

## **PENYUSUNAN KONTRAK KERJA KONSTRUKSI**

Kontrak kerja konstruksi adalah keseluruhan dokumen yang mengatur hubungan hukum antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi.

Pada dasarnya, setiap kontrak harus bersifat adil (*fair*) dan setara terhadap kedua belah pihak dan tidak bermaksud untuk mengambil keuntungan sepihak dengan cara merugikan pihak lain. Isi kontrak kerja konstruksi berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 29 Tahun 2000 Pasal 23, sekurang-kurangnya harus memuat 13 uraian berikut yaitu :

1. Para Pihak
2. Rumusan Pekerjaan
3. Pertanggunggaan
4. Tenaga Ahli
5. Hak dan Kewajiban Para Pihak
6. Cara Pembayaran
7. Penyelesaian Perselisihan
8. Cidera Janji
9. Penyelesaian Perselisihan
10. Pemutusan Kontrak
11. Keadaan Memaksa
12. Kegagalan Bangunan
13. Aspek Lingkungan

Ditambah dengan hak kekayaan intelektual, insentif yang diberikan apabila performance pekerjaan penyedia jasa baik, subpenyedia jasa/ pemasok, bahasa kontrak dan hukum yang berlaku bila terjadi perselisihan antara kedua belah pihak.

## 1. Para Pihak

Para pihak dalam pekerjaan konstruksi terdiri dari pengguna jasa dan penyedia jasa (**UU No.18/1999 Pasal 14**). Pengguna jasa adalah orang perseorangan atau badan sebagai pemberi tugas atau pemilik pekerjaan/ proyek yang memerlukan layanan jasa konstruksi., sedangkan penyedia jasa adalah orang perseorangan atau badan yang kegiatan usahanya menyediakan layanan jasa konstruksi (**UU No. 18/1999 Pasal 1**).

Para pihak yang terlibat dalam kontrak harus disebutkan dengan jelas, apakah berupa badan usaha atau usaha perseorangan, nama wakil/kuasa badan usaha sesuai dengan kewenangan pada akta badan usaha atau sertifikat keahlian kerja dan sertifikat keterampilan kerja bagi usaha orang perseorangan dan tempat kedudukan alamat badan usaha atau usaha orang perseorangan (**PP No.29/2000 Pasal 23**).

## 2. Rumusan Pekerjaan

Harus jelas batas-batasnya terutama apabila dalam satu lapangan pekerjaan terdapat lebih dari satu penyedia jasa. Deskripsi lingkup kerja proyek ini adalah bagian yang amat penting dari setiap kontrak, karena ini memberikan batasan dan dimensi dari jasa dan material yang akan dilakukan. Terutama kontrak lump-sum, dengan angka jumlah harga yang besarnya telah pasti dan tetap, serta jelas tercantum dalam kontrak, maka harus diimbangi dengan jumlah jasa dan material yang jelas pula definisinya. Persoalannya adalah tidak mudah untuk memberikan batasan atau definisi yang akurat bagi setiap jasa atau material untuk suatu proyek yang besar dan kompleks yang terdiri dari beribu-ribu komponen kegiatan. Salah satu jalan untuk membantu mengatasinya adalah dengan menyediakan gambar, spesifikasi dan kriteria selengkap mungkin. Demikian pula petunjuk referensi katalog, desain dan engineering. Sebelum menjadi dokumen kontrak, pengkajian oleh mereka yang ahli masalah lingkup kerja dari kedua belah pihak, misalnya dari bidang desain-engineering, akan amat berharga untuk mencapai pengertian yang sama. Lingkup kerja minimal harus sudah mencantumkan keterangan sebagai berikut : lokasi proyek, kapasitas instalasi, karakteristik bahan mentah dan produk, proses yang dipilih,

jadwal yang diinginkan, indikasi biaya, dan filosofi desain ( umur instalasi, tingkat teknologi, dan lain-lain)

Rumusan pekerjaan yang dibuat meliputi pokok-pokok pekerjaan yang diperjanjikan, volume atau besaran pekerjaan yang harus dilaksanakan, nilai pekerjaan dan ketentuan mengenai penyesuaian nilai pekerjaan akibat fluktuasi harga untuk kontrak kerja konstruksi bertahun jamak, tata cara penilaian hasil pekerjaan dan pembayaran serta jangka waktu pelaksanaan pekerjaan tersebut (**PP No.29/2000 Pasal 23**).

Paket-paket pekerjaan disusun sesuai dengan struktur urutan rincian pekerjaan dan dengan tujuan untuk menyusun kontrak dengan pelaksanaannya yang dipusatkan pada cakupan rencana kerja tertentu. Susunannya dapat berbentuk paket kegiatan spesialisasi seperti : rekayasa dan jasa konsultasi, manajemen konstruksi, pekerjaan sipil, struktur bangunan, jalan raya, fabrikasi, struktur jembatan, pemasangan struktural dan mekanikal, instalasi plambing, instalasi elektrikal, pekerjaan cat dan pekerjaan-pekerjaan sulit lainnya.

### **3. Pertanggung**

Bertitik tolak dari pemikiran bahwa akan banyak dijumpai permasalahan dan kesulitan dalam proses pelaksanaan kegiatan proyek, yang berarti akan mempertinggi resiko, maka suatu kontrak yang baik akan dilengkapi dengan mekanisme yang efektif dan alat yang ampuh untuk mengatasi dan mengendalikannya. Adapun jenis pertanggung yang dimaksud disini (**PP No.29/2000 Pasal 23**) adalah sebagai berikut :

- a. Jenis pertanggung yang dapat diperjanjikan dalam kontrak kerja konstruksi mencakup jaminan uang muka, jaminan pelaksanaan, jaminan atas mutu hasil pekerjaan, jaminan pertanggung terhadap kegagalan bangunan, dan jaminan terhadap kegagalan pekerjaan konstruksi, antara lain asuransi pekerjaan, bahan dan peralatan, asuransi tenaga kerja dan asuransi tuntutan pihak ketiga.
- b. Jaminan uang muka adalah jaminan yang diberikan penyedia jasa kepada pengguna jasa sebelum penyedia jasa menerima uang muka untuk memulai pekerjaan konstruksi. Pengguna jasa berhak mencairkan dan selanjutnya mempergunakan jaminan uang muka apabila penyedia jasa

tidak melunasi pengembalian uang muka dan dalam hal terjadi pemutusan kontrak kerja konstruksi sepihak, karena kesalahan pengguna jasa, maka sisa uang muka yang belum dilunasi dapat diperhitungkan sebagai bagian dari ganti rugi yang harus dibayar oleh pengguna jasa kepada penyedia jasa.

