



اَبُو سَيِّدِي تَكْنُوْلُوْجِي مَارَا
UNIVERSITI
TEKNOLOGI
MARA

JABATAN BANGUNAN
FAKULTI SENIBINA, PERANCANGAN DAN UKUR
UNIVERSITI TEKNOLOGI MARA
PERAK

MEI 2010

Adalah disyorkan bahawa Laporan Amali ini disediakan

Oleh

Siti Rohaya Binti Mokhtar

2007105467

Bertajuk

Perbezaan antara Borang Kontrak 203A dan Pam 2006

diterima sebagai memenuhi sebahagian dari syarat untuk memperoleh Diploma Bangunan.

Penyelia Laporan	: <u>Azamuddin Husin</u> _____
Koordinator Latihan Amali	: <u>Nohd Hsiqal Ramli</u> _____
Koordinator Program	: <u>Azamuddin Husin</u> _____
	(Nama) (Tandatangan)

JABATAN BANGUNAN
FAKULTI SENIBINA, PERANCANGAN DAN UKUR
UNIVERSITI TEKNOLOGI MARA
PERAK

MEI 2010

PERAKUAN PELAJAR

Adalah dengan ini hasil penulisan Laporan Praktikal ini telah dihasilkan sepenuhnya oleh saya kecuai yang dinyatakan melalui latihan praktikal yang telah saya lalui selama bulan mulai 1 Disember 2009 hingga 31 Mei 2010 di MASA Builder Sdn Bhd . Ianya juga sebagai salah satu syarat lulus BLD 299 dan diterima sebagai sebagai memenuhi sebahagian dari syarat untuk memperolehi Diploma Bangunan.

Nama : Siti Rohaya Binti Mokhtar

No. KP UiTM :

Tarikh : 3 Mei 2010

PENGHARGAAN

Alhamdulillah, syukur kehadiran Allah S.W.T. kerana dengan limpah dan kurniannya laporan latihan praktikal ini dapat disiapkan dengan sempurna.

Ucapan penghargaan dan terima kasih ditujukan khas kepada Encik Azamuddin selaku penyelia praktikal di atas segala bimbingan dan dorongan yang diberikan sepanjang tempoh praktikal ini. Tidak lupa juga kepada pensyarah-pensyarah diploma bangunan yang telah membantu secara langsung atau tidak langsung di dalam pembikinan laporan praktikal ini.

Terima kasih juga kepada mereka yang banyak memberi tunjuk ajar dan bantuan kepada saya dalam mendapatkan maklumat yang diperlukan untuk menyiapkan laporan saya ini terutama En. Roselee Mat Japri (Ketua Jabatan Kontrak), Encik Ned Azraai (Engineer), Encik Nuzaihan bin Yahya (Juruukur Bahan) dan En. Shahril (Resedent Engineer)

Penghargaan dan terima kasih juga ditujukan kepada rakan-rakan seperjuangan dan juga kepada ahli keluarga yang banyak membantu dan memberi idea yang bernas.

ABSTRAK

Laporan ini secara ringkasnya menerangkan mengenai perbezaan antara dua jenis borang kontrak yang sering digunapakai di dalam industri pembinaan di Malaysia. Borang Kontrak Tersebut adalah Borang Kontrak PAM 2006 yang diterbitkan oleh Persatuan Arkitek Malaysia dan Borang Kontrak Seragam JKR 203A yang dikeluarkan oleh Jabatan Kerja Raya Malaysia. Tujuan laporan ini dibuat adalah untuk membandingkan perbezaan yang terdapat di dalam kedua-dua borang kontrak tersebut. Isu yang dijadikan contoh untuk membezakan kedua-dua kandungan borang kontrak ini adalah berkaitan isu-isu seperti penyediaan dokumen kontrak antara kontraktor dan sub kontraktor, 'programme' dan 'as-built drawings' serta isu berkaitan tugas dan sub-kontrak. Objektif kajian ini dibuat adalah untuk mengenalpasti borang-borang kontrak yang digunapakai oleh majikan terutama untuk projek-projek swasta serta cara-cara mendokumentasikan kontrak oleh majikan. Objektif lain adalah menyenaraikan perbezaan yang terdapat di dalam borang-borang kontrak yang sering digunapakai dengan menjurus kepada klausa-klausa berkaitan serta mengenalpasti kelebihan serta kelemahan yang terdapat di dalam borang-borang kontrak tersebut. Secara kesimpulanya, laporan ini dapat membantu pelajar mengetahui kandungan-kandungan yang terdapat di dalam kedua-dua borang kontrak yang sering digunapakai oleh kontraktor yang mana kedua-duanya adalah penting di dalam mentadbir sesebuah kontrak pembinaan.

Penghargaan	i
Abstrak	ii
Isi kandungan	iii
Senarai Jadual	vi
Senarai Rajah	viii
Senarai Gambat Foto	ix
Senarai Singkat Kata	

KANDUNGAN

MUKA SURAT

BAB 1.0	PENDAHULUAN	
1.1	Pengenalan Kajian	1
1.2	Pemilihan Tajuk Kajian	3
1.3	Objektif Kajian	4
1.4	Skop Kajian	5
1.5	Kaedah Kajian	6
BAB 2.0	LATAR BELAKANG SYARIKAT	
2.1	Pengenalan	8
2.2	Sejarah Penubuhan Syarikat	9
2.3	Objektif Syarikat	10
2.4	Carta Organisasi Syarikat	11
2.5	Senarai Projek Yang Telah Siap	12

BAB	3.0	KAJIAN TEORITIKAL (PERBEZAAN ANTARA BORANG KONTRAK 203A DENGAN PAM 2006)	
	3.1	Pengenalan	21
	3.2	Takrif Kontrak	21
	3.3	Keperluan Kontrak Yang Sah	22
	3.4	Elemen-elemen Kontrak	27
	3.5	Syarat-syarat Kontrak	28
	3.6	Jenis Syarat-syarat Kontrak	29
	3.7	Kontrak Tidak Boleh Dikuatkuasakan	30
	3.8	Kontrak Tidak Sah	31
	3.9	Pentadbiran Kontrak	33
	3.10	Jenis-jenis Kontrak	35
	3.11	Borang Kontrak 'Standard'	43
	3.12	Jenis-jenis Borang Kontrak	44
		3.12.1 Borang PAM 2006	45
		3.12.2 Borang Kontrak JKR 203	47
		3.12.3 Borang Kontrak CIDB	49
	3.13	Borang Kontrak Efektif	51
	3.14	Objektif Borang Kontrak Standard	52

PERBEZAAN ANTARA BORANG KONTRAK 203A DAN PAM 2006

BAB	4.0	TAJUK KAJIAN	
	4.1	Pengenalan	53
	4.2	Latar Belakang Projek	54
	4.3	Perlaksanaan Projek	57
	4.4	Ringkasan Perbezaan Antara Projek Kondominium	58
	4.5	Selayang dan Projek Pembangunan Masjid UIA Borang Kontrak Seragam yang Digunapakai	59
	4.6	Perbezaan yang Terdapat di dalam Borang	60
		Kontrak PAM 2006 dan JKR 203A	
	4.6.1	Tugasan dan Sub-kontrak 'Assignment And Sub-Contracting (PAM, Klausu 17.0)	60
	4.6.2	'Sub-contractor or Assigment' (JKR, Klausu 47.0)	61
	4.6.3	Dokumen Kontrak, 'Programme', dan 'As-built Drawings' (PAM, Klausu 3.0)	64
	4.6.4	'Contract Document (JKR, Klausu 8.0)	70
	4.6.5	'Programme of Work' (JKR, Klausu 12.0)	74
BAB	5.0	MASALAH KAJIAN DAN CARA MENGATASI	
	5.1	Pengenalan	77
	5.2	Masalah Kajian	78
	5.3	Cara Mengatasi Masalah	80
	5.4	Cadangan	82
BAB	6.0	KESIMPULAN	84
		SENARAI RUJUKAN	86

SENARAI JADUAL

Jadual 2.1	Senarai projek yang telah disiapkan oleh MASA Builder Sdn Bhd.	14
Jadual 2.2	Maklumat berkaitan Projek Syarikat Air Johor	15
Jadual 2.3	Maklumat berkaitan Projek Perbadanan Kemajuan Negeri Selangor.	16
Jadual 2.4	Maklumat berkaitan Projek Menaiktaraf Jalan Keningau Nabawan, Sabah.	17
Jadual 2.5	Maklumat berkaitan Projek Cadangan Pembangunan Blok Pangsapuri 8 tingkat untuk PKNS.	18
Jadual 2.6	Maklumat berkaitan Projek Pembangunan Kos Rendah, Kos Sederhana, Rumah Teres, Rumah Berkembar Dan Sebuah Serta Sekolah Rendah Di Sungai Sering, Mukim Hulu Kelang, Daerah Gombak, Selangor Darul Ehsan.	19
Jadual 2.7	Maklumat berkaitan projek 'Provision For Jaring Node Projects At Peninsular Malaysia, Sabah And Sarawak'	20
Jadual 3.1	Jadual menunjukkan elemen-elemen yang terdapat di dalam kontrak.	28
Jadual 3.2	Borang kontrak yang efektif.	51
Jadual 3.3	Objektif dan ringkasan isi kandungan borang kontrak.	52

PERBEZAAN ANTARA BORANG KONTRAK 203A DAN PAM 2006

Jadual 4.1	Ringkasan perbezaan antara projek Kondominium Selayang dan Projek Pembangunan Masjid UIA.	58
Jadual 4.2	Perbezaan yang terdapat pada Klausula 17 dan 47 di dalam Borang Kontrak PAM 2006 dan Borang Kontrak JKR 203A.	63
Jadual 4.3	Ringkasan perbezaan antara Klausula 3.0 bagi Borang PAM dan Klausula 8.0 bagi Borang JKR	73
Jadual 4.4	Ringkasan perbezaan antara Klausula 3.0 bagi Borang PAM dan Klausula 12.0 bagi Borang JKR.	76

SENARAI RAJAH

Carta 3.1	Jenis-jenis Borang PAM.	46
Carta 3.2	Jenis-jenis Borang Kontrak JKR 203	48
Carta 3.3	Jenis-jenis Borang Kontrak CIDB	50

SENARAI GAMBAR FOTO

Gambar Foto 4.1	Kerja-kerja asas bagi Projek Kondominium Selayang.	55
Gambar Foto 4.2	Pemasangan acuan kepada 'ground beam' Projek Kondominium Selayang	55
Gambar Foto 4.3	Kerja-kerja konkrit kepada 'ground slab' Projek Kondominium Selayang	56
Gambar Foto 4.4	Kerja-kerja 'power float' bagi Projek Kondominium Selayang.	56

SENARAI SINGKAT KATA

PAM	-	Persatuan Arkitek Malaysia
JKR	-	Jabatan Kerja Raya
UIA	-	Universiti Islam Antarabangsa
LA	-	Letter of Award
CIDB	-	Construction Industry Development Board

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Pengenalan Kajian

Industri pembinaan merupakan salah satu sektor yang semakin maju. Seperti industri-industri lain, salah satu matlamat industri pembinaan adalah untuk memperolehi keuntungan. Industri pembinaan juga secara keseluruhannya dapat dilihat sebagai satu industri yang paling terdedah kepada risiko jika dibandingkan dengan industri yang lain. Menurut Bruce M.Jervis (1988), pembinaan merupakan satu proses yang amat kompleks dan perlu direkabentuk sedemikian rupa supaya beribu-ribu anggota yang berasingan dapat disediakan, dipasang, dan disambungkan untuk mendirikan satu struktur yang lengkap dan dapat berfungsi selaras dengan tujuan menciptanya.

Oleh kerana industri pembinaan terdedah kepada pelbagai risiko seperti kemalangan dan projek tidak siap pada waktu yang ditetapkan menyebabkan berlakunya 'pertelingkahan' ataupun ketidaksepakatan antara dua atau lebih pihak dalam pasukan pembinaan 'team work" dalam mempersoalkan sesuatu perkara. Sehubungan dengan itu, dalam konteks pengurusan projek pembinaan, pertelingkahan sering berlaku di antara pihak-pihak yang terlibat dalam industri pembinaan iaitu klien, arkitek, jurutera, pihak berkuasa tempatan dan kontraktor .

Oleh itu, istilah pertelingkahan yang terjadi dalam industri pembinaan akan ditafsirkan dalam lingkungan yang terdapat di dalam borang kontrak bagi perbincangan yang lebih lanjut. Borang kontrak yang biasa digunakan di Malaysia ialah borang JKR 203/203A, borang PAM dan IEM. Mengikut Borang kontrak JKR 203, "Kontrak" atau "Dokumen Kontrak" ertinya dokumen-dokumen yang menjadi tender dan setujuterima tender itu termasuk perkara-perkara berkaitan perjanjian, borang tender, surat setujuterima tender, syarat-syarat kontrak dan lampiran tambahan kepadanya.

Hak-hak klien akan dilindungi oleh dokumen kontrak yang dikeluarkan oleh Jabatan Kerja Raya (JKR 203), Persatuan Arkitek Malaysia (PAM) dan Persatuan Jurutera Perunding Antarabangsa (FIDICS) yang merupakan satu-satunya dokumen yang menjadi perjanjian bertulis tentang jaminan yang diberikan kepada klien kepada kontraktor. Kontrak yang ditandatangani oleh pihak pemaju atau kontraktor ini merupakan perjanjian yang menjamin bahawa kontraktor perlu memastikan hasil pembinaanya dapat memuaskan hati semua pihak terutamanya klien dan terjamin keselamatannya. Dengan adanya borang kontrak yang telah ditandatangani oleh kedua-dua pihak iaitu antara majikan dan kontraktor, ia dapat dijadikan dokumen rujukan sekiranya berlaku sebarang kejadian yang boleh mendatangkan ketidaksefahaman atau pertelingkahan kepada kedua-dua pihak.

Oleh hal yang demikian individu mahupun kumpulan yang terlibat dalam industri pembinaan haruslah tahu serta memahami arahan-arahan yang telah dinyatakan di dalam borang kontrak seperti yang telah dipersetujui oleh kedua-dua pihak sebelum memulakan sesuatu projek pembinaan.

1.2 Pemilihan Tajuk Kajian

Pemilihan tajuk kajian adalah berkenaan dengan borang kontrak yang diguna pakai oleh kontraktor atau majikan dalam melicinkan lagi urusan-urusan pembinaan. Secara umumnya, bagi projek yang menggunakan kontrak berdasarkan Senarai Kuantiti, borang kontrak yang digunakan ialah JKR 203A Semakan 10/83 (bagi projek kerajaan) ataupun PAM (Dengan Kuantiti) Edisi 2000 (bagi sektor swasta). Borang JKR 203 Semakan 10/83 dan PAM (Tanpa Kuantiti) Edisi 2000 pula digunakan bagi projek yang menggunakan kontrak berdasarkan lukisan dan spesifikasi. Bagaimanapun ada sesetengah klien di sektor swasta yang menggunakan borang kontrak kerajaan bagi projek mereka. Ini kerana borang itu lebih mudah difahami oleh kebanyakan kontraktor.

Oleh kerana terdapat dua jenis borang kontrak yang sering digunapakai dalam industri pembinaan, majikan perlu bijak membuat keputusan samada ingin menggunakan borang kontrak JKR 203A atau JKR203 ataupun PAM 2006. Ini kerana kedua-dua borang kontrak ini terdapat perbezaanya. Oleh yang demikian pemilihan tajuk kajian adalah berkaitan dengan perbezaan yang terdapat di dalam borang kontrak 203A /203 dan PAM 2006. Tajuk ini dijadikan sebagai tajuk kajian kerana, setiap pihak yang terlibat didalam industri pembinaan terutamanya jurukur bahan, kontraktor, arkitek dan jurutera perlu mengetahui dan memahami kandungan serta arahan-arahan yang terdapat di dalam borang kontrak standard ini. Walaubagaimanapun setiap borang kontrak seragam ini mempunyai persamaan serta perbezaannya.

Oleh itu kajian ini akan mengupas berkaitan dengan kontrak yang sering digunapakai dalam industri pembinaan terutamanya sektor swasta serta cara-cara mendokumentasi kontrak oleh majikan lantas mengesan perbezaan-perbezaan yang terdapat di dalam borang-borang kontrak standard ini.

1.3 Objektif Kajian

Kajian ini dibuat dengan objektif-objektif seperti berikut:

1. Mengenalpasti borang-borang kontrak yang sering digunakan oleh majikan terutama untuk projek-projek swasta serta cara-cara mendokumentasi kontrak oleh pihak majikan.
2. Menyenaraikan perbezaan yang terdapat di dalam borang-borang kontrak yang sering digunakan dengan menjurus kepada klausa-klausa yang berkaitan dalam industri pembinaan disamping mengenalpasti kelebihan dan kelemahan yang terdapat didalam borang-borang kontrak tersebut.
3. Mengenalpasti cara mengatasi masalah yang berkaitan dengan borang kontrak yang digunakan oleh majikan.

1.4 Skop Kajian

Kajian ini memfokuskan kepada borang kontrak seragam atau piawai yang selalu digunakan di dalam industri pembinaan. Walaubagaimanapun kajian ini lebih memfokuskan kepada:

- i. Dua jenis Borang Kontrak yang digunakan oleh MASA Builder Sdn Bhd. iaitu Borang Kontrak PAM 2006 dan Borang Kontrak Seragam JKR 203A.
- ii. Perbezaan di antara kedua-dua jenis borang kontrak iaitu Borang Kontrak PAM 2006 dan Borang Kontrak JKR 203A.
- iii. Penggunaan borang kontrak di dalam dua buah projek yang berbeza iaitu Projek Kondominium Selayang dan Projek Pembangunan Masjid UIA, yang dijadikan sebagai rujukan untuk mengenalpasti borang kontrak yang sering digunakan.

1.5 Kaedah Kajian

i. Media elektronik

Bagi memastikan maklumat yang diperolehi adalah tepat dan memenuhi kehendak yang diperlukan, beberapa kaedah kajian telah dibuat. Antaranya adalah melalui media elektronik. Secara keseluruhannya, kaedah laporan ini dijalankan adalah berpandukan rujukan media elektronik. Rujukan dengan kaedah media elektronik adalah lebih kepada mendapatkan maklumat berkenaan teoritikal. Kaedah seperti ini juga lebih pantas dan mudah diperolehi. Contoh kaedah ini adalah melalui internet.

ii. Media Massa

Selain itu, kaedah kajian ini juga dibuat melalui rujukan daripada buku berkaitan dengan binaan bangunan seperti pengaturcaraan kontrak, praktis kontrak untuk jurukur bahan dan banyak lagi.

iii. Temuramah

Bagi mendapatkan maklumat yang lebih mendalam berkenaan tajuk laporan ini, kaedah kajian melalui temuramah juga telah dibuat. Antara pihak yang terlibat dalam memberi maklumat melalui temuramah adalah pekerja daripada Masa Builder Sdn Bhd iaitu daripada bahagian 'contract department'.

iv. Pemerhatian

Selain daripada itu, pemerhatian dan latihan yang dibuat semasa menjalani latihan praktikal juga merupakan antara kaedah kajian untuk mendapatkan maklumat berkaitan dengan tajuk laporan.

v. Buku rujukan, jurnal, dan tesis

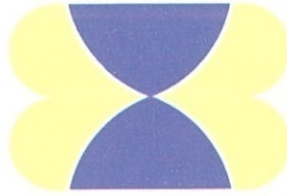
Maklumat juga diperolehi melalui bacaan daripada akhbar tempatan serta diperolehi daripada tesis pelajar. Selain itu, jurnal juga dijadikan sumber rujukan semasa kajian ini dibuat.

