



**BUKU INFORMASI**  
**MENGAJI KONTRAK KONSTRUKSI**  
**M.691001.005.01**



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 Memeriksa Pasal Pasal Pada Dokumen Kontrak .....	5
1. Inventarisasi catatan kondisi proyek baik sumber daya manusia, bahan dan peralatan serta anggaran yang tersedia.....	5
2. Memilah pasal - pasal pada dokumen kontrak sesuai dengan lingkup pekerjaannya.....	9
3. Merangkum hasil pemilahan berdasarkan lingkup pekerjaan .....	10
B. Keterampilan yang Diperlukan dalam Memeriksa Pasal Pasal Pada Dokumen Kontrak .....	11
C. Sikap Kerja yang Diperlukan dalam Memeriksa Pasal Pasal Pada Dokumen Kontrak .....	11
BAB III .....	11
A. Pengetahuan yang Diperlukan dalam Mengidentifikasi Pasal Pasal Yang Dapat Menimbulkan Masalah .....	12
1. Mengidentifikasi pasal pasal yang telah dirangkum sesuai dengan lingkup pekerjaan .....	12
2. Inventarisasi Permasalahan Yang Mungkin Terjadi .....	12
3. Membuat Catatan Prioritas Penanggulangan Permasalahan Dan Pasal Yang Terkait .....	18
B. Keterampilan yang Diperlukan dalam Mengidentifikasi Pasal Pasal Yang Dapat Menimbulkan Masalah .....	19
C. Sikap Kerja yang Diperlukan dalam Mengidentifikasi Pasal Pasal Yang Dapat Menimbulkan .....	19
BAB IV .....	20
A. Pengetahuan yang Diperlukan dalam Mencari Pemecahan Terhadap Pasal yang Dapat Menimbulkan Masalah Bagi Kedua Belah Pihak.....	20

1. Mendiskusikan hasil catatan inventarisasi pasal yang menimbulkan masalah secara komprehensif dengan tim kerja dan pemberi tugas.....	20
2. Mencatat usulan pemecahan masalah secara cermat.....	21
3. Membuat alternatif pemecahan masalah sesuai dengan kontrak kerja yang ada.....	24
B. Keterampilan yang Diperlukan dalam Mencari Pemecahan Terhadap Pasal yang Dapat Menimbulkan Masalah Bagi Kedua Belah.....	25
C. Sikap Kerja yang Diperlukan dalam Mencari Pemecahan Terhadap Pasal yang Dapat Menimbulkan Masalah Bagi Kedua Belah Pihak .....	25
DAFTAR PUSTAKA.....	26
A. Dasar Perundang-undangan .....	26
B. Buku Referensi .....	26
C. Majalah atau Buletin.....	26
D. Referensi Lainnya .....	26

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Tujuan Umum**

Setelah mempelajari modul ini peserta latih diharapkan mampu mengkaji kontrak konstruksi.

#### **B. Tujuan Khusus**

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

1. Memeriksa pasal pasal pada dokumen kontrak
2. Mengidentifikasi pasal pasal yang dapat menimbulkan masalah
3. Mencari pemecahan terhadap pasal yang dapat menimbulkan masalah bagi kedua pihak

## BAB II

### MEMERIKSA PASAL PASAL PADA DOKUMEN KONTRAK

#### A. Pengetahuan yang Diperlukan dalam Memeriksa Pasal Pasal Pada Dokumen Kontrak

##### 1. Inventarisasi catatan kondisi proyek baik sumber daya manusia, bahan dan peralatan serta anggaran yang tersedia

Proyek adalah merupakan suatu rangkaian kegiatan dan kejadian yang saling berkaitan untuk mencapai tujuan tertentu dan membuahkan hasil dalam suatu jangka tertentu dengan memanfaatkan sumber daya yang tersedia. Dalam pengertian lain, proyek adalah suatu kegiatan yang mempunyai jangka waktu tertentu dengan sumber daya tertentu pula, seperti menurut Seutji Lestari (1990 dalam hermiati,2007), bahwa sistem manajemen proyek adalah bagaimana menghimpun dan mengelola masukan (*input*) yang bersumberdaya (tenaga, manusia, dana, waktu, teknologi, bahan, peralatan dan manajemen) untuk menghasilkan keluaran/hasil proyek (*output*) yang telah ditentukan untuk mencapai suatu tujuan proyek yang mendukung suatu program dalam suatu jangka waktu batas tertentu.

Secara sistematis fungsi manajemen menggunakan sumber daya yang ada secara efektif dan efisien untuk itu perlu di terapkan fungsi-fungsi dalam manajemen itu sendiri seperti *Planning, Organizing, Actuating* dan *Controlling*, dengan demikian dapat dicapai tujuan proyek yang optimal. Dalam melakukan *Planning* (Perencanaan) perlu di perhatikan beberapa faktor antara lain, waktu pelaksanaan, waktu pemesanan, waktu pemasukan material, alat, jumlah dan kualifikasi tenaga kerja, metode/teknik pelaksanaan dan sebagainya. Kemudian melaksanakan jenis-jenis pekerjaan proyek sesuai dengan rencana yang telah di tetapkan dengan selalu mengadakan *Organizing* yaitu pengarahan. Setelah itu dilaksanakan pula evaluasi atau koreksi-koreksi terhadap hasil pelaksanaan yang ada (*Actuating*). Terakhir adalah *Controlling* yaitu *memonitoring*, mengawasi dan mengendalikan pelaksanaan proyek tersebut sehingga berjalan sesuai dengan *schedule* yang ada dan optimal. Dengan konsep ini peran manajer proyek konstruksi sangat besar dalam menentukan keberhasilan

proyek dari segi waktu, biaya, mutu, keamanan dan kenyamanan yang optimal sehingga dari sisi ini dapat berkembang perusahaan yang bergerak di bidang manajemen konstruksi yang akan mengelola proyek-proyek yang diinginkan oleh *owner* secara profesional.

