

Full Buku Kontrak Meria Utama Cetakan 1

by Turnitin User

Submission date: 13-Apr-2023 06:55AM (UTC-0700)

Submission ID: 2063464078

File name: Full_Buku_Kontrak_Meria_Utama_Cetakan_1.pdf (2.24M)

Word count: 31683

Character count: 199809



PENGANTAR HUKUM KONTRAK KONSTRUKSI

Meria Utama

**PENGERTIAN DAN RUANG LINGKUP
HUKUM KONTRAK KONSTRUKSI**

Meria Utama

DAFTAR ISI

	Halaman
Daftar Isi	i
Bab I Pengertian dan Ruang Lingkup Hukum Kontrak Konstruksi	1
Bab II Pengaturan Mengenai Kontrak Konstruksi	15
Bab III Para Pihak Dalam Kontrak Konstruksi Internasional	39
Bab IV Bentuk Bentuk Kontrak Konstruksi	49
A. Bentuk Kontrak Ditinjau Dari Aspek Perhitungan Biaya	73
B. Bentuk Kontrak Ditinjau Dari Aspek Perhitungan Jasa	76
C. Bentuk Kontrak Ditinjau Dari Aspek Cara Pembayaran	78
Bab V Beberapa Teori dan Asas dalam Pembentukan Kontrak Konstruksi	86

Bab VI	Standard Kontrak Konstruksi Internasional	123
A.	Standar Kontrak Fidic.....	123
B.	Standar Kontrak SIA.....	149
C.	Standar Kontrak JCT 1980.....	167
D.	Standar Kontrak Amerika Serikat (AIA)	184
E.	Ringkasan Isi Standar Kontrak Fidic dan Standar Kontrak Internasional Lainnya (SIA, JCT, AIA).....	193
Daftar Pustaka	201
Lampiran	209

BAB I

PENGERTIAN DAN RUANG LINGKUP

HUKUM KONTRAK KONSTRUKSI

Istilah "hukum kontrak" merupakan terjemahan dari bahasa Inggris, yaitu *law of contract*. Kontrak dapat dipahami sebagai: "kesepakatan di antara dua atau lebih orang yang memuat sebuah janji atau janji-janji yang bertimbal-balik yang dapat ditegakkan berdasarkan hukum, atau yang pelaksanaannya berdasarkan hukum sampai tingkat tertentu diakui sebagai kewajiban". Kontrak juga dikatakan sebagai perbuatan hukum (*juridical act*) dua pihak yang mengandung unsur janji yang diberikan oleh pihak yang satu kepada pihak yang lain, dan masing-masing pihak itu terikat pada akibat-

akibat hukum yang timbul dari janji-janji itu karena kehendaknya sendiri.

Mengenai istilah kontrak atau perjanjian sendiri, terdapat dua perbedaan pendapat. Beberapa ahli ada yang menyamakan istilah dari keduanya misalnya Miriam Darus Badruzaman, Jacob Hans Niewenhuis, yang menggunakan istilah kontrak dan perjanjian dalam pengertian yang sama. Dalam Burgerlijk *Wetboek* (Selanjutnya disingkat BW) menggunakan istilah *overeenskomst* dan *contract* untuk pengertian yang sama. Hal ini secara jelas dapat terlihat dari Judul Buku III Tittle kedua ³⁴ tentang Perikatan-Perikatan yang Lahir dari Kontrak atau Perjanjian yang dalam bahasa Belandanya yaitu "*Van verbintenissen die uit contract of overeenkomst geboren worden*".¹

¹ Agus Yudha Hernoko, *Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Cetakan Pertama, Yogyakarta, LaksBang Mediatama, 2008, hlm. 11.

Sementara Soebekti memiliki pendapat yang berbeda mengenai istilah perjanjian dan kontrak. Definisi perjanjian menurut Soebekti¹¹ adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang yang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa ini timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Dalam bentuknya perjanjian itu berupa suatu rangkaian¹¹ perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis. Perkataan kontrak lebih³³ sempit karena ditujukan kepada perjanjian yang tertulis.²

Huala Adolf membedakan peristilahan kontrak dan perjanjian ini dimana istilah kontrak internasional dalam bidang komersial atau perniagaan dengan istilah perjanjian internasional dalam bidang publik yang bukan bersifat komersial atau perniagaan. Misalnya untuk

² Soebekti, Hukum Perjanjian, Cetakan ke XVI, Jakarta, Intermasa, 1996, hlm.1.

kontrak jual beli , maka kontrak seperti ini tunduk pada aturan-aturan hukum perdata (kontrak nasional), sedangkan istilah kedua yaitu perjanjian internasional yang sifat muatannya dibidang publik, maka ia tunduk pada aturan aturan publik.³

Selanjutnya dalam penelitian ini akan menggunakan istilah kontrak dikarenakan istilah ini umum digunakan dalam kegiatan komersial, misalnya kontrak kerjasama, kontrak konstruksi. Walaupun dalam prakteknya istilah perjanjian juga digunakan⁴ misalnya perjanjian kerjasama, perjanjian waralaba, perjanjian sewa guna usaha. Penggunaan istilah kontrak juga dimaksudkan agar memudahkan pemahaman terhadap rangkaian kalimat yang disusun.

³ Huala Adolf, *Dasar-Dasar Hukum Kontrak Internasional, Edisi Revisi*, Bandung, PT. Refika Aditama, 2010, hlm.7.

⁴ Agus Yudha Hernoko, *Op.cit.* hlm 13.

Mengenai definisi yuridis dari kontrak, Pasal 1313¹⁴ KUH Perdata memuat pengertian kontrak, yaitu "Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih". Pengertian kontrak menurut Pasal 1313 KUH Perdata tidak lengkap, karena hanya mencakup kontrak sepihak, yaitu satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lainnya atau lebih, sedangkan satu orang lainnya atau lebih itu tidak diharuskan mengikatkan diri kepada pihak pertama.⁵ Jadi, pengertian kontrak tersebut tidak mengatur kontrak dalam mana kedua pihak saling mempunyai prestasi secara timbal balik. Selain itu, pengertian kontrak menurut Pasal 1313 KUH Perdata juga terlalu luas, karena dapat mencakup perbuatan dalam lapangan hukum keluarga, misalnya

⁵ Muhammad Saifuddin, *Hukum Kontrak, Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum (Seri Pengayaan Hukum Perikatan)*, Bandung, Penerbit Mandar Maju, 2012, hlm. 22

perjanjian perkawinan ²⁴ yang merupakan kontrak juga, tetapi sifatnya berbeda dengan kontrak yang diatur dalam Buku III KUH Perdata yang kriterianya dapat dinilai secara materil atau dapat dinilai dengan uang.⁶

Selanjutnya, Mariam Darus Badruzaman mengartikan perjanjian atau kontrak sebagai perbuatan hukum yang menimbulkan perikatan, yaitu "hubungan hukum ¹⁷ yang terjadi di antara dua orang atau lebih, yang terletak di dalam lapangan kekayaan di mana pihak yang satu berhak atas prestasi dan pihak lainnya wajib memenuhi prestasi".⁷

Adapun Abdulkadir Muhammad menguraikan unsur-unsur dalam suatu perjanjian atau kontrak, yaitu adanya pihak-pihak, ada persetujuan antara para pihak, tujuan yang akan dicapai, terdapat prestasi yang harus

⁶ Taryana Soenandar, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung; PT. Citra Aditya Bakti, 2016, hlm.65.

⁷ Mariam Darus Badruzaman. 1980. *Kontrak Baku (Standard Perkembangannya di Indonesia)*, Universitas Sumatera Utara, Medan, hlm. 3.

dilaksanakan, kemudian ada bentuk tertentu dan terdapat syarat-syarat tertentu.⁸

Memperhatikan pengertian kontrak menurut beberapa ahli hukum kontrak sebagaimana diuraikan di atas, maka dapat dipahami bahwa hubungan antara perikatan dan kontrak adalah kontrak menimbulkan perikatan. kontrak adalah sumber perikatan selain sumber-sumber lainnya. Kontrak merupakan sumber terpenting yang menimbulkan perikatan, karena perikatan paling banyak ditimbulkan oleh kontrak. Perikatan adalah suatu pengertian abstrak, sedangkan kontrak adalah suatu peristiwa hukum atau ¹³ suatu perbuatan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban yang konkrit.

Kontrak, dalam pemahaman Atiyah, mempunyai 3 (tiga) tujuan dasar, yaitu:

⁸Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Bandung, Alumni, 1982, hlm. 78.

1. *It is inspired by the desire to enforce promises and to protect the reasonable expectations which are generated both by promises and by other forms of conduct;*
2. *Contract law itself is also powerfully influenced and affected by the idea that unjust enrichment should not be permitted;*
3. *Contract law is also designed to prevent certain kinds of harm, particularly harm of an economic nature, or at least to compensate those who suffer such harm.⁹*

Pemahaman Atiyah tentang 3 (tiga) tujuan dasar kontrak sebagaimana diuraikan di atas, maka dapat dijelaskan bahwa tujuan dasar kontrak adalah: *pertama*, menegaskan kehendak yang kuat untuk menegakkan suatu janji dan

melindungi harapan beralasan yang timbul baik dari janji tersebut maupun bentuk-bentuk perilaku lainnya; *kedua*, memperkuat ide mencegah pengayaan (upaya memperkaya diri) yang dilakukan secara tidak adil atau tidak sah; dan *ketiga*, mencegah terjadinya jenis-jenis kerugian tertentu, terutama kerugian ekonomi atau paling tidak memberikan kompensasi kepada pihak lain yang menderita kerugian.

Dalam perkembangannya dewasa ini, demikian banyaknya macam dan jenis kontrak yang muncul dalam praktik dan bervariasi seiring dengan kebutuhan dalam masyarakat. Kontrak sebagai suatu perbuatan hukum yang memberikan landasan dan dasar bagi setiap subjek hukum dalam melakukan interaksi atau hubungan hukum dengan masyarakat lainnya, mempunyai peranan penting dan strategis dalam menjamin perlindungan hukum dan kepentingan para pihak serta memberikan

kepastian kepada para pihak dalam melaksanakan hubungan hukum tersebut.¹⁰ Salah satu yang demikian berkembangnya adalah kontrak konstruksi. Istilah kontrak konstruksi merupakan terjemahan dari *construction contract*. Dalam *Black's law dictionary* definisi dari kontrak konstruksi ini adalah "*Type of contract in which plans and specification for construction are made a part of contract itself and commonly it secured by performance and payment bonds to protect both subcontractor and party for whom bulding is being cinstructed*". Kontrak konstruksi disini maksudnya suatu jenis kontrak yang merencanakan dan khusus untuk konstruksi yang dibuat merupakan bagian dari kontrak itu sendiri. Kontrak konstruksi umumnya melindungi baik itu pihak maupun subkontraktornya.¹¹

¹⁰ Supraba Sekarwati Widjayani, *Op.Cit.*, hlm. 239.

¹¹ Dalam sebuah kontrak konstruksi para pihak yang terlibat tidak hanya para pihak yang menyepakati kontrak yang dibuat, namun juga pihak subkontraktor dan pihak ketiga lainnya seperti masyarakat jasa konstruksi.

Kontrak konstruksi secara umum merupakan suatu perjanjian untuk membangun suatu bangunan fisik dengan persyaratan tertentu yang dibuat oleh pemilik proyek atau pemberi order sebagai Pihak I dengan penyedia jasa atau Pelaksana Konstruksi yang sering disebut Kontraktor sebagai Pihak II. Bagi manajer proyek dan timnya dalam pelaksanaan tugasnya kontrak konstruksi ini merupakan suatu dokument yang sangat penting yang menjadi acuan mereka dalam melaksanakan pekerjaannya. Menurut Dr. Sarwono Hardi Muljadi,³⁹ kontrak konstruksi memiliki keunikan tersendiri, mengingat banyaknya faktor yang mempengaruhinya sehingga berbeda dengan kontrak-kontrak komersial lainnya. Diantara perbedaan tersebut adalah jangka waktu³⁹ pelaksanaan proyek, kompleksitasnya, ukuran dan harga yang disepakati serta lingkup pekerjaan sering berubah-

Salim. H.S., Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia, Jakarta, Sinar Grafika, 2003, hlm. 90.

ubah. Apalagi jika salah satu pihak adalah pihak asing, maka beberapa pasal harus benar-benar dibahas secara mendetail.¹²

John uff seorang ahli konstruksi dari Amerika memberikan definisi mengenai kontrak konstruksi secara umum : ⁵¹ *“the term construction contract now has a statutory definition covering most but not all type of construction work”*, lebih lanjut ia menjelaskan bahwa kontrak konstruksi meliputi semua kegiatan konstruksi, yang jika di terjemahkan lebih lanjut mulai dari kegiatan perencanaan, pelaksanaan dan pengawasan kegiatannya.¹³

Lembaga Internasional seperti FIDIC (*Federation Internationales Des Ingineurs Councils*) atau Federasi Internasional Konsultan Tehnik tidak memberikan definisi secara spesifik mengenai kontrak konstruksi ini, namun

¹² Made Pastiarsa, manajemen Proyek Konstruksi, Perspektif pemilik Proyek, Yogyakarta, Technosain, 2015, hlm.115.

¹³ John Uff, *Construction Law*, Eight Edition, Sweet and Maxwell, 2002, hlm. 5.

memberikan klausula-klausula secara mendetail mengenai hak dan kewajiban dari para pihak dan lingkup pekerjaan serta konsekwensi dari kegiatan pelaksanaannya.

Pasal 1 ayat (8) ³¹ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi, selanjutnya disebut UUJK, memberikan definisi tentang ³⁷ Kontrak Kerja Konstruksi yaitu “kontrak kerja konstruksi adalah keseluruhan dokumen yang mengatur hubungan hukum antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi”. Definisi ini tidak diubah, sama seperti UUJK yang lama.

Berdasarkan beberapa definisi diatas maka ahli konstruksi nasional lainnya misalnya Seng Hansen, menyatakan bahwa kontrak konstruksi merupakan sebuah kontrak yang rumit berbeda dengan kontrak lainnya. Dikarenakan beberapa hal misalnya banyaknya

dokumen yang terkait dalam kontrak ini, jumlah pihak yang terlibat dalam kontrak ini serta perubahan situasi dan kondisi perekonomian lainnya.¹⁴ Kemudian kontrak ini sarat dengan resiko, karena nilai konstruksi yang umumnya relatif besar dan banyaknya pihak yang terlibat tersebut. Resikonya antara lain, terjadinya keterlambatan pekerjaan, biaya yang membengkak dikarenakan perubahan pekerjaan dan material yang meningkat, kemudian resiko terhadap performa pekerjaan yang umumnya disebabkan karena metode dan skill para ahli yang mengerjakan.¹⁵

¹⁴ Pihak yang terlibat dalam kontrak konstruksi ini diantaranya kontraktor, subkontraktor dan pekerja, desainer, regulator, pemilik pengguna jasa dan pengguna bangunan. Di Intisarikan dari UU.No.18 tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi. 26

¹⁵ Seng Hansen, *Manajemen Kontrak Konstruksi, Pedoman Praktis dalam Mengelola Proyek Konstruksi*, Jakarta : PT Gramedia Pustaka Utama, 2015, hlm.11.

BAB II

PENGATURAN MENGENAI KONTRAK KONSTRUKSI

Di Indonesia hukum konstruksi yang mengatur mengenai kegiatan jasa konstruksi di Indonesia telah ada sejak zaman penjajahan hindia belanda hingga era kemerdekaan. Ada dua orde yang mendinamisasi politik dan pembangunan ⁷³ di Indonesia yaitu orde lama dan orde baru. Dalam sektor jasa konstruksi , pada masa orde lama atau masa orde soekarno berbagai pembangunan gedung-gedung besar dikelola secara sentralistis. Lebih tepatnya soekarnosentris, serba tergantung dan serba sepengetahuan soekarno. ¹⁶ Pada era ini terdapat

¹⁶ Irwan kartiawan, *Op.Cit*, hlm 35.

konstruksi-konstruksi besar yang menyiratkan juga sebuah tujuan untuk membesarkan nama bangsa Indonesia. Pada orde lama ini regulasi di bidang konstruksi tidak kunjung terjadi. Hal ini dikarenakan setelah memiliki dasar regulasi bagi pelaksanaan pembangunan dibidang jasa konstruksi pada masa penajahan belanda, pada masa penajahan jepang dan pada awal kemerdekaan, regulasi belum menampakkan daya fungsinya secara jelas pada masa orde lama ini. Yang menjadi dasar regulasi pada masa orde lama adalah Dekrit Presiden tanggal 5 Juli 1959 yang disebut sebagai dasar regulasi pada masa orde lama. Dekrit ini menegaskan bahwa dalam hal regulasi tidak ada regulasi, atau menegaskan jika tidak ada regulasi maka artinya masih menggunakan regulasi pada zaman belanda. Selain dekrit presiden tersebut ada juga acuan model pembangunan yang dikeluarkan pada masa itu, yakni

Ketetapan MPRS Nomor 2 tahun 1960 tentang Garis-Garis Besar Pola Pembangunan Nasional semesta berencana Tahap Pertama 1961-1969. Secara Umum, Tap MPRS ini mengatur ihwal arah pembangunan dalam penjabaran 8 Pasal.

Namun Regulasi jasa konstruksi belum lahir pada zaman orde lama ini. Semua pembangunan masih terpusat pada konsep presiden Soekarno. Proyek2 besar dilaksanakan tidak terlepas dari kekuasaan. Karena dengan kekuasaan yang dimiliki sebagai seorang presiden, maka ia mengarahkan pembangunan secara langsung, apakah penyedia jasa nya ditunjuk sendiri , ataukah di lelang, diawasi sendiri, atau diarahkan seluruh dananya ke pembangunan tersebut.¹⁷

¹⁷ Semua bangunan pada zaman ini semua didasarkan pada perintah Presiden Soekarno, Bambang Pranoto, dalam makalah yang disampaikan dalam Civil Engineering Conference, UNIKA-Soegijapranata, Semarang 17-18 Juni 2005.

Bangunan yang dibangun pada waktu itu terdapat hotel-hotel mewah, namun yang paling penting terdapat juga produk ideal untuk kepentingan nasionalisme jasa konstruksi misalnya yang terkenal diantaranya adalah Monumen Nasional (1960), Gedung DPR/MPR tahun 1965, jembatan Semanggu tahun 1967, Jembatan Ampera di Palembang tahun 1962-1965, Waduk Jatiluhur dan beberapa bangunan lainnya yang gunanya adalah untuk menunjukkan jati diri bangsa.

Pada Masa orde baru dengan membanjirnya pembangunan pada masa orde lama, walaupun tidak ada patokan regulasi jasa konstruksi yang jelas, keadaan ini berlanjut pada awal-awal masa orde baru. Dasar pembangunan masih seperti masa orde lama, yaitu pada ³⁶ Garis-garis Besar Haluan Negara (GBHN). Setidaknya ada tujuh kali MPR RI mengeluarkan ketetapan terkait keberlangsungan ³⁶ GBHN, yaitu ketetapan MPR No.

IV/MPR 1973, Ketetapan MPR No. IV/MPR 1978, Ketetapan MPR No. ³⁶ IV/MPR 1983, ketetapan MPR No. IV/MPR 1988, ketetapan MPR No. II/MPR 1993, MPR No. II/MPR 1998, sebelum diakhiri dengan ketetapan ⁴⁷ MPR No. IX/MPR/1998 tentang Pencabutan Tap MPR No. MPR No. II/MPR 1998 tentang GBHN.

Titik awal regulasi jasa konstruksi mulai tersentuh pada saat Presiden Soeharto mengeluarkan Keppres No. 14/1980 tentang tata Cara Pelaksanaan APBN karena APBN merupakan dokumen kebijakan yang menjadi ¹⁰ sumber pembiayaan pembangunan yang paling dominan serta dapat mencakup keseimbangan alokasi dan distribusi sumber daya yang langka keseluruh wilayah negara.

¹⁰ Keppres No.14/1980 disempurnakan beberapa kali hingga Keppres No.29/1984, yang paling lama bertahan. Kemudian disempurnakan kembali pada Keppres

16/1994, yang disempurnakan kembali pada masa reformasi dengan ¹⁰ Keppres No.80/2003, yang diterbitkan tanggal 3 November 2003, kemudian selanjutnya diikuti dengan keputusan Menteri Kimpraswil No.339/2003 sebagai Petunjuk Pelaksana Jasa Konstruksi.

Pembangunan pada masa Orde baru ini memang terkesan mencapai klimaksnya, bisa terlihat dari pembangunan infrastruktur, seperti pembangunan ribuan kilometer jalan, ratusan waduk dan jaringan irigasi, pelabuhan udara dan laut, bendungan dan dam besar ribuan meter untuk mengairi sawahm dan gedung perkantoran. Namun demikian, timbul juga efek negatif dari pembangunan tersebut, yakni munculnya penyimpangan berupa korupsi. Bahkan secara terstruktur terdapat temuan korupsi yang dilakukan secara

sistematis.¹⁸ Dengan banyaknya pembangunan pada masa orde baru ini, juga dapat diartikan sebagai sentralistis elitis.

Jika dilihat dari pengerjaan jasa konstruksi pada zaman kemerdekaan sejak orde lama hingga orde baru hanya terjadi komunitas yang terdeterminasi oleh penguasa. Bagaimana pemerintah, begitupula jasa konstruksinya. Terjadilah degradasi jasa konstruksi, dimana martabat masyarakat telah tenggelam oleh kekuasaan dalam berbagai bentuknya.

⁶³ Mundurnya Presiden Soeharto pada tanggal 21 Mei 1998 menjadi era yang disebut dengan era reformasi. Asumsi masyarakat, apapun produk zaman orde baru dinilai jelek dan harus segera di buang. Maka itulah sebabnya dalam sektor konstruksi pembenahan atas nama

¹⁸ Agus Kartasasmita, *Pengadaan Barang dan Jasa Pemerintah menurut Palaku Usaha*, Disampaikan pada Seminar Pengadaan Barang dan Jasa, Jakarta, 23 Agustus 2006.

reformasi di laksanakan. Regulasi mengenai jasa konstruksi baru di buat dan disahkan tanggal 7 Mei 1999. Undang-undang yang di sahkan ini adalah ¹⁹ Undang-Undang No. 18 tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi, atau apa yang di sebut sebagai UUK. Beberapa Ahli konstruksi mengatakan bahwa Undang-undang ini masih banyak kekurangannya, karena belum mencakupi semua masyarakat di jasa konstruksi, dan lebih menonjolkan fungsi PU. Namun Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 ini cukup lama digunakan dan mengisi kekosongan hokum di bidang jasa konstruksi. Akhirnya dalam upaya menyempurnakan beberapa kekurangan dalam jasa konstruksi, maka di undangkannya UUK ⁵⁴ yang baru yaitu Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017, walaupun dalam peraturan baru ini beberapa hal perlu dibahas lebih lanjut. Sebagai resume beberapa peraturan yang berkaitan dengan hukum di Indonesia adalah ⁵⁶ sebagai berikut:

- a. Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945
- b. Pasal 1320 dan 1338 KUH-Perdata tentang syarat-syarat syah tidaknya suatu kontrak
- c. Undang Undang Nomor 2 Tahun 2017 menggantikan Undang-Undang no.18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi yang biasa disebut dengan UUK yang mulai berlaku tahun 2000
- d. PP Nomor 28 tahun 2000 Tentang Usaha dan Peran Masyarakat Jasa Konstruksi.
- e. PP Nomor 29 tahun 2000 Tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi.
- f. PP Nomor 30 Tahun 2000 Tentang Penyelenggaraan Pembinaan Jasa Konstruksi.
- g. Peraturan President 54 Tahun 2010 sebagai Pengadaan barang/Jasa Pemerintah
- h. Peraturan Presiden Nomor 72 Tahun 2014 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Presiden Nomor

54 Tahun 2010 Tentang Pengadaan Barang/Jasa
Pemerintah

- i. Kepmen PU No. 339/2003 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Pengadaan Jasa Konstruksi
- j. Kepmen PU No.57/2004 Tentang Standard dan Pedoman Pengadaan Jasa Konstruksi
- k. Kepmen PU No. 43/2007 tentang Standard dan Pedoman Pengadaan Jasa Kosntruksi
- l. Peraturan LPJK No. A/2008 Tentang Registrasi Usaha Jasa Konstruks
- m. UU Nomor 24 Tahun 2009 tentang Bendera, Bahasa, Lambang Negara dan Lagu kebangsaan.

Berikut ini pengaturan mengenai kontrak kerja konstruksi dalam Undang-Undang No. 2 Tahun 2017 tentang Jasa Kontruksi dan Peraturan Pemerintah No. 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi.

1. Definisi Kontrak Kerja Konstruksi Kontrak Kerja Konstruksi adalah keseluruhan dokumen yang mengatur hubungan hukum antara Pengguna Jasa dan Penyedia Jasa dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi (Pasal 1 angka 5 ⁸ UU No. 18 Tahun 1999).

Kontrak Kerja Konstruksi diatur dalam Pasal 22 UU No. 18 Tahun 1999 & Pasal 20-23 ⁸ PP No. 29 Tahun 2000. Kontrak Kerja Konstruksi pada dasarnya dibuat secara terpisah sesuai dengan tahapan dalam pekerjaan konstruksi yang terdiri dari Kontrak Kerja Konstruksi untuk pekerjaan perencanaan, Kontrak Kerja Konstruksi untuk pekerjaan pelaksanaan dan Kontrak Kerja Konstruksi untuk pekerjaan pengawasan Pasal 20 ⁸ ayat (1) PP No. 29 Tahun 2000.

Dalam hal pekerjaan terintegrasi, Kontrak Kerja Konstruksi sebagaimana tersebut di atas dapat dituangkan dalam 1 (satu) Kontrak Kerja Konstruksi

(Pasal 20 ayat (2) PP No. 29 Tahun 2000). Hal ini sama dengan UUK yang baru

2. Prinsip Keseimbangan dalam Kontrak Kerja Konstruksi

Pasal 2 UU No. 18 Tahun 1999 dinyatakan bahwa asas yang melandasi pengaturan jasa konstruksi adalah antara lain asas keadilan dan keseimbangan. Selain itu, dalam Pasal 3 b Undang-Undang No. 18 Tahun 1999, dinyatakan bahwa salah satu tujuan pengaturan jasa konstruksi adalah *“untuk menjamin kesetaraan kedudukan antara Pengguna Jasa dan Penyedia Jasa dalam hak dan kewajiban, serta meningkatkan kepatuhan kepada ketentuan perundang-undangan yang berlaku.”*

3. Para Pihak ³⁷ dalam Kontrak Kerja Konstruksi

Para pihak dalam Kontrak Kerja Konstruksi adalah Pengguna Jasa dan Penyedia Jasa:

1. Pengguna Jasa adalah perseorangan atau badan sebagai pemberi tugas atau pemilik pekerjaan/proyek yang memerlukan layanan jasa konstruksi;
2. Penyedia Jasa adalah orang-perseorangan atau badan yang kegiatan usahanya menyediakan layanan jasa konstruksi.

(Pasal 1 ayat (3) dan (4) ⁸ UU No. 18 Tahun 1999)

Dalam Kontrak Kerja Konstruksi harus dimuat uraian mengenai para pihak yaitu:

1. Akta badan usaha atau usaha perseorangan;
2. Nama wakil/kuasa badan usaha sesuai kewenangan pada akta badan usaha atau sertifikat keterampilan kerja bagi usaha perorangan; dan

3. Tempat kedudukan dan alamat badan usaha atau usaha orang perseorangan. (Pasal 23 ayat (1) huruf a PP No. 29 Tahun 2000).

Penyedia Jasa konstruksi yang merupakan perseorangan hanya dapat melaksanakan pekerjaan konstruksi yang berisiko kecil yang berteknologi sederhana dan yang berbiaya kecil. Sedangkan pekerjaan konstruksi yang berisiko besar dan atau yang berteknologi tinggi dan/atau yang berbiaya besar hanya dapat dilakukan oleh badan usaha yang berbentuk perseroan terbatas dan badan usaha yang dipersamakan.

4. Ruang Lingkup Kontrak Kerja Konstruksi

Ruang Lingkup Kontrak Kerja Konstruksi mencakup definisi pekerjaan konstruksi yaitu keseluruhan atau sebagian rangkaian kegiatan perencanaan dan/atau pelaksanaan beserta pengawasan yang mencakup

pekerjaan arsitektural, sipil, mekanikal, elektrikal dan tata lingkungan masing-masing beserta kelengkapannya, untuk mewujudkan suatu bangunan atau bentuk fisik lain (Pasal 1 ayat (2) ⁸UU No. 18 Tahun 1999).

Kontrak Kerja Konstruksi sekurang-kurangnya harus mencakup uraian mengenai:

1. Para pihak, yang memuat secara jelas identitas para pihak;
2. Rumusan pekerjaan, yang memuat uraian yang jelas dan rinci tentang lingkup kerja, nilai pekerjaan dan batasan waktu pelaksanaan;
3. Masa pertanggung jawaban dan/atau pemeliharaan, yang memuat tentang jumlah, klasifikasi dan kualifikasi tenaga ahli untuk melaksanakan pekerjaan konstruksi;

4. Tenaga ahli, yang memuat ketentuan tentang jumlah, klasifikasi dan kualifikasi tenaga ahli untuk melakukan pekerjaan konstruksi;
5. Hak dan kewajiban, yang memuat hak Pengguna Jasa untuk memperoleh hasil pekerjaan konstruksi serta kewajibannya untuk memenuhi ketentuan yang diperjanjikan serta hak Penyedia Jasa serta kewajibannya melaksanakan pekerjaan konstruksi;
6. Cara pembayaran, yang memuat ketentuan tentang kewajiban Pengguna Jasa dalam melakukan pembayaran hasil pekerjaan konstruksi;
7. Cedera janji, yang memuat ketentuan tentang tanggung jawab dalam hal salah satu pihak tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana yang diperjanjikan;

8. Penyelesaian perselisihan, yang memuat ketentuan tentang tata cara penyelesaian perselisihan akibat ketidaksepakatan;
9. Pemutusan Kontrak Kerja Konstruksi, yang memuat ketentuan tentang pemutusan Kontrak Kerja Konstruksi yang timbul akibat tidak dapat dipenuhinya kewajiban salah satu pihak;
10. Keadaan memaksa (*force majeure*), yang memuat ketentuan tentang ¹⁵ kejadian yang timbul di luar kemauan dan kemampuan para pihak yang menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak;
11. Kegagalan bangunan, yang memuat ketentuan tentang kewajiban Penyedia Jasa dan/atau Pengguna Jasa atas kegagalan bangunan;
12. Perlindungan pekerja yang memuat ketentuan tentang kewajiban para pihak dalam pelaksanaan

keselamatan dan kesehatan kerja serta jaminan sosial;

13. Aspek lingkungan, yang memuat kewajiban para pihak dalam pemenuhan ketentuan tentang lingkungan.

a. (Pasal 22 ayat 2 PP No. 20 Tahun 1999)

Rumusan pekerjaan dalam Kontrak Kerja Konstruksi meliputi:

1. Pokok-pokok pekerjaan yang diperjanjikan;
2. Volume atau besaran pekerjaan yang harus dilaksanakan;
3. Nilai pekerjaan dan ketentuan mengenai penyesuaian nilai pekerjaan akibat fluktuasi harga untuk kontrak kerja konstruksi bertahun jamak;
4. Tata cara penilaian hasil pekerjaan dan pembayaran; dan

5. Jangka waktu pelaksanaan.

⁸
(Pasal 23 ayat (1) huruf b PP No. 29 Tahun 2000)

5. Pengikatan Kerja Jasa Konstruksi

Pengikatan dalam hubungan kerja konstruksi dilakukan berdasarkan prinsip persaingan sehat melalui pemilihan Penyedia Jasa dengan cara pelelangan umum secara terbatas. Pengikatan merupakan suatu proses yang ditempuh oleh Pengguna Jasa dan Penyedia Jasa pada kedudukan yang sejajar dalam mencapai suatu kesepakatan untuk melaksanakan pekerjaan konstruksi. Dalam setiap tahapan proses ditetapkan ¹¹ hak dan kewajiban masing-masing pihak yang adil dan serasi yang disertai dengan sanksi.

Prinsip persaingan sehat mengandung pengertian antara lain :

- a. Diakuinya kedudukan yang sejajar antara Pengguna Jasa dan Penyedia Jasa;
- b. Dipenuhinya ketentuan keterbukaan dalam proses pemilihan dan penetapan;
- c. Adanya peluang keikutsertaan dalam tahapan persaingan sehat bagi Penyedia Jasa sesuai dengan kemampuan dan ketentuan yang disyaratkan.

Keseluruhan pengertian tentang prinsip persaingan sehat tersebut dalam huruf (a), (b), dan (c) dituangkan dalam dokumen yang jelas, lengkap dan diketahui dengan baik oleh semua pihak serta bersifat mengikat.

6. Pertanggungjawaban Penyedia Jasa maupun Pengguna Jasa dalam Kontrak Kerja Konstruksi meliputi:
Jenis pertanggungjawaban yang menjadi kewajiban Penyedia Jasa yang berkaitan dengan pembayaran uang muka, pelaksanaan pekerjaan, hasil pekerjaan, tenaga

kerja, tuntutan pihak ketiga, tuntutan pihak ketiga dan kegagalan bangunan.

