

PERKEMBANGAN INDUSTRI JASA KONSTRUKSI DI INDONESIA

Kontak konstruksi sangat dipengaruhi oleh proyek konstruksi, tingkat kecanggihan teknologi, dukungan dana, pengguna jasa, penyedia jasa dan tingkat persaingannya. Perkembangan industri jasa konstruksi di Indonesia dibagi menjadi lima periode, yaitu :

1. Periode 1945-1950

Industri jasa konstruksi belum bangkit pada periode ini, karena Belanda masih berusaha menjajah dan tidak mengakui kemerdekaan negara kita. Perusahaan jasa konstruksi yang ada dalam periode ini kebanyakan perusahaan Belanda. Perusahaan pribumi juga ikut bergerak, walau termasuk usaha-usaha kecil.

2. Periode 1951-1959

Industri jasa konstruksi pada periode ini dapat dikatakan belum bangkit, walaupun ada masih berskala kecil. Hal ini karena pemerintahan yang tidak pernah stabil, karena menggunakan sistem Kabinet Parlementer. Bentuk kontrak pun masih mengacu pada AV41, warisan Belanda.

3. Periode 1960-1966

Pada 5 Juli 1959 keluar Dekrit Presiden yang sebagai awal memulai pembangunan oleh Bung Karno. Proyek-proyek yang bisa kita lihat hasilnya sekarang seperti MONAS, Gelora Senayan, Jembatan Semanggi, Hotel-hotel mewah, dan lainnya. Semua bangunan tersebut kontrak konstruksinya masih sangat sederhana dan bersifat formalitas bukan sebagai acuan yang dapat digunakan pengguna maupun penyedia jasa. Penyedia Jasa/Kontraktor Pelaksananya adalah Perusahaan Negara yang berasal dari perusahaan milik Belanda yang dinasionalisasikan oleh pemerintah. Pekerjaan juga ditunjuk langsung oleh pemerintah (tanpa tender).

Kontrak yang dipakai adalah *Cost Plus Fee*. Kelemahan kontrak ini yaitu mudah terjadi manipulasi dan tidak efisien sehingga biaya proyek menjadi tidak terukur. Pada tahun 1966 pemerintah melarang menggunakan kontrak ini. Dari segi pendanaan, belum dikenal *loan* pada periode ini. Negara penyandang dana belu ikut berperan dalam proyek.

4. Periode 1967-1996

Inilah periode (tahun 1970) sebagai awal kebangkitan industri jasa konstruksi. Pada tahun 1969 pemerintah menetapkan program Pembangunan Jangka Panjang Tahap I (PJPI) 1969-1994. Pada tahun 1994 memasuki Pembangunan Jangka Panjang Tahap II (PJP II) 1994-2019. Keberhasilan PJPI menimbulkan dampak positif, dimana jasa konstruksi meningkat sehingga sumbangan industri jasa konstruksi dalam pendapatan domestik bruto juga meningkat dari tahun ke tahun. Sehingga industri jasa konstruksi telah menjadi 'Lokomotif Pembangunan'.

5. Periode 1997-2002

Pada tahun 1997 Indonesia mengalami krisis moneter. Proyek pembangunan mendadak berhenti. Pada tahun 1998 industri jasa konstruksi jatuh dan menurun drastis. Dalam periode ini situasi tanah air belum kondusif yang menyebabkan calon investor belum bersedia menanamkan modal di Indonesia sehingga industri jasa konstruksi belum berhasil bangkit.

Lalu pada tahun 1999 pemerintah membuat peraturan perundang-undangan baku mengenai industri jasa konstruksi, yaitu UU No.18/1999 diikuti dengan tiga Peraturan Pemerintah (PP No. 28,29 dan 30/2000). Namun UU ini belum teruji, apakah dapat memenuhi kebutuhan industri konstruksi terutama untuk menyusun kontrak konstruksi di masa mendatang.

BAB III

GAMBARAN KONTRAK KONSTRUKSI SAMPAI SAAT INI

Kontrak konstruksi di Indonesia dapat digambarkan seperti sebuah kontrak tanpa anggaran tetapi ditandatangani, bahkan tidak jarang pakai selamatan besar-besaran dan biasanya atas biaya penyedia jasa. Ketidakseimbangan posisi Antara pengguna jasa dan penyedia jasa, dimana posisi penyedia jasa selalu lebih lemah daripada pengguna pengguna jasa.

1. Model Kontrak Konstruksi

Model kontrak konstruksi dikelompokkan menjadi 3 golongan, yaitu :

- a. Versi Pemerintah : standar Departemen Pekerjaan Umum
- b. Versi Swasta Nasional : versinya beraneka ragam dan rawan sengketa karena sesuai selera pengguna jasa yang mengutip berbagai standar lainnya
- c. Versi Standar Swasta Asing : menggunakan sistem FIDIC atau JCT

2. Kendala

- a. Hal-hal yang rancu :
 - i. Kontrak dengan sistem pembayaran pra pendanaan penuh dari kontraktor
 - ii. Penyelesaian sengketa
- b. Salah Pengertian
Salah pengertian yang sering terjadi adalah Kontrak *Fixed Lump Sum Price*. Kata 'fixed' diartikan nilai kontrak tidak boleh berubah, dimana hal ini adalah salah besar. Bila nilai kontrak tetap, bagaimana dengan bila ada perubahan pekerjaan.
- c. Kesetaraan Kontrak
Saat ini predikat adil dan setara belum dicapai pada kontrak konstruksi

3. Isi Kontrak Kurang Jelas

- a. Jumlah Hari Pelaksanaan Kontrak
Kata 'hari' harus dijelaskan dengan detail pada kontrak karena membawa konsekuensi cukup serius, apakah berhubungan dengan hari kerja atau hari kalender.
- b. Tak Jelas Saat Mulai
Penetapan saat mulai pelaksanaan pekerjaan sangatlah penting, karena akan berakibat fatal di kemudian hari apabila terjadi kelambatan penyelesaian pekerjaan.
- c. Kelengkapan
Dokumen kontrak harus lengkap agar memudahkan pelaksanaan
- d. Pengawasan Tidak Jalan
Bila pengawasan kontrak tidak jalan sebagaimana mestinya hal ini dapat meyulitkan penyedia jasa,

4. Kepedulian pada Kontrak

Biasanya buku kontrak jarang sekali dibaca baik pihak penyedia maupun pengguna jasa. Pentingnya membaca buku kontrak adalah bila terjadi masalah dapat cepat diselesaikan.

5. Administrasi Kontrak

Pentingnya mengenal administrasi kontrak konstruksi berhubungan dengan buku kontrak, apabila pengelolaan administrasi kontrak baik maka kepedulian terhadap kontrak pun baik.

