

KONTRAK KERJA KONSTRUKSI PEMBANGUNAN GEDUNG *GMB* DITINJAU BERDASARKAN *RED BOOK FIDIC*

Freya Beatrice Fredella* (a), Y. Sari Murti Widiyastuti (b)
(a) Universitas Atma Jaya, Yogyakarta, Indonesia, freyafredella@gmail.com*
(b) Universitas Atma Jaya, Yogyakarta, Indonesia, sarimurti@uajy.ac.id

Abstract

This study was aimed to study the construction work contract for the construction of the GM Bookstore building between PT NI and UGM if reviewed based on the Red Book Federation Internationale des Ingenieurs Counsels (FIDIC) because GM Bookstore building that should be finished February 2005 still not handed over until 2022. This research was conducted with the normative legal research type by using the secondary data in the form of primary legal materials and secondary legal materials obtained with literature studies and interviews. The data were then analyzed using qualitative analysis methods. Conclusion is drawn using a deductive thinking process. The results and conclusions of this study are The construction work contract for the construction of the GMB building between PT NI and UGM when reviewed based on the Red Book by the Fédération Internationale des Ingénieurs Counsels (FIDIC) is only 4 clauses out of 21 clauses with 7 subclauses from the 168 subclauses of the General Conditions Red Book FIDIC which are included in the contract for the construction of the GM Bookstore building. The sub-clauses that are included in the work contract for the construction of the GM Bookstore building are also used only partially and is not constitute the entire sentence referred to in the sub-clause.

Keywords: Construction work contract; FIDIC; Construction dispute.

Abstrak

Penelitian ini ditujukan untuk mengkaji kontrak kerja konstruksi untuk pembangunan gedung GMB antara PT NI dan UGM jika ditinjau berdasarkan *Red Book Federation Internationale des Ingenieurs Counsels (FIDIC)* karena gedung GMB yang seharusnya selesai dibangun pada Februari 2005 masih belum dilakukan serah terima sampai 2022. Penelitian ini dilakukan dengan jenis penelitian hukum normatif dengan menggunakan data sekunder berupa bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang diperoleh dengan studi literatur dan wawancara. Data dianalisis dengan metode analisis kualitatif. Penarikan kesimpulan dilakukan dengan menggunakan proses berpikir secara deduktif. Hasil dan kesimpulan dari penelitian ini adalah kontrak kerja konstruksi untuk pembangunan gedung GMB antara PT NI dan UGM jika ditinjau berdasarkan *Red Book* oleh *Fédération Internationale des Ingénieurs Counsels (FIDIC)* hanya 4 klausul dari 21 klausul dengan 7 subklausul dan 168 subklausul *General Conditions Red Book FIDIC* yang termasuk diatur dalam kontrak untuk pembangunan gedung GMB. subklausul yang termasuk diatur dalam kontrak kerja konstruksi untuk pembangunan Gedung GMB juga hanya digunakan sebagian-sebagian dan bukan merupakan keseluruhan kalimat yang dimaksud dalam subklausul.

Kata Kunci: Kontrak kerja konstruksi; FIDIC; sengketa konstruksi.

1. Pendahuluan

Abraham Maslow (1970) mengemukakan tentang kebutuhan manusia yang divisualisasikan dalam suatu piramida. Dari hierarki piramida tersebut, Maslow menyatakan bahwa kebutuhan manusia yang paling dasar adalah physiological needs atau kebutuhan fisiologis. Kebutuhan fisiologis tersebut meliputi kebutuhan manusia akan sandang, pangan dan papan. Kebutuhan papan meliputi bangunan sebagai tempat beraktivitas atau tempat berlindung seperti rumah, gedung perkantoran, dan lainnya.

Dalam mewujudkan kebutuhan papan tersebut, tentu perlu menerapkan dan mengikuti suatu aturan demi terjaminnya keselamatan dan keamanan selama proses pekerjaan. Di Indonesia, proses melaksanakan pembangunan suatu bangunan disebut sebagai pekerjaan konstruksi. Pekerjaan konstruksi merupakan bagian dari suatu jasa konstruksi. Jasa konstruksi didefinisikan sebagai layanan jasa konsultasi konstruksi dan/atau pekerjaan konstruksi. Pengaturan jasa konstruksi di Indonesia diatur dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi dan Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 2020 tentang Peraturan pelaksanaan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi.

Dalam pengikatan jasa konstruksi terdapat dua pihak yaitu pengguna jasa sebagai pemberi pekerjaan yang menggunakan suatu layanan jasa konstruksi dan penyedia jasa sebagai pemberi layanan terkait jasa konstruksi. Pengguna jasa dan penyedia jasa yang kemudian bersepakat untuk mengadakan penyelenggaraan jasa konstruksi dapat membuat suatu kontrak kerja konstruksi. Dengan demikian, kontrak kerja konstruksi adalah keseluruhan dokumen yang mengatur hubungan hukum antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam penyelenggaraan jasa konstruksi.

Sogar Simamora (2017) menyatakan bahwa kontrak kerja konstruksi dan prinsip hukum dari kontrak kerja konstruksi berkembang secara dinamis. Perkembangan tersebut tidak hanya terjadi di Indonesia, melainkan dalam skala internasional. Pengaruh perkembangan tersebut tidak terlepas dari salah satu peran organisasi internasional yang mendalami dunia konstruksi yaitu FIDIC atau *Fédération Internationale des Ingénieurs Conseils*. FIDIC merancang dan menerbitkan model-model kontrak dan buku di bidang kontrak konstruksi yang berbeda-beda. Model-model kontrak yang sebagaimana dirancang dan diterbitkan oleh FIDIC dianggap lebih komprehensif dari model hukum organisasi internasional lain, karena selain mengandung aspek pengadaan terdapat pula aspek kontrak, sehingga dalam praktek penyelenggaraan jasa konstruksi, pada umumnya menggunakan model kontrak FIDIC. Salah satu model kontrak oleh FIDIC bernama Red Book.

Salah satu proyek pembangunan yang menggunakan kontrak kerja konstruksi adalah pembangunan gedung GMB atau GM Plaza di daerah Jalan Kaliurang, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta. Pembangunan gedung GMB didasarkan pada surat perjanjian kontrak antara PT NI dengan UGM. Proyek pembangunan gedung GMB dimulai pada bulan Oktober 2003 dan seharusnya selesai pada tanggal 28 Februari 2005 (PT Yogyakarta, 2022: 4&32). Namun, Gedung GMB masih dalam status mangkrak dan belum dapat dioperasikan sampai bulan Juni tahun 2022. Hal itu karena UGM tidak dapat mengurus izin operasional dari GMB atau GM Plaza tersebut (Akhirul Anwar dan Heru Lesmana Syaferi, 2009, Solopos.com).

Gedung GMB belum melalui proses serah terima karena pembangunan belum selesai akibat tidak memiliki izin mendirikan bangunan (IMB). Terlebih pembangunan gedung GMB dilaksanakan di atas lahan dengan Hak Pakai Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan. Hingga saat ini izin yang dimiliki untuk pembangunan gedung GMB hanya berupa izin pemanfaatan tanah (IPT). (PT Yogyakarta, 2022: 85-90).

