

# **TINJAUAN STANDAR/SISTIM KONTRAK KONSTRUKSI INTERNASIONAL (FIDIC, JCT, AIA, SIA).**

Oleh :

**Ir. H. Nazarkhan Yasin**

## **1. PENDAHULUAN.**

Dalam dunia Internasional dikenal beberapa bentuk-bentuk Standar/Sistim Kontrak Konstruksi yang diterbitkan oleh beberapa negara atau asosiasi profesi. Diantaranya yang dikenal oleh kalangan Industri Jasa Konstruksi adalah FIDIC (Federation Internationale des Ingenieurs Counsels), JCT (Joint Contract Tribunals). AIA (American Institute of Architects) dan SIA (Singapore Institute of Architects). Selain itu masih ada lagi beberapa sistim/standar kontrak, dari Hongkong, Australia, Canada dan lain-lain.

Kita di Indonesia umumnya sering menjumpai kontrak-kontrak yang menggunakan standar/sistim FIDIC dan JCT terutama untuk proyek-proyek Pemerintah yang menggunakan dana pinjaman (loan) dari luar negeri. Selain itu pihak swasta asing yang beroperasi di Indonesia biasanya juga memakai salah satu sistim/standar ini. Negara-negara penyandang dana dari Eropa Barat biasanya menggunakan sistim/standar FIDIC, sedangkan Inggris dan Negara-negara Persemakmuran memakai sistim JCT. Sistim AIA kebanyakan dipakai oleh perusahaan-perusahaan Amerika yang beroperasi di Indonesia (kontrak-kontrak pertambangan).

Oleh karena itu, peninjauan Standar/Sistim Kontrak Konstruksi Internasional dalam pelatihan ini dibatasi hanya mengenai sistim FIDIC dan JCT serta sedikit uraian standar/sistim AIA dan SIA.

## 2. **STANDAR KONTRAK AMERIKA SERIKAT (AIA)**

- 2.1. American Institute of Architects (AIA) adalah sebuah institusi profesi di Amerika Serikat yang menerbitkan dokumen kontrak/syarat-syarat kontrak konstruksi yang biasa dikenal dengan istilah “AIA Standard” dan dipergunakan secara luas di Amerika Serikat. Sebagaimana lazimnya Syarat-Syarat Kontrak (Conditions of Contract), penerbitannya selalu diperbaiki. Demikian pula dengan syarat-syarat kontrak dari Amerika Serikat yang terakhir diketahui adalah edisi/penerbitan tahun 1987 yang dikenal dengan nama “AIA-General Conditions, 1987 ed.”
- General Conditions of Contract for Construction, yang diterbitkan oleh “The American Institute of Architects (=AIA)”, terdiri dari 14 Pasal (Article) dan 71 ayat.

Dari uraian Syarat-Syarat Kontrak yang diterbitkan American Institute of Architect (AIA) tahun 1987 tersebut di atas dapat disimpulkan beberapa hal sebagai berikut :

- a. Kata-kata/istilah yang diberi definisi hanya yang penting-penting seperti Contract Documents (Article 1), Architect (Article 2), Owner (Article 3), Contractor (Article 4), Subcontractor (Article 5), Time (Article 8).
- b. Sebagai Pengguna Jasa dipakai istilah “Owner” dan Direksi Pekerjaan disebut “Architect”.
- c. Pengguna Jasa (“Owner”) mempunyai hak untuk menghentikan Pekerjaan (Article 3 – ayat 3.3) dan melaksanakan Pekerjaan (Article 3 – ayat 3.4) serta membuat kontrak terpisah (Article 6 – ayat 6.1).

- d. Penyedia Jasa harus menyampaikan Jaminan Pelaksanaan (Performance Bond) (Article 7 – ayat 7.5).
- e. Penyelesaian perselisihan melalui Arbitrase (Ayat 7.10)
- f. Di mungkinkan penyerahan Pekerjaan secara substansial (tidak harus mutlak 100%) (Article 9 – ayat 9.7).
- g. Perubahan Pekerjaan disebut “Changes in the Works” (Article 12).
- h. Pemutusan kontrak dapat dilakukan oleh Pengguna Jasa (Owner) atau oleh Penyedia Jasa (Penyedia Jasa) (Article 14).

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

2.2. Robert D. Gilbreath dalam bukunya “MANAGING CONSTRUCTION CONTRACTS” halaman 107-111 memberikan contoh Perjanjian/Agreement yang biasa digunakan di Amerika Serikat yang isinya dapat disimpulkan sebagai berikut :

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

Seluruh pekerjaan tersebut diuraikan lebih lengkap dalam Syarat-Syarat Umum Kontrak, Syarat-syarat Khusus Konstruksi, Spesifikasi Teknis dan Gambar-Gambar yang

merupakan satu kesatuan dengan Perjanjian. Penyedia Jasa setuju untuk melindungi pekerjaan tersebut sampai selesai dan diserahkan.

Kedua : Pengguna Jasa setuju menyediakan barang-barang dan jasa tertentu untuk Penyedia Jasa.

Ketiga : Penyedia Jasa setuju melaksanakan pekerjaan sesuai jadual pelaksanaan yang telah ditetapkan dalam kontrak.

Keempat : Persetujuan Pengguna Jasa untuk membayar Penyedia Jasa sebesar nilai kontrak. Dijabarkan perincian pekerjaan lump sum, unit price dan pekerjaan tambah/kurang. Juga diuraikan harga satuan bahan dan upah.

Kelima : Seluruh persyaratan tercantum dalam dokumen kontrak merupakan satu kesatuan

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

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

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

Kesembilan : Penyedia Jasa harus menyerahkan Jaminan Pelaksanaan dalam waktu 10 hari setelah kontrak ditanda tangani.

Dari uraian tersebut diatas terlihat bahwa isi perjanjian/kontrak konstruksi hanya berisi hal-hal yang pokok/penting (hanya terdiri dari 9 Pasal).

Diantaranya yang penting adalah :

- i. Persetujuan Pengguna Jasa untuk membayar Penyedia Jasa sebesar nilai kontrak (Pasal 4).
- ii. Kewajiban Penyedia Jasa untuk menutup asuransi sampai pekerjaan selesai (Pasal 6).
- iii. Kewajiban Penyedia Jasa untuk membayar pajak-pajak terkait pekerjaan (Pasal 7).
- iv. Kewajiban Penyedia Jasa menyerahkan jaminan pelaksanaan (Pasal 9).

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

Disini terlihat bahwa syarat-syarat/ketentuan kontrak lainnya dicantumkan dalam Syarat-Syarat Umum Kontrak, Syarat-Syarat Khusus Konstruksi, Spesifikasi Teknis, Gambar-Gambar yang merupakan satu kesatuan dengan Perjanjian (Pasal 5).

2.2.1. Syarat-syarat Umum Kontrak (General Conditions) terdiri dari 44 Pasal sebagaimana contoh berikut:

**Exhibit 5. Sample General Conditions for Construction  
Contracts (Index Only)**

GENERAL CONDITIONS

FOR

(owner's name)

(project description)

INDEX

Page

1.0. Definitions of terms used .....	
2.0. Time and order of completion .....	
3.0. No waiver of obligations .....	
4.0. Owner inspection and right of access .....	
5.0. Contractor warranties and correction of defective work .....	
6.0. Discontinuance of work by owner .....	
7.0. Contract parts and owner's decisions .....	
8.0. Changes in the work .....	
9.0. Provisional acceptance of portions of the work shall not constitute a waiver .....	
10.0. Increase of contractor working force and equipment .....	
11.0. Construction lines and grades .....	
12.0. Materials and equipment to be used .....	
13.0. Contractor's address .....	
14.0. Progress estimates and payments .....	
15.0. Final payment .....	
16.0. Personal attention of contractor .....	
17.0. No claim because actual quantities differ from estimates ...	
18.0. Subcontracts .....	
19.0. Infringement of patents .....	
20.0. Work performed at contractor's risk .....	
21.0. Contractor informed as to conditions .....	

22.0. Assignment of contract .....	
23.0. Right of termination by the owner .....	
24.0. Regulations and permits .....	
25.0. Lands for construction purposes .....	
26.0. Use of explosives .....	
27.0. Protection of permanent and temporary facilities .....	
28.0. Intoxicants, narcotics, and firearms .....	
29.0. Character of employees .....	
30.0. Contractor agents, superintendents, and foremen .....	
31.0. Suspension of work if contract is violated .....	
32.0. Bonding requirements .....	
33.0. Removal of equipment and material .....	
34.0. Indebtedness and liens .....	
35.0. Indemnification and insurance .....	
36.0. Collateral work .....	
37.0. Right to temporarily suspend work by the owner .....	
38.0. Workers to be used .....	
39.0. Final dressing and cleaning up .....	
40.0. Independent contractor .....	
41.0. Fire protection .....	
42.0. Requirements for health and safety .....	
43.0. Equal opportunity .....	
44.0. No other understandings .....	

Dari pasal-pasal yang tercantum dalam Syarat-Syarat Umum Kontrak tersebut dapat disimpulkan beberapa hal yang penting sebagai berikut :

- a. Kata-kata/istilah yang dipakai diberi definisi agar tidak terjadi perbedaan penafsiran antara Pengguna Jasa dan Penyedia Jasa (Pasal 1).

- b. Tidak ada kewajiban Penyedia Jasa yang boleh dikesampingkan (Pasal 3).
- c. Jaminan Penyedia Jasa untuk memperbaiki Pekerjaan cacat (Pasal 5).
- d. Dimungkinkan perubahan-perubahan Pekerjaan (Pasal 8) (istilah yang dipakai “Changes in the Work”).
- e. Dimungkinkan penyerahan Pekerjaan sebagian-sebagian (Pasal 9) tapi tidak berarti pengesampingan Pekerjaan tersebut.
- f. Penyedia Jasa tidak dapat mengajukan klaim karena volume sesungguhnya berbeda dengan perkiraan (Pasal 17).
- g. Di atur mengenai pelimpahan Kontrak (Pasal 22)
- h. Hak Pengguna Jasa untuk memutuskan Kontrak (Pasal 23)
- i. Pengaturan mengenai penangguhan Pekerjaan karena Kontrak diingkari (Pasal 31) dan hak Pengguna Jasa untuk menangguhkan sementara Pekerjaan (Pasal 37).

### **3. STANDAR/SISTIM KONTRAK FIDIC 1987.**

3.1. FIDIC adalah singkatan dari Federation Internationale Des Ingenieurs Counsels atau dalam bahasa Inggris disebut International Federation of Consultant Engineers atau bila diterjemahkan kedalam bahasa Indonesia adalah Federasi Internasional Konsultan Teknik. FIDIC didirikan pada tahun 1913 oleh 3 (tiga) asosiasi nasional dari Konsultan Teknik independen di Eropa.

Tujuan pembentukan dari federasi ini adalah untuk memajukan secara umum kepentingan-kepentingan profesional dari anggota asosiasi dan menyebarkan informasi atau kepentingannya kepada anggota-anggota dari kumpulan asosiasi nasional. Sekarang jumlah keanggotaan FIDIC sudah tersebar di lebih dari 60 (enam puluh) negara di seluruh dunia, mewakili konsultan-konsultan teknik didunia.

- 3.2. FIDIC mengatur seminar-seminar, konferensi-konferensi dan pertemuan-pertemuan lain untuk memelihara kepatutan dan standar profesional yang tinggi, tukar menukar pandangan dan informasi, diskusi masalah-masalah kepentingan bersama diantara anggota asosiasi dan perwakilan-perwakilan dari institusi keuangan internasional dan mengembangkan profesi teknik di negara-negara berkembang.
- 3.3. Publikasi FIDIC termasuk laporan-laporan dari pelbagai konferensi-konferensi dan seminar-seminar, informasi untuk para Konsultan Teknik, Pengguna Jasa Proyek dan agen-agen pengembangan internasional, bentuk-bentuk standar prakualifikasi, dokumen-dokumen kontrak dan perjanjian Klien/Konsultan, semuanya tersedia di Sekretariat FIDIC di Swiss.
- 3.4. Selain itu, perlu kiranya diketahui bahwa banyak asosiasi profesi di tanah air diantaranya Asosiasi Kontraktor Indonesia (AKI) adalah anggota IFAWPCA (International Federation of Asia and West Pacific Contractor's Association), sedangkan IFAWPCA adalah anggota FIDIC. Jadi seharusnya kita di Indonesia cukup mengenal FIDIC dan sepantasnya menggunakan standar FIDIC dalam membuat kontrak sebagai acuan/rujukan. Tetapi kenyataannya penggunaan sistim FIDIC di Indonesia masih sangat terbatas pada kontrak proyek-proyek yang menggunakan dana pinjaman luar negeri atau kontrak-kontrak dengan swasta asing.
- 3.5. FIDIC telah menyusun 2 (dua) versi standar/sistim Kontrak yang berbeda maksud dan tujuannya yang pertama ditujukan untuk pekerjaan-pekerjaan konstruksi Teknik Sipil (Works of Civil Engineering Construction) dan yang kedua khusus untuk pekerjaan Rancang Bangun (Design Build and Turnkey) yaitu :

3.5.1. CONDITIONS OF CONTRACT FOR WORKS OF CIVIL ENGINEERING CONSTRUCTION-FOURTH EDITION 1987 yang terdiri dari :

Part I : GENERAL CONDITIONS WITH FORM OF TENDER AND AGREEMENT dan;

PART II : CONDITIONS OF PARTICULAR APPLICATION WITH GUIDELINES FOR PREPARATION OF PART II CLAUSES.

3.5.2. CONDITIONS OF CONTRACT FOR DESIGN BUILD AND TURNKEY-FIRST EDITION 1995 yang terdiri dari :

PART I : GENERAL CONDITIONS

PART II : GUIDANCE FOR THE PREPARATION OF CONDITIONS OF PARTICULAR APPLICATION .

Untuk memudahkan rujukan kita sebut saja :

a. **SYARAT-SYARAT UMUM FIDIC 1987**

b. **SYARAT-SYARAT KHUSUS FIDIC 1987**

c. **SYARAT-SYARAT UMUM FIDIC 1995**

d. **SYARAT-SYARAT KHUSUS FIDIC 1995**

3.5.3. **SYARAT-SYARAT UMUM FIDIC 1987.**

Syarat-Syarat Umum Kontrak Sistem FIDIC ini ditujukan untuk Pekerjaan-Pekerjaan konstruksi Teknik Sipil Bagian I : Syarat-Syarat Umum dengan bentuk Tender dan Perjanjian – Edisi 1987.