6. Klaim Kontrak Konstruksi

Klaim masih dianggap hal tabu sampai tahun 1997. Arti sebenarnya klaim adalah permintaan, namun dapat berubah menjadi tuntutan atau gugatan bila klaim (permintaan) tidak dipenuhi.

BAB IV

BENTUK - BENTUK KONTRAK KONSTRUKSI

Bermacam - macam bentuk kontrak konstruksi dipandang dari aspek-aspek tertentu, yaitu : J

1. Aspek Perhitungan Biaya didasarkan pada cara menghitung biaya pekerjaan/harga borongan yang akan dicantumkan dalam kontrak, ada dua macam bentuk yaitu :

1. *Fixed Lump Sum Price* ada beberapa pengertian,

- a. Secara umum adalah suatu kontrak dimana volume pekerjaan yang tercantum dalam kontrak tidak boleh diukur ulang.
- b. Peraturan Pemerintah (PP) No. 29/2000 pasal 21 ayat 1 : Pekerjaan bentuk *Lump Sum* hanya boleh dilakukan pada salah satu atau volume atau harga satuan, dan semua resiko akibat perubahan karena adanya koreksi aritmatik menjadi tanggung jawab sepenuhnya penyedia jasa, selanjutnya harga penawaran menjadi harga kontrak/harga pekerjaan.
- c. Robert D. Gilbreath : suatu harga yang pasti dan tertentu telah disetujui para pihak sebelum kontrak ditandatangani.
- d. McNeil Strokes : perjanjian *Lump Sum* dimana pengguna jasa dan penyedia jasa sepakat pada suatu jumlah pasti yang harus dibayar oleh pengguna jasa kepada penyedia jasa untuk pelaksanaan seluruh pekerjaan.

Dari keempat definisi di atas *fixed lump sum price* menyatakan bahwa dalam kontrak bentuk ini, volume pekerjaan asli dalam kontrak boleh diukur kembali dan nilai kontrak tidak boleh berubah. Ini merupakan suatu kekeliruan. Sehingga dalam menghitung pekerjaan tambah/kurang harus benar-benar dipahami bahwa penambahan/pengurangan dihitung terhadap volume yang tercantum dalam kontrak, bukan volume yang sebenarnya.

2. *Unit Price*

- a. Secara umum kontrak ini adalah kontrak dimana volume pekerjaan yang tercantum dalam kontrak hanya merupakan perkiraan dan akan diukur ulang untuk menentukan volume pekerjaan yang benar dilaksanakan
- b. PP No. 29/2000 Pasal 21 ayat 2 : merupakan kontrak jasa atas penyelesaian seluruh pekerjaan dalam jangka waktu tertentu berdasarkan harga satuan yang pasti dan tetap untuk setiap satuan pekerjaan dengan spesifikasi teknis tertentu yang volume pekerjaannya (yang benar dilaksanakan) didasarkan pada hasil pengukuran bersama.
- c. Robert D. Gilbreath : kontrak harga satuan menggambarkan variasi dari kontrak *lump sum*. Harga satuan menetapkan dari satuan volume. Total nilai kontrak ditetapkan dengan mengalikan harga satuan dengan volume pekerjaan yang dilaksanakan.
- d. McNeil Stokes : Dalam kontrak harga satuan, penyedia jasa dibayar suatu jumlah yang pasti untuk setiap satuan pekerjaan yang dilaksanakan. Maka setiap satuan pekerjaan harus ditentukan dengan tepat untuk menghindari sengketa.

Dapat disimpulkan bahwa bentuk kontrak harga satuan tidak mengandung risiko baik bagi pengguna jasa maupun penyedia jasa. Namun yang menjadi masalah

yaitu banyaknya pekerjaan pengukuran ulang yang dilakukan bersama untuk menetapkan volume pekerjaan yang benar terlaksana.

2. Aspek Perhitungan Jasa ada tiga macam bentuk yang dipakai di Indonesia yaitu :

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

- a. Secara umum adalah bentuk kontrak dimana penyedia jasa hanya dibayar biaya pekerjaan yang dilaksanakan tanpa mendapatkan imbalan jasa. Biasanya kontrak ini untuk pekerjaan yang bersifat sosial, seperti masjid, gereja, kuil yayasan sosial, panti asuhan, dll.
- b. Robert D. Gilbert : penyedia jasa hanya diganti biaya-biaya yang telah dikeluarkan, tidak ada jasa yang dibayarkan.

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

- a. Secara umum bentuk kontrak ini penyedia jasa dibayar seluruh biaya untuk melaksanakan pekerjaan, ditambah jasa yang biasanya dalam bentuk presentase dari biaya.
- b. Robert D. Gilbert : para penyedia jasa dibayar untuk biaya yang sudah dikeluarkan dan diberi jasa secara proporsional bagi biaya yang berhubungan langsung dengan beberapa bagian/seluruh pekerjaan. Pengaturan ini menguntungkan bagi penyedia maupun pengguna jasa.
Dari penguraian di atas, bentuk kontrak ini pengawasannya sulit dan bahkan tidak dianjurkan. Larangan bentuk kontrak *cost plus fee* oleh Pemerintah Indonesia pada tahun 1966 patut dihargai karena pelarangan ini dapat menghindari pemborosan biaya proyek yang tak perlu terjadi. Namun pada tahun 2000 kontrak *cost plus fee* dihidupkan kembali.

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

- a. Secara umum : bentuk kontrak ini dasarnya sama dengan kontrak *cost plus fee*, perbedaannya terletak pada jumlah imbalan untuk penyedia jasa. Pada kontrak ini imbalan (*fee*) yang diberikan sudah ditetapkan sejak awal, sehingga *fee* yang akan diterima sudah tetap walaupun biaya berubah.
- b. Robert D. Gilbreath : Kontrak ini memberika pilihan yang mengizinkan penyedia jasa untuk dibayar atas semua biaya yang dikeluarkan dan menerima sejumlah imbalan yang pasti untuk jasa yang diberikan.

3. Aspek Cara Pembayaran ada tiga macam bentuknya, yaitu :

1. Cara Pembayaran Bulanan

- a. Secara umum : cara pembayaran ini yaitu prestasi penyedia jas dihitung setiap akhir bulan. Kelemahan cara ini adalah berapa pun prestasi penyedia jasa (kecil atau besar) tetap harus dibayar setiap bulannya. Hal ini dapat mempengaruhi prestasi pekerjaan yang seharusnya dicapai sesuai jadwal pelaksanaan sehingga dapat membahayakan waktu penyelesaian. Oleh karena itu biasanya ada kontrak mempersyaratkan jumlah pembayaran minimum yang harus dicapai setiap bulan diselaraskan dengan prestasi yang harus dicapai sesuai jadwal.

