

KANDUNGAN DOKUMEN KONTRAK PEMBINAAN: PERBANDINGAN ANTARA TEORI DAN AMALAN

Norazam Othman

*Jabatan Ukur Bahan, Fakulti Alam Bina, Universiti Teknologi Malaysia, 81310 UTM
Skudai, Johor.*

ABSTRAK *Dokumen kontrak merupakan rujukan utama dalam proses pembinaan namun sering dikaitkan dengan kecukupan dan ketepatan kandungannya terutama apabila berlaku pertikaian atau perselisihan. Terdapat keperluan untuk mengetahui apakah sebenarnya terkandung dalam dokumen penting ini yang disediakan oleh firma ukur bahan sama ada penyediaannya dipengaruhi oleh teori atau dipengaruhi oleh faktor-faktor yang lain agar penyusunan dokumen undang-undang masa hadapan dilakukan dengan lebih mantap dan berkesan.*

Pengenalan

Amalan iktisas juruukur bahan sering mengutamakan penyediaan dokumen kontrak dan kepentingannya adalah jelas sepertimana yang disarankan oleh Willis (1972), Ramus (1981) dan Turner (1983). Dari sudut pengurusan dan pentadbiran kerja pembinaan, Murdoch dan Hughes (1992) serta Hughes dan Greenwood (1996) berpendapat bahawa dokumen kontrak bukan sahaja digunakan untuk menyampaikan maksud dan niat perekabentuk kepada semua yang terlibat, bahkan berfungsi mengaturcara dan kordinasi setiap item kerja pembinaan. Ini sekaligus menjadikan suatu dokumen kontrak titik rujukan utama dalam proses pembinaan.

Dari sudut undang-undang, walaupun perjanjian secara lisan (oral) boleh diterimapakai, perjanjian bertulis seperti dokumen kontrak pembinaan adalah lebih baik dan praktikal disebabkan ianya berupaya untuk menerangkan maksud terma-terma yang berbagai-bagai yang digunakan dalam dokumen tersebut (Uff, 1991).

Atiyah (1986) pula mengenalpasti dua fungsi dokumen kontrak iaitu sebagai suatu alat pengurusan dalam mengawal mutu kualiti kerja dan sumber perundangan jika mutu kualiti ini tidak dicapai.

Namun begitu masalah-masalah yang timbul dari proses pembinaan yang melibatkan tahap rendah dari aspek tempoh masa, kos dan kualiti, seterusnya mengundang pertikaian atau perselisihan, kadangkala dikaitkan dengan dokumen kontrak atau lebih tepat lagi kecukupan dan ketepatan kandungannya. Fenn et al. (1997) bukan sahaja menyenaraikan beberapa rujukan yang mengaitkan sumber pertikaian kepada dokumen kontrak, bahkan berpendapat bahawa ianya tertakluk kepada jenis borang kontrak yang digunakan. Pertikaian atau perselisihan yang tidak dibendung atau dikawal berpotensi mengganggu proses pembinaan dari aspek masa, kos dan kualiti walaupun terdapat perkembangan yang sihat dalam pengurusan dan pentadbiran projek. Saranan Gardiner dan Simmons (1995) adalah untuk pertikaian atau perselisihan tersebut diuruskan agar ianya memberi manfaat kepada semua pihak yang terlibat dalam membaiki tahap perkhidmatan mereka.

Faktor kecukupan dan ketepatan kandungan dokumen kontrak amat berkait dan bukanlah tersendiri – ini dapat dirumuskan dari penyelidikan Colledge (1995) yang menunjukkan bahawa dalam kebanyakan kes litigasi pembinaan di Australia, hampir kesemuanya berpunca atau bermula dari dokumen kontrak tersebut. Oleh kerana litigasi selalunya dimulakan apabila pertikaian telah pun berlaku atau ingatan mereka-mereka yang terlibat tidak berapa tepat, maka mahkamah tiada pilihan kecuali cuba mentakrifkan apakah yang dijanjikan oleh pihak yang berkontrak melalui dokumen kontrak (Jones 1994). Ini menjadikan perlunya diketahui apakah yang terkandung dalam dokumen kontrak, sama ada penyediaannya didorong oleh kehendak kontrak (teori) atau adakah terdapat aspek lain yang sebenarnya mempengaruhi kandungan dokumen penting ini. Persoalan-persoalan ini cuba dijawab oleh Rajakumar (2003) berpandukan kepada beberapa firma ukur bahan serta juruukur-juruukur bahan individu sebagai responden yang sering terlibat dalam penyediaan dokumen kontrak pembinaan. Hasil penyelidikan berupaya, walaupun