Syarat-Syarat Umum ini berisi 25 uraian yang terdiri dari 72

Dari 72 Pasal yang terdapat dalam Syarat-Syarat Umum tersebut, akan ditinjau beberapa pasal yang penting dan dapat dipertimbangkan untuk dipakai dalam kontrak-kontrak kita dimasa mendatang yaitu :



- Pemberitahuan, Persyaratan, Pengesahan, Sertifikat dan Penetapan harus tertulis (ayat 1.5).

Dengan demikian baik Penyedia Jasa maupun Pengguna Jasa sepakat menggunakan pengertian yang sama mengenai suatu kata atau ungkapan. Hal ini sangat penting untuk menghindari sengketa dikemudian hari.

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

- Dalam pasal ini ditetapkan bahwa Penyedia Jasa tidak berhak untuk melimpahkan kontrak baik sebagian atau seluruhnya tanpa persetujuan tertulis terlebih dulu dari Pengguna Jasa (Pasal 3 ayat 1).
- Demikian pula untuk penyerahan pekerjaan kepada subPenyedia Jasa beserta pengaturan untuk pekerjaan-pekerjaan yang akan di subkontrakkan tanpa memerlukan izin tertulis dari Pengguna Jasa (Pasal 4 ayat 1).

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

- Dalam Pasal ini ditetapkan bahasa kontrak dan undang-undang yang akan diberlakukan untuk kontrak ini.
- Bila dokumen ini ditulis dalam lebih dari satu bahasa, maka bahasa kontrak yang berlaku harus dipilih. Kedua hal tersebut ditetapkan dalam Syarat-Syarat Khusus Kontrak (Pasal 5 ayat 1).
- Selain itu ditetapkan pula mengenai prioritas dari dokumen kontrak dalam hal terjadi kerancuan atau kekurangan dengan urutan sebagai berikut :

- Kontrak/Perjanjian
- Penetapan pemenang tender
- Tender
- Bagian II dari Syarat-Syarat Kontrak
- Bagian I dari Syarat-Syarat Kontrak
- Dokumen lain yang membentuk bagian kontrak  
(Pasal 5 ayat 2).

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

Hal-hal yang diatur dalam uraian ini, beberapa yang penting adalah:

- Di tetapkan bahwa kontrak/Perjanjian disiapkan dan dilengkapi oleh Pengguna Jasa (Employer). Ini beda dengan kebiasaan kita dimana yang harus menyiapkan kontrak adalah Penyedia Jasa (Pasal 9 ayat 1).
- Di tetapkan pula mengenai pengamanan pelaksanaan (Performance Security) yang harus diserahkan Penyedia Jasa dalam waktu sekian hari sejak menerima Surat Penunjukan (Letter of Acceptance) dalam jumlah sesuai tersebut Lampiran Tender (Appendix to Tender). Bentuk jaminan sesuai kesepakatan dan jaminan harus berlaku sampai seluruh pekerjaan selesai dan cacat-cacat diperbaiki.
- Masa berlaku Pengamanan pelaksanaan adalah sejak saat Pekerjaan dimulai sampai Pekerjaan selesai dan seluruh cacat sudah diperbaiki. Tidak ada klaim sesudah Sertifikat Tanggung Jawab Atas Cacat telah terbit (Pasal 10 ayat 2). Catatan : di Indonesia biasanya hanya sampai serah terima pekerjaan pertama (Pasal 10 ayat 1).

Sebelum mengajukan klaim tentang Pengamanan pelaksanaan, Pengguna Jasa harus memberitahu Penyedia Jasa terlebih dahulu. (Pasal 10 ayat 3).

- Di tetapkan pula mengenai asuransi pekerjaan dan peralatan Penyedia Jasa dengan nilai pertanggungan ditambah 15% untuk menutup biaya tambahan. Asuransi harus mencakup kehilangan dan kerusakan Pengguna Jasa dan Penyedia Jasa dalam bentuk apapun yang timbul sejak pekerjaan dimulai sampai dengan serah terima pekerjaan (Pasal 21 ayat 1).
- Dalam hal-hal tertentu seperti perang, penyerbuan, pemberontakan, revolusi, perang saudara, sebab-sebab radiasi nuklir/radio aktif dan tekanan gelombang pesawat terbang dengan kecepatan mendekati atau melebihi kecepatan suara, dikecualikan dari asuransi (Pasal 21 ayat 4)
- Selain itu hak paten dan royalti harus dijamin oleh Penyedia Jasa dalam pengertian membebaskan Pengguna Jasa dari segala tuntutan pemegang paten (Pasal 28 ayat 1 dan 2).
- Juga diatur dalam pasal ini keharusan Penyedia Jasa memberikan kesempatan kepada Penyedia Jasa lain, orang yang dipekerjakan Pengguna Jasa atau orang dari pihak Pengguna Jasa (Pasal 31 ayat 1).

**e. Penangguhan Pekerjaan (Suspension)**

Dalam pasal ini ditetapkan ketentuan mengenai penangguhan pelaksanaan pekerjaan atas instruksi Direksi Pekerjaan/Pimpro untuk sementara waktu (Pasal 40 ayat 1).

Ditetapkan pula apabila penangguhan tersebut di sebabkan karena ketentuan kontrak, atau perlu karena atas keputusan kontrak oleh Penyedia Jasa, kondisi cuaca untuk keamanan pekerjaan, maka Penyedia Jasa akan mendapat perpanjangan waktu dan tambahan biaya (Pasal 40 ayat 2).

Bila penangguhan telah melampaui 84 hari, Penyedia Jasa boleh minta kepada Direksi Pekerjaan agar pekerjaan dilanjutkan kecuali penangguhan tersebut karena hal-hal tersebut sebelumnya (Pasal 40 ayat 3).

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

Dalam pasal ini diatur mengenai cara penyerahan lahan baik sebagian-sebagian atau seluruhnya (Pasal 42 ayat 1). Bila Penyedia Jasa terlambat menerima lahan maka Direksi akan menetapkan perpanjangan waktu dan tambahan biaya (Pasal 42 ayat 2). Selain itu ditetapkan pula mengenai ganti rugi atas kelambatan (liquidated damages for delay). Selanjutnya dalam Pasal ini diatur mengenai Tanggung Jawab Penyedia Jasa atas biaya untuk membuat jalan masuk ke lapangan, termasuk fasilitas di luar lapangan (Pasal 42 ayat 3).

Juga ditetapkan waktu penyelesaian Pekerjaan dan perpanjangannya di sertai sebab-sebab yang memungkinkan pemberian perpanjangan waktu (Pasal 43 ayat 1, Pasal 44 ayat 1).

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

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

Istilah Masa Pemeliharaan (Maintenance Period) yang selama ini kita kenal sudah tidak digunakan lagi dan diganti dengan Masa Tanggung Jawab Atas Cacat. Istilah ini kiranya memang lebih tepat karena bila kita bicara mengenai pemeliharaan/perawatan, maka berarti, pekerjaan itu terus menerus dipelihara tanpa batas akhir selama bangunan tersebut masih berdiri.

Tentunya bukan ini yang dimaksud, tetapi tanggung jawab Penyedia Jasa atas pekerjaan-pekerjaan yang cacat dan kurang sempurna dalam suatu periode tertentu setelah pekerjaan selesai. Setelah kewajiban tersebut selesai, perawatan gedung/fasilitas menjadi kewajiban Pengguna Jasa gedung tersebut.

Masa tanggung jawab inilah yang disebut Masa Tanggung Jawab atas Cacat (Defect Liability Period).

Dalam pasal ini diberikan definisi dari Tanggung Jawab Atas Cacat dan cara menghitung saat mulainya (Pasal 49 ayat 1). Setelah Masa Tanggung Jawab Atas Cacat, Pekerjaan diserahkan kepada Pengguna Jasa dengan kerusakan dan keausan wajar di terima (Pasal 49 ayat 2). Biaya perbaikan cacat adalah tanggungan Penyedia Jasa sesuai kontrak (Pasal 49 ayat 3).

Dalam hal Penyedia Jasa tidak segera memperbaiki pekerjaan cacat dengan biaya sendiri dan bila tidak dilakukan, Pengguna Jasa berhak menunjuk pihak lain (Pasal 49 ayat 4).

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

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

Yang membuat perubahan adalah Direksi Pekerjaan.

Perubahan-perubahan ini yang mengharuskan Penyedia Jasa melakukan salah satu dari hal berikut :

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

Pelaksanaan perubahan pekerjaan hanya dilakukan atas dasar instruksi Direksi Pekerjaan (Pasal 51 ayat 2).

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

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

Disini dijelaskan apa yang dimaksud dengan pos perkiraan yaitu suatu jumlah yang dimasukkan kedalam kontrak untuk dilaksanakan sebagai bagian pekerjaan atau untuk pasokan barang, bahan-bahan, peralatan atau jasa atau untuk hal tidak terduga dimana jumlahnya bisa dipakai seluruhnya atau sebagian atau tidak sama sekali sesuai instruksi Direksi Pekerjaan (Pasal 58 ayat 1). Kemudian diatur mengenai kewenangan Direksi Pekerjaan untuk memerintahkan pelaksanaan Pekerjaan tersebut beserta data pendukungnya (Pasal 58 ayat 2 dan 3)

j. **Perbaikan-perbaikan (Remedies)**

Dalam pasal ini diatur ketentuan/hal-hal yang dikategorikan mengenai kesalahan Penyedia Jasa seperti :

- kebangkrutan
- melanggar kontrak
- gagal melaksanakan pekerjaan
- gagal meneruskan pekerjaan dalam waktu 28 hari setelah menerima tegoran
- gagal melaksanakan instruksi Direksi Pekerjaan
- meskipun telah ada tegoran tertulis sebelumnya tetap mengabaikan kewajiban-kewajiban kontrak.
- bertentangan dengan ketentuan Pasal 4 ayat 1.

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

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

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

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

Kerusakan akibat proyektil, peluru kendali, juga digolongkan sebagai risiko khusus (Pasal 65 ayat 4).

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

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

Kemudian Penyedia Jasa akan mendapatkan pembayaran termyn seperti terjadi pemutusan kontrak yang diatur dalam Pasal 66 ayat 1).

m. **Penyelesaian Perselisihan (Settlement of Disputes)**

Hal-hal yang diuraikan disini yaitu :

- mengenai sengketa baik selama pelaksanaan maupun setelah selesai, terlebih dahulu disampaikan secara tertulis kepada Direksi Pekerjaan. Dalam waktu 84 hari Direksi Pekerjaan akan menyampaikan keputusannya (Pasal 67.1).
- Tidak tertutup kemungkinan penyelesaian secara damai dengan ketentuan kecuali para pihak menetapkan lain, arbitrase boleh dilakukan pada atau setelah 56 hari sejak surat pemberitahuan akan ke arbitrase (Pasal 67 ayat 2).
- Mengenai Lembaga Arbitrase dipilih yang menggunakan aturan International Chamber of Commerce (Pasal 67 ayat 3).

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

Di sini di uraikan hal-hal yang dapat di golongkan sebagai tindakan “cidera janji” dari Pengguna Jasa yaitu :

- gagal membayar Penyedia Jasa dalam waktu 28 hari sejak pembayaran tersebut seharusnya di lakukan.
- Mencampuri atau menghalangi atau menolak permintaan persetujuan suatu Sertifikat (Berita Acara)
- Bangkrut
- Memberitahu Penyedia Jasa bahwa karena alasan ekonomi yang tidak terduga, tidak mungkin melanjutkan kewajiban-kewajiban kontraknya.

Bila terjadi salah satu hal tersebut di atas, Penyedia Jasa berhak memutuskan kontrak dengan cara memberitahukan kepada Penyedia Jasa dan kontrak putus dalam waktu 14 hari setelah pemberitahuan (Pasal 69 ayat1).

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

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

Di atur pula hak Penyedia Jasa untuk menanggihkan Pekerjaan bila Pengguna Jasa gagal melakukan pembayaran dalam waktu 28 hari sejak pembayaran tersebut seharusnya di lakukan.

Di atur pula ketentuan mengenai tambahan waktu dan ganti rugi kepada Penyedia Jasa jika penangguhan Pekerjaan menyebabkan Penyedia Jasa menderita kelambatan dan menimbulkan biaya (Pasal 69 ayat 4).

#### 3.5.4. Perjanjian/Kontrak (Agreement).

Syarat-Syarat Kontrak Bagian I dari FIDIC 1987 menyediakan bentuk/format Kontrak/Perjanjian sebagai berikut :

##### **Agreement**

This Agreement made the \_\_\_\_\_ day of  
\_\_\_\_\_ 19\_\_\_\_\_  
between  
\_\_\_\_\_ of  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ (hereinafter called “the Employer”) of the one part  
and \_\_\_\_\_ of  
\_\_\_\_\_ (hereinafter called “the Contractor”)  
of the other part

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

Now this Agreement witnesseth as follows:

1. In this Agreement words and expressions shall have the same meanings as are respectively assigned to them in the Conditions of Contract hereinafter referred to.
2. The following documents shall be deemed to form and be read and construed as part of this Agreement, viz:
  - (a) The Letter of Acceptance;
  - (b) The said Tender;
  - (c) The Conditions of Contract (Parts I and II);
  - (d) The Specification;
  - (e) The Drawings; and
  - (f) The Bill of Quantities.
3. In consideration of the payments to be made by the Employer to the Contractor as hereinafter mentioned, the Contractor hereby covenants with the Employer to execute and complete the Works and remedy any defects therein in conformity in all respects with the provisions of the Contract.
4. The Employer hereby covenants to pay the Contractor in consideration of the execution and completion of the Works and the remedying of defects therein the Contract Price or such other sum as may become payable under the provisions of the Contract at the times and in the manner prescribed by the Contract.

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

The Common Seal of \_\_\_\_\_

was hereunto affixed in the presence of :

or

Signed Sealed and Delivered by the  
Said

\_\_\_\_\_

in the presence of :

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

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

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

Bila dibandingkan dengan kontrak-kontrak kita sungguh jauh berbeda. Kontrak kita biasanya berisi banyak pasal-pasal dengan maksud agar semua syarat-syarat/ketentuan-ketentuan tercantum dalam Perjanjian.

