

# PERBANDINGAN KONTRAK KONVENSIONAL (HARGA SATUAN) DAN KONTRAK RANCANG BANGUN (*DESIGN & BUILD*)

Rizal<sup>1</sup>

<sup>1</sup>Magister Hukum Konstruksi, Universitas Pekalongan,  
Jl. Sriwijaya No. 3, Bendan, Kota Pekalongan, Jawa Tengah, 51119  
E-mail : [sabans22@gmail.com](mailto:sabans22@gmail.com)

## Abstract

Construction work contracts are one of the most important aspects in the process of cooperation for the creation of a construction project. This is an obligation that must be prepared in accordance with Article 1, Paragraph 8 of the Construction Services Law No. 2 of 2017, which states that a construction work contract is the entirety of contract documents that regulate the legal relationship between service users and service providers in the provision of construction services. In practice, there are various types of work contracts, including conventional contracts, design & build contracts, lump sum contracts, unit price contracts, mixed contracts, and others. Each type of construction contract has its differences; thus, this research will examine the comparison of the most commonly used work contracts in the construction business world, namely conventional work contracts and design & build contracts

**Keywords :** *construction work contract, conventional, design & build*

## Abstrak

Kontrak kerja konstruksi merupakan salah satu hal yang paling penting dalam proses kerja sama untuk pembuatan suatu proyek konstruksi. Hal ini merupakan kewajiban yang harus disusun sesuai dengan pasal 1 ayat 8 UU jasa konstruksi no. 2 tahun 2017 yang menyebutkan bahwa kontrak kerja konstruksi adalah keseluruhan dokumen kontrak yang mengatur hubungan hukum antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam penyelenggaraan jasa konstruksi. Dalam pelaksanaannya kontrak kerja terdapat berbagai jenis diantaranya adalah kontrak konvensional, kontrak rancang bangun (*design & Build*), kontrak lump sum, kontrak harga satuan, kontrak gabungan dan lain-lain. Masing-masing jenis konstruksi tersebut tentunya memiliki perbedaan untuk itu dalam alam penelitian ini akan dikaji mengenai perbandingan kontrak kerja yang paling sering digunakan dalam dunia bisnis konstruksi yaitu kontrak kerja konvensional dan kontrak rancang bangun (*design & Build*).

**Kata kunci:** *kontrak kerja konstruksi, konvensional, rancang bangun*

## PENDAHULUAN

Dalam pasal 1 ayat 8 UU Jasa Konstruksi No. 2 Tahun 2017 menyebutkan bahwa kontrak kerja konstruksi adalah keseluruhan dokumen kontrak yang mengatur hubungan hukum antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam penyelenggaraan jasa konstruksi, hal tersebut menunjukkan bahwa kontrak proyek konstruksi merupakan satu hal yang paling krusial dalam proses kerja sama dalam pembangunan suatu proyek.

Berdasarkan Ketentuan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia (Kementerian PUPR RI), dalam pelaksanaan konstruksi terdapat berbagai jenis kontrak yang sering digunakan dalam pekerjaan konstruksi di Indonesia seperti FIDIC (*Federation Internasional Des Ingenieurs-Conseils*), JCT (*Joint Contract Tribunals*), atau AIA (*American Institute of Architects*). Penggunaan kontrak konstruksi tersebut menjadi dasar dan sangat penting untuk mengoptimalkan penyelenggaraan proyek konstruksi, karena apabila terdapat kesalahan dalam pembuatan konstruksi dapat mengakibatkan kerugian bagi pihak-pihak yang terlibat serta dapat menghambat penyelesaian konstruksi proyek yang sedang berlangsung.

Secara umum para pelaku industri jasa konstruksi di Indonesia sebagian besar belum menyadari arti pentingnya administrasi proyek konstruksi yang harus dilakukan secara sistematis, lengkap dan akurat yang bisa mengakibatkan kerugian bagi penyedia jasa itu sendiri, bahkan tidak jarang pada kasus tertentu permasalahan kontrak konstruksi berujung pada konsekuensi hukum baik pidana maupun perdata. Sebagai contoh: pada saat mengajukan klaim pekerjaan tambah, ternyata pekerjaan tambah tersebut baru didasarkan atas perintah lisan sehingga pengajuan biaya dan waktu tidak didukung oleh dokumen yang otentik (tertulis). contoh lain adalah perubahan gambar yang diperintahkan secara lisan oleh pengguna jasa dan tidak diikuti dengan perintah tertulis dalam bentuk perubahan gambar.

