



# PELATIHAN PENYELESAIAN SENGKETA KONTRAK KONSTRUKSI

## 3 SUBSTANSI KONTRAK KONSTRUKSI

PUSAT PENDIDIKAN DAN PELATIHAN SUMBER DAYA AIR DAN KONSTRUKSI  
BADAN PENGEMBANGAN SUMBERDAYA MANUSIA  
KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT

BANDUNG, 2017

# KATA PENGANTAR

Puji syukur dipanjatkan ke hadirat Allah SWT atas terselesainya modul 3 tentang Substansi Kontrak Konstruksi. Modul ini adalah modul ke 3 dari 7 modul yang harus diselesaikan untuk keperluan Pelatihan Penyelesaian Sengketa Kontrak Konstruksi. Pelatihan tersebut diadakan mengingat kemungkinan banyaknya potensi sengketa dalam pelaksanaan pekerjaan konstruksi, yang dilakukan di Indonesia antara pihak pengguna jasa konstruksi dan penyedia jasa konstruksi yang terikat dalam kontrak konstruksi.

Pelatihan Penyelesaian Sengketa Kontrak Konstruksi ini dimaksudkan untuk membekali para ASN di Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, khususnya yang terkait dalam penanganan kontrak konstruksi dalam melaksanakan tugasnya, untuk mengantisipasi bila terjadi kemungkinan sengketa dan bila mungkin menyelesaikan sengketa kontrak konstruksi.

Modul Substansi Kontrak Konstruksi ini bertujuan untuk merumuskan dan menyusun Kurikulum dan Silabus serta Modul Materi di lingkungan Pusat Pendidikan dan Pelatihan Sumber Daya Air dan Konstruksi Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Teknik penyajiannya dilakukan secara andragogi dibarengi dengan metoda metoda lebih banyak diskusi dari ceramah, hal ini dilakukan untuk memberikan keleluasaan pada para peserta mengungkapkan apa yang sudah diketahinya.

Modul ini berkaitan dengan modul-modul lainnya ketika Anda belajar untuk dapat menyelesaikan masalah sengketa kontrak konstruksi. Dalam modul ini akan dibahas tentang: prinsip hukum penyusunan kontrak kerja konstruksi, penandatanganan kontrak, pelaksanaan kontrak dan studi kasus.

Pembahasan modul ini dimulai dengan menjelaskan tujuan yang hendak dicapai dan disertai dengan soal yang mengukur tingkat penguasaan materi setiap topik. Dengan demikian pengguna modul ini secara mandiri dapat mengukur tingkat ketuntasan yang dicapainya.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa modul ini tentu punya banyak kekurangan. Untuk itu penulis dengan berlapang dada menerima masukan dan kritikan konstruktif dari berbagai pihak demi kesempurnaannya di masa yang akan datang. Akhirnya semoga bermanfaat.

Bandung,

2017

Kepala

Pusdiklat Sumber Daya Air dan Konstruksi

# DAFTAR ISI

<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>i</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>ii</b>
<b>DAFTAR INFORMASI VISUAL</b> .....	<b>iii</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	<b>iv</b>
<b>PETUNJUK PENGGUNAAN MODUL</b> .....	<b>v</b>
<b>PENDAHULUAN</b> .....	<b>vi</b>
<b>MATERI 1 SUBSTANSI KONTRAK</b> .....	<b>1</b>
1.1 STRUKTUR DAN ANATOMI KONTRAK.....	2
1.2 STANDAR DOKUMEN KONTRAK.....	4
<b>MATERI 2 PENANDATANGAN DOKUMEN KONTRAK KONSTRUKSI</b> .....	<b>10</b>
2.1 TAHAP PERSIAPAN.....	10
2.2 TAHAP PENYUSUNAN .....	13
2.3 PENGADAAN/ PELELANGAN ( <i>PROCUREMENT/TENDER</i> ).....	17
2.4 PENANDATANGANAN KONTRAK.....	18
<b>MATERI 3 PELAKSANAAN KONTRAK KONSTRUKSI</b> .....	<b>23</b>
3.1 TAHAP PELAKSANAAN ( <i>CONSTRUCTION</i> ) .....	23
3.2 PERENCANAAN TEKNIS KONSTRUKSI: .....	25
<b>MATERI 4 STUDI KASUS KONTRAK KONSTRUKSI</b> .....	<b>33</b>
4.1 PERMASALAHAN DI PEKERJAAN KONSTRUKSI DI INDONESIA .....	33
4.2 CONTOH PROYEK KONSTRUKSI YANG TERHAMBAT .....	34
4.3 CONTOH KASUS KONTRAK KERJA KONSTRUKSI .....	36
<b>PENUTUP</b> .....	<b>45</b>
<b>KUNCI JAWABAN</b> .....	<b>46</b>
<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	<b>49</b>
<b>GLOSARI</b> .....	<b>51</b>