BAB 2

LATAR BELAKANG SYARIKAT

2.1 Pengenalan

MASA BUILDER SDN. BHD.



Masa Builder merupakan syarikat revolusi baru dalam pembinaan, pengurusan projek, kejuruteraan awam dan perunding struktur. Aktiviti pembinaan adalah diuruskan melalui Masa Builder Sdn. Bhd manakala pengurusan projek, kejuruteraan awam dan aktiviti perunding diuruskan oleh Masa PMC Sdn. Bhd .

Visi syarikat adalah menjadi syarikat pembinaan yang bertaraf dunia dan merupakan syarikat perundingan yang menyediakan perkhidmatan bukan sahaja di dalam Malaysia tetapi diseluruh dunia. Bagi mencapai visi ini Masa Builder telah mengikat perjanjian atau usaha sama dengan dengan beberapa syarikat pembinaan antarabangsa serta dengan syarikat perunding dan pengurusan projek yang ternama.

Falsafah Masa dalam di dalam perkhidmatan pembinaan adalah untuk memenuhi kehendak dan keperluan pelanggan supaya berpuas hati dengan hasil kerja Masa, untuk mencapai falsafah ini masa telah mengambil peluang dari segi menyediakan komunikasi yang baik dan berkesan, strategi pengurusan yang sistematik dan cekap di dalam teknologi maklumat. Syarikat ini amat menitik beratkan tentang kualiti dalam mencapai pencapaian yang tertinggi melalui ISO 9001.

2.2 Sejarah Penubuhan Syarikat

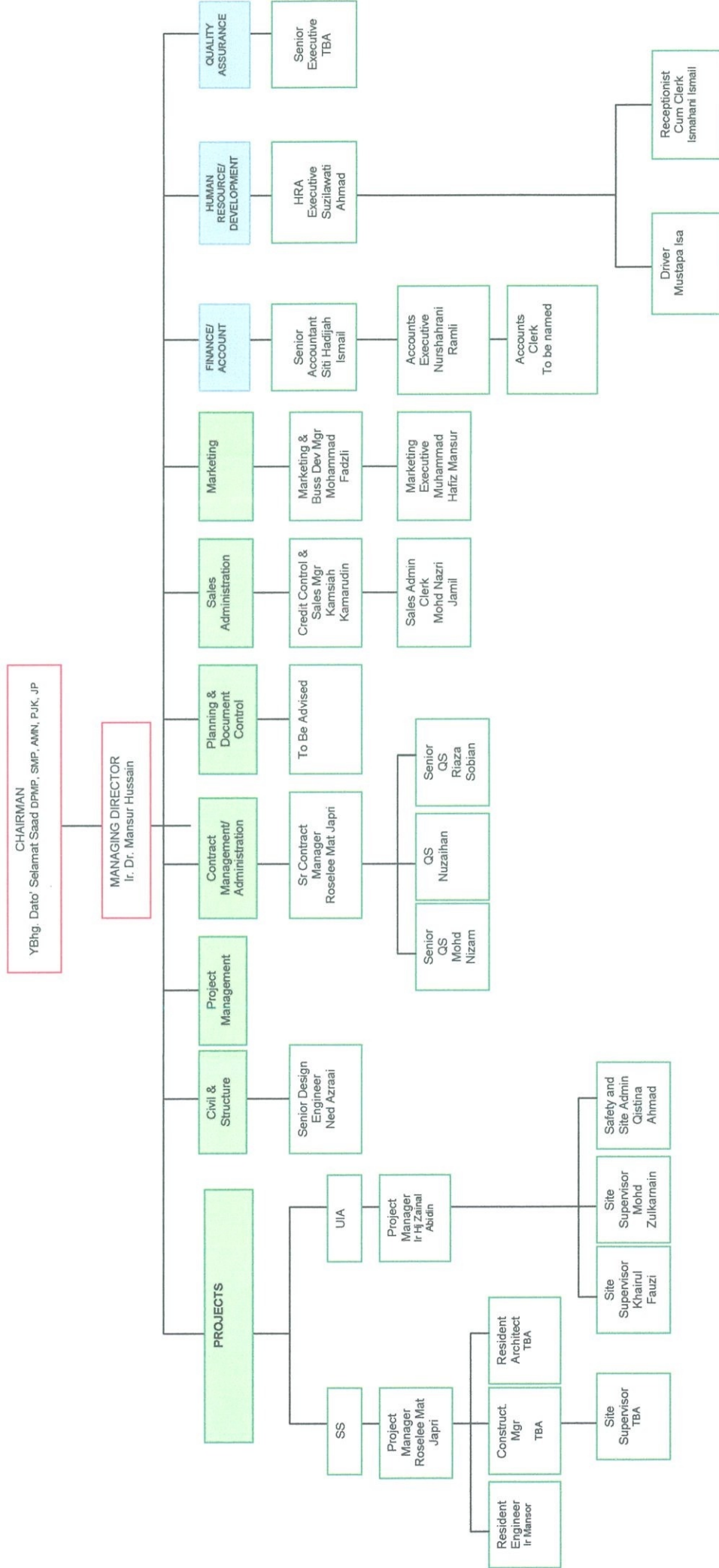
Masa Builder telah ditubuhkan pada 1996, Masa Builder Sdn. Bhd dan mendaftar sebagai syarikat kontraktor melalui PKK (Kelas A), CIDB (Kumpulan 7), Tenaga Nasional Berhad (Kelas A), dan JPP (Kelas D). Syarikat ini merupakan syarikat yang pakar dalam perancangan reka bentuk serta pembinaan sistem kemudahan air dan kerja-kerja air kumbahan. Syarikat ini juga aktif dalam kejuruteraan awam dan kerja-kerja binaan.

Masa builder sdn bhd mempunyai beberapa cawangan dan mempunyai beberapa pengkhususan yang berbeza seperti Masa PMC Sdn. Bhd.Masa EPC Sdn. Bhd. dan Barisan Tenaga Perancang. Masa PMC Sdn. Bhd adalah syarikat cawangan yang mengutamakan pengurusan projek. Ia merupakan syarikat perunding yang telah mendaftar dengan Kementerian Kewangan Malaysia. Syarikat cawanagan ini menyediakan perkhimatan seperti awam, reka bentuk struktur perkhidmatan untuk air pada bangunan dan kerja-kerja kejuruteraan, sebagai contoh highway, lapangan terbang, pelabuhan dan infrastruktur.Masa juga pernah melibatkan diri di dalam perancangan reka bentuk dan pembinaan di Malaysia sebagai contoh Lapangan Terbang Antarabangsa Kuala Lumpur, Highway Utara Selatan, Dan Menara Berkembar Petronas.

2.3 Objektif Syarikat

Objektif syarikat ini adalah menjadi sebuah syarikat binaan terbaik dunia dan syarikat perunding pengurusan projek di dalam menyediakan perkhidmatan berkaitan pembinaan bukan sahaja di Malaysia tetapi juga di dalam rantau dunia. Untuk mencapai objektif ini, MASA telah melibatkan diri dengan beberapa aktiviti pembinaan antarabangsa malah disegani dunia. Ini termasuklah Lapangan Terbang Antarabangsa Kuala Lumpur, North South Highway, Kuala Lumpur City Centre (Menara Berkembar Petronas) dan Sungai Selangor Water Supply Scheme. MASA mempunyai satu rekod prestasi cemerlang dalam peruntukan perkhidmatan pengurusan projek. Objektif MASA juga adalah melahirkan professional dalam pelbagai bidang, termasuklah kejuruteraan awam, mekanikal dan elektrik, seni bina, jurukur bahan dan perakaunan.

2.4 Carta Organisasi Syarikat



2.5 Senarai Projek Yang Telah Siap



No	CODE	PROJEK	PEMILIK	PERKHIDMATAN	KONTRAK SUM/ ANGGARAN KOS (RM)	TARIKH MULA	TARIKH SIAP	STATUS
12	ADT 8	Tuntutan & Pembedahan Kerja Projek Hospital Selayang	Jabatan Kerja Raya	Audit projek & penilaian	530,989,702			Siap
13	BTG	Cad. Membina Projek Perumahan Rakyat yang Mengandungi 26-sub Blok Rumah Pangsa Kos Rendah 5 Tingkat (416) Unit Lengkap Dgn Kemudahan Asas Di atas Tanah Kerajaan Lot 3787 & lain-lain, Buntong, Bandar Ipoh, Mukim Hulu Kinta, Perak	JPN	Pembinaan	21,933,291.28	15/04/02	30/9/2005	Siap
14	SIM	Projek Membina & Menyiapkan Pusat Simulasi Olah Perang Kuala Lumpur	Mindef	'C & S Consultancy'	4,900,000.00	03/2002		Siap
15	PPR	Cadangan Merekabentuk, Membina & Menyiapkan Rumah Kos Rendah bagi Program Perumahan Rakyat (PPR-Dimiliki) di Negeri Pahang – Pakej II	Jabatan Perumahan Negara	Pengurusan projek	32,659,270.00			Siap
16	PPP	Projek Pembinaan Penjara Pulau Pinang	Kementerian Dalam Negeri	'Pre-construction Service'	200,000,000			Siap
17	P47	JB Water Supply Privatisation Project – Stage 3 Works- Contract 47- Construction and Completion of Sg. Johor Water Treatment Plant (Civil & Structural Works)	Active Review	Pembinaan	14,636,924.56	01/03/02	31/05/03	Siap
19	ADT10	Projek Menaiktaraf Jalan Kampung di Kuala Nerus, Kuala Terengganu, Terengganu	Kementerian Kewangan Malaysia	Audit projek & penilaian	1,451,364.33	Dis 2004	Januari 2005	Siap

PERBEZAAN ANTARA BORANG KONTRAK 203A DAN PAM 2006

No	CODE	PROJEK	PEMILIK	PERKHIDMATAN	KONTRAK SUM/ ANGGARAN KOS (RM)	TARIKH MULA	TARIKH SIAP	STATUS
20	MSJV2	Sub-contract works for Pipe Jacking Works for 1000mm dia M. S. at Jalan Kempas Lama, Johor	Ranhill Civil Sdn Bhd	Pembinaan	1,148,980.00	19 th May 2003	19 th Dec 2003	Siap
21	BATU	Projek menyiapkan baki kerja pembinaan sepuluh (10) blok, 16 – 18 tingkat, 3160 unit rumah pangsa dan kerja-kerja lain yang berkaitan dengannya bagi program perumahan rakyat (ppr) di atas lot 34776, Kg. Batu, Mukim Batu, Kuala Lumpur	SPN	Pembinaan	122,000,000.00	07/06/02	30 May 2007	Siap
22	SA19	Cadangan Pembangunan 2 Blok Pangsapuri Kos Sederhana 8 Tingkat (300 Unit) Serta Kemudahan-Kemudahan Lain Di Atas Lot No 3, Jalan Parang Empat 19/8d, Seksyen 19 Shah Alam	PKNS	Pembinaan	27,777,666.19	28/6/2004	May 2007	Siap
23	UM	Cadangan Pembangunan Semula Ke Atas Tanah Kepunyaan Universiti Malaya Seluas 12.84 Ekar Di Seksyen 12, Petaling Jaya Selangor Darul Ehsan Secara Merekabentuk, Membina, Menyiapkan, Menyelenggara Dan Memindahmilik Kediaman Pelajar Serta Kemudahan	Universiti Malaya	Pembinaan	240,029,819.00	Akan di tentukan	Akan di tentukan	Siap
24	RMM	Development of 284 Unit 1 Blok 17 & 20 Tgkt Kondominium Dengan 1 Unit 5 Tgkt Podium Tempal Letak Kereta dan Bangunan-bangunan Berkaitan di Mukim Batu, Daerah Gombak, Majlis Perbandaran Selayang, Selangor Darul Ehsan	Barisan Tenaga Perancang (M) Sdn Bhd	Pembinaan	350,000,000.00	10/2008	10/2012	Siap

25	PSR	Traditional Market Re-Development Project – Pasar Johar Baru, Sentiong, Jakarta Pusat – Indonesia	PD Pasar Jaya, Jakarta, Indonesia	Pembinaan	17,800,000.00	11/12/2006	10/12/2007	Siap
26	SENAI	Cadangan pembangunan Perumahan mampu Milik di atas Lot 16554, 19312, 3016, 2417, 5195, 6234, 6235, 6236, 6237 Mukim Senai, Kulai, Daerah Johor.	Syarikat Perumahan Negara Berhad	Pembinaan		Akan di tentukan	Akan di tentukan	'Letter of Intent'
27	UIA	Universiti Islam Antarabangsa Malaysia Kampus Kuantan Pahang Darul Makmur – Masjid	Jabatan Kerja Raya Malaysia	Pembinaan	15,650,160.55	05/05/08	15/12/09	Dalam pembinaan
28	SS	Cadangan Merekabentuk Dan Membina 284 Unit 1 Blok 17 & 20 Tgkt Kondominium Dengan 1 Unit 5 Tgkt Podium Tempat Letak Kereta dan Bangunan-bangunan Berkaitan di Mukim Batu, Daerah Gombak, Majlis Perbandaran Selayang, Selangor Darul Ehsan (JV)	Barisan Tenaga Perancang (M) Sdn Bhd	Pembinaan	62,059,548.55	09/04/2009	08/04/2011	Dimiliki

Jadual 2.1 Senarai projek yang telah disiapkan oleh MASA Builder Sdn Bhd.

PROJEK: SUPPLY, LAY AND COMMISSION 350MM DIA. DUCTILE IRONN PIPES, CONSTRUCTION OF 2.27ML GROUND RESERVOIR AND ALL RELATED ANCILLARY WORKS IN SRI MEDAN, BATU PAHAT DISTRICT, JOHOR	
	
Pemilik: Syarikat Air Johor Sdn. Bhd.	Lokasi : Sri Medan, Batu Pahat, Johor Darul Takzim
Kontraktor utama: Masa Builder Sdn Bhd	Tarikh projek bermula: 3 Ogos 2000
Turnkey kontraktor: Ranhill Engineers And Constructors Sdn. Bhd.	Tarikh projek disiapkan: 3 Jun 2001
Perunding Awam&Struktur: Sepakat Setia Perunding	Kontrak Sum: RM5,300,000.00
Harga kontrak: RM 6,769,522.00	
Maklumat projek: Ini merupakan sebahagian daripada projek "Mempertingkatkan Projek Sistem Air Agihan Di Johor Barat". Tujuannya adalah untuk menaiktaraf sistem bekalan air yang terdapat di Batu Pahat.	
Skop kerja: Ruang lingkup meliputi menyediakan dan memasang paip air berdiameter 350mm outlet. Paip yang dipasang adalah paip besi dari Bukit Belah ke Bukit tempayan di Sri Medan. Selepas daripada pemasangan paip, Masa Builder Sdn. Bhd telah membina sebuah kubah konkrit berbentuk 'reservoir' dengan kapasiti 2.2ml termasuk semua yang berkaitan. Dan keselamatan kerja yang tepat. kawalan lalu lintas diberi keutamaan yang tinggi dalam projek ini. Naik dan turunnya paip utama berkisar antara 400mm - 300mm diameter paip besi outlet. Tempoh pembangunan adalah 10 bulan dengan 12 bulan bergantung kepada 'Defect Liability Period'.	

Jadual 2.2 Maklumat berkaitan Projek Syarikat Air Johor

PROJEK: PENYELESAIAN KERJA TANAH SISTEM PERPARITAN DAN DI BAHAGIKAN DARI FASA 1C, 2A AT DAN 5A DAERAH DI ANTARA GAPI HULU SELANGOR, SELANGOR DARUL EHSAN.



<p>Pemilik: Perbadanan Kemajuan Negeri Selangor</p>	<p>Lokasi: Di Antara Gapi, Daerah Hulu Selangor Selangor Darul Ehsan</p>
<p>Kontraktor Utama: Masa Builder Sdn Bhd</p>	<p>Tarikh projek bermula: 18th September 2001</p>
<p>Perunding Awam&Struktur: Perunding Kjp Sdn Bhd</p>	<p>Tarikh projek disiapkan: 17th June 2002</p>
<p>Harga kontrak: RM 6,769,522.00</p>	
<p>Maklumat projek : Skim ini merupakan sebahagian daripada projek perumahan, dibangunkan oleh PKNS di antara gapi yang terletak di Hulu Selangor.</p>	
<p>Skop kerja: Melibatkan pembersihan dari 100 hektar tanah dengan 'earthwork' berketumpatan lebih 1, 300.000 m3. Ruang lingkup ini juga merangkumi pembinaan kolam retensi, outlet struktur, saluran utama, enapan perangkap dan lain-lain kerja termasuk kerja menyiapkan jalanraya 'roadwork', longkang 'drainage' dan pembuangan air kotor. Tempoh pembinaan selama 9 bulan bergantung kepada 'Defect Liability Period'.</p>	


Jadual 2.3 Maklumat berkaitan Projek Perbadanan Kemajuan Negeri Selangor.

PROJEK: MENAIKTARAF JALAN KENINGAU NABAWAN (KM 0-KM 45), SABAH MALAYSIA	
	
Pemilik: JKR Sabah	Lokasi: Between Keningau And Nabawan
Kontraktor Utama: Pemborong Bumijaya Sdn Bhd	Tarikh projek bermula: 29 Aug1999
Perunding Awam&Struktur: Jurutera Perunding, Roslan, Rasphine Dan Rakan-Rakan	Tarikh projek disiapkan: 28 Feb 2002
Perunding Projek Audit: Masa Pmc Sdn Bhd	Kos pembinaan: RM 97,490,889
<p>Maklumat projek:</p> <p>Projek ini adalah kerja-kerja menaik taraf 45 km jalan tanah merah kepada jalan bitumen dua lorong lebuh raya dengan kawalan akses separa. Ia mengharungi terus satu olengan tanah dengan sederhana menjelajah kelajuan dan direka dalam kesesuaian kepada JKR R4 piawai geometri. Jalan raya ini bertujuan untuk meningkatkan komunikasi antara dua bandar-bandar utama iaitu antara Keningau dan Nabawan, kampung-kampung sepanjang penjarannya, serta memudahkan aktiviti berkhidmat pembalakan, industri-industri pengilangan dan sektor-sektor pertanian.</p>	
<p>Skop kerja:</p> <p>Lingkup perkhidmatan adalah melaksanakan projek audit dan penilaian mengenai alasan peningkatan kos.</p>	

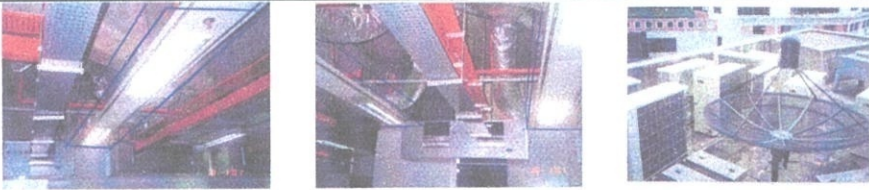
Jadual 2.4 Maklumat berkaitan Projek Menaiktaraf Jalan Keningau Nabawan, Sabah.