Kontrak kerja konstruksi antara PT NI dan UGM tentang pembangunan gedung GMB dibuat pada saat Undang-undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi masih berlaku dan Red Book FIDIC tahun 1999 sudah tersedia, tetapi kontrak kerja konstruksi tersebut tidak mengacu pada standar kontrak kerja konstruksi Undang-undang Nomor 18 Tahun 1999 maupun Red Book FIDIC yang lebih lengkap. Contohnya dalam Kontrak kerja konstruksi antara PT NI dengan UGM di Subklausul 1.13 tentang Compliance with laws atau kepatuhan

terhadap hukum yang mengatur bahwa “pengguna jasa dan kontraktor sebagai penyedia jasa dalam melaksanakan kontrak harus mematuhi semua hukum berlaku, kecuali ditentukan lain dalam spesifikasi dimana pengguna jasa harus telah memperoleh izin, lisensi dan/atau persetujuan terkait perencanaan, zonasi, bangunan, pekerjaan permanen yang dijelaskan dalam spesifikasi sebagai telah atau sedang diperoleh pengguna jasa.” Bunyi subklausul tersebut menegaskan bahwa suatu kontrak kerja konstruksi wajib mengatur tentang perolehan izin terkait suatu proyek konstruksi, sedangkan dalam Pasal 46 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi hanya memberikan kerangka dasar terkait minimal yang harus diatur dalam suatu kontrak kerja konstruksi dan terkait pengurusan izin tidak disebutkan sama sekali.

Perkara pembangunan gedung GMB antara UGM dengan PT NI telah melewati gugatan wanprestasi dengan putusan-putusan berupa Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 40/Pdt.G/2009/PN.Slmn tanggal 2 September 2009, Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 10/Pdt/2010/PT.Yyk tanggal 16 Februari 2010, Putusan Kasasi Mahkamah Agung No. 1946K/2010 yang menyatakan gugatan dari PT NI tidak diterima (niet onvankelijk verklaard) (Agung, 2011, Ugm.ac.id) dan Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung No. 315 PK/2012 yang menguatkan putusan Kasasi Mahkamah Agung No. 1946K/2010.

Setelah Putusan Peninjauan Kembali oleh Mahkamah Agung No. 315 PK/ 2012, PT NI kembali mengajukan gugatan wanprestasi terhadap UGM pada tahun 2021 di Pengadilan Negeri Sleman dengan nomor 72/Pdt.G/2021/ PN. Smn yang menyatakan bahwa gugatan PT NI tidak diterima. PT NI kemudian mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Yogyakarta pada Desember 2021. Putusan banding kemudian menyatakan bahwa UGM telah melakukan wanprestasi dan dihukum untuk membayar ganti kerugian kepada PT NI sebesar kurang lebih empat puluh dua miliar rupiah, namun putusan PT Yogyakarta Nomor 9/PDT/2022/PT.YYK belum berkekuatan hukum tetap karena telah diajukan permohonan kasasi pada tanggal 28 Maret 2022 (pn-sleman.go.id).

Berdasarkan latar belakang masalah, maka rumusan masalah yang hendak diselesaikan adalah Apakah kontrak Kerja Konstruksi Pembangunan Gedung GM Bookstore antara PT NI dengan UGM sudah sesuai dengan General Conditions dari Red Book Fédération Internationale des Ingénieurs Counsels (FIDIC)? Berdasarkan permasalahan hukum di atas, penelitian dilakukan dengan jenis penelitian hukum normatif yang berfokus pada norma hukum positif berupa peraturan perundang-undangan mengenai kontrak kerja konstruksi pembangunan gedung GMB Red Book Fédération Internationale des Ingénieurs Counsels (FIDIC). Data diperoleh dengan studi kepustakaan dari buku, hasil penelitian/ kajian, jurnal-jurnal, surat kabar, dokumen-dokumen mengenai kontrak kerja konstruksi dan Red Book FIDIC 2017. Analisis data dilakukan dengan menggunakan metode analisis kualitatif terhadap bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder dengan cara memaparkan atau menguraikan peraturan perundang-undangan (deskripsi hukum positif), mensistematisasi hukum positif berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku (sistematisasi hukum positif), menilai hukum positif, dan melakukan sinkronisasi untuk menjawab permasalahan-permasalahan. Penarikan kesimpulan dilakukan dengan proses berpikir secara deduktif yaitu bermula dari premis umum dan berakhir pada premis khusus berupa kesimpulan.

2. Pembahasan

2.1. Sengketa Konstruksi di Indonesia

Di Indonesia terkait penyelenggaraan jasa konstruksi diatur secara khusus dalam Undang-undang Jasa Konstruksi. Undang-undang Jasa Konstruksi yang pertama diundangkan adalah Undang-undang Nomor 18 Tahun 1999 yang kemudian dicabut dengan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2017. Dalam undang-undang Jasa Konstruksi terdapat asas kebebasan berkontrak, sehingga para pihak bebas untuk menentukan dengan siapa, bagaimana isi dan bentuk dari perjanjian tersebut, namun kontrak kerja konstruksi tetap harus memuat uraian minimal yang diatur dalam Undang-undang Jasa Konstruksi.

Setelah Undang-undang Nomor 18 Tahun 1999 dicabut dengan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi, uraian minimal kontrak kerja konstruksi tidak berubah banyak, masih memuat hal yang umum (tidak spesifik/ khusus), dan hanya mengalami penambahan uraian seperti perlindungan pekerja, perlindungan terhadap pihak ketiga selain para pihak dan pekerja, jaminan atas risiko yang terjadi dan tanggung jawab selama pelaksanaan pekerjaan atau kegagalan bangunan, pemberian insentif dan hak kekayaan intelektual.

Meskipun terdapat penambahan uraian atau ketentuan minimal yang diatur dalam suatu kontrak kerja konstruksi dalam Pasal 47 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi, tetapi uraian yang harus diatur dalam kontrak kerja konstruksi masih bersifat umum dan masih belum mampu memitigasi timbulnya sengketa konstruksi sampai di tahap litigasi. Berdasarkan direktori putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia (Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, 2022), sejak tahun 2017, sengketa konstruksi yang terjadi pada tingkat pengadilan pertama di Indonesia mencapai ± 2.153 kasus. Angka kasus sengketa konstruksi mulai meningkat sejak itu, pada tahun 2018 mencapai ± 2.557 kasus, pada tahun 2019 ± 3.425 kasus, dan pada tahun 2020 ± 3.951 kasus. Pada tahun 2021 kasus sengketa konstruksi mulai menurun sedikit dengan jumlah ± 3.880 kasus sengketa konstruksi. Hal ini menunjukkan bahwa belum tercapainya kepastian hukum dalam praktik konstruksi di Indonesia. Padahal dalam Undang-undang Jasa Konstruksi, penyelesaian sengketa konstruksi sangat mengutamakan para pihak untuk menyelesaikan sengketa dengan cara non litigasi seperti mediasi dan arbitrase.