# DAFTAR INFORMASI VISUAL

Gambar 1    Dokumen Lelang dan Dokumen Kontrak..... 7

# DAFTAR LAMPIRAN

LAMPIRAN 1	KONTRAK MODEL PERMEN PUPR.....	42
LAMPIRAN 2	KONTRAK MODEL ADB.....	43

# PETUNJUK PENGGUNAAN MODUL

**Peserta “Pelatihan Penyelesaian Sengketa Kontrak Konstruksi” yang berbahagia.**

Modul “Substansi Kontrak Konstruksi.” ini adalah modul ke- tiga dari tujuh modul yang harus Anda selesaikan dalam pelatihan ini. Bila Anda akan mempelajari modul ini, Anda harus sudah menuntaskan modul sebelumnya yaitu modul 1 tentang Kebijakan Dalam Kontrak Konstruksi dan Modul 2 tentang Pengetahuan Dasar Kontrak Konstruksi.

Dalam mempelajari modul ini, seyogyanya Anda lakukan secara berurutan mulai dari materi pertama sampai materi terakhir, agar pengetahuan yang Anda miliki menjadi lengkap. Dengan mempelajari modul ini, Anda diharapkan akan memahami tentang prinsip dasar penyelesaian sengketa kontrak konstruksi. Modul ini terdiri dari empat materi pokok, dan pada akhir pembahasan tiap materi akan diberikan tes, untuk mengukur kemampuan Anda dalam memahami tiap-tiap materi. Anda dapat melihat kemampuan Anda dengan mencocokkan jawaban Anda dengan kunci jawaban yang ada pada akhir modul ini. Apabila Anda belum dapat menjawab pertanyaan (soal) dengan benar, Anda harus mengulangi mempelajari materi tersebut. Jujurlah pada diri Anda sendiri.

Apabila ada tugas-tugas, harap dikerjakan baik secara individual maupun kelompok. Untuk hal-hal yang kurang jelas, Anda dapat menghubungi nara sumber di Pusat Pendidikan dan Pelatihan Sumber Daya Air dan Konstruksi.

Waktu yang diperlukan untuk mempelajari modul ini kurang lebih 10 JPL (450 menit) sudah termasuk waktu untuk mengerjakan tugas-tugas dan menjawab pertanyaan yang tersedia.

Akhirnya, selamat mempelajari modul ini, semoga sukses.

# PENDAHULUAN

## A. LATAR BELAKANG

Setiap tahun, puluhan ribu kontrak konstruksi ditandatangani dan diimplementasikan. Dalam hal ini sudah hampir pasti akan terjadi sengketa konstruksi akibat perbedaan intepretasi maupun akibat lain yang bersifat fisik maupun non fisik. Dalam menyelesaikan sengketa kontrak konstruksi, dapat ditempuh berbagai cara. Di Indonesia penyelesaian sengketa terbagi menjadi 2 (dua) jenis, yaitu: (1) litigasi dan (2) non-litigasi. Litigasi adalah bentuk penyelesaian sengketa dalam acara persidangan di peradilan umum. Sedangkan non-litigasi adalah bentuk penyelesaian sengketa di luar peradilan umum. Non-litigasi menurut Undang Undang Nomor 30 Tahun 1999 terbagi menjadi 2 (dua), yaitu: (1) arbitrase dan (2) alternatif penyelesaian sengketa. Penyelesaian dengan cara arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa terbukti efektif dalam penyelesaian sengketa pada umumnya dan demikian juga tentunya sengketa konstruksi pada khususnya.

