

## KESEMPURNAAN KONTRAK KERJA KONSTRUKSI MENGHINDARI SENGKETA

Sri Redjeki Slamet  
Fakultas Hukum Universitas Esa Unggul  
Jln. Arjuna Utara No.9, Tol Tomang, Kebun Jeruk, Jakarta Barat  
iis\_jeki113@yahoo.com

### **Abstract**

*Construction activity requires a written form of engagement between service users and service providers in the form of a contract or the so-called construction work contract. Construction Work Contract is an important document which contains provisions governing the rights and obligations of both users and providers of construction services to be prepared with care and attention to many aspects, especially its legal aspects. Research using a type of normative research by reviewing the formal law in engagement construction contracts, where research is descriptive analytic by using the data collection tool document study to obtain secondary data sourced from primary legal materials in the form of regulations in construction services, legal materials secondary and tertiary legal materials and the results were analyzed qualitatively.*

**Keywords:** *Construction work contract, construction services*

### **Abstrak**

Kegiatan jasa konstruksi memerlukan suatu bentuk perikatan tertulis antara pengguna jasa dan penyedia jasa yang berbentuk kontrak atau yang disebut dengan kontrak kerja konstruksi. Kontrak Kerja Konstruksi merupakan dokumen penting yang berisi ketentuan yang mengatur hak dan kewajiban pengguna maupun penyedia jasa konstruksi yang harus disusun dengan cermat dan memperhatikan banyak aspek terutama aspek hukum. Penelitian menggunakan tipe penelitian normatif dengan mengkaji hukum formil dalam perikatan kontrak konstruksi, dimana penelitian bersifat deskriptif analitis dengan menggunakan alat pengumpul data studi dokumen untuk memperoleh data sekunder yang bersumber dari bahan hukum primer berupa peraturan perundangan bidang jasa konstruksi, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier dan hasil penelitian dianalisa secara kualitatif.

**Kata kunci:** Jasa konstruksi, kontrak kerja konstruksi

### **Pendahuluan**

Hasil fisik pembangunan di Indonesia berupa gedung bertingkat, apartemen, pusat perbelanjaan, jalan raya, bendungan, dan lain-lain merupakan hasil kegiatan jasa konstruksi. Jasa Konstruksi merupakan pekerjaan konstruksi, layanan jasa pelaksanaan pekerjaan konstruksi, dan layanan jasa konsultasi pengawasan pekerjaan konstruksi. Kegiatan jasa konstruksi merupakan kegiatan yang mempunyai karakteristik tertentu dan unik, dimana memiliki batas-batas (*constrain*) yang harus dipenuhi, yaitu: 1) waktu berkaitan dengan periode pelaksanaan proyek; 2) biaya berhubungan dengan anggaran proyek; 3) mutu berkaitan dengan spesifikasi; serta 4) keselamatan dan kesehatan kerja bagi pekerja dan masyarakat di sekitar proyek. Disamping itu melibatkan banyak pihak yang memiliki

disiplin ilmu yang beragam dan pekerja yang tanpa ketrampilan (*non skill*) (Andi Asnudin, 2008)

Untuk itu, maka untuk merencanakan, melaksanakan dan mengawasi pelaksanaan pembangunan gedung, jalan raya, lapangan terbang, dan lain-lain tersebut diperlukan suatu bentuk perikatan tertulis antara pengguna jasa dan penyedia jasa yang berbentuk kontrak, yang dikenal dengan istilah kontrak kerja konstruksi atau perjanjian konstruksi atau *construction agreement* atau *construction Contract* (Nazarkhan Yasin, 2014)

Keberadaan kontrak konstruksi sangatlah penting mengingat pada umumnya penyedia jasa hampir selalu mempunyai kedudukan lebih lemah dari posisi pengguna jasa atau pengguna jasa lebih dominan ketimbang pengguna jasa, dimana penyedia

jasa hampir selalu harus memenuhi draft kontrak yang dibuat oleh pengguna jasa karena pengguna jasa selalu menempatkan dirinya lebih tinggi daripada penyedia jasa (Nazarkhan Yasin, 2014)

Dengan demikian, kontrak konstruksi merupakan dokumen yang penting dalam proyek, dimana segala hal terkait hak dan kewajiban serta alokasi risiko diatur dalam kontrak. Sehingga kontrak dalam suatu kegiatan jasa konstruksi menjadi dasar dilaksanakannya kegiatan konstruksi mulai dari perencanaan, pelaksanaan dan juga pengawasan konstruksi. Demikian pentingnya kontrak, maka kerugian proyek terbesar adalah disebabkan oleh kegagalan dalam mengelola kontrak konstruksi. Oleh karenanya pemahaman kontrak mutlak diperlukan oleh Tim proyek dalam menjalankan proyek agar semua masalah dan risiko yang terkandung di dalamnya dapat diatasi dan sesuai dengan kemampuan masing-masing pihak dalam mengatasinya

Jasa konstruksi merupakan salah satu problematika dalam perkembangan hukum di Indonesia yang menuntut keteraturan hukum dikarenakan kompleksitas persoalannya, dimana peraturan perundangan yang baku yang mengatur hak dan kewajiban para pelaku industri konstruksi hanya diatur dalam Undang-undang No. 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi yang mulai berlaku tahun 2000 dan peraturan pelaksanaannya, disamping ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata sebagai ketentuan syarat-syarat kontrak sebagai ketentuan yang mengaturnya. Sehingga diperlukan suatu pengkajian lebih lanjut terhadap apa muatan yang harus harus tercantum dalam kontrak jasa konstruksi yang dapat memberikan batasan hukum hak dan kewajiban para pihak baik pengguna maupun penyedia jasa konstruksi dan hal-hal apa saja yang harus diperhatikan yang dapat meminimalisir terjadinya sengketa yang timbul dari kontrak konstruksi.

Dengan uraian tersebut, maka perlu dikaji lebih lanjut mengenai hal-hal apakah yang harus diperhatikan dalam kesempurnaan suatu kontrak jasa konstruksi untuk meminimalisir timbulnya sengketa dan bagaimana penyusunan suatu kontrak kerja konstruksi.

Merujuk pada permasalahan tersebut, maka tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui, menganalisis, dan menggambarkan mengenai hal-hal apakah yang harus diperhatikan dalam kesempurnaan suatu kontrak jasa konstruksi untuk meminimalisir timbulnya sengketa dan untuk mengetahui, menganalisis, dan menggambarkan mengenai penyusunan suatu kontrak kerja konstruksi.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah bahwa penelitian ini menggunakan tipe penelitian normatif terhadap hukum kontrak jasa konstruksi dengan mengkaji hukum formil dalam perikatan kontrak konstruksi, dimana penelitian ini bersifat deskriptif analitis yang mengkaji penyusunan kontrak konstruksi yang digambarkan dan diuraikan secara analitis sejelas mungkin. Penelitian menggunakan alat pengumpul data studi dokumen untuk memperoleh data sekunder yang bersumber dari

- a. Bahan hukum Primer berupa peraturan perundang-undangan yang meliputi : 1) Undang-undang No. 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi; 2) Peraturan Pemerintah (PP) No. 28 Tahun 2000 jo PP No. 4 Tahun 2010 tentang Usaha dan Peran Masyarakat Jasa Konstruksi; 3) Peraturan Pemerintah (PP) No. 29 Tahun 2000 jo PP No. 59 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi; 4) Peraturan Pemerintah No. 30 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Pembinaan Jasa Konstruksi; 5) KUHPerdata.
  - b. Bahan hukum sekunder adalah meliputi buku-buku dan literatur-literatur sebagaimana tercantum dalam daftar pustaka.
  - c. Bahan hukum terier meliputi kamus, dll
- Sedangkan hasil penelitian dianalisa secara kualitatif, dimana hasil penelitian disajikan dalam bentuk rangkaian kalimat

### **Pembahasan dan Analisis Kontrak Kerja Konstruksi Pengertian, Azas, dan Keabsahan Kontrak Kerja Konstruksi**

Kontrak Konstruksi yang dalam Pasal 1 ayat (5) UU No. 18 Tahun 1999 disebut sebagai "kontrak kerja konstruksi" adalah keseluruhan dokumen yang mengatur

hubungan hukum antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi. Kontrak kerja konstruksi merupakan suatu perjanjian untuk membangun suatu bangunan dengan persyaratan-persyaratan tertentu, yang dibuat oleh pihak pertama sebagai pemilik bangunan, dengan pihak kedua sebagai pelaksana bangunan.