Demi memitigasi resiko dalam kontrak kerja konstruksi, para pihak perlu membuat suatu kontrak kerja konstruksi yang spesifik dan mengatur secara detil, karena di Indonesia Undang-undang Jasa Konstruksi belum mampu menangani sepenuhnya. Bahkan dalam Undang-undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja khususnya pada BAB III tentang Peningkatan Ekosistem Investasi dan Kegiatan Berusaha Persyaratan Investasi, Bagian keempat tentang Penyederhanaan Perizinan Berusaha Sektor serta Kemudahan dan Persyaratan Investasi, Paragraf 9 tentang Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, Pasal 52 tentang Beberapa Ketentuan dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi yang diubah, tidak menambah atau mengubah uraian minimal kontrak kerja konstruksi sama sekali. Untungnya di Indonesia berlaku asas kebebasan berkontrak, sehingga para pihak dapat menganut standar kontrak kerja konstruksi internasional yang setidaknya juga sudah memuat standar kontrak kerja konstruksi yang diatur dalam Undang-undang Jasa Konstruksi. Namun, tidak mampunya Undang-undang Jasa Konstruksi untuk memitigasi resiko terjadinya sengketa konstruksi menunjukkan bahwa adanya ketidaklengkapan yang menimbulkan terjadinya ketidakpastian hukum, sehingga memang dibutuhkan suatu standar kontrak kerja konstruksi yang lebih lengkap demi tercapainya pula suatu kepastian hukum.

2.2. Kontrak Kerja Konstruksi

Hubungan hukum antara pengguna jasa dengan penyedia jasa dalam pelaksanaan jasa konsultansi dimuat dalam suatu kontrak kerja konstruksi sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 8 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi bahwa kontrak kerja konstruksi adalah keseluruhan dokumen kontrak yang mengatur hubungan hukum antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam penyelenggaraan jasa konstruksi. Kontrak kerja konstruksi diatur lebih spesifik pada Pasal 46 sampai dengan Pasal 50 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi. Kontrak kerja konstruksi atau biasa disebut kontrak konstruksi wajib dibuat untuk mengatur hubungan kerja antara pengguna jasa dan penyedia jasa. Bentuk kontrak kerja konstruksi dapat mengikuti perkembangan kebutuhan para pihak dan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan dan dibuat dalam bahasa Indonesia. Kontrak kerja konstruksi yang dibuat dengan pihak asing harus dibuat dalam bahasa Indonesia dan bahasa Inggris. Isi dari kontrak kerja konstruksi sebagaimana diatur dalam Pasal 48 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi paling tidak mencakup tentang:

1. Para pihak dan identitas para pihak secara jelas;
2. Rumusan pekerjaan yaitu uraian yang jelas dan rinci tentang lingkup kerja, nilai pekerjaan, harga satuan, lumsom dan batasan waktu pelaksanaan;
3. Masa pertanggungjawaban yaitu jangka waktu pelaksanaan dan pemeliharaan yang menjadi tanggung jawab penyedia jasa;
4. Hak dan kewajiban yang setara yaitu hak pengguna jasa untuk memperoleh hasil jasa konstruksi dan kewajibannya untuk memenuhi ketentuan yang diperjanjikan, serta hak penyedia jasa untuk memperoleh informasi dan imbalan jasa serta kewajibannya melaksanakan layanan jasa konstruksi;
5. Penggunaan tenaga kerja konstruksi yaitu kewajiban mempekerjakan tenaga kerja konstruksi yang bersertifikat;
6. Cara pembayaran yaitu ketentuan tentang kewajiban pengguna jasa dalam melakukan pembayaran hasil layanan jasa konstruksi, termasuk jaminan atas pembayaran;
7. Wanprestasi yaitu ketentuan tentang tanggung jawab dalam hal salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang telah diperjanjikan;
8. Penyelesaian perselisihan yaitu tata cara penyelesaian perselisihan akibat ketidaksepakatan;
9. Pemutusan kontrak kerja konstruksi yaitu pemutusan kontrak kerja konstruksi yang timbul akibat tidak terpenuhinya kewajiban salah satu pihak;
10. Keadaan memaksa yaitu kejadian yang timbul di luar kemauan dan kemampuan para pihak yang menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak;
11. Kegagalan bangunan yaitu kewajiban penyedia jasa dan/atau pengguna jasa atas kegagalan bangunan dan jangka waktu pertanggungjawaban kegagalan bangunan;
12. Pelindungan pekerja yaitu kewajiban para pihak dalam pelaksanaan keselamatan dan kesehatan kerja serta jaminan sosial;
13. Pelindungan terhadap pihak ketiga selain para pihak dan pekerja yaitu kewajiban para pihak apabila terjadi peristiwa yang menimbulkan kerugian atau menyebabkan kecelakaan dan/atau kematian;
14. Aspek lingkungan yaitu kewajiban para pihak dalam pemenuhan ketentuan tentang lingkungan;
15. Jaminan atas risiko yang timbul dan tanggung jawab hukum kepada pihak lain dalam pelaksanaan pekerjaan konstruksi atau akibat dari kegagalan bangunan;
16. Pilihan penyelesaian sengketa konstruksi
17. Kesepakatan para pihak tentang pemberian insentif.

Seng Hansen (2017) menjelaskan bahwa sebelum memahami peran kontrak kerja konstruksi, perlunya memahami siklus hidup proyek konstruksi atau *construction project life cycle*. Seng Hansen menjelaskan secara sederhana bahwa ada 3 (tiga) kriteria penting yang menjadi fokus proyek-proyek konstruksi yakni biaya, mutu atau kualitas dan waktu. Setelah 3 kriteria itu, berikut adalah siklus dari proyek konstruksi:

1. Tahap permulaan atau *inception*. Tahap ini adalah tahap di mana ide awal suatu proyek konstruksi dibicarakan, dilanjutkan dengan penunjukan konsultan dan dilakukan studi pasar.
2. Tahap studi kelayakan. Tahap ini dimulai untuk mematangkan strategi desain dan disesuaikan dengan kebutuhan.
3. Tahap perencanaan dan desain. Tahap ini dimulai karena pemilik sudah memiliki gambaran utuh terkait proyek yang akan dibuat. Oleh karena itu, gambar desain, maket, simulasi biaya dan waktu pelaksanaan sudah tersedia pada tahap ini. Setelah itu dapat dilakukan pelelangan pekerjaan atau *tender* dan negosiasi kontrak.
4. Tahap pelaksanaan. Apabila pemenang tender sudah ditunjuk dan kontrak telah ditandatangani, maka tahap ini dapat dilaksanakan.
5. Tahap serah terima pekerjaan. Tahap ini adalah tahap terakhir dari siklus proyek konstruksi.

Seng Hansen melanjutkan bahwa tentu terdapat variasi-variasi dalam pengadaan proyek yang dapat membedakan sedikit tahapan-tahapan siklus proyek konstruksi yang konvensional dengan pengadaan konstruksi yang lebih modern. Para pihak membuat kesepakatan tertulis untuk meniadakan kemungkinan munculnya permasalahan dan sengketa konstruksi yang disebut kontrak atau perjanjian. Seng Hansen (2017) menjelaskan bahwa ditinjau dari orientasinya, kontrak konstruksi lebih dekat dengan kontrak keteknikan atau *engineering contract* daripada kontrak umum atau *general contract* karena kontrak konstruksi merupakan hasil dari karakteristik-karakteristik pelaksanaan proyek konstruksi yang identik dengan aspek teknis dengan cakupan biaya, mutu dan waktu. 3 (tiga) aspek itu yang menjadi fokus pembahasan dari manajemen proyek dan kontrak konstruksi sedangkan kontrak umum menitikberatkan pada aspek hukum tentang hak dan kewajiban serta risiko para pihak dalam berkontrak, namun pengetahuan aspek hukum kontrak tetap penting agar kontrak konstruksi memiliki kekuatan hukum. Dalam kontrak konstruksi yang penting adalah sudah atau belumnya semua aspek teknis atau nonteknis dalam pelaksanaan proyek konstruksi dinegosiasikan dengan baik dan tertuang dalam kontrak tersebut. Semua kesepakatan yang dibahas harus tertulis untuk meminimalisir potensi sengketa dan memegang prinsip utama yakni kesetaraan dan kejelasan. Seng Hansen melanjutkan bahwa sebuah kontrak konstruksi setidaknya memiliki 4 (empat) peran yaitu:

1. Menciptakan hubungan yang berkekuatan hukum (*legal relationship*);
2. Mendistribusikan risiko;
3. Mengatur semua hak, kewajiban, dan tanggung jawab para pihak;
4. Mengatur semua peristiwa baik itu kondisi-kondisi dan prosedur berkontrak.

