

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Sejarah Kontrak Konstruksi Di Indonesia

Bentuk kontrak konstruksi yang pertama kali resmi digunakan di Indonesia adalah AV 41, warisan peninggalan jaman Belanda. Kemudian seiring berkembangnya waktu, muncul UU No. 18 tahun 1999 mengenai Jasa konstruksi. Disusul oleh Keputusan Menteri KIMPRASWIL Nomor 257 tahun 2004, dan yang terakhir muncul Peraturan Menteri PU tahun 43 tahun 2007.

2.2 Bentuk Kontrak Konstruksi

Beberapa bentuk kontrak konstruksi yang dikenal (Yasin N, 2003) :

I. Ditinjau Dari Aspek Perhitungan Biaya

Ada dua macam kontrak yang sering digunakan :

1. *Fixed Lump Sum Price*

Menurut PP no 29 tahun 2000 tentang penyelenggaraan Jasa Konstruksi, kontrak kerja konstruksi dengan bentuk imbalan lump sum merupakan kontrak jasa atas penyelesaian seluruh pekerjaan dalam jangka waktu tertentu dengan jumlah harga yang pasti dan tetap serta semua resiko yang mungkin terjadi dalam proses penyelesaian pekerjaan yang sepenuhnya ditanggung oleh Penyedia Jasa sepanjang gambar dan spesifikasi tidak berubah.

2. *Unit Price*

Menurut PP no 29 tahun 2000 tentang penyelenggaraan Jasa Konstruksi, kontrak kerja konstruksi dengan bentuk imbalan harga satuan merupakan kontrak jasa atas

penyelesaian seluruh pekerjaan dalam jangka waktu tertentu berdasarkan harga satuan yang pasti dan tetap untuk setiap satuan/unsur pekerjaan dengan spesifikasi teknis tertentu yang volume pekerjaannya didasarkan pada hasil pengukuran bersama atas volume pekerjaan yang benar-benar telah dilaksanakan Penyedia Jasa.

II. Aspek Perhitungan Jasa

Terdapat tiga macam kontrak yang sering digunakan :

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

Merupakan bentuk kontrak, di mana penyedia jasa hanya dibayar biaya pekerjaan yang dilaksanakan tanpa mendapatkan imbalan jasa. Biasanya ditemui pada pekerjaan yang bersifat sosial (*charity purpose*), seperti pembangunan tempat ibadah, yayasan, panti asuhan dan sebagainya.

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

Merupakan bentuk kontrak, dimana penyedia jasa dibayar seluruh biaya untuk melaksanakan pekerjaan, ditambah jasa yang biasanya dalam bentuk persentase dari biaya. Kontrak semacam ini tidak memberikan rangsangan efisiensi terhadap penyedia jasa, sehingga penggunaan resource (bahan/peralatan, sumber daya manusia dan sebagainya) cenderung boros, karena tidak ada batasan biaya, sehingga sangat merugikan pengguna jasa.

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

Merupakan bentuk kontrak, dimana penyedia jasa dibayar seluruh biaya untuk melaksanakan pekerjaan, ditambah jasa yang jumlahnya pasti dan tetap (*fixed fee*) walaupun biaya berubah. Dalam bentuk kontrak ini, penyedia jasa tidak memiliki rangsangan untuk menaikkan biaya, karena kenaikan biaya tidak menambah jasa (*fee*).

III. Aspek Cara Pembayaran

Dibedakan ke dalam 3 macam kontrak :

1. Cara Pembayaran Bulanan (*Monthly Payment*)

Dalam cara pembayaran ini, prestasi Penyedia Jasa dihitung setiap akhir bulan. Setelah prestasi tersebut diakui oleh Pengguna Jasa, maka Penyedia Jasa dibayar sesuai besaran prestasinya. Kontrak ini memiliki kelemahan, yaitu sekecil apapun prestasi penyedia jasa, maka pengguna jasa harus membayar atas prestasi tersebut. Juga, penyedia jasa biasanya memasukkan prestasi bahan sebagai kemauan pekerjaan. Kedua hal ini dapat diatasi dengan membatasi prestasi minimum pekerjaan bulanan dan membatasi prestasi bahan bulanan.

2. Cara Pembayaran Atas Prestasi (*Stage Payment*)

Dalam cara pembayaran ini, pembayaran kepada penyedia jasa dilakukan atas dasar prestasi/kemajuan pekerjaan yang telah dicapai sesuai dengan ketentuan dalam kontrak. Biasanya diperhitungkan dengan cara memperhitungkan uang muka dan uang jaminan atas cacat.