dalam bentuk 'snap-shot', memberikan gambaran antara teori undang-undang kontrak dengan amalan sebenar.

Metodologi penyelidikan

Data yang perlu dikumpulkan mestilah berupaya dianalisis agar dapat menjawab persoalan “apakah perbezaan dan/atau persamaan dokumen kontrak dengan kehendak kontrak pembinaan” dan “mengapakah perbezaan dan/atau persamaan ini wujud”. Bentuk data yang paling sesuai untuk persoalan pertama adalah dokumen kontrak itu sendiri yang mana telah dikumpulkan dari beberapa firma yang membenarkan analisis dilakukan dengan syarat dokumen tidak dibawa keluar dari pejabat mereka. Antara alasan yang diberikan adalah bahawa projek masih dalam pembinaan¹ dan perlu untuk mengekalkan maklumat dalam tahap sulit.

Atas sebab logistik, hanya firma ukur bahan berdaftar, sepertimana yang disenaraikan oleh Lembaga Juruukur Bahan Malaysia (LJBM) dan memiliki alamat firma (sama ada pejabat utama atau cawangannya) di Johor Bahru telah dihubungi melalui telefon memohon kebenaran agar dapat bekerjasama dalam penyelidikan ini. Enam(6) firma telah memberikan persetujuan analisis dilakukan terhadap dokumen kontrak yang disediakan oleh mereka yang memenuhi kriteria yang ditetapkan iaitu berdasarkan perolehan tradisional, menggunakan borang kontrak standard PAM98 (tidak mengira sama ada dengan kuantiti atau tanpa kuantiti) tanpa perubahan syarat-syarat kontrak yang ketara serta projek yang agak baru disiapkan agar ingatan mereka yang terlibat dalam penyediaannya masih segar dan tepat.

Data yang diperolehi kemudiannya disenaraikan dan dibandingkan dengan kehendak borang kontrak standard serta antara dokumen itu sendiri. Analisis awalan menunjukkan bahawa terdapat kebenaran wujudnya persamaan dan/atau perbezaan bukan sahaja apabila dibandingkan dengan kehendak borang kontrak standard tetapi juga apabila suatu dokumen dibandingkan dengan dokumen yang disediakan oleh firma yang berlainan (rujuk Jadual 1). Keputusan ini digunakan untuk merangka dan memilih corak penyampaian yang sesuai untuk persoalan kedua iaitu mengapakah perbezaan dan/atau persamaan ini wujud.

JADUAL 1: Kandungan dokumen kontrak yang disediakan oleh firma ukur bahan

Kandungan dokumen kontrak	1	2	3	4	5	6
Artikel perjanjian, syarat kontrak**	*	*	*	*	*	*
Surat setujuterima tender**	*	*	*	*	*	*
Arahan kepada petender**	*	*	*	*	*	*
Borang tender**	*	*	*	*	*	*
Syarat-syarat tender**	*	*	*	*	*	*
Spesifikasi**	*	*	*	*	*	*
Senarai kuantiti/Jadual kadar harga**	*	*	*	*	*	*
Wang kos prima & peruntukan sementara**	*	*	*	*	*	
Ringkasan tender**	*	*	*	*	*	*
Lukisan kontrak**	*	*	*	*	*	*
Lampiran**	*	*	*	*	*	*
Senarai pendahuluan (preliminaries)	*	*	*	*	*	*
Skop kerja		*	*		*	
Senarai kerja awalan & syarat am				*	*	
Nota amplifikasi, perubahan dll kepada syarat kontrak		*		*	*	

