

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Pengertian Kontrak dan Hukum Kontrak

Pengertian istilah kontrak atau persetujuan (*contract or agreement*) yang diatur dalam buku KUH Perdata (BW) Indonesia sama dengan pengertian perjanjian.⁴

“ Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana ada seorang berjanji kepada seorang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.” Hubungan kedua orang yang bersangkutan mengakibatkan suatu ikatan yang berupa hak dan kewajiban kedua belah pihak atau suatu prestasi.⁵

Sedangkan pengertian yang lain suatu perjanjian adalah suatu hukum kekayaan antara dua orang atau lebih, yang memberikan kekuatan hak pada suatu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk melaksanakan prestasi.⁶

2.2 Pengertian Kontrak Konstruksi

Kontrak yang lazim dipakai dalam proyek Engineering Konstruksi dikenal sebagai Kontrak Engineering, Pengadaan dan Konstruksi – EPK. Kontrak EPK adalah dokumen yang memuat persetujuan bersama secara sukarela, yang

⁴ Pasal 1313 KUH-Perdata Indonesia

⁵ R.Subekti, *Aneka Perjanjian*, PT Alumni, Bandung, 1984, p.1.

⁶ M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perikatan*, PT Alumni, Bandung, 1982, p.3.

mempunyai kekuatan hukum, dimana pihak pertama berjanji untuk memberikan jasa dan menyediakan material untuk membangun proyek bagi pihak kedua, sedangkan pihak kedua berjanji membayar sejumlah uang sebagai imbalan untuk jasa dan material yang telah digunakan, pada dasarnya setiap kontrak harus bersifat adil (*fair*) terhadap kedua belah pihak dan tidak bermaksud untuk mengambil keuntungan sepihak dengan cara merugikan pihak lain,⁷ mengingat akan hal – hal diatas maka kontrak atau perjanjian tersebut harus mempunyai kekuatan hukum yang seimbang diantara pihak – pihak yang melakukan perjanjian, sehingga kontrak atau perjanjian harus diatur melalui hukum kontrak, hukum kontrak adalah sebagai aturan hukum yang berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian atau persetujuan, *might then be taken to be the law pertaining to enporcement of promise or agreement* .⁸

Pengertian yang lain adalah bahwa Kontrak Konstruksi adalah salah satu dokumen yang sangat penting yang mana peminjam akan mengevaluasi sampai dengan *the course of construction analysis*. Dokumen ini memuat persetujuan yang legal antara kontraktor dengan yang mempunyai pekerjaan/peminjam bangunan konstruksi. Peminjam harus yakin bahwa syarat pinjaman dan syarat

⁷ Soeharto, I. *Manajemen Proyek Dari Konseptual Sampai Operasional*, Penerbit Erlangga, Jakarta, 2001, p.3.

⁸ Bayles, Michael D. *Principles of Law A Normatif Analysis*, Riding Publishing Company Dordrecht, Holland, 1987, p.143.

kontrak konstruksi harus cocok/harmonis. Kontrak mempunyai banyak variasi dan mempunyai bahasa yang unik.⁹

2.3 Syarat sahnya Kontrak.

Suatu kontrak dianggap sah dan mengikat apabila kontrak itu telah memenuhi semua syarat seperti yang telah ditetapkan oleh pasal 1320 KUH Perdata, yaitu sebagai berikut :

1. Kesepakatan

Kesepakatan disini adalah kesepakatan antara masing – masing pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian tanpa adanya unsur paksaan (Pasal 1324 KUH Perdata), unsur penipuan (Pasal 1328 KUH Perdata), unsur kekeliruan (Pasal 1322 KUH Perdata).

2. Kecakapan

Dalam menyusun kontrak / perjanjian para pihak secara hukum harus sudah dewasa atau cakap berbuat, jika salah satu pihak belum dewasa, ia dapat diwakili oleh walinya.¹⁰

3. Mengenai suatu hal tertentu. (Obyek Kontrak)

Secara Yuridis setiap perjanjian / persetujuan / kontrak harus mencantumkan secara jelas dan tegas apa yang menjadi obyeknya sebab

⁹ Rapp Donald, E.Jr. *Guide To Commercial Real Estate Loan Documentation*, Prentice-Hall, Inc., Englewood Cliffs, NJ, 1990, p.52.

¹⁰ Syahmin, AK. *Hukum KONtrak Internasional*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, p.14

bila tidak dibuat secara rinci, dapat menimbulkan ketidak pastian atau kekeliruan.¹¹

4. Suatu sebab yang halal

Setiap kontrak yang dibuat oleh para pihak harus memuat alasan / sebab kenapa kontrak itu dibuat, dengan kata lain perlu secara jelas dan tegas dimuat sebab hingga kontrak tersebut dibuat.¹²

Terhadap keempat syarat diatas, secara akademis dapat dikatakan bahwa syarat pertama dan kedua disebut syarat subyektif, yaitu syarat yang menyangkut subyek hukum pembuat kontrak, sementara itu syarat ketiga dan keempat merupakan syarat obyektif.¹³

2.4 Kontrak Konstruksi.

Kontrak pelaksanaan konstruksi sangat menentukan akan keberhasilan proyek, terutama bagi penyedia jasa pelaksanaan sebagai pegangan akan keadilan dan kesetaraan dari pihak pengguna jasa dan penyedia jasa. Hal demikian sangat penting, karena bagi penyedia jasa keuntungan atau laba dapat diperoleh tanpa mengurangi kuantitas dan kualitas pekerjaan, tetapi dapat diperoleh dari efisiensi ketepatan waktu pelaksanaan dan lain – lain.

¹¹ Syahmin,AK. *Hukum KONtrak Internasional*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006,p.15

¹² Syahmin,AK. *Hukum KONtrak Internasional*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006,p.15

¹³ Syahmin,AK. *Hukum KONtrak Internasional*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006,p.16

Biasanya instansi Pemerintah (Departemen) memiliki standar sendiri. Standar yang biasanya dipakai adalah standar Departemen Pekerjaan Umum. Bahkan Pekerjaan Umum memiliki lebih dari satu standar karena masing masing Direktorat Jenderal (ada 3 buah) mempunyai standar sendir-sendiri.¹⁴

Menghadapi era globalisasi tentunya kita mau tidak mau harus mengikuti tata tertib pergaulan dunia, khususnya dengan adanya kemungkinan bagi kita untuk turut serta dalam tender-tender internasional yang tentunya akan menggunakan standard / sistem kontrak konstruksi internasional seperti AIA, FIDIC, JCT, SIA dan sebagainya.¹⁵

Banyaknya standard kontrak konstruksi di Indonesia berikut aturan – aturannya, maka penulis akan mencoba menjadikan standard dan aturan yang ada sebagai bahan literatur, baik itu dari Departemen Pekerjaan Umum, Undang – Undang Jasa Konstruksi, Keppres serta standar kontrak konstruksi Internasional seperti AIA (American Institute of Architect), FIDIC (Federation Internationale des Ingenieurs Counsels), JTC (Joint Contract Tribunals), maupun SIA (Singapore Institute of Architect).

¹⁴ Yasin, Nazarkhan, *Mengenal Kontrak Konstruksi di Indonesia*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2003,p.14

¹⁵ Yasin, Nazarkhan, *Mengenal Kontrak Konstruksi di Indonesia*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2003,p.3

2.5 Bentuk Bentuk Kontrak Konstruksi.

Dalam bagian ini penulis akan menguraikan tentang bentuk bentuk kontrak konstruksi ditinjau dari 4 (empat) aspek atau sisi pandang yaitu :

2.5.1 Aspek Perhitungan Biaya

Dari aspek ini bentuk kontrak konstruksi dibedakan menjadi 2 (dua) macam kontrak yang sering digunakan yaitu :

1. *Fixed Lump Sum Price*¹⁶

Secara umum kontrak *Fixed Lump Sum Price* adalah suatu kontrak dimana volume pekerjaan yang tercantum dalam kontrak tidak boleh diukur ulang. Sesuai dengan pasal 21 ayat (6) Peraturan Pemerintah (PP) No. 29/2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi memberikan batasan / definisi bentuk kontrak kerja konstruksi dengan bentuk imbalan *Lump Sum* sebagai berikut ; Kontrak Kerja Konstruksi dengan imbalan *Lump Sum* sebagaimana dimaksud dalam pasal 20 ayat (3) huruf a angka 1 merupakan kontrak jasa atas penyelesaian seluruh pekerjaan dalam jangka waktu tertentu dengan jumlah harga pasti dan tetap serta semua resiko yang mungkin terjadi dalam proses penyelesaian pekerjaan yang sepenuhnya ditanggung oleh penyedia jasa sepanjang gambar dan spesifikasi tidak berubah.

¹⁶ Yasin, Nazarkhan, *Mengenal Kontrak Konstruksi di Indonesia*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2003,p.19-23

Selanjutnya dalam penjelasan mengenai pasal 21 ayat (1) tertulis :

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 resiko akibat perubahan karena adanya koreksi aritmatik menjadi tanggung jawab sepenuhnya Penyedia Jasa, selanjutnya harga penawaran menjadi harga kontrak/harga pekerjaan.

2. *Unit Price*¹⁷

Secara umum, kontrak *unit price* adalah kontrak dimana volume pekerjaan yang tercantum dalam kontrak hanya merupakan perkiraan dan akan diukur ulang untuk menentukan volume pekerjaan yang benar-benar dilaksanakan.

Sesuai dengan pasal 21 ayat (2) Peraturan Pemerintah (PP) No. 29/2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi memberikan batasan / definisi bentuk kontrak kerja konstruksi dengan bentuk imbalan Harga Satuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (3) huruf a angka 2 merupakan kontrak jasa atas penyelesaian seluruh pekerjaan dalam jangka waktu tertentu berdasarkan harga satuan yang pasti dan tetap untuk setiap

¹⁷ Yasin, Nazarkhan, *Mengenal Kontrak Konstruksi di Indonesia*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2003,p.24-26

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.

Selanjutnya dalam penjelasan ayat ini tertulis :

Pada pekerjaan dengan bentuk imbalan harga satuan, dalam hal terjadi pembetulan perhitungan perincian harga penawaran dikarenakan adanya kesalahan aritmatik, harga penawaran total dapat berubah, akan tetapi harga satuan tidak boleh diubah. Koreksi aritmatik hanya boleh dilakukan pada perkalian antara volume dengan harga satuan. Semua resiko akibat perubahan karena adanya koreksi aritmatik menjadi tanggung jawab sepenuhnya Penyedia Jasa. Penetapan pemenang lelang berdasarkan harga penawaran terkoreksi. Selanjutnya harga penawaran koreksi menjadi harga kontrak (nilai pekerjaan). Harga Satuan juga menganut prinsip *Lump Sum*.

2.5.2 Aspek Perhitungan Jasa

Dalam bagian ini diuraikan bentuk bentuk kontrak dari aspek perhitungan jasa yang akan dibayarkan oleh Pengguna Jasa kepada Penyedia Jasa, yaitu :

1. Biaya Tanpa Jasa (*Cost Without Fee*)¹⁸

Kontrak ini adalah bentuk kontrak dimana Penyedia Jasa hanya dibayar biaya pekerjaan yang dilaksanakan tanpa mendapatkan imbalan jasa. Biasanya bentuk kontrak ini untuk pekerjaan pekerjaan sosial (*charity purpose*), contohnya adalah pembangunan tempat tempat ibadah (masjid, pesantren, gereja, kuil), yayasan sosial, panti asuhan dan sebagainya.

Penyedia Jasa akan mengambil keuntungan dari efisiensi pemakaian bahan (sehemat mungkin, tanpa harus mencuri mutu) dan mengelola pekerjaan sebaik mungkin serta mengusahakan percepatan perusahaan untuk menekan biaya *overhead*.

2. Biaya Ditambah Jasa (*Cost Plus Fee*)¹⁹

Kontrak bentuk ini Penyedia Jasa dibayar seluruh biaya untuk melaksanakan pekerjaan, ditambah jasa yang biasanya dalam bentuk presentase 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, juga termasuk *overhead* kantor pusat Penyedia Jasa.

¹⁸ Yasin, Nazarkhan, *Mengenal Kontrak Konstruksi di Indonesia*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2003,p.28-29

¹⁹ Yasin, Nazarkhan, *Mengenal Kontrak Konstruksi di Indonesia*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2003,p.29

Bagaimana dengan biaya selamat, menjamu makan di restoran? Oleh karena tidak ada batasan yang tegas, maka semua itu digolongkan sebagai biaya dan di atas itu Penyedia Jasa mendapat jasa (*Fee*) termasuk biaya biaya dimana Penyedia Jasa Pada kenyataannya ikut menikmati.

3. Biaya Ditambah Jasa Pasti (*Cost Plus Fixed Fee*)²⁰

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 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.

2.5.3 Aspek Cara Pembayaran

Menurut cara pembayaran prestasi pekerjaan Penyedia Jasa dibedakan menjadi 3 (tiga) macam, yaitu Pembayaran Bulanan (*Monthly Payment*), Pembayaran atas prestasi (*Stage Payment*), Pembayaran atas seluruh hasil pekerjaan setelah pekerjaan selesai 100 % atau sering disebut Pra Pendanaan Penuh dari Penyedia Jasa (*Contractor's Full Prefinanced*).

²⁰ Yasin, Nazarkhan, Mengenal Kontrak Konstruksi di Indonesia, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2003,p.34

1. Cara Pembayaran Bulanan (*Monthly Payment*)²¹

Dalam system/cara pembayaran ini, prestasi Penyedia Jasa dihitung setiap akhir bulan. Setelah prestasi tersebut diakui Pengguna Jasa maka Penyedia Jasa dibayar sesuai prestasi tersebut. Kelemahan dari cara ini adalah berapa pun kecilnya prestasi pekerjaan dari Penyedia Jasa pada suatu bulan tertentu dia tetap harus dibayar. Hal ini sangat mempengaruhi prestasi pekerjaan yang seharusnya dicapai sesuai jadwal pelaksanaan sehingga dapat membahayakan waktu penyelesaian. Oleh karena itu cara pembayaran ini sering dimodifikasi dengan mempersyaratkan jumlah pembayaran minimum yang harus dicapai setiap bulan diselaraskan dengan prestasi yang harus dicapai sesuai jadwal.

Peraturan Pemerintah (PP) No.29/2000 juga mengatur bentuk kontrak dengan system/cara berkala (bulanan) sebagai tertera dalam pasal 20 ayat (3) huruf c angka 2 :

Kontrak Kerja Konstruksi sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 dibedakan:

a. Bentuk imbalan yang terdiri dari :

- 1) *Lump Sum*;
- 2) Harga Satuan;
- 3) Biaya tambah imbalan jasa;
- 4) Gabungan *Lump Sum* dan harga satuan; atau

²¹ Yasin, Nazarkhan, *Mengenal Kontrak Konstruksi di Indonesia*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2003,p.36-37

5) Aliansi

b. Jangka waktu pelaksanaan pekerjaan konstruksi terdiri dari :

1) Tahun tunggal; atau

2) Tahun jamak

c. Cara pembayaran hasil pekerjaan :

1) Sesuai kemajuan pekerjaan; atau

2) Secara berkala.

2. Cara Pembayaran atas Prestasi (*Stage Payment*)²²

Dalam bentuk kontrak dengan sistem / cara seperti ini, pembayaran kepada Penyedia Jasa dilakukan atas dasar prestasi / kemajuan pekerjaan yang telah dicapai sesuai dengan ketentuan dalam kontrak. Jadi tidak atas dasar prestasi yang dicapai dalam satuan waktu (bulanan).

Biasanya besarnya prestasi dinyatakan dalam presentase. Sering pula cara pembayaran seperti ini disebut pembayaran termin / angsuran.

3. Pra Pendanaan Penuh dari Penyedia Jasa (*Contractor's Full Prefinanced*)²³

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

²² Yasin, Nazarkhan, *Mengenal Kontrak Konstruksi di Indonesia*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2003,p.37

²³ Yasin, Nazarkhan, *Mengenal Kontrak Konstruksi di Indonesia*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2003,p.49-50

setelah pekerjaan selesai 100 % dan diterima dengan baik Pengguna Jasa barulah Penyedia Jasa mendapatkan pembayaran sekaligus. Dapat juga pada saat itu yang dibayarkan Pengguna Jasa kepada Penyedia Jasa sebesar 95 % dari nilai kontrak karena yang 5 % ditahan (*retention money*) selama masa tanggung jawab atas cacat atau pembayaran penuh 100 %, tetapi Penyedia Jasa harus memberikan jaminan untuk masa tanggung jawab atas cacat , satu dan lain hal sesuai kontrak.

2.5.4 Aspek Pembagian Tugas²⁴

Berdasarkan pembagian tugas maka kontrak konstruksi dibedakan menjadi : Kontrak Biasa / Konvensional, kontrak spesialis, rancang bangun, BOT/BLT dan swakelola. Selain kontrak konvensional bentuk bentuk lain belum banyak dikenal di Indonesia sehingga sering menimbulkan salah pengertian/penafsiran.

1. Bentuk Kontrak Konvensional²⁵

Barangkali ini adalah kontrak yang paling tua yang dikenal di Indonesia dan masih banyak dipakai hingga saat ini. Mungkin ini pula yang menyebabkan mengapa kontrak ini disebut konvensional / biasa.

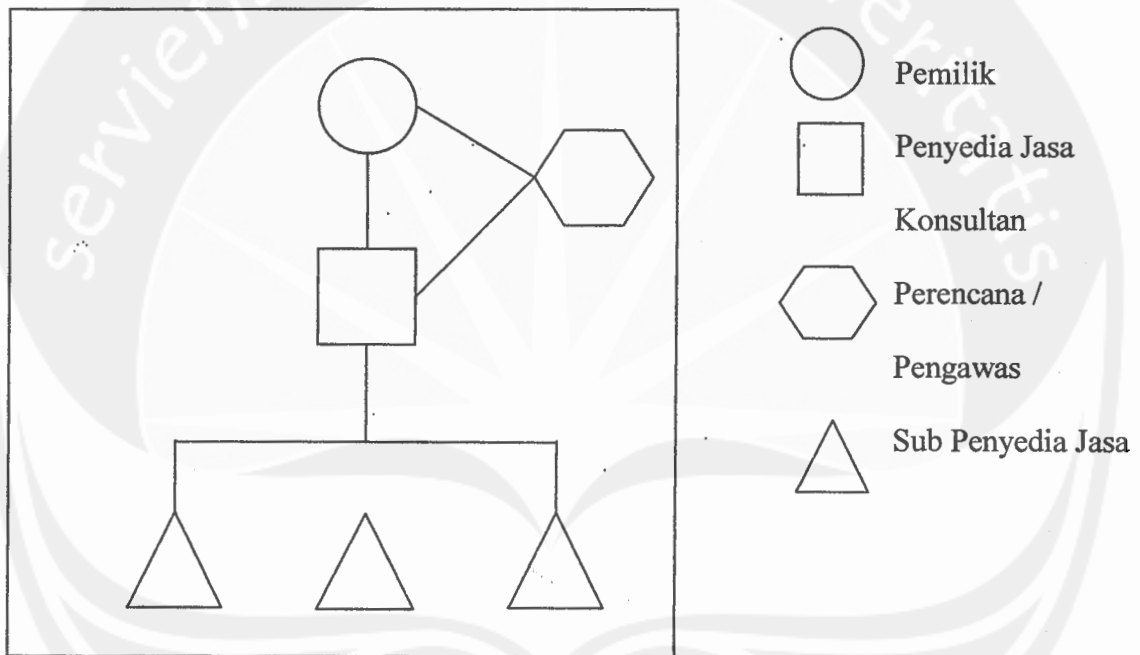
²⁴ Yasin, Nazarkhan, *Mengenal Kontrak Konstruksi di Indonesia*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2003,p.51

²⁵ Yasin, Nazarkhan, *Mengenal Kontrak Konstruksi di Indonesia*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2003,p.51-52

Pembagian tugasnya sederhana saja, yaitu Pengguna Jasa menugaskan Penyedia Jasa untuk melakukan suatu pekerjaan. Pekerjaan tersebut sudah dibuat rencananya oleh pihak lain, tinggal melaksanakan sesuai kontrak. Beberapa bagian pekerjaan diborongkan kepada sub penyedia jasa. Sebagai pengawas biasanya pengguna jasa menunjuk apa yang disebut direksi pekerjaan atau pemimpin proyek (Pimpro). Pimpro mengawasi pekerjaan penyedia jasa. Hubungan kerja antara penyedia jasa dengan pengguna jasa disampaikan melalui Direksi/Pimpro. Demikian pula, pemeriksaan prestasi pekerjaan, pengesahan sertifikat pekerjaan sampai pengakhiran perjanjian (pemutusan kontrak) biasanya dilakukan oleh direksi/pimpro. Jadi dalam kontrak seperti ini sedikitnya diperlukan 3 (tiga) kontrak terpisah yaitu :

- i. Kontrak antara pengguna jasa dan konsultan perencana sebagai penyedia jasa untuk merencanakan proyek.
- ii. Kontrak antara pengguna jasa dengan konsultan pengawas sebagai penyedia jasa untuk mengawasi jalannya proyek.
- iii. Kontrak antara pengguna jasa dengan penyedia jasa yang mengerjakan proyek tersebut.

Menurut Robert D Gilbreath²⁶ dalam bukunya *Managing Construction Contracts*, dalam Bab 2 dengan judul *Organization and Contracting Strategies*, halaman 24 menyebut jenis kontrak ini sebagai *General Contractors* (Penyedia Jasa Umum) dan digambarkan dengan bagan organisasi sebagai berikut :



Gambar 1. Penyedia Jasa Umum

²⁶ Gilbreath, Robert D., *Managing Construction Contracts*, edisi kedua, John Wiley & Sons, Inc., p.24

2. Bentuk Kontrak Spesialis²⁷

Apabila dalam bentuk kontrak konvensional antara Pengguna Jasa dan Penyedia Jasa hanya ada 1 (satu) kontrak kerja konstruksi dimana si Penyedia Jasa lazim disebut sebagai Penyedia Jasa Utama. Para Penyedia Jasa lain yang mengerjakan bagian-bagian tertentu dari pekerjaan adalah para Sub Penyedia Jasa yang dikerjakan oleh Penyedia Jasa Utama, maka dalam bentuk kontrak ini terdapat lebih dari 1 (satu) kontrak konstruksi. Misalnya untuk suatu proyek gedung bertingkat dengan teknologi yang cukup kompleks, pengguna Jasa membagi-bagi kontrak beberapa buah berdasarkan bidang pekerjaan khusus/special seperti : pekerjaan fondasi (*substructure*) dikontrakkan kepada Penyedia Jasa A, pekerjaan bangunan atas (*super structure*) diberikan kepada Penyedia Jasa B, Pekerjaan mekanikal & elektrik diserahkan kepada Penyedia Jasa C, Pekerjaan *Sewerage* dan *Sewage* kepada Penyedia Jasa D, Pekerjaan *lift* kepada Penyedia Jasa E, pekerjaan telekomunikasi diserahkan kepada Penyedia Jasa F, seluruh pekerjaan penyelesaian diberikan kepada Penyedia Jasa G, pekerjaan tanah & lingkungan kepada Penyedia Jasa H.

Semua Penyedia Jasa (dari A s/d H) masing-masing menandatangani kontrak langsung dengan Pengguna Jasa. Disini tidak ada Penyedia Jasa

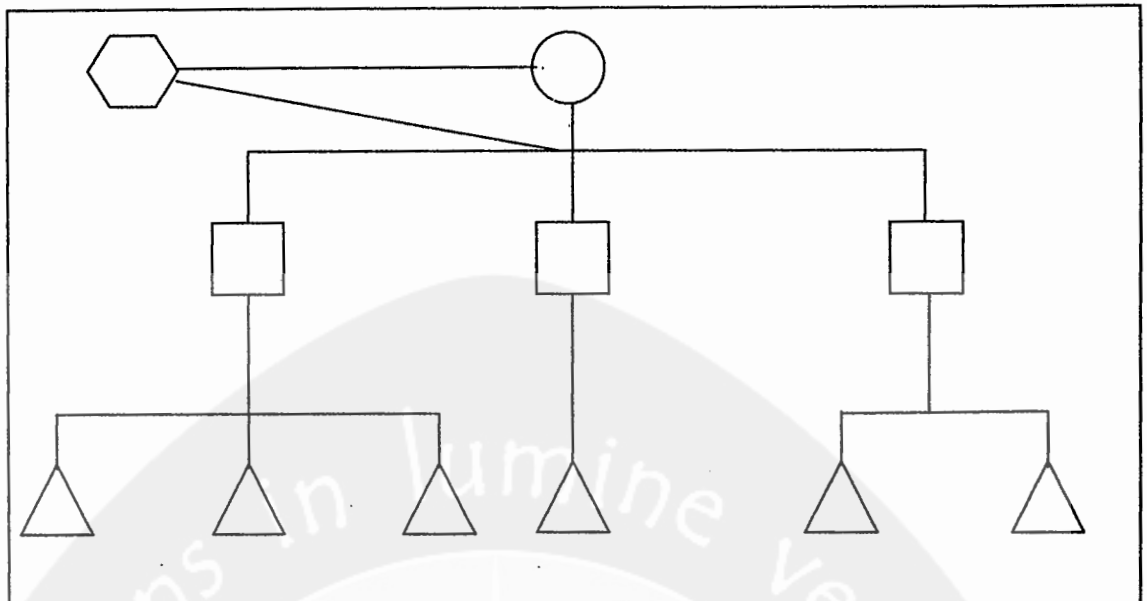
²⁷ Yasin, Nazarkhan, *Mengenal Kontrak Konstruksi di Indonesia*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2003, p.51-64

Utama, semua sama-sama menjadi Penyedia Jasa yang masing masing mempunyai keahlian khusus; karena itulah disebut dengan Kontrak Spesialis. Bentuk kontrak seperti ini di Indonesia belum banyak dipakai. Keuntungan Kontrak Spesialis disbanding dengan Kontrak Spesialis adalah sebagai berikut :

- i. Mutu Pekerjaan yang lebih andal
- ii. Penghematan waktu
- iii. Penghematan biaya
- iv. Keleluasaan dan kemudahan untuk mengganti Penyedia Jasa

Menurut Robert D²⁸ Gilbreath dalam bukunya *Managing Construction Contracts*, halaman 30 menyebut jenis kontrak ini sebagai *Few Primes* (Beberapa Penyedia Jasa Utama) dan digambarkan dengan bagan organisasi sebagai berikut :

²⁸ Gilbreath, Robert D., *Managing Construction Contracts*, edisi kedua, John Wiley & Sons, Inc, p.30



- Pengguna Jjasa
- Penyedia Jasa Spesialis
- ⬡ Penyedia Jasa Perencana / Pengawas
- △ Sub Penyedia Jasa

Gambar 2. Penyedia Jasa Spesialis

3. Kontrak Rancang Bangun (*Design Construct/Build, Turn key*)²⁹

Bentuk kontrak semacam ini lebih dikenal dimasyarakat dengan istilah kontrak *Turnkey*. Secara teknis istilah rancang bangun (*Design Build* atau *Design Construct*) adalah lebih tepat karena lebih jelas menggambarkan pembagian tugas dalam kontrak tersebut.

Namun sistem kontrak FIDIC (*Federation Internationale Des Ingenieurs Councils*) atau dalam Inggris disebut sebagai *International Federation of*

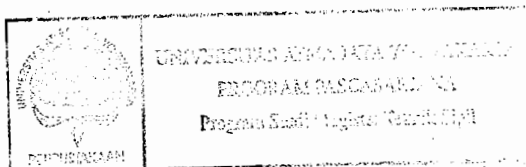
²⁹ Yasin, Nazarkhan, *Mengenal Kontrak Konstruksi di Indonesia*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2003,p.70

Consultant Engineers membedakan pengertian antara *Design Build* dengan *Turnkey* dari aspek pembayaran. Jika *Design Build* melakukan pembayaran per termijn sesuai kemajuan pekerjaan (seperti kontrak biasa), pembayaran *Turnkey* dilakukan sekaligus setelah seluruh pekerjaan selesai.