Pertanggungjawaban sebagaimana tersebut di atas memuat:

- 1) Nilai jaminan;
- 2) Jangka waktu pertanggungan;
- 3) Prosedur pencairan;
- 4) Hak dan kewajiban masing-masing pihak

Dalam hal Penyedia Jasa tidak memenuhi kewajiban sesuai dengan kontrak kerja konstruksi, Pengguna Jasa dapat mencairkan selanjutnya menggunakan jaminan dari Penyedia Jasa sebagai kompensasi pemenuhan kewajiban Penyedia Jasa.

⁸
(Pasal 23 ayat (1) huruf c PP No. 29 Tahun 2000)

Penyedia Jasa maupun Pengguna Jasa harus bertanggung jawab apabila terjadi:

a. Kegagalan Pekerjaan Konstruksi (seperti disebutkan dalam Pasal 1 angka 2 UU No. 18 Tahun 1999) yaitu keadaan hasil pekerjaan konstruksi baik sebagian maupun keseluruhan tidak sesuai dengan spesifikasi pekerjaan sebagaimana disepakati dalam kontrak kerja konstruksi baik sebagian maupun keseluruhan sebagai akibat kesalahan Pengguna Jasa atau Penyedia Jasa (Pasal 31 PP No. 29 Tahun 2000);

b. Kegagalan Bangunan yaitu keadaan bangunan tidak berfungsi, baik secara keseluruhan maupun sebagian dari segi teknis, manfaat dan kesehatan kerja, dan atau keselamatan umum sebagai akibat kesalahan Penyedia Jasa dan/atau Pengguna Jasa setelah penyerahan akhir pekerjaan konstruksi (Pasal 34 PP No. 29 Tahun 2000)

7. Wanprestasi (*Breach of Contract*) dalam Kontrak Kerja Konstruksi

Wanprestasi dalam Kontrak Kerja Konstruksi adalah hal dimana para pihak dalam Kontrak Kerja Konstruksi tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya:

a. Perbuatan Penyedia Jasa dapat dikategorikan wanprestasi apabila:

- 1) Tidak menyelesaikan tugas;
- 2) Tidak memenuhi mutu;
- 3) Tidak memenuhi kualitas; dan
- 4) Tidak menyerahkan hasil pekerjaan

b. Perbuatan Pengguna Jasa yang meliputi:

- 1) Terlambat membayar
- 2) Tidak terlambat membayar
- 3) Terlambat menyerahkan sarana pelaksanaan pekerjaan

(Pasal 23 huruf g 1) PP No. 20 Tahun 2009)

Penyedia Jasa maupun Pengguna Jasa harus bertanggung jawab apabila terjadi wanprestasi berupa:

- a. Kegagalan Pekerjaan Konstruksi (Pasal 31 PP No. 29 Tahun 2000);
- b. Kegagalan Bangunan (Pasal 34 PP No. 29 Tahun 2000)

8. Ganti rugi atas wanprestasi (*breach of contract*)

Dalam hal terjadinya wanprestasi (*breach of contract*) yang dilakukan oleh Penyedia Jasa atau Pengguna Jasa yaitu tidak melakukan tanggung jawab yang tercantum dalam ⁸ Pasal 23 ayat (1) huruf c PP No. 29 Tahun 2000) maka pihak yang dirugikan berhak untuk memperoleh kompensasi, penggantian biaya dan atau perpanjangan waktu, perbaikan atau pelaksanaan ulang hasil pekerjaan yang tidak sesuai dengan yang diperjanjikan atau pemberian ganti rugi.

(Pasal 23 huruf g 2) Peraturan Pemerintah (PP) No. 20 Tahun 2009)

BAB III

PARA PIHAK DALAM KONTRAK KONSTRUKSI INTERNASIONAL

Secara umum terdapat beberapa pihak yang terlibat dalam sebuah proyek konstruksi, yang disebut juga dengan *Stakeholder*.²⁷ Agar keinginan dan kebutuhan masing-masing pihak dalam suatu proyek direalisasikan dalam suatu usaha bersama untuk pencapaian sasaran dan tujuan perlu dilakukan identifikasi terhadap organisasi atau individual (*stakeholder*) baik dari internal maupun eksternal, yang akan berperan mempengaruhi proyek dan harus diantisipasi selama proyek

berlangsung. Adapun *stake holder* proyek secara umum diuraikan di bawah ini;¹⁹

1. Mananajer Proyek: seseorang yang bertanggung jawab mengelola proyek,
2. Pelanggan (*customer*): seseorang/organisasi yang menggunakan produk proyek,
3. Organisasi Proyek: hierarki susunan tugas dan wewenang individual,
4. Sponsor: penyedia sumber dana untuk proyek.
5. Masyarakat: sebagai konsumen

Stakeholder untuk proyek konstruksi dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Pemilik Proyek: seseorang atau perusahaan yang mempunyai dana memberikan tugas kepada seseorang atau perusahaan yang memiliki Keahlian dan pengalaman dalam pelaksanaan

¹⁹ Ibrar Husen, *Manajemen Proyek, Edisi Revisi*, Yogyakarta, Penerbit Andi, 2015. Hlm 18.

pekerjaan agar hasil Proyek sesuai sasaran dan tujuan yang ditetapkan

2. Konsultan: seseorang atau perusahaan yang ditunjuk oleh pemilik yang memiliki keahlian dan pengalaman merancang dan mengawasi proyek konstruksi, terdiri atas:
 - a. Konsultan Perencana: seseorang atau perusahaan yang memiliki keahlian dan pengalaman dalam merencanakan proyek konstruksi, seperti halnya Perencana Arsitektur, Perencana Struktur, Perencana Mekanikal dan Elektrikal dan lain sebagainya.
 - b. Konsultan Pengawas: perusahaan yang memiliki keahlian dan pengalaman dalam pengawasan pelaksanaan proyek.

- c. Konsultan Manajemen Konstruksi: perusahaan yang mewakili pemilik dalam pengelolaan proyek, sejak awal hingga akhir proyek.
3. Kontraktor: perusahaan yang dipilih dan disetujui untuk melaksanakan pekerjaan konstruksi yang direncanakan sesuai dengan keinginan. Pemilik proyek dan bertanggung jawab penuh terhadap pembangunan fisik proyek. Biasanya penentuan kontraktor dilakukan melalui lelang/tender atau dapat juga melalui penunjukan langsung dengan negosiasi penawaran harga
4. Sub-kontraktor : Pihak yang ditunjuk oleh kontraktor dan disetujui oleh pemilik untuk mengerjakan sebagian pekerjaan kontraktor pada bagian fisik proyek yang memiliki keahlian khusus atau spesialis

5. Pemasok (supplier): pihak yang ditunjuk oleh kontraktor untk memasok material yang memiliki kualifikasi yang diinginkan oleh pemilik.

Untuk pekerjaan yang lebih rumit, maka stakeholdernya adalah berasal dari lingkungan internal dan eksternal proyek, seperti organisas pekerja, agen pemerintah yang membuat regulasi, Organisasi LSM, masyarakat sekitarlokasi proyek bahkan media massa. Peranan dari masing-masing pihak, dapatlah menguntungkan ataupun merugikan kegiatan atau pelaksanaan proyek. Oleh karena itu perlu adanya identifikasi secara cermat dan langkah-langkah antisipasi kerugian yang akan timbul bersamaan dengan memaksimalkan keuntungan yang akan diperoleh.

Banyaknya stakeholder tersebut merupakan salah satu yang menyebabkan kerumitan dari kontrak konstruksi dimana hal ini berarti banyaknya pihak yang

terlibat dalam kontrak konstruksi. Namun seperti yang di kemukakan oleh Chow Kok Fong bahwa ada tiga pihak dalam kontrak konstruksi ;

⁶
“It is convenient to describe the essence of the transaction relating to a building project as a process which involves three principal players: the developer (alternatively called the client, owner or employer), the consultant and the contractor. The developer initiates the process when he conceives the business case for the construction project and decides to proceed with the project. Once this decision is made, the broad requirements of the project are set out in a project or design brief. The contractor is the party responsible for carrying out the construction work for the project either on the basis of the project brief or according to the design of the project commissioned by the developer”

Tiga pihak dalam kegiatan atau kontrak konstruksi secara umum yaitu *Employer* atau Pemilik Proyek, Konsultan dan Kontraktor. Employer dalam hal ini yang akan berinisiatif dan memutuskan apakah akan melaksanakan pekerjaan konstruksi Setelah keputusan ini dibuat, maka persyaratan umum proyek ditetapkan dalam sebuah proyek atau desain sederhana. Selanjutnya kontraktor adalah pihak yang bertanggung jawab untuk melaksanakan pekerjaan konstruksi untuk proyek tersebut baik berdasarkan proyek atau menurut rancangan proyek yang ditugaskan oleh pengembang "

Pihak pertama yang ada di dalam kontrak konstruksi adalah pemilik proyek atau dalam Undang-undang di pengguna jasa (selanjutnya akan di sebut pengguna jasa atau pihak pertama). Selaku pihak pertama, pemilik proyek memiliki kewajiban kontraktual untuk:

1. Memberikan kepemilikan lapangan (serah terima lapangan),
2. Kewajiban berkaitan dengan pengarahan (*supervision*): memberikan persetujuan (*approval*), memberikan instruksi kerja, menyediakan gambar,
3. Kewajiban berkaitan dengan pembayaran: menilai pekerjaan, menerbitkan sertifikat pembayaran, dan membayar pekerjaan,
4. *Memberikan usulan* nominated subcontractor (NSC) dan nominated supplier (NS).

Selain kewajiban diatas, pemilik proyek juga memiliki kewajiban tersirat untuk bekerja sama dengan kontraktor sehingga kontraktor dapat leluasa melaksanakan pekerjaannya,

dan tidak menghambat pekerjaan (*of non-hindrance*) atau melakukan sesuatu yang menyebabkan pekerjaan kontraktor menjadi tertunda.

Pihak kedua dalam kontrak konstruksi adalah kontraktor atau penyedia jasa. Kontraktor memiliki kewajiban kontraktual untuk:

1. Melaksanakan pekerjaan konstruksi sesuai dengan gambar dan spesifikasi yang diperoleh, menyediakan barang, material dan dokumen kontraktor yang dibutuhkan, serta menyelesaikan proyek sesuai dengan waktu yang telah disepakati bersama (kewajiban umum),
2. Memenuhi setiap keberterimaan mutu pekerjaan, pengadaan barang dan material serta tenaga kerja,

3. Bertanggung jawab terhadap stabilitas dan keselamatan pelaksanaan pekerjaan,
4. Menyerahkan detail dan metode pekerjaan apabila diminta pemilik proyek atau konsultan pengawas,
5. Menyerahkan jaminan pelaksanaan pekerjaan dan jarninan la nya sesuai dengan yang tertuang di dalam kontrak.

sedangkan kewajiban tersirat yang dimiliki kontraktor adalah menyelesaikan pekerjaan dalam waktu yang masuk akal (*reasonable*), melaksanakan pekerjaan dengan rajin dan dengan kecakapan yang layak, menggunakan material dengan kualitas yang sesuai dan berfungsi sesuai an peruntukannya, memberikan peringatan dini atas kemungkinan bahan lingkup pekerjaan maupun *force majeure*, serta memberikan informasi atas desain yang keliru.

BAB IV

BENTUK-BENTUK KONTRAK KONSTRUKSI

Beberapa kesalahan atau masalah terjadi dikarenakan kesalahfahaman terhadap bentuk kontrak konstruksi serta penggunaannya dalam industry jasa konstruksi.

Hal yang perlu diperrimbangkan pertama kali oleh pemilik proyek atau pengguna jasa adalah memilih bentuk kontrak konstruksi yang akan diterapkan. Untuk hal ini, perlu dilihat: termasuk kategori apakah pemilik proyek atau pengguna jasa tersebut. Secara umum pemilik proyek dapat dibedakan menjadi 2 (dua) jenis, yaitu pemilik proyek tanpa pengalaman (*first timer/inexperience client*) dan pemilik proyek berpengalaman (*experience client*). Tipe pertama tentu saja membutuhkan te- naga ahli

(*expert*) dalam menyusun dan membuat kontrak. Para ahli ini menjadi konsultan pemilik proyek dan biasanya adalah arsitek ataupun manajer konstruksi yang berpengalaman. Hal ini akan sangat membantu pemilik proyek untuk menentukan aspek-aspek yang diperlukan dalam merencanakan dan melaksanakan proyek serta menuangkannya ke dalam bentuk *draft* kontrak konstruksi.

Sedangkan tipe kedua pemilik proyek berpengalaman biasanya adalah mereka yang memang merupakan pemain tetap di sektor industri konstruksi. Yang termasuk tipe ini adalah pemerintah dan pengembang (*developer*) yang telah lama berkecimpung di sektor ini. Mereka biasanya menjatuhkan pilihan pada banyak kontraktor. Mereka juga mempunyai banyak pengalaman untuk membuat standar kontrak mereka sendiri yang biasanya disebut *tailor-made contract*, yaitu kontrak yang dapat disesuaikan

dengan kepentingan para pihak berkontrak dan tidak perlu mengikuti kontrak standar yang ada. Bentuk kontrak ini mempunyai definisi yang serupa dengan *bespoke contract*—sebuah istilah yang sering digunakan di negara-negara Persemakmuran. Meskipun penggunaan *draft* kontrak jenis ini umum terjadi di Indonesia, tetapi sering kali muncul ketidakjelasan dan ambiguitas yang disebabkan kekeliman dalam menerjemahkan dan menuangkan bahasa kontrak maupun demi memprioritaskan kepentingan sepihak sehingga prinsip dasar berkontrak—keadilan (*fairness*)—menjadi tidak tercapai. Hal inilah yang menjadi potensi munculnya sengketa proyek. Sebagai pemilik proyek, mereka tentu harus memahami tujuan akhir pelaksanaan proyek konstruksi dari kacamata pemilik proyek, yaitu: proyek selesai tepat waktu, sesuai dengan anggaran, dan sesuai dengan mutu/standar yang dipersyaratkan.

Kontrak pada proyek menentukan hak dan kewajiban antara dua belah pihak atau lebih yang terlibat dalam kontrak, biasa dilakukan antara pemilik dengan konsultan atau kontraktor, kontraktor dengan pemasok, dan lain sebagainya. Kontrak bersifat mempunyai aspek hukum yang kuat serta mengikat, sehingga para pihak yang terlibat mempunyai kewajiban- kewajiban yang harus dipenuhi, ditulis dengan jelas dalam dokumen kontrak.

1. Kontrak Proyek Konstruksi

Proyek konstruksi mempunyai dua jenis kontrak, yaitu *kontrak penawar- berrsaing* dan *kontrak penawaran dengan negosiasi*, masing-masing penjelasannya seperti diuraikan di bawah ini.

Kontrak Penawaran Bersaing

Setelah penawaran lelang dilakukan dan didapat secara bertanggung jawab serta dengan studi dan evaluasi penawaran diterima, proyek pun diserahkan kepada

kontraktor terpilih lalu diterbitkanlah Surat Perintah Kerja (SPK). Hal-hal yang perlu diperhatikan dalam kontrak dengan penawaran bersaing:

1. Pelaksanaan pekerjaan diserahkan pada peserta penawaran yang bertanggung jawab dan mempunyai harga penawaran terendah. Kon-ktor yang bertanggung jawab adalah:
 - a. Lulus prakualifikasi dengan kriteria yang telah ditentukan.
 - b. Mempunyai tanggung jawab terhadap mutu, kemampuan dan kapasitas yang dibutuhkan.
 - c. Tidak curang, tidak melakukan kolusi dan tidak ada catatan buruk.
 - d. Mempunyai reputasi yang baik dalam hal kerja sama.

2. Kontrak penawaran bersaing dilakukan untuk proyek publik dan pribadi.
3. Estimasi Biaya dilakukan oleh *owner*, dengan ketentuan:
 - a) Lelang gagal bila penawaran terendah dari kontraktor lebih besar dari *estimasi owner*.
 - b) Dapat dijadikan acuan untuk mengoreksi kesalahan dalam penawaran/lelang seperti ketidakseimbangan dalam *unit price* dan kesalahan pelaksanaan peserta lelang.
4. Pernyataan tentang penyerahan bukanlah wewenang pernyataan untuk memulai pekerjaan.

Kontrak penawaran bersaing terdiri atas:

1. Kontrak *lump sump*, di mana biaya yang harus dikeluarkan pemilik proyek adalah suatu jumlah tetap yang didapat dari perhitungan seluruh aspek pekerjaan sesuai dengan dokumen kontrak, seperti gambar desain,

spesifikasi umum dan teknis serta aturan-aturan administratif lainnya. Jenis kontrak ini mempunyai karakteristik sebagai berikut:

- a) Jenis kontrak ini melingkupi semua biaya yang tetap terdiri dari semua aspek pekerjaan.
- b) Jumlah biaya yang ditetapkan sudah memperhitungkan kesulitan- kesulitan di lapangan serta biaya-biaya tak terduga, sehingga tidak ada tambahan biaya lagi untuk kondisi tersebut, sehingga perencanaan proyek diusahakan dengan sempurna.
 - a. Kondisi yang diperhitungkan adalah dalam keadaan *force major*
 - b. Banyak dipakai karena berisiko minimal bagi pemilik proyek.
 - c. Biaya yang harus disediakan dapat diketahui lebih awal.

d. Banyak dipakai oleh pemilik proyek dengan harapan pekerjaan tambah kurang diminimalisir.

2. Kontrak ini tidak cocok untuk volume pekerjaan yang tidak pasti seperti pekerjaan penggalian tanah dan pekerjaan pondasi.

Kontrak *unit price*, didasarkan atas estimasi volume pekerjaan yang telah diklarifikasi bersama-sama pemilik proyek dengan jumlah biaya per unit pekerjaan. Jenis kontrak ini mempunyai karakteristik sebagai berikut:

- a. Estimasi volume pekerjaan dihitung oleh wakil pemilik proyek seperti konsultan pengawas bersama kontraktor.
- b. Biaya pada awal proyek tidak dapat ditentukan secara pasti karena volume pekerjaan juga tidak pasti.

- c. Perlu pengawasan ketat karena pembayaran dilakukan atas volume aktual yang harus disepakati bersama.
- d. Biaya akhir yang telah ditetapkan dengan risikonya ditanggung bersama berdasarkan kesepakatan yang diperoleh.
- e. Sangat baik dilakukan untuk *quantity* yang belum pasti, seperti pekerjaan pondasi atau galian tanah.

Kontrak penawaran bersaing mempunyai keuntungan-keuntungan, seperti pelaksanaan dilakukan oleh kontraktor dengan penawaran terendah dengan kriteria sebagai berikut:

- a. Telah lulus prakualifikasi, mempunyai tanggung jawab terhadap mutu.
- b. Kemampuan andal serta kapasitas sesuai yang dibutuhkan.

- c. Tidak pernah melakukan kecurangan atau catatan buruk lainnya.
- d. mempunyai reputasi yang baik dalam koordinasi internal proyek dan hasil akhir proyek selalu memuaskan pemilik proyek.

3. kontrak Penawaran Negosiasi Biaya

kontrak penawaran negosiasi biaya adalah melakukan transaksi dengan cara penawaran yang dilakukan oleh dua pihak, yaitu pemilik proyek dan kontraktor pelaksana yang dikenal pemilik, dengan harapan diperoleh harga penawaran yang sesuai dengan keinginan pihak-pihak tersebut. kontrak ini biasanya terdiri atas:

1. Kontrak *lump sum*, harga ditentukan dari negosiasi penawaran yang dilakukan oleh pemilik proyek dengan kontraktor dengan catatan harga yang disepakati sesuai dengan volume pekerjaan yang

dihitung pemilik proyek berdasarkan klarifikasi kedua belah pihak.

2. *Unit price*, jenis ini juga sama dengan cara kontrak penawaran bersaing, namun harga ditentukan berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak.
3. Kontrak *cost plus fee*, pembayaran oleh pemilik proyek didasarkan atas daftar biaya yang dikeluarkan oleh kontraktor setelah proyek selesai ditambah dengan keuntungannya. Jenis kontrak ini mempunyai karakteristik sebagai berikut:
 - a. Kontrak pembayaran, prosedur dan metode kerja, hasil akhir proyek serta jumlah keuntungan buat kontraktor harus diuraikan secara jelas agar tidak terjadi perselisihan di kemudian hari.
 - b. Diperlukan metode akunting, yang telah disetujui oleh pemilik proyek, untuk perhitungan-perhitungan pembiayaan oleh kontraktor.

- c. Memakai prosedur *subletting-contract*.
- d. Risiko terbesar, yang ada pada pemilik proyek, terjadi bila kontraktor melakukan kecurangan karena pengawasan yang tidak ketat.
- e. Daftar biaya pekerjaan yang dibayarkan oleh pemilik proyek kepada kontraktor pelaksana berdasarkan hasil kesepakatan.
- f. Kontrak ini dapat memuaskan kedua belah pihak bila kesepakatan- kesepakatan yang telah dibuat sebelumnya dijalani sesuai dengan wewenang dan tanggung jawab masing-masing pihak.
- g. Biasanya keuntungan yang diperoleh kontraktor sebesar 10% atau berdasarkan kesepakatan.

4. Sistem Kontrak pada Proyek Konstruksi

Sistem kontrak diberlakukan dalam proyek konstruksi, yang mengatur

hubungan kontrak dan koordinasi terhadap semua pihak yang terlibat.

1. Kontraktor Utama Tunggal (*Single Prime Contract*):

Kontraktor utama yang sudah melakukan kontrak dengan pemilik proyek melakukan hubungan koordinasi dan hubungan kontrak dengan hierarki organisasi di bawahnya seperti berbagai subkontraktor spesialis dan pemasok material. Pada sistem ini, hanya kontraktor utama yang bertanggung jawab terhadap seluruh pekerjaan proyek kepada pemilik.

Kontrak jenis ini cukup populer karena hal-hal berikut: harga kontrak bersaing karena adanya kompetisi/lelang penawaran, kontraknya fleksibel dengan klausul saling menguntungkan.

2. Kontraktor Utama Terpisah (*Separate Prime Contract*)-. Proyek yang mempunyai skala

pembangunan fisik sangat besar membutuhkan myak kontraktor utama, masing-masing melakukan hubungan kontrak dan hubungan koordinasi dengan hierarki organisasi di bawahnya, seperti berbagai subkontraktor spesialis dan pemasok material, selain hubungan kontrak dengan pemilik proyek.

Pada sistem ini masing-masing kontraktor utama bertanggung jawab terhadap masing-masing pekerjaannya kepada pemilik proyek, sehingga kontraktor-kontraktor utama hanya melakukan hubungan koordinasi yang berkaitan dengan pekerjaannya tanpa terikat kontrak. Sistem kontrak jenis ini dilakukan bila volume pekerjaan yang cukup banyak dan besar dibagi atas beberapa paket pekerjaan yang kerjakan oleh masing-masing kontraktor utama yang berlainan dengan keuntungan sebagai berikut: kontraknya fleksibel dengan klausul yang saling menguntungkan; masing-masing

kontraktor utama dipilih berdasarkan kompetisi penawaran terendah; durasi oyek yang objektif.

3. Desain dan Bangun (*Design and Build*)-. Tim konsep proyek dalam sistem ini adalah pemilik dengan satu perusahaan yang terdiri atas rencana dan kontraktor. Perusahaan tersebut menyediakan dana, merencanakan serta melaksanakan pembangunan konstruksi. Setelah proyek berakhir, bangunan dialihkan kepada pemilik proyek dengan sistem *turn key*.
4. Manajemen Konstruksi (*Construction Management*): Kontraktor melakukan pekerjaan dengan dikoordinasi dan diawasi oleh wakil pemilik proyek dalam organisasi manajemen konstruks.
5. Desain dan Kelola (*Design and Manage*): Kontraktor melaksanakan pekerjaan perencanaan, pelaksanaan,

serta mengelola pekerjaan konstruksi secara keseluruhan.

Dari data akuntansi proyek yang dibuat oleh perusahaan perencana dan indiktor, dilakukanlah audit terhadap besarnya pembiayaan proyek, yang lantas ditagihkan kepada pemilik proyek bila harga telah disepakati bersama.

Konflik dapat terjadi bila kontraktor dan perencana melakukan tindakan kecurangan (karena objektivitas proses perencanaan dan pelaksanaan kurang maksimal karena dua pekerjaan dilakukan oleh satu perusahaan). Keuntungan lainnya adalah adanya penghematan waktu dan biaya. Karena perencanaan dan pelaksanaan dilakukan oleh satu pihak, adanya kontribusi kontraktor dalam proses perencanaan menghasilkan desain yang lebih sempurna, serta kompetisi antar subkontraktor spesialis tetap ada.

Menurut Seng Hansen. Seorang ahli konstruksi membagi bentuk-bentuk konstruksi bahwa Hal yang perlu dipertimbangkan pertama kali oleh pemilik proyek atau pengguna jasa adalah memilih bentuk kontrak konstruksi yang akan diterapkan. Untuk hal ini, perlu dilihat: termasuk kategori apakah pemilik proyek atau pengguna jasa tersebut. Secara umum pemilik proyek dapat dibedakan menjadi 2 (dua) jenis, yaitu pemilik proyek tanpa pengalaman (*first timer/inexperience client*) dan pemilik proyek berpengalaman (*experience client*). Tipe pertama tentu saja membutuhkan tenaga ahli (*expert*) dalam menyusun dan membuat kontrak. Para ahli ini menjadi konsultan pemilik proyek dan biasanya adalah arsitek ataupun manajer konstruksi yang berpengalaman. Hal ini akan sangat membantu pemilik proyek untuk menentukan aspek-aspek yang diperlukan dalam merencanakan dan melaksanakan proyek serta

menuangkannya ke dalam bentuk *draft* kontrak konstruksi.

Sedangkan tipe kedua pemilik proyek berpengalaman biasanya adalah mereka yang memang merupakan pemain tetap di sektor industri konstruksi. Yang termasuk tipe ini adalah pemerintah dan pengembang (*developer*) yang telah lama berkecimpung di sektor ini. Mereka biasanya menjatuhkan pilihan pada banyak kontraktor. Mereka juga mempunyai banyak pengalaman untuk membuat standar kontrak mereka sendiri yang biasanya disebut *taylor-made contract*, yaitu kontrak yang dapat disesuaikan dengan kepentingan para pihak berkontrak dan tidak perlu mengikuti kontrak standar yang ada. Bentuk kontrak ini mempunyai definisi yang serupa dengan *bespoke contract*—sebuah istilah yang sering digunakan di negara-negara Persemakmuran. Meskipun penggunaan *draft* kontrak

jenis ini umum terjadi di Indonesia, tetapi sering kali muncul ketidakjelasan dan ambiguitas yang disebabkan kekeliruan dalam menerjemahkan dan menuangkan bahasa kontrak maupun demi memprioritaskan kepentingan sepihak sehingga prinsip dasar berkontrak keadilan (*fairness*) menjadi tidak tercapai. Hal inilah yang menjadi potensi munculnya sengketa proyek. Sebagai pemilik proyek, mereka tentu harus memahami tujuan akhir pelaksanaan proyek konstruksi dari kacamata pemilik proyek, yaitu: proyek selesai tepat waktu, sesuai dengan anggaran, dan sesuai dengan mutu/standar yang dipersyaratkan.

Hal yang perlu dipertimbangkan pertama kali oleh pemilik proyek atau pengguna jasa adalah memilih bentuk kontrak konstruksi yang akan diterapkan. Untuk hal ini, perlu dilihat: termasuk kategori apakah pemilik proyek atau pengguna jasa tersebut. Secara umum

pemilik proyek dapat dibedakan menjadi 2 (dua) jenis, yaitu pemilik proyek tanpa pengalaman (*first timer/inexperience client*) dan pemilik proyek berpengalaman (*experience client*). Tipe pertama tentu saja membutuhkan tenaga ahli (*expert*) dalam menyusun dan membuat kontrak. Para ahli ini menjadi konsultan pemilik proyek dan biasanya adalah arsitek ataupun manajer konstruksi yang berpengalaman. Hal ini akan sangat membantu pemilik proyek untuk menentukan aspek-aspek yang diperlukan dalam merencanakan dan melaksanakan proyek serta menuangkannya ke dalam bentuk *draft* kontrak konstruksi.

Sedangkan tipe kedua pemilik proyek berpengalaman biasanya adalah mereka yang memang merupakan pemain tetap di sektor industri konstruksi. Yang termasuk tipe ini adalah pemerintah dan pengembang (*developer*) yang telah lama berkecimpung

di sektor ini. Mereka biasanya menjatuhkan pilihan pada banyak kontraktor. Mereka juga mempunyai banyak pengalaman untuk membuat standar kontrak mereka sendiri yang biasanya disebut *tailor-made contract*, yaitu kontrak yang dapat disesuaikan dengan kepentingan para pihak berkontrak dan tidak perlu mengikuti kontrak standar yang ada. Bentuk kontrak ini mempunyai definisi yang serupa dengan *bespoke contract*—sebuah istilah yang sering digunakan di negara-negara Persemakmuran. Meskipun penggunaan *draft* kontrak jenis ini umum terjadi di Indonesia, tetapi sering kali muncul ketidakjelasan dan ambiguitas yang disebabkan kekeliman dalam menerjemahkan dan menuangkan bahasa kontrak maupun demi memprioritaskan kepentingan sepihak sehingga prinsip dasar berkontrak keadilan (*fairness*) menjadi tidak tercapai. Hal inilah yang menjadi potensi munculnya

sengketa proyek. Sebagai pemilik proyek, mereka tentu harus memahami tujuan akhir pelaksanaan proyek konstruksi dari kacamata pemilik proyek, yaitu: proyek selesai tepat waktu, sesuai dengan anggaran, dan sesuai dengan mutu/standar yang dipersyaratkan.

Terdapat berbagai jenis kontrak yang terlibat dalam industri konstruksi, antara lain:

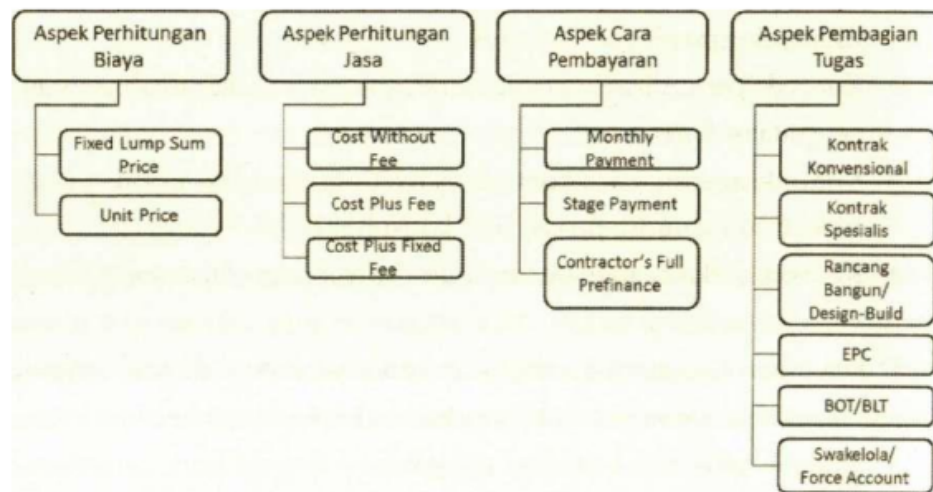
- a) Kontrak konstruksi, sering juga disebut "surat perjanjian pelaksanaan pekerjaan"
- b) Kontrak pengadaan, yaitu kontrak yang hanya membahas aspek pengadaan barang
- c) Kontrak agensi, yaitu kontrak penyediaan jasa (contohnya kontrak antara pemilik proyek dan konsultan)
- d) Kontrak terkait jaminan dan asuransi (*contract of indemnity*)

Dalam memilih bentuk kontrak konstruksi yang akan diterapkannya, milik proyek perlu mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut:

- a) Kompleksitas dan keunikan proyek
- b) Kemampuan pemilik proyek untuk mengelola desain dan konstruksi
- c) Toleransi pemilik proyek atas risiko
- d) Ketersediaan sumber daya
- e) Kemampuan pemilik proyek untuk mengendalikan proyek
- f) Kemampuan pemilik proyek untuk menyeleksi kontraktor
- g) Kemungkinan terjadinya perubahan dan keterlambatan pekerjaan
- h) Durasi total waktu pekerjaan yang dibutuhkan
- i) Kondisi keuangan pemilik proyek

Adapun ¹ bentuk-bentuk kontrak konstruksi terus mengalami perkembangan seiring dengan tren metode konstruksi yang ada. Pada ke-ataannya, bagaimana proyek konstruksi tersebut akan dilaksanakan sangat memengaruhi bentuk kontrak konstruksi yang akan diterapkan. Menurut Ir. H. Nazarkhan Yasin dalam bukunya yang berjudul *Mengenal mtrak Konstruksi di Indonesia* (2006), kontrak konstruksi dapat ditinjau dari berbagai segi yaitu: segi ¹ perhitungan biaya, perhitungan jasa, dan pembayaran, dan pembagian tugas.

Bentuk Kontrak Konstruksi



Gambar 3.1 ² Bentuk-bentuk kontrak konstruksi (N. Yasin)

A. BENTUK KONTRAK DITINJAU DARI ASPEK

PERHITUNGAN BIAYA

Secara umum, dilihat dari aspek perhitungan biaya, terdapat 2 (dua) bentuk kontrak konstruksi yaitu *fixed price lump sum* dan *fixed price unit rate*. Secara sederhana kedua bentuk ini dapat dipahami dengan berfokus pada letak harga yang diikat, apakah berfokus pada total harga pekerjaan atau pada harga untuk tiap *item*

pekerjaan (harga satuan). Apabila harga yang diikat adalah total harga pekerjaan, maka bentuk ini disebut *fixed priced lump sum*. Pada bentuk ini risiko terbesar terdapat pada pihak kontraktor. Untuk itu biasanya kontraktor akan menetapkan margin yang cukup besar agar dapat mengimbangi potensi risiko tersebut. Dengan demikian, pada kontrak *fixed price lump sum* harga total pekerjaan dianggap pasti dan tetap sepanjang gambar dan spesifikasi yang diberikan kepada kontraktor tidak berubah. Apabila terjadi perubahan gambar dan spesifikasi, maka tim proyek diperkenankan mengurangi *item*.