* sepertimana yang terkandung dalam sample dokumen

** kehendak borang kontrak standard PAM98

Teknik pengumpulan data menggunakan soal-selidik amat sesuai jika dibandingkan dengan teknik-teknik yang lain dalam menyempurnakan persoalan kedua ini. Menurut Mohd Sheffie (1987), soal-selidik boleh diagihkan dengan cepat, mudah dan meliputi kawasan yang luas terutamanya jika ianya (soalan-soalan) dibentuk dengan teratur dan teliti. Soal-selidik tersebut terdiri dari 3 bahagian - bahagian pertama menyentuh maklumat dan latarbelakang responden (firma) yang terbabit dan dokumen kontrak yang dijadikan sebagai rujukan; bahagian kedua terdiri dari 2 soalan yang berkaitan dengan kepentingan dokumen kontrak serta kandungannya (sub-dokumen); dan bahagian terakhir menyenaraikan soalan berkaitan setiap sub-dokumen secara terperinci termasuk kandungannya. Soalan adalah dalam bentuk terbuka dan tertutup.

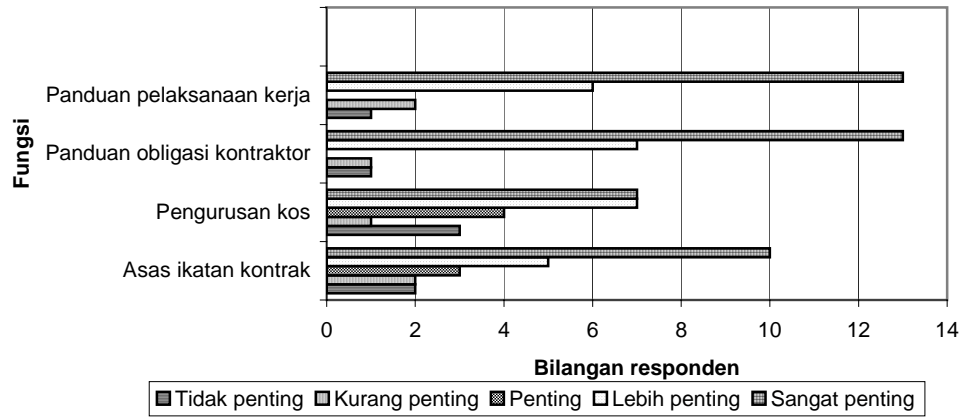
Soal-selidik yang berjumlah 100 kemudiannya diedarkan kepada responden-responden yang bekerja dengan firma ukur bahan (termasuk firma yang menyumbangkan dokumen kontrak untuk analisis) dan pernah terlibat dalam penyediaan dokumen. Hanya 22 bilangan soal-selidik telah dikembalikan.

Data dari 22 bilangan soal-selidik ini kemudiannya dianalisis untuk mendapatkan keputusan terhadap persoalan yang dikemukakan. Soalan berbentuk tertutup memberi peluang kepada responden memilih jawapan pada skel kepentingannya iaitu sangat penting, lebih penting, penting, kurang penting dan tidak penting. Analisis faktor dilakukan dengan menjadualkan frekuensi setiap skel kepentingan dan dipersembahkan dalam bentuk carta.

