

## EVALUASI HAK & KEWAJIBAN ANTARA PERJANJIAN KONTRAK NASIONAL DENGAN PERSYARATAN STANDAR FIDIC (STUDI KASUS: PROYEK PEMBANGUNAN GEDUNG PEMUDA DAN KEBUDAYAAN TEMANGGUNG)

Satrio Agung Utomo, Yanuar Asmara Putra, Arif Hidayat<sup>\*)</sup>, Frida Kistiani<sup>\*)</sup>

Jurusan Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro  
Jl. Prof Soedarto, Tembalang, Semarang. 50239, Telp.: (024)7474770, Fax.: (024)7460060

### ABSTRAK

*Dalam proyek konstruksi sering terjadi perselisihan antara pihak owner dan pihak kontraktor, dikarenakan ketidakseimbangan antara hak dan kewajiban pada pasal-pasal perjanjian yang tertuang didalam perjanjian kontrak. Banyak standar kontrak yang digunakan di Indonesia maupun di luar negeri. Salah satu contohnya standar internasional FIDIC. Untuk meminimalisir ketidakseimbangan, sangat penting mengetahui pasal apa saja yang rawan sengketa berdasarkan standar internasional FIDIC. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui pasal apa saja yang rawan akan sengketa dan untuk melihat seberapa perlunya standar FIDIC ini diterapkan pada dokumen kontrak nasional. Data dan informasi penelitian berasal dari proyek yang ditinjau dan studi literatur (buku, peraturan-peraturan). Pengolahan data dilakukan dengan menganalisa hak dan kewajiban owner dan kontraktor pada pasal-pasal di dalam dokumen kontrak itu sendiri, lalu ditinjau dengan standar internasional FIDIC, dan yang terakhir dengan dibandingkan keduanya. Verifikasi dan validasi dilakukan dengan wawancara kepada para pakar yang ahli di bidang konstruksi. Hasil penelitian menunjukkan pasal yang rawan sengketa adalah pasal sanksi, pembayaran, denda, jaminan pelaksanaan, nilai kontrak, dan jangka waktu pelaksanaan. Kemudian disimpulkan juga bahwa persyaratan kontrak di Indonesia tidak perlu mengacu kepada standar FIDIC, karena standar FIDIC dirasa belum sesuai jika diaplikasikan di Indonesia karena permasalahan regulasi.*

**kata kunci :** Kontrak konstruksi, kontrak standar FIDIC, analisa hak dan kewajiban, potensi sengketa

### ABSTRACT

*In construction projects is often a dispute between the owner and the contractor, due to imbalance between the rights and obligations of the clauses of agreement contained in the contract agreement. Many standard contract used in Indonesia and abroad. One of the example is international FIDIC standard. To minimize imbalance, its important to know what are prone clause disputes based on standard FIDIC. The purpose of this study was to determine what clauses are prone to dispute and to see how the necessity of FIDIC standard is applied at the national contract documents. The data and information comes from the research and literature studies (books, regulations). Data processing is done by*

---

<sup>\*)</sup> Penulis Penanggung Jawab

*analyzing the rights and obligations of the owner and contractor clauses in contract document itself, then be reviewed with the FIDIC standard, and latter to compare the two. Regarding verification and validation performed by interviewing field of construction experts. The results showed that vulnerable disputed clauses are clause sanctions, payments, fines, bail enforcement, contract value, and the exercise period. Then concluded also that the terms of contract in Indonesia doesn't need to refer FIDIC standard, because FIDIC standard deemed not appropriate when applied in Indonesia due to regulatory problems.*

**keywords:** *Contract construction, FIDIC contract requirements, analysis of rights and obligations, potential disputes*