Selain bentuk Perjanjian, FIDIC 1987 juga di lengkapi dengan format Lampiran sebagai berikut :

**3.5.5. Appendix (Lampiran).**

**Sub-Clause**

Amount of security (if any) _____	10.1 _____per cent of the Contract Price
Minimum amount of third party insurance _____	23.2 _____per occurrence,with the number of occurrence unlimited
Time for issue of notice to commence _____	41.1 _____days
Time for Completion _____	43.1 _____days
Amount of liquidated damages _____	47.1 _____per day
Limit of liquidated damages _____	47.1 _____
Defects Liability Period _____	49.1 _____days
Percentage for adjustment of -	
Provisional Sums _____	59.4 (c) _____percent
Percentage of invoice value of listed materials and Plant _____	60.1 (c) _____percent
Percentage of Retention _____	60.2 _____percent
Limit of Retention Money _____	60.2 _____
Minimum Amount of Interim Payment Certificates _____	60.2 _____
Rate of interest upon unpaid sums _____	60.10 _____percent per annum
Initials of Signatory of Tender _____	

(Notes : All details in the list above, other than percentage figure against Sub-Clause 39.4 shall be inserted before issue of Tender documents.

Where a number of days is to be inserted, it is desirable, for consistency with the Conditions, that the number should be a multiple of seven).

Additional entries are necessary where provision is included in the Contract for :

- a. completion of Sections (Sub-Clauses 43.1 and 48.2(a))
- b. liquidated damages for Sections (Sub-Clause 47.1)
- c. a bonus (Sub-Clause 47.3 – Part II)
- d. payment for materials on Site (Sub-Clause 60.1 (c))
- e. payment in foreign currencies (Clause 60 – Part II)
- f. an advance payment (Clause 60 – Part II)
- g. adjustments to the Contract Price on account of Specified Materials (Sub-Clause 70.1 – Part II)
- h. rates of exchange (Su-Clause 72.2 – Part II)).

Terlihat dari uraian di atas bahwa lampiran dari Syarat-Syarat Umum Sistim FIDIC berisi hal-hal berikut :

- a. Jumlah/Nilai Jaminan Pelaksanaan – procentase dari nilai kontrak.
- b. Minimum jumlah asuransi pihak ketiga dinyatakan dalam mata uang untuk setiap kali kejadian dengan jumlah kejadian tidak terbatas
- c. Waktu untuk penerbitan Surat Perintah Kerja dinyatakan dalam hari
- d. Waktu pelaksanaan pekerjaan dinyatakan dalam hari
- e. Jumlah ganti rugi kelambatan per hari
- f. Prosentase perubahan pos perkiraan (Stel Pos)
- g. Prosentase nilai tagihan material dan peralatan
- h. Prosentase uang retensi
- i. Pengurangan jumlah uang retensi
- j. Jumlah minimum sertifikat pembayaran termyn dinyatakan dalam mata uang
- k. Tingkat bunga uang untuk jumlah belum terbayar.

FIDIC mencantumkan hal-hal tersebut diatas dengan maksud untuk memudahkan pencarian kembali salah satu ketentuan.

Mungkin kebiasaan ini dapat dipakai untuk kontrak-kontrak kita dimasa mendatang.

### 3.5.6. SYARAT-SYARAT KHUSUS FIDIC 1987

Dalam Syarat-Syarat Khusus dijelaskan hal-hal mengenai ketentuan-ketentuan yang harus di atur secara khusus mengingat sifat/kondisi Pekerjaan tertentu yang berbeda satu sama lain.

Di antara hal-hal yang diatur khusus (particular) yang mungkin bermanfaat untuk kontrak kita di masa mendatang adalah :

a. **Sub-Clause 1.1. Definitions**

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

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

Pasal ini mengharuskan penyebutan :

- nama Pengguna Jasa

- nama Direksi Pekerjaan.

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

(a) The language is (insert as applicable)

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

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

The languages are (insert as applicable)

And there should be added

The Ruling Language is (insert as applicable)

Dalam Pasal ini di jelaskan bahwa :

- Kontrak adalah .... (disebut bahasa yang dipakai)
- Hukum yang berlaku ..... (disebut hukum yang dipakai).

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

c. **Sub-Clause 5.2 - Priority of Contract Documents**

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

**EXAMPLE**

Delete the documents listed 1 – 6 and substitute:

- (1) the Contract Agreement (if completed);
- (2) the Letter of Acceptance;
- (3) the Tender;
- (4) the Conditions of Contract Part II;
- (5) the Conditions of Contract Part I;
- (6) the Specification;
- (7) the Drawings; and
- (8) the priced Bill of Quantities

or

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

**EXAMPLE**

Delete the text of the Sub-Clause and substitute:

The several documents forming the Contract are to be taken as mutually explanatory of one another, but in the case of ambiguities or discrepancies the priority shall be that accorded by law. If, in the opinion of the Engineer, such ambiguities or discrepancies make it necessary to issue any instruction to the Contractor in explanation or adjustment, the Engineer shall have authority to issue such instruction.

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

Hapuskan daftar dokumen dari 1 sampai 6 dan ganti dengan :

- (1). Kontrak (jika ditanda tangani)
- (2). Surat Penunjukan Pemenang
- (3). Tender
- (4). Syarat - Syarat Kontrak Bag. I
- (5). Syarat – Syarat Kontrak Bag. II
- (6). Spesifikasi Teknis
- (7). Gambar-gambar
- (8). Rencana Anggaran Keuangan

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

Contoh :

Hapuskan teks dalam ayat dan ganti dengan :

Beberapa dokumen yang membentuk kontrak akan diambil sebagai saling menjelaskan satu sama lain, namun dalam hal kemenduaan arti atau ketidak cocokan, prioritas seharusnya sesuai Undang-Undang. Jika menurut pendapat Direksi Pekerjaan, kemenduaan arti atau ketidak cocokan membuat perlu untuk menerbitkan prioritas kepada Penyedia Jasa mengenai penjelasan atau perubahan, Direksi Pekerjaan mempunyai kewenangan untuk mengeluarkan perintah tersebut.

d. **Sub-Clause 10.1 - Performance Security**

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

Two example forms of performance security are given on pages 7, 8 and 9. The Clause and wording of the example forms may have to be varied to comply with the law of the Contract which may require the forms to be executed under seal.

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

**EXAMPLE**

After the first sentence, insert the following sentence:

The security shall be denominated in the types and proportions of currencies stated in the Appendix to Tender.

Ayat ini menjelaskan bahwa :

- jika mau ada Jaminan Pelaksanaan dari Penyedia Jasa, bentuk jaminan harus dilampirkan dalam syarat-syarat.
- contoh jaminan di berikan.
- jika jaminan pelaksanaan harus dalam mata uang asing maka hal ini harus ditegaskan.

e. **Sub-Clause 47.3 – Bonus for Completion.**

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

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

**EXAMPLE SUB-CLAUSE**

Bonus for Completion :

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

or

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

**EXAMPLE SUB-CLAUSE**

Bonus for Completion :

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

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

For the purposes of calculating bonus payments, the dates given in the Appendix to Tender for completion of Sections

are fixed and, unless otherwise agreed, no adjustments of the dates by reason of granting an extension of time pursuant to Clause 44 or any other Clause of these Conditions will be allowed.

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

Contohnya sebagai berikut :

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

Atau dapat juga bonus terhadap penyelesaian bagian pekerjaan.

Bunyinya antara lain sebagai berikut :

- Bagian-bagian yang harus selesai pada tanggal-tanggal tersebut dalam Lampiran Tender agar bagian-bagian tersebut dapat ditempati dan dipakai Pengguna Jasa lebih dahulu dari penyelesaian seluruh pekerjaan.
- Rincian pekerjaan yang harus dikerjakan untuk memberikan hak kepada Penyedia Jasa mendapatkan bonus dan jumlah bonus ditetapkan dalam spesifikasi.

- Guna keperluan perhitungan pembayaran bonus, tanggal penyelesaian pekerjaan bagian tercantum dalam Lampiran ditetapkan kecuali disetujui lain, tanggal tersebut tidak berubah karena alasan pemberian perpanjangan waktu sesuai Pasal 44 atau salah satu Pasal lainnya dalam syarat-syarat ini akan diizinkan.
- Tanggal tercantum dalam Berita Acara yang ditandatangani Direksi Pekerjaan sesuai Pasal 60 memberikan hak kepada Penyedia Jasa mendapatkan pembayaran bonus yang dihitung sesuai ketentuan spesifikasi.

g. **Sub-Clause 67.3 – Arbitration.**

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

**EXAMPLE**

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

The place of arbitration shall be .... (city and country)

The language of the arbitration shall be ....

It is desirable that the place of arbitration be situated in a state, other than that of the Employer or the Contractor, which has a modern and liberal arbitration law and which has ratified a bilateral or multilateral convention (such as the 1958 New York Convention on the Recognition and Enforcement of Foreign Arbitral Awards),

or both, that would facilitate the enforcement of an arbitral award in the states of the parties to the Contract.

In the absence of stipulations as to the three above mentioned matters, (number of arbitrators, place of arbitration and language of arbitration), the ICC will decide on the number of arbitrators (typically three in any substantial construction dispute) and on the place of arbitration. The arbitral tribunal will decide on the language of the arbitration if the parties cannot agree.

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

Where it is decided that a settlement of dispute procedure, other than that of the International Chamber of Commerce (ICC) should be used, the Clause may be varied.

#### Sub-Clause 67.3 - Arbitration

##### EXAMPLE

Following paragraph (b), delete the words “shall be finally settled by International Chamber of Commerce” and substitute “shall be finally settled under the UNCITRAL Arbitration Rules as administered by (insert name of administering authority)”.

Where alternatives to the ICC are considered care should be taken to establish that the favoured alternative is appropriate for the circumstances of the Contract and that the wording of Clause 67 is

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

Jika dipandang perlu untuk menambah ayat 67.3 sehubungan dengan ketentuan-ketentuan mengenai jumlah arbiter, tempat sidang, bahasa persidangan antara paragraph berikut perlu ditambahkan :

- Majelis arbitrase akan terdiri dari (seorang atau 3 arbiter)
- Tempat persidangan adalah (kota atau negara)
- Bahasa persidangan adalah (sebut nama bahasa).

Jika diinginkan tempat persidangan arbitrase terletak disebuah negara lain dari Pengguna Jasa atau Penyedia Jasa, yang memiliki Undang-Undang arbitrase yang modern dan liberal dan yang telah meratifikasi konvensi bilateral atau multilateral (seperti konvensi New York 1958) atau keduanya yang harus mem-fasilitasi keputusan arbitrase didalam negara dari para pihak dalam kontrak.

Kekurangan syarat-syarat seperti 3 hal tersebut diatas (jumlah arbiter, tempat persidangan dan bahasa persidangan). ICC akan memutuskan jumlah arbiter (biasanya 3 dalam setiap sengketa konstruksi yang penting/substantif) dan juga menetapkan tempat persidangan.

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

Dapat juga dipertimbangkan dalam beberapa kasus untuk pihak-pihak lain bergabung dalam salah satu arbitrase antara Pengguna

Jasa dan Penyedia Jasa, sehingga menciptakan Arbitrase dari banyak pihak.

Walaupun hal ini kelihatannya layak, pasal-pasal arbitrase multi pihak menuntut keahlian membuat konsep atas dasar kasus perkasus.

Tidak ada bentuk standar yang memuaskan dari pasal arbitrase multi pihak untuk penggunaan internasional yang masih dikembangkan.

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

Ayat 67.3 – Arbitrase.

Contoh :

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

**h. Sub-Clause 69.1 – Default of Employer**

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

EXAMPLE

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

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

EXAMPLE

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

Ayat ini menjelaskan bahwa bila Pengguna Jasa adalah Pemerintah mungkin perlu dipertimbangkan untuk merubah isi ayat ini :

Contoh :

Hilangkan paragraf (c) dan ulangi penomoran par (a) sebagai (c).

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

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

#### 4. **STANDAR/SISTIM KONTRAK FIDIC 1995.**

4.1. Dalam kata pendahuluan (Foreword) FIDIC dijelaskan antara lain bahwa syarat-syarat kontrak ini disiapkan dan direkomendasikan untuk penggunaan umum dengan tujuan pekerjaan-pekerjaan Rancang Bangun di mana peserta tender diundang atas dasar internasional; dengan sedikit modifikasi, syarat-syarat ini juga cocok untuk kontrak-kontrak dalam negeri. Tidak ada definisi dari istilah “design build” dan “turnkey” yang secara universal diterima, kecuali keduanya melibatkan Penyedia Jasa pada tanggung jawab total untuk perencanaan (design).

Bagi Pengguna Jasa, tanggung jawab tunggal mungkin bermanfaat tapi keuntungan mungkin berkurang karena berkurangnya pengawasan atas proses perencanaan dan lebih sulit dalam menjatuhkan permintaan-permintaan perubahan.

4.2. Dalam pengaturan kontrak Rancang Bangun yang umum, Penyedia Jasa bertanggung jawab atas perencanaan dan syarat-syarat/ketentuan-ketentuan, sesuai keinginan Pengguna Jasa dari pekerjaan yang mencakup setiap kombinasi dari disiplin teknik (termasuk sipil, mekanikal, elektrik, dan

sebagainya) untuk pekerjaan gedung dan pembayaran dilakukan secara Termyn sejalan dengan kemajuan pekerjaan.

Dalam Bagian I Pasal 13 diatur cara pembayaran.

4.3. Syarat-syarat ini juga dimaksudkan untuk kontrak-kontrak Turnkey dimana permintaan-permintaan Pengguna Jasa biasanya termasuk ketentuan-ketentuan mengenai fasilitas yang sepenuhnya lengkap, siap beroperasi (pada saat kunci “diputar”) kontrak-kontrak tersebut dibiayai lebih dahulu oleh Penyedia Jasa.

4.4. Kontrak-kontrak “Turnkey” secara khas termasuk perencanaan, konstruksi, pemasangan peralatan perkakas yang lengkapnya ditetapkan dalam dokumen kontrak tersendiri.

Sebagai tambahan, kontrak mungkin menetapkan permintaan pada Penyedia Jasa untuk mengoperasikan pekerjaan, apakah beberapa bulan masa uji coba atau beberapa tahun pada kontrak BOT.