PROJEK: CADANGAN PEMBANGUNAN 2 BLOK PANGSAPURI KOS SEDERHANA 8 TINGKAT (300 UNIT)	
	
Pemilik: Perbadanan Kemajuan Negeri Selangor (Pkns)	Lokasi: Shah Alam, Selangor
Tarikh projek bermula: 9 April 2004	Tarikh projek disiapkan: Mei 2007
Kos Projek: RM 23,000,000.00	
Maklumat projek: PKNS dicadangkan untuk membangunkan blok 2 lantai 8 kos sederhana 300 unit apartemen di sebuah wilayah yang diduduki sekitar 6,11 hektar dalam Lot No 3, Jalan Parang Empat 19/80, Seksyen 19, Shah .	
Skop kerja: Merupakan Kontraktor Utama untuk menyiapkan projek di atas untuk jangka waktu 24 bulan. Blok A terdiri dari taman kanak-kanak, balai serba guna, kedai kumbahan serta unit apartemen. Blok B terdiri daripada unit apartemen. Jumlah luas unit apartemen berkisar 818-849 meter persegi. Setiap blok melengkap dengan 2 penumpang lif.	

Jadual 2.5 Maklumat berkaitan Projek Cadangan Pembangunan Blok Pangsapuri 8 tingkat untuk PKNS.

<p>PROJEK: PROJEK PEMBANGUNAN KOS RENDAH, KOS SEDERHANA, RUMAH TERES, RUMAH BERKEMBAR DAN SEBUAH SERTA SEKOLAH RENDAH DI SUNGAI SERING, MUKIM HULU KELANG, DAERAH GOMBAK, SELANGOR DARUL EHSAN</p>	
	
<p>Pemilik tanah: Triumph City Development Sdn Bhd</p>	<p>Lokasi: SUNGAI SERING, MUKIM HULU KELANG, DAERAH GOMBAK</p>
<p>Tarikh projek bermula: Akan ditentukan</p>	<p>Tarikh projek disiapkan: Akan ditentukan</p>
<p>Kos projek: RM387,684,500</p>	<p>Perunding Arkitek: Zainal Architect & Partners Sdn Bhd</p>
<p>Maklumat projek:</p> <p>Pembangunan bercampur sepanjang 74 ekar tanah mengandungi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 660 buah unit rumah murah untuk penempatan semula setinggan-setinggan. <input type="checkbox"/> 1020 buah unit pangsapuri kos sederhana <input type="checkbox"/> 120 buah unit dua tingkat rumah berkembar. <input type="checkbox"/> 100 buah unit rumah berkembar dua tingkat <input type="checkbox"/> 100 buah unit rumah banglo dua tingkat <input type="checkbox"/> Sebuah sekolah rendah 	
<p>Skop kerja:</p> <p>Diangkat sebagai Pemaju untuk menyelesaikan projek di atas</p>	

Jadual 2.6 Maklumat berkaitan Projek Pembangunan Kos Rendah, Kos Sederhana, Rumah Teres, Rumah Berkembar Dan Sebuah Serta Sekolah Rendah Di Sungai Sering, Mukim Hulu Kelang, Daerah Gombak, Selangor Darul Ehsan.

PROJEK: PROVISION FOR JARING NODE PROJECTS AT PENINSULAR MALAYSIA, SABAH AND SARAWAK	
	
Pemilik: Mimos Berhad	Lokasi: Peninsular Malaysia, Sabah & Sarawak
Tarikh projek bermula: September 2000	Tarikh projek disiapkan: Jun 2002
Kos projek: Rm 25,000,000.00	
Maklumat projek:	
<p>JARING pada Telekom Malaysia memerlukan pertukaran untuk peralatan rangkaian mereka dan telah mengosongkan pejabat lama sebelum tahun 2004. Oleh kerana itu JARING direncanakan untuk mendirikan bangunan baru, yang dikenali sebagai JARING's node, untuk menemukan semua peralatan rangkaian di lokasi-lokasi strategik di seluruh negeri. Usulan baru ini akan berfungsi sebagai tempat yang semulajadi 'JARING point-of' (POP) dan akan memberikan pilihan telekomunikasi khidmat untuk pelanggan Internet JARING. JARING juga bercadang untuk menawarkan perkhidmatan pusat data di POP neutral ini untuk meningkatkan kemudahan dan 'bandwidth' yang tersedia untuk menghasilkan pendapatan. Untuk tujuan ini, JARING merancang untuk mempunyai nod JARING baru di Kuching, Kota Kinabalu, Kuantan dan Johor Bahru, Melaka, Alor Setar, Ipoh, Seremban, Kuala Terengganu dan Kota Bharu. Projek ini akan melibatkan penyediaan kemudahan infrastruktur asas.</p>	
Skop kerja:	
<p>Pengurusan Projek perkhidmatan, rekabentuk terperinci, dokumentasi dan pengawasan kontrak pembinaan mekanik, elektrik, struktur dan rekabentuk dalaman.</p>	

Jadual 2.7 Maklumat berkaitan projek 'Provision For Jaring Node Projects At Peninsular Malaysia, Sabah And Sarawak'

BAB 3

PERBEZAAN ANTARA BORANG KONTRAK 203A DENGAN PAM 2006

3.1 Pengenalan

Oleh kerana proses pembinaan merupakan salah satu bidang yang sangat rumit, maka terdapat satu keperluan untuk suatu perjanjian yang sah sebelum memulakan sesuatu projek pembinaan. Walaubagaimanapun, sebelum membincangkan berkenaan borang-borang kontrak standard yang boleh diperolehi dan digunakan di dalam industri pembinaan untuk membuat satu perjanjian, ia adalah berguna bagi mengetahui dan menggariskan beberapa prinsip-prinsip perundangan kontrak yang terdapat di dalam perjanjian bertulis ini.

3.2 Takrif kontrak

Kontrak boleh ditakrifkan sebagai satu perjanjian 'bon' sah yang dibuat antara dua atau lebih individu. Mengikut istilah perundangan pula, kontrak bermaksud suatu perjanjian bertulis yang telah dikuatkuasakan oleh mahkamah. Ini bererti sekiranya berlaku pertelingkahan, ketidaksefahaman, perselisihan faham mahupun penganayaan kepada mana-mana pihak dalam suatu perjanjian yang terikat dari segi undang-undang, membolehkan pihak yang tidak berpuas hati itu untuk mendakwa pihak lain yang terlibat dalam perjanjian tersebut. Jadi ia boleh dikuatkuasakan secara sah daripada pihak yang terlibat yang menyebabkan berlakunya perselisihan faham tersebut (A.A. Kwakye, 1997).

Menurut M.F Yusof, (2006), kontrak bermaksud perjanjian antara pembuat janji dan penerima janji dengan balasan yang sah. Kontrak perlu melibatkan lebih daripada satu pihak dan perlu wujud persetujuan bersama walaupun persetujuan itu ditunjukkan secara tindakan. Kontrak yang sah dibuat dengan balasan iaitu perkara yang dikontrakkan perlu di sertai dengan niat yang mana urusan tersebut berbentuk komersial atau bagi meraih keuntungan.

Hubungan kontrak boleh ditakrifkan sebagai perkaitan antara pihak-pihak yang terlibat dengan kontrak tersebut. Hubungan ini wujud bermula dari tarikh bermulanya kontrak sehingga ia berakhir melalui pelaksanaan, pecah kontrak atau sebagainya. Selama hubungan ini wujud, pihak-pihak yang terlibat dengan kontrak mempunyai tanggungjawab melaksanakan kontrak dan mereka juga mempunyai hak bagi menguatkuasakannya di mahkamah (M.F Yusof, 2006).

3.3 Keperluan kontrak yang sah

Secara amnya, bukan semua perjanjian akan membentuk suatu kontrak yang sah apabila ia terikat antara kedua-dua pihak yang terlibat. Oleh itu, bagi mewujudkan suatu kontrak yang sah, keperluan-keperluan asas tertentu mesti dinyatakan dengan cara mengambilkira sifat dan keadaan-keadaan di sekeliling yang membawa kepada perjanjian tersebut. Menurut A.A. Kwakye, 1997, Perjanjian yang telah dibuat mesti mengandungi ciri-ciri tertentu yang mana ia adalah perkara-perkara penting yang membawa kepada suatu kontrak yang sah atau sah. Antara perkara-perkara yang perlu diambilkira adalah berkenaan dengan:

i. Tawaran '*Offer*'

Menurut K.K.Kwakye (1997), tawaran adalah satu cadangan yang dikemukakan oleh satu pihak dimana pihak tersebut bersedia terikat dengan undang-undang apabila ia diterima oleh pihak yang lain ataupun pihak kedua. Satu tawaran boleh dibuat secara bertulis atau perkataan. Sesuatu tawaran juga dianggap tidak sah apabila berlakunya perkara-perkara seperti:

- a) Apabila sesuatu tawaran ditolak oleh pihak yang membuat tawaran.
- b) Selain itu ia dianggap tidak sah apabila ia dibatalkan oleh pembuat tawaran (pihak yang mengemukakan tawaran) sebelum penerimaan.
- c) Apabila pihak yang mengemukakan tawaran mati atau meninggal sebelum penerimaan.
- d) Had masa yang telah ditetapkan di dalam perjanjian tamat tempoh sebelum penerimaan.
- e) Tawaran belum diterima dalam tempoh satu masa yang munasabah (ini bermaksud tiada had masa yang telah ditetapkan untuk penerimaan tersebut).

ii. Penerimaan '*Acceptance*'

Penerimaan adalah suatu bentuk persetujuan penuh oleh suatu pihak di dalam menyetujui satu bentuk tawaran yang telah dibuat. Bagaimanapun, satu penerimaan yang sah memerlukan suatu bentuk persetujuan tanpa syarat oleh penerima tawaran. Penerimaan tersebut mesti dibuat secara komunikasi dengan pembuat tawaran dan proses ini dibuat secara bertuli, kata-kata atau dengan melaksanakan kerja-kerja tertentu (A.A.Kwakye,1997).

iii. Niat menjadi terikat di sisi undang-undang '*Intention to be legally bound*'

Ia adalah perlu kepada kedua-dua pihak ini kerana sesuatu niat boleh dianggapkan suatu bentuk kehendak untuk mewujudkan hubungan yang sah. Setelah niat dibuat oleh pihak yang mengemukakan tawaran, perjanjian itu telah mencapai satu perjanjian yang sah dimana ia boleh dikuatkuasakan secara sah di sisi undang-undang.

iv. Keupayaan di dalam kontrak '*Capacity to contract*'

Menurut A.A. Kwakye (1997), Keupayaan merujuk kepada status kelayakan pihak-pihak yang terlibat dari segi undang-undang bertujuan bagi memastikan kontrak yang dibuat diikat secara sah. Secara umumnya, pihak-pihak yang memenuhi keperluan atau berkelayakan penuh serta yang tidak berkelayakan juga akan dikawal bagi mewujudkan suatu persetujuan. Pihak-pihak yang berkelayakan atau tidak berkelayakan ini boleh dikelaskan kepada:

- a) '*Minors*' iaitu pihak-pihak di bawah umur lapan belas. Kategori ini tidak akan diadili menggunakan jenis perjanjian yang sebenar. Bagaimanapun, mengikut satu peraturan umum, '*minors*' boleh memasuki kontrak secara sah mengikat keperluan-keperluan dan manfaat masing-masing.
- b) '*Corporations*' juga dikenali sebagai '*artificial persons*' dan keupayaan sesuatu '*corporation*' ini bergantung kepada bagaimana syarikat-syarikat itu diuruskan atau ditubuhkan.

v. Pertimbangan '*consideration*'

Menurut A.A. Kwakye (1997), pertimbangan adalah sesuatu nilai undang-undang yang telah dinyatakan, ia dibuat atau dilaksanakan oleh satu pihak atau menahan diri sebagai balasan terhadap satu tindakan atau ketidakgiatan oleh pihak yang lain. Antara peraturan-peraturan umum yang mengesahkan sesuatu pertimbangan adalah :

- a) pertimbangan yang dibuat mesti menjadi pertimbangan yang sebenar tetapi tidak perlu memadai dan mesti dilaksanakan seperti yang telah dijanjikan (ini bermaksud pihak-pihak yang terlibat di dalam perancangan kontrak harus memberi pertimbangan yang sewajarnya).
- b) Pertimbangan '*consideration*' tidak sepatutnya dibuat secara samar-samar dan tidak sepatutnya terlewat.
- c) Pertimbangan atau '*consideration*' mesti berlaku (ini bermaksud ia mesti dibuat dengan bijak untuk memenuhi masa kontrak tersebut dibuat).

vi. Persetujuan sebenar '*Genuine consent*'

Sesuatu perjanjian yang dibuat oleh majikan perlu dibuat dengan persetujuan yang sesuai dan benar-benar tulin. Oleh itu, pihak yang membuat perjanjian mestilah tidak terpengaruh dengan keadaan-keadaan seperti kenyataan palsu, kesilapan-kesilapan asas, kesalahfahaman, dan tekanan daripada pihak yang lain.

vii. Kesahan '*Legality*'

Sesuatu perjanjian itu perlulah tidak membabitkan satu tujuan yang menyalahi undang-undang. Misalnya, satu perjanjian yang dibuat bertujuan untuk menipu Hasil Dalam Negeri tidak akan dikuatkuasa secara sah.

viii. Ikatan '*Bond*'

Kontraktor memberi tawaran kepada pelanggan ikatan (bond) melalui organisasi yang besar (Bank). Bond ini boleh disimpan sekiranya prestasi atau kualiti kerja adalah teruk. Sekiranya kontraktor gagal menunjukkan prestasi yang memuaskan, pelanggan boleh mendapatkan semula gantirugi dari syarikat yang menawarkan bond tadi, yang mana mereka akan mengambil aset kontraktor untuk menutupi bond tadi. Sebahagian kontraktor memilih persetujuan untuk dikenakan pengekalan (retention), kerana mereka akan dibayar sepenuhnya apabila membuat tuntutan, ini meningkatkan aliran tunai mereka.

3.4 Elemen-elemen Kontrak

Menurut N.M. Rosli (2007), "Sesuat kontrak hanya boleh berkuatkuasa apabila memenuhi elemen-elemen utamanya". Pada dasarnya setiap kontrak yang dibuat mestilah mempunyai elemen-elemen seperti yang telah diringkaskan di dalam Jadual 3.1.

BIL	ELEMEN-ELEMEN UTAMA KONTRAK
1	Tawaran ataupun cadangan yang bermaksud pernyataan satu pihak kepada pihak yang lain bagi mengikat diri dengan kontrak.
2	Penerimaan adalah respons kepada tawaran iaitu pernyataan kesediaan bagi menerima tawaran tersebut secara mutlak tanpa sebarang syarat tawaran.
3	Balasan ialah perkara yang menjadi pertukaran antara kedua-dua belah pihak.
4	Niat pula adalah niat kedua-dua belah pihak bagi mengikat diri mereka daripada sudut perundangan. Niat ini bermaksud kedua-dua pihak melakukan dengan penuh kesedaran yang mereka telah terikat daripada segi perundangan dan mana-mana pihak boleh membuat tuntutan di mahkamah bagi menguatkuasakan kontrak mereka.
5	Kelayakan kedua-dua pihak bagi berkontrak iaitu bagi manusia biasa, perlulah dewasa, sempurna akal dan tidak mufli. Bagi syarikat pula, ia perlu masih sah dan tidak digulung. Sesuat kontrak yang dijalankan oleh orang yang tidak layak adalah dianggap tidak sah dan tidak boleh berkuatkuasa.
6	Ketentuan, adalah kontrak yang dibuat perlulah jelas dan mempunyai niat tertentu.
7	Kerelaan bebas pula adalah apabila kontrak tersebut dilaksanakan dengan penuh kerelaan tanpa paksaan dari mana-mana pihak serta tanpa sebarang unsur yang boleh menjejaskannya seperti paksaan, pengaruh tidak wajar, penipuan atau fraud, salah nyata dan silap.
8	Kesahihan pula adalah apabila kontrak tersebut tidak terbatal akibat

	menyalahi undang-undang samada dalam bentuk bercanggah dengan statut, melibatkan pelanggaran undang-undang, bertentangan dengan kepentingan awam atau moral, menimbulkan bencana dan lain-lain.
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Jadual 3.1 Jadual menunjukkan elemen-elemen yang terdapat di dalam kontrak.

3.5 Syarat-Syarat Kontrak

Syarat-syarat kontrak adalah peruntukan-peruntukan atau ketetapan di dalam suatu kontrak yang sah. Lazimnya, aspek-aspek perjanjian ini akan diterangkan kepada pihak-pihak yang terlibat di dalam kontrak tersebut. Syarat-syarat kontrak dapat ditakrifkan sebagai hak-hak dan kewajiban pihak-pihak yang terlibat di dalam kontrak tersebut dan had-had yang terdapat di dalam perjanjian tersebut. Syarat-syarat kontrak mestilah jelas, mudah dan seperti yang telah ditetapkan oleh undang-undang. Syarat-syarat kontrak juga lazimnya hampir sama di dalam setiap kontrak pembinaan (N.M. Rosli, 2007).