Berdasarkan aspek pembagian tugas, bentuk kontrak konstruksi dapat dibedakan menjadi 6, yaitu kontrak konvensional, kontrak spesialis, kontrak *design-build*, kontrak EPC, kontrak BOT/BLT dan kontrak swakelola/*force account*. Pemilihan jenis kontrak konstruksi sangat penting untuk dilakukan sebelum melakukan kesepakatan yang tertuang didalam kontrak, hal itu dilakukan untuk meminimalisir kerugian (manajemen resiko) yang didapat oleh kedua pihak, sehingga kontraktor dan pemilik proyek bisa memahami resiko apa yang dapat muncul selama proyek dan bagaimana mereka mengelolanya. Beberapa strategi manajemen resiko melibatkan asuransi, pemilihan subkontraktor yang berkualitas, dan penentuan tanggung jawab dalam kontrak.

Jelas, bahwa kontrak konstruksi merupakan dokumen yang penting dalam sebuah proyek, sebab segala hal terkait hak dan kewajiban serta alokasi resiko diatur dalam kontrak. Oleh karenanya pemahaman mengenai kontrak konstruksi mutlak diperlukan bagi seluruh *stakeholders* yang terlibat dalam proyek konstruksi agar semua masalah dan

resiko yang terkandung didalamnya dapat diketahui dan dihindari sebelum dimulainya pekerjaan.

Berdasarkan uraian diatas, maka dapat dirumuskan suatu permasalahan adalah 1) bagaimanakah pemahaman mengenai kontrak kerja konstruksi berdasarkan peraturan perundang-undangan?, dan 2) bagaimanakah perbedaan antara kontrak konvensional dengan kontrak *design and build*?

Sejalan dengan rumusan masalah tersebut, maka tujuan penelitian adalah 1) untuk mengetahui pemahaman mengenai kontrak kerja konstruksi berdasarkan peraturan perundang-undangan, dan 2) untuk mengetahui perbedaan antara kontrak konvensional dengan kontrak *design and build*.

## **METODE PENELITIAN**

Pada penyusunan artikel ini peneliti menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan deskriptif yaitu dengan melakukan tinjauan terhadap peraturan dan perundangan yang berlaku diantaranya adalah Undang-undang Jasa Konstruksi No.2 Tahun 2017 serta beberapa standar kontrak menurut FIDIC.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Peran Negara Dalam Bidang Konstruksi**

Pembukaan Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menegaskan bahwa tujuan Pemerintah Negara Kesatuan Republik Indonesia antara lain adalah memajukan kesejahteraan umum. Oleh karena itu, bumi dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat, sebagaimana tercantum dalam pasal 33 ayat (3) UUD 1945.

Dalam pembangunan nasional, jasa konstruksi mempunyai peranan penting dan strategis menghasilkan produksi akhir berupa bangunan atau bentuk fisik lainnya, baik yang berupa prasarana maupun sarana yang berfungsi mendukung pertumbuhan dan perkembangan berbagai bidang, seperti bidang ekonomi, sosial, dan budaya untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur merata secara materiil dan spiritual berdasarkan Pancasila dan UUD 1945.

Menurut R. Wiryono Projodikoro, negara termasuk badan hukum sama seperti daerah otonom, perkumpulan orang-orang (*corporatie*), perusahaan atau harta benda

yang tertentu (yayasan). Badan-badan hukum tersebut dapat turut serta dalam pergaulan hidup di masyarakat, dapat menjual atau membeli barang, dapat sewa atau menyewakan barang, dapat tukar menukar barang, dapat menjadi majikan dalam persetujuan perburuhan, dan juga dapat dipertanggung jawabkan atas tindakan melanggar hukum yang merugikan orang lain.