## **PENDAHULUAN**

Proyek konstruksi merupakan suatu kegiatan yang mempunyai jangka waktu terbatas dengan menggunakan sumber daya tertentu untuk mendapatkan hasil konstruksi dengan standar mutu yang baik. Dalam usaha pencapaian hasil pekerjaan konstruksi yang baik dibutuhkan berbagai macam elemen pendukung dalam pelaksanaannya. Salah satu elemen pendukung terpenting dari sebuah proyek konstruksi yaitu diperlukan adanya sebuah ikatan kerja antara pengguna jasa dengan penyedia jasa yang digunakan sebagai dasar hukum, berbentuk kontrak konstruksi. Pada umumnya kontrak konstruksi berisi tentang pembagian hak dan kewajiban diantara keduanya. Oleh karena itu kontrak konstruksi digunakan sebagai acuan bagi pihak pengguna jasa maupun bagi penyedia jasa untuk melaksanakan proyek tersebut. Pihak pengguna jasa maupun penyedia jasa harus memahami tentang berbagai macam isi kontrak tersebut, dengan demikian mereka mampu membuat dan melaksanakan kontrak tersebut sesuai dengan tujuan yang akan dicapai. Dalam penyusunan kontrak tersebut perlu adanya standar yang digunakan sebagai acuan. Salah satu standar internasional yang digunakan adalah standar yang dikeluarkan oleh *FIDIC (Federation Internationale des Ingenieurs Counsels)* yang dipakai oleh negara di eropa barat seperti Perancis, Belgia, Swiss, dan dianggap sebagai peraturan kontrak konstruksi yang paling adil dan berimbang antar pihak. Sedangkan di Indonesia penyusunan kontrak mengacu kepada Undang-Undang No.18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi diikuti dengan tiga Peraturan Pemerintah sebagai peraturan pelaksanaannya, yaitu PP No.28, 29, dan 30 tahun 2000. Permasalahan yang sering timbul dari kontrak konstruksi tersebut adalah tidak jelasnya hak dan kewajiban dari masing-masing pihak sehingga berujung kepada persengketaan. Pada dasarnya setiap kontrak harus bersifat adil dan berimbang hak dan kewajibannya terhadap kedua belah pihak, dan tidak bermaksud untuk mengambil keuntungan sepihak dengan cara merugikan pihak lain. Hak dan kewajiban owner maupun Kontraktor, di dalam dokumen kontrak tertuang pada bagian surat perjanjian. Surat perjanjian ini berupa pasal-pasal yang menjelaskan aturan-aturan yang harus dipatuhi oleh kedua belah pihak selama berjalannya kontrak. Oleh karena itu pasal-pasal ini dapat disebut sebagai inti dari suatu kontrak konstruksi

Terdapat beberapa tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Mengetahui pasal-pasal pada perjanjian Dokumen Kontrak Nasional yang dianggap berpotensi menimbulkan perselisihan atau persengketaan
2. Mengetahui seberapa perlunya standar FIDIC untuk diterapkan pada Dokumen Kontrak Nasional

Batasan masalah pada Tugas Akhir yang berjudul “Evaluasi Hak dan Kewajiban antara Perjanjian Kontrak Nasional dengan Persyaratan Standar FIDIC (Studi Kasus: Proyek Pembangunan Gedung Pemuda dan Kebudayaan Temanggung)” meliputi :

1. Persyaratan kontrak untuk pelaksanaan konstruksi yang dipakai sebagai acuan adalah dari FIDIC *General Conditions of Contract, MDB Harmonised Edition 2006*.
2. Persyaratan Kontrak untuk Pelaksanaan Konstruksi FIDIC dibandingkan dengan Dokumen Kontrak “Proyek Pembangunan Gedung Pemuda dan Kebudayaan Temanggung” berdasarkan pasal-pasal didalam surat perjanjian pemborongan.

## **TINJAUAN PUSTAKA**

### **Kontrak Konstruksi**

Kontrak konstruksi adalah bentuk perikatan mengenai kegiatan dalam industri jasa konstruksi yang merupakan dasar atau acuan yang tertuang dalam pasal-pasal yang terdefinisi dengan baik. Perikatan adalah suatu keterikatan karena suatu undang-undang atau karena adanya kesepakatan yang tertulis dimana adanya sanksi hukum atau tidak adanya sanksi hukum diperjelas. Perikatan ini merupakan suatu kesepakatan yang memiliki ciri keterikatan formal. (Keppres RI No. 80 tahun 2003)

Dalam merencanakan, melaksanakan dan mengawasi sebuah proyek konstruksi diperlukan suatu bentuk perikatan tertulis antara pengguna jasa (pemilik proyek/pemberi tugas) dan penyedia jasa (konsultan perencana/kontraktor pelaksana/konsultan pengawas). Bentuk perikatan mengenai kegiatan industri jasa konstruksi inilah yang dikenal dengan kontrak konstruksi atau perjanjian konstruksi yang di negara barat dikenal dengan istilah *construction contract/construction agreement*. (Yasin, 2006)