3.6 Jenis Syarat-Syarat Kontrak

Menurut A.A. Kwakye (1997), Antara jenis-jenis syarat-syarat kontrak yang sering terdapat di dalam borang kontrak standard adalah seperti berikut :

i. syarat-syarat yang jelas '*express term*'

Syarat-syarat yang jelas adalah syarat-syarat yang dipersetujui oleh pihak-pihak yang terlibat didalam kontrak di mana mereka mempunyai niat atau tujuan kearah kontrak tersebut. Kebiasaanya syarat-syarat kontrak ini akan disampaikan melalui percakapan atau rakaman suara, dalam bentuk penulisan atau cetakan oleh pihak yang mengemukakan kontrak tersebut. Di dalam kontrak pembinaan, syarat-syarat yang jelas selalunya mempunyai perkara-perkara seperti berikut :

- a) Perkara pertama yang terdapat didalam syarat-syarat kontrak adalah perjanjian. Perjanjian merupakan butiran bertulis berkenaan projek dan jumlah pembayaran '*sum payable*' adalah dipersetujui oleh kedua-dua belah pihak sebelum projek tersebut disiapkan.
- b) Syarat kontrak '*the condition of contract*' juga sebahagian daripada syarat-syarat kontrak yang jelas. Ia merupakan keterangan berkenaan syarat-syarat di dalam sesuatu surat perjanjian atau kontrak yang akan menjadi pelaksanaan dan pentadbiran projek tersebut. Selalunya ia akan menjadi borang kontrak standard di dalam perjanjian kontrak dan akan diterbitkan di dalam bahagian-bahagian tertentu.
- c) Selain itu lukisan juga merupakan sebahagian daripada syarat-syarat kontrak yang jelas. Lukisan merupakan satu dokumen yang menggambarkan rancangan bentuk projek tersebut serta butir-butir reka bentuknya.
- d) '*Specification*' atau senarai kuantiti pula merupakan satu dokumen yang menggambarkan berkenaan kualiti bahan-bahan itu serta kemahiran dan kuantiti kerja-kerja yang diperlukan oleh projek tersebut.

ii. Syarat-syarat tersirat '*implied terms*'

syarat-syarat tersirat adalah syarat-syarat kontrak yang tidak ditulis di dalam suatu kontrak atau dinyatakan secara terbuka pada masa kontrak itu dibuat, tetapi ia juga menandakan satu bentuk undang-undang. Misalnya, ketiadaan sesuatu perkara di dalam syarat-syarat jelas, tetapi syarat-syarat ini akan tersirat di dalam kontrak pembinaan.

iii. Syarat-syarat berkanun '*statutory term*'

Syarat-syarat berkanun adalah syarat-syarat kontrak yang akan dinyatakan di dalam kontrak oleh perundangan. Contoh syarat berkanun yang terdapat di dalam kontrak pembinaan adalah berkaitan '*The Supply Goods and Services Act 1982*'.

3.7 Kontrak Tidak Boleh Dikuatkuasakan

Kontrak yang tidak boleh dikuatkuasakan boleh diterangkan sebagai kontrak-kontrak yang tidak sah atau boleh terbatal. Suatu kontrak yang tidak sah tidak akan memberi kesan kepada hak undang-undang dan kewajipan-kewajipan tertentu. Oleh itu, proses saman tidak akan terjadi sekiranya berlaku apa-apa perkara yang tidak menyenangkan kedua-dua pihak (A.A. Kwakye, 1997)

3.8 Kontrak tidak sah

Menurut A.A. Kwakye (1997), Kontrak akan dianggap tidak sah apabila berlakunya keadaan-keadaan seperti berikut :

i. Kesilapan

Satu kesilapan dalam sesuatu kontrak mungkin timbul apabila :

- a) Perjanjian telah dicapai tetapi di atas asas kesilapan biasa. Ini bermaksud berlakunya kesilapan pada perkara atau hal yang tidak wujud pada masa kontrak tersebut disediakan. Dalam keadaan ini, mana-mana kontrak yang berlaku kesilapan seperti ini adalah tidak sah kerana ketidakwujudan subjek kontrak tersebut.
- b) Pihak-pihak yang terlibat di dalam kontrak tersebut mempunyai tujuan-tujuan atau niat yang berlainan di dalam kontrak tersebut. Dalam keadaan ini, apabila Mahkamah tidak boleh menentukan maksud sesuatu kontrak , kontrak itu adalah dianggap tidak sah.
- c) Pihak-pihak yang berunding mempunyai cara yang berlainan atau pendapat yang tidak sama.
- d) Apabila satu pihak telah membuat satu kesilapan dan pihak lain sedar akan kesilapan tersebut.

ii. Gambaran Salah

Gambaran salah boleh digambarkan apabila suatu pihak atau seseorang yang membuat satu kenyataan yang tidak benar berkaitan dengan fakta atau maklumat projek dengan tujuan untuk menggalakan pihak lain menyertai kontrak tersebut .

Perbuatan ini juga boleh dianggap sebagai satu tindakan memalsu, lalai atau cuai yang menyebabkan kontrak terbatal apabila pihak lain menyedari terdapat kenyataan-kenyataan yang tidak benar. Gambaran salah juga boleh menjadi sebab pihak-pihak tertentu memasuki kontrak kerana kenyataan yang tidak benar atau palsu dimasukkan ke dalam kontrak.

Gambaran salah yang dinyatakan di dalam kontrak boleh dikategorikan seperti berikut:

- a) '*Fraudulent misrepresentation*' satu gambaran palsu mengandungi satu bentuk kenyataan yang dibuat secara tidak berhati-hati walaupun mengetahui kenyataan tersebut adalah tidak benar.
- b) '*Innocent misrepresentation*' pula adalah kenyataan yang tidak betul tetapi menganggap kenyataan tersebut adalah benar . kenyataan ini dibuat kerana pihak yang membuat kontrak tersebut beranggapan atau percaya kenyataan yang dibuat itu adalah betul.
- c) '*Negligent misrepresentation*' merupakan gambaran salah yang dibuat secara cuai adalah satu kesaksian palsu yang di buat secara tidak berhati-hati . pihak tersebut dibuat dalam kepercayaan bahawa ia adalah benar. Ini kerana ia dibuat tanpa memeriksa atau mengkaji ketulenan kenyataan tersebut.

Apabila gambaran salah berlaku, pihak yang tercedera boleh sama ada mengesahkan atau menolak kontrak tersebut. Pihak tercedera itu boleh juga membuat satu tindakan untuk kemelesetan dan pengembalian atau kerosakan-kerosakan yang berlaku.

iii. Kontrak haram '*Illegal contracts*'

'Illegal contract' adalah kontrak haram atau pun kontrak yang mengandungi elemen yang tidak sah dan tiada tindakan diambil keatasnya. Contoh kontrak haram adalah kontrak yang menghalang daripada undang-undang untuk diluluskan, suatu kontrak yang menipu Jabatan Hasil Dalam Negeri, kontrak yang mempunyai faedah tertentu, kontrak yang dibuat atas dasar rasuah, dan kontrak yang mengganggu sistem keadilan.

3.9 Pentadbiran Kontrak

Merujuk J.W. Ramus (1993), Pentadbiran kontrak adalah proses-proses untuk mengendalikan kontrak pembinaan. di antara perkara-perkara yang perlu ada di dalam setiap kontrak pembinaan dan perlu di beri perhatian semasa proses-proses pentadbiran kontrak adalah seperti berikut:

1. Surat Niat(jika perlu)
2. Surat SetujuTerima
3. Dokumen Kontrak

Surat niat

Surat niat merupakan surat yang mengandungi perkara-perkara berkenaan projek pembinaan tersebut. Di dalam surat niat menyatakan tentang hasrat pihak tertentu untuk melaksanakan sesuatu projek pembinaan (J.W. Ramus, 1993).

Surat setuju terima

Surat setuju terima adalah kenyataan yang dikeluarkan oleh pihak yang membuat kontrak, dimana surat ini akan diserahkan kepada pihak kedua. Ini bertujuan untuk mengetahui sesuatu kontrak yang telah dikeluarkan oleh satu pihak diterima oleh pihak yang ingin menyertai sesuatu tawaran yang telah dibuat.

Dokumen kontrak

Dokumen kontrak hendaklah mengandungi perkara-perkara seperti Syarat-syarat am kontrak dan Syarat-syarat khas kontrak yang telah di persetujui oleh kedua-dua pihak jika berkaitan. Kontrak hendaklah ditandatangani oleh pegawai yang diberi kuasa oleh Menteri yang berkenaan selaras dengan peruntukan Akta Kontrak Kerajaan 1949 (Disemak 1973). Dalam tempoh sebulan selepas kontrak ditandatangani, satu salinan kontrak hendaklah diedarkan kepada pihak-pihak kerajaan iaitu Ketua Audit Negara atau Wakil Ketua Audit Negara diperingkat Negeri. Salinan kontrak ini juga perlu diserahkan kepada Akauntan atau Bendahari Negeri.

Setiap kontrak hendaklah menjaga kepentingan dan dasar-dasar Kerajaan. Oleh itu, format perjanjian yang telah disemak dan diluluskan oleh Peguamcara atau Penasihat Undang-undang hendaklah digunakan bagi memastikan kontrak sentiasa berada pada dasar undang-undang kontrak yang betul. Agensi Kerajaan hendaklah sentiasa mengawasi prestasi kontrak. Tindakan sewajarnya akan diambil jika kontraktor gagal memenuhi obligasi dibawah kontrak (J.W. Ramus, 1993).

3.10 Jenis-Jenis Kontrak

Kontrak pembinaan terdiri daripada pelbagai jenis. Ia boleh dikelaskan kepada jenis-jenis seperti berikut:

i. Kontrak Harga Tetap (*Fixed Price Contract*)

Juga dikenali sebagai '*lump sum price*'. Kontrak ini memerlukan kontraktor menyiapkan semua skop kerja untuk harga tetap yang mana telah tertulis di dalam kontrak. Kontrak ini akan memasukkan semua kos berkait dengan buruh, barang, kilang (plant), inflasi dan risiko. Skop kerja yang terperinci diperlukan dari pelanggan sebelum kontraktor boleh memasuki tender, ini efektif dalam menghalang jejak dengan pantas diantara rekabentuk dan pembangunan. Setelah projek bermula, sebarang perubahan di dalam skop kerja mesti dilakukan rundingan semula. Kontrak jenis ini semakin popular dikalangan pelanggan kerana ia melepaskan banyak risiko projek kepada kontraktor. Walau bagaimanapun, risiko inflasi selalunya diterima oleh pelanggan dalam bentuk punca peningkatan (M.A. Kamaruddin, 1993).

Menurut M.A. Kamaruddin (1993), dari segi sejarah, kontrak harga tetap telah digunakan bagi kebanyakan kontrak pembinaan dan kontrak ini masih juga diambil kira sebagai yang asas. Sebarang penyelewengan daripada asas ini, yang cenderung kepada kontrak pembayaran ganti kos atau kos sasaran, hanya dicadangkan apabila timbul keadaan yang khususnya memerlukan pendekatan yang lain supaya nilai wang yang terbaik dapat diperolehi dari sudut pandangan klien.

Antara kebaikan kontrak harga tetap adalah majikan dapat mengelakkan risiko perubahan kos oleh sebab kelemahan pengguna, kekurangan sumber, kurangnya hasil pengeluaran serta terdapat halangan inflasi, yang bergantung kepada unsur fasal naik turun harga yang mana yang dibatalkan. Kecuali terdapat kuantiti kasar diadakan jumlah harga kontrak akan menentukan tanggungan kewangan klien, tertakluk pada luar jangkaan dan sebarang elaan sementara yang lain, dan sudah tentu pada sebarang perubahan dalam arahan. Kebaikan lain kontrak harga tetap adalah terdapat galakan bagi kontraktor menguruskan kerja dengan berkesan dan menyiapkan kerja secepat yang mungkin untuk memaksimumkan keuntungannya (M.A. Kamaruddin, 1993).

Kontrak harga tetap juga mempunyai kelemahan. Antara kelemahan kontrak harga tetap adalah premium yang dibayar kepada kontraktor bagi menanggung risiko dibayar tidak mengira sama ada risiko tersebut menjadi kenyataan atau tidak. Ia juga bergantung kepada status kontraktor serta jenis dan bidang risiko yang terlibat, premium yang diperlukan oleh kontraktor mungkin lebih atau nilai wang kurang baik dari sudut pandangan klien. Selain itu, masa dan penjimatan kos pengeluaran dan pengeluaran yang diperbaiki diperolehi daripada lingkungan pembelanjaan yang merugikan klien. Jadi hanya kontraktor sahaja yang mendapat keuntungan (M.A. Kamaruddin, 1993)

ii. Kontrak Kos Plus (*Cost Plus Contract*)

Juga dikenali sebagai '*reimbursable*' (bayar balik wang yang telah dibelanjakan), kontrak plus-fee. Kontrak kos plus boleh dikatakan kontrak yang paling fleksibel, dimana semua kos langsung dibayar oleh pelanggan dan terdapat perjanjian yang dipersetujui untuk memberikan bayaran atau peratus keuntungan kepada kontraktor. Kontrak jenis ini selalu digunakan pada peringkat awal projek apabila terdapat banyak perubahan rekabentuk, yang memerlukan kontraktor dan pelanggan berkerjasama secara dekat, kerana itu ia membenarkan proses kerja terperinci diperbincangkan. Setelah skop kerja ditetapkan, jenis kontrak boleh berubah. Contohnya dari kontrak Kos Plus kepada Kontrak Harga Tetap (M.A.Kamaruddin, 1993)

Kontrak kos plus selalunya dikritik apabila kontraktor mempunyai sedikit insentif dalam mengawal kos dan peningkatan produktiviti. Oleh kerana bayaran mereka dibayar berperingkat, maka pelanggan akan memerhati dari dekat prestasi kontraktor.

Mengikut M.A. Kamaruddin (1993), bayaran yang dibayar kepada kontraktor boleh dibuat dalam bentuk angka peratusan yang digunakan bagi kontrak utama atau boleh juga dibuat dalam bentuk bayaran tetap iaitu satu angka jumlah wang pukat. Bayaran tetap mempunyai kebaikan dengan cara memberi galakan kepada kontraktor supaya bekerja dengan cekap bertujuan untuk memaksimumkan pulangannya. Manakala bentuk pembayaran peratusan pula tidak mempunyai galakan ini dan kadang kala dianggap sebagai cek terbuka bagi kontraktor tersebut. Ini bermakna lebih banyak kontraktor tersebut berbelanja, lebih tinggi bayarannya. Ia juga menyamai dengan konsep kerja hari.

Walaupun ini boleh dianggap sebagai pendapatan yang keterlaluan, ia dapat menonjolkan bahayanya keadaan tersebut kerana tidak memberi galakan kepada kontraktor untuk bekerja dengan cekap. Walaupun demikian, jika skop kerja tersebut tidak dinyatakan dengan lengkap, bayaran tetap mungkin tidak akan diterima oleh kontraktor dan satu bentuk angka peratusan mungkin perlu dipersetujui.

Selain itu, penelitian tentang kaedah bayaran tetap yang dilakukan adalah untuk mengadakan satu peruntukan yuran yang boleh diubah kerana kos utama akhir yang dianggar berubah mengikut kos utama asal yang telah dianggar. Cara ini membantu menguruskan perubahan (M.A Kamaruddin, 1993).

Oleh kerana kontrak harga tetap dianggap sangat sesuai bagi kebanyakan keadaan maka alasan yang kukuh perlu disenaraikan untuk mengesyorkan kepada klien supaya mereka menggunakan kontrak bayaran ganti kos dalam projek pembinaan mereka. Kebaikan dan keburukan kontrak jenis ini hendaklah diberi pertimbangan supaya penilaian dapat dibuat sama ada penggunaanya berfaedah kepada klien dalam apa jua keadaan atau tidak.

Antara kebaikan kontrak bayaran ganti kos adalah kerja di tapak dapat dimulakan dengan segera dengan syarat terdapat maklumat berkaitan spesifikasi yang secukupnya. Selain itu, kontrak jenis ini juga merupakan satu-satunya cara untuk melaksanakan kerja-kerja penyasatan. Contohnya ia sangat sesuai apabila berhadapan dengan keadaan yang cemas seperti menyelamatkan bangunan selepas berlaku kebakaran. Kebaikan lain adalah, klien tidak perlu membayar premium untuk melindungi risiko tetapi hanya perlu membayar kos sebenar berkaitan apa sahaja yang dirasakan perlu.

Kontrak bayaran ganti kos juga terdapat kelemahannya. Antara kelemahan kontrak jenis ini adalah kehendak sebenar klien tidak diketahui. Selain itu, klien juga akan menanggung hampir kesemua risiko dalam kontrak.

iii. Kontrak Kadar Unit (*Unit Rates Contract*)

Juga dikenali sebagai; billed rates, parameter costs atau schedule of rates. Kontrak jenis ini berfungsi berasaskan rundingan harga untuk kerja-kerja spesifik. Semua pembayaran akan berdasarkan ukuran kerja yang telah disiapkan dalam kadar unit. Pada peringkat tender, harga yang dinyatakan adalah berdasarkan '*bill of material*' (BOM). Kontrak jenis ini sesuai untuk projek yang mana pelanggan tidak dapat membekal data yang mencukupi kepada kontraktor yang membolehkan harga penuh diberikan. Pelanggan boleh memulakan projek mereka lebih awal tanpa perlu menunggu semua data mencukupi (M.A. Kamaruddin, 1993)

Malah dalam kontrak harga tetap, kadar unit boleh dipersetujui diluar rangka kerja dan dikenakan bayaran tambahan untuk kerja tambahan. Kadar unit menawarkan kontraktor suatu bentuk galakan untuk memaksima profit mereka melalui kecepakan. Pelanggan bertanggungjawab untuk mengukur tahap kerja yang telah dilakukan, yang mana boleh diintergrasi dengan fungsi perancangan dan kawalan. Kontrak jenis ini amat sesuai untuk projek yang mana skop kerja tidak dapat ditentukan pada peringkat tender (M.A. Kamaruddin, 1993)

iv. Kontrak Turnkey

Menurut M.A. Kamarudin (1993), kontrak turnkey juga dikenali sebagai kontrak Rekabentuk dan Membangunkan. Kontrak bertanggungjawab terhadap projek, dari fasa rekabentuk sehinggalah ke fasa pemasangan. Dengan ini, ia mengurangkan input pelanggan ketahap minima sementara secara kontrak memastikan kontraktor bertanggungjawab untuk memastikan projek atau fasiliti beroperasi dengan lancar.

Kontraktor akan mengambil tanggungjawab tanpa berbelah bagi untuk rekabentuk dan pembinaan terhadap projek yang mana setiap kali berdasarkan prinsip pembayaran penuh (*lump sum*), namun secara praktikal ianya jarang berlaku atas sebab-sebab tertentu berpunca daripada gangguan majikan keatas proses projek. Secaraamnya, semakin banyak kepakaran yang diperlukan oleh majikan, maka semakin besar gangguan yang akan berlaku ke atas projek tersebut (M.A Kamaruddin, 1993) .

Menurut M.A. Kamaruddin (1993), lagi, Kontrak reka bentuk dan binaan merupakan satu perkiraan kontrak yang membolehkan kontraktor menawarkan diri untuk merekabentuk dan membina sesuatu projek bagi sejumlah harga termasuklah kedua-dua kos merekabentuk dan membina. Dalam projek tersebut kontraktor akan menggunakan kakitangan pembinaanya sendiri yang terdiri daripada arkitek, jurutera, dan jurukur bahan. Mereka akan menawarkan diri untuk menyiapkan kerja-kerja reka bentuk dan pembinaan yang lengkap bagi projek tersebut. Oleh itu, kontraktor diminta untuk menyertai tender berdasarkan penyempurnaan rekabentuk dan pembinaan bangunan.

Secara amnya kontrak reka bentuk dan binaan boleh diwujudkan berdasarkan harga tetap atau pembayaran ganti kos dan boleh dirundingkan atau tertakluk pada tender yang berasingan. Dalam keadaan tertentu, ia boleh meliputi pembiayaan projek secara keseluruhannya yang sering disebut sebagai serah - siap.

