JENIS KONTRAK PEMBINAAN YANG LAZIM DIGUNAKAN DI MALAYSIA

Pengarang: Ir. Dr. Justin LAI Woon Fatt | 29 Jun, 2025

Kontrak pembinaan memainkan peranan penting dalam menetapkan objektif dan tanggungjawab yang jelas sambil di samping melindungi kepentingan kedua-dua klien dan kontraktor yang terlibat dalam sesuatu projek pembinaan, tanpa mengira skala projek tersebut. Walaupun terdapat pelbagai jenis kontrak, kebanyakannya berasaskan beberapa struktur utama. Bergantung pada sifat dan keperluan projek, jenis kontrak yang sesuai mesti dipilih dengan teliti. Setelah dipersetujui, kontrak tersebut menjadi dokumen yang mengikat kedua-dua pihak serta membantu meminimumkan pertikaian dan memastikan pelaksanaan projek berjalan lancar. Oleh itu, memilih jenis kontrak yang betul sebelum memulakan sebarang kerja pembinaan adalah penting untuk mengelakkan pertikaian yang tidak perlu pada masa hadapan.

JENIS TERAS KONTRAK PEMBINAAN

Berikut adalah beberapa jenis teras kontrak pembinaan yang biasa digunakan dan diamalkan di Malaysia;

1) **Kontrak Sekaligus (Harga Tetap)**
   Kontrak sekaligus, juga dikenali sebagai kontrak harga tetap, melibatkan perjanjian di mana kontraktor menyelesaikan projek untuk harga yang ditetapkan. Jenis kontrak ini paling sesuai apabila skop projek ditakrifkan dengan baik [1]. Ia membolehkan klien memindahkan risiko kepada kontraktor kerana harga kontrak kekal tetap walaupun berlaku perubahan atau turun naik semasa pelaksanaan. Dalam menjangkakan isu yang tidak dijangka, kontraktor sering memasukkan jumlah luar jangka untuk menampung kos yang tidak dijangka.

2) **Kontrak Pengukuran (Harga Unit)**
   Kontrak ini juga dikenali sebagai kontrak harga unit, perjanjian ini membolehkan pemilik membayar kerja berdasarkan kadar unit yang dipersetujui untuk bahan atau perkhidmatan. Ia sering digunakan apabila skop penuh tidak menentu tetapi item yang boleh diukur seperti kuantiti boleh dianggarkan. Jenis kontrak ini biasanya dibincangkan dan dimuktamadkan semasa peringkat pembidaan. Pelarasan boleh dibuat sekiranya berlaku perubahan skop kerja, dan ia menawarkan kelebihan untuk menjejaki kuantiti sebenar yang digunakan, dan amat berkesan apabila Bil Kuantiti (BQ) disediakan atau pengiraan kuantiti terperinci telah dilengkapkan [2].

3) **Bayaran Balik Kos / Kontrak Kos Tambah**
   Dalam pembayaran balik kos atau kontrak kos tambah, kontraktor dibayar balik untuk kos sebenar yang ditanggung semasa proses pembinaan, sebagai tambahan kepada yuran yang meliputi kos overhed dan keuntungan kontraktor. Pendekatan ini biasanya digunakan apabila skop projek belum ditakrifkan sepenuhnya [1]. Walaupun ia menawarkan fleksibiliti dan membenarkan pelarasan skop, ia meletakkan risiko kewangan yang lebih tinggi kepada klien disebabkan oleh potensi peningkatan kos dan keperluan untuk pemantauan kos yang rapat.

4) **Kontrak Reka Bentuk dan Bina**
   Kontrak reka bentuk dan bina menggabungkan kerja reka bentuk dan pembinaan di bawah satu kontrak dengan kontraktor, menjadikan proses projek lebih cekap berbanding model reka bentuk-bida-bina tradisional. Klien biasanya terlibat semasa fasa reka bentuk dan boleh mempengaruhi keputusan utama. Kaedah ini meningkatkan penyelarasan dan mempercepatkan penyiapan projek. Peranan kontraktor sering berakhir selepas pembinaan, dengan penyerahan, ujian dan pentauliahan disertakan hanya jika dinyatakan dalam kontrak.

   Kontraktor bertanggungjawab sepenuhnya untuk kecukupan dan kesesuaian reka bentuk, sama ada ia disediakan oleh pasukan dalaman atau penyumberan luar kepada perunding

luar. Menurut borang standard CIDB, kontraktor boleh menyebabkan reka bentuk disediakan oleh orang lain, tetapi memastikan semua reka bentuk memenuhi piawaian prestasi dan keselamatan yang dipersetujui serta mendapatkan jaminan profesional secara langsung daripada mana-mana perunding reka bentuk yang terlibat [3]. Di Malaysia, peranan ini biasanya diambil oleh kontraktor utama dengan keupayaan reka bentuk bersepadu atau firma pembinaan besar yang bekerjasama dengan perunding reka bentuk.

