

# PERBANDINGAN PENGATURAN KONTRAK KERJA KONSTRUKSI BERDASARKAN FIDIC GENERAL CONDITIONS OF CONTRACT FOR WORK IN CIVIL ENGINEERING CONSTRUCTION DENGAN UU JASA KONSTRUKSI MENGENAI TANGGUNG JAWAB ATAS CACAT MUTU

Oleh:

**Cicik Widiyawati**

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Surabaya  
cicik\_mandiri@yahoo.com

## Abstrak

Kontrak merupakan bentuk pengikatan diri dari para pihak yang terkait dalam suatu hubungan hukum. Kontrak menjadi bukti persetujuan para pihak atas syarat dan ketentuan dari suatu kerjasama atau tindakan nyata yang akan dilakukan. Para pihak menuangkan syarat dan ketentuan apa saja yang wajib mereka patuhi, termasuk hak dan kewajiban masing-masing, disertai akibat hukum bilamana hak salah satu pihak tidak mampu dipenuhi pihak lainnya. Dapat dilihat bagaimana urgensi dari suatu kontrak dan betapa besar pengaruhnya bagi para pihak di kemudian hari. Oleh karena itu, para pihak harus menyusun suatu kontrak dengan saksama dengan memperhatikan kaidah-kaidah hukum yang berlaku. Demikian halnya dengan kontrak kerja konstruksi yang secara global mengenal *Federation Internationale des Ingenieurs-Conseils* (FIDIC) dan di Indonesia dikenal Undang-Undang Jasa Konstruksi. Penelitian menghasilkan kesimpulan bahwa pengaturan tentang kontrak jasa konstruksi dalam Undang-Undang Jasa Konstruksi masih kurang komprehensif apabila dibandingkan dengan pengaturan dalam FIDIC.

**Kata kunci:** Kontrak Kerja, FIDIC, Jasa Konstruksi.

## 1. PENDAHULUAN

Pembangunan merupakan salah satu fokus utama dalam pertumbuhan ekonomi suatu negara. Ditambah lagi, pada akhir 2014 dan awal 2015 dilakukan pemberlakuan MEA (Masyarakat Ekonomi Asean) dimana merupakan suatu langkah awal bagi perkembangan dan pengembangan jasa konstruksi yang ada di negara-negara ASEAN.

Melihat hal tersebut dan iklim kompetisi yang semakin terbuka akibat penerapan pasar bebas tidak mengherankan bila saat ini Pemerintah dituntut melakukan peningkatan daya saing sektor jasa konstruksi nasional dengan membuat begitu banyak “versi” atau “standar” kontrak konstruksi. Salah satunya melalui penerapan pekerjaan berbasis Rancang Bangun (*design and build*)

Kontrak dipandang sebagai hukum yang harus dipenuhi dan menjadi pengatur serta pengendali hak-hak dan kewajiban antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam proyek. Pada praktek dunia internasional, dikenal dengan dokumen FIDIC yang telah banyak diadaptasi pada proyek-proyek pembangunan. Untuk di Indonesia sendiri proyek konstruksi sebenarnya sudah ada di dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi.

FIDIC merupakan singkatan dari *Federation Internationale des Ingenieurs-Conseils* didirikan pada tahun 1913 oleh sekelompok insinyur Perancis dan Swiss. Yayasan ini ditemukan dalam upaya untuk menciptakan satu rangkaian baku dokumentasi untuk perjanjian kontrak yang berlaku untuk digunakan dalam

berbagai jenis proyek konstruksi, dan juga untuk menyederhanakan proses penawaran untuk menjadi lebih ‘*user friendly*’.

FIDIC sebagai suatu organisasi Konsultan Internasional telah menghasilkan banyak pedoman dan standar dokumen kontrak, yang diakui oleh institusi pemberi pinjaman sebagai “adil dan berimbang” dan oleh karenanya disyaratkan untuk dipergunakan bagi setiap proyek yang dibiayai dengan pendanaan yang dipinjam dari institusi pendanaan luar negeri. (Sarwono Hardjomuljadi, 2007)

Dunia konstruksi Indonesia sangat familiar dengan dokumen FIDIC, meskipun penggunaannya masih secara terbatas pada beberapa proyek yang dibiayai oleh dana luar negeri. (Leidy Magrid, 2008) Analisis yang akan dilakukan adalah untuk membandingkan FIDIC dengan UU Jasa Konstruksi terkhusus pada Tanggung Jawab atas Cacat Mutu.