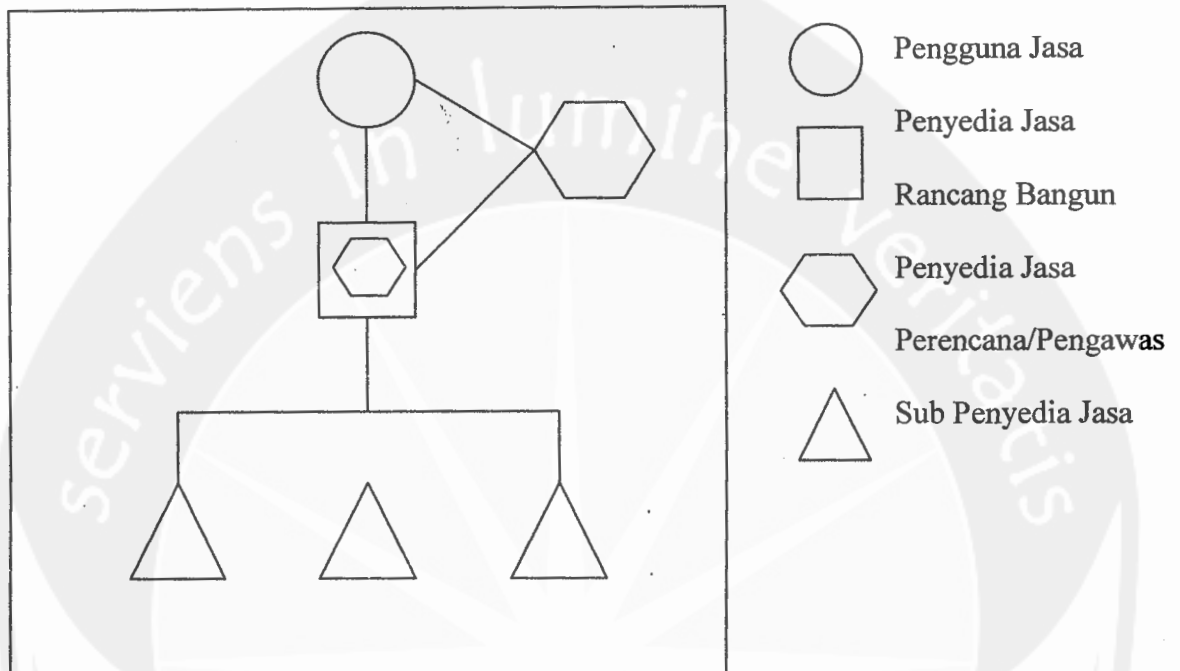
Dari aspek penugasan yang harus dilakukan, baik *Design Build* maupun *Turnkey* sama-sama melaksanakan perencanaan dan sekaligus membangun.

Menurut Robert D Gilbreath³⁰ dalam bukunya *Managing Construction Contracts*, halaman 26 dan 28 mengupas bentuk kontrak yang disebut *Design Build* ini sebagai berikut : Dengan pendekatan rancang bangun ini (juga disebut kontrak serah kunci) pengguna jasa memilih sebuah perusahaan untuk merencanakan sekaligus membangun fasilitas, hal ini memberikan Penyedia Jasa rancang bangun suatu perangkat criteria yang dia harapkan untuk menyelesaikan proyek, misalnya cara-cara pengoperasian dan pelaksanaan, biaya, lokasi lahan, pertimbangan estetika, tanggal dibutuhkan, pilihan fasilitas, penggunaan material, gaya arsitektural dan mengecek peralatan yang dipilih. Dengan menggunakan parameter-parameter umum ini Penyedia Jasa harus merencanakan proyek dan sekalian membangunnya.

³⁰ Gilbreath, Robert D., *Managing Construction Contracts*, edisi kedua, John Wiley & Sons, Inc, p.26,28



Bagan organisasi *Design Build* menurut Robert D Glibreath adalah sebagai berikut :



Gambar 3. Rancang bangun

Menurut Jack Rizzo³¹ dalam *Journal of Management in Engineering* November/Desember 1998 Keuntungan dari *Design/build* adalah :

- Peran yang lebih besar dari kontraktor selama proses perancangan menghasilkan tinjauan yang konstruktif, menghasilkan perancangan yang efektif dari sisi biaya.

³¹ Rizzo, Jack, *Journal of Management in Engineering*, November/December, 1998

- Mengetahui sejak awal akan biaya dari perusahaan : kemampuan untuk mengkonsep dan memperkuat pembiayaan konstruksi semenjak perancangan awal dan jauh sebelum desain yang lebih rinci merupakan keberhasilan dalam peningkatan efisiensi.
- Komunikasi yang terfasilitasi dengan baik antara perancang dan kontraktor adalah transformasi desain ke konstruksi yang lebih efektif dan menjadikan prosesnya lebih cepat.
- Pemilik proyek menikmati setiap bagian dari tanggung jawab. Klien tidak perlu repot lagi bertindak sebagai juri penengah perselisihan antara perancang dan kontraktor.

Fase-fase *Design/Build*

Design/Build biasanya mengikuti tahapan khusus. Improvisasi bisa saja terjadi, tergantung proyek dan pihak-pihak yang terkait, tetapi secara umum, proses tersebut bisa dibagi dalam empat fase, sebagai berikut :

Fase yang pertama adalah perancangan awal prakonstruksi

- Analisa jadual, biaya dan resiko atas berbagai alternatif perancangan, dan mempersiapkan rencana-rencana proyek, masing-masing untuk disain, produksi dan *procurement*.
- Identifikasi sistem-sistem pembangunan yang bisa diaplikasikan yang sesuai dengan proyek tersebut dan tinjaulah bersama pemilik/klien dan arsitek/insinyur untuk menetapkan mana yang tepat.

- Identifikasi aturan-aturan dan ketentuan-ketentuan khusus yang mungkin berpengaruh terhadap disain, konstruksi dan pemilihan material dan sistem pembangunan

Fase yang kedua adalah penawaran/*bidding*

- Identifikasi dan lakukan prakualifikasi atas penawar-penawar dan supplier-supplier yang berminat. Olah kontrak-kontrak dan kembangkan selama fase penyusunan dokumen konstruksi dan promosikan ke perusahaan penawar yang berminat.
- Siapkan dokumen penawaran. *Design/Build* bertanggung jawab atas persiapan *form-form*, dokumen penawaran dan pengumpulan penawar konstruksi.
- Adakan penawaran konstruksi. Atur penawaran konstruksi, adakan rapat pra penawaran dengan para subkontraktor yang berminat, evaluasi dan buat rekomendasi untuk mendapatkan subkontraktor terpilih.

Fase yang ketiga merupakan fase konstruksi

- Bersama pemilik/klien, atur asuransi yang cukup untuk proyek tersebut. Pertimbangkan sebuah program ringkas jika lingkup kerja dan jadwal mencukupi dari sisi besaran dan intensitasnya.
- Bekerjalah dengan hati-hati bersama pejabat lokal untuk memastikan semua lisensi dan perijinan bisa didapatkan.

- Bekerjalah dengan teliti bersama perangkat kota dan perusahaan Penyedia Fasilitas lokal untuk merencanakan, menyediakan dan membangun fasilitas dan pelayanan dengan konstruksi sementara jika dibutuhkan.
- Siapkan dokumen kontrak untuk Penyedia Jasa dan Subkontraktor untuk memastikan bahwa tuntutan legalitas terpenuhi. Adakan pertemuan prakonstruksi dengan para subkontraktor terpilih. Sarankan penanggungan, jika diminta, dan periksa sertifikat asuransi untuk memenuhi persyaratan kontrak dan perundangan yang berlaku.
- Kembangkan sebuah skema organisasi konstruksi yang dengan jelas mengindikasikan jalur komunikasi antara perwakilan pemilik/klien, staf manajemen dan operasional, dan bagian perancang/pembangun. Susun prosedur mengkoordinasi kerja antara perancang/pembangun, pemilik/klien dan subkontraktor atas segala aspek yang ada.
- Tunjuk seorang staf lapangan yang bisa menjadi supervise dan mengatur berbagai macam subkontraktor subkontraktor untuk memastikan semua pekerjaan dilaksanakan dan dipenuhi sesuai dengan rencana dan spesifikasinya.
- Koordinasikan pekerjaan dengan subkontraktor dan tunjukkan arahan umum untuk kemajuan pekerjaan.
- Siapkan jadual konstruksi yang rinci. Kembangkan sebuah jadual yang menunjukkan waktu mulai dan selesai, *float time*, penyediaan bahan,

dan aktifitas konstruksi, tahap-tahap kritis masing-masing subkontraktor.

- Bekerjalah dengan masing-masing subkontraktor untuk mengembangkan rincian jadual pelaksanaan masing-masing bagian *team*. *Monitor, update* dan *report* sesuai jadual selama periode konstruksi.
- Jika perlu, kembangkan dan koordinasikan jadual dengan staff operasional sehingga pekerjaan operasional yang terus menerus tidak berakibat merugikan.
- Adakan dan administrasikan sebuah program untuk pencegahan kecelakaan kerja. Tinjau program pengamanan yang dikembangkan setiap subkontraktor. Buat rekomendasi dan minta setiap subkontraktor untuk mentaatinya.
- Kelola *record* pekerjaan. Simpan *record* atas semua subkontraktor dan dokumen yang relevan, termasuk gambar kerja, contoh *sample*, spesifikasi, dokumen yang berkaitan dengan pembelian, material dan perlengkapan, buku-buku petunjuk, serta standar teknis, komersial dan hukum.
- Kelola sistem akuntansi biaya konstruksi yang akurat dan *up to date*, seperti pembiayaan dan penunjukan kontrak, pembelian item dan pembiayaan actual yang muncul. Kelola sebuah report yang

mencerminkan status financial proyek terkini dalam kaitannya dengan plafon harga yang dijanjikan.

- Monitor interpretasi atas dokumen konstruksi. Jika perlu, perancang/pembangun akan mengajukan interpretasi tertulis atas arti dan maksud dari rencana dan spesifikasi proyek, dan sebarkan ke semua subkontraktor.
- Jadwalkan dan adakan meeting yang dihadiri oleh subkontraktor dan perwakilan pemilik/klien serta tim perancang/pembangun untuk mendiskusikan prosedur, kemajuan, permasalahan dan penjadualan.
- Susun dan implementasikan prosedur untuk mempercepat proses dan persetujuan atas gambar kerja, catalog dan contoh, bersamaan dengan penjadualan permintaan material untuk memasukkan semua material beserta peralatan, supplier dan perlengkapan.
- Jalankan sebuah hubungan kerja yang baik dengan serikat pekerja untuk menghindari permasalahan perburuhan, meminimalisasi kemandegan kerja, dan mengatasi juridiksi atau perselisihan lainnya.
- Pastikan bahwa gambar kerja yang telah tersusun, petunjuk perawatan dan instruksi operasional tersedia lengkap dan diserahkan ke pemilik/klien.
- Pastikan daftar kesalahan dan definisi lainnya telah diralat.

Fase terakhir setelah konstruksi :

- Periksa dengan hati-hati semua pekerjaan bersama semua anggota tim perancang/pembangun dan setelah disetujui, pastikan bahwa sertifikat kelengkapannya telah disyahkan.
- Kelola hubungan yang akrab dengan staf operasional untuk memastikan serah terima yang baik dan benar atas fasilitas yang sudah komplit, termasuk semua pelatihan yang diperlukan untuk instruksi terhadap personil service, maintenance dan operasional yang efektif atas perlengkapan dan sistem yang sudah terpasang.
- Administrasikan garansi-garansi selama periodenya. Pastikan respon yang cepat atas segala pekerjaan yang bergaransi.

4. **Kontrak *Engineering, Procurement & Construction* (EPC)**³²

Kontrak ini sesungguhnya adalah bentuk kontrak rancang bangun seperti terurai dalam butir 3 di atas. Kontrak rancang bangun yang dikenal dengan istilah *Design Build/Turnkey* dimaksudkan untuk pekerjaan konstruksi sipil/bangunan gedung sedangkan kontrak EPC dimaksudkan untuk pembangunan pekerjaan-pekerjaan dalam industri minyak, gas bumi, dan petrokimia.

Dalam kontrak EPC yang dinilai bukan hanya selesainya pekerjaan melainkan unjuk kerja (*performance*) dari pekerjaan tersebut.

³² Yasin, Nazarkhan, *Mengenal Kontrak Konstruksi di Indonesia*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2003,p.74

5. Kontrak BOT/BLT³³

Sesungguhnya bentuk kontrak ini merupakan pola kerja sama antara pemilik tanah/lahan dan investor yang akan menjadikan lahan tersebut menjadi satu fasilitas untuk perdagangan, hotel, resort atau jalan tol dan lain-lain. Terlihat di sini kegiatan yang dilakukan oleh investor dimulai dari membangun fasilitas sebagaimana yang dikehendaki Pemilik lahan/tanah. Inilah yang diartikan B (*Build*).

Setelah pembangunan fasilitas selesai investor diberi hak untuk mengelola dan memungut hasil dari fasilitas tersebut selama kurun waktu tertentu. Inilah yang diartikan dengan O (*Operate*).

Setelah masa pengoperasian/konsesi selesai, fasilitas tadi dikembalikan kepada Pengguna Jasa. Inilah artinya T (*Transfer*), sehingga disebut kontrak *Build, Operate, Transfer* (BOT).

Sedangkan kontrak *Build, Lease and Transfer* (BLT) sedikit berbeda dengan bentuk BOT. Disini setelah fasilitas selesai dibangun (*Build*), pemilik fasilitas seolah menyewa fasilitas yang baru dibangun untuk suatu kurun waktu tertentu (*Lease*) kepada investor untuk dipakai sebagai angsuran dari investasi yang sudah ditanamkan, atau fasilitas tersebut dapat pula disewakan kepada pihak lain. Tentunya untuk ini diperlukan

³³ Yasin, Nazarkhan, *Mengenal Kontrak Konstruksi di Indonesia*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2003, p.75-76

Perjanjian Sewa (*Lease Agreement*). Setelah masa sewa berakhir, fasilitas dikembalikan kepada pemilik fasilitas (*Transfer*).

6. Bentuk Swakelola (*Force Account*)³⁴

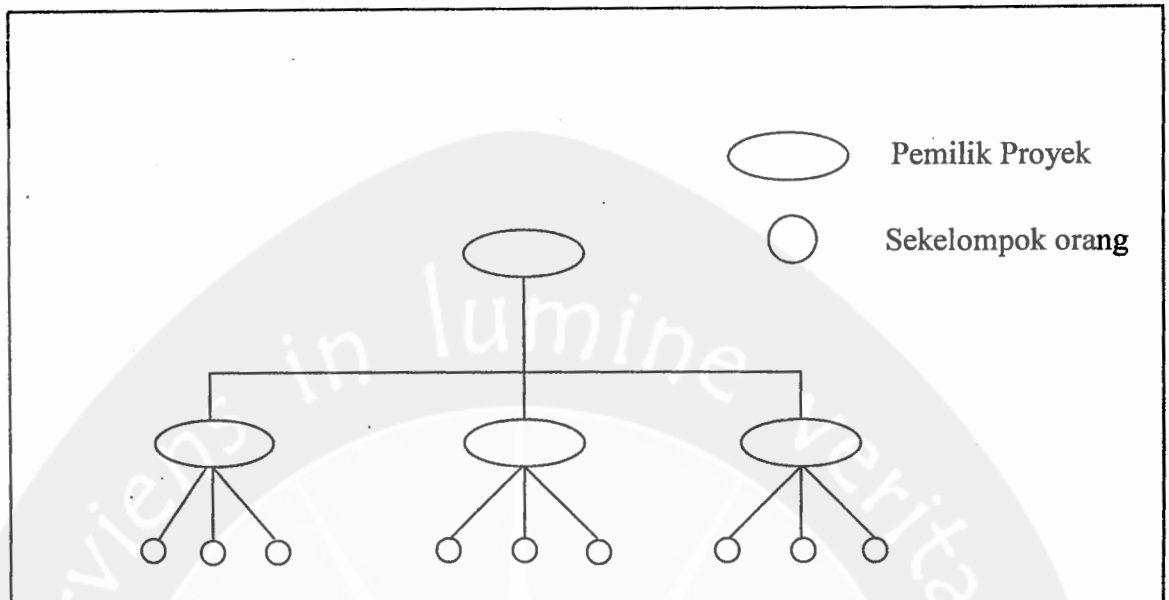
Sesungguhnya swakelola bukanlah bentuk kontrak karena pekerjaan dilaksanakan sendiri tanpa memborongkannya kepada penyedia jasa, bentuk ini biasa disebut “*Eigen Beheer*”, misalnya suatu instansi pemerintah melaksanakan suatu pekerjaan dengan mempekerjakan sekumpulan orang dalam instansi itu sendiri. Yang memberi perintah, yang mengawasi, dan yang mengerjakan adalah orang-orang dari satu instansi yang sama.

Sedangkan menurut Robert D Gilbreath³⁵ dalam bukunya *Managing Construction Contracts*, halaman 33 disebutkan bahwa Swakelola adalah suatu tindakan pemilik proyek yang melibatkan diri dan bertanggung jawab secara langsung dalam pelaksanaan proyek tersebut.

Selanjutnya Robert D. Gilbreath menjelaskan pendekatan swakelola dengan bagan sebagai berikut

³⁴ Yasin, Nazarkhan, *Mengenal Kontrak Konstruksi di Indonesia*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2003,p.76-77

³⁵ Gilbreath, Robert D., *Managing Construction Contracts*, edisi kedua, John Wiley & Sons, Inc, p.33



Gambar 4 : Swakelola

2.6 Aspek Aspek Kontrak Konstruksi³⁶

Suatu Kontrak Konstruksi atau Dokumen Kontrak Konstruksi mengandung beberapa aspek yang harus dipahami secara menyeluruh, karena dari aspek-aspek yang ada akan menentukan pelaksanaan suatu kontrak atau dengan kata lain bahwa sukses tidaknya suatu pekerjaan/proyek sangat bergantung kepada penanganan aspek-aspek ini.

Pelaku industri jasa konstruksi mulai dari penyedia jasa dan pengguna jasa kebanyakan adalah orang-orang teknik, sehingga yang menjadi perhatian mereka hanyalah tentang aspek teknik saja, sedangkan aspek aspek yang lain kurang mendapatkan perhatian.

³⁶ Yasin, Nazarkhan, *Mengenal Kontrak Konstruksi di Indonesia*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2003, p.81-116

Dalam Kontrak konstruksi atau dokumen kontrak terdapat beberapa aspek yang terdiri dari :

Aspek Teknis

Aspek Teknis merupakan aspek yang paling dominant dalam suatu kontrak konstruksi, aspek ini menjadikan pusat perhatian para pelaku industri jasa konstruksi, seolah olah apabila aspek teknis ini berhasil dilaksanakan proyek tersebut dianggap berhasil.

Pada umumnya aspek aspek teknis yang tercakup dalam dokumen kontrak adalah sebagai berikut :

- a. Syarat-syarat umum kontrak (*General Condition of Contract*)
- b. Lampiran-lampiran (*Appendices*)
- c. Syarat-syarat khusus kontrak (*Special Condition of Contract / Condition of Contracts – Particulars*)
- d. Gambar-gambar kontrak (*Contract Drawings*)

Aspek Hukum

Sesungguhnya seluruh dokumen kontrak terutama kontrak/perjanjian itu sendiri adalah hukum. Pasal 1338 KUH Perdata menyatakan bahwa seluruh perjanjian yang dibuat secara sah merupakan undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Aspek hukum sering menimbulkan dampak hukum yang cukup luas atau serius yaitu :

- a. Penghentian sementara pekerjaan (*Suspension of Work*)
- b. Pengakhiran Perjanjian/Pemutusan Kontrak
- c. Ganti Rugi Keterlambatan (*Liquidity Damages*)
- d. Penyelesaian Perselisihan (*Settlement os Dispute*)
- e. Keadaan Memaksa (*Force majeure*)
- f. Hukum yang berlaku (*Governing Law*)
- g. Bahasa Kontrak (*Contract Language*)
- h. Domisili

Aspek Keuangan / Perbankan

Aspek aspek Keuangan/Perbankan yang penting dalam suatu kontrak konstruksi antara lain :

- a. Nilai Kontrak (*Contract Amount*) / Harga Borongan
- b. Cara Pembayaran (*Methode of Payment*)
- c. Jaminan-jaminan (*Guarantee/Bonds*)

Jaminan-jaminan adalah untuk menjamin/mengamankan pembayaran-pembayaran, jaminan-jaminan yang harus disediakan oleh Penyedia Jasa adalah :

- Jaminan Uang Muka (*Advance Payment Bond*)
- Jaminan Pelaksanaan (*Performance Bond*)
- Jaminan Perawatan Atas Cacat (*Defect Liability Bond*)

Sedangkan jaminan yang dapat diberikan oleh pihak Pengguna Jasa adalah

- Jaminan Pembayaran (*Payment Guarantee*)

Aspek Perpajakan

Dalam suatu kontrak konstruksi terkandung aspek perpajakan, terutama yang berkaitan dengan nilai kontrak sebagai pendapatan dari Penyedia Jasa, baik Pajak Pertambahan Nilai (PPN) maupun Pajak Penghasilan (PPh). Dalam kontrak konstruksi kadang-kadang PPN ini dicantukan secara eksplisit, namun tidak jarang sudah termasuk dalam nilai kontrak/harga borongan.

Sehubungan dengan PPN ini, sering kali timbul masalah, bahkan sampai menjadi sengketa yang disebut dengan sengketa pajak, karena kadang-kadang Penyedia Jasa tidak menyetorkan PPN yang dipungut dari Pengguna Jasa ke kas negara atau bank persepsi. Hal ini mengakibatkan Pengguna Jasa mengalami kesulitan saat mengajukan pemotongan restitusi pajak.

Untuk pekerjaan/proyek konstruksi yang dibiayai dengan anggaran dari pemerintah Pajak Pertambahan Nilai (PPN) ditentukan secara eksplisit dan untuk mengatasi permasalahan atau sengketa pajak yang telah disebutkan di atas, maka PPN dan PPh secara langsung dipotong oleh juru bayar pada saat dilakukan pembayaran atas tagihan yang diajukan oleh Penyedia Jasa, sehingga Penyedia Jasa tidak mungkin untuk tidak melakukan pembayaran atau setoran pajak dan sebagai bukti telah melakukan pembayaran pajak

Penyedia Jasa mendapatkan bukti Faktur Pajak dan Surat Setoran Pajak (SSP).

Aspek Perasuransian

Aspek Perasuransian yang biasanya terdapat dalam kontrak konstruksi adalah asuransi yang harus mencakup seluruh proyek termasuk jaminan kepada pihak ketiga dengan masa pertanggungungan selama proyek berlangsung. Jenis asuransi ini umum dikenal dengan istilah *Contractor's All Risk & Third Party Liability Assurance* (CAR & TPL). Biasanya penerima manfaat (*beneficiary*) dari asuransi ini adalah pengguna jasa / pemilik, namun yang membayar premi asuransi adalah penyedia jasa.

Jenis asuransi lain yang biasanya terdapat dalam kontrak adalah Asuransi Tenaga Kerja (ASTEK) dan Asuransi Kesehatan (ASKES).

Aspek Sosial Ekonomi

Dalam suatu kontrak konstruksi tidak jarang terdapat aspek sosial ekonomi yang harus dimasukkan dalam kontrak/dipersyaratkan sebagai syarat-syarat kontrak. Diantaranya adalah keharusan menggunakan tenaga kerja tertentu, menggunakan bahan atau material tertentu serta peralatan yang diperoleh di dalam negeri dan dampak lingkungan.

Keharusan memakai tenaga kerja tertentu dapat berupa keharusan memakai tenaga kerja yang tersedia dimana proyek tersebut berada, hal ini

dimaksudkan untuk memberikan lapangan kerja bagi orang-orang di daerah proyek tersebut sehingga tidak menimbulkan kecemburuan sosial karena mendatangkan tenaga kerja dari lain daerah.

Aspek Administrasi

Selain aspek aspek yang telah diuraikan di atas terdapat pula suatu aspek lain yang disebut dengan aspek administrasi dalam suatu kontrak konstruksi, antara lain keterangan mengenai para pihak, Laporan keuangan, Korespondensi, dan hubungan kerja antar pihak.

Keterangan para pihak seharusnya tercantum secara jelas dalam suatu kontrak. Apabila para pihak adalah perusahaan, maka identitas perusahaan tersebut harus jelas termasuk orang yang mewakili/bertindak untuk perusahaan tersebut.

Laporan kemajuan pekerjaan perlu diatur dalam tata cara beserta format yang baku dan periode pelaporan. Hal ini diperlukan untuk memantau kemajuan pekerjaan dibandingkan dengan rencana/jadwal pelaksanaan.

Korespondensi diperlukan untuk tertib administrasi mengenai informasi antar para pihak agar semua dapat didokumentasikan. Wakil para pihak, alamat serta bentuk korespondensi yang disepakati seperti teleks, facsimile, e-mail, surat biasa harus diatur agar informasi-informasi tersebut dapat diakui keabsahannya.

Sedangkan yang dimaksud dengan hubungan kerja antara Penyedia Jasa dan Pengguna Jasa adalah penetapan nama orang/badan yang mewakili Pengguna Jasa dilapangan. Dalam hal ini diatur pula hal yang sebaliknya sehubungan dengan Penyedia Jasa.

2.7 Tinjauan Standar Kontrak Konstruksi International

Dalam bagian ini penulis akan menguraikan beberapa standar/sistem kontrak konstruksi yang ada di dunia internasional yang meliputi FIDIC (*Federation Internationale des Ingenieurs Councils*), JCT (*Joint Contract Tribunals*), AIA (*American Institute of Architects*) dan SIA (*Singapore Institute of Architects*) yaitu sebagai berikut :

2.7.1 Standar Kontrak FIDIC³⁷

(*Federation Internationale des Ingenieurs Councils*)

Dalam bahasa Indonesia FIDIC adalah Federasi Internasional Konsultan Teknik, didirikan pada tahun 1913 oleh 3 (tiga) asosiasi nasional dari konsultan teknik independent di Eropa. Tujuan dari pembentukan federasi ini adalah untuk memajukan secara umum kepentingan-kepentingan profesional

³⁷ Yasin, Nazarkhan, *Mengenal Kontrak Konstruksi di Indonesia*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2003, p.131-152

dari anggota asosiasi dan menyebarkan informasi atau kepentingannya kepada anggota-anggota dari kumpulan asosiasi nasional.

FIDIC telah menyusun 2 (dua) versi syarat-syarat kontrak yang berbeda maksud dan tujuannya, yang pertama untuk pekerjaan-pekerjaan konstruksi Teknik Sipil (*Works of Civil Engineering Construction*) dan yang kedua khusus untuk pekerjaan Rancang Bangun (*Design Build and Turnkey*). Penulis hanya akan menguraikan untuk syarat-syarat kontrak dari FIDIC untuk pekerjaan-pekerjaan konstruksi Teknik Sipil (*Works of Civil Engineering Construction*) yang dinamakan *CONDITION OF CONTRACT FOR WORKS OF CIVIL ENGINEERING CONSTRUCTION FOURTH EDITION 1987*, yang terdiri dari :

PART I : GENERAL CONDITION WITH FORM OF TENDER AND AGREEMENT dan

PART II : CONDITION OF PARTICULAR APPLICATION WITH GUIDELINES FOR PREPARATION OF PART II CLAUSE

Atau untuk memudahkan maka akan kita sebut dengan :

1. Syarat-syarat umum FIDIC 1987
2. Syarat-syarat khusus FIDIC 1987

1. Syarat-syarat umum FIDIC 1987

Dalam syarat-syarat umum FIDIC 1987 terdapat 25 uraian yang terdiri dari 72 pasal dan dari 72 pasal tersebut ada beberapa hal pasal yang penting

dan dapat dipertimbangkan untuk dipakai dalam kontrak-kontrak kita dimasa mendatang yaitu :

a. Definisi dan Interpretasi (*definitions and Interpretation*)

Dalam pasal ini diberikan definisi kata-kata atau istilah yang mempunyai arti khusus seperti tersebut :

- i) Pengguna Jasa, Penyedia Jasa, Sub Penyedia Jasa, Direksi Pekerjaan/Pimpinan/Manager, Wakil Direksi.
- ii) Kontrak, Spesifikasi, Gambar-gambar, Uraian Biaya, Tender, Surat Peninjukan, Kontrak/perjanjian, Lampiran Tender.
- iii) Tanggal Mulai Melaksanakan, Masa Pelaksanaan
- iv) Pengetesan pada waktu penyelesaian, Berita Acara Serah Terima
- v) Nilai Kontrak, Uang Retensi, Sertifikat Pembayaran Termijn
- vi) Pekerjaan, Pekerjaan Tetap, Pekerjaan Sementara, Peralatan, Alat-alat Penyedia Jasa, Bagian Pekerjaan, Lapangan Pekerjaan, Mata Uang Asing, Tertulis.