#### 4.5. **SYARAT-SYARAT UUMUM FIDIC 1995.**

Syarat-Syarat Umum FIDIC 1995 terdiri dari 20 (dua puluh) Pasal yaitu :

- |       |   |           |
|-------|---|-----------|
| 4.5.1 | Pasal 1 - The Contract                        | (14 ayat) |
| 4.5.2 | Pasal 2 - The Employer                        | ( 4 ayat) |
| 4.5.3 | Pasal 3 - The Eemployer’s -<br>Representative | ( 5 ayat) |
| 4.5.4 | Pasal 4 - The Contractor                      | (24 ayat) |
| 4.5.5 | Pasal 5 – Design                              | ( 9 ayat) |
| 4.5.6 | Pasal 6 - Staff and Labour                    | (10 ayat) |
| 4.5.7 | Pasal 7 - Plant, Materials and<br>Workmanship | ( 6 ayat) |
| 4.5.8 | Pasal 8 - Commencement, Delay &<br>Suspension | (11 ayat) |
| 4.5.9 | Pasal 9 – Test on Completion                  | ( 4 ayat) |

4.5.10	Pasal 10 – Employer’s Taking Over	( 3 ayat)
4.5.11	Pasal 11 - Test after Completion	( 4 ayat)
4.5.12	Pasal 12 - Defect Liability	(10 ayat)
4.5.13	Pasal 13 - Contract Price and payment	(16 ayat)
4.5.14	Pasal 14 - Variation	( 5 ayat)
4.5.15	Pasal 15 - Default of Contractor	( 5 ayat)
4.5.16	Pasal 16 - Default of Employer	( 4 ayat)
4.5.17	Pasal 17 - Risk and Responsibility	( 6 ayat)
4.5.18	Pasal 18 – Insurance	( 5 ayat)
4.5.19	Pasal 19 - Force Mayeur	( 7 ayat)
4.5.20	Pasal 20 - Claims, Dispute and Arbitration	( 8 ayat)
		<hr/> 160 ayat

Dari 20 Pasal yang seluruhnya terdiri dari 160 ayat, akan diuraikan beberapa ayat yang penting dan mungkin bermanfaat untuk kontrak rancang bangun kita dimasa mendatang antara lain:

#### **4.5.1 Ayat 1.1 – Kontrak (The Contract)**

Di jelaskan dalam ayat ini bahwa dalam kontrak, kata-kata dan istilah-istilah yang didefinisikan dibawah ini mempunyai arti yang ditetapkan kecuali konteks menghendaki lain.

Kata-kata yang di beri definisi adalah :

- |  |                           |
|--|---------------------------|
| a. “Kontrak”                           | g. “Lampiran Tender”      |
| b. “Tanggal Dasar”                     | h. “Waktu Penyelesaian”   |
| c. “Kebutuhan-kebutuhan Pengguna Jasa” | i. “Penawaran Kontraktor” |
| d. “Tanggal Efektif”                   | j. “Masa Kontrak”         |
| e. “Tender”                            | k. “Jadual-jadual”        |
| f. “Tanggal Mulai Pelaksanaan”         | l. “Hari”                 |

- |                                      |                             |
|--------------------------------------|-----------------------------|
| m. “Jadual Pembayaran”               | t. “Sertifikat Pelaksanaan” |
| n. “Pengetesan pada Penyelesaian”    | u. “Wakil Penyedia Jasa”    |
| o. “Surat Penetapan Pemenang”        | v. “Harga Kontrak”          |
| p. “Pengetesan setelah Penyelesaian” | w. “Penyedia Jasa”          |
| q. “Perjanjian Kontrak”              | x. “Badan Pemutus Sengketa” |
| r. “Sertifikat”/”BA Serah Terima”    | y. “Sub Penyedia Jasa”      |
| s. “Pengguna Jasa/Pemberi Tugas”     | z. “Wakil Pengguna Jasa”    |

- Selain itu diberikan pula definisi mengenai arti kata-kata/istilah-istilah :

- |                                     |                              |
|-------------------------------------|------------------------------|
| a. “Mata uang lokal”                | l. “Perubahan”               |
| b. “Biaya”                          | m. “Plant”                   |
| c. “Mata uang asing”                | n. “Pekerjaan”               |
| d. “Sertifikat Pembayaran Angsuran” | o. “Material”                |
| e. “Uang Retensi”                   | p. “Pekerjaan Tetap”         |
| f. “Sertifikat Pembayaran Akhir”    | q. “Peralatan Penyedia Jasa” |
| g. “Jumlah Pos Perkiraan”           | r. “Pekerjaan Sementara”     |
| h. “Pernyataan Akhir”               | r. “Bagian”                  |
| i. “Dokumen Konstruksi”             | s. “Lapangan”                |
| j. “Negeri”                         |                              |

#### **4.5.2 Ayat 1.2 – Judul-judul dan catatan-catatan pinggir (Headings and Marginal Notes)**

Di jelaskan dalam ayat ini bahwa judul-judul dan catatan pinggir bukanlah bagian dari syarat-syarat kontrak tidak akan dipertimbangkan dalam penafsiran.

#### **4.5.3 Ayat 1.4 – Hukum dan Bahasa (Law and Language)**

Dalam ayat ini di tegaskan bahwa hukum yang berlaku harus sesuai dengan yang tercantum dalam Lampiran (catatan : untuk kita harus sesuai U.U. No.18/1999 dan PP. No.29/2000).

Bila kontrak dibuat dalam beberapa bahasa, maka versi yang bahasa yang memimpin sebagaimana tersebut dalam Lampiran yang berlaku.

Bahasa komunikasi sehari-hari seperti tercantum dalam Lampiran (Catatan: Untuk kita di Indonesia harus sesuai UU. No.18/1999 dan PP. No.29/2000).

#### **4.5.4 Ayat 1.6 – Prioritas Dokumen-Dokumen (Priority of Documents)**

- Ayat ini mengatur mengenai urutan berlakunya dokumen, yang membentuk kontrak. Dokumen harus dipandang sebagai saling menjelaskan satu sama lain. Jika timbul kemenduaan arti atau ketidakcocokan dalam dokumen-dokumen, Wakil Pengguna Jasa akan mengeluarkan penjelasan yang diperlukan atau instruksi kepada Penyedia Jasa dan prioritas dokumen-dokumen adalah sebagai berikut :
  - a. Perjanjian kontrak
  - b. Surat Penetapan Pemenang
  - c. Permintaan-permintaan Pengguna Jasa
  - d. Tender
  - e. Syarat-Syarat Kontrak Bag. II
  - f. Syarat-Syarat Kontrak Bag. I
  - g. Jadwal-jadwal
  - h. Surat Penawaran Penyedia Jasa.

#### **4.5.5 Ayat 2.2 – Jalan Masuk dan Penyerahan Lahan (Access to and Possession of the Site)**

Dalam ayat ini ditegaskan bahwa Pengguna Jasa akan memberikan jalan masuk dan menyerahkan lahan dalam waktu tercantum dalam Lampiran Tender. Jika Penyedia Jasa mengalami kelambatan dan atau menyangkut biaya, karena kesalahan Pengguna Jasa dalam memberikan jalan masuk dan menyerahkan lahan maka Penyedia Jasa harus memberitahukan Wakil Pengguna Jasa.

Setelah menerima pemberitahuan, Wakil Pengguna Jasa sesuai ketentuan ayat 3.5 untuk menyetujui atau menetapkan :

- a. Perpanjangan waktu dimana Penyedia Jasa berhak sesuai ayat 8.3 dan
- b. Sejumlah biaya tambah keuntungan wajar yang akan ditambahkan pada Kontrak.

#### **4.5.6 Ayat 2.3 – Izin-Izin, Lisensi atau Persetujuan (Permits, Licences or Approvals)**

Dalam ayat ini ditegaskan bahwa seluruh biaya untuk pekerjaan ini menjadi tanggung jawab Penyedia Jasa, tapi Pengguna Jasa harus membantu bila diminta.

#### **4.5.7 Ayat 2.4 – Hak Pengguna Jasa untuk memutuskan Kontrak (Employers Entitlement to Terminate)**

Ayat ini menjelaskan hak Pengguna Jasa untuk memutuskan kontrak karena keinginannya dengan memberikan pemberitahuan 56 hari sebelumnya dan mengembalikan Jaminan Pelaksanaan. Apabila hal ini terjadi :

- a. Penyedia Jasa akan meneruskan pekerjaan sesuai ayat 16.3 dan;
- b. Penyedia Jasa akan dibayar Pengguna Jasa sesuai ayat 19.6.

Catatan : Untuk kita di Indonesia, pembatalan kontrak tanpa melalui keputusan Pengadilan hanya dapat dilakukan dengan cara mengesampingkan berlakunya Pasal 1266 KUHPer dan ini harus dicantumkan dalam kontrak.

#### **4.5.8 Ayat 4.2 – Jaminan Pelaksanaan (Performance Security)**

Dalam ayat ini ditegaskan kewajiban Penyedia Jasa untuk mendapatkan dan menyerahkan kepada Pengguna Jasa, Jaminan Pelaksanaan dari pihak ketiga dalam waktu 28 hari sejak Tanggal Efektif dengan jumlah dan mata uang tercantum dalam Lampiran Tender. Perusahaan yang mengeluarkan Jaminan harus disetujui Pengguna Jasa. Jaminan Pelaksanaan tersebut harus berlaku sampai seluruh cacat diperbaiki. Pengguna Jasa akan mengembalikan Jaminan Pelaksanaan tersebut kepada Penyedia Jasa 14 hari setelah penerbitan Sertifikat Pelaksanaan.

#### **4.5.9 Ayat 5.1 – Kewajiban-Kewajiban Umum Tentang Perencanaan (General Obligation)**

Dalam ayat ini diuraikan bahwa Penyedia Jasa harus melaksanakan dan bertanggungjawab atas pekerjaan perencanaan yang disiapkan oleh para ahli sesuai kriteria yang diinginkan Pengguna jasa Perencanaan tersebut mendapat persetujuan terlebih dahulu dari Pengguna Jasa termasuk perencanaan yang dibuat Sub Penyedia Jasa. Kontrak tidak mengatur hubungan kerja atau kewajiban profesional antara perencana atau Perencana Sub Penyedia Jasa dan Pengguna Jasa.

#### **4.5.10 Ayat 8.6 – Ganti Rugi Atas Kelambatan (Liquidated Damages for Delay)**

Dalam ayat ini di atur mengenai ganti rugi atas kelambatan sebagai berikut :

- a. Bila Penyedia Jasa gagal menyelesaikan Pekerjaan, sesuai ketentuan ayat 8.2, maka dia harus membayar Ganti Rugi atas Kelambatan sesuai ketentuan tercantum dalam Lampiran Tender.
- b. Pengguna Jasa boleh mengurangi jumlah pembayaran kepada Penyedia Jasa. Bila perpanjangan waktu telah diberikan sesuai ayat 8.3 maka jumlah terhutang akan dihitung kembali dan bila kelebihan memotong akan dikembalikan kepada Penyedia Jasa.
- c. Pembayaran ganti rugi tidak membebaskan Penyedia Jasa untuk tetap menyelesaikan Pekerjaan.

#### **4.5.11 Ayat 8.7 – Penangguhan Pekerjaan (Suspension of Work)**

Wakil Pengguna Jasa setiap waktu dapat memerintahkan Penyedia Jasa untuk menghentikan sementara (menangguhkan) pekerjaan sebagian atau seluruhnya.

Selama penangguhan, Penyedia Jasa harus melindungi, menyimpan dan mengamankan bagian Pekerjaan tersebut terhadap kemerosotan mutu, kehilangan atau kerusakan.

#### **4.5.12 Ayat 13.1 – Harga Kontrak (The Contract Price)**

Dalam ayat ini di tetapkan kecuali ditetapkan lain dalam Bagian II ketentuan mengenai harga kontrak sebagai berikut :

- a. Pembayaran Pekerjaan dilaksanakan atas dasar fixed lump sum.
- b. Harga kontrak tidak akan dirubah karena perubahan biaya pekerjaan, material dan hal-hal lain.
- c. Penyedia Jasa harus membayar semua bea-bea, pajak-pajak sebagai konsekuensi dari kewajiban-kewajibannya sesuai Kontrak, dan Harga Kontrak tidak akan berubah untuk biaya-biaya tersebut kecuali yang tercantum dalam ayat 13.16.
- d. Setiap jumlah yang mungkin terdapat dalam Daftar hanyalah jumlah perkiraan dan tidak diambil sebagai jumlah-jumlah yang sesungguhnya dan tepat dari dari Pekerjaan yang akan dilakanakan.
- e. Setiap jumlah, harga-harga atau tarif-tarif dari pembayaran per unit jumlah yang mungkin tertera dalam Daftar hanya digunakan untuk makud-maksud dalam Daftar tersebut.

Jika setiap bagian dari Pekerjaan dibayar sesuai jumlah yang dipasok atau pekerjaan yang dilaksanakan, cara pengukuran dan penilaian harus seperti ditetapkan dalam Bagian II.

#### **4.5.13 Ayat 13.2 – Uang Muka (Advance Payment)**

Ayat ini mengatur mengenai pemberian uang muka serta cara pengembaliannya.

Pengguna Jasa akan memberikan Uang Muka yang bebas bunga, kepada Penyedia Jasa untuk mobilisasi dan perencanaan. Jumlah pembayaran Uang Muka tersebut dan jumlah angsuran dan waktunya (bila dibayar lebih dari sekali) akan di tetapkan seperti tersebut dalam

Lampiran Tender, dibayarkan dalam proporsi mata uang dimana Harga Kontrak dibayarkan.

Wakil Pengguna Jasa akan menerbitkan Sertifikat Pembayaran Termyn untuk cicilan pertama setelah Penyedia Jasa menyerahkan kepada Pengguna Jasa Jaminan Pelaksanaan dalam bentuk Bank Garansi dari Bank yang disetujui Pengguna Jasa dengan jumlah yang sama dengan Uang Muka.

Bank garansi tersebut harus tetap berlaku hingga seluruh Uang Muka telah dibayar kembali, tetapi jumlahnya secara bertahap berkurang sesuai jumlah yang dibayar sebagaimana disebutkan dalam Sertifikat Pembayaran.

Uang Muka harus dibayar kembali melalui persentase pengurangan dalam Sertifikat Pembayaran Termyn yang disahkan oleh Wakil Pengguna Jasa sesuai dengan Pasal ini kecuali persentase yang tercantum dalam Lampiran Tender.

- a. pengurangan-pengurangan harus dimulai dalam Sertifikat Pembayaran termyn dimana jumlah seluruh pembayaran termyn yang telah disahkan (diluar Uang Muka, pengurangan dan pembayaran kembali dari uang retensi) melebihi 10% dari Harga Kontrak dikurangi jumlah Pos Perkiraan dan;
- b. pengurangan-pengurangan harus dilaksanakan dengan dasar angsuran sebesar 25% dari jumlah seluruh Sertifikat Pembayaran Termyn (diluar Uang Muka, pengurangan dan pembayaran kembali uang retensi) dalam cara dan jumlah proporsional dari mata uang uang muka, sampai suatu waktu uang muka telah di lunasi.