Sengketa kontrak konstruksi akan selalu terjadi dalam perjalanan suatu kontrak, meskipun sengketa ini bukan merupakan sesuatu yang direncanakan, karena masing-masing pihak akan mempertahankan agar pihaknya tidak merugi. Kontraktor sebagai salah satu pihak mempunyai tugas untuk menyelesaikan pekerjaan sesuai kontrak, tentunya dengan tujuan mendapatkan keuntungan yang sudah diperhitungkan sebelumnya, sedang pihak pengguna jasa akan bertahan agar biaya yang telah disepakati dalam kontrak, sebagai harga kontrak, sedapat mungkin tidak terlampaui.

Dari sisi penyelenggaraan konstruksi, kesadaran hukum dalam kepatuhan para pihak, yakni pengguna jasa dan penyedia jasa, dalam pemenuhan kewajibannya serta pemenuhan terhadap ketentuan yang terkait dengan aspek keamanan, keselamatan, kesehatan dan lingkungan, agar dapat mewujudkan bangunan yang berkualitas dan mampu berfungsi sebagaimana yang direncanakan..

## B. DESKRIPSI SINGKAT

Di modul ini berisi uraian tentang struktur dan anatomi kontrak. Tentang dokumen kontrak dijelaskan bahwa tidak ada Standar Dokumen Kontrak, umumnya dokumen yang ditengarai sebagai standar adalah Dokumen Pengadaan dengan sebutan Standar Dokumen Pengadaan yang disingkat dengan SDP seperti yang disusun oleh LKPP. Kementerian PUPR menerbitkan standard dan pedoman pengadaan untuk pekerjaan konstruksi maupun pengadaan pekerjaan konsultansi konstruksi dalam Peraturan Menteri No.07 tahun 2011 yang beberapa kali diubah, dan terakhir dengan Peraturan Menter No.31 tahun 2015. Di bagian akhir disampaikan permasalahan di pekerjaan konstruksi di Indonesia disertai dengan contoh kasus dan contoh kontrak pekerjaan konstruksi.

### **C. TUJUAN PEMBELAJARAN**

Setelah mengikuti pelatihan ini peserta mampu:

- Menjelaskan tentang Struktur dan anatomi Kontrak Konstruksi
- Menjelaskan tentang proses penanda tangan Kontrak Konstruksi
- Menjelaskan tentang Pelaksanaan kontrak konstruksi.
- Menjelaskan Studi Kasus : Menganalisa perjanjian kontrak konstruksi. .

### **D. MATERI POKOK**

1. Substansi Kontrak konstruksi
2. Penandatanganan Dokumen Kontrak Konstruksi
3. Pelaksanaan kontrak konstruksi.
4. Studi Kasus .

## 1

# SUBSTANSI KONTRAK KONSTRUKSI



### Indikator keberhasilan

Di akhir pelatihan Materi 1 ini peserta mampu menjelaskan prinsip hukum penyusunan kontrak kerja konstruksi, tahap penyusunan Kontrak kerja konstruksi serta struktur dan anatomi kontrak kerja konstruksi.

Dalam mengawali pembahasan modul ini Anda akan diminta mendiskusikan berbagai macam bentuk kebijakan kontrak konstruksi. Sebagai panduan diskusi ini, Anda diminta mengikuti instruksi sesuai lembar kerja dibawah ini :

### Lembar Kerja

#### Matrik Diskusi Substansi Kontrak Konstruksi

No	Pokok Bahasan	Substansi Kontrak Konstruksi	Penandatanganan dokumen kontrak	Pelaksanaan kontrak
1.	Metode			
2.	Dampak yang ada			
3.	Unsur-Unsur			

#### Catatan:

- (1) Format di atas hanya sebagai panduan diskusi saja, kelompok dapat memberikan tambahan atau menyesuaikan sesuai kebutuhan;
- (2) Fasilitator/ Widya Iswara bersama peserta melakukan diskusi dengan mengidentifikasi hal-hal apa saja yang membedakan antara kebijakan dalam kontrak konstruksi dan dasar hukum kebijakan dalam kontrak konstruksi sesuai dengan aspek –aspek yang ditetapkan dalam format diskusi di atas;

- (3) Memberikan kesempatan kepada peserta untuk mengungkapkan pemahaman dan pengalamannya tentang kedua kerangka atau paradigma tersebut;
- (4) Fasilitator/ Widya Iswara menulis hasil kesepakatan dengan mengklarifikasi hal-hal yang perlu penegasan dan kesepakatan bersama.