Menurut Iwan E Joesoef, terdapat 3 (tiga) asas yang terdapat dalam hukum perjanjian ini yang merupakan sistem terbuka, yaitu:

### **1. Asas kebebasan berkontrak**

Asas ini disimpulkan dalam pasal 1338 Ayat (1) KUH Perdata berbunyi:

*“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya”*

Dengan menenkankan pada perkataan semua, maka pasal tersebut seolah-olah berisikan suatu pernyataan kepada masyarakat bahwa kita diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja dan perjanjian itu akan mengikat mereka yang membuatnya seperti undang-undang. Pasal-pasal dari hukum perjanjian hanya berlaku apabila kita tidak mengadakan aturan-aturan sendiri dalam perjanjian-perjanjian yang kita adakan itu.

### **2. Asas Konsensualitas**

Perkataan ini berasal dari perkataan latin consensus yang berarti sepakat. Arti asas konsensualitas ialah pada dasarnya perjanjian dan perikatan yang timbul karenanya itu sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan. Dengan perkataan lain, perjanjian itu sudah sah apabila sudah sepakat mengenai hal-hal pokok dan tidaklah diperlukan sesuatu formalitas.

### **3. Asas Kepribadian**

Yang dimaksud dengan kepribadian (personalia) disini adalah tentang siapa-siapa yang tersangkut dalam suatu perjanjian. Asas ini disimpulkan dalam pasal 1315 KUH Perdata, sebagai berikut:

*“Pada umumnya tak seorang dapat mengiaktkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji dari pada untuk dirinya sendiri.”*

Menurut pasal ini, mengikatkan diri ditujukan pada memikul kewajiban-kewajiban atau menyanggupi melakukan sesuai. Sedangkan minta ditetapkannya suatu janji, ditujukan pada memperoleh hak-hak atas sesuatu atau dapat menuntut

sesuatu. Memang sudah semestinya, perikatan hukum yang dilakukan oleh suatu perjanjian, hanya mengikat orang-orang yang mengadakan perjanjian itu sendiri dan tidak mengikat orang-orang lain. Orang-orang lain adalah pihak ketiga yang tidak mempunyai sangkut paut dengan perjanjian tersebut.

### **Pemahaman Kontrak Kerja Kontruksi**

Kontrak konstruksi merupakan bagian dari hukum perikatan yang berlaku di Indonesia. Hukum perikatan di Indonesia diatur dalam buku III KUH Perdata yang terdiri dari 18 Bab dan 631 pasal, mulai dari pasal 1233 KUH Perdata hingga pasal 1864 KUH Perdata. Berdasarkan pasal 1233 KUH Perdata, disebutkan bahwa tiap-tiap perikatan dilahirkan dari perjanjian/persetujuan dan Undang-undang.

Buku III KUH perdata menganut asas kebebasan dalam hal membuat perjanjian (*beginsel der contractsvrijheid*). Azas ini dapat disimpulkan dari pasal 1338 KUH perdata yang menerangkan bahwa “segala perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” dari peraturan tersebut dapat disimpulkan bahwa tiap perjanjian mengikat kedua belah pihak dan peraturan ini memberikan keleluasaan untuk membuat perjanjian apa saja asal tidak melanggar ketertiban umum serta kesusilaan. Tidak saja memberikan keleluasaan, tetapi pada umumnya juga dibolehkan mengenyampingkan peraturan-peraturan yang termuat dalam buku III tersebut.

Berdasarkan Undang-undang Jasa Kontruksi No.2 Tahun 2017 (UUJK2/2017) pada pasal 1 ayat 8 menyebutkan bahwa Kontrak Kerja Kontruksi adalah keseluruhan dokumen kontrak yang mengatur hubungan hukum antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam penyelenggaraan jasa kontruksi. Berdasarkan pengertian tersebut maka dapat dikatakan dalam UUJK2/2017 hubungan hukum antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam kontrak berada dalam ranah hukum perdata menempatkan kedua pihak tersebut memiliki kedudukan yang setara dimana hal tersebut merupakan kewajiban bagi pemerintah pusat untuk menciptakan iklim yang kondusif, penyelenggaraan konstruksi yang transparan, persaingan usaha yang sehat, serta jaminan kesetaraan hak dan kewajiban antara Pengguna Jasa dan Penyedia Jasa (Pasal 4 ayat 1).

Berdasarkan UUJK2/2017 tersebut diatas maka unsur-unsur yang terdapat di dalam suatu kontrak kerja konstruksi yaitu:

1. Adanya para pihak yaitu pengguna jasa dan penyedia jasa.

2. Adanya obyek yang diperjanjikan yaitu konstruksi.
3. Adanya dokumen yang mengatur hubungan hukum antara pengguna jasa dan penyedia jasa.

