



BUKU INFORMASI
MERENCANAKAN STRATEGI PENGADAAN
KONTRAK KONSTRUKSI
M.691001.003.01



KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT
DIREKTORAT JENDERAL BINA KONSTRUKSI
DIREKTORAT BINA KOMPETENSI DAN PRODUKTIVITAS KONSTRUKSI
Jl. Sapta Taruna Raya No. 28 Komplek PU Pasar Jumat, Jakarta Selatan 12310

2018

DAFTAR ISI

DAFTAR ISI	2
BAB I	4
A. Tujuan Umum.....	4
B. Tujuan Khusus.....	4
BAB II	5
A. Pengetahuan yang Diperlukan dalam Mengidentifikasi Strategi Pengadaan Kontrak Konstruksi	5
1. Menyusun lingkup kontrak yang telah ditetapkan	5
2. Mengelompokkan potensi lingkup kontrak yang akan menjadi kontrak	7
3. Inventarisasi strategi pengadaan kontrak konstruksi	8
B. Keterampilan yang Diperlukan dalam Mengidentifikasi Strategi Pengadaan Kontrak Konstruksi	9
C. Sikap Kerja yang Diperlukan dalam Mengidentifikasi Strategi Pengadaan Kontrak Konstruksi	9
BAB III.....	10
A. Pengetahuan yang Diperlukan dalam Memilah Strategi dan Jenis Kontrak Konstruksi	10
1. Memeriksa strategi dan jenis kontrak konstruksi sesuai dengan lingkup kontrak.....	10
2. Mengevaluasi strategi dan jenis kontrak konstruksi sesuai dengan lingkup kontrak	11
3. Memilih strategi dan jenis kontrak konstruksi sesuai lingkup kontrak	12
B. Keterampilan yang Diperlukan dalam Memilih Strategi dan Jenis Kontrak Konstruksi	12
C. Sikap Kerja yang Diperlukan dalam Memilih Strategi dan Jenis Kontrak Konstruksi	13
BAB IV	14
A. Pengetahuan yang Diperlukan dalam Menetapkan Strategi dan Jenis Kontrak Konstruksi	14
1. Memeriksa Kembali Kesesuaian Strategi Dan Jenis Konstruksi Terhadap Lingkup Kontrak	14

2. Meninjau Kembali Segala Aspek Yang Menyangkut Biaya, Mutu Dan Waktu Dalam Kontrak Konstruksi.....	16
3. Merekomendasikan Strategi Dan Jenis Kontrak Konstruksi Yang Dipilih Untuk Dipakai Dalam Kontrak Pekerjaan	17
B. Keterampilan Yang Diperlukan Dalam Menetapkan Strategi Dan Jenis Kontrak Konstruksi	22
C. Sikap Kerja yang Diperlukan dalam Menetapkan Strategi dan Jenis Kontrak Konstruksi	22
DAFTAR PUSTAKA.....	23
A. Dasar Perundang-undangan	23
B. Buku Referensi	23
C. Majalah atau Buletin.....	23
D. Referensi Lainnya	23

BAB I

PENDAHULUAN

A. Tujuan Umum

Setelah mempelajari modul ini peserta latih diharapkan mampu merencanakan strategi pengadaan kontrak konstruksi.

B. Tujuan Khusus

Adapun tujuan mempelajari unit kompetensi melalui buku informasi merencanakan strategi pengadaan kontrak konstruksi ini guna memfasilitasi peserta latih sehingga pada akhir pelatihan diharapkan memiliki kemampuan sebagai berikut:

1. Mengidentifikasi strategi pengadaan kontrak konstruksi
2. Memilah strategi dan jenis kontrak konstruksi
3. Menetapkan strategi dan jenis kontrak konstruksi

BAB II

MENGIDENTIFIKASI STRATEGI PENGADAAN KONTRAK KONSTRUKSI

A. Pengetahuan yang Diperlukan dalam Mengidentifikasi Strategi Pengadaan Kontrak Konstruksi

1. Menyusun lingkup kontrak yang telah ditetapkan

Kontrak atau perjanjian adalah kesepakatan antara dua orang atau lebih mengenai hal tertentu yang disetujui oleh mereka. Ketentuan umum mengenai kontrak diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia.

Untuk dapat dianggap sah secara hukum, ada 4 syarat yang harus dipenuhi sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia:

- a. Kesepakatan para pihak
- b. Kecakapan para pihak
- c. Mengenai hal tertentu yang dapat ditentukan secara jelas
- d. Sebab/causa yang diperbolehkan secara hukum.

Kesepakatan berarti adanya persesuaian kehendak dari para pihak yang membuat perjanjian, sehingga dalam melakukan suatu perjanjian tidak boleh ada paksaan, kekhilapan dan penipuan (*dwang, dwaling, bedrog*).