## 1.1 STRUKTUR DAN ANATOMI KONTRAK

Bagi yang selama ini terlibat intens dalam pelaksanaan proyek, mungkin sudah terbiasa dengan substansi yang harus diatur dalam suatu kontrak jasa konstruksi. Dalam tata laksana pemerintahan yang memprioritaskan pembangunan infrastruktur, pengetahuan tentang kontrak jasa konstruksi menjadi semakin penting.

Dalam membuat suatu kontrak kita perlu merancang suatu format seperti menggambar anatomi tubuh manusia dimulai dari kepala, badan dan tangan sampai ke kaki.

Secara umum, Anatomi Kontrak terdiri dari

1. Judul (Heading), Judul diberi nama sesuai dengan isinya
2. Pembukaan (Opening)
3. Komparasi: Para Pihak (Parties)
4. Premise (Recitals) Dasar/Pertimbangan
5. Isi Perjanjian, Ketentuan dan Persyaratan (Terms and Conditions)
6. Penutup (Closure), Testimonium Clause
7. Tanda tangan (Attestation)  
Di bagian tanda tangan dapat dicantumkan tanda-tangan Saksi-Saksi (Witnesses)

Jika ada, di akhir dokumen di lengkapi dengan Lampiran (Attachments/Exhibits)

Dilihat dari sisi lain, anatomi isi perjanjian dapat dipilah menjadi 3 bagian yaitu:

- 1) **Elemen Esensial** (Essential Elements)
- 2) **Elemen Natural** (Natural Elements)
- 3) **Elemen Aksidental** (Accidental Elements)

**Ad.1** Tanpa elemen tersebut suatu perjanjian atau kontrak tidak akan pernah ada (jadi harus dicantumkan dalam perjanjian kalau tidak maka tidak sah) Sebagai contoh: misalnya pada perjanjian jual beli yang merupakan esensialia adalah “**barang**” dan “**harga**”

**Ad.2** Unsur-unsur atau hal ini biasanya dijumpai dalam perjanjian-perjanjian tertentu, dianggap ada, kecuali dinyatakan sebaliknya.

**Elemen Natural** adalah ketentuan hukum umum, suatu syarat yang biasanya dicantumkan dalam perjanjian.

Namun tanpa pencantuman syarat yang dimaksud itupun, suatu perjanjian tetap sah dan tidak mengakibatkan suatu perjanjian menjadi tidak mengikat.

Apabila syarat yang biasanya dicantumkan ternyata tidak dimuat maka peran UU akan tampil mengisi kekosongan tersebut sesuai dengan sifat hukum perjanjian yang

accessoir/optional law.

Misalnya dalam suatu perjanjian jual beli tidak diatur mengenai siapa yang berkewajiban membayar biaya balik nama, maka ketentuan UU yang berlaku bahwa biaya-biaya akta jual beli dan biaya tambahan lain dipikul oleh si pembeli, kecuali jika tidak diperjanjikan sebaliknya (pasal 1466 KUH Perdata)

**Ad.3** mengenai hal utama yang dinyatakan dalam perjanjian yang disetujui oleh para pihak. Kata accidental artinya bisa ada atau diatur, bisa juga tidak ada tergantung pada keinginan para pihak apakah memang merasa perlu untuk memuat ataukah tidak

**Elemen Aksidental** adalah suatu syarat yang tidak harus ada tetapi dicantumkan juga oleh para pihak untuk keperluan tertentu dengan maksud khusus sebagai suatu kepastian. Misalnya dalam perjanjian sewa menyewa, secara khusus diperjanjikan bahwa apabila dikemudian hari perjanjian sewa menyewa berakhir, maka sipenyewa diwajibkan untuk menyerahkan semua kwitansi pembayaran yang pernah dilakukan oleh penyewa kepada yang menyewakan, misalnya kwitansi listrik, air, pajak bumi dan bangunan (PBB) dsb.

## PENGATURAN PENYELENGGARAAN PEKERJAAN KONSTRUKSI

Selanjutnya kita cermati kontrak kerja konstruksi yang dijabarkan di Peraturan Pemerintah no. 29/2000 sebagaimana sudah diubah, yang terakhir PP no. Nomor 54 Tahun 2016. Seperti yang dapat kita baca, penyelenggaraan pekerjaan konstruksi menurut Peraturan Pemerintah ini meliputi pemilihan penyedia jasa, kontrak kerja konstruksi, penyelenggaraan pekerjaan konstruksi, kegagalan bangunan, penyelesaian sengketa, larangan persekongkolan, dan sanksi administratif.

