelah serah terima pertama pekerjaan konstruksi/PHO)	Defects Liability period (masa tanggungjawab atas cacat).	Practical Completion and Defects Liability (Penyelesaian Praktis dan Tanggungjawab atas Cacat).	Tidak tertuang secara jelas dalam struktur kontrak.	Defects Liability period (masa tanggungjawab atas cacat).	Tidak tertuang secara jelas dalam struktur kontrak.	Masa Pemeliharaan (Maintenance Period).	Masa Pemeliharaan (Maintenance Period).
7	Istilah untuk denda keterlambatan	Liquidated Damages for Delays	Damages for Non Completion	Liquidated Damages for Delays	Liquidated Damages for Delays	Tidak dibahas secara detail	Delay in Completion and Liquidated Damages	Denda keterlambatan
8	Pekerjaan Tambah Kurang (Perubahan pekerjaan)	Tertuang jelas dalam bab 11 dalam kontrak	Tertuang jelas dalam bab 8 dalam kontrak	Tertuang jelas dalam bab 14 dalam kontrak	Tertuang jelas dalam bab 7 dan bab 12 dalam kontrak	Tertuang jelas dalam bab 10 dalam kontrak	Tertuang jelas dalam bab 12 dalam kontrak	Tertuang jelas dalam bab 14 dalam kontrak

V. Kesimpulan

Format standar kontrak konstruksi dibuat dengan tujuan untuk memberikan pemahaman yang sama terkait perbedaan pemahaman dan interpretasi antara kedua belah pihak yang terkait (Pengguna Jasa dan Penyedia Jasa) terhadap klausul-klausul dan definisi-definisi di dalam kontrak yang seringkali menjadi penyebab terjadinya sengketa konstruksi di lapangan. Pembuatan kontrak konstruksi yang kurang tepat dan terburu-buru, mengakibatkan kontrak tersebut menjadi kurang/tidak layak dan menimbulkan potensi konflik.

Adanya beberapa format standar kontrak konstruksi Internasional seperti FIDIC, JCT, ICE, AIA, EJCDC dan SIA, dalam praktiknya di Indonesia seringkali digunakan sebagai acuan untuk membuat suatu format standar kontrak, dengan cara memodifikasi klausul-klausul yang ada agar sesuai dengan kepentingannya. Memanfaatkan format standar yang sudah ada dan dikenal luas merupakan praktik yang umum dilakukan. Format standar ini biasanya dibuat dan disusun oleh berbagai profesional dari segenap pelaku yang terlibat di dalam industri konstruksi.

Namun demikian, keberadaan format standar kontrak konstruksi ini sendiri masih memiliki kelebihan dan kekurangan, terlebih jika dikaitkan dengan proyek-proyek konstruksi yang memiliki keunikan dan ketidaksamaan karakteristik antara satu dengan yang lain.

Beberapa kelebihan format standar kontrak konstruksi yang dimaksud, antara lain :

1. Merupakan format standar yang digunakan secara luas dan sudah dipraktekkan sejak lama (misalnya FIDIC, banyak digunakan di beberapa negara di Eropa sejak tahun 1913, dll) sehingga para pihak yang terlibat sudah banyak yang faham dan mengerti tentang ketentuan-ketentuan dalam format standar kontrak tersebut. Hal ini sangat berpengaruh terhadap kemungkinan terjadinya kesalahan pemahaman terkait ketentuan-ketentuan kontrak apabila standar kontrak tersebut akan diadopsi dan dimodifikasi ke dalam kontrak yang akan dibuat.
2. Waktu pembuatan kontrak akan menjadi lebih efisien, karena dengan mengadopsi dan memodifikasi format standar kontrak yang ada, maka para pihak yang akan berkontrak tidak perlu membuat kontrak dari awal.

3. Merupakan format standar yang sudah diakui secara internasional, sehingga mempermudah pemahaman dalam melaksanakan kontrak internasional.
4. Sudah mencakup semua isu yang mungkin timbul dalam pelaksanaan pekerjaan konstruksi.
5. Sudah digunakan sejak lama, sehingga para pihak yang akan mengadopsi format standar ini dapat mempelajari hasil keputusan terkait sengketa serupa yang pernah terjadi.
6. Format standar kontrak internasional, saat ini dapat di peroleh dengan mudah dan dengan harga yang relatif terjangkau.

Sedangkan kekurangan yang dimiliki oleh format standar kontrak konstruksi internasional yang sudah ada, antara lain :

1. Belum tentu cocok untuk semua proyek konstruksi, sehingga pada penerapannya perlu ada modifikasi agar lebih sesuai dengan keperluan proyek dan dapat memfasilitasi kepentingan para pihak yang terlibat.
2. Dapat memicu konflik jika sangat tergantung atau persis mengadopsi terhadap format kontrak standar tertentu, karena para pihak yang terlibat tidak lagi melakukan penilaian dan negosiasi terhadap keperluan proyek (mengingat karakteristik proyek konstruksi yang unik antara satu dengan yang lainnya).
3. Adanya kebutuhan untuk mengupdate sesuai dengan perkembangan hukum, teknologi dan industri, mengingat waktu pembuatan format standar kontrak internasional ini rata-rata sudah sejak lama dibuat.

Oleh karena itu, diharapkan agar para pihak tidak serta merta menggunakan standar kontrak ini, tetapi tetap mengadaptasinya sesuai dengan kebutuhan kedua belah pihak. Selain itu di dalam memodifikasi standar kontrak konstruksi ini, sebaiknya para pihak memahami dengan baik prinsip-prinsip kontrak konstruksi sehingga alokasi resiko yang mungkin terjadi dapat terfasilitasi dengan baik dalam kontrak.

Daftar Pustaka

- Ervianto Wulfram I, 2003:*Manajemen Proyek Konstruksi*, Andi, Yogyakarta
- Hinze, Jimmie, 1993 : *Construction Contracts*, McGraw-Hill, Inc, United States of America
- Hansen Seng, 2015 : *Manajemen Kontrak Konstruksi, Pedoman Praktis dalam Mengelola Proyek Konstruksi*, Kompas Gramedia, Jakarta
- Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000
- Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2010
- Undang-undang Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi
- Yasin Nasarkhan, 2006:*Mengenal Kontrak Konstruksi Di Indonesia*, PT.Gramedia Pustaka Utama, Jakarta