## **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini dilakukan melalui 2 cara yaitu: (1) Studi banding literatur antara Dokumen Kontrak Nasional dengan Persyaratan Kontrak Standar FIDIC (2) Wawancara yang bertujuan melakukan validasi kepada para pakar dari pihak pengguna jasa dan penyedia jasa terkait hasil studi banding. Wawancara bertujuan untuk mengetahui pasal apa saja pada perjanjian kontrak yang berpotensi menimbulkan sengketa dan mengetahui seberapa pentingnya Standar FIDIC jika digunakan sebagai acuan kontrak di Indonesia. Tahapan atau langkah-langkah yang diperlukan dalam proses penelitian ini, antara lain:

1. Perumusan latar belakang penelitian  
Menetapkan latar belakang yang akan dibahas dalam penelitian ini.
2. Perumusan masalah  
Menetapkan permasalahan yang ada dalam penelitian ini.
3. Penetapan maksud dan tujuan  
Mencari pasal-pasal pada perjanjian dokumen kontrak nasional yang dianggap berpotensi menimbulkan sengketa dan untuk mengetahui seberapa perlunya standard FIDIC untuk diterapkan pada dokumen kontrak nasional.
4. Studi Pustaka  
Melakukan studi literatur dilakukan dari berbagai referensi, meliputi jurnal, buku cetak, dan internet.

5. Pengumpulan Data  
Pengumpulan data berupa data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh dari hasil wawancara kepada para pakar dari pihak pengguna jasa dan penyedia jasa. Sedangkan data sekunder diambil melalui studi banding literatur perjanjian dokumen kontrak nasional dengan standar FIDIC, buku-buku, website yang berkaitan dengan topik penelitian ini, dan sebagainya.
6. Analisis Data  
Menganalisis hak dan kewajiban perjanjian kontrak dokumen kontrak nasional dan persyaratan standar FIDIC.
7. Pembahasan Hasil Analisis  
Menganalisa keseimbangan hak dan kewajiban antara pengguna jasa dengan penyedia jasa sehingga diketahui pasal-pasal pada perjanjian dokumen kontrak nasional yang berpotensi menimbulkan sengketa, membandingkan dokumen kontrak nasional dengan standar FIDIC sehingga diketahui mana yang lebih baik antara dokumen kontrak nasional dan standar FIDIC, dan kemudian divalidasi dan diverifikasi lagi dengan hasil wawancara.
8. Kesimpulan dan Saran  
Membuat kesimpulan dari hasil pembahasan dan saran yang dapat dimanfaatkan untuk penelitian selanjutnya.

## **DATA DAN ANALISIS**

1. Untuk mengetahui pasal pada dokumen kontrak nasional yang berpotensi menimbulkan sengketa dilakukan analisis Perbandingan Hak dan Kewajiban antara owner dan kontraktor pada Dokumen Kontrak Nasional yang kemudian ditampilkan pada tabel berikut

Tabel 1. Analisis Perbandingan Hak dan Kewajiban pada Dokumen Kontrak Nasional

No	Pasal-Pasal Perjanjian	Hasil Analisa
1	Maksud dan Tujuan Kontrak	Adil dan seimbang, kedua belah pihak wajib bekerja sama dalam melaksanakan dan menyelesaikan pekerjaan berdasarkan kontrak
2	Dokumen Kontrak	Adil dan seimbang, karena kedua belah pihak wajib menyetujui isi dari dokumen kontrak
3	Pertentangan Pada Dokumen Kontrak	Adil dan seimbang, karena kedua belah pihak wajib tunduk kepada urutan prioritas Dokumen Kontrak yang diatur pada pasal 2 apabila terjadi pertentangan
4	Arti dan Makna Perjanjian	Adil dan seimbang, karena kedua belah pihak wajib untuk memiliki pengertian yang sama mengenai keseluruhan perjanjian guna untuk meminimalisir terjadinya sengketa
5	Direksi Lapangan dan Pengawas Pekerjaan serta Konsultan Pengawas	Adil dan seimbang, dengan pengawas ditunjuk oleh owner dan kontraktor wajib melaksanakan instruksi enjinir
6	Ruang Lingkup Pekerjaan	Adil dan seimbang, owner memberikan tugas pekerjaan sesuai lingkup pekerjaan yang telah disepakati, sedangkan kontraktor wajib untuk melaksanakan tugas pekerjaan tersebut.
7	Hak dan Kewajiban Para Pihak	Adil dan seimbang, bila ditinjau secara umum hak dan kewajiban dari masing-masing pihak sudah fair