Hal ini sangat penting untuk menghindari sengketa dikemudian hari.

b. Pelimpahan Kontrak & Sub Penyedia Jasa (*Assignment & Subcontracting*)

Dalam hal pasal ini ditetapkan bahwa Penyedia Jasa tidak berhak untuk melimpahkan kontrak, baik sebagian atau seluruhnya, tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pengguna Jasa (Pasal 3 ayat 1)

Demikian pula untuk penyerahan pekerjaan kepada sub Penyedia Jasa beserta pengaturan untuk pekerjaan-pekerjaan yang akan disubkontrakkan tanpa memerlukan ijin tertulis dari Pengguna Jasa (Pasal 4 ayat 1).

c. Dokumen-dokumen Kontrak (*Contract Documents*)

Dalam Pasal ini ditetapkan bahasa kontrak dan Undang-undang yang akan diberlakukan untuk kontrak ini.

Bila dokumen ini ditulis dalam lebih dari satu bahasa, maka bahasa kontrak yang berlaku harus dipilih. Kedua hal tersebut ditetapkan dalam syarat-syarat khusus kontrak (Pasal 5 ayat 1).

Selain itu ditetapkan pula mengenai prioritas dari dokumen kontrak dalam hal terjadi kerancuan atau kekurangan dengan urutan sebagai berikut :

- Kontrak / Perjanjian
- Penetapan Pemenang Tender
- Tender

- Bagian II dari Syarat-syarat Kontrak
- Bagian I dari Syarat-syarat Kontrak
- Dokumen lain yang membentuk bagian dari kontrak (Pasal 5 ayat 2)

d. Kewajiban-kewajiban Umum (*General Obligations*)

Beberapa hal yang penting yang diatur dalam uraian ini adalah :

Ditetapkan bahwa kontrak/perjanjian disiapkan dan dilengkapi oleh Pengguna Jasa.

Ditetapkan pula mengenai pengamanan pelaksanaan (*Performance Security*) yang harus diserahkan penyedia jasa dalam waktu sekian hari sejak menerima Surat Penunjukan (*Letter of Acceptance*) dalam jumlah sesuai tersebut dalam lampiran tender (*Appendix to Tender*).

Yang dimaksud dengan pengamanan pelaksanaan ini adalah jeminan pelaksanaan yang bentuknya sesuai dengan kesepakatan dan harus berlaku sampai seluruh pekerjaan selesai sampai cacat-cacat diperbaiki.

Ditetapkan pula mengenai asuransi pekerjaan dan peralatan Penyedia Jasa dengan nilai pertanggungan ditambah 15 % untuk menutup biaya tambahan (Pasal 21 ayat 4), namun dalam hal-hal tertentu seperti perang, penyerbuan, pemberontakan, revolusi, perang saudara, sebab-sebab radiasi nuklir/radio aktif dan tekanan

gelombang pesawat terbang dengan kecepatan mendekati atau melebihi kecepatan suara, dikecualikan dalam asuransi (Pasal 21 ayat 4)

Selain itu hak paten dan royalty harus dijamin ari Penyedia Jasa dalam pengertian membebaskan Pengguna Jasa dari segala tuntutan pemegang paten (Pasal 28 ayat 1 dan 2).

Dalam pasal ini diatur pula keharusan Penyedia Jasa memberikan kesempatan kepada Penyedia Jasa lain, orang yang dipekerjakan Pengguna Jasa atau orang dari pihak Pengguna Jasa (Pasal 31 ayat 1).

e. Penangguhan Pekerjaan (*Suspension*)

Dalam pasal ini ditetapkan ketentuan mengenai penangguhan pelaksanaan pekerjaan atas instruksi Direksi Pekerjaan/Pimpro untuk sementara waktu (Pasal 40 ayat 1). Ditetapkan pula apabila penangguhan tersebut disebabkan ketentuan kontrak, atau perlu karena pemutusan kontrak oleh Penyedia Jasa, kondisi cuaca untuk keamanan pekerjaan, maka Penyedia Jasa akan mendapat perpanjangan waktu dan tambahan biaya (Pasal 40 ayat 2). Apabila penangguhan telah melampaui 84 hari, Penyedia Jasa boleh minta kepada Direksi Pekerjaan agar pekerjaan dilanjutkan kecuali penangguhan tersebut terjadi karena hal-hal tersebut sebelumnya (Pasal 40 ayat 3).

f. Pelaksanaan dan Kelambatan-kelambatan (*Commencement & Delays*)

Dalam pasal ini diatur mengenai cara penyerahan lahan baik sebagian-sebagian atau seluruhnya (Pasal 42 ayat 1). Bila Penyedia Jasa terlambat menerima lahan maka Direksi akan menetapkan perpanjangan waktu dan tambahan biaya (Pasal 42 ayat 2).

Selain itu ditetapkan pula mengenai ganti rugi atas kelambatan (*liquidated damages for delay*). Selanjutnya dalam pasal ini diatur mengenai tanggung jawab Penyedia Jasa atas biaya untuk membuat jalan masuk ke lapangan, termasuk fasilitas diluar lapangan (pasal 42 ayat 3). Juga ditetapkan waktu penyelesaian pekerjaan dan perpanjangan waktu (Pasal 43 ayat 1, Pasal 4 ayat 1).

Disini dengan tegas dikatakan bahwa ganti rugi atas kelambatan bukanlah denda (Pasal 47 ayat 1) termasuk pengaturan mengenai pengurangan ganti rugi (Pasal 47 ayat 2). Penyerahan pekerjaan bagian per bagian diijinkan dan penyerahan dilakukan apabila pekerjaan secara substansial telah selesai (tidak harus mutlak 100 %) (Pasal.48 ayat1,2 dan 3).

g. Tanggung Jawab atas Cacat (*Defect Liability*)

Disini istilah masa pemeliharaan (*Maintenance Period*) sudah tidak digunakan lagi dan diganti dengan Masa Tanggung Jawab atas Cacat. Istilah ini kiranya memang lebih tepat karena bila kita bicara mengenai pemeliharaan/perawatan, maka berarti, pekerjaan itu terus menerus dipelihara tanpa batas akhir selama bangunan tersebut masih berdiri. Masa tanggung jawab inilah yang disebut Masa Tanggung Jawab atas Cacat (*Defect Liability Period*).

Dalam uraian ini diberikan definisi dari Tanggung Jawab atas Cacat dan cara menghitung saat mulainya (Pasal 49 ayat 1). Setelah Masa Tanggung Jawab atas Cacat, Pekerjaan diserahkan kepada Pengguna Jasa dengan kerusakan dan keausan wajar diterima (Pasal 49 ayat 2). Biaya perbaikan cacat adalah tanggungan Penyedia Jasa sesuai kontrak (Pasal 49 ayat 3). Dalam hal Penyedia Jasa tidak segera memperbaiki pekerjaan cacat dengan biaya sendiri dan bila tidak dilakukan, Pengguna Jasa berhak menunjuk pihak lain (Pasal 49 ayat 4).

h. Perubahan-perubahan, Penambahan-penambahan dan Pengurangan-pengurangan (*Alternatives, Additional and Omissions*)

Disini ditetapkan bahwa yang dimaksud dengan perubahan adalah perubahan bentuk, mutu, dan jumlah pekerjaan atau bagiannya.

Yang membuat perubahan adalah direksi pekerjaan . Perubahan-perubahan ini mengharuskan Penyedia Jasa melakukan salah satu dari hal berikut :

- Menambah atau mengurangi jumlah pekerjaan dalam kontrak
- Menghilangkan sesuatu pekerjaan (tetapi tidak pekerjaan yang dilaksanakan Pengguna Jasa atau Penyedia Jasa lain)
- Mengubah karakter atau mutu atau jenis pekerjaan
- Mengubah ketinggian, garis, posisi, dan dimensi bagian pekerjaan
- Melaksanakan pekerjaan tambah
- Mengubah urutan pekerjaan atau waktu pelaksanaan dari satu bagian pekerjaan (Pasal 51 ayat 1)

Pelaksanaan perubahan pekerjaan hanya dilakukan atas dasar instruksi direksi pekerjaan (Pasal 52 ayat 2)

Selanjutnya diatur pula tata cara menghitung perubahan pekerjaan, yaitu sejauh terdapat dalam kontrak dan menggunakan harga-harga tersebut. Bila tidak ada, mendapatkan harga yang disetujui antara Direksi pekerjaan dan Penyedia Jasa (Pasal 52 ayat 1) yang kemudian diatur pula mengenai perubahan pekerjaan yang melewati 15 % (Pasal 52 ayat 3).

i. Jumlah-jumlah perkiraan (*Provisional Sums*)

Disini dijelaskan apa yang dimaksud dengan pos perkiraan, yaitu suatu jumlah yang dimasukkan ke dalam kontrak untuk

dilaksanakan sebagai bagian dari pekerjaan atau untuk pasokan barang, bahan-bahan, peralatan atau jasa atau untuk hal tidak terduga dimana jumlahnya bisa dipakai seluruhnya atau sebagian atau tidak sama sekali sesuai instruksi Direksi Pekerjaan (Pasal 58 ayat 1). Kemudian diatur mengenai kewenangan Direksi Pekerjaan untuk memerintahkan pelaksanaan pekerjaan tersebut beserta data pendukungnya (Pasal 58 ayat 2 dan 3).

j. Perbaikan-perbaikan (Remedies)

Dalam uraian ini diatur ketentuan/hal-hal yang dikategorikan sehubungan dengan kesalahan Penyedia Jasa seperti :

- Kebangkrutan
- Melanggar kontrak
- Gagal melaksanakan pekerjaan
- Gagal meneruskan pekerjaan dalam waktu 28 hari setelah menerima teguran
- Gagal melaksanakan instruksi Direksi Pekerjaan
- Meskipun telah ada teguran tertulis sebelumnya tetap mengabaikan kewajiban-kewajiban kontrak
- Bertentangan dengan ketentuan Pasal 4 ayat 1

Maka Pengguna Jasa setelah memberikan peringatan 14 hari sebelumnya memutuskan kontrak dan berhak menunjuk Penyedia Jasa lain untuk menyelesaikan pekerjaan (Pasal 63 ayat 1).

Juga diatur cara penilaian pekerjaan setelah pemutusan kontrak dan cara pembayarannya (Pasal 63 ayat 2 dan Pasal 63 ayat 3).

k. Resiko-resiko khusus (*Special Risks*)

Dalam pasal ini ditegaskan bahwa Penyedia Jasa tidak harus bertanggung jawab dalam bentuk apapun sebagai konsekuensi dari resiko-resiko khusus (Pasal 65 ayat 1). Apa saja yang termasuk dalam resiko khusus juga diuraikan (Pasal 65 ayat 2). Kerusakan akibat resiko khusus, termasuk material, mendapatkan pembayaran untuk perbaikan pekerjaan yang rusak dan penggantian material yang rusak (Pasal 65 ayat 3). Kerusakan akibat proyektil, peluru kendali, juga digolongkan sebagai resiko khusus (Pasal 65 ayat 4)

l. Pembebasan dari pelaksanaan (*Release from Performance*)

Dalam pasal ini ditetapkan bahwa apabila ada kejadian di luar kendali kedua belah pihak yang terjadi setelah penerbitan Surat Penunjukan Pemenang Tender yang membuat tidak mungkin melaksanakan kewajiban kontrak, maka para pihak dibebaskan dari pelaksanaan selanjutnya dan para pihak akan keluar dari kontrak.

Kemudian Penyedia Jasa akan mendapatkan pembayaran termijn seperti pemutusan kontrak yang di atur dalam Pasal 66 ayat 1.

m. Penyelesaian Perselisihan (*Settlement of Disputes*)

Hal-hal yang diuraikan di sini adalah :

- Mengenai sengketa baik selama pelaksanaan maupun setelah selesai, terlebih dahulu disampaikan tertulis kepada Direksi Pekerjaan. Dalam waktu 84 hari Direksi Pekerjaan akan menyampaikan keputusannya (Pasal 67 ayat 1)
- Tidak tertutup kemungkinan adanya penyelesaian secara damai dengan ketentuan kecuali para pihak menetapkan lain, arbitrase boleh dilakukan pada atau setelah 56 hari sejak surat pemberitahuan akan ke arbitrase (Pasal 67 ayat 2)
- Mengenai Lembaga Arbitrase dipilih yang menggunakan aturan *International Chamber of Commerce* (Pasal 67 ayat 3).

n. Kesalahan Pengguna Jasa (*Default of Employer*)

Di sini diuraikan hal-hal yang dapat digolongkan sebagai tindakan “ cidera janji “ dari Pengguna Jasa, yaitu :

- Gagal membayar Penyedia Jasa dalam waktu 28 hari sejak pembayaran tersebut seharusnya dilakukan
- Mencampuri atau menghalangi atau menolak permintaan persetujuan suatu Sertifikat (Berita Acara)
- Bangkrut

- Memberitahu Penyedia Jasa bahwa karena alasan ekonomi yang tidak terduga, tidak mungkin melanjutkan kewajiban-kewajiban kontraknya.

Bila terjadi salah satu hal di atas, Penyedia Jasa berhak memutuskan kontrak dengan cara memberitahukan kepada Pengguna Jasa dan kontrak putus dalam 14 hari setelah pemberitahuan (Pasal 69 ayat 1).

Kemudian diatur pula mengenai pemindahan semua peralatan Penyedia Jasa dari lapangan dalam waktu 14 hari setelah kontrak diputuskan (Pasal 69 ayat 2).

Selanjutnya diatur pula kewajiban Pengguna Jasa untuk membayar Penyedia Jasa seolah-olah kontrak putus karena resiko khusus (Pasal 65) ditambah sejumlah ganti rugi karena pemutusan kontrak ini (Pasal 69 ayat 3).

Diatur pula hak Penyedia Jasa untuk menangguhkan pekerjaan bila Pengguna Jasa gagal melakukan pembayaran dalam waktu 28 hari sejak pembayaran tersebut seharusnya dilakukan. Diatur pula ketentuan-ketentuan mengenai tambahan waktu dan ganti rugi kepada Penyedia Jasa jika penangguhan pekerjaan menyebabkan Penyedia Jasa menderita kelambatan dan menimbulkan biaya (Pasal 69 ayat 4).

2. Perjanjian/Kontrak (*Agreement*)

Syarat-syarat kontrak Bagian I dari FIDIC 1987 menyediakan bentuk/format kontrak/perjanjian sebagai berikut :

Agreement

*This Agreement made the.....day of.....
19.....between.....of
.....
..... (hereinafter called "the Employer") of one part
and.....of
..... (hereinafter called "the Contractor") of the
other part.*

Whereas the Employer is desirous that certain Works should be executed by the Contractor, viz.....and has accepted a Tender by the Contractor for execution and completion of such Works and remedying of any defects therein.

Now this Agreement witnesseth as follows :

- 1. In this Agreement words and expressions shall have the same meaning as are respectively assigned to them in the conditions of Contract hereinafter referred to.*
- 2. The following documents shall be deemed to form and be read and construed as part of this Agreement, viz:*
 - (a) The letter of acceptance;*
 - (b) The Said Tender;*
 - (c) The Conditions of Contract (Part I and II);*
 - (d) The Specification;*

(e) The Drawing; and

(f) The Bill of Quantities.

3. *In Consideration of the payment to be made by the Employer to the Contractor as hereinafter mentioned, the Contractor hereby covenants with the Employer to execute and complete the Works and remedy any defects therein in conformity in all respect with the provisions of the Contract.*

4. *The Employer hereby covenants to pay the Contractor in consideration of the execution and completion of the Works and the remedying of defects therein the Contract Price or such other sum as may become payable under the provisions of the Contract at the times and the manner prescribed by the Contract.*

In witness whereof the parties hereto have caused this Agreement to be executed the day and year first before written in accordance with their respective laws.

*The Common Seal of.....
..... was
hereunto affixed in the presence of :*

Or

*Signed Sealed and Delivered by the
Said.....
in the presence of :*

Terlihat bahwa Perjanjian/Kontrak yang ditandatangani oleh para pihak menurut sistem/standar FIDIC 1987 hanya terdiri dari 4 (empat) butir/pasal, yaitu :

- (a) Penjelasan yang menyatakan bahwa semua kata dan atau istilah/ungkapan harus diartikan seperti tercantum dalam Syarat-syarat Kontrak (*Conditions of Contract*).
- (b) Dokumen-dokumen lain merupakan satu kesatuan dari Perjanjian
- (c) Penyedia Jasa harus melaksanakan dan menyelesaikan pekerjaan sesuai Syarat-syarat Kontrak.
- (d) Kewajiban Pemberi Tugas/Pengguna Jasa untuk membayar hasil pekerjaan Penyedia Jasa sesuai ketentuan dalam kontrak pada waktu dan cara sesuai Syarat-syarat Kontrak.

Dua butir berisi perntaan, yaitu pertama mengenai arti suatu kata/ungkapan harus diartikan seperti tersebut dalam Syarat-syarat Kontrak (*General Conditions of Contract*). Yang kedua menyatakan bahwa dokumen-dokumen lain merupakan satu kesatuan dengan perjanjian. Dua butir lainnya berisi masing-masing kewajiban Penyedia Jasa dan Pengguna Jasa.

Selain bentuk Perjanjian, FIDIC 1987 juga dilengkapi dengan format lampiran.

3. Syarat-syarat khusus FIDIC 1987

Dalam Syarat-syarat khusus dijelaskan hal-hal mengenai ketentuan-ketentuan yang harus diatur secara khusus mengingat sifat/kondisi pekerjaan tertentu yang berbeda satu sama lain.

Diantara hal-hal yang diatur khusus (*particular*) adalah :

a. Sub-Clause 1.1. Definitions

(a) (i) *The Employer is (insert name)*

(b) (ii) *The Engineer is (insert name)*

Pasal ini mengharuskan penyebutan :

- Nama Pengguna Jasa
- Nama Direksi Pekerjaan

b. Sub-Clause 5.1. Language/s and Law

(a) *The language is (insert as applicable)*

(b) *The law is that in force in (insert name of country)*

If necessary (a) above should be varied to read :

The languages are (insert as applicable)

And there should be added

The Ruling Language is (insert as applicable)

Dalam Pasal ini dijelaskan bahwa :

- Bahasa adalah (disebut bahasa yang dipakai)
- Hukum yang berlaku(disebut hukum yang dipakai)

Apabila bahasa ada dua, salah satu harus dipilih sebagai bahasa yang memimpin/berlaku.

c. Sub-Clause 5.2. Priority of Contract Documents

Where it is decided that an order of precedence of all documents should be included, this Sub Clause may be varied as follows :

EXAMPLE

Delete the documents listed 1 – 6 and substitute:

- (1) The Contract Agreement (if completed);*
- (2) The Letter of Acceptance;*
- (3) The Tender;*
- (4) The Conditions of Contract Part I;*
- (5) The Conditions of Contract Part II*
- (6) The Spesification;*
- (7) The Drawing; and*
- (8) The Priced Bill of Quantities*

Or

Where it is decided that no order of precedence of documents should be included, this Sub-Clause may be varied as follows:

EXAMPLE

Delete the text of the Sub-Clause and substitute:

The several document forming the Contract are to be taken as mutually explanatory of one another; but in the case of ambiguities or discrepancies the priority shall be that accorded by law. If, in the

opinion of the Engineer, such ambiguities or discrepancies make it necessary to issue any instruction to the Contractor in explanation or adjustment, the Engineer shall have authority to issue such instruction.

Ayat ini menjelaskan bahwa jika diputuskan untuk berlakunya dokumen harus dicantumkan maka ayat ini dapat bervariasi sebagai berikut :

Hapuskan daftar dokumen dari 1 sampai 6 dan ganti dengan :

- (1) Kontrak (Jika dtandatangani)
- (2) Surat Penunjukan Pemenang
- (3) Tender
- (4) Syarat-syarat Kontrak Bagian I
- (5) Syarat-syarat Kontrak Bagian II
- (6) Spesifikasi Teknis
- (7) Gambar-gambar
- (8) Rencana Anggaran Keuangan

Atau jika diputuskan bahwa tak ada urutan berlakunya dokumen yang harus dimasukkan, maka ayat ini dapat bervariasi sebagai berikut :

Contoh :

Hapuskan teks dalam ayat dang anti dengan :

Beberapa dokumen yang membentuk kontrak akan diambil sebagai saling menjelaskan satu sama lain, namun dalam hal kemenduaan arti

atau ketidakcocokan, prioritas seharusnya sesuai undang-undang. Jika menurut pendapat Direksi Pekerjaan, kemenduaan arti atau ketidakcocokan membuat perlu untuk menerbitkan prioritas kepada Penyedia Jasa mengenai penjelasan atau perubahan, Direksi Pekerjaan mempunyai kewenangan untuk mengeluarkan perintah tersebut.

d. Sub-Clause 10.1. Performance Security

Where it is decided that a performance security should be obtained by the Contractor, the form must be annexed to these Conditions as stated in Sub-Clause 10.1 of Part 1 of these Conditions :

Two Example forms of performance security are given on pages 7,8,9.

The Clause and wording of the example forms may have to be varied to comply with the law of the Contract which may require the form to be excuted under seal.

Where there is provision in the Contract for payments to the Contractor to be made in foreign currency. Sub Clause 10.1 of Part I of these Conditioans may be varied.

EXAMPLE

After the first sentence, insert the following sentence:

The security hall be dominated in the types and proportions of currencies stated in the Appendix to Tender.

Ayat ini menjelaskan bahwa :

- Jika kau ada Jaminan Pelaksanaan dari Penyedia Jasa, bentuk Jaminan harus dilampirkan dalam Syarat-syarat
- Contoh Jaminan diberikan
- Jika Jaminan Pelaksanaan harus dalam mata uang asing, maka hal ini harus ditegaskan.

e. Sub-Clause 47.3. Bonus for Completion

Where it is desired to make provision for the payment of a bonus or bonuses for early completion, and additional Sub-Clause may be added.

In the case where a bonus is provided for early completion of the whole of the Works:

EXAMPLE SUS-CLAUSE

Bonus for Completion :

47.3 If the Contractor achieves completion of the Works prior to the time prescribed by clause 43, the Employer shall pay to the Contractor a sum of (insert figure) for every day which shall elapse between the date in the Taking-Over Certificate in respect of the Works issued in accordance with clause 48 and the time prescribed in Clause 43.

Or

In the case where bonuses are provide for early completion of section the Works and details, other than the dates, are given in the specification:

EXCAMPLE SUB-CLAUSE

Bonus for completion:

47.3 Sections are required to be completed by the dates given in the Appendix to Tender in order that such Sections may be occupied and used by the Employer in advance of the completion of the whole of the Works.

Details of the Works required to be excuted to entitle the Contractor to bonus payments and the amount of the bonuses are stated in the Specification.

For the purposes of calculating bonus payments, the dates given in the appendix to Tender for completion of Section are fixed and, unless otherwise agreed, no adjustments of the dates by reason of granting an extension of time pursuant to Cluase 44 or any other Clause of these Condition will be allowed.

Ayat ini merupakan ayat tambahan jika diinginkan untuk membuat ketentuan mengenai pembayaran bonus untuk penyelesaian dini maka perlu ditambah ayat baru.

Contohnya sebagai berikut :

Jika Penyedia Jasa mencapai penyelesaian pekerjaan sebelum waktu yang ditetapkan dalam Pasal 43, Pengguna Jasa harus membayar Penyedia Jasa suatu jumlah (sebutkan jumlahnya) untuk setiap hari yang berselisih antara waktu tercantum dalam Berita Acara Serah Terima dan waktu tersebut dalam Pasal 43.

Atau dapat juga bonus terhadap penyelesaian bagian pekerjaan.

Bunyiya antara lain sebagai berikut :

- Bagian-bagian yang harus selesai pada tanggal-tanggal tersebut dalam lampiran Tender agar bagian-bagian tersebut dapat ditempati dan dipakai Pengguna Jasa lebih dahulu sebelum seluruh pekerjaan selesai.
- Rincian pekerjaan yang harus dikerjakan untuk memberikan hak kepada Penyedia Jasa mendapatkan bonus dan jumlah bonus ditetapkan dalam spesifikasi.
- Guna keperluan perhitungan pembayaran bonus, tanggal penyelesaian pekerjaan bagian tercantum dalam lampiran ditetapkan kecuali disetujui lain, tanggal tersebut tidak berubah karena alasan pemberian perpanjangan waktu sesuai Pasal 44 atau salah satu Pasal lainnya dalam syarat-syarat ini akan diijinkan.
- Tanggal tercantum dalam berita acara yang ditandatangani Direksi Pekerjaan sesuai pasal 60 memberi hak kepada Penyedia Jasa

mendapatkan pembayaran bonus yang dihitung sesuai ketentuan spesifikasi.

f. Sub-Clause 67.3. Arbitration

Where it is considered to add to Sub-Clause 67.3 provisions with respect to the number of arbitrators, the place of arbitration and the language of arbitration, the following paragraph may be added to Sub-Clause 6.3:

EXAMPLE

The arbitral tribunal shall consist of (a sole or three arbitrator(s))

The place of arbitration shall be (city and country)

The language of arbitration shall be ...

It is desirable that the place of arbitration be situated in a state, other than the Employer or the Contractor, which has a modern and liberal arbitration law and which has ratified a bilateral or multilateral convention (such as the 1958 New York Convention on the Recognition and enforcement of Foreign Arbitral Awards), or both, that would facilitate the enforcement of an arbitral award in the states of the parties to the Contract.

In the absence of stipulations as to the three above mentioned matters, (number of arbitrators, place of arbitration and language of arbitration), the ICC will decide on the number of arbitrators (typically three in any substantial construction dispute) and on the

place of arbitration. The arbitral tribunal will decide on the language of the arbitration if the parties can not agree.

It may also be considered desirable in some cases for other parties to be joined into any arbitration between the employer and the contractor, thereby creating a multi-party arbitration. While this may be feasible, multi-party arbitration clauses require skillful draftsmanship on a case-by-case basis. No satisfactory standard form of multi-party arbitration clause for international use has yet been developed.

Where it is decided that a settlement of dispute procedure, other than that of the international chamber of commerce (ICC) should be used, the clause may be varied.

Sub-Clause 67.3 - Arbitration

EXAMPLE

Following paragraph (b), delete the words "shall be finally settled ... International Chamber of Commerce" and substituted "shall be finally settled under the UNCRITICAL arbitration rules as administered by (insert name of administering authority)".

Where alternatives to the ICC are considered care should be taken to establish that favoured alternative is appropriate for the

circumstances of the contract and that the wording of clause 67 is checked and amended as may be necessary to avoid any ambiguity with the alternative. Care should be taken to define exactly how the arbitral tribunal is to be appointed and, where appropriate, an appointing authority should be designated.

Ayat ini merupakan tambahan untuk menambah 67.3. ketentuan – ketentuan mengenai jumlah arbiter, tempat siding, bahasa persidangan.

Paragraph berikut perlu ditambahkan :

- Majelis arbitrase akan terdiri dari (seorang atau tiga arbiter)
- Tempat persidangan adalah (kota atau negara)
- Bahasa persidangan adalah (sebut nama bahasa)

Diingatkan bahwa tempat persidangan arbitrase terletak di sebuah negara lain dari pengguna jasa dan penyedia jasa, yang memiliki undang – undang arbitrase yang modern dan liberal dan yang telah meratifikasi konvensi bilateral atau multilateral (seperti konvensi New York 1958) atau keduanya yang harus memfasilitasi keputusan arbitrase didalam negara dari para pihak dalam kontrak.

Kekurangan syarat – syarat seperti tiga hal tersebut (jumlah arbiter, tempat persidangan dan bahasa persidangan), ICC akan memutuskan jumlah arbiter (biasanya tiga orang dalam setiap sengketa konstruksi yang penting atau substantive) dan juga menetapkan tempat

persidangan. Majelis arbiter yang akan menetapkan bahasa persidangan, jika para pihak tidak dapat sepakat.