Sogar Simamora (2017) menjelaskan bahwa kontrak kerja konstruksi mengalami perkembangan pula diikuti dengan prinsip-prinsip hukumnya yang berkembang secara dinamis. Pengaruh perkembangan tersebut tidak terlepas dari peran organisasi internasional yang mendalami dunia konstruksi seperti *FIDIC* atau *Fédération Internationale des Ingénieurs Conseils*. *FIDIC* sebagai salah satu dari banyak organisasi internasional merancang dan menerbitkan model-model kontrak dan buku di bidang kontrak konstruksi yang berbeda-beda. *FIDIC* menjadi organisasi yang terkenal di seluruh dunia, karena telah merancang dan menerbitkan model persyaratan umum suatu kontrak atau *conditions of contract* yang adil dan seimbang (Anom Wibisono dan Sarwono Hardjomuljadi, 2017). Kontrak yang dirancang dan diterbitkan oleh *FIDIC* sangat sering digunakan secara global dalam dunia konstruksi karena

FIDIC menyusun standar kontrak konstruksi dengan menyetarakan bentuk kontrak konstruksi yang sudah digunakan sebelumnya. Selain itu, *FIDIC* bahkan sudah menerbitkan standar kontrak konstruksi pada tahun 1957 dan menjadi acuan oleh berbagai organisasi global. Penggunaan standar kontrak konstruksi oleh *FIDIC* sering ditemukan di Indonesia sebagai standar baku kontrak, namun dapat dimodifikasi dan disesuaikan dengan peraturan perundang-undangan dan kesepakatan dari para pihak (Johan Oberlyn Simanjuntak, dkk. 2021).

Hardjomuljadi (sebagaimana dikutip oleh Nyoman Martha Jaya, I Gusti Agung Adnyana Putera, dan Marlon Simanjuntak, 2020) menyatakan bahwa *Conditions of contract* oleh *FIDIC* merupakan format standar kontrak konstruksi skala internasional yang memuat rinci kewajiban umum dari pihak dan persyaratan yang dituangkan dalam kontrak yang akan dibuat oleh pengguna jasa atau *employer* dan penyedia jasa atau *contractor*. Format standar kontrak yaitu *condition of contract* yang dirancang dan diterbitkan oleh *FIDIC* salah satunya adalah *Red Book* yang mengatur tentang *condition of contract for construction* atau standart kontrak untuk konstruksi pada tahun 1999. *Red Book* ini merupakan perkembangan dari *conditions of contract for works of civil engineering construction* atau standar kontrak untuk pekerjaan konstruksi teknik sipil oleh *FIDIC* pada tahun 1987 yang juga merupakan *conditions of contract* yang paling tua (Anom Wibisono dan Sarwono Hardjomuljadi, 2017). *Red Book FIDIC* mengatur tentang standart kontrak pelaksanaan kontruksi dimana hampir seluruh desain disiapkan oleh pengguna jasa dan kurang cocok untuk pekerjaan yang dirancang seluruhnya oleh kontraktor (Randy Angga Erland Kesek dan Sarwono Hardjomuljadi, 2020).

2.3. Kontrak Kerja Konstruksi Pembangunan Gedung GMB

Kontrak kerja konstruksi pembangunan gedung GMB terdiri atas:

1. Kesepakatan Bersama antara UGM dengan PT NI tentang pembangunan toko buku UGM di atas tanah UGM dengan Nomor 4312/P/KS/2003 garis bawah Nomor 057/MOU-NI/2003 tanggal 22 Agustus 2003,
2. Surat Perjanjian Kontrak Nomor 5069/P/KS/2003 antara UGM dan PT NI tanggal 26 September 2003, dan
3. Surat Perjanjian Kontrak Nomor 3087/P/KS/2004 antara UGM dan PT NI tanggal 21 Juni 2004.

Kesepakatan bersama antara UGM dengan PT NI ditandatangani oleh Rektor UGM yang menjabat yakni Prof. Dr. Sofian Effendi yang bertindak untuk dan atas nama UGM Yogyakarta sebagai pihak pertama dalam kesepakatan bersama dan oleh Direktur Utama PT NI yakni Ir. Achmanto Jahja yang bertindak untuk dan atas nama PT NI sebagai pihak kedua dalam kesepakatan bersama. Setelah kesepakatan bersama dilaksanakan pada tanggal 22 Agustus 2003, UGM dan PT NI kemudian menandatangani surat perjanjian kontrak pembangunan GMB dengan nomor 5069/P/KS/2003 pada tanggal 26 September 2003 yang diwakili oleh Rektor UGM yakni Prof. Dr. Sofian Effendi, MPIA dengan Direktur Utama PT NI yakni Ir. Ahmanto Jahja. Setelah berjalannya perjanjian pertama yang ditandatangani pada tanggal 26 September 2003, UGM dan PT NI menandatangani perjanjian kedua kontrak pembangunan gedung GMB dengan Nomor 3087/P/KS/2004 pada tanggal 21 Juni 2004 sebagai pembaharuan dari kontrak yang pernah ada dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan antara satu dengan lainnya dengan surat perjanjian kontrak dengan Nomor 5069/P/KS/2003 tertanggal 26 September 2003 (PT Yogyakarta, 2022: 87). Surat perjanjian kontrak dengan nomor 3087/P/KS/2004 tertanggal 21 Juni 2004 terdiri dari sembilan Pasal yang disepakati dan ditandatangani oleh Rektor UGM yakni Prof. Dr. Sofian Effendi, MPIA dengan Direktur Utama PT NI yakni Ir. Ahmanto Jahja. Perjanjian pembaharuan tersebut mengatur lebih dalam lagi,

namun masih dengan maksud dan tujuan yang sama yaitu untuk pembangunan gedung GMB di atas yang disediakan oleh UGM yang akan dibangun oleh PT NI dan UGM menjamin bahwa lahan tersebut adalah milik UGM, sepenuhnya berada dalam penguasaan UGM dan tidak dalam sengketa. Adapun rincian pembaharuan perjanjian antar UGM dan PT NI yakni:

2.4. Kontrak Kerja Konstruksi Pembangunan Gedung GMB Jika Ditinjau Berdasarkan Undang-undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi

Kontrak kerja konstruksi pembangunan gedung GMB dimulai sejak tahun 2003, sehingga segala penyelenggaraan jasa konstruksi termasuk pembangunan gedung GMB tunduk pada Undang-undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi yang telah berlaku dan telah mengatur standar suatu kontrak kerja konstruksi. Dengan demikian, terlepas dari adanya asas kebebasan berkontrak, kontrak kerja konstruksi harus memuat ketentuan yang diatur dalam Pasal 22 ayat (2) Undang-undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi yaitu:

- a. Identitas para pihak;
- b. Uraian mengenai rumusan pekerjaan;
- c. Jangka waktu pertanggunggunaan dan/atau pemeliharaan;
- d. Tenaga ahli dalam melaksanakan pekerjaan konstruksi;
- e. Hak dan kewajiban penyedia jasa dan pengguna jasa;
- f. Ketentuan pembayaran;
- g. Ketentuan cidera janji;
- h. Cara penyelesaian perselisihan antara para pihak;
- i. Ketentuan pemutusan kontrak kerja konstruksi;
- j. Ketentuan terjadinya keadaan memaksa atau *force majeure*;
- k. Ketentuan terjadinya kegagalan bangunan;
- l. Perlindungan terhadap pekerja;
- m. Pemenuhan ketentuan aspek lingkungan.