2. Cara Pembayaran atas Prestasi

- a. Secara umum : Cara ini merupakan cara yang lazim dipakai di Indonesia. Pembayaran kepada penyedia jasa dilakukan atas prestasi/kemajuan pekerjaan (dalam persentase) yang dicapai sesuai ketentuan pada kontrak.

Contoh : saat prestasi penyedia jasa mencapai 100% (pekerjaan selesai), penyedia jasa menerima 95% dari nilai kontrak (serah terima pertama). 5% dari nilai kontrak ditahan pengguna jasa selama masa tanggungan atas cacat sebagai jaminan agar penyedia jasa mau memperbaiki cacat pekerjaan. 5% harga kontrak akan dibayarkan kepada penyedia jasa pada serah terima kedua.

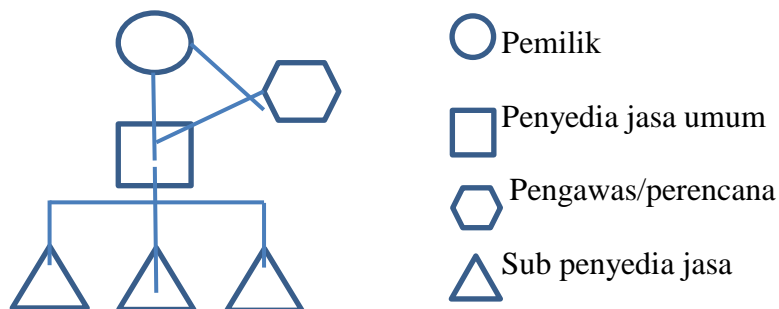
- b. PP No. 29/2000 Pasal 20 ayat 5 : Pengaturan hasil pekerjaan dibayarkan berdasarkan kemajuan pekerjaan selain dilakukan dalam beberapa tahapan juga dapat sekaligus saat pekerjaan fisik selesai.
- c. Robert D. Gilbreath : Kepengtingan penyedia jasa dalam hal ini yaitu ingin pembayaran dalam waktu sesingkat mungkin walau ada kepentingan dan risiko pengguna jasa yang menonjol. Ada 3 landasan dimana pembayaran sebagian dapat dilakukan yaitu biaya, waktu dan kemajuan pekerjaan.
- d. McNeil Stokes : Seharusnya ada ketentuan dalam kontrak yang khusus memberikan hak kepada penyedia jasa untuk menerima pembayaran termin.

3. Pra Pendanaan Penuh dari Penyedia Jasa yaitu penyedia jasa harus mendanai dahulu seluruh pekerjaan sesuai kontrak. Setelah pekerjaan selesai 100% barulah penyedia jasa dibayar sekaligus. Oleh karena itu pengguna jasa harus memberikan jaminan kepada penyedia jasa berupa jaminan bank agar menjamin penyedia jasa mendapat pembayaran atas pekerjaannya.

4. Aspek Pembagian Tugas yaitu berdasar dari pembagian tugas para pihak yang berkontrak, yang dikenal di Indoseia yaitu kontrak konvensional

1. Bentuk Kontrak Konvensional

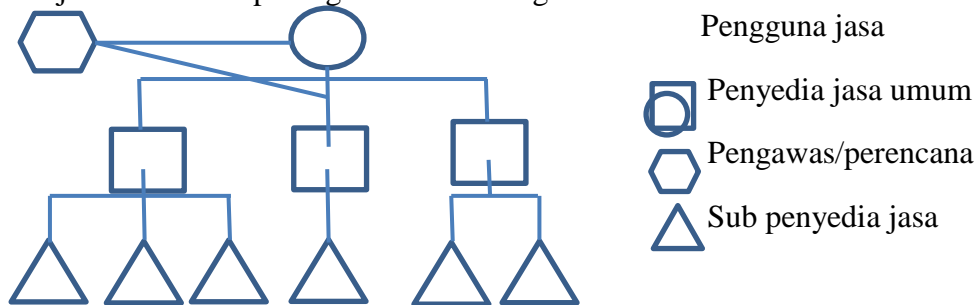
- a. Secara umum : pembagian tugasnya yaitu pengguna jasa menugaskan penyedia jasa untuk melaksanakan suatu pekerjaan yang sudah dibuat rencananya oleh pihak lain. Dalam bentuk kontrak seperti ini diperlukan 3 kontrak terpisah yaitu :
 - i. pengguna jasa konsultan perencana sebagai penyedia jasa merencanakan proyek
 - ii. pengguna jasa konsultan perencana sebagai penyedia jasa mengawasi jalannya proyek
 - iii. pengguna jasa dan penyedia jasa mengerjakan proyek
- b. Robert D. Gilbreath : dengan kontrak bentuk ini pengguna jasa membuat kontrak dengan perusahaan perencana teknik yang akan merencanakan fasilitas dan membuat perjanjian terpisah dengan penyedia jasa konstruksi besar untuk membangun fasilitas tersebut. Hal ini dapat digambarkan sebagai berikut :



2. Bentuk Kontrak Spesialis

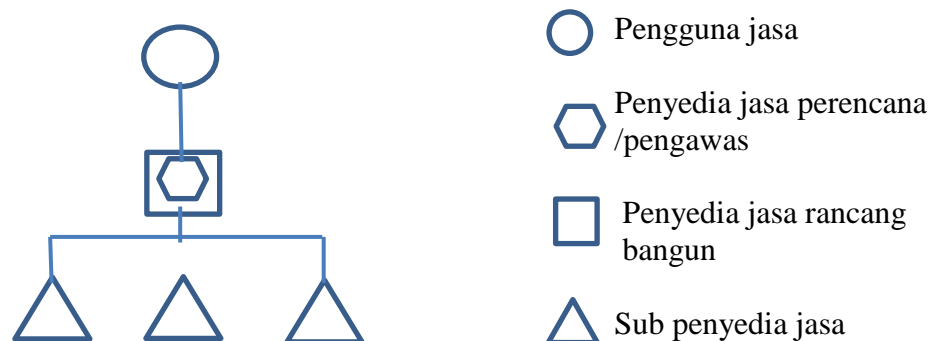
- a. Secara umum : dalam bentuk kontrak ini terdapat lebih dari satu kontrak konstruksi.