Walaupun bagaimanapun kontrak jenis ini tidak sesuai digunakan bagi kebanyakan projek jika dibandingkan dengan kontrak jenis lain. Sekiranya mutu seni bina tidak begitu penting, klien mungkin akan memilih arkitek bebas atau arkitek yang dipilih melalui persaingan berbanding dengan arkitek yang terikat dengan kontraktor tertentu.

Umumnya, reka bentuk dan binaan tidak memberikan banyak kebaikan dalam kerja-kerja pembaikan. Bagi projek yang besar dan rumit, terdapat banyak cara untuk mempelawa kontraktor lebih awal untuk bekerjasama dengan kumpulan pereka bentuk. Hal ini dapat mengurangkan sebarang keistimewaan yang mungkin ada dalam rekabentuk dan binaan. Klien mempunyai kelebihan dari segi nasihat yang khususnya berhubung dengan kehendak mereka jika mereka mengambil satu kumpulan pereka bentuk bebas bekerja (M.A. Kamaruddin, 1993)

Antara kebaikan kontrak jenis reka dan binaan adalah kepastian tentang keseluruhan harga kontrak dapat diperolehi lebih awal. Selain itu, tanggungjawab terhadap sebarang pelaksanaan pembinaan bangunan bergantung sepenuhnya kepada satu pihak sahaja iaitu kontraktor. Keburukan kontrak jenis ini pula adalah, kontrak reka bentuk dan binaan merupakan satu sistem yang ketat yang tidak memberi peluang kepada klien mengemukakan kehendak dan pandangannya. Selain itu, sekiranya beberapa tender dipelawa, perbandingannya boleh menjadi sukar kerana hasil terakhir dalam setiap hal akan berbeza dan penilaian yang subjektif akan digunakan (M.A. Kamaruddin, 1993).

Kelemahan kontrak jenis ini juga adalah wujudnya risiko berkaitan dengan mutu kerja. Ini terjadi jika terdapat keterangan ringkas yang asal tidak jelas dan spesifikasi yang ditawarkan oleh kontraktor juga tidak jelas, maka terdapat satu percubaan untuk kontraktor mengurangkan piawaian.

v. *'Partnership'* (Pengkongsian)

Atau dikenali juga sebagai *'Joint Venture'* (kerjasama) – pelanggan dan kontraktor berkongsi risiko dan manfaat ke atas projek tersebut .

vi. Kontrak BOOT (*Build Own Operate and Transfer*)

Juga dikenali sebagai Kontrak BOT (*build, operate dan Transfer*) atau Kontrak ROT (*refurbish, operate dan transfer*) atau PPP (*public private partnership*). Memindahkan sepenuhnya risiko kepada kontraktor, bukan sahaja kepada rekabentuk dan pembinaan fasiliti, tetapi juga membiayai bangunan dan operasi fasiliti. Contohnya Kontraktor membina dan menjalankan operasi stesen janakuasa untuk 25 tahun, sepanjang tempoh itu, mereka akan mengenakan bayaran kepada pelanggan untuk penggunaan elektrik dan ini merupakan pendapatan untuk membayar harga bangunan untuk fasiliti tersebut.

3.11 Borang kontrak 'standard'

Borang kontrak 'standard' merupakan satu bentuk borang yang bercetak dan diterbitkan oleh badan-badan tertentu seperti kerajaan, arkitek, jurutera atau pihak-pihak lain di dalam industri pembinaan. Di dalam borang 'standard' ini menerangkan berkenaan syarat-syarat atau perkara-perkara berkaitan perjanjian antara pihak-pihak yang terlibat di dalam pelaksanaan kerja tersebut (Zulhabri Ismail, 2001) .

Biasanya syarat-syarat yang terkandung di dalam borang standard ini adalah dianggap untuk dipersetujui oleh kedua-dua belah pihak yang terlibat di dalam projek pembinaan tersebut. Syarat-syarat ini bukannya tertakluk untuk perundingan selanjutnya ataupun pindaan-pindaan tertentu. Menurut Zulhabri Ismail (2001), syarat-syarat yang terkandung di dalam borang kontrak ini biasanya sesuai untuk digunakan di dalam pelbagai-bagai projek pembinaan dan kerja-kerja bangunan.

Sejarah awal menunjukkan, borang-borang 'standard' yang terawal telah dirangka oleh pelbagai-bagai badan kerajaan bagi kerja-kerja di sektor awam. Sebagai contohnya, versi borang kontrak yang paling awal adalah di dalam bentuk borang PWD yang menyerupai bentuk Borang RIBA 'RIBA Contract 1993' semakan 1983 dan yang terkini adalah 2007 (Zulhabri Ismail, 2001).

Disebabkan oleh kemajuan yang pesat di dalam industri pembinaan, banyak badan-badan profesional lain tampil menerbitkan borang kontrak versi mereka sendiri. Penerbitan borang standard ini bertujuan untuk memenuhi keperluan pembangunan dan modenisasi semasa. Contoh borang kontrak yang diterbitkan oleh badan profesional ini adalah Borang Kontrak IEM, mula diterbitkan pada tahun 1989 oleh jurutera. Manakala Borang Kontrak PAM pula mula diterbitkan pada tahun 1969 oleh Arkitek Malaysia (Zulhabri Ismail, 2001).

3.12 Jenis-Jenis Borang Kontrak

Menurut A.A. Hussain, pada masa kini banyak dokumen transaksi pemiagaan telah disediakan terlebih dahulu, dimana didalamnya telah dinyatakan terma-terma dan syarat-syarat yang telah ditetapkan oleh pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut yang perlu di patuh. Dokumen berkenaan akan digunakan acap kali dalam transaksi-transaksi yang serupa dimasa hadapan. Dokumen berkenaan dikenali sebagai format seragam, dan jika format seragam berkenaan digunakan dalam kontrak pembinaan maka ia dipanggil "*format seragam kontrak pembinaan*".

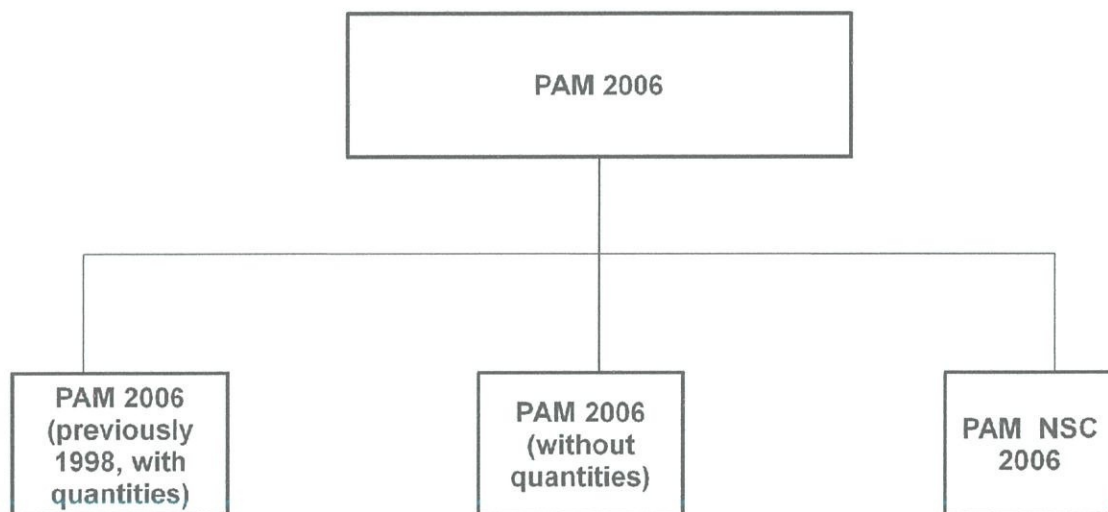
Oleh itu, pemilihan borang kontrak merupakan perkara penting sebelum sesuatu projek pembinaan ingin dilaksanakan. Terdapat pelbagai jenis borang kontrak yang boleh digunakan sebagai panduan bagi melaksanakan kontrak. Antara borang kontrak yang sering digunakan oleh kontraktor adalah borang kontrak JKR 203, The Malaysian Standard Form of Building Contract (PAM 2006 Form 'With Quantities' edition) dan Kontrak Persatuan Jurutera Konsultan Antarabangsa (FIDICS), kadangkala Borang CIDB 2000 juga boleh digunakan sebagai format seragam kontrak pembinaan.

3.12.1 Borang PAM 2006

The Malaysian Standard Form of Building Contract (PAM 2006 Form 'With Quantities' edition) merupakan borang seragam yang semakin banyak digunakan oleh majikan didalam industri pembinaan. Borang kontrak jenis ini diguna pakai oleh majikan dari sektor swasta. Borang kontrak ini terbahagi kepada empat bahagian iaitu 'Table of Contents', 'Articles of Agreement', 'Conditions of Contract' dan 'Appendix'. Di dalam 'table of contents' mengandungi rujukan ringkas untuk pelbagai peruntukan yang terdapat di dalam dokumen ini. 'Articles of Agreement' dan 35 syarat-syarat kontrak merupakan dokumentasi kontrak yang berasingan yang membezakan antara satu dengan yang lain. 'Appendix' pula merupakan perkara penting selepas "Articles of Agreement" dan "Condition of Contract". Kesemua bahagian ini disekalikan di dalam satu buku yang dikenali sebagai Borang PAM 2006 (PAM,2006).

Borang PAM 2006 ini dirangka untuk menjelaskan pelbagai peruntukan dengan lebih mudah dan jelas. Ini kerana, bahasa-bahasa undang-undang yang rumit telah digantikan dengan bahasa yang mudah difahami oleh majikan, kontraktor dan pihak-pihak lain yang terlibat di dalam sesuatu projek pembinaan tersebut. Perubahan teks ini telah diubah untuk fasal-fasal tertentu sahaja bertujuan untuk memudahkan kefahaman bahasa, dimana ia membolehkan majikan dan kontraktor menguatkuasakan kewajipan-kewajipan mereka serta memastikan arkitek dan konsultan menjalankan peranan-peranan masing-masing seperti yang telah ditetapkan di dalam kontrak (Zulhabri Ismail, 2001).

Secara amnya Borang Kontrak PAM terbahagi kepada tiga jenis iaitu PAM 2006 (dahulunya 1998) dengan kuantiti, PAM 2006 tanpa kuantiti dan PAM NSC 2006 yang diguna pakai untuk NSC dimana kontrak utama berasaskan NSC. Jenis-jenis Borang Kontrak PAM boleh dilihat dengan lebih jelas melalui Carta 3.10.1. Kegunaan Borang PAM adalah untuk projek-projek persendirian 'private sector projects', kerja-kerja bangunan 'building works' serta untuk kontrak-kontrak yang dijalankan melalui 'Traditional General Contracting Procurement' (Zulhabri Ismail, 2001).

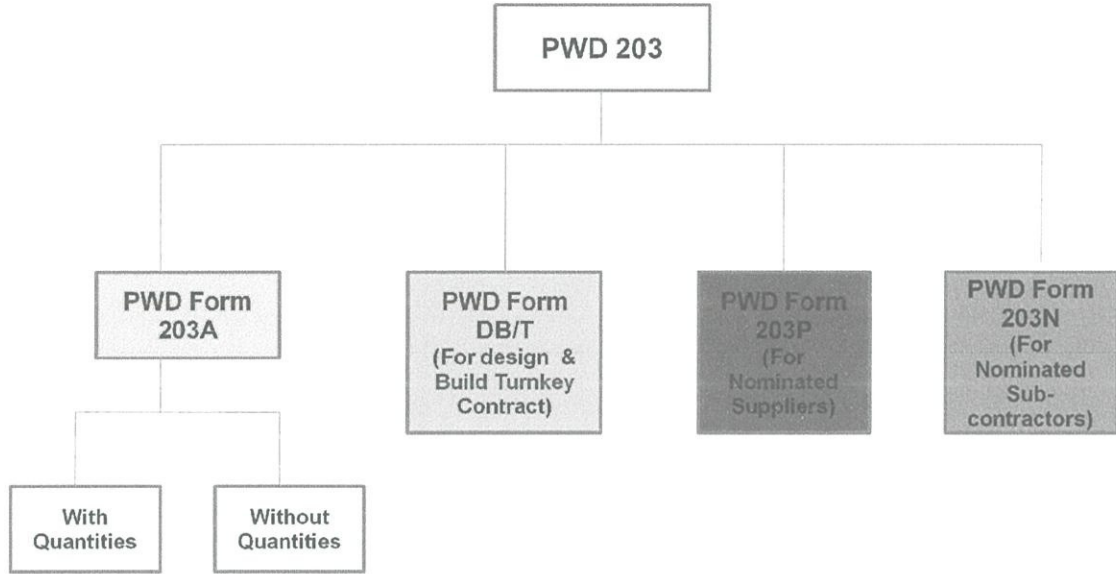


Carta 3.1 Jenis-jenis Borang PAM.

3.12.2 Borang kontrak JKR 203

Borang kontrak JKR 203 merupakan borang kontrak yang dikeluarkan oleh Jabatan Kerja Raya atau Kerajaan Malaysia. Borang kontrak jenis ini diguna pakai untuk projek-projek kerajaan yang melibatkan kerja-kerja sivil bangunan dimana majikan untuk projek tersebut adalah kerajaan atau pun badan berkanun. Borang kontrak JKR ini mengandungi 78 'clauses' yang perlu dipatuhi oleh majikan serta pihak-pihak yang terlibat di dalam perjanjian kontrak tersebut (Zulhabri ismail,2001).

Secara umumnya Borang Kontrak JKR 203 ini terbahagi kepada beberapa jenis iaitu JKR 203A, JKR DB/T untuk projek reka dan binaan, JKR 203P untuk pembekal yang dinamakan 'nominated Suppliers', dan JKR 203N untuk sub-kontraktor yang dinamakan 'nominated sub-kontraktor. Jenis-jenis Borang Kontrak JKR 203 boleh dilihat dengan lebih jelas melalui Carta 3.11.2 (Zulhabri Ismail,2001) .

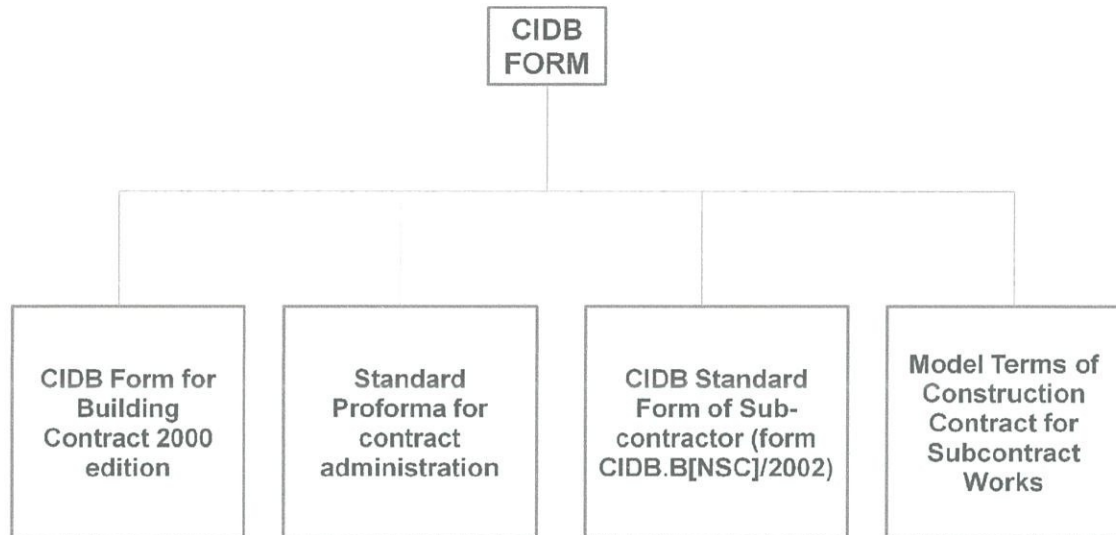


Carta 3.2 Jenis-jenis Borang Kontrak JKR 203

3.12.3 Borang Kontrak CIDB

Selain itu, Lembaga Pembangunan Industri Pembinaan Malaysia (CIDB) yang diamanahkan dengan tanggungjawab menghadapi isu-isu dalam industri pembinaan telah merangka dan menerbitkan Borang Kontrak Setara CIDB pada tahun 2000. Antara borang kontrak yang diterbitkan oleh CIDB adalah, Borang Kontrak CIDB edisi 2000(CIDB Form for Building Contracts 2000 edition), 'Standard Proforma For Contract Administration' yang digunapakai bersama-sama Borang Kontrak Standard CIDB untuk kerja-kerja bangunan (Zulhabri Ismail, 2001).

Menurut Zulhabri Ismail (2001), jenis borang kontrak lain yang diterbitkan oleh CIDB adalah 'CIDB Standard Form of Sub-contract for Nominated Sub-Contractor (Form CIDB.B [NSC]/2002). Borang kontrak jenis ini digunapakai sebagai pelengkap kepada 'Standard Form of Contract' untuk kerja-kerja bangunan. Selain itu, 'Model Terms of Construction Contract' juga merupakan sebahagian borang kontrak yang telah dikeluarkan oleh pihak CIDB dalam melicinkan kerja-kerja di peringkat kontrak. 'Model Terms of Construction Contract' ini diterbitkan untuk kerja-kerja yang melibatkan kerja-kerja sub-kontraktor. Ia telah diterbitkan pada bulan September 2006, pihak CIDB telah mengeluarkan "*the Model Terms of Construction Contract for Subcontract Work*" dengan tujuan untuk mengurangkan masalah-masalah yang dihadapi oleh subkontraktor akibat dari penggunaan borang yang tidak setara. Salah satu daripada kelebihan 'Model Terms' ini adalah terdapat satu peluang yang lebih tinggi untuk mengelakkan pertikaian yang tidak wajar berlaku di mahkamah berkaitan dengan masalah-masalah yang dihadapi oleh sub-kontraktor.