- c. Jaminan pelaksanaan adalah jaminan bahwa penyedia jasa akan menyelesaikan pekerjaannya sesuai ketentuan kontrak kerja konstruksi. Jaminan pelaksanaan dapat diuangkan oleh pengguna jasa dan uangnya menjadi milik pengguna jasa dan uangnya menjadi milik pengguna jasa , apabila penyedia jasa tidak mampu menyelesaikan pekerjaannya/kewajibannya atau kontrak kerja konstruksi diputus akibat kesalahan penyedia jasa.
- d. Jaminan atas mutu hasil pekerjaan adalah jaminan yang diberikan penyedia jasa kepada pengguna jasa selama masa tanggungan yaitu waktu antara penyerahan pertama kalinya hasil akhir pekerjaan dan penyerahan kedua kalinya hasil akhir pekerjaan antara lain dapat berupa jaminan pemeliharaan. Pengguna jasa berhak mencairkan jaminan dan selanjutnya mempergunakan uangnya untuk membiayai pemeliharaan/perbaikan hasil akhir pekerjaan apabila pelaksana konstruksi tidak melaksanakan kewajibannya sesuai ketentuan kontrak kerja konstruksi selama masa jaminan atas mutu hasil pekerjaan.
- e. Jaminan pertanggung jawaban terhadap kegagalan bangunan baik untuk pekerjaan perencanaan maupun pelaksanaan dan pengawasannya, pemberlakuannya disesuaikan dengan tingkat pengembangan sistem pertanggung jawaban yang berlaku di Indonesia.
- f. Asuransi pekerjaan/ asuransi bahan dan asuransi peralatan/ asuransi tenaga kerja/ asuransi tuntutan pihak ketiga adalah jaminan pertanggung jawaban terhadap kegagalan pekerjaan konstruksi yang harus disediakan oleh pelaksana konstruksi, sedangkan jaminan pertanggung jawaban terhadap kegagalan pekerjaan konstruksi pada pekerjaan perencanaan atau pengawasan adalah *professional indemnity insurance* yang pemberlakuannya disesuaikan dengan tingkat pengembangan sistem pertanggung jawaban yang berlaku di Indonesia.

Pertanggung jawaban ini bukan merupakan alat/ instrumen pembayaran. Jaminan yang digunakan sebagai pertanggung jawaban ini harus liquid (dapat diuangkan). Hindari jaminan perusahaan/ pribadi. Gunakan kata-kata yang jelas dan tegas serta lembaga penjamin harus bonafide.

#### **4. Tenaga Ahli**

Untuk memperoleh hasil yang baik dan sesuai dengan standar mutu yang diinginkan dibutuhkan tenaga kerja yang ahli dan memiliki pengalaman yang cukup dalam bidangnya. Persyaratan klasifikasi dan kualifikasi tenaga ahli yang dibutuhkan untuk melaksanakan paket-paket pekerjaan harus ditetapkan dan dilengkapi juga dengan prosedur penerimaan dan atau pemberhentian tenaga ahli yang dipekerjakan ( **PP No. 29/2000 Pasal 23** )

#### **5. Hak dan Kewajiban para Pihak**

Masing-masing pihak yakni pihak pengguna jasa dan penyedia jasa memiliki hak dan kewajibannya masing-masing. Hak dan kewajiban tersebut harus dijelaskan pada kontrak sehingga membantu kelancaran pelaksanaan pekerjaan. Berikut ini adalah hak dan kewajiban yang dimiliki oleh pengguna jasa dan penyedia jasa berdasarkan **PP No.29/2000 Pasal 23**.

Pengguna jasa memiliki beberapa hak khusus seperti:

- mengubah sebagian isi kontrak kerja konstruksi tanpa mengubah lingkup kerja yang telah diperjanjikan atas kesepakatan dengan penyedia jasa
- menghentikan pekerjaan sementara apabila penyedia jasa bekerja tidak sesuai dengan ketentuan kontrak kerja konstruksi
- menghentikan pekerjaan secara permanen dengan cara pemutusan kontrak kerja konstruksi apabila penyedia jasa tidak mampu memenuhi ketentuan kontrak kerja konstruksi
- menolak usulan perubahan isi sebagian kontrak kerja konstruksi yang diusulkan penyedia jasa
- menolak bahan atau hasil pekerjaan penyedia jasa yang tidak memenuhi persyaratan teknis

- menetapkan dan atau mengubah besaran serta persyaratan pertanggungjawaban atas kesepakatan dengan penyedia jasa
- mengganti tenaga penyedia jasa karena dinilai tidak mampu melaksanakan pekerjaan
- menghentikan pekerjaan sementara apabila penyedia jasa tidak memenuhi kewajibannya
- menolak usul sub penyedia jasa dan atau pemasok yang diusulkan penyedia jasa

Kewajiban pengguna jasa :

- menyerahkan sarana kerja kepada penyedia jasa untuk pelaksanaan pekerjaan sesuai kesepakatan kontrak kerja konstruksi
- memberikan bukti kemampuan membayar biaya pelaksanaan pekerjaan
- menerima bahan dan atau hasil pekerjaan yang telah memenuhi persyaratan teknis dan administrasi
- memberikan imbalan atas prestasi lebih
- membayar tepat waktu dan tepat jumlah sesuai tahapan proses yang disepakati
- memenuhi pembayaran kompensasi atas kelalaian atau kesalahan pengguna jasa
- menjaga kerahasiaan dokumen/proses kerja yang diminta penyedia jasa
- melaksanakan pengawasan dan koreksi-koreksi terhadap pelaksanaan pekerjaan