- b. Robert D. Gilbreath : terdapat beberapa penyedia jasa, yang biasa dibagi menurut disiplin jenis pekerjaan seperti sipil, mekanikal dan elektrik. Pengguna jasa terlibat langsung dalam pemilihan sub penyedia jasa dan pemasok. Kekurangannya terkait dengan jadwal, urutan dan koordinasi pekerjaan. Hal ini dapat digambarkan sebagai berikut :



3. Bentuk Kontrak Rancang Bangun

- a. Secara umum : lebih dikenal dengan istilah *Turnkey*. Istilah rancang bangun karena pembagian tugas dalam kontrak tersebut. Yang perlu diperhatikan dalam bentuk kontrak ini yaitu jaminan pembayaran dari pengguna jasa minimal senilai harga kontrak dengan masa berlaku selama masa pelaksanaan.
- b. Robert D. Gilbreath : ini adalah suatu contoh ekstrem dari pengguna jasa yang mendelegasikan seluruh tanggung jawab kepada pihak luar. Dengan bentuk kontrak ini, pengguna jasa memilih sebuah perusahaan untuk merencanakan dan membangun fasilitas. Namun dengan begitu pengguna jasa memikul banyak tanggung jawab kecuali pengguna jasa menugaskannya kepada penyedia jasa atau pihak lain. Hal ini dapat digambarkan sebagai berikut :



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

Pada dasarnya kontrak ini seperti kontrak rancang bangun, hanya saja dimaksudkan untuk pembangunan pekerjaan dalam industri minyak, gas dan petrokimia. Dalam hal ini penyedia jasa hanya mendapat pokok acuan tugas. Bentuk kontrak ini disinggung dalam UU No.18/1999 pasal 16 ayat 3 "Layanan jasa perencanaan, pelaksanaan, pengawasan dapat dilakukan secara terintegrasi dengan memperhatikan besaran pekerjaan, biaya penggunaan teknologi serta risiko besar dalam satu pekerjaan konstruksi."

5. **Bentuk Kontrak BOT (*Build, Operate, Transfer*)** merupakan bentuk kontrak yang berpola kerjasama antara Investor dengan pemilik tanah yang akan menjadikan lahannya suatu fasilitas (*build*). Setelah pembangunan fasilitas selesai, investor berhak mengelola fasilitas selama kurun waktu tertentu (*operate*). Setelah

masa pengoperasian selesai, fasilitas dikembalikan kepada pengguna jasa (*transfer*).

Bentuk Kontrak BLT (*Build, Lease, Transfer*) yaitu saat fasilitas selesai dibangun (*built*), pemilik fasilitas menyewa fasilitas yang sudah dibangun untuk kurun waktu tertentu (*lease*) kepada investor. Setelah masa sewa berakhir, fasilitas dikembalikan lagi kepada pemilik fasilitas (*transfer*).

6. Bentuk Swakelola

- a. Secara umum swakelola bukanlah kontrak karena dilaksanakan sendiri tanpa memborong kepada penyedia jasa.

Robert D. Gilbreath : swakelola adalah tindakan pemilik proyek yang melibatkan diri dan bertanggung jawab langsung dalam pelaksanaan proyek.

BAB V

ASPEK - ASPEK YANG TERKANDUNG DALAM KONTRAK KONSTRUKSI

Berbagai aspek yang terdapat dalam kontrak konstruksi dan dapat mempengaruhi serta ikut menentukan baik buruknya suatu pelaksanaan kontrak, yaitu :

1. Aspek Teknis

Merupakan aspek yang paling dominan dalam suatu kontrak. Pada umumnya aspek teknis yang tercakup dalam dokumen adalah syarat umum kontrak, lampiran, syarat khusus kontrak, spesifikasi teknis dan gambar-gambar kontrak. Hal yang perlu diuraikan pada aspek teknis :

1. Lingkup pekerjaan harus dibuat sejelas mungkin serta didukung dengan gambar-gambar dan spesifikasi teknis.
2. Waktu pelaksanaan seperti jumlah harinya harus disebutkan dengan jelas dan juga dimulai sejak kapan. Tanggal mulai kerja yang paling baik yaitu tanggal paling akhir dari tanggal penandatanganan kontrak atau tanggal penyerahan lahan.
3. Metode pelaksanaan sangat dipengaruhi oleh waktu mulai pelaksanaan, penyerahan lahan, jalan masuk ke lapangan yang juga perlu diperhatikan karena dapat mengakibatkan metode kerja tidak dapat dijalankan sebagaimana mestinya.
4. Jadwal pelaksanaan diperlukan sebagai alat untuk memantau dan mengendalikan pekerjaan. Pemantauan pekerjaan agar lebih mudah dapat menggunakan metode *Critical Path*.
5. Metode pengukuran, dimana penyedia jasa harus berhati-hati dalam menghitung volume pekerjaan.

2. Aspek Hukum

Sesungguhnya dokumen kontrak itu sendiri adalah hukum (Pasal 38 KUHPer). Beberapa aspek yang sering menimbulkan dampak hukum yang serius :

1. Penghentian sementara harus dicantumkan seperti cara pelaksanaannya, alasan-alasan serta akibatnya dalam kontrak.
2. Pemutusan kontrak adalah pelaksanaan pekerjaan dihentikan oleh salah satu pihak secara sepihak dengan membatalkan kontrak. Oleh karena itu hak pengguna maupun penyedia jasa dalam hal ini harus disebutkan dengan jelas.
3. Ganti rugi keterlambatan karena keterlambatan tersebut menimbulkan kerugian, maka pihak yang dirugikan mendapat ganti rugi. Hal ini perlu diatur dengan jelas dan tegas dalam suatu pasal.
4. Penyelesaian perselisihan biasanya disepakati melalui musyawarah mufakat, namun yang sering terjadi musyawarah terus berlangsung tanpa batas waktu. Oleh karena itu batas waktu musyawarah untuk mufakat harus ditetapkan. Lembaga yang akan menyelesaikan perselisihan pun harus ditetapkan dengan tegas sesuai Pasal 3 UU No.18/1999 dan PP No. 29/2000 Pasal 49 ayat 1.
5. Keadaan memaksa yaitu keadaan yang terjadi di luar kehendak/kemampuan penyedia maupun pengguna jasa. Contohnya tanah longsor, gunung meletus, dan tindakan/kemauan Tuhan lainnya. Hal ini harus jelas disebutkan termasuk cara pemberitahuan, penanggulangan atas kerusakan dan tindak lanjut atas kejadian tersebut.
6. Hukum yang berlaku bagi kontrak tersebut. PP No.29/2000 Pasal 23 ayat 6 dengan tegas mengatakan bahwa kontrak kerja harus tunduk pada hukum yang berlaku di Indonesia.