Carta 3.3 Jenis-jenis Borang Kontrak CIDB

3.13 Borang Kontrak Efektif

Borang-borang kontrak yang berkesan mestilah mempunyai perkara-perkara seperti berikut:

1.	Mewujudkan sebuah tugas yang khusus bagi semua pihak untuk berurusan secara adil antara satu sama lain, iaitu dengan subkontraktor, 'consultant' dan pembekal, dalam suasana saling kerjasama.
2.	Dapat mewujudkan satu tugas kerja secara berpasukan, dengan sumber kewangan yang stabil untuk mencapai objektif yang dikehendaki. Perkara ini selalunya melibatkan dugaan umum untuk mencapai penyelesaian bagi masalah-masalah yang mungkin timbul selama projek dilaksanakan.
3.	Terdapat sebuah pakej yang saling berkaitan antara satu sama lain yang kesemuanya dari satu dokumen yang jelas yang mendefinisikan peranan dan tugas semua pihak yang terlibat, dan sesuai untuk semua jenis projek pembinaan.
4.	Bahasa yang digunakan mestilah mudah difahami dan disertakan dengan panduan yang mudah.
5.	Borang kontrak yang baik mestilah mempunyai pemisah antara peranan-peranan pentadbir kontrak, atau 'project manager' dan juri. 'Project manager' ditakrifkan sebagai individu yang mewakili pelanggan.
6.	Borang kontrak yang berkesan mestilah mempunyai pilihan untuk menangani risiko, yang mana ia akan memutuskan sama ada ia sesuai untuk setiap projek, kemudian ia akan diperuntukkan kepada pihak terbaik yang mampu menguruskan, menganggarkan dan menangani risiko tersebut.
7.	Dapat mengambil semua langkah yang sewajarnya untuk mengelakkan perubahan pada maklumat awal yang telah dirancang.
8.	Dengan Jelas menetapkan tempoh di mana bayaran interim perlu dilakukan untuk semua pihak yang terlibat dalam proses pembinaan, kegagalan berbuat demikian menyebabkan pihak yang satu lagi mempunyai hak automatik untuk membuat pampasan, yang melibatkan bayaran bunga sekiranya pembayaran lambat dijelaskan.

Jadual 3.2 Borang kontrak yang efektif.

3.14 Objektif Borang Kontrak Standard

Objektif dan isi kandungan borang kontrak standard boleh diringkaskan seperti berikut:

1.	Untuk menentukan tanggungjawab dan kerja-kerja yang akan dilaksanakan oleh kontraktor.
2.	Objektif lain adalah untuk menentukan jumlah yang perlu dibayar seperti yang telah dipersetujui.
3.	Untuk menukar sebahagian syarat dan keadaan, syarat-syarat dan keadaan yang dinyatakan akan tersirat di dalam perjanjian undang-undang yang dianggap telah diperincikan.
4.	Untuk mengubahsuai 'consequences' daripada keseluruhannya, kontrak yang dinyatakan mungkin boleh ditafsirkan sebagai salah satu fakta keseluruhan yang sangat ketat.
5.	Untuk menunjukkan dengan lebih terperinci keadaan tertentu seperti syarat-syarat tertentu dan prosedur yang mungkin dikehendaki di dalam sesuatu projek tersebut termasuklah yang berkaitan dengan cara penyelesaian masalah yang mungkin timbul sepanjang pelaksanaan projek.
6.	Dapat mengenalpasti SO (superintending officers) yang terlibat didalam sesuatu kontrak, peranan serta tanggungjawabnya.

Sumber: N.M. Rosli, 2007

Jadual 3.3 Objektif dan ringkasan isi kandungan borang kontrak.

BAB 4

TAJUK KAJIAN

4.1 Pengenalan

Pemilihan borang kontrak yang selalu digunakan di dalam industri pembinaan adalah berbeza mengikut kehendak majikan. Sebagai contoh, sekiranya projek pembinaan tersebut adalah sebuah projek kerajaan, borang kontrak yang wajib digunapakai adalah Borang Kontrak JKR 203A. Tetapi sekiranya projek pembinaan tersebut melibatkan sebuah projek persendirian atau swasta, majikan lebih cenderung menggunakan Borang Kontrak PAM 2006. Bagi memudahkan kes kajian dibuat, dua buah projek pembinaan yang dijalankan oleh Masa Builder Sdn Bhd akan digunakan sebagai contoh bagi mengupas tajuk yang telah dipilih. Projek-projek tersebut adalah Projek Cadangan Merekabentuk dan Membina 284 Unit 1 Blok 17 & 20 Tingkat Kondominium Dengan 1 Unit 5 Tingkat Podium Tempat Letak Kereta di Lot PT 8087 & PT 8088 di Mukim Batu, Daerah Gombak, Selayang Selangor Darul Ehsan. Projek yang kedua adalah Projek Pembangunan Masjid Universiti Islam Antarabangsa Malaysia, UIA, Kuantan, Pahang.

Kedua-dua projek ini diambil sebagai contoh kajian kerana, ia melibatkan pihak majikan yang berbeza. Oleh itu, borang kontrak yang digunapakai sepanjang pelaksanaan kontrak juga berbeza antara satu sama lain. Dengan cara ini, kajian dapat dibuat dengan mudah kerana proses untuk membandingkan kedua-dua Borang Kontrak Seragam iaitu, Borang Kontrak JKR 203 dan Borang PAM 2006 dapat dilihat dan diteliti melalui kedua-dua projek pembinaan tersebut.

4.2 Latar Belakang Projek

Projek yang melibatkan Borang Kontrak PAM 2006 adalah projek merekabentuk dan membina 248 unit kondominium di Selayang. Projek ini menggunakan Borang Kontrak PAM kerana ia melibatkan majikan daripada pihak swasta iaitu Barisan Tenaga Perancang. Selain itu, 'Superintending Officer' (SO) untuk projek ini adalah daripada pihak arkitek iaitu Anuar Aziz Architect. Kos pembinaan untuk projek ini adalah dianggarkan sebanyak RM56,000,000.00. Manakala kemajuan projek ini sehingga laporan kajian ini dibuat adalah pada peringkat menyiapkan 'superstructure'. Di mana kontraktor utama yang bertanggungjawab untuk menyiapkan kerja-kerja 'superstructure' serta 'main building' adalah Kenobuild Sdn Bhd.

Manakala, Projek Pembangunan Masjid UIA pula merupakan sebuah projek yang menggunakan sepenuhnya Borang Kontrak JKR 203. Penggunaan Borang Kontrak JKR 203 untuk projek ini adalah kerana Projek Pembangunan Masjid UIA ini adalah sebuah projek yang dimiliki oleh pihak Kerajaan Malaysia, iaitu Kementerian Pengajian Tinggi Malaysia, KPTM. Dengan erti kata lain pihak majikan untuk projek ini adalah KPTM. Manakala 'Superintending Officer' (SO) pula adalah Jabatan Kerja Raya,JKR. MASA Builder Sdn. Bhd pula dilantik sebagai kontraktor utama di dalam projek ini. Kemajuan pembinaan untuk Projek Pembangunan Masjid UIA adalah dianggarkan sebanyak 80 peratus hampir selesai. Manakala kos pembinaan untuk menyiapkan keseluruhan projek ini dianggarkan sebanyak RM18,000,000.00



Gambar Foto 4.1 Kerja-kerja asas bagi Projek Kondominium Selayang.



Gambar Foto 4.2 Pemasangan acuan kepada 'ground beam' Projek Kondominium Selayang



Gambar Foto 4.3 Kerja-kerja konkrit kepada 'ground slab' Projek Kondominium Selayang



Gambar Foto 4.4 Kerja-kerja 'power float' bagi Projek Kondominium Selayang.

4.3 Pelaksanaan Projek

Pelaksanaan projek adalah cara untuk mengendalikan projek dari peringkat awal sehinggalah projek tersebut selesai. Proses pelaksanaan projek penting bagi memastikan projek berjalan seperti yang dikehendaki oleh majikan.

Pelaksanaan bagi Projek Kondominium di Selayang dibuat dengan cara proses 'pre-Qualification' dimana majikan, iaitu Barisan Tenaga Perancang (MASA Builder Sdn Bhd) telah menawarkan tender kepada kontraktor-kontraktor yang diyakini dapat melaksanakan projek tersebut dengan baik dan cekap. Kontraktor-kontraktor yang telah dipilih perlulah memasuki tender, dan hanya kontraktor yang benar-benar layak sahaja yang terpilih untuk melaksanakan projek tersebut. Setelah kontrak dipersetujui, 'Award' akan diserahkan kepada kontraktor yang berjaya.

Bagi Projek Pembangunan Masjid UIA pula, proses pelaksanaannya dibuat secara tender terbuka, dimana majikan iaitu Pihak Kementerian Pengajian Tinggi telah mengiklankan tender bagi mempelawa kontraktor-kontraktor untuk menyertai tender. Kontraktor (MASA Builder Sdn Bhd) telah dipilih sebagai kontraktor utama untuk pelaksanaan projek tersebut. Sepanjang pelaksanaan projek majikan dan pihak kontraktor telah bersetuju dengan syarat-syarat yang terdapat di dalam Borang Kontrak Setara JKR 203.

4.4 Ringkasan Pengendalian antara Projek Kondominium Selayang dan Projek Pembangunan Masjid UIA.

Bagi memudahkan untuk mengenalpasti perbezaan yang terdapat di dalam kedua-dua Borang kontrak yang terlibat, ringkasan perbezaan antara Projek Kondominium Selayang dan Projek Pembangunan Masjid UIA telah dibuat. Jadual dibawah menunjukkan perbezaan yang dapat dikenalpasti daripada kedua-dua projek.

Bil	Perkara	Projek Kondominium Selayang	Projek Pembangunan Masjid UIA
1.	Majikan	Barisan Tenaga Perancang Sdn Bhd (MASA Builder)	Kementerian Pengajian Tinggi Malaysia(KPTM)
2.	Kontraktor Utama	Kenobuild Sdn Bhd.	MASA Builder Sdn Bhd.
3.	Superintending Officer (SO)	Anuar Aziz Architect.	Jabatan Kerja Raya (JKR).
4.	Borang Kontrak	Borang Kontrak PAM 2006 dengan Kuantiti.	Borang Kontrak seragam JKR 203A.

Jadual 4.1 Ringkasan perbezaan antara projek Kondominium Selayang dan Projek Pembangunan Masjid UIA.

4.5 Borang Kontrak Seragam yang digunapakai

Borang kontrak seragam yang digunapakai di dalam pentadbiran kontrak bagi kedua-dua projek yang dilaksanakan oleh MASA builder Sdn Bdn adalah Borang Kontrak PAM 2006 dan Borang Kontrak JKR 203A. Bagi Projek Kondominium Selayang Springs, borang kontrak yang digunakan sepanjang aktiviti kontrak adalah Borang Kontrak PAM 2006. Manakala bagi Projek Pembangunan Masjid UIA pula, borang kontrak yang digunakan adalah Borang Kontrak 203A. secara keseluruhannya, kajian kes ini lebih menjuruskan kepada Klausula-Klausula yang sering menjadi isu kepada kedua-dua projek tersebut serta pemerhatian pelajar sepanjang membantu penyelia menyiapkan dokumen kontrak.

4.6 Perbezaan yang terdapat di dalam Borang Kontrak PAM 2006 dan JKR 203A

4.6.1 Tugas Dan Sub-Kontrak 'Assignment And Sub-Contracting' (PAM, Klausu 17.0)

Di dalam Klausu 17 (1), Borang Kontrak PAM memberikan hak kepada pihak kontraktor untuk menyerahkan hak kontrak atau obligasi menjalankan kerja samada secara keseluruhan atau sebahagian dengan mendapatkan persetujuan bertulis daripada pihak majikan. Jadi ia menunjukkan pihak kontraktor boleh menyerahkan haknya yang dipertanggungjawabkan kepadanya dengan syarat mendapat persetujuan daripada pihak majikan.

Klausu 17 (2) pula memperuntukkan kontraktor tidak boleh sub sewa mana-mana bahagian kerja tanpa mendapat persetujuan bertulis daripada arkitek dan sekiranya kebenaran diberikan, ini tidak akan melepaskan kontraktor daripada apa-apa liabiliti atau obligasi di bawah kontrak dan kontraktor adalah bertanggungjawab keatas tindakan, kemungkiran, kecuaiannya mana-mana kontraktor, agennya, pembantu atau pekerja secara penuhnya jika perkara- perkara tersebut berlaku. Peruntukkan ini membolehkan kontraktor utama untuk sub-kontrak sebahagian kerja yang perlu dilaksanakan olehnya kepada kontraktor kecil.

Kontraktor kecil yang dimaksudkan dalam klausu 17 (2) di atas merupakan kontraktor kecil domestik kerana ianya dilantik oleh kontraktor utama. Kontraktor utama adalah bebas untuk memilih kontraktor kecil bagi melaksanakan kerja-kerja yang hendak di sub-kontrak. Melalui cara pemerolehan kontraktor kecil domestik, majikan tidak dapat mengawal dari segi kualiti kerja-kerja yang hendak dilaksanakan kerana arkitek tidak mempunyai hak dalam membuat pemilihan kontraktor kecil. Prosidur dan cara pemilihan bagi kontraktor kecil juga adalah bergantung kepada kontraktor utama.

Mengikut klausa 17 (3) pula, ianya akan dikecualikan sekiranya telah diperuntukkan di dalam kontrak. Di dalam klausa ini menerangkan kontraktor tidak boleh sub kontrak seluruhnya atau sebahagian besar daripada kerja-kerja atau projek tersebut. Sebaliknya kontraktor hanya boleh sub kontrak buruh, buruh mahir, atau buruh separa mahir bagi menjalankan bahagian-bahagian kerja yang diperuntukkan.

4.6.2 'Sub-contractor or Assignment' (JKR, Klausa 47.0)

Bagi Borang Kontrak JKR 203A, keterangan berkenaan dengan 'assignment and sub-contractor' dapat dilihat di dalam klausa 47. Di dalam klausa 47 (1), menerangkan bahawa pihak kontraktor tidak akan melaksanakan sebarang perkara tanpa persetujuan bertulis daripada pihak S.O., dimana persetujuan tersebut bukanlah perkara tidak wajar untuk ditangguhkan atau ditahan. Sub kontrak adalah bertujuan untuk merekabentuk mana-mana bahagian kerja seperti yang terkandung di dalam fasal 22 (Design Guarantee Bond). Jadi kontraktor perlu menyediakan 'design Guarantee Bond' yang merupakan sebahagian daripada kerja-kerja untuk mendapatkan lesen bank atau 'financial institution'.

Di dalam klausa 47 (2) pula menyatakan, kontraktor tidak akan sub kontrak keseluruhan atau mana-mana kumpulan pekerja tanpa persetujuan bertulis dari S.O. Mana-mana persetujuan sedemikian, jika dipersetujui oleh S.O, tidak akan melepaskan kontraktor dari sebarang tanggungan atau kewajipan di bawah kontrak ini dan kontraktor akan bertanggungjawab untuk mematuhi arahan yang wajar oleh sub kontraktor, syarat-syarat dan keadaan-keadaan di bawah kontrak ini.

Manakala di dalam klausa 47 (3), sekiranya mana-mana sub kontrak dibuat sebelum menjalankan fasal-fasal 47 (1) dan 47 (2), kontraktor akan bertanggungjawab sepenuhnya untuk akta-akta tertentu. Contohnya kegagalan atau kecuaiannya mana-mana sub-kontraktor, termasuk buruh, sub-kontraktor serta ejen-ejenya yang ingkar atau mengabaikan kontraktor, pekerja-pekerja serta ejen yang memperuntukkan pekerja untuk sebarang kerja tidak akan dianggap sebagai sub-kontrak di bawah klausa ini sekiranya tidak mematuhi Klausa 47 (1) dan 47 (2).

Selain itu, di dalam klausa ini juga menerangkan berkenaan penamatan sub kontraktor, iaitu mana-mana sub kontraktor yang telah dipersetujui oleh kerajaan untuk menamatkan 'termination' sub kontraktor di bawah sub kontrak akan ditamatkan secara serta merta. Oleh itu, tuntutan 'claim' akan dibuat oleh kontraktor dan atau agen sub kontraktor kerajaan untuk sebarang kerja atau bahan binaan yang telah dibekalkan. Perkara ini dijelaskan di dalam Klausa 47 (4).

Klausa 47 juga ada menyatakan berkenaan kontraktor yang telah membuat sub kontrak tanpa pengetahuan S.O. Ianya jelas terkandung di dalam Klausa 47 (5). Sekiranya kontraktor telah sub-kontrak sesuatu kerja, untuk kesemua kerja atau sebahagian kerja, kepada sebarang individu tanpa mendapatkan kebenaran bertulis terlebih dahulu daripada S.O (seperti yang telah dinyatakan di dalam Klausa ini), S.O. mempunyai hak untuk mengarahkan kontraktor supaya menamatkan serta merta sub kontrak tersebut dan kontraktor hendaklah bertanggungjawab sepenuhnya bagi semua kos dan perbelanjaan yang berkaitan untuk menggugung penamatan yang telah dibuat oleh S.O.

Jadual dibawah dibuat bagi meringkaskan huraian berkenaan klausa yang telah dibincangkan sebelum ini. Dengan merujuk kepada Jadual 2.2.2, perbezaan yang jelas dapat diketahui antara Borang Kontrak PAM 2006 dengan JKR 203A.

PERBEZAAN ANTARA BORANG KONTRAK 203A DAN PAM 2006

KLAUSA	BORANG PAM 2006	KLAUSA	BORANG JKR 203A
17.0	'Assignment and Sub-contracting'.	47.0	'Sub-contract or assignment'
17.1	<ul style="list-style-type: none"> Memberikan hak kepada kontraktor untuk menyerahkan hak kontrak atau obligasi menjalankan kerja dengan mendapatkan persetujuan daripada majikan. 	47.1	<ul style="list-style-type: none"> Pihak kontraktor tidak boleh melaksanakan sebarang perkara tanpa persetujuan bertulis daripada S.O. Sub-kontrak adalah bertujuan untuk membentuk mana-mana bahagian kerja seperti yang terkandung dalam klausa 22 (Design Guarantee Bond) Kontraktor perlu menyediakan 'design guarantee bond' bagi mendapatkan lesen dari bank atau 'financial institution' bagi membolehkan kontraktor memulakan kerja-kerja kontrak.
-	Tidak dinyatakan.	47.4	<ul style="list-style-type: none"> Mana-mana sub kontraktor yang dipersetujui oleh pihak kerajaan untuk menamatkan 'termination' kontrak, dengan serta merta kontrak tersebut akan ditamatkan. 'Claim' akan dikeluarkan oleh kontraktor kepada sub kontraktor untuk semua kerja-kerja yang atau bahan binaan yang telah dibekalkan.

Jadual 4.2 Perbezaan yang terdapat pada Klausa 17 dan 47 di dalam Borang Kontrak PAM 2006 dan Borang Kontrak JKR 203A.

4.6.3 Dokumen Kontrak, 'Programme', dan 'As-built Drawings' (PAM, Klausu 3.0)

Dokumen kontrak merupakan rujukan penting kepada kontraktor sepanjang kerja-kerja kontrak di tapak 'pos contract' dilaksanakan. Di dalam Borang Kontrak PAM 2006 dan JKR 203A telah menerangkan berkenaan isi kandungan, kegunaan serta keperluannya kepada kontraktor. Walaubagaimanapun terdapat sedikit perbezaan yang dapat dilihat di dalam dokumen kontrak yang telah dikeluarkan oleh majikan yang berlainan bagi kedua-dua projek kerajaan dan swasta.

Sekiranya merujuk kepada Borang kontrak PAM 2006, perkara berkaitan dengan dokumen kontrak telah diterangkan di dalam Klausu 3 iaitu 'Contract Documents, Programme And As-built Drawing'. Manakala keperluan-keperluan yang telah ditetapkan oleh Kerajaan berkaitan dokumen kontrak boleh dilihat di dalam klausu 8 iaitu 'Contract Document'.