Menurut Prof. Hikmahanto Juwana, kontrak kerja konstruksi adalah juga kontrak bisnis yang merupakan suatu perjanjian dalam bentuk tertulis dimana substansi yang disetujui oleh para pihak yang terikat di dalamnya terdapat tindakan-tindakan yang bermuatan bisnis. Sedangkan yang dimaksud bisnis adalah tindakan yang mempunyai aspek komersial. Dengan demikian kontrak kerja konstruksi yang juga merupakan kontrak bisnis adalah perjanjian tertulis antara dua atau lebih pihak yang mempunyai nilai komersial (Hikmahanto Juwana, 2001) (Budiasanda, <http://manajemenproyek-indonesia.com>). Kontrak kerja konstruksi pada umumnya merupakan kontrak bersyarat yang meliputi:

- a. Syarat validitas, yaitu merupakan syarat berlakunya suatu perikatan
- b. Syarat waktu, yaitu merupakan syarat yang membatasi berlakunya kontrak tersebut. Hal ini berkaitan dengan sifat proyek yang mempunyai batasan waktu dalam pengerjaannya.
- c. Syarat kelengkapan, yaitu merupakan syarat yang harus dilengkapi oleh satu atau kedua belah pihak sebagai persyaratan berlakunya perikatan bersyarat tersebut, yang antara lain meliputi kelengkapan desain, kelengkapan gambar dan kelengkapan jaminan (Harry Bagus, <http://www.academia.edu.com>)

Menurut Pasal 2 UU No. 18 Tahun 1999, azas kontrak yang berlaku dalam kontrak kerja konstruksi yang digunakan sebagai landasan dalam penyelenggaraan jasa konstruksi adalah meliputi asas:

- 1) Adil, yaitu melindungi kepentingan masing-masing pihak secara wajar dan tidak melindungi salah satu pihak secara wajar dan tidak melindungi salah satu pihak secara berlebihan sehingga merugikan pihak lain

- 2) Seimbang, yaitu pembagian risiko antara pengguna jasa dan penyedia jasa harus seimbang.
- 3) Setara, yaitu hak dan kewajiban pengguna dan penyedia jasa harus setara. (Harry Bagus, <http://www.academia.edu.com>).

Dalam kontrak kerja konstruksi berlaku prinsip hukum kontrak sebagaimana kontrak pada umumnya. Prinsip-prinsip tersebut, antara lain :

- a. Prinsip kebebasan berkontrak. Para pihak mempunyai kebebasan dalam menentukan bentuk dan isi kontrak (klausula kontrak). Prinsip ini mengandung limitasi, tidak boleh melanggar undang-undang. Meliputi 5 macam kebebasan, yaitu :
  - 1) Kebebasan para pihak menutup atau tidak menutup kontrak;
  - 2) Kebebasan menentukan dengan siapa para pihak akan menutup kontrak;
  - 3) Kebebasan para pihak menentukan bentuk kontrak;
  - 4) Kebebasan para pihak menentukan isi kontrak;
  - 5) Kebebasan para pihak menentukan cara penutupan kontrak.
- b. Prinsip konsensual (kesepakatan). Kontrak Kerja Konstruksi lahir karena adanya kesepakatan antara pengguna jasa dengan penyedia jasa (perencana konstruksi, pelaksana konstruksi dan pengawas konstruksi). Kesepakatan tersebut terbentuk dalam proses pelelangan (tender).
- c. Prinsip itikad baik. Para pihak wajib untuk bertindak secara jujur baik dalam tahap pembentukan kontrak (tender) maupun dalam tahap pelaksanaan kontrak.
- d. *Pacta Sun Servanda*. Kontrak Kerja Konstruksi yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi pengguna dan penyedia jasa. Artinya para pihak wajib untuk mentaati dan memenuhi kewajiban kontraktual masing-masing. Pelanggaran terhadap Kontrak kerja konstruksi membawa akibat hukum wanprestasi. Pihak yang merasa dirugikan dapat mempertahankan haknya melalui gugatan perdata (wanprestasi).
- e. *Privity of Contract*. Kontrak hanya mengikat bagi para pihak yang membuatnya (Pasal 1340 KUHPerdata). Prinsip ini juga berlaku dalam hal terjadi subkontrak. (Yogar Simamora, 2015 : 3-4)

Seperti halnya kontrak pada umumnya, dimana syarat sahnya kontrak adalah sebagaimana ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, maka keabsahan Kontrak Kerja Konstruksi adalah dengan memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu kesepakatan, kecakapan objek tertentu dan sebab yang halal. Syarat kesepakatan dalam Kontrak Kerja Konstruksi terbentuk dalam pelelangan sebagaimana ketentuan Pasal 17 UU No. 18 Tahun 1999 ayat (1) yang menyatakan, "Pengkaitan dalam hubungan kerja jasa konstruksi dilakukan berdasarkan prinsip persaingan yang sehat melalui pemilihan penyedia jasa dengan cara pelelangan umum atau terbatas." Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang. Dengan prosedur lelang tersebut, maka tahap tender merupakan tahap yang cukup penting dalam rangka terciptanya atau terbentuknya Kontrak Kerja Konstruksi. Tahap tender menentukan sah atau tidaknya Kontrak Kerja Konstruksi terbentuk. Jika dalam proses tender terjadi kesalahan, maka kesepakatan yang terbentuk cacat hukum

### **Bentuk Kontrak Konstruksi**

Sebelum terbitnya UU No. 18 Tahun 1999, kontrak konstruksi masih sangat sederhana dan belum terlalu rumit dan para penyedia jasa/kontraktor pelaksana umumnya adalah berasal dari Perusahaan Negara, yang meliputi : PT. Hutama Karya, PT. Adhi Karya, PT. Nindya Karya dan Waskita Karya. Kontrak-kontrak konstruksi hanya berlandaskan pada asas syarat-syarat sah atau tidaknya sebuah kontrak yang diatur di dalam Kitab Undang Undang Hukum Perdata pasal 1320 dan 1338 KUHPerdara (Nazarkhan Yasin: 2003). Sehingga model kontrak konstruksi yang ada adalah kontrak konstruksi:

- a. Versi Pemerintah. Biasanya masing-masing kementerian memiliki standar sendiri dan standar yan biasa dipakai adalah standar Kementerian Perkerjaan Umum.
- b. Versi Swasta Nasional. Versi ini beraneka ragam sesuai selera pengguna jasa. terkadang mengutip standar Kementerian

atau bagi yang sudah lebih maju mengutip (sebagian) sistem kontrak luar negeri, seperti FIDC (*Federation Internationale des Ingenieurs Counsels*) atau AIA (*American Institute of Architects*). Namun karena diadopsi setengah setengah-setengah, kontrak menjadi rawan sengketa.

- c. Versi/Standar Swasta/Asing. Umumnya para pengguna jasa/pemilik proyek mengadopsi standar kontrak FIDIC atau SIA (Nazarkhan Yasin, 2014 : 17).

Berdasarkan ketentuan UU No. 18 Tahun 1999 jo PP No. 29 Tahun 2000 jo PP No. 59 Tahun 2010, bentuk kontrak kerja konstruksi dapat dibedakan berdasarkan :

#### **1) Bentuk imbalan yang terdiri dari :**

- a) **Lump Sum.** Merupakan kontrak jasa atau penyelesaian seluruh pekerjaan dalam jangka waktu tertentu dengan jumlah harga yang pasti dan tetap dan semua risiko yang mungkin terjadi dalam proses penyelesaian pekerjaan yang sepenuhnya ditanggung oleh penyedia jasa sepanjang gambar dan spesifikasinya tidak berubah (Pasal 21 ayat (1) PP No. 29 Tahun 2000). Mengenai *Lump Sum* ini ketentuan Penjelasan Pasal 21 ayat (1) lebih lanjut mengatakan, pada pekerjaan dengan bentuk *Lump Sum*, dalam hal terjadi pembetulan perhitungan perincian harga penawaran, dikarenakan adanya kesalahan aritmatik, maka harga penawaran total tidak boleh diubah. Perubahan hanya boleh dilakukan pada salah satu atau volume atau harga satuan, dan semua risiko akibat perubahan karena adanya koreksi aritmatik menjadi tanggung jawab sepenuhnya penyedia jasa, selanjutnya hargapenawaran menjadi harga kontrak/harga pekerjaan.
- b) **Harga satuan.** Merupakan kontrak jasa atas penyelesaian seluruh pekerjaan dalam jangka waktu tertentu berdasarkan harga satuan yang pasti dan tetap untuk setiap satuan/unsur pekerjaan dengan spesifikasi teknis tertentu, yang volume pekerjaannya didasarkan pada hasil pengukuran bersama atas volume pekerjaan yang benar-benar telah dilaksanakan oleh

penyedia jasa (Pasal 21 ayat (2) PP No. 29 Tahun 2000). Pada pekerjaan dalam bentuk imbalan harga satuan, dalam hal terjadi pembetulan perhitungan perincian harga penawaran dikarenakan adanya kesalahan aritmatik, harga penawaran total dapat berubah, akan tetapi harga satuan tidak boleh diubah. Koreksi aritmatik hanya boleh dilakukan pada perkalian antara volume dengan harga satuan atau penjumlahan hasil perkalian volume dengan harga satuan. Semua risiko akibat perubahan karena adanya koreksi aritmatik menjadi tanggung jawab sepenuhnya penyedia jasa. Penetapan pemenang lelang berdasarkan harga penawaran terkoreksi. Selanjutnya harga penawaran terkoreksi menjadi harga kontrak (nilai pekerjaan). Harga satuan juga menganut prinsip *Lump Sum*.