7. Bahasa kontrak perlu disebutkan bahasa mana yang berlaku apabila kontrak dibuat dalam dua bahasa. UU No.18/1999 dan PP No.29/2000 menegaskan bahwa Bahasa kontrak hanya ada satu, yaitu Bahasa Indonesia.
8. Domisili tidak perlu disebutkan apabila setelah menetapkan pilihan sengketa melalui arbitrase.

3. Aspek Keuangan/Perbankan

1. Nilai kontrak
2. Cara Pembayaran
3. Jaminan-jaminan yang disediakan oleh penyedia jasa : uang muka, pelaksanaan, perawatan atas cacat. Jaminan yang disediakan oleh pengguna jasa adalah jaminan pembayaran. Bentuk-bentuk jaminan :
 - a. Bentuk Garansi dan *Standby Letter of Credit*. Garansi bank merupakan perjanjian penanggungan, dimana bank bertindak sebagai penanggung. Bank perlu menetapkan syarat minimum garansi bank yang harus dipenuhi minimal memuat : judul “Garansi Bank”, nama dan alamat bank pemberi, tanggal penerbitan, transaksi Antara pihak dijamin dengan penerima garansi, jumlah uang yang dijamin bank, tanggal berlaku dan berakhir, penegasan batas waktu klaim, dan ketundukan bank kepada peraturan bank yang dalam hal ini kepada peraturan Bank Indonesia dan *Uniform Customs and Practices for Documentary Credit*.
 - b. *Surety Bond* sejenis jaminan yang diberikan perusahaan asuransi yang dapat memberi kemudahan seperti memperluas jaminan bagi penyedia jasa, menciptakan pasar jaminan yang kompetitif, dan agar bertambahnya *Insurance Minded* di masyarakat. Prinsip *Surety Bond* :
 - Merupakan kontrak Antara tiga pihak
 - Penerbitannya dilakukan tanpa mengandalkan kolateral
 - Jangka waktu sepanjang jangka waktu kontrak yang telah dibuat
 - Dilakukan setelah terjadi pembuktian adanya kerugian yang terjadi
 - Memiliki hak tuntutan otomatis atas kerugian yang dibayar
 - Bersifat *irrevocable*
 - c. *Letter of Comfort, Warranty, Indemnity*
Letter of Comfort biasanya diberikan oleh pemegang saham mayoritas yang berisi pernyataan : bahwa perusahaan mayoritas tidak akan melepas sahamnya pada debitur, tidak akan mengganti pengurus debitur dan debitur mampu melunasi hutang saat jatuh tempo.
Warranty adalah suatu pernyataan dari pembuatnya bahwa hak, kualitas dan kuantitas prestasi yang diberikan sah dan benar adanya.
Indemnity adalah jaminan dari seseorang agar seorang pihak ketiga melakukan sesuatu untuk orang yang dijaminkannya dan jika pihak ketiga gagal melakukannya, si penjamin akan mengganti kerugian pihak yang dijamin.

Selain jaminan di atas, terdapat juga jaminan yang sifatnya hanya moral, yaitu :

- a. Hipotik atas tanah
- b. Pengalihan hak atas piutang
- c. Penyerahan hak milik berdasarkan kepercayaan

Ada kalanya pula pengguna jasa tidak mampu memberikan jaminan sehingga diperlukan rekayasa hukum. Namun hal ini memiliki resiko terhadap penyedia jasa.

4. Aspek Perpajakan

Aspek ini berkaitan dengan nilai kontrak sebagai pendapatan dari penyedia jasa, baik Pajak Pertambahan Nilai (PPN) maupun Pajak Penghasilan (PPh).

1. Pajak Pertambahan Nilai (PPN)

Merupakan salah satu jenis pajak atas konsumsi dalam negeri yang dipungut pada setiap tingkat penyerahan dalam jalur produksi, distribusi, pemasaran dan manajemen dengan menggunakan metode kredit pajak. Dasar hukum PPN yaitu Pasal 4c UU No.8/1983 dan Keputusan Direktur Jenderal Pajak No. KEP-10/PJ/1995. Dasar pengenaan pajaknya adalah nilai penggantian yang diminta penyedia jasa kepada pengguna jasa. Bukti pungutan pajak (faktur pajak) juga harus benar dan ditentukan kapan paling lambat harus dibuat karena faktur pajak sangatlah penting.

2. Pajak Penghasilan (PPh)

Merupakan jenis pajak langsung yang dipungut oleh pemerintah pada setiap negara di dunia, dengan cara yang tidak sama. Dasar hukum PPh yaitu Pasal 4 ayat 1 dan 2 UU No.7/1983 (sekarang UU No.17/2000). Pelunasan PPh yang terutang atas jasa konstruksi yang diperoleh penyedia jasa dari pengguna jasa harus dibayar sendiri melalui angsuran bulanan PPh. Pemerintah telah mengatur kembali pengenaan PPh dari usaha jasa konstruksi agar lebih efektif dengan mengeluarkan PP No.140/2000 dan Keputusan Menteri Keuangan No.559/KMK.04/2000. Sehingga usaha jasa konstruksi dibedakan menjadi :

a. Penyedia jasa yang memenuhi kualifikasi usaha kecil

Dikenakan pemotongan pajak yang bersifat final oleh pengguna jasa (badan Pemerintah, bentuk usaha tetap, dll) dengan cara penyedia jasa menyeter sendiri uang muka termin dan besarnya adalah 2% dari jumlah bruto saat pelaksanaan konstruksi, 4% dari jumlah bruto saat perencanaan konstruksi dan 4% dari jumlah bruto saat pengawasan konstruksi.

b. Penyedia jasa yang tidak memenuhi kualifikasi usaha kecil

Dikenakan pemotongan pajak berdasar Pasal 23 UU PPh oleh pengguna jasa (badan Pemerintah, bentuk usaha tetap, dll) yang besarnya 4% dari jumlah bruto saat perencanaan dan pengawasan konstruksi dan 2% dari jumlah bruto imbalan jasa pelaksanaan konstruksi.

5. Aspek Perasuransian

Aspek asuransi yang biasanya terdapat dalam kontrak konstruksi adalah asuransi yang harus mencakup seluruh proyek termasuk jaminan kepada pihak ketiga dengan masa pertanggungan selama proyek berlangsung. Istilahnya CAR&TPL. Penerima manfaatnya adalah pengguna jasa dan yang membayar premi asuransinya adalah penyedia jasa. Unsur yang terlibat dalam asuransi yaitu penanggung, tertanggung, peristiwa yang tak diduga dan kepentingan yang diasuransikan. Dasar hukumnya adalah Pasal 246, 250, 251, 268 UU No.2/1992, Keppres No.55/1971, PP No.3/1992, dan Keputusan Menteri.