Jika uang muka belum dilunasi sebelum penerbitan Sertifikat Pengambil alihan dari Pekerjaan atau sebelum pemutusan Kontrak

sesuai Pasal 15 atau Pasal 19 (sebagaimana mungkin terjadi) seluruh sisa yang belum dilunasi Penyedia Jasa harus segera menjadi hutang dan dibayarkan oleh Penyedia Jasa kepada Pengguna Jasa.

#### **4.5.14 Hak Untuk Mengadakan Perubahan (Variations)**

Dalam ayat ini diuraikan mengenai perubahan-perubahan pekerjaan. Wakil Pengguna Jasa dapat berinisiatif untuk mengadakan perubahan-perubahan setiap waktu selama Masa Kontrak baik dengan perintah atau minta Penyedia Jasa mengajukan pengusulan.

Jika Wakil Pengguna Jasa minta pengusulan dan setelah itu memilih untuk tidak melanjutkan perubahan, Penyedia Jasa akan dibayar biaya-biaya yang dikeluarkan termasuk jasa perencanaan. Penyedia Jasa tidak boleh melakukan perubahan atau modifikasi Pekerjaan kecuali diperintahkan Wakil Pengguna Jasa atau penerbitan tersebut disetujui Wakil Pengguna Jasa.

Jika Dokumen Kontrak atau Pekerjaan tidak sesuai kontrak, perbaikan pekerjaan tersebut tidak dapat diakui sebagai perubahan.

#### **4.5.15 Ayat 14.2 – Pengurangan Biaya (Value Engineering)**

Ayat ini mengizinkan Penyedia Jasa setiap waktu untuk mengajukan pengusulan tertulis yang menurut pendapatnya akan mengurangi biaya konstruksi perawatan atau pengoperasian pekerjaan atau meningkatkan efisiensi atau nilai dari Pekerjaan atau bermanfaat bagi Pengguna Jasa. Pengusulan tersebut di ajukan atas biaya Penyedia Jasa dan akan termasuk hal-hal tercantum ayat 14.3

#### **4.5.16 Ayat 14.5 – Jumlah Pos Perkiraan (Provisional Sums )**

Ayat ini menguraikan tentang Pos-Pos (jumlah) Perkiraan yang mempunyai pengertian bahwa pos-pos tersebut dalam kontrak hanyalah perkiraan dalam arti dapat digunakan seluruhnya atau sebagian sesuai instruksi Wakil Pengguna Jasa dan dibayar kepada Penyedia Jasa sesuai yang diperintahkan.

Setiap pos perkiraan, Wakil Pengguna Jasa dapat memerintahkan :

- a. Pekerjaan yang harus dilakukan (termasuk peralatan, material atau jasa yang akan dilaksanakan) oleh Penyedia Jasa dan di nilai sesuai ketentuan ayat 14.3.
- b. Peralatan-peralatan, material-material atau jasa-jasa yang akan dibeli Penyedia Jasa dimana pembayarannya akan dilaksanakan sebagai berikut :
  - i). harga sesungguhnya yang dibayar Penyedia Jasa dan;
  - ii). suatu prosentase dari harga sesungguhnya yang dibayar (atau terhutang)

sebagaimana tercantum dalam Lampiran Tender untuk menutupi semua biaya-biaya lain, pajak dan keuntungan.

Bila diminta, Wakil Pengguna Jasa, Penyedia Jasa harus mengajukan perhitungan tagihan, bukti pembelian.

#### **4.5.17 Ayat 15.2 – Pemutusan Kontrak oleh Pengguna Jasa (Termination)**

Ayat ini menguraikan tentang pemutusan kontrak oleh Pengguna Jasa karena kesalahan-kesalahan dan atau kegagalan Penyedia Jasa disertai ketentuan-ketentuan sebagai akibat pemutusan kontrak ini.

Jika Penyedia Jasa :

- a). gagal melaksanakan peringatan tersebut ayat 15.1
- b). meninggalkan atau menolak Kontrak
- c). tanpa alasan yang layak, gagal :
  - i). melaksanakan pekerjaan sesuai ayat 8.1
  - ii) melanjutkan pekerjaan sesuai Pasal 8 atau
  - iii). menunjukkan kemampuan perencanaan yang mencukupi untuk mencapai waktu penyelesaian.
- d). mengalami kebangkrutan atau kepailitan, melakukan liquidasi
- e). melaksanakan sesuai instruksi tersebut ayat 7.5 dalam waktu 28 hari setelah menerima instruksi tersebut, atau
- f). menyerahkan Kontrak atau Subkontrak tanpa izin yang diperlukan

maka Pengguna Jasa, setelah memberikan pemberitahuan 14 hari sebelumnya kepada Penyedia Jasa, boleh memutuskan pelaksanaan pekerjaan oleh Penyedia Jasa sesuai Kontrak dan mengeluarkan Penyedia Jasa dari lapangan.

Penyedia Jasa kemudian harus menyerahkan semua Dokumen Kontruksi dan dokumen perencanaan lainnya yang dibuat oleh atau untuk dia kepada Wakil Pengguna Jasa.

Penyedia Jasa tidak akan dibebaskan dari kewajiban-kewajibannya atau tanggung jawab-tanggung jawabnya sesuai kontrak. Hak-hak dan kewenangan yang dilakukan pada Pengguna Jasa dan Wakil Pengguna Jasa oleh Kontrak tidak akan terpengaruhi.

Setelah pemutusan kontrak tersebut, Pengguna Jasa boleh menyelesaikan semua Pekerjaan oleh dan/atau orang lain. Pengguna Jasa atau Penyedia Jasa lain boleh menggunakan sebanyak-banyaknya dokumen konstruksi, dokumen perencanaan lain yang dibuat oleh atau atas nama Penyedia Jasa, peralatan Penyedia Jasa, pekerjaan-pekerjaan sementara, peralatan dan material yang dinilai cocok untuk menyelesaikan Pekerjaan.

Pada saat penyelesaian pekerjaan atau pada suatu tanggal sebelumnya, Wakil Pengguna Jasa akan memberitahukan kepada Penyedia Jasa, bahwa Pekerjaan Sementara dan Peralatan Penyedia Jasa akan dikembalikan kepadanya di lapangan atau di dekatnya.

Penyedia Jasa harus memindahkan atau merencanakan pemindahan benda-benda tersebut dari lapangan tanpa terlambat dan atas biaya sendiri.

#### **4.5.18 Ayat 16.1 – Hak Penyedia Jasa Menangguhkan Pekerjaan (Contractor’s Entitlement to Suspend Work)**

Ayat 16.1 menguraikan hak Penyedia Jasa untuk menunda pelaksanaan Pekerjaan karena sebab-sebab/kesalahan dari Pengguna Jasa.

Di jelaskan bahwa jika Pengguna Jasa gagal membayar Penyedia Jasa sejumlah yang tercantum dalam suatu Sertifikat Pembayaran yang diterbitkan Wakil Pengguna Jasa dan gagal menjelaskan mengapa Penyedia Jasa tidak berhak mendapatkan pembayaran atas jumlah tersebut, dalam waktu 21 hari setelah berakhirnya waktu tercantum dalam ayat 13.7 dalam waktu mana pembayaran harus dilakukan, kecuali suatu jumlah pengurangan dimana Pengguna Jasa berhak melakukannya sesuai Kontrak. Penyedia Jasa boleh menangguhkan Pekerjaan atau mengurangi tingkat kegiatan pekerjaan setelah memberikan tidak kurang dari 7 hari pemberitahuan sebelumnya kepada Pengguna Jasa dengan rekaman kepada Wakil Pengguna Jasa. Tuntutan tersebut tidak akan merugikan hak-hak Penyedia Jasa tentang pembayaran sesuai Kontrak ayat 13.8 dan pemutusan Kontrak sesuai tercantum ayat 16.2

Jika setelah Penyedia Jasa menangguhkan Pekerjaan atau mengurangi tingkat kegiatan pekerjaan dan Pengguna Jasa

kemudian membayar jumlah yang terhutang (termasuk pembayaran sesuai ayat 13.8), maka hak-hak Penyedia Jasa sesuai ketentuan ayat 16.2 akan hilang sehubungan dengan kelambatan pembayaran tersebut, kecuali pemberitahuan tentang pemutusan kontrak telah diberikan dan Penyedia Jasa akan memulai lagi pekerjaan secara normal secepat mungkin.

Selanjutnya dalam ayat ini dijelaskan bahwa apabila akibat penangguhan ini Penyedia Jasa mengalami kelambatan dan atau menanggung biaya-biaya maka Penyedia Jasa harus memberitahunya kepada Wakil Pengguna Jasa setelah menerima pemberitahuan ini Wakil Pengguna Jasa menyetujui atau menetapkan :

- a. perpanjangan waktu untuk mana Penyedia Jasa berhak sesuai kontrak dan
- b. jumlah biaya ditambah keuntungan yang wajar yang akan ditambahkan kedalam harga kontrak.

dan memberitahukan hal ini kepada Penyedia Jasa.

#### **4.5.19 Ayat 16.2 – Pemutusan Kontrak oleh Penyedia Jasa (Termination)**

Ayat ini menjelaskan tentang pemutusan kontrak oleh Penyedia Jasa karena kesalahan-kesalahan atau sebab-sebab dari pihak Pengguna Jasa yaitu jika Pengguna Jasa :

- a. gagal membayar Penyedia Jasa jumlah pembayaran yang telah disahkan dalam Sertifikat dalam waktu 42 hari sejak pembayaran itu seharusnya dilakukan sesuai Kontrak.
- b. bangkrut atau pailit atau hal-hal lain sehubungan dengan hal itu.
- c. secara konsisten/tetap gagal melaksanakan kewajiban-kewajiban sesuai Kontrak

- d. menyerahkan Kontrak kepada pihak lain tanpa persetujuan Penyedia Jasa atau jika penangguhan Pekerjaan yang berkepanjangan mempengaruhi seluruh Pekerjaan.

Pemutusan Kontrak ini diberitahukan secara tertulis kepada Pengguna Jasa 14 hari sebelumnya.

#### **4.5.20 Ayat 17.3 – Resiko-Resiko Pengguna Jasa (Employers Risks)**

Ayat ini menguraikan resiko-resiko yang ditanggung Pengguna Jasa secara rinci yaitu:

- a. perang, perang kecil-kecilan (diumumkan atau tidak), pemboman, tindakan musuh dari luar.
- b. pemberontakan, revolusi, huru-hara, kekuatan militer, perang saudara
- c. ionisasi radiasi, pencemaran karena radioaktif dan bahan bakar nuklir, atau dari limbah nuklir dari perbaikan nuklir, peledakan racun, radioaktif, atau bahaya lain dari peledakan pemasangan nuklir atau komponen nuklir dari pemasangan nuklir tersebut.
- d. tekanan gelombang akibat pesawat terbang atau benda angkasa lain yang beredar pada kecepatan suara atau di atasnya
- e. kerusuhan/huru-hara, keributan atau kekacauan, kecuali yang disebabkan oleh para pegawai Penyedia Jasa atau Sub Penyedia Jasa dan timbul dari pelaksanaan Pekerjaan.
- f. kehilangan atau kerusakan karena penggunaan dan penempatan oleh Pengguna Jasa atas sebagian Pekerjaan.
- g. setiap pengoperasian dari tenaga alam terhadap mana Penyedia Jasa berpengalaman tidak dapat diduga untuk mengambil pencegahan.

#### **4.5.21 Ayat 18.1 – Asuransi untuk Perencanaan (Insurances for Design)**

Ayat ini menegaskan keharusan Penyedia Jasa untuk menutup asuransi kerugian untuk perencanaan pekerjaan dengan nilai pertanggungan sekurang-kurangnya senilai tersebut dalam Lampiran Tender. Penyedia Jasa harus mengusahakan sebaik-baiknya untuk memelihara asuransi dalam kekuatan penuh selama masa tanggung jawab sesuai Kontrak dan sesuai Undang-Undang termasuk memperpanjang, memperbaharui dan menghidupkan kembali asuransi.

#### **4.5.22 Ayat 20.3 Sengketa, Badan Penyelesaian Sengketa (Disputes, Adjudication Board)**

Ayat ini menguraikan tata cara pembentukan apa yang disebut Badan Penyelesaian Sengketa (BPS) yang pada pokoknya adalah bahwa kecuali bila anggota/anggota BPS sudah disetujui sebelumnya dan disebut dalam kontrak maka para pihak dalam waktu 28 hari sejak Tanggal Efektif memutuskan pembentukan BPS. BPS terdiri dari orang-orang yang cakap sebagai anggota. Jumlah anggota bisa 3 orang atau 1 orang sebagaimana tercantum dalam Lampiran Tender. Jika BPS terdiri dari 3 orang anggota maka setiap pihak memilih 1 anggota yang disetujui pihak lain, dan kedua anggota ini memilih anggota ketiga yang akan bertindak sebagai Ketua.

Syarat-syarat penunjukan BPS adalah :

- a. memasukkan model ketentuan yang diterbitkan FIDIC
- b. menuntut setiap anggota BPS untuk dan tetap independen terhadap para pihak selama penunjukan

- c. menuntut BPS bertindak adil/tidak memihak, dan sesuai kontrak
- d. memasukkan usaha dari para pihak (terhadap satu sama lain dan kepada BPS) bahwa para anggota BPS dalam keadaan apapun tidak akan memutuskan tugas atau perjanjian yang timbul karena penunjukan mereka; para pihak akan membebaskan para anggota terhadap klaim-klaim tersebut.

#### **4.5.23 Ayat 20.6 Arbitrase/Perwasitan (Arbitration).**

Ayat ini menguraikan tentang arbitrase sebagai kelanjutan cara penyelesaian sengketa setelah pembentukan BPS.

Pada pokoknya dijelaskan bahwa setiap sengketa yang telah diputuskan oleh BPS belum final dan mengikat sesuai ayat 20.4 dan penyelesaian damai tidak tercapai maka sengketa tersebut akhirnya harus diputuskan oleh arbitrase internasional.

Peraturan arbitrase, institusi yang menunjuk para arbiter atau administrasi dari peraturan arbitrase, jumlah anggota arbiter, bahasa dan tempat persidangan arbitrase harus ditetapkan dalam Lampiran Tender.

Arbiter/para arbiter harus mempunyai kewenangan untuk membuka, meninjau kembali dan memperbaiki keputusan BPS.

Tidak ada pihak dalam persidangan dihadapan arbiter/para arbiter yang dibatasi pada bukti atau alasan-alasan yang sebelumnya diberikan dihadapan BPS untuk memperoleh keputusan.

Arbitrase boleh dilaksanakan sebelum atau sesudah penyelesaian Pekerjaan. Kewajiban-kewajiban para pihak dan BPS tidak boleh dirubah karena alasan arbitrase telah dilaksanakan selama pelaksanaan Pekerjaan.