Hak penyedia jasa :

- mengajukan usul perubahan atas sebagian isi kontrak kerja konstruksi
- mendapatkan imbalan atas prestasi lebih yang dilakukannya
- mendapatkan kompensasi atas kerugian yang timbul akibat perubahan isi kontrak kerja konstruksi yang diperintahkan pengguna jasa
- menghentikan pekerjaan sementara apabila pengguna jasa tidak memenuhi kewajibannya
- menghentikan pekerjaan secara permanen dengan cara pemutusan kontrak kerja konstruksi, apabila pengguna jasa tidak mampu melanjutkan pekerjaan atau tidak mampu memenuhi kewajibannya dan penyedia jasa

tidak berhak mendapat kompensasi atas kerugian yang timbul akibat pemutusan kontrak kerja konstruksi

- menolak usul perubahan sebagian isi kontrak kerja konstruksi dari pengguna jasa
- menunjuk subpenyedia jasa dan atau pemasok atas persetujuan pengguna jasa

Adapun kewajiban utama penyedia jasa adalah untuk membangun proyek sesuai dengan spesifikasi yang diperjanjikan dalam jangka waktu yang telah ditetapkan Kewajiban penyedia jasa :

- memberikan pendapat kepada pengguna jasa atas penugasannya, dokumen yang menjadi acuan pelaksanaan pekerjaan, data pendukung, kualitas sarana pekerjaan atau hal-hal lainnya yang dipersyaratkan pada kontak kerja konstruksi
- memperhitungkan resiko pelaksanaan dan hasil pekerjaan
- memenuhi ketentuan pertanggungan, membayar denda dan atau ganti rugi sesuai yang dipersyaratkan pada kontrak kerja konstruksi

## **6. Cara Pembayaran**

Meliputi volume/ besaran fisik, cara pembayaran hasil pekerjaan, jangka waktu pembayaran dan jaminan pembayaran. Cara pembayaran ada 3 yaitu sesuai kemajuan proyek, berkala, dan pra pendanaan penuh (**PP No.29/2000 Pasal 20**) .

Cara pembayaran sesuai kemajuan proyek dilakukan dalam beberapa tahapan kemajuan pekerjaan. Pengukuran hasil pekerjaan secara berkala umumnya dilakukan secara bulanan pada tiap akhir bulan. Sementara pra pendanaan penuh adalah cara pembayaran dilakukan sekaligus pada saat pekerjaan fisik selesai 100%.

## **7. Cidera Janji**

Adapun bentuk cidera janji yang dimaksud adalah sebagai berikut (**PP No. 29/2000 Pasal 23**) :

- a. oleh penyedia jasa yang meliputi :

- tidak menyelesaikan tugas
  - tidak memenuhi mutu
  - tidak memenuhi kuantitas
  - tidak menyerahkan hasil pekerjaan
- b. oleh pengguna jasa yang meliputi :
- terlambat membayar
  - tidak membayar
  - terlambat menyerahkan sarana pelaksanaan pekerjaan.

Dalam hal terjadi cedera janji yang dilakukan oleh penyedia jasa atau pengguna jasa, pihak yang dirugikan berhak untuk memperoleh kompensasi, pengganti biaya dan atau perpanjangan waktu, perbaikan atau pelaksanaan ulang hasil pekerjaan yang tidak sesuai dengan yang diperjanjikan atau pemberian ganti rugi.

## **8. Penyelesaian Perselisihan**

Klaim dapat diartikan sebagai permintaan atau tuntutan kompensasi uang atau biaya atau jadwal/ perpanjangan waktu di luar kontrak untuk meraih kembali sesuatu kerugian. Kerugian tersebut akibat pelayanan ekstra yang diperlukan untuk menanggulangi situasi atau kondisi yang menyimpang dan spesifikasi atau ketentuan awal.

Di lingkungan proyek klaim bukanlah sesuatu yang asing dan dapat datang dari pihak pengguna jasa maupun penyedia jasa atau supplier. Pekerjaan tambah atau perubahan yang tidak diselesaikan melalui prosedur perintah yang benar cenderung mengakibatkan munculnya klaim, dan seringkali membawa perselisihan.

Berbagai situasi yang berpotensi membangkitkan klaim adalah sebagai berikut :

1. Keterlambatan dalam penyerahan gambar-gambar dan klarifikasi.
2. Terdapat cacat dalam spesifikasi yang diterima, cacat dalam persetujuan kontrak, atau penyimpangan volume pekerjaan yang ketentuannya tidak terdapat di dalam kontrak.



3. Keterlambatan dalam penyerahan material, cacat pabrik pada material atau peralatan yang merupakan bagian dari barang-barang yang disediakan dan menjadi kewajiban pihak pengguna jasa.
4. Perubahan atau penyimpangan kondisi lapangan, berbeda dengan yang diinformasikan semula.
5. Penundaan atau pemberhentian pekerjaan karena proses pelaksanaan pekerjaan penyedia jasa atau penahanan laju pekerjaan oleh pengguna jasa untuk kepentingannya.
6. Upaya mempercepat penyelesaian pekerjaan di luar jadwal dalam rangka memenuhi kebutuhan pengguna jasa di luar kesepakatan yang telah disetujui.
7. Keterlambatan yang cukup berarti dalam membayar pekerjaan, memberikan ijin, persetujuan, keputusan perintah perubahan, dan tanggapan atas klaim.
8. Penundaan yang terlalu lama dalam penyerahan lapangan atau keputusan akhir kontrak yang mengambang dari pengguna jasa.
9. Kegagalan pengguna jasa dalam menjalankan tugas dan fungsinya.
10. Penolakan yang tak beralasan atas hasil pekerjaan yang sudah sesuai dengan spesifikasi atau yang seharusnya sudah dapat diterima.
11. Penjadwalan ulang atau perpanjangan waktu pelaksanaan pekerjaan karena alasan penyediaan keuangan atau sebab lain yang semacam.
12. Pekerjaan tambah yang muncul selama masa pemeliharaan, yang tidak tercakup sebagai tugas penyedia jasa.
13. Kegagalan kinerja subpenyedia jasa yang ditunjuk pengguna jasa.
14. Ketentuan spesifikasi yang tidak tegas, seperti penggunaan kalimat atau yang setara dengan merek tertentu dan sebagaimana mungkin diperlukan yang terkait dengan material, yang mungkin mengundang perselisihan.
15. Ketentuan yang cenderung mengarah pada ketidakmungkinan untuk memenuhi atau tidak sesuai dengan pekerjaan kontrak.
16. Tindakan yang diijinkan dan sesuai dengan kontrak tetapi tanpa disertai ketentuan kompensasi yang setara.