Tabel 1. Analisis Perbandingan Hak dan Kewajiban pada Dokumen Kontrak Nasional (Lanjutan)

No	Pasal-Pasal Perjanjian	Hasil Analisa
8	Nilai Kontrak	Adil dan seimbang, kedua belah pihak sama-sama harus melakukan tanggung jawabnya masing-masing seperti membayar prestasi pekerjaan, membayar pajak dan bea
9	Uang Muka	Adil dan seimbang, ditunjukkan dengan adanya jaminan uang muka
11	Jaminan Pelaksanaan	Adil dan seimbang, adanya jaminan pelaksanaan untuk menyelesaikan tanggung jawab masing-masing pihak
12	Cara Pembayaran	Adil dan seimbang, owner melakukan pembayaran dilakukan sesuai dengan hasil pekerjaan kontraktor.
13	Perpanjangan Jangka Waktu Pelaksanaan	Adil dan seimbang, adanya adendum yang berisi perpanjangan waktu dan juga klaim yang diajukan oleh kontraktor tidak bersifat sepihak
14	Denda	Adil dan seimbang, kedua belah pihak akan diberikan denda apabila melakukan wanprestasi
15	Penyesuaian Harga	Adil dan seimbang, karena kontraktor berhak mengajukan tuntutan penyesuaian harga apabila terjadi kebijaksanaan Pemerintah Republik Indonesia dalam bidang moneter
16	Penyelesaian Pekerjaan Akibat Keterlambatan	Adil dan seimbang, ditunjukkan dengan adanya bukti dari owner mengenai peringatan keterlambatan sehingga meminimalisir kecurangan
17	Penghentian dan/ atau Pemutusan Kontrak	Adil dan seimbang, kedua belah pihak berhak untuk memutuskan dan/ atau menghentikan kontrak sesuai dengan kondisi nya masing-masing
18	Pekerjaan Tambah dan Kurang	Adil dan seimbang, dijelaskan bahwa kedua belah pihak harus mengetahui dan menyepakati bersama perubahan tersebut.
19	Keadaan Memaksa (Kahar)	Adil dan seimbang, karena kontraktor berhak menghentikan pekerjaan juga diberikan ganti rugi.
20	Keselamatan Kerja	Adil dan seimbang, dijelaskan disini bahwa keselamatan kerja merupakan tanggung jawab penuh dari kontraktor
21	Sanksi	Tidak seimbang, karena disini hanya menjelaskan sanksi untuk kontraktor tetapi tidak ada sanksi yang diberikan kepada owner.
22	Penyelesaian Perselisihan	Adil dan seimbang, karena penentuan keputusan dalam hal pengalihan dan subkontrak harus disetujui oleh kedua belah pihak.
23	Pengalihan dan Subkontrak	Adil dan seimbang, subkontraktor disini harus disepakati bersama dan kontraktor berhak menolak subkontraktor yang dinominasikan apabila dirasa tidak sesuai
24	Kegagalan Bangunan	Adil dan seimbang, karena penetapan kegagalan bangunan ditetapkan oleh pihak ketiga selaku penilai ahli
25	Lain-Lain	Adil dan seimbang, karena keduanya memiliki hak dan kewajiban yang sama.

Dari hasil analisa pada tabel di atas, terdapat pasal pada perjanjian dokumen kontrak nasional yang tidak seimbang hak dan kewajibannya antara owner dengan kontraktor sehingga berpotensi menimbulkan sengketa. Pasal tersebut adalah :

**Pasal 21 Sanksi**

Pasal ini menunjukkan adanya hak untuk *owner* yang berbunyi:

Apabila terbukti bahwa pelaksanaan pekerjaan tidak sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam dokumen Perjanjian/Kontrak yang antara lain meliputi: Personil, Administrasi, Metode Manajemen Pelaksanaan yang mengakibatkan terjadinya penyimpangan mutu dan volume pekerjaan, Jadwal pekerjaan dan administrasi, maka kontraktor dapat dikenakan sanksi berupa:

- a. Pemberian teguran dan peringatan tertulis
- b. Penangguhan pembayaran
- c. Pemutusan hubungan kontrak
- d. Tidak membayarkan bagian pekerjaan yang di sub kontrakan tanpa persetujuan owner (PPK)
- e. Mengusulkan kontraktor ke dalam daftar hitam rekanan.