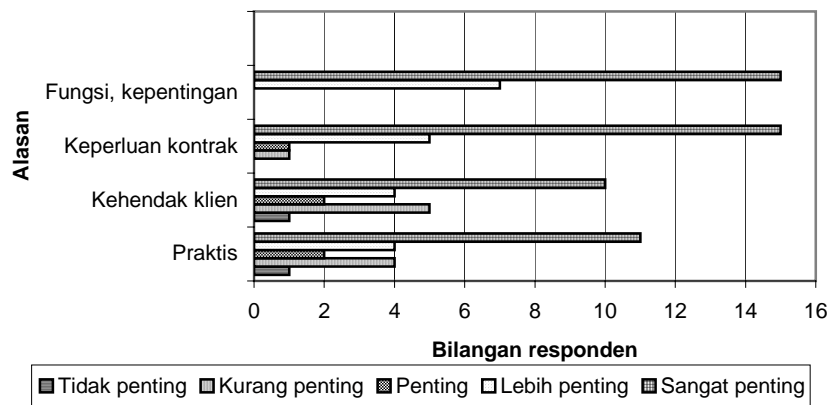
Keputusan penyelidikan

Rajah 1 menunjukkan bahawa hampir kesemua responden beranggapan bahawa dokumen kontrak memainkan peranan dalam pelaksanaan kerja, panduan kepada kontraktor, pengurusan kos serta rujukan terhadap asas ikatan kontrak yang terjalin antara klien dengan kontraktor. Walaupun keputusan ini jelas menunjukkan bahawa dokumen kontrak penting, tahap kepentingan untuk setiap faktor adalah berbeza dan ada juga segelintir yang berpendapat sebaliknya.

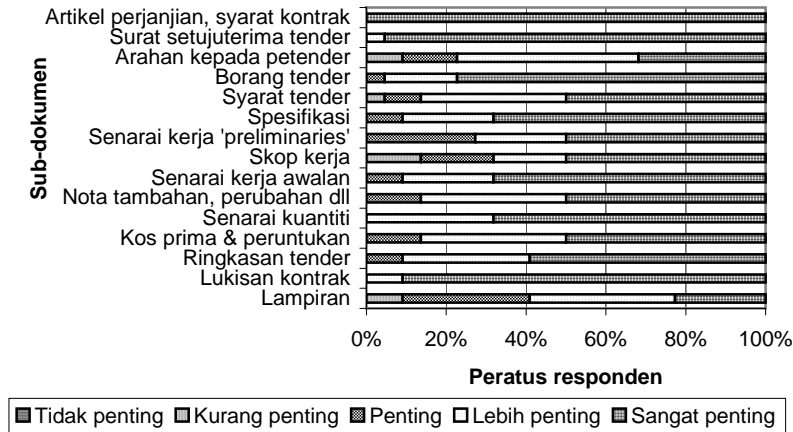
Rajah 2 pula menggambarkan pendapat mengapakah kandungan dokumen kontrak adalah sebagaimana yang disediakan oleh setiap responden iaitu terdiri dari beberapa sub-dokumen tertentu. Hampir kesemua bersetuju dengan faktor-faktor yang disenaraikan yang merupakan alasan kepada adanya atau wujudnya sub-dokumen tertentu dalam dokumen kontrak. Sewajarnya kandungan dokumen kontrak ditentukan atas dasar kehendak kontrak sepertimana yang dikehendaki dalam borang kontrak standard. Tetapi jika diteliti terdapat faktor-faktor yang lain yang turut mempengaruhi kandungan dokumen kontrak iaitu kehendak klien serta praktis.



RAJAH 1: Fungsi dokumen kontrak



RAJAH 2: Alasan sub-dokumen disertakan



RAJAH 3: Tahap kepentingan sub-dokumen

Sebagai pembiaya dan pencetus projek, pengaruh klien terhadap tindak-tanduk perunding profesional pembinaan memang sebenarnya tidak dapat dinafikan. Klien memiliki beberapa sifat yang dikatakan boleh mempengaruhi tindakan dan merendahkan kualiti perkhidmatan perunding (Kometa et al. 1994). Klien kadangkala merupakan beberapa individu atau entiti yang memiliki objektif projek yang berbeza; perbezaan kehendak ini terpaksa disampaikan kepada kontraktor melalui penyediaan dokumen kontrak yang mengandungi berbagai-bagai sub-dokumen.