a. Sumber Daya Manusia (*Human Resources*)

Untuk merealisasikan lingkup proyek menjadi deliverable, diperlukan pula sumber daya. Pengelolaan sumber daya manusia meliputi proses perencanaan dan penggunaan sumber daya manusia dengan cara yang tepat (*effective*) untuk memperoleh hasil yang optimal. Sumber daya dapat berupa human (Tenaga kerja, tenaga ahli, dan tenaga terampil), yang terdiri atas (Berdasarkan Pedoman Peningkatan Profesionalitas SDM Konstruksi, 2007) :

1) Tenaga kerja Konstruksi

Tenaga kerja konstruksi merupakan porsi terbesar dari proyek konstruksi. SDM Konstruksi adalah pelaku pekerjaan di bidang konstruksi yang terdiri atas perencana, Pelaksana, dan pengawas. Sesuai struktur ketenagakerjaan yang pada umumnya berbentuk piramida, SDM konstruksi mencakup :

- Pekerja yang mencakup pekerja tidak terampil, pekerja semi terampil, dan pekerja terampil;
- Teknisi terampil yang mencakup teknisi terampil administrasi dan teknis terampil teknis;
- Teknisi ahli dan teknisi professional;
- Tenaga Manajerial yang bisa dikelompokkan menjadi tenaga manajerial terampil dan tenaga manajerial ahli
- Tenaga Profesional.

2) Dilihat dari tingkat pendidikannya, struktur ketenagakerjaan SDM konstruksi pada umumnya adalah :

- Pekerja : SD, SLTP
- Teknisi terampil : SMU
- Teknisi Ahli : D3 atau S1
- Tenaga Manajerial terampil SMU, tenaga manajerial ahli D3 atau S1

- Tenaga Profesional : berpendidikan S2 dan S3

Menurut Sugiono (2001:8) tenaga kerja konstruksi dibagi menjadi dua macam, yaitu penyedia atau pengawas serta pekerja atau buruh lapangan (*Craft labour*). Jumlah penyedia hanya sebesar 5-10% dari jumlah pekerja yang diawasi. Disamping itu jika dilihat dari bentuk hubungan kerja antar pihak yang bersangkutan, tenaga kerja proyek khususnya tenaga konstruksi dibedakan menjadi dua, yakni :

- Tenaga Kerja langsung (*Direct hire*), yaitu tenaga kerja yang direkrut dan menandatangani ikatan kerja perseorangan dengan perusahaan kontraktor, diikuti dengan latihan, sampai dianggap cukup memiliki pengetahuan dan kecakapan.
- Tenaga kerja borongan, yaitu tenaga kerja yang bekerja berdasarkan ikatan kerja antara perusahaan penyedia tenaga kerja (*Labour supplier*) dengan kontraktor, untuk jangka waktu tertentu.

b. Sumber Daya Bahan (*Material Resources*)

Dalam setiap proyek konstruksi pemakaian material merupakan bagian terpenting yang mempunyai prosentase cukup besar dari total biaya proyek. Dari beberapa penelitian menyatakan bahwa biaya material menyerap 50 % - 70 % dari biaya proyek, biaya ini belum termasuk biaya penyimpanan material. Oleh karena itu penggunaan teknik manajemen yang sangat baik dan tepat untuk membeli, menyimpan, mendistribusikan dan menghitung material konstruksi menjadi sangat penting.

Terdapat tiga kategori material:

- *Engineered materials*  
Produk khusus yang dibuat berdasarkan perhitungan teknis dan perencanaan. Material ini secara khusus diteliti dalam gambar dan digunakan sepanjang masa pelaksanaan proyek tersebut, apabila terjadi penundaan akan berakibat mempengaruhi jadwal penyelesaian proyek.
- *Bulk materials*

Produk yang dibuat berdasarkan standar industri tertentu. Material jenis ini seringkali sulit diperkirakan karena beraneka macam jenisnya (kabel, pipa).

- *Fabricated materials*

Produk yang dirakit tidak pada tempat material tersebut akan digunakan / di luar lokasi proyek (kusen, rangka baja).

Dalam pemilihan bahan dan alat apa yang akan digunakan untuk suatu bangunan, maka beberapa hal perlu dipertimbangkan, yaitu :

- Jenis Gedung dan kegunaannya
- Kebutuhan pemilik gedung
- Peraturan perencanaan suatu daerah
- Kendala Peraturan
- Kendala lokasi
- Dana yang tersedia
- Kebijakan jangka panjang dalam pemeliharaan dan adaptasi

Selain itu dalam pengontrolan kualitas material atau pekerjaan bervariasi yang satu dengan lainnya. Hal ini sesuai dengan apa yang terjadi didalam konstruksi. Jadi terdapat suatu tingkat kualitas minimum yang harus dicapai agar suatu material dapat diterima. Dalam melakukan estimasi yang terkait dengan penentuan pembiayaan untuk alokasi sumber daya bahan harus relevan, serta pemenuhan peralatan yang memadai.

Material curah, seperti pipa, instrumen, kabel listrik, semen, dll diproduksi secara masal, artinya tidak hanya berdasarkan pesanan proyek tertentu, tetapi juga untuk konsumen lain. *Vendor* dan *manufacturer* umumnya menyediakan persediaan untuk memenuhi permintaan konsumen dari waktu ke waktu. Oleh karena itu, harganya relatif stabil, sehingga dalam hal ini estimator tidak terlalu sulit mengikuti perkembangan harganya.

c. Sumber Daya Peralatan (*Equipment Resources*)

Menurut Rochman (2003) melaksanakan suatu proyek konstruksi berarti menggabungkan berbagai sumber daya untuk menghasilkan produk akhir

yang diinginkan. Peralatan konstruksi (*construction plant*) merupakan salah satu sumber daya terpenting yang dapat mendukung tercapainya suatu tujuan yang diinginkan, pada proyek konstruksi kebutuhan untuk peralatan antara 7 – 15% dari biaya proyek (Fahan, 2005). Peralatan konstruksi yang dimaksud adalah alat/peralatan yang diperlukan untuk melakukan pekerjaan konstruksi secara mekanis. Ini dapat berupa crane, grader, scraper, truk, pengeruk tanah (*back hoe*), kompresor udara, dll. Artinya pemanfaatan alat berat pada suatu proyek konstruksi dapat member insentif pada efisiensi dan efektifitas pada tahap pelaksanaan maupun hasil yang dicapai.