Kontrak konstruksi sebagai bentuk perjanjian merupakan sebuah produk hukum dan oleh karena itu, sebagai produk hukum harus mengikuti prinsip hukum. Dalam hal ini kontrak kerja konstruksi tidak terlepas dari prinsip perikatan, yaitu terjadinya peristiwa hukum yang mengikat para pihak.

Dari beberapa uraian diatas maka dapat disimpulkan antara lain:

1. Persetujuan sama dengan perjanjian;
2. Baik persetujuan/perjanjian, perikatan (maupun kontrak) melibatkan setidaknya 2 (dua) pihak atau lebih.
3. Dasar hukum persetujuan/perjanjian, perikatan maupun kontrak, mengacu pada KUH Perdata.

Secara singkat perjanjian/persetujuan menimbulkan perikatan. Perikatan itu kemudian disebut sebagai kontrak apabila memberikan konsekuensi hukum yang terkait dengan kekayaan dan mengikat para pihak yang saling mengikatkan diri dalam perjanjian.

Menurut FIDIC, Definisi kontrak berarti perjanjian kontrak (*contract agreement*), Surat Penujukan (*Letter of Acceptance*), Surat Penawaran (*Letter of Tender*), Persyaratan (*Conditions*), Spesifikasi (*Spesifications*), Gambar-gambar (*Drawings*), Jadwal/Daftar (*Schedules*), dan dokumen lain (bila ada) yang tercantum dalam perjanjian atau dalam Surat Penujukan.

Menurut Perpres No. 22 Tahun 2020 Mengenai Pelaksanaan UU No. 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi, ayat 4 dijelaskan bahwa bentuk kontrak konstruksi ditentukan berdasarkan pemilihan:

1. Sistem penyelenggaraan konstruksi (delivery system);
2. Sistem pembayaran; dan
3. Sistem perhitungan hasil pekerjaan.

Pada pasal 82 ayat (2) menjelaskan bahwa sistem perhitungan hasil pekerjaan sebagaimana dimaksud dalam pasal 75 terdiri atas:

1. Lumsum;
2. Harga satuan;

3. Gabungan lumsom dan harga satuan;
4. Presentasi nilai;
5. *Cos reimbursable*; dan
6. *Target cost*

### **Perbedaan Antara Kontrak Konvensional dengan Kontrak *Design and Build***

Bentuk-bentuk kontrak kerja konstruksi yang dikenal di Indonesia dapat dipandang dari empat aspek (Modul Pengaturan dasar kontrak konstruksi, 2017) adalah:

1. Aspek perhitungan biaya
2. Aspek perhitungan jasa
3. Aspek cara pembayaran
4. Aspek Pembagian tugas

Berdasarkan aspek pembagian tugas, kontrak kerja konstruksi dibedakan dari aspek pembagian tugas para pihak yang berkontrak atau yang dikenal di Indonesia seperti kontrak biasa/konvensional, kontrak spesialis, rancang bangun, BOT/BLT dan swakelola.

#### **1. Kontrak Konvensional (harga satuan)**

Jenis kontrak ini bisa dikatakan jenis kontrak yang paling tua yang dikenal di Indonesia dan masih banyak dipakai hingga saat ini. Mungkin hal ini pula yang menyebabkan namanya konvensional/biasa.

Pembagian tugas kontrak ini cukup sederhana yaitu pengguna jasa menugaskan penyedia jasa untuk melaksanakan suatu pekerjaan. Pekerjaan tersebut sudah dibuat rencananya oleh pihak lain, tinggal melaksanakan sesuai kontrak. Beberapa bagian pekerjaan dapat diborongkan kepada sub penyedia jasa, sebagai pengawas biasanya pengguna jasa menunjuk apa yang biasa disebut direksi pekerjaan atau pimpinan proyek (pimpro) dikalangan dunia barat disebut *architect* atau *engineer*.