Kecakapan hukum sebagai salah satu syarat sahnya perjanjian maksudnya bahwa para pihak yang melakukan perjanjian harus telah dewasa, sehat mentalnya serta diperkenankan oleh undang-undang.

Menurut Pasal 1330 BW juncto Pasal 47 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan seseorang dikatakan dewasa yaitu telah berusia 18 tahun atau telah menikah. Apabila orang yang belum dewasa hendak melakukan sebuah perjanjian, maka dapat diwakili oleh orang tua atau walinya.

Sementara itu seseorang dikatakan sehat mentalnya berarti orang tersebut tidak berada dibawah pengampuan, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1330 juncto Pasal 433 BW. Orang yang cacat mental dapat diwakili oleh pengampu atau kuratornya. Sedangkan orang yang tidak dilarang oleh undang-undang

maksudnya orang tersebut tidak dalam keadaan pailit sesuai isi Pasal 1330 BW juncto Undang-Undang Kepailitan. Suatu hal tertentu berhubungan dengan objek perjanjian, maksudnya bahwa objek perjanjian itu harus jelas, dapat ditentukan dan diperhitungkan jenis dan jumlahnya, diperkenankan oleh undang-undang serta mungkin untuk dilakukan para pihak.

Suatu sebab yang halal, berarti perjanjian termaksud harus dilakukan berdasarkan itikad baik. Berdasarkan Pasal 1335 BW, suatu perjanjian tanpa sebab tidak mempunyai kekuatan.

Sebab dalam hal ini adalah tujuan dibuatnya sebuah perjanjian. Kesepakatan para pihak dan kecakapan para pihak merupakan syarat sahnya perjanjian yang bersifat subjektif. Apabila tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan artinya selama dan sepanjang para pihak tidak membatalkan perjanjian, maka perjanjian masih tetap berlaku. Sedangkan suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal merupakan syarat sahnya perjanjian yang bersifat objektif. Apabila tidak terpenuhi, maka perjanjian batal demi hukum artinya sejak semula dianggap tidak pernah ada perjanjian.

Pada kenyataannya, banyak perjanjian yang tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian secara keseluruhan, misalnya unsur kesepakatan sebagai persesuaian kehendak dari para pihak yang membuat perjanjian pada saat ini telah mengalami pergeseran dalam pelaksanaannya.

Pada saat ini muncul perjanjian-perjanjian yang dibuat dimana isinya hanya merupakan kehendak dari salah satu pihak saja. Perjanjian seperti itu dikenal dengan sebutan Perjanjian Baku (standard of contract).

Dalam suatu perjanjian harus diperhatikan pula beberapa macam azas yang dapat diterapkan antara lain :

- a. Azas Konsensualisme, yaitu azas kesepakatan, dimana suatu perjanjian dianggap ada seketika setelah ada kata sepakat
- b. Azas Kepercayaan, yang harus ditanamkan diantara para pihak yang membuat perjanjian

- c. Azas kekuatan mengikat, maksudnya bahwa para pihak yang membuat perjanjian terikat pada seluruh isi perjanjian dan kepatutan yang berlaku
- d. Azas Persamaan Hukum, yaitu bahwa setiap orang dalam hal ini para pihak mempunyai kedudukan yang sama dalam hukum
- e. Azas Keseimbangan, maksudnya bahwa dalam melaksanakan perjanjian harus ada keseimbangan hak dan kewajiban dari masing-masing pihak sesuai dengan apa yang diperjanjikan
- f. Azas Moral adalah sikap moral yang baik harus menjadi motivasi para pihak yang membuat dan melaksanakan perjanjian
- g. Azas Kepastian Hukum yaitu perjanjian yang dibuat oleh para pihak berlaku sebagai undang-undang bagi para pembuatnya
- h. Azas Kepatutan maksudnya bahwa isi perjanjian tidak hanya harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku tetapi juga harus sesuai dengan kepatutan, sebagaimana ketentuan Pasal 1339 BW yang menyatakan bahwa suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang.
- i. Azas Kebiasaan, maksudnya bahwa perjanjian harus mengikuti kebiasaan yang lazim dilakukan, sesuai dengan isi pasal 1347 BW yang berbunyi hal-hal yang menurut kebiasaan selamanya diperjanjikan dianggap secara diam-diam dimasukkan ke dalam perjanjian, meskipun tidak dengan tegas dinyatakan. Hal ini merupakan perwujudan dari unsur *naturalia* dalam perjanjian.