Pada saat suatu proyek akan dimulai, penyedia jasa akan memilih dan menentukan alat yang akan digunakan di proyek tersebut. Peralatan yang dipilih haruslah tepat sehingga proyek dapat berjalan dengan lancar. Pemilihan atau evaluasi pengadaan peralatan dilakukan pada tahap perencanaan, dimana jenis, jumlah, dan kapasitas alat merupakan faktor-faktor penentu. Tidak setiap peralatan dapat dipakai untuk setiap proyek konstruksi, oleh karena itu pemilihan peralatan yang tepat sangat diperlukan.

## **2. Memilah pasal - pasal pada dokumen kontrak sesuai dengan lingkup pekerjaannya**

Memilah merupakan tahap setelah memilih agar menjadi semakin yakin, yakni membedakan secara lebih mendalam apa yang menjadi pilihan yang tepat. Dalam hal ini pasal-pasal pada dokumen kontrak baik secara umum maupun khusus. Pasal-pasal penting dalam kontrak adalah sebagai berikut:

- a. Lingkup pekerjaan : berisi tentang uraian pekerjaan yang termasuk dalam kontrak.
- b. Jangka waktu pelaksanaan, menjelaskan tentang total durasi pelaksanaan, Pentahapan (milestone) bila ada, Hak memperoleh perpanjangan waktu, Ganti rugi keterlambatan.
- c. Harga borongan menjelaskan nilai yang harus dibayarkan oleh pemilik proyek kepada kontraktor untuk melaksanakan seluruh lingkup pekerjaan,

Sifat kontrak lumpsum fixed price atau unit price, Biaya-biaya yang termasuk dalam harga borongan.

- d. Cara pembayaran, berisi ketentuan tentang tahapan pembayaran, cara pengukuran prestasi, Jangka waktu pembayaran, Jumlah pembayaran yang ditahan pada setiap tahap (retensi), Konsekuensi apabila terjadi keterlambatan pembayaran (misalnya denda).
- e. Pekerjaan tambah atau kurang, berisi Definisi pekerjaan tambah/kurang, Dasar pelaksanaan pekerjaan tambah/kurang (misal persetujuan yang diperlukan), dampak pekerjaan tambah/kurang terhadap harga borongan, Dampak pekerjaan tambah/kurang terhadap waktu pelaksanaan, Cara pembayaran pekerjaan tambah/kurang.
- f. Pengakhiran perjanjian, berisi ketentuan tentang hal-hal yang dapat mengakibatkan pengakhiran perjanjian, Hak untuk mengakhiri perjanjian, Konsekuensi dari pengakhiran perjanjian.

### **3. Merangkum hasil pemilahan berdasarkan lingkup pekerjaan**

Rangkuman disebut juga sebuah ringkasan. Rangkuman artinya kegiatan menyusun gagasan pokok/intisari suatu karangan atau buku menjadi bentuk yang ringkas atau pendek. Kamu harus perhatikan, bahwa suatu rangkuman tidak boleh mengubah ide pokok (gagasan pokok) teks aslinya.

Karena merangkum adalah kegiatan menyusun teks/bacaan menjadi ringkas, maka akan banyak manfaat yang diperoleh dari membaca rangkuman. Adapun beberapa manfaat dari suatu rangkuman, antara lain sebagai berikut.

- a. Menemukan secara cepat informasi yang dibutuhkan.
- b. Menemukan bagian-bagian penting isi buku.
- c. Dapat menggambarkan keadaan mengenai isi buku.
- d. Waktu yang digunakan untuk membaca jauh lebih singkat.
- e. Membantu keperluan yang sifatnya praktis. Misalnya butuh intisari buku dalam waktu yang singkat.

Langkah-Langkah agar menjadi baik, ada langkah-langkah yang perlu diperhatikan. Langkah-langkah merangkum adalah sebagai berikut.

- a. Bacalah teks secara cermat dan efektif, sampai kamu dapat menangkap gagasan utama, kesan umum, sudut pandang, dan tema utama dari teks.
- b. Catatlah bagian-bagian yang kamu anggap penting.
- c. Tulislah ulang intisari bacaan ke dalam bentuk kalimat tidak langsung, bergaya orang ketiga (penceritaan). Gunakan bahasa sendiri, bukan bahasa teks/buku yang diambil secara utuh, menyeluruh, lengkap, sekalipun dalam bentuk penuturan yang singkat.
- d. Tidak memasukkan pikiran, ilustrasi, atau contoh sendiri.
- e. Tidak mengubah keseimbangan dan penekanan pengarang asli.
- f. Menyusun draf atau kerangka untuk membuat intisari bacaan.
- g. Susun draf menjadi bentuk rangkuman yang baik.