#### 4.6 SYARAT-SYARAT KHUSUS FIDIC 1995.

Syarat-Syarat Khusus ini terdiri dari 20 Pasal.

Dalam Syarat-Syarat ini di atur secara khusus beberapa pasal/ayat/sub ayat sehubungan sifat/kondisi khusus suatu Pekerjaan.

Beberapa diantaranya dibahas sebagai bahan pertimbangan untuk kontrak kita dimasa mendatang.

Syarat-Syarat Khusus FIDIC 1995 yang di bahas sebagai berikut :

##### **4.6.1 Ayat 1.6 – Prioritas Dokumen (Priority of Document)**

Dalam ayat ini di jelaskan bahwa bila terjadi pertentangan dalam dokumen kontrak biasanya di perlukan prioritas dengan mengubah ayat ini yang menyatakan bahwa dalam hal terjadi kemenduaan arti atau ketidakcocokan, maka prioritasnya adalah yang sesuai undang-undang.

##### **4.6.2 Ayat 1.14 – Tanggung Jawab Terpisah dan Bersama (Joint and Several Liability)**

Ayat ini mengharuskan sebuah kontrak turnkey yang besar yang di kerjakan oleh usaha patungan memberikan rincian mengenai usaha patungan tersebut antara lain adanya jaminan dari perusahaan induk masing-masing anggota.

Juga biasanya Pengguna Jasa akan meminta penunjukan siapa yang menjadi Pemimpin usaha patungan tersebut pada saat dini dan Pengguna Jasa tidak mau melibatkan diri dalam sengketa antar anggota usaha patungan. Pengguna Jasa harus mengamankan kontrak tersebut dan mungkin memerlukan persetujuan dari suatu institusi keuangan proyek.

Mungkin juga perlu di tinjau pengaruh sub-ayat ini dalam hubungannya dengan hukum yang di pakai.

#### **4.6.3 Ayat 2.2 – Jalan Masuk dan Penyerahan Lahan (Access to and Possession of the Site)**

Mungkin perlu bagi Penyedia Jasa untuk mendapatkan jalan masuk lebih dini guna keperluan survey dan penyelidikan tanah.

Jika hak memasuki lapangan tidak di berikan, maka Pengguna Jasa harus memberikan rincian yang di perlukan.

#### **4.6.4 Ayat 4.2 – Jaminan Pelaksanaan (Performance Security)**

Ayat ini mengatur bentuk-bentuk jaminan Pelaksanaan sesuai format yang di berikan pada waktu tender.

Di jelaskan pula bahwa dalam hal jaminan tersebut berbentuk garansi bank harus di tetapkan apakah Bank lokal di tempat proyek tersebut atau Bank asing yang di setuju Pengguna Jasa.

Jika jaminan tersebut bukan dalam bentuk Bank Garansi, maka jaminan tersebut harus dari institusi yang terdaftar atau memiliki lisensi untuk melakukan usaha di Negeri tempat Pekerjaan.

#### **4.6.5 Ayat 4.5 – Para Sub. Penyedia Jasa (Subcontractors)**

Dalam ayat ini di atur bahwa pekerjaan-pekerjaan kecil (yang nilainya 0,01% dari nilai kontrak) tidak memerlukan ijin Pengguna Jasa.

#### **4.6.6 Ayat 5.2 – Dokumen-Dokumen Konstruksi (Construction Documents)**

Ayat ini menjelaskan bahwa Dokumen-Dokumen Konstruksi termasuk semua gambar-gambar harus di ajukan Penyedia Jasa untuk diperiksa Wakil Pengguna Jasa sebelum konstruksi di mulai. Dokumen-dokumen apa saja yang di perlukan dan prosedur pemasukan dokumen dan cara

pemeriksaan harus di jelaskan sesuai permintaan-permintaan Pengguna Jasa.

Mungkin perlu di tetapkan jenis-jenis gambar dan atau kemungkinan pengajuan pada tahap khusus dari proses rancang bangun.

Jika Wakil Pengguna Jasa melaksanakan seluruh prosedur persetujuan maka hal ini harus di jelaskan dan harus di pertimbangkan kemungkinan terjadi kelambatan dalam memberikan persetujuan.

#### **4.6.7 Ayat 5.9 – Hak Paten (Patent Rights)**

Ayat ini menjelaskan mengenai Pekerjaan yang di laksanakan Penyedia Jasa, melibatkan perencanaan yang sebelumnya telah di buat pihak lain yang di sediakan untuk Pengguna Jasa.

Dalam hal terjadi keadaan tersebut, ayat ini perlu di tambah dengan menyatakan bahwa dalam hal Penyedia Jasa menggunakan seluruh hak paten, perencanaan terdaftar, merk-merk dan hak-hak kekayaan intelektual lainnya maka Pengguna Jasa akan membebaskan Penyedia Jasa terhadap semua klaim, tuntutan, biaya.

#### **4.6.8 Ayat 8.2 – Waktu Penyelesaian (Time for Completion)**

Ayat ini menjelaskan tentang Pekerjaan yang di serahkan secara bertahap dengan menyatakan hal ini harus di tetapkan dalam bagian-bagian tersebut dan Lampiran Tender.

#### **4.6.9 Ayat 8.6 – Ganti Rugi Atas Kelambatan (Liquidated Damages for Delay)**

Ayat ini mengatur mengenai cara menghitung ganti rugi atas kelambatan sebagai berikut :

- a. Jika nilai kontrak di sebut dalam lebih dari satu mata uang maka lebih baik menetapkan ganti rugi per hari dalam prosentase pengurangan untuk setiap nilai pekerjaan.
- b. Jika nilai kontrak dalam mata uang lokal, ganti rugi dapat dalam prosentase atau suatu jumlah dalam mata uang tersebut.  
Namun, kecuali seluruh pembayaran dalam mata uang lokal mata uang untuk pembayaran harus di tetapkan.

**4.6.10 Ayat 9.1 - Kewajiban-Kewajiban Penyedia Jasa Mengenai Pengetesan pada Penyelesaian (Contractor's Obligations).**

Ayat ini menjelaskan bahwa dalam permintaan-permintaan Pengguna Jasa, harus di terangkan mengenai pengetesan-pengetesan yang di minta sebelum pekerjaan di serahkan untuk menunjukkan bahwa pekerjaan telah selesai.

Selanjutnya di jelaskan pula bahwa mungkin dalam pengusulan Penyedia Jasa memasukkan rincian pengaturan, peralatan instrumentasi, dan seterusnya.

Jika pengetesan akan di lakukan dan serah terima secara bertahap, mungkin perlu di pertimbangkan kebutuhan-kebutuhan pengetesan untuk bagian pekerjaan yang belum selesai.

**4.6.11 Ayat 11.1 – Kewajiban-Kewajiban Pengguna Jasa mengenai Pengetesan sesudah Penyelesaian (Employer's Obligations)**

Ayat ini mengatur mengenai pengetesan sesudah penyelesaian yang di lakukan oleh Penyedia Jasa sebagai berikut :

- a. Pengguna Jasa harus menerangkan kebutuhan pengetesan yang di inginkan setelah Pekerjaan diserahkan untuk menilai apakah

Pekerjaan memenuhi keinginannya. Untuk beberapa jenis Pekerjaan, ini mungkin paling sulit untuk di tetapkan, walaupun pengetesan ini sangat kritis untuk keberhasilan Pekerjaan.

- b. Mungkin cocok bagi pengusulan Penyedia Jasa memasukkan rincian pengaturan dan memberikan definisi dari instrumentasi yang di perlukan yang ditambahkan pada Pekerjaan. Dengan begitu banyak jenis Pekerjaan mungkin penting memberikan definisi masukan fisik untuk para peserta tender menjelaskan (dalam suatu daftar) kriteria kemampuan peralatan yang ingin di capai.
- c. Pengetesan-pengetesan sesudah penyelesaian biasanya di lakukan Pengguna Jasa dengan bimbingan staf Penyedia Jasa. Jika di inginkan pengaturan lain, harus di tetapkan dan perubahan ayat ini di perlukan.

#### **4.6.12 Pasal 14 – Perubahan-Perubahan (Variation)**

Pasal ini menjelaskan bahwa 3 perubahan yang mungkin terjadi yaitu :

- a. Perubahan yang di perintahkan Wakil Pengguna Jasa
- b. Perubahan yang di usulkan Penyedia Jasa untuk keuntungan kedua pihak.
- c. Perubahan yang di mintakan pengusulannya kepada Penyedia Jasa oleh Wakil Pengguna Jasa.

## **5. STANDAR/SISTIM KONTRAK JCT 1980.**

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

- 5.1.1 Royal Institutions of British Architect (RIBA)
  - 5.1.2 National Federation of Building Trades Employers (NFBTE)
  - 5.1.3 Royal Institution of Chartered Surveyor (RICS)
  - 5.1.4 Association of Country Councils (ACC)
  - 5.1.5 Associations of Metropolitan Authority (AMA)
  - 5.1.6 Associations of District Councils (ADC)
  - 5.1.7 Committee of Associations of Specialist Engineering Contractor (ASEC)
  - 5.1.8 Greater London Council (GLC)
  - 5.1.9 Federation of Associations of Specialist and Subcontractors Association of Consulting Engineers (FASSACE)
  - 5.1.10 Scottish Building Contract Committee (SBCC)
- 5.2. Selengkapnya berjudul : STANDARD FORM OF BUILDING CONTRACT, 1980 Edition PRIVATE WITH QUANTITIES. JCT – Joint Contracts Tribunal form of Building Contract yang terdiri dari :
- 5.2.1. ARTICLES OF AGREEMENT
  - 5.2.2. CONDITIONS : PART 1 : GENERAL
  - 5.2.3. CONDITIONS : PART 2 : NOMINATED SUBCONTRACTORS AND NOMINATED SUPPLIERS
  - 5.2.4. CONDITIONS : PART 3 : FLUCTUTIONS
  - 5.2.5. APPENDIX.
- 5.3. Dari uraian di atas, dapatlah dipahami bahwa standar JCT dibuat oleh beberapa institusi di Inggris dan tidak melibatkan institusi dari negara lain seperti keanggotaan FIDIC dan dibuat khusus untuk kontrak-kontrak bangunan (Building Contract).

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

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

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

*Articles of Agreement*

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

*made the \_\_\_\_\_ day of \_\_\_\_\_ 19 \_\_*

*between \_\_\_\_\_*

*of (or whose registered office is situated at) \_\_\_\_\_*

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

*of (or whose registered office is situated at) \_\_\_\_\_*

\_\_\_\_\_

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

Whereas

*Recitals First* The Employer is desirous of (b) \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

(hereinafter called "the Works") at

\_\_\_\_\_

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

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

*Third* The said Drawings numbered \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

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

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

Now it is hereby agreed as follows

*Contractor's Article 1*

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

*Contract sum* **Article 2**

*The Employer will pay the Contractor the sum of \_\_\_\_\_*

\_\_\_\_\_

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

*Architect* **Article 3**

*The term ‘the Architect’ in the Conditions shall mean the said*

\_\_\_\_\_

*of \_\_\_\_\_*

\_\_\_\_\_

*or, in the event of his death or ceasing to be the Architect for the purpose of this Contract, such other person as the Employer shall nominate for that purpose, not being a person to whom the Contractor shall object for reasons considered to be sufficient by an Arbitrator appointed in accordance with Article 5 (Provided always that no person subsequently appointed to be the Architect under this Contract shall be entitled to disregard or overrule certificate or opinion or decision or approval or instruction given or expressed by the Architect for the time being).*

*Quantity* **Article 4**

*Surveyor* *The Term ‘the Quantity Surveyor’ in the Conditions shall mean*

\_\_\_\_\_

*of \_\_\_\_\_*

\_\_\_\_\_

*or, in the event of his death or ceasing to be the Quantity Surveyor for the purpose of this Contract, such other person as the Employer shall nominate for that purpose, not being a person to whom the Contractor shall object for reasons considered to be sufficient by an Arbitrator appointed in accordance with Article 5.*

*Settlement Article 5  
of disputes- Arbitration*

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

*5.1.1 the construction of this Contract, or*

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

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

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

*Sub-Contract NSC/4 or NSC/4a as applicable or the Contractor and/or the Employer and any Nominated Supplier whose contract of sale with the Contractor provides for the matters referred to in clause 36.4.8. and if the related dispute has already been referred for determination to an Arbitrator, the Employer and Contractor hereby agree that the dispute or difference under this Contract shall be referred to the Arbitrator appointed to determine the related dispute; and such Arbitrator shall have power to make such directions and all necessary awards in the same way as if the procedure of the High Court as to joining one or more defendants or joining co-defendants or third parties was available to the parties and to him :*

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

*5.1.6 Articles 5.1 and 5.1.5 shall apply unless in the Appendix the words “Articles 5.1.4 and 5.1.5 apply” have been deleted.*

*5.2 Such reference, except*

*1. on article 3 or article 4; or*

*2. on the questions*

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

*whether or not a certificate has been improperly withheld; or*

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

3. *on any dispute or difference under clause 4.1 in regard to a reasonable objection by the Contractor, and clauses 25, 32 and 33. shall not be opened until after Practical Completion or alleged Practical Completion of the Works or termination or alleged termination of the Contractor's employment under this Contract or abandonment of the Works, unless with the written consent of the Employer or the Architect on his behalf and the Contractor.*
- 5.3 *Subject to the provisions of clauses 4.2, 30.9, 38.4.3, 39.5.3 and 40.5 the Arbitrator shall without prejudice to the generality of his powers, have power to direct such measurement and/or valuation as may in his opinion be desirable in order to determine the rights of the parties and to ascertain and award any sum which ought to have been the subject of or included in any certificate and to open up, review and revise any certificate, opinion, decision, requirement or notice and to determine all matters in dispute which shall be submitted to him in the same manner as if no such certificate, opinion, decision, requirement or notice had been given.*
- 5.4 *The award of such Arbitrator shall be final and binding on the parties.*
- 5.5 *Whatever the nationality, residence or domicile of the Employer, the Contractor, any sub-contractor or supplier or the Arbitrator, and wherever the Works or any part thereof are situated, the law of England shall be the proper law of this Contract and in particular (but no so as to derogate from the generality of the foregoing) the provisions of the Arbitration Acts 1950 (notwithstanding anything in S.34 thereof) to 1979 shall apply to any Arbitration under this Contract wherever the same, or any part of it, shall be conducted (f).*

*Signed by or on behalf of the Employer (g1) \_\_\_\_\_*

*in the presence of: \_\_\_\_\_*

*Signed by or on behalf of the Contractor (g1) \_\_\_\_\_*

*in the presence of: \_\_\_\_\_*

*Signed, sealed and delivered by (g2): \_\_\_\_\_*

*in the presence of: \_\_\_\_\_*

*The common seal of (g3): \_\_\_\_\_*

*was hereunto affixed in the presence of: \_\_\_\_\_*

*Signed, sealed and delivered by (g2): \_\_\_\_\_*

*in the presence of: \_\_\_\_\_*

*The common seal of (g3): \_\_\_\_\_*

*was hereunto affixed in the presence of: \_\_\_\_\_*

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

- a. keharusan Penyedia Jasa untuk melaksanakan dan menyelesaikan pekerjaan sesuai dengan apa yang disebut dengan Contract Bills (Rincian Biaya) dan Contract Drawings (Gambar-gambar Kontrak).
- b. Pengguna Jasa (Employer) harus membayar Penyedia Jasa berdasarkan Nilai Kontrak (Contract Sum) pada waktu dan dengan cara-cara sesuai tercantum dalam syarat-syarat kontrak (Conditions of Contract).
- c. memuat penjelasan mengenai Wakil Pengguna Jasa yang ditunjuk (Architect/Engineer).
- d. memuat penjelasan mengenai Konsultan Volume/Biaya (Quantity Surveyor) yang ditunjuk.
- e. memuat penjelasan tentang penyelesaian perselisihan melalui Arbitrase.