2. Mengelompokkan potensi lingkup kontrak yang akan menjadi kontrak

Potensi adalah kemampuan yang mempunyai kemungkinan untuk dikembangkan kekuatan dan kesanggupannya. Jadi potensi lingkup kontrak adalah mengelompokkan lingkup kontrak yang memiliki kemungkinan untuk dikembangkan yang relevan dengan kontrak yang akan disusun.

3. Inventarisasi Strategi Pengadaan Kontrak Konstruksi

Inventarisasi adalah semua kegiatan dan usaha untuk memperoleh data yang diperlukan tentang ketersediaan barang-barang yang dimiliki dan diurus, baik yang diadakan melalui pembelian menggunakan anggaran belanja, maupun sumbangan atau hibah untuk diadministrasikan sebagaimana mestinya menurut ketentuan dan cara yang telah ditetapkan di masing-masing instansi.

Skema sertifikasi Ahli Strategi Pengadaan merupakan ketentuan sertifikasi kompetensi dengan persyaratan spesifik mencakup persyaratan proses sertifikasi untuk memastikan pengembangan dan kaji ulang yang berkaitan dengan kategori jabatan atau keterampilan tertentu dari seseorang Ahli Strategi Pengadaan.

Kontrak kerja konstruksi merupakan kontrak yang dikenal dalam pelaksanaan konstruksi bangunan, baik yang dilaksanakan oleh Pemerintah maupun pihak swasta. Salim H.S., Op.Cit. Hal 90. Menurut Pasal 1 Ayat (5) UUKJ, Kontrak kerja konstruksi merupakan: "Keseluruhan dokumen yang mengatur hubungan hukum antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi".

Imam Soehanto (1995 : 552) mendefinisikan kontrak konstruksi sebagai suatu proses dimana pemilik proyek membuat suatu ikatan dengan agen dengan tugas mengkoordinasikan seluruh kegiatan penyelenggaraan proyek termasuk studi kelayakan, desain, perencanaan, persiapan kontrak konstruksi dan lain-lain, kegiatan proyek dengan tujuan meminimalkan biaya dan jadwal serta menjaga mutu proyek.

Berdasarkan Pasal 1 UU No. 18/1999, disebutkan bahwa kontrak kerja konstruksi adalah keseluruhan dokumen yang mengatur hubungan hukum antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi. Pada dasarnya, kontrak kerja konstruksi dibuat secara terpisah sesuai tahapan dalam pekerjaan konstruksi, yang terdiri dari kontrak kerja konstruksi untuk pekerjaan perencanaan, untuk pekerjaan pelaksanaan, dan untuk pekerjaan pengawasan.

B. Keterampilan yang Diperlukan dalam Mengidentifikasi Strategi Pengadaan Kontrak Konstruksi

1. Menyusun lingkup kontrak yang telah ditetapkan berdasarkan ketentuan
2. Mengelompokkan potensi lingkup kontrak yang akan menjadi kontrak berdasarkan ketentuan
3. Inventarisasi strategi pengadaan kontrak konstruksi sesuai kebutuhan

C. Sikap Kerja yang Diperlukan dalam Mengidentifikasi Strategi Pengadaan Kontrak Konstruksi

1. Menyusun lingkup kontrak yang telah ditetapkan dengan cermat dan teliti
2. Mengelompokkan potensi lingkup kontrak yang akan menjadi kontrak dengan cermat dan teliti
3. Inventarisasi strategi pengadaan kontrak konstruksi cermat dan tanggung jawab

BAB III

MEMILAH STRATEGI DAN JENIS KONTRAK KONSTRUKSI

A. Pengetahuan yang Diperlukan dalam Memilah Strategi dan Jenis Kontrak Konstruksi

Jasa konstruksi merupakan bidang usaha yang banyak diminati masyarakat. Hal itu terlihat dari makin besarnya jumlah perusahaan yang bergerak di bidang usaha jasa konstruksi. Namun perselisihan antara pengguna jasa konstruksi dengan penyedia jasa konstruksi sering berakhir di pengadilan dikarenakan salah satu pihak melanggar kontrak kerja konstruksi. Tips Hukum akan membahas tentang aturan hukum kontrak kerja konstruksi.

Dalam pemilihan strategi dan jenis kontrak konstruksi sebaiknya berpedoman pada Undang-Undang No 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi.