**B. Keterampilan yang Diperlukan dalam Memeriksa Pasal Pasal Pada Dokumen Kontrak**

1. Inventarisasi catatan kondisi proyek baik sumber daya manusia, bahan dan peralatan serta anggaran yang tersedia berdasarkan kebutuhan
2. Memilah pasal - pasal pada dokumen kontrak sesuai dengan lingkup pekerjaannya
3. Merangkum hasil pemilahan berdasarkan lingkup pekerjaan berdasarkan kebutuhan

**C. Sikap Kerja yang Diperlukan dalam Memeriksa Pasal Pasal Pada Dokumen Kontrak**

1. Inventarisasi catatan kondisi proyek baik sumber daya manusia, bahan dan peralatan serta anggaran yang tersedia dengan cermat dan teliti
2. Memilah pasal - pasal pada dokumen kontrak sesuai dengan lingkup pekerjaannya cermat dan teliti
3. Merangkum hasil pemilahan berdasarkan lingkup pekerjaan cermat dan teliti

### **BAB III**

## **MENGIDENTIFIKASI PASAL PASAL YANG DAPAT MENIMBULKAN MASALAH**

#### **A. Pengetahuan yang Diperlukan dalam Mengidentifikasi Pasal Pasal Yang Dapat Menimbulkan Masalah**

##### **1. Mengidentifikasi pasal pasal yang telah dirangkum sesuai dengan lingkup pekerjaan**

Dalam mengidentifikasi pasal-pasal yang telah dirangkum sebelumnya sesuai dengan lingkup pekerjaan merupakan kegiatan meneliti, menelaah, mengumpulkan, mendaftarkan, mencatat data dan informasi dari pasal yang telah dirangkum. Secara intensitas kebutuhan dapat dikategorikan dua macam yaitu kebutuhan terasa yang sifatnya mendesak dan kebutuhan terduga yang sifatnya tidak mendesak.

Fungsi dan tujuan identifikasi kebutuhan program untuk mengetahui berbagai masalah atau kebutuhan program yang diinginkan dan terkait dengan lingkup pekerjaan. Untuk mengetahui berbagai sumber yang dapat dimanfaatkan untuk pendukung pelaksanaan program dan mempermudah dalam menyusun rencana program yang akan dilaksanakan.

Fungsi agar program yang dikembangkan sesuai dengan kebutuhan lingkup pekerjaan. Data yang dikumpulkan dapat digunakan sebagai dasar penyusunan rencana program yang dapat di pengaruhi pengelola program. Sebagai bahan informasi bagi pihak lain yang membutuhkan. Namun pada prosesi identifikasinya tetap berpedoman pada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi.

##### **2. Inventarisasi Permasalahan Yang Mungkin Terjadi**

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.

Dalam pelaksanaan pekerjaan konstruksi sangat besar kemungkinan terjadi konflik atau sengketa antara pihak yang terlibat di dalamnya. "*In a perfect construction world there would be no conflicts, but there is no perfect construction.*" (Acharya and Lee, 2006)

Dengan kata lain, sengketa dalam proyek konstruksi tidak terhindari bahkan bisa digambarkan sebagai 'persoalan yang endemik'. Sebenarnya apa yang dimaksud dengan sengketa konstruksi? Menurut Nazarkhan Yasin, sengketa konstruksi adalah sengketa yang terjadi sehubungan dengan pelaksanaan suatu usaha jasa konstruksi antara para pihak yang tersebut dalam suatu kontrak konstruksi. Banyak hal yang bisa menyebabkan terjadinya sengketa konstruksi antara lain karena klaim yang tidak dilayani misalnya keterlambatan pembayaran, keterlambatan penyelesaian pekerjaan, perbedaan penafsiran dokumen kontrak, ketidakmampuan teknis maupun manajerial dari para pihak. Sengketa konstruksi berpotensi menjadi beban atas pihak-pihak yang bersengketa oleh karena penyelesaiannya bisa memakan waktu dan biaya yang tidak sedikit. Belum lagi risiko tertundanya pelaksanaan pekerjaan konstruksi akibat tidak tercapainya kesepakatan antara pihak yang bersengketa.

Pengertian jasa konstruksi menurut Undang-Undang No. 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi mencakup layanan jasa konsultasi perencanaan pekerjaan konstruksi, layanan jasa pelaksanaan pekerjaan konstruksi dan layanan jasa konsultasi pengawasan pekerjaan konstruksi. Dari pengertian tersebut dapat disimpulkan bahwa sengketa konstruksi bisa terjadi pada tahapan perencanaan konstruksi, pelaksanaan konstruksi maupun pengawasan konstruksi.

Kegiatan Pembangunan fisik yang kerap dilaksanakan oleh Kementerian PU dalam menyelenggarakan fungsinya juga tak terlepas dari sengketa konstruksi. Sebagai contoh adalah gugatan-gugatan yang diajukan oleh kontraktor sebagai penyedia jasa kepada Kementerian PU sebagai pengguna jasa atas tindakan pemutusan kontrak yang dilakukan oleh Kementerian PU dengan alasan

penyedia jasa tidak mampu menyelesaikan pekerjaan sesuai dengan waktu yang telah diperjanjikan. Permasalahan yang muncul dalam perkara pemutusan kontrak ini adalah:

- Mengapa bisa muncul gugatan di pengadilan tata usaha negara padahal sengketa antara Penggugat dan Tergugat didasarkan pada suatu kontrak konstruksi yang merupakan ranah hukum perdata? Walaupun Kementerian PU merupakan badan hukum publik namun ketika mengikatkan diri dalam suatu kontrak, kedudukannya adalah sebagai subjek hukum perdata.
- Apakah pemutusan kontrak secara sepihak dapat diterima oleh karena berdasarkan Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, pemutusan kontrak harus dilakukan di depan Hakim (melalui pengadilan)?
- Hal-hal apa saja yang dapat menjadi landasan pemutusan kontrak secara sepihak?

Pemerintah sebagai badan hukum publik dapat melakukan tindakan perdata sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1654 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, "Semua badan hukum yang berdiri dengan sah, begitu pula orang-orang swasta, berkuasa untuk melakukan perbuatan-perbuatan perdata, tanpa mengurangi perundang-undangan yang mengubah kekuasaan itu, membatasinya atau menundukkannya kepada tata cara tertentu." Dengan kata lain pemerintah dapat mengikatkan diri dengan pihak ketiga dalam hal ini penyedia barang atau jasa dalam suatu kontrak dimana di dalamnya diatur hak dan kewajiban dari masing-masing pihak.