- c) **Biaya tambahan imbalan jasa.** Merupakan kontrak jasa atas penyelesaian seluruh pekerjaan dalam jangka waktu tertentu, dimana jenis-jenis pekerjaan dan volumenya belum diketahui dengan pasti, sedangkan pembayarannya dilakukan berdasarkan pengeluaran biaya yang meliputi pembelian bahan, sewa peralatan, upah pekerja dan lain-lain, ditambah imbalan jasa yang telah disepakati oleh kedua belah pihak (Pasal 21 ayat (3) PP No. 29 Tahun 2000). Pada pekerjaan dalam bentuk tambahan imbalan jasa, pembetulan harga penawaran akibat koreksi aritmatik mengikuti pelelangan dengan bentuk imbalan *Lump Sum* atau pelelangan dengan bentuk imbalan harga satuan.
- d) **Gabungan Lump Sum dan harga satuan.** Merupakan gabungan *Lump Sum* dan/atau harga satuan dan/atau tambah imbalan jasa dalam 1 (satu) pekerjaan yang diperjanjikan sejauh yang disepakati para pihak dalam kontrak kerja konstruksi. Pada pekerjaan dalam bentuk gabungan *Lump Sum* dan harga satuan, pembetulan harga penawaran akibat koreksi aritmatik mengikuti pelelangan dengan bentuk imbalan *Lump Sum* atau

pelelangan dengan bentuk imbalan harga satuan.

- e) **Aliansi.** Merupakan kontrak pengadaan jasa dimana suatu harga kontrak referensi ditetapkan lingkup dan volume pekerjaan yang belum diketahui ataupun diperinci secara pasti sedangkan pembayarannya dilakukan secara biaya tambah imbalan jasa dengan suatu pembagian tertentu yang disepakati bersama atas penghematan ataupun biaya lebih yang timbul dari perbedaan biaya sebenarnya dan harga kontrak referensi. Pada pekerjaan dalam bentuk *Aliansi*, pembetulan harga penawaran akibat koreksi aritmatik mengikuti pelelangan dengan bentuk imbalan *Lump Sum* atau pelelangan dengan bentuk imbalan harga satuan.
- 2) **Jangka waktu pelaksanaan pekerjaan konstruksi yang terdiri dari :**
- a) **Tahun tunggal,** adalah pekerjaan yang pendanaan dan pelaksanaannya direncanakan selesai dalam 1 (satu) tahun.
- b) **Tahun jamak,** adalah pekerjaan yang pendanaan dan pelaksanaannya direncanakan selesai lebih dari 1 (satu) tahun.
- 3) **Cara pembayaran hasil pekerjaan**
- a) **Sesuai kemajuan pekerjaan.** Pengukuran hasil pekerjaan berdasarkan kemajuan pekerjaan selain dilakukan dalam beberapa tahapan pekerjaan, bisa juga dilakukan sekaligus pada saat pekerjaan fisik selesai 100 % (*turn key*).
- b) **Secara berkala.** Pengukuran hasil pekerjaan secara berkala umumnya dilakukan secara bulanan pada tiap akhir tahun.

### Penyusunan Kontrak Kerja Konstruksi Para Pihak dalam Kontrak Kerja Konstruksi

Berdasarkan UU No. 18 Tahun 1999, bahwa salah satu usaha untuk meningkatkan kemampuan jasa konstruksi nasional adalah pemenuhan Kontrak Kerja Konstruksi yang dilandasi prinsip kesetaraan di antara para

pihak dalam kontrak yang diharapkan dapat terwujudnya daya saing yang andal dan kemampuan untuk menyelenggarakan pekerjaan secara lebih efisien dan efektif. Walaupun demikian ternyata belum ada kesetaraan hak dan kewajiban antara para pihak dalam suatu Kontrak Kerja Jasa Konstruksi. Pada umumnya selama ini posisi penyedia jasa hampir selalu lebih lemah daripada pengguna jasa atau posisi pengguna jasa selalu lebih dominan, dimana penyedia jasa hampir selalu harus memenuhi draft kontrak yang telah dibuat oleh pengguna jasa. Hal ini diwarisi oleh pengertian *Bouwheer* (Majikan Bangunan), sehingga sebagaimana sifat majikan yang selalu lebih berkuasa (Nazarkhan Yasin : 15). Dengan kedudukan yang dominan, maka pengguna jasa lebih leluasa untuk menyusun kontrak yang dapat merugikan penyedia jasa.

Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) UU No 18 tahun 1999, terdapat 2 (dua) pihak didalam suatu kontrak kerja konstruksi, yaitu : pengguna jasa dan penyedia jasa:

- 1) Pengguna jasa adalah perseorangan atau badan sebagai pemberi tugas atau pemilik pekerjaan/proyek yang memerlukan layanan jasa konstruksi (Pasal 1 ayat (3) UU No. 18 tahun 1999), yang dalam hal ini adalah : 1) orang perorangan baik warga negara Indonesia maupun asing; 2) badan usaha, baik badan hukum maupun yang tidak berbadan hukum; 3) badan yang bukan badan usaha tapi berbadan hukum, yaitu pemerintah dan atau lembaga negara dimana pemerintah atau lembaga negara dengan menggunakan anggaran yang telah ditentukan baik dalam APBN atau APBD (Yana Rizky, 2010 : 2).
- 2) Penyediajasa adalah orang perseorangan atau badan yang kegiatan usahanya menyediakan layanan jasa konstruksi (Pasal 1 ayat (4) UU No. 18 Tahun 1999).

### **Bahasa Kontrak Kerja Kontruksi**

Kontrak Kerja Konstruksi harus dibuat secara tertulis, karena selain ditujukan untuk pembuktian, Kontrak Jasa Konstruksi juga mengandung risiko yang menyangkut keselamatan umum dan tertib bangunan. Kontrak Jasa Kontruksi termasuk perjanjian untuk melakukan pekerjaan sebagaimana ketentuan Pasal 1601

KUHPerdata. Dalam hal ini Kontrak Kerja Konstruksi mengatur hubungan kerja konstruksi antara pengguna jasa dan penyedia jasa yang dituangkan dalam suatu kontrak.

Kontrak konstruksi menurut ketentuan Pasal 22 ayat (6) UU No. 18 Tahun 1999, dibuat dalam bahasa Indonesia, kecuali kontrak konstruksi dengan pihak asing, maka dibuat dalam bahasa Indonesia dan bahasa Inggris. Pada Kontrak Kerja Konstruksi dengan mempergunakan 2 (dua) bahasa harus dinyatakan secara tegas hanya 1 (satu) bahasa yang mengikat secara hukum (Pasal 23 ayat (5) PP No. 29 Tahun 2000). Kontrak Kerja Konstruksi tunduk pada hukum yang berlaku di Indonesia.

### **Muatan/Isi Kontrak Kerja Konstruksi**

Secara substansial, kontrak konstruksi memiliki bentuk yang berbeda dari bentuk kontrak komersial lainnya, yang disebabkan karena komoditas yang dihasilkan bukan merupakan produk standar namun berupa struktur yang memiliki sifat yang unik dengan batasan mutu, waktu, dan biaya. Secara umum Kontrak Kerja Konstruksi terdiri dari :

- 1) *Agreement* (Surat Perjanjian). Menguraikan pekerjaan yang akan dikerjakan, waktu penyelesaian yang diperlukan, nilai kontrak, ketentuan mengenai pembayaran, dan daftar dokumen lain yang menyusun kelengkapan kontrak.
- 2) *Condition of the contract* (Syarat-syarat kontrak). Terdiri dari *general conditions* (syarat-syarat umum kontrak) yang berisi ketentuan yang diberikan oleh pemilik kepada kontraktor sebelum tender dimulai dan *special conditioni* (syarat-syarat khusus kontrak) yang berisi ketentuan tambahan dalam kontrak yang sesuai dengan proyek.
- 3) *Contract Plan* (Perencanaan kontrak). Berupa gambar yang memperlihatkan lokasi, dimensi dan detil pekerjaan yang harus dilaksanakan.
- 4) *Specification* (spesifikasi). Keterangan tertulis yang memberikan informasi detil mengenai material, peralatan dan cara pengerjaan yang tidak tercantum dalam gambar.