Merujuk kepada Klausu 3 bagi Borang Kontrak PAM 2006, perkara 3 (1), kontrak dokumen mestilah dibaca serta difahami keterangannya oleh semua pihak yang terlibat di dalam kontrak. Sekiranya berlaku mana-mana konflik atau tidak konsisten antara mana-mana daripada dokumen kontrak, keutamaan dalam tafsiran dokumen sedemikian akan berada di dalam tertib tertentu. Iaitu isi kandungan utama yang perlu ada di dalam Dokumen kontrak yang digunapakai untuk projek-projek swasta. Antara kandungan yang perlu dilampirkan di dalam dokumen kontrak ini adalah 'the letter of Award', 'the Articles of Agreement', 'the Conditions of Contract', 'the Contract Drawing', 'the Contract Bill', dan dokumen lain yang diperlukan untuk melengkapkan dokumen kontrak ini.

Sebagai contohnya, dokumen kontrak yang telah disiapkan oleh pihak MASA Builder Sdn Bhd selaku majikan bagi projek Kondominium Selayang Springs telah dibuat berpandukan kepada klausa 3 (1), iaitu semua kandungan yang dikehendaki telah dilampirkan di dalam dokumen kontrak. 'Letter of Award' merupakan surat yang mengesahkan projek tersebut telah menjadi milik kontraktor utama bagi projek yang ingin dilaksanakan. Ini bermakna surat penganugerahan 'Letter of Award' yang dikeluarkan oleh MASA Builder kepada kontraktor utama iaitu Kenobuilt Sdn Bhd. perlu dilampirkan di dalam dokumen dokumen kontrak seperti yang telah dinyatakan di dalam Klausa 3 (1).

Bagi 'Articles of Agreement' dan 'Condition of Contract' pula, merupakan perkara-perkara yang terkandung di dalam Borang Kontrak PAM 2006 atau lebih tepat lagi adalah Borang PAM 2006 itu sendiri yang perlu dilampirkan di dalam Dokumen kontrak. 'Articles of Agreement' terbahagi kepada dua bahagian iaitu 'Preliminary Recitals' dan 'Articles'. Bahagian 'Preliminary Recitals' mengandungi perkara-perkara berkaitan tarikh perjanjian dibuat, pihak yang terlibat di dalam perjanjian tersebut (iaitu pihak majikan dan kontraktor, alamat surat menyurat kedua-dua pihak, nama projek pembinaan serta lokasi projek tersebut dan juga maklumat berkaitan lukisan dan senarai kuantiti.

Manakala bagi bahagian 'Articles' yang perlu dilampirkan di dalam dokumen kontrak ini adalah berkaitan 'contract sum', arkitek, jurutera, jurukur bahan, serta 'specialist consultant' yang terlibat di dalam di dalam projek tersebut. Kesemua 'articles of agreement' ini perlu diisi oleh majikan bagi melengkapkan dokumen kontrak tersebut.

Menurut klausa 3 (2) di dalam Borang Kontrak PAM 2006, penyediaan dokumen tender perlu disediakan 'custody' oleh pihak arkitek atau jurukur bahan yang mana ia boleh diperolehi pada bila-bila masa untuk disemak atau diperiksa oleh majikan dan kontraktor.

Manakala perkara berkaitan salinan-salinan dokumen kontrak yang perlu dibuat bagi Projek Selayang Springs boleh dirujuk di dalam Klausu 3 (3), di mana selepas kontrak bermula atau dilaksanakan, arkitek atau jurukur bahan perlu menyediakan satu daripada dua salinan-salinan asal dokumen kontrak yang telah ditandatangani. Selain itu arkitek juga perlu menyediakan dua salinan lukisan kontrak dan 2 salinan senarai kuantiti yang belum dihargakan.

Selain itu, klausa 3 juga menerangkan sekiranya perlu, arkitek hendaklah menyediakan 'contract furnish' sebanyak dua salinan 'further drawing', 'details', 'levels' tanpa mengenakan caj. Selain itu, arkitek juga perlu menyediakan sebarang maklumat yang berkaitan bagi memudahkan kontrak difahami dan melengkapkan lagi lukisan kontrak bagi membolehkan kontraktor menyiapkan kerja berpandukan syarat-syarat di dalam dokumen tersebut. Perkara berkaitan 'further drawing or details' ini dapat dilihat di dalam klausa 3 (4).

Di dalam klausa 3 juga menerangkan perkara berkaitan 'work programme'. Ia dapat dilihat di dalam klausa 3 (5). Mengikut Borang Kontrak PAM 2006, dalam tempoh 21 hari bermula daripada menerima 'Letter of Award', kontraktor hendaklah menyediakan enam salinan 'work programme' untuk diserahkan kepada arkitek (melainkan satu jumlah yang lebih besar telah dinyatakan di dalam dokumen kontrak). Ia bertujuan untuk menunjukkan bagaimana kontraktor tersebut mencadangkan untuk melaksanakan kerja-kerja yang diserahkan kepadanya. 'Works Programme' ini perlulah mematuhi kehendak-kehendak yang telah ditetapkan di dalam dokumen kontrak. Mengikut klausa 3 (6) pula, 'Work Programme' tidak boleh membentuk sebahagian daripada kontrak, sama ada secara fizikal menggabungkan atau bukan ke dalam dokumen kontrak.

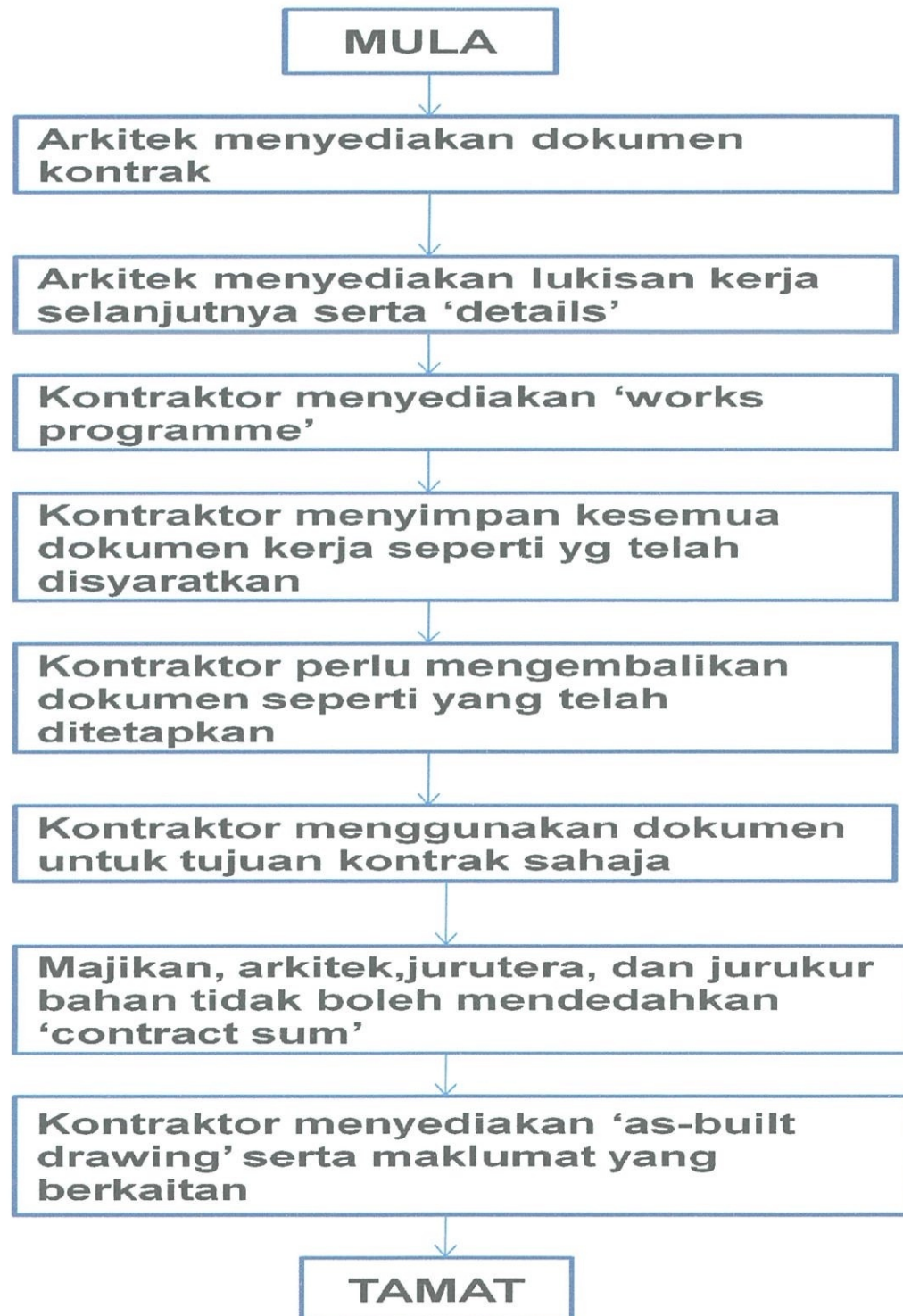
Sebagai contoh, bagi Projek Kondominium Selayang Springs, kontraktor iaitu Kenobuilt Sdn Bhd. telah menyiapkan dan menghantar 'Works Programme' tersebut kepada arkitek dan majikan pada 13 April 2010 selepas menerima 'Letter of Acceptance' dari MASA Builder, selaku majikan pada tarikh 26 Mac 2010. Pemerhatian serta penerangan yang telah diperolehi daripada jurukur bahan di MASA Builder berkenaan 'Works Programme' ini mendapati bahawa ia merupakan sejenis program menggunakan 'graphic representation' yang menunjukkan rangkain terperinci 'detailed sequence' berkenaan aktiviti kerja dan mobilisasi sumber-sumber yang membawa kepada turutan aktiviti.

Manakala, Klausula 3 (7), pula menerangkan berkaitan 'Architect's Acceptance of Programme'. Apabila pihak arkitek bersetuju dengan 'work programme' yang telah disediakan oleh kontraktor, ini tidak bermakna arkitek akan melepaskan sepenuhnya tugas-tugas dan tanggungjawab di bawah kontrak tersebut kepada kontraktor berkenaan. Sebaliknya, 'works programme' ini bertujuan untuk digunakan oleh arkitek untuk mengawal program kerja.

Bagi Klausula 3 (8) pula, kontraktor hendaklah menyediakan salinan lukisan kontrak dan juga senarai kuantiti yang tidak dihargaikan untuk diletakkan di 'site office' bagi kegunaan arkitek dan 'consultant' serta pihak-pihak berkuasa untuk dirujuk pada masa tertentu. Kontraktor dilarang untuk menggunakan mana-mana daripada dokumen-dokumen yang telah dinyatakan dibawah fasal 3 (1) untuk sebarang tujuan selain daripada tujuan kontrak. Selain itu, majikan, arkitek, jurutera, dan juga jurukur bahan dilarang sama sekali daripada mendedahkan harga kontrak di dalam 'contract bills' kecuali untuk tujuan kontrak. Maklumat berkaitan dengan perkara ini boleh dirujuk di dalam Klausula 3 (9).

Bagi Projek Kondominium Selayang Springs, pihak majikan telah menyediakan satu set dokumen kontrak serta Lukisan kontrak untuk dijadikan rujukan kepada pihak-pihak yang berada di tapak binaan. Selain itu, dokumen kontrak yang telah dihantar ke tapak binaan ini juga tidak mengandungi harga kontrak pada 'Article 2' iaitu 'contract sum' yang telah dilampirkan bersama-sama Borang Kontrak PAM 2006. Perkara ini bersesuaian dengan kalusa 3 (8), iaitu semua pihak perlu merahsiakan 'contract bills' kepada pihak-pihak lain supaya pertikaian berkaitan harga kontrak tidak berlaku.

Perkara yang terakhir di dalam klausa 3 adalah berkaitan dengan 'as-built drawing'. Dalam Klausa 3 (10), kontraktor hendaklah menghantar dua salinan 'as-built drawings' kepada majikan dalam masa tiga bulan daripada tempoh permulaan 'Defects Liability'.



Carta 4.1 Menunjukkan carta alir penyediaan dokumen kontrak mengikut Klausu 3

Borang PAM 2006.

4.6.4 'Contract Document' (JKR,Klausa 8.0)

Huraian berkenaan dokumen kontrak yang terkandung di dalam Borang Kontrak JKR 203A terdapat di dalam Klausa 8. Walaupun kehendak-kehendak berkenaan dokumen kontrak ini hampir sama dengan yang terkandung di dalam Borang Kontrak PAM 2006, tetapi terdapat juga perbezaan yang jelas pada kedua-dua kandungan ini.

Klausa 8 di dalam Borang Kontrak JKR 203A boleh dibahagikan kepada dua bahagian iaitu 8.1 dan 8.2. di dalam Klausa 8.1 menerangkan berkaitan 'Custody Of the Contract Document' manakala di dalam Klausa 8.2 pula menerangkan berkaitan 'Sufficiency of Contract Document'. Bagi Klausa 8.1 (a), menerangkan berkaitan penyediaan dokumen kontrak. Dokumen ini perlu disediakan sebanyak dua salinan asal. Kedua-dua salinan ini perlu berada pada S.O. dan kontraktor.

Sebaik sahaja selepas pelaksanaan kontrak ini selesai, S.O perlu menyediakan dua salinan senarai kuantiti yang belum dihargakan, sekiranya diminta oleh kontraktor, S.O. perlu menyediakan satu salinan senarai kuantiti yang telah dihargakan. Keterangan berkenaan perkara ini telah dijelaskan di dalam Klausa 8.1 (b).

Selain itu, di dalam Klausa 8.1 (c), sekiranya perlu, S.O. perlu menyediakan dua salinan 'Further Working Drawings' serta 'details' tanpa mengenakan caj kepada kontraktor. Kedua-dua perkara ini digunakan untuk menerangkan dan mengukuhkan lagi Lukisan kontrak atau 'Specification', sekiranya perlu, bagi membolehkan kontraktor membina dan menyiapkan kerja berpandukan kontrak tambahan tersebut. Klausa 8.1 (d) pula menerangkan bahawa pihak kontraktor perlu mengambil satu salinan Lukisan kontrak, 'Specification', senarai kuantiti yang belum dihargakan serta yang telah dihargakan dan juga dokumen-dokumen lain yang berkaitan.

Walaupun bagaimanapun, semasa peringkat 'Final payment', kontraktor perlu mengembalikan semula kesemua lukisan, 'details', senarai kuantiti yang telah diharga dan belum diharga kepada S.O. yang bertujuan untuk kerja-kerja 'Final Account' dan 'Payment Certificate' seperti yang telah dijelaskan di dalam Klausula 31. Manakala Klausula 8.1 (f) pula menerangkan berkenaan dokumen-dokumen lain yang tidak disebutkan langsung sebelum ini tidak boleh digunakan oleh kontraktor untuk sebarang kerja-kerja kontrak.

Bahagian 8.2 (a) di dalam Borang Kontrak JKR 203A ini juga menerangkan bahawa, dokumen kontrak akan dijadikan sebagai rujukan kepada semua pihak yang terlibat di dalam kontrak tersebut. Selain itu, kontraktor perlu menyediakan kesemua yang diperlukan untuk pelaksanaan kerja sehinggalah kerja-kerja tersebut selesai. Proses ini bergantung kepada isi kandungan serta maklumat-maklumat yang telah dinyatakan di dalam dokumen kontrak tersebut.

Sekiranya kontraktor menemui perselisihan atau perbezaan pendapat berkaitan bahagian-bahagian yang terkandung di dalam dokumen kontrak yang telah disediakan oleh S.O., kontraktor perlu menyerahkan semula dokumen tersebut kepada S.O. dan menulis 'Notice' kepada S.O. bertujuan untuk menandakan perbezaan dan perselisihan yang telah dikesan. Kemudian, S.O. akan mengeluarkan arahan mengambil tindakan tambahan atau susulan berkaitan isu ini. Perkara ini terkandung di dalam Klausula 8.2 (b).

Bagi memudahkan perbezaan dilihat antara kedua-dua borang kontrak ini terutama bagi Klausula berkaitan dokumen kontrak, Jadual 4.5.1 telah disediakan. Walaupun terdapat persamaan antara kedua-dua borang kontrak ini berkenaan isu dokumen kontrak, terutama berkaitan 'Further drawing or details', tetapi terdapat juga perbezaan yang terkandung di dalam kedua-dua Borang Kontrak ini.

PERBEZAAN ANTARA BORANG KONTRAK 203A DAN PAM 2006

Klausa	Borang PAM 2006	Klausa	Borang JKR 203A
3.0	Contract documents, programme and as-built drawing.	8.0	Contract documents.
3.1	Isi kandungan utama yang perlu ada di dalam dokumen kontrak adalah 'Letter of Award', 'Articles of Agreement', 'condition of contract', 'contract drawing', 'contract Bills', serta dokumen-dokumen lain yang berkaitan.	-	Tidak dinyatakan.
3.2	Pihak yang menyediakan dokumen kontrak adalah arkitek atau pun jurukur bahan.	8.1 (a)	Dokumen kontrak perlu disediakan oleh S.O.
3.3	Arkitek atau jurukur bahan perlu menyediakan satu daripada dua salinan asal dokumen kontrak yang telah ditandatangani serta dua salinan lukisan kontrak dan dua salinan senarai kuantiti yang belum dihargaikan.	8.1 (b)	S.O. perlu menyediakan dua salinan senarai kuantiti yang belum dihargaikan, tetapi sekiranya diminta oleh kontraktor, S.O. perlu menyediakan satu salinan senarai kuantiti yang telah dihargaikan.
-	Kontraktor tidak perlu mengembalikan dokumen.	8.1 (e)	Kontraktor perlu mengembalikan kesemua lukisan, 'details', 'specification', dan senarai kuantiti kepada S.O. pada peringkat penyediaan 'final payment' dibuat. Merupakan isu berkaitan 'final account' dan 'payment certificate' seperti yang terkandung di dalam Klausa 31.
3.5	Menerangkan isu berkaitan 'works programme' yang perlu disediakan oleh kontraktor.	-	Tidak dinyatakan.
3.7	Menerangkan berkaitan 'architect acceptance of programme'	-	Tidak dinyatakan.

PERBEZAAN ANTARA BORANG KONTRAK 203A DAN PAM 2006

3.8	Kontraktor perlu Menyediakan salinan lukisan kontrak dan juga senarai kuantiti yang tidak dihargaikan untuk kegunaan 'site office'	-	Tidak dinyatakan.
3.9	Semua pihak hendaklah tidak mendedahkan sebarang harga yang terkandung di dalam 'contract bills' kepada pihak-pihak yang tidak terlibat di dalam pelaksanaan kontrak.	-	Tidak dinyatakan.
-	Tidak dinyatakan.	8.2 (b)	Sekiranya berlakunya perselisihan atau perbezaan pendapat berkaitan bahagian-bahagian yang terkandung di dalam dokumen kontrak, kontraktor perlu menyerahkan dokumen tersebut kepada S.O. serta menulis 'notice' kepada S.O. berkaitan isu ini.

