

## BAB IV

### PENGIKATAN PEKERJAAN KONSTRUKSI

Pengguna jasa harus memiliki kemampuan biaya konstruksi yang didukung dengan dokumen pembuktian dari lembaga perbankan yang dapat diwujudkan dalam bentuk lain yang disepakati dengan mempertimbangkan lokasi, tingkat kompleksitas, besar biaya dan atau fungsi bangunan yang dituangkan dalam perjanjian tertulis antara pengguna dan penyedia jasa.

#### 4.1 Para Pihak

Dalam pekerjaan konstruksi dikenal adanya para pihak yang mengadakan ikatan kerja berdasarkan hukum yakni pengguna jasa dan penyedia jasa.

Pengguna jasa adalah orang perseorangan atau badan sebagai pemberi tugas atau pemilik pekerjaan/proyek yang memerlukan layanan jasa konstruksi.

Penyedia jasa adalah orang perseorangan atau badan yang kegiatan usahanya menyediakan layanan jasa konstruksi.

Pengertian orang perseorangan adalah warga negara Indonesia atau warga negara asing, dan pengertian badan adalah badan usaha atau bukan badan usaha, baik Indonesia maupun asing.

Badan usaha dapat berbentuk **badan hukum** seperti : Perseroan Terbatas (PT), Koperasi, atau **bukan badan hukum** seperti : CV, Firma.

Badan yang **bukan badan usaha** berbentuk badan hukum seperti : instansi dan lembaga-lembaga Pemerintah.

Pemilik pekerjaan/proyek adalah orang perseorangan dan badan yang memiliki pekerjaan/proyek yang menyediakan dana dan bertanggung jawab di bidang dana.

Dalam pelaksanaan pekerjaan konstruksi penyedia jasa dapat berfungsi sebagai sub penyedia jasa dari penyedia jasa lainnya yang berfungsi sebagai penyedia jasa utama. Dengan demikian perlakuan terhadap sub penyedia jasa berkaitan dengan pengikatannya dengan penyedia jasa utama sama dengan pengikatan yang dilakukan antara pengguna jasa dengan penyedia jasa utama dengan melalui persaingan yang sehat sesuai dengan kemampuan dan ketentuan yang dipersyaratkan.

## 4.2 Ketentuan Pengikatan

Pengikatan merupakan suatu proses yang ditempuh oleh pengguna jasa dan penyedia jasa pada kedudukan yang sejajar dalam mencapai suatu kesepakatan untuk melaksanakan pekerjaan konstruksi. Dalam setiap tahapan proses ditetapkan hak dan kewajiban masing-masing pihak yang adil dan serasi dengan sanksi.

Pengikatan dalam hubungan kerja jasa konstruksi dilakukan berdasarkan prinsip **persaingan yang sehat** melalui pemilihan penyedia jasa dengan cara **pelelangan umum** atau **pelelangan terbatas**. Namun dalam **keadaan tertentu**, penetapan penyedia jasa tersebut dapat dilakukan dengan cara **pemilihan langsung** atau **penunjukan langsung**.

Prinsip persaingan yang sehat mengandung pengertian antara lain :

- a. diakuinya kedudukan yang sejajar antar pengguna jasa dan penyedia jasa;
- b. terpenuhinya ketentuan asas keterbukaan dalam proses pemilihan dan penetapan;
- c. adanya peluang keikutsertaan dalam setiap tahapan persaingan yang sehat bagi penyedia jasa sesuai dengan kemampuan dan ketentuan yang dipersyaratkan;
- d. keseluruhan pengertian tentang prinsip persaingan yang sehat tersebut di atas dituangkan dalam dokumen yang jelas, lengkap, dan diketahui dengan baik oleh semua pihak serta bersifat mengikat.

Dengan pemilihan atas dasar prinsip yang sehat tersebut, pengguna jasa mendapatkan penyedia jasa yang andal dan mempunyai kemampuan untuk menghasilkan rencana konstruksi ataupun bangunan yang berkualitas sesuai dengan jangka waktu dan biaya yang ditetapkan. Di sisi lain merupakan upaya untuk menciptakan iklim usaha yang mendukung tumbuh dan berkembangnya penyedia jasa yang semakin berkualitas dan mampu bersaing.

Pemilihan yang didasarkan atas persaingan yang sehat dilakukan secara umum, terbatas ataupun langsung. Dalam pelelangan umum setiap penyedia jasa yang memenuhi kualifikasi yang diminta dapat mengikutinya.