Format standar kontrak jasa Konstruksi Indonesia yang dipakai sebagai kontrak baku Kontrak Kerja Konstruksi, sedikitnya memuat tiga bagian utama, yaitu :

- a. Bagian pertama : berisi ketentuan yang dapat berlaku umum untuk semua jenis proyek yang merupakan syarat-syarat umum perjanjian (didefinisikan kontrak, pemilik, kontrak, dll).
  - b. Bagian kedua : berisi ketentuan-ketentuan khusus yang diperlukan untuk proyek yang disebut syarat-syarat khusus perjanjian (lingkup pekerjaan, nilai kontrak, waktu pelaksanaan, metode kerja, dan laboratorium, dll).
  - c. Bagian ketiga : bagian penutup yang berisi penutup seperti pernyataan ulang bahwa mereka akan terikat dengan isi kontrak dan ruang bagian penempatan tandatangan dan lampiran
- 5) jangka waktu pelaksanaan;
  - c. Pertanggungjawaban dalam Kontrak Kerja Konstruksi meliputi:
    - 1) jenis pertanggungjawaban yang menjadi kewajiban penyedia jasa yang berkaitan dengan pembayaran uang muka, pelaksanaan pekerjaan, hasil pekerjaan, tenaga kerja, tuntutan pihak ketiga dan kegagalan bangunan;
    - 2) pertanggungjawaban tersebut memuat: a) nilai jaminan; b) jangka waktu pertanggungjawaban; c) prosedur pencairan; dan d) hak dan kewajiban masing-masing pihak;
    - 3) Dalam hal penyedia jasa tidak memenuhi kewajiban sesuai dengan kontrak kerja konstruksi, pengguna jasa dapat mencairkan dan selanjutnya menggunakan jaminan dari penyedia jasa sebagai kompensasi pemenuhan kewajiban penyedia jasa;
  - d. Tenaga ahli yang meliputi:
    - 1) persyaratan klasifikasi dan kualifikasi tenaga ahli;
    - 2) prosedur penerimaan dan atau pemberhentian tenaga ahli yang dipekerjakan; dan
    - 3) jumlah tenaga ahli sesuai dengan jenis pekerjaan;

Menurut Pasal 22 ayat (2) UU No. 18 Tahun 1999 jo Pasal 23 ayat (1) PP No. 29 Tahun 2000, Kontrak Kerja Konstruksi sekurang-kurangnya harus mencakup uraian mengenai :

- a. Para pihak yang meliputi:
  - 1) akta badan usaha atau usaha orang perseorangan;
  - 2) nama wakil/kuasa badan usaha sesuai kewenangan pada akta badan usaha atau sertifikat keahlian kerja dan sertifikat keterampilan kerja bagi usaha orang perseorangan; dan
  - 3) tempat kedudukan dan alamat badan usaha atau usaha orang perseorangan;
- b. Rumusan pekerjaan yang 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 bertahap;
  - 4) tata cara penilaian hasil pekerjaan dan pembayaran; dan
- e. Hak dan kewajiban para pihak dalam kontrak kerja konstruksi meliputi: hak dan kewajiban pengguna jasa; dan hak dan kewajiban penyedia jasa;
- f. Cara pembayaran memuat: 1) volume/besaran fisik; 2) cara pembayaran hasil pekerjaan; 3) jangka waktu pembayaran; 4) denda keterlambatan pembayaran; dan 5) jaminan pembayaran;
- g. Ketentuan mengenai cidera janji yang meliputi:
  - 1) Bentuk cidera janji:
    - a) oleh penyedia jasa yang meliputi: tidak menyelesaikan tugas, tidak memenuhi mutu, tidak memenuhi kuantitas; dan tidak menyerahkan hasil pekerjaan;
    - b) oleh pengguna jasa yang meliputi: terlambat membayar, tidak membayar, dan terlambat menyerahkan sarana pelaksanaan pekerjaan.
  - 2) Dalam hal terjadi cidera janji yang dilakukan oleh penyedia jasa atau

pengguna jasa, 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;

- h. Penyelesaian perselisihan memuat: penyelesaian di luar pengadilan melalui alternatif penyelesaian sengketa, atau arbitrase dan penyelesaian melalui pengadilan sesuai dengan Hukum Acara Perdata yang berlaku;
- i. Ketentuan keputusan kontrak kerja konstruksi memuat:
  - 1) bentuk keputusan yang meliputi keputusan yang disepakati para pihak atau keputusan secara sepihak; dan
  - 2) hak dan kewajiban pengguna jasa dan penyedia jasa sebagai konsekuensi dari keputusan kontrak kerja konstruksi;
- j. Keadaan memaksa mencakup kesepakatan mengenai: 1) risiko khusus; 2) macam keadaan memaksa lainnya; dan 3) hak dan kewajiban pengguna jasa dan penyedia jasa pada keadaan memaksa;
- k. Kewajiban para pihak dalam kegagalan bangunan meliputi: jangka waktu pertanggung-jawaban kegagalan bangunan dan bentuk tanggung jawab terhadap kegagalan bangunan;
- l. Perlindungan pekerja memuat: kewajiban terhadap pemenuhan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan bentuk tanggung jawab dalam perlindungan pekerja; dan
- m. Aspek lingkungan memuat: kewajiban terhadap pemenuhan ketentuan undang-undang yang berlaku dan bentuk tanggung jawab mengenai gangguan terhadap lingkungan dan manusia.

### **Kesempurnaan Kontrak Konstruksi untuk Menghindari Sengketa: Hal yang Harus Menjadi Perhatian**

Kontrak Jasa Konstruksi yang merupakan landasan bagi penyelenggaraan jasa konstruksi secara substansi kontrak yang memuat kepentingan hak dan kewajiban para pihak dalam melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya. Sehingga hal ini menjadi ruang lingkup hukum perikatan yang

seringkali menimbulkan sengketa yang umumnya timbul karena keterlambatan pembayaran, keterlambatan penyelesaian pekerjaan, perbedaan penafsiran dokumen kontrak, ketidak mampuan baik teknis maupun manajerial dari para pihak. Selain itu sengketa konstruksi dapat pula terjadi apabila pengguna jasa ternyata tidak melaksanakan tugas-tugas pengelolaan dengan baik dan mungkin tidak memiliki dukungan dana yang cukup. Dengan singkat dapat dikatakan bahwa sengketa konstruksi timbul karena salah satu pihak telah melakukan tindakan cidera (*wanprestasi atau default*)

Oleh karenanya hal-hal yang harus menjadi perhatian dalam suatu kontrak konstruksi antara lain sebagai berikut:

#### **a. Penandatanganan Kontrak Konstruksi**

Dalam praktek memang sedikit sekali yang melibatkan peran serta Konsultan Hukum dalam kontrak konstruksi. Padahal sebagaimana diketahui, kontrak konstruksi adalah dokumen hukum. Sebagian besar pekerjaan atau usaha yang berkaitan dengan kontrak melibatkan hak dan kewajiban hukum dan oleh karenanya setiap pihak yang berkepentingan menginginkan pengelolaan kontrak secara baik dan benar secara hukum (Nazarkhan Yasin : 229-230).

Untuk menghindari adanya penyimpangan dalam proses pembentukan kontrak (tender) ada baiknya dimintakan pendapat hukum (*legal opini*) atas draft kontrak yang akan ditandatangani. Pendapat hukum tersebut menganalisis keabsahan yang mencakup 3 faktor, yaitu: prosedur, kewenangan, dan substansi (Yogar Simamora, 2015 : 7). Sehingga untuk menghindari dan mengantisipasi kemungkinan timbulnya perselisihan, maka konsultan hukum berperan agar dalam menyusun kontrak memastikan agar setiap kata atau istilah yang dipakai tidak memiliki arti ganda yang maknanya membingungkan.

#### **b. Mencermati Isi Kontrak**

Kontrak kerja konstruksi merupakan dokumen hukum yang merupakan undang-undang yang mengikat dan memiliki konsekuensi bagi para pihak karena di dalamnya mengatur hak dan kewajiban pengguna maupun penyedia



jasa konstruksi. Akan tetapi ternyata bahwa lebih dari 60% penyedia jasa konstruksi tidak mencermati penuh isi kontrak kerja sampai tuntas. Rata-rata penyedia jasa hanya membaca judul kegiatan, nilai kontrak serta jangka waktu pelaksanaan. Hal ini karena sudah percaya dan yakin bahwa isi kontrak baik-baik saja dan dinilai tidak ada substansi yang berpotensi menimbulkan kerugian. Baru kemudian menjadi masalah ketika ternyata pekerjaan dinilai cidera janji dan harus menanggung risiko kerugian (Agus T. Cahyono, 2011 : 1).

Oleh karenanya isi dokumen kontrak harus dilihat dan dibaca dengan teliti atau diriview secara keseluruhan terutama menyangkut dokumen syarat-syarat perjanjian yang berisi ketentuan-ketentuan yang menyebutkan persyaratan, larangan, tanggung jawab, hak dan kewajiban masing-masing pihak yang terikat dan pihak-pihak lain yang terkait dengan perjanjian yang telah disepakati tersebut, agar hal tersebut dapat dipahami dan diketahui.

Dokumen kontrak merupakan kumpulan dokumen yang berkaitan dengan pelaksanaan kontrak yang sekurangnya berisi ketentuan sebagaimana tercantum dalam Pasal 22 UU No. 18 Tahun 1999 yang meliputi : a) Surat Perjanjian; b) Dokumen tender; c) Penawaran; d) Berita Acara; e) Surat Pernyataan Pengguna Jasa; f) Surat Pernyataan Penyedia Jasa

Oleh karenanya dalam mencermati kontrak jasa konstruksi perlu diperhatikan mengenai:

1) **Mencermati adanya kerancuan, kesalahan dan ketidakjelasan definisi**

Seringkali dalam Kontrak Kerja Konstruksi mengandung kerancuan, kesalahan dan benturan pengertian yang menyebabkan kontrak rawan akan sengketa dan kesalahpahaman antara penyedia jasa dan pengguna jasa (Nazarkhan Yasin: 17-18). Oleh karenanya harus diperhatikan kemungkinan terjadinya/terdapat:

a) **Kerancuan**, dalam hal-hal :

1. Kontrak dengan sistem pembayaran pra pendanaan

penuh dari pihak penyedia jasa (*contractor's full prefinance*) dianggap sebagai Kontrak Rancang Bangun (*Design Build/Turn Key*).