Dialah yang mengawasi pekerjaan penyedia jasa, hubungan kerja antara Penyedia jasa dan pengguna jasa biasanya direksi/pimpro atau *architect* atau *engineer*. Instruksi-instruksi dari pengguna jasa disampaikan oleh direksi/pimpro. Demikian pula pemeriksaan prestasi pekerjaan, pengesahan sertifikat pembayaran serah terima pekerjaan, pengesahan sertifikat pekerjaan sampai pengakhiran perjanjian (pemutusan kontrak) biasanya dilakukan melalui direksi/pimpro.

Dalam bentuk kontrak seperti ini sedikitnya diperlukan 3 kontrak terpisah yaitu:

- a. Kontrak antara pengguna jasa dan konsultan perencana sebagai penyedia jasa untuk merencanakan proyek.
- b. Kontrak antara pengguna jasa dan konsultan pengawas sebagai penyedia jasa untuk mengawasi jalannya proyek.
- c. Kontrak antara pengguna jasa dan penyedia jasa yang mengerjakan proyek tersebut.

Dalam beberapa kasus sering terjadi tugas perencanaan dan pengawasan diberikan oleh pengguna jasa kepada satu konsultan yang sama. Inilah bentuk kontrak tradisional yang sering dijumpai dalam proyek konstruksi bangunan yang kecil-kecil seperti rumah sakit, masji, gereja, sekolah-sekolah, pusat belanja, perkantoran swasta, dll. Dengan bentuk ini pengguna jasa membuat kontrak/perjanjian dengan perusahaan perencanaan teknik (biro arsitek) yang akan merencanakan fasilitas, dan membuat perjanjian terpisah dengan suatu penyedia jasa konstruksi besar untuk membangun fasilitas tersebut.

Kebanyakan penyedia jasa yang besar, memborongkan lagi beberapa bagian pekerjaan konstruksi kepada penyedia jasa yang lebih kecil atau lebih khusus (sub penyedia jasa).

## **2. Kontrak Rancang Bangun (*Design Construction/Build, Turn Key*)**

Bentuk kontrak semacam ini lebih dikenal di masyarakat dengan istilah kontrak *turn key*. Secara teknis istilah rancang bangun (*design build* atau *design construct*) lebih tepat, karena lebih menggambarkan secara jelas pembagian tugas dalam kontrak tersebut.

Akan tetapi sistem FIDIC membedakan pengertian antara “design Build” dan “Turnkey” dari segi/cara pembayaran.

Bila *Design Build* pembayarannya per termin sesuai kemajuan pekerjaan (seperti kontrak biasa) sedangkan *Turnkey* pembayarannya sekaligus setelah seluruh pekerjaan diselesaikan.

Dari segi penugasan yang harus dilakukan baik Design Build maupun Turnkey sama-sama melaksanakan perencanaan dan sekaligus membangun.

Didalam kontrak rancang bangun, suatu penyedia jasa bertugas untuk membuat suatu perencanaan lengkap suatu proyek dan sekaligus melaksanakannya dalam satu kontrak kerja konstruksi. Jadi penyedia jasa tersebut selain mendapatkan bayaran atas pekerjaan konstruksi dia mendapatkan pula imbalan jasa atas pembuatan rencana/design proyek tersebut.

Dalam bentuk kontrak ini, konsultan perencana tidak mengikatkan diri/menerima tugas dari pengguna jasa tetapi menerima tugas dari penyedia jasa yang biasanya dalam bentuk kontrak ini disebut design *build-contractor* atau *turn key-builder*. Pengguna jasa biasanya tidak lagi menempatkan pengawas di lapangan tetapi cukup menunjuk wakil (*owner's representative*) yang fungsi dan tugasnya mengamati jalannya pekerjaan apakah sesuai spesifikasi teknis dan jadwal, berita acara prestasi pekerjaan perbulan tak diperlukan lagi. Demikian pula sertifikat pembayara, perintah-perintah perubahan hampir-hampir tidak ada karena segala sesuai ditetapkan diawal.

Lalu apa saja yang membedakan antara kontrak konvensional dan kontrak *design and build* secara umum, berikut adalah perbedaannya.

#### **1. Desain yang diperlukan untuk bisa memulai tender mencari kontraktor**

Ada beda mendasar antara metode konvensional dengan metode Design Build. Metode konvensional, pengguna jasa atau pemilik pekerjaan harus menyiapkan dan menyelesaikan desain detail lebih dahulu sebagai syarat untuk bisa memulai tender untuk mencari kontraktor. Dengan desain detail maka akan sudah terinci item pekerjaan beserta volumenya. Berdasarkan hal tersebut, pada saat tender mencari kontraktor, para peserta yang mengikuti tender tinggal memasukan penawaran harganya, tidak perlu lagi menghitung item dan volume pekerjaan.