Dalam beberapa kasus, dapat juga dipertimbangkan apakah pihak – pihak lain dapat bergabung dalam salah satu arbitrase antara Pengguna Jasa dan Penyedia Jasa, sehingga tercipta arbitrase dari banyak pihak. Sementara hal ini kelihatannya layak, pasal – pasal arbitrase multi pihak menuntut keahlian dalam membuat konsep atas dasar kasus per kasus. Tidak ada bentuk standar yang memuaskan dari pasal arbitrase multipihak. Standar penggunaan internasional untuk pasal ini masih sedang dikembangkan.

Jika diputuskan bahwa prosedur penyelesaian sengketa selain dari penggunaan ICC, maka pasal / ayat dapat bervariasi :

Ayat 67.3- arbitrase

Contoh :

Setelah paragraph (6), hilangkan kata – kata: “akan diselesaikan ... International Chamber of Commerce dengan : “akan diselesaikan oleh Badan Arbitrase Nasional Indonesia” atau “akan diselesaikan oleh arbitrase sesuai peraturan prosedur BANI”.

g. Sub-Clause 69.1. Default of Employer

Where the employer is a government it may be considered appropriate to vary the Sub-Clause.

EXAMPLE

Delete paragraph (c) and renumber paragraph (d) as (e).

Where the terms of the Sub-Clause, when read in conjunction with Sub-Clause 69.3, are in conflict with the law of the country the Sub-Clause may require to be varied.

EXAMPLE

Delete “or” at the end of paragraph (c) and delete the paragraph (d)

Ayat ini menjelaskan bahwa bila Pengguna Jasa adalah Pemerintah mungkin perlu di pertimbangkan untuk mengubah isi ayat ini :

Contoh :

Hilangkan paragraph (c) dan ulangi penomoran paragraph (d) sebagai (e).

Dimana istilah – istilah dari ayat jika dibawa dalam hubungan dengan ayat 69.3 bertentangan dengan Undang – Undang dari negara, maka ayat tersebut perlu direvisi.

Contoh : Hilangkan kata “atau” pada akhir paragraph (c) dan hilangkan paragraf (d).

2.7.2 Standar Kontrak AIA³⁸

1. (*American Institute of Architects*)

American Institute of Architects (AIA) adalah sebuah institusi profesi di Amerika Serikat yang menerbitkan dokumen kontrak/ syarat-syarat kontrak konstruksi yang biasa dikenal dengan istilah AIA Standard dan dipergunakan secara luas di Amerika Serikat. Sebagaimana lazimnya syarat – syarat kontrak (*Condition of Contract*), penerbitnya selalu diperbaiki. Demikian pula dengan syarat – syarat kontrak dari Amerika Serikat yang terakhir dikenal adalah edisi/penerbitan tahun 1987 yang dikenal dengan nama “AIA-General Condition, 1987 ed.

General Conditions of Contract for Construction, yang diterbitkan oleh The American Institute of Architect (AIA) terdiri dari 14 pasal (article) dan 71 ayat. Dari uraian syarat-syarat kontrak yang diterbitkan American Institute of Architect (AIA) tahun 1987 diatas dapat disimpulkan beberapa hal sebagai berikut :

- a. Kata-kata/istilah yang diberi definisi hanya yang penting-penting seperti *Contract Documents (Article 1)*, *Architect (Article 2)*, *Owner (Article 3)*, *Contractor (Article 4)*, *Sub Contractor (Article 5)*, *Time (Article 8)*.
- b. Sebagai Pengguna Jasa dipakai istilah owner dan Direksi Pekerjaan disebut *Architect*.

³⁸ Yasin, Nazarkhan, *Mengenal Kontrak Konstruksi di Indonesia*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2003,p.119-130

- c. Pengguna jasa (*Owner*) mempunyai hak untuk menghentikan pekerjaan (*Article 3-ayat 3.3*) dan melaksanakan pekerjaan (*Article 3-ayat 3.4*) serta membuat kontrak terpisah (*Article 6-ayat 6.1*).
- d. Penyedia jasa harus menyampaikan Jaminan *Pelaksanaan (Performance Bond)* (*Article 7-ayat 7.5*)
- e. Penyelesaian perselisihan melalui Arbitrase (ayat 7.10)
- f. Dimungkinkan penyerahan pekerjaan secara substansional (tidak harus mutlak 100 %) (*article 9-ayat 9.7*)
- g. Perubahan pekerjaan disebut *Change in the Works* (*Article 12*).
- h. Pemutusan kontrak dapat dilakukan oleh pengguna jasa (*Owner*) atau oleh penyedia jasa (*Article 14*).

Disamping AIA, di Amerika Serikat terhadap institusi/asosiasi profesi lain yang menertibkan cara-cara pelelangan dan dokumen kontrak seperti The National Society of Professional Engineers (NSPE), Association General Contractors of America (ACG), dan lain-lain.

2. Robert D. Gilberth dalam bukunya *Managing Construction Contracts*, halaman 107-111, memberikan contoh Perjanjian?Agreement yang biasa digunakan di Amerika Serikat yang dapat disimpulkan isinya sebagai berikut :

AGREEMENT

FOR

(description of the work)

FOR

(Owner's name)

(Project description)

This AGREEMENT, made and entered into (by letter of intent as of the, or) this ____ day of ____ in the year~One Thousand Nine Hundred and ____ (19__), by and between (owner's name) herein after called the owner, and (contractor's name), whose office is located at (contractor's business address), hereinafter called the contractor,

WITNESSETH that the parties to these presents, each in consideration of the undertakings, promises, and agreements on the part of the other herein contained, have undertaken, promised and agree, the Owner for it self, its successors and assigns, and the Contractor for himself, his successors and assigns, as follows :

FIRST – The Contractor agrees, at its own sole cost and expense, to perform all the labor and services, and to furnish all the materials and permanent equipment necessary to complete in a good, substansial, and approved manner within the time hereinafter specified in accordance with the terms, conditions and provisions of this Contract, and of the instructions, orders and directions

of the Owner made in accordance with this Contract, the (description of the work), at the Owner's site located (project location).

The above works are more completely described in the General Conditions, Special Conditions, Technical Specifications, and the Drawings which are part hereof.

The Contractor agree to protect the said works from damage by the elements or otherwise until completed and delivered in accordance with the Contract Documents.

SECOND – The owner agree to furnish to the Contractor the materials and services as provided for under Article (number) of the Special Conditions.

THIRD – The Contractor agree to comply with the schedule as provided for under Article (number) of the special Conditions.

FOURTH – The Owner agree to pay and Contractor agree to accept as full compensation, satisfaction, and discharge for all work performed and all materials installed, and for all costs and expenses incurred, damages sustained and for each and every matter, thing or act performed, furnished or suffered in the full and complete performance and completions of the work of this contract in accordance with the term, conditions and provisions thereof, and the instructions, ordered and directions of the Engineer thereunder, except changes or additions covered by Contract change orders, which shall be paid for as provided in the General Conditions, a lump sum equal to _____ (\$_____ Dollars).

A Breakdown of the contract price is as follows :

Tabel 2.1. Contoh Form Daftar Harga Kontrak Lump-Sump

Item no	Description (breakdown of lumpsum items, as shown in the schedule of prices, item I of the proposal)	Amount	
		Material	Labor
1.			
2.			
3.			
4.			
5.			
Total material price			
Total labor price			
Total contract price			

For additions and deletions to the work covered in the Lump-sum schedule above, the contract price will be measured and derived from the amount of actual work performed and materials installed, as determined by the engineer under each item of the following schedule, multiplied by the unit price applicable to each such item as set forth in the following schedule :

Tabel 2.2 Contoh Form Daftar Harga Kontrak Unit Price untuk Pekerjaan Tambah dan Pekerjaan Kurang

Item no.	Description (unit price schedule for additions and deletions as shown in item II of the schedule of price in the proposal)	Unit of measure	Unit price	
			material	labor
1				
2				
3				

For work that is included in the scope of work under this contract, but that is not covered by the Lump-sum schedule above, the following unit price schedule shall apply. Payment will be asum to be measured and derived from the amount of actual work performed and materials installed, as determined by the engineer, multiplied by the unit price applicable to each item as set forth in the following schedule :

Tabel 2.3 Contoh Form Daftar Harga Kontrak Unit Price

Item no	Description (unit price schedule as shown in item III of the schedule of prices in the proposal. Note that estimated quantities are not given in the contract agreement but serve only as a basis for bidding and therefore withdrawn after receipt of proposals)	Unit of measure	Unit price	
			Material	labor
1				
2				
3				

The measurement and payment of all items included in the above schedules shall be as prescribed in Article (number) "Measurement and Payment" of the special conditions.

Should the contractor be requested to perform any additional work for which it will be compensated in a cost-plus manner as specified in Article (number) of the general condition, the contractor's fee for such work shall be as set forth in the following schedule. Equipment rental rates paid shall be as shown on the attached Equipment Rental Schedule, or shall be discounted at ... % of current A.E.D. Rental list if not shown on the attached schedule. Equipment

rental reimbursement will be on the basis of monthly, weekly, or daily rates as actually contracted for by the contractor with the equipment lessor.

Additional Work Pricing Schedule

(Insert the pricing schedule for additional work as shown in the proposal)

FIFTH – All the provisions contained in this Agreement, General Conditions, Special Conditions, Technical Specifications, and Drawings and those items included by reference shall be deemed terms and conditions of the contract as if fully embodied herein.

These contract documents are complementary, and what is called for by one of them shall be as if called for by all.

SIXTH – Without limiting any of the other obligations or liabilities of the contractor, the contractor adhere to the general conditions and provide and maintain insurance in accordance with the provisions set forth therein until the work is completed and accepted by the owner.

The contractor shall before commencing work on this contract, deliver to (name) at (address) two copies of certificates of insurance, completed by his insurance carrier or agent certifying that minimum insurance coverages required by the contract documents are in effect.

SEVENTH – The contractor agree to pay all federal, state, and local income, gross receipts and franchise taxes and taxes of every other nature due and payable by the contractor in connection with all the work provided for in the contract, and to make any and all the work provided for in the contract, and to make any and all payroll deductions required by law, and to hold the owner and its agents harmless from any liability on account of any such taxes or withholdings. (insert specific provisions for local sales and/or use taxes as applicable).

EIGHT – Any jurisdiction dispute that may arise in connection with work performed pursuant to the terms of the contract shall be settled in accordance with the plan for the settlement of jurisdictional disputes in the construction industry and any decision by impartial jurisdictional disputes board shall be final and binding.

In performing the work hereunder, the contractor shall adopt wages, working conditions and other employment policies that meet with wages and working conditions established in the agreements with local unions affiliated with the building and constructions trades department (AFL-CIO) having jurisdiction over the specified work provided that the contractor will not be required to violate any applicable federal, state, or local codes, regulations, or statutory provisions. (Article Eight is applicable when union labor is required by a project agreement or other understandings and may not always be applicable).

NINTH – The contractor, within ten (ten) days after the execution of this contract, shall furnish to the owner a surety company bond in the form hereto attached with such surety as shall be satisfactory to the owner, conditioned in the amount of one hundred percent (100%) of the contract price for the faithful performance of this contract.

(delete above article if bond is not required).

IN WITNESS WHEREOF, the parties heretohave duly executed this agreement the day and year first written.

(owner's name)

By _____

Name

Title

Witness : _____ (contractor name)

By _____

Name

Title

Witness : _____

- a. Dari uraian di atas dapat disimpulkan bahwa perjanjian/kontrak (Agreement) terdiri dari 9 (sembilan) butir, dengan uraian sebagai berikut:

Pertama :

Persetujuan Penyedia Jasa yang dengan biayanya sendiri menyediakan tenaga kerja dan jasa, menyediakan semua bahan dan peralatan konstruksi yang diperlukan dan mematuhi instruksi pengguna jasa sesuai ketentuan kontrak.

Seluruh pekerjaan tersebut diuraikan lebih lengkap dalam syarat – syarat umum kontrak, syarat – syarat khusus konstruksi, spesifikasi teknis dan gambar – gambar yang merupakan satu kesatuan dengan perjanjian. Penyedia jasa setuju untuk melindungi pekerjaan tersebut sampai selesai dan diserahkan.

Kedua :

Pengguna Jasa setuju menyediakan barang-barang dan jasa tertentu untuk penyedia jasa.

Ketiga :

Penyedia jasa setuju melaksanakan pekerjaan sesuai jadwal pelaksanaan yang telah ditetapkan dalam kontrak.

Keempat :

Persetujuan pengguna jasa untuk membayar penyedia jasa sebesar nilai kontrak. Dijabarkan pula perincian pekerjaan lump-sum, unit price, dan pekerjaan tambah/kurang. Juga diuraikan harga satuan bahan dan upah.

Kelima :

Seluruh persyaratan tercantum dalam dokumen kontrak merupakan satu kesatuan.

Keenam :

Kewajiban Penyedia Jasa untuk menutup asuransi sampai pekerjaan selesai dengan menyebutkan besarnya nilai pertanggungan dan tata cara pelaksanaannya.

Ketujuh :

Penyedia Jasa setuju untuk membayar pajak-pajak terkait dengan pekerjaan ini.

Kedelapan :

Penyelesaian perselisihan diselesaikan Badan Peradilan Sengketa Konstruksi dengan keputusan final dan mengikat.

Kesembilan :

Penyedia Jasa harus menyerahkan Jaminan Pelaksanaan dalam waktu 10 hari setelah kontrak ditandatangani.

Dari uraian di atas terlihat pula bahwa isi perjanjian/kontrak konstruksi hanya berisi hal-hal yang pokok/penting (hanya terdiri dari 9 pasal).

Diantaranya yang penting adalah :

- a. Persetujuan Pengguna Jasa untuk membayar Penyedia Jasa sebesar nilai kontrak (pasal 4).
- b. Kewajiban Penyedia Jasa untuk menutup asuransi sampai pekerjaan selesai (pasal 6).
- c. Kewajiban penyedia jasa untuk membayar pajak-pajak terkait pekerjaan (pasal 7).
- d. Kewajiban Penyedia jasa menyerahkan jaminan pelaksanaan (pasal 9).

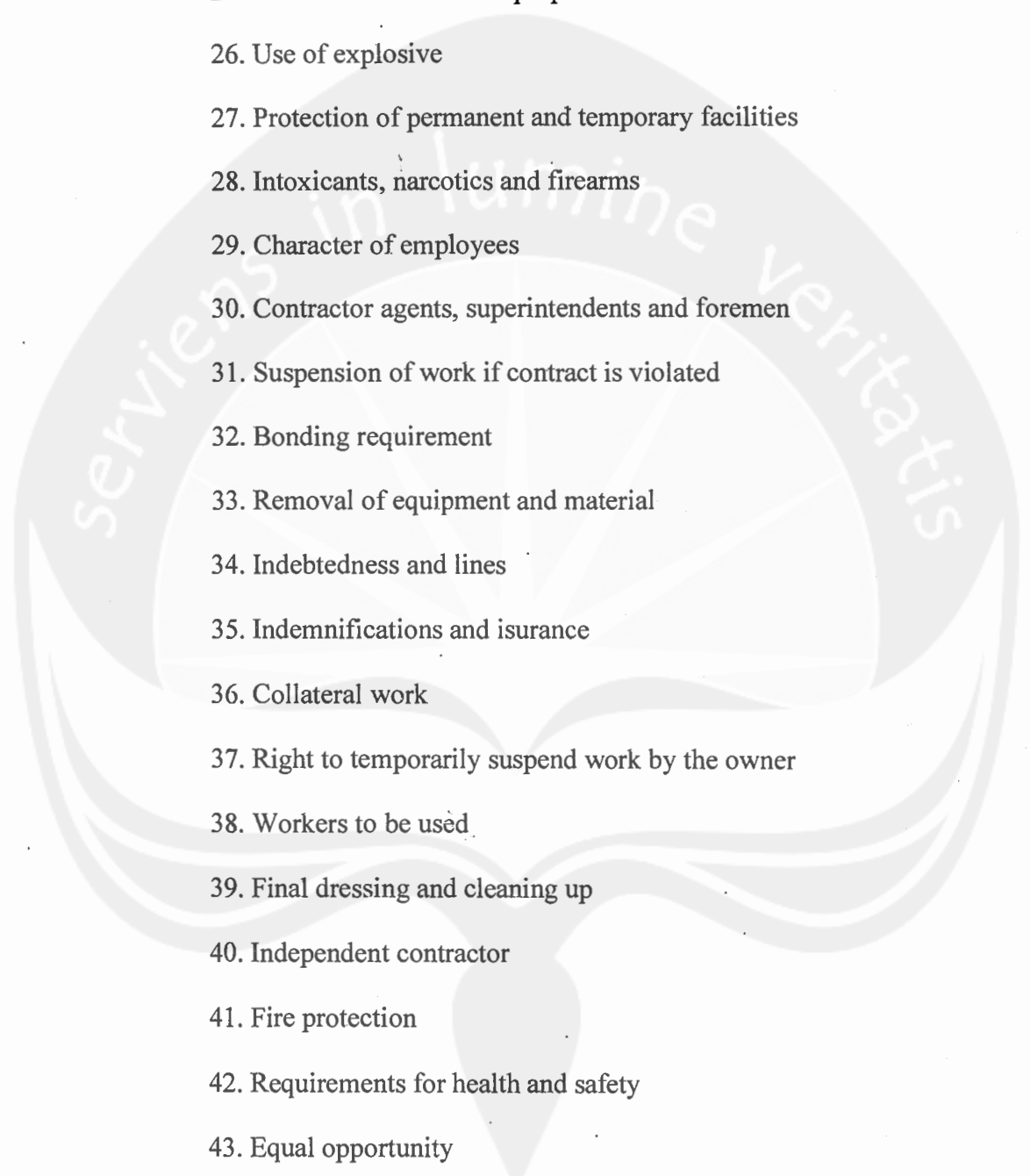
Dari pasal 9 tersebut, kewajiban/persetujuan penyedia jasa ada 5 buah (pasal 1,3,6,7 dan 9) sedangkan kewajiban Pengguna Jasa ada 2 buah (pasal 2,4) dua pasal lainnya (pasal 5 dan 8) merupakan ketentuan umum.

Di sini terlihat bahwa syarat – syarat/ketentuan kontrak lainnya dicantumkan dalam syarat – syarat umum kontrak, syarat – syarat khusus konstruksi, spesifikasi teknis, gambar – gambar yang merupakan satu kesatuan dengan perjanjian (pasal 5).

- b. Syarat syarat umum kontrak (General Conditions) terdiri dari 44 pasal sebagai mana dibawah ini :

1. Definition of term used
2. Time and order of completion

3. No waiver of obligations.
4. Owner inspection and right of access
5. contractor warranties and correction of defective work
6. discontinuance of work by owner
7. contract parts and owner's decisions
8. changes in the work
9. Provisional acceptance of portions of the work shall not constitute a waiver
10. Increase of contractor working force and equipment
11. constructions lines and grades
12. Materials and equipment to be used
13. contractor's address
14. Progress estimates and payment
15. Final payment
16. Personal attention of contractor
17. No claim because actual quantities differ from estimates
18. Subcontracts
19. Infringement
20. Work performed at contractor's risk
21. Contractor informed as to conditions
22. Assignment of contract
23. Right of termination by the owner

- 
24. Regulations and permits
 25. Lands for construction purposes
 26. Use of explosive
 27. Protection of permanent and temporary facilities
 28. Intoxicants, narcotics and firearms
 29. Character of employees
 30. Contractor agents, superintendents and foremen
 31. Suspension of work if contract is violated
 32. Bonding requirement
 33. Removal of equipment and material
 34. Indebtedness and lines
 35. Indemnifications and insurance
 36. Collateral work
 37. Right to temporarily suspend work by the owner
 38. Workers to be used
 39. Final dressing and cleaning up
 40. Independent contractor
 41. Fire protection
 42. Requirements for health and safety
 43. Equal opportunity
 44. No other understandings

Dari pasal-pasal yang tercantum dalam syarat – syarat umum kontrak tersebut dapat disimpulkan beberapa hal yang penting sebagai berikut :

- a. Kata-kata/istilah yang dipakai diberi definisi agar tidak terjadi perbedaan penafsiran antara Pengguna Jasa dan Penyedia Jasa (pasal 1)
- b. Tidak ada kewajiban penyedia jasa yang boleh dikesampingkan (pasal 3)
- c. Jaminan Penyedia Jasa untuk memperbaiki pekerjaan cacat (pasal 3)
- d. Dimungkinkan perubahan-perubahan pekerjaan (pasal 8) (istilah yang dipakai “change in the work”).
- e. Dimungkinkan penyerahan pekerjaan sebagian-sebagian (pasal 9) tapi tidak berate pengesampingan pekerjaan tersebut.
- f. Penyedia jasa tidak dapat mengajukan klaim karena volume sesungguhnya berbeda dengan perkiraan (pasal 17)
- g. Diatur mengenai pelimpahan kontrak (pasal 22)
- h. Hak pengguna jasa untuk memutuskan kontrak (pasal 23) (istilah untuk pengguna jasa: *Owner*, berbeda dengan FIDIC/JCT: *Employer*).
- i. Pengaturan mengenai penagguhan pekerjaan karena kotrak diingkari (pasal 31) dan hak pengguna jasa untuk menagguhan sementara pekerjaan (pasal 33).

2.7.3 Standar/Sistem Kontrak JCT 1980³⁹

JCT adalah singkatan dari Joint Contract Tribunals, suatu institusi di Inggris yang menyusun standar kontrak konstruksi untuk Pemerintah setempat (*Local Authority*) dan Sektor Swasta (*Private*). Unsur-unsur pokok JCT terdiri dari badan-badan sebagai berikut :

1. Royal Institutions of British Architect (RIBA)
2. National Federation of Building Trades Employers (NFBTE)
3. Royal Institutions of Chartered Surveyor (RICS)
4. Association of Country Councils (ACC)
5. Associations of Metropolitan Authority (AMA)
6. Associations of District Councils (ADC)
7. Committee of Associations of Specialist Engineering Contractor (ASEC)
8. Greater London Council (GLC)
9. Federation of Associations of Specialist and Subcontractors Association of Consulting Engineers (FASSACE)
10. Scottish Building Contract Committee (SBCC)

³⁹ Yasin, Nazarkhan, *Mengenal Kontrak Konstruksi di Indonesia*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2003, p.170-185

Selengkapnya berjudul : *Standard Form of Building Contract, 1980 Edition PRIVATE WITH QUANTITIES. JCT – Joint Contracts Tribunal Form of Building Contract* yang terdiri dari :

1. *ARTICLES OF AGREEMENT*
2. *CONDITIONS: PART 1: GENERAL*
3. *CONDITIONS: PART 2: NOMINATED SUBCONTRACTORS AND NOMINATED SUPPLIERS*
4. *CONDITIONS: PART 3: FLUCTIONS*
5. *APPENDIX.*

Dari keterangan di atas, dapatlah dipahami bahwa standar JCT dibuat oleh beberapa institusi di Inggris dan tidak melibatkan institusi dari negara lain seperti keanggotaan FIDIC dan dibuat khusus untuk kontrak-kontrak bangunan (*Building Contract*).

Standar JCT dipakai oleh negara Inggris sendiri dan kebanyakan negara-negara Persemakmuran (*Commonwealth*) seperti Malaysia dan Singapura. Di Indonesia standar JCT dipakai untuk proyek-proyek sektor swasta dimana yang menjadi konsultan perencana/pengawas adalah perusahaan Inggris atau yang berafiliasi dengan Inggris.

Di sini yang akan diuraikan adalah standar JCT yang dipublikasikan tahun 1980 untuk standar formal swasta (*Private*) yang terdiri atas dokumen-dokumen berikut :

1. PERJANJIAN/KONTRAK (*ARTICLE OF AGREEMENT*)

Articles of Agreement

*On stamp to be
impressed here
if contract is
under seal*

made the _____ day of _____ 19____

between _____

_____ of

(or whose registered office is situated at) _____

(hereinafter called "the Employer") of the one part

and _____

_____ of
(or whose registered office is situated at)

(hereinafter called "the Contractor") (a) of the other
part.

Whereas

Recitals

First The Employer is desirous of (b) -----

(hereinafter called "the Works") at

and has caused Drawings and Bills of Quantities
showing and describing the work to be done to be
prepared by under the direction of

Second the Contractor has supplied the Employer with a fully priced copy of the said Bills of Quantities (which copy is hereinafter referred to as 'the Contract Bills'.

Third The said Drawings numbered

(hereinafter referred to as 'the Contract Drawings') and the Contract Bills have been signed or on behalf of the parties hereto ;

Fourth the status of the Employer, for the purposes of the statutory tax deduction scheme under the Finance (No.2) Act, 1975, as at the Date of Tender is stated in the Appendix; Now it is hereby agreed as follows

Contractor's Article 1

Obligations For the consideration hereinafter mentioned the Contractor will upon and subject to Contract Documents carry out and complete the Works shown upon, described by or referred to in those Documents.

Contract sum Article 2

The Employer will pay the Contractor the sum of

(hereinafter referred to as "the Contract Sum") or such other sum as shall become payable hereunder at the times and in the manner specified in the Conditions.

Architect Article 3

The the term 'the Architect' in the Conditions shall ean the said

of _____

or, in the event of his death or ceasing to be the Architect for the purpose of this Contract, such other person as the Employer shall nominate for that purpose, not being a person to whom the Contractor shall object for reasons considered to be sufficient by

Arbitrator appointed in accordance with article 5 (Provided always that no person subsequently appointed to be the Architect under this Contract shall be entitled to disregard or overrule certificate or opinion or decision or approval or instruction given or expressed by the Architect for the time being).

Quantity Article 4

Surveyor The Term 'the Quantity Surveyor' in the conditions shall mean

of _____

or, in the event of his death or ceasing to be the Quantity Surveyor for the purpose of this Contract, such other person as the Employer shall nominate for that purpose of this Contract, such other person as the Employer shall nominate for the purpose, not being a person to whom the Contractor shall object for

*reasons considered to be sufficient by an arbitrator
appoint in a accordance with article 5.*

Settlement Article 5

*of disputes-5.1. In case any dispute or difference shall arise
between the Employer or the Arbitration Architect on
his behalf the Contractor, either during the progress
or after the or abandonment of the Works, as to.*

5.1.1. the construction of Contract, or

*5.1.2. nay matter or thing of whatsoever nature arising
hereunder or in connection herewith to the discretion of
the Architect or the withholding by the Architect of any
certificate to which the Contractor may claim to be
entitled or the adjustment of the Contract Sum under
clause 30.6.2 or the rights and liabilities of the parties
under clauses 27, 28, 32 or 33 or unreasonable
withholding of consent or agrements by the Employer or
the Architect on his hehalf or the Contractor, but*

5.1.3. *excluding any dispute or difference under clause 31 to the extent provided in clause 31.9 and under clause 3 of the VAT agreement. Then such dispute or difference shall be and hereby referred to the arbitration and final decision of a person to be agreed between the parties to act as Arbitrator, or, failing agreement within 14 days after either party has given to the other a written request to concur in the appointment of an Arbitrator, a person to be appointed on the request of either party by the President or a Vice-President for the time being of the Royal Institute of British Architect.*

5.1.4. *Provided that if the dispute or difference to be referred to be arbitration under this Contract raises issues which are substantially the same as or connected with issues raised in the related dispute between the Employer and Nominated Sub-Contractor under Agreements NSC/2 or NSC/2a as applicable or the Contractor and any Nominated Sub-Contractor under Sub- Contract NSC/4 or NSC/4a as applicable or the Contractor and/or the Employer and any Nominated Supplier whose contract*

of sale with the Contractor provides for the matters referred to in clause 36.4.8.

and if the related dispute has already been referred of determination to an, the Employer and Contractor hereby agree that the dispute or difference under this Contract shall have power to make such directions and all necessary awards in the same way as if the procedure of the High Court as to joining one or more defendants or joining co-defendants or third parties was available to the parties and to him:

5.1.5. save that the Employer or the Contractor may require the dispute or difference under the Contract to be referred to a different Arbitrator (to be appointed under this Contract); if either of them reasonably considers that the Arbitrator appointed to the determine the relation dispute is not appropriately qualified to determine the dispute or difference under this Contract.