Apabila ditinjau dari kontrak kerja konstruksi pembangunan gedung GMB, dapat terlihat bahwa kontrak kerja konstruksi pembangunan gedung GMB tidak mengacu pada standar kontrak kerja konstruksi Undang-undang Nomor 18 Tahun 1999, karena tidak diatur mengenai tenaga ahli dalam hal melaksanakan pekerjaan konstruksi, ketentuan pemutusan kontrak kerja konstruksi, ketentuan terjadinya kegagalan bangunan, perlindungan terhadap pekerja dan pemenuhan ketentuan terkait aspek lingkungan.

2.5. Red Book Fédération Internationale des Ingénieurs Conseils (FIDIC)

Salah satu kontrak kerja konstruksi yang dibuat oleh organisasi internasional adalah *Red Book FIDIC* yang disebut sebagai *Conditions of Contract for Construction for Building and Engineering Works Designed by the Employer* atau ketentuan kontrak untuk konstruksi bangunan dan pekerjaan teknik yang dirancang oleh pengguna jasa. *Red Book FIDIC* diterbitkan oleh *Fédération Internationale des Ingénieurs Conseils (FIDIC)*. *FIDIC* ialah organisasi konsultan teknik dunia yang berlokasi di Geneva. *FIDIC* semakin terkenal di dunia karena menerbitkan standar persyaratan umum kontrak konstruksi adil dan seimbang (*fair and balance*). *FIDIC* menerbitkan standar persyaratan umum kontrak konstruksi pertama dan tertua yaitu *FIDIC Conditions of Contract for Works of Civil Engineering Construction* pada tahun 1987. Setelah itu *FIDIC* kemudian mulai mengembangkan *FIDIC* 1987 dengan menerbitkan *Red Book FIDIC* edisi pertama pada tahun 1999. Mirosław dan A.J Clark berpendapat pula bahwa ketentuan kontrak *Red Book FIDIC* edisi tahun 1999 yang dikembangkan dari *FIDIC* edisi tahun 1987 tidak hanya dapat digunakan

dalam sistem *common law*, melainkan juga dapat diterapkan dalam sistem *civil law* seperti di Indonesia (Ediyanto Arief dan Sarwono Hardjomuljadi, 2020).

Red Book FIDIC edisi tahun 1999 kemudian mengalami pembaharuan dengan diterbitkannya *Red Book FIDIC* edisi tahun 2017. *Red Book FIDIC* edisi tahun 2017 menyediakan hal yang lebih baru seperti:

1. Perincian dan kejelasan yang lebih baik tentang persyaratan untuk pemberitahuan dan komunikasi lainnya;
2. Ketentuan untuk mengatasi penanganan klaim pengguna jasa dan kontraktor untuk diperlakukan setara atau sama dan dipisahkan dari sengketa atau perselisihan;
3. Mekanisme untuk menghindari perselisihan; dan
4. Ketentuan rinci untuk manajemen mutu dan verifikasi kepatuhan kontraktor secara kontraktual.

Red Book FIDIC edisi tahun 2017 juga masih terbagi menjadi 3 bagian, namun dengan judul yang berbeda yaitu yang pertama masih mengenai *General Conditions* atau kondisi umum, *Guidance for the Preparation of Particular Conditions and Annexes: Forms of Securities* atau pedoman untuk persiapan dari kondisi tertentu dan lampiran berupa formulir surat-surat berharga, dan *Forms of letter of tender, letter of acceptance, contract agreement and dispute adjudication/avoidance agreement* atau formulir untuk surat tender, surat penerimaan, perjanjian dan perjanjian penyelesaian/ pencegahan sengketa. *Red Book FIDIC* 2017 yang menjadi standar persyaratan umum suatu kontrak konstruksi khususnya tentang ketentuan umum diatur dalam bagian pertama yaitu *General Conditions* atau kondisi umum yang mengatur tentang isi standar suatu kontrak kerja konstruksi, sedangkan bagian kedua dan bagian ketiga dari *Red Book FIDIC* edisi tahun 2017 berisi pedoman untuk persiapan adanya kondisi khusus dalam kontrak kerja konstruksi dan lampiran-lampiran berupa formulir dokumen konstruksi seperti surat tender maupun surat penerimaan.

2.6. Kontrak Kerja Konstruksi Pembangunan Gedung GMB Jika Ditinjau Berdasarkan Red Book Fédération Internationale des Ingénieurs Conseils (FIDIC) 2017

Bagian dari *Red Book FIDIC* 2017 yang berisi tentang ketentuan atau substansi yang harus diatur dalam suatu kontrak kerja konstruksi terletak pada Bagian I tentang *General Conditions* atau Kondisi Umum, sehingga isi dari kontrak kerja konstruksi pembangunan gedung GMB antara UGM dan PT NI akan ditinjau dengan menggunakan bagian pertama dari *Red Book FIDIC* 2017 tentang *General Conditions* atau kondisi umum. Kontrak kerja konstruksi pembangunan gedung GMB terdiri atas:

1. Kesepakatan Bersama atau MoU antara UGM dengan PT NI tentang pembangunan toko buku UGM di atas tanah UGM dengan Nomor 4312/P/KS/2003 garis bawah Nomor 057/MOU-NI/2003 tanggal 22 Agustus 2003,
2. Surat Perjanjian Kontrak Nomor 5069/P/KS/2003 antara UGM dan PT NI tanggal 26 September 2003, dan
3. Surat Perjanjian Kontrak Nomor 3087/P/KS/2004 antara UGM dan PT NI tanggal 21 Juni 2004.