Sementara itu pengertian "**keadaan tertentu**" sebagaimana dipersyaratkan dalam pemilihan langsung dan penunjukan langsung adalah :

- a. penanganan darurat;
- b. pekerjaan yang kompleks yang hanya dapat dilaksanakan oleh penyedia jasa yang sangat terbatas atau hanya dapat dilakukan oleh pemegang hak;
- c. pekerjaan yang perlu dirahasiakan, yang menyangkut keamanan dan keselamatan negara;
- d. pekerjaan yang berskala kecil.

Dokumen pemilihan penyedia jasa yang disusun oleh pengguna jasa dan dokumen penawaran yang disusun oleh penyedia jasa berdasarkan prinsip keahlian bersifat mengikat antara kedua pihak dan tidak boleh diubah secara sepihak sampai dengan penandatanganan kontrak kerja konstruksi.

#### **4.3 Kewajiban Dan Hak Para Pihak**

Tertib penyelenggaraan pekerjaan konstruksi dapat terwujud melalui antara lain melalui pemenuhan hak dan kewajiban dan adanya kesetaraan kedudukan para pihak terkait.

Dalam rangka terjaminnya kesetaraan kedudukan antara pengguna jasa dan penyedia jasa, maka dalam undang-undang mengenai jasa konstruksi diatur ketentuan mengenai hak dan kewajiban para pihak dalam proses pengikatan secara seimbang.

Kewajiban pengguna jasa dalam pengikatan mencakup :

- a. mengumumkan secara luas melalui media massa dan papan pengumuman setiap pekerjaan yang ditawarkan dengan cara pelelangan umum atau pelelangan terbatas;
- b. menerbitkan dokumen tentang pemilihan penyedia jasa yang memuat ketentuan-ketentuan secara lengkap, jelas dan benar serta mudah dipahami, yang memuat :
  - 1) petunjuk bagi penawar;
  - 2) tata cara pelelangan dan atau pemilihan mencakup prosedur, persyaratan, dan kewenangan;
  - 3) persyaratan kontrak mencakup syarat umum dan syarat khusus; dan
  - 4) ketentuan evaluasi;
- c. mengundang semua penyedia jasa yang lulus prakualifikasi untuk memasukkan penawaran;
- d. memberikan penjelasan tentang pekerjaan termasuk mengadakan peninjauan lapangan apabila diperlukan;
- e. memberikan tanggapan terhadap sanggahan dari penyedia jasa;
- f. menetapkan penyedia jasa secara tertulis sebagai hasil pelaksanaan pemilihan dalam batas waktu yang ditentukan dalam dokumen lelang;
- g. mengembalikan jaminan penawaran bagi penyedia jasa yang kalah sedangkan bagi penyedia jasa yang menang mengikuti ketentuan yang diatur dalam dokumen pelelangan;

- h. menunjukkan bukti kemampuan membayar;
- i. menindaklanjuti penetapan tertulis tersebut dengan suatu kontrak kerja konstruksi untuk menjamin terpenuhinya hak dan kewajiban para pihak yang secara adil dan seimbang serta dilandasi dengan itikad baik dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi;
- j. mengganti biaya yang dikeluarkan oleh penyedia jasa untuk penyiapan pelelangan jika pengguna jasa membatalkan pemilihan penyedia jasa; dan
- k. memberikan penjelasan tentang risiko pekerjaan termasuk kondisi dan bahaya yang dapat timbul dalam pekerjaan konstruksi dan mengadakan peninjauan lapangan apabila diperlukan.

Hak pengguna jasa dalam pengikatan :

- a. memungut biaya penggandaan dokumen pelelangan umum dan pelelangan terbatas dari penyedia jasa (Sesuai dengan ketentuan Pasal 36 ayat (6) Keppres 18/2000, ketentuan ini tidak berlaku untuk pengadaan barang/jasa Instansi Pemerintah);
- b. mencairkan jaminan penawaran dan selanjutnya memiliki uangnya dalam hal penyedia jasa tidak memenuhi ketentuan pelelangan; dan
- c. menolak seluruh penawaran apabila dipandang seluruh penawaran tidak menghasilkan kompetisi yang efektif atau seluruh penawaran tidak cukup tanggap terhadap dokumen pelelangan.

Kewajiban penyedia jasa dalam pengikatan :

- a. menyusun dokumen penawaran yang memuat rencana dan metode kerja, rencana usulan biaya, tenaga terampil dan tenaga ahli, rencana dan anggaran keselamatan dan kesehatan kerja, dan peralatan berdasarkan prinsip keahlian untuk disampaikan kepada pengguna jasa;
- b. menyerahkan jaminan penawaran; dan
- c. menandatangani kontrak kerja konstruksi dalam batas waktu yang ditentukan dalam dokumen lelang.