5.1.6. Article 5.1 and 5.1.5 shall apply unless in the Appendix te words "Articles 5.1.4 and 5.1.5. apply" have been deleted.

5.2 Such reference, except

1. on article 3 or article 4; or

2. on question

whether or not the issue of an instruction is empowered by the Conditions; or

whether or not a certificate has been improperly withheld; or

whether a certificate is not in accordance with the Conditions; or

3. on any dispute or difference under clause 4.1 in regard to a reasonable objection by the Contractor, and clause 25, 32 and 33

shall not be opened until after Practical Completion or alleged Practical Completion of the Works or termination or alleged termination of the Contractor's employment under this Contract or abandonment of the Works, unless with the written consent of Employer or the Architect on his behalf and the Contractor.

5.3. Subject to the provisions of clauses 4.2, 30.9, 38.4.3, 39.5.3 and 40.5 the Arbitrator shall without prejudice to the generality of his

powers, have power to direct such measurement and/or valuation as may in his opinion be desirable in order to determine the rights of the parties and to ascertain and award any sum which ought to have been the subject of or included in any certificate and to open up, review and revise any certificate, opinion, decision, requirement or notice and to determine all matters in dispute which shall be submitted to him in the same manner as if no such certificate, opinion, decision, requirement or notice had been given.

5.4. *The award of such Arbitrator shall be final and binding on the parties.*

5.5. *Whatever the nationality, residence or domicile of the Employer, the Contractor, any sub Contractor or supplier or the Arbitrator, and wherever the Works or any part there of are situated, the law of England shall be the proper law of this Contract and particular (but no so as to derogate from the generality of the foregoing) the provisions of the Arbitrator Acts 1950 (notwithstanding anything in S.34 thereof) to 1979 shall apply to any Arbitrator under this Contract wherever the same, or any part of it, shall be conducted (f).*

Signed by or behalf of the Contractor (g 1) _____

In the presence of: _____

Signed by or behalf of the Contractor (g 1) _____

In the presence of: _____

Signed, sealed and delivered by (g 2) _____

In the presence of: _____

The common seal of ((g 3) _____

was hereunto affixed in the presence of: _____

Signed, sealed and delivered by (g 2) _____

In the presence of: _____

The common seal of ((g 3) _____

was hereunto affixed in the presence of: _____

standar JCT 1980 menyebut perjanjian/kontrak dengan istilah *Article of Agreement and Conditions of Building Contract*. Berbeda dengan standar FIDIC 1987, yang hanya menyebut *Agreement*. Hampir sama dengan FIDIC perjanjian menurut standar JCT hanya berisi 5 butir/pasal, yaitu:

- a. keharusan Penyedia Jasa untuk melaksanakan dan menyelesaikan pekerjaan sesuai dengan apa yang disebut dengan *Contract Bills* (Rincian Biaya) dan *Contract Drawings* (Gambar-gambar Kontrak).
- b. Pemberi Tugas/Pengguna Jasa (*Employer*) harus membayar Penyedia Jasa berdasarkan Nilai Kontrak (*Contract Sum*) pada waktu dan dengan cara-cara sesuai tercantum di Syarat-Syarat Kontrak (*Conditions of Contract*).

- c. Memuat penjelasan mengenai Wakil Pemberi Tugas yang ditunjuk (*Architect/Engineer*).
- d. Memuat penjelasan mengenai Konsultan Volume/Biaya (*Quantity Surveyor*) yang ditunjuk.
- e. Memuat penjelasan tentang penyelesaian perselisihan melalui Arbitrase.

2. SYARAT-SYARAT KONTRAK (*CONDITIONS: PART 1: GENERAL*)

Berisi 34 (tiga puluh empat) Pasal/*Article* sebagai berikut :

1. *Interpretations, definitions, etc.*
2. *Contractor's obligations*
3. *Contract Sum—additions or deductions --- adjustment --- interim certificate*
4. *Architect's/Engineer's instructions*
5. *Contract Documents—other documents—issue of certificates*
6. *Statutory obligations, notices, fees and changes*
7. *Levels and setting out of the Works*
8. *Materials, Goods and Workmanship to conform to description, testing and inspections*
9. *Royalties and patent rights*
10. *Person in charge*
11. *Access for Architect to the Works*

12. *Clerk of Works*
13. *Variations and provisional sum*
14. *Contract sum*
15. *Value Added Tax—Supplemental provisions*
16. *Material and good unfixed or off-site*
17. *Practical Completion and Defects Liability*
18. *Partial possession by the Employer*
19. *Assignment and Subcontracts*
20. *Injury to person and property and Employer's indemnity*
21. *Insurance against Injury to person and property*
22. *Insurance of the works against perils*
23. *Date of Possession, completion and postponement*
24. *Damages for non completion*
25. *Extension of Time*
26. *Loss and expenses caused by matters, materially affecting the regular progress of the work*
27. *Determination by the Employer*
28. *Determination by the Contractor*
29. *Works by Employer or person engaged by Employer*
30. *Certificate and Payment*
31. *The Income Tax*
32. *Outbreak of hostilities*

33. *War Damages*

34. *Antiquities*

Dari 34 Pasal tersebut di atas akan dibahas beberapa pasal yang penting yang mungkin bermanfaat untuk kontrak kita di masa mendatang, sebagai berikut :

a. **Pasal 1. Penafsiran, Definisi, dan sebagainya (*Interpretation, Definition, etc*)**

Dalam ayat 1.1 ditegaskan bahwa kecuali dinyatakan lain secara khusus referensi dalam Perjanjian, Syarat-syarat Kontrak atau Lampiran, Pasal-pasal berarti pasal dari Syarat-syarat Kontrak.

Ayat 1.2 menegaskan bahwa dokumen kontrak harus dibaca secara menyeluruh.

Ayat 1.3 memberikan definisi dari kata-kata/istilah yang akan dipakai dalam kontrak sebagai berikut:

- Lampiran
- Arbiter
- Perjanjian
- Arsitek
- Sertifikat Penyelesaian
- Sertifikat Perbankan
- Pengguna Jasa
- Berita Acara Penyerahan Akhir
- Berita Acara Pembayaran
- Periode Pembayaran
- Perseorangan
- Penyelesaian Praktis

- Pasal 72
- Tanggal Penyelesaian
- Syarat-syarat Kontrak
- Penyedia Jasa
- Rencana Anggaran Biaya
- Dokumen Kontrak
- Gambar-gambar Kontrak
- Nilai Kontrak
- Tanggal Penyelesaian
- Tanggal Penyerahan Lahan
- Tanggal Tender
- Masa Tanggung Jawab atas Cacat
- Sub Kontraktor Dalam Negeri
- *Quantity Surveyor*
- Kejadian Khusus
- Retensi
- Persentase Retensi
- Tuntutan Hukum
- Sub Kontraktor
- Penilaian
- Perubahan
- PPN
- Pekerjaan
- Pemasok Tertunjuk
- Sub Kontraktor Tertunjuk
- Masa Perhitungan Akhir & Evaluasi

b. Pasal 2. Kewajiban-kewajiban Penyedia Jasa (*Contractor's Obligations*)

Dalam ayat 2.3 pasal ini dijelaskan bahwa jika Penyedia Jasa menemui perbedaan atau ketidakcocokan dari dua atau lebih dokumen, seperti: Gambar-gambar Kontrak, RAB, instruksi Direksi Pekerjaan, gambar/ dokumen dari Direksi Pekerjaan maka dia harus memberitahu Direksi Pekerjaan yang akan memberi instruksi sehubungan dengan hal tersebut.

c. Pasal 13. Perubahan-perubahan dan Pos-pos Perkiraan (*Variations and Provisional Sums*)

Dalam pasal ini pada pokoknya dijelaskan hal-hal sebagai berikut:

Memberi batasan mengenai apa yang dimaksud dengan perubahan (Ayat 13.1).

Menyatakan bahwa perubahan diperintahkan oleh Direksi Pekerjaan atau menyetujui perubahan yang dibuat Penyedia Jasa (Ayat 13.2).

Direksi Pekerjaan mengeluarkan perintah pengeluaran dari Pos-pos Perkiraan dalam kontrak dan subkontrak (Ayat 13.4).

d. Pasal 17. Penyelesaian Praktis dan Tanggung Jawab atas Cacat (*Practical Completion and Defects Liability*)

Pasal ini menguraikan beberapa hal sehubungan dengan penyelesaian pekerjaan dan perbaikan cacat sebagai berikut:

- Ayat 17.1 menegaskan bila Direksi Pekerjaan berpendapat bahwa pekerjaan telah mencapai tingkat penyelesaian praktis maka dia harus segera menerbitkan Berita Acara yang menyatakan bahwa seluruh pekerjaan sesuai kontrak secara praktis telah selesai dengan mencantumkan tanggal selesai dalam Berita Acara tersebut.
- Ayat 17.2 mengatur mengenai Pekerjaan-pekerjaan cacat yang masih menjadi tanggung jawab Penyedia Jasa. Direksi akan menerbitkan Daftar

Pekerjaan Cacat yang harus diperbaiki dalam Masa Tanggung Jawab atas Cacat.

- Ayat 17.3 menyatakan bahwa Direksi Pekerjaan boleh memberikan instruksi mengenai cacat-cacat sampai selambat-lambatnya 14 hari sesudah Masa Tanggung Jawab atas Cacat berakhir.
- Ayat 17.4 menyatakan bahwa apabila menurut pendapat Direksi Pekerjaan, cacat-cacat, kekurangan-kekurangan dan kesalahan-kesalahan telah diperbaiki maka dia akan menerbitkan Sertifikat Penyelesaian perbaikan pekerjaan cacat.

e. Pasal 18. Penguasaan sebagian Pekerjaan oleh Pengguna Jasa Parsial (*Possesion by Employer*)

Pasal ini mengatur tentang penguasaan bagian Pekerjaan oleh Pengguna Jasa sebelum Penyelesaian Praktis (dengan persetujuan Penyedia Jasa). Dalam waktu 7 hari sejak bagian Pekerjaan tersebut dikuasai, Direksi Pekerjaan akan menerbitkan Berita Acara yang menyatakan perkiraan mulainya Pekerjaan yang dikuasai.

f. Pasal 19. Pengalihan Kontrak/Sub-Kontrak (*Asignment and Sub-Contracts*)

- Pasal ini menegaskan bahwa baik Pengguna Jasa maupun Penyedia Jasa tidak boleh mengalihkan kontrak tanpa persetujuan tertulis pihak lain.

- Demikian pula mengalihkan sebagian pekerjaan (Sub Kontrak). Pengalihan dapat kepada Sub Penyedia Jasa Tertunjuk (*Nominated Sub Contractor*) atau kepada apa yang disebut Sub Penyedia Jasa Lokal/*Domestic Subcontractor*.
- Ketentuan-ketentuan/Syarat-syarat Sub Penyedia Jasa diatur dalam Bagian 2 (*Part 2*).

g. Pasal 23. Tanggal Penyerahan Lahan (*Date of Possession*)

Pasal ini menegaskan kewajiban Penyedia Jasa untuk segera mulai bekerja sejak tanggal penyerahan lahan (Ayat 23.1).

Juga diatur mengenai hak Direksi Pekerjaan untuk menangguhkan bagian pekerjaan tertentu (Ayat 23.2).

h. Pasal 24. Kerusakan karena Pekerjaan tidak sesuai (*Damages for non Completion*)

Dalam pasal ini diatur keharusan Penyedia Jasa membayar ganti rugi untuk bagian pekerjaan yang tidak selesai sesuai jadwal. Di sini digunakan istilah "*Liquidated and Ascertain Damages*".

Ganti rugi ini akan dipotong dari pembayaran berkala kepada Penyedia Jasa.

i. Pasal 27. Pemutusan Kontrak oleh Pengguna Jasa (*Determination by Employer*)

Pasal ini mengatur mengenai hak Pengguna Jasa untuk mempekerjakan dan membayar pihak lain untuk melaksanakan dan menyelesaikan pekerjaan dan menggunakan seluruh material, peralatan yang ada di lapangan/telah dipesan dalam hal Penyedia Jasa melakukan kesalahan, bangkrut.

j. Pasal 28. Pemutusan Kontrak oleh Penyedia Jasa (*Determination by Contractor*)

Pasal ini mengatur mengenai hak Penyedia Jasa untuk mengakhiri kontrak apabila Pengguna Jasa memberikan alasan kepada Penyedia Jasa untuk mengakhiri kontrak seperti tidak membayar, mencampuri atau menghalangi penerbitan sertifikat penilaian pelaksanaan melebihi waktu yang ditentukan sesuai lampiran, tidak mendapat instruksi pada waktunya mengenai Gambar, peril, atau kesalahan Pengguna Jasa yang tidak merupakan bagian kontrak atau terlambat menyediakan material yang menurut kontrak harus disediakan, membuka pekerjaan yang telah tertutup (kecuali setelah dibuka memang ternyata tidak sesuai kontrak) atau Penyedia Jasa bangkrut.

Diatur juga hak-hak dan kewajiban Penyedia Jasa dan Pengguna Jasa setelah pemutusan kontrak.

3. SYARAT-SYARAT KONTRAK (*CONDITIONS: PART 2: NOMINATED SUBCONTRACTORS AND NOMINATED SUPPLIER*)

a. Pasal 35. *Nominated Subcontractors & Nominated Suppliers*

Dalam pasal ini antara lain diuraikan mengenai definisi, prosedur menetapkan SubPenyedia Jasa Tertunjuk, Cara Pembayaran, Perpanjangan Waktu, Kesalahan-kesalahan, Pembayaran Akhir, dan sebagainya.

b. Pasal 36. *Nominated Supplier*

Pasal ini menguraikan definisi, instruksi Direksi Pekerjaan, Syarat-syarat Pemilihan, hal-hal yang dilarang.

4. SYARAT-SYARAT KONTRAK (*CONDITIONS: PART 3: FLUCTUATION*)

Pada bagian 3 (*Part 3*) ini dibuka peluang mengenai fluktuasi harga sehingga dalam kontrak tersebut terdapat kemungkinan penyesuaian harga. Bagian ini terdiri dari 4 Pasal.

a). Pasal 37 - *Choice of Fluction Provision --- entry in Appendix.*

Pasal ini membuka pilihan/alternatif mengenai cara perhitungan fluktuasi, apakah memilih sesuai Pasal 38, 39 atau 40.

b). Pasal 38 - *Contribution, Levy and Tax Fluctuation.*

c). Pasal 39 - *Labor and Materials Cost and Tax Fluctuations.*

d). Pasal 40 - *Use of Price Adjustment Formula*

mungkin pasal ini yang cocok untuk kita.

5. APPENDIXES

Apendiks ini merupakan Lampiran dari kontrak yang berisi besaran-besaran mengenai nilai-nilai asuransi, ganti rugi, dan hal-hal lain untuk memudahkan mencari rujukan pada pasal-pasal yang bersengketa antara lain:

1. Penyelesaian Aengketa/Arbitrase	Pasal 5.1
2. Masa Tanggung Jawab atas Cacat	Pasal 17.2
3. Tanggal Penyelesaian	Pasal 1.3
4. Asuransi	Pasal 21.1.1
5. Tanggal Penyerahan Lahan	Pasal 23.1
6. Ganti Rugi Kelambatan	Rp. per
7. Masa Kelambatan	Pasal 28.1.2
8. Masa Penerbitan Sertifikat Pembayaran	Pasal 30.1.3
9. Besar Nilai Retensi	Pasal 30.4.1
10. Masa Perhitungan Akhir	Pasal 30.6.1.2

Dari uraian di atas dapat disimpulkan hal-hal berikut:

- a. Perjanjian yang disebut *Article of Agreement* hanya terdiri dari 5 (lima) pasal seperti terurai dalam butir 1 di atas, yang berisi ketentuan-ketentuan pokok mengenai hak dan kewajiban para pihak (FIDIC 1987 hanya 4 pasal).

- b. Sama seperti standar FIDIC, satu-satunya dokumen kontrak yang ditandatangani para pihak adalah Perjanjian (*Article of Agreement*).
- c. Berbeda dengan standar FIDIC, dalam Perjanjian tidak dinyatakan bentuk dokumen kontrak lainnya sebagai satu kesatuan dan bagian yang tak terpisahkan dari Perjanjian.
- d. Dalam salah satu butir/pasal Perjanjian disebut mengenai penyelesaian perselisihan, sedangkan dalam standar FIDIC, hal ini diuraikan dalam Syarat-syarat Kontrak.
- e. Syarat-syarat Kontrak standar JCT 1980 memiliki 40 (empat puluh) pasal yang berarti jauh lebih lengkap dari model kontrak konstruksi di Indonesia dan terdiri dari:
- *Conditions Part 1: General* (34 Pasal)
 - *Conditions Part 2: Nominated Subcontractors and Nominated Suppliers* (2 Pasal)
 - *Conditions Part 3: Fluctuation.*

Diantara ketentuan-ketentuan yang jarang terdapat dalam kontrak kita adalah:

- Penafsiran, Batasan, dan sebagainya (*Interpretations, Definitions*)

Kita di Indonesia sering lupa mencantumkan klausula ini, padahal sangat penting untuk menghindari sengketa selama kontrak berlaku.

- Pajak Pertambahan Nilai (*Value Added Tax*)

Jarang sekali kontrak-kontrak kita mencantumkan hal ini secara tegas termasuk cara-cara pelaksanaannya. Dalam Bab 5 mengenai Aspek Perpajakan, hal ini telah diuraikan. Untuk masa mendatang, seharusnya kontrak konstruksi kita menguraikan hal ini secara lebih rinci bahkan mungkin disertai sanksi berupa penangguhan pembayaran termin berikutnya, apabila Penyedia Jasa lalai menyetorkan PPN kepada Negara.

Sama seperti standar FIDIC, di sini juga dikenal yang namanya penyelesaian praktis, yaitu pekerjaan secara praktis telah selesai kecuali beberapa cacat/kekurangsempurnaan yang harus diperbaiki selama Masa Tanggung Jawab atas Cacat (*Defects Liability Period*). Pengaturan ini belum banyak dikenal di Indonesia. Undang-undang No. 18/1999 maupun Peraturan Pemerintah No. 29/2000 tidak mengatur hal ini. Sebaiknya hal ini dimasukkan ke dalam Syarat-syarat Kontrak karena untuk proyek-proyek besar dan menggunakan teknologi canggih akan sulit mencapai tingkat pekerjaan 100% mutlak selesai. Oleh karena itu di negara barat diizinkan penyerahan pekerjaan apabila telah mencapai tingkat penyelesaian praktis.

- Dalam pasal ini diatur mengenai kerusakan-kerusakan Pekerjaan yang tidak selesai (*Damages for No-Completions*).

- Selain itu dalam pasal ini diatur pula mengenai Pajak Pendapatan (*Income Tax*).

Di sini diatur mengenai Pajak Pendapatan Penyedia Jasa/ Penyedia Jasa dalam kaitannya dengan kontrak/perolehan pendapatan dari kontrak. Kontrak konstruksi di Indonesia hampir tak pernah memasukkan hal ini ke dalam Syarat-syarat Kontrak kecuali kontrak-kontrak yang menggunakan dana luar negeri (*loan*).

2.7.4. Standar/Sistem Kontrak SIA⁴⁰

Institusi para Arsitek Singapura yang bernama *Singapore Institute of Architects* (SIA) menyusun standar/sistem kontrak yang dikenal dengan nama "*SIA 80 CONTRACT*".

Standar ini selengkapnya bernama: *ARTICLES AND CONDITIONS OF BUILDING CONTRACT* yang terdiri dari dokumen-dokumen berikut :

1. Perjanjian/Kontrak yang disebut *ARTICLE OF CONTRACT*
2. Syarat-syarat Kontrak yang disebut *CONDITIONS OF CONTRACT*
3. Lampiran (*APPENDIX*).
4. Tambahan yang disebut *ADDENDUM ON AMENDMENTS TO SIA 80 CONTRACT*.

⁴⁰ Yasin, Nazarkhan, *Mengenal Kontrak Konstruksi di Indonesia*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2003, p.185-192

Pertama-tama yang perlu diketahui bahwa standar kontrak ini ditujukan atau diperuntukkan bagi kontrak konstruksi Bangunan Gedung (*Building Contract*).

1. PERJANJIAN/KONTRAK

Perjanjian/kontrak standar SIA disebut *Articles of Contract* (berbeda dengan AIA dan FIDIC yang menyebut *Agreement*, JCT menyebut *Article of Agreement*). Sebagaimana sistem kontrak internasional lainnya (AIA, FIDIC, JCT) standar kontrak SIA juga sederhana dan terdiri 8 Pasal (*Article*) sebagai berikut :

a. Kewajiban-kewajiban Penyedia Jasa (*Contractor's Obligation*)

Dalam pasal ini disebutkan mengenai persetujuan Penyedia Jasa untuk melaksanakan, menyelesaikan, dan memelihara gedung dan pekerjaan lain (diterangkan pekerjaan apa saja dan dimana lokasi-nya).

Disebutkan pula dalam pasal ini bahwa yang dimaksud dengan pekerjaan adalah termasuk perubahan-perubahan dan Pekerjaan-pekerjaan sementara yang diperlukan untuk melaksanakan pekerjaan tetap.

b. Jenis Kontrak (*Type of Contract*)

Pada pasal ini ditegaskan bahwa di dalam kontrak perbedaan pekerjaan dan bahan akan diukur dan dihitung kembali sebagaimana tercantum dalam Daftar Rincian Pekerjaan (*Bill of Quantities*).

c. Arsitek/Direksi Pekerjaan (*Architect*)

Standar SIA menyebut Perencana/Pengawas Pekerjaan dengan istilah *Architect*.

Dalam pasal ini selain menyebutkan nama orang dan nama perusahaan Pengawas Pekerjaan disebutkan pula yang dimaksud dengan *Architect* adalah orang yang merencanakan pekerjaan dan menyiapkan dokumen atas nama Pengguna Jasa termasuk pengawasan pekerjaan.

Dalam hal *Architect* diberhentikan, maka Pengguna Jasa akan menggantikannya dengan pemberitahuan kepada Penyedia Jasa dan Arsitek ini haruslah anggota dari SIA sehingga Penyedia Jasa tidak dapat mengajukan keberatan. Kemudian diatur tata cara penggantian ini antara lain dalam hal Arsitek yang ditunjuk, menolak beserta akibatnya terhadap pekerjaan.

d. Konsultan Biaya (*Quantity Surveyor*)

Dalam pasal ini ditetapkan nama orang dan nama perusahaan yang ditunjuk Pengguna Jasa sebagai Konsultan Biaya yang membantu Arsitek. Ditegaskan

pula dalam pasal ini, dalam hal Konsultan Biaya tidak ditunjuk secara definitif maka tugas ini dirangkap Arsitek.

Kemudian diatur pula hal-hal lain menyangkut penggantian Konsultan Biaya dan pengaruhnya terhadap pekerjaan.

e. Harga-harga/Nilai Kontrak Inklusif (*Prices to be Inclusive*)

Dalam pasal ini ditekankan lagi tentang pengukuran ulang volume pekerjaan yang akan mengubah nilai kontrak serta apa yang dimaksud dengan harga-harga inklusif termasuk semua tambahan dan Pekerjaan-pekerjaan lain dan pengeluaran-pengeluaran lain.

f. Dokumen Kontrak (*Contract Documents*)

Dalam pasal ini disebutkan dokumen-dokumen yang disebut Dokumen Kontrak, yaitu :

- Perjanjian ini
- Syarat-syarat Kontrak dan Lampiran
- Gambar-gambar Kontrak (ditandatangani atau diparaf)
- Rencana Anggaran Biaya (*Bill of Quantities*) (ditandatangani atau diparaf)
- Surat-surat atau dokumen lain termasuk Dokumen Tender, Surat Penunjukan (yang juga ditandatangani atau diparaf).

g. Penafsiran dan Catatan Pedoman (*Interpretation and Guidance Notes*)

Dalam pasal ini ditegaskan bahwa dokumen kontrak harus dibaca dan berbentuk suatu keseluruhan. Tidak ada prioritas khusus kecuali yang diatur undang-undang diberlakukan kepada salah satu dokumen atau kumpulan dokumen. “Catatan-catatan Pedoman” yang diterbitkan oleh SIA yang akan dipakai bersamaan dengan dokumen kontrak bukan merupakan dokumen kontrak, tetapi apabila dalam dokumen kontrak secara keseluruhan terdapat ketidakpastian atau kemenduaan arti, Catatan-catatan Pedoman dapat dipertimbangkan untuk tujuan hanya membantu penyelesaian masalah tersebut.

h. Penyerahan Kontrak (*Assign*)

Dalam pasal ini dikatakan sepanjang diizinkan, undang-undang dapat mengikat atau bermanfaat bagi ahli waris, wakil-wakil pribadi, pegawai tata usaha, pengganti yang sah menurut hukum atau penugasan dari para pihak.

2. SYARAT-SYARAT KONTRAK

Standar kontrak SIA mempunyai Syarat-syarat Kontrak (*Conditions of Contracts*) yang terdiri dari 39 Pasal yang berisi 150 ayat sebagai berikut :

- 
- a. *Architect's directions and instructions (8 ayat)*
 - b. *Methods of working and temporary Works (3 ayat)*
 - c. *Design and completion responsibilities (4 ayat)*
 - d. *Programme (3 ayat)*
 - e. *Make-up of Contractor's prices (3 ayat)*
 - f. *Administration (9 ayat)*
 - g. *Statutory Obligation (2 ayat)*
 - h. *Setting Out*
 - i. *Access for Architect*
 - j. *Possession of Site and Commencement of Work (2 ayat)*
 - k. *Quality of Materials and Workmanship (5 ayat)*
 - l. *Variation and Valuation of Additional Payments (6 ayat)*
 - m. *Measurement and Bill of Quantities (3 ayat)*
 - n. *Discrepancy or Divergence*
 - o. *Assignment and Subcontracting (3 ayat)*
 - p. *Plant and Materials (5 ayat)*
 - q. *Artists, Tradesman and other Contractors*
 - r. *Indemnities to Employer (3 ayat)*
 - s. *Insurance against injury to Person, Property, and Workman (3 ayat)*
 - t. *Insurance of Works (2 ayat)*
 - u. *Due Diligence by Contractor*
 - v. *Time for Completion (2 ayat)*

- w. *Extension of time (3 ayat)*
- x. *Delay in Completion and Liquidated Damages (5 ayat)*
- y. *Phased or Staged Completion (3 ayat)*
- z. *Partial Re-Occupation (3 ayat)*
- aa. *Maintenance following Completion (5 ayat)*
- bb. *Designated and Nominated Subcontractors and Suppliers (7 ayat)*
- cc. *Nomination and Rights of Objections (4 ayat)*
- dd. *Payment of Nominated Subcontractors and Suppliers (5 ayat)*
- ee. *Payment of Contractor and Interim Certificate (12 ayat)*
- ff. *Termination by Employer (11 ayat)*
- gg. *Termination of Contractor (5 ayat)*
- hh. *Outbreak of War (3 ayat)*
- ii. *War Damage (4 ayat)*
- jj. *Antiquities (2 ayat)*
- kk. *Arbitration (11 ayat)*
- ll. *Additional Optional Clause for Fluctuations (4 ayat)*
- mm. *Additional Optional Clause Permitting Insurance Excesses*
- nn. *Appendix*
- oo. *Addendum on amendments to SIA 80 Contract.*

Dari Pasal-pasal/Ayat-ayat Syarat Kontrak SIA 80 tersebut di atas akan dibahas beberapa saja yang penting yang mungkin dapat dipakai dalam kontrak-kontrak konstruksi di masa mendatang.

a. Pasal 12 ayat 2. Definisi Perubahan

Dalam ayat ini diberikan definisi yang jelas apa saja yang disebut sebagai perubahan pekerjaan, yaitu antara lain :

- i) penambahan pekerjaan, material atau barang
- ii) pengurangan pekerjaan, material atau barang
- iii) pembongkaran pekerjaan, material atau barang yang tidak diinginkan Pengguna Jasa
- iv) penggantian pekerjaan yang berbeda, material atau barang
- v) perubahan jenis, standar atau mutu pekerjaan, material atau barang
- vi) perubahan rencana, ketinggian, letak atau dimensi pekerjaan
- vii) perubahan mutu pekerjaan sementara Penyedia Jasa atau metode kerja
- viii) perintah perubahan atau pengurangan dalam pekerjaan, material atau barang dari Sub Penyedia Jasa/Pemasok Terencana/Tertunjuk
- ix) penangguhan suatu bagian pekerjaan yang diinginkan Pengguna Jasa.

b. Pasal 15 ayat 1. Pelimpahan Fungsi Kontrak oleh Penyedia Jasa ke Pihak Lain

Ayat ini menegaskan bahwa pada prinsipnya pelaksanaan, pengendalian, lapangan, koordinasi dengan Sub Penyedia Jasa yang dilakukan oleh Penyedia Jasa adalah maksud dari kontrak, sehingga pelimpahan tugas-tugas ini kepada orang lain harus mendapat persetujuan Pengguna Jasa termasuk melimpahkan hak menerima uang kepada orang lain.

c. Pasal 21. Hak Penelitian oleh Penyedia Jasa

Dalam pasal ini diberikan hak kepada Penyedia Jasa untuk melakukan pemeriksaan dan penelitian mengenai seluruh aspek Proyek/Pekerjaan antara lain aspek hukum, keuangan, teknik, dan sebagainya.