## 2. METODE PENELITIAN

Penelitian dilaksanakan dengan sebuah metode yang disebut sebagai metode normatif. Pelaksanaan metode tersebut ditunjang dengan pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Pendekatan peraturan perundang-undangan berarti penelitian akan dilakukan dengan meninjau peraturan perundang-undangan yang terkait dengan penelitian. Pendekatan konseptual akan mendukung penelitian dengan memberikan pendapat para sarjana atas permasalahan yang ada.

Semua pendekatan tersebut akan membantu penelitian untuk mencapai sebuah kesimpulan sebagai titik akhir.

### 3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Dalam dunia konstruksi sangat memungkinkan terjadi perselisihan antara pihak pengguna jasa (*owner*) dan penyedia jasa (kontraktor), untuk mengatasi hal ini dibuatlah kontrak antara kedua belah pihak. Di dalam kontrak atau perjanjian dijelaskan apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban yang terdapat dalam kontrak maka pihak yang merasa dirugikan dapat melakukan klaim.

Priyatna Abdurrasyid (2002) menjabarkan beberapa sebab utama terjadinya klaim: Informasi design yang tidak tepat, Informasi design yang tidak sempurna, Investigasi lokasi yang tidak sempurna, Reaksi klien yang lambat, Komunikasi yang buruk, Sasaran waktu yang tidak realistis, Administrasi kontrak yang tidak sempurna, Kejadian eksternal yang tidak terkontrol, Informasi tender yang tidak lengkap, Alokasi risiko yang tidak jelas, Keterlambatan – ingkar membayar.

Kebanyakan sengketa/ketidaksepakatan dibidang jasa konstruksi pada umumnya dapat diselesaikan melalui negosiasi/mediasi diluar pengadilan karena konstruksi merupakan kegiatan yang berkelanjutan dari awal sampai akhir. Melempar masalah ke pengadilan berarti menghentikan pembangunan untuk jangka waktu yang tidak bisa diperhitungkan. Tapi negosiasi atau mediasi pun dapat tidak berfungsi/gagal. Menurut Robert D. Gilbreath dalam Yasin (2004), sebab-sebab terjadinya klaim

#### 1) Pekerjaan yang cacat.

Para pengguna jasa yang tidak puas dengan apa yang dihasilkan penyedia jasa dapat mengajukan klaim atas kerugian termasuk biaya perubahan, penggantian atau pembongkaran pekerjaan yang cacat.

Dalam kejadian, pekerjaan yang tidak diselesaikan sesuai dengan spesifikasi yang disebut dalam kontrak atau hal lain yang tidak cocok dengan maksud yang ditetapkan. Kadang-kadang barang-barang atau jasa yang diminta tidak sesuai dengan garansi/jaminan yang diberikan penyedia jasa atau pemasok bahan.

#### 2) Kelambatan yang disebabkan penyedia jasa.

Jika penyedia jasa berjanji melaksanakan pekerjaan tersebut, dalam waktu yang telah ditetapkan, pengguna jasa dapat mengajukan klaim atas kerugian bila keterlambatan tersebut disebabkan penyedia jasa atau dalam kejadian lain, bahkan jika keterlambatan tersebut diluar kendali dari penyedia jasa. Jenis-jenis klaim kerugian dalam hal ini adalah kehilangan kesempatan penggunaan dari fasilitas tersebut, pengaruh reaksi terhadap penyedia jasa lain dan

kenaikan biaya dari pekerjaan lain yang terlambat.