Hak penyedia jasa dalam pengikatan :

- a. memperoleh penjelasan pekerjaan;
- b. melakukan peninjauan lapangan apabila diperlukan;
- c. mengajukan sanggahan terhadap pengumuman hasil lelang;
- d. menarik jaminan penawaran bagi penyedia jasa yang kalah; dan

- e. mendapat ganti rugi apabila terjadi pembatalan pemilihan jasa yang tidak sesuai dengan ketentuan dokumen lelang.

#### 4.4. Kontrak Kerja Konstruksi

Sesuai ketentuan Pasal 1 UU No.18/1999, kontrak kerja konstruksi (K3) adalah keseluruhan dokumen yang mengatur hubungan hukum antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi.

Kontrak kerja pada dasarnya dibuat secara terpisah sesuai tahapan dalam pekerjaan konstruksi yang masing-masing untuk pekerjaan pelaksanaan, dan untuk pekerjaan pengawasan. Khusus untuk pekerjaan terintegrasi, kontrak kerja konstruksi untuk kedua tahapan pekerjaan konstruksi tersebut dapat dituangkan dalam satu kontrak kerja konstruksi.

Kontrak kerja konstruksi dibedakan berdasarkan : bentuk imbalan, jangka waktu pelaksanaan, dan cara pembayaran hasil pekerjaan.

- a. Kontrak kerja konstruksi berdasarkan **bentuk imbalan** terdiri dari :
  - 1) *Lump Sum*;
  - 2) Harga Satuan;
  - 3) Biaya Tambah Imbalan Jasa;
  - 4) Gabungan *Lump Sum* dan Harga satuan
  - 5) Aliansi.
  
- b. Kontrak kerja konstruksi berdasarkan **jangka waktu pelaksanaan** pekerjaan konstruksi terdiri dari :
  - 1) Tahun Tunggal; dan
  - 2) Tahun Jamak.
  
- c. Kontrak kerja konstruksi berdasarkan **cara pembayaran** hasil pekerjaan terdiri dari :
  - 1) Sesuai kemajuan pekerjaan; atau
  - 2) Secara berkala

Kontrak kerja konstruksi sekurang-kurangnya mencakup uraian mengenai :

- a. Para pihak, yang memuat secara jelas identitas para pihak;
- b. Rumusan pekerjaan, yang memuat uraian yang jelas dan rinci tentang lingkup kerja, nilai pekerjaan, dan batasan waktu pelaksanaan;

- c. Masa pertanggung jawaban dan/atau pemeliharaan, yang memuat tentang jangka waktu pertanggung jawaban dan/atau pemeliharaan yang menjadi tanggung jawab penyedia jasa;
- d. Tenaga ahli, yang memuat ketentuan tentang jumlah, klasifikasi dan kualifikasi tenaga ahli untuk melaksanakan pekerjaan konstruksi;
- e. Hak dan kewajiban, yang memuat hak pengguna jasa untuk memperoleh hasil pekerjaan konstruksi serta kewajibannya untuk memenuhi ketentuan yang diperjanjikan serta hak penyedia jasa untuk memperoleh informasi dan imbalan jasa serta kewajibannya melaksanakan pekerjaan konstruksi;
- f. Cara pembayaran, yang memuat ketentuan tentang kewajiban pengguna jasa dalam melakukan pembayaran hasil pekerjaan konstruksi;
- g. Cidera janji, yang memuat ketentuan tentang tanggung jawab dalam hal salah satu pihak tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana diperjanjikan;

*Cidera janji adalah suatu keadaan apabila salah satu pihak dalam kontrak kerja konstruksi :*

- 1) *Tidak melakukan apa yang diperjanjikan; dan/atau*
- 2) *Melaksanakan apa yang diperjanjikan, tetapi tidak sesuai dengan yang diperjanjikan; dan/atau*
- 3) *Melakukan apa yang diperjanjikan, tetapi terlambat; dan/atau*
- 4) *Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.*

*Yang dimaksud dengan tanggung jawab, antara lain, berupa pemberian kompensasi, penggantian biaya dan atau perpanjangan waktu, perbaikan atau pelaksanaan ulang hasil pekerjaan yang tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan, atau pemberian ganti rugi.*

- h. Penyelesaian perselisihan, yang memuat ketentuan tentang tata cara penyelesaian perselisihan akibat ketidaksepakatan;

*Penyelesaian perselisihan memuat tentang tatacara penyelesaian perselisihan yang diakibatkan antara lain oleh ketidaksepakatan dalam hal pengertian, penafsiran, atau pelaksanaan berbagai ketentuan dalam kontrak kerja konstruksi serta ketentuan tentang tempat dan cara penyelesaian.*