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

Dalam cara pembayaran ini, penyedia jasa harus mendanai terlebih dahulu seluruh pekerjaan sesuai kontrak. Setelah pekerjaan selesai 100% dan diterima baik pengguna jasa, maka barulah Penyedia Jasa mendapatkan pembayaran sekaligus. Dalam kontrak ini perlu adanya jaminan pembayaran dari pengguna jasa, yang baru boleh dicairkan apabila terbukti Pengguna Jasa ingkar janji untuk membayar.

IV. Aspek Pembagian Tugas

Dibagi ke dalam 6 macam jenis kontrak :

1. Bentuk Kontrak Konvensional

Dalam bentuk kontrak ini, pengguna jasa menugaskan penyedia jasa untuk melaksanakan salah satu aspek pembangunan saja. Dalam hal ini diperlukan pengawas pekerjaan untuk mengawasi pekerjaan penyedia jasa. Jadi terdapat tiga kontrak, yaitu : kontrak perencanaan, kontrak pengawasan, dan kontrak pelaksanaan.

2. Kontrak Spesialis

Dalam bentuk kontrak ini, pekerjaan dibagi berdasarkan spesialisasi masing-masing penyedia jasa. Kontrak jenis ini memiliki beberapa kelebihan, antara lain ; mutu lebih handal, hemat waktu, hemat biaya, dan mudah mengganti penyedia jasa yang bermasalah.

3. Kontrak Rancang Bangun/Turnkey

Dalam bentuk kontrak ini, pekerjaan perencanaan/design dan pelaksanaan diborongkan kepada satu penyedia jasa, kemudian penyedia jasa mendapatkan imbalan jasa perencanaan dan biaya pelaksanaan. Dalam pelaksanaan pekerjaan, biasanya pengguna jasa menunjuk wakil dari owner (*owner's representative*) untuk mengawasi penyedia jasa.

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

Dalam kontrak ini, terdiri dari tahapan *engineering* (perencanaan), *procurement* (pengadaan bahan dan peralatan), *construction* (konstruksi/pembangunan).

Pembayaran dilakukan atas tahapan pekerjaan yang telah diselesaikan. Pada

kontrak ini, yang dinilai bukan hanya dari pekerjaan yang telah selesai, tetapi dari unjuk kerja yang harus sesuai TOR (*Term Of Reference*) yang diminta oleh pengguna jasa.

5. Kontrak BOT dan BLT (*Build, Operate, Transfer* dan *Built, Lease, Transfer*)

Merupakan kontrak kerja sama antara pemilik lahan dan investor yang memiliki modal/dana. Setelah fasilitas dibangun (*Build*), Investor mendapatkan konsesi untuk mengoperasikan dan memungut hasil (*Operate*) dalam kurun waktu tertentu. Setelah konsesi selesai, fasilitas dikembalikan ke Pemilik (*Transfer*).

6. Kontrak Swakelola

Dalam kontrak ini, sesungguhnya bukan merupakan suatu bentuk kontrak karena pekerjaan dilaksanakan sendiri tetapi memborongkannya kepada Penyedia Jasa. Bentuk ini biasa pula disebut “*Eigen Beheer*”, misalnya suatu instansi pemerintah melaksanakan 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 suatu instansi yang sama.

2.3 Kontrak FIDIC Secara Umum

FIDIC General Condition Of Contract hanya merupakan salah satu bentuk standar persyaratan umum kontrak (*general condition of contract*) yang paling banyak digunakan dalam proyek konstruksi Internasional sejak tahun 1945. FIDIC CC saat ini merupakan *General Condition Of Contract* yang direkomendasikan penggunaannya untuk kontrak-kontrak internasional *World Bank*, *IBRD*, *ADB*, *JBIC*. Dengan FIDIC CC ini, pihak kontraktor mendapatkan posisi yang sederajat dengan konsultan dan pengguna jasa.

Munir Fuady (1998) menjelaskan bahwa kontrak FIDIC *mengintrodusir* beberapa model kontrak sesuai dengan :

- (1) Perbedaan Bidang Peruntukannya
- (2) Perbedaaan Sistem Pemborongan
- (3) Perbedaan Ruang Lingkup Pemborongan

Beberapa model kontrak yang diterbitkan oleh FIDIC antara lain :