## **5.7 SYARAT-SYARAT KONTRAK (CONDITIONS : PART I : GENERAL)**

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

- a. Interpretations, definitions, etc
- b. Contractor's obligations
- c. Contract Sum-additions or deductions – adjustment – interim certificate
- d. Architect's/Engineer's instructions
- e. Contract Documents – other documents – issue of certificates.
- f. Statutory obligations, notices, fees dan changes
- g. Levels and setting out of the Works

- h. Materials, Goods and Workmanship to conform to description, testing and inspections
- i. Royalties and patent rights
- j. Person in charge
- k. Access for Architect to the Works
- l. Clerk of Works
- m. Variations and provisional sum
- n. Contract sum
- o. Value Added Tax – supplemental provisions
- p. Material and good unfixed or off-site
- q. Practical Completion and Defects Liability
- r. Partial possession by the Employer
- s. Assignment and Subcontracts
- t. Injury to person and property and Employer's indemnity
- u. Insurance against injury to person and property
- v. Insurance of the works against perils
- w. Date of Possession, completion and postponement
- x. Damages for non completion
- y. Extension of Time
- z. Loss and expenses caused by matters, materially affecting the regular progress of the work
- aa. Determination by the Employer
- bb. Determination by the Contractor
- cc. Works by Employer or person engaged by Employer
- dd. Certificate and Payment
- ee. The Income Tax
- ff. Outbreak of hostilities
- gg. War Damages
- hh. Antiquities

57.2 Dari 34 Pasal tersebut diatas akan dibahas beberapa pasal yang penting yang mungkin bermanfaat untuk kontrak kita dimasa mendatang, sebagai berikut :

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

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

ayat 1.2 menegaskan bahwa dokumen kontrak harus dibaca secara menyeluruh.

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

- |                            |                                 |
|----------------------------|---------------------------------|
| - Lampiran                 | - Pengguna Jasa                 |
| - Arbiter                  | - Berita Acara Penyerahan Akhir |
| - Perjanjian               | - Berita Acara Pembayaran       |
| - Arsitek                  | - Periode Pembayaran            |
| - Sertifikat Penyelesaian  | - Perseorangan                  |
| - Sertifikat Perbankan     | - Penyelesaian Praktis          |
| - Pasal 22 resiko          | - Quantity Surveyor             |
| - Tanggal Penyelesaian     | - Kejadian Khusus               |
| - Syarat-Syarat Kontrak    | - Retensi                       |
| - Penyedia Jasa            | - Prosentase Retensi            |
| - Rencana Anggaran Biaya   | - Tuntutan Hukum                |
| - Dokumen Kontrak          | - Subcontractor                 |
| - Gambar-Gambar Kontrak    | - Penilaian                     |
| - Nilai Kontrak            | - Perubahan                     |
| - Tanggal Penyelesaian     | - PPN                           |
| - Tanggal Penyerahan Lahan | - Pekerjaan                     |

- Tanggal Tender
- Pemasok Tertunjuk
- Masa tanggung jawab atas cacat- Subcontractor Tertunjuk
- Subkontraktor Dalam Negeri
- Masa perhitungan akhir & evaluasi

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

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

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

Dalam Pasal ini pada pokoknya dijelaskan hal-hal sebagai berikut :  
 Memberi batasan mengenai apa yang dimaksud dengan perubahan (Ayat 13.1)  
 Menyatakan bahwa perubahan diperintahkan oleh Direksi Pekerjaan atau menyetujui perubahan yang dibuat Penyedia Jasa (Ayat 13.2)  
 Direksi Pekerjaan mengeluarkan perintah pengeluaran dari Pos-Pos Perkiraan dalam kontrak dan subkontrak (Ayat 13.4).

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

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

- a. Ayat 17.1 menegaskan bila Direksi Pekerjaan berpendapat bahwa pekerjaan telah mencapai tingkat penyelesaian praktis maka dia harus segera menerbitkan Berita Acara yang menyatakan bahwa seluruh pekerjaan sesuai kontrak secara praktis telah selesai dengan mencantumkan tanggal selesai dalam Berita Acara tersebut.
  - b. Ayat 17.2 mengatur mengenai pekerjaan-pekerjaan cacat yang masih menjadi tanggung jawab Penyedia Jasa. Direksi akan menerbitkan Daftar Pekerjaan Cacat yang harus diperbaiki dalam Masa Tanggung Jawab Atas Cacat.
  - c. Ayat 17.3 menyatakan bahwa Direksi Pekerjaan boleh memberikan instruksi mengenai cacat-cacat sampai selambat-lambatnya 14 hari sesudah Masa Tanggung Jawab Atas Cacat berakhir.
  - d. Ayat 17.4 menyatakan bahwa apabila menurut pendapat Direksi Pekerjaan, cacat-cacat, kekurangan-kekurangan dan kesalahan-kesalahan telah diperbaiki maka dia akan menerbitkan Sertifikat Penyelesaian perbaikan pekerjaan cacat.
- e. Pasal 18 - Penguasaan sebagian Pekerjaan oleh Pengguna Jasa.  
(Partial Possession by Employer)**

Pasal ini mengatur tentang penguasaan bagian Pekerjaan oleh Pengguna Jasa sebelum Penyelesaian Praktis (dengan persetujuan Penyedia Jasa).

Dalam waktu 7 hari sejak bagian Pekerjaan tersebut dikuasai, Direksi Pekerjaan akan menerbitkan Berita Acara yang menyatakan perkiraan mulai Pekerjaan yang dikuasai.

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

- Pasal ini menegaskan bahwa baik Pengguna Jasa maupun Penyedia Jasa tidak boleh mengalihkan kontrak tanpa persetujuan tertulis pihak lain.
- Demikian pula mengalihkan sebagian pekerjaan (Sub Kontrak). Pengalihan dapat kepada Sub Penyedia Jasa Tertunjuk (Nominated Sub Contractor) atau kepada apa yang disebut Sub Penyedia Jasa Lokal /Domestic Subcontractor.
- Ketentuan-ketentuan/Syarat-syarat Sub Penyedia Jasa diatur dalam Bagian 2 (Part 2).

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

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

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

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

Dalam pasal ini diatur keharusan Penyedia Jasa membayar ganti rugi untuk bagian pekerjaan yang tidak selesai sesuai jadual. Disini digunakan istilah “Liquidated and Ascertain Damages”.

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

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

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

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

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

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

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

### 58.1 Pasal 35 – Nominated SubContractors & Nominated Suppliers.

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

### 5.8.2 Pasal 36 – Nominated Supplier.

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

## **5.9 SYARAT-SYARAT KONTRAK (CONDITIONS : PARTS 3 : FLUCTUATION).**

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

### 5.9.1 Pasal 37 - Choice of Fluction provision – entry in Appendix.

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

### 5.9.2 Pasal 38 - Contribution, Levy and Tax Fluctuation.

### 5.9.3 Pasal 39 - Labour and Materials Cost and Tax Fluctuations.

### 5.9.4 Pasal 40 - Use of Price Adjustment Formula.

Mungkin pasal ini yang cocok untuk kita.

## **5.10 APPENDICES (LAMPIRAN).**

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

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

## **5.11 KESIMPULAN**

Dari Uraian diatas dapat disimpulkan hal-hal berikut :

5.11.1 Perjanjian yang disebut Article of Agreement hanya terdiri dari 5 (lima) pasal seperti terurai dalam butir 5.6 di atas, yang berisi ketentuan-ketentuan pokok mengenai hak dan kewajiban para pihak (FIDIC 1987 hanya 4 Pasal)

5.11.2 Sama seperti standar FIDIC, satu-satunya dokumen kontrak yang ditandatangani para pihak adalah Perjanjian (Article of Agreement).

5.11.3 Berbeda dengan standar FIDIC, dalam Perjanjian tidak dinyatakan bentuk dokumen kontrak lainnya merupakan satu kesatuan dan bagian yang tak terpisahkan dari Perjanjian.

5.11.4 Dalam salah satu butir/pasal Perjanjian disebut mengenai penyelesaian perselisihan, sedangkan dalam standar FIDIC, hal ini diuraikan dalam Syarat-Syarat Kontrak.

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

- a. Conditions Part 1 : General (34 Pasal)
- b. Conditions Part 2 : Nominated SubContractors and Nominated Suppliers (2 Pasal).
- c. Conditions Part 3 : Fluctuation.

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

- a) Penafsiran, Batasan, dan sebagainya (Interpretations, Definitions).  
Kita di Indonesia sering lupa mencantumkan klausula ini, padahal sangat penting untuk menghindari sengketa selama kontrak berlaku.
- b) Pajak Pertambahan Nilai (Value Added Tax).  
Jarang sekali kontrak-kontrak kita mencantumkan hal ini secara tegas termasuk cara-cara pelaksanaannya.  
Untuk masa mendatang, seharusnya kontrak konstruksi kita menguraikan hal ini secara lebih rinci bahkan mungkin disertai sanksi berupa penangguhan pembayaran termyn berikutnya, apabila Penyedia Jasa lalai menyetorkan PPN kepada Negara.
- c) Sama seperti standar FIDIC, disini juga dikenal yang namanya penyelesaian praktis, yaitu pekerjaan secara praktis telah selesai kecuali beberapa cacat/kekurangsempurnaan yang harus diperbaiki selama Masa Tanggung Jawab Atas Cacat (Defects Liability Period). Pengaturan ini belum banyak dikenal di Indonesia.

Undang-undang No. 18/1999 maupun Peraturan Pemerintah No.29/2000 tidak mengatur hal ini. Sebaiknya hal ini dimasukkan ke dalam syarat-syarat kontrak karena untuk proyek-proyek besar dan menggunakan teknologi canggih akan sulit mencapai tingkat pekerjaan 100% mutlak selesai. Oleh karena itu dinegara barat diizinkan penyerahan pekerjaan apabila telah mencapai tingkat penyelesaian praktis.

- d) Dalam Pasal 24 di atur mengenai kerusakan-kerusakan Pekerjaan yang tidak selesai (Damages for Non Completions).
- e) Selain itu di atur pula mengenai Pajak Pendapatan (Income Tax).  
Disini diatur mengenai Pajak Pendapatan Penyedia Jasa/Penyedia Jasa dalam kaitannya dengan kontrak/perolehan pendapatan dari kontrak. Kontrak konstruksi di Indonesia hampir tak pernah memasukkan hal ini kedalam syarat-syarat kontrak kecuali kontrak-kontrak yang menggunakan dana luar negeri (loan).

## **6. STANDAR/SISTIM KONTRAK SIA.**

6.1. Institusi para Arsitek Singapura yang bernama Singapore Institute of Architects (SIA) menyusun standar/sistim kontrak yang di kenal dengan nama “SIA 80 CONTRACT”.

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

- 6.1.1. Perjanjian/Kontrak yang di sebut ARTICLE OF CONTRACT
- 6.1.2. Syarat-Syarat Kontrak yang di sebut CONDITIONS OF CONTRACT
- 6.1.3. Lampiran (APPENDIX)
- 6.1.4. Tambahan yang di sebut ADDENDUM ON AMENDMENTS TO SIA 80 CONTRACT.

6.2. Pertama-tama yang perlu di ketahui bahwa standar kontrak ini di tujukan atau di peruntukkan bagi kontrak konstruksi Bangunan Gedung (Building Contract).

### 6.3. **PERJANJIAN/KONTRAK (ARTICLE CONTRACT).**

#### 6.3.1. **Perjanjian/Kontrak.**

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

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

Dalam Pasal ini di sebutkan mengenai persetujuan Penyedia Jasa untuk melaksanakan, menyelesaikan dan memelihara gedung dan pekerjaan lain (di terangkan pekerjaan apa saja dan di mana lokasinya).

Di sebutkan pula dalam pasal ini bahwa yang di maksud dengan pekerjaan termasuk perubahan-perubahan dan pekerjaan-pekerjaan sementara yang diperlukan untuk melaksanakan pekerjaan tetap.

#### b. **Jenis Kontrak (Type of Contract).**

Pada pasal ini di tegaskan bahwa dalam kontrak akan di ukur dan harus di hitung kembali dalam hal terjadi perbedaan pekerjaan dan bahan yang terjadi dengan yang tersebut dalam Daftar Rncian Pekerjaan (Bill of Quantites).

c. **Arsitek/Direksi Pekerjaan (Architect).**

Standar SIA menyebut Perencana/Pengawas Pekerjaan dengan istilah Architect.

Dalam pasal ini selain menyebutkan nama orang dan nama perusahaan Pengawas Pekerjaan di sebutkan pula yang di maksud dengan Architect adalah orang yang merencanakan pekerjaan dan menyiapkan dokumen kontrak atas nama Pengguna Jasa termasuk pengawasan pekerjaan.

Dalam hal Architect di berhentikan, maka Pengguna Jasa akan menggantinya dengan pemberitahuan kepada Penyedia Jasa dan Arsitek ini haruslah anggota dari SIA sehingga Penyedia Jasa tidak dapat mengajukan keberatan.