#### 3) Sebagai klaim tandingan.

Para pengguna jasa yang menghadapi klaim-klaim para penyedia jasa dapat membalasnya dengan klaim tandingan. Klaim tandingan biasanya menyerang atau berusaha memojokan/mendiskreditkan unsur-unsur asli dari klaim penyedia jasa, dengan membuka hal-hal yang tumpang tindih atau perangkat kerugian biaya atau menyebutkan perubahan-perubahan atau pasal-pasal klaim dalam kontrak yang melarang atau modifikasi dari tindakan-tindakan penyedia jasa dalam hal terjadinya sengketa. Kebanyakan klaim yang ditemukan dalam proyek konstruksi datang dari penyedia jasa terhadap pengguna jasa karena satu dan lain sebab.

Pada umumnya klaim konstruksi dibedakan dalam dua bentuk, yaitu klaim keterlambatan waktu dan klaim atas pembengkakan biaya. Tela dan Saleh (2007) membagi jenis klaim dalam 4 (empat jenis)

#### 1. Klaim tambahan biaya dan waktu.

Klaim jenis ini mengenai permintaan tambahan waktu dan tambahan biaya. Diantara beberapa jenis klaim, dua jenis klaim ini sering timbul akibat keterlambatan penyelesaian pekerjaan

#### 2. Klaim biaya tak langsung (*overhead*)

Penyedia jasa yang terlambat menyelesaikan suatu pekerjaan karena sebab-sebab dari pengguna jasa, meminta tambahan biaya dengan alasan biaya ini bertambah karena pekerjaan belum selesai

#### 3. Klaim tambahan waktu (tanpa tambahan biaya)

Penyedia jasa hanya memberikan tambahan waktu pelaksanaan tanpa tambahan biaya karena alasan-alasan tertentu

#### 4. Klaim kompensasi lain

Dalam beberapa kondisi, penyedia jasa selain mendapatkan tambahan waktu juga mendapatkan kompensasi lain.

Berdasarkan *condition of contract* FIDIC, prosedur pengajuan *claim* adalah:

#### Pasal 53.1

Jika kontraktor berkeinginan mengajukan tuntutan, kontraktor harus mengajukan pemberitahuan keinginannya itu kepada konsultan pengawas (*engineer*) dalam waktu 28 hari setelah timbulnya peristiwa yang menimbulkan tuntutan itu pertama kali.

#### Pasal 53.2

Berdasarkan kejadian yang terjadi seperti pada pasal 53.1, kontraktor harus menyimpan catatan sementara yang mungkin dapat mendukung tuntutan yang diajukannya itu. Tanpa perlu persetujuan dari owner, konsultan pengawas dapat menerima pemberitahuan tersebut berdasarkan pasal 53.1 memeriksa catatan sementara dan menginstruksikan kontraktor agar menyimpannya sehingga dapat diajukan sebagai

bahan tuntutan sesuai dengan pasal 53.1. Kontraktor juga harus mengizinkan konsultan pengawas memeriksa semua catatan yang sesuai dengan pasal 53.3 dan menyediakan fotocopynya jika diminta.

Pasal 53.3

Dalam waktu 28 hari atau waktu yang ditentukan oleh konsultan pengawas, kontraktor harus mengirimkan perincian jumlah tuntutan yang diajukannya dan dasar pengajuan tuntutan tersebut. Jika suatu kejadian menyebabkan tuntutan yang menimbulkan tuntutan lain, perhitungan yang diajukan bersifat sementara dan merupakan akumulasi dari sejumlah tuntutan sebelumnya. Perhitungan sementara ini harus dikirimkan kepada pemilik dalam waktu yang ditentukan oleh konsultan pengawas.

Dalam kasus ini, kontraktor harus mengirimkan perhitungan akhir dalam waktu 28 hari setelah berakhirnya akumulasi tuntutan tersebut. Kontraktor, jika diminta oleh konsultan pengawas, harus memiliki *fotocopy* dari semua perincian tuntutan yang diajukannya.