2. Penyelesaian sengketa: Pengadilan atau arbitrase (dalam kontrak keduanya disebutkan dengan jelas).

b) **Kesalahpahaman**. Kesalahpahaman yang sering terjadi dalam sebuah kontrak kerja konstruksi adalah kontrak *Fixed Lump Sum Price*. Karena terdapat kata-kata *fixed*, sering diartikan bahwa nilai kontrak tersebut tidak boleh di berubah. Hal ini salah karena bila nilai kontrak tetap, bagaimana dengan perubahan pekerjaan.

c) **Kesetaraan kontrak**. Kontrak kerja konstruksi di Indonesia belum mencapai predikat adil dan setara sebagaimana kontrak yang diamanatkan oleh UU No. 18 Tahun 1999 dan PP No. 29 tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi, dalam hal :

1. Apabila pihak penyedia jasa melakukan kelalaian, pihaknya akan terkena sanksi berat, namun sebaliknya bila pihak pengguna jasa yang lalai, sanksi yang dikenakan padanya ringan atau bahkan tidak ada sama sekali.
2. Keterlambatan penyelesaian pekerjaan akan dikenakan sanksi (denda), tapi keterlambatan pembayaran tidak mendapat ganti rugi (dalam bentuk bunga bank atau kompensasi lainnya).

d) **Ketidakjelasan pengertian yang dipakai dalam kontrak kerja konstruksi, bahkan tidak diberi definisinya**, seperti hal-hal sebagai berikut,

- a. Jumlah hari pelaksanaan kontrak. Kata "hari" harus dijelaskan apakah hari kerja atau hari kalender. Kalau hari kerja maka harus ditentukan berapa

hari/minggu (5 atau 6 hari). Penentuan hari ini adalah suatu hal yang serius.

- b. Ketidakjelasan kapan memulai pekerjaan. Kerancuan dalam menentukan kapan pelaksanaan pekerjaan dimulai, apakah sejak tanggal penandatanganan kontrak atau tanggal surat perintah kerja atau saat penyerahan lahan, atau saat penerbitan jaminan, atau saat penerbitan perizinan. Hal ini penting apabila dikemudian hari terjadi keterlambatan dalam penyelesaian pekerjaan
  - c. Kelengkapan dokumen. Dokumen tidak lengkap dan isi dokumen bertentangan satu sama lain akan menyulitkan pelaksanaan.
  - d. Pengawasan tidak berjalan. Dalam hal ini manajemen konstruksi tidak berjalan sebagaimana mestinya, sehingga pihak pengguna jasa sering mencampuri secara langsung pelaksanaan di lapangan yang kewenangannya sudah didelegasikan kepada Manajer konstruksi sebagai pengawas lapangan. Hal ini akan menyulitkan pihak penyedia jasa
- 2) Mencermati pasal-Pasal yang harus mendapat perhatian dalam Kontrak Konstruksi**

Terdapat pasal-pasal yang harus mendapat perhatian lebih pada saat penyusunan kontrak, yaitu :

- a. Lingkup pekerjaan, yang didalamnya memuat uraian pekerjaan yang harus dipenuhi penyedia jasa
- b. Jangka waktu pelaksanaan, yaitu jangka waktu yang diberikan kepada penyedia jasa untuk menyelesaikan pekerjaan sejak diserahkan Surat Perintah Mulai Kerja (SPMK) hingga penyerahan pekerjaan, termasuk juga penentuan pasti kapan saat mulainya pekerjaan.
- c. Harga borongan yang menjelaskan nilai yang harus dibayarkan oleh pengguna jasa kepada penyedia jasa

untuk melaksanakan seluruh ruang lingkup pekerjaan, termasuk sifat kontrak dan pentahapan pembayaran.

- d. Cara pembayaran, yang berisi ketentuan tahapan pembayaran, cara penilaian prestasi, jangka waktu pembayaran, jumlah pembayaran yang ditahan pada setiap tahap (retensi), konsekuensi apabila terjadi keterlambatan pembayaran (misalnya denda).
- e. Pekerjaan tambah kurang, di dalamnya berisi definisi pekerjaan tambah/kurang, dasar pelaksanaan pekerjaan tambah/kurang (misalnya persetujuan yang diperlukan), dampak pekerjaan tambah/kurang terhadap harga borongan, dampak pekerjaan tambah/kurang terhadap waktu pelaksanaan pelaksanaan, cara pembayaran pekerjaan tambah/kurang.
- f. Pengakhiran perjanjian, berisi ketentuan tentang hal-hal yang dapat mengakibatkan pengakhiran perjanjian, Hak untuk mengakhiri perjanjian, dan konsekuensi dari pengakhiran perjanjian.
- g. Pengaturan mengenai kegagalan bangunan. Kegagalan pekerjaan konstruksi adalah keadaan hasil pekerjaan konstruksi yang tidak sesuai dengan spesifikasi pekerjaan sebagaimana disepakati dalam kontrak kerja konstruksi baik sebagian maupun keseluruhan sebagai akibat kesalahan pengguna jasa atau penyedia jasa. Dalam hal ini mengakibatkan kegagalan bangunan yang merupakan keadaan bangunan yang tidak berfungsi, baik secara keseluruhan maupun sebagian dari segi teknis, manfaat, keselamatan dan kesehatan kerja dan atau keselamatan umum sebagai akibat kesalahan penyedia jasa atau pengguna jasa setelah penyerahan akhir pekerjaan konstruksi. Jangka waktu pertanggungjawaban atas kegagalan bangunan ditentukan sesuai dengan umur konstruksi yang direncanakan

dengan maksimal 10 tahun sejak penyerahan akhir pekerjaan konstruksi.

Dalam hal terjadi kegagalan bangunan, maka pengaturan tanggung jawabnya adalah sebagai berikut :

1. Perencana konstruksi bebas dari kewajiban untuk mengganti atau memperbaiki kegagalan pekerjaan konstruksi yang disebabkan kesalahan pengguna jasa, pelaksana konstruksi, dan pengawas konstruksi.
2. Perencana konstruksi dibebaskan dari tanggung jawab atas kegagalan bangunan sebagai akibat rencana yang diubah pengguna jasa atau pelaksana konstruksi tanpa persetujuan tertulis dari perencana konstruksi
3. Pelaksana konstruksi bebas dari kewajiban untuk mengganti atau memperbaiki kegagalan pekerjaan konstruksi yang disebabkan kesalahan pengguna jasa konstruksi dan pengawas konstruksi.
4. Pengawas konstruksi bebas dari kewajiban untuk mengganti atau memperbaiki kegagalan pekerjaan konstruksi yang disebabkan kesalahan pengguna jasa perencana konstruksi, dan pelaksana konstruksi.
5. Penyedia jasa wajib mengganti atau memperbaiki kegagalan pekerjaan konstruksi yang disebabkan kesalahan penyedia jasa atas biaya sendiri.

### **3) Mencermati aspek-aspek dalam Kontrak Konstruksi**

Dalam suatu kontrak konstruksi atau dokumen kontrak terkandung aspek-aspek teknis, hukum, administrasi, keuangan/perbankan, perpajakan, sosial ekonomi, dimana seluruh aspek tersebut harus dicermati karena saling mempengaruhi dan ikut menentukan baik buruknya pelaksanaan kontrak. Aspek-aspek ini kurang diperhatikan, sehingga sering menimbulkan

perselisihan pendapat atau sengketa terkait aspek tersebut (Nazarhan Yasin: 82-121). Aspek-aspek tersebut adalah sebagai berikut :

**a) Aspek teknis.** Aspek teknis merupakan aspek yang paling dominan di dalam kontrak konstruksi. Apabila aspek ini berhasil dilaksanakan, maka proyek itu dianggap berhasil/sukses. Aspek teknis dalam kontrak harus tetap diperhatikan dan dikelola dengan baik agar seluruh isi kontrak dapat dijamin dan dipatuhi sebagaimana mestinya. Aspek teknis dalam dokumen kontrak pada umumnya adalah meliputi : syarat-syarat umum kontrak, syarat-syarat khusus kontrak, spesifikasi teknis, dan gambar-gambar kontrak. Beberapa aspek teknis dalam dokumen kontrak meliputi :

1. Lingkup pekerjaan. Uraian pekerjaan harus dibuat sejelas mungkin serta didukung dengan gambar-gambar dan spesifikasi teknis. Namun adakalanya ada yang terlewat, misalnya: batas pekerjaan tersebut dengan pekerjaan yang berdampingan yang dikerjakan oleh penyedia jasa lain.
2. Waktu pelaksanaan. Harus disebut dengan jelas, sejak kapan pelaksanaan dihitung. Apabila tidak dijelaskan sejak kapan dihitung waktu pelaksanaannya, apakah sejak penandatanganan kontrak, sejak tanggal terbitnya SPK, atau saat lain, maka akan menimbulkan sengketa di kemudian hari yang antara lain adalah sengketa dalam hal menghitung keterlambatan penyelesaian pekerjaan. Dalam hal ini yang tepat dan baik adalah menetapkan bahwa tanggal dimulainya pekerjaan adalah tanggal terakhir dari tanggal penandatanganan kontrak/tanggal kontrak/tanggal terbitnya SPK, atau saat lain yang ditentukan. Intinya adalah harus

ditentukan dengan tegas kapan tanggal di mulainya pekerjaan mulai dihitung.