Volume pekerjaan lain sehingga harga total pekerjaan tidak berubah. Bentuk kontrak *fixed price lump sum* merupakan bentuk kontrak yang paling sering digunakan baik oleh pemerintah maupun pemilik proyek swasta. ¹ Hal ini dikarenakan pemilik proyek mendapatkan

kepastian total harga pekerjaan sehingga dapat mengurangi risiko kenaikan harga kerjaan dan dapat memudahkan dalam penentuan arus kas (*cashflow*) perusahaan dan harga unit proyek apabila akan dijual kembali. Sementara itu, *fixed price unit rate* adalah bentuk kontrak konstruksi mana harga satuan *item* pekerjaan bersifat tetap. Dengan demikian, ilume dan harga total pekerjaan masih dapat berubah secara fleksibel. mtuk ini biasa digunakan apabila kedua belah pihak telah setuju dan ikin atas analisis perhitungan harga satuan untuk setiap *item* pekerjaan, tetapi untuk volume pekerjaan masih bisa berubah tergantung ke- ngkapan dokumen dan gambar serta kondisi di lapangan. Bentuk kontrak ini lebih adil karena risiko biaya terdistribusi lebih merata di antara kedua belah pihak. Tetapi dalam pengajuan sertifikat pembayarannya butuhkan pekerjaan

pengukuran ulang untuk setiap *item* pekerjaan yang telah dilaksanakan.

B. BENTUK KONTRAK DITINJAU DARI ASPEK

PERHITUNGAN JASA

Berdasarkan aspek perhitungan jasa, bentuk kontrak konstruksi dapat dibagi menjadi 3 (tiga), yaitu biaya tanpa jasa (*cost without fee*), biaya ditambah jasa (*cost plus fee*), dan biaya ditambah jasa pasti (*cost plus fixed e*). Bentuk kontrak biaya tanpa jasa (*cost without fee*) adalah bentuk kontrak konstruksi di mana penyedia jasa hanya dibayar sejumlah total biaya pekerjaan tanpa memperoleh imbalan jasa. Bentuk ini biasanya hanya diterapkan untuk pekerjaan-pekerjaan yang bersifat sosial.

Bentuk kontrak biaya ditambah jasa (*cost plus fee*) adalah bentuk kontrak konstruksi di mana kontraktor diberikan insentif untuk setiap biaya pekerjaan yang telah

dilakukan. Bentuk kontrak ini dianggap tidak adil karena berpotensi besar merugikan pemilik proyek. Dalam bentuk ini, kontraktor akan dibayarkan insentif atas jasanya (biasanya 10% atau tergantung negosiasi) dari setiap biaya pekerjaan yang dilakukan kontraktor. Dengan demikian semakin besar biaya pekerjaan, semakin tinggi pula insentif yang diperoleh kontraktor sehingga kecenderungannya kontraktor akan memperbanyak pekerjaan bahkan sekalipun pekerjaan tersebut tidak diperlukan. Apabila bentuk kontrak ini diterapkan, maka pemilik proyek harus memilih dan memiliki konsultan pengawas yang ketat dalam mengendalikan pelaksanaan pekerjaan. Dengan demikian pemilik proyek dapat memastikan batas biaya pekerjaan atau dapat melakukan efisiensi selama pelaksanaan pekerjaan.

Bentuk kontrak biaya ditambah jasa pasti (*cost plus fixed fee*) hampir sama dengan bentuk kontrak biaya ditambah jasa, hanya saja biaya jasanya bersifat tetap meskipun biaya pekerjaan berubah (biaya jasa tidak berupa persentase).

C. BENTUK KONTRAK DITINJAU DARI

ASPEK CARA PEMBAYARAN

Dilihat dari aspek cara pembayaran, bentuk kontrak konstruksi dapat dibagi menjadi 3 (tiga), yaitu pembayaran bulanan (*monthly payment*), pembayaran bertahap (*stage payment*), dan prapendanaan penuh oleh kontraktor (*contractor's full prefinance*). Bentuk kontrak pembayaran bulanan (*monthly payment*) adalah bentuk kontrak konstruksi di mana kontraktor mendapatkan pembayaran atas pekerjaan yang telah dilakukannya setiap bulan. Bentuk ini cukup lazim

ditemukan pada proyek- proyek konstruksi besar dan menuntut performa kontraktor yang baik sehingga jumlah pembayaran bulanan tidak terlalu kecil.

Bentuk kontrak pembayaran bertahap (*stage payment*) adalah bentuk kontrak konstruksi di mana kontraktor memperoleh pembayaran secara bertahap sesuai dengan prestasi pekerjaan yang telah disetujui bersama. Sedangkan bentuk kontrak prapendanaan penuh oleh kontraktor (*contractor's full prefinance*) adalah bentuk kontrak konstruksi di mana biaya pelaksanaan pekerjaan sepenuhnya ditanggung terlebih dahulu oleh kontraktor. Untuk itu pemilik proyek harus menyerahkan jaminan bank sebagai jaminan pembayaran.

4 BENTUK KONTRAK DITINJAU DARI ASPEK PEMBAGIAN TUGAS

Berdasarkan aspek pembagian tugas, bentuk kontrak konstruksi dapat ibedakan menjadi 6 (enam), yaitu kontrak konvensional, kontrak *speaks*, kontrak *design-build*, kontrak EPC, kontrak BOT/BLT, dan kontrak swakelola *source account*. Bentuk kontrak konvensional atau tradisional adalah bentuk yang paling umum digunakan dalam proyek-proyek konstruksi. Dalam bentuk ini terdapat pemisahan jelas antara pemilik proyek, kontraktor, dan konsultan. Dengan demikian terdapat beberapa kontrak terpisah, misalnya kontrak antara pemilik proyek dan konsultan perencana, kontrak antara pemilik proyek dan konsultan pengawas, serta kontrak antara pemilik proyek dan kontraktor. Untuk lebih jelasnya bentuk

pembagian tugas pada kontrak konvensional dapat dilihat ada gambar berikut.



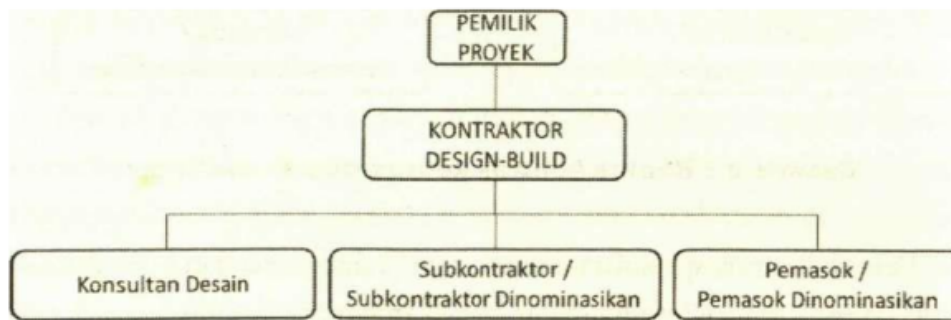
Gambar 1 Bentuk kontrak konvensional/tradisional

Bentuk kontrak spesialis merupakan perkembangan dari bentuk kontrak konvensional di mana dalam pelaksanaannya, pemilik proyek melunjuk beberapa kontraktor utama dengan tujuan efisiensi waktu dan kontraktor. Untuk itu pemilik proyek harus menyerahkan jaminan bank sebagai jaminan pembayaran.



Gambar 2. Bentuk kontrak spesialis

Bentuk kontrak selanjutnya yakni bentuk kontrak *design-build*—se- ring disingkat DB—adalah bentuk kontrak di mana kontraktor tidak hanya bertanggung jawab atas pelaksanaan konstruksi tetapi juga terhadap desain konstruksi. Dengan demikian kontraktor utama berfungsi pula sebagai konsultan perencana. Tujuan utama dari diterapkannya bentuk ini adalah agar waktu perencanaan dan perancangan desain dengan waktu pelaksanaan konstruksi dapat berjalan *overlapping* sehingga memperpendek durasi siklus hidup proyek konstruksi.



Gambar 3.Bentuk kontrak *design-build*

Sedangkan bentuk kontrak EPC (*engineering, procurement, and construction*) adalah bentuk kontrak konstruksi di mana kontraktor bertanggung jawab terhadap jasa desain (*engineering*), pengadaan material (*procurement*), dan pelaksanaan konstruksi (*construction*), untuk kontrak ini hampir sama dengan bentuk kontrak *design-build* di mana kontraktor bertanggung jawab atas desain dan pelaksanaan konstruksi. Pada umumnya bentuk kontrak *design-build* lebih banyak diterapkan untuk proyek bangunan gedung sedangkan bentuk kontrak EPC lebih banyak diterapkan untuk proyek-

proyek infrastruktur yang lebih menekankan pada aspek operasional sistem infrastruktur. Bentuk kontrak BOT (*build-operate-transfer*) dan BLT (*build-lease-transfer*) merupakan bentuk kontrak konstruksi di mana pemilikan lahan mengajak kontraktor untuk berinvestasi dengan cara melaksanakan sebuah pembangunan di atas lahan pemilik. Dengan demikian kontraktor mendanai seluruh biaya pekerjaan dan ketika pekerjaan telah selesai, kontraktor diberikan hak untuk mengelola (*operate*) maupun menyewakan (*lease*) bangunan tersebut kepada pemilik atau pihak lain. Setelah kurun waktu tertentu di mana pembiayaan telah dianggap lunas, barulah bangunan tersebut dikembalikan kepada pemilik proyek/lahan. Bentuk kontrak swakelola (*force account*) adalah bentuk kontrak konstruksi di mana seluruh tahapan proyek konstruksi dipegang hanya oleh salah satu pihak. Bentuk ini biasanya hanya mampu diterapkan

Oh para pengembang besar atau kontraktor besar yang memiliki sumber daya dan teknologi yang memadai. Dalam bentuk ini, seluruh tahap proyek konstruksi, mulai dari desain, pengadaan, hingga pelaksanaan ayek dilakukan oleh pemilik proyek dengan menggunakan personel dan peralatannya sendiri.

Dari berbagai bentuk kontrak konstruksi yang ada, yang perlu diperhatikan adalah distribusi risiko kedua belah pihak. Dengan memahami berbagai pendekatan terhadap bentuk kontrak konstruksi tersebut, kedua belah pihak dapat mengerti sejauh mana pengaruh bentuk kontrak hadap harga pekerjaan/nilai kontrak serta pengaruhnya dalam meminimalkan potensi terjadinya sengketa konstruksi.

BAB V

BEBERAPA TEORI DAN ASAS

DALAM PEMBENTUKAN KONTRAK KONSTRUKSI

43

1. Teori Pacta Sunt Servanda

Teori pacta sunt servanda adalah salah satu teori terpenting dalam ilmu kontrak. Teori Pacta sunt servanda berasal dari hukum eropa kontinental (sejak zaman romawi) yang kemudian ditulis dalam kitab undang-undang hukum perdata di Prancis (Code napoleon) dan juga di tulis hampir seluruh negara dunia yang menganut sistem eropa kontinental. Teori ini juga berlaku sangat kuar dalam hukum internasional, sehingga banyak ditulis dalam traktar-traktat interanasional, yang menjadi dasar mengapa sebuah negara harus tunduk pada traktat yang

sudah mereka sepakati. ¹³ Sebab negara-negara yang berdaulat tidak akan terikat pada apapun kecuali terhadap hal-hal yang akan disetujuinya secara sukarela.

Arti harfiah dari *pacta sunt servanda* adalah bahwa “kontrak itu mengikat” secara hukum. ²³ Istilah lengkapnya untuk *pacta sunt servanda* adalah *pacta covent quae naque* ⁴ *contra leges neque dalo malo initia sunt omnimodo observanda sunt*, yang artinya sebuah kontrak tidak dibuat secara legal dan tidak berasal dari penipuan harus sepenuhnya di ikuti. ²⁰ kekuatan berlakunya *pacta sunt servanda* ini sangat kuat, dengan hanya memberikan beberapa pengecualian. Kekecualian ini yang kemudian menyebabkan timbulnya teori relativitas terhadap teori *pacta sunt servanda* yang disebut dengan *de relativite de la regle pacta sunt servanda*. Dalam teori anglo saxon, teori

²⁰ Munir Fuady, SH., MH., LL.M, *Teori-teori Besar (Grand Theory) dalam Ilmu Hukum*, Prenada Media grup, 2013. Hlm. 210.

⁴ *pacta sunt servanda* ini dikenal dengan “kesakralan kontrak” (*santity of contract*).

Secara harfiah, makna teori *pacta sunt servanda* adalah kontrak itu mengikat. ⁴ Adalah suatu teori yang berkembang di eropa kontinental yang mengajarkan bahwa suatu kontrak yang dibuat secara sah dn sesuai dengan hukum yang berlaku, serta sesuai pula dengan kelayakan , sehingga diasumsi sebagai sebuah kontrak yang dibuat dengan itikat baik, maka klausula-klausula dalam kontrak seperti itu mengikat para pihak yang membuatnya, dimana kekuatan mengikatnya setara dengan kekuatan mengikatnya sebuah undang-undang karenanta pelaksanaan kontrak seperti itu tidak boleh merugikan pihak lawan dalam kontrak maupun pihak lainnya diluar kontrak tersebut.

²³ Salah satu hal yang sangat kompleks dalam ilmu hukum kontrak dalam kaitannya dengan teori *pacta sunt servanda*

adalah jawaban mengapa janji itu mengikat. Untuk menjawab ini ada empat teori yang dikemukakan Roscoe Pound yaitu :²¹

- 1) Teori Kehendak (*will theory*), yaitu keinginan para pihaklah yang menginginkan kesepakatan itu mengikat sehingga para pihak sendirilah yang intinya menyatakan kehendaknya untuk mengikatkan diri.
- 2) Teori Persetujuan (*the bargain theory*), teori yang malah mengingkari teori pertama. Menurut teori ini dasar mengikatnya suatu kontrak bukan kehendak para pihak melainkan persetujuan para pihak sehingga persetujuan yang telah dibuat para pihak

²¹*bid* l, hlm. 222.

lah yang menjadi mengikat sepanjang apa yang telah disepakati para pihak.

- 3) Teori Kesetaraan (*the equivalent theory*), teori yang menyatakan bahwa pihak yang sudah terikat dalam kesepakatan tersebut berarti telah memberikan kesetaraan (kesamaan) bagi kedua belah pihak.
- 4) Teori Kerugian (*injurious reliance theory*), teori yang menjelaskan bahwa kesepakatan mengikat karena pihak telah menyatakan dirinya untuk mengandalkan pada pihak yang menerima janji dengan akibat adanya kerugian sehingga apabila salah satu pihak melakukan pelanggaran

kesepakatan maka akan menimbulkan kerugian.

Dari keempat teori ini tidak ada satupun yang dapat mencakup keseluruhan kekuatan hukum untuk mengakui adanya ikatan dari kontrak-kontrak yang berlaku masa kini. Teori *pacta sunt servanda* harus dijalankan dengan prasangka baik, maka hal ini berarti bahwa suatu kontrak sebenarnya harus didasari pada asas-asas moral. Para ahli hukum internasional sering menyebutkan bahwa itikad baik (good faith) merupakan dasar utama berlakunya teori ini,²³ dimana suatu kontrak harus dijalankan dengan tidak berburuk sangka, jadi para pihak harus menjalankannya dengan bona fide (beritikad baik).

Berkaitan dengan teori ini, di Indonesia Pasal 1313 KUH Perdata memuat pengertian kontrak, yaitu "Suatu perbuatan dengan mana seorang atau lebih mengikatkan

dirinya terhadap satu orang lain atau lebih". Pengertian yuridis kontrak menurut Pasal 1313 KUH Perdata tidak lengkap, karena hanya mencakup kontrak sepihak, yaitu ¹⁵ satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lainnya atau lebih, sedangkan satu orang lainnya atau lebih itu tidak diharuskan mengikatkan diri kepada pihak pertama. Jadi, pengertian kontrak tersebut tidak mengatur kontrak dalam mana kedua pihak saling mempunyai prestasi secara timbal balik. Selain itu, pengertian yuridis kontrak menurut Pasal 1313 KUH Perdata juga ²⁴ terlalu luas, karena dapat mencakup perbuatan dalam lapangan hukum keluarga, misalnya kontrak perkawinan yang merupakan kontrak juga, tetapi sifatnya berbeda dengan kontrak yang diatur dalam Buku III KUH Perdata yang kriterianya dapat dinilai secara materil atau dapat dinilai dengan uang.²²

²²M.Saifuddin, *Memahami Kontrak Dalam Perspektif Filsafat, Teori,*

Pengertian yuridis kontrak menurut Pasal 1313 KUH Perdata ini masih dianggap belum lengkap, maka ada beberapa ahli hukum kontrak yang menguraikan pendapatnya mengenai pengertian yuridis kontrak yang pada dasarnya makna dan tujuan penyampaian pengertian tersebut adalah sama.

R. Subekti, mengartikan kontrak¹¹ adalah "Suatu peristiwa di mana ada seorang berjanji kepada seorang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan "perikatan". Oleh karena itu, kontrak menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya".²³

⁴³

Dogmatik Dan Praktik Hukum = Seri Pengayaan Hukum Perikatan, Mandar Maju, 2012 hlm 19.

²³ R. Subekti. 1979. *Hukum Kontrak*, PT. Intermasa, Jakarta, hlm. 1.

Selanjutnya, Mariam Darus Badruzaman mengartikan kontrak sebagai perbuatan hukum yang menimbulkan perikatan, yaitu "Hubungan hukum yang terjadi di antara dua orang atau lebih, yang terletak di dalam lapangan kekayaan di mana pihak yang satu berhak atas prestasi dan pihak lainnya wajib memenuhi prestasi".²⁴

Kemudian, R. Wirjono Prodjodikoro menegaskan pengertian kontrak ialah "Suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak dalam mana satu pihak berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau tidak melakukan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak untuk menuntut kontrak itu".²⁵

Adapun Abdulkadir Muhammad menguraikan unsur-unsur dalam suatu kontrak, yaitu:

²⁴Mariam Darus Badruzaman. 1980. *Kontrak Baku (Standard Perkembangannya di Indonesia)*, Universitas Sumatera Utara, Medan, hlm. 3.

²⁵R. Wirjono Prodjodikoro. 1991. *Hukum Perdata tentang Persetujuan Tertentu*, Penerbit Sumur, Bandung, hlm. 1.

a) *Ada pihak-pihak*

Pihak yang terlibat dalam kontrak minimal dua orang yang terdiri dari subyek hukum. Subyek hukum tersebut dapat manusia kodrati dan dapat pula badan hukum (*recht person*). Dalam hal para pihak manusia, maka orang tersebut harus telah dewasa dan cakap.

b) *Ada persetujuan antara para pihak*

Para pihak sebelum melaksanakan kontrak harus diberikan kebebasan untuk mengadakan tawar-menawar (*bargaining*) atau konsensus dalam suatu kontrak.

c) *Ada tujuan yang akan dicapai*

Suatu kontrak haruslah mempunyai satu atau beberapa tujuan tertentu yang ingin dicapai, akan tetapi untuk mencapai tujuan tersebut tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, kebiasaan yang diakui masyarakat dan kesusilaan.

d) *Ada prestasi yang harus dilaksanakan*

41
Dalam suatu kontrak para pihak mempunyai hak dan kewajiban satu sama lain. Satu pihak berhak menuntut kewajiban satu sama lain. Satu pihak berhak menuntut pelaksanaan prestasi dan di pihak lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasi dan begitu sebaliknya.

17
e. *Ada bentuk tertentu*

Suatu kontrak dapat dibuat secara tertulis maupun secara lisan. Kontrak yang 17 dibuat secara tertulis dan dibuat dalam suatu akta, akta tersebut dapat dibuat secara autentik maupun di bawah tangan.

f. *Ada syarat-syarat tertentu*

Setiap kontrak yang dibuat dan disepakati para pihak merupakan undang-undang bagi mereka yang membuat. Agar suatu kontrak dapat dikatakan sebagai

41
suatu kontrak yang sah, maka kontrak tersebut harus memenuhi syarat-syarat tertentu.²⁶

Unsur-unsur yang terkandung dalam suatu kontrak juga diuraikan oleh Ahmadi Miru, yaitu:

1. *Unsur esensialia*

14
Unsur esensialia adalah unsur yang harus ada dalam suatu kontrak, karena tanpa adanya kesepakatan tentang unsur esensialia ini, maka kontrak tidak ada;

2. *Unsur naturalia*

14
Unsur naturalia adalah unsur yang telah diatur dalam undang-undang, sehingga apabila tidak diatur oleh para pihak dalam kontrak, maka undang-undang yang mengaturnya.

3. *Unsur aksidentalialia*

14
Unsur aksidentalialia adalah unsur yang nanti ada atau mengikat para pihak jika para pihak memperjanjikannya.

15
²⁶ Abdul Kadir Muhammad. 1982. *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, hlm. 78.

Demikian pula dengan klausul-klausul lainnya yang sering ditentukan dalam suatu kontrak, yang bukan merupakan unsur esensial dalam kontrak.²⁷

Memperhatikan pengertian yuridis kontrak menurut beberapa ahli hukum kontrak sebagaimana diuraikan di atas, maka dapat dipahami bahwa hubungan antara perikatan dan kontrak adalah kontrak menimbulkan perikatan. kontrak adalah sumber perikatan selain sumber-sumber lainnya. Kontrak merupakan sumber terpenting yang menimbulkan perikatan, karena perikatan paling banyak ditimbulkan oleh kontrak. Perikatan adalah suatu pengertian abstrak, sedangkan kontrak adalah suatu peristiwa hukum atau ¹³suatu perbuatan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban yang konkrit.

²⁷ ⁷² Ahmadi Miru. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, hlm. 31-32.

Kontrak, dalam pemahaman Atiyah, mempunyai 3 (tiga) tujuan dasar, yaitu:

4. *It is inspired by the desire to enforce promises and to protect the reasonable expectations which are generated both by promises and by other forms of conduct;*
5. *Contract law itself is also powerfully influenced and affected by the idea that unjust enrichment should not be permitted;*
6. *Contract law is also designed to prevent certain kinds of harm, particularly harm of an economic nature, or at least to compensate those who suffer such harm.*²⁸

Memperhatikan pemahaman Atiyah tentang 3 (tiga) tujuan dasar kontrak sebagaimana diuraikan di atas, maka dapat dijelaskan bahwa tujuan dasar kontrak adalah: *pertama*, menegaskan kehendak yang kuat untuk

²⁸P.S. Atiyah. 1995. *An Introduction to the Law of Contract*, Oxford University Press Inc., New York, p. 35.

menegakkan suatu janji dan melindungi harapan beralasan yang timbul baik dari janji tersebut maupun bentuk-bentuk perilaku lainnya; *kedua*, memperkuat ide mencegah pengayaan (upaya memperkaya diri) yang dilakukan secara tidak adil atau tidak sah; dan *ketiga*, mencegah terjadinya jenis-jenis kerugian tertentu, terutama kerugian ekonomi atau paling tidak memberikan kompensasi kepada pihak lain yang menderita kerugian.

1. Asas Kebebasan berkontrak

Berkaitan dengan teori *pacta sunt servanda* maka tidak bisa terlepas dari sebuah asas yaitu asas kebebasan membuat kontrak dikenal dengan istilah "*partij otonomie*" atau "*freedom of contract*" atau "*liberty of contract*". Istilah yang kedua lebih umum digunakan daripada istilah yang pertama dan ketiga. teori kebebasan membuat kontrak ini

adalah asas yang universal, artinya dianut oleh hukum kontrak di semua negara pada umumnya.

Sutan Remy Sjahdeini menjelaskan bahwa asas kebebasan membuat kontrak menurut hukum kontrak Indonesia (KUH Perdata, Pen-⁷) meliputi ruang lingkup sebagai berikut:

- 1) Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat kontrak;
- 2) Kebebasan untuk memilih pihak dengan siapa ia ingin membuat kontrak;
- 3) Kebebasan untuk menentukan atau memilih causa dari kontrak yang akan dibuatnya;
- 4) Kebebasan untuk menentukan objek kontrak;
- 5) Kebebasan untuk menentukan bentuk suatu kontrak;

- 6) Kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan undang-undang yang bersifat optional (*aanvullend, optional*).²⁹

asas kebebasan membuat kontrak terkandung dalam Pasal 1338 KUH Perdata, yang memuat ketentuan-ketentuan normatif, sebagai berikut:

- (1) Semua kontrak yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.
- (2) Kontrak itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-Undang dinyatakan cukup untuk itu.

²⁹Sutan Remy Sjahdeini. 1993. *Asas Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, hlm. 47.

- (3) Kontrak-kontrak³⁸ harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Selain dibatasi oleh ketentuan normatif dalam Pasal 1338 KUH Perdata, kebebasan membuat kontrak juga dibatasi oleh ketentuan normatif dalam Pasal 1339 KUH Perdata, karena pasal ini melarang⁴⁵ kontrak yang substansinya bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Jadi, setiap kontrak yang disepakati tetap akan sah apabila memenuhi persyaratan yang ditentukan peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, dan kesusilaan.

Menurut van Appeldoorn, kebebasan membuat kontrak merupakan satu dari beberapa landasan hukum perdata. Atas dasar itu, perlu koreksi dari pengadilan dalam rangka merumuskan asas hukum tersebut. Didukung dengan makin kecilnya arti asas otonomi kehendak dan kebebasan membuat kontrak dengan adanya standar-

standar kontrak modern, persamaan kedudukan merupakan fiksi belaka. Ini merupakan problema, sehingga perlu mencari jalan melalui keputusan politik dengan cara pembentukan undang-undang yang berisikan ketentuan-ketentuan normatif yang sifatnya memaksa.³⁰

Pada masa kekaisaran Romawi sebenarnya telah dikenal asas kebebasan membuat kontrak. Akan tetapi, dalam situasi feodalisme, asas hukum ini hanya mengemuka dalam perjanjian perkawinan.³¹ Selanjutnya, pendekatan berdasarkan hukum alam terhadap kebebasan membuat kontrak sebagai suatu kebebasan manusia yang fundamental dikemukakan oleh Thomas Hobbes, yang menegaskan bahwa kontrak adalah metode di mana hak-hak fundamental dari manusia dapat dialihkan.

³⁰Van Dijk, *et.all.* 1985. *Appeldoorn's Inleiding Tot de Studie van het Nederlandse Recht*, W.E.J. Tjeenk-Willink, Zwolle, p. 508.

³¹Harold J. Berman. 1983. *Law and Revolution*, Harvard University Press, Massachusetts, p. 227-228

Sebagaimana halnya dengan hukum alam yang menekankan tentang perlunya ada kebebasan manusia, maka hal itu juga berkaitan dengan kontrak-kontrak.³²

Kemudian, asas hukum tersebut mencapai kejayaannya pada masa awal pasca Revolusi Perancis. Tidak dapat dipungkiri bahwa Revolusi Perancis telah mengubah struktur masyarakat feodal menjadi masyarakat kapitalis. Ajaran ilmu ekonomi yang berkembang saat itu menolak campur tangan pemerintah dalam masalah-masalah ekonomi.³³ Sebagai syarat utama bagi ketertiban sosial menurut pandangan masa itu adalah adanya kebebasan individu, yaitu kebebasan untuk mengejar kebahagiaan dan kebebasan sesuai dengan kehendaknya.

asas kebebasan membuat kontrak juga diterima oleh para pemikir ekonomi *laissez-faire* pada abad ke-18 dan 19.

³²Thomas Hobbes, dalam Sutan Remy Sjahdeini. *Op. Cit.*, hlm. 20.

³³L.E.H. Rutten & C. Asser's. 1982. *Handleiding tot Beoefening van het Overeenkomsten*, Tjeenk Willink, Zwolle, p. 37.

¹⁸ Adam Smith yang terkemuka di antara mereka telah mengusulkan sebagai satu dari beberapa asas ekonomi politik (*political economy*), yang menyatakan bahwa peraturan perundang-undangan seyogyanya tidak digunakan untuk mencampuri kebebasan membuat kontrak, karena kebebasan ini penting bagi kelanjutan perdagangan dan industri. Sehubungan dengan itu, Smith menentang keras peraturan perundang-undangan yang mengatur kontrak-kontrak kerja, karena campur tangan yang demikian itu dapat mempengaruhi *supply* dari satu di antara beberapa alat produksi yang terpenting dalam masyarakat industri, yaitu buruh. Smith menegaskan bahwa campur tangan pemerintah dalam kegiatan produksi berdasarkan kontrak-kontrak kerja tersebut adalah pelanggaran terhadap kebebasan alami manusia³⁴

³⁴ Adam Smith, dalam Sutan Remy Sjahdeini. *Op. Cit.*, hlm. 21.

Dalam perkembangannya penyalahgunaan prinsip kebebasan membuat kontrak dilakukan oleh pihak yang mempunyai posisi kuat dalam kontrak. Dengan berlindung di balik asas kebebasan membuat kontrak, pihak yang mempunyai posisi kuat di dalam kontrak tersebut dapat melaksanakan syarat-syarat tertentu yang menguntungkan dirinya yang harus dipenuhi oleh pihak lawannya ke dalam suatu kontrak. Apabila pihak yang lemah tersebut menyetujui syarat-syarat itu, maka ia tidak dapat menuntut ganti rugi karena resiko yang dialaminya selama pihak yang kuat memenuhi kewajibannya sebagaimana tertuang dalam kontrak. Dalam hal ini timbul kontrak-kontrak standar yang tidak lain dari kontrak-kontrak semu yang hanya merupakan legitimasi bagi pihak yang mempunyai posisi kuat untuk menguasai pihak yang lemah. Ini berarti bahwa para pihak secara

prosedural memang secara bebas membuat kontrak, tetapi secara substansial kebebasan tersebut tidak ada.

Karena yang dikedepankan adalah asas kebebasan membuat kontrak dan bukan esensi dari asas itu sendiri, dalam mengatasi penyalahgunaan asas kebebasan berkontrak, baik pembentuk undang-undang maupun pemikir hukum berupaya untuk membatasi pelaksanaan asas ini dalam situasi yang dihadapi. Upaya untuk memberikan pembatasan bagi pelaksanaan asas kebebasan membuat kontrak sebenarnya telah dilakukan pada waktu pembuatan *code civil* yang dibuat pada masa berkembangnya pandangan yang memberi tempat yang besar kepada individu. Batasan terhadap pelaksanaan asas kebebasan membuat kontrak menurut *code civil* adalah kontrak harus dibuat sesuai dengan ketentuan undang-undang. Selain itu, ditegaskan juga bahwa

kontrak harus mempunyai kuasa yang dibolehkan.³⁵ Akan tetapi, pembatasan itu tidak menghalangi terjadinya penyalahgunaan kebebasan membuat kontrak. Dengan berpegang kepada asas kebebasan membuat kontrak, dan mematuhi peraturan perundang-undangan yang ada serta mempunyai kuasa yang dibolehkan, pihak yang kuat akan tetap dapat memaksakan syarat-syarat yang menguntungkan dirinya kepada pihak yang lemah dalam suatu perundingan dalam rangka pembuatan kontrak.

Menurut A.G. Guest, Konrad Zwieght²⁵ dan Hein Kotz, kebebasan berkontrak yang sebenarnya akan eksis jika para pihak di dalam kontrak memiliki keseimbangan secara ekonomi dan sosial. Paham ini memberi peluang luas kepada golongan ekonomi kuat untuk mengatasi golongan ekonomi lemah, dominasi yang kuat terhadap yang lemah, suatu "*exploitation de l'homme par l'homme*".

³⁵L.E.H. Rutten & C. Asser's.. *Op. Cit.*, p. 36.

Kemudian, di Amerika Serikat, telah pula berkembang pemahaman bahwa ³⁸ tidak ada kebebasan membuat kontrak yang mutlak. Pemerintah dapat mengatur atau melarang suatu kontrak yang dapat berakibat buruk terhadap atau merugikan kepentingan masyarakat. Pemahaman ini sesuai dengan pemikiran hukum Corley dan Shedd bahwa hak-hak yang dijamin oleh Konstitusi Amerika Serikat, bukan merupakan hal-hal yang mutlak, tetapi terbatas. Oleh karena *freedom of contract* merupakan hak konstitusional, maka asas tersebut berlaku juga terhadapnya. Dengan kata lain, *freedom of contract* atau kebebasan membuat kontrak di Amerika Serikat, yang merupakan negara yang sangat menjunjung tinggi kebebasan individual, adalah asas yang tidak mutlak.

Di Indonesia, asas kebebasan membuat kontrak, sebagaimana telah ditegaskan di atas, terkandung dalam Pasal 1338 KUH Perdata. Namun, kebebasan membuat

kontrak tersebut dibatasi oleh ketentuan normatif dalam Pasal 1339 KUH Perdata, karena pasal ini melarang⁴⁵ kontrak yang substansinya bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan.