Dari bunyi pasal tersebut terlihat bahwa hak dan kewajiban antara owner (PPK) dengan kontraktor tidak seimbang. Hanya menjelaskan mengenai hak owner (PPK) apabila kontraktor melakukan wanprestasi. Tidak dijelaskan mengenai hak apa saja yang didapat oleh kontraktor apabila owner (PPK) yang melakukan wanprestasi. Karena adanya ketidakseimbangan hak dan kewajiban tersebut, maka pasal tersebut dianggap berpotensi menimbulkan persengketaan antara owner dengan kontraktor.

Setelah dilakukan validasi kepada para pakar, ternyata tidak hanya pasal sanksi saja yang berpotensi menimbulkan sengketa. Pasal lain yang berpotensi menimbulkan sengketa antara lain :

1. Pembayaran
2. Denda
3. Jaminan Pelaksanaan
4. Nilai Kontrak
5. Jangka Waktu Pelaksanaan

Setelah diketahui pasal-pasal apa saja yang berpotensi menimbulkan sengketa, diharapkan pihak kontraktor lebih teliti lagi sebelum melakukan tanda tangan kontrak khususnya pada pasal-pasal yang telah disebutkan di atas.

2. Untuk mengetahui perlu atau tidaknya standar FIDIC digunakan di Indonesia, dilakukan perbandingan antara dokumen kontrak nasional dengan standar FIDIC yang kemudian ditampilkan pada tabel berikut

**Tabel 2. Perbandingan Dokumen Kontrak Nasional dengan Standar FIDIC**

No	Pasal-Pasal Perjanjian	Perbandingan Hasil Analisa Standar FIDIC dengan Dokumen Kontrak
1	Maksud dan Tujuan Kontrak	Jelas lebih baik dokumen kontrak, karena di FIDIC tidak diatur atau dijelaskan yang memang hanya sebuah standar kontrak
2	Dokumen Kontrak	Keduanya sudah sama-sama baik, yaitu mengikuti urutan prioritas dokumen kontrak. Perbedaannya hanya dalam penamaan
3	Pertentangan Pada Dokumen Kontrak	Lebih baik standar FIDIC, karena isinya lebih lengkap mengenai adanya instruksi Enjinir

Tabel 2. Perbandingan Dokumen Kontrak Nasional dengan Standar FIDIC (Lanjutan)