## KONTRAK KERJA KONSTRUKSI

Kontrak kerja konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) Peraturan Pemerintah tersebut sekurang-kurangnya harus memuat dokumen yang meliputi:

1. Surat perjanjian yang ditandatangani pengguna jasa dan penyedia jasa yang memuat antara lain:
  - a. uraian para pihak;
  - b. konsiderasi;
  - c. lingkup pekerjaan;
  - d. hal-hal pokok seperti nilai kontrak, jangka waktu pelaksanaan; dan
  - e. daftar dokumen-dokumen yang mengikat beserta urutan keberlakuannya;
2. Dokumen lelang, yaitu dokumen yang disusun oleh pengguna jasa yang merupakan dasar bagi penyedia jasa untuk menyusun usulan atau penawaran untuk pelaksanaan tugas yang berisi lingkup tugas dan persyaratannya (umum dan khusus, teknis dan administratif, kondisi kontrak);
3. Usulan atau penawaran, yaitu dokumen yang disusun oleh penyedia jasa berdasarkan dokumen lelang yang berisi metode, harga penawaran, jadwal waktu, dan sumber daya;
4. Berita acara berisi kesepakatan yang terjadi antara pengguna jasa dan penyedia jasa selama proses evaluasi usulan atau penawaran oleh pengguna jasa antara lain klarifikasi atas hal-hal yang menimbulkan keragu-raguan;

5. Surat pernyataan dari pengguna jasa menyatakan menerima atau menyetujui usulan atau penawaran dari penyedia jasa; dan
6. Surat pernyataan dari penyedia jasa yang menyatakan kesanggupan untuk melaksanakan pekerjaan.

Dokumen yang menjadi bagian dari dokumen kontrak untuk Pekerjaan Konstruksi juga dapat dilihat di Lampiran Peraturan Menteri PUPR No.31/2015 (perubahan ketiga atas Peraturan Menteri PU No. 7/2011). Format dokumen kontrak ini yang harus dipakai di bidang pekerjaan umum sebagai yang ditetapkan dalam Peraturan Menteri PU No.7/2011. Pasal 9 ayat (2) Peraturan Menteri tersebut mengatur bahwa Pengadaan Pekerjaan Konstruksi dan Jasa Konsultansi di bidang pekerjaan umum dilaksanakan sesuai dengan Standar dan Pedoman Pengadaan Pekerjaan Konstruksi dan Jasa Konsultansi yang ditetapkan berdasarkan Peraturan Menteri ini.

Menurut Peraturan Menteri ini, Dokumen Kontrak untuk Pekerjaan Konstruksi Harga Satuan harus mengandung Dokumen-dokumen yang merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari Kontrak, terdiri dari:

- a. adendum Surat Perjanjian (apabila ada);
- b. pokok perjanjian;
- c. surat penawaran berikut daftar kuantitas dan harga;
- d. syarat-syarat khusus Kontrak;
- e. syarat-syarat umum Kontrak;
- f. spesifikasi khusus;
- g. spesifikasi umum;
- h. gambar-gambar; dan
- i. dokumen lainnya seperti: jaminan-jaminan, SPPBJ, BAHP, BAPP.

Ketentuan berikutnya adalah bahwa Dokumen Kontrak dibuat untuk saling menjelaskan satu sama lain, dan jika terjadi pertentangan antara ketentuan dalam suatu dokumen dengan ketentuan dalam dokumen yang lain maka yang berlaku adalah ketentuan dalam dokumen yang lebih tinggi berdasarkan urutan hirarki sebagaimana dimaksud di atas.

Mengenai Jenis-jenis kontrak konstruksi telah diuraikan di Modul sebelumnya.