Asas kebebasan membuat kontrak membebaskan para pihak menentukan apa saja yang ingin mereka perjanjikan sekaligus menentukan apa saja yang tidak dikehendaki untuk dicantumkan dalam kontrak. Namun, asas kebebasan membuat kontrak tidak berarti bebas tanpa batas, karena negara intervensi untuk melindungi pihak yang lemah secara sosial dan ekonomi atau untuk melindungi ketertiban umum, kepatutan dan kesusilaan.

Faktor-faktor yang mempengaruhi pembatasan asas kebebasan membuat kontrak, menurut Ridwan Khairandy, adalah:

- 1) Semakin berpengaruh ajaran itikad baik di mana itikad baik tidak hanya ada pada

pelaksanaan kontrak, tetapi juga harus ada pada saat dibuatnya kontrak;

- 2) Semakin berkembangnya ajaran penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden* atau *undue influence*).³⁶

Selanjutnya menurut Ridwan Khairandy, walaupun kebebasan berkontrak menjadi sebuah asas yang penting baik itu dalam civil law dan common law, tetapi tidak lagi muncul sebagai kebebasan berkontrak seperti pada abad ke-19. Sekarang kebebasan berkontrak bukanlah kebebasan tanpa batas, tetapi *mandatory rules* sebuah negara juga menjadi pertimbangan dalam pembuatan sebuah kontrak.

2. Teori Keadilan

Terkait dengan fungsi filosofis kontrak dalam mewujudkan keadilan, terdapat "Teori Peranan Hukum

³⁶Ridwan Khairandy. *Op. Cit.*, hlm. 2.

Kontrak dalam Masyarakat Modern” yang dikembangkan oleh Robert A. Hillman, yang menegaskan bahwa ³⁵ *“contract law serves an important role facilitating private arrangements and supporting freedom of exchange”*, yang artinya hukum kontrak (*contract law*) menyediakan suatu peranan dalam memfasilitasi hubungan keperdataan dan mendukung kebebasan pertukaran kepentingan dalam masyarakat.³⁷ Lebih lanjut, Hillman menegaskan dalam teorinya bahwa ³⁵ *“contract law contributes to distributive justice through its program of mandatory terms and policing standards”*,³⁸ yang artinya hukum kontrak berperan mewujudkan keadilan distributif melalui klausul-klausul normatifnya yang terbentuk sesuai dengan standar yang telah ditentukan. Kontrak sebagai sarana mewujudkan keadilan distributif, juga ditegaskan oleh Kronman, yang menyatakan bahwa *“Contract law enforces principles of*

³⁷M. saifuddin, Op.Cit. Hlm. 43

³⁸*Ibid.*, hlm. 273.

distributive of justice, constitute the most implausible version of the thesis that contract law serves the ends of justice simply because, unlike, for example, principles of corrective justice, principles of distributive justice specify what it takes to secure a just distribution of the resources of an entire community among all of its members. The scope of distributive justice is too great to serve as a basis for contract law"³⁹ yang artinya hukum kontrak menegakkan prinsip keadilan distributif dan melayani tujuan keadilan secara sederhana, serta menspesifikasikan keadilan itu, untuk memastikan suatu distribusi sumber daya dalam masyarakat, khususnya di antara berbagai warga masyarakat tersebut. Cakupan keadilan distributif sangat luas untuk melayani sebagai basis hukum kontrak.

Agus Yudha Hernoko menjelaskan bahwa para pemikir hukum, antara lain John Locke, Rosseau,

³⁹ Kronman, dalam Roger Conterrell. 1992. *JURISPRUDENCE: A Critical Introduction to Legal Philosophy*, University of Pennsylvania Press, Philadelphia, p. 165.

Immanuel Kant, dan John Rawls, menyadari bahwa tanpa kontrak serta hak dan kewajiban yang ditimbulkannya, maka masyarakat bisnis tidak akan berjalan. Oleh karena itu, tanpa adanya kontrak, orang tidak akan bersedia terikat dan bergantung pada pernyataan pihak lain. Kontrak memberikan suatu cara dalam menjamin bahwa masing-masing individu akan memenuhi janjinya, dan selanjutnya hal ini memungkinkan terjadinya transaksi di antara mereka.⁴⁰

Dengan mengambil pelajaran dari kegagalan teori-teori sebelumnya, Rawls menawarkan suatu bentuk penyelesaian yang terkait dengan problematika keadilan dengan membangun teori keadilan berbasis kontrak. Menurut Rawls, suatu teori keadilan yang memadai harus dibentuk dengan pendekatan kontrak, di mana asas-asas keadilan yang dipilih bersama benar-benar merupakan

⁴⁰ *Ibid.*, hlm. 40.

22
hasil kesepakatan bersama dari semua person yang bebas, rasional, dan sederajat. Hanya melalui pendekatan kontrak suatu teori keadilan mampu menjamin pelaksanaan hak sekaligus mendistribusikan kewajiban secara adil bagi semua orang. Oleh karenanya dengan tegas Rawls menyatakan bahwa suatu konsep keadilan yang baik haruslah bersifat kontraktual, konsekuensinya setiap konsep keadilan yang tidak berbasis kontraktual harus dikesampingkan demi kepentingan keadilan itu sendiri.⁴¹

Rawls mendefinisikan keadilan sebagai "*fainess*" (*justice as a fairness*),⁴² yang menurut penjelasan K. Bartens *justice as fairness* dalam makna leksikal (kamus) *just* berarti adil juga *fair*. Namun, ada perbedaan, *just* berarti adil menurut isinya (substansi) atau disebut keadilan substansial (*substantive justice*), sedangkan *fair* berarti adil

⁴¹ *Ibid.*

⁴² John Rawls. *Op. Cit.*, hlm. 60.

menurut prosedurnya atau keadilan prosedural (*procedural substantive*). Adapun *fairness* berarti keadilan yang didasarkan atas prosedur yang wajar (tidak direkayasa, tidak dimanipulasi).⁴³

Selanjutnya, Rawls menjelaskan bahwa ada dua prinsip keadilan, yaitu: ²¹ “*first, each person is to have an equal right to the most extensive basic liberty compatible with similar liberty for others; second, social and economic inequalities are to be arranged so that they are both (a) reasonably expected to be to everyone’s advantage, and (b) attached to positions and offices open to all*”.⁴⁴

Memperhatikan inti dari teori keadilan berbasis kontrak yang dikembangkan oleh Rawls sebagaimana diuraikan di atas, dapat dipahami bahwa keadilan sebagai *fairness*, mengandung dua prinsip keadilan, yaitu:

⁴³K. Bartens. 2000. *Pengantar Etika Bisnis*, Kanisius, Yogyakarta, hlm. 103.

⁴⁴John Rawls. *Op. Cit.*, hlm. 107.

1. Prinsip persamaan terbesar (*the greatest equal principles*), maksudnya ²⁸ setiap orang harus memiliki hak yang sama atas kebebasan dasar yang paling luas, seluas kebebasan yang sama bagi semua orang. Prinsip ini adalah hal yang paling ³⁰ mendasar (hak asasi) yang harus dimiliki semua orang. Artinya, hanya dengan adanya jaminan kebebasan yang sama bagi semua orang, maka keadilan akan terwujud;
2. Prinsip perbedaan (*the different principles*) dan prinsip kesempatan yang sama dan fair (*the principles of fair equality opportunity*), maksudnya ²⁸ ketidaksamaan sosial dan ekonomi harus diatur sedemikian rupa, sehingga diharapkan memberikan keuntungan terbesar bagi orang-orang yang kurang beruntung, serta memberikan penegasan bahwa dengan kondisi dan

kesempatan yang sama, semua posisi dan jabatan harus terbuka bagi semua orang.⁴⁵

Meskipun teori keadilan Rawls dalam banyak hal efektif memecahkan persoalan sosial kemasyarakatan, namun pada sisi lain teori ini juga dikritik, khususnya prinsip kedua (*the different principles*). Menurut para pengkritiknya, teori Rawls, khususnya prinsip perbedaan (*the different principles*) justru menimbulkan ketidakadilan karena adanya peluang intervensi pemerintah untuk melanggar hak seseorang. Selain itu, prinsip ini juga mengorbankan usaha dan kegigihan orang dalam mencapai taraf kesejahteraan tertentu, justru dikesampingkan demi kepentingan mereka yang tidak beruntung. Padahal, konsep Rawls tentang "*justice as*

⁴⁵ Andre Ata Ujan. *Op. Cit.*, hlm. 129, A. Sonny Keraf. 1998. *Etika Bisnis (Tuntutan dan Relevansinya)*, Kanisius, Yogyakarta, hlm.152-155, dan K. Bartens. *Op. Cit.*, hlm. 86-87.

fairness” sangat menekankan prinsip hak yang dilandasi oleh rasionalitas, kebebasan, dan kesamaan.⁴⁶

Suatu kontrak, lalu lintas pertukaran timbal balik, adalah cara pergeseran kebendaan dan perbuatan. Unsur timbal balik dalam kontrak adalah satu bentuk keadilan yang menjadi ikatan dari kerja sama. Berdasarkan pemahamannya ini, Nieuwenhuis menjelaskan tentang keseimbangan keadilan pertukaran (*ruilrechtvaardigheid*), yakni keseimbangan dari posisi tawar dan bukannya kesamaan dari prestasi, yang membentuk inti dari keadilan pertukaran materil”. Selanjutnya, Nieuwenhuis mengkonkritisasi asas keadilan yang terbagi (*verdelende rechtvaardigheid*) untuk mana mekanisme kontrak melegitimasi asas keadilan pembagi tersebut.⁴⁷

⁴⁶ A. Sonny Keraf. *Op. Cit.*, hlm. 155-158.

⁴⁷ J.H. Nieuwenhuis. 1979. *Drie Beginselen van Contractenrecht*, Diss, RUL, Deventer, p. 59.

Aturan hukum yang ada tidak (selamanya) memadai untuk mengatur atau menyelesaikan semua masalah yang timbul di masyarakat. Jika tidak tersedia suatu aturan hukum yang dapat diterapkan dalam situasi tertentu, hukum tetap harus memberikan putusan atau penyelesaian yang adil bagi situasi tertentu tersebut. Semua aturan hukum, baik yang sifatnya *obligatoir* maupun *konstitutif* ataupun jenis yang lainnya sebagaimana dibentuk atau dibuat manusia, ⁴⁶ memiliki fungsi melayani kepentingan-kepentingan masyarakat. Aturan hukum memiliki aspek kepastian hukum dan juga harus memenuhi kebutuhan akan keadilan.

Hukum perdata materiil bertujuan untuk memberikan penyelesaian (perkara atau sengketa) yang adil. ⁵⁰ Keadilan tidak boleh diartikan formal saja, karena jika diartikan demikian, maka perlakuan serupa (terhadap kasus) serupa niscaya dianggap perlakuan yang adil.

Nieuwenhuis menjelaskan bahwa "*De rechtvaardigheid als een formele categorie die gelijke behandeling voorschrijft niet worden ingevuld met een behulp van een materieel criterium dat op zijn beurt de neerslag vormt van het vigerende waardenpatroon*", yang artinya terhadap keadilan sebagai kategori formal yang menganjurkan perlakuan serupa (terhadap kasus sama) harus ditambahkan kriterium materiil yang pada gilirannya dapat menjadi landasan bagi pola penilaian yang menyeimbangkan".⁴⁸ Jadi, kontrak, yang sering disebut juga dengan istilah perjanjian, mempunyai fungsi filosofis yang sangat mendasar, yaitu mewujudkan nilai keadilan dalam tatanan sosial dan ekonomi di masyarakat dengan cara memfasilitasi hubungan hukum kontrak/kontraktual para pihak yang di dalamnya terdapat hak dan kewajiban yang seimbang.

⁴⁸J.H. Nieuwenhuis. *Op. Cit.*, p. 56.

BAB VI

STANDARD KONTRAK KONSTRUKSI INTERNASIONAL

A. STANDARD KONTRAK FIDIC

FIDIC adalah singkatan dari Federation Internationale Des Ingenieurs Councils atau dalam bahasa Inggris disebut International Federation of Consultant Engineers. Dalam bahasa Indonesia adalah federasi Internasional Konsultan Teknik. FIDIC didirikan tahun 1913 oleh 3 asosiasi teknik di Eropa. Keanggotaan FIDIC sekarang sudah hampir lebih dari 60 negara termasuk Indonesia. Sekretariat FIDIC saat ini ada di Swiss dan Indonesia adalah Anggota IFAWPCA dan organisasi ini adalah anggota FIDIC, maka

FIDIC dapat dijadikan rujukan dalam membuat Kontrak di Indonesia

Penggunaan FIDIC ini masih terbatas pada kontrak-kontrak yang menggunakan dana pinjaman dari luar negeri . FIDIC menyusun dua versi Syarat-syarat Kontrak

1. Untuk Pekerjaan tehnik sipil (works of civil Engineering Konstruktion). Tahun 1987 fourt edition. Terdiri dari 2 part .
2. Pekerjaan Rancang bangun (Design Build and Turn Key) dibuat tahun 2005 juga terdiri dari 2 part.

Tahun 1999 FIDIC membuat 4 standard kontrak masing-masing

1. Syarat-syarat kontrak untuk konstruksi (conditions for contract for construction)

2. Syarat-syarat kontrak untuk rancang bangun (conditions for contract for plant and design build)
3. Syarat-syarat kontrak untuj Project EPC/ Turn Key (conditions for contract for EPC/Turn Key Project)
 - a) Kontrak bentuk pendek (short form contract)
 - a. Tahun 2006 FIDIC membentuk kontrak untuk pekerjaan Pengerukan dan reklamasi
 - b. Tahun 2010 Bulan juni , FIDIC menerbitkan, conditions for contract for construction – Multilateral Development Bank Harmonized Editions (MDB Harmonized Edition) yang dibuat khusus untuk bank sebagai penyalur dana pinjaman (loan)

b) Syarat-syarat kontrak untuk konstruksi (*Conditions of Contract for Constructions*)

Syarat-syarat kontrak FIDIC untuk konstruksi yang terdiri dari 20 Pasal (Clause) dan 179 ayat. Di antaranya yang penting adalah:

A. Ketentuan Umum (*General Provisions*) - Clause 1

a. *Definitions* - Clause 1.1

Dalam pasal ini diberikan definisi kata-kata atau istilah yang mempunyai arti khusus seperti tersebut dalam text: Kata-kata/ungkapan yang diberi definisi antara lain adalah:

- I. ⁴⁸ **The Contract**
 - a. *Parties and Persons*
 - b. *Dates, Tests, Periods and Completion*
 - c. *Money and Payments*
 - d. *Works and Goods*
 - e. *Other definitions.*

Dengan demikian baik pengguna jasa maupun penyedia jasa sepakat menggunakan pengertian yang sama mengenai suatu kata atau ungkapan. Hal ini sangat penting untuk menghindari sengketa antara pengguna jasa di kemudian hari. Dalam ayat mengenai Definisi ini, terdapat kata-kata atau istilah yang akan dipakai dalam Syarat-Syarat Umum Kontrak ini. Arti setiap kata dibuat sejelas mungkin sehingga hampir tak mungkin diartikan lain.

- a. Undang-Undang dan Bahasa (*Law and Language*) - Clause 1.4
- b. Prioritas Dokumen (*Priority of Documents*) - Clause 1.5
- c. Perjanjian (*Contract Agreement*) - Clause 1.6

d. Pelimpahan Kontrak (*Assignment*) -
Clausel .7

Dalam ayat-ayat ini diuraikan mengenai undang-undang yang berlaku dan bahasa kontrak yang diserahkan kepada negara di mana kontrak tersebut dibuat. Misalnya bila kontrak dibuat di Indonesia maka hukum yang berlaku adalah hukum Republik Indonesia dan bahasa kontrak adalah bahasa Indonesia.⁷⁵

Hal lain yang tak kalah penting adalah penetapan prioritas dokumen kontrak, sehingga dalam hal terjadi keragu-raguan cukup melihat prioritas dokumen tersebut.

Pengertian mengenai kontrak atau perjanjian itu sendiri dan pelimpahannya juga diatur.

II. Penyedia Jasa (*The Contractor*) - Clause 4

a) Jaminan Pelaksanaan (*Performance Security*) -

Clause 4.2

b) Sub penyedia jasa (*Subcontractors*) - Clause 4.4

c) Kondisi fisik tak terduga (*Unforeseeable Physical*

Conditions) - Clause 4.12

Di dalam Pasal 4 ini yang berjudul penyedia jasa, diuraikan mengenai kewajiban penyedia jasa memberikan jaminan pelaksanaan Kemudian diatur hal-hal mengenai sub penyedia jasa dan kondisi fisik tak terduga.

III. Sub Penyedia Jasa Tertunjuk (*Nominated Subcontractors*) - Clause 5

- a. Definisi Sub Penyedia Jasa Tertunjuk
- b. (*Definition of "nominated Subcontractor"*) - Clause 5.1

Keberatan atas Penunjukan (*Objection to Nomination*) - Clause 5.2 Di dalam pasal ini terlihat bahwa FIDIC menggunakan istilah sub penyedia jasa tertunjuk dalam arti yang menunjuk sub penyedia jasa tersebut adalah pengguna jasa. Namun ada ayat lain yang mengatur mengenai keberatan penyedia jasa atas penunjukan ini. Ternyata FIDIC dalam menetapkan suatu ketentuan, tetap menjaga keadilan dan kesetaraan antara pengguna jasa dan penyedia jasa.

Dalam hal ini seandainya penyedia jasa berkeberatan atas penunjukkan sebuah sub penyedia jasa (tentunya dengan alasan yang objektif) maka pengguna jasa harus mencari sub penyedia jasa lain.

IV. Pelaksanaan, Kelambatan dan Penangguhan

(Commencement, Delays and Suspension) - Clause 8

- a) Pelaksanaan Pekerjaan *{Commencement of Work}* - Clause 8.1
- b) Waktu Pelaksanaan *(Time for Completion)* - Clause 8.2
- c) Perencanaan/Program *(Programme)* - Clause 8.3
- d) Perpanjangan Waktu Pelaksanaan *(Extension of Time for Completion)* - Clause 8.4
- e) Ganti Rugi Keterlambatan *(Delay Damages)* - Clause 8.7

- f) Penangguhan Pekerjaan (*Suspension of Work*)
- Clause 8.8
- g) Konsekuensi Penangguhan (*Consequences of Suspension*) - Clause 8.9
- h) Pembayaran untuk peralatan dan material dalam penangguhan (*Payment for Plant and materials in Event of Suspension*) Clause 8.10
- i) Perpanjangan Penangguhan (*Prolonged Suspension*) - Clause 8.11
- j. Pelaksanaan Kembali Pekerjaan (*Resumption of Works*) - Clause 8.12

Terlihat dalam pasal ini diatur secara detail mengenai pelaksanaan

pekerjaan seperti waktu pelaksanaan, program, perpanjangan, penangguhan beserta konsekuensinya termasuk ganti rugi atas keterlambatan sebagai pengganti istilah denda.

Terlihat pula di sini bahwa FIDIC tidak lagi menggunakan istilah Denda (*Penalty*) melainkan Ganti Rugi atas Keterlambatan (*Delay Damages*).

V. Tanggung Jawab atas Kecacatan (*Defects Liability*) -
Clause 11

Penyelesaian pekerjaan dan perbaikan pekerjaan cacat (*Completion of Outstanding Works and Remedying Defects*) - Clause 11.1.

Biaya Perbaikan Cacat (*Cost of Remedying Defects*) -
Clause 11.2 Perpanjangan Masa Pemberitahuan Cacat
(*Extension of Defects Notification Period*) - Clause 11.3

Kegagalan memperbaiki Cacat (*Failure to Remedy Defects*) - Clause 11.4

Ini pasal mengenai tanggung jawab atas kecacatan yang dikenal dalam kontrak-kontrak di Indonesia

dengan istilah masa pemeliharaan, FIDIC menamakan hal ini dengan istilah *Defect Notification Period* atau Masa Pemberitahuan atas Cacat. Dalam standar FIDIC 1987 dan 1995 istilahnya adalah *Defect Liability Period*. Dalam pasal ini diuraikan mengenai penyelesaian pekerjaan dan perbaikan atas cacat beserta biaya perbaikan. Kemudian diatur pula perpanjangan masa pemberitahuan atas cacat dan pengaturan mengenai kegagalan memperbaiki cacat. Rupanya FIDIC menyadari bahwa istilah masa pemeliharaan (*maintenance period*) kurang tepat, karena sesungguhnya kewajiban penyedia jasa setelah serah terima pertama pekerjaan adalah memperbaiki kecacatan dan kekurang sempurnaan dan sama sekali bukanlah merawat fasilitas tersebut

VI. Perubahan-perubahan dan penyesuaian-
penyesuaian (*Variations and Adjustments*) - Clause 13

Perubahan-perubahan dan Penyesuaian untuk
perubahan biaya (²⁹*Adjustments for Changes in Cost*) -

Clause 13.8 Pasal ini mengatur tentang perubahan
dan penyesuaian harga. Di sini diatur secara rinci
dengan formula tertentu seperti eskalasi harga
yang diatur dalam PERPRES No. 54/2010. Namun
standar FIDIC ini mengatur mengenai penyesuaian
harga. Jadi bukan saja kenaikan harga tetapi juga
terdapat kemungkinan penurunan harga seperti di
negara-negara barat.

Rasanya di Indonesia hampir tidak mungkin
terjadi penurunan harga walaupun peraturan
perundang-undangan seringkali me- ngatakan
penyesuaian harga.

Hal yang sesungguhnya terjadi dan benar adalah kenaikan harga (*price escalation*) dan bukan penyesuaian harga (*price adjustment*).

VII. Nilai Kontrak dan Pembayaran (*Contract Price and Payment*) - Clause 14

a) Nilai Kon trak (*The Contract Price*) - Clause 14.7

b) Uang Muka (*Advance Payment*) - Clause 14.2

c) Pembayaran (*Payment*) - Clause 14.7

d) Keterlambatan Pembayaran (*Delayed Payment*) - Clause 14.8 Dalam pasal ini diatur mengenai nilai kontrak, uang muka, pembayaran dan kelambatan pembayaran. Mengenai uang muka FIDIC menyatakan dengan tegas bahwa uang muka ini diberikan tanpa bunga (Kontrak di Indonesia tak pernah menyebut hal igi). Mengenai waktu pembayaran diberi batasan yang tegas dan bila terlambat penyedia jasa berhak mendapatgantirugi. .

VIII. Pemutusan Kontrak oleh Pengguna Jasa

⁴⁴
(Termination by The

Employer) - Clause 15

a) ⁴⁴ Peringatan untuk memperbaiki (Notice to Correct) - Clause 15.1

b) Pemutusan Kontrak oleh pengguna jasa ⁴⁴
(Termination by employer)- Clause 15.2

c) Penilaian pada saat pemutusan kontrak
(Valuation at Date of Termination) - Clause 15.3

d) Pembayaran sesudah Pemutusan Kontrak
(Payment after Termination)-Clause 15.4

e) Hak pengguna jasa memutuskan Kontrak untuk
kesenangan sendiri (Employer's Entitlement to
Termination for convenience) - Clause 15.5.

Pasal 15 ini menguraikan tentang hak pengguna jasa untuk memutuskan kontrak termasuk tata cara pemberian peringatan un-

tuk memperbaiki, baru setelah itu dilakukan pemutusan kontrak. Kemudian dinilai pada saat pemutusan berikut cara pembayarannya. Dalam standar FIDIC ini tidak ada ketentuan lain yang merupakan syarat untuk memutuskan kontrak seperti di Indonesia yang perlu mengesampingkan Pasal 1266 KUHPer. Jadi bila standar FIDIC ini akan dipakai di dalam kontrak Indonesia, Pasal 1266 KUHPer ini harus dikesampingkan berlakunya. Bila tidak demikian maka kontrak atau perjanjian hanya bisa diputuskan melalui putusan Pengadilan.

Selain itu mengenai hak pengguna jasa dalam hal memutuskan kontrak demi kesenangan sendiri (Clause 15.5) telah

ditanyakan di dalam seminar FIDIC bulan Desember 2010 di Jakarta dan – FIDIC mengatakan bahwa ketentuan ini boleh dihilangkan karena melanggar Pgsai 1338 KUHPerdara yang mengatakan bahwa Perjanjian/Kontrak harus dibuat dengan itikad baik Penghilangan dilakukan di dalam Syarat-Syarat Khusus (Particular Conditions).

IX. Penangguhan dan Pemutusan oleh Penyedia Jasa

²⁹
(*Suspension and Termination by Contractor*) -

Clause 16

a. Hak penyedia jasa menangguhkan Pekerjaan

²⁹
(*Contractor's Entitlement to Suspend Works*) -

Clause 16.1

b. Pemutusan Kontrak oleh penyedia jasa

(*termination by contractor*)- Clause 16.2

Dalam pasal ini diatur hak penyedia jasa untuk menangguhkan dan/atau memutuskan kontrak. Disinisecarajelas terlihatbahwa FIDIC menjamin kesetaraan kedudukan antara pengguna jasa dan penyedia jasa (Lihat Sub Paragraf 2.5.8 - Clause 15). Harapan kita kontrak konstruksi di Indonesia dapat dibuat seperti ini, se- bagaimana diamanatkan oleh UU RI No. 18/1999.

- X. Keadaan Memaksa (*Force Majeure*) - Clause 19
- a. Batasan Keadaan Memaksa (*Definition of Force Majeure*) - Clause 19.1
 - b. Pemberitahuan Keadaan Memaksa (*Notice of Force Majeure*) - Clause 19.2
 - c. Kewajiban mengurangi Kelambatan (*Duty to Minimise Delay*) - Clause 19.3
 - d. Konsekwensi Keadaan Memaksa (*Consequences of Force Majeure*) - Clause 19.4
 - e. Keadaan Memaksa yang memengaruhi sub penyedia jasa (*Force Majeure Affecting Subcontractor*) - Clause 19.5
 - f. Pilihan pembayaran dan pembebasan karena Pemutusan Kontrak ⁷⁶ (*Optional Termination Payment and Release*) Clause 19.6
 - g. Pembebasan pelaksanaan menurut hukum

67

(Release from Performance under the Law) -

Clause 19.7 Dalam pasal ini diuraikan secara rinci mengenai keadaan memaksa mulai dari batasan, pemberitahuan, kewajiban mengurangi kelambatan, konsekuensi, penggantian pada sub penyedia jasa, pilihan pembayaran bila kontrak putus *yi 9h>C* dan *Pembebasan* menurut hukum. FIDIC mengatur mengenai keadaan memaksa ini secara detil, lengkap dan jelas. Harapan kita kontrak Indonesia dapat mengikuti cara FIDIC ini.

XI. Klaim, Sengketa dan Arbitrase (*Claim, Disputes and Arbitration*) - Clause 20

- a. *Klaim penyedia jasa (Contractor's Claims) - Clause 20.1*
- b. *Arbitrase (Arbitration) - Clause 20.6*

Pasal ini mengatur tentang klaim dan penyelesaian sengketa.

FIDIC memilih arbitrase untuk menyelesaikan sengketa. Hanya saja di sini FIDIC mewajibkan sebelum dilimpahkan ke lembaga arbitrase terlebih dahulu dibentuk oleh Dewan Penyelesaian Sengketa. Bila tidak berhasil baru ke lembaga arbitrase. Ketentuan ini tidak dapat dipakai di Indonesia karena cara ini tidak dikenal di dalam peraturan perundang-undangan Indonesia. Oleh karena itu dalam Seminar FIDIC Januari 2010 di Jakarta ketentuan ini diusulkan untuk dihilangkan bila FIDIC dipakai di Indonesia dan usul ini diterima.

Bentuk Baku Kontrak Konstruksi FIDIC.⁴⁹

⁴⁹ Nazarkan Yasin, Konstrak Konstruksi di Indonesia, hlm.

Ternyata Perjanjian Umum FIDIC sangat singkat dan sederhana sekali. Perjanjian hanya mencakup 4 (empat) pasal yang terdiri dari 2 (dua) pengertian masing-masing mengenai kata-kata harus sesuai dokumen kontrak dan daftar dokumen kontrak yang merupakan satu kesatuan dari Perjanjian dan Perjanjian ini menjalankan dokumen-dokumen lain.

Dua pasal lain masing-masing berisi kewajiban penyedia jasa untuk melaksanakan kontrak dan dalam pasal terakhir diuraikan kewajiban pengguna jasa untuk membayar hasil pekerjaan penyedia jasa sesuai kontrak. Pada bagian akhir Perjanjian ditetapkan hukum yang berlaku. Pola kontrak atau perjanjian standar FIDIC ini kiranya dapat dipakai untuk kontrak konstruksi Indonesia sebagai rujukan.

B. Syarat-syarat Khusus Kontrak untuk Konstruksi
(*Particular Conditions of Contract*)

Di dalam syarat-syarat khusus ini diatur hal-hal atau ketentuan- ketentuan yang bersifat khusus sehubungan dengan kebutuhan suatu tender proyek di negara mana tender tersebut dilaksanakan. Ketentuan-ketentuan khusus ini adalah sebagai berikut:

- a. Data kontrak berisi ketentuan-ketentuan dalam kontrak yang disusun dalam suatu daftar lengkap dengan nomor pasal dan keterangan untuk memudahkan pencarian kembali. Daftar isi seperti Lampiran yang biasa dikenal.
- b. Ketentuan-ketentuan khusus antara lain mengenai definisi, hukum yang berlaku, bahasa kontrak, jenis kontrak yang dipakai, nilai kontrak, waktu pelaksanaan dan lain-lain.

- c. Contoh bentuk-bentuk formulir seperti jaminan-jaminan: uang muka, pelaksanaan, pembayaran, surat penawaran, surat penunjukan dan sebagainya.

Dengan adanya syarat-syarat khusus ini yang mengatur suatu ketentuan yang tercantum dalam syarat-syarat umum secara khusus, maka yang berlaku dan mengikat adalah ketentuan dalam syarat-syarat khusus ini.

Hal ini sesuai dengan kaidah dalam KUHP Pasal 63/2 bidang hukum yang berbunyi dalam bahasa latin:

"Lex specialis derogat legi generalis"

(Undang-undang/peraturan khusus
meniadakan/menyingkirkan/ menghapuskan
undang-undang / peraturan umum).

- j) Pemakaian standar FIDIC MDB Harmonised Edition

Di dalam seminar FIDIC yang ⁶¹ diselenggarakan pada tanggal 8-10 Desember 2010 di Balai Kartini Jakarta

diperoleh informasi bahwa FIDIC akan mengenakan peraturan baru bahwa:

- I. Standar FIDIC harus digunakan secara utuh dan tidak boleh di- kurangi kecuali ada pasal-pasal yang bertentangan ⁵⁴ dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di suatu negara tertentu.

Sebagai contoh: Pasal mengenai hak pengguna jasa untuk memu- tuskan kontrak karena kesenangan diri sendiri (*Termination for the convenience of the Owner*) tidak dapat dipakai di Indonesia, karena bertentangan dengan KUHPerdara Pasal 1338 yang menyatakan bahwa kontrak harus dibuat dengan itikad baik. Penghilangan pasal ini dinyatakan di

dalam Syarat-Syarat Khusus (*Particular Conditions*).

- II. Pemakaian standar FIDIC harus dengan seizin FIDIC dan dikenakan royalty. Hal ini berbeda dengan sebelumnya di mana bebas menggunakan sistim FIDIC tanpa kewajiban membayar sejumlah jasa. Rupanya kini orientasi FIDIC sudah bergeser dari yang semula murni untuk *memajukan industri jasa konstruksi di negara berkembang* beralih menjadi lembaga atau institusi yang bersifat komersial.

Oleh karena itu kini harus berhati-hati menggunakan standar FIDIC. Penggunaan standar FIDIC tanpa seizin institusi FIDIC dapat dikategorikan sebagai pelanggaran hak cipta (HAKI).

B. STANDAR KONTRAK SIA

Institusi para Arsitek Singapura yang bernama *Singapore Institute of architects (SIA)* menyusun standar kontrak edisi pertama pada tahun 1980. Selanjutnya edisi kedua 1982, edisi ke tiga 1987, edisi keempat 1988, edisi kelima 1997 dan edisi keenam 1999. Di sini yang akan diuraikan adalah edisi 2005. Standar ini selengkapannya bernama *ARTICLES AND CONDITIONS OF BUILDING CONTRACT* yang terdiri dari dokumen-dokumen berikut:

- a. Perjanjian/Kontrak yang disebut *ARTICLE OF CONTRACT*
- b. Syarat-Syarat Kontrak yang disebut *CONDITIONS OF CONTRACT*
- c. Lampiran (*APPENDIX*)

Perlu diketahui bahwa standar kontrak ini ditujukan bagi kontrak konstruksi Bangunan Gedung (*Building Contract*).

Mungkin karena pembangunan yang banyak dilakukan di Singapura adalah pem- bangunan gedung.

1. Perjanjian/Kontrak

Perjanjian/kontrak standar SIA disebut *Articles of Contract* (berbeda dengan AIA dan FIDIC menyebut *Agreement*, JCT menyebut *Article of Agreement*). Sebagaimana standar kontrak internasional lainnya (AIA, FIDIC, JCT), standar kontrak SIA juga sederhana dan terdiri dari 9 Pasal (*Article*) sebagai berikut:

1. Kewajiban-kewajiban penyedia jasa (*Contractor's Obligation*). Di dalam Pasal ini disebutkan tentang persetujuan penyedia jasa untuk melaksanakan, menyelesaikan dan memelihara gedung dan pekerjaan lain

(diterangkan pekerjaan apa saja dan di mana lokasinya).