17. Setiap kondisi atau kejadian dalam bentuk *force majeure* yang diluar kekuasaan dan kendali penyedia jasa yang mengakibatkan peningkatan biaya yang cukup besar.
18. Pasal-pasal yang kurang lengkap dan kurang jelas menerangkan, merumuskan, ataupun mendefinisikan sesuatu, atau sifatnya mengambang sehingga mudah menimbulkan tafsiran yang berbeda-beda antara pengguna jasa, penyedia jasa, konsultan, ataupun supplier.

Penyelesaian perselisihan (**UU No.18/1999 Bab IX Pasal 36-38**) dapat dilakukan dengan cara :

- a. Pilihan penyelesaian sengketa secara sukarela : melalui pengadilan atau di luar pengadilan dengan ketentuan penyelesaian sengketa di luar pengadilan tidak berlaku untuk tindak pidana. (**Pasal 36**)

Jika memilih penyelesaian sengketa di luar pengadilan, gugatan lewat pengadilan hanya dapat dilakukan apabila upaya penyelesaian diluar pengadilan gagal.

- b. Masalah yang dapat diselesaikan di luar pengadilan adalah mengenai :
  - Perikatan pekerjaan konstruksi
  - Penyelenggaraan pekerjaan konstruksi
  - Kegagalan bangunan

Penyelesaian sengketa dapat menggunakan jasa pihak ketiga yang disepakati para pihak yang dapat dibentuk pemerintah atau masyarakat jasa konstruksi. (**Pasal 37**)

- c. Jika masyarakat dirugikan akibat penyelenggaraan pekerjaan konstruksi, maka berhak menggugat ke pengadilan secara perorangan, kelompok orang atau tanpa surat kuasa.

Jika kerugian masyarakat akibat penyelenggaraan pekerjaan konstruksi mempengaruhi kehidupan masyarakat, pemerintah wajib berpihak kepada masyarakat. (**Pasal 38**)

Penyelesaian sengketa di luar pengadilan dapat dilakukan dengan cara :

- a. melalui pihak ketiga, yaitu :
  - 1) Mediasi (**PP No. 29/1999 Pasal 50**)

Mediator ditunjuk oleh para pihak atau oleh Lembaga Arbitrase dan Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Penyelesaian sengketa dengan menggunakan jasa mediasi dilakukan dengan bantuan satu orang mediator. Mediator ditunjuk berdasarkan kesepakatan para pihak yang bersengketa. Mediator tersebut harus mempunyai sertifikat keahlian yang ditetapkan oleh Lembaga. Apabila diperlukan, mediator dapat minta bantuan penilai ahli. Mediator bertindak sebagai fasilitator yaitu hanya membimbing para pihak yang bersengketa untuk mengatur pertemuan dan mencapai suatu kesepakatan dan kesepakatan tersebut dituangkan dalam suatu kesepakatan tertulis.

2) **Konsiliasi (PP No. 29/1999 Pasal 51)**

Penyelesaian sengketa dengan menggunakan jasa konsiliasi dilakukan dengan bantuan seorang konsiliator. Konsiliator ditunjuk berdasarkan kesepakatan para pihak yang bersengketa. Konsiliator tersebut harus mempunyai sertifikat keahlian yang ditetapkan oleh Lembaga. Konsiliator menyusun dan merumuskan upaya penyelesaian untuk ditawarkan kepada para pihak. Jika rumusan tersebut disetujui oleh para pihak, maka solusi yang dibuat konsiliator menjadi rumusan pemecahan masalah. Rumusan pemecahan masalah tersebut dituangkan dalam suatu kesepakatan tertulis.

3) **Negosiasi**

Negosiasi dilakukan oleh pihak-pihak yang bersengketa untuk mendapatkan keputusan yang saling menguntungkan. Dalam negosiasi tidak ada yang menang ataupun kalah (*win-win solution*) dan tidak membutuhkan waktu yang lama.

b. **Arbitrase**

Arbitrase adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata diluar peradilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat

secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa. **(UU No. 30/1999 Pasal 1)**

Apabila terjadi sengketa dan telah ada perjanjian arbitrase antara para pihak sebelumnya, maka langkah pertama yang harus dilakukan adalah memberitahu pihak lawan bahwa telah terjadi sengketa yang harus diselesaikan dengan cara arbitrase. Para pihak yang bersengketa berhak menunjuk seorang arbiter.

Arbiter adalah seorang atau lebih yang dipilih oleh pihak yang bersengketa atau yang ditunjuk oleh Pengadilan Negeri atau oleh lembaga arbitrase untuk memberikan putusan mengenai sengketa tertentu yang diserahkan penyelesaiannya melalui arbitrase. **(UU No.30/1999 Pasal 1)**

Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk mengadili sengketa para pihak yang telah terikat dalam perjanjian arbitrase. **(UU No.30/1999 Pasal 3)**

Putusan arbitrase bersifat final, mempunyai kekuatan hukum tetap dan mengikat para pihak, dengan demikian putusan arbitrase tidak dapat diajukan upaya Banding, Kasasi atau Peninjauan Kembali.

Meskipun di dalam kontrak terdapat pasal yang mengatur prosedur pemecahan masalah klaim melalui arbitrase atau lembaga hukum, namun hal tersebut jarang ditempuh dan lebih menyukai penyelesaian melalui negosiasi.