Sedangkan pada Design Build, pekerjaan desain detail akan menjadi tanggung jawab si kontraktor, sehingga pemilik pekerjaan tidak menyiapkan detail desain. Bukan detail desain, tetapi yang perlu disiapkan oleh pengguna jasa adalah basic design. Pada saat tender, kontraktor harus mengembangkan sendiri konsep desain berdasarkan basic design tadi, kemudian memperkirakan pekerjaan beserta volumenya, baru kemudian harganya bisa dihitung.

## 2. Pengawasan Pekerjaan Kontraktor

Pada metode konvensional, dimana sudah tersedia DED, maka pengawasan itu dilakukan untuk memastikan pekerjaan di lapangan dilaksanakan sesuai dengan DED yang sudah disiapkan konsultan perencana, lebih simple. Sedangkan pada metode *Design Build*, tidak ada DED dari konsultan perencana, pengawasan dalam pekerjaan *Design and Build* lebih kompleks, karena tujuannya adalah melakukan penjaminan mutu atas pekerjaan di lapangan, agar pekerjaan tersebut nantinya ketika sudah selesai, benar-benar memenuhi output yang ditetapkan di awal. Pengawas artinya sudah harus berpikir jauh ke depan, untuk memastikan proses pekerjaan ini nantinya akan mencapai output yang sudah ditetapkan.

## 3. Kebebasan Metode Kerja dan Pengembangan Desain

Merupakan salah satu perbedaan mendasar antara yang konvensional dengan *Design Build*. Pada pekerjaan konvensional, kontraktor terikat pada spesifikasi teknis dan metode kerja yang sudah ditetapkan pada saat perancangan. Ibaratnya mereka adalah sebagai user, hanya tinggal menggunakan saja. Apabila ternyata di lapangan ada yang tidak sesuai, maka harus dikonsultasikan kembali dengan konsultan perencana. Berbeda dengan *Design and Build*, dimana kontraktor hanya dimodali ketentuan pengguna jasa dengan basic design-nya. Kontraktor bebas berkreasi dalam mengembangkan desain dan metode kerja, sepanjang tidak bertentangan dengan batasan yang sudah ditetapkan di ketentuan pengguna jasa.

## 4. Tahapan Penyelenggaraan Konstruksi

Pengguna jasa melakukan seleksi konsultan perencana, untuk kemudian konsultan perencana menyiapkan desain. Setelah desain diselesaikan, baru kemudian dilaksanakan tender untuk mencari kontraktor, yang nantinya kontraktor terpilih akan melaksanakan pekerjaan di lapangan, sedangkan *Design Build* tidak ada ada seleksi konsultan perencana untuk menyiapkan desain.

### Contoh Pasal-pasal Dalam Kontrak serta Perbedaan kedua model Kontrak Menurut Kontrak FIDIC

No	Perbedaan	Kontrak Konvensional (harga satuan)	Kontrak Design & Build
1.	Instruksi enjinir pada Klausula 3.3	Apabila memungkinkan perintah harus diberikan secara tertulis	Instruksi harus diberikan secara tertulis
2.	Kewajiban Umum Kontraktor	Kontraktor harus bertanggung jawab atas kecukupan, stabilitas	Kontraktor harus bertanggung jawab atas

