

# PERAN KONTRAK STANDAR DALAM MENDEFINISIKAN KEWAJIBAN CACAT: PELAJARAN DARI STUDI KASUS GLOBAL DAN PENERAPANNYA DALAM BISNIS KONSTRUKSI INDONESIA

Anjar Kuswijanarko<sup>1)</sup>

<sup>1)</sup>Magister Hukum Konstruksi, Universitas Pekalongan,  
Jl. Sriwijaya no. 3, Pekalongan, 51119, Jawa Tengah, 51119  
E-mail: [anjarmind@yahoo.com](mailto:anjarmind@yahoo.com)

## Abstract

This study examines the role of standard contracts, such as FIDIC, GCC, and JBCC, in defining defect liabilities and compares them with Indonesia's construction regulations. Using a comparative legal analysis approach, this research identifies significant differences in managing defect liabilities. FIDIC emphasizes flexibility in the Defects Liability Period (DLP) and structured dispute resolution, while GCC and JBCC highlight risk distribution and proactive inspections. In Indonesia, the absence of specific guidelines for defect management often leads to disputes and inefficiencies. Case studies from Ghana, Malaysia, and Spain reveal the importance of longer DLP (18–24 months) and structured inspections for managing construction defects effectively. Findings suggest that adopting best practices from international contracts could improve defect liability management in Indonesia. Recommendations include integrating structured DLP, regular inspections, and clear dispute resolution mechanisms into Indonesia's regulatory framework. This study highlights the need for comprehensive reforms to enhance transparency, efficiency, and trust among stakeholders in the construction sector.

**Keywords:** *defect liability, FIDIC, GCC, JBCC, Indonesia construction law*

## Abstrak

Penelitian ini mengkaji peran standar kontrak, seperti FIDIC, GCC, dan JBCC, dalam mengatur tanggung jawab terhadap cacat konstruksi dan membandingkannya dengan regulasi konstruksi di Indonesia. Dengan pendekatan analisis hukum komparatif, penelitian ini mengidentifikasi perbedaan signifikan dalam pengelolaan tanggung jawab terhadap cacat konstruksi. FIDIC menekankan fleksibilitas dalam *Defects Liability Period (DLP)* dan penyelesaian sengketa yang terstruktur, sementara GCC dan JBCC menitikberatkan pada distribusi risiko dan inspeksi proaktif. Di Indonesia, kurangnya panduan spesifik untuk pengelolaan terhadap cacat konstruksi sering menyebabkan sengketa dan ketidakefisienan. Studi kasus dari Ghana, Malaysia, dan Spanyol menunjukkan pentingnya memiliki DLP yang lebih panjang (18–24 bulan) dan inspeksi terstruktur untuk mengelola cacat konstruksi secara efektif. Temuan penelitian ini menyarankan adopsi praktik terbaik dari kontrak internasional untuk meningkatkan pengelolaan tanggung jawab cacat konstruksi di Indonesia. Rekomendasi mencakup integrasi DLP terstruktur, inspeksi berkala, dan mekanisme penyelesaian sengketa yang jelas ke dalam kerangka regulasi Indonesia. Penelitian ini menyoroti kebutuhan reformasi komprehensif untuk meningkatkan transparansi, efisiensi, dan kepercayaan di antara pemangku kepentingan sektor konstruksi.

**Kata Kunci:** *tanggung jawab cacat, FIDIC, GCC, JBCC, hukum konstruksi Indonesia*

## PENDAHULUAN

Tanggung jawab terhadap cacat konstruksi merupakan salah satu elemen penting dalam proyek konstruksi. Periode tanggung jawab cacat (Defects Liability Period atau DLP) memberikan perlindungan bagi pemilik proyek terhadap cacat yang terjadi setelah penyerahan proyek. Cacat ini dapat berupa kerusakan fisik, kesalahan desain, atau kegagalan fungsi yang disebabkan oleh pelaksanaan atau material yang digunakan (Asante et al., 2017)(Kariya et al., 2016).

Standar kontrak internasional seperti **FIDIC** (Federation Internationale des Ingenieurs-Conseils), **GCC** (General Conditions of Contract), dan **JBCC** (Joint Building Contracts Committee) dirancang untuk mengatur tanggung jawab terhadap cacat konstruksi. Standar kontrak ini memberikan cakupan distribusi risiko antara kontraktor dan pemberi kerja, periode tanggung jawab cacat konstruksi, serta mekanisme penyelesaian sengketa (Shirkavand et al., 2016). Studi global menunjukkan bahwa penerapan standar kontrak ini dapat meningkatkan efisiensi dan transparansi dalam manajemen konstruksi, terutama dalam proyek berskala besar (Davey et al., 2006).