Pasal 53.4

Jika kontraktor gagal memenuhi ketentuan-ketentuan pasal ini tentang tuntutan yang akan dibuatnya, hak kontraktor atas pembayaran tuntutan tersebut tidak melebihi jumlah yang sudah ditetapkan oleh konsultan pengawas atau pun arbitor yang sudah disetujui sesuai dengan pasal 63.7. Kejadian yang disebutkan di depan berlaku dengan catatan sementara bukti (tanpa peduli catatan tersebut disampaikan kepada konsultan pengawas atau seperti disyaratkan pasal 53.2 dan pasal 53.3).

Pasal 53.5

Setelah konsultan pengawas berkonsultasi dengan kontraktor dan pemilik proyek, dan kontraktor memberikan bukti-bukti yang cukup untuk menentukan besarnya jumlah tuntutan, kontraktor berhak memasukkan jumlah tuntutan yang diminta pada setiap pembayaran sementara yang telah disetujui oleh konsultan pengawas sesuai dengan pasal 60. Jika fakta-fakta itu tidak cukup untuk mendukung seluruh tuntutan, kontraktor berhak atas pembayaran tuntutan yang didukung oleh fakta-fakta dan disetujui oleh konsultan pengawas. Konsultan pengawas akan memberitahukan kontraktor setiap ketentuan yang dibuat dibawah sub-pasal ini dengan salinannya kepada pemilik proyek.

### 2.1 Perbandingan Pengaturan dalam FIDIC dengan UU JASA Konstruksi

No	Jenis	Pengaturan dalam FIDIC	Pengaturan dalam UU Jasa Konstruksi	Kesimpulan
1	Penyelesaian Pekerjaan Yang Belum Selesai dan Cacat	Telah dijelaskan bahwa kontraktor harus menyelesaikan pekerjaan	Pasal 65, Penyedia jasa wajib bertanggung jawab atas kegagalan bangunan	FIDIC menjelaskan lebih detail mengenai perbaikan cacat mutu ataupun pekerjaan yang

	Mutu	yang belum terselesaikan sesuai dengan tanggal berita acara serah terima yang dituliskan dalam kontrak. Termasuk jika ada pekerjaan yang belum selesai ataupun dinilai cacat mutu sampai waktu pemberitahuan cacat mutu berakhir	sesuai umur konstruksi.	belum selesai sesuai dengan kontrak sedangkan UU menjelaskan hanya mengenai kegagalan bangunan di mana cacat mutu dan kegagalan bangunan adalah hal yang berbeda serta penafsiran kegagalan bangunan belum tentu mencakupi cacat mutu seperti kerusakan keramik.
2	Biaya Perbaikan Cacat mutu	Telah dijelaskan bahwa kontraktor yang bertanggung jawab apabila pekerjaan belum selesai dan cacat mutu adalah tanggung jawab dan kelalaian kontraktor dan jika ada hal lain harus dicek kembali melalui prosedur variasi.	Pasal 65, Penyedia jasa wajib bertanggung jawab atas kegagalan bangunan.	Untuk FIDIC ditambahkan jangka waktu pemberitahuan oleh sebab lain dari pengguna jasa dan untuk UU perlu dijelaskan apa saja yang menjadi tanggung jawab pengguna maupun penyedia jasa dan biaya apa saja yang menjadi tanggungan juga maksimumnya

3	Perpanjangan Masa Pemberitahuan Cacat Mutu	Pengguna Jasa berhak memperpanjang masa pemberitahuan cacat mutu apabila tidak berfungsi lagi suatu bagian pekerjaan atau mesin sesuai dengan tujuan utama karena cacat mutu tapi hanya sebatas 2 tahun	Penyedia jasa bertanggung jawab selama 10 tahun terhitung sejak tanggal penyerahan akhir dan pengguna jasa yang bertanggung jawab setelahnya.	FIDIC menjelaskan bahwa kontraktor bisa tidak bertanggung jawab apabila ada penghentian pekerjaan atau kontraktor punya hak sedangkan UU tidak ada sehingga UU termasuk memberatkan kontraktor selama umur konstruksi sedangkan FIDIC lebih fair bagi kedua pihak. Untuk UU perlu ditambahkan hak kontraktor apa saja untuk klaim jika terjadi kegagalan bangunan yang tidak termasuk kelalaian kontraktor selama masa umur konstruksi.
---	--	---	---	---