*Penyelesaian perselisihan ditempuh melalui antara lain musyawarah, mediasi, arbitrase, ataupun pengadilan.*

- i. Pemutusan kontrak kerja konstruksi, yang memuat ketentuan tentang pemutusan kontrak kerja konstruksi yang timbul akibat tidak dapat dipenuhinya kewajiban salah satu pihak;
- j. Keadaan memaksa (*force majeure*), yang memuat ketentuan tentang kejadian yang timbul di luar kemampuan para pihak, yang menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak;

*Keadaan memaksa mencakup :*

- 1) *Keadaan memaksa yang bersifat mutlak (absolut) yakni para pihak tidak mungkin melaksanakan hak dan kewajibannya;*
- 2) *Keadaan memaksa yang tidak bersifat mutlak (relatif), yakni para pihak masih dimungkinkan untuk melaksanakan hak dan kewajibannya.*

*Risiko yang diakibatkan oleh keadaan memaksa dapat diperjanjikan oleh para pihak, antara lain melalui lembaga pertanggunggaan.*

- k. Kegagalan bangunan, yang memuat ketentuan tentang kewajiban penyedia jasa dan pengguna jasa atas kegagalan bangunan;
- l. Perlindungan pekerja, yang memuat ketentuan tentang kewajiban para pihak dalam pelaksanaan keselamatan dan kesehatan kerja serta jaminan sosial;

*Perlindungan pekerja disesuaikan dengan undang-undang mengenai keselamatan dan kesehatan kerja, serta undang-undang mengenai jaminan sosial tenaga kerja.*

- m. Aspek lingkungan, yang memuat kewajiban para pihak dalam pemenuhan ketentuan tentang lingkungan.

*Aspek lingkungan mengikuti ketentuan undang-undang mengenai pengelolaan lingkungan.*

Di samping ketentuan di atas, ketentuan lain mengenai kontrak kerja konstruksi yakni :

- a. Untuk pekerjaan perencanaan harus memuat ketentuan mengenai hak atas kekayaan intelektual yang diartikan sebagai hasil inovasi perencanaan 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 peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- b. Kontrak kerja konstruksi untuk kegiatan pelaksanaan dalam pekerjaan konstruksi dapat memuat ketentuan mengenai ketentuan tentang sub penyedia jasa serta pemasok bahan dan atau komponen bangunan dan atau peralatan yang harus memenuhi standar yang berlaku.
- c. Kontrak kerja konstruksi dapat memuat kesepakatan para pihak tentang pemberian 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, yang dapat berupa uang ataupun bentuk lainnya.*

- d. 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. Namun harus secara tegas hanya 1 (satu) bahasa yang mengikat secara hukum.
- e. Kontrak kerja konstruksi tunduk pada hukum yang berlaku di Indonesia.
- f. Ketentuan mengenai kontrak kerja konstruksi sebagaimana diuraikan pada butir a. sampai dengan butir m. di atas berlaku juga dalam kontrak kerja konstruksi antara penyedia jasa dengan sub penyedia jasa.

Kesemua ketentuan mengenai kontrak kerja konstruksi tersebut di atas dituangkan dalam dokumen yang terdiri dari sekurang-kurangnya :

- a. Surat perjanjian, yang ditandatangani pengguna jasa dan penyedia jasa dan memuat antara lain :
  - 1) uraian para pihak;
  - 2) konsiderans;
  - 3) lingkup pekerjaan;
  - 4) hal-hal pokok seperti nilai kontrak, jangka waktu pelaksanaan; dan



- 5) daftar dokumen-dokumen yang mengikat beserta urutan keberlakuannya.
- b. Dokumen lelang yaitu dokumen yang disusun oleh pengguna jasa yang merupakan dasar bagi penyedia jasa untuk menyusun usulan atau penawaran untuk pelaksanaan tugas yang berisi lingkup tugas dan persyaratannya (umum, khusus, teknis, administratif, dan kondisi kontrak);
  - c. Usulan atau penawaran, yaitu dokumen yang disusun oleh penyedia jasa berdasarkan dokumen lelang yang berisi metode, harga penawaran, jadwal waktu, dan sumber daya;
  - d. Berita acara berisi kesepakatan yang terjadi antara pengguna jasa dan penyedia jasa selama proses evaluasi usulan atau penawaran oleh pengguna jasa antar lain klarifikasi atas hal-hal yang menimbulkan keragu-raguan;
  - e. Surat pernyataan dari pengguna jasa menyatakan menerima atau menyetujui usulan atau penawaran dari penyedia jasa; dan
  - f. Surat pernyataan dari penyedia jasa yang menyatakan kesanggupan untuk melaksanakan pekerjaan.