## **9. Pemutusan Kontrak**

Pemutusan Kontrak berarti hubungan kerja antara penyedia jasa dan pengguna jasa terputus secara hukum.

Pemutusan kontrak kerja konstruksi timbul akibat tidak dapat dipenuhinya kewajiban salah satu pihak. **(UU No. 18/1999 Pasal 22)**

Ketentuan pemutusan kontrak kerja konstruksi **(PP No. 29/2000 Pasal 23)** memuat :

- 1) bentuk pemutusan yang meliputi pemutusan yang disepakati oleh para pihak atau pemutusan secara sepihak,

- 2) hak dan kewajiban pengguna jasa dan penyedia jasa sebagai konsekuensi dari pemutusan kontrak kerja konstruksi.

### **10. Keadaan Memaksa (*Force Majeure*)**

*Force majeure* adalah klausul yang sering kurang dimengerti dan masih juga disalah artikan. Banyak pengguna jasa dan penyedia jasa tidak tahu bahwa setiap kondisi yang tidak menentu tidaklah dengan sendirinya dapat ditafsirkan sebagai *force majeure*. Sekalipun kejadiannya bukan merupakan kreasi kesengajaan dari pihak-pihak yang terkait dalam kontrak dan berciri *force majeure*. Kejadian seperti itu tidak dengan sendirinya akan dapat memunculkan klaim finansial terhadap satu sama lainnya, kecuali jika memang ada ketentuan dalam kontrak untuk memperhitungkan dampak tersebut.

Keadaan memaksa (*force majeure*) memuat ketentuan tentang kejadian yang timbul di luar kemauan dan kemampuan para pihak, yang menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak. **(UU No. 18/1999 Pasal 22)**

Kondisi *force majeure* biasanya berupa peristiwa pemogokan, unjuk rasa, huru-hara sosial, kebakaran, banjir, gempa, atau bencana alam. Kejadian-kejadian tersebut termasuk dalam golongan risiko murni yang umumnya ditutup dengan jaminan asuransi kerusakan. Dalam penyelenggaraan proyek, cukup banyak jumlah jenis item yang termasuk dalam kategori di atas yang harus diasuransikan. Agar tidak ada yang tertinggal, maka harus ada koordinasi sebaik-baiknya antara penyedia jasa dan pengguna jasa untuk menentukan item mana yang akan ditanggung oleh pengguna jasa atau penyedia jasa. Kondisi *force majeure* ini akan dapat mempengaruhi tercapainya sasaran proyek, baik jadwal maupun biaya. *Force majeure* akan dipakai pihak-pihak yang terkait dalam kontrak untuk memperpanjang waktu dalam masa yang wajar, dan apabila kontrak memang menentukan demikian mungkin juga memberikan kompensasi finansialnya.

### **11. Kegagalan Bangunan**

Kegagalan bangunan adalah keadaan bangunan yang setelah diserahkan oleh penyedia jasa kepada pengguna jasa, menjadi tidak berfungsi baik secara keseluruhan maupun sebagian dan/ atau tidak sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam kontrak kerja konstruksi atau

pemanfaatannya yang menyimpang sebagai akibat penyedia jasa dan/ atau pengguna jasa. **(UU No. 18/1999 Pasal 1)**

Jika terjadi kegagalan bangunan yang disebabkan karena kesalahan perencana atau pengawas konstruksi, dan hal tersebut terbukti menimbulkan kerugian bagi pihak lain, maka perencana atau pengawas konstruksi wajib bertanggung jawab sesuai dengan bidang profesi dan dikenakan ganti rugi sebatas hasil perencanaannya yang belum atau tidak diubah. **(UU No. 18/1999 Pasal 26)**

Jika terjadi kegagalan bangunan yang disebabkan karena kesalahan pelaksana konstruksi dan hal tersebut terbukti menimbulkan kerugian bagi pihak lain, maka pelaksana konstruksi wajib bertanggung jawab sesuai dengan bidang usaha dan dikenakan ganti rugi. Jika penyedia jasa atau pelaksana konstruksi mengetahui adanya kesalahan pada perencanaan dan tidak memberitahukan kepada perencana atau pengguna jasa, maka jika terjadi kegagalan bangunan, maka pelaksana konstruksi wajib bertanggung jawab. **(UU No. 18/1999 Pasal 26)**

Jika terjadi kegagalan bangunan yang disebabkan karena kesalahan pengguna jasa dalam pengelolaan bangunan dan hal tersebut menimbulkan kerugian bagi pihak lain, maka pengguna jasa wajib bertanggung jawab dan dikenakan ganti rugi. **(UU No. 18/1999 Pasal 27)**

Jangka waktu pertanggungjawaban atas kegagalan bangunan ditentukan sesuai dengan umur konstruksi yang direncanakan dengan maksimal 10 tahun, sejak penyerahan akhir pekerjaan konstruksi. Penetapan umur konstruksi yang direncanakan harus secara jelas dan tegas dinyatakan dalam dokumen perencanaan, serta disepakati dalam kontrak kerja konstruksi. Jangka waktu pertanggungjawaban atas kegagalan bangunan harus dinyatakan dengan tegas dalam kontrak kerja konstruksi. **(PP No. 29/2000 Pasal 35)**

Penetapan kegagalan hasil pekerjaan konstruksi dilakukan oleh pihak ketiga selaku penilai ahli dimaksudkan untuk menjaga objektivitas dalam penilaian atau penetapan suatu kegagalan hasil pekerjaan konstruksi. Penilai ahli terdiri atas orang perseorangan, atau kelompok orang atau lembaga yang disepakati para pihak, yang bersifat independen dan mampu memberikan penilaian secara objektif dan profesional. Penilai ahli dipilih dan disepakati

bersama oleh penyedia jasa dan pengguna jasa. Penilai ahli harus memiliki sertifikasi keahlian dan terdaftar pada Lembaga. Pemerintah berwenang untuk mengambil tindakan tertentu apabila kegagalan bangunan mengakibatkan kerugian dan atau menimbulkan gangguan pada keselamatan umum, termasuk memberikan pendapat dalam penunjukkan, proses penilaian dan hasil kerja penilai ahli yang dibentuk dan disepakati oleh para pihak.