Begitu pula halnya dalam kontrak konstruksi, diatur hak dan kewajiban masing-masing pihak dan hal-hal lain yang dianggap perlu diatur demi menjamin pelaksanaan pekerjaan konstruksi tersebut. Dan hal-hal yang diatur di dalam kontrak, berdasarkan ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, mengikat bagi kedua pihak.

Pemutusan kontrak merupakan salah satu persoalan yang diatur di dalam kontrak, dimana pemutusan kontrak umumnya diatur di dalam Syarat-Syarat

Umum Kontrak (SSUK) yaitu suatu dokumen yang merupakan satu kesatuan dan bagian yang tak terpisahkan dari kontrak. Berdasarkan Peraturan Menteri PU No. 07/PRT/M/2011, pemutusan kontrak dapat dilakukan sepihak, baik oleh pihak penyedia atau pihak PPK.

Pemutusan kontrak ini dapat dilakukan melalui pemberitahuan tertulis, jadi tidak harus melalui pengadilan berdasarkan ketentuan Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Hal-hal yang dapat menjadi dasar pemutusan kontrak adalah:

1. Penyedia lalai / cidera janji dalam melaksanakan kewajibannya dan tidak memperbaiki kelalaiannya dalam jangka waktu yang telah ditetapkan;
2. Penyedia tanpa persetujuan Pengawas Pekerjaan, tidak memulai pelaksanaan pekerjaan;
3. Penyedia menghentikan pekerjaan selama 28 (duapuluh delapan) hari dan penghentian ini tidak tercantum dalam program mutu serta tanpa persetujuan Pengawas Pekerjaan;
4. Penyedia berada dalam keadaan pailit;
5. Penyedia selama masa kontrak gagal memperbaiki cacat mutu dalam jangka waktu yang ditetapkan oleh PPK;
6. Penyedia tidak mempertahankan keberlakuan jaminan pelaksanaan;
7. Denda keterlambatan pelaksanaan pekerjaan akibat kesalahan penyedia sudah melampaui 5% (lima perseratus) dari nilai kontrak dan PPK menilai bahwa Penyedia tidak akan sanggup menyelesaikan sisa pekerjaan;
8. Pengawas Pekerjaan memerintahkan penyedia untuk menunda pelaksanaan atau kelanjutan pekerjaan, dan perintah tersebut tidak ditarik selama 28 (duapuluh delapan) hari;
9. PPK tidak menerbitkan SPP untuk pembayaran tagihan angsuran sesuai dengan yang disepakati sebagaimana tercantum dalam SSKK;

10. Penyedia terbukti melakukan KKN, kecurangan dan/atau pemalsuan dalam proses pengadaan yang diputuskan oleh instansi yang berwenang ; dan/atau

11. Pengaduan tentang penyimpangan prosedur dugaan KKN dan/atau pelanggaran persaingan sehat dalam pelaksanaan pengadaan dinyatakan benar oleh instansi yang berwenang.

Dalam hal pemutusan kontrak dilakukan oleh karena kesalahan penyedia, maka konsekuensinya adalah :

- Jaminan Pelaksanaan dicairkan;
- Sisa uang muka harus dilunasi oleh penyedia atau jaminan uang muka dicairkan;
- Penyedia membayar denda; dan/atau
- Penyedia dimasukkan dalam Daftar Hitam.

Pemutusan kontrak yang dilakukan oleh PPK dengan alasan keterlambatan penyedia dalam melaksanakan pekerjaan tentunya harus melalui prosedur-prosedur tertentu seperti diberikan peringatan secara tertulis atau dikenakan ketentuan tentang kontrak kritis. Kontrak dinyatakan kritis apabila:

- Dalam periode I (rencana fisik pelaksanaan 0%-70% dari kontrak), realisasi fisik pelaksanaan terlambat lebih besar 10% dari rencana;
- Dalam periode II (rencana fisik pelaksanaan 70%-100% dari kontrak), realisasi fisik pelaksanaan terlambat lebih besar 5% dari rencana;
- Rencana fisik pelaksanaan 70%-100% dari kontrak, realisasi fisik pelaksanaan terlambat kurang dari 5% dari rencana dan akan melampaui tahun anggaran berjalan.

Penanganan kontrak kritis tersebut dilakukan dengan rapat pembuktian atau *Show Cause Meeting* (SCM) dengan prosedur sebagai berikut:

- Pada saat kontrak dinyatakan kritis direksi pekerjaan menerbitkan surat peringatan kepada penyedia dan selanjutnya menyelenggarakan SCM.

- Dalam SCM direksi pekerjaan, direksi teknis dan penyedia membahas dan menyepakati besaran kemajuan fisik yang harus dicapai oleh penyedia dalam periode waktu tertentu (uji coba pertama) yang dituangkan dalam berita acara SCM Tahap I;
- Apabila penyedia gagal pada uji coba pertama, maka harus diselenggarakan SCM Tahap II yang membahas dan menyepakati besaran kemajuan fisik yang harus dicapai oleh penyedia dalam periode waktu tertentu (uji coba kedua) yang dituangkan dalam berita acara SCM Tahap II;
- Apabila penyedia gagal pada uji coba kedua, maka harus diselenggarakan SCM Tahap III yang membahas dan menyepakati besaran kemajuan fisik yang harus dicapai oleh penyedia dalam periode waktu tertentu (uji coba ketiga) yang dituangkan dalam berita acara SCM Tahap III;
- Pada setiap uji coba yang gagal, PPK harus menerbitkan surat peringatan kepada penyedia atas keterlambatan realisasi fisik pelaksanaan pekerjaan.