Kemudian di atur tata cara penggantian ini antara lain dalam hal Arsitek yang di tunjuk, menolak beserta akibatnya terhadap pekerjaan.

d. **Konsultan Biaya (Quantity Surveyor).**

Dalam pasal ini di tetapkan nama orang dan nama perusahaan yang di tunjuk Pengguna Jasa sebagai Konsultan Biaya yang membantu Arsitek.

Di tegaskan pula dalam Pasal ini, dalam hal Konsultan Biaya tidak di tunjuk secara definitif maka tugas ini di rangkap Arsitek.

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

**e. Harga-Harga/Nilai Kontrak Inklusif (Prices To Be Inclusive).**

Dalam pasal ini di tekankan lagi tentang pengukuran ulang volume pekerjaan yang akan merubah nilai kontrak dan yang di maksud dengan harga-harga inklusif adalah termasuk semua tambahan dan pekerjaan-pekerjaan lain dan pengeluaran-pengeluaran lain.

**f. Dokumen Kontrak (Contract Documents).**

Dalam pasal ini di sebutkan dokumen-dokumen yang di sebut Dokumen Kontrak yaitu :

- a) Perjanjian ini
- b) Syarat-Syarat Kontrak dan Lampiran
- c) Gambar-gambar Kontrak (di tanda tangani atau di paraf)
- d) Rencana Anggaran Biaya (Bill of Quantities) (di tanda tangani atau di paraf)
- e) Surat-surat atau dokumen lain termasuk Dokumen Tender, Surat Penunjukan (yang juga di tanda tangani atau di paraf).

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

Dalam Pasal ini di tegaskan bahwa dokumen kontrak harus di baca dan berbentuk suatu keseluruhan. Tidak ada prioritas khusus kecuali yang di atur undang-undang di berlakukan kepada salah satu dokumen atau kumpulan dokumen. “Catatan-catatan Pedoman” yang di terbitkan oleh SIA yang akan di pakai dengan dokumen kontrak tidak merupakan dokumen kontrak, tetapi dalam hal ketidak pastian atau kemenduaan arti dalam dokumen kontrak

secara keseluruhan, dapat di pertimbangkan untuk tujuan hanya membantu penyelesaian masalah tersebut.

**h. Penyerahan Kontrak (Assign).**

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

**6.3.2. Syarat-Syarat Kontrak (Conditions of Contract).**

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

- a. Architect's directions and instructions (8 ayat)
- b. Methods of working and temporary Works (3 ayat)
- c. Design and completion responsibilities (4 ayat)
- d. Programme (3 ayat)
- e. Make-up of Contractor's prices (3 ayat)
- f. Administration (9 ayat)
- g. Statutory Obligation (2 ayat)
- h. Setting Out
- i. Acces for Architect
- j. Possession of Site and Commencement of Work (2 ayat)
- k. Quality of Materials and Workmanship (5 ayat)
- l. Variation and Valuation of Additional Payments (6 ayat)
- m. Measurement and Bill of Quantities (3 ayat)
- n. Discrepancy or Divergence
- o. Assignment and Subcontracting (3 ayat)
- p. Plant and Materials (5 ayat)

- q. Artists, Tradesman and other Contractors
- r. Indemnities to Employer (3 ayat)
- s. Insurance against injury to Person, Property and Workman (3 ayat)
- t. Insurance of Works (2 ayat)
- u. Due Diligence by Contractor
- v. Time for Completion (2 ayat)
- w. Extension of time (3 ayat)
- x. Delay in Completion and Liquidated Damages (5 ayat)
- y. Phased or Staged Completion (3 ayat)
- z. Partial Re-Occupation (3 ayat)
- aa. Maintenance following Completion (5 ayat)
- bb. Designated and Nominated Subcontractors and Suppliers (7 ayat)
- cc. Nomination and Rights of Objection (4 ayat)
- dd. Payment of Nominated Subcontractors dan Suppliers (5 ayat)
- ee. Payment of Contractor and Interim Certificate (12 ayat)
- ff. Termination by Employer (11 ayat)
- gg. Termination by Contractor (5 ayat)
- hh. Outbreak of War (3 ayat)
- ii. War Damage (4 ayat)
- jj. Antiquities (2 ayat)
- kk. Arbitration (11 ayat)
- ll. Additional Optional Clause for Fluctuations (4 ayat)
- mm. Additional Optional Clause Permitting Insurance Excesses
- nn. Appendix
- oo. Addendum on amendments to SIA 80 Contract.

Dari Pasal-Pasal/Ayat-Ayat Syarat Kontrak SIA 80 tersebut di atas akan di bahas beberapa yang penting yang mungkin dapat di pakai dalam kontrak-kontrak konstruksi di masa mendatang.

a. **Pasal 12 ayat 2 – Definisi Perubahan.**

Dalam ayat ini di berikan definisi yang jelas apa saja yang di sebut sebagai perubahan pekerjaan yaitu antara lain :

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

b. **Pasal 15 ayat 1 – Pelimpahan fungsi kontrak oleh Penyedia Jasa ke pihak lain.**

Ayat ini menegaskan bahwa pada prinsipnya pelaksanaan, pengendalian lapangan koordinasi dengan Sub Penyedia Jasa yang di lakukan oleh Penyedia Jasa adalah maksud dari

kontrak, sehingga pelimpahan tugas-tugas ini kepada orang lain harus mendapat persetujuan Pengguna Jasa termasuk melimpahkan hak menerima uang kepada orang lain.

c. **Pasal 21 – Hak Penelitian oleh Penyedia Jasa.**

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

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

d. **Pasal 24 ayat 2 – Ganti Rugi.**

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

(Terlihat standar SIA juga tidak menggunakan istilah denda).

e. **Pasal 25 – Penyelesaian pekerjaan sebagian-sebagian.**

Dalam pasal ini di atur mengenai kemungkinan pekerjaan di serahkan Penyedia Jasa secara bertahap (sebagian-sebagain) seperti pada Standar Kontrak FIDIC/JCT.

f. **Pasal 27 ayat 1 – Masa Pemeliharaan.**

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

menggunakan istilah lama : Masa Pemeliharaan (Maintenance Period).

g. **Pasal 29 – Penunjukan Sub-Penyedia Jasa dan hak keberatan.**

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

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

h. **Pasal 32 ayat 1 – Pemutusan Kontrak tanpa kesalahan.**

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

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

(Catatan : Dari standar-standar kontrak internasional, hanya SIA yang mengatur pemutusan kontrak cara ini. Memang menurut standar kontrak Angkatan Darat Amerika Serikat – Korps Zeni (US Army Corps of Engineers) di kenal istilah “Termination for the convenience of the Employer” (pemutusan kontrak untuk kepentingan Pengguna Jasa). Dapat di katakan kedua pengertian serupa.

Walaupun Penyedia Jasa secara material akan mendapat ganti rugi, kiranya secara psikologis terkesan kurang baik karena

orang luar pasti menduga telah terjadi sesuatu antara Pengguna Jasa dan Penyedia Jasa.

i. **Pasal 37 – Arbitrase.**

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

Dalam pasal ini di atur segala hal yang menyangkut penyelesaian sengketa.

6.3.3. **Lampiran (Appendix).**

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

Tujuannya agar mudah mencari ketentuan-ketentuan tersebut.

6.3.4. **Adendum Kontrak.**

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

Perubahan yang di lakukan adalah :

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

## **6.4 KESIMPULAN**

Dari uraian tersebut diatas dapat disimpulkan hal-hal berikut :

- 6.4.1 Perjanjian di buat singkat (hanya 8 Pasal) yang berisi ketentuan-ketentuan yang penting seperti kewajiban Penyedia Jasa, jenis kontrak, Pengawas Pekerjaan, Konsultan Biaya, Nilai Kontrak, Dokumen Kontrak, Penafsiran, Pelimpahan Pekerjaan.
- 6.4.2 Syarat-syarat kontrak berisi ketentuan-ketentuan yang di atur secara terperinci.
- 6.4.3 Ketentuan-ketentuan khusus di atur dalam Adendum Kontrak.

## **7. RINGKASAN TINJAUAN STANDAR/SISTIM KONTRAK KONSTRUKSI INTERNASIONAL (FIDIC, JCT, AIA, SIA).**

Dari uraian tersebut di atas mengenai Standar/Sistim Kontrak Konstruksi Internasional (FIDIC, JCT, AIA, SIA) dapat di ringkaskan beberapa hal sebagai berikut :

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

7.2. Pada umumnya Perjanjian/Kontrak itu sendiri sangat sederhana dan singkat karena hanya berisi beberapa hal pokok mengenai perikatan para pihak antara lain :

- a. Kontrak Amerika Serikat (9 butir/pasal)
- b. Kontrak FIDIC 1987 (4 butir/pasal)
- c. Kontrak FIDIC 1995 (4 butir)
- d. Kontrak JCT 1980 (5 butir)
- e. Kontrak SIA 80 (8 butir)

Hal-hal lain mengenai perikatan tercantum dalam Syarat-syarat Kontrak (Umum/Khusus).

Perjanjian/Kontrak adalah satu-satunya Dokumen Kontrak yang di tandatangani Para Pihak.

Dokumen-dokumen lain seperti Syarat Kontrak, Spesifikasi Teknis, Gambar-gambar dinyatakan dalam Perjanjian merupakan satu kesatuan dan bagian tak terpisahkan dari Perjanjian.

7.3. Tujuan penggunaan masing-masing Kontrak Internasional adalah sebagai berikut :

- a) Standar Kontrak Agreement/AIA ditujukan untuk Kontrak Pekerjaan Sipil
- b) Standar Kontrak FIDIC 1987 ditujukan untuk Kontrak Pekerjaan Konstruksi Teknik Sipil (Works of Civil Engineering Construction)
- c) Standar Kontrak FIDIC 1995 ditujukan untuk Kontrak Pekerjaan Rancang Bangun dan Turn Key (Design Build & Turn Key).
- d) Standar Kontrak JCT 1980/SIA 80 di tujukan untuk Kontrak Pekerjaan Bangunan.

7.4. Penamaan para pihak (Penyedia Jasa dan Pengguna Jasa) beserta orang/badan yang diberi kuasa berbeda diantara Standar-standar tersebut :

- a) Standar Kontrak Amerika/AIA:  
Pengguna Jasa disebut : Owner

Pengawas Pekerjaan disebut : Architect/Engineer  
Penyedia Jasa disebut : Contractor

b) Standar Kontrak FIDIC 1987:

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

c) Standar Kontrak FIDIC 1995:

Pengguna Jasa disebut : Employer  
Wakil Pengguna Jasa disebut : Employer's Representative  
Penyedia Jasa disebut : Contractor

d) Standar Kontrak JCT 1980 :

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

e) Standar Kontrak SIA 80 :

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

7.5. Syarat-syarat Kontrak pada umumnya berisi ketentuan-ketentuan yang mengatur hak dan kewajiban para pihak (Pengguna Jasa dan Penyedia Jasa) secara lengkap, terperinci serta mencerminkan keadilan dan kesetaraan kedudukan para pihak. Misalnya: Baik Pengguna Jasa maupun Penyedia Jasa masing-masing berhak untuk menanggukhkan pekerjaan atau memutuskan kontrak asalkan memenuhi syarat-syarat yang telah dicantumkan dalam kontrak antara lain karena salah satu pihak lalai menjalankan kewajibannya sesuai Kontrak.

- 7.6. Hal-hal khusus sehubungan dengan sifat pekerjaan/proyek yang memerlukan pengaturan, dijabarkan dalam Syarat-Syarat Khusus.
- 7.7. Besaran-besaran yang menyangkut besarnya jaminan ganti rugi, waktu pelaksanaan, waktu penyerahan lahan, masa jaminan atas cacat, besarnya retensi, semuanya dicantumkan dalam suatu daftar yang disebut Lampiran (Appendix) sehingga memudahkan mencarinya.
- 7.8. Bahasa yang dipakai adalah bahasa Inggris yang mudah dimengerti dan hampir-hampir tak mungkin diartikan lain. Kata-kata/istilah yang dipakai diberikan definisi yang jelas.
- 7.9. Mengenai penyelesaian perselisihan/sengketa, Standar Kontrak Konstruksi Internasional tak ada satupun yang memilih Pengadilan (Court). Semuanya memilih Badan Arbitrase. Pemilihan badan ini bervariasi. Demikian pula tatacara dan prosedur penggunaan dan pemilihan Arbiter diatur secara rinci.
- 7.10. Istilah Masa Pemeliharaan yang biasa kita kenal di ganti dengan Masa Tanggung Jawab Atas Cacat (Defect Liability Period) yang memang rasanya lebih tepat kecuali Standar SIA 80 yang masih menggunakan istilah Maintenance Period.
- 7.11. Istilah denda sebagaimana yang lazim kita ketahui tidak lagi di gunakan, di ganti dengan Ganti Rugi Kelambatan (Liquidity Damages for Delay) atau Liquidity and Ascertain Damages.
- 7.12. Semua standar kontrak konstruksi internasional mengizinkan hal-hal berikut :
  - a. penyelesaian pekerjaan secara bertahap
  - b. penempatan bagian pekerjaan yang telah diserahkan

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

## **8. SARAN-SARAN**

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sangat dianjurkan agar kontrak-kontrak kita dimasa-masa mendatang dapat menggunakan beberapa ketentuan yang terdapat dalam Standar Kontrak Internasional ini, yang kiranya memang lebih tepat tanpa harus melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan kita, antara lain seperti berikut:

- 8.1 Penyelesaian Sengketa Konstruksi sebaiknya dipilih melalui Arbitrase dibandingkan dengan melalui Pengadilan sebagaimana lazimnya yang terjadi dalam kebanyakan kontrak.
- 8.2 Istilah denda diganti dengan Ganti Rugi atas Keterlambatan. Hal ini dirasakan lebih tepat karena Ganti Rugi hanya dikenakan apabila terbukti menimbulkan kerugian.
- 8.3 Istilah Masa Pemeliharaan diganti dengan Masa Jaminan Atas Cacat, karena yang dijamin adalah cacat bukan pemeliharaannya.
- 8.4 Mengizinkan pekerjaan diserahkan sebagian-sebagian yang menguntungkan kedua belah pihak (Pengguna Jasa dan Penyedia Jasa)
- 8.5 Mengizinkan pekerjaan diserahkan secara praktis/substansial, karena apabila pekerjaan sangat kompleks akan sulit mencapai penyelesaian mutlak 100%.
- 8.6 Pekerjaan Tambah tidak melebihi 10% dari nilai kontrak, karena apabila lebih dari 10% belum tentu dapat dilaksanakan dengan kondisi dan cara yang sama sehingga dapat mengakibatkan kerugian. Oleh karena itu bila lebih diizinkan dengan kondisi tertentu.