Hibberd et all. (1995) pula mendapati bahawa kandungan dokumen kontrak, terutamanya syarat-syarat kontrak adalah tertakluk dan mencerminkan kehendak projek serta amalan lazim perniagaan dan bukannya kehendak undang-undang kontrak. Alasan yang diberikan adalah ianya boleh membantu memudahkan penyediaan kontrak pembinaan oleh kerana amalannya atau kaedahnya juga telah dipermudahkan.

Oleh kerana dokumen kontrak sebenarnya terdiri dari beberapa sub-dokumen, persoalan dikemukakan untuk mengetahui sama ada kepentingannya adalah atas sebab sub-dokumen individu atau gabungan sub-dokumen tersebut. Hampir kesemua responden menganggap sub-dokumen penting, terutamanya borang kontrak standard (artikel perjanjian dan syarat-syarat kontrak) yang dianggap 'sangat penting'. Skel kepentingan untuk lain-lain sub-dokumen adalah berbagai-bagai, contohnya untuk senarai kerja pendahuluan (preliminaries) yang tidak disenaraikan dalam borang kontrak sebagai perlu terkandung dalam dokumen kontrak. Namun ada juga yang menganggap 'kurang penting' sub-dokumen yang berkaitan dengan arahan kepada petender, syarat tender, skop kerja dan lampiran. Kedua-dua arahan kepada petender dan syarat tender adalah sub-dokumen yang dikehendaki terkandung dalam dokumen kontrak dan kehendak ini pula disenaraikan dalam borang kontrak standard. Keputusan ini menunjukkan kehadiran beberapa responden yang memiliki takrif yang berbeza terhadap 'sangat penting' dengan majoriti responden yang lain. Sementara faktor skop kerja dan lampiran pula sememangnya tidak disenaraikan dalam borang kontrak sebagai perlu dalam dokumen kontrak.

Rumusan dan perbincangan

Hasil penyelidikan menunjukkan bahawa bukan sahaja kandungan dokumen kontrak pembinaan yang disediakan oleh firma ukur bahan adalah sepertimana yang disyaratkan dalam syarat-syarat kontrak atau borang kontrak standard bahkan terdapat tambahan sub-dokumen. Kesemua responden menerima hakikat dokumen kontrak penting dalam menyempurnakan fungsinya sebagaimana yang diperihalkan secara teori namun meletakkan tahap kepentingan yang berbeza untuk setiap kandungan (sub-dokumen) dokumen kontrak tersebut. Ini adakalanya menyebabkan beberapa sub-dokumen tidak disenaraikan dalam dokumen kontrak, seolah-olah tidak wujud. Sub-dokumen seperti ini sebenarnya digabungkan atau bernaung dibawah sub-dokumen yang lain yang dianggap lebih penting. Contohnya ialah seperti senarai kerja awalan yang selalunya dianggap sebagai sebahagian dari senarai kuantiti atau jadual kadar harga.

Sub-dokumen yang dianggap 'sangat penting' adalah syarat-syarat kontrak (termasuk artikel perjanjian) yang juga menyenaraikan kandungan dokumen kontrak. Namun begitu keputusan ini agak tidak serasi dengan adanya segelintir firma yang masih menyediakan dokumen kontrak berdasarkan pengaruh selain dari syarat-syarat kontrak iaitu amalan (praktis am) atau kelaziman, kehendak klien serta perkara-perkara yang dianggap menyentuh fungsi dokumen kontrak. Keputusan ini adalah bertentangan dengan teori undang-undang kontrak yang mana menganggap pelaksanaan apa-apa perjanjian adalah suatu kewajipan (Atiyah 1995). Kewajipan ini dipula, jika tidak dilaksanakan, akan dibalas dengan remedi yang bersesuaian dengan pelanggaran kontrak tersebut. Ini menunjukkan bahawa undang-undang, sama ada dalam bentuk syarat-syarat atau peraturan, berpotensi mempengaruhi tindakan individu, contohnya perunding profesional pembinaan seperti juruukur bahan.