1. Memeriksa strategi dan jenis kontrak konstruksi sesuai dengan lingkup kontrak

Lingkup kontrak konstruksi adalah lingkup yang terkait dengan proses dimana pemilik proyek membuat suatu ikatan dengan agen dengan tugas mengkoordinasikan seluruh kegiatan penyelenggaraan proyek termasuk studi kelayakan, desain, perencanaan, persiapan kontrak konstruksi dan lain-lain, kegiatan proyek dengan tujuan meminimalkan biaya dan jadwal serta menjaga mutu proyek. Dimana pasal-pasal yang dipilih haruslah sesuai dengan lingkup kontrak konstruksi berada.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi, kontrak kerja konstruksi adalah keseluruhan dokumen yang mengatur hubungan hukum antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi. Dalam pemilihan pasal-pasal yang berlaku terkait kontrak konstruksi sesuai lingkup sebaiknya menganut asas yang dicantumkan pada pasal 2 UU Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi, yaitu :

- a. Kejujuran dan keadilan
- b. Manfaat
- c. Kesetaraan
- d. Keserasian
- e. Keseimbangan
- f. Profesionalitas
- g. Kemandirian
- h. Keterbukaan
- i. Kemitraan
- j. Keamanan dan keselamatan
- k. Kebebasan
- l. Pembangunan berkelanjutan, dan
- m. Wawasan lingkungan

2. Mengevaluasi strategi dan jenis kontrak konstruksi sesuai dengan lingkup kontrak

Jasa Konstruksi adalah salah satu bidang dalam sarana pembangunan, pelaksanaannya diatur dan dilindungi secara hukum agar terjadi situasi yang objektif dan kondusif dalam pelaksanaannya. Kontrak konstruksi dimana menjadi sebagai suatu sarana ikatan dimana penyedia dan pengguna jasa bekerja sudah sepatutnya diatur dan dilindungi secara hukum. Hal ini telah sesuai dengan UU Nomor 2 Tahun 2017 beserta PP Nomor 28, 29, dan 30 Tahun 2000 serta peraturan perundang-undangan lain yang terkait. Sebagaimana diketahui bahwa UU Nomor 2 Tahun 2017 ini menganut asas : kejujuran dan keadilan, asas manfaat, kesetaraan, keserasian, keseimbangan, profesionalitas, kemandirian, keterbukaan, kemitraan, keamanan dan keselamatan, kebebasan, pembangunan berkelanjutan dan berdasarkan pada asas wawasan lingkungan (Pasal 2 UU Nomor 2 Tahun 2017).

Proses pekerjaan pengevaluasian pasal-pasal yang terkandung di dalam regulasi yang mengatur terkait kontrak konstruksi dilakukan dengan tujuan untuk.:

- a. Memberikan arah pertumbuhan dan perkembangan jasa konstruksi untuk mewujudkan struktur usaha yang kokoh, andal, berdaya saing tinggi, dan hasil pekerjaan konstruksi yang berkualitas.
- b. Mewujudkan tertib penyelenggaraan pekerjaan konstruksi yang menjamin kesetaraan kedudukan antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam hak dan kewajiban, serta meningkatkan kepatuhan pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- c. Mewujudkan peningkatan peran masyarakat di bidang jasa konstruksi.

3. Memilih strategi dan jenis kontrak konstruksi sesuai lingkup kontrak

Setelah proses pemilihan dan pengevaluasian pasal yang berlaku terkait dengan kontrak konstruksi sesuai lingkup masing-masing pekerjaan, selanjutnya didokumentasikan sehingga kontrak konstruksi yang disusun dapat menghasilkan suatu produk yang bermanfaat bagi keberlangsungan pelaksanaan pekerjaan. Terdapat beberapa poin yang didasarkan pada Undang Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi yaitu sebagai berikut :

- a. Untuk layanan jasa perencanaan harus memuat ketentuan tentang hak kekayaan intelektual
- b. Untuk kegiatan pelaksanaan layanan jasa konstruksi, dapat memuat ketentuan tentang subpenyedia jasa serta pemasok bahan, komponen bangunan dan/atau peralatan yang harus memenuhi standar yang berlaku, dan Yang dilakukan dengan pihak asing, memuat kewajiban alih teknologi

B. Keterampilan yang Diperlukan dalam Memilih Strategi dan Jenis Kontrak Konstruksi

1. Memeriksa strategi dan jenis kontrak konstruksi sesuai dengan lingkup kontrak
2. Mengevaluasi strategi dan jenis kontrak konstruksi sesuai dengan lingkup kontrak
3. Memilih strategi dan jenis kontrak konstruksi sesuai lingkup kontrak

C. Sikap Kerja yang Diperlukan dalam Memilih Strategi dan Jenis Kontrak Konstruksi

1. Memeriksa strategi dan jenis kontrak konstruksi sesuai dengan lingkup kontrak dengan cemat dan tanggungjawab
2. Mengevaluasi strategi dan jenis kontrak konstruksi sesuai dengan lingkup kontrak cemat dan tanggungjawab
3. Memilih strategi dan jenis kontrak konstruksi sesuai lingkup kontrak cemat dan tanggungjawab