No	Perbedaan	Kontrak Konvensional (harga satuan)	Kontrak Design & Build
	pada klausula 4.1	dan keamanan seluruh operasi di lapangan, seluruh metoda pelaksanaan. Kecuali untuk yang ditetapkan dalam kontrak, Kontraktor (i) harus bertanggung jawab atas seluruh Dokumen Kontraktor, Pekerjaan Sementara, dan desain setiap bagian instalasi Mesin dan Bahan-bahan sebagaimana dibutuhkan untuk bagian itu agar sesuai dengan kontrak, dan (ii) TIDAK HARUS bertanggung jawab atas desain atau spesifikasi dari Pekerjaan Permanen.	kecukupan, stabilitas dan keamanan seluruh operasi di lapangan, seluruh metoda pelaksanaan dan seluruh pekerjaan
3.	Enjinir pada klausula 3.1	Pengguna jasa harus sesegera mungkin memberitahukan kepada kontraktor untuk setiap perubahan atas otoritas yang diberikan kepada Enjinir	Pengguna jasa menyetujuan untuk tidak menentukan pembatasan lebih jauh pada kewenangan enjinir, kecuali atas persetujuan dengan kontraktor
4.	Kewajiban umum kontraktor pada klausula 3.4	Apabila pengguna jasa berniat untuk mengganti enjinir, pengguna jasa harus dalam waktu tidak kurang dari 21 hari sebelum tanggal penggantian, memberitahukan kepada pengalaman terkait enjinir pengganti	Apabila pengguna jasa berniat untuk mengganti enjinir, pengguna jasa harus dalam waktu tidak kurang dari 42 hari sebelum tanggal penggantian, memberitahukan kepada kontraktor nama, alamat dan pengalaman terkait dari enjinir pengganti.
5.	Sub kontraktor pada klausula 4.4	(d) setiap subkontrak harus mencantumkan ketentuan yang memberikan hak kepada pengguna jasa untuk mengalihkan subkontrak kepada pengguna jasa berdasarkan sub-klausula 4.5 atau dalam hal pemutusan berdasarkan sub-klausula 15.2 (pemutusan oleh pengguna jasa)	-
6.	Hak penggunaan jasa dan fasilitas	Kecuali dinyatakan lain dalam kontrak pengguna jasa harus	Kontraktor harus menanggung semua biaya

No	Perbedaan	Kontrak Konvensional (harga satuan)	Kontrak Design & Build
	pada klausula 4.13	menyediakan akses yang efektif ke penguasaan atas lapangan termasuk daerah milik jalan yang khusus dan/atau sementara yang diperlukan untuk pelaksanaan pekerjaan	dan pungutan untuk hak penggunaan jalan khusus dan/atau sementara yang diperlukan, termasuk jalan-jalan untuk akses ke lapangan
7.	Desain pada klausula 5		<p>5.1 kontraktor wajib melaksanakan, dan bertanggung jawab untuk desain dari pekerjaan. Desani harus disiapkan oleh desainer berkualitas yaitu seorang insinyur atau profesional lain yang memenuhi kriteria (bila ada) yang tercantum dalam ketentuan pengguna jasa. Kecuali dinyatakan lain dalam kontrak, kontraktor harus menyerahkan kepada enjinir untuk persetujuan nama dan keterangan dari masing-masing desainer dan subkontraktor desain yang diusulkan.</p> <p>5.2 Dokumen kontraktor</p> <p>5.3 Pekerjaan yang dilaksanakan oleh kontraktor</p> <p>5.4 Standar Teknis dan Peraturan</p> <p>5.5 Pelatihan</p> <p>5.6 Dokumen As-Built</p> <p>5.7 Manual OP</p> <p>5.8 Kesalahan Desain</p>
8.	Tanggal Mulai pekerjaan pada klausula 8.1	Kecuali dinyatakan lain dalam persyaratan khusus kontrak. Tanggal pekerjaan mulai pekerjaan adalah tanggal dimana persyaratan berikut ini telah dipenuhi dan adanya instruksi enjinir yang mencatat kesepakatan kedua belah pihak serta diterimanya perintah untuk memulai pekerjaan oleh	Enjinir harus menyampaikan kepada kontraktor pemberitahuan tidak kurang dari 7 hari sebelum tanggal mulai pekerjaan. Kecuali dinyatakan lain dalam persyaratan khusus, tanggal mulai pekerjaan harus dalam jangka waktu