Dalam asuransi, khususnya asuransi kerugian, ada 4 prinsip utama yakni kepentingan yang dapat diasuransikan, jaminan, kepercayaan dan itikad baik. Konsekuensi dari prinsip tersebut adalah adanya pengalihan hak dan pelepasan hak milik.

Jenis asuransi yang cukup komprehensif adalah CAR (*Contractor's All Risk*) karena memungkinkan penyedia jasa memperoleh nilai pertanggungan dari perusahaan asuransi untuk berbagai jenis resiko.

6. Aspek Sosial Ekonomi

Dalam suatu kontrak perlu dijelaskan syarat-syarat seperti menggunakan tenaga kerja tertentu, bahan material serta peralatan yang dapat diperoleh dari dalam negeri dan dampak lingkungan. Tenaga kerja dimaksudkan untuk memberikan lapangan kerja bagi orang di sekitar proyek agar tidak menimbulkan kecemburuan sosial.

7. Aspek Administrasi

1. Keterangan para pihak, seperti identitas perusahaan, sertifikat keahlian kerja bagi badan perseorangan, alamat dan lainnya. (UU No.18/1999 Pasal 22 ayat 2 dan PP No.29 Pasal 23 ayat 1)
2. Laporan kemajuan pekerjaan, untuk memantau kemajuan pekerjaan
3. Korespondensi, untuk melancarkan informasi antar pihak agar semua hal dapat didokumentasikan.
4. Penetapan nama/orang yang mewakili pengguna jasa di lapangan

BAB VI

TINJAUAN STANDAR/SISTEM KONTRAK KONSTRUKSI INTERNASIONAL (AIA, FIDIC, JCT, SIA)

Dalam lingkup Internasional dikenal beberapa bentuk syarat kontrak konstruksi yang diterbitkan oleh beberapa negara atau asosiasi profesi seperti FIDIC (*Federation Internationale des Ingenieurs Counsels*), JCT (*Joint Contract Tribunals*), AIA (*American Institute of Architects*) dan SIA (*Singapore Institute of Architects*). Di Indonesia standar/sistem seperti FIDIC sering digunakan terutama untuk proyek yang menggunakan dana pinjaman dari luar negeri.

1. Standar Kontrak Amerika Serikat (AIA)

AIA adalah institusi profesi di Amerika Serikat yang menerbitkan dokumen kontrak konstruksi dan digunakan secara luas di Amerika Serikat. Kontrak ini selalu diperbaiki hingga yang terakhir dikenal dengan nama "AIA-General Conditions, 1987 ed." yang terdiri dari 14 pasal dan 71 ayat. Robert D. Gilbreath memberikan contoh perjanjian kontrak yang biasa digunakan di Amerika Serikat. Perjanjian (*Agreement*) terdiri dari 9 butir tentang :

1. Persetujuan penyedia jasa dengan biaya sendiri menyediakan tenaga kerja dan jasa
2. Penyediaan barang tertentu
3. Pelaksanaan pekerjaan
4. Pembayaran sebesar nilai kontrak
5. Persyaratan dalam kontrak merupakan satu kesatuan
6. Membayar asuransi sampai pekerjaan selesai
7. Pembayaran pajak terkait pekerjaan
8. Penyelesaian perselisihan oleh Badan Peradilan Sengketa Konstruksi
9. Jaminan pelaksanaan

a. Syarat umum kontrak

1. Kata/istilah diberi definisi
2. Kewajiban penyedia jasa tidak boleh dikesampingkan
3. Jaminan penyedia jasa
4. *Changes in the work*
5. Penyerahan pekerjaan sebagian
6. Pengajuan klaim terkait volume pekerjaan
7. Pengaturan pelimpahan kontrak
8. Hak pengguna jasa untuk memutuskan kontrak
9. Pengaturan penangguhan pekerjaan

2. Standar/Sistem Kontrak FIDIC

Tujuan pemebentukan FIDIC adalah untuk memajukan kepentingan professional dari anggota asosiasi dan menyebarkan informasi atau kepentingannya kepada anggota-anggota dari kumpulan asosiasi nasional. FIDIC mengatur seminar, konferensi, pertemuan untuk memelihara standar professional yang tinggi, tukar-menukar informasi, diskusi masalah kepentingan bersama diantara anggota asosiasi dan perwakilan institusi keuangan internasional dan mengembangkan profesi teknik di negara berkembang. Bentuk-bentuk standar perkualifikasi, dokumen kontrak dan perjanjian klien/konsultan semua tersedia di Sekretariat FIDIC di Swiss. FIDIC menyusun dua versi kontrak yang berbeda maksud dan tujuannya, yaitu :

1. FIDIC 1987 (Pekerjaan konstruksi Teknik Sipil)

a. Syarat Umum :

1. Definisi dan interpretasi

Definisi diperlukan agar tidak terjadi perbedaan penafsiran dan menghindari sengketa. Kata yang diberi definisi adalah :

- pengguna jasa
- penyedia jasa
- tanggal mulai melaksanakan
- berita acara serah terima
- nilai kontrak
- biaya
- dll

2. Pelimpahan kontrak & sub penyedia jasa

3. Dokumen kontrak

4. Kewajiban umum

5. Penangguhan pekerjaan

6. Pelaksanaan dan kelambatan

7. Tanggung jawab atas cacat

8. Perubahan-perubahan

9. Jumlah perkiraan

10. Perbaikan

11. Risiko khusus

12. Pembebasan dari pelaksanaan

13. Penyelesaian perselisihan

14. Kesalahan pengguna jasa

15. Lampiran

b. Syarat Khusus :

1. Penyebutan nama pengguna jasa, direksi pekerjaan

2. Bahasa dan hukum yang dipakai

3. Prioritas dokumen kontrak

4. Bentuk jaminan

5. Pembayaran bonus untuk penyelesaian

6. Arbitrase

7. *Default of Employer*

2. FIDIC 1995 (kontrak Rancang Bangun)

Dalam pengaturan yang umum untuk kontrak rancang bangun, penyedia jasa bertanggung jawab atas perencanaan dan syarat/ketentuan, sesuai keinginan pengguna jasa dari pekerjaan yang seperti kombinasi disiplin teknik, pekerjaan gedung dan pembayaran termin dilakukan sejalan dengan kemajuan pekerjaan.

a. Syarat umum :