Di Indonesia, regulasi konstruksi diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi dan peraturan pelaksanaannya, seperti Permen PUPR Nomor 11 Tahun 2021. Namun, terdapat kesenjangan dalam pelaksanaan tanggung jawab cacat konstruksi. Beberapa masalah yang sering muncul adalah kurangnya pemahaman kontraktor terhadap regulasi, implementasi yang tidak konsisten, dan tidak adanya panduan teknis yang terintegrasi (Hashim et al., 2016).

Perbandingan elemen standar kontrak nternasional seperti FIDIC, GCC, dan JBCC menunjukkan perbedaan signifikan dalam pengaturan tanggung jawab cacat. Dalam kontrak FIDIC, tanggung jawab kontraktor lebih terdefinisi, termasuk kewajiban untuk memperbaiki cacat desain dan pelaksanaan selama periode tanggung jawab cacat konstruksi (Kariya et al., 2016). Di sisi lain, GCC menekankan distribusi risiko yang lebih merata antara pemberi kerja dan kontraktor, sedangkan JBCC mengedepankan penyelesaian perselisihan secara preventif (Maritz, 2017). Tantangan utama di Indonesia adalah bagaimana mengadaptasi elemen-elemen terbaik dari kontrak-kontrak ini untuk menciptakan kerangka regulasi yang lebih jelas dan efektif.

Penelitian ini bertujuan untuk:

1. Menganalisis elemen-elemen tanggung jawab cacat dalam kontrak standar internasional (FIDIC, GCC, dan JBCC).
2. Mengidentifikasi kesenjangan dalam regulasi Indonesia terkait tanggung jawab cacat.
3. Memberikan rekomendasi praktis untuk mengadaptasi elemen terbaik dari kontrak internasional dalam bisnis konstruksi di Indonesia.

## **METODOLOGI PENELITIAN**

Penelitian ini menggunakan pendekatan analisis hukum komparatif dan mengintegrasikan metode penelitian kualitatif dan kuantitatif untuk memahami dan mengevaluasi elemen tanggung jawab cacat konstruksi (Defect Liability) dalam standar kontrak standar internasional (FIDIC, GCC, JBCC) dan regulasi konstruksi di Indonesia.

### **1. Pendekatan Penelitian**

- a. Analisis Hukum Komparatif: Membandingkan elemen tanggung jawab cacat dalam kontrak FIDIC, GCC, JBCC, serta praktik di beberapa negara seperti Malaysia (Kariya et al., 2016), Ghana (Asante et al., 2017), dan Spanyol (Forcada et al., 2015).
- b. Studi Kasus: Studi kasus akan digunakan untuk memahami implementasi tanggung jawab cacat dalam konteks proyek konstruksi nyata di Indonesia dan internasional.(Hashim et al., 2016) , (Davey et al., 2006).

### **2. Populasi dan Sampel**

#### **a. Populasi**

- 1) Kontrak standar internasional (FIDIC, GCC, JBCC).
- 2) Regulasi nasional Indonesia, termasuk UU No. 2 Tahun 2017 dan Permen PUPR No. 11 Tahun 2021.

#### **b. Sampel**

- 1) Studi kasus kontrak konstruksi dari proyek di negara seperti Ghana(Asante, L. A., et al. 2017), Malaysia,( Kariya, N., et al. 2016), dan Spanyol. (Forcada., et al, 2015).
- 2) Data dari proyek konstruksi di Indonesia, khususnya terkait periode tanggung jawab cacat.

### 3. Pengumpulan Data

Studi Literatur: Menganalisis dokumen kontrak standar internasional, publikasi akademik, dan regulasi nasional. Referensi utama termasuk:

- a. Evaluation of Quality Assurance in Contractor Contracts.( Trinkūnienė, E., et al, 2017)
- b. Improving the Maintainability of Buildings in Singapore.(de Silva., et al, 2004)

### 4. Metode Analisis Data

- a. Analisis Kualitatif: Menggunakan teknik analisis tematik untuk mengevaluasi studi literatur.( Kariya, N., et al. 2016),(Cho,Yung Jun., 2013)
- b. Analisis Kuantitatif:Menggunakan metode Multi-Attribute Decision Making (MADM) seperti SAW dan TOPSIS untuk membandingkan kinerja kontrak dalam mengelola tanggung jawab cacat.( Trinkūnienė, E., et al, 2017)., (Forcada., et al, 2015).