No	Pasal-Pasal Perjanjian	Perbandingan Hasil Analisa Standar FIDIC dengan Dokumen Kontrak
4	Arti dan Makna Perjanjian	Jelas lebih baik dokumen kontrak, karena di FIDIC tidak diatur atau dijelaskan yang memang hanya sebuah standar kontrak
5	Direksi Lapangan dan Pengawas Pekerjaan serta Konsultan Pengawas	Standar FIDIC lebih baik, karena dijelaskan adanya pengawas independen yang dapat meminimalisir kecurangan dari kedua belah pihak
6	Ruang Lingkup Pekerjaan	Jelas lebih baik dokumen kontrak, karena di FIDIC tidak diatur atau dijelaskan yang memang hanya sebuah standar kontrak
7	Hak dan Kewajiban Para Pihak	Standar FIDIC lebih baik, karena di dalam pasal ini diatur lebih teliti mengenai kewajiban kontraktor untuk menyediakan instalasi mesin, dokumen kontraktor, personil, barang-barang baik untuk pekerjaan sementara maupun pekerjaan permanen
8	Nilai Kontrak	Dokumen kontrak lebih baik, karena pada dokumen kontrak dijelaskan lebih lengkap baik hak dan kewajiban antara owner maupun kontraktor.
9	Uang Muka	Keduanya sudah sama-sama baik
10	Jangka Waktu Kontrak	Standar FIDIC lebih baik, karena hak dan kewajiban kontraktor diatur lebih jelas, adil dan seimbang terhadap owner.
11	Jaminan Pelaksanaan	Keduanya sudah sama-sama baik
12	Cara Pembayaran	Standar FIDIC lebih baik, karena pada standar FIDIC dijelaskan lebih lengkap baik hak dan kewajiban antara owner maupun kontraktor.
13	Perpanjangan Jangka Waktu Pelaksanaan	Keduanya sudah sama-sama baik
14	Denda	Keduanya sudah sama-sama baik
15	Penyesuaian Harga	Standar FIDIC lebih baik, karena pada standar FIDIC dijelaskan lebih jelas mengenai prosedur pengajuan tuntutan penyesuaian harga oleh kontraktor ketika terjadi perubahan
16	Penyelesaian Pekerjaan Akibat Keterlambatan	Keduanya sudah sama-sama baik
17	Penghentian dan/ atau Pemutusan Kontrak	Keduanya sudah sama-sama baik
18	Pekerjaan Tambah dan Kurang	Keduanya sudah sama-sama baik
19	Keadaan Memaksa (Kahar)	Keduanya sudah sama-sama baik
20	Keselamatan Kerja	Keduanya sudah sama-sama baik
21	Sanksi	Standar FIDIC lebih adil dan seimbang, karena sanksi yang diberikan adil satu sama lain, sedangkan didalam dokumen kontrak hanya menjelaskan hak owner, sehingga disini lebih menguntungkan owner.
22	Penyelesaian Perselisihan	Standar FIDIC lebih baik, karena adanya dewan sengketa yang sifatnya netral bagi kedua belah pihak
23	Pengalihan dan Subkontrak	Keduanya sudah sama-sama baik
24	Kegagalan Bangunan	Jelas lebih baik dokumen kontrak, karena di FIDIC tidak diatur atau dijelaskan. Hanya menjelaskan mengenai cacat mutu
25	Lain-Lain	Jelas lebih baik dokumen kontrak, karena di FIDIC tidak diatur atau dijelaskan yang memang hanya sebuah standar kontrak

Setelah dilakukan studi banding literatur antara Dokumen Kontrak Nasional dengan Persyaratan Standar FIDIC, terdapat tiga kategori pasal antara lain :

1. Pasal-pasal yang Sudah Seimbang Hak dan Kewajiban antara *owner* dengan kontraktor

Pasal-pasal di bawah ini baik itu dokumen kontrak nasional maupun standar FIDIC sudah seimbang hak dan kewajiban antara kedua belah pihak. Sehingga pasal ini dapat mengacu kepada standar FIDIC maupun dokumen kontrak nasional. Pasal-pasal pada Dokumen kontrak Nasional tersebut antara lain :

- a. Dokumen Kontrak (Pasal 2)
  - b. Uang Muka Kegiatan (Pasal 9)
  - c. Jaminan Pelaksanaan (Pasal 11)
  - d. Perpanjangan Jangka Waktu Pelaksanaan (Pasal 13)
  - e. Denda-denda (Pasal 14)
  - f. Penyelesaian Pekerjaan Akibat Keterlambatan (Pasal 16)
  - g. Penghentian dan atau Pemutusan Kontrak (Pasal 17)
  - h. Pekerjaan Tambah atau Kurang (Pasal 18)
  - i. Keadaan Kahar (Pasal 19)
  - j. Keselamatan Kerja (Pasal 20)
  - k. Pengalihan dan Subkontrak (Pasal 23)
2. Pasal-Pasal yang Disarankan untuk Mengacu Kepada Standar FIDIC
- Pasal-pasal ini mengacu kepada standar FIDIC karena pada standar FIDIC isinya lebih lengkap serta hak dan kewajiban antara kedua belah pihak lebih adil dan seimbang jika dibandingkan dengan dokumen kontrak nasional. Pasal-pasal pada dokumen kontrak nasional tersebut antara lain:
- a. Pertentangan pada Dokumen Kontrak (Pasal 3)
  - b. Direksi Lapangan dan Pengawas Pekerjaan serta Konsultan Pengawas (Pasal 5)
  - c. Hak dan kewajiban para pihak (Pasal 7)
  - d. Jangka Waktu Kontrak (Pasal 10)
  - e. Tata Cara Pembayaran (Pasal 12)
  - f. Penyesuaian Harga (Pasal 15)
  - g. Sanksi (Pasal 21)
  - h. Penyelesaian Perselisihan (Pasal 22)
3. Pasal-Pasal yang Disarankan untuk Mengacu Kepada Dokumen Kontrak Nasional
- Pasal-pasal ini mengacu kepada standar dokumen kontrak nasional karena pada dokumen kontrak nasional hak dan kewajiban antara kedua belah pihak lebih adil dan seimbang jika dibandingkan dengan standar FIDIC. Pasal-pasal pada Dokumen kontrak Nasional tersebut antara lain :
- a. Maksud dan Tujuan Kontrak (Pasal 1)
  - b. Arti dan Makna Perjanjian (Pasal 4)
  - c. Ruang Lingkup Pekerjaan (Pasal 6)
  - d. Nilai Kontrak (Pasal 8)
  - e. Kegagalan Bangunan (Pasal 24)
  - f. Lain-lain (Pasal 25)