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

2. Jenis Kontrak.

- a. Jenis kontrak adalah kontrak *lump sum*, suatu harga pasti dan tetap dan tidak boleh diukur ulang jika volume pekerjaan sesungguhnya dan material berbeda dengan perkiraan pada saat berkontrak kecuali yang menyangkut perubahan-perubahan yang diperhatikan oleh Direksi Pekerjaan (Arsitek).

- b. Pengertian "*Schedule of Rates*" bila dipakai di dalam kontrak harus meliputi setiap dokumen yang ditandatangani pengguna jasa dan penyedia jasa sebagai dokumen kontrak yang ditujukan untuk memulai perubahan atau membantu perhitungan pembayaran termin.
- c. Pembayaran termin jumlah pasti sesuai kemajuan pekerjaan.
- d. Pembayaran secara termin (berkala) dievaluasi.

3. Arsitek/Direksi Pekerjaan (*Architect*)

Standar SIA menyebut Perencana/Pengawas Pekerjaan dengan istilah *Architect*. Di dalam pasal ini selain menyebutkan nama orang dan nama perusahaan, pengawas pekerjaan disebutkan pula yaitu yang dimaksud dengan *Architect* adalah orang yang

merencanakan pekerjaan dan menyiapkan dokumen kontrak atas nama pengguna jasa termasuk pengawasan pekerjaan. Dalam hal *Architect* diberhentikan, maka pengguna jasa akan menggantinya 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, me- nolak beserta akibatnya terhadap pekerjaan.

4. Konsultan Biaya (*Quantity Surveyor*)

Di dalam pasal ini ditetapkan nama orang dan nama perusahaan yang ditunjuk pengguna jasa sebagai konsultan biaya yang membantu Arsitek. Ditegaskan pula di dalam pasal ini, dalam hal konsultan biaya tidak ditunjuk secara definitif maka tugas ini dirangkapoleh Arsitek.

Kemudian diatur pula hal-hal lain yang menyangkut penggantian konsultan biaya dan pengaruhnya terhadap pekerjaan.

5. Harga-Harga/Nilai Kontrak inklusif (*Prices to be inclusive*)

Di dalam pasal ini ditekankan lagi tentang pengukuran ulang volume pekerjaan yang akan mengubah nilai kontrak dan yang dimaksud dengan harga-harga inklusif adalah meliputi semua tambahan dan pekerjaan-pekerjaan lain serta pengeluaran-pengeluaran lainnya.

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

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

- i. Perjanjian ini
- ii. Syarat-Syarat Kontrak dan Lampiran

- iii. Gambar-gambar Kontrak (ditandatangani atau diparaf)
- iv. Rencana Anggaran Biaya (Bill of Quantities) (ditandatangani atau diparaf)
- v. Surat-surat atau dokumen lain termasuk Dokumen Tender, Surat Penunjukan (yang juga ditandatangani atau diparaf).

7. Penafsiran dan catatan pedoman (*Interpretation and Guidance Notes*)

Di dalam Pasal ini ditegaskan bahwa dokumen kontrak harus dibaca dan berbentuk satu kesatuan. 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 di pakai bersama dengan dokumen kontrak bukan merupakan dokumen kontrak, tetapi apabila di dalam dokumen kontrak secara keseluruhan

terdapat ketidak pastian atau ke-ambigu-an, catatan-catatan pedoman dapat dipertimbangkan yang bertujuan hanya membantu penyelesaian masalah tersebut.

8. Penyerahan Kontrak (*Assign*).

Di dalam pasal ini dikatakan bahwa sepanjang diizinkan maka 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.

9. Definisi dan Penafsiran

Di dalam pasal ini diuraikan makna beberapa kata (istilah) di dalam kontrak seperti:

- a. AktaSOP
- b. PeraturanSOP
- c. Klaim Pembayaran
- d. Tanggapan Pembayaran
- e. Pembayaran Termin

f. Kontrak Pengadaan

10. Syarat-Syarat Kontrak

Standar kontrak SIA mempunyai Syarat-Syarat Kontrak (*Conditions of Contracts*) yang terdiri dari 40 Pasal dan berisi 116 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. *Acces 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. *Schedule of rates*
- 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. ³ *Insurance against injury to Persons and Property and Workman compensation (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*
- z. *Partial Re-Occupation (3 ayat)*
- aa. *Maintenance following Completion (5 ayat)*
 - Designated and Nominated Subcontractors and Suppliers (7 ayat)*
 - Nomination and Rights of Objection (4 ayat)*
 - Payment of Nominated Subcontractors dan Suppliers (2 ayat)*
 - Payment of Contractor and Interim Certificate (16 ayat)*
 - Termination by Employer (11 ayat)*
 - Termination by Contractor (6 ayat)*

Outbreak of War (3 ayat)

War Damage (4 ayat) Antiquities (2 ayat)

Arbitration (11 ayat) Mediation Clause

Additional Optional Clause for Fluctuations (4 ayat)

Additional Optional Clause Permitting

Insurance Excesses

Dari Pasal-Pasal/Ayat-Ayat Syarat Kontrak SIA 2005 tersebut se- sebelumnya akan dibahas beberapa hal penting yang mungkin dapat dipakai sebagai perbandingan di dalam kontrak-kontrak konstruksi di masa mendatang.

11. Pasal 12 ayat 2 - Definisi Perubahan.

Di dalam ayat ini diberikan definisi yang jelas apa saja yang disebut dengan 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
 - 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.
12. Pasal 15 ayat 1 - Pelimpahan fungsi kontrak oleh penyedia jasa kepada pihak lain

Ayat ini menegaskan bahwa pada prinsipnya pelaksanaan, pe- ngendalian lapangan berkoordinasi 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

13. Pasal 24 ayat 2 - Ganti Rugi.

Di dalam ayat ini diatur pengertian ganti rugi atas keterlambatan penyelesaian pekerjaan oleh penyedia jasa. (Terlihat standar SIA juga tidak menggunakan istilah denda).

14. Pasal 25 - Penyelesaian pekerjaan sebagian-sebagian

Di dalam pasal ini diatur mengenai kemungkinan pekerjaan di-

serahkan oleh penyedia jasa secara bertahap (sebagian-sebagain) seperti pada Standar Kontrak FIDIC/JCT yang biasa disebut *Partial Completion*.

15. 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*), ternyata SIA masih menggunakan Uriah lama yakni Masa Pemeliharaan (*Maintenance Period*).

16. Pasal. 29 - Penunjukan sub penyedia jasa dan hak keberatan

Di 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 di dalam ayat 2.

17. Pasal 32 ayat 1 - Pemutusan kontrak tanpa kesalahan.

Maksud ayat ini adalah pengguna jasa boleh setiap waktu dan karena alasan apa saja serta bukan karena kesalahan penyedia jasa (*Termination without default*) memutuskan kontrak dengan pemberitahuan sebelumnya kepada penyedia jasa. Kemudian diatur bahwa segala kerugian dan kehilangan atas pekerjaan yang belum selesai akan mendapatkan kompensasi/ ganti dari pengguna jasa. (Catatan Penulis: Standar-standar kontrak internasional selain SIA, FIDIC juga mengatur pemutusan kontrak cara ini dengan istilah "*Termination for the Convenience of the Employer*" (pemutusan kontrak untuk kesenangan pengguna jasa). Sesungguhnya dapat dikatakan memiliki pengertian serupa. Walaupun penyedia jasa secara

material akan mendapatkan ganti rugi namun secara hukum ketentuan ini melanggar Pasal 1338 dari KUHPerdara yang menyatakan bahwa suatu Perjanjian/Kontrak harus dibuat dengan itikad baik. Oleh karena itu ketentuan ini tidak dapat dipakai di Indonesia karena melanggar hukum. Di samping itu, secara psikologis terkesan kurang baik karena orang luar pasti menduga telah terjadi sesuatu antara pihak pengguna jasa dan pihak penyedia jasa.

18. Pasal 37-Arbitrase.

Pasal ini menjelaskan bahwa perselisihan/sengketa yang timbul akan di selesaikan melalui Arbitrase. Dalam pasal ini diatur segala hal yang menyangkut penyelesaian sengketa.

19. Mediasi

Di dalam Pasal ini diatur cara menyelesaikan sengketa melalui mediasi (juru damai) sebelum ke arbitrase.

Catatan: Jadi apabila terjadi sengketa tidak serta merta diselesaikan melalui arbitrase tetapi melalui tahapan mediasi (juru damai). Cara ini kurang bijak karena apabila putusan juru damai tidak dapat diterima oleh salah satu pihak, tidak ada sanksinya dan sengketa akhirnya diselesaikan melalui lembaga arbitrase.

20. Pasal 39 - Pasal Tambahan Opsl untuk fluktuasi

Di dalam pasal ini dimungkinkan fluktuasi harga bahan seperti besi beton, semen.

Di sini disebut fluktuasi, artinya penyesuaian harga. Catatan: Pengertian fliktuasi adalah penyesuaian, jadi harga bisa naik tetapi juga bisa turun. Berbeda dengan Indonesia yang

menyatakan penyesuaian harga tetapi yang dimaksudkan adalah kenaikan harga (eskalasi) dan tidak pernah terjadi penurunan harga.

C. STANDAR KONTRAK JCT 1980.

JCT adalah singkatan dari *Joint Contract Tribunals*, suatu ² 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:

- *Royal Institutions of British Architect (RIBA)*
- *National Federation of Building Trades Employers (NFBTE)*
- *Royal Institution of Chartered Surveyor (RICS)*
- *Association of Country Councils (ACC)*
- *Associations of Metropolitan Authority (AMA)*

- *Associations of District Councils (ADC)*
- *Committee of Associations of Specialist Engineering Contractor (ASEC)*
- *Greater London Council (GLC)*
- *Federation of Associations of Specialist and Subcontractors Association of Consulting Engineers (FASSACE)*
- *Scotish Building Contract Committee (SBCC)*
Selengkapnya berjudul ¹² Standard Form of Building Contract, 1980 Edition ³ Private with Quantities. JCT
- ³ Joint Contracts Tribunal form of Building Contract
yang terdiri dari:

- ¹² 1. *Articles of Agreement*
2. *Conditions Part 1 : General*
- ¹² 3. *Conditions Part 2 : Nominated Subcontractors and Nominated Suppliers*
4. *Conditions Part 3 : Fluctations*

5. Appendix.

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

Standard JCT dipakai oleh negara Inggris sendiri dan sebagian besar negara-negara Persemakmuran (*Commonwealth*) seperti Malaysia dan Singapura. Di Indonesia standar JCT dipakai untuk proyek-proyek sektor swasta di mana pihak yang bertindak sebagai konsultan perencana/pengawas adalah perusahaan Inggris atau yang berafiliasi dengan Inggris.

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

- a. perjanjian/kontrak (article of agreement) : Standar JCT 1980 menyebut Perjanjian/Kontrak dengan istilah *Article of Agreement and Conditions of Building Contract*. Berbeda dengan standar FIDIC, yang hanya menyebut *Agreement*. Hampir sama dengan FIDIC, perjanjian menurut standar JCT hanya berisi 5 butir/pasal yaitu:
1. kewajiban pihak penyedia jasa untuk melaksanakan dan menyelesaikan pekerjaan sesuai apa yang disebut dengan *Contract Bills* (Rincian Biaya) dan *Contract Drawings* (Gambar-gambar Kontrak).
 2. pemberi tugas/pihak pengguna jasa (*Employer*) harus membayar penyedia jasa berdasarkan Nilai Kontrak (*Contract Sum*) pada waktu dan dengan cara-cara sesuai tercantum dalam syarat-syarat kontrak (*Conditions of Contract*)

3. memuat penjelasan mengenai wakil pemberi tugas yang ditunjuk (architect/Engineer)
4. memuat penjelasan mengenai konsultan volume/biaya (Quantity surveyor) yang ditunjuk.
5. memuat penjelasan tentang penyelesaian perselisihan melalui Arbitrase.

Syarat-syarat Kontrak Bagian I (*Conditions Part I: General*)

Berisi 34 (tiga puluh empat) Pasal/Arf/'c/e 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 dan changes*

- 3
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*
- 3
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*
- 12
18. *Partial possession by the Employer*
19. *Assignment and Subcontracts*
- 3
20. *Injury to person and property and Employer's indemnity*
21. *Insurance against Injury to person and property*
- 3
22. *Insurance of the works against perils*

- 12
23. *Date of Possession, completion and postponement*
 24. *Damages for non completion*
 - 3
25. *Extension of Time*
 26. *Loss and expenses caused by matters, materially affecting the*
-
- III. *Determination by the Employer*
 - IV. *Determination by the Contractor*
 - V. *Works by Employer or person engaged by Employer*
 - VI. *Certificate and Payment*
 - VII. *The Income Tax*
 - VIII. *Outbreak of hostilities*
 - IX. *War Damages*
 - X. *Antiquities*

Dari ke-34 Pasal tersebut di atas akan dibahas beberapa pasal yang penting yang mungkin bermanfaat untuk

kontrak kita di masa men- datang. Berikut adalah pasal-pasal yang dimaksud:

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

Pasal 2. Kewajiban-kewajiban penyedia jasa
(contractors obligations)

Pasal 13. Perubahan - perubahan dan pos-pos perubahan. (variations and provisional sums)

Pasal 17. ²Penyelesaian praktis dan tanggung jawab atas cacat (practical completion and defects liability)

Pasal 18. ²Penguasaan sebagian pekerjaan oleh pengguna jasa.parsial (Possesion by employer)

Pasal 19. Pengalihan kontrak/sub kontrak (assignment and subcontract)

Pasal 23 -Tanggal Penyerahan Lahan (*Date of Possession*)

Pasal 24 - Kerusakan karena Pekerjaan tidak selesai
(*Damages for non Completion*)

Di dalam pasal ini diatur kewajiban pihak penyedia jasa untuk membayar ganti rugi atas bagian pekerjaan yang tidak selesai sesuai jadual. Di sini digunakan istilah "*Liquidated and Ascertain Damages*".

Ganti rugi ini akan dipotong dari pembayaran berkala kepada penyedia jasa.

Pasal 27 - Pemutusan kontrak oleh pengguna jasa
(*Determination by Employer*)

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

Pasal 28 - Pemutusan Kontrak (*Determination by Contractor*)

Pasal ini mengatur mengenai hak penyedia jasa untuk mengakhiri kontrak dalam hal ada tindakan pengguna jasa yang memberikan alasan keadaan 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 dari 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.

- Syarat-syarat Kontrak Bagian 2: sub penyedia jasa tertunjuk dan pemasok tertunjuk (*Conditions Part 2: Nominated Subcontractors and Nominated Suppliers*)

Pasal 35 - *Nominated Sub Contractors & Nominated Suppliers*.

Di dalam pasal ini antara lain diuraikan mengenai definisi, prosedur menetapkan Sub Penyedia Jasa Tertunjuk, Cara Pembayaran, Perpanjangan Waktu, Kesalahan-kesalahan, Pembayaran Akhir dan sebagainya.

Pasal 36 - *Nominated Supplier*

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

- Syarat-syarat Kontrak Bagian 3: fluktuasi (*Conditions Part 3: Fluctuation*)

Pada bagian 3 (*Part 3*) ini dibuka peluang mengenai fluktuasi harga sehingga di dalam kontrak tersebut

terdapat kemungkinan penyesuaian harga. Bagian ini terdiri dari 4 Pasal.

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.

Pasal ¹²39- *Labour and Materials Cost and Tax Fluctuations.*

Pasal 40- *Use of Price Adjustment Formula.*

Pasal-pasal ini tidak cocok untuk Indonesia, karena tidak pernah terjadi fluktuasi harga tetapi yang selalu terjadi adalah kenaikan harga (eskalasi harga).

- Lampiran-lampiran (*Appendices*).

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 Sengketa/ Arbitrase
2. Masa Tanggung Jawab Atas Cacat
3. Tanggal Penyelesaian
4. Asuransi
5. Tanggal Penyerahan Lahan
6. Ganti Rugi Kelambatan
7. Masa Kelambatan
8. Masa Penerbitan Sertifikat Pembayaran
9. Besar Nilai Retensi
10. Masa Perhitungan Akhir

Dari Uraian sebelumnya dapat disimpulkan hal-hal berikut:

1. Perjanjian yang disebut *Article of Agreement* hanya terdiri dari 5 (lima) pasal seperti

terurai di dalam butir 1 di atas, yang berisi ketentuan-ketentuan pokok mengenai hak dan kewajiban para pihak (FIDIC 1987 hanya 4 pasal).

2. Sama seperti standar FIDIC, satu-satunya dokumen kontrak yang ditandatangani para pihak adalah Perjanjian (*Article of Agreement*).
3. Berbeda dengan standard FIDIC, didalam perjanjian tidak dinyatakan bahwa bentuk dokumen kontrak lainnya merupakan satu kesatuan dan bagian yang tak terpisahkan dari Perjanjian.
4. Di dalam salah satu butir/pasal Perjanjian disebut mengenai penyelesaian perselisihan, sedangkan di dalam standar FIDIC, hal ini diuraikan di dalam syarat-syarat kontrak.

5. Syarat-syarat kontrak standar JCT 1980 memiliki 40 (empat puluh) pasal yang berarti jauh lebih lengkap daripada model kontrak konstruksi di Indonesia dan terdiri dari:

- *Conditions Part 1: General (34 Pasal)*

- ²⁹ *Conditions Part 2: Nominated Subcontractors and Nominated Suppliers (2 Pasal).*

- *Conditions Part 3: Fluctuation.*

Di antara ketentuan-ketentuan yang jarang terdapat di dalam kontrak konstruksi di Indonesia adalah:

1. Penafsiran, Batasan, dan sebagainya (*Interpretatios, Definitions*).

Di Indonesia orang sering lupa mencantumkan klausul ini, padahal klausul ini sangat penting untuk menghindari sengketa selama kontrak berlaku.

2. Pajak Pertambahan Nilai (*Value Added Tax*).

Jarang sekali kontrak-kontrak konstruksi mencantumkan

hal ini secara tegas termasuk cara-cara pelaksanaannya.

Di dalam BAB V mengenai Aspek Perpajakan, hal ini telah

diuraikan. Di masa depan, seharusnya kontrak konstruksi

menguraikan hal ini secara lebih rinci bahkan mungkin

disertai sanksi berupa penangguhan pembayaran termin

berikutnya, apabila penyedia jasa lalai menyetorkan PPN kepada Negara.

Catatan:

Sama seperti standar FIDIC, di sini juga dikenal yang namanya penyelesaian praktis, yakni 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. ¹⁰ 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 yang 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.

Hal lain dalam pasal ini yang diatur adalah mengenai ke- rusakan-kerusakan pekerjaan yang tidak selesai (*Damages for Non Completions*).

Beberapa catatan dalam kontrak ini yaitu :

- a) Belum pernah dijumpai ada pasal di dalam kontrak yang mengatur hal ini yang sesungguhnya sangat

baik untuk kontrak di masa mendatang karena kemungkinan terjadi sangat besar.

- b) Hal lain lagi yang diatur dalam pasal ini adalah 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 pajak pendapatan ini dikenal dengan istilah Pajak Penghasilan (PPH) yang biasanya juga sudah tercantum dalam kontrak. Biasanya di dalam uraian mengenai nilai kontrak.

D. STANDAR KONTRAK AMERIKA SERIKAT (AIA).

²
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 (*Conditions of Contract*) penerbitannya selalu diperbaiki.

Demikian pula dengan syarat-syarat kontrak dari Amerika Serikat. *General Conditions of Contract for Construction*, yang diterbitkan oleh "*The American Institute of Architects (AIA)*," terdiri dari 14 Pasal (*Article*) dan 71 ayat. Dari uraian Syarat-Syarat Kontrak yang diterbitkan *American Institute of Architect (AIA)* tersebut di atas dapat disimpulkan beberapa hal sebagai berikut:

Kata-kata/istilah yang diberi definisi hanya yang penting-penting saja seperti *Contract Documents (Article 1)*, *Architect (Article 2)*, *Owner (Article 3)*, *Contractor (Article 4)*, *Subcontractor (Article 5)*, *Time (Article 8)*.

Sebagai pengguna jasa dipakai istilah "Owner" dan Direksi Pekerjaan disebut "*Architect*."

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*).

Penyedia jasa harus menyampaikan Jaminan Pelaksanaan (*Performance Bond*) (*Article 7 - ayat 7.5*).

Penyelesaian perselisihan melalui Arbitrase (*Ayat 7.10*)

Dimungkinkan penyerahan pekerjaan secara substansial (tidak harus mutlak 100%) (*Article 9 - ayat 9.7*).

Perubahan Pekerjaan
d\sebut" ChangesintheWorks" (Article)2.

Pemutusan kontrak dapat dilakukan oleh pengguna jasa (*Owner*) atau oleh penyedia jasa (*Article 14*).

Di samping AIA, di Amerika Serikat terdapat institusi/asosiasi profesi lain yang menerbitkan cara-cara pelelangan dan dokumen kontrak seperti *The National*

Society of Professional Engineers (NSPE), Association General Contractors of America (AGC) dan lain- lain.

Sebuah kepustakaan Barat² memberikan contoh Perjanjian/ Agreement yang biasa digunakan di Amerika Serikat yang dapat disimpulkan isinya sebagai berikut:

1. Perjanjian/Kontrak (*Agreement*) terdiri dari 9 (sembilan) butir, dengan uraian sebagai berikut:
² Penyedia jasa setuju dengan biayanya sendiri menyediakan tenaga kerja dan jasa, menyediakan semua bahan dan peralatan tetap dan menyediakan semua peralatan konstruksi yang diperlukan dan mematuhi instruksi pengguna jasa sesuai ketentuan kontrak. Seluruh pekerjaan tersebut diatas diuraikan lebih lengkap dalam Syarat-Syarat Umum Kontrak, Syarat-syarat Khusus Konstruksi, Spesifikasi Teknis dan Gambar-Gambar yang merupakan

bagian dari Perjanjian. Penyedia jasa setuju untuk melindungi pekerjaan tersebut sampai selesai dan diserahkan sesuai dokumen kontrak.

3. Pengguna jasa setuju menyediakan barang-barang dan jasa tertentu untuk penyedia jasa sebagaimana tercantum di dalam Syarat-Syarat Khusus.
4. Penyedia jasa setuju melaksanakan pekerjaan sesuai jadual pelaksanaan yang telah ditetapkan dalam Syarat-Syarat Khusus kontrak. Keempat:
5. Pengguna jasa setuju untuk membayar penyedia jasa sebesar nilai kontrak. Kemudian di dalam pasal ini dijabarkan perincian pekerjaan *lump sum*, *unit price* dan pekerjaan tambah/kurang. Juga diuraikan harga satuan bahan dan upah.
6. Seluruh persyaratan yang tercantum di dalam dokumen kontrak merupakan satu kesatuan.

7. Kewajiban penyedia jasa untuk menutup asuransi sampai pekerjaan selesai dengan menyebutkan besarnya nilai pertanggungan dan tata cara pelaksanaannya.
8. Penyedia jasa setuju untuk membayar pajak-pajak yang terkait dengan pekerjaan ini.
9. Penyelesaian perselisihan diselesaikan Badan Peradilan Sengketa Konstruksi dengan keputusan final dan mengikat. Kesembilan: Penyedia jasa wajib menyerahkan jaminan pelaksanaan dalam waktu 10 hari setelah kontrak ditandatangani.

Dari uraian tersebut terlihat pula bahwa Perjanjian/Kontrak konstruksi hanya berisi hal-hal yang pokok/penting saja (hanya terdiri dari 9 Pasal).

Di antaranya yang penting adalah:

1. Persetujuan pengguna jasa untuk membayar penyedia jasa

- sebesar nilai kontrak (Pasal 4).
2. Kewajiban penyedia jasa untuk menutup asuransi sampai pekerjaan selesai (Pasal 6).
 3. Kewajiban penyedia jasa untuk membayar pajak-pajak terkait pekerjaan (Pasal 7).
 4. Kewajiban penyedia jasa menyerahkan jaminan pelaksanaan (Pasal 9).

Dari 9 Pasal 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).

Syarat-syarat Umum Kontrak (*General Conditions*) terdiri dari 44 pasal.

Dari pasal-pasal yang tercantum di 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. Tidakada kewajiban penyedia jasa yang boleh dikesampingkan (Pasal 3).
- c. Jaminan penyedia jasa untuk memperbaiki pekerjaan cacat (Pasal 5).

- d. Dimungkinkan perubahan-perubahan pekerjaan (Pasal 8) (istilah yang dipakai "*Changes in the Work*").
- e. Dimungkinkan penyerahan pekerjaan sebagian-sebagian (Pasal 9) tapi tidak berarti 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 bagi pengguna jasa: "*Owner*," berbeda dengan FIDIC/ JCT: "*Employer*").
- i. Pengaturan mengenai penangguhan Pekerjaan karena Kontrak diingkari (Pasal 31) dan hak pengguna jasa untuk menang- guhkan sementara Pekerjaan (Pasal 37).

E. RINGKASAN ISI STANDAR KONTRAK FIDIC & STANDAR KONTRAK INTERNASIONAL LAINNYA (SIA, JCT, AIA).

Dari uraian mengenai Standar Kontrak FIDIC & Standar Kontrak Konstruksi Internasional lainnya (SIA, JCT, AIA) dapat disimpulkan beberapa hal sebagai berikut:

1. Semua standar kontrak tersebut mempunyai bentuk (format) kira-kira sebagai berikut:
 - a) Perjanjian/ Kontrak/ *Agreement/Article of Agreement/Article of Contract.*
 - b) Syarat-syarat kontrak (Conditions of Contract)
 - Umum (*General*)
 - Khusus (*Particulair/Special*)
 - c) Lampiran-Lampiran (*Appendixes*)
 - d) Spesifikasi Teknis (*Technical Specification*)
 - e) Gambar-gambar Kontrak (*Contract Drawings*)

2. Pada umumnya perjanjian/kontrak itu sendiri sangat sederhana dan singkat karena hanya berisi beberapa hal pokok mengenai perikatan para pihak antara lain:
 - a. Kontrak FIDIC MDB Harmonised Edition 2010 (4 butir)
 - b. Kontrak SIA 2005 (9 butir)
 - c. Kontrak JCT 1980 (5 butir)
 - d. Kontrak America (9 butir/pasal)

Hal-hal lain mengenai perikatan tercantum dalam syarat-syarat kontrak (umum/khusus). Perjanjian/kontrak adalah satu-satunya dokumen kontrak yang ditandatangani para pihak. Dokumen-dokumen lain seperti syarat-syarat kontrak, spesifikasi teknis, gambar-gambar yang dinyatakan di dalam perjanjian merupakan satu kesatuan dan bagian tak terpisahkan dari perjanjian.

3. Tujuan penggunaan masing-masing kontrak internasional adalah sebagai berikut:

- a. Standar kontrak FIDIC MDB Harmonised Edition 2010 ditujukan untuk pekerjaan konstruksi teknik sipil (*Works of Civil Engineering Construction*)
- b. Standar kontrak SIA 2005 untuk bangunan gedung.
- c. Standar Kontrak JCT 1980 ditujukan untuk pekerjaan bangunan.
- d. Standar Kontrak *Agreement! A\A* ditujukan untuk kontrak pekerjaan sipil.

4. Penamaan para pihak (penyedia jasa dan pengguna jasa) beserta orang/badan yang diberi kuasa berbeda di antara standar-standar tersebut:

a) Standar Kontrak FIDIC MDB Harmonised Edition 2010

Pengguna Jasa disebut : Employer
Pengawas Pekerjaan disebut : Engineer
Penyedia Jasa disebut : Contractor

b) Standar Kontrak SIA 2005

Pengguna Jasa disebut : Employer
Perencana/Pengawas
Pekerjaan : Architect
Penyedia Jasa : Contractor

c) Standar Kontrak JCT1980

Pengguna Jasa disebut : Employer
Pengawas Pekerjaan disebut : Architect
Penyedia Jasa di sebut : Contractor

d) Standar Kontrak Amerika/AIA

Pengguna Jasa disebut : Owner

Pengawas pekerjaan disebut :

Architect/Engineer

Penyedia jasa disebut : Contractor

5. Syarat-syarat kontrak pada umumnya berisi ketentuan-ketentuan yang mengatur hak dan kewajiban para pihak (pengguna jasa dan penyedia jasa) secara lengkap, terperinci serta mencerminkan keadilan dan kesetaraan kedudukan para pihak. Misalnya, baik pengguna jasa maupun penyedia jasa masing-masing berhak untuk menanggukhkan pekerjaan atau memutuskan kontrak asalkan memenuhi syarat-syarat yang telah dicantumkan di dalam kontrak antara lain karena salah satu pihak lalai menjalankan kewajibannya sesuai kontrak.
6. Hal-hal khusus sehubungan dengan sifat pekerjaan/proyek yang memerlukan pengaturan,

dijabarkan dalam syarat-syarat khusus (*Special Conditions* atau *Particular Conditions*)

7. Besaran-besaran yang menyangkut besarnya jaminan, ganti rugi, waktu pelaksanaan, waktu penyerahan lahan, masa jaminan atas cacat, besarnya retensi, semuanya dicantumkan di dalam suatu daftar yang disebut dalam lampiran (appendix) sehingga memudahkan mencarinya.
8. Bahasa yang dipakai adalah bahasa Inggris yang mudah dipahami dan hampir-hampir tak mungkin diartikan lain. Kata-kata/istilah yang dipakai diberikan definisi secara jelas.
9. Mengenai penyelesaian perselisihan/sengketa, standar kontrak konstruksi Internasional tak ada satu pun yang memilih Pengadilan (*Court*). Semuanya memilih badan arbitrase. Pemilihan badan ini bervariasi. Demikian pula tata cara dan

prosedur penggunaan dan pemilihan arbiter diatur secara rinci.

10. Istilah Masa Pemeliharaan yang biasa kita kenal diganti dengan Masa Tanggung Jawab Atas Cacat (*Defect Liability Period*) yang memang lebih tepat, kecuali Standar SIA 80 yang masih menggunakan istilah *Maintenance Period*.
11. Istilah denda sebagaimana yang lazim dikenal di dalam kontrak konstruksi di Indonesia tidak lagi digunakan, diganti dengan istilah Ganti Rugi Kelambatan (*Liquidated Damages for Delay*) atau *Liquidated and Ascertain Damages for Delay*.
12. Semua standar kontrak konstruksi internasional mengizinkan hal-hal berikut:
 - a. penyelesaian pekerjaan secara bertahap
 - b. penempatan bagian pekerjaan yang telah diserahkan

- c. penyelesaian pekerjaan secara praktis/substansial (tidak mutlak 100% selesai).

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan sebelumnya, sangat dianjurkan agar kontrak-kontrak konstruksi di Indonesia di masa-masa mendatang dapat menggunakan pola standar kontrak internasional ini, tentu saja tanpa harus melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan di Indonesia.

Kementerian PU sepertinya telah menggunakan format FIDIC dengan susunan Perjanjian, Syarat-Syarat Umum Kontrak (SSUK), Syarat-Syarat Khusus Kontrak (SSKK), Spesifikasi Teknis, Lampiran-Lampiran dan Gambar-Gambar.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

Adolf, Huala; 2008, Dasar-Dasar Hukum Kontrak Internasional, Bandung: Refika Aditama.

Ashshofa, Burhan; 2010, Metode Penelitian Hukum, Jakarta: PT Rineka Cipta.

Bambang Pranoto, keberpihakan kepada LPJK Preseden Buruk Politik Hukum Konstruksi, LKJK Indonesia Publisher, 2010.

Clark, H., and Ip, A. □1999□. “The Peifan-Lucky Star—A car for China.” *Design Manage. J.*, Fall

Edwin h. W. Chan and Raymond y. C. Tse, 2003, Cultural Consideration in International Contract, Journal of construction engineering and management © asce.

Fenn, P., O’Shea, M., and Davies, E. 1998□□. *Dispute resolution and management in construction: An international review*, E&FN Spon, London.

Fellow, R. F., and Hancock, R. 1994, “Conflict resulting from cultural differentiation: An investigation of the new engineering contract.” *Council of International Construction Research and*

Documentation Proc. on Construction Conflict: Management and Resolution, Rotterdam, The Netherlands.

Fuady, Munir; 2000, *Alternatif Penyelesaian Sengketa Bisnis*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti.

Fuady, Munir; 2012, *Pengantar Hukum Bisnis: Menata Bisnis Modern di Era Global*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti.

_____ ; 2012, *Teori-Teori Besar (Grand Theory) Dalam Hukum*, Kencana Prenadamedia Grup.

Gautama, Sudargo; 2002, *Kontrak Dagang Internasional*, Bandung: Alumni.

Harold J. Berman. 1983. *Law and Revolution*, Harvard University Press, Massachusetts

J.H. Nieuwenhuis; 1979. *Drie Beginselen van Contractenrecht*, Diss, RUL, Deventer

J.M. Van Dunne, *International Contract material*, Erasmus University Rotterdam Press, 2004

Keith Pickavance; 2007, *Construction Law and management*, Informa, London,

K. Bartens: 2000. *Pengantar Etika Bisnis*, Kanisius, Yogyakarta.

of Pennsylvania Press, Philadelphia

- Kronman, dalam Roger Contterrell. 1992. *JURISPRUDENCE: A Crititical Introduction to Legal Philosophy*, University of Pennsylvania Press, Philadelphia
- Mariam Darus Badruzaman; 1980. *Kontrak Baku (Standard Perkembangannya di Indonesia)*, Universitas Sumatera Utara, Medan.
- M. Solly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, 1994, Bandung: Mandar Maju.
- Mcneill Stokes, *Construction Contract*, New york, Mcgrow Hill, 1980, Second Edition
- M.Saifuddin; 2012. *Memahami Kontrak Dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik Dan Praktik Hukum Seri Pengayaan Hukum Perikatan*, Mandar Maju,
- Peter Mahmud Marzuki, 2006, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana.
- Putra, Ida Bagus Wyasa dan Ni Ketut Supasti Dharmawan; 2003, *Hukum Bisnis Pariwisata*, Bandung: Refika Aditama.
- Robert Coulson, Book Review on *Construction Contract* by Mcneill Stokes 1980, *Arbitration Journal*, Vol.36. No.3.