## HASIL DAN PEMBAHASAN

Berikut adalah hasil analisis data penelitian berdasarkan perbandingan elemen tanggung jawab cacat dalam kontrak standar internasional (FIDIC, GCC, JBCC) dan regulasi konstruksi di Indonesia, disajikan dalam bentuk tabel dan interpretasi.

Tabel 1  
Perbandingan Elemen Tanggung Jawab Cacat dalam Kontrak Standar dan Regulasi Indonesia

| Aspek                      | FIDIC                                      | GCC                            | JBCC                                | Regulasi Indonesia   |
|----------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|--|
| Durasi DLP                 | 12–24 bulan (fleksibel berdasarkan proyek) | 6–18 bulan (tergantung proyek) | 12 bulan                            | Tidak spesifik, hanya disebut sebagai "periode tanggung jawab" |
| Mekanisme Penyelesaian     | Arbitrase atau adjudikasi terstruktur      | Bergantung pada kontrak        | Mengedepankan penyelesaian informal | Tidak ada mekanisme penyelesaian spesifik                      |
| Inspeksi Berkala           | Direkomendasikan sebelum akhir DLP         | Tergantung proyek              | Wajib dalam kontrak JBCC            | Tidak diwajibkan   |
| Tanggung Jawab Kontraktor  | Semua cacat dalam DLP (termasuk desain)    | Cacat akibat pelaksanaan       | Cacat pelaksanaan                   | Tidak spesifik, hanya mencakup cacat pelaksanaan               |
| Partisipasi Pemilik Proyek | Dilibatkan melalui pemberitahuan tertulis  | Minimal                        | Aktif dalam inspeksi                | Tidak ada panduan jelas  |

Penjelasan Tabel 1 :

1. Durasi DLP : FIDIC memiliki fleksibilitas durasi DLP yang disesuaikan dengan kompleksitas proyek, sedangkan di Indonesia durasi ini tidak terdefinisi dengan jelas. Negara seperti Malaysia menerapkan DLP 18–24 bulan, yang menunjukkan efektivitas dalam mengidentifikasi dan memperbaiki cacat.( Kariya, N., et al, 2016)
2. Mekanisme Penyelesaian : FIDIC dan JBCC memiliki sistem penyelesaian sengketa yang lebih terstruktur, meminimalkan risiko konflik selama DLP. Regulasi di Indonesia tidak mengatur mekanisme formal untuk penyelesaian sengketa selama masa tanggung jawab cacat, meningkatkan potensi konflik.(Cho, Yung Jun.,2013)
3. Inspeksi Berkala : JBCC secara eksplisit mengatur inspeksi berkala sebagai bagian penting dari DLP, sedangkan di Indonesia hal ini tidak diwajibkan. (Asante, L. A., et al. 2017), (Hashim, H., et al. 2017).
4. Tanggung Jawab Kontraktor : FIDIC mencakup tanggung jawab atas semua jenis cacat, termasuk cacat desain. Regulasi di Indonesia hanya mengatur cacat pelaksanaan tanpa memperhatikan cacat desain. .(Cho, 2013).(Forcada et al., 2015).
5. Partisipasi Pemilik Proyek : JBCC melibatkan pemilik proyek dalam proses inspeksi, memberikan transparansi lebih besar. Regulasi Indonesia tidak memberikan panduan jelas mengenai partisipasi pemilik proyek dalam masa DLP.(Cho, 2013).