(Catatan: Ketentuan ini tidak ditemukan dalam standar-standar kontrak internasional lainnya seperti AIA, FIDIC, JCT).

d. Pasal 24 ayat 2. Ganti Rugi

Dalam ayat ini diatur pengertian ganti rugi atas kelambatan penyelesaian pekerjaan oleh Penyedia Jasa.

(Terlihat bahwa standar SIA juga tidak menggunakan istilah denda).

e. Pasal 25. Penyelesaian Pekerjaan Sebagian-sebagian

Dalam pasal ini diatur mengenai adanya kemungkinan pekerjaan diserahkan Penyedia Jasa secara bertahap (sebagian-sebagian) seperti pada standar Kontrak FIDIC/JCT.

f. Pasal 27 ayat 1. Masa Pemeliharaan

Berbeda dengan standar-standar kontrak internasional lainnya yang telah menggunakan istilah Masa Tanggung Jawab atas Cacat (*Defect Liability Period*). Catatan: SIA masih menggunakan istilah lama: Masa Pemeliharaan (*Maintenance Period*).

g. Pasal 29. Penunjukan Sub Penyedia Jasa dan Hak Keberatan

Dalam pasal ini disebutkan apabila Arsitek telah menunjuk Sub Penyedia Jasa atau Pemasok maka Penyedia Jasa harus segera membuat kontrak dengan mereka (ayat 1).

Namun Penyedia Jasa dengan alasan-alasan tertentu berhak menolak penunjukan tersebut. Ini diatur dalam ayat 2.

h. Pasal 32 ayat 1. Pemutusan Kontrak tanpa Kesalahan

Yang dimaksud dalam ayat ini adalah Pengguna Jasa boleh setiap waktu dan karena alasan apa saja (bukan karena kesalahan Penyedia Jasa) memutuskan kontrak dengan pemberitahuan sebelumnya kepada Penyedia Jasa.

Kemudian diatur bahwa segala kerugian dan kehilangan dari pekerjaan yang belum selesai akan mendapatkan kompensasi/ganti dari Pengguna Jasa.

(Catatan Penulis: Dari standar-standar kontrak internasional, hanya SIA yang mengatur pemutusan kontrak cara ini. Memang menurut standar kontrak Angkatan Darat Amerika Serikat—Korps Zeni (*US Army Corps of Engineers*) dikenal istilah “Termination for the Convenience of the Employer” (pemutusan kontrak untuk kepentingan Pengguna Jasa). Dapat dikatakan kedua pengertian itu adalah serupa.

Catatan: Walaupun Penyedia Jasa secara material akan mendapat ganti rugi, kiranya secara psikologis terkesan kurang baik karena orang luar pasti menduga telah terjadi sesuatu antara Pengguna Jasa dan Penyedia Jasa.

i. Pasal 37. Arbitrase

Pasal ini menjelaskan bahwa perselisihan/sengketa yang timbul diselesaikan melalui Arbitrase.

Dalam pasal ini diatur segala hal menyangkut penyelesaian sengketa.

3. LAMPIRAN (*APPENDIX*)

Sama seperti standar kontrak lainnya, standar kontrak SIA juga dilengkapi Lampiran yang berisi besaran (nilai), ketentuan mengenai jenis kontrak, tanggal mulai pekerjaan, masa kontrak, tanggal penyelesaian, nilai pertanggungan, ganti rugi kelambatan, masa pemeliharaan dan sebagainya.

Tujuannya adalah agar mudah dalam mencari ketentuan-ketentuan tersebut.

4. ADENDUM KONTRAK

Berbeda dengan standar kontrak internasional lainnya, standar SIA mengatur hal-hal khusus dalam apa yang disebut: Tambahan pada Amandemen Kontrak SIA 80 (*Addendum on Amendments to SIA 80 Contract*).

Perubahan yang dilakukan adalah:

- a. Kontrak/Perjanjian Pasal 2, 5, dan 6
- b. Syarat-syarat Kontrak Pasal 13 (1), Pasal 28 (6), Pasal 31 (2), dan Pasal 31 (3).

Dari uraian di atas dapat disimpulkan hal-hal berikut:

- a. Perjanjian dibuat singkat (hanya 8 Pasal) yang berisi ketentuan-ketentuan yang penting seperti kewajiban Penyedia Jasa, Jenis Kontrak, Pengawas Pekerjaan, Konsultan Biaya, Nilai Kontrak, Dokumen Kontrak, Penafsiran, Pelimpahan Pekerjaan.
- b. Syarat-syarat Kontrak berisi ketentuan-ketentuan yang diatur secara terperinci.
- c. Ketentuan-ketentuan khusus diatur dalam Adendum Kontrak.

2.7.5. Standar / Sistem Kontrak Departemen Permukiman dan Prasarana Wilayah⁴¹

SYARAT-SYARAT UMUM KONTRAK

A. UMUM

1. Definisi
- 1.1. Dalam Syarat-syarat Umum Kontrak ini kata-kata dan ungkapan-ungkapan harus mempunyai arti seperti yang dimaksudkan atau didefinisikan disini.
- **Mediator** adalah orang yang ditunjuk atas kesepakatan bersama oleh Pemilik dan oleh kontraktor untuk menyelesaikan perselisihan pada kesempatan pertama, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 dan 25
 - **Konsiliator** adalah orang yang ditunjuk atas kesepakatan bersama oleh Pemilik dan oleh kontraktor untuk menyelesaikan perselisihan pada kesempatan kedua, sebagaimana Pasal 24 dan 25.
 - **Daftar Kuantitas dan Harga** adalah daftar kuantitas yang telah diisi harga satuan dan jumlah biaya keseluruhannya yang merupakan bagian dari penawaran.

⁴¹ Departemen Permukiman Dan Prasarana Wilayah, Standar Dokumen Pelelangan Nasional Jasa Pelaksanaan Konstruksi Untuk Kontrak Harga Satuan

- **Peristiwa Kompensasi** adalah peristiwa yang ditentukan dalam Pasal 44.
- **Tanggal Mulai Kerja** adalah tanggal penyerahan pekerjaan selesai (penyerahan pertama) yang dinyatakan dalam Berita Acara Pekerjaan Selesai yang diterbitkan oleh Direksi Pekerjaan.
- **Masa Pemeliharaan** adalah kurun Kontrak yang ditentukan dalam **Syarat-Syarat Khusus Kontrak dan Data Kontrak** dan dihitung mulai dari tanggal penyelesaian pekerjaan (penyerahan pertama/PHO)
- **Dokumen Kontrak** adalah keseluruhan Dokumen yang mengatur hubungan hukum antara Pemilik dan Kontraktor untuk melaksanakan, menyelesaikan, dan melakukan pemeliharaan pekerjaan. Dokumen Kontrak terdiri dari dokumen-dokumen tersebut pada Pasal 2.3 Bab ini.
- **Syarat-Syarat Khusus Kontrak dan Data Kontrak** adalah data dan informasi lainnya yang merupakan kelengkapan dan perubahan dari Syarat-Syarat Umum Kontrak.

Dalam hal terjadi perbedaan antara Syarat-syarat Umum Kontrak dan **Syarat-Syarat Khusus Kontrak dan Data Kontrak** maka **Syarat-Syarat Khusus Kontrak dan Data Kontrak** yang berlaku.

- **Kontraktor** adalah penyedia jasa pelaksanaan pekerjaan konstruksi/penyedia jasa pekerjaan pemborongan konstruksi yang penawarannya untuk melaksanakan Pekerjaan telah disetujui oleh Pemilik.
- **Penawaran Kontraktor** adalah Surat Penawaran beserta dokumen kelengkapan lainnya yang dipersyaratkan dalam dokumen lelang yang diajukan Kontraktor kepada Pemilik.
- **Harga Kontrak** adalah harga yang tercantum dalam Surat Penunjukan Kontraktor yang selanjutnya disesuaikan menurut ketentuan-ketentuan Kontrak.
- **Hari** adalah hari kalender; bulan adalah bulan kalender.
- **Pekerjaan Harian** adalah berbagai input pekerjaan yang pembayarannya berdasarkan waktu penggunaan peralatan dan tenaga kerja serta kualitas material kontraktor. Sebagai pembayaran pekerjaan di luar mata

pembayaran yang tercantum dalam daftar kuantitas harga.

- **Cacat Mutu** adalah bagian pekerjaan yang dikerjakan tidak mengikuti ketentuan dan spesifikasi yang terdapat di dalam Dokumen Kontrak.
- **Gambar Kerja** adalah gambar rencana termasuk perhitungannya dan keterangan lain yang disediakan oleh direksi atau dibuat oleh kontraktor dan telah disetujui oleh Direksi Pekerjaan untuk Pelekasanaan Pekerjaan.
- **Pemilik** adalah.....(Pejabat Eselon 1) Dep. Kimpraswil, bertindak untuk dan atas nama Pemerintah Republik Indonesia.
- **Pemimpin Proyek** adalah pejabat atau orang sebagaimana disebutkan dalam **Syarat-Syarat Khusus Kontrak dan Data Kontrak** mewakili Pemilik, yang ditetapkan Pemilik untuk menandatangani Kontrak dan melakukan pembayaran kepada Kontraktor serta bertindak sebagai Direksi Pekerjaan.
- **Direksi Pekerjaan** adalah pejabat, atau orang sebagaimana disebut dalam **Syarat-Syarat Khusus**

Kontrak dan Data Kontrak yang ditetapkan oleh Pemilik, dalam hal ini dijabat oleh Pemimpin Proyek bertindak sebagai pengendali pekerjaan, mengelola dan mengadministrasikan Kontrak, dan menyetujui permintaan pembayaran oleh kontraktor, menilai pekerjaan tambah/kurang (variasi kontrak), menilai perpanjangan waktu, menilai peristiwa kompensasi.

- **Direksi Teknis** adalah konsultan pengawas yang ditunjuk oleh Direksi Pekerjaan, bertugas untuk mengawasi pekerjaan. Direksi Teknis tersebut harus tetap berkonsultasi dan memberikan saran teknis kepada Direksi Pekerjaan dan bertanggung jawab terhadap hasil pelaksanaan yang diawasi.
- **Peralatan** adalah permesinan dan kendaraan Kontraktor yang dibawa sementara ke lapangan untuk melaksanakan pekerjaan.
- **Harga Kontrak Awal** adalah Harga Kontrak yang tercantum dalam Surat Penunjukan/Kontraktor/Letter of Acceptance.
- **Peralatan Instalasi** adalah bagian yang tidak terpisahkan dari pekerjaan yang mempunyai

komponen perlistrikan, mekanikal, kimia dan/atau biologi.

- **Rencana Tindakan Penyelesaian** adalah tanggal yang tercantum dalam **Syarat-Syarat Khusus Kontrak dan Data Kontrak** yang direncanakan bagi Kontraktor untuk menyelesaikan Pekerjaan.
- **Mata Pembayaran Utama** adalah mata pembayaran pokok dan penting yang nilai bobot kumulatifnya sekitar 80% (delapan puluh persen) dari seluruh nilai pekerjaan dimulai dari mata pembayaran yang nilai bobotnya terbesar, dan atau jenis pekerjaan yang telah ditentukan dalam dokumen lelang.
- **Lapangan** adalah lokasi-lokasi yang oleh Pemilik ditetapkan sebagai tempat pelaksanaan Pekerjaan atau lokasi-lokasi lain ditetapkan secara khusus dalam Kontrak sebagai bagian dari Lapangan.
- **Data Investigasi Lapangan** adalah data dalam Dokumen Kontrak yang memberikan gambaran tentang kondisi di atas dan di bawah permukaan tanah di Lapangan sebagai referensi.

- **Subkontraktor** adalah perusahaan yang mengadakan perjanjian dengan Kontraktor yang disetujui oleh Direksi Pekerjaan untuk melaksanakan sebagian Pekerjaan dari kontrak, termasuk pelaksanaan pekerjaan dilapangan.
- **Pekerjaan** adalah hal-hal yang ditentukan dalam Kontrak yang mewajibkan Kontraktor untuk melaksanakan, memasang, memperbaiki bila ada yang rusak, dan setelah selesai menyerahkannya kepada Pemilik.
- **Pekerjaan Sementara** adalah pekerjaan yang dirancang, dibangun, dipasang, dan dibongkar oleh Kontraktor yang diperlukan untuk pelaksanaan Pekerjaan.
- **Perintah Perubahan** adalah perintah yang diberikan oleh Pemimpin Proyek untuk melakukan perubahan Pekerjaan.
- **Kegagalan Bangunan** adalah keadaan bangunan, yang setelah diserahkan oleh Kontraktor kepada Pemilik menjadi tidak berfungsi, secara keseluruhan maupun sebagian dan atau tidak sesuai dengan

ketentuan yang tercantum dalam kontrak, dari segi teknis, manfaat, keselamatan dan kesehatan kerja, dan atau keselamatan umum.

- **Profesional Hand Over (PHO)** adalah Penyerahan Pertama Hasil Pekerjaan fisik konstruksi selesai 100 0/0 pada saat sebelum masa pemeliharaan.
- **Final Hand Over (FHO)** adalah Penyerahan Kedua Hasil Pekerjaan fisik konstruksi selesai 100 0/0 pada saat setelah masa pemeliharaan selesai.

2. Interpretasi 2.1. Dalam menafsirkan Syarat-syarat Umum Kontrak ini, kata-kata yang bersifat tunggal juga berarti jamak dan sebaliknya. Judul-judul tidak memiliki arti yang menentukan. Kata-kata yang digunakan dalam Kontrak mempunyai arti yang lazim kecuali diuraikan secara khusus. Pemilik akan memberikan penjelasan mengenai pertanyaan-pertanyaan terhadap Syarat-syarat Kontrak ini.

2.2. Jika penyelesaian sebagian Pekerjaan ditetapkan dalam Syarat-syarat Khusus Kontrak dan Data Kontrak, maka acuan-acuan dalam Syarat-syarat Kontrak, Tanggal Penyelesaian ditentukan untuk setiap bagian Pekerjaan (

berbeda dengan Tanggal Penyelesaian dan Rencana Tanggal Penyelesaian untuk seluruh Pekerjaan).

2.3. Dokumen Kontrak harus diinterpretasikan dalam urutan kekuatan hukum sebagai berikut :

- a. Surat Perjanjian
- b. Surat Penunjukan Kontraktor
- c. Surat Penawaran
- d. Adendum Dokumen Lelang (jika ada)
- e. Syarat-syarat Khusus Kontrak dan Data Kontrak
- f. Syarat-syarat Umum Kontrak
- g. Spesifikasi Teknis / RKS Teknis
- h. Gambar-gambar
- i. Daftar Kuantitas dan Harga
- j. Dokumen lain yang tercantum dalam lampiran dan merupakan bagian dari Kontrak

- 3. Bahasa dan Undang-Undang** **3.1.** Kontrak ini dibuat dalam Bahasa Indonesia serta tunduk pada Peraturan Perundang – undangan Negara Republik Indonesia.
- 4. Wewenang dan Keputusan Pemimpin Proyek** **4.1.** Kecuali ditentukan lain, Pemimpin Proyek memutuskan hal-hal yang bersifat kontraktual antara Pemilik dan Kontraktor, dalam kapasitas sebagai wakil Pemilik.

- 5. Delegasi** **5.1.** Direksi Pekerjaan dapat mendelegasikan sebagian tugas dan tanggung jawabnya kepada Direksi Teknik dan dapat pula membatalkan pendelegasian tersebut setelah memberi tahu Kontraktor.
- 6. Komunikasi** **6.1.** Komunikasi antara pihak-pihak yang disebut dalam Syarat-Syarat Umum Kontrak hanya berlaku bila dibuat secara tertulis. Pemberitahuan hanya berlaku jika telah diterima oleh yang bersangkutan.
- 7. Subkontrak** **7.1.** Kontraktor boleh mengsubkontrakkan sebagian pekerjaan atas persetujuan Pemimpin Proyek. Pekerjaan utama hanya boleh disubkontrakkan kepada kontraktor spesialis.
- 8. Kontraktor** **8.1.** Kontraktor diharuskan bekerja sama dan menggunakan Lapangan bersama - sama dengan kontraktor lainnya, petugas- petugas utilitas, dan Pemilik antara tanggal-tanggal yang ditetapkan dalam jadwal pekerjaan sebagaimana tertuang dalam **Syarat-Syarat Khusus Kontrak dan Data Kontrak.**
- Lainnya**
- 8.2.** Kontraktor harus pula menyediakan fasilitas dan layanan sebagaimana tertuang dalam **Syarat-syarat Khusus Kontrak dan Data Kontrak.** Pemilik dapat menyesuaikan

jadwal pekerjaan kontraktor lainnya dan perlu memberitahu kepada Kontraktor tentang penyesuaian tersebut.

9. Personil **9.1.** Kontraktor wajib menugaskan personil inti yang dicantumkan dalam Daftar Usulan Staf Inti Proyek atau menugaskan personil lainnya yang disetujui oleh Direksi Pekerjaan.

Direksi Pekerjaan hanya akan menyetujui usulan penggantian personil inti apabila kualifikasi, kemampuan, dan pengalamannya sama atau melebihi personil inti yang ada dalam Daftar Usulan Staf Inti Proyek.

9.2 Jika Direksi Pekerjaan meminta Kontraktor untuk memberhentikan orang atau regu kerjanya dan menyatakan alasan atas permintaan tersebut, maka Kontraktor harus menjamin bahwa orang atau regu kerja tersebut sudah harus meninggalkan Lapangan dalam waktu 7(hari) dan tidak berhubungan lagi dengan pekerjaan dalam Kontrak.

10. Risiko **10.1.** Pemilik bertanggung jawab atas resiko - resiko yang
Pemilik dan dinyatakan dalam kontrak sebagai risiko Pemilik dan
Kontraktor kontraktor bertanggung jawab atas risiko-risiko yang dinyatakan dalam kontrak sebagai risiko kontraktor.

11. Risiko **11.1.** Pemilik bertanggung jawab atas risiko - risiko sepanjang
Pemilik berhubungan langsung dengan pelaksanaan Pekerjaan

yaitu :

a. Risiko kecelakaan, kematian, kerusakan atau kehilangan harta benda (diluar peralatan untuk melaksanakan pekerjaan, bahan dan alat-alat) yang disebabkan oleh :

- 1) penggunaan atau penguasaan lapangan dalam rangka pelaksanaan pekerjaan yang tidak dapat dihindari sebagai akibat pekerjaan tersebut; atau
- 2) keteledoran, pengabaian kewajiban dan tanggung jawab, gangguan terhadap hak yang legal oleh Pemilik atau orang yang dipekerjakan oleh Pemilik atau orang yang dikontrak oleh Pemilik, kecuali oleh kontraktor.

b. Risiko kerusakan terhadap pekerjaan, peralatan, peralatan instalasi dan material sepanjang disebabkan karena oleh desain Pekerjaan atau disebabkan oleh kesalahan Pemilik, peperangan, permusuhan, serbuan tindakan musuh asing, pemberontakan, revolusi maker, perang saudara dan pencemaran limbah radioaktif limbah nuklir dan terkontaminasi radio aktif/bahan kimia.

11.2. Risiko Pemilik yang terkait dengan kerugian atau kerusakan dari pekerjaan, peralatan instalasi dan bahan sejak saat pekerjaan selesai sampai berakhirnya Masa Pemeliharaan kecuali apabila :

- a. Kerusakan yang terjadi pada Masa Pemeliharaan;
- b. Kejadian sebelum Tanggal Penyerahan Pertama Hasil Pekerjaan (PHO) yang bukan tanggung jawab Pemilik; atau
- c. Kegiatan kontraktor di lapangan setelah Tanggal Penyerahan Kedua Hasil Pekerjaan (Final Hand Over/FHO).

12. Risiko Kontraktor 12.1. Kecuali risiko - risiko Pemilik maka Kontraktor bertanggung jawab atas setiap cedera atau kematian dan semua kerugian atau kerusakan atas harta benda yang mungkin terjadi selama pelaksanaan Kontrak (Pekerjaan-pekerjaan Instalasi, bahan-bahan dan peralatan).

13. Asuransi 13.1. Kontraktor harus menyediakan, atas nama kontraktor dan Pemilik, asuransi yang mencakup dari saat mulai sampai akhir dari Masa Pemeliharaan dalam jumlah tertentu dan dapat dikurangi sesuai yang tercantum dalam **Syarat-Syarat Khusus Kontrak dan Data Kontrak** untuk hal-hal sebagai berikut yang merupakan risiko kontraktor :

- a. kehilangan atau kerusakan pekerjaan, peralatan dan bahan ;
- b. kehilangan atau kerusakan hak milik sehubungan dengan kontrak;
- c. cedera, cacat atau kematian terhadap pihak ketiga;
- d. jaminan social tenaga kerja sesuai peraturan/perundang-undangan yang berlaku.
- e. kegagalan bangunan berlaku sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

13.2. Sebelum Tanggal Mulai Kontrak yang tercantum pada **Syarat-Syarat Khusus Kontrak dan Data Kontrak** dan pada saat diminta, polis-polis asuransi wajib diserahkan oleh Kontraktor kepada Pemimpin Proyek.

13.3. Apabila kontraktor gagal memenuhi ayat 13.2 maka akan dilakukan pemutusan Kontrak sesuai Pasal 59.

13.4. Perubahan atas ketentuan suatu asuransi dapat dilakukan baik berdasarkan persetujuan Pemimpin Proyek atau sebagai akibat dari perubahan-perubahan umum yang diterapkan oleh perusahaan asuransi yang mengeluarkan polis asuransi yang bersangkutan.

13.5. Kedua pihak wajib mematuhi setiap ketentuan yang ditetapkan dalam polis-polis asuransi.

- 14. Data Investigasi Lapangan**
- 14.1** Untuk mempersiapkan penawaran, Kontraktor dapat memperoleh Data Investigasi Lapangan, bila ada yang dapat digunakan sebagai acuan dalam mempersiapkan penawaran. Interpretasi Data Investigasi menjadi tanggung jawab dan risiko penawar.
- 14.2.** Apabila ada perbedaan antar kondisi lapangan dan data investigasi, kontraktor berhak mendapatkan kompensasi waktu dan/atau biaya.
- 15. Pertanyaan Mengenai Syarat-syarat Khusus Kontrak dan Data Kontrak**
- 15.1.** Pemilik wajib memberi penjelasan atas pertanyaan mengenai **Syarat - Syarat Khusus Kontrak dan Data Kontrak.**
- 16. Pelaksanaan Pekerjaan oleh Kontraktor**
- 16.1.** Kontraktor wajib melaksanakan Pekerjaan sesuai dengan Spesifikasi dan Gambar-gambar.
- 17. Pekerjaan Harus Selesai pada Rencana**
- 17.1** Kontraktor memulai Pekerjaan pada Tanggal yang tercantum dalam Surat Perintah Mulai Kerja dan melaksanakan sesuai dengan program yang diajukannya,

- Tanggal Penyelesaian** dan disetujui Pemimpin Proyek, serta menyelesaikan Pekerjaan sesuai Rencana Tanggal Penyelesaian.
- 18. Persetujuan atas Pekerjaan Sementara Kontraktor dan Gambar Pelaksanaan**
- 18.1.** Kontraktor wajib mengajukan Gambar dan Spesifikasi yang menunjukkan usulan Pekerjaan Sementara kepada Pemimpin Proyek yang akan menyetujuinya bila usulan tersebut memenuhi spesifikasi dan gambar-gambar.
- 18.2.** Kontraktor bertanggung jawab atas disain Pekerjaan Sementara yang diusulkannya.
- 18.3.** Persetujuan Direksi Pekerjaan melalui Direksi Teknis tidak melepaskan tanggung jawab Kontraktor atas disain Pekerjaan Sementara yang diusulkannya.
- 18.4.** Apabila dipandang perlu, Kontraktor wajib memperoleh persetujuan pihak ketiga yang berkepentingan dengan disain Pekerjaan Sementara yang diusulkannya.
- 18.5.** Semua Gambar yang dibuat oleh Kontraktor untuk pelaksanaan Pekerjaan Sementara maupun Pekerjaan Permanen terlebih dahulu harus mendapatkan persetujuan Direksi Pekerjaan melalui Direksi Teknis sebelum dilaksanakan.
- 19. Keselamatan kerja**
- 19.1.** Kontraktor bertanggung jawab atas keselamatan kerja di Lapangan sebagaimana dicantumkan dalam **Syarat-Syarat Khusus Kontrak dan Data Kontrak.**

- 20. Penemuan- Penemuan** 20.1. Semua benda yang memiliki nilai sejarah atau memiliki nilai sejarah atau memiliki daya tarik atau nilai penting lainnya yang secara tidak sengaja ditemukan di Lapangan adalah menjadi hak milik Pemilik.
- 21. Penyerahan Lapangan** 21.1. Pemilik wajib menyerahkan Lapangan kepada Kontraktor. Jika Lapangan tidak diserahkan pada tanggal yang ditentukan dalam **Syarat-Syarat Khusus dan Data Kontrak**, maka Pemilik dianggap menunda dimulainya kegiatan-kegiatan yang terkait dan hal ini termasuk dalam Peristiwa Kompensasi.
- 22. Memasuki** 22.1. Kontraktor wajib mengizinkan Pemimpin Proyek dan petugas yang ditunjuk oleh Pemimpin Proyek untuk memasuki Lapangan dan lokasi lainnya tempat Pekerjaan yang berkaitan dengan Kontrak yang sedang dilaksanakan atau akan dilaksanakan.
- 23. Instruksi** 23.1. Kontraktor wajib melaksanakan semua instruksi Pemimpin Proyek yang berkaitan dengan Kontrak dengan mengacu pada ketentuan/perundang-undangan yang berlaku.
- 23.2. Semua instruksi harus dilaksanakan secara tertulis. Semua instruksi lisan harus ditindaklanjuti dengan instruksi tertulis paling lambat 7(tujuh) hari dan apabila setelah batas

waktu tersebut tidak ada intruksi tertulis, maka instruksi tersebut sudah tidak berlaku.

24. Perselisihan 24.1. Apabila Kontraktor merasa bahwa keputusan yang diambil oleh Pemimpin Proyek tidak sesuai dengan kewenangan Pemimpin Proyek atau putusan tersebut ternyata salah, maka kontraktor memberitahukan secara tertulis kepada Mediator/Konsiliator untuk diproses dalam jangka waktu 14 hari terhitung saat keputusan tersebut disampaikan oleh Pemimpin Proyek.

25. Penyelesaian 25.1. Penyelesaian perselisihan di luar pengadilan dapat dilakukan dengan cara :

- a. Musyawarah;
- b. Melalui pihak ketiga yaitu :
 - 1) Mediator (yang ditunjuk oleh para pihak atau oleh Lembaga Arbitrase dan Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa)
 - 2) Arbitrase melalui Lembaga Arbitrase atau Arbitrase Ad Hoc.

25.2. Mediator/Konsiliator harus menyampaikan keputusan tertulisnya dalam waktu 28 (dua puluh delapan) hari sejak diterimanya pemberitahuan perselisihan.