## 1.2 STANDAR DOKUMEN KONTRAK

Standar Dokumen Kontrak sebagai judul sub-materi ini tidak tepat karena standar dokumen kontrak untuk Indonesia sebenarnya tidak ada atau belum ada. Atau mungkin tidak akan ada. Bentuk atau model dokumen kontrak yang dipakai di kegiatan jasa konstruksi di Indonesia berbeda-beda tergantung siapa pengguna jasanya. Masing-masing Kementerian, bahkan masing-masing direktorat jendral mempunyai model dokumen kontrak yang berdasar pada Dokumen Pengadaan masing-masing. Demikian pula tidak ada Standar Dokumen Pengadaan jika dimaksudkan sebagai dokumen pengadaan yang harus dipakai oleh semua instansi di Indonesia. Beberapa model dokumen pengadaan memang ada yang disebut sebagai standar dokumen pengadaan, namun itu sebenarnya standar bagi kalangan sendiri.

Tentu sudah pernah mendengar singkatan SDP yang kepanjangannya Standar Dokumen Pengadaan, bukan?.

Lembaga non kementerian yang bertugas mengelola kebijakan pengadaan barang/jasa Pemerintah, yaitu-LKPP (Lembaga Kebijakan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah), sudah menerbitkan Standar Dokumen Pengadaan yang didalamnya juga berisi bentuk dokumen kontrak (bukan Dokumen Kontrak). Di LKPP ada SDP eproc dan SDP Manual.

SDP manual terdiri dari:

1. SDP Barang
2. SDP Pekerjaan Konstruksi
3. SDP Konsultan Badan Usaha
4. SDP Konsultan Perorangan
5. SDP Konsultan Internasional
6. SDP jasa Lainnya
7. SDP Pengadaan Langsung
8. SDP Penunjukan Langsung

Untuk pengadaan pekerjaan konstruksi dan jasa konsultasi di bidang Pekerjaan Umum dilaksanakan sesuai dengan Standar Dokumen Pengadaan dan Pedoman Pengadaan yang diuraikan dalam Standar dan Pedoman Pengadaan Pekerjaan Konstruksi dan Jasa Konsultasi yang ditetapkan berdasarkan Peraturan Menteri Nomor. 7/2011 sebagaimana telah diubah terakhir kali dengan Peraturan Menteri PUPR No.31/2015 tentang Standar dan Pedoman Pengadaan Pekerjaan Konstruksi dan Jasa Konsultasi. Dengan demikian Dokumen Kontrak juga mengikuti Standar Dokumen Pengadaan menurut Peraturan Menteri tersebut.

Untuk pekerjaan konstruksi di lingkungan Kementerian PUPR dipakai Standard dan Pedoman Pekerjaan Konstruksi yang terdiri dari 15 Buku, yaitu:

1. Buku PK 01 A, Standar Dokumen Pengadaan Pekerjaan Konstruksi (Pelelangan Umum/Pemilihan Langsung) Pascakualifikasi Metode Satu Sampul dan Evaluasi Sistem Gugur Kontrak Harga Satuan.
2. Buku PK 01 B, Pedoman Tata Cara Pengadaan dan Evaluasi Penawaran Pengadaan Pekerjaan Konstruksi Pascakualifikasi Metode Satu Sampul dan Evaluasi Sistem Gugur Kontrak Harga Satuan.
3. Buku PK 02 A, Standar Dokumen Pengadaan Pekerjaan Konstruksi (Pelelangan Umum/Pemilihan Langsung) Pascakualifikasi Metode Satu Sampul dan Evaluasi Sistem Gugur Kontrak Lump Sum.
4. Buku PK 02 B, Pedoman Tata Cara Pengadaan dan Evaluasi Penawaran Pengadaan Pekerjaan Konstruksi Pascakualifikasi Metode Satu Sampul dan Evaluasi Sistem Gugur Kontrak Lump Sum.
5. Buku PK 03 A, Standar Dokumen Pengadaan Pekerjaan Konstruksi (Pelelangan Umum/Pemilihan Langsung) Pascakualifikasi Metode Satu Sampul dan Evaluasi Sistem Gugur Kontrak Gabungan Lump Sum dan Harga Satuan.

6. Buku PK 03 B, Pedoman Tata Cara Pengadaan dan Evaluasi Penawaran Pengadaan Pekerjaan Konstruksi Pascakualifikasi Metode Satu Sampul dan Evaluasi Sistem Gugur Kontrak Gabungan Lump Sum dan Harga Satuan.
7. Buku PK 04 A, Standar Dokumen Pemilihan Pekerjaan Konstruksi (