1. Kontrak

2. Pengguna jasa

3. Perwakilan pengguna jasa

4. Kontraktor

5. Rancangan

6. Tenaga kerja

7. Gedung, material dan jaminan akan cacat

8. Mulai pelaksanaan, penundaan dan penangguhan pekerjaan

9. Pengetesan saat penyelesaian
10. Pengambilan alih oleh pengguna jasa
11. Pengetesan setelah penyelesaian
12. Tanggung jawab atas cacat
13. Harga kontrak dan pembayaran
14. Pengadaan perubahan
15. Kegagalan penyedia jasa
16. Kegagalan pengguna jasa
17. *Risk and responsibility*
18. Asuransi
19. *Force major*
20. Tuntutan dan arbitrase

b. Syarat khusus :

1. Prioritas dokumen
2. Tanggung jawab terpisah dan bersama
3. Jalan masuk dan penyerahan jalan
4. Jaminan pelaksanaan
5. Para sub penyedia jasa
6. Dokumen-dokumen konstruksi
7. Hak paten
8. Waktu penyelesaian
9. Ganti rugi atas kelambatan
10. Kewajiban penyedia jasa mengenai pengetesan pada penyelesaian
11. Kewajiban pengguna jasa mengenai pengetesan pada penyelesaian
12. Perubahan-perubahan

3. Standar/Sistem Kontrak JCT 1980

JCT adalah institusi di Inggris yang menyusun standar kontrak konstruksi untuk pemerintah setempat dan sektor swasta. Standar JCT dipakai oleh negara Inggris sendiri, Malaysia dan Singapura. Unsur pokok JCT :

a. Perjanjian kontrak

b. Syarat-syarat umum :

1. Penafsiran, definisi
2. Kewajiban penyedia jasa
3. Perubahan dan pos perkiraan
4. Penyelesaian praktis dan tanggung jawab atas cacat
5. Penguasaan sebagian pekerjaan oleh pengguna jasa parsial
6. Pengalihan kontrak
7. Tanggal penyerahan lahan
8. Kerusakan karena pekerjaan tidak selesai
9. Pemutusan kontrak oleh pengguna jasa
10. Pemutusan kontrak oleh penyedia jasa

c. Syarat-syarat kontrak untuk kondisi *Nominated Subcontractors and Supplier* :

Definisi, prosedur menetapkan subpenyedia jasa tertunjuk, cara pembayaran, perpanjangan waktu, kesalahan-kesalahan, pembayaran akhir, instruksi direksi pekerjaan, hal-hal yang dilarang.

d. Syarat-syarat kontrak untuk kondisi *Fluctuation* :

Penjelasan tentang pilihan/alternatif cara perhitungan fluktuasi

e. Lampiran

4. Standar/Sistem Kontrak SIA

Standar ini diperuntukkan bagi kontrak konstruksi bangunan gedung. Standar ini terdiri dari :

a. Perjanjian kontrak yang berisi:

1. Kewajiban penyedia jasa
2. Jenis kontrak
3. Direksi pekerjaan
4. Konsultan biaya
5. Harga/nilai kontrak inklusif
6. Dokumen kontrak
7. Penafsiran dan catatan pedoman
8. Penyerahan kontrak

b. Syarat-syarat kontrak

Standar kontrak SIA terdiri dari 39 pasal dan 150 ayat, akan dibahas yang penting saja seperti :

1. Definisi perubahan
2. Pelimpahan fungsi kontrak
3. Hak penelitian oleh penyedia jasa
4. Ganti rugi
5. Penyelesaian pekerjaan sebagian
6. Masa pemeliharaan
7. Penunjukkan sub penyedia jasa dan hak keberatan
8. Pemutusan kontrak tanpa kesalahan
9. Arbitrase

c. Lampiran

d. Adendum kontrak

BAB VII

CARA MEYUSUN KONTRAK KONSTRUKSI

Yang dimaksud dengan cara menyusun kontrak disini adalah cara menyusun perjanjian /kontrak yang dilengkapi dengan cara menyusun syarat-syarat kontrak. Pola yang diambil dapat mengacu kepada sistem/standar kontrak FIDIC dengan tetap berpegang pada UU No.18/1999 dan PP No.29/2000

Cara Menyusun Kontrak/Perjanjian

13. Acuan/Landasan Hukum

- UU No.18/1999
- UU No.18/1999 pasal 44 ayat 1
- UU No.18/1999 pasal 45
- UU No.18/1999 pasal 63
- Ketentuan dalam KUHPer Pasal 1320 tentang syarat perjanjian yaitu : sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, suatu sebab yang halal.

2. Isi Perjanjian/Kontrak

- a. Uraian para pihak
- b. Konsiderasi
- c. Lingkup pekerjaan
- d. Nilai kontrak
- e. Bentuk kontrak yang dipakai
- f. Jangka waktu pelaksanaan
- g. Prioritas dokumen

3. Isi Syarat Umum Kontrak

- a. Definisi dan interpretasi
- b. Para pihak
- c. Rumusan pekerjaan
- d. Nilai pekerjaan
- e. Jangka waktu pelaksanaan dan perpanjangannya
- f. Pertanggungan
- g. Jaminan
- h. Tenaga ahli
- i. Hak dan kewajiban para pihak
- j. Cara pembayaran
- k. Penyerahan pekerjaan
- l. Masa pertanggungan cacat
- m. Ganti rugi keterlambatan
- n. Pekerjaan tambah/kurang

Beberapa Petunjuk Menyusun Kontrak

- 1. Mengacu pada UU dan peraturan yang berlaku di Indonesia
- 2. Gunakan kalimat yang mudah dipahami
- 3. Istilah yang digunakan diberi definisi
- 4. Penggunaan kata 'dan lain-lain' harus dihindari
- 5. Bahasa dan hukum yang berlaku secara tegas disebut dalam kontrak
- 6. Pilihan penyelesaian sengketa harus tegas dicantumkan
- 7. Tertib dalam menunjuk pasal atau ayat lain dalam kontrak
- 8. Urutan kedudukan dokumen harus jelas

BAB VIII

PENGELOLAAN KONTRAK KONSTRUKSI

Kebutuhan terhadap suatu kontrak untuk melaksanakan suatu pekerjaan yang sudah direncanakan menyebabkan dilakukannya pengelolaan kontrak konstruksi.