Pada pembahasan sebelumnya, telah dirincikan isi dari kontrak kerja konstruksi pembangunan gedung GMB, namun untuk meninjau kontrak kerja konstruksi pembangunan gedung GMB dengan *General Conditions* dari *Red Book FIDIC*, penulis akan memperjelas terkait hal yang termasuk diatur dalam kontrak kerja konstruksi pembangunan gedung GMB dengan klausul dan subklausul di *General Conditions* dari *Red Book FIDIC* 2017 berikut ini:

1. Kesepakatan Bersama atau MoU antara UGM dengan PT NI tentang pembangunan toko buku UGM di atas tanah UGM dengan Nomor 4312/P/KS/2003 garis bawah Nomor 057/MOU-NI/2003 tanggal 22 Agustus 2003:
 - a. Pasal 1 tentang maksud dan tujuan tidak termasuk diatur dalam ketentuan di *General Conditions* dari *Red Book FIDIC*.
 - b. Pasal 2 tentang ruang lingkup tidak termasuk diatur dalam ketentuan di *General Conditions* dari *Red Book FIDIC*.
 - c. Pasal 3 tentang kewajiban dan tanggung jawab. Pasal 3 ayat (1) tidak termasuk diatur di *General Conditions* dari *Red Book FIDIC*, karena terkait jaminan dalam *General Conditions* dari *Red Book FIDIC* tidak termasuk diatur tentang jaminan dari pengguna jasa atau *employer*, namun hanya diatur *insurance* atau jaminan dari kontraktor. Pasal 3 ayat (2) termasuk diatur dalam klausul 4 tentang *The Contractor* khususnya kalimat pertama dalam subklausul 4.1 tentang *contractor's general obligations* bahwa kontraktor harus melaksanakan pekerjaan yang sesuai dengan kontrak dan salah satu pekerjaan tersebut diatur di ayat (2) ini. Pasal 3 ayat (3) tidak termasuk diatur di *General Conditions* dari *Red Book FIDIC*, karena dalam *General Conditions* dari *Red Book FIDIC* 2017 terdapat beberapa ketentuan terkait *contract price and payment* atau harga kontrak dan pembayaran dan *measurement and valuation* atau pengukuran dan penilaian, tetapi terkait pihak yang menyiapkan dana maupun pembayaran dengan hasil penjualan atau penyewaan ruangan tidak diatur di *General Conditions* dari *Red Book FIDIC* 2017. Pasal 3 ayat (4) tidak termasuk diatur di *General Conditions* dari *Red Book FIDIC*. Pasal 3 ayat (5) termasuk diatur di klausul 1 tentang *General Provisions* khususnya di subklausul 1.6 tentang *contract agreement* atau perjanjian kontrak bahwa para pihak harus menandatangani perjanjian kontrak dalam jangka waktu 35 hari setelah kontraktor menerima *letter of acceptance* atau surat penerimaan, kecuali para pihak menentukan lain.
 - d. Pasal 4 tentang jangka waktu kesepakatan yang berlaku tidak termasuk diatur dalam *General Conditions* dari *Red Book FIDIC* 2017, karena dalam *General Conditions* dari *Red Book FIDIC* 2017 jangka waktu yang termasuk diatur hanya jangka waktu penyelesaian pekerjaan konstruksi di klausul 8 tentang *commencement, delays, and suspension* khususnya di subklausul 8.2 tentang *time for completion*.
 - e. Pasal 5 tentang lain-lain, termasuk diatur khususnya ayat (1) di klausul 1 tentang *General Provisions* khususnya di subklausul 1.6 tentang *contract agreement* atau perjanjian kontrak bahwa para pihak harus menandatangani perjanjian kontrak dalam jangka waktu 35 hari setelah kontraktor menerima *letter of acceptance* atau surat penerimaan, kecuali para pihak menentukan lain. Pasal 5 ayat (2) termasuk diatur di Klausul 1 tentang *General Provisions* khususnya di subklausul 1.1 tentang *Definitions* lebih khususnya lagi di sub-subklausul 1.1.17 tentang *contractor's personnel* dan sub-subklausul 1.1.33 tentang *employer's personnel*. *Contractor's personnel* atau personil kontraktor adalah perwakilan kontraktor dan semua personil/ anggota yang digunakan kontraktor di lapangan atau tempat lain di mana pekerjaan konstruksi sedang dilaksanakan, termasuk staf, tenaga kerja dan karyawan lain dari kontraktor dan setiap subkontraktor; dan setiap anggota lain yang membantu kontraktor dalam pelaksanaan pekerjaan. *Employer's personnel* atau personil pengguna jasa adalah

insinyur, wakil insinyur, asisten yang didelegasikan oleh insinyur dan semua staf tenaga kerja, dan karyawan lain dari insinyur dan pengguna jasa yang terlibat dalam memenuhi kewajiban pengguna jasa berdasarkan kontrak; dan setiap personil lain yang diidentifikasi sebagai personil pengguna jasa dengan pemberitahuan pengguna jasa atau insinyur kepada kontraktor. Pasal 5 ayat (3) tidak termasuk diatur di *General Conditions* dari *Red Book FIDIC* 2017.

- f. Pasal 6 tentang penutup tidak termasuk diatur di *General Conditions* dari *Red Book FIDIC* 2017, namun di klausul 1 tentang *General Provisions* khususnya di subklausul 1.6 tentang *contract agreement* atau perjanjian kontrak mengatur bahwa biaya bea materai dan pungutan serupa yang dikenakan oleh undang-undang sehubungan dengan penandatanganan perjanjian kontrak ditanggung oleh pengguna jasa atau *employer*.

Kesimpulan dari peninjauan kesepakatan bersama tanggal 22 Agustus 2003 antara UGM dan PT NI tentang pembangunan gedung GMB berdasarkan pada *Red Book FIDIC* 2017 khususnya bagian *General Conditions* hanya termasuk 2 klausul dari 21 klausul dan 3 subklausul dari total 168 subklausul *General Conditions Red Book FIDIC* 2017.

2. Surat Perjanjian Kontrak Nomor 5069/P/KS/2003 antara UGM dan PT NI tanggal 26 September 2003:
 - a. Pasal 1 tentang bentuk dan alokasi pekerjaan, khususnya ayat (1) dan ayat (2) tidak termasuk diatur di *General Conditions Red Book FIDIC* 2017. Pasal 1 ayat (3) termasuk diatur di klausul 1 tentang *General Provisions* khususnya di subklausul 1.1 tentang *Definitions* lebih khususnya lagi di sub-subklausul 1.1.74 tentang *site*. *Site* atau lapangan adalah tempat-tempat di mana pekerjaan permanen akan dilaksanakan dan ke mana tumbuhan dan bahan-bahan material akan dikirimkan, dan tempat-tempat lain yang ditentukan dalam kontrak sebagai bagian dari lapangan.
 - b. Pasal 2 tentang tugas pekerjaan termasuk diatur di klausul 4 tentang *The Contractor* khususnya kalimat pertama dalam subklausul 4.1 tentang *contractor's general obligations* bahwa kontraktor harus melaksanakan pekerjaan yang sesuai dengan kontrak.
 - c. Pasal 3 tentang biaya pembangunan dan pembagian keuntungan khususnya ayat (1) hingga ayat (4) tidak termasuk diatur di *General Conditions Red Book FIDIC* 2017. Pasal 3 ayat (5) termasuk diatur di Klausul 10 tentang *Employer's Taking Over* khususnya 10.1 tentang *Taking over the works and sections* bahwa proyek dapat diambil alih oleh pengguna jasa ketika proyek atau pekerjaan sudah selesai sesuai dengan kontrak, termasuk telah lulus pengujian pada penyelesaian atau *test on completion*.
 - d. Pasal 4 tentang jangka waktu pelaksanaan termasuk diatur di klausul 8 tentang *commencement, delays and suspension* khususnya di subklausul 8.1 tentang *commencement of works* bahwa insinyur harus memberikan pemberitahuan kepada kontraktor yang menyatakan tanggal mulai tidak kurang dari 14 hari sebelum tanggal mulai, kecuali ditentukan lain dalam ketentuan khusus yang dalam hal ini ditentukan lain oleh UGM dan PT NI di Pasal 4 ini dan 8.2 tentang *time for completion* bahwa kontraktor harus menyelesaikan seluruh pekerjaan dan setiap bagian dalam waktu penyelesaian pekerjaan atau bagian termasuk penyelesaian semua pekerjaan yang dinyatakan dalam kontrak sebagai yang dipersyaratkan untuk pekerjaan atau bagian yang dianggap selesai, dengan tujuan pengambilalihan pekerjaan oleh pengguna jasa.
 - e. Pasal 5 tentang penyelesaian perselisihan baik ayat (1) dan ayat (2) tidak termasuk diatur dalam *General Conditions Red Book FIDIC* 2017, karena klausul 21 tentang *disputes*