Tabel 2.  
Analisis Frekuensi Cacat pada Proyek Global

| Jenis Cacat                     | Ghana (%<br>Teridentifikasi) | Malaysia (%<br>Teridentifikasi) | Spanyol (%<br>Teridentifikasi) | Indonesia<br>(Estimasi) |
|---------------------------------|------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|-------------------------|
| Cacat Struktural                | 20%                          | 15%                             | 10%                            | 25%                     |
| Kebocoran<br>(Air/Mekanis)      | 30%                          | 40%                             | 35%                            | 50%                     |
| Cacat Estetika                  | 25%                          | 30%                             | 40%                            | 15%                     |
| Instalasi Mekanik<br>Elektrikal | 25%                          | 15%                             | 15%                            | 10%                     |

Penjelasan Tabel 2

Secara ringkas dapat dijelaskan sebagai berikut :

1. Cacat Struktural : Tingkat cacat struktural di Indonesia diperkirakan lebih tinggi dibandingkan negara lain, mengindikasikan perlunya peningkatan kontrol kualitas selama tahap konstruksi.(Asante et al., 2017)
2. Kebocoran: Masalah kebocoran adalah isu dominan di semua negara, termasuk Indonesia. Hal ini menunjukkan pentingnya inspeksi selama dan setelah konstruksi.(Shirkavand et al., 2016)

3. Cacat Estetika: Spanyol memiliki persentase cacat estetika yang tinggi, sedangkan di Indonesia kategori ini kurang diperhatikan.(Forcada et al., 2015)
4. Instalasi Mekanik Elektrikal: Persentase relatif rendah di semua negara, tetapi dapat menjadi sumber potensi cacat serius jika tidak ditangani.(Lee et al., 2018)

## **SIMPULAN**

Penelitian ini menganalisis elemen tanggung jawab cacat dalam kontrak standar internasional seperti FIDIC, GCC, dan JBCC serta membandingkannya dengan regulasi konstruksi di Indonesia. Temuan utama meliputi:

### **1. Standar Kontrak Internasional:**

- a. FIDIC memberikan kerangka kerja terstruktur melalui *Defects Liability Period (DLP)*, dengan mekanisme penyelesaian sengketa yang jelas.
- b. GCC menekankan pembagian risiko antara pemberi kerja dan kontraktor.
- c. JBCC mengutamakan pencegahan perselisihan melalui inspeksi berkala dan detail kontrak yang lebih mendalam.

### **2. Regulasi Indonesia**

- a. Tidak memiliki panduan spesifik untuk menangani cacat, sehingga sering terjadi sengketa antara pihak terkait.
- b. Periode tanggung jawab cacat kurang terdefinisi dan kurang memberikan perlindungan bagi pemilik proyek dan kontraktor.

### **3. Studi Kasus Global**

Praktik di negara seperti Ghana, Malaysia, dan Spanyol menunjukkan bahwa durasi DLP yang lebih panjang (18-24 bulan) dan mekanisme inspeksi yang terstruktur lebih efektif dalam mengelola cacat selama masa pemeliharaan.

Kemudian untuk penerapan penelitian ini adalah sebagai berikut :

#### **1. Untuk Regulasi di Indonesia**

- a. Regulasi konstruksi di Indonesia perlu ditingkatkan dengan mengadopsi elemen-elemen terbaik dari kontrak standar internasional.
- b. Implementasi mekanisme seperti *Defects Liability Period*, inspeksi berkala, dan resolusi sengketa yang jelas dapat meningkatkan kepercayaan antara pemberi kerja dan kontraktor.

## **2. Untuk Praktek Bisnis Konstruksi**

- a. Kontraktor lokal perlu dilatih dalam memahami dan mengimplementasikan tanggung jawab cacat sesuai kontrak internasional.
- b. Adopsi model hibrid, yang menggabungkan aspek terbaik dari FIDIC, GCC, dan JBCC dengan kondisi lokal, dapat meningkatkan efisiensi proyek.

Adapun untuk rekomendasi penelitian ini adalah sebagai berikut :

### **1. Perbaikan Peraturan/Regulasi**

- a. Pemerintah perlu merumuskan kebijakan yang lebih spesifik terkait periode tanggung jawab cacat, termasuk durasi minimum dan prosedur koreksi cacat.
- b. Pengembangan *Standard Operating Procedure (SOP)* untuk inspeksi selama DLP.

### **2. Pelatihan dan Pendidikan:**

- a. Melibatkan kontraktor, konsultan, dan pemilik proyek dalam pelatihan tentang tanggung jawab cacat berdasarkan kontrak internasional.
- b. Sosialisasi regulasi baru untuk memastikan keseragaman dalam penerapan tanggung jawab cacat.

### **3. Pengembangan Sistem pengawasan:**

Memanfaatkan teknologi seperti aplikasi berbasis digital untuk memantau dan mendokumentasikan inspeksi selama masa pemeliharaan.