BAB IV

MENETAPKAN STRATEGI DAN JENIS KONTRAK KONSTRUKSI

A. Pengetahuan yang Diperlukan dalam Menetapkan Strategi dan Jenis Kontrak Konstruksi

Dalam pelaksanaan pekerjaan dibutuhkan pengetahuan terkait cara menetapkan strategi dan jenis kontrak konstruksi. Strategi dan perencanaan mencakup beberapa hal diantaranya:

- a. penentuan strategi yang akan dipakai dengan mempertimbangkan faktor objektif, spesifikasi proyek, dan sesuai dengan tujuan keseluruhan perusahaan. Strategi ini menentukan sejauh mana keterlibatan pemilik dalam mengadministrasi, memantau, dan mengendalikan pelaksanaan proyek.
- b. Jenis kontrak dilihat dari pembentukan harga dan prosedur pembayaran. Ada dua jenis kontrak dasar yaitu kontrak harga tetap (lump sum) dan kontrak harga tidak tetap (cost plus)
- c. Kelengkapan paket menyangkut segala sesuatu yang berkaitan dengan definisi lingkup kerja proyek.
- d. Kondisi lokal dapat disebabkan oleh beberapa faktor teknis objektif, maupun oleh adanya peraturan yang berlaku, misal perusahaan harus memprioritaskan membeli barang dalam negeri
- e. Kepentingan spesifik proyek. Misal, teknologi proses yang harus relatif baru, sehingga perlu mempertimbangkan keterlibatan pihak yang berhubungan dengan mereka yang memiliki lisensi teknologi itu

1. Memeriksa Kembali Kesesuaian Strategi Dan Jenis Konstruksi Terhadap Lingkup Kontrak

Strategi merupakan pendekatan secara keseluruhan yang berkaitan dengan pelaksanaan gagasan, perencanaan, dan eksekusi sebuah aktivitas dalam kurun waktu tertentu.

Di dalam strategi yang baik terdapat koordinasi tim kerja, memiliki tema, mengidentifikasi faktor pendukung yang sesuai dengan prinsip-prinsip

pelaksanaan gagasan secara rasional, efisien dalam pendanaan, dan memiliki taktik untuk mencapai tujuan secara efektif.

Strategi dibedakan dengan taktik yang memiliki ruang lingkup yang lebih sempit dan waktu yang lebih singkat, walaupun pada umumnya orang sering kali mencampurkan ke dua kata tersebut.

Contoh berikut menggambarkan perbedaannya, "Strategi untuk memenangkan keseluruhan kejuaraan dengan taktik untuk memenangkan satu pertandingan".

Pada awalnya kata ini dipergunakan untuk kepentingan militer saja tetapi kemudian berkembang ke berbagai bidang yang berbeda seperti strategi bisnis, olahraga (misalnya sepak bola dan tenis), catur, ekonomi, pemasaran, perdagangan, manajemen strategi, dll.

Klasifikasi jenis-jenis konstruksi diantaranya sebagai berikut:

- Konstruksi Gedung

Para pembaca sepertinya sudah tidak asing lagi pada konstruksi jenis ini, ya benar di hampir setiap kota terdapat banyak contoh untuk proyek konstruksi gedung yang mana fungsinya digunakan sebagai fasilitas umum, misalnya bangunan institusional, pendidikan, industri ringan (seperti gudang), bangunan komersial, sosial, dan tempat rekreasi. Jenis bangunan pada konstruksi gedung ini contohnya yaitu gedung perkantoran, pusat perbelanjaan, apartemen, hotel, rumah susun, dan sekolah. Konstruksi pada sebuah gedung biasanya direncanakan oleh arsitek dan insinyur sipil, sementara material yang dibutuhkan lebih ditekankan pada aspek-aspek arsitektural.

- Konstruksi Teknik

Konstruksi Teknik yaitu suatu konstruksi yang melibatkan struktur yang direncanakan dan didesain secara khusus oleh para ahli dan dibuat untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yang berhubungan dengan infrastruktur. Jenis Konstruksi ini dibagi lagi menjadi dua bagian, yaitu konstruksi jalan dan konstruksi berat.

- **Konstruksi Jalan**

Konstruksi jalan ini yaitu suatu proyek yang meliputi penggalian, pengurugan, perkerasan jalan, dan konstruksi jembatan serta struktur drainase. konstruksi jalan biasanya direncanakan oleh departemen pekerjaan umum setempat dan berbeda dengan konstruksi bangunan dari segi aktivitas antara pemilik, perencana, dan kontraktor. Sebagai contohnya di Indonesia proyek jalan mayoritas dimiliki dan di bangun oleh pemerintah dan Departemen Pekerjaan Umum selaku Owner pada proyek tsb. Berbeda dengan proyek gedung dimana terdapat banyak pihak swasta sebagai owner.