(1) *Condition Of Contract For Construction (Red Book)*

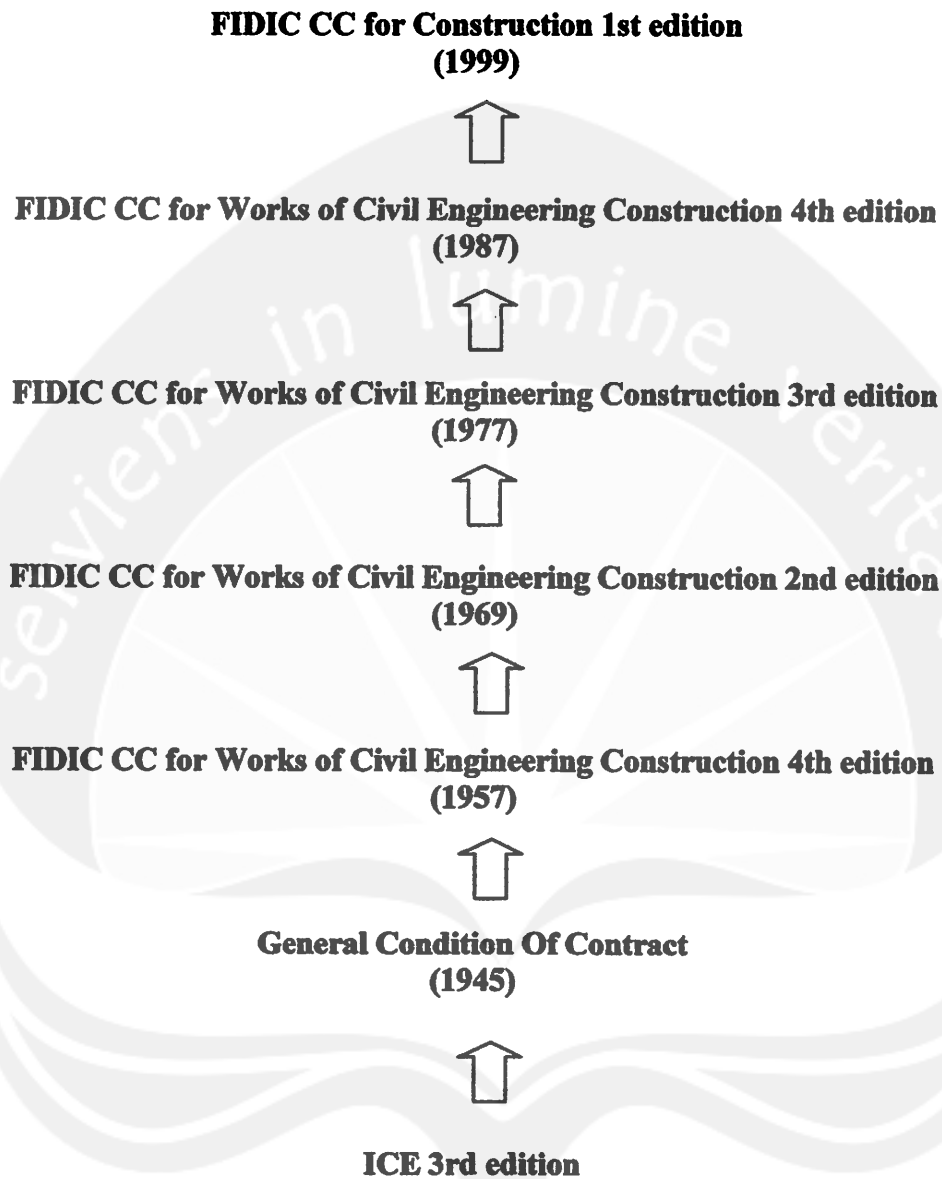
Kontrak FIDIC ini direkomendasikan untuk pekerjaan gedung (*building*) atau pekerjaan *engineering* (*civil, mechanical, electrical*) lainnya. Dalam kontrak ini desain pekerjaan dilakukan oleh *owner* (pengguna jasa) ataupun wakilnya (*representative*). Elemen kontrak ini terdiri dari *General Conditions, Guidance for the Preparation of the Particular Conditions, Forms of Tender, Contract Agreement and Dispute Adjudication Agreement*.

(2) *Condition Of Contract Plant and Design – Built (Yellow Book)*

Kontrak FIDIC ini direkomendasikan untuk pekerjaan *mechanical* dan *electrical plant* (pabrik), mencakup desain dan ekseskusi pekerjaan konstruksi.

(3) *Condition Of Contract For EPC / Turnkey Project (Silver Book)*

• Kontrak FIDIC ini direkomendasikan untuk EPC (*Engineering, Procurement, Constrcuction*) project maupun *turnkey* project, dimana satu penyedia jasa mengerjakan untuk keseluruhan paket pekerjaan (*Engineering, Procurement, Construction*).