Dari hasil perbandingan tersebut ditemukan 8 butir pasal yang disarankan untuk mengacu kepada standar FIDIC. Sedangkan pasal yang disarankan untuk mengacu kepada dokumen kontrak nasional ada 6 butir pasal. Karena pasal yang disarankan untuk mengacu kepada standar FIDIC ternyata lebih banyak jika dibandingkan dengan pasal yang lebih baik mengacu kepada dokumen kontrak nasional, maka dapat disimpulkan bahwa persyaratan kontrak di Indonesia sebaiknya mengacu kepada persyaratan Standar FIDIC.

Sedangkan dari hasil wawancara dengan para pakar, didapatkan hasil yang berbeda dengan hasil penelitian. Para pakar menyebutkan bahwa persyaratan kontrak di Indonesia tidak perlu mengacu kepada standar FIDIC. Standar FIDIC maupun standar internasional yang lain itu sudah lengkap, namun yang menjadi persoalan bukan lengkapnya standar tersebut, melainkan tidak bisa lepasnya sistem regulasi di Indonesia, mudahnya yaitu tidak cocoknya standar internasional tersebut dengan regulasi yang ada di Indonesia. Hal terpenting dari kontrak adalah perlu adanya kesepakatan dari kedua belah pihak sebelum dilakukan tanda tangan kontrak. Apapun standar yang nantinya digunakan, kedua belah pihak harus saling memahami isi dari perjanjian kontrak tersebut untuk meminimalisir terjadinya sengketa ketika kontrak sudah berjalan.

## **KESIMPULAN**

Berdasarkan analisa dan pembahasan sebelumnya, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Dari 25 pasal dokumen kontrak nasional setelah ditinjau, ternyata terdapat beberapa pasal yang berpotensi menimbulkan persengketaan. Persengketaan tersebut dapat timbul akibat tidak adanya keseimbangan hak dan kewajiban antara owner dengan kontraktor. Berikut beberapa pasal yang berpotensi menimbulkan potensi :
  - a. Sanksi  
Sanksi dalam dokumen kontrak ini hanya diberikan untuk kontraktor jika kontraktor melakukan wanprestasi. Sedangkan jika owner (PPK) melakukan wanprestasi, tidak ada penjelasan sanksi yang diberikan untuk owner (PPK).
  - b. Pembayaran  
Untuk menyelesaikan pekerjaan, kontraktor juga tergantung dari termin pembayaran. Padahal termin pembayaran sangat tergantung dari *cashflow*. Jika *cashflow* tidak lancar, akan mempengaruhi kinerja kontraktor itu sendiri yang berujung kepada keterlambatan penyelesaian pekerjaan.
  - c. Denda  
Terkadang tidak dijelaskan denda untuk masing-masing pihak jika melakukan cedera janji. Sehingga berpotensi menimbulkan sengketa karena terjadi kerugian secara finansial.
  - d. Jaminan Pelaksanaan  
Jaminan pelaksanaan harus lengkap dan jelas berapa besarnya dan juga berapa lama masa berlakunya. Jika tidak ada kejelasan terkait hal tersebut berpotensi menimbulkan keambiguan.
  - e. Nilai Kontrak  
Nilai kontrak rencana dengan nilai kontrak ketika pekerjaan berlangsung biasanya memiliki perbedaan. Ketika terdapat perbedaan tersebut, maka perlu dilakukan adendum kontrak supaya persengketaan tidak berlarut-larut
  - f. Jangka Waktu Pelaksanaan  
Jangka waktu pelaksanaan tergantung dari nilai kontrak. Jika nilai kontrak rencana tidak sesuai dengan yang ada di lapangan, maka berpotensi menimbulkan keterlambatan.
2. Dari perbandingan antara Dokumen Kontrak Nasional dengan Standar FIDIC, Standar kontrak FIDIC dirasa belum perlu digunakan sebagai standar di Indonesia. Sebab dari pembahasan sebelumnya standar FIDIC dinilai tidak sesuai dengan regulasi yang ada di Indonesia. Sistem perundang-undangan yang berlaku di Indonesia khususnya UU No.