4	Kegagalan Memerbaiki Cacat Mutu	Pegguna Jasa berhak mengambil alih dengan mengerjakan sendiri ataupun dilemparkan ke pihak ketiga, mengurangi pengurangan harga kontrak, dan memutuskan kontrak apabila kontraktor gagal memperbaiki cacat mutu sampai dengan waktu yang ditentukan.	Pasal 67 kontraktor wajib memberikan ganti rugi apabila terjadi kegagalan bangunan.	FIDIC sangat jelas memberikan pernyataan dan apa saja tindakan yang bisa diambil jika terjadi cacat mutu sedangkan UU hanya menjelaskan bahwa kontraktor wajib ganti rugi. Untuk UU perlu ditambahkan apa saja ganti rugi yang dimaksudkan			ke dalam lapangan. Tetapi harus ada pemberitahuan kepada owner selama masa perbaikan cacat mutu untuk kontraktor bisa mengakses beserta alasan nya.		luar negeri sangat diperhatikan mengenai hak akses ke dalam lapangan. Perlu dijelaskan ke dalam UU juga mengenai hak akses karena berhubungan dengan keamanan di dalam lapangan juga atas barang-barang yang ada.	
5	Penyingkiran Pekerjaan Cacat Mutu	Kontraktor berhak memindahkan barang-barang apabila cacat mutu tidak dapat diperbaiki secara cepat dilapangan oleh seizing kontraktor dengan syarat dari pengguna jasa seperti lokasi perbaikan, transport yang digunakan dll.	Tidak Dijelaskan	FIDIC sangat detail menjelaskan mengenai perbaikan cacat mutu diluar lapangan sedangkan UU tidak menjelaskan sama sekali. Untuk UU perlu ditambahkan hak kontraktor untuk membawa keluar lapangan segala instalasi mesin jika diperlukan untuk perbaikan yang lebih cepat.		8	Penyelidikan Oleh Kontraktor	Kontraktor harus, bila diminta oleh Enjinir, menyelidiki penyebab cacat mutu berdasarkan pengarahannya dari Enjinir dijelaskan juga jika biaya penyelidikan ditambahkan keuntungan.	Dalam UU tidak dijelaskan adanya penyelidikan oleh kontraktor tapi di dalam UU ada mencatutkannya Penilai Ahli yang menjadi pihak ketiga untuk menilai kegagalan bangunan.	Baik FIDIC maupun UU menjelaskan adanya penilaian dari cacat mutu ataupun kegagalan bangunan yang bisa merupakan pihak kontraktor, pihak owner, ataupun tenaga ahli hanya saja di FIDIC lebih lengkap karena keuntungan pun dijelaskan didalamnya. UU lebih detail lagi menjelaskan sanksi bagi penilai ahli yang memihak dan standar dari penilaian itu sendiri dan siapa saja yang bertanggung jawab atas penilaian ini.
6		Dalam waktu 7 hari setelah selesai pekerjaan perbaikan cacat mutu, kontraktor harus menginfokan kepada owner untuk pengecekan ulang dan owner juga harus memberikan info mengenai persetujuan terhadap perbaikan yang telah dilakukan.	Tidak dijelaskan	FIDIC sudah jelas mengenai kelanjutan dari perbaikan cacat mutu dan jelas bagi kedua pihak. Untuk UU perlu ditambahkan mengenai kelanjutan dari ganti rugi sebelumnya apa berupa uang ataupun kontraktor yang wajib memperbaiki kegagalan bangunan yang dimaksud dan sampai tahap apa hingga pekerjaan kontraktor diakui oleh pihak owner.		9	Berita Acara Penyelesaian	Pekerjaan kontraktor dianggap belum selesai hingga Berita Acara diterbitkan dari pihak owner. Pihak Owner akan mengeluarkan berita acara 28 hari setelah masa pemberitahuan cacat mutu berakhir dan semua dokumen yang kontraktor wajib serahkan telah dilaksanakan.	Tidak dijelaskan pada UU mengenai serah terima dari kontraktor ke Pengguna.	FIDIC sudah menjelaskan apa saja persyaratan dokumen dan proses mengenai Berita Acara Penyelesaian UU menjelaskan pasal mengenai Berita Acara Penyelesaian dan proses serah terima dari penyedia jasa kepada pengguna jasa.
7	Hak Untuk Akses	Sampai dengan 28 hari setelah Berita Acara Serah Terima, kontraktor punya hak akses masuk	Tidak dijelaskan	Di Indonesia masih sangat jarang diberlakukannya hak akses seperti yang tertera dalam FIDIC sedangkan di		10	Kewajiban Yang Belum Terpenuhi	Setelah diterbitkan berita acara penyelesaian masing-masing pihak tetap wajib melaksanakan kewajiban	Penyedia jasa bertanggung jawab paling lama 10 tahun atas kegagalan bangunan yang terjadi.	Pada FIDIC lebih menguntungkan bagi kedua pihak daripada UU. UU menjelaskan