(Sumber : Hardjomuljadi S, 2006)

Gambar 2.1 Sejarah Perkembangan FIDIC kontrak Di Indonesia

2.4 Kontrak FIDIC Red Book Edisi 1999

Kontrak FIDIC Red Book Edisi 1999 merupakan kontrak konstruksi dimana desain pekerjaan disediakan oleh pengguna jasa. Dalam hal ini pengguna jasa biasanya meminta bantuan konsultan perencana untuk membuat desainnya.

Kontrak ini memuat dua bagian utama yaitu :

- 1) *General Condition* (Bagian Umum)
- 2) *Particular Condition* (Bagian Khusus)

2.4.1 General Condition

Memuat 20 pasal yaitu :

- (1) *General Provision* (Ketentuan Umum)
- (2) *The Employer* (Pengguna Jasa)
- (3) *The Engineer* (Insinyur)
- (4) *The Contractor* (Kontraktor)
- (5) *Nominated Subcontractor* (Subkontraktor Yang Dinominasikan)
- (6) *Staff And Labour* (Staf Dan Buruh)
- (7) *Plant, Materials, And Workmanship* (Peralatan, Bahan Dan Tenaga Kerja)
- (8) *Commencement, Delays, And Suspension* (Mulai Pekerjaan, Keterlambatan Dan Penghentian)
- (9) *Test On Completion* (Pengujian Pada Akhir Pekerjaan)
- (10) *Employer's Taking Over* (Serah Terima Pada Pengguna Jasa)
- (11) *Defects Liability* (Tanggung Jawab Atas Cacat Mutu)
- (12) *Measurement And Evaluation* (Pengukuran Dan Evaluasi)
- (13) *Variations And Adjustment* (Variasi Dan Penyesuaian)

(14) *Contract Price And Payment* (Harga Kontrak Dan Pembayaran)

(15) *Termination By Employer* (Pemutusan Oleh Pengguna Jasa)

(16) *Suspension And Termination By Contractor* (Penghentian Dan Pemutusan Oleh Kontraktor)

(17) *Risk And Responsibility* (Resiko Dan Tanggung Jawab)

(18) *Insurance* (Asuransi)

(19) *Force Majeure* (Keadaan Kahar)

(20) *Claims, Disputes And Arbitration* (Klaim, Sengketa Dan Arbitrase)

3.4.2 Particular Condition

Dalam particular condition, disebutkan syarat – syarat khusus yang harus dipatuhi oleh penyedia jasa. Di dalamnya akan tercakup *technical specification* (spesifikasi teknis), *drawings* (gambar-gambar kerja), *contract price* (nilai kontrak), *Bill Of Quantities* (analisis harga satuan) dan juga syarat-syarat khusus lain yang ditentukan.

Dijelaskan dalam kata pengantar dokumen FIDIC (1999), Condition of Contract for Construction, bahwa dalam penyusunan “Condition of Contract” / persyaratan kontrak, sudah disadari dari awal bahwa meskipun banyak dari pasal - pasalnya dapat diterapkan secara umum, namun akan ada beberapa ayat yang harus dirubah untuk disesuaikan dengan situasi dan kondisi setiap kontrak secara individual. Persyaratan Umum bersama-sama dengan Persyaratan Khusus secara gabungan akan membentuk ‘Condition Of Contract’ yang mengatur hak dan kewajiban kedua pihak yang terkait. (Manan, 2000)

Dalam prakteknya, di dalam industri konstruksi di Indonesia dan khususnya untuk proyek-proyek yang memakai dokumen FIDIC sebagai dasar pembuatan kontrak kerja, hal ini sudah lazim digunakan, yaitu bahwa pasal-pasal dan ayat-ayat yang dirubah dicantumkan semua dalam dokumen Persyaratan Khusus, sebagai contoh maka klausula yang sering diubah dan/atau dipertegas adalah yang berkenaan dengan definisi istilah, identifikasi stakeholder, persyaratan pembayaran dan perubahan pekerjaan (variation order). (Manan, 2000)

Dari penelitian Budhy Manan (2000) didapatkan kesimpulan bahwa dokumen FIDIC 1999 dapat diberlakukan sebagai standar kontrak konstruksi di Indonesia, dengan dimana perlu diadakan perubahan dan penyempurnaan dari persyaratannya untuk disesuaikan dengan situasi dan kondisi proyek yang berbeda-beda. Selanjutnya Budhy Manan menyimpulkan juga bahwa pada umumnya persyaratan FIDIC berlaku berimbang terhadap kedua pihak yang membuat kontrak.