- **Konstruksi Berat**

Yang termasuk dalam konstruksi jenis ini yaitu proyek-proyek utilitas suatu negara seperti, bendungan, pemipaan, transportasi selain jalan raya, transportasi air, dan transportasi udara. Konstruksi ini biasanya dibiayai oleh pemerintah atau kerja sama pemerintah-swasta.

- **Konstruksi Industri**

Konstruksi ini biasanya melibatkan proyek-proyek teknik tingkat tinggi dalam manufaktur dan proses produksi. Dalam beberapa kasus, kontraktor dan arsitek menjadi berada pada satu perusahaan untuk mendesain dan melaksanakan pembangunan pabrik bagi pemilik/klien.

2. Meninjau Kembali Segala Aspek Yang Menyangkut Biaya, Mutu Dan Waktu Dalam Kontrak Konstruksi

Manajemen proyek adalah suatu penerapan ilmu pengetahuan, keahlian dan juga ketrampilan, cara teknis yang terbaik serta dengan sumber daya yang terbatas untuk mencapai sasaran atau tujuan yang sudah ditentukan agar mendapatkan hasil yang optimal dalam hal kinerja, waktu, mutu dan keselamatan kerja.

Definisi manajemen proyek yang lainnya adalah suatu kegiatan merencanakan, mengorganisasikan, mengarahkan, mengawasi serta mengendalikan sumber daya organisasi perusahaan guna mencapai tujuan tertentu dalam waktu

tertentu dengan sumber daya tertentu. Ruang lingkup proyek, diantaranya meliputi:

- Menentukan waktu dimulai proyek .
- Perencanaan lingkup dari proyek yang akan dikerjakan.
- Pendefinisian dari ruang lingkup proyek.
- Verifikasi proyek dan kontrol atas perubahan yang mungkin saja terjadi ketika proyek tersebut dimulai.

Setiap proyek memiliki tujuan khusus, didalam proses pencapaian tujuan tersebut ada tiga *constraint* yang harus dipenuhi, yang dikenal dengan Trade-off Triangle atau Triple Constraint. Triple *constraint* adalah usaha pencapaian tujuan yang berdasarkan tiga batasan, yaitu :

a. Tepat biaya.

Proyek harus dikerjakan dengan biaya yang tidak melebihi anggaran, baik biaya tiap item pekerjaan, biaya tiap periode pelaksanaan maupun biaya total sampai akhir proyek.

b. Tepat waktu.

Proyek harus dikerjakan dengan waktu sesuai dengan jadwal pelaksanaan proyek (schedule) yang telah direncanakan yang ditunjukkan dalam bentuk prestasi pekerjaan (work progress).

c. Tepat mutu.

Mutu produk atau disebut sebagai kinerja (performance), harus memenuhi spesifikasi dan kriteria dalam taraf yang disyaratkan oleh pemilik

3. Merekomendasikan Strategi Dan Jenis Kontrak Konstruksi Yang Dipilih Untuk Dipakai Dalam Kontrak Pekerjaan

Kontrak konstruksi adalah suatu ikatan perjanjian atau negosiasi antara pemilik proyek dengan agen-agen mengkoordinasikan seluruh kegiatan proyek dengan tujuan untuk meminimalkan biaya dan jadwal serta menjaga mutu proyek. Kontrak merupakan dokumen yang penting dalam proyek. Segala hal terkait hak dan kewajiban antar pihak serta alokasi risiko diatur dalam kontrak. Pemahaman kontrak mutlak diperlukan oleh Tim proyek dalam menjalankan

proyek agar semua masalah dan risiko yang terkandung di dalamnya dapat diatasi dan sesuai dengan kemampuan masing-masing pihak untuk mengatasinya.

Di bawah ini kami mencoba untuk men-share beberapa jenis kontrak konstruksi menurut sepengetahuan penulis, yaitu :

a. Kontrak berdasarkan aspek perhitungan biaya

Kontrak berdasarkan aspek perhitungan biaya dibagi menjadi 2, yaitu :

- *Fixed Lump Sum Price*

Kontrak ini menyatakan bahwa kontraktor akan melaksanakan proyek sesuai dengan rancangan biaya tertentu. Jika terjadi perubahan dalam kontrak, perlu dilakukan negosiasi antara pemilik dan kontraktor untuk menetapkan besarnya pembayaran (tambah atau kurang) yang akan diberikan kepada kontraktor terhadap perubahan tersebut.