Penilai ahli mempunyai tugas **(PP No. 29/2000 Pasal 38)** antara lain :

- a. menetapkan sebab-sebab terjadinya kegagalan bangunan
- b. menetapkan tidak berfungsinya sebagian atau keseluruhan bangunan
- c. menetapkan pihak yang bertanggung jawab atas kegagalan bangunan serta tingkat dan sifat kesalahan yang dilakukan
- d. menetapkan besarnya kerugian serta usulan besarnya ganti rugi yang harus dibayar oleh pihak atau pihak-pihak yang melakukan kesalahan
- e. menetapkan jangka waktu pembayaran kerugian.

Penilai ahli berkewajiban untuk melaporkan hasil penilaiannya kepada pihak yang menunjuknya dan menyampaikan kepada Lembaga dan Instansi yang mengeluarkan Izin membangun, paling lambat 3 (tiga) bulan setelah melaksanakan tugasnya.

Penilai ahli berwenang **(PP No. 29/2000 Pasal 39)** untuk :

- a. menghubungi pihak-pihak terkait, untuk memperoleh keterangan yang diperlukan
- b. memperoleh data yang diperlukan
- c. melakukan pengujian yang diperlukan
- d. memasuki lokasi tempat terjadinya kegagalan bangunan.

Besarnya ganti rugi yang menjadi tanggung jawab pelaksanaan konstruksi dalam hal terjadi kegagalan hasil pekerjaan konstruksi diperhitungkan dengan mempertimbangkan antara lain tingkat kegagalan.

Pelaksanaan ganti rugi dalam hal kegagalan bangunan dapat dilakukan dengan mekanisme pertanggung jawaban pihak ketiga atau asuransi, dengan ketentuan **(PP No. 29/2000 Pasal 46)** :

- a. persyaratan dan jangka waktu serta nilai pertanggungan ditetapkan atas dasar kesepakatan,
- b. premi dibayar oleh masing-masing pihak, dan biaya premi yang menjadi tanggungan penyedia jasa menjadi bagian dari unsur biaya pekerjaan konstruksi.

Jika pengguna jasa tidak bersedia memasukkan biaya premi kedalam biaya pekerjaan konstruksi, maka resiko kegagalan bangunan menjadi tanggung jawab pengguna jasa. Penetapan besarnya kerugian oleh penilai ahli bersifat final dan mengikat.

## **12. Perlindungan Pekerja**

Pada tahap konstruksi penggunaan tenaga kerja mencapai puncaknya dan terkonsentrasi di tempat atau lokasi proyek yang sempit. Ditambah sifat pekerjaan yang potensial mudah menjadi penyebab kecelakaan (elevasi, temperatur, arus listrik, mengangkat benda-benda berat, dan lain-lain), maka sudah sewajarnya bila pengelola proyek mencantumkan masalah keselamatan kerja pada prioritas pertama.

Keselamatan kerja adalah keselamatan yang berhubungan dengan alat-alat kerja, bahan, proses pengolahannya, tempat kerja, dan cara-cara melakukan pekerjaan. Tujuannya adalah :

1. Melindungi tenaga kerja atas keselamatannya dalam melakukan pekerjaan.
2. Menjamin keselamatan setiap orang yang berada di tempat kerja.
3. Peningkatan produktivitas kerja.

Tempat kerja adalah tiap ruangan atau lapangan tertutup atau terbuka, bergerak atau tetap, dimana tenaga kerja bekerja dan segala sesuatu (halaman sekeliling) yang berhubungan dengannya.

Syarat-syarat keselamatan kerja :

- mencegah dan mengurangi kecelakaan, kebakaran, bahaya ledakan, memberi kesempatan penyelamatan diri pada waktu terjadi kecelakaan.
- Memberi alat perlindungan pada para pekerja.
- Mencegah dan mengendalikan timbulnya polusi, radiasi, dan sebagainya.



Di samping itu, hal-hal lain yang mendorong keselamatan harus selalu diperhatikan adalah :

1. Rasa perikemanusiaan

Penderitaan yang dialami oleh yang bersangkutan akibat kecelakaan tidak dapat diukur dengan uang, adanya kompensasi hanya membantu meringankan.

2. Pertimbangan ekonomis

Pertimbangan ini dapat berupa biaya kompensasi, kenaikan premi asuransi, kehilangan waktu kerja, atau jam-orang. Juga penggantian alat-alat yang mengalami kerusakan akibat terjadinya kecelakaan.

Dengan menyadari pentingnya aspek keselamatan kerja dalam penyelenggaraan proyek, terutama pada implementasi fisik, maka perusahaan Engineering-Konstruksi umumnya memiliki organisasi atau bidang dengan tugas khusus menangani masalah keselamatan tenaga kerja. Lingkup kerjanya mulai dari menyusun program, membuat prosedur, dan mengawasi, serta membuat laporan penerapan di lapangan. Unsur-unsur program keselamatan yang terpenting diantaranya adalah:

1. Pernyataan kebijakan perusahaan mengenai program keselamatan

Disini dinyatakan tentang dukungan pimpinan perusahaan atas terlaksananya program keselamatan kerja. Seringkali tujuan program tersebut direncanakan untuk dicapai setahap demi setahap. Pada awalnya dipilih yang paling penting, tidak sulit untuk menerapkannya dan dapat dipantau secara efektif. Tingkat selanjutnya semakin ketat dengan pengawasan yang lebih cermat.

2. Membentuk organisasi dan pengisian personil

Organisasi keselamatan yang tersusun kemudian diberi wewenang dan tanggung jawab masalah keselamatan kerja.