- 25.3.** Penyelesaian sengketa secara mediasi atau konsiliasi sebagaimana dimaksud dalam ayat 25.1 huruf b dapat dibantu penilai ahli untuk memberikan pertimbangan professional aspek tertentu sesuai kebutuhan.
- 25.4.** Penyelesaian sengketa dengan menggunakan jasa mediasi sebagaimana dimaksud dalam ayat 25.1 huruf b angka 1) dilakukan dengan bantuan satu orang mediator.
Konsiliator ditunjuk berdasarkan kesepakatan para pihak yang bersengketa.
- 25.6.** Apabila tidak ada dari kedua belah pihak menyampaikan ikhwal perselisihan tersebut kepada arbitrase dalam waktu 28 hari setelah diterimanya keputusan Mediator/Konsiliator maka keputusan Mediator/Konsiliator tersebut adalah final dan mengikat.
- 25.7.** Penyelesaian sengketa dengan menggunakan jasa arbitrase sebagaimana dimaksud dalam ayat 25.1 huruf c dilakukan dengan melalui arbitrase sengketa sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku. Keputusan arbitrase bersifat final dan mengikat.
- 25.8.** Tata cara penyelesaian sengketa melalui mediasi, konsiliasi, dan arbitrase dilakukan berdasarkan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur

penyelesaian sengketa melalui alternative penyelesaian sengketa.

25.9. Penyelesaian perselisihan melalui pengadilan sesuai dengan domisili hukum para pihak dan mengikuti hukum sesuai ketentuan perundangan yang berlaku.

26. Penggantian Mediator/Konsiliator 26.1. Dalam hal Mediator / Konsiliator mengundurkan diri atau meninggal, atau dalam hal Pemilik dan Kontraktor menyetujui bahwa Mediator/Konsiliator tidak dapat berfungsi sesuai dengan ketentuan Kontrak, Mediator/Konsiliator baru akan ditetapkan bersama. Dalam hal Pemilik dan kontraktor tidak dapat mencapai kata sepakat maka Mediator/Konsiliator akan ditetapkan oleh pejabat yang berwenang sebagaimana tertunag dalam **Syarat-Syarat Khusus Kontrak dan Data Kontrak** atas permintaan Pemilik dan Kontraktor dalam jangka waktu 14 hari setelah menerima permintaan tersebut.

B. PENGENDALIAN WAKTU

27. Program 27.1. Dalam jangka waktu yang ditetapkan pada **Syarat-Syarat Khusus Kontrak dan Data Kontrak**, Kontraktor wajib menyerahkan kepada Direksi Pekerjaan melalui Direksi Teknik untuk disetujui suatu program yang

menggambarkan metode umum, pengaturan urutan, serta jadwal untuk semua kegiatan Pekerjaan.

27.2. Program yang dimutakhirkan adalah program yang memperlihatkan kemajuan nyata yang dicapai dalam setiap kegiatan serta pengaruh kemajuan yang dicapai terhadap jadwal pekerjaan sisa, termasuk setiap perubahan atas urutan kegiatan-kegiatan.

27.3. Kontraktor wajib menyerahkan kepada Direksi Pekerjaan melalui Direksi Teknik untuk disetujui Program yang dimutakhirkan berdasarkan jadwal yang ditetapkan dalam **Syarat-Syarat Khusus Kontrak dan Data Kontrak**.

Apabila Kontraktor tidak menyerahkan program tersebut pada waktu yang ditetapkan, maka Direksi Pekerjaan melalui Direksi Teknik dapat menahan sebagian pembayaran yang ditetapkan dalam **Syarat-Syarat Khusus Kontrak dan Data Kontrak** untuk tagihan berikutnya dan terus menahan pembayaran tersebut sampai tagihan berikutnya dan baru dibayarkan setelah tanggal saat Program yang dimaksud diserahkan.

27.4. Persetujuan Direksi Pekerjaan melalui Direksi Teknik atas program tersebut tidak mengubah kewajiban-kewajiban Kontraktor. Kontraktor dapat mengubah program kerjanya

dan menyerahkan kepada Direksi Pekerjaan melalui Direksi Teknik setiap waktu. Program yang diubah harus memperlihatkan pengaruh dari Perintah Perubahan dan Peristiwa Kompensasi.

28. Pengunduran Rencana Tanggal Penyelesaian 28.1. Direksi Pekerjaan melalui Direksi Teknik dapat mengundurkan Rencana Tanggal Penyelesaian Pekerjaan bila Peristiwa Kompensasi terjadi atau adanya Perintah Perubahan sehingga tidak mungkin bagi Kontraktor untuk menyelesaikan Pekerjaan sesuai Rencana Tanggal Penyelesaian tanpa langkah-langkah percepatan untuk menyelesaikan sisa pekerjaan yang akan mengakibatkan meningkatnya biaya yang harus ditanggung oleh Kontraktor.

28.2. Direksi Pekerjaan melalui Direksi Teknik akan menetapkan pemberian jangka waktu pengunduran Rencana Tanggal Penyelesaian. Penetapan diberikan dalam waktu 21 hari setelah Kontraktor memintanya sebagai akibat dari suatu Peristiwa Kompensasi atau Perintah Perubahan dan melampirkan keterangan lengkap yang mendukung permintaannya.

29. Percepatan 29.1. Apabila Pemilik menginginkan agar Kontraktor menyelesaikan Pekerjaan sebelum Rencana Tanggal

Penyelesaian, maka Direksi Pekerjaan melalui Direksi Teknik akan meminta usulan biaya yang diperlukan oleh Kontraktor untuk mempercepat penyelesaian tersebut. Bila Pemilik dapat menerima usulan tersebut, maka Rencana Tanggal Penyelesaian disesuaikan dan disahkan bersama antara Direksi Pekerjaan melalui Direksi Teknik dan Kontraktor.

29.2. Jika Pemilik dapat menerima usulan biaya untuk percepatan Pekerjaan yang diajukan oleh Kontraktor, maka usulan tersebut dimaksudkan dalam Harga Kontrak dan diperlukan sebagai Perintah Perubahan.

30. Penundaan Atas Perintah Direksi Pekerjaan **30.1.** Pemimpin Proyek dapat menginstruksikan Kontraktor menunda dimulainya atau memperlambat kemajuan suatu kegiatan pekerjaan.

31. Rapat Pelaksanaan **31.1.** Baik Direksi Pekerjaan, Direksi Teknik maupun Kontraktor dapat meminta agar diadakan rapat yang dihadiri semua pihak, pelaksanaan yang akan membahas pelaksanaan pekerjaan dan untuk memecahkan masalah yang timbul sehubungan dengan prosedur peringatan dini sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32.

31.2. Direksi Pekerjaan dan atau Direksi Teknik wajib membuat risalah dari Rapat Pelaksanaan ayat 31.1. dan memberi salinan risalah tersebut kepada setiap peserta rapat.

Tanggung jawab masing-masing pihak atas tindakan yang harus diambil wajib ditetapkan oleh Direksi Pekerjaan melalui Direksi Teknik baik melalui rapat tersebut atau sesudahnya dan dinyatakan secara tertulis kepada semua peserta rapat.

32. Peringatan 32.1. k wajib menyampaikan peringatan dini kepada Direksi Pekerjaan melalui Direksi Teknik mengenai kemungkinan terjadinya peristiwa-peristiwa tertentu atau keadaan-keadaan yang dapat berakibat buruk terhadap mutu pekerjaan, kenaikan Harga Kontrak atau keterlambatan Rencana Tanggal Penyelesaian. Direksi Pekerjaan melalui Direksi Teknik dapat meminta Kontraktor untuk membuat perkiraan akibat yang akan timbul terhadap mutu Pekerjaan, Harga Kontrak dan Tanggal Penyelesaian Pekerjaan. Perkiraan tersebut wajib diserahkan Kontraktor sesegera mungkin.

32.2. Kontraktor wajib bekerja sama dengan Direksi Pekerjaan melalui Direksi Teknik dalam menyusun dan membahas usulan upaya-upaya untuk menghindari atau mengurangi

akibat dari kejadian atau keadaan tersebut oleh setiap pihak yang terlibat dalam pekerjaan, dan dalam melaksanakan setiap perintah Direksi Pekerjaan, atau Direksi Teknik.

C. PENGENDALIAN MUTU

33. Penemuan 33.1. Direksi Pekerjaan melalui Direksi Teknik wajib memeriksa pekerjaan Kontraktor dan memberitahu Kontraktor bila pihaknya menemukan Cacat Mutu dalam pekerjaan. Pemeriksaan demikian tidak mempengaruhi kewajiban-kewajiban Kontraktor. Direksi Pekerjaan melalui Direksi Teknik dapat memerintahkan Kontraktor untuk mencari suatu Cacat Mutu dan membuka serta menguji suatu hasil pekerjaan yang dianggapnya mungkin memiliki Cacat Mutu.

34. Pengujian 34.1. Apabila Direksi Pekerjaan melalui Direksi Teknik memerintahkan Kontraktor untuk melaksanakan pengujian yang tidak disebut dalam spesifikasi untuk menguji apakah suatu Pekerjaan memiliki Cacat Mutu atau tidak dan ternyata pengujian memperlihatkan adanya Cacat Mutu, maka Kontraktor wajib membayar untuk pengujian berikut contoh-contohnya. Jika tidak ditemukan Cacat Mutu maka

biaya pengujian berikut contoh-contohnya menjadi beban Pemilik.

- 35. Perbaikan Cacat Mutu** **35.1.** Direksi Pekerjaan melalui Direksi Teknik harus memberitahukan kepada kontraktor tentang segala Cacat Mutu sebelum Masa Pemeliharaan berakhir yang dimulai sejak pekerjaan selesai sebagaimana tersebut pada **Syarat-Syarat Khusus Kontrak dan Data Kontrak**. Masa Pemeliharaan diperpanjang sampai Cacat Mutu selesai diperbaiki.
- 35.2.** Setiap kali pemberitahuan Cacat Mutu disampaikan, Kontraktor harus segera membenturkan Cacat Mutu tersebut dalam waktu sebagaimana tersebut dalam pemberitahuan Direksi Pekerjaan.
- 36. Cacat Mutu Yang Tidak Diperbaiki** **36.1.** Direksi Pekerjaan dapat meminta pihak ketiga untuk memperbaiki Cacat Mutu bila Kontraktor tidak melaksanakannya dalam waktu masa perbaikan Cacat Mutu sebagaimana tersebut dalam surat pemberitahuan Direksi Pekerjaan dengan biaya dibebankan kepada Kontraktor.

D. PENGENDALIAN BIAYA

- 37. Daftar Kuantitas** **37.1.** Daftar Kuantitas dan Harga berisi semua mata pembayaran yang berkaitan pekerjaan konstruksi, pemasangan,

Harga

pengujian dan penyiapan pengopaerasian yang wajib dilaksanakan oleh Kontraktor.

37.2. Daftar Kuantitas dan Harga digunakan untuk menghitung Harga Kontrak. Kontraktor dibayar menurut kuantitas dan jenis pekerjaan yang dilaksanakannya dan disetujui Pemimpin Proyek dengan harga satuan yang tercantum dalam Daftar Kuantitas dan Harga.

38. Perubahan

Kuantitas dan Harga

38.1. Apabila kuantitas akhir dari Mata Pembayaran Utama yang dilaksanakan berbeda lebih dalam jumlah tertentu sebagaimana tercantum dalam Syarat Khusus dan Data Kontrak dari kuantitas awal tersebut dalam Daftar Harga, maka Pemimpin Proyek mengadakan penyesuaian harga satuan dari kuantitas pekerjaan.

38.2. Pemimpin Proyek tidak boleh mengubah / menyesuaikan harga sebagai akibat perubahan kuantitas, apabila terjadi kenaikan harga kontrak awal lebih besar dari 10 % kecuali sebelumnya sudah disetujui oleh Pemilik.

38.3. Jika diminta, Kontraktor wajib menyerahkan analisa harga satuan dari suatu Mata Pembayaran yang tercantum pada Daftar Kuantitas dan Harga kepada Pemimpin Proyek.

38.4. Apabila kuantitas akhir dari mata pembayaran utama yang dilaksanakan berbeda lebih dari kuantitas awal tersebut

dalam Daftar Kuantitas dan Harga, dan menyebabkan harga kontrak berubah lebih besar 15% dari harga kontrak semula tanpa profsum, daywork dan eskalasi maka Pemimpin Proyek mengadakan penyesuaian harga seperti tersebut pada **Syarat-Syarat Khusus Kontrak dan Data Kontrak.**

39. Perintah Perubahan 39.1. Semua Perintah Perubahan harus dimasukkan dalam pemutakhiran program pelaksanaan yang disusun Kontraktor.

40. Pembayaran untuk Perubahan 40.1. Jika diminta oleh Pemimpin Proyek Kontraktor wajib mengajukan usulan biaya untuk melaksanakan Perintah Perubahan tersebut.

Direksi Pekerjaan melalui Direksi Teknik wajib menilai usulan biaya tersebut dalam waktu 7 hari atau lebih sesuai yang dinyatakan oleh Pemimpin Proyek dan sebelum Perintah Perubahan dikeluarkan.

40.2. Jika pekerjaan dalam Perintah Perubahan berhubungan dengan jenis pekerjaan dalam Daftar Direksi Pekerjaan kuantitas dari Pekerjaan tidak melebihi batas sebagaimana tersebut pada pasal 38.1 atau waktu pelaksanaan tidak mengakibatkan perubahan harga, maka harga yang tertera dalam Daftar Kuantitas dan Harga digunakan untuk menghitung nilai perubahan.

- 40.3.** Apabila harga satuan berubah atau pekerjaan dalam Perintah Perubahan tidak berhubungan dengan jenis pekerjaan dalam Daftar Kuantitas dan Harga, jika dianggap wajar, usulan biaya dari Kontraktor merupakan harga satuan baru untuk pekerjaan-pekerjaan yang bersangkutan.
- 40.4.** Jika usulan dari Kontraktor tidak wajar, maka Pemimpin Proyek mengeluarkan Perintah Perubahan, dan dengan persetujuan Pemilik, dengan mengubah Harga Kontrak, yang berdasarkan harga perkiraan Pemimpin Proyek.
- 40.5.** Jika Perintah Perubahan sedemikian mendesak sehingga pembuatan usulan biaya serta pembahasannya akan menunda pekerjaan, maka Perintah Perubahan tersebut harus dilaksanakan oleh Kontraktor dan Perintah Perubahan diberlakukan sebagai Peristiwa Kompensasi.
- 40.6.** Kontraktor tidak berhak menerima pembayaran tambahan untuk biaya-biaya yang sesungguhnya dapat dihindari melalui pemberitahuan dini.
- 41. Perkiraan**
- 41.1.** Apabila suatu Program Kerja telah dimutakhirkan, maka Kontraktor wajib menyerahkan suatu perkiraan arus uang (Cash Flow Forecast) yang dimutakhirkan kepada Direksi Pekerjaan.
- 42. Sertifikat**
- 42.1** Kontraktor wajib mengajukan kepada Pemimpin Proyek

Pembayaran

melalui Direksi Teknik, suatu tagihan bulanan berupa usulan Sertifikat Pembayaran Bulanan yang terdiri dari perhitungan nilai kumulatif pekerjaan yang telah diselesaikan dikurangi nilai kumulatif pekerjaan yang telah ditetapkan sebelumnya.

42.2 Dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah diterimanya usulan Sertifikat Pembayaran Bulanan Direksi Teknik wajib memeriksa tagihan bulanan Kontraktor dan memberikan rekomendasi kepada Pemimpin Proyek untuk menerbitkan Sertifikat Pembayaran Bulanan.

42.3 Nilai pekerjaan yang telah diselesaikan terdiri dari mata pembayaran dalam Daftar Kuantitas dan Harga dan mencakup juga semua nilai Perintah Perubahan dan Kompensasi.

42.4. Berdasarkan informasi terbaru yang diperolehnya, Pemimpin Proyek dapat membatalkan atau mengurangi bagian sauat mata pembayaran yang telah disahkan pada Sertifikat Pembayaran Bulanan sebelumnya.

42.5. Nilai pekerjaan yang telah diselesaikan mencakup nilai kuantitas item-item pekerjaan yang telah diselesaikan termasuk nilai Perintah Perubahanan dan Peristiwa Kompensasi.

42.6. Nilai pekerjaan harus ditentukan dari perkalian kuantitas actual dari item pekerjaan yang telah diselesaikan dengan harga satuan yang bersangkutan dalam Daftar Kuantitas dan Harga.

43. Pembayaran 43.1. Pembayaran kepada Kontraktor oleh Pemilik dilakukan dalam mata uang sebagaimana ditentukan dalam Pasal 46.

43.2. Pemimpin Proyek wajib membayar Kontraktor sejumlah nilai tertentu yang dalam waktu selambat-lambatnya 28 hari sejak tanggal pengajuan rekomendasi penerbitan Sertifikat Pembayaran Bulanan dari Direksi Teknik.

43.3. Bila Pemilik terlambat melakukan pembayaran, Kontraktor dibayar dengan bunga atas keterlambatan pekerja tersebut. Bunga diperhitungkan sejak tanggal seharusnya pembayaran dilakukan sampai dengan tingkat bunga yang sedang berlaku pada Bank Indonesia.

43.4. Pembayaran Sertifikat Bulanan akan dikurangi dengan angsuran uang muka dan potongan uang retensi untuk jaminan pemeliharaan yang secara lebih rinci diatur dalam **Syarat-Syarat Khusus Kontrak dan Data Kontrak.**

43.5. Mata pembayaran yang tidak ada harga satuannya, tidak akan dibayar oleh Pemilik dan dianggap telah tercakup dalam harga satuan dari mata lainnya dalam Kontrak.

43.6. Apabila pada saat akan dilakukan pembayarn prestasi pekerjaan dijumpai sejumlah volume tertentu yang masih belum sepakat, maka pembayaran dilakukan setelah volume tersebut disepakati.

**44. Peristiwa
Kompensasi**

44.1. Jenis Peristiwa-peristiwa berikut ini termasuk dalam Peristiwa Kompensasi.

- a. Pemimpin Proyek tidak menyerahkan Lapangan kepada Kontraktor pada Tanggal Penyerahan Lapangan yang disebut dalam **Syarat-Syarat Khusus Kontrak dan Data Kontrak**.
- b. Pemimpin Proyek memerintahkan Kontraktor untuk membuka kembali atau melaksanakan pengujian tambahan pada suatu item Pekerjaan yang kemudian ternyata tidak terdapat Cacat Mutu.
- c. Tanpa alasan yang wajar, Direksi Pekerjaan menolak suatu pengsubkontrakan.
- d. Keadaan tanah ternyata jauh lebih buruk dari pada perkiraan wajar yang dapat dilakukan sebelum Penunjukan Kontraktor dari informasi yang diberikan kepada peserta lelang (termasuk data penyelidikan lapangan (bila ada), dari informasi umum yang dapat diperoleh dan dari pemeriksaan visual lapangan.

- e. Pemimpin Proyek memerintahkan untuk menangani keadaan yang tidak terduga, yang disebabkan oleh Pemilik, atau terdapat pekerjaan tambahan yang diperlukan untuk alasan keamanan atau alasan lainnya.
- f. Kontraktor lain, petugas Pemerintah, petugas Utilitas atau Pemilik tidak bekerja sesuai waktu yang ditentukan dan kendala lain yang disebut dalam Kontraktor dan semua itu mengakibatkan keterlambatan atau biaya tambah bagi Kontraktor.
- g. Keterlambatan pembayaran termasuk Uang Muka.
- h. Dampak yang menimpa/membebani Kontraktor yang diakibatkan oleh kejadian-kejadian yang menjadi risiko Pemilik.
- i. Pemimpin Proyek menunda sertifikat pekerja selesai.
- j. Penundaan Pekerjaan.
- k. Peristiwa Kompensasi lain yang dimuat dalam Kontrak yang ditentukan oleh Pemimpin Proyek dan akan dirinci dalam **Syarat-Syarat Khusus Kontrak dan Data Kontrak**.

44.2. Apabila sebuah Peristiwa Kompensasi akan menyebabkan tambahan biaya dan/atau akan menghambat penyelesaian Pekerjaan sesuai Rencana Tanggal Penyelesaian, maka

Harga Kontrak harus dinaikkan dan/atau Rencana Tanggal Penyelesaian harus diperpanjang.

44.3. Segera setelah informasi yang menunjukkan adanya pengaruh dari setiap Peristiwa Kompensasi terhadap biaya dan/atau waktu pelaksanaan pekerjaan disampaikan oleh Kontraktor, Pemimpin Proyek harus segera menilai perhitungan tambahan biaya atau waktu pelaksanaan yang diajukan oleh Kontraktor, dan Harga Kontrak dan atau rencana tanggal penyelesaian akan disesuaikan.

Apabila perhitungan Kontraktor dianggap tidak beralasan maka Pemimpin Proyek akan menyesuaikan Harga Kontrak dan/atau penambahan waktu pelaksanaan waktu pekerjaan berdasarkan perhitungan Pemimpin Proyek sendiri.

44.4. Kontraktor tidak berhak menerima Kompensasi apabila kepentingan Pemilik sangat dirugikan oleh Kontraktor yang lalai memberikan peringatan dini atau menolak bekerja sama dengan Pemimpin Proyek.

45. Pajak

45.1. Pemimpin Proyek wajib menyesuaikan Harga Kontrak apabila jenis-jenis pajak yang disebut dalam **Syarat-Syarat Khusus Kontrak dan Data Kontrak** berubah dalam jangka waktu antara 28 (dua puluh delapan) hari sebelum

Pemasukan Penawaran dan tanggal Penyerahan Kedua Hasil Pekerjaan (FHO).

46. Mata Uang 46.1. Untuk kontrak ini hanya digunakan mata uang Rupiah.

47. Penyesuaian Harga 47.1. Apabila dalam Syarat-Syarat Khusus Kontrak dan Data Kontrak, Pekerjaan ini mendapat penyesuaian untuk fluktuasi harga, maka jumlah yang dibayarkan sesuai Kontrak oleh Pemilik kepada Kontraktor untuk Mata Pembayaran Utama wajib disesuaikan sehubungan dengan fluktuasi harga komponen utama dari harga satuan Mata Pembayaran Utama.

1. FORMULA PERHITUNGAN PENYESUAIAN HARGA SATUAN

$$H_n = H_o(a + b \cdot \frac{B_n}{B_o} + c \cdot \frac{C_n}{C_o} + d \cdot \frac{D_n}{D_o} + .dst)$$

H_n = Harga satuan barang/jasa pada saat pekerjaan dilaksanakan.

H_o = Harga satuan barang/jasa saat penyusunan harga penawaran (28 hari sebelum tanggal Pemasukan Penawaran).

a = koefisien tetap yang terdiri dari keuntungan dan biaya umum (overhead). = 0,15

b.c.d = koefisien komponen kontrak seperti tenaga kerja dsb. Penjumlahan $a+b+c+d+\dots$. Dst. Adalah 1,00

B_n, C_n, D_n = Indek harga komponen pada saat pekerjaan dilaksanakan.

B_o, C_o, D_o = Indek Harga komponen pada saat penyusunan harga penawaran (28 hari sebelum tanggal Pemasukan Penawaran).

Catatan :

1. Indeks harga yang digunakan bersumber dari penerbitan Badan Pusat Statistik (BPS).

Jika indeks harga tidak dimuat dalam penerbitan BPS, maka digunakan indeks harga yang disiapkan oleh departemen teknis atau indeks asosiasi yang disetujui departemen teknis terkait.

2. Penetapan koefisien komponen kontrak pekerjaan dilakukan oleh Departemen Kimpraswil/departemen teknis yang bersangkutan.

2. Rumus penyesuaian nilai pekerjaan yang dilaksanakan.

$$P_n = (H_{n1} \times V_1) + (H_{n2} \times V_2) + (H_{n3} \times V_3) + \dots \text{dst}$$

dimana :

P_n = Nilai pekerjaan yang dilaksanakan setelah dilakukan penyesuaian harga satuan barang/jasa.

H_n = Harga satuan baru setelah dilakukan penyesuaian harga menggunakan rumusan penyesuaian atuan harga.

V_1 = Volume pekerjaan yang dilaksanakan.

3. persyaratan penggunaan rumusan penyesuaian harga.

- a. Penyesuaian harga diberlakukan bagi kontrak yang masa pelaksanaannya lebih dari 12 (dua belas) bulan.
- b. Penyesuaian harga satuan berlaku bagi seluruh kegiatan kecuali komponen keuntungan dan biaya (umum overhead).
- c. Penyesuaian harga satuan diberlakukan sesuai dengan jadwal pelaksanaan yang tercantum dalam Kontrak. Bagian Kontrak atau pekerjaan

yang terlambat dilaksanakan karena kesalahan rekanan, penyesuaian harga satuan dan nilai kontrak menggunakan indeks harga sesuai jadwal pelaksanaan pekerjaan yang ditetapkan pada Kontrak awal.

- d. Penyesuaian harga satuan bagi pekerjaan yang berasal dari luar negeri dan dibayar dengan valuta asing menggunakan indeks penyesuaian harga dari negara dimana barang tersebut berasal.
- e. Penyesuaian harga satuan tidak diberlakukan pada bagian kontrak atau pekerjaan pada bagian kontrak atau pekerjaan senilai uang muka, sepanjang uang muka diterima rekanan kurang dari tiga bulan setelah tanggal Pemasukan Penawaran.
- f. Hal-hal berkaitan dengan penerapan perhitungan, dicantumkan dalam **Syarat-Syarat Khusus Kontrak dan Data Kontrak**.

47.2. Apabila setelah 28 hari sebelum penawaran terjadi perubahan peraturan perundangan, keputusan hukum, peraturan nasional, maupun peraturan daerah serta pejabat

yang berwenang yang menyebabkan perubahan biaya Kontraktor selain pasal 47.1 dalam pelaksanaan kontrak. Perubahan biaya tersebut harus ditetapkan oleh Pemimpin Proyek dan harus ditambah atau dikurangi dari harga kontrak.

- 48. Retensi**
- 48.1. Pemimpin Proyek wajib menahan sejumlah uang tertentu yang disebut dalam **Syarat-Syarat Khusus Kontrak dan Data Kontrak** dari setiap pembayaran kepada Kontraktor sampai diselesaikannya seluruh pekerjaan.
- 48.2. Uang retensi wajib dibayarkan kepada Kontraktor pada saat masa pemeliharaan telah berakhir dan setelah Direksi Pekerjaan menyatakan bahwa semua cacat mutu dan kekurangannya yang diberitahukan kepada Kontraktor sebelum berakhirnya masa tersebut telah diperbaiki.
- 48.3. Pada saat pernyataan pekerjaan selesai, atas permintaan Pemimpin Proyek uang retensi dapat diganti oleh Kontraktor dalam bentuk Bank Garansi atau Surety Bond.
- 49. Denda**
- 49.1. Kontraktor wajib membayar denda keterlambatan kepada **Keterlambatan** Pemimpin Proyek berdasarkan besaran untuk setiap hari kalender yang tercantum dalam **Syarat-Syarat Khusus Kontrak dan Data Kontrak** dan untuk setiap hari keterlambatan sejak Rencana Tanggal Penyelesaian.

Pemilik dapat memotong denda keterlambatan tersebut dari pembayaran-pembayaran kepada Kontraktor. Pembayaran denda keterlambatan tidak mempengaruhi kewajiban-kewajiban Kontraktor.

49.2. Apabila Rencana Tanggal Penyelesaian diundurkan setelah denda keterlambatan dibayarkan, maka Pemimpin Proyek wajib melakukan koreksi atas kelebihan pembayaran denda keterlambatan dengan menyesuaikan Sertifikat Pembayaran berikutnya.

49.3. Hal diatas berlaku juga terhadap kontrak yang diserahkan dengan system penyerahan per bagian kontrak.

50. Bonus atas Pekerjaan Yang Selesai Sebelum Waktunya 50.1 Kontraktor dapat menerima bonus dengan besaran nilai tiap harinya sebagaimana tertuang pada **Syarat-Syarat Khusus Kontrak dan Data Kontrak** (dikurangi dengan hari-hari percepatan, apabila kontraktor dibayar untuk keperluan tersebut) untuk penyelesaian lebih awal dari rencana waktu penyelesaian lebih awal dari rencana waktu penyelesaian yang ditentukan. Pemimpin Proyek harus memberi sertifikat tentang pekerjaan selesai walau masa pelaksanaan kontrak selesai.