**b) Aspek Hukum.** Beberapa aspek hukum yang sering menimbulkan dampak hukum yang cukup luas, antara lain :

1. Penghentian sementara pekerjaan. Pasal mengenai hal ini padahal kemungkinan terjadi-nya cukup besar, yang apabila terjadi maka para pihak akan dihadapkan pada suatu ketidakpasatian hukum mengenai waktu pelaksanaan pekerjaan yang terganggu dan mengenai ganti ruginya, berapa lama penghentian pekerjaan diperbolehkan dan apa dampak hukumnya apabila jangka waktu terlampaui bagi pihak yang menghentikan. Untuk itu penghentian sementara ini harus diatur tegas dalam kontrak, dimana diatur tata caranya, alasan-alasannya serta akibat hukumnya karena penghentian sementara pekerjaan bukan berarti pengakhiran perjanjian.
2. Pengakhiran perjanjian/pemutusan kontrak. Pengakhiran disini adalah pengakhiran atau pemutusan atau pembatalan kontrak yang dilakukan oleh salah satu pihak karena alasan-alasan yang tercantum dalam kontrak. Dalam hal ini harus diatur dan dicantumkan hak-hak para pihak untuk memutuskan kontrak termasuk konsekuensi-sinya, hak dan kewajiban para pihak dan tata cara pemberitahuan pembatalan kontrak.
3. Ganti rugi keterlambatan. Pencantuman pasal mengenai ganti rugi akibat keterlambatan menjadi penting karena keterlambatan itu menimbulkan kerugian, maka pihak yang dirugikan berhak menerima ganti rugi. Sehingga harus diatur bagaimana penghitungan hari

keterlambatan, penentuan kapan mulai pekerjaan dan penentuan kapan keterlambatan mulai dihitung dan apakah penyedia jasa tetap dapat diijinkan bekerja walaupun telah mengalami keterlambatan. Pengaturan yang demikian adalah untuk menghindari perselisihan karena perbedaan penafsiran.

4. Penyelesaian perselisihan. Pasal mengenai hal ini sebaiknya diatur sebaik mungkin untuk menghindari kemungkinan timbulnya perselisihan atau sengketa mengenai kontrak. Biasanya dalam kontrak disebutkan bahwa apabila timbul perselisihan akan diselesaikan secara musyawarah. Apabila tidak tercapai maka akan diselesaikan melalui arbitrase atau melalui pengadilan (salah satu). Namun yang demikian seringkali penyelesaiannya berlarut-larut karena tidak ditentukan berapa lama jangka waktu musyawarah atau kapan saat penyelesaian sengketa karena kegagalan musyawarah dapat dilimpahkan ke arbitrase atau ke pengadilan.
5. Keadaan memaksa. Yaitu keadaan yang terjadi diluar kehendak atau kemampuan para pihak, misalnya banjir, gunung meletus, tanah longsor yang terjadi karena kehendak Tuhan, kebijakan moneter pemerintah, pemberontakan, huru-hara, wabah penyakit yang terjadi di luar kehendak para pihak. Mengenai hal ini harus diatur dengan tegas dan jelas, seperti tata cara pemberitahuannya, penanggulangannya akibat kerusakan, penanggulangan asuransinya terutama tentang persyaratan penanggulangannya.
6. Hukum yang berlaku. Hukum disini adalah hukum yang berlaku bagi kontrak, yang harus dicantumkan untuk mengantisipasi apabila timbul perselisihan.

Tanpa mencantumkan klausula hukum yang berlaku bagi kontrak maka akan sulit menyelesaikan sengketa karena tidak diketahui hukum apa/negara mana yang dipakai. Walaupun para pihaknya ada-lah warga negara yang sama atau warga negara Indonesia. Akan tetapi dalam PP No. 29 tahun 2000 ditentukan bahwa Kontra Kerja Konstruksi harus tunduk pada hukum Indonesia.

7. Bahasa kontrak. Sesuai dengan ketentuan UU No.18 tahun 1999, kontrak kerja konstruksi dapat dibuat dalam dua bahasa, yaitu bahasa Indonesia dan bahasa Inggris. Tapi tetap harus ditentukan versi mana yang berlaku, jika terjadi perbedaan penafsiran karena secara hukum keduanya berlaku. Pencatuman ketentuan yang demikian adalah untuk menghindari sengketa. Dan sebaiknya ditentukan bahwa bahasa Indonesia yang berlaku.
8. Domisili. Kesepakatan mengenai domisili dalam suatu kontrak dicantumkan dengan maksud apabila timbul perselisihan, pemutusan kontrak akan dilakukan melalui pengadilan. Dalam hal disepakati dalam kontrak pilihan penyelesaian sengketa adalah arbitrase, maka pencantuman keduanya secara bersamaan merupakan suatu kekeliruan yang akan menimbulkan sengketa yang sulit diselesaikan, karena satu pihak akan atau ingin menyelesaikan sengketa melalui arbitrase, sementara pihak lain keberatan dan ingin menyelesaikan sengketanya melalui Pengadilan.
9. Pengesampingan Pasal 1266 KUHPerduta. Apabila menghendaki pemutusan kontrak tanpa melalui pengadilan, maka dalam kontrak kerja konstruksi harus dinyatakan mengesampingkan belakunya Pasal 1266 KUHPerduta karena ketentuan Pasal 1266

KUHPerduta menentukan bahwa suatu kontrak atau perjanjian hanya dapat diputus atau dibatalkan sering lupa dicantumkan dalam kontrak melalui putusan pengadilan.

- c) **Aspek Keuangan/Perbankan.** Aspek keuangan yang terpenting dicantumkan dengan jelas adalah nilai kontrak/harga borongan, cara pembayaran dan jaminan-jaminan. Jaminan yang wajib disediakan oleh penyedia jasa adalah : jaminan uang muka, jaminan pelaksanaan dan jaminan perawatan atas cacat. Sedangkan jaminan yang diberikan oleh pengguna jasa adalah jaminan pembayaran yang biasanya diberikan dalam bentuk bank garansi hanya saja bank garansi terkena ketentuan kewajiban pemenuhan modal minimum, maka saat ini yang berkembang jaminan dalam bentuk *surety bond* yang diberikan oleh perusahaan asuransi.

**d) Aspek Perasuransian, meliputi :**

1. Jenis asuransi dalam kontrak konstruksi. Dalam hal ini jenis asuransi yang digunakan ada-lah yang dapat mencakup semua proyek termasuk jaminan kepada pihak ketiga yang dikenal dengan *all risk & third party liability*. Harus diatur secara tegas dalam kontrak yang didalamnya dapat meyakinkan bahwa proyek tersebut dijamin asuransi. Dalam hal ini manfaat diberikan untuk pengguna jasa sedangkan preminya dibayarkan oleh penyedia jasa.
2. Perpanjangan masa asuransi. Mungkin saja terjadi keterlambatan penyelesaian proyek, maka harus ditentukan bagaimana perpanjangan asuransi-sinya karena berarti pertanggunggaan asuransinya terlampaui.
3. Jenis asuransi lain. Harus diatur dalam kontrak bagaimana dengan

Asuransi tenaga kerja (Astek) maupun asuransi kesehatan (Askes).

**e) Aspek sosial ekonomi, meliputi :**

1. Keharusan menggunakan tenaga kerja dan bahan tertentu. Aspek ini menyangkut penggunaan tenaga kerja, bahan-bahan bangunan/material serta peralatan yang diperoleh di dalam negeri. Aspek initerkait sekali dengan aspek sosial ekonomi.
2. Tenaga kerja setempat. Pengaturan ini berkaitan dengan ketentuan keharusan menggunakan tenaga kerja setempat adalah agar dapat memberikan lapangan pekerjaan bagi orang disekitar daerah proyek sehingga tidak menimbulkan kecemburuan sosial.
3. Tenaga kerja keahlian khusus. Perlu diatur mengenai tenaga kerja dengan keahlian khusus, karena adakalanya bagian pekerjaan tertentu memerlukan keahlian khusus, misal pekerjaan seni pahat.
4. Material dalam negeri. Tujuan pengaturan penggunaan material dalam negeri adalah dalam rangka melindungi produksi dalam negeri sebagai-mana diuraikan penjelasan angka 6 UU No. 18 Tahun 1999.
5. Dampak lingkungan. Aspek ini disyaratkan dalam UU No. 18 Tahun 1999 Pasal 22 ayat (2) butir (m) dan Pasal 23 ayat (1) butir (m) yang didalamnya harus memuat kewajiban para pihak dalam pemenuhan ketentuang tentang lingkungan

**f) Aspek administrasi, meliputi :**

1. Keterangan para pihak. Keterangan para pihak harus tercantum secara jelas di dalam kontrak. Jika pihak tersebut adalah perusahaan, maka identitas perusahaan harus jelas termasuk siapa yang berwenang mewakili dan

bertindak atas nama perusahaan. Keharusan penca-tunan keterangan para pihak adalah sebagaimana diatur dalam Pasal 22 ayat (2) UU No. 1999 dan Pasal 23 ayat (1) PP No. 29 Tahun 2000.