and arbitration di *General Conditions Red Book FIDIC 2017* mengatur bahwa sengketa harus ditentukan oleh sebuah DAAB atau *disputes avoidance/ adjudication board* atau badan pencegahan/ penyelesaian sengketa yang terdiri dari satu atau tiga anggota (apabila tidak dinyatakan jumlahnya maka DAAB akan terdiri dari tiga anggota). Apabila terdiri dari 3 anggota DAAB tersebut, maka setiap pihak memilih satu anggota untuk persetujuan pihak lainnya, kemudian para pihak akan berkonsultasi dengan kedua anggota DAAB dan menyetujui anggota yang ketiga yang akan ditunjuk sebagai ketua dari DAAB ini.

- f. Pasal 6 dan Pasal 7 tidak termasuk diatur di dalam *General Conditions Red Book FIDIC 2017*.

Kesimpulan dari peninjauan perjanjian 26 September 2003 antara UGM dan PT NI tentang pembangunan gedung GMB berdasarkan pada *Red Book FIDIC 2017* khususnya bagian *General Conditions* hanya termasuk 4 klausul dari 21 klausul dengan 5 subklausul dari total 168 subklausul dari *General Conditions* dari *Red Book FIDIC 2017*.

3. Surat Perjanjian Kontrak Nomor 3087/P/KS/2004 antara UGM dan PT NI tanggal 21 Juni 2004.
 - a. Pasal 1 tidak dapat dijelaskan karena data berupa dokumen perjanjian yang tidak jelas.
 - b. Pasal 2 ayat (1) termasuk diatur di klausul 1 tentang *General Provisions* khususnya di subklausul 1.1 tentang *Definitions* lebih khususnya lagi di sub-subklausul 1.1.74 tentang *site*. *Site* atau lapangan adalah tempat-tempat di mana pekerjaan permanen akan dilaksanakan dan ke mana tumbuhan dan bahan-bahan material akan dikirimkan, dan tempat-tempat lain yang ditentukan dalam kontrak sebagai bagian dari lapangan. Pasal 2 ayat (2) dan ayat (3) tidak termasuk diatur di *General Conditions* dari *Red Book FIDIC 2017*.
 - c. Pasal 3 tentang pembiayaan dan pembayaran khususnya ayat (1), ayat (2), ayat (3), ayat (5) dan ayat (6) tidak termasuk diatur di *General Conditions* dari *Red Book FIDIC 2017*. Pasal 3 ayat (4) termasuk diatur di Klausul 10 tentang *Employer's Taking Over* khususnya 10.1 tentang *Taking over the works and sections* bahwa proyek dapat diambil alih oleh pengguna jasa ketika proyek atau pekerjaan sudah selesai sesuai dengan kontrak, termasuk telah lulus pengujian pada penyelesaian atau *test on completion*.
 - d. Pasal 4 tentang waktu pelaksanaan khususnya ayat (1) termasuk diatur di klausul 8 tentang *commencement, delays and suspension* khususnya di subklausul 8.1 tentang *commencement of works* bahwa insinyur harus memberikan pemberitahuan kepada kontraktor yang menyatakan tanggal mulai tidak kurang dari 14 hari sebelum tanggal mulai, kecuali ditentukan lain dalam ketentuan khusus yang dalam hal ini ditentukan lain oleh UGM dan PT NI. Pasal 4 ayat (2) termasuk diatur di klausul 8 tentang *commencement, delays and suspension* khususnya di subklausul 8.5 tentang *extension of time for completion* bahwa kontraktor berhak mendapatkan perpanjangan waktu untuk penyelesaian pekerjaan apabila terjadi keterlambatan yang salah satunya diakibatkan oleh terjadinya perubahan variasi yang dalam hal ini terjadi, karena adanya perubahan gambar dan pekerjaan.
 - e. Pasal 5 tentang serah terima pekerjaan khususnya ayat (1) termasuk diatur di Klausul 10 tentang *Employer's Taking Over* khususnya 10.1 tentang *Taking over the works and sections* bahwa proyek dapat diambil alih oleh pengguna jasa ketika proyek atau

- pekerjaan sudah selesai sesuai dengan kontrak, termasuk telah lulus pengujian pada penyelesaian atau *test on completion*. Pasal 5 ayat (2) tidak termasuk diatur di *General Conditions* dari *Red Book FIDIC 2017*.
- f. Pasal 6 tentang sanksi-sanksi tidak termasuk diatur di *General Conditions* dari *Red Book FIDIC 2017*, karena di *General Conditions* dari *Red Book FIDIC 2017* tidak ada klausul yang berisi sanksi-sanksi atau konsekuensi selain klaim dan ketentuan dalam perjanjian ini tidak termasuk dalam klaim yang diatur di *General Conditions* dari *Red Book FIDIC 2017*.
 - g. Pasal 7 tentang penyelesaian perselisihan tidak termasuk diatur dalam *General Conditions Red Book FIDIC 2017* meskipun terdapat klausul mengenai sengketa. Klausul 21 tentang *disputes and arbitration* di *General Conditions Red Book FIDIC 2017* mengatur bahwa sengketa harus ditentukan oleh sebuah DAAB atau *disputes avoidance/ adjudication board* atau badan pencegahan/ penyelesaian sengketa yang terdiri dari satu atau tiga anggota (apabila tidak dinyatakan jumlahnya maka DAAB akan terdiri dari tiga anggota). Apabila terdiri dari 3 anggota DAAB tersebut, maka setiap pihak memilih satu anggota untuk persetujuan pihak lainnya, kemudian para pihak akan berkonsultasi dengan kedua anggota DAAB dan menyetujui anggota yang ketiga yang akan ditunjuk sebagai ketua dari DAAB ini. Dengan demikian ketentuan perjanjian tidak memenuhi klausul *General Conditions* dari *Red Book FIDIC 2017*.
 - h. Pasal 8 tentang lain-lain dan Pasal 9 tentang penutup tidak termasuk diatur di *General Conditions* dari *Red Book FIDIC 2017*.

Kesimpulan dari peninjauan perjanjian 21 Juni 2004 antara UGM dan PT NI tentang pembangunan gedung GMB berdasarkan pada *Red Book FIDIC 2017* khususnya bagian *General Conditions* hanya termasuk 3 klausul dari 21 klausul dengan 4 subklausul dari total 168 subklausul *General Conditions* dari *Red Book FIDIC 2017*.