Kontrak ini dapat diterapkan jika perencanaan benar-benar telah selesai, sehingga kontraktor dapat melakukan estimasi kuantitas secara akurat. Pemilik dengan anggaran terbatas akan memilih jenis kontrak ini, karena merupakan satu-satunya jenis kontrak yang memberi nilai pasti terhadap biaya yang akan dikeluarkan.

- *Unit Price*

Kontrak jenis ini adalah suatu kontrak yang menitik beratkan biaya per unit volume, per unit panjang ataupun per unit berat. Kontrak ini dipakai jika kualitas dan bentuk dari pekerjaan tersebut secara mendetil dapat dispesifikasikan, tetapi jumlah volume atau panjangnya tidak dapat diketahui dengan tepat. Jumlah pasti dari volume pekerjaan dapat diketahui di akhir pekerjaan. Untuk menentukan kuantitas pekerjaan yang sesungguhnya, dilakukan pengukuran (*opname*) bersama pemilik dan kontraktor terhadap kuantitas terpasang. Kelemahan dari penggunaan kontrak jenis ini, yaitu pemilik tidak dapat mengetahui secara pasti biaya aktual proyek hingga proyek itu selesai.

b. Kontrak berdasarkan aspek perhitungan jasa

Kontrak berdasarkan aspek perhitungan jasa dibagi menjadi 3, yaitu :

- Biaya Tanpa Jasa (*Cost Without Fee*)

Pada jenis kontrak ini kontraktor dibayar berdasarkan atas semua biaya pengeluarannya. Kontrak jenis ini biasanya untuk proyek-proyek pembangunan tempat ibadah, yayasan sosial dan lain-lain.

- Biaya Ditambah Jasa (*Cost Plus Fee*)

Pada kontrak jenis ini, kontraktor akan menerima pembayaran atas pengeluarannya, ditambah dengan biaya untuk overhead dan keuntungan. Besarnya biaya overhead dan keuntungan, umumnya didasarkan atas persentase biaya yang dikeluarkan kontraktor.

Kontrak jenis ini umumnya digunakan jika biaya aktual dari proyek belum bisa diestimasi secara akurat, karena perencanaan belum selesai, proyek tidak dapat digambarkan secara akurat, proyek harus diselesaikan dalam waktu singkat, sementara rencana dan spesifikasi belum dapat diselesaikan. Kekurangan dari kontrak jenis ini, yaitu pemilik tidak dapat mengetahui biaya aktual proyek yang akan dilaksanakan.

- Biaya Ditambah Jasa Pasti (*Cost Plus Fixed Fee*)

Pada jenis kontrak ini imbalan/ jasa bervariasi tergantung besarnya biaya, jumlah fee sudah ditetapkan. Berisiko bagi pengguna jasa karena tidak ada batasan biaya yang diperlukan.

c. Kontrak berdasarkan aspek cara pembayaran

Kontrak berdasarkan aspek cara pembayaran dibagi menjadi 3, yaitu :

- Cara Pembayaran Bulanan (*Monthly Payment*)

Yaitu prestasi pekerjaan kontraktor dihitung setiap bulan dan dibayar setiap bulan. Kelemahan cara pembayaran ini adalah berapapun kecilnya prestasi penyedia jasa pada suatu bulan tertentu, tetap harus dibayar. Untuk menutupi kelemahan cara pembayaran ini sering dimodifikasi dengan mempersyaratkan jumlah pembayaran minimum

yang harus dicapai untuk setiap bulan diselaraskan dengan prestasi yang harus dicapai sesuai jadwal.

Seringkali penyedia jasa mengkompensasi kurangnya prestasi kerja dengan prestasi bahan dengan cara menimbun bahan di lapangan. Untuk mengatasinya bisa dipersyaratkan bahwa bahan yang ada di lapangan tidak dihitung sebagai prestasi, kecuali pekerjaan yang betul-betul selesai/terpasang atau bisa juga barang-barang setengah jadi

- Cara Pembayaran atas Prestasi (*Stage Payment*)

Pembayaran dilakukan atas dasar prestasi/ kemajuan prestasi. Besarnya prestasi dinyatakan dalam persentase. Cara Pembayaran Termin atau Prestasi (*Stage Payment*). Seringkali prestasi yang diakui penyedia jasa bukan saja prestasi fisik (pekerjaan selesai) tetapi termasuk pula prestasi bahan mentah dan setengah jadi walaupun barang-barang tersebut sudah berada di lapangan (*front end loading*)

- Pra Pendanaan Penuh dari Penyedia Jasa (*Contractor's Full Pre-financed*)

Penyedia jasa mendanai terlebih dahulu sampai pekerjaan selesai 100 % diterima baik oleh pengguna jasa baru dibayar oleh penyedia jasa. Pengguna jasa memberi jaminan kepada penyedia jasa berupa jaminan Bank Kontrak bentuk ini biasanya nilainya lebih tinggi.