3. Memelihara kondisi kerja untuk memenuhi persyaratan keselamatan

Pemerintah dan perusahaan yang bersangkutan memiliki berbagai peraturan keselamatan, antara lain :

- memberikan tempat kerja, perlengkapan serta peralatan kerja yang aman (*safe*) dari segi keselamatan kerja,
  - memberlakukan peraturan keselamatan kerja,
  - menyusun prosedur kerja lengkap dan terinci bagi pekerjaan yang dianggap berbahaya.
4. Membuat laporan terjadinya kecelakaan dan menganalisis penyebabnya  
Laporan ini merupakan sumber informasi yang berharga bagi perbaikan program dan prosedur keselamatan kerja.
  5. Menyiapkan fasilitas pertolongan pertama  
Bertujuan untuk menolong korban kecelakaan ringan dan perawatan dasar bagi kecelakaan berat sebelum bantuan dari rumah sakit tiba. Fasilitas pertolongan pertama dilengkapi dengan obat-obatan dan peralatan yang sesuai dengan fungsinya.  
Perusahaan Engineering-Konstruksi dengan prestasi keselamatan kerja yang baik akan meningkatkan penilaian dan pandangan umum terhadapnya, karena mencerminkan adanya pengelola dan pelaksana yang kompeten, pada giliran selanjutnya akan mempermudah usaha mendapatkan proyek baru.

Untuk keselamatan umum, Pemerintah dapat mengambil tindakan, antara lain :

- a. menghentikan sementara pekerjaan konstruksi
- b. meneruskan pekerjaan dengan persyaratan tertentu, atau
- c. menghentikan sebagian pekerjaan

### **13. Aspek Lingkungan**

Pada dasarnya pengamatan lingkungan merupakan upaya menjaring dan memeriksa sejumlah informasi lingkungan dalam rangka mendekati kecenderungan sekaligus menetapkan langkah antisipasinya. Kepedulian terhadap lingkungan merupakan tanggung jawab bersama seluruh unsur yang terlibat dan diwujudkan melalui penerapan perencanaan, rekayasa, pengadaan, konstruksi, operasi, dan administrasi. Pedoman kepedulian lingkungan biasanya disusun dalam bentuk matriks tanggung jawab dengan sekaligus menetapkan

kelompok perhatian yang menjadi tanggung jawab masing-masing aparat. Dengan cara demikian tampak bahwa departemen konstruksi harus memberikan perhatian pada bagian terbesar dari masalah-masalah lingkungan yang muncul, sehingga langkah-langkah untuk memperhatikan masalah lingkungan termasuk menjadi bagian tanggung jawab manajemen konstruksi.

Aspek lingkungan harus diperhatikan dengan cermat, baik pada waktu merencanakan, merancang, semasa konstruksi ataupun tahap operasi dan pemeliharannya. Perencana proyek harus yakin bahwa proyek tersebut tidak akan menurunkan, merusak, atau berpengaruh buruk terhadap kesejahteraan makhluk, sumber daya alami, dan nilai-nilai sosiokultur masyarakat luas yang tinggal di sekitar kawasan proyek. Selama masa konstruksi, perhatian dipusatkan pada penerapan langkah-langkah jangka pendek untuk melindungi lingkungan terhadap polusi yang ditimbulkan.

Kegiatan pembangunan seringkali menimbulkan dampak berlanjut karena perubahan yang ditimbulkan lebih luas jangkauannya, tidak terbatas hanya pada tujuan yang direncanakan. Meskipun pembangunan diperlukan untuk menaikkan tingkat kehidupan masyarakat, karena tanpa pembangunan kemungkinan kesejahteraan akan merosot, namun perlu disadari bahwa daya dukung lingkungan terhadap aktivitas pembangunan adalah terbatas, seperti kemampuan menyerap zat pencemar, kemampuan menyediakan sumber daya, bahan mentah, dan lain lain, sehingga kegiatan pembangunan proyek harus berpatokan pada wawasan lingkungan. Untuk mencapai maksud tersebut diusahakan dengan cara sebagai berikut :

- a. memperhatikan kemampuan daya dukung lingkungan lokasi proyek dan alam sekitarnya,
- b. mengelola penggunaan sumber daya secara bijaksana dengan merencanakan, memantau, dan mengendalikan secara bijaksana,
- c. memperkecil dampak negatif dan memperbesar dampak positif.

#### **14. Hak Kekayaan Intelektual**

Kekayaan intelektual adalah hasil inovasi perencana konstruksi dalam suatu pelaksanaan kontrak kerja konstruksi baik bentuk hasil akhir perencanaan

dan/ atau bagian-bagiannya yang kepemilikannya dapat diperjanjikan. Penggunaan hak atas kekayaan intelektual yang sudah dipatenkan harus dilindungi sesuai dengan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku.

**(UU No. 18/1999 Pasal 22)**

Hak atas kekayaan intelektual **(PP No. 29/2000 Pasal 23)** mencakup :

- a. kepemilikan hasil perencanaan, berdasarkan kesepakatan
- b. pemenuhan kewajiban terhadap hak cipta atas hasil perencanaan yang telah dimiliki oleh pemegang hak cipta dan hak paten yang telah dimiliki oleh pemegang hak paten sesuai dengan undang-undang tentang hak cipta dan undang-undang tentang hak paten.

### **15. Insentif**

Insentif adalah penghargaan yang diberikan kepada penyedia jasa atas prestasinya, antara lain kemampuan menyelesaikan pekerjaan lebih awal daripada yang diperjanjikan dengan tetap menjaga mutu sesuai dengan yang dipersyaratkan. Insentif dapat berupa uang ataupun bentuk lain.

**(UU No. 18/1999 Pasal 22)**

Adanya unsur insentif dalam kontrak, seperti bonus (positif) dan penalti (negatif) terhadap pencapaian jadwal, biaya, dan mutu akan mempengaruhi pemilihan jenis kontrak. Unsur insentif tersebut acapkali mencambuk penyedia jasa untuk berusaha lebih keras.

### **16. Subpenyedia Jasa/ Pemasok**

Semakin kompleksnya suatu kegiatan proyek maupun volume kegiatan yang semakin besar dalam proses konstruksi telah mendorong tumbuh berkembangnya kegiatan-kegiatan spesialisasi di dalam proses dengan dipacu penemuan-penemuan baru di bidang bahan serta pengembangan instalasi dan struktur bangunan. Keadaan tersebut mendorong timbulnya pertimbangan untuk mensubkontrakkan beberapa bagian pekerjaan kepada penyedia jasa spesialis..