Dalam hal terjadi keterlambatan rencana fisik pelaksanaan 70%-100% dari kontrak, realisasi fisik pelaksanaan terlambat kurang dari 5% dari rencana dan akan melampaui tahun anggaran berjalan, maka PPK dapat langsung memutuskan kontrak secara sepihak dengan mengesampingkan Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata setelah dilakukan rapat bersama atasan PPK sebelum tahun anggaran berakhir.

Selain itu pemutusan kontrak secara sepihak oleh PPK juga dibenarkan oleh Peraturan Presiden No. 70 Tahun 2012 apabila :

- Kebutuhan barang/jasa tidak dapat ditunda melebihi batas berakhirnya kontrak;
- Penyedia barang/jasa cidera janji dan tidak memperbaiki kelalaiannya;
- Penyedia diyakini tidak mampu menyelesaikan pekerjaan walaupun diberi waktu sampai dengan 50 hari kalender sejak masa berakhirnya pelaksanaan pekerjaan;

- Penyedia tidak dapat menyelesaikan pekerjaan setelah diberi waktu 50 hari kalender.

### 3. **Membuat Catatan Prioritas Penanggulangan Permasalahan Dan Pasal Yang Terkait**

Merujuk pada kamus besar bahasa Indonesia, prioritas adalah sesuatu yang didahulukan dan diutamakan dari pada hal yang lain. Selain itu prioritas penanggulangan permasalahan adalah penanggulangan permasalahan yang urutan kepentingannya harus didahulukan dan mana kepentingan dapat menunggu.

Beberapa permasalahan yang umumnya terjadi terkait Kontrak pengadaan barang/jasa, antara lain keterlambatan penyelesaian pekerjaan dan pembayaran yang tidak sesuai dengan prestasi pekerjaan. Sebenarnya masih banyak permasalahan yang lain, namun dalam tulisan kali ini Penulis membatasi pada dua hal tersebut.

Keterlambatan penyelesaian pekerjaan harus disikapi secara arif oleh masing-masing pihak yang terikat dalam Kontrak. Menjadi tidak fair (menurut saya) tatkala Penyedia/Kontraktor harus selalu disalahkan akibat keterlambatan penyelesaian pekerjaan. Keterlambatan tidak perlu terjadi jika PPK benar-benar melaksanakan tugasnya sebagai pelaksana dan pengendali Kontrak (Pasal 11 ayat (1) Perpres 54/2010).

PPK dan semua tim pendukungnya (terutama Konsultan Pengawas Konstruksi) seharusnya mengendalikan dan mengawasi pelaksanaan pekerjaan sejak awal. Jika hal ini benar-benar dilakukan, indikasi keterlambatan dapat diketahui dan ditangani lebih cepat. Dalam praktiknya, seringkali justru PPK-lah yang lalai dalam melakukan tugas pengendalian Kontrak. Pada akhirnya, Penyedia harus menanggung denda keterlambatan, tindakan pemutusan Kontrak secara sepihak, bahkan pengenaan sanksi pencantuman dalam daftar hitam (*blacklist*).

Singkatnya waktu pelaksanaan juga menjadi alasan yang wajar suatu pekerjaan tidak selesai (terutama pekerjaan konstruksi). Jika secara teknis suatu

pekerjaan tidak memungkinkan untuk dilaksanakan karena alasan waktu yang tidak cukup, sebaiknya jangan dipaksakan. Kondisi seperti ini umumnya dialami jika pengadaan barang/jasa dilaksanakan menjelang atau bahkan pada triwulan keempat tahun anggaran berkenaan.

Permasalahan berikutnya adalah pembayaran yang tidak sesuai dengan prestasi pekerjaan. Tindakan tersebut seringkali dilakukan pada saat mendekati akhir tahun anggaran. Alasan klasiknya tidak lain adalah untuk "menyelamatkan" anggaran, sehingga walaupun pekerjaan belum selesai atau bahkan belum dilaksanakan sama sekali namun pembayarannya sudah seratus persen. Akibatnya, tidak sedikit yang harus berurusan dengan aparat berwenang karena diduga melakukan tindakan merugikan keuangan Negara.

**B. Keterampilan yang Diperlukan dalam Mengidentifikasi Pasal Pasal Yang Dapat Menimbulkan Masalah**

1. Mengidentifikasi pasal pasal yang telah dirangkum sesuai dengan lingkup pekerjaan
2. Inventarisasi Permasalahan Yang Mungkin Terjadi sesuai ketentuan
3. Membuat Catatan Prioritas Penanggulangan Permasalahan Dan Pasal Yang Terkait sesuai kebutuhan

**C. Sikap Kerja yang Diperlukan dalam Mengidentifikasi Pasal Pasal Yang Dapat Menimbulkan**

1. Mengidentifikasi pasal pasal yang telah dirangkum sesuai dengan lingkup pekerjaan dengan cermat dan tanggung jawab
2. Inventarisasi Permasalahan Yang Mungkin Terjadi sesuai ketentuan dengan cermat dan tanggung jawab
3. Membuat Catatan Prioritas Penanggulangan Permasalahan Dan Pasal Yang Terkait sesuai kebutuhan dengan cermat dan tanggung jawab

## **BAB IV**

### **MENCARI PEMECAHAN TERHADAP PASAL YANG DAPAT MENIMBULKAN MASALAH BAGI KEDUA PIHAK**

#### **A. Pengetahuan yang Diperlukan dalam Mencari Pemecahan Terhadap Pasal yang Dapat Menimbulkan Masalah Bagi Kedua Belah Pihak**

##### **1. Mendiskusikan hasil catatan inventarisasi pasal yang menimbulkan masalah secara komprehensif dengan tim kerja dan pemberi tugas**

Hasil catatan inventarisasi pasal yang menimbulkan masalah didiskusikan secara komprehensif dengan tim kerja dan pemberi tugas. Diskusi adalah sebuah interaksi komunikasi antara dua orang atau lebih/kelompok. Biasanya komunikasi antara mereka/kelompok tersebut berupa salah satu ilmu atau pengetahuan dasar yang akhirnya akan memberikan rasa pemahaman yang baik dan benar.