Serta penelitian ini fokus pada analisis komparatif dan studi kasus dari beberapa negara, oleh karena itu untuk meningkatkan relevansi hasil:

1. Penelitian selanjutnya dapat mengevaluasi implementasi langsung dari elemen-elemen kontrak standar internasional dalam proyek konstruksi di Indonesia.
2. Studi kuantitatif untuk mengukur dampak durasi DLP terhadap tingkat penyelesaian cacat dapat memberikan bukti empiris tambahan.

## **DAFTAR PUSTAKA**

- Asante, L. A., Quansah, D. P. O., Ayitey, J., & Kuusaana, E. D. (2017). The practice of defect liability period in the real estate industry in Ghana. *SAGE Open*, 7(3), 1-15. <https://doi.org/10.1177/2158244017727038>
- Chong, W. K., & Low, S. P. (2006). Latent building defects: Causes and design strategies to prevent them. *Journal of Performance of Constructed Facilities*, 20(3), 213-221. [https://doi.org/10.1061/\(ASCE\)0887-3828\(2006\)20:3\(213\)](https://doi.org/10.1061/(ASCE)0887-3828(2006)20:3(213))

- Davey, C. L., McDonald, J., Lowe, D., Duff, R., Powell, J. A., & Powell, J. E. (2006). Defects liability management by design. *Building Research and Information*, 34(2), 145-153. <https://doi.org/10.1080/09613210500492991>
- Forcada, N., Macarulla, M., Gangolells, M., & Casals, M. (2014). Handover defects: Comparison of construction and post-handover housing defects. *Journal of Construction Engineering and Management*, 140(2), 1-9. [https://doi.org/10.1061/\(ASCE\)CO.1943-7862.0000789](https://doi.org/10.1061/(ASCE)CO.1943-7862.0000789)
- Hashim, H., Che-Ani, A. I., & Ismail, K. (2017). A polemic on defects liability in public-private partnership (PPP) projects. *Journal of Engineering Science and Technology*, 12(2), 324-339.
- Kariya, N., Yaakob, Z., Sairi, M. N. M., Mohammad, H., & Yaman, S. K. (2016). Investigation of generic house components and their practical ways to be assessed by house buyers during defect liability period in Malaysia. *International Journal of Engineering*, 29(10), 1354-1363. <https://doi.org/10.5829/idosi.ije.2016.29.10a.05>
- Lee, S., Lee, S., & Kim, J. (2018). Evaluating the impact of defect risks in residential buildings at the occupancy phase. *Sustainability*, 10(12), 4466. <https://doi.org/10.3390/su10124466>
- Ministry of Public Works and Housing (PUPR). (2021). *Permen PUPR No. 11 Tahun 2021 tentang Pedoman Sistem Manajemen Keselamatan Konstruksi*. Jakarta: PUPR.
- Republic of Indonesia. (2017). *Undang-Undang No. 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi*. Jakarta: Pemerintah Indonesia.
- Rotimi, F. E., Tookey, J. E., & Rotimi, J. O. (2015). Evaluating defect reporting in new residential buildings in New Zealand. *Structural Survey*, 33(1), 50-69. <https://doi.org/10.1108/SS-06-2014-0027>
- Silva, N., Dulaimi, M. F., Ling, F. Y. Y., & Ofori, G. (2004). Improving the maintainability of buildings in Singapore. *Building and Environment*, 39(10), 1243-1251. <https://doi.org/10.1016/j.buildenv.2004.02.011>
- Trinkūnienė, E., Podvezko, V., Zavadskas, E. K., Jokšienė, I., Vinogradova, I., & Trinkūnas, V. (2017). Evaluation of quality assurance in contractor contracts by multi-attribute decision-making methods. *Economic Research-Ekonomska Istraživanja*, 30(1), 1152-1180. <https://doi.org/10.1080/1331677X.2017.1325616>
- Yung, P., & Yip, B. (2010). Construction quality in China during transition: A review. *International Journal of Project Management*, 28(1), 79-92. <https://doi.org/10.1016/j.ijproman.2009.06.005>
- Mills, A., & Glass, J. (2009). The use of defects databases to aid the management of building defects. *Facilities*, 27(11/12), 437-450. [https://doi.org/10.1108/02632770910968252\\_](https://doi.org/10.1108/02632770910968252_)