5) Kontrak Turnkey

Kontrak Turnkey memberikan tanggungjawab penuh kepada kontraktor untuk menyerahkan kemudahan yang lengkap dan boleh beroperasi sepenuhnya, termasuk rekabentuk, pembinaan, penyiapan, pengujian dan pelaksanaan. Pendekatan ini sangat sesuai apabila pemilik menginginkan penglibatan minimum semasa pembinaan, dan projek diserahkan dalam keadaan sedia untuk digunakan serta-merta. Pembayaran biasanya dibuat selepas siap sepenuhnya atau mengikut peringkat yang dipersetujui.

Sama seperti kontrak reka bentuk dan binaan, kontraktor dalam projek turnkey boleh menggunakan pereka dalaman atau melantik perunding luar untuk menjalankan reka bentuk. Tanpa mengira kaedahnya, kontraktor bertanggungjawab secara kontrak dan profesional untuk keseluruhan reka bentuk dan pelaksanaannya [3]. Kontrak turnkey sering dilaksanakan oleh firma kejuruteraan atau kontraktor EPC (Kejuruteraan, Perolehan dan Pembinaan) pakar yang berpengalaman dalam menyampaikan aset operasi sepenuhnya.

BENTUK KONTRAK STANDARD YANG DIGUNAKAN DI MALAYSIA

Setiap jenis kontrak hendaklah dipilih dengan teliti berdasarkan skop projek dan keutamaan pihak yang terlibat. Setelah jenis kontrak telah dipersetujui, bentuk kontrak standard yang sesuai mesti dipilih berdasarkan kriteria yang berkaitan. Jadual 1 di bawah menyediakan perbandingan borang standard yang biasa digunakan di Malaysia untuk membantu dalam pemilihan ini. Bentuk kontrak yang dipilih berfungsi sebagai dokumen yang mengikat secara sah antara klien dan kontraktor sepanjang tempoh projek.

Jadual 1: Perbandingan Bentuk Standard Kontrak Pembinaan yang Biasa Digunakan di Malaysia [4 -10]

Borang Standard	Penggunaan biasa	Jenis Kontrak Teras Digunakan	Nota
Pertubuhan Akitek Malaysia (PAM)	Sektor swasta	Kontrak Sekaligus (Dengan / Tanpa Kuantiti)	Meliputi kerja-kerja bangunan sahaja; Pelbagai versi contohnya Kontrak PAM 2018 (Tanpa Kuantiti), Kontrak PAM 2018 (Dengan Kuantiti).
Institusi Jurutera Malaysia (IEM)	Projek kejuruteraan dan infrastruktur	Kontrak Sekaligus / Pengukuran	Biasa digunakan dalam kontrak kejuruteraan tempatan; Pelbagai versi contohnya Bentuk Kontrak IEM untuk Kerja-kerja Kejuruteraan Awam Julai 2024, Bentuk Kontrak IEM untuk Kerja-kerja Kejuruteraan Mekanikal dan Elektrik Jan 2017.
Jabatan Kerja Raya (JKR)	Kerajaan/ infrastruktur awam	Lump Sum / Reka Bentuk dan Bina	Meliputi semua kerja bangunan dan kejuruteraan; Pelbagai versi contohnya JKR OKU Borang 203A, JKR PWD Borang DB.
Lembaga Pembangunan Industri Pembinaan (CIDB Malaysia)	Digunakan untuk kerja-kerja bangunan	Jumlah Sekaligus / Pengukuran	Menggalakkan amalan terbaik, termasuk syarat untuk kontraktor dan klien; Versi: Bentuk Kontrak Standard CIDB Bagi Kerja-Kerja Binaan Edisi 2022
Persekutuan Jurutera Perunding Antarabangsa (FIDIC)	Projek antarabangsa	Bergantung pada jenis buku FIDIC yang digunakan	Buku Merah = Tradisional Buku Kuning = D&B Buku Perak = EPC Turnkey

Walaupun kontrak pembayaran balik kos atau kos tambah diiktiraf sebagai salah satu jenis teras, ia tidak digunakan secara meluas dalam borang kontrak standard di Malaysia. Ini terutamanya disebabkan oleh peningkatan risiko kewangan untuk klien dan kesesuaian terhad kontrak ini untuk projek bangunan biasa. Oleh itu, borang yang digunakan secara meluas seperti PAM, JKR, CIDB dan IEM biasanya memihak kepada jumlah sekaligus atau kontrak pengukuran untuk meningkatkan kawalan kos dan kebolehramalan.