No	Perbedaan	Kontrak Konvensional (harga satuan)	Kontrak Design & Build
		<p>kontraktor (a) tanda tangan pada perjanjian kontrak oleh kedua belah pihak, dan bila perlu, pengesahan kontrak oleh pihak yang berwenang dari negeri yang bersangkutan, (b) penyampaian kepada kontraktor bukti-bukti mengenai keuangan pengguna jasa (berdasarkan sub-klausula 2.4 (rencana pembiayaan pengguna jasa); (c) kecuali dinyatakan lain dalam data kontrak, dan penguasaan lapangan diberikan kepada kontraktor bersama dengan izin-izin lain berdasarkan paragraf (a) sub-klausula 1.13 (ketaatan pada ketentuan hukum) sebagaimana diperlukan untuk memulai pekerjaan, (d) diterimanya uang muka oleh kontraktor berdasarkan subklausula 14.2 (uang muka) dengan syarat bahwa jaminan bank yang berkaitan telah diserahkan oleh kontraktor apabila instruksi enjinir dimaksud tidak diterima oleh kontraktor dalam waktu 180 hari terhitung sejak diterimanya surat penunjukan, kontraktor berhak untuk memutuskan kontrak berdasarkan subklausula 16.2 (pemutusan oleh kontraktor). Kontraktor harus memulai pelaksanaan pekerjaan sesegera mungkin setelah tanggal mulai pekerjaan, dan kemudian melanjutkan pekerjaan dengan kecepatan semestinya sesegera mungkin</p>	<p>42 hari sesudah tanggal kontraktor menerima surat penunjukan. Kontraktor harus memulai pekerjaan desain dan pelaksanaan pekerjaan sesegera mungkin setelah tanggal mulai pekerjaan, dan kemudian melanjutkan pekerjaan dengan kecepatan semestinya tanpa keterlambatan.</p>

## SIMPULAN

Berdasarkan uraian diatas maka yang membedakan antara kontrak konvensional dan kontrak rancang bangun adalah sebagai berikut:

<b>Kontrak Konvensional</b>	<b>Design and Build</b>
Pengguna jasa menyiapkan detail engineering design (DED) terlebih dahulu	Pengguna jasa hanya menyiapkan basic design
Pengguna jasa melakukan <i>quality control</i> melalui konsultan supervisi	Pengguna jasa berorientasi pada audit jaminan mutu ( <i>quality assurance</i> ) melalui konsultan MK
Inovasi kreatifitas intelektual penyedia jasa terbatas karena pelaksanaan pekerjaan berdasarkan DED yang ditetapkan pengguna jasa	Membuka peluang kreatifitas intelektual penyedia jasa (kontraktor DB)
Masa pengadaan ( <i>procurement stages</i> ) berjalan lebih lama dan series (bertahap)	Masa pengadaan ( <i>procurement stages</i> ) berjalan lebih pendek dan paralel

## DAFTAR PUSTAKA

- Dhuha, F. (2020). *Mengenal Pekerjaan Rancang Bangun (Design and Build)*.
- Joesoef, I. E. (2021). *Perjanjian Pengusahaan Jalan Tol (PPJT) sebagai Kontrak Bisnis Berdimensi Publik antara Pemerintah dengan Investor (Swasta) dalam Proyek Infrastruktur*.
- Kementerian PUPR. (2017). *Modul Pelatihan Penyelesaian Sengketa Kontrak Konstruksi*.
- Purba, A. A. (2018). *Analisa Kontrak Proyek Konstruksi di Indonesia*. Universitas HKBP Nommensen.
- Republic of Indonesia. (1945). *Undang-Undang Dasar 1945*.
- Republic of Indonesia. (2017). *Undang-Undang Jasa Konstruksi No. 2 Tahun 2017*.
- Republic of Indonesia. (2020). *Peraturan Presiden No. 22 Tahun 2020 Mengenai Pelaksanaan UU No. 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi*.
- Sopian, A. (2024, Mei 18). Bolehkah Menggunakan Kontrak Harga Satuan untuk Pengadaan Pekerjaan Konstruksi? Diakses dari [https://klcstatic.kemenkeu.go.id/portal-bppkuploads/old/images/file/palembang/attachments/BOLEHKAH\\_MENGGUNAKAN\\_KONTRAK\\_HARGA\\_SATUAN\\_UNTUK\\_PENGADAAN\\_PEKERJAN\\_KONSTRUKSI.pdf](https://klcstatic.kemenkeu.go.id/portal-bppkuploads/old/images/file/palembang/attachments/BOLEHKAH_MENGGUNAKAN_KONTRAK_HARGA_SATUAN_UNTUK_PENGADAAN_PEKERJAN_KONSTRUKSI.pdf).
- Yasin, N. (2023). *Mengenal Kontrak Konstruksi di Indonesia*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.