Namun pengaruh undang-undang bukanlah sepenuhnya - tindakan seseorang individu juga tertakluk kepada pengaruh-pengaruh yang lain seperti sifat dan kehendak klien serta amalan lazim perniagaan. Contohnya Macaulay (1963) serta Beale dan Dugdale (1975) mendapati bahawa wujudnya syarat atau peraturan yang tidak dinyatakan dalam dokumen kontrak tetapi digunapakai dalam menjalankan perniagaan kerana ianya lazim digunakan dikalangan peniaga-peniaga tersebut terutamanya apabila berlakunya masalah yang mungkin mengakibatkan kerugian.

Kandungan sesuatu dokumen kontrak juga boleh dipengaruhi oleh mereka-mereka yang dianggap sebagai perunding profesional pembinaan. Mereka bukan sahaja boleh dipengaruhi oleh klien tetapi masing-masing memiliki kepentingannya sendiri - kepentingan ini kadangkala mengakibatkan syarat-syarat kontrak ditakrifkan agar suatu pihak memperolehi kelebihan keatas pihak yang lain (Clegg 1992).

Penyusun suatu dokumen undang-undang seperti borang kontrak standard perlu memahami faktor-faktor yang mempengaruhi kelancaran fungsi dan falsafah undang-undang kontrak. Penyusunan borang kontrak standard masa hadapan mestilah berupaya mengambilkira segala pengaruh yang mungkin menjejaskan pematuhan kepada undang-undang, terutamanya dalam bentuk dokumen kontrak pembinaan.

Nota

- ¹ Termasuk projek yang telah siap pembinaan fizikal tetapi masih tertakluk dibawah syarat-syarat pembinaan yang menyentuh kecacatan (defects) pembinaan serta akaun muktamad masih belum dikeluarkan.

Rujukan

Atiyah, P.S. (1986). *Essays on contract*. Oxford, Clarendon.

Beale, H., Dugdale, A. (1975). *Contracts between businessmen : planning and the use of contractual remedies*. British Journal of Law & Society, 2, 45-60.

Clegg, S.R. (1992). *Contracts cause conflict*. Construction conflict : management and resolution (Fenn, P., Gameson, R. [eds.]), London, Chapman & Hall, 128-144.

Fenn, P., Lowe, D., Speck, C. (1997). *Conflict and dispute in construction*. Construction Management & Economics, 15, 513-518.

Gardiner, P.D., Simmons, J.E.L. (1995). *Case explorations in construction conflict management*. Construction Management & Economics, 13, 219-234.

Hibberd, P., Basden, A., Brandon, P. (1995). *Procurement and the use of intelligent contract authoring*. Proceedings of the RICS Construction and Building Research Conference (COBRA), Vol. 1, 8-9 September, Edinburgh, 237-244.

Hughes, W., Greenwood, D. (1996). *The standardisation of contracts for construction*. International Construction Law Review, 13(2), 196-206.

Jones, S.R. (1994). *How constructive is construction law?* Construction Law Journal, 10(1), 28-38.

Kometa, S.T., Olomolaiye, P.O., Harris, F.C. (1994). *Attributes of UK construction clients influencing project consultants' performance*. Construction Management & Economics, 12, 433-443.

Macaulay, S. (1963). *Non-contractual relations in business*. American Sociological Review, 28, 55-60.

Mohd Sheffie Abu Bakar (1987). *Metodologi penyelidikan*. Bangi, Penerbit UKM.

Murdoch, J., Hughes, W. (1992). *Building contract law*. London, Longman.

Rajakumar a/l Rammoo (2003). *Analisis kandungan dokumen kontrak yang disediakan oleh firma-firma juruukur bahan*. Tesis Projek Sarjana Muda (tidak diterbitkan), Fakulti Alam Bina, Universiti Teknologi Malaysia.

Ramus, J.W. (1981). *Contract practice for quantity surveyors*. London, Heinemann.

Turner, D.F. (1983). *Quantity surveying – practice and administration*. New York, Longman.

Uff, J. (1991). *Construction law* (5th ed.). London, Sweet & Maxwell.

Willis, A.J. (1972). *Practice and procedure for the quantity surveyors*. London, Crosby Lockwood.