51. Uang Muka 51.1. Pemimpin Proyek wajib membayar uang muka kepada Kontraktor sejumlah tertentu dalam waktu yang disebut

dalam **Syarat-Syarat Khusus Kontrak dan Data Kontrak**, setelah Kontraktor menyerahkan Jaminan uang muka tanpa syarat yang bernilai sama dengan jumlah uang muka dalam bentuk Bank Garansi yang dikeluarkan oleh Bank Umum atau Bond yang dikeluarkan oleh perusahaan asuransi Kerugian yang telah mempunyai program Surety Bond.

51.2. Jaminan tersebut harus berlaku sampai uang muka telah dibayar kembali, namun demikian pada bentuk-bentuk yang disetujui oleh Pemimpin Proyek. Setiap bentuk yang telah diisi wajib diperiksa dan ditandatangani oleh Pemimpin Proyek dalam waktu 2 hari setelah pekerjaan selesai.

53.3. Kontraktor dibayar untuk Pekerjaan Harian hanya jika ia telah memperoleh bentuk-bentuk Pekerjaan Harian tersebut dalam ayat 52.2 yang telah ditandatangani.

54. Biaya

Perbaikan

54.1. Kerugian atau kerusakan atas pekerjaan atau bahan-bahan yang akan digunakan dalam pekerjaan yang terjadi antara Tanggal Mulai Kerja hingga akhir Masa Pemeliharaan wajib diperbaiki oleh Kontraktor atas biayanya sendiri bila kerugian atau kerusakan tersebut timbul akibat tindakan dan atau kelalaian Kontraktor.

E. PENYELESAIAN KONTRAK

- 55. Penyelesaian Pekerjaan dan Bagian Pekerjaan** 55.1. Pada saat pelaksanaan pekerjaan telah selesai, Kontraktor harus mengajukan usulan kepada Pemimpin Proyek untuk menerbitkan Berita Acara Penyerahan Pekerjaan Selesai Pertama (Provisional Hand Over/PHO) sebagaimana diatur dalam **Syarat-Syarat Khusus Kontrak dan Data Kontrak.**
- 56. Penyerahan Pekerjaan** 56.1. Pada akhir Masa Pemeliharaan Kontraktor dapat mengajukan usulan kepada Pemimpin Proyek untuk menerbitkan Berita Acara Penyerahan Akhir (kedua) Pekerjaan (Final Hand Over/FHO) sebagaimana diatur dalam **Syarat-Syarat Khusus Kontrak dan Data Kontrak.**
- 56.2. Pemimpin Proyek menerima penyerahan Lapangan dan Pekerjaan dalam waktu 7 hari setelah tanggal Berita Acara Pekerjaan Selesai Pertama.
- 57. Perhitungan Akhir** 57.1. Kontraktor wajib mengajukan kepada Pemimpin Proyek perhitungan terinci mengenai jumlah yang menurutnya wajib dibayarkan kepadanya menurut Kontrak sebelum akhir Masa Pemeliharaan. Pemimpin Proyek wajib menerbitkan Berita Acara Penyerahan Kedua Hasil

Pekerjaan Selesai dan sertifikat pembayaran akhir kepada kontraktor dalam waktu 56 hari setelah diterimanya perhitungan yang lengkap dan benar dari Kontraktor, dan kewajiban kontraktor dalam Masa Pemeliharaan telah dipenuhi. Jika tidak, maka Pemimpin Proyek wajib menerbitkan daftar yang menyatakan lingkup perbaikan yang diperlukan dalam waktu 56 (lima puluh enam) hari sejak diterimanya perhitungan akhir dari kontraktor. Apabila Perhitungan Akhir masih tetap tidak memuaskan setelah diajukan kembali, maka Pemimpin Proyek wajib menetapkan jumlah yang dibayarkan kepada Kontraktor dan menerbitkan sertifikat pembayaran.

- 58. Petunjuk** **58.1.** Apabila gambar terlaksana (as-built drawing) dan / atau manual operasi dan pemeliharaan diperlukan, Kontraktor harus menyerahkan kepada Pemimpin Proyek pada tanggal sebagaimana tercantum dalam **Syarat-Syarat Khusus Kontrak dan Data Kontrak.**
- Pengoperasian dan Pemeliharaan**
- 58.2.** Apabila Kontraktor tidak menyerahkan Gambar Terlaksana dan atau manual operasi dan pemeliharaan tersebut pada tanggal sebagaimana tercantum dalam **Syarat-Syarat Khusus Kontrak dan Data Kontrak** atau Pemimpin Proyek tidak dapat menyetujuinya, Pemimpin Proyek

menahan sejumlah uang sebagaimana tercantum dalam **Syarat-Syarat Khusus Kontrak dan Data Kontrak** dari pembayaran yang seharusnya diberikan kepada Kontraktor.

- 59. Pemutusan Kontrak** **59.1.** Pemilik atau Kontraktor atas Kontrak termasuk antara lain (namun tidak terbatas pada):
- a. Kontraktor berhenti bekerja selama 28 hari, sedangkan penghentian tersebut tidak tercantum Program Kerja yang berlaku dan penghentian tersebut belum diijinkan oleh Pemimpin Proyek.
 - b. Pemimpin Proyek memerintahkan Kontraktor untuk menunda kemajuan pekerjaan dan perintah tersebut tidak ditarik dalam waktu 28 hari;
 - c. Pemilik atau Kontraktor dinyatakan pailit atau dilikuidasi yang bukan merupakan perombakan atau penggabungan.
 - d. Sertifikat pembayaran yang telah disahkan oleh Pemimpin Proyek tidak dibayar oleh Pemilik kepada Kontraktor dalam waktu 28 hari setelah tanggal disahkannya sertifikat tersebut;
 - e. Pemimpin Proyek telah memberitahu Kontraktor bahwa kegagalan untuk memperbaiki suatu Cacat Mutu yang bersifat khusus merupakan pelanggaran yang mendasar

atas Kontrak dan Kontraktor ternyata gagal memperbaikinya dalam waktu yang telah ditetapkan oleh Direksi Pekerjaan,

- f. Kontraktor tidak menyerahkan Jaminan-jaminan yang diperlukan.
- g. Kontraktor menunda-nunda dan atau tidak mampu menyelesaikan Pekerjaan yang menyebabkan terlampauinya batas maksimum denda sebagaimana tercantum dalam **Syarat-Syarat Khusus Kontrak dan Data Kontrak**.
- h. Jika kontraktor mempengaruhi Pemilik dalam rangka melakukan praktek-praktek korupsi dan penggelapan dalam pelaksanaan kontrak.

Pada pasal ini yang dimaksud dengan :

- 1) "Praktek korupsi". Adalah perilaku menawarkan, memberikan, menerima atau mengupayakan segala sesuatu yang terencana sedemikian rupa yang dapat mempengaruhi keputusan Pemilik yang sedang terkait di dalam proses pengadaan atau terkait dalam pelaksanaan kontrak kerja; dan

2) “Praktek penipuan dan penggelapan”, artinya sesuatu upaya memalsukan fakta dengan tujuan mempengaruhi suatu proses pengadaan atau proses pelaksanaan kontrak kerja yang dapat berakibat merugikan Pemilik, dan praktek penipuan dan penggelapan dan termasuk pula upaya praktek kolusi di antara para peserta pelelangan (yang dilakukan sebelum atau setelah pemasukan dokumen penawaran pelelangan) dengan tujuan yang telah direncanakan untuk menciptakan harga penawaran pelelangan yang tidak lagi mengandung unsur persaingan murni dan mengandung unsur persaingan murni an melenyapkan makna dari suatu pelelangan yang terbuka, bebas dan sehat sehingga dapat merugikan Pemilik.

59.3. Apabila Direksi Pekerjaan atau Kontraktor memberitahu adanya pelanggaran Kontrak, untuk suatu sebab diluar daftar tersebut pada Pasal 59,2, Pemimpin Proyek wajib menetapkan apakah pelanggaran tersebut bersifat mendasar atau tidak.

59.4. Terlepas dari ketentuan tersebut di atas, Pemimpin Proyek dapat memutuskan Kontrak karena keadaan tertentu dengan persetujuan Pemilik.

59.5. Jika Kontrak diputuskan, maka Kontraktor wajib segera menghentikan pekerjaan, mengamankan dan menyerahkan Lapangan, dan meninggalkannya.

60. Pembayaran **60.1.** Jika Kontrak diputuskan karena pelanggaran Kontrak yang bersifat mendasar oleh Kontraktor, maka Pemimpin Proyek wajib menerbitkan sertifikat untuk nilai pekerjaan yang telah diselesaikan dan bahan-bahan yang telah dipesan dikurangi dengan uang muka yang telah diterima hingga tanggal diterbitkannya sertifikat tersebut. Jika jumlah yang harus dibayar kepada Pemilik melebihi jumlah pembayaran kepada Kontraktor, maka selisihnya merupakan hutang yang harus dibayarkan kepada Pemilik.

Pada

Pemutusan

60.2. Jika Kontrak diputuskan atas kehendak Pemilik atau karena Pemilik melakukan pelanggaran Kontrak yang bersifat mendasar, maka Pemimpin Proyek wajib menerbitkan sertifikat untuk nilai Pekerjaan yang telah diselesaikan, bahan-bahan yang telah dipesan, biaya tambahan yang

wajar untuk demobilisasi (pemindahan peralatan, pemulangan karyawan dan pekerja Kontraktor), dan biaya pengamanan Pekerjaan dikurangi dengan sisa uang muka yang telah diterima hingga tanggal diterbitkannya Sertifikat tersebut.

- 61. Pemanfaatan 61.1.** Semua bahan - bahan di Lapangan, Peralatan instalasi, peralatan kontraktor, pekerjaan sementara dapat dimanfaatkan oleh Pemilik jika Kontrak diputuskan karena pelanggaran Kontrak yang bersifat mendasar oleh Kontraktor.
- Milik Kontraktor**
- 62. Penghentian 62.1.** Jika Kontrak tidak dapat diajukan oleh timbulnya perang atau oleh peristiwa lainnya yang berada di luar kemampuan Pemimpin Proyek atau Kontraktor, maka Pemimpin Proyek wajib menyatakan bahwa Kontrak telah berhenti Kontraktor wajib mengamankan Lapangan dan menghentikan pekerjaan segera setelah menerima pernyataan Pemimpin Proyek ini. Kontraktor wajib dibayar untuk semua pekerjaan yang telah dilaksanakan sebelum menerima pernyataan Pemimpin Proyek tersebut dan untuk
- Kontrak Karena Keadaan Memaksa**

pekerjaan yang dilaksanakan kemudian, atas kesepakatan kedua belah pihak.

- 63. Kegagalan Bangunan**
- 63.1** Kegagalan Bangunan yang menjadi tanggung jawab Kontraktor ditentukan terhitung sejak Penyerahan Kedua Hasil Pekerjaan (FHO) sesuai dengan umur konstruksi yang direncanakan dan secara tegas dinyatakan dalam dokumen; penawaran paling lama 10 tahun.
- Jangka waktu pertanggungjawaban atas Kegagalan Bangunan ditetapkan dalam **Syarat-Syarat Khusus Kontrak dan Data Kontrak**.
- 63.2.** Pelaksanaan ganti rugi atas Kegagalan Bangunan dapat dilakukan melalui mekanisme pertanggungan (asuransi), pemberlakuannya ditetapkan dalam Syarat-syarat Khusus Kontrak dan Data Kontrak.
- 63.3.** Kegagalan Bangunan dinilai dan ditetapkan oleh satu atau lebih penilai ahli yang profesional dan kompeten dalam bidangnya yang akan dipilih dan ditunjuk atas kesepakatan bersama.

SYARAT-SYARAT KHUSUS KONTRAK DAN DATA KONTRAK

KETERANGAN :

- ❖ *Bab ini memuat semua ketentuan kontraktual spesifik yang dibutuhkan untuk kondisi Pekerjaan Lapangan dan Pemilik.*
- ❖ *Syarat-syarat Khusus Kontrak memuat semua perubahan dan atau penambahan ketentuan Bab III.*
- ❖ *Data Kontrak memuat data informasi spesifik untuk Paket Pekerjaan yang dilelangkan dengan mengubah, ketentuan-ketentuan Bab III.*
- ❖ *Bila terjadi perbedaan dengan ketentuan Bab III, maka ketentuan Bab V ini yang berlaku.*

NO URUT	URAIAN	REFERENSI PASAL SYARAT- SYARAT KONTRAK	DATA
1	Difinisi	1.1	Pemimpin proyek adalah : Nama : Alamat : Pemimpin Proyek dalam hal ini juga bertindak sebagai Direksi Pekerjaan.

			Pemilik adalah : Nama Alamat
		1.1	Nama dan Indentifikasi
		1.1	Kontrak/Pekerjaan : Sebagai konsultan pengawas adalah ...
		1.1	Rencana Tanggal penyelesaian untuk seluruh Pekerjaan adalah maksimum (...) hari kalender setelah Tanggal Mulai Kerja,
		1.1	Lapangan Pekerjaan meliputi seperti ditunjukkan pada Gambar-gambar
		1.1	Tanggal Mulai Kerja adalah tanggal yang tercantum dalam Surat Perintah Mulai Kerja.
		1.1	Pekerjaan-pekerjaan terdiri Jangka waktu penyelesaian adalah hari Jangka waktu pertanggungjawaban atau kegagalan bangunan ditetapkan selama
			Setelah penyerahan akhir pekerjaan

			kontruksi.
2	Interprestasi	2.2	Bagian pekerjaan yang harus diserahkan adalah
		2.3	Dokumen-dokumen terlampir juga merupakan bagian dari kontrak yaitu :
3	Kontraktor Lainnya	8.1	Tidak ada Kontraktor lain yang bekerjasama dalam Pekerjaan ini sehingga tidak ada fasilitas dan layanan yang harus disediakan.
4	Asuransi	13.1	Jumlah minimum pertanggungan untuk Pihak Ketiga : Cidera badan (termasuk Kematian) : Rp. Tiap orang dan maksimum Rp. Untuk satu kali peristiwa Kerusakan harta benda : Rp. untuk satu kali peristiwa. Jumlah peristiwa tidak terbatas, baik untuk (arbitrase) maupun (b).
		13.2	Tanggal Mulai Kerja adalah tanggal yang tercantum dalam Surat Perintah Mulai

			Kerja
5	Keselamatan kerja	19.1	Keselamatan kerja yang harus diperhatikan oleh Kontraktor adalah sesuai Kepmen Tenaga Kerja & Transigrasi No. Tgl. ...
6	Penyerahan Lapangan	21.1	Tanggal Penyerahan Lapangan adalah sama dengan yang tercantum dalam Tanggal SPMK
7	Penyelesaian Perselisihan	25.2	Upah perjam untuk Mediator/Konsiliator harus sesuai dengan upah standar yang berlaku. Pengeluaran-pengeluaran biaya untuk Mediator/Konsiliator sudah termasuk semua biaya perjalanan dan akomodasi yang sah menurut peraturan yang berlaku.
8	Penggantian Mediator/ Konsiliator	26.1	Penggantian Mediator/Konsiliator akan ditunjuk oleh BANI
9	Program	27.1	Kontraktor harus menyerahkan sebuah Program yang sudah direvisi untuk

			Pekerjaan dalam waktu 14 (empat belas) hari setelah diserahkan Surat Penunjukan Kontraktor oleh Pemilik.
10	Perbaikan Cacat Mutu	35.1	Masa Pemeliharaan adalah ... (...) hari kalender
11	Perubahan Kuantitas dan harga	38	Apabila kuantitas akhir menyebabkan harga kontrak berubah lebih besar 15% dari kontrak awal, maka pemimpin proyek akan mengadakan penyesuaian harga sebagai berikut
12	Pembayaran	43.4	Rincian potongan uang retensi dan angsuran uang muka diatur sebagai berikut
	Peristiwa kompensasi	44.1a	Tanggal penyerahan lapangan adalah sama dengan tanggal yang tercantum dalam Surat Perintah Mulai Kerja.
		44.k	Retensi kompensasi lain adalah meliputi
12	Pajak	45.1	Jenis-jenis pajak dalam kontrak ini adalah PPN, Pajak-pajak lainnya kecuali PPH, bea-bea materai serta retribusi yang

			diperhitungkan didalam Analisa Harga Satuan.
13	Penyesuaian Harga	47	Hal-hal yang berkaitan dengan penerapan perhitungan penyesuaian harga diatur lebih lanjut sebagai berikut.....
14	Retensi	48.1	Besarnya uang retensi adalah: ...% dari nilai kontrak
15	Denda Keterlambatan	49.1	Denda keterlambatan untuk penyelesaian seluruh Pekerjaan adalah (...) permil per ha terhadap Nilai kontrak dan denda maksimum sebesar dari nilai kontrak.
16	Bonus	50.1	Tidak ada bonus dalam pekerjaan ini
17	Pembayaran Uang Muka	51.1 51.4	Uang muka adalah maksimum (...) persen dari Nilai Kontrak sesuai dengan rincian penggunaannya. Uang Muka akan dikembalikan secara berangsur-angsur sesuai pembayaran bulanan yaitu) besarnya nilai yang dibayarkan, dan harus lunas pada saat penyerahan pekerjaan selesai pertama

			(PHO) dengan dipotong dari setiap pembayaran.
18	Jaminan-jaminan	52.1	Jaminan Pelaksanaan sebesar Dari nilai kontrak harus berbentuk sebuah Garansi Bank atau sebuah <i>Surety Bond</i> dengan bentuk-bentuk sebagaimana tercantum dalam Bab IX dari Dokumen Lelang.
19	Penyelesaian pekerjaan dan bagian pekerjaan	55.1	Syarat-syarat diajukan PHO adalah sebagai berikut
20	Penyerahan	56.1	Syarat-syarat diajukan PHO adalah sebagai berikut
21	Petunjuk Pengoperasian dan Pemeliharaan	58.1	Gambar-gambar yang diminta hanya gambar-gambar "AS-Built Drawing" dan harus diserahkan pada saat Penyerahan Pekerjaan Selesai pertama (PHO).
		58.2	Kontraktor harus menyerahkan gambar terlaksana sebagaimana diatur sebagai

			berikut :
22	Pemutusan Kontrak	59.9	Denda maksimum sebesar.....
23	Pembayaran pada Pemutusan	60	Jangka waktu pertanggungjawaban atas kegagalan Bangunan ditetapkan selama...tahun
24	Kegagalan Bangunan	63.1	Jangka Waktu pertanggungjawaban atas Kegagalan Bangunan ditetapkan selama...tahun terhitung sejak penyerahan pekerjaan selesai akhir.
		63.2	Dalam hal ini perusahaan asuransi Nasional belum dapat mengeluarkan Asuransi Kegagalan Bangunan Pasal 62 tidak diberlakukan.

SPEKIFIKASI

1. Kontraktor harus melindungi Pemilik dari tuntutan atas paten, lisensi, serta hak cipta yang melekat pada barang, bahan, dan jasa yang digunakan atau disediakan Kontraktor untuk pelaksanaan Pekerjaan.
2. Apabila ada perbedaan antara standar yang disyaratkan dengan standar yang diajukan oleh Kontraktor, Kontraktor harus menjelaskan secara tertulis kepada

Direksi Pekerjaan, sekurang-kurangnya 28 hari sebelum Direksi Pekerjaan menetapkan setuju atau tidak.

3. Dalam hal Direksi Pekerjaan menetapkan bahwa standar yang diajukan Kontraktor tidak menjamin secara substansi sama atau lebih tinggi dari standar yang disyaratkan, maka Kontraktor harus tetap memenuhi ketentuan standar yang disyaratkan dalam Dokumen Kontrak.
4. Satu perangkat spesifikasi yang tepat dan jelas merupakan kebutuhan awal bagi para calon Penawar untuk dapat menyusun Penawaran yang realistis dan kompetitif, sesuai dengan kebutuhan Pemilik tanpa catatan atau persyaratan lain dalam Penawaran mereka.
5. Kecuali ditentukan lain dalam Kontrak, spesifikasi harus mensyaratkan bahwa semua barang dan bahan yang akan digunakan dalam Pekerjaan adalah baru, belum digunakan, dari tipe/model yang terakhir diproduksi/dikeluarkan, dan termasuk semua penyempurnaan yang berlaku terhadap desain dan bahan yang digunakan.
6. Dalam spesifikasi agar menggunakan sebanyak mungkin standar nasional (SNI, SII, SKSNI, dsb) untuk barang, bahan, dan jasa/pengerjaan/fabrikasi dari edisi atau revisi terakhir, atau standar internasional (ISO, dsb) / standar Negara asing (ASTM, dsb) padanannya (equivalennya) yang secara substantive sama atau lebih tinggi dari standar nasional yang disyaratkan. Apabila standar nasional untuk barang, bahan, dan pengerjaan/jasa/fabrikasi tertentu belum ada, dapat digunakan standar internasional atau standar Negara asing.

7. Standar satuan ukuran yang digunakan pada dasarnya adalah MKS, sedangkan penggunaan standar satuan ukuran lain, dapat digunakan sepanjang hal tersebut tidak dapat dielakkan.
8. Spesifikasi dapat terdiri dari tetapi tidak terbatas pada :
- 1) Lingkup Pekerjaan, termasuk ketentuan angka 8 di atas
 - 2). Pekerjaan-pekerjaan yang tidak termasuk Kontrak
 - 3). Spesifikasi Umum :
 - a. Peraturan Perundang-undangan terkait, misalnya :
 - i. UU tentang Lingkungan;
 - ii. UU tentang Keselamatan Kerja
 - iii. UU/Pemimpin Proyek/SK Bersama/KPTS tentang Tenaga Kerja;
 - iv. UU/Pemimpin Proyek tentang Galian C
 - v. Perda terkait; dsb
 - b. Dokumen Acuan (berupa standar-standar) dengan memperhatikan ketentuan tersebut pada angka 6 dan 7 di atas.
 - c. Alinyemen dan survai
 - d. Hari kerja dan jam kerja
 - e. Gangguan dan keadaan darurat
 - f. Penyingkiran material berlebih

4). Spesifikasi Khusus :

- a. Lapangan
- b. Bangunan/Desain/Pengerjaan spesifik
- c. Bangunan-bangunan umum dan fasilitas-fasilitas public
- d. Perancah
- e. Pengaturan lalu-lintas
- f. Pengendalian Lingkungan

5). Spesifikasi untuk Masing-masing Mata Pekerjaan

- 6) Apabila ketentuan untuk salah satu bagian pekerjaan menggunakan dasar standar pengerjaan atau standar fabrikasi tertentu, dengan beberapa perubahan, maka pertama-tama harus dicantumkan ketentuan berikut :

PERUBAHAN:

Ketentuan ini didasarkan pada standar (satu atau lebih standar pengerjaan atau standar fabrikasi).

Perubahan-perubahan dari ketentuan dasar tersebut dilakukan dengan cara sebagai berikut :

- 7). Kata-kata yang merupakan tambahan dari standard an merupakan bagian dari Spesifikasi, akan ditampilkan dalam huruf kursif/italic.
- 8). Kata-kata yang akan dihapus dari standard an bukan merupakan bagian dari spesifikasi, akan ditampilkan dengan huruf yang dicoret

(strike out) sehingga kata-kata/kalimat asli dari standar yang digunakan masih dapat dibaca.

- 9). Lingkup Pekerjaan
- 10). Dokumen Acuan (Standar-standar) yang digunakan
- 11). Uraian ketentuan-ketentuan untuk Mata Pekerjaan yang bersangkutan, apabila tidak digunakan standar tertentu.

GAMBAR-GAMBAR

DAFTAR KUANTITAS MUKADIMAH

1. Pendahuluan

Daftar Kuantitas ini meliputi Mukadimah, Rekapitulasi Daftar Kuantitas serta Bab-bab dalam Kuantitas yang harus diartikan sebagai satu kesatuan dengan Instruksi kepada peserta lelang, Syarat-syarat Kontrak, Spesifikasi, dan Gambar.

2. Kuantitas

Kuantitas yang dicantumkan dalam Daftar Kuantitas merupakan perkiraan dan hanya dipergunakan sebagai dasar perhitungan penawaran. Kuantitas yang pasti dari Pekerjaan ditentukan dari pengukuran volume hasil pelaksanaan Pekerjaan oleh Kontraktor yang disetujui oleh Pemilik.

3. Harga Satuan

Kecuali ditetapkan lain dalam Kontrak, harga dalam Daftar Kuantitas harus mencakup semua kewajiban Kontraktor berdasarkan Kontrak serta segala hal yang diperlukan untuk pelaksanaan, penyelesaian, dan perbaikan Pekerjaan,

sebagaimana ditetapkan dalam Syarat-syarat Kontrak termasuk biaya umum dan keuntungan perusahaan.

4. Komponen Pekerjaan yang tidak diukur secara terpisah

Kecuali apabila dirinci lain dalam Daftar Kuantitas atau ditetapkan lain dalam KONtrak, maka tenaga kerja termasuk pengawasannya, bahan-bahan peralatan kontraktor, pekerjaan sementara, transportasi ke dan dari lapangan, dan di dalam dan di sekitar pekerjaan, dan segala sesuatu yang lain yang diperlukan untuk pelaksanaan, penyelesaian, dan perbaikan. Pekerjaan tidak akan diukur dan biayanya harus dianggap sudah termasuk dalam harga-harga dalam Daftar Kuantitas.

5. Mata Uang

Mata uang yang digunakan dalam kontrak ini adalah mata uang Rupiah.

6. Pajak Pertambahan Nilai

Pajak Pertambahan Nilai (PPN) harus diperhitungkan oleh Kontraktr atas biaya keseluruhan Pekerjaan dan dimuat di dalam rekapitulasi Daftar Kuantitas.

7. Uraian Pekerjaan dalam masing-masing Mata Pembayaran

Uraian pekerjaan dalam masing-masing jenis pekerjaan adalah untuk menjelaskan lokasi dan sifat pekerjaan, tetapi sifat dan lingkup pekerjaan yang sesungguhnya harus dipastikan dari Gambar, Spesifikasi dan syarat-syarat Kontrak sebagaimana keadaannya, dibaca berkaitan dengan cara pengukuran.

Apabila terdapat rujukan dalam Daftar Kuantitas yang menunjuk kepada suatu gambar khusus atau bagian dari Spesifikasi atau Starat-syarat kontrak, maka

rujukan tersebut tidak akan membatasi persyaratan umum yang disebutkan di bagian lain dalam Kontrak, kecuali apabila disebutkan lain.

8. Daywork Schedule

Pekerjaan harian (daywork) hanya dimasukkan apabila kemungkinan pekerjaan yang tidak diketahui cukup banyak. Untuk dapat dilakukan kendali yang baik oleh direksi terhadap realita harga yang diajukan oleh penawar, pekerjaan utama disusun sebagai berikut :

Daftar upah, material dan alat yang mendasari pekerjaan harian perlu disampaikan oleh penawar saat penawaran dengan disertai pernyataan bahwa kontraktor akan dibayar untuk pekerjaan yang dilakukan berdasarkan daywork basis.

Kuantitas nominal untuk setiap jenis daywork ditentukan harga satuannya dan dimasukkan sebagai penawaran didalam harga satuan tersebut sudah termasuk keuntungan, overheads dan harga-harga lainnya.

9. Penomoran Mata Pembayaran dalam Daftar Kuantitas

Masing-masing bab pada Daftar Kuantitas dinomori sesuai dengan bab yang terkait dalam Spesifikasi. Demikian juga setiap Mata Pembayaran dalam tiap bab pada Daftar Kuantitas harus dibaca berkaitan dengan Pasal-pasal cara Pengukuran dan cara Pembayaran dalam bab Spesifikasi yang terkait.

10. Singkatan-singkatan

Singkatan-singkatan yang dipergunakan dalam Daftar Kuantitas adalah seperti dalam table berikut ini :

Tabel 2.4 Singkatan-singkatan

No	Singkatan	Arti
1.	m ³	Meter kubik
2.	ha	Hektar (hekto are)
3.	m ²	Meter persegi
4.	m	Meter
5.	cm	Senti meter
6.	mm	Mili meter
7.	kg	Kilogram
8.	t	Ton
9.	l	Liter
10	bh	Buah
11	Rp	Rupiah
12	Ls	Lumpsum

BENTUK PERJANJIAN

Bentuk perjanjian terlampir dalam lampiran