2. Laporan kemajuan pekerjaan. Laporan kemajuan pekerjaan perlu diatur dalam tata cara beserta format yang baku dan periode laporan yang biasanya dirinci menjadi laporan harian, mingguan dan bulanan. Pengaturan laporan kemajuan diperlukan untuk memantau kemajuan pekerjaan dibandingkan dengan rencana atau jadwal pelaksanaan.
3. Korespondensi. Korespondensi diperlukan untuk tertib administrasi mengenai informasi para pihak agar semua dapat didokumentasikan. Perlu diatur mengenai wakil para pihak, alamat serta bentuk korespondensi yang disepakati, agar informasi yang diberikan dapat diakui keabsahannya.
4. Hubungan kerja antar para pihak. Yang dimaksud adalah hubungan antara pengguna jasa dengan penyedia jasa, yaitu menentukan dan mengatur orang atau badan yang mewa-kili pengguna jasa di lapangan, demikian juga sebaliknya.

**4. Menyusun Kontrak Kerja Konstruksi**

Cara menyusun kontrak adalah cara sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan sebagai acuan yang baku dalam menyusun Kontrak Kerja Konstruksi. Acuan baku tersebut adalah UU No. 18 Tahun 1999 jo PP No. 29 Tahun 2000 dan peraturan lain seperti peraturan pengadaan barang dan jasa sepanjang tidak bertentangan dengan UU No. 18 tahun 1999 dan atau PP No. 29 Tahun 2000, dan ketentuan KUHPerdara terutama Pasal 1320 dan 1338 KUHPerdara.

Berdasarkan ketentuan Pasal 20 PP No. 29 Tahun 2000 yang diubah dengan PP No. 59 Tahun 2010 tentang

Penyelenggaraan Jasa Konstruksi, pada dasarnya Kontrak Kerja Konstruksi dibuat secara terpisah sesuai 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. Namun dalam hal pekerjaan terintegrasi, Kontrak Kerja Konstruksi tersebut dapat dituangkan dalam 1 (satu) Kontrak Kerja Konstruksi.

Dalam penyusunan kontrak perlu diperhatikan hal-hal sebagai berikut yang dapat digunakan sebagai petunjuk, yaitu

- a. Harus mengacu kepada peraturan perundang-undangan yang berlaku terkait jasa konstruksi dan kontrak konstruksi
- b. Gunakan kalimat yang pendek dan tegas namun jelas, sehingga tidak dapat diartikan atau ditafsirkan lain.
- c. Istilah-istilah harus jelas. Harus diberikan definisi agar tidak menimbulkan kerancuan.
- d. Tidak menggunakan kata-kata yang mengandung pengertian luas, seperti kata "lain-lain, dan sebagainya, serta kata beberapa". Kata-kata tersebut harus dihindari digunakan dalam kontrak.
- e. Bahasa kontrak atau bahasa hukum yang berlaku harus ditegaskan dalam kontrak.
- f. Pilihan penyelesaian sengketa harus disebutkan dan ditentukan dengan jelas dan tegas dalam kontrak dan jangan menimbulkan kerancuan.
- g. Penunjukan pasal atau ayat dalam kontrak dilakukan dengan tertib dan jelas secara urut, misal sebagaimana ketentuan Perjanjian, Pasal., ayat.. di atas, dan seterusnya.. (Nazarkhan Yasin)

Susunan Kontrak Kerja Konstruksi adalah sebagai berikut :

- 1) Uraian para pihak. Penjelasan identitas lengkap kedua belah pihak, termasuk Anggaran Dasarnya jika pihaknya adalah badan hukum atau perusahaan;
- 2) Konsiderans, yang berisi pertimbangan-pertimbangan yang

mendasari atau melatarbelakangi pembuatan perjanjian/kontrak.

- 3) Definisi dan interpretasi. Diuraikan di awal untuk memudahkan pengertian.
- 4) Lingkup pekerjaan. Yaitu lingkup pekerjaan secara garis besar. Sedangkan lingkup pekerjaan secara rinci biasanya akan dituangkan dalam dokumen kontrak lain seperti syarat-syarat khusus, spesifikasi teknis dan gambar-gambar kontrak atau dalam rencana anggaran.
- 5) Nilai kontrak/nilai pekerjaan/harga borongan. Yang dicantumkan nilai kontrak yang didalamnya dijelaskan besarnya kontrak dalam angka serta mata uangnya. Dijelaskan juga apa saja yang sudah termasuk dalam nilai kontrak tersebut.
- 6) Jangka waktu pelaksanaan dan perpanjangannya. Disebutkan dalam hari dan ditegaskan terhitung sejak kapan. Bila ada perpanjangan waktu, bagaimana syarat-syarat yang harus dipenuhi. Diuraikan dengan jelas.
- 7) Pertanggungjawaban (asuransi). Harus dijelaskan jenis asuransinya, apa saja yang bertanggung dari asuransi, siapa penerima manfaat dan siapa yang membayar premi.
- 8) Jaminan (garansi). Yaitu jaminan pelaksanaan, jaminan uang muka, jaminan pembayaran, jaminan masa perawatan dan cacat dan menyebutkan siapa yang mengeluarkan garansi tersebut serta perpanjangannya.
- 9) Tenaga ahli. Diuraikan persyaratan kualifikasi, prosedur penerimaan dan pemberhentian dan jumlahnya. Klausula ini penting ada walaupun tidak dipersyaratkan terutama untuk proyek yang kompleks dan rumit.
- 10) Hak dan kewajiban para pihak. Dalam menyusun hak dan kewajiban usahakan memberikan keadilan dan kesetaraan.
- 11) Cara pembayaran. Diuraikan prosedur permintaan pembayaran, evaluasi pemeriksaan hasil pekerjaan, periode atau masa pembayaran dan uraian mengenai ganti rugi atas keterlambatan.

- 12) Penyerahan pekerjaan/serah terima pekerjaan. Diatur tata cara permohonan penyerahan pekerjaan yang dilanjutkan pemeriksaan hasil pekerjaan dan bila telah memenuhi syarat maka pengguna mengeluarkan Berita acara serah terima pertama pekerjaan disertai dengan daftar pekerjaan cacat yang harus disempurnakan.
- 13) Masa pertanggungjawaban atas cacat. Di dalamnya diuraikan lamanya masa pekerjaan harus ditanggung penyedia jasa atas kecacatan beserta sanksi dan tanggungjawabnya. Serta uraian penerbitan berita acara serah terima terakhir.
- 14) Ganti rugi keterlambatan. Diuraikan alasan ganti rugi, berapa besarnya dan bagaimana perhitungan dan pembayarannya.
- 15) Pekerjaan tambah/kurang (perubahan pekerjaan). Harus diatur apa kriteria pekerjaan tambahan/kurang, tata cara melaksanakannya, serta pemberian hak kepada penyedia jasa menerima tambahan waktu pelaksanaan dan cara pembayaran pekerjaan tambahan dan pengurangan pembayaran atas pekerjaan kurang.
- 16) Cidera janji. Diuraikan dalam hal-hal apa saja terjadinya cidera janji baik dari penyedia jasa maupun dari pengguna jasa.
- 17) Pelimpahan pekerjaan. Yaitu pelimpahan pekerjaan dari penyedia jasa yang telah memenangkan tender kepada pihak ketiga. Harus diatur ketentuan bahwa hanya sebagian yang dilimpahkan kepada pihak ketiga dan tata caranya serta ketentuan bahwa pelimpahan pekerjaan tidak melepaskan tanggung jawab penyedia jasa.
- 18) Penyedia jasa lain. Dalam hal ini adalah penyedia jasa lain yang dipekerjakan oleh pengguna jasa. Dalam klausula ini diatur mengenai kesediaan penyedia jasa untuk bekerjasama dengan penyedia jasa lain.
- 19) Pengawas, pelaksana pekerjaan. Diatur penunjukan pengawas sebagai kuasa dari pengguna jasa dan diatur mengenai keharusan penyedia jasa menempatkan seorang pelaksana yang berkuasa menerima instruksi pengawas.
- 20) Gambar kerja. Diuraikan bahwa gambar kerja harus dibuat penyedia jasa berdasarkan gambar kontrak dan harus disetujui lebih dulu oleh pengguna jasa sebelum digunakan.
- 21) Kemudahan memasuki lapangan, tempat penyimpanan, bengkel. Penyedia jasa harus menjamin kemudahan pengguna jasa setiap saat memasuki lapangan pekerjaan, bengkel-bengkel, tempat penyimpanan bahan bagi penyedia jasa dan sub penyedia jasa.
- 22) Laporan/dokumentasi. Ditentukan kewajiban penyedia jasa membuat laporan berkala mengenai kemajuan pekerjaan, bahan persediaan, peralatan dan jumlah tenaga kerja. Kemajuan pekerjaan direkam dalam bentuk foto dokumentasi.
- 23) Bahan, peralatan dan tenaga kerja. Diuraikan kewajiban penyedia jasa menyediakan bahan, peralatan alat bantu dan tenaga kerja untuk proyek tersebut.
- 24) Pemeriksaan dan pengujian. Diatur tata cara pemeriksaan dan pengujian hasil pekerjaan beserta konskuensi yang timbul serta penetapan biayanya.
- 25) Perlindungan pekerja. Ditetapkan persyaratan untuk memberikan perlindungan kepada pekerja beserta jaminan sosial dan kesejahteraan sesuai peraturan perundang-undangan.
- 26) Keadaan memaksa. Diatur mengenai apa saja yang dapat dikategorikan sebagai keadaan memaksa dan risiko lain yang disamakan dengan keadaan memaksa, tata cara pemberitahuannya dan konskuensi atas kelangsungan pekerjaan.
- 27) Kegagalan bangunan. Ditetapkan dan diuraikan jangka waktu tanggung jawab atas kegagalan bangunan.