- Roger Contterrell. 1992. *JURISPRUDENCE: A Crittical Introduction to Legal Philosophy*, University Seto, Bayu; 2001, *Dasar-Dasar Hukum Perdata Internasional*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Subekti R. Tjitrosoedibio, 1995, *Kamus Hukum*, Djakarta: Pradnya Paramita.
- R. Wiryono Prodjodikoro. 1991. *Hukum Perdata tentang Persetujuan Tertentu*, Penerbit Sumur, Bandung.
- Subagyo, P. Joko; 2004, *Metode Penelitian dalam Teori dan Praktek*, Jakarta: PT Rineka Cipta.
- Sunggono, Bambang; 2011, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Sutan Remy Sjahdeini. 1993. *Asas Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta.
- Sarwono harjomulyadi, et.al, 2006 *Persyaratan Kontrak untuk Pelaksanaan Kontrak Konstruksi, MDB Harmonised Edition*, diterjemahkan oleh LPJKN..
- Syahmin AK; Juni 2011, *Hukum Kontrak Internasional*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Tjitrosoedibio, Subekti R; 1995, *Kamus Hukum*, Djakarta: Pradnya Paramita, 1995.

- Yasin, Nazarkhan; 2003, *Mengenal Kontrak Konstruksi Di Indonesia*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Yasin, Nazarkhan; 2004, *Mengenal Klaim Konstruksi dan Penyelesaian Sengketa*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Widjaja, Gunawan dan Ahmad Yani; 2000, *Transaksi Bisnis Internasional (Ekspor Impor dan Imbal Beli)*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Widjaja, Gunawan dan Ahmad yani; 2000, *Seri Hukum Bisnis: Hukum Arbitrase*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.

PERUNDANG-UNDANGAN

- Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2000 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Instansi Pemerintah.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1968 tentang Penyelesaian Perselisihan Antara Negara Dan Warga Negara Asing Mengenai Penanaman Modal.
- Undang-Undang Nomor 02 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa

SITUS INTERNET

<http://www.esdm.go.id/>, Situs Resmi Negara, Akhir Agustus Seluruh Kontrak EPC akan Ditandatangani Pemerintah, diakses pada tanggal 23 April 2015.

<http://manajemenproyekindonesia.com/>, Budisuanda, Kriminalisasi Jasa Konstruksi, diakses pada tanggal 23 April 2015.

<http://sindonews.com/>, Ichsan Amin, Jumlah Kontraktor Asing Lebih Banyak dibanding Nasional, diakses pada tanggal 22 Mei 2015.

http://hukum_online.com/, Sengketa Konstruksi Dominasi Segketa BANI, diakses pada tanggal 22 Mei, 2015.

1. <http://bpkonstruksi.pu.go.id>, Efisiensi Penyelenggaraan Konstruksi untuk menghasilkan infrastruktur yang berkualitas, diakses pada tanggal 16 April 2015,
2. <http://bisnis.news.viva.co.id/> -bappenas-ungkap-rencana-pembangunan-infrastruktur-2015-2019. Diakses tanggal, 23 Mei 2015.

Dokumen Lainnya

Standard Kontrak FIDIC, SIA, AIA, JCT dan UNIDROID Principles

Felix hidayat dan Kristian Gunawan, Analisis karakteristik penyelesaian sengketa Konstruksi di Mahkamah Agung, Konferensi Nasional Teknik Sipil, 2013

Gusti Agung Ayu Istri Lestari (2013), "Kontrak Konstruksi Indonesia dan Kontrak Konstruksi Internasional", Artikel Fakultas Teknik Universitas Islam Al-Azhar Mataram.

Indraren Gandadinata (2007), "Wanprestasi dan Penyelesaiannya dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah pada PT. Bank Internasional Indonesia Kantor Cabang Purwokerto", Tesis Magister Kenotariatan, Undip, Semarang.

Hariato Sunidja, Sengketa di Bidang Konstruksi, INDONESIA ARBITRATION - Quarterly Newsletter No. 10/2010

Makky S. Jaya (Februari 2006), "Paper Work Untuk Pertemuan dengan Komisi C (Keuangan) DPRD Jatim 1", Artikel 22 Februari 2006.

Purnomo Soekirno., dkk (2007), "Sengketa Dalam Penyelenggaraan Konstruksi Indonesia:

Penyebab dan Penyelesaiannya”, Makalah
Fakultas Teknik Sipil dan Lingkungan, ITB.

LAMPIRAN



LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA

No.11, 2017

PEMBANGUNAN. Konstruksi. Jasa. Pencabutan.
(Penjelasan dalam Tambahan Lembaran Negara
Republik Indonesia Nomor 6018)

UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA

NOMOR 2 TAHUN 2017

TENTANG

JASA KONSTRUKSI

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

- Menimbang :
- a. bahwa pembangunan nasional bertujuan untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur yang berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 - b. bahwa sektor jasa konstruksi merupakan kegiatan masyarakat mewujudkan bangunan yang berfungsi sebagai pendukung atau prasarana aktivitas sosial ekonomi kemasyarakatan guna menunjang terwujudnya tujuan pembangunan nasional;
 - c. bahwa penyelenggaraan jasa konstruksi harus menjamin ketertiban dan kepastian hukum;
 - d. bahwa Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi belum dapat memenuhi tuntutan kebutuhan tata kelola yang baik dan dinamika perkembangan penyelenggaraan jasa konstruksi;
 - e. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, huruf c, dan huruf d perlu membentuk Undang-Undang tentang Jasa Konstruksi;

Mengingat : Pasal 20 dan Pasal 21 ⁵ Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

Dengan Persetujuan Bersama
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA
dan
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : UNDANG-UNDANG TENTANG JASA KONSTRUKSI.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Undang-Undang ini yang dimaksud dengan:

1. Jasa Konstruksi adalah layanan jasa konsultansi konstruksi dan/atau pekerjaan konstruksi.
2. Konsultansi Konstruksi adalah layanan keseluruhan atau sebagian kegiatan yang meliputi pengkajian, perencanaan, perancangan, pengawasan, dan manajemen penyelenggaraan konstruksi suatu bangunan.
3. Pekerjaan Konstruksi adalah keseluruhan atau sebagian kegiatan yang meliputi pembangunan, pengoperasian, pemeliharaan, pembongkaran, dan pembangunan kembali suatu bangunan.
4. Usaha Penyediaan Bangunan adalah pengembangan jenis usaha jasa konstruksi yang dibiayai sendiri oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha, atau masyarakat, dan dapat melalui pola kerja sama untuk mewujudkan, memiliki, menguasai, mengusahakan, dan/atau meningkatkan kemanfaatan bangunan.
5. Pengguna Jasa adalah pemilik atau pemberi pekerjaan yang menggunakan layanan Jasa Konstruksi.
6. Penyedia Jasa adalah pemberi layanan Jasa Konstruksi.
7. Subpenyedia Jasa adalah pemberi layanan Jasa Konstruksi kepada Penyedia Jasa.

8. Kontrak Kerja Konstruksi adalah keseluruhan dokumen kontrak yang mengatur hubungan hukum antara Pengguna Jasa dan Penyedia Jasa dalam penyelenggaraan Jasa Konstruksi.
9. Standar Keamanan, Keselamatan, Kesehatan, dan Keberlanjutan adalah pedoman teknis keamanan, keselamatan, kesehatan tempat kerja konstruksi, dan perlindungan sosial tenaga kerja, serta tata lingkungan setempat dan pengelolaan lingkungan hidup dalam penyelenggaraan Jasa Konstruksi.
10. Kegagalan Bangunan adalah suatu keadaan keruntuhan bangunan dan/atau tidak berfungsinya bangunan setelah penyerahan akhir hasil Jasa Konstruksi.
11. Sertifikat Badan Usaha adalah tanda bukti pengakuan terhadap klasifikasi dan kualifikasi atas kemampuan badan usaha Jasa Konstruksi termasuk hasil penyetaraan kemampuan badan usaha Jasa Konstruksi asing.
12. Sertifikasi Kompetensi Kerja adalah proses pemberian sertifikat kompetensi melalui uji kompetensi sesuai dengan standar kompetensi kerja nasional Indonesia, standar internasional, dan/atau standar khusus.
13. Sertifikat Kompetensi Kerja adalah tanda bukti pengakuan kompetensi tenaga kerja konstruksi.
14. Tanda Daftar Usaha Perseorangan adalah izin yang diberikan kepada usaha orang perseorangan untuk menyelenggarakan kegiatan Jasa Konstruksi.
15. Izin Usaha Jasa Konstruksi yang selanjutnya disebut Izin Usaha adalah izin yang diberikan kepada badan usaha untuk menyelenggarakan kegiatan Jasa Konstruksi.
16. Pemerintah Pusat adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan negara Republik Indonesia yang dibantu oleh Wakil Presiden dan menteri sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
17. Pemerintah Daerah adalah kepala daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi

kewenangan daerah otonom.

18. Menteri adalah menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Jasa Konstruksi.

BAB II ASAS DAN TUJUAN

Pasal 2

Penyelenggaraan Jasa Konstruksi berlandaskan pada asas:

- a. kejujuran dan keadilan;
- b. manfaat;
- c. kesetaraan;
- d. keserasian;
- e. keseimbangan;
- f. profesionalitas;
- g. kemandirian;
- h. keterbukaan;
- i. kemitraan;
- j. keamanan dan keselamatan;
- k. kebebasan;
- l. pembangunan berkelanjutan; dan
- m. wawasan lingkungan.

Pasal 3

Penyelenggaraan Jasa Konstruksi bertujuan untuk:

- a. memberikan arah pertumbuhan dan perkembangan Jasa Konstruksi untuk mewujudkan struktur usaha yang kukuh, andal, berdaya saing tinggi, dan hasil Jasa Konstruksi yang berkualitas;
- b. mewujudkan ketertiban penyelenggaraan Jasa Konstruksi yang menjamin kesetaraan kedudukan antara Pengguna Jasa dan Penyedia Jasa dalam menjalankan hak dan kewajiban, serta meningkatkan kepatuhan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- c. mewujudkan peningkatan partisipasi masyarakat di bidang Jasa Konstruksi;

- d. menata sistem Jasa Konstruksi yang mampu mewujudkan keselamatan publik dan menciptakan kenyamanan lingkungan terbangun;
- e. menjamin tata kelola penyelenggaraan Jasa Konstruksi yang baik; dan
- f. menciptakan integrasi nilai tambah dari seluruh tahapan penyelenggaraan Jasa Konstruksi.

BAB III

TANGGUNG JAWAB DAN KEWENANGAN

Bagian Kesatu

Tanggung Jawab

Pasal 4

- (1) Pemerintah Pusat bertanggung jawab atas:
 - a. meningkatnya kemampuan dan kapasitas usaha Jasa Konstruksi nasional;
 - b. terciptanya iklim usaha yang kondusif, penyelenggaraan Jasa Konstruksi yang transparan, persaingan usaha yang sehat, serta jaminan kesetaraan hak dan kewajiban antara Pengguna Jasa dan Penyedia Jasa;
 - c. terselenggaranya Jasa Konstruksi yang sesuai dengan Standar Keamanan, Keselamatan, Kesehatan, dan Keberlanjutan;
 - d. meningkatnya kompetensi, profesionalitas, dan produktivitas tenaga kerja konstruksi nasional;
 - e. meningkatnya kualitas penggunaan material dan peralatan konstruksi serta teknologi konstruksi dalam negeri;
 - f. meningkatnya partisipasi masyarakat Jasa Konstruksi; dan
 - g. tersedianya sistem informasi Jasa Konstruksi.
- (2) Tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Menteri, berkoordinasi dengan menteri teknis terkait.

Bagian Kedua
Kewenangan

Paragraf 1
Kewenangan Pemerintah Pusat

Pasal 5

- (1) Untuk mencapai tujuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) huruf a, Pemerintah Pusat memiliki kewenangan:
- a. mengembangkan struktur usaha Jasa Konstruksi;
 - b. mengembangkan sistem persyaratan usaha Jasa Konstruksi;
 - c. menyelenggarakan registrasi badan usaha Jasa Konstruksi;
 - d. menyelenggarakan akreditasi bagi asosiasi perusahaan Jasa Konstruksi dan asosiasi yang terkait dengan rantai pasok Jasa Konstruksi;
 - e. menyelenggarakan pemberian lisensi bagi lembaga yang melaksanakan sertifikasi badan usaha;
 - f. mengembangkan sistem rantai pasok Jasa Konstruksi;
 - g. mengembangkan sistem permodalan dan sistem penjaminan usaha Jasa Konstruksi;
 - h. memberikan dukungan dan perlindungan bagi pelaku usaha Jasa Konstruksi nasional dalam mengakses pasar Jasa Konstruksi internasional;
 - i. mengembangkan sistem pengawasan tertib usaha Jasa Konstruksi;
 - j. menyelenggarakan penerbitan izin perwakilan badan usaha asing dan Izin Usaha dalam rangka penanaman modal asing;
 - k. menyelenggarakan pengawasan tertib usaha Jasa Konstruksi asing dan Jasa Konstruksi kualifikasi besar;
 - l. menyelenggarakan pengembangan layanan usaha Jasa Konstruksi;

- m. mengumpulkan dan mengembangkan sistem informasi yang terkait dengan pasar Jasa Konstruksi di negara yang potensial untuk pelaku usaha Jasa Konstruksi nasional;
 - n. mengembangkan sistem kemitraan antara usaha Jasa Konstruksi nasional dan internasional;
 - o. menjamin terciptanya persaingan yang sehat dalam pasar Jasa Konstruksi;
 - p. mengembangkan segmentasi pasar Jasa Konstruksi nasional;
 - q. memberikan perlindungan hukum bagi pelaku usaha Jasa Konstruksi nasional yang mengakses pasar Jasa Konstruksi internasional; dan
 - r. menyelenggarakan registrasi pengalaman badan usaha.
- (2) Untuk mencapai tujuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) huruf b, Pemerintah Pusat memiliki kewenangan:
- a. mengembangkan sistem pemilihan Penyedia Jasa dalam penyelenggaraan Jasa Konstruksi;
 - b. mengembangkan Kontrak Kerja Konstruksi yang menjamin kesetaraan hak dan kewajiban antara Pengguna Jasa dan Penyedia Jasa;
 - c. mendorong digunakannya alternatif penyelesaian sengketa penyelenggaraan Jasa Konstruksi di luar pengadilan; dan
 - d. mengembangkan sistem kinerja Penyedia Jasa dalam penyelenggaraan Jasa Konstruksi.
- (3) Untuk mencapai tujuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) huruf c, Pemerintah Pusat memiliki kewenangan:
- a. mengembangkan Standar Keamanan, Keselamatan, Kesehatan, dan Keberlanjutan dalam penyelenggaraan Jasa Konstruksi;
 - b. menyelenggarakan pengawasan penerapan Standar Keamanan, Keselamatan, Kesehatan, dan Keberlanjutan dalam penyelenggaraan dan pemanfaatan Jasa Konstruksi oleh badan usaha Jasa

Konstruksi;

- c. menyelenggarakan registrasi penilai ahli; dan
 - d. menetapkan penilai ahli yang teregistrasi dalam hal terjadi Kegagalan Bangunan.
- (4) Untuk mencapai tujuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) huruf d, Pemerintah Pusat memiliki kewenangan:
- a. mengembangkan standar kompetensi kerja dan pelatihan Jasa Konstruksi;
 - b. memberdayakan lembaga pendidikan dan pelatihan kerja konstruksi nasional;
 - c. menyelenggarakan pelatihan tenaga kerja konstruksi strategis dan percontohan;
 - d. mengembangkan sistem sertifikasi kompetensi tenaga kerja konstruksi;
 - e. menetapkan standar remunerasi minimal bagi tenaga kerja konstruksi;
 - f. menyelenggarakan pengawasan sistem sertifikasi, pelatihan, dan standar remunerasi minimal bagi tenaga kerja konstruksi;
 - g. menyelenggarakan akreditasi bagi asosiasi profesi dan lisensi bagi lembaga sertifikasi profesi;
 - h. menyelenggarakan registrasi tenaga kerja konstruksi;
 - i. menyelenggarakan registrasi pengalaman profesional tenaga kerja konstruksi serta lembaga pendidikan dan pelatihan kerja di bidang konstruksi;
 - j. menyelenggarakan penyetaraan tenaga kerja konstruksi asing; dan
 - k. membentuk lembaga sertifikasi profesi untuk melaksanakan tugas sertifikasi kompetensi kerja yang belum dapat dilakukan lembaga sertifikasi profesi yang dibentuk oleh asosiasi profesi atau lembaga pendidikan dan pelatihan.
- (5) Untuk mencapai tujuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) huruf e, Pemerintah Pusat memiliki kewenangan:
- a. mengembangkan standar material dan peralatan

- konstruksi, serta inovasi teknologi konstruksi;
- b. mengembangkan skema kerja sama antara institusi penelitian dan pengembangan dan seluruh pemangku kepentingan Jasa Konstruksi;
 - c. menetapkan pengembangan teknologi prioritas;
 - d. memublikasikan material dan peralatan konstruksi serta teknologi konstruksi dalam negeri kepada seluruh pemangku kepentingan, baik nasional maupun internasional;
 - e. menetapkan dan meningkatkan penggunaan standar mutu material dan peralatan sesuai dengan Standar Nasional Indonesia;
 - f. melindungi kekayaan intelektual atas material dan peralatan konstruksi serta teknologi konstruksi hasil penelitian dan pengembangan dalam negeri; dan
 - g. membangun sistem rantai pasok material, peralatan, dan teknologi konstruksi.
- (6) Untuk mencapai tujuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) huruf f, Pemerintah Pusat memiliki kewenangan:
- a. meningkatkan partisipasi masyarakat yang berkualitas dan bertanggung jawab dalam pengawasan penyelenggaraan Jasa Konstruksi;
 - b. meningkatkan kapasitas kelembagaan masyarakat Jasa Konstruksi;
 - c. memfasilitasi penyelenggaraan forum Jasa Konstruksi sebagai media aspirasi masyarakat Jasa Konstruksi;
 - d. memberikan dukungan pembiayaan terhadap penyelenggaraan Sertifikasi Kompetensi Kerja; dan
 - e. meningkatkan partisipasi masyarakat yang berkualitas dan bertanggung jawab dalam Usaha Penyediaan Bangunan.
- (7) Dukungan pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) huruf d dilakukan dengan mempertimbangkan kemampuan keuangan negara.
- (8) Untuk mencapai tujuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) huruf g, Pemerintah Pusat memiliki

kewenangan:

- a. mengembangkan sistem informasi Jasa Konstruksi nasional; dan
- b. mengumpulkan data dan informasi Jasa Konstruksi nasional dan internasional.

Pasal 6

- (1) Untuk mencapai tujuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) huruf a, gubernur sebagai wakil Pemerintah Pusat di daerah memiliki kewenangan:
 - a. memberdayakan badan usaha Jasa Konstruksi;
 - b. menyelenggarakan pengawasan proses pemberian Izin Usaha nasional;
 - c. menyelenggarakan pengawasan tertib usaha Jasa Konstruksi di provinsi;
 - d. menyelenggarakan pengawasan sistem rantai pasok konstruksi di provinsi; dan
 - e. memfasilitasi kemitraan antara badan usaha Jasa Konstruksi di provinsi dengan badan usaha dari luar provinsi.
- (2) Untuk mencapai tujuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) huruf b, gubernur sebagai wakil Pemerintah Pusat di daerah memiliki kewenangan:
 - a. menyelenggarakan pengawasan pemilihan Penyedia Jasa dalam penyelenggaraan Jasa Konstruksi;
 - b. menyelenggarakan pengawasan Kontrak Kerja Konstruksi; dan
 - c. menyelenggarakan pengawasan tertib penyelenggaraan dan tertib pemanfaatan Jasa Konstruksi di provinsi.
- (3) Untuk mencapai tujuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) huruf c, gubernur sebagai wakil Pemerintah Pusat di daerah memiliki kewenangan menyelenggarakan pengawasan penerapan Standar Keamanan, Keselamatan, Kesehatan, dan Keberlanjutan dalam penyelenggaraan dan pemanfaatan Jasa Konstruksi oleh badan usaha Jasa Konstruksi kualifikasi kecil dan menengah.

- (4) Untuk mencapai tujuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) huruf d, gubernur sebagai wakil Pemerintah Pusat di daerah memiliki kewenangan menyelenggarakan pengawasan:
- a. sistem Sertifikasi Kompetensi Kerja;
 - b. pelatihan tenaga kerja konstruksi; dan
 - c. upah tenaga kerja konstruksi.
- (5) Untuk mencapai tujuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) huruf e, gubernur sebagai wakil Pemerintah Pusat di daerah memiliki kewenangan:
- a. menyelenggarakan pengawasan penggunaan material, peralatan, dan teknologi konstruksi;
 - b. memfasilitasi kerja sama antara institusi penelitian dan pengembangan Jasa Konstruksi dengan seluruh pemangku kepentingan Jasa Konstruksi;
 - c. memfasilitasi pengembangan teknologi prioritas;
 - d. menyelenggarakan pengawasan pengelolaan dan pemanfaatan sumber material konstruksi; dan
 - e. meningkatkan penggunaan standar mutu material dan peralatan sesuai dengan Standar Nasional Indonesia.
- (6) Untuk mencapai tujuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) huruf f, gubernur sebagai wakil Pemerintah Pusat di daerah memiliki kewenangan:
- a. memperkuat kapasitas kelembagaan masyarakat Jasa Konstruksi provinsi;
 - b. meningkatkan partisipasi masyarakat Jasa Konstruksi yang berkualitas dan bertanggung jawab dalam pengawasan penyelenggaraan usaha Jasa Konstruksi; dan
 - c. meningkatkan partisipasi masyarakat Jasa Konstruksi yang berkualitas dan bertanggung jawab dalam usaha penyediaan bangunan.
- (7) Untuk mencapai tujuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) huruf g, gubernur sebagai wakil Pemerintah Pusat di daerah memiliki kewenangan mengumpulkan data dan informasi Jasa Konstruksi di provinsi.

Paragraf 2

Kewenangan Pemerintah Daerah Provinsi

Pasal 7

Kewenangan Pemerintah Daerah provinsi pada sub-urusan Jasa Konstruksi meliputi:

- a. penyelenggaraan pelatihan tenaga ahli konstruksi; dan
- b. penyelenggaraan sistem informasi Jasa Konstruksi cakupan daerah provinsi.

Paragraf 3

Kewenangan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota

Pasal 8

Kewenangan Pemerintah Daerah kabupaten/kota pada sub-urusan Jasa Konstruksi meliputi:

- a. penyelenggaraan pelatihan tenaga terampil konstruksi;
- b. penyelenggaraan sistem informasi Jasa Konstruksi cakupan daerah kabupaten/kota;
- c. penerbitan Izin Usaha nasional kualifikasi kecil, menengah, dan besar; dan
- d. pengawasan tertib usaha, tertib penyelenggaraan, dan tertib pemanfaatan Jasa Konstruksi.

Pasal 9

Dalam melaksanakan kewenangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 sampai dengan Pasal 8, Pemerintah Pusat dan/atau Pemerintah Daerah dapat melibatkan masyarakat Jasa Konstruksi.

Pasal 10

Ketentuan lebih lanjut mengenai tanggung jawab dan kewenangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 sampai dengan Pasal 9 diatur dalam Peraturan Pemerintah.

BAB IV
USAHA JASA KONSTRUKSI

Bagian Kesatu
Struktur Usaha Jasa Konstruksi

Paragraf 1
Umum

Pasal 11

Struktur usaha Jasa Konstruksi meliputi:

- a. jenis, sifat, klasifikasi, dan layanan usaha; dan
- b. bentuk dan kualifikasi usaha.

Paragraf 2

Jenis, Sifat, Klasifikasi, dan Layanan Usaha

Pasal 12

Jenis usaha Jasa Konstruksi meliputi:

- a. usaha jasa Konsultansi Konstruksi;
- b. usaha Pekerjaan Konstruksi; dan
- c. usaha Pekerjaan Konstruksi terintegrasi.

Pasal 13

(1) Sifat usaha jasa Konsultansi Konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 huruf a meliputi:

- a. umum; dan
- b. spesialis.

(2) Klasifikasi usaha jasa Konsultansi Konstruksi yang bersifat umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a antara lain:

- a. arsitektur;
- b. rekayasa;
- c. rekayasa terpadu; dan
- d. arsitektur lanskap dan perencanaan wilayah.

(3) Klasifikasi usaha jasa Konsultansi Konstruksi yang bersifat spesialis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b

antara lain:

- a. konsultasi ilmiah dan teknis; dan
 - b. pengujian dan analisis teknis.
- (4) Layanan usaha yang dapat diberikan oleh jasa Konsultasi Konstruksi yang bersifat umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
- a. pengkajian;
 - b. perencanaan;
 - c. perancangan;
 - d. pengawasan; dan/atau
 - e. manajemen penyelenggaraan konstruksi.
- (5) Layanan usaha yang dapat diberikan oleh jasa Konsultasi Konstruksi yang bersifat spesialis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:
- a. survei;
 - b. pengujian teknis; dan/atau
 - c. analisis.

Pasal 14

- (1) Sifat usaha Pekerjaan Konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 huruf b meliputi:
- a. umum; dan
 - b. spesialis.
- (2) Klasifikasi usaha Pekerjaan Konstruksi yang bersifat umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
- a. bangunan gedung; dan
 - b. bangunan sipil.
- (3) Klasifikasi usaha Pekerjaan Konstruksi yang bersifat spesialis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b antara lain:
- a. instalasi;
 - b. konstruksi khusus;
 - c. konstruksi prapabrikasi;
 - d. penyelesaian bangunan; dan
 - e. penyewaan peralatan.
- (4) Layanan usaha yang dapat diberikan oleh Pekerjaan Konstruksi yang bersifat umum sebagaimana dimaksud

pada ayat (1) huruf a meliputi:

- a. pembangunan;
 - b. pemeliharaan;
 - c. pembongkaran; dan/atau
 - d. pembangunan kembali.
- (5) Layanan usaha yang dapat diberikan oleh Pekerjaan Konstruksi yang bersifat spesialis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi pekerjaan bagian tertentu dari bangunan konstruksi atau bentuk fisik lainnya.

Pasal 15

- (1) Klasifikasi usaha Pekerjaan Konstruksi terintegrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 huruf c meliputi:
 - a. bangunan gedung; dan
 - b. bangunan sipil.
- (2) Layanan usaha yang dapat diberikan oleh Pekerjaan Konstruksi terintegrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. rancang bangun; dan
 - b. perengkayasaan, pengadaan, dan pelaksanaan.

Pasal 16

Perubahan atas klasifikasi dan layanan usaha Jasa Konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 sampai dengan Pasal 15 dilakukan dengan memperhatikan perubahan klasifikasi produk konstruksi yang berlaku secara internasional dan perkembangan layanan usaha Jasa Konstruksi.

Pasal 17

- (1) Kegiatan usaha Jasa Konstruksi didukung dengan usaha rantai pasok sumber daya konstruksi.
- (2) Sumber daya konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diutamakan berasal dari produksi dalam negeri.

Pasal 18

Ketentuan lebih lanjut mengenai jenis, sifat, klasifikasi, layanan usaha, perubahan atas klasifikasi dan layanan usaha, dan usaha

rantai pasok sumber daya konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 sampai dengan Pasal 17 diatur dalam Peraturan Pemerintah.

Paragraf 3

Bentuk dan Kualifikasi Usaha

Pasal 19

Usaha Jasa Konstruksi berbentuk usaha orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum.

Pasal 20

- (1) Kualifikasi usaha bagi badan usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 terdiri atas:
 - a. kecil;
 - b. menengah; dan
 - c. besar.
- (2) Penetapan kualifikasi usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan melalui penilaian terhadap:
 - a. penjualan tahunan;
 - b. kemampuan keuangan;
 - c. ketersediaan tenaga kerja konstruksi; dan
 - d. kemampuan dalam penyediaan peralatan konstruksi.
- (3) Kualifikasi usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menentukan batasan kemampuan usaha dan segmentasi pasar usaha Jasa Konstruksi.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai penetapan kualifikasi usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dalam Peraturan Menteri.

Bagian Kedua
Segmentasi Pasar Jasa Konstruksi

Pasal 21

- (1) Usaha orang perseorangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 dan badan usaha Jasa Konstruksi kualifikasi kecil sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) huruf a hanya dapat menyelenggarakan Jasa Konstruksi pada segmen pasar yang:
- a. berisiko kecil;
 - b. berteknologi sederhana; dan
 - c. berbiaya kecil.
- (2) Usaha orang perseorangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat menyelenggarakan pekerjaan yang sesuai dengan bidang keahliannya.

Pasal 22

- Badan usaha Jasa Konstruksi kualifikasi menengah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) huruf b hanya dapat menyelenggarakan Jasa Konstruksi pada segmen pasar yang:
- a. berisiko sedang;
 - b. berteknologi madya; dan/atau
 - c. berbiaya sedang.

Pasal 23

- Badan usaha Jasa Konstruksi kualifikasi besar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) huruf c yang berbadan hukum dan perwakilan usaha Jasa Konstruksi asing hanya dapat menyelenggarakan Jasa Konstruksi pada segmen pasar yang:
- a. berisiko besar;
 - b. berteknologi tinggi; dan/atau
 - c. berbiaya besar.

Pasal 24

- (1) Dalam hal penyelenggaraan Jasa Konstruksi menggunakan anggaran pendapatan dan belanja daerah serta memenuhi

kriteria berisiko kecil sampai dengan sedang, berteknologi sederhana sampai dengan madya, dan berbiaya kecil sampai dengan sedang, Pemerintah Daerah provinsi dapat membuat kebijakan khusus.

- (2) Kebijakan khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- a. kerja sama operasi dengan badan usaha Jasa Konstruksi daerah; dan/atau
 - b. penggunaan Subpenyedia Jasa daerah.

Pasal 25

Ketentuan lebih lanjut mengenai segmentasi pasar serta kriteria risiko, teknologi, dan biaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 sampai dengan Pasal 24 diatur dalam Peraturan Pemerintah.

Bagian Ketiga

Persyaratan Usaha Jasa Konstruksi

Paragraf 1

Umum

Pasal 26

- (1) Setiap usaha orang perseorangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 yang akan memberikan layanan Jasa Konstruksi wajib memiliki Tanda Daftar Usaha Perseorangan.
- (2) Setiap badan usaha Jasa Konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 yang akan memberikan layanan Jasa Konstruksi wajib memiliki Izin Usaha.

Paragraf 2

Tanda Daftar Usaha Perseorangan dan Izin Usaha

Pasal 27

Tanda Daftar Usaha Perseorangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1) diberikan oleh Pemerintah Daerah kabupaten/kota kepada usaha orang perseorangan yang

berdomisili di wilayahnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 28

Izin Usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (2) diberikan oleh Pemerintah Daerah kabupaten/kota kepada badan usaha yang berdomisili di wilayahnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 29

- (1) Izin Usaha dan Tanda Daftar Usaha Perseorangan berlaku untuk melaksanakan kegiatan usaha Jasa Konstruksi di seluruh wilayah Republik Indonesia.
- (2) Pemerintah Daerah kabupaten/kota sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 dan Pasal 28 membentuk peraturan di daerah mengenai Izin Usaha dan Tanda Daftar Usaha Perseorangan.

Paragraf 3

Sertifikat Badan Usaha

Pasal 30

- (1) Setiap badan usaha yang mengerjakan Jasa Konstruksi wajib memiliki Sertifikat Badan Usaha.
- (2) Sertifikat Badan Usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan melalui suatu proses sertifikasi dan registrasi oleh Menteri.
- (3) Sertifikat Badan Usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat:
 - a. jenis usaha;
 - b. sifat usaha;
 - c. klasifikasi usaha; dan
 - d. kualifikasi usaha.
- (4) Untuk mendapatkan Sertifikat Badan Usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1), badan usaha Jasa Konstruksi mengajukan permohonan kepada Menteri melalui lembaga Sertifikasi Badan Usaha yang dibentuk oleh asosiasi badan

usaha terakreditasi.

- (5) Akreditasi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diberikan oleh Menteri kepada asosiasi badan usaha yang memenuhi persyaratan:
 - a. jumlah dan sebaran anggota;
 - b. pemberdayaan kepada anggota;
 - c. pemilihan pengurus secara demokratis;
 - d. sarana dan prasarana di tingkat pusat dan daerah; dan
 - e. pelaksanaan kewajiban sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan.
- (6) Setiap asosiasi badan usaha yang mendapatkan akreditasi wajib menjalankan kewajiban yang diatur dalam Peraturan Menteri.
- (7) Ketentuan lebih lanjut mengenai sertifikasi dan registrasi badan usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan akreditasi asosiasi badan usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diatur dalam Peraturan Menteri.

Paragraf 4

Tanda Daftar Pengalaman

Pasal 31

- (1) Untuk mendapatkan pengakuan pengalaman usaha, setiap badan usaha Jasa Konstruksi kualifikasi menengah dan besar harus melakukan registrasi pengalaman kepada Menteri.
- (2) Registrasi pengalaman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuktikan dengan tanda daftar pengalaman.
- (3) Tanda daftar pengalaman sebagaimana dimaksud pada ayat (2) paling sedikit memuat:
 - a. nama paket pekerjaan;
 - b. Pengguna Jasa;
 - c. tahun pelaksanaan pekerjaan;
 - d. nilai pekerjaan; dan
 - e. kinerja Penyedia Jasa.
- (4) Pengalaman yang diregistrasi ke dalam tanda daftar pengalaman sebagaimana dimaksud pada ayat (3)

merupakan pengalaman menyelenggarakan Jasa Konstruksi yang sudah melalui proses serah terima.

- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai registrasi pengalaman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Menteri.

Bagian Keempat

Badan Usaha Jasa Konstruksi Asing dan Usaha Perseorangan Jasa Konstruksi Asing

Pasal 32

Badan usaha Jasa Konstruksi Asing atau usaha perseorangan Jasa Konstruksi asing yang akan melakukan usaha Jasa Konstruksi di wilayah Indonesia wajib membentuk:

- a. kantor perwakilan; dan/atau
- b. badan usaha berbadan hukum Indonesia melalui kerja sama modal dengan badan usaha Jasa Konstruksi nasional.

Pasal 33

- (1) Kantor perwakilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 huruf a wajib:
 - a. berbentuk badan usaha dengan kualifikasi yang setara dengan kualifikasi besar;
 - b. memiliki izin perwakilan badan usaha Jasa Konstruksi asing;
 - c. membentuk kerja sama operasi dengan badan usaha Jasa Konstruksi nasional berkualifikasi besar yang memiliki Izin Usaha dalam setiap kegiatan usaha Jasa Konstruksi di Indonesia;
 - d. mempekerjakan lebih banyak tenaga kerja Indonesia daripada tenaga kerja asing;
 - e. menempatkan warga negara Indonesia sebagai pimpinan tertinggi kantor perwakilan;
 - f. mengutamakan penggunaan material dan teknologi konstruksi dalam negeri;
 - g. memiliki teknologi tinggi, mutakhir, efisien, berwawasan lingkungan, serta memperhatikan kearifan

lokal;

- h. melaksanakan proses alih teknologi; dan
 - i. melaksanakan kewajiban lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Izin perwakilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b diberikan oleh Menteri sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Kerja sama operasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dilakukan dengan prinsip kesetaraan kualifikasi, kesamaan layanan, dan tanggung renteng.

Pasal 34

- (1) Ketentuan mengenai kerja sama modal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 huruf b dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Badan usaha Jasa Konstruksi yang dibentuk dalam rangka kerja sama modal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 huruf b harus memenuhi persyaratan kualifikasi besar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) huruf c.
- (3) Badan usaha Jasa Konstruksi yang dibentuk dalam rangka kerja sama modal sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib memiliki Izin Usaha.
- (4) Izin Usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diberikan oleh Menteri sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 35

Ketentuan lebih lanjut mengenai pemberian izin perwakilan, tata cara kerja sama operasi, dan penggunaan lebih banyak tenaga kerja Indonesia, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (1) huruf b, huruf c, huruf d, dan pemberian Izin Usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (4) diatur dalam Peraturan Menteri.

Bagian Kelima
Pengembangan Usaha Jasa Konstruksi

Pasal 36

- (1) Pengembangan jenis usaha Jasa Konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 dapat dilakukan melalui Usaha Penyediaan Bangunan.
- (2) Usaha Penyediaan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas Usaha Penyediaan Bangunan gedung dan Usaha Penyediaan Bangunan sipil.
- (3) Usaha Penyediaan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibiayai melalui investasi yang bersumber dari:
 - a. Pemerintah Pusat;
 - b. Pemerintah Daerah;
 - c. badan usaha; dan/atau
 - d. masyarakat.
- (4) Perizinan Usaha Penyediaan Bangunan ⁷⁰ sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai Usaha Penyediaan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sampai dengan ayat (3) diatur dalam Peraturan Presiden.

Bagian Keenam
Pengembangan Usaha Berkelanjutan

Pasal 37

- (1) Setiap badan usaha Jasa Konstruksi harus melakukan pengembangan usaha berkelanjutan.
- (2) Pengembangan usaha berkelanjutan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan untuk:
 - a. meningkatkan tata kelola usaha yang baik; dan
 - b. memiliki tanggung jawab profesional termasuk tanggung jawab badan usaha terhadap masyarakat.
- (3) Pengembangan usaha berkelanjutan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diselenggarakan oleh asosiasi badan usaha Jasa Konstruksi.

- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengembangan usaha berkelanjutan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Menteri.

BAB V

PENYELENGGARAAN JASA KONSTRUKSI

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 38

- (1) Penyelenggaraan Jasa Konstruksi terdiri atas penyelenggaraan usaha Jasa Konstruksi dan penyelenggaraan Usaha Penyediaan Bangunan.
- (2) Penyelenggaraan usaha Jasa Konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikerjakan sendiri atau melalui pengikatan Jasa Konstruksi.
- (3) Penyelenggaraan Usaha Penyediaan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikerjakan sendiri atau melalui perjanjian penyediaan bangunan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai penyelenggaraan usaha Jasa Konstruksi yang dikerjakan sendiri sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan penyelenggaraan Usaha Penyediaan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur dalam Peraturan Presiden.

Bagian Kedua

Pengikatan Jasa Konstruksi

Paragraf 1

Pengikatan Para Pihak

Pasal 39

- (1) Para pihak dalam pengikatan Jasa Konstruksi terdiri atas:
 - a. Pengguna Jasa; dan
 - b. Penyedia Jasa.

- (2) Pengguna Jasa dan Penyedia Jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
 - a. orang perseorangan; atau
 - b. badan.
- (3) Pengikatan hubungan kerja Jasa Konstruksi dilakukan berdasarkan prinsip persaingan yang sehat dan dapat dipertanggungjawabkan secara keilmuan.

Pasal 40

Ketentuan mengenai pengikatan di antara para pihak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 berlaku sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai hukum keperdataan kecuali ditentukan lain dalam Undang-Undang ini.

Paragraf 2

Pemilihan Penyedia Jasa

Pasal 41

Pemilihan Penyedia Jasa hanya dapat diikuti oleh Penyedia Jasa yang memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 sampai dengan Pasal 34.

Pasal 42

- (1) Pemilihan Penyedia Jasa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 yang menggunakan sumber pembiayaan dari keuangan Negara dilakukan dengan cara tender atau seleksi, pengadaan secara elektronik, penunjukan langsung, dan pengadaan langsung sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Tender atau seleksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan melalui prakualifikasi, pascakualifikasi, dan tender cepat.
- (3) Pengadaan secara elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan metode pemilihan Penyedia Jasa yang sudah tercantum dalam katalog.

- (4) Penunjukan langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan dalam hal:
 - a. penanganan darurat untuk keamanan dan keselamatan masyarakat;
 - b. pekerjaan yang kompleks yang hanya dapat dilaksanakan oleh Penyedia Jasa yang sangat terbatas atau hanya dapat dilakukan oleh pemegang hak;
 - c. pekerjaan yang perlu dirahasiakan yang menyangkut keamanan dan keselamatan negara;
 - d. pekerjaan yang berskala kecil; dan/atau
 - e. kondisi tertentu.
- (5) Pengadaan langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk paket dengan nilai tertentu.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai kondisi tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf e dan nilai tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (5) diatur dalam Peraturan Pemerintah.

Pasal 43

- (1) Pemilihan Penyedia Jasa dan penetapan Penyedia Jasa dalam pengikatan hubungan kerja Jasa Konstruksi dilakukan dengan mempertimbangkan:
 - a. kesesuaian antara bidang usaha dan ruang lingkup pekerjaan;
 - b. kesetaraan antara kualifikasi usaha dan beban kerja;
 - c. kinerja Penyedia Jasa; dan
 - d. pengalaman menghasilkan produk konstruksi sejenis.
- (2) Dalam hal pemilihan penyedia layanan jasa Konsultansi Konstruksi yang menggunakan tenaga kerja konstruksi pada jenjang jabatan ahli, Pengguna Jasa harus memperhatikan standar remunerasi minimal.
- (3) Standar remunerasi minimal sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan oleh Menteri.

Pasal 44

Pengguna Jasa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (2) dilarang menggunakan Penyedia Jasa yang terafiliasi pada

pembangunan untuk kepentingan umum tanpa melalui tender atau seleksi, atau pengadaan secara elektronik.

Pasal 45

Ketentuan lebih lanjut mengenai pemilihan Penyedia Jasa dan penetapan Penyedia Jasa dalam hubungan kerja Jasa Konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 sampai dengan Pasal 44 diatur dalam Peraturan Pemerintah.

Paragraf 3

Kontrak Kerja Konstruksi

Pasal 46

- (1) Pengaturan ¹⁰ hubungan kerja antara Pengguna Jasa dan Penyedia Jasa harus dituangkan dalam Kontrak Kerja Konstruksi.
- (2) Bentuk Kontrak Kerja Konstruksi dapat mengikuti perkembangan kebutuhan dan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 47

- (1) Kontrak Kerja Konstruksi paling sedikit harus mencakup uraian mengenai:
 - a. para pihak, memuat secara jelas identitas para pihak;
 - b. rumusan pekerjaan, memuat uraian yang jelas dan rinci tentang lingkup kerja, nilai pekerjaan, harga satuan, lumsum, dan batasan waktu pelaksanaan;
 - c. masa pertanggungan, memuat tentang jangka waktu pelaksanaan dan pemeliharaan yang menjadi tanggung jawab Penyedia Jasa;
 - d. hak dan kewajiban yang setara, memuat hak Pengguna Jasa untuk memperoleh hasil Jasa Konstruksi dan kewajibannya untuk memenuhi ketentuan yang diperjanjikan, serta hak Penyedia Jasa untuk memperoleh informasi dan imbalan jasa serta kewajibannya melaksanakan layanan Jasa Konstruksi;

- e. penggunaan tenaga kerja konstruksi, memuat kewajiban mempekerjakan tenaga kerja konstruksi bersertifikat;
- f. cara pembayaran, memuat ketentuan tentang kewajiban Pengguna Jasa dalam melakukan pembayaran hasil layanan Jasa Konstruksi, termasuk di dalamnya jaminan atas pembayaran;
- g. wanprestasi, memuat ketentuan tentang tanggung jawab dalam hal salah satu pihak tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana diperjanjikan;
- h. penyelesaian perselisihan, memuat ketentuan tentang tata cara penyelesaian perselisihan akibat ketidaksepakatan;
- i. pemutusan Kontrak Kerja Konstruksi, memuat ketentuan tentang pemutusan Kontrak Kerja Konstruksi yang timbul akibat tidak dapat dipenuhinya kewajiban salah satu pihak;
- j. keadaan memaksa, memuat ketentuan tentang kejadian yang timbul di luar kemauan dan kemampuan para pihak yang menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak;
- k. Kegagalan Bangunan, memuat ketentuan tentang kewajiban Penyedia Jasa dan/atau Pengguna Jasa atas Kegagalan Bangunan dan jangka waktu pertanggungjawaban Kegagalan Bangunan;
- l. perlindungan pekerja, memuat ketentuan tentang kewajiban para pihak dalam pelaksanaan keselamatan dan kesehatan kerja serta jaminan sosial;
- m. perlindungan terhadap pihak ketiga selain para pihak dan pekerja, memuat kewajiban para pihak dalam hal terjadi suatu peristiwa yang menimbulkan kerugian atau menyebabkan kecelakaan dan/atau kematian;
- n. aspek lingkungan, memuat kewajiban para pihak dalam pemenuhan ketentuan tentang lingkungan;
- o. jaminan atas risiko yang timbul dan tanggung jawab hukum kepada pihak lain dalam pelaksanaan Pekerjaan Konstruksi atau akibat dari Kegagalan

Bangunan; dan

- p. pilihan penyelesaian sengketa konstruksi.
- (2) Selain ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Kontrak Kerja Konstruksi dapat memuat kesepakatan para pihak tentang pemberian insentif.

Pasal 48

Selain memuat ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47, Kontrak Kerja Konstruksi:

- a. untuk layanan jasa perencanaan harus memuat ketentuan tentang hak kekayaan intelektual;
- b. untuk kegiatan pelaksanaan layanan Jasa Konstruksi, dapat memuat ketentuan tentang Subpenyedia Jasa serta pemasok bahan, komponen bangunan, dan/atau peralatan yang harus memenuhi standar yang berlaku; dan
- c. yang dilakukan dengan pihak asing, memuat kewajiban alih teknologi.

Pasal 49

Ketentuan mengenai Kontrak Kerja Konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 berlaku juga dalam Kontrak Kerja Konstruksi antara Penyedia Jasa dan Subpenyedia Jasa.

Pasal 50

- (1) Kontrak Kerja Konstruksi dibuat dalam bahasa Indonesia.
- (2) Dalam hal Kontrak Kerja Konstruksi dilakukan dengan pihak asing harus dibuat dalam bahasa Indonesia dan bahasa Inggris.
- (3) Dalam hal terjadi perselisihan dengan pihak asing sebagaimana dimaksud pada ayat (2) digunakan Kontrak Kerja Konstruksi dalam bahasa Indonesia.

Pasal 51

Ketentuan lebih lanjut mengenai Kontrak Kerja Konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 sampai dengan Pasal 50 diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Bagian Ketiga
Pengelolaan Jasa Konstruksi

Paragraf 1
Penyedia Jasa dan Subpenyedia Jasa

Pasal 52

Penyedia Jasa dan Subpenyedia Jasa dalam penyelenggaraan Jasa Konstruksi harus:

- a. sesuai dengan perjanjian dalam kontrak;
- b. memenuhi Standar Keamanan, Keselamatan, Kesehatan, dan Keberlanjutan; dan
- c. mengutamakan warga negara Indonesia sebagai pimpinan tertinggi organisasi proyek.

Pasal 53

- (1) Dalam penyelenggaraan Jasa Konstruksi, pekerjaan utama hanya dapat diberikan kepada Subpenyedia Jasa yang bersifat spesialis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 dan Pasal 14.
- (2) Pemberian pekerjaan utama kepada Subpenyedia Jasa yang bersifat spesialis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mendapat persetujuan Pengguna Jasa.
- (3) Dalam penyelenggaraan Jasa Konstruksi, Penyedia Jasa dengan kualifikasi menengah dan/atau besar mengutamakan untuk memberikan pekerjaan penunjang kepada Subpenyedia Jasa dengan kualifikasi kecil.
- (4) Penyedia Jasa dan Subpenyedia Jasa wajib memenuhi hak dan kewajiban sebagaimana tercantum dalam Kontrak Kerja Konstruksi.

Pasal 54

- (1) Dalam penyelenggaraan Jasa Konstruksi, Penyedia Jasa dan/atau Subpenyedia Jasa wajib menyerahkan hasil pekerjaannya secara tepat biaya, tepat mutu, dan tepat waktu sebagaimana tercantum dalam Kontrak Kerja Konstruksi.

- (2) Penyedia Jasa dan/atau Subpenyedia Jasa yang tidak menyerahkan hasil pekerjaannya secara tepat biaya, tepat mutu, dan/atau tepat waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikenai ganti kerugian sesuai dengan kesepakatan dalam Kontrak Kerja Konstruksi.

Paragraf 2

Pembiayaan Jasa Konstruksi

Pasal 55

- (1) Pengguna Jasa bertanggung jawab atas biaya Jasa Konstruksi sesuai dengan kesepakatan dalam Kontrak Kerja Konstruksi.
- (2) Biaya Jasa Konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat bersumber dari dana Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha, dan/atau masyarakat.
- (3) Tanggung jawab atas biaya Jasa Konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibuktikan dengan:
 - a. kemampuan membayar; dan/atau
 - b. komitmen atas perusahaan produk Jasa Konstruksi.
- (4) Kemampuan membayar sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a dibuktikan dengan dokumen dari lembaga perbankan dan/atau lembaga keuangan bukan bank, dokumen ketersediaan anggaran, atau dokumen lain yang disepakati dalam Kontrak Kerja Konstruksi.
- (5) Komitmen atas perusahaan produk Jasa Konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b didukung dengan jaminan melalui perjanjian kerja sama.

Pasal 56

- (1) Dalam hal tanggung jawab atas biaya Jasa Konstruksi dibuktikan dengan kemampuan membayar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (3) huruf a, Pengguna Jasa wajib melaksanakan pembayaran atas penyerahan hasil pekerjaan Penyedia Jasa secara tepat jumlah dan tepat waktu.

- (2) Pengguna Jasa yang tidak menjamin ketersediaan biaya dan tidak melaksanakan pembayaran atas penyerahan hasil pekerjaan Penyedia Jasa secara tepat jumlah dan tepat waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikenai ganti kerugian sesuai dengan kesepakatan dalam Kontrak Kerja Konstruksi.
- (3) Dalam hal tanggung jawab atas layanan Jasa Konstruksi yang dilakukan melalui komitmen atas perusahaan produk Jasa Konstruksi, Penyedia Jasa harus mengetahui risiko mekanisme komitmen atas perusahaan produk Jasa Konstruksi dan memastikan fungsionalitas produk sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 57

- (1) Dalam pemilihan Penyedia Jasa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42, Penyedia Jasa menyerahkan jaminan kepada Pengguna Jasa untuk memenuhi kewajiban sebagaimana dipersyaratkan dalam dokumen pemilihan Penyedia Jasa.
- (2) Jaminan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
 - a. jaminan penawaran;
 - b. jaminan pelaksanaan;
 - c. jaminan uang muka;
 - d. jaminan pemeliharaan; dan/atau
 - e. jaminan sengketa banding.
- (3) Jaminan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus dapat dicairkan tanpa syarat sebesar nilai yang dijamin dan dalam batas waktu tertentu setelah pernyataan Pengguna Jasa atas wanprestasi yang dilakukan oleh Penyedia Jasa.
- (4) Jaminan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat dikeluarkan oleh lembaga perbankan, perusahaan asuransi, dan/atau perusahaan penjaminan dalam bentuk bank garansi dan/atau perjanjian terikat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Perubahan atas jaminan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dengan memperhatikan dinamika perkembangan penyelenggaraan Jasa Konstruksi baik

nasional maupun internasional.

- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai jaminan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan perubahan atas jaminan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) diatur dalam Peraturan Presiden.

Bagian Keempat Perjanjian Penyediaan Bangunan

Pasal 58

- (1) Usaha Penyediaan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 ayat (1) dapat dikerjakan sendiri atau oleh pihak lain.
- (2) Dalam hal dikerjakan oleh pihak lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1), penyelenggaraan Usaha Penyediaan Bangunan dilakukan melalui perjanjian penyediaan bangunan.
- (3) Para pihak dalam perjanjian penyediaan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terdiri atas:
 - a. pihak pertama sebagai pemilik bangunan; dan
 - b. pihak kedua sebagai penyedia bangunan.
- (4) Para pihak sebagaimana dimaksud pada ayat (3) terdiri atas:
 - a. orang perseorangan; atau
 - b. badan.
- (5) Penyediaan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan melalui kerja sama Pemerintah Pusat dan/atau Pemerintah Daerah dengan badan usaha dan/atau masyarakat.
- (6) Dalam perjanjian penyediaan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), penyelenggaraan Jasa Konstruksi harus dilakukan oleh Penyedia Jasa.
- (7) Ketentuan lebih lanjut mengenai perjanjian penyediaan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dalam Peraturan Presiden.

BAB VI
KEAMANAN, KESELAMATAN, KESEHATAN,
DAN KEBERLANJUTAN KONSTRUKSI

Bagian Kesatu

Standar Keamanan, Keselamatan, Kesehatan, dan Keberlanjutan

Pasal 59

- (1) Dalam setiap penyelenggaraan Jasa Konstruksi, Pengguna Jasa dan Penyedia Jasa wajib memenuhi Standar Keamanan, Keselamatan, Kesehatan, dan Keberlanjutan.
- (2) Dalam memenuhi Standar Keamanan, Keselamatan, Kesehatan, dan Keberlanjutan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pengguna Jasa dan/atau Penyedia Jasa harus memberikan pengesahan atau persetujuan atas:
 - a. hasil pengkajian, perencanaan, dan/atau perancangan;
 - b. rencana teknis proses pembangunan, pemeliharaan, pembongkaran, dan/atau pembangunan kembali;
 - c. pelaksanaan suatu proses pembangunan, pemeliharaan, pembongkaran, dan/atau pembangunan kembali;
 - d. penggunaan material, peralatan dan/atau teknologi; dan/atau
 - e. hasil layanan Jasa Konstruksi.
- (3) Standar Keamanan, Keselamatan, Kesehatan, dan Keberlanjutan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit meliputi:
 - a. standar mutu bahan;
 - b. standar mutu peralatan;
 - c. standar keselamatan dan kesehatan kerja;
 - d. standar prosedur pelaksanaan Jasa Konstruksi;
 - e. standar mutu hasil pelaksanaan Jasa Konstruksi;
 - f. standar operasi dan pemeliharaan;
 - g. pedoman perlindungan sosial tenaga kerja dalam pelaksanaan Jasa Konstruksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan

- h. standar pengelolaan lingkungan hidup sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Standar Keamanan, Keselamatan, Kesehatan, dan Keberlanjutan untuk setiap produk Jasa Konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur oleh menteri teknis terkait sesuai dengan kewenangannya.
- (5) Dalam menyusun Standar Keamanan, Keselamatan, Kesehatan, dan Keberlanjutan untuk setiap produk Jasa Konstruksi, menteri teknis terkait sebagaimana dimaksud pada ayat (4) memperhatikan kondisi geografis yang rawan gempa dan kenyamanan lingkungan terbangun.

Bagian Kedua
Kegagalan Bangunan

Paragraf 1
Umum

Pasal 60

- (1) Dalam hal penyelenggaraan Jasa Konstruksi tidak memenuhi Standar Keamanan, Keselamatan, Kesehatan, dan Keberlanjutan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59, Pengguna Jasa dan/atau Penyedia Jasa dapat menjadi pihak yang bertanggung jawab terhadap Kegagalan Bangunan.
- (2) Kegagalan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh penilai ahli.
- (3) Penilai ahli sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan oleh Menteri.
- (4) Menteri harus menetapkan penilai ahli dalam waktu paling lambat 30 (tiga puluh) hari kerja terhitung sejak diterimanya laporan mengenai terjadinya Kegagalan Bangunan.

Paragraf 2
Penilai Ahli

Pasal 61

- (1) Penilai ahli sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 ayat (2) harus:
 - a. memiliki Sertifikat Kompetensi Kerja pada jenjang jabatan ahli di bidang yang sesuai dengan klasifikasi produk bangunan yang mengalami Kegagalan Bangunan;
 - b. memiliki pengalaman sebagai perencana, pelaksana, dan/atau pengawas pada Jasa Konstruksi sesuai dengan klasifikasi produk bangunan yang mengalami Kegagalan Bangunan; dan
 - c. terdaftar sebagai penilai ahli di kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Jasa Konstruksi.
- (2) Penilai ahli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mempunyai tugas antara lain:
 - a. menetapkan tingkat kepatuhan terhadap Standar Keamanan, Keselamatan, Kesehatan, dan Keberlanjutan dalam penyelenggaraan Jasa Konstruksi;
 - b. menetapkan penyebab terjadinya Kegagalan Bangunan;
 - c. menetapkan tingkat keruntuhan dan/atau tidak berfungsinya bangunan;
 - d. menetapkan pihak yang bertanggung jawab atas Kegagalan Bangunan;
 - e. melaporkan hasil penilaiannya kepada Menteri dan instansi yang mengeluarkan izin membangun, paling lambat 90 (sembilan puluh) hari kerja terhitung sejak tanggal pelaksanaan tugas; dan
 - f. memberikan rekomendasi kebijakan kepada Menteri dalam rangka pencegahan terjadinya Kegagalan Bangunan.

Pasal 62

- (1) Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 ayat (2) penilai ahli dapat berkoordinasi dengan pihak berwenang yang terkait.
- (2) Penilai ahli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib bekerja secara profesional dan tidak menjadi bagian dari salah satu pihak.

Pasal 63

Penyedia Jasa wajib menggant atau memperbaiki Kegagalan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 ayat (1) yang disebabkan kesalahan Penyedia Jasa.

Pasal 64

Ketentuan lebih lanjut mengenai penilai ahli dan penilaian Kegagalan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 sampai dengan Pasal 63 diatur dalam Peraturan Menteri.

Paragraf 3

Jangka Waktu dan Pertanggungjawaban Kegagalan Bangunan

Pasal 65

- (1) Penyedia Jasa wajib bertanggung jawab atas Kegagalan Bangunan dalam jangka waktu yang ditentukan sesuai dengan rencana umur konstruksi.
- (2) Dalam hal rencana umur konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) lebih dari 10 (sepuluh) tahun, Penyedia Jasa wajib bertanggung jawab atas Kegagalan Bangunan dalam jangka waktu paling lama 10 (sepuluh) tahun terhitung sejak tanggal penyerahan akhir layanan Jasa Konstruksi.
- (3) Pengguna Jasa bertanggung jawab atas Kegagalan Bangunan yang terjadi setelah jangka waktu yang telah ditentukan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2).
- (4) Ketentuan jangka waktu pertanggungjawaban atas Kegagalan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1)

dan ayat (2) harus dinyatakan dalam Kontrak Kerja Konstruksi.

- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai kewajiban dan pertanggungjawaban Penyedia Jasa atas Kegagalan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) diatur dalam Peraturan Pemerintah.

Pasal 66

- (1) Pengguna Jasa dan/atau pihak lain yang dirugikan akibat Kegagalan Bangunan dapat melaporkan terjadinya suatu Kegagalan Bangunan kepada Menteri.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pelaporan terjadinya Kegagalan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Menteri.

Pasal 67

- (1) Penyedia Jasa dan/atau Pengguna Jasa wajib memberikan ganti kerugian dalam hal terjadi Kegagalan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3).
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai pemberian ganti kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Pemerintah.

BAB VII

TENAGA KERJA KONSTRUKSI

Bagian Kesatu

Klasifikasi dan Kualifikasi

Pasal 68

- (1) Tenaga kerja konstruksi diklasifikasikan berdasarkan bidang keilmuan yang terkait Jasa Konstruksi.
- (2) Tenaga Kerja Konstruksi terdiri atas kualifikasi dalam jabatan:
 - a. operator;
 - b. teknisi atau analis; dan

c. ahli.

- (3) Kualifikasi dalam jabatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) memiliki jenjang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai klasifikasi dan kualifikasi tenaga kerja konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dalam Peraturan Menteri.

Bagian Kedua

Pelatihan Tenaga Kerja Konstruksi

Pasal 69

- (1) Pelatihan tenaga kerja konstruksi diselenggarakan dengan metode pelatihan kerja yang relevan, efektif, dan efisien sesuai dengan Standar Kompetensi Kerja.
- (2) Pelatihan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditujukan untuk meningkatkan produktivitas kerja.
- (3) Standar Kompetensi Kerja sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Pelatihan tenaga kerja konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diselenggarakan oleh lembaga pendidikan dan pelatihan kerja sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Lembaga pendidikan dan pelatihan kerja sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diregistrasi oleh Menteri.
- (6) Menteri sebagaimana dimaksud pada ayat (5) melakukan registrasi terhadap lembaga pendidikan dan pelatihan kerja yang telah memiliki izin dan/atau terakreditasi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (7) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara registrasi lembaga pendidikan dan pelatihan kerja sebagaimana dimaksud pada ayat (5) diatur dalam Peraturan Menteri.

Bagian Ketiga
Sertifikasi Kompetensi Kerja

Pasal 70

- (1) Setiap tenaga kerja konstruksi yang bekerja di bidang Jasa Konstruksi wajib memiliki Sertifikat Kompetensi Kerja.
- (2) Setiap Pengguna Jasa dan/atau Penyedia Jasa wajib mempekerjakan tenaga kerja konstruksi yang memiliki Sertifikat Kompetensi Kerja sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Sertifikat Kompetensi Kerja sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperoleh melalui uji kompetensi sesuai dengan Standar Kompetensi Kerja.
- (4) Sertifikat Kompetensi Kerja sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diregistrasi oleh Menteri.
- (5) Pelaksanaan uji kompetensi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan oleh lembaga sertifikasi profesi.
- (6) Lembaga sertifikasi profesi sebagaimana dimaksud pada ayat (5) wajib mengikuti ketentuan pelaksanaan uji kompetensi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 71

- (1) Lembaga sertifikasi profesi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 70 ayat (5) dapat dibentuk oleh:
 - a. asosiasi profesi terakreditasi; dan
 - b. lembaga pendidikan dan pelatihan yang memenuhi syarat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Akreditasi terhadap asosiasi profesi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diberikan oleh Menteri kepada asosiasi profesi yang memenuhi persyaratan:
 - a. jumlah dan sebaran anggota;
 - b. pemberdayaan kepada anggota;
 - c. pemilihan pengurus secara demokratis;
 - d. sarana dan prasarana di tingkat pusat dan daerah; dan

- e. pelaksanaan kewajiban sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan.
- (3) Lembaga sertifikasi profesi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan lisensi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan setelah mendapat rekomendasi dari Menteri.
- (4) Dalam hal lembaga sertifikasi profesi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk profesi tertentu belum terbentuk, Menteri dapat melakukan Sertifikasi Kompetensi Kerja.
- (5) Setiap asosiasi profesi yang mendapatkan akreditasi wajib menjalankan kewajiban yang diatur dalam Peraturan Menteri.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara akreditasi asosiasi profesi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan tata cara Menteri melakukan Sertifikasi Kompetensi Kerja sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diatur dalam Peraturan Menteri.

Bagian Keempat

Registrasi Pengalaman Profesional

Pasal 72

- (1) Untuk mendapatkan pengakuan pengalaman profesional, setiap tenaga kerja konstruksi harus melakukan registrasi kepada Menteri.
- (2) Registrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuktikan dengan tanda daftar pengalaman profesional.
- (3) Tanda daftar pengalaman profesional sebagaimana dimaksud pada ayat (2) paling sedikit memuat:
 - a. jenis layanan profesional yang diberikan;
 - b. nilai pekerjaan konstruksi yang terkait dengan hasil layanan profesional;
 - c. tahun pelaksanaan pekerjaan; dan
 - d. nama Pengguna Jasa.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai registrasi dan tata cara pemberian tanda daftar pengalaman profesional

5
sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dalam Peraturan Menteri.

Bagian Kelima
Upah Tenaga Kerja Konstruksi

Pasal 73

- (1) Setiap tenaga kerja konstruksi yang memiliki Sertifikat Kompetensi Kerja berhak atas imbalan yang layak atas layanan jasa yang diberikan.
- (2) Imbalan yang layak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan dalam bentuk upah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Keenam
Tenaga Kerja Konstruksi Asing

Pasal 74

- (1) Pemberi kerja tenaga kerja konstruksi asing wajib memiliki rencana penggunaan tenaga kerja asing dan izin mempekerjakan tenaga kerja asing.
- (2) Tenaga kerja konstruksi asing dapat melakukan pekerjaan konstruksi di Indonesia hanya pada jabatan tertentu sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Tenaga kerja konstruksi asing pada jabatan ahli yang akan dipekerjakan oleh pemberi kerja sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memiliki surat tanda registrasi dari Menteri.
- (4) Surat tanda registrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diberikan berdasarkan sertifikat kompetensi tenaga kerja konstruksi asing menurut hukum negaranya.
- (5) Tenaga kerja konstruksi asing pada jabatan ahli wajib melaksanakan alih pengetahuan dan alih teknologi kepada tenaga kerja pendamping sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (6) Pengawasan penggunaan tenaga kerja konstruksi asing dilakukan oleh pengawas ketenagakerjaan sesuai dengan

ketentuan peraturan perundang-undangan.

- (7) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara registrasi bagi tenaga kerja konstruksi asing sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diatur dalam Peraturan Menteri.

Bagian Ketujuh
Tanggung Jawab Profesi

Pasal 75

- (1) Tenaga kerja konstruksi yang memberikan layanan Jasa Konstruksi harus bertanggung jawab secara profesional terhadap hasil pekerjaannya.
- (2) Pertanggungjawaban secara profesional terhadap hasil layanan Jasa Konstruksi dapat dilaksanakan melalui mekanisme penjaminan.

BAB VIII
PEMBINAAN

Bagian Kesatu
Penyelenggaraan Pembinaan

Pasal 76

- (1) Pembinaan Jasa Konstruksi yang menjadi tanggung jawab Pemerintah Pusat diselenggarakan melalui:
 - a. penetapan kebijakan pengembangan Jasa Konstruksi nasional;
 - b. penyelenggaraan kebijakan pengembangan Jasa Konstruksi yang bersifat strategis, lintas negara, lintas provinsi, dan/atau berdampak pada kepentingan nasional;
 - c. pemantauan dan evaluasi terhadap penyelenggaraan kebijakan pengembangan Jasa Konstruksi nasional;
 - d. pengembangan kerja sama dengan Pemerintah Daerah provinsi dalam menyelenggarakan kewenangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7; dan

- e. dukungan kepada gubernur sebagai wakil Pemerintah Pusat.
- (2) Pembinaan Jasa Konstruksi yang dilaksanakan oleh gubernur sebagai wakil Pemerintah Pusat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e diselenggarakan melalui:
- a. penetapan pedoman teknis pelaksanaan kebijakan Jasa Konstruksi nasional di wilayah provinsi;
 - b. penyelenggaraan kebijakan Jasa Konstruksi yang berdampak lintas kabupaten/kota di wilayah provinsi;
 - c. pemantauan dan evaluasi penyelenggaraan kebijakan pengembangan Jasa Konstruksi nasional di wilayah provinsi; dan
 - d. penyelenggaraan pemberdayaan Pemerintah Daerah kabupaten/kota dalam kewenangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8.
- (3) Pembinaan yang menjadi tanggung jawab Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh gubernur dan/atau bupati/walikota.
- (4) Pembinaan Jasa Konstruksi oleh Pemerintah Daerah di kabupaten/kota dilaksanakan melalui:
- a. penyelenggaraan kebijakan Jasa Konstruksi yang berdampak hanya di wilayah kabupaten/kota; dan
 - b. pemantauan dan evaluasi penyelenggaraan kebijakan Jasa Konstruksi nasional di wilayah kabupaten/kota.

Pasal 77

Dalam melaksanakan pembinaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76, Pemerintah Pusat dapat mengikutsertakan masyarakat Jasa Konstruksi.

Bagian Kedua

Pendanaan

Pasal 78

- (1) Penyelenggaraan pembinaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 dan sub-urusan Jasa Konstruksi yang menjadi kewenangan Pemerintah Pusat sebagaimana dimaksud

dalam Pasal 5 dan Pasal 6 didanai dengan anggaran pendapatan dan belanja negara.

- (2) Penyelenggaraan sub-urusan Jasa Konstruksi yang menjadi kewenangan Pemerintah Daerah provinsi dan Pemerintah Daerah kabupaten/kota sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 dan Pasal 8 didanai dengan anggaran pendapatan dan belanja daerah.

Bagian Ketiga

Pelaporan

Pasal 79

- (1) Gubernur melaporkan penyelenggaraan sub-urusan Jasa Konstruksi kepada Menteri yang menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan laporan penyelenggaraan Pemerintah Daerah provinsi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Bupati dan walikota melaporkan penyelenggaraan sub-urusan Jasa Konstruksi kepada gubernur yang menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan laporan penyelenggaraan Pemerintah Daerah kabupaten/kota sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Keempat

Pengawasan

Pasal 80

Pemerintah Pusat dan/atau Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya melakukan pengawasan terhadap penyelenggaraan Jasa Konstruksi meliputi:

- a. tertib penyelenggaraan Jasa Konstruksi;
- b. tertib usaha dan perizinan tata bangunan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan; dan
- c. tertib pemanfaatan dan kinerja Penyedia Jasa dalam menyelenggarakan Jasa Konstruksi.

Pasal 81

Selain melakukan pengawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 80, Pemerintah Pusat melakukan pengawasan terhadap penyelenggaraan Jasa Konstruksi pada:

- a. bangunan perwakilan Republik Indonesia di luar negeri; dan
- b. bangunan perwakilan asing di wilayah Indonesia.

Pasal 82

Ketentuan lebih lanjut mengenai pembinaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 sampai dengan Pasal 81 diatur dalam Peraturan Pemerintah.

BAB IX

SISTEM INFORMASI JASA KONSTRUKSI

Pasal 83

- (1) Untuk menyediakan data dan informasi yang akurat dan terintegrasi dalam penyelenggaraan Jasa Konstruksi dibentuk suatu sistem informasi yang terintegrasi.
- (2) Sistem informasi yang terintegrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat data dan informasi yang berkaitan dengan:
 - a. tanggung jawab dan kewenangan di bidang Jasa Konstruksi yang dilakukan oleh Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah;
 - b. tugas pembinaan di bidang Jasa Konstruksi yang dilakukan Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah; dan
 - c. tugas layanan di bidang Jasa Konstruksi yang dilakukan oleh masyarakat jasa konstruksi.
- (3) Setiap Pengguna Jasa dan Penyedia Jasa serta institusi yang terkait dengan Jasa Konstruksi harus memberikan data dan informasi dalam rangka tugas pembinaan dan layanan sebagaimana dimaksud pada ayat (2).
- (4) Sistem informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikelola oleh Pemerintah Pusat.

- (5) Pembiayaan yang diperlukan dalam pengembangan dan pemeliharaan sistem informasi yang terintegrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibebankan kepada anggaran pendapatan dan belanja negara.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai sistem informasi yang terintegrasi diatur dalam Peraturan Menteri.

BAB X
PARTISIPASI MASYARAKAT

Pasal 84

- (1) Penyelenggaraan sebagian kewenangan Pemerintah Pusat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 mengikutsertakan masyarakat Jasa Konstruksi.
- (2) Keikutsertaan masyarakat Jasa Konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui satu lembaga yang dibentuk oleh Menteri.
- (3) Unsur pengurus lembaga sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat diusulkan dari:
 - a. asosiasi perusahaan yang terakreditasi;
 - b. asosiasi profesi yang terakreditasi;
 - c. institusi pengguna Jasa Konstruksi yang memenuhi kriteria; dan
 - d. perguruan tinggi atau pakar yang memenuhi kriteria.
- (4) Selain unsur sebagaimana dimaksud pada ayat (3), pengurus lembaga dapat diusulkan dari asosiasi terkait rantai pasok konstruksi yang terakreditasi.
- (5) Pengurus lembaga sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditetapkan oleh Menteri setelah mendapatkan persetujuan dari Dewan Perwakilan Rakyat.
- (6) Asosiasi yang terakreditasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diberikan oleh Menteri kepada yang memenuhi persyaratan:
 - a. jumlah dan sebaran anggota;
 - b. pemberdayaan kepada anggota;
 - c. pemilihan pengurus secara demokratis;
 - d. sarana dan prasarana di tingkat pusat dan daerah; dan

- e. pelaksanaan kewajiban sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (7) Penyelenggaraan sebagian kewenangan yang dilakukan oleh lembaga sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibiayai dengan anggaran pendapatan dan belanja negara dan/atau sumber lain yang sah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (8) Biaya yang diperoleh dari masyarakat atas layanan dalam penyelenggaraan sebagian kewenangan yang dilakukan lembaga sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan penerimaan negara bukan pajak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (9) Ketentuan mengenai penyelenggaraan sebagian kewenangan Pemerintah Pusat yang mengikutsertakan masyarakat Jasa Konstruksi dan pembentukan lembaga sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Peraturan Menteri.

Pasal 85

- (1) Masyarakat dapat berpartisipasi dalam pengawasan penyelenggaraan Jasa Konstruksi dengan cara:
 - a. mengakses informasi dan keterangan terkait dengan kegiatan konstruksi yang berdampak pada kepentingan masyarakat;
 - b. melakukan pengaduan, gugatan, dan upaya mendapatkan ganti kerugian atau kompensasi terhadap dampak yang ditimbulkan akibat kegiatan Jasa Konstruksi; dan
 - c. membentuk asosiasi profesi dan asosiasi badan usaha di bidang Jasa Konstruksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Selain berpartisipasi dalam pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), masyarakat juga dapat memberikan masukan kepada Pemerintah Pusat dan/atau Pemerintah Daerah dalam perumusan kebijakan Jasa Konstruksi.
- (3) Partisipasi masyarakat dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengaduan, gugatan, dan upaya mendapatkan ganti kerugian atau kompensasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b diatur dalam Peraturan Pemerintah.

Pasal 86

- (1) Dalam hal terdapat pengaduan masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 85 ayat (1) huruf b akan adanya dugaan kejahatan dan/atau pelanggaran yang disengaja dalam penyelenggaraan Jasa Konstruksi, proses pemeriksaan hukum terhadap Pengguna Jasa dan/atau Penyedia Jasa dilakukan dengan tidak mengganggu atau menghentikan proses penyelenggaraan Jasa Konstruksi.
- (2) Dalam hal terdapat pengaduan masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 85 ayat (1) huruf b terkait dengan kerugian negara dalam penyelenggaraan Jasa Konstruksi, proses pemeriksaan hukum hanya dapat dilakukan berdasarkan hasil pemeriksaan dari lembaga negara yang berwenang untuk memeriksa pengelolaan dan tanggung jawab keuangan negara.
- (3) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dikecualikan dalam hal:
 - a. terjadi hilangnya nyawa seseorang; dan/atau
 - b. tertangkap tangan melakukan tindak pidana korupsi.

Pasal 87

Selain penyelenggaraan partisipasi masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 85, partisipasi masyarakat dapat dilakukan oleh masyarakat Jasa Konstruksi melalui forum Jasa Konstruksi.

BAB XI
PENYELESAIAN SENGKETA

Pasal 88

- (1) Sengketa yang terjadi dalam Kontrak Kerja Konstruksi diselesaikan dengan prinsip dasar musyawarah untuk mencapai kemufakatan.
- (2) Dalam hal musyawarah para pihak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dapat mencapai suatu kemufakatan, para pihak menempuh tahapan upaya penyelesaian sengketa yang tercantum dalam Kontrak Kerja Konstruksi.
- (3) Dalam hal upaya penyelesaian sengketa tidak tercantum dalam Kontrak Kerja Konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2), para pihak yang bersengketa membuat suatu persetujuan tertulis mengenai tata cara penyelesaian sengketa yang akan dipilih.
- (4) Tahapan upaya penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi:
 - a. mediasi;
 - b. konsiliasi; dan
 - c. arbitrase.
- (5) Selain upaya penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a dan huruf b, para pihak dapat membentuk dewan sengketa.
- (6) Dalam hal upaya penyelesaian sengketa dilakukan dengan membentuk dewan sengketa sebagaimana dimaksud pada ayat (5), pemilihan keanggotaan dewan sengketa dilaksanakan berdasarkan prinsip profesionalitas dan tidak menjadi bagian dari salah satu pihak.
- (7) Ketentuan lebih lanjut mengenai penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Pemerintah.

BAB XII
SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 89

- (1) Setiap usaha orang perseorangan yang tidak memiliki Tanda Daftar Usaha Perseorangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1) dikenai sanksi administratif berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. denda administratif; dan/atau
 - c. penghentian sementara kegiatan layanan Jasa Konstruksi.
- (2) Setiap badan usaha dan badan usaha asing yang tidak memenuhi kewajiban memiliki Izin Usaha yang masih berlaku sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (2) dan Pasal 34 ayat (3), dikenai sanksi administratif berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. denda administratif; dan/atau
 - c. penghentian sementara kegiatan layanan Jasa Konstruksi.

Pasal 90

- (1) Setiap badan usaha yang mengerjakan Jasa Konstruksi tidak memiliki Sertifikat Badan Usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) dikenai sanksi administratif berupa:
 - a. denda administratif;
 - b. penghentian sementara kegiatan layanan Jasa Konstruksi; dan/atau
 - c. pencantuman dalam daftar hitam.
- (2) Setiap asosiasi badan usaha yang tidak melakukan kewajiban sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (6) dikenai sanksi administratif berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pembekuan akreditasi; dan/atau
 - c. pencabutan akreditasi.

Pasal 91

Setiap badan **usaha** Jasa Konstruksi asing atau usaha orang perseorangan Jasa Konstruksi asing yang akan melakukan usaha Jasa Konstruksi tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 dikenai sanksi administratif berupa:

- a. peringatan tertulis;
- b. denda administratif; dan/atau
- c. penghentian sementara kegiatan layanan Jasa Konstruksi.

Pasal 92

Setiap kantor perwakilan badan usaha asing yang tidak menjalankan kewajiban sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (1) dikenai sanksi administratif berupa:

- a. peringatan tertulis;
- b. denda administratif;
- c. penghentian sementara kegiatan layanan Jasa Konstruksi;
- d. pencantuman dalam daftar hitam;
- e. pembekuan izin; dan/atau
- f. pencabutan izin.

Pasal 93

Setiap Pengguna Jasa yang menggunakan layanan profesional tenaga kerja konstruksi pada kualifikasi jenjang jabatan ahli yang tidak memperhatikan standar remunerasi minimal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 ayat (2) dikenai sanksi administratif berupa:

- a. peringatan tertulis; dan/atau
- b. denda administratif.

Pasal 94

Setiap Pengguna Jasa yang menggunakan Penyedia Jasa yang terafiliasi untuk pembangunan kepentingan umum tanpa melalui tender atau seleksi, atau pengadaan secara elektronik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 dikenai sanksi administratif berupa:

- a. peringatan tertulis; dan/atau
- b. penghentian sementara kegiatan layanan Jasa Konstruksi.

Pasal 95

Setiap Penyedia Jasa yang melanggar ketentuan pemberian pekerjaan utama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (1) dikenai sanksi administratif berupa:

- a. peringatan tertulis;
- b. denda administratif;
- c. penghentian sementara kegiatan layanan Jasa Konstruksi; dan/atau
- d. pembekuan izin.

Pasal 96

(1) Setiap Penyedia Jasa dan/atau Pengguna Jasa yang tidak memenuhi Standar Keamanan, Keselamatan, Kesehatan, dan Keberlanjutan dalam penyelenggaraan Jasa Konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59 ayat (1) dikenai sanksi administratif berupa:

- a. peringatan tertulis;
- b. denda administratif;
- c. penghentian sementara kegiatan layanan Jasa Konstruksi;
- d. pencantuman dalam daftar hitam;
- e. pembekuan izin; dan/atau
- f. pencabutan izin.

(2) Setiap Pengguna Jasa dan/atau Penyedia Jasa yang dalam memberikan pengesahan atau persetujuan melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59 ayat (2) dikenai sanksi administratif berupa:

- a. peringatan tertulis;
- b. denda administratif;
- c. penghentian sementara kegiatan layanan Jasa Konstruksi;
- d. pencantuman dalam daftar hitam;
- e. pembekuan izin; dan/atau
- f. pencabutan izin.

Pasal 97

Setiap penilai ahli yang dalam melaksanakan tugasnya tidak menjalankan kewajiban sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62 ayat (2) dikenai sanksi administratif berupa:

- a. peringatan tertulis;
- b. pemberhentian dari tugas; dan/atau
- c. dikeluarkan dari daftar penilai ahli yang teregistrasi.

Pasal 98

Penyedia Jasa yang tidak memenuhi kewajiban untuk mengganti atau memperbaiki Kegagalan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 63 dikenai sanksi administratif berupa:

- a. peringatan tertulis;
- b. denda administratif;
- c. penghentian sementara kegiatan layanan Jasa Konstruksi;
- d. pencantuman dalam daftar hitam;
- e. pembekuan izin; dan/atau
- f. pencabutan izin.

Pasal 99

- (1) Setiap tenaga kerja konstruksi yang bekerja di bidang Jasa Konstruksi tidak memiliki Sertifikat Kompetensi Kerja sebagaimana dimaksud dalam Pasal 70 ayat (1) dikenai sanksi administratif berupa pemberhentian dari tempat kerja.
- (2) Setiap Pengguna Jasa dan/atau Penyedia Jasa yang mempekerjakan tenaga kerja konstruksi yang tidak memiliki Sertifikat Kompetensi Kerja sebagaimana dimaksud dalam Pasal 70 ayat (2) dikenai sanksi administratif berupa:
 - a. denda administratif; dan/atau
 - b. penghentian sementara kegiatan layanan Jasa Konstruksi.
- (3) Setiap lembaga sertifikasi profesi yang tidak mengikuti ketentuan pelaksanaan uji kompetensi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 70 ayat (3) dikenai sanksi administratif berupa:
 - a. peringatan tertulis;

- b. denda administratif;
- c. pembekuan lisensi; dan/atau
- d. pencabutan lisensi.

Pasal 100

Setiap asosiasi profesi yang tidak melakukan kewajiban sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71 ayat (6) dikenai sanksi administratif berupa:

- a. peringatan tertulis;
- b. pembekuan akreditasi; dan/atau
- c. pencabutan akreditasi.

Pasal 101

(1) Setiap pemberi kerja tenaga kerja konstruksi asing yang tidak memiliki rencana penggunaan tenaga kerja konstruksi asing dan izin mempekerjakan tenaga kerja konstruksi asing sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74 ayat (1) dan mempekerjakan tenaga kerja konstruksi asing yang tidak memiliki registrasi dari Menteri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74 ayat (3), dikenai sanksi administratif berupa:

- a. peringatan tertulis;
- b. denda administratif;
- c. penghentian sementara kegiatan layanan Jasa Konstruksi; dan/atau
- d. pencantuman dalam daftar hitam.

(2) Setiap tenaga kerja konstruksi asing pada jabatan ahli yang tidak melaksanakan kewajiban alih pengetahuan dan alih teknologi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74 ayat (5) dikenai sanksi administratif berupa:

- a. peringatan tertulis;
- b. denda administratif;
- c. pemberhentian dari pekerjaan; dan/atau
- d. pencantuman dalam daftar hitam.

Pasal 102

Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 89 sampai dengan Pasal 101 diatur dalam Peraturan Pemerintah.

BAB XIII

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 103

Lembaga yang dibentuk berdasarkan peraturan pelaksanaan dari Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 54, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3833), tetap menjalankan tugas sertifikasi dan registrasi badan usaha dan tenaga kerja konstruksi sampai dengan terbentuknya lembaga sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini.

BAB XIV

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 104

Pada saat Undang-Undang ini mulai berlaku:

- a. semua peraturan perundang-undangan yang merupakan peraturan pelaksanaan dari Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 54, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3833), dinyatakan masih tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini; dan
- b. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 54, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3833), dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 105

Peraturan pelaksanaan dari Undang-Undang ini harus ditetapkan paling lama 2 (dua) tahun terhitung sejak Undang-Undang ini diundangkan.

Pasal 106

Undang-Undang ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Undang-Undang ini dengan penempatannya dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Disahkan di Jakarta
pada tanggal 12 Januari 2017

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

JOKO WIDODO

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 12 Januari 2017

MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA
REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

YASONNA H. LAOLY

Full Buku Kontrak Meria Utama Cetakan 1

ORIGINALITY REPORT

10%

SIMILARITY INDEX

5%

INTERNET SOURCES

6%

PUBLICATIONS

3%

STUDENT PAPERS

PRIMARY SOURCES

1	Rangga Ramadhani, Damris Muhammad, Dyah Kumala Sari,. "Analisis Keuntungan Sistem Pembayaran Monthly Payment Dan Progress Payment Pada Proyek Pembangunan (Studi Kasus : Pembangunan Saluran Drainase Sungai Dingindan Pembangunan Gedung Unit Pelayanan Teknis (UPT), Muara Bungo)", Jurnal Engineering, 2019 Publication	1%
2	inba.info Internet Source	1%
3	Advanced Building Measurement, 1989. Publication	<1%
4	Submitted to Universitas Nasional Student Paper	<1%
5	repositori.uin-alauddin.ac.id Internet Source	<1%
6	Submitted to Singapore Management University Student Paper	<1%

7

Dewi Analis Indriyani. "Pelanggaran Hak Cipta oleh Lembaga Pemerintah (Studi Kasus Penayangan Film "Sejauh Kumelangkah" pada Program Belajar dari Rumah oleh Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan)", Jurnal Ilmiah Kebijakan Hukum, 2021

Publication

<1 %

8

maajidjati.blogspot.com

Internet Source

<1 %

9

Diana Yusyanti. "Tindak Pidana Pembakaran Hutan dan Lahan Oleh Korporasi Untuk Membuka Usaha Perkebunan", Jurnal Penelitian Hukum De Jure, 2019

Publication

<1 %

10

www.kppu.go.id

Internet Source

<1 %

11

Adlan Kharisma, Rachmat Trijono, Danu Suryani. "ANALISIS YURIDIS PELAKSANAAN KONTRAK PEKERJAAN PEMELIHARAAN RUTIN KEBERSIHAN JALAN DAN PERTAMANAN RUAS TOL DALAM KOTA PADA PT. JASA MARGA REGIONAL JABODETABEKJABAR", DE RECHTSSTAAT, 2020

Publication

<1 %

12

R. F. Fellows. "1980 JCT Standard Form of Building Contract", Springer Nature, 1995

Publication

<1 %

-
- 13 journal.unpak.ac.id Internet Source <1 %
-
- 14 Muhammad Zaki Sierrad Edy Lisdiyono Sigit Irianto. "REKONSEPTUALISASI PERJANJIAN JUAL PUTUS TERKAIT KLAIM PENGARANG TERHADAP PEMBERLAKUAN KLAUSULA NON USE", Widya Pranata Hukum : Jurnal Kajian dan Penelitian Hukum, 2021 Publication <1 %
-
- 15 khafidsociality.blogspot.com Internet Source <1 %
-
- 16 notary.ui.ac.id Internet Source <1 %
-
- 17 Submitted to Ajou University Graduate School Student Paper <1 %
-
- 18 Ihsan Aziz. "ASAS KEBEBASAN DALAM BERKONTRAK MENURUT HUKUM ISLAM", Bilancia: Jurnal Studi Ilmu Syariah dan Hukum, 2019 Publication <1 %
-
- 19 Velliana Tanaya, Harimurti Adi Nugroho. "Penggunaan Governing Language Clause dan Translation Clause pada Perjanjian Berbahasa Asing", Volksgeist: Jurnal Ilmu Hukum dan Konstitusi, 2019 Publication <1 %
-

-
- 20 Herman Herman, Heri Tahir, Ririn Nurfaathirany Heri, Firmansyah Firmansyah. "Analisis Kritis Terhadap Daya Batas Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata", PAMALI: Pattimura Magister Law Review, 2022
Publication <1 %
-
- 21 Ibarra Palafox Francisco A.. "Minorias culturales, estado nacional e instituciones politicas basicas. Un modelo teorico para el acomodo de las minorias culturales", TESIUNAM, 2004
Publication <1 %
-
- 22 Sartono Sartono, Nurbaedah Nurbaedah. "PEROLEHAN HAK GUNA USAHA YANG MELAMPAUI HAK KEPEMILIKAN TANAH PIHAK KETIGA MENURUT PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 40 TAHUN 1996 (Studi Di PT. Secang Sukosewu Kediri).", Klausula (Jurnal Hukum Tata Negara, Hukum Adminitrasi, Pidana Dan Perdata), 2022
Publication <1 %
-
- 23 Submitted to Universitas Pamulang
Student Paper <1 %
-
- 24 Submitted to Universitas Muria Kudus
Student Paper <1 %
-
- 25 digilib.uinsgd.ac.id
Internet Source <1 %
-

26	jurnal.umj.ac.id Internet Source	<1 %
27	Nelda Maelissa, Willem Gaspersz, Selly Metekohy. "DAMPAK PANDEMI COVID-19 BAGI PELAKSANAAN PROYEK KONSTRUKSI DI KOTA AMBON", JURNAL SIMETRIK, 2021 Publication	<1 %
28	Al. Andang L. Binawan. "JALAN TERJAL EKOKRASI", Jurnal Hukum Lingkungan Indonesia, 2014 Publication	<1 %
29	Götz-Sebastian Hök. "Handbuch des internationalen und ausländischen Baurechts", Springer Nature, 2012 Publication	<1 %
30	Submitted to Jayabaya University Student Paper	<1 %
31	Aulia Rahman Oktaviansyah, Rika Novitasari, Dian Agung Saputro. "PERAN PIHAK TERKAIT DALAM PEMILIHAN JASA KONSTRUKSI SECARA ONLINE", Klausula (Jurnal Hukum Tata Negara, Hukum Adminitrasi, Pidana Dan Perdata), 2022 Publication	<1 %
32	repository.unsri.ac.id Internet Source	<1 %
33	Henry Donald. "Problematika Implementasi Pembiayaan dengan Perjanjian Jaminan	<1 %

34

Siti Fatima Iha, Merry Tjoanda, Marselo Valentino Geovani Pariela. "Hubungan Hukum Antara Rentenir Dan Debitur Sebagai Peminjam Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata", TATOHI: Jurnal Ilmu Hukum, 2022

Publication

<1 %

35

Robert A. Hillman. "The Richness of Contract Law", Springer Science and Business Media LLC, 1997

Publication

<1 %

36

Tri Setiady. "HARMONISASI PRINSIP-PRINSIP TRIPS AGREEMENT DALAM HAK KEKAYAAN INTELEKTUAL DENGAN KEPENTINGAN NASIONAL", FIAT JUSTISIA, 2015

Publication

<1 %

37

Barnabas Dumas Manery. "Makna Dan Fungsi Itikad Baik Dalam Kontrak Kerja Konstruksi", SASI, 2018

Publication

<1 %

38

www.neliti.com

Internet Source

<1 %

39

kahutaman.blogspot.com

Internet Source

<1 %

40

Submitted to Padjadjaran University

Student Paper

<1 %

41	repository.uinbanten.ac.id Internet Source	<1 %
42	jefrindo.blogspot.com Internet Source	<1 %
43	erepo.unud.ac.id Internet Source	<1 %
44	Michael D. Robinson. "Review of the FIDIC Conditions of Contract for Construction (CONS) - 'The Red Book'", Wiley, 2011 Publication	<1 %
45	Zulfirman Zulfirman. "Hak Dasar Manusia Dalam Hukum Kontrak Indonesia: Analisis Kritis Syarat Kontrak", Jurnal Penelitian Hukum De Jure, 2017 Publication	<1 %
46	download.garuda.kemdikbud.go.id Internet Source	<1 %
47	thomassitumorang23.blogspot.com Internet Source	<1 %
48	Submitted to Laureate Higher Education Group Student Paper	<1 %
49	blokcepu-bojonegoro.blogspot.com Internet Source	<1 %
50	lontar.ui.ac.id Internet Source	<1 %
51	Submitted to Hull College, Humberside	

<1 %

52

Lila Anggraini, Diah Rahmawati, Trias Widorini. "ANALISIS PENGARUH KUALIFIKASI KONTRAKTOR TERHADAP KUALITAS PEKERJAAN PROYEK KONSTRUKSI DI KOTA SEMARANG", Jurnal Pengembangan Rekayasa dan Teknologi, 2018

Publication

<1 %

53

idoc.pub

Internet Source

<1 %

54

Ulang Mangun Sosiawan. "Konstruksi Pra Peradilan Melalui Rekonstruksi Hakim Komisaris sebagai Perlindungan Hak Tersangka dalam Sistem Peradilan Indonesia", Jurnal Penelitian Hukum De Jure, 2018

Publication

<1 %

55

www.indonesia.go.id

Internet Source

<1 %

56

Firdaus Firdaus, Donny Michael. "Implementasi Peraturan Menteri Hukum dan HAM Nomor 23 Tahun 2018 Tentang Pengharmonisasian rancangan Peraturan Menteri, Rancangan Peraturan Lembaga Pemerintah Nonkementerian atau Rancangan Peraturan dari Lembaga Nonstruktural oleh Perancang Peraturan

<1 %

57

Submitted to Forum Komunikasi
Perpustakaan Perguruan Tinggi Kristen
Indonesia (FKPPTKI)

Student Paper

<1 %

58

Submitted to UPN Veteran Jakarta

Student Paper

<1 %

59

docplayer.net

Internet Source

<1 %

60

prezi.com

Internet Source

<1 %

61

www.financeindonesia.org

Internet Source

<1 %

62

Fajar Purwoko. "EVALUASI STRUKTUR
BANGUNAN HOTEL AMBARRUKMO PADA
KONDISI SEBELUM DAN SETELAH RETROFIT
TERHADAP PETA GEMPA 2010", CivETech,
2021

Publication

<1 %

63

asepsulaemantea.wordpress.com

Internet Source

<1 %

64

ritaoctavinora.blogspot.com

Internet Source

<1 %

65

Marulak Pardede. "Implikasi Hukum Kontrak
Karya Pertambangan terhadap Kedaulatan

<1 %

Negara", Jurnal Penelitian Hukum De Jure, 2018

Publication

66

Prihadi Tri Saputra. "KEBIJAKAN PERUBAHAN SNI BERAS DALAM PEMBUKTIAN TINDAK PIDANA MENGEDARKAN DAN MEMPERJUALBELIKAN BERAS CAMPUR DALAM HUKUM PERLINDUNGAN KONSUMEN", JOURNAL EQUITABLE, 2019

Publication

<1 %

67

William Godwin. "International Construction Contracts", Wiley, 2013

Publication

<1 %

68

www.fe.ummetro.ac.id

Internet Source

<1 %

69

David Haljan. "Separating Powers: International Law before National Courts", Springer Nature, 2013

Publication

<1 %

70

Titik Triwulan Tutik. "Penyelesaian sengketa letter of credit ekspor-impor syariah pascaputusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU-X/2012", IJTIHAD Jurnal Wacana Hukum Islam dan Kemanusiaan, 2016

Publication

<1 %

71

eprints.undip.ac.id

Internet Source

<1 %

72

journal.fh.unsri.ac.id

Internet Source

<1 %

73

m_rizal-n-fisip12.web.unair.ac.id

Internet Source

<1 %

74

repository.uib.ac.id

Internet Source

<1 %

75

www.antaranews.com

Internet Source

<1 %

76

William Godwin QC. "The 2017 Fidic Contracts", Wiley, 2020

Publication

<1 %

Exclude quotes Off

Exclude matches Off

Exclude bibliography On

Full Buku Kontrak Meria Utama Cetakan 1

GRADEMARK REPORT

FINAL GRADE

/0

GENERAL COMMENTS

Instructor

PAGE 1

PAGE 2

PAGE 3

PAGE 4

PAGE 5

PAGE 6

PAGE 7

PAGE 8

PAGE 9

PAGE 10

PAGE 11

PAGE 12

PAGE 13

PAGE 14

PAGE 15

PAGE 16

PAGE 17

PAGE 18

PAGE 19

PAGE 20

PAGE 21

PAGE 22

PAGE 23

PAGE 24

PAGE 25

PAGE 26

PAGE 27

PAGE 28

PAGE 29

PAGE 30

PAGE 31

PAGE 32

PAGE 33

PAGE 34

PAGE 35

PAGE 36

PAGE 37

PAGE 38

PAGE 39

PAGE 40

PAGE 41

PAGE 42

PAGE 43

PAGE 44

PAGE 45

PAGE 46

PAGE 47

PAGE 48

PAGE 49

PAGE 50

PAGE 51

PAGE 52

PAGE 53

PAGE 54

PAGE 55

PAGE 56

PAGE 57

PAGE 58

PAGE 59

PAGE 60

PAGE 61

PAGE 62

PAGE 63

PAGE 64

PAGE 65

PAGE 66

PAGE 67

PAGE 68

PAGE 69

PAGE 70

PAGE 71

PAGE 72

PAGE 73

PAGE 74

PAGE 75

PAGE 76

PAGE 77

PAGE 78

PAGE 79

PAGE 80

PAGE 81

PAGE 82

PAGE 83

PAGE 84

PAGE 85

PAGE 86

PAGE 87

PAGE 88

PAGE 89

PAGE 90

PAGE 91

PAGE 92

PAGE 93

PAGE 94

PAGE 95

PAGE 96

PAGE 97

PAGE 98

PAGE 99

PAGE 100

PAGE 101

PAGE 102

PAGE 103

PAGE 104

PAGE 105

PAGE 106

PAGE 107

PAGE 108

PAGE 109

PAGE 110

PAGE 111

PAGE 112

PAGE 113

PAGE 114

PAGE 115

PAGE 116

PAGE 117

PAGE 118

PAGE 119

PAGE 120

PAGE 121

PAGE 122

PAGE 123

PAGE 124

PAGE 125

PAGE 126

PAGE 127

PAGE 128

PAGE 129

PAGE 130

PAGE 131

PAGE 132

PAGE 133

PAGE 134

PAGE 135

PAGE 136

PAGE 137

PAGE 138

PAGE 139

PAGE 140

PAGE 141

PAGE 142

PAGE 143

PAGE 144

PAGE 145

PAGE 146

PAGE 147

PAGE 148

PAGE 149

PAGE 150

PAGE 151

PAGE 152

PAGE 153

PAGE 154

PAGE 155

PAGE 156

PAGE 157

PAGE 158

PAGE 159

PAGE 160

PAGE 161

PAGE 162

PAGE 163

PAGE 164

PAGE 165

PAGE 166

PAGE 167

PAGE 168

PAGE 169

PAGE 170

PAGE 171

PAGE 172

PAGE 173

PAGE 174

PAGE 175

PAGE 176

PAGE 177

PAGE 178

PAGE 179

PAGE 180

PAGE 181

PAGE 182

PAGE 183

PAGE 184

PAGE 185

PAGE 186

PAGE 187

PAGE 188

PAGE 189

PAGE 190

PAGE 191

PAGE 192

PAGE 193

PAGE 194

PAGE 195

PAGE 196

PAGE 197

PAGE 198

PAGE 199

PAGE 200

PAGE 201

PAGE 202

PAGE 203

PAGE 204

PAGE 205

PAGE 206

PAGE 207

PAGE 208

PAGE 209

PAGE 210

PAGE 211

PAGE 212

PAGE 213

PAGE 214

PAGE 215

PAGE 216

PAGE 217

PAGE 218

PAGE 219

PAGE 220

PAGE 221

PAGE 222

PAGE 223

PAGE 224

PAGE 225

PAGE 226

PAGE 227

PAGE 228

PAGE 229

PAGE 230

PAGE 231

PAGE 232

PAGE 233

PAGE 234

PAGE 235

PAGE 236

PAGE 237

PAGE 238

PAGE 239

PAGE 240

PAGE 241

PAGE 242

PAGE 243

PAGE 244

PAGE 245

PAGE 246

PAGE 247

PAGE 248

PAGE 249

PAGE 250

PAGE 251

PAGE 252

PAGE 253

PAGE 254

PAGE 255

PAGE 256

PAGE 257

PAGE 258

PAGE 259

PAGE 260

PAGE 261

PAGE 262

PAGE 263

PAGE 264

PAGE 265

PAGE 266

PAGE 267

PAGE 268

PAGE 269

PAGE 270