d. Kontrak berdasarkan aspek pembagian tugas

Kontrak berdasarkan aspek pembagian tugas dibagi menjadi 6, yaitu :

- Bentuk Kontrak Konvensional

Pengguna Jasa menugaskan Penyedia Jasa untuk melaksanakan salah satu aspek pembangunan saja. Setiap aspek satu Penyedia Jasa dimana perencanaan, pengawasan, pelaksanaan dilakukan Penyedia Jasa yang berbeda. Oleh karena itu pengawas pekerjaan secara khusus diperlukan untuk mengawasi pekerjaan.

- Bentuk Kontrak Spesialis

Penggunaan jasa menandatangani kontrak dengan beberapa perusahaan spesialis untuk masing-masing keahlian. Keuntungan dari kontrak ini adalah :

- ✓ Mutu pekerjaan lebih handal,
- ✓ Penghematan waktu, dan
- ✓ Keleluasaan dan kemudahan mengganti penyedia jasa.

- Bentuk Kontrak Rancang Bangun (*Design Construction/Built, Turn-key*)
Dalam bentuk kontrak ini, penyedia jasa bertugas membuat perencanaan yang lengkap dan melaksanakannya dalam suatu kontrak konstruksi. Perbedaan antara design construction/built, dan turn-key adalah dari sistem pembayarannya, dimana pada design construction/built pembayaran secara termijn sesuai pekerjaan. Sedangkan key-turn pembayarannya sekaligus setelah pekerjaan selesai.
- Bentuk Kontrak *Engineering, Procurement dan Construction* (EPC)
Pada bentuk kontrak ini proses mulai dari perencanaan, pengadaan dan peralatan dan pemasangan / pengerjaan menjadi tanggung jawab penyedia jasa. Pengguna jasa hanya memberikan TOR atau pokok-pokok acuan tugas. Kontrak ini biasa dipakai untuk pembayaran pekerjaan-pekerjaan dalam industri.
- Bentuk Kontrak BOT/BLT
Pada jenis kontrak ini Investor membangun pada lahan pemilik (*Build*). Setelah itu Investor mengelola selama kurun waktu tertentu (*Operate*) dan setelah masa pengoperasian selesai fasilitas tersebut dikembalikan kepada pemilik (*Transfer*).
- Bentuk Swakelola (*Force Account*)
Yaitu suatu tindakan pemilik proyek yang melibatkan diri dan bertanggung jawab secara langsung dalam pelaksanaan proyek tsb.

B. Keterampilan Yang Diperlukan Dalam Menetapkan Strategi Dan Jenis Kontrak Konstruksi

1. Memeriksa Kembali Kesesuaian Strategi Dan Jenis Konstruksi Terhadap Lingkup Kontrak berdasarkan ketentuan
2. Meninjau Kembali Segala Aspek Yang Menyangkut Biaya, Mutu Dan Waktu Dalam Kontrak Konstruksi berdasarkan ketentuan
3. Merekomendasikan Strategi Dan Jenis Kontrak Konstruksi Yang Dipilih Untuk Dipakai Dalam Kontrak Pekerjaan berdasarkan ketentuan

C. Sikap Kerja yang Diperlukan dalam Menetapkan Strategi dan Jenis Kontrak Konstruksi

1. Memeriksa Kembali Kesesuaian Strategi Dan Jenis Konstruksi Terhadap Lingkup Kontrak dengan cermat dan teliti
2. Meninjau Kembali Segala Aspek Yang Menyangkut Biaya, Mutu Dan Waktu Dalam Kontrak Konstruksi cermat dan teliti
3. Merekomendasikan Strategi Dan Jenis Kontrak Konstruksi Yang Dipilih Untuk Dipakai Dalam Kontrak Pekerjaan cermat dan teliti

DAFTAR PUSTAKA

A. Dasar Perundang-undangan

1. Undang Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi
2. Undang Undang No. 18/1999 tentang kontrak konstruksi
3. Peraturan Presiden Nomor 16 Tahun 2018 Tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah

B. Buku Referensi

1. Imam Soehanto (1995 : 552) mendefinisikan kontrak konstruksi

C. Majalah atau Buletin

D. Referensi Lainnya

<http://www.landasanteori.com/2015/10/pengertian-kontrak-konstruksi-definisi.html>

<http://www.hukumproperti.com/2011/06/30/kontrak-kerja-konstruksi/>

<http://www.ilmusipil.com/kontrak-kerja-proyek-konstruksi>

<http://www.newkidjoy.com/2012/05/kontrak-konstruksi.html>