18 tahun 1999 tentang kegiatan Penyelenggaraan Jasa Konstruksi sudah cukup digunakan sebagai acuan dalam penyusunan kontrak konstruksi. Hal terpenting dalam suatu kontrak konstruksi adalah adanya kesepakatan dan pemahaman yang sama akan isi kontrak antara kedua belah pihak sehingga kontrak dapat berjalan sesuai dengan tujuan awalnya.

## **SARAN**

Berdasarkan hasil kajian dan kesimpulan, maka dapat disampaikan beberapa saran yang diantaranya adalah sebagai berikut :

- a. Dalam penentuan dokumen kontrak seharusnya sudah dipahami dan disepakati isi kontraknya oleh kedua belah pihak. Dengan begitu dapat diminimalisir terjadinya persengketaan.
- b. Dalam penelitian ini meninjau satu contoh proyek yaitu proyek pembangunan gedung, sehingga hasil dari evaluasi dokumen kontrak ini bisa berbeda dengan dokumen kontrak lainnya seperti pembangunan jalan, bangunan air, maupun infrastruktur lainnya. Sehingga untuk lebih jelasnya perlu dilakukan penelitian dokumen kontrak selain proyek pembangunan gedung.
- c. Dalam penelitian ini dokumen kontrak yang ditinjau adalah proyek milik pemerintah. Sehingga pada penelitian selanjutnya objek penelitian dapat ditambah dengan proyek swasta maupun proyek internasional.
- d. Dalam penelitian ini dokumen kontrak nasional dibandingkan dengan persyaratan standar FIDIC, sehingga akan lebih baik apabila pada penelitian selanjutnya dapat dibandingkan dengan dokumen kontrak internasional yang sudah mengacu pada standar FIDIC.

## **DAFTAR PUSTAKA**

- Benator, Barry dan Albert Thurman, 2003. *Project Management & Leadership Skills for Engineering and Construction Project*, The Fairmont Press, Inc, Georgia.
- FIDIC, 2006. *Persyaratan Kontrak untuk Pelaksanaan Konstruksi, MDB Harmonised Edition*, FIDIC, Lausanne.
- Gray, Clifford F. Dan Erik W. Larson, 2003. *Project Management, The Managerial Process*, Mc Graw-Hill, New York.
- Hall, Earl dan Juliane Johnson, 2003. *Integrated Project Management*, Prentice Hall, New York.
- Jellinger, Thomas C., 1981. *Construction Contract Documents and Specification*, Addison-Wesley Publ, Boston.
- Kerzner, Harold, 2006. *Project management : a System Approach to Planning, Schedulling, and Controlling*, John Wiley and Sons Inc, Hoboken.
- Lestari, I Gusti Agung Ayu Istri, 2013. *Jurnal Perbandingan Kontrak Konstruksi Indonesia dengan Kontrak Konstruksi Internasional*, Fakultas Teknik Universitas Islam Al-Azhar, Mataram.
- PT PP (Persero), 2003. *Buku Referensi untuk Kontraktor Bangunan Gedung dan Sipil*, Gramedia, Jakarta.
- Ritz, George J., 1994. *Total Construction Project Management*, Mc Graw-Hill, New York.
- Tim Penulis Dosen PTS, 1998. *Ilmu Manajemen Konstruksi untuk Perguruan Tinggi*, UPT Penerbitan Universitas Tarumanegara, Jakarta.
- Yasin, Nazarkhan, 2006. *Mengenal Kontrak Konstruksi di Indonesia*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.