		yang belum terpenuhi dan kontrak masih dianggap berlaku tetapi kontraktor tidak bertanggung jawab lagi untuk kerusakan yang terjadi setelah 2 tahun dari berakhirnya masa pemberitahuan cacat mutu.		konsekuensi jika ada kewajiban-kewajiban yang belum terpenuhi dari kedua pihak setelah serah terima.
11	Pembersihan Lapangan	Kontraktor harus memindahkan semua peralatan kontraktor, material berlebih, sampah, dan pekerjaan sementara dari lapangan jika lebih dari 28 hari maka pengguna jasa bisa menjual atau membuang barang-barang tersebut.	Tidak dijelaskan pada UU mengenai ketentuan pembersihan lapangan.	FIDIC lebih detail menjelaskan agar tidak terjadi perselisihan dan menjadi jelas mengenai siapa yang bertanggung jawab atas pembersihan lapangan. UU mencatumkan pasal mengenai pembersihan lapangan sehingga tidak terjadi perselisihan mengenai siapa yang harus bertanggung jawab.

- Hardjomuljadi, Sarwono, 2007, Persyaratan Kontrak untuk Pelaksanaan Konstruksi Bagi Bangunan dan Pekerjaan Enjiniring dengan Desain oleh Pengguna Jasa, Ikatan Nasional Konsultasi Indonesia, Jakarta.
- Rompas, Leidy Magrid, 2008, Kajian Tentang Penerapan Kontrak FIDIC Pada Perusahaan PT. Adhi Karya, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta.
- Tela, Nengah dan Saleh, Nursyam, 2007, Klaim Pada Kontrak Kerja Konstruksi di Indonesia dan Cara Penyelesaiannya, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Fakultas Hukum Universitas Bung Hatta, Sumatera Barat.
- Yasin, Nazarkhan, 2004, Mengenal Klaim Konstruksi dan Penyelesaian Sengketa Konstruksi, Penerbit: Gramedia, Jakarta.

#### 4. KESIMPULAN

FIDIC sebagai pedoman dalam membuat perjanjian lebih sering digunakan dan dianjurkan oleh pihak-pihak dari luar negeri yang melakukan kontrak dengan pihak dalam negeri dalam hal pembangunan atau kontraktor. Mengingat peraturan perundang-undangan Indonesia khususnya UU Jasa Konstruksi tidak mengatur cukup lengkap mengenai pengaturan-pengaturan hak dan kewajiban kontraktor dengan pengguna jasa dengan khususnya tanggung jawab atas cacat mutu.

Perbaikan UU Jasa Konstruksi telah dilakukan pemerintah Indonesia dengan mengganti Undang-Undang Nomor 18 tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi. Akan tetapi, perubahan tersebut kurang maksimal karena apabila dibandingkan dengan pedoman internasional yaitu FIDIC, maka akan terlihat beberapa kondisi dalam praktek pembangunan/kontraktor yang belum diatur secara jelas.

#### 5. DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrasyid, Priyatna, 2002, Arbitrase & Alternatif Penyelesaian Sengketa; Suatu Pengantar, Penerbit: Fikahati Aneska dan Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI); Jakarta.