1. Perencanaan kontrak
Merupakan tugas penyedia jasa karena dialah yang membutuhkan suatu proyek dilaksanakan. Tetapi kontrak ini membutuhkan banyak pengawas dari berbagai disiplin ilmu. Jadi dalam perencanaan harus dikaji dan dianalisis secara teliti.
2. Pembentukan/penyusunan kontrak
Dalam hal ini yang berperan juga penyedia jasa. Dialah yang menyiapkan dokumen tender yang kemudian menjadi dokumen kontrak bagi pemenang tender. Pengguna jasa bertanggung jawab menjamin bahwa kontrak adil dan setara.
3. Administrasi kontrak
Proses dimulai sejak kontrak ditandatangani sampai kontrak berakhir. Kebiasaan buruk penyedia jasa maupun pengguna jasa yang malas membaca kontrak haruslah dihindari. Kontrak harus dikelola setiap hari.
4. Pemantauan Kontrak
Untuk membantu menjamin bahwa pengurusan yang diperlukan untuk perencanaan, penyusunan dan administrasi kontrak. Ada dua macam :
 - Pelaporan Kontrak
Pihak pengelola harus mengetahui status kontrak, yang berjalan dan pengecualian. Hal ini untuk memungkinkan penelusuran permasalahan pihak pengelola untuk mengevaluasi dan mengambil tindakan perbaikan tepat waktu.
 - Audit Kontrak
Dilakukan untuk menjamin agar kepentingan pengguna jasa terpenuhi. Audit biaya untuk melakukan verifikasi bahwa tagihan/pembayarannya tepat sesuai syarat kontrak. Pendekatan audit dan rencana kerja harus disesuaikan dengan tipe kontrak dan difokuskan pada unsur utama atau risiko mengenai kekeliruan yang berlebihan.

BAB IX

TEKNIK DAN STRATEGI NEGOSIASI KONTRAK

Pedoman Umum yang perlu diperhatikan dalam negosiasi kontrak adalah:

1. Karakter Pihak Lawan Negosiasi
Harus memahami pihak lawan, pihak kita harus luwes, pandai menetralisasi, tegas.
2. Komposisi Para Perunding
Bila pihak kita 1 tim, hanya ada 1 juru bicara. sedangkan pihak lawan tidak perlu dimintai juru bicara.
3. Pemilihan Juru Runding
Juru runding haruslah tegas, jelas, ucapannya luwes.
4. Tata Tertib Berunding
Jangan beradu tengkar dengan sesama anggota(pihak kita)
Dengarkan bila pihak lawan sedang berbicara
Tempat berunding bebas dari gangguan, nyaman agar tdk mengganggu proses negosiasi
5. Konsep Kontrak yang Dipakai
Usahakan agar konsep kontrak yg digunakan dari pihak kita
6. Risalah Rapat Negosiasi
Usahakan agar risalah pihak kita yg menyusun agar rapat tidak berlarut
7. Otoritas Para Perunding
Memastikan masing2 pihak memiliki otoritas yg sama utk memutuskan
8. “Menang Tanpa Mengalahkan”
Keterampilan khusus ini membuat kita menang dlm adu argumentasi tanpa pihak lawan merasa dikalahkan
9. Judul Pasal
Tidak hrs diartikan sebagai bagian kontrak
10. *Win-Win Solution*
Kesetaraan dan keadilan isi kontrak bagi penyedia maupun pengguna jasa

Penguasaan Materi Kontrak

1. Benar-benar paham maksud dan arti pasal-pasal dalam kontrak yang dirundingkan
2. Konsep kontrak harus dipelajari dengan seksama
3. Kata-kata tidak boleh bermakna ganda
4. Jika kontrak menggunakan bahasa asing perlu lebih berhati-hati
5. Bila terlihat kurang menguasai materi kontrak dapat dikalahkan lawan dengan mudah

Acuan/Referensi yang Dipakai

1. Menguasai acuan yang dipakai sebelum negosiasi dan penyebutan referensi harus jelas
2. Harus memperhatikan apakah pertuaran masih berlakudan benar pemakaiannya jika negosiasi menyangkut peraturan dan perundang-undangan
3. Isi pasal harus sesuai dengan referensi yang dipakai

Konsistensi Antar-Pasal

1. Materi dalam salah satu pasal tidak boleh menghilangkan, menambah, atau mengurangi arti dari pasal lain
2. Pengulangan masalah yang tercantum dalam pasal tertentu ke dalam pasal lain harus dihindari

Kemahiran Berargumentasi

1. Mempertahankan pendapat dengan berlandaskan fakta bukan debat kusir
2. Jangan sampai keluar dari pokok permasalahan yang sedang diperdebatkan
3. Yang diperdebatkan adalah arti/makna suatu topik yang penting, bukan susunan kalimat/gaya bahasa
4. Jika perundingan mengalami jalan buntu, pindahlah ke topik lain
5. Suasana negosiasi harus dibuat menyenangkan, tidak tegang dan terkendali.

Tempat Perundingan

1. Pilih tempat yang tenang, nyaman, sirkulasi udara dan cahaya yang cukup
2. Bebas dari hiruk pikuk kota besar dapat memperlancar negosiasi

BAB X

PERANAN KONSULTAN HUKUM DALAM KONTRAK KONSTRUKSI

Konsultan hukum sebaiknya sudah berperan pada waktu penyusunan dan perencanaan kontrak. Nasihat hukum yang kompeten selama penyusunan kontrak adalah hal terbaik untuk industri konstruksi. Kontrak adalah membuat dan menetapkan hak dan kewajiban hukum dari setiap pihak yang terlibat. Kontrak berusaha memaparkan atau menentukan risiko-risiko yang ditemui. Tantangan dalam penyusunan kontrak adalah menulis kontrak yang mudah dimengerti, dapat dilaksanakan dan dapat menyelesaikan masalah.

Pedoman hukum untuk menyusun kontrak :

- a. Hukum selalu berubah
- b. Bacalah selalu kontrak anda sebelum memutuskan untuk menggunakannya
- c. Sebisa mungkin mengerti saat membaca kontrak
- d. Buat kontrak yang sederhana dan langsung dapat dimengerti
- e. Hati-hati dengan kata-kata dalam kontrak
- f. Hati-hati dengan kumpulan rujukan
- g. Lindungi anda sendiri
- h. Jangan terlalu khawatir dengan keadilan

Cara memilih konsultan hukum yang tepat :

- a. Tipe ahli hukum praktek
Carilah seorang ahli hukum yg paham mengenai sengketa konstruksi, yg tahu usaha konstruksi, risiko yg menyertai permasalahan dan cara menyelesaikannya.
- b. Kepribadian
wawancarai beberapa calon ahli hukum yang cocok dan kita sukai, pastikan org yg dipilih dpt menghargai anda
- c. Harga
Membayar jasa pelayanan hukum tdk berbeda dgn kegiatan lain, jgn menghemat biaya utk jasa hukum bila dpt membahayakan proyek anda, posisi keuangan dan usaha anda.
- d. Strategi
Arahkan permintaan/keninginan anda kpd lawyer yg murah harganya tp cakap menangani pekerjaan
- e. Biaya
Naik/turunnya biaya biasanya berdasarkan bagaimana menangani suatu masalah serta detil pekerjaan yang dilakukan merupakan tagihan untuk anda.