Manfaat bagi penyedia jasa utama yaitu :

- dapat memulai melaksanakan pekerjaan dengan tidak harus menanamkan investasi awal besar untuk bahan-bahan dan peralatan tertentu,

- beban investasi awal dapat disebarakan kepada perusahaan-perusahaan subpenyedia jasa yang sanggup bekerja sama untuk menangani beberapa pekerjaan tertentu.

Pengikutsertaan subpenyedia jasa bertujuan untuk membuka peluang kerja bagi subpenyedia jasa yang mempunyai keahlian spesifik melalui mekanisme keterkaitan dengan penyedia jasa dan ketidakmampuan subpenyedia jasa bersaing untuk memperebutkan keseluruhan pekerjaan proyek.

Pengikutsertaan subpenyedia jasa dibatasi oleh adanya tuntutan pekerjaan yang memerlukan keahlian khusus dan ditempuh melalui mekanisme subkontrak, dengan tidak mengurangi tanggung jawab penyedia jasa terhadap seluruh hasil pekerjaannya. Bagian pekerjaan yang akan dilaksanakan subpenyedia jasa harus mendapat persetujuan pengguna jasa.

Hak-hak subpenyedia jasa antara lain adalah hak untuk menerima pembayaran secara tepat waktu dan tepat jumlah yang harus dijamin oleh penyedia jasa. Dalam hal ini pengguna jasa mempunyai kewajiban untuk memantau pelaksanaan pemenuhan hak subpenyedia jasa oleh penyedia jasa.

Pada dasarnya subpenyedia jasa adalah penyedia jasa. Oleh karena itu sebagaimana perlakuan terhadap penyedia jasa yang berfungsi sebagai penyedia jasa utama, subpenyedia jasa mempunyai kewajiban yang sama dalam keikutsertaan untuk melaksanakan pekerjaan konstruksi melalui persaingan yang sehat sesuai dengan kemampuan dan ketentuan yang dipersyaratkan.

Kontrak kerja konstruksi dapat memuat ketentuan tentang subpenyedia jasa dan atau pemasok bahan dan atau komponen bangunan dan atau peralatan **(PP No. 29/2000 Pasal 23)** mengenai :

- a. pengusulan oleh penyedia jasa dan pemberian ijin oleh pengguna jasa untuk subpenyedia jasa/ pemasok bahan dan atau komponen bangunan dan atau peralatan,
- b. tanggung jawab penyedia jasa dalam kaitan penggunaan subpenyedia jasa/ pemasok terhadap pemenuhan ketentuan kontrak kerja konstruksi, dan
- c. hak intervensi pengguna jasa dalam hal :

- pembayaran dari penyedia jasa kepada subpenyedia jasa/ pemasok terlambat, dan
- subpenyedia jasa/ pemasok tidak memenuhi ketentuan kontrak kerja konstruksi.

Jika terjadi kegagalan bangunan akibat kesalahan subpenyedia jasa maka subpenyedia jasa bertanggung jawab kepada penyedia jasa utama. **(PP No. 29/2000 Pasal 43)**

### **17. Bahasa Kontrak**

Kontrak kerja konstruksi dibuat dalam bahasa Indonesia dan dalam hal kontrak kerja konstruksi dengan pihak asing, maka dapat dibuat dalam bahasa Indonesia dan bahasa Inggris. **(UU No. 18/1999 Pasal 22)**

Pada kontrak kerja konstruksi dengan mempergunakan 2 (dua) bahasa harus dinyatakan secara tegas 1 (satu) bahasa yang mengikat secara umum **(PP No. 29/2000 Pasal 23)**, sehingga jika ada perbedaan persepsi harus dicocokkan dengan bahasa yang telah disepakati.

### **18. Hukum yang Berlaku**

Kontrak kerja konstruksi tunduk pada hukum yang berlaku di Indonesia. **(PP No. 29/2000 Pasal 23).**

Secara umum kontrak konstruksi harus mengacu kepada peraturan perundang-undangan yang berlaku antara lain :

- UU No. 18/1999 tentang Jasa konstruksi
- UU No. 30 /1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa
- PP No. 28/2000 tentang Usaha dan Peran Masyarakat Jasa Konstruksi
- PP No. 29/2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi
- PP No. 30/2000 tentang Penyelenggaraan Pembinaan Jasa Konstruksi.

Selain hal-hal tersebut di atas, dalam penulisan kontrak kerja konstruksi harus memperhatikan beberapa hal seperti penggunaan kalimat-kalimat pendek

yang pengertiannya jelas dan tegas dan tidak dapat diartikan lain. Istilah-istilah yang dipakai dalam kontrak kecuali artinya memang sudah jelas, harus diberi definisi agar artinya tidak rancu. Penggunaan kata-kata seperti “dan lain-lain” , “dan sebagainya” harus dihindari. Bahasa kontrak dan hukum yang berlaku harus secara tegas disebut dalam kontrak. Urut-urutan kedudukan dokumen kontrak harus jelas dalam hal terjadi kerancuan, ketidakjelasan atau pertentangan antara sesama dokumen kontrak. Secara khusus perlu diperhatikan isi dari beberapa uraian kontrak agar artinya lebih tegas, jelas dan tidak rancu yang dikemudian hari dapat menimbulkan perselisihan/ sengketa.

## DAFTAR PUSTAKA

1. Rochany Natawidjana,Siti Nurasyiah, Bahan Kuliah Aspek Hukum dan Administrasi Proyek, UPI, 2009.
2. Iman Soeharto, 1997, Manajemen Proyek dari Konseptual Sampai Operasional, Erlangga, Jakarta.
2. UU No.18/1999 tentang Jasa Konstruksi
3. UU No.30/1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa
4. PP No. 28/2000 tentang Usaha dan Peran Masyarakat Jasa Konstruksi
5. PP No. 29/200 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi
6. PP No. 30/2000 tentang Penyelenggaraan Pembinaan Jasa Konstruksi
7. Kepres No. 80/2003 tentang Pedoman Pelaksanaan Barang/ Jasa Pemerintah