Dari keseluruhan catatan inventarisasi pasal yang menimbulkan masalah dapat dijabarkan sebagai berikut :

1. Sengketa yang timbul dari suatu kontrak konstruksi antara pemerintah yang diwakili oleh PPK dan pihak penyedia merupakan sengketa keperdataan oleh karena ketika pemerintah melakukan suatu tindakan dalam lapangan keperdataan dan tunduk pada ketentuan hukum perdata maka pemerintah bertindak sebagai wakil dari badan hukum bukan wakil dari jabatan. Dengan demikian kedudukan pemerintah dalam hal ini setara dengan kedudukan penyedia, sehingga tindakan penyedia mengajukan gugatan terhadap PPK atas pemutusan kontrak di PTUN adalah suatu kekeliruan.
2. Kontrak merupakan undang-undang bagi para pihak yang membuatnya, dengan kata lain hal-hal yang diatur di dalam kontrak mengikat pihak-pihak yang mengadakan kontrak tersebut. Di dalam Syarat-Syarat Umum Kontrak berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri PU No. 07/PRT/M/2011 diatur mengenai pemutusan kontrak, dimana PPK dapat melakukan pemutusan kontrak secara sepihak apabila terjadi hal-hal tertentu yang menjadi alasan

pemutusan kontrak. Hal ini merupakan pengesampingan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dimana pembatalan suatu kontrak harus dengan putusan Hakim. Ketentuan Pasal 1266 tersebut bias dikesampingkan berdasarkan asas kebebasan berkontrak dimana kedua belah pihak menyatakan secara tegas dalam kontrak untuk mengesampingkan ketentuan Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

3. Pemutusan kontrak secara sepihak tentunya dilakukan melalui prosedur atau mekanisme yang telah ditentukan dalam Syarat-Syarat Umum Kontrak. Dengan kata lain, ada tahapan-tahapan yang harus dilakukan oleh PPK sebelum melakukan pemutusan kontrak, antara lain memberikan teguran secara tertulis dan mengenakan ketentuan tentang kontrak kritis dalam hal terjadi keterlambatan pelaksanaan pekerjaan oleh karena kelalaian penyedia.

## **2. Mencatat usulan pemecahan masalah secara cermat**

Dalam mencatat usulan permasalahan hendaknya dilakukan secara cermat. Hal-hal yang perlu dicatat terkait pemecahan masalah adalah diantaranya temuan permasalahan kontrak seperti pada penjelasan berikut :

- a. Ketentuan perubahan mata uang pembayaran untuk kontrak yang sumber pembiayaannya dari PHLN yang tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku Sesuai dengan Pasal 62 PP 45 Tahun 2013 tentang Tata Cara Pelaksanaan APBN, bahwa
  - Nilai perjanjian dalam bentuk valuta asing tidak dapat diubah dalam bentuk mata uang Rupiah;
  - nilai perjanjian dalam bentuk mata uang Rupiah tidak dapat diubah dalam bentuk valuta asing; nilai perjanjian dalam bentuk valuta asing, tidak dapat membebani dana Rupiah murni; dan
  - perjanjian yang berkaitan dengan penggunaan barang/jasa produksi dalam negeri tidak dapat dilakukan dalam valuta asing

perjanjian yang tidak mengacu pada ketentuan diatas dapat dilaksanakan setelah terlebih dahulu mendapat persetujuan Menteri Keuangan.

- b. Penyesuaian harga pekerjaan konstruksi PPK masih ragu-ragu dalam penentuan koefisien komponen

Sesuai dengan pasal 8c huruf g dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 7 tahun 2011 Jo dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 31 Tahun 2015 yang berbunyi sebagai berikut :

“koefisien penyesuaian harga ditentukan oleh PPK berdasarkan analisis detail harga yang diperoleh melalui *Engineer Estimate* (EE) dan dicantumkan dalam dokumen pemilihan”.

- c. Penandatanganan kontrak tahun jamak

Sesuai dengan Pasal 4 ayat (4) huruf c PMK Nomor 238/PMK.02/2015 tentang Tata Cara Pengajuan Persetujuan Kontrak Tahun Jamak (*Multi Years Contract*) dalam Pengadaan Barang/ Jasa Pemerintah Kepada Menteri Keuangan bahwa “penandatanganan Kontrak Tahun Jamak dilakukan setelah pengadaan tanah/lahan sudah selesai dituntaskan”

- d. Biaya penyelenggaraan SMK3 konstruksi bidang pekerjaan umum masih terdapat beberapa PPK mencantumkan Biaya SMK3 menjadi item pembayaran dalam daftar kuantitas dan harga

Sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Surat Edaran Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 66/SE/M/2015 tentang Biaya Penyelenggaraan Sistem Manajemen Keselamatan dan Kesehatan Kerja (SMK3) Konstruksi Bidang Pekerjaan Umum

Bahwa besarnya biaya penyelenggaraan SMK3 Konstruksi Bidang Pekerjaan Umum sesuai dengan Rincian Kegiatan Penyelenggaraan SMK3 Konstruksi sebagaimana dimaksud pada huruf E dialokasikan dalam biaya umum dan dihitung berdasarkan tingkat risiko K3. Contoh perhitungan biaya SMK3 Konstruksi sebagaimana tercantum dalam lampiran II digunakan untuk acuan penyesuaian alokasi besaran biaya umum dan keuntungan (contoh 15%)

e. Penggunaan bentuk Kontrak Terintegrasi

Kriteria pekerjaan dan pemilihan bentuk kontrak membutuhkan tingkat pemahaman dan penguasaan Peraturan Perundang-Undangan dan sebagian besar masih mengacu pada Peraturan Internasional.