KESIMPULAN

Ringkasnya, industri pembinaan Malaysia menggunakan pelbagai jenis kontrak untuk menyokong penyampaian projek yang cekap dan berjaya. Borang standard yang biasa diterima pakai seperti PAM, IEM, JKR, CIDB dan FIDIC memenuhi pelbagai sektor, mearngkumi pembangunan sektor swasta hingga projek infrastruktur awam utama. Setiap jenis kontrak menawarkan kelebihan tertentu, daripada kepastian yang diberikan oleh kontrak sekaligus kepada fleksibiliti yang ditawarkan oleh reka bentuk dan binaan atau pengaturan turnkey. Dengan memahami ciri dan aplikasi praktikal setiap borang kontrak, pihak berkepentingan projek boleh membuat keputusan termaklum yang selaras dengan skop, tahap kerumitan dan profil risiko projek. Memilih kontrak yang betul bukan sahaja menyumbang kepada pelaksanaan projek yang lebih lancar tetapi juga meminimumkan kemungkinan pertikaian.

Ir. Dr. Justin LAI Woon Fatt
CEO/ Pengasas
IPM Group

Rujukan:
[1] Dr. Shaiful Amri Mansur. (2018). Common Types of Construction Contracts. Universiti Teknologi Malaysia. Retrieved on 29th June 2025 from https://people.utm.my/shaifulamri/common-types-of-construction-contracts/
[2] William Malsam. (2024). ProjectManager. Construction, Project Documents. 14 Types of Construction Contracts: Pros, Cons & Best Practices. Retrieved on 29th June 2025 from https://www.projectmanager.com/blog/construction-contracts-best-practices
[3] Construction Industry Development Board (CIDB) Malaysia. (2024). Guidance notes on the CIDB Standard Form of Contract for Building Works (2022 Edition). Retrieved on 29th June 2025 from https://www.cidb.gov.my/wp-content/uploads/2024/10/GUIDE-FAQs-ON-THE-CIDB-SFOC-BUILDING-WORKS-2022-Edition-Published-October-2024.pdf
[4] Pertubuhan Akitek Malaysia (PAM). (2019). PAM Contract 2018 Briefing on Key Changes.. Retrieved on 29th June 2025 from https://pam.org.my/images/notes/2019/1-PAM_Contract_2018_Roadshow_Slides_KL_23-02-2019.pdf
[5] The Institution of Engineers, Malaysia. (n.d.). IEM Form of Contract and Arbitration Rules 2016. Retrieved on 29th June 2025 from https://www.myiem.org.my/content/iem_form_of_contract_and_arbitration_rules_2016-645.aspx
[6] JKR Malaysia. (2010). Standard Form of Contract to be Used Where Bills of Quantities Form Part of The Contract (P.W.D. Form 203A - Rev. 1/2010). Government of Malaysia. Retrieved on 29th June 2025 from https://docs.google.com/file/d/0B_qc5XQKszpRaEItT2ZBR3V5TEk/edit?resourcekey=0-U0WNcGU5V7I_AXHfnaGclw
[7] JKR Malaysia. (2010). Standard Form of Design and Build Contract (PWD Form DB - Rev. 1/2010). Government of Malaysia. Retrieved on 29th June 2025 from http://kontrak.water.gov.my/division/qs/documenstd/PWD%202010/Form_DB_1_2010.pdf
[8] Construction Industry Development Board (CIDB) Malaysia. (2023). CIDB Standard Form of Contract for Building Works 2022 Edition. Retrieved on 29th June 2025 from https://www.cidb.gov.my/wp-content/uploads/2023/11/CIDB-Standard-of-Contract-for-Building-Works-2022-Edition-Published-Nov-2023.pdf
[9] Mansor Ali. (2022). FIDIC Red, Yellow, and Silver Books – a brief overview. Institute of Construction Claims Practitioners. Retrieved on 29th June 2025 from https://www.instituteccp.com/fidic-red-yellow-and-silver-books-a-brief-overview/
[10] Rajoo S. (2010). The PAM 2006 Standard Form of Building Contract - A Change in Risk Allocation. Malayan Law Journal. Retrieved on 29th June 2025 from https://home.sundrarajoo.com/wp-content/uploads/2017/12/MLJ-Article-on-PAM-2006-Form-by-Sundra-Rajoo.pdf

***This Malay translation is for reference only. If the meaning of the Malay translation is inconsistent with the original English version, the original English version shall prevail.*