Jadual 4.3 Ringkasan perbezaan antara Klausula 3.0 bagi Borang PAM dan Klausula 8.0 bagi Borang JKR

4.6.5 'Programme of Work' (JKR, Klausu 12.0)

Seperti yang sudah dibincangkan pada point 4.6.3, isu berkaitan 'work programme' telah di masukkan pada Klausu 3.0 di dalam Borang Kontrak PAM 2006. Isu ini dimasukkan bersama-sama isu berkaitan dokumen kontrak dan 'as-built drawing'. Tetapi perbezaan yang jelas antara kedua-dua Borang kontrak PAM dan JKR adalah, di dalam Borang k dokumen kontrak di dalam Klausu yang berbeza.

Merujuk kepada Borang Kontrak JKR 203A, isu berkaitan dokumen kontrak berada pada Klausu 8.0, manakala isu berkaitan 'work programme' pula berada di dalam Klausu 12.0. kedua-dua isu ini diasingkan untuk memudahkan kedua-dua pihak yang berkontrak melaksanakan kontrak dengan tersusun atau mengikut keperluan tertentu terlebih dahulu.

Merujuk kepada Klausu 12.0,'Programme of Work', ia boleh dibahagikan kepada dua Klausu kecil iaitu, Klausu 12 (1) mengatakan Bahawa, 'work programme' bukan disediakan oleh S.O. sebaliknya ia disediakan oleh kontraktor. Kontraktor hendaklah menghantar 'work programme' kepada S.O. dalam tempoh 14 hari selepas penerimaan 'Letter of Acceptance'. Sebagai contohnya, selepas pihak MASA Builder Sdn Bhd. menerima 'Letter of Acceptance' daripada S.O. Projek Pembangunan Masjid UIA, mereka telah menghantar program kerja dalam tempoh 14 hari selepas penerimaan 'Letter of Acceptance'.

Manakala, pada Klausu 12 (2) pula, sekiranya S.O mendapati kontraktor tidak menghantar program kerja dalam tempoh yang dinyatakan seperti di dalam Klausu 12 (1), kontraktor perlu menghantar program kerja terkini yang menunjukkan modifikasi yang perlu kepada program yang telah diterima. Ini bertujuan untuk memastikan kerja dapat disiapkan dalam tempoh penyiapan seperti yang telah dinyatakan di dalam Klausu 39.0 atau dalam tempoh yang dilanjutkan seperti di dalam Klausu 43.0.

PERBEZAAN ANTARA BORANG KONTRAK 203A DAN PAM 2006

Klausa	Borang PAM 2006	Klausa	Borang JKR 203A
3.0	'Contract documents, programme and as-built drawing'	12.0	'Programme of Work'
3.5	Mengikut Borang Kontrak PAM 2006, dalam tempoh 21 hari bermula daripada menerima 'Letter of Award', kontraktor hendaklah menyediakan enam salinan 'work programme' untuk diserahkan kepada arkitek.	12.1	Kontraktor perlu menghantar 'work programme' kepada S.O. dalam tempoh 14 hari selepas menerima 'Letter of Acceptance'
3.6	'Work Programme' tidak boleh membentuk sebahagian daripada kontrak, sama ada secara fizikal menggabungkan atau bukan ke dalam dokumen kontrak.	-	Tidak dinyatakan.
3.7	Jika arkitek bersetuju dengan 'work programme' yang telah disediakan oleh kontraktor, ini tidak bermakna arkitek akan melepaskan sepenuhnya tugas-tugas dan tanggungjawab di bawah kontrak tersebut kepada kontraktor berkenaan. Sebaliknya, 'works programme' ini bertujuan untuk digunakan oleh arkitek untuk mengawal program kerja.	-	Tidak dinyatakan

PERBEZAAN ANTARA BORANG KONTRAK 203A DAN PAM 2006

-	Tidak dinyatakan.	12.2	'Work programme' tidak dihantar dalam tempoh yang ditetapkan, kontraktor perlu menyiapkan program kerja terkini yang menunjukkan modifikasi yang perlu kepada program yang telah diterima bagi memastikan kerja-kerja dapat disiapkan pada tarikh yang sepatutnya.
---	-------------------	------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Jadual 4.4 Ringkasan perbezaan antara Klausula 3.0 bagi Borang PAM dan Klausula 12.0 bagi Borang JKR.

BAB 5

MASALAH KAJIAN DAN CARA MENGATASI

5.1 Pengenalan

Pada amnya apabila seseorang bersetuju melakukan apa-apa perbuatan atau perjanjian, tetapi di pihak yang satu lagi telah pula mengemukakan syarat-syarat kontrak yang telah dibuat seragam dari segi formatnya, maka pihak yang pertama mahu tidak mahu perlu menerima kesemua syarat-syarat seragam itu, seperti yang telah dinyatakan di dalam sesuatu Borang Seragam tersebut sama ada Borang Kontrak PAM 2006 mahupun Borang Kontrak JKR 203A.

Setelah kajian kes dibuat, terdapat banyak persoalan yang mungkin mendatangkan masalah kepada pihak-pihak tertentu sepanjang pelaksanaan kontrak tersebut. Antara persoalannya adalah bagaimanakah hendak membuat cadangan balas serta bagaimana hendak merunding syarat-syarat agar cukup memuaskan hati semua pihak yang terlibat di dalam pelaksanaan kontrak tersebut. Persoalan ini timbul apabila sesuatu pihak telah menerima syarat-syarat di dalam Borang Seragam maka, pihak itu telah megenepikan syarat-syarat (cadangan) lanjut dari pihaknya sendiri bagi memenuhi syarat-syarat yang dituntut oleh sebelah lagi pihak.

Malah, apabila seseorang telah menandatangani dokumen yang mengandungi terma-terma kontrak maka biasanya ia mengikat pihak-pihak tersebut, walaupun dia tidak membacanya, atau dia tidak begitu maklum kesan jelas dari segi undang-undang mengenainya.

5.2 Masalah Kajian

Walaupun Borang Kontrak Seragam yang digunapakai mempunyai banyak kelebihan dan membantu pihak-pihak tertentu dalam berkontrak, namun kegunaan kedua-dua jenis borang kontrak sama ada Borang Kontrak PAM 2006 mahupun Borang Kontrak JKR 203A, juga mempunyai masalah-masalah ataupun kelemahan-kelemahannya sepanjang pelaksanaan kontrak, malah pengenalannya juga dalam industri pembinaan kadangkala memberi keburukan kepada pihak pelaksananya. Diantara keburukan atau kelemahan dalam penggunaan Borang Seragam Kontrak yang dapat dikenalpasti sepanjang kajian ini dibuat adalah seperti yang berikut:

i. Perlu Terima Syarat Atau Lupakan Kontrak Kerja

Pihak yang terlibat, mahu tidak mahu, perlu menandatangani perjanjian format seragam ini. Contohnya perjanjian berformat seragam diantara klien dengan kontraktor. Oleh itu, pihak kontraktor, jika mahu meneruskan pelaksanaan projek, perlu menandatangani perjanjian kontrak tersebut. Begitu juga bagi perjanjian berformat seragam bagi kerja-kerja sub kontrak diantara kontraktor dengan sub kontraktor, maka sub kontraktor yang mahu meneruskan kerja-kerja sub kontrak perlu menandatangani perjanjian berformat seragam tersebut.

Masalah yang dapat dikenalpasti di sini adalah, pihak berkenaan tidak ada peluang untuk meminda syarat-syarat yang terdapat di dalam borang kontrak. Ini bermaksud, pihak berkenaan tidak dapat membuat rundingan berkaitan terma-terma dan syarat-syarat yang telah tersedia, atau dengan kata lain, tidak dapat membuat apa-apa cadangan balas .

ii. Tidak Sesuai Dalam Kontrak-kontrak Kerja Khas

Borang Seragam Kontrak cuma sesuai dalam bentuk pengurusan kontrak pembinaan secara konvensional. Ia tidak sesuai dalam penggunaan-penggunaan melibatkan inovasi-inovasi baru pengurusan kontrak seperti kontrak khusus bina-kendali atau bina-kendali-pindahmilik, yakni kontrak secara penswastaan. Ia juga tidak sesuai dalam kontrak berbentuk berbilang pihak dimana, sebagai contohnya, klien projek sendiri turut aktif dalam kerja-kerja pembinaan. Ia juga tidak sesuai dalam projek usahasama. Dalam kes-kes sedemikian perjanjian yang dibuat khusus bagi projek berkenaan perlulah disediakan. Dalam erti kata lain, borang perjanjian baru perlu disediakan bagi pelaksanaan projek tersebut.

iii. Menutup Ruang Inovasi

Penggunaan Borang Seragam Kontrak sebenarnya menutup peluang pihak-pihak yang terlibat dalam pembangunan projek pembinaan dalam membuat atau memperkenalkan inovasi-inovasi baru dalam pengurusan kontrak. Ini tentunya mematikan atau memalapkan usaha-usaha baru yang inovatif dalam mengurus kaedah kerja dan kaedah mengurus kontrak dan pengurusan pembinaan itu sendiri secara am.

iv. Pembaharuan Dan Pengemaskinian Tema Dan Syarat Menguntungkan Satu Pihak Sahaja.

Seperti yang dinyatakan sebelum ini, apabila terma-tema dan syarat-syarat di dalam Borang Seragam Kontrak dipinda, ianya biasanya dipinda oleh pihak yang mengemukakannya (yang biasanya adalah klien projek). Dengan itu biasanya pindaan yang dibuat atau dikemaskini adalah demi menguntungkan pihaknya dan bagi menutup atau membuang kelemahan-kelemahan terma-tema dan syarat-syarat yang dahulu yang nampaknya merugikan mereka (yakni klien projek).

5.3 Cara Mengatasi Masalah

Bagi mengatasi masalah yang terdapat di dalam kajian ini, beberapa cadangan ataupun penyelesaiannya diambil bagi membolehkan masalah dikurangkan atau diatasi.

Berikut merupakan beberapa cadangan yang boleh digunapakai untuk mengatasi masalah-masalah di atas.

i. Membuat perundingan

Sekiranya pihak-pihak tertentu tidak ada peluang untuk meminda syarat-syarat yang terdapat di dalam borang kontrak yang telah dipersetujui, pihak-pihak tersebut mungkin boleh membuat rundingan atau perbincangan dengan pihak yang satu lagi bagi menyatakan ketidakpuasan hati berkaitan sesuatu isu yang ingin dibangkitkan. Dengan cara ini, masalah tersebut mungkin dapat diatasi dengan cara persetujuan kedua-dua pihak melalui perbincangan yang telah dibuat.

Sebagai contohnya, sekiranya kontraktor tidak dapat melaksanakan syarat-syarat di bawah Klausula 3.5 iaitu menyiapkan 'work programme' dalam tempoh 21 hari selepas menerima 'letter of award', pihak kontraktor mungkin boleh membuat rundingan serta perbincangan dengan pihak majikan untuk melanjutkan tempoh tersebut.

ii. Mencipta Borang Kontrak Baru.

Bagi mengatasi masalah yang berkaitan borang kontrak yang tidak sesuai dengan kontrak-kontrak kerja khas, pihak-pihak tertentu mungkin boleh merangka perjanjian baru dalam melaksanakan kontrak tersebut tanpa menggunakan Borang Kontrak yang sedia ada.

- iii. Mengemaskini Borang Kontrak sedia ada.
Pihak PAM ataupun JKR mungkin perlu sentiasa mengemaskini borang-borang kontrak yang telah diterbitkan oleh mereka. Perkara ini penting untuk memberi peluang kepada pihak-pihak tertentu untuk menampilkan idea-idea baru yang lebih inovatif dan kreatif di dalam proses pelaksanaan kontrak. Mungkin ada pihak yang mempunyai cadangan yang boleh diterima pakai untuk mengatasi sesuatu isu di dalam borang kontrak sedia ada. Oleh itu, isu-isu lama yang terdapat di dalam Klausula-Klausula di dalam Borang Kontrak yang mungkin jarang digunapakai boleh digantikan dengan cadangan baru yang lebih inovatif ini.

- iv. Kesepakatan
Bagi mengatasi masalah berkaitan pembaharuan dan pengemaskinian terma dan syarat-syarat yang menguntungkan sebelah pihak sahaja, pihak yang satu lagi mungkin boleh membuat bantahan secara bersepakat berkenaan pembaharuan tersebut dan mencadangkan idea baru bagi menggantikan pembaharuan yang telah dibuat.

5.4 Cadangan

Sepanjang menjalankan Latihan Praktikal di MASA builder Sdn Bhd. pelajar telah terdedah dengan proses-proses menyiapkan Dokumen Kontrak bagi Projek Kondominium Selayang Springs. Proses-proses tersebut membabitkan pihak majikan itu sendiri dalam menyiapkan dokumen kontrak tersebut.

Berikut merupakan cadangan yang diutarakan dimana ia mungkin dapat melicinkan lagi proses menyiapkan dokumen kontrak:

- i. Majikan perlu mengikut Klausa 3.2 yang terkandung di dalam Borang Kontrak PAM 2006, iaitu menyerahkan kerja-kerja menyiapkan dokumen kontrak kepada pihak yang lebih mahir iaitu arkitek atau jurukur bahan.
- ii. Di dalam menguruskan dan menggunakan Borang Seragam, konsep kemunasabahan perlulah juga dilihat dan diambilkira demi menjamin tiada pihak yang teraniaya atau tertindas.

Dengan itu jika terma atau syarat sesuatu kontrak itu adalah terlalu tidak munasabah dan membawa pula kepada frod, bencana dan lain-lain (termasuk menyalahi undang-undang), maka kandungan format seragam itu masih boleh dianggap tidak terpakai. Begitu juga jika terma atau syarat itu tidak sesuai lagi dengan polisi semasa.

Kita ambil contoh fasal 34(a)(b) Borang JKR 203A yang menghendaki kontraktor mengambil polisi insuran perlindungan pekerja dibawah Akta Pampasan Pekerja 1952 dan dalam masa yang sama dikehendaki juga mengambil atau mencarum dibawah Akta Keselamatan Sosial Pekerja 1969. Peruntukan fasal 34(a)(b) tersebut kini menjadi tidak munasabah dipatuhi kerana polisi Kerajaan Malaysia bahawa setiap pekerja tempatan perlu mendaftar dengan Pertubuhan Keselamatan Sosial Pekerja (PERKESO), yakni mencarum dibawah Akta Keselamatan Sosial Pekerja 1969. Apabila seorang

PERBEZAAN ANTARA BORANG KONTRAK 203A DAN PAM 2006

pekerja telah didaftar di bawah PERKESO maka dia tidak lagi perlu dilindungi di bawah polisi pampasan pekerja (walaupun majikan, yakni kontraktor atau subkontraktor mengikut yang berkaitan, digalakkan mengambil juga perlindungan insuran pampasan pekerja).

BAB 6

KESIMPULAN

Kajian kes yang dibuat adalah berkaitan dengan Perbezaan yang terdapat di dalam Borang Kontrak PAM 2006 dengan Borang Kontrak JKR 203A. perbezaan yang di ambil adalah berkaitan isu-isu yang sering disebut semasa pelajar menjalani latihan praktikal di MASA Builder Sdn Bhd. Antara isu yang digunakan untuk membandingkan isi kandungan kedua-dua Borang Kontrak ini adalah berkaitan isu dokumen kontrak yang terdapat di dalam Klausu 3.0 pada Borang Kontrak PAM 2006 manakala Klausu 8.0 yang terdapat di dalam Borang kontrak JKR 203A. selain itu, berbandingan juga di buat pada isu berkaitan 'sub-contractor or assignment' yang mana telah dinyatakan pada Klausu 17.0 pada Borang Kontrak PAM 2006 manakala Klausu 47.0 pada pada Borang Kontrak JKR 203A. dengan membuat kajian berkenaan kedua-dua isu ini, ringkasan perbezaan antara kedua-dua Borang Kontrak ini dapat dikenalpasti.

Selain itu, melalui kajian ini masalah-masalah yang yang mungkin terjadi semasa penggunaan Borang Kontrak Seragam dapat dikenalpasti. Walau apa pun hujah tentang masaalah atau keburukan penggunaan format seragam kontrak pembinaan, namun kebaikannya atau kelebihanannya mengatasi hujah keburukan atau masaalahnya. Kita dapati penggunaan borang seragam kontrak semakin berkembang—bukan sahaja bagi tiga jenis format seragam kontrak pembinaan yang telah dibincangkan sebelum ini (yakni JKR 203, CIDB 2000 dan PAM 1998), tetapi juga dalam pengurusan kontrak yang lain yang nampaknya turut berkembang, misalnya dalam kontrak putar-kunci.

Apa yang perlu ialah semua pihak perlu faham mengenai fasal-fasal (peruntukan-peruntukan) yang terkandung didalam format seragam kontrak berkenaan, dan memastikan ianya diisi segala fasal-fasalnya agar tiada pihak yang boleh mengisinya kemudian (dan seterusnya disalahgunakan), dan akhirnya memastikan segala yang dijanjikan itu dapat dan mampu dilaksanakan dengan jayanya. Ini penting bukan sahaja bagi mengelakkan “penyalahgunaan” peruntukan format seragam kontrak tetapi juga membantu melicinkan pengurusan kontrak kelak.

Pengurus-pengurus atau pentadbir-pentadbir kontrak yang menggunakan perjanjian berformat seragam juga janganlah terlalu mengambil mudah setiap set perjanjian, atas alasan *“isinya atau kandungannya serupa seperti yang lain sebelum ini”*. Ini kerana kemungkinan ada beberapa pindaan atau penyesuaian fasal atau kandungan yang perlu dibuat bagi memberi gambaran sebenar kontrak kerja yang akan dilaksanakan itu.

SENARAI RUJUKAN

A.A. Kwakye (1997), **Construction Project Administration in Practice**, Ed. Pertama, British Library, British Library in Publication Data.

J.W Ramus (1993), **Praktik Kontrak Untuk Jurukur Bahan**,

Nor Marina Rosli, 2007, The use of Standard Form of Domestic Subcontract in Malaysian Construction Industry, Tidak diterbitkan Tesis Sarjana Sains (Pengurusan Kontrak Pembinaan, Universiti Teknologi Malaysia.

Zulhabri Ismail (2001), **“Standard Forms of Construction Contract”**, Google Scholar, m.s 1-38 Nota kuliah dalam bentuk PPT

Mumammad Fathi Yusof (2006), **Soal Jawab Undang-undang Kontrak**, PTS Professional Publishing Sdn Bhd.

M.A. Kamaruddin (1993), **Tender dan Kontrak**, IBS Sdn Bhd.

Jabatan Kerja Raya, (2007), P.W.D 203A, Malaysia, Jabatan Kerja Raya Malaysia.

Persatuan Arkitek Malaysia, (2006), PAM Contract 2006, Malaysia, Persatuan Arkitek Malaysia.