f. Pembayaran Konsultan Manajemen Konstruksi

Berdasarkan pasal 9 ayat (3) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 07/PRT/M/2011 tentang Standar dan Pedoman Pengadaan Pekerjaan Konstruksi dan Jasa Konsultansi JO Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 31/PRT/M/2015 dinyatakan bahwa Kontrak Harga Satuan Jasa Konsultansi didasarkan atas input (tenaga ahli dan biaya-biaya langsung terkait termasuk perjalanan dinas) yang harus disediakan konsultan (*input based*) untuk melaksanakan pekerjaan sesuai dengan Kerangka Acuan Kerja / TOR. Jenis pekerjaan pada kelompok ini yaitu supervisi/pengawasan pekerjaan konstruksi, monitoring, manajemen konstruksi, survey, dan lainnya. Sehingga dapat diambil kesimpulan bahwa untuk pekerjaan dengan kontrak harga satuan, yang mengikat adalah harga satuan yang pasti dan tetap untuk setiap satuan/unsur pekerjaan, volume pekerjaan masih bersifat perkiraan sementara dan pembayarannya didasarkan pada hasil pengukuran bersama atas volume pekerjaan yang benar-benar telah dilaksanakan oleh Penyedia.

g. Pengurangan Jangka Waktu Pelaksanaan Kontrak Konsultan (harga satuan)

Berdasarkan SSUK Pasal 1 angka 1.2 Buku JK 05 HS Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat 31/PRT/M/2015 dijelaskan bahwa Kontrak Harga Satuan adalah kontrak pengadaan jasa konsultansi atas penyelesaian seluruh pekerjaan dalam batas waktu tertentu dengan salah satu ketentuannya adalah volume pekerjaannya masih bersifat perkiraan sementara dan pembayarannya didasarkan pada hasil pengukuran bersama atas volume pekerjaan yang benar-benar telah dilaksanakan.

Berdasarkan angka 1 diatas, maka pekerjaan jasa konsultansi yang menggunakan jenis kontrak harga satuan adalah volume belum pasati dan masih bersifat pemikiran. Oleh karena itu, penandatanganan kontrak paket

pekerjaan tersebut diatas dapat dilakukan meskipun ada pengurangan waktu pelaksanaan, sepanjang masih ada pokok persoalan yang diperjanjikan seperti yang tercantum dalam Kerangka Acuan Kerja (KAK).

### **3. Membuat alternatif pemecahan masalah sesuai dengan kontrak kerja yang ada**

Dalam membuat alternatif pemecahan masalah sesuai dengan kontrak kerja yang ada, terdapat hal-hal yang perlu diperhatikan, diantaranya sebagai berikut:

#### a. Pemilihan Jenis Kontrak

Agar diperhatikan dalam hal pemilihan jenis kontrak yang akan digunakan sesuai dengan pekerjaan yang akan dilaksanakan.

#### b. Perbedaan Pemahaman

Adanya perbedaan pemahaman antara pemeriksa (*auditor*) dan pihak yang diperiksa tentang kerugian negara, misalnya:

- Dalam hal penggunaan jenis kontrak *lump sum*
- Pengenaan denda terhadap pekerjaan terlambat

#### c. Kontrak Tahun Jamak untuk Sumber Dana APBD

Agar diperhatikan mengenai Peraturan Menteri Dalam Negeri mengenai akhir masa jabatan kepala daerah

Selain itu berbagai faktor penyebab permasalahan hukum atau perselisihan dalam pelaksanaan kontrak konstruksi, dapat dikelompokkan dalam 3 aspek yang saling terkait satu dengan yang lainnya, sebagai berikut :

#### a. Aspek Teknis

- Faktor perubahan lingkup pekerjaan
- Faktor perbedaan kondisi lapangan
- Faktor kekurangan material dan/atau peralatan yang sesuai dengan spesifikasi teknis
- Faktor keterbatasan personil

- Faktor kurang jelas atau kurang lengkapnya gambar rencana dan/atau spesifikasi teknis

b. Aspek Waktu

- Faktor penundaan waktu pelaksanaan pekerjaan
- Faktor percepatan waktu penyelesaian pekerjaan
- Faktor keterlambatan waktu penyelesaian pekerjaan

c. Aspek Biaya

- Faktor penghematan anggaran
- Faktor keterlambatan pembayaran

**B. Keterampilan yang Diperlukan dalam Mencari Pemecahan Terhadap Pasal yang Dapat Menimbulkan Masalah Bagi Kedua Belah**

1. Mendiskusikan hasil catatan inventarisasi pasal yang menimbulkan masalah secara komprehensif dengan tim kerja dan pemberi tugas
2. Mencatat usulan pemecahan masalah secara cermat
3. Membuat alternatif pemecahan masalah sesuai dengan kontrak kerja yang ada

**C. Sikap Kerja yang Diperlukan dalam Mencari Pemecahan Terhadap Pasal yang Dapat Menimbulkan Masalah Bagi Kedua Belah Pihak**

1. Mendiskusikan hasil catatan inventarisasi pasal yang menimbulkan masalah secara komprehensif dengan tim kerja dan pemberi tugas secara cermat dan teliti
2. Mencatat usulan pemecahan masalah secara cermat dan teliti
3. Membuat alternatif pemecahan masalah sesuai dengan kontrak kerja yang ada  
Secara cermat dan teliti

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Dasar Perundang-undangan

1. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara
2. Peraturan Pemerintah Nomor 45 Tahun 2013 tentang Tata Cara Pelaksanaan APBN
3. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 07/PRT/M/2011
4. Peraturan Presiden Nomor 70 Tahun 2012
5. Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2010
6. Pedoman Peningkatan Profesionalitas SDM Konstruksi, 2007
7. Undang Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi

### B. Buku Referensi

1. Sugiono (2001:8) tenaga kerja konstruksi

### C. Majalah atau Buletin

### D. Referensi Lainnya