Kontrak kerja konstruksi pembangunan gedung GMB antara UGM dan PT NI jika ditinjau berdasarkan *Red Book FIDIC 2017* hanya 4 klausul dari total 21 klausul dengan 7 subklausul dari total 168 subklausul yang termasuk diatur dari *General Conditions Red Book FIDIC 2017* yaitu:

- a. Subklausul 1.1 tentang *Definitions* atau pengertian-pengertian;
- b. Subklausul 1.6 tentang *Contract agreement* atau Perjanjian Kontrak;
- c. Subklausul 4.1 tentang *Contractor's General Obligations* Atau Kewajiban Umum Kontraktor;
- d. Subklausul 8.1 tentang *Commencement Of Works* Atau Dimulainya Pekerjaan;
- e. Subklausul 8.2 tentang *Time For Completion* Atau Waktu Untuk Penyelesaian;
- f. Subklausul 8.5 tentang *Extension Of Time For Completion* Atau Perpanjangan Waktu Untuk Penyelesaian dan;
- g. Subklausul 10.1 tentang *Taking Over Of The Works And Sections* Atau Pengambilalihan Pekerjaan Dan Bagian.

Klausul berikut subklausul *General Conditions Red Book FIDIC 2017* yang tidak termasuk diatur dalam kontrak kerja konstruksi pembangunan gedung GMB yaitu:

- a. Subklausul 1.2 sampai dengan subklausul 1.5 dan subklausul 1.7 sampai dengan subklausul 1.16.
- b. Klausul 2 tentang *The Employer* atau pemberi kerja;
- c. Klausul 3 tentang *The Engineer* atau Insinyur;
- d. Subklausul 4.2 sampai dengan subklausul 4.23;

- e. Klausul 5 tentang *Subcontracting* atau subkontrak;
- f. Klausul 6 tentang *Staff and Labour* atau staf dan tenaga kerja;
- g. Klausul 7 tentang *Plants, Materials, and Workmanship* atau tanaman, material dan pengerjaan;
- h. Subklausul 8.3, subklausul 8.4 dan subklausul 8.6 sampai dengan subklausul 8.13.
- i. Klausul 9 tentang *Tests on Completion* atau tes pada penyelesaian;
- j. Subklausul 10.2 sampai dengan subklausul 10.4.
- k. Klausul 11 tentang *Defects After Taking Over* atau Kerusakan/Kecacatan Setelah Pengambilalihan;
- l. Klausul 12 tentang *Measurement And Valuation* Atau Pengukuran Dan Penilaian;
- m. Klausul 13 tentang *Variations And Adjustments* Atau Variasi Dan Penyesuaian;
- n. Klausul 14 tentang *Contract Price And Payment* Atau Harga Dan Pembayaran Kontrak;
- o. Klausul 15 tentang *Termination By Employer* Atau Pengakhiran Oleh Pengguna Jasa;
- p. Klausul 16 tentang *Suspension And Termination By Contractor* Atau Penangguhan Dan Pengakhiran Oleh Kontraktor;
- q. Klausul 17 tentang *Care Of The Works And Indemnities* Atau Pemeliharaan Pekerjaan/Proyek Dan Ganti Rugi;
- r. Klausul 18 tentang *Exceptional Events* Atau Keadaan Di Luar Kendali;
- s. Klausul 19 tentang *Insurance* Atau Jaminan;
- t. Klausul 20 tentang *Employer's And Contractor's Claims* Atau Klain Pengguna Jasa Dan Kontraktor;
- u. Klausul 21 tentang *Disputes And Arbitration* Atau Sengketa Dan Arbitrase.

3. Kesimpulan

Kontrak kerja konstruksi pembangunan gedung GMB antara PT NI dengan UGM jika ditinjau berdasarkan *Red Book* oleh *Fédération Internationale des Ingénieurs Conseils (FIDIC)* menunjukkan bahwa hanya 4 klausul dari 21 klausul dengan 7 subklausul dari 168 subklausul *General Conditions Red Book FIDIC* yang termasuk diatur dalam kontrak kerja konstruksi pembangunan gedung GMB. Dari 3 dokumen yang merupakan kontrak kerja konstruksi pembangunan gedung GMB, subklausul yang termasuk diatur hanya:

1. Subklausul 1.1 tentang *Definitions* atau pengertian-pengertian;
2. Subklausul 1.6 tentang *Contract agreement* atau Perjanjian Kontrak;
3. Subklausul 4.1 tentang *Contractor's General Obligations* Atau Kewajiban Umum Kontraktor;
4. Subklausul 8.1 tentang *Commencement of Works* Atau Dimulainya Pekerjaan;
5. Subklausul 8.2 tentang *Time for Completion* Atau Waktu Untuk Penyelesaian;
6. Subklausul 8.5 tentang *Extension of Time for Completion* Atau Perpanjangan Waktu Untuk Penyelesaian dan;
7. Subklausul 10.1 tentang *Taking Over of The Works and Sections* Atau Pengambilalihan Pekerjaan Dan Bagian.

Subklausul yang termasuk diatur dalam kontrak kerja konstruksi pembangunan gedung GMB juga hanya digunakan sebagian-sebagian dan bukan merupakan keseluruhan kalimat yang dimaksud dalam subklausul.

Daftar Referensi

- Anwar, Akhirul & Heru Lesmana. (2009). UGM dihukum ganti rugi Rp 44 miliar. Available online from: <https://www.solopos.com/UGM-dihukum-ganti-rugi-rp44-miliar-134903>. [Accessed March 29, 2022].
- Arief, E. & Sarwono Hardjomuljadi. (2020). Analisis Perbandingan Model Kontrak APBN dan APBD Terhadap Model Kontrak FIDIC. *Jurnal Konstruksia*, 11 (2).
- Hansen, S. (2017). Manajemen Kontrak Konstruksi Terbitan ke III. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Jaya, Nyoman Martha, dkk. (2020). Analisis Risiko Pada Pelaksanaan Proyek Konstruksi Yang Menggunakan Kontrak Fidic di Bali. *Jurnal Spektran*, 8(1).
- Kesek, Randy Angga Erland & Sarwono Hardjomuljadi. (2020). Analisis Red Clause Kontrak Konstruksi APBD dengan FIDIC Red Book 1999. *Universitas Muhammadiyah Jakarta: Jurnal Konstruksia*, 11(2).
- Mahkamah Agung. Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia. Available online from: https://putusan3.mahkamahagung.go.id/search.html?q=konstruksi&jenis_doc=putusan&tp=0. [Accessed August 5, 2022]
- Maslow. A. (1970). *Motivation and Personality*. New York: Harper & Row.
- Pengadilan Negeri Sleman. Sistem Informasi Penelusuran Perkara. Available online from: http://www.pn-sleman.go.id/sipp/list_perkara/search. [Accessed March 29, 2022].
- Simanjuntak, Johan Oberlyn., dkk. (2021). Analisa Kontrak Proyek Konstruksi di Indonesia. *Jurnal Visi Eksakta*, 2(2).
- Simamora, S. (2017). *Hukum Kontrak: Prinsip-prinsip Hukum Kontrak Pengadaan Barang dan Jasa Pemerintah di Indonesia*. Surabaya: LaksBang PRESSindo.
- Wibisono, A & Sarwono Hardjomuljadi. (2017). Analisis Pemilihan Model Kontrak FIDIC Rainbow Contract 2017 Pekerjaan Pembangunan Dermaga (Kajian dari Sudut Pandang Pengguna Jasa). *Universitas Muhammadiyah Jakarta: Jurnal Konstruksia*, 9(2).