- termasuk tanggung jawab pihak yang menyebabkan kegagalan.
- 28) Penghentian sementara pekerjaan. Diatur mengenai penundaan atau penghentian sementara pekerjaan baik yang dilakukan oleh pengguna jasa maupun oleh penyedia jasa, diatur juga mengenai tata cara dan akibat hukumnya.
  - 29) Pemutusan perjanjian atau pembatalan kontrak. Harus terlebih dahulu dikesampingkan ketentuan Pasal 1266 KUHPerdara agar pembatalan kontrak dapat dilakukan tanpa melalui pengadilan. Jika tidak maka pembatalan kontrak hanya dapat dilakukan dengan putusan pengadilan.
  - 30) Hak Atas Kekayaan Intelektual. Diatur mengenai kepemilikan hasil perencanaan, berdasarkan kesepakatan dan pencantuman kewajiban terhadap hak cipta dan hak paten yang telah dimiliki.
  - 31) Insentif. Uraian ini bersifat opsional yang didalamnya diatur mengenai persyaratan pemberian insentif dan bentuk insentif.
  - 32) Sub.penyedia jasa/pemasok. Diatur tata cara pengajuan sub penyedia jasa dan pemasok beserta peranannya dan tanggung jawabnya dan pembayarannya.
  - 33) Bahasa kontrak. Untuk kontrak kerja konstruksi sesama perusahaan Indonesia menggunakan bahasa Indonesia. Untuk kontrak dengan perusahaan asing dengan menggunakan dua bahasa, yaitu bahasa Indonesia dan bahasa Inggris tetapi harus ditentukan dengan tegas bahasa mana yang mengikat secara hukum.
  - 34) Hukum yang berlaku. Pencatuman hukum yang berlaku untuk memberikan kepastian hukum terutama untuk kontrak dengan pihak asing.
  - 35) Penyelesaian perselisihan. Klausula ini harus termuat dalam kontrak yang berisi bagaimana cara penyelesaian sengketa. Biasanya dengan musyawarah, arbitrase atau pengadilan.

## **Kesimpulan**

Berdasarkan hasil analisis di atas, maka kesimpulan yang dapat diperoleh adalah sebagai berikut :

Hal-hal yang harus diperhatikan dalam kesempurnaan suatu kontrak jasa konstruksi untuk meminimalisir timbulnya sengketa adalah :

- a) Penadatangan Kontrak Konstruksi. Untuk menghindari adanya penyimpangan dalam proses pembentukan kontrak (tender) ada baiknya dimintakan pendapat hukum (*legal opini*) atas draft kontrak yang akan ditandatangani. Pendapat hukum tersebut menganalisis keabsahan yang mencakup 3 faktor, yaitu: prosedur, kewenangan, dan substansi.
- b) Mencermati Isi Kontrak. Kontrak kerja konstruksi merupakan dokumen hukum yang merupakan undang-undang yang mengikat dan memiliki konsekuensi bagi para, maka isi dokumen kontrak harus dilihat dan dibaca dengan teliti atau diriview secara keseluruhan terutama menyangkut dokumen syarat-syarat perjanjian yang berisi ketentuan-ketentuan yang menyebutkan persyaratan, larangan, tanggung jawab, hak dan kewajiban masing-masing pihak yang terikat dan pihak-pihak lain yang terkait dengan perjanjian yang telah disepakati tersebut, agar hal tersebut dapat dipahami dan diketahui. Hal-hal yang harus dicermati adalah : 1) Mencermati adanya kerancuan, kesalahan dan ketidakjelasan definisi; 2) Mencermati pasal-pasal yang harus mendapat perhatian dalam Kontrak Konstruksi ; 3) Mencermati aspek-aspek dalam Kontrak Konstruksi yang meliputi : Aspek teknis, Aspek Hukum, Aspek Keuangan atau Perbankan, Aspek Perasuransian, dan Aspek sosial ekonomi, Aspek administrasi; dan 4) pemahaman kontrak oleh Tim proyek dalam menjalankan proyek agar semua masalah dan risiko yang terkandung di dalamnya dapat diatasi dan sesuai dengan kemampuan masing-masing pihak dalam meng-atasinya
- c) Penyusunan Kontrak Kerja Konstruksi perlu diperhatikan hal-hal sebagai berikut yang dapat digunakan sebagai petunjuk,

yaitu 1) Harus mengacu kepada peraturan perundang-undangan yang berlaku terkait jasa konstruksi dan kontrak konstruksi; 2) Gunakan kalimat yang pendek dan tegas namun jelas, sehingga tidak dapat diartikan atau ditafsirkan lain; 3) Istilah-istilah harus jelas. Harus diberikan definisi agar tidak menimbulkan kerancuan; 4) Tidak menggunakan kata-kata yang mengandung pengertian luas, seperti kata "lain-lain, dan sebagainya, serta kata beberapa". Kata-kata tersebut harus dihindari digunakan dalam kontrak; 5) Bahasa kontrak atau bahasa hukum yang berlaku harus ditegaskan dalam kontrak; 6) Pilihan penyelesaian sengketa harus disebutkan dan ditentukan dengan jelas dan tegas dalam kontrak dan jangan menimbulkan kerancuan; dan 7) Penunjukan pasal atau ayat dalam kontrak dilakukan dengan tertib dan jelas secara urut, misal sebagaimana ketentuan Perjanjian, Pasal., ayat. di atas, dan seterusnya. Perlu diperhatikan hal-hal tersebut karena terdapat masalah hukum yang sering menimbulkan dampak hukum yang cukup luas, antara lain a) Penghentian sementara pekerjaan; b) Pengakhiran perjanjian atau pemutusan kontrak; c) Ganti rugi keterlambatan; d) Penyelesaian perselisihan; e) Keadaan memaksa; f) Hukum yang berlaku; g) Bahasa kontrak; h) Domisili; i) Pengesampingan Pasal 1266 KUHPerdata.

### **Daftar Pustaka**

- Asnudin, A. (2008, November.). Potensi Bisnis Usaha Jasa Konstruksi. *Jurnal SMARTek*, 6 (4).
- Bagus, H. Diakses dari: <http://www.academia.edu.com>.
- Budiasanda. *Kontrak konstruksi*. Diakses dari: <http://manajemenproyekindonesia.com/>
- Indonesia. *Peraturan Pemerintah tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah No. 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi*. PP No. 59 Tahun 2010, LN No. 95 Tahun 2010.
- \_\_\_\_\_. *Peraturan Pemerintah tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi*. PP No. 29 Tahun 2000, LN. No. 64 Tahun 2000, TLN No. 3956
- \_\_\_\_\_. *Undang Undang tentang Jasa Konstruksi*. UU No. 18 Tahun 1999, LN. No. 54 Tahun 1999, TLN No. 3833.
- Jansen, H. PS. Diakses dari: <http://janslawfirm.blogspot.com>.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, (Burgerlijk Wetboek)*, Staatsblad Tahun 1847 Nomor 23.
- Lestari, I Gusti A. A. I. (2013, September). Perbandingan kontrak konstruksi Indonesia dengan kontrak konstruksi internasional. *GaneC Swara*, 7 (2).
- Purnomo., Dibyo, S. Hariyani, I., & Yustisia, S. C. (2011). *Kitab hukum bisnis properti: Panduan lengkap bisnis properti ditinjau dari aspek hukum bisnis*, (Cet. 1). Yogyakarta: Penerbit Pustaka Yustisia.
- Rizky, Y. *Hukum Perikatan Jasa Konstruksi*. Diakses dari: <http://a-life-sketch.blogspot.com>.
- Simamora, Y. (2015). *Kontrak kerja konstruksi di Indonesia*. Sosialisasi "Undang Undang dan Peraturan Bidang Perumahan dan Permukiman tentang Hukum Kontrak Konstruksi". Tanggal 27 Mei 2015, Ruang Rapat I, IV. Dinas PU Cipta Karya dan Tata Ruang Propinsi Jawa Timur.
- Yasin, N. (2014). *Kontrak konstruksi di Indonesia*, (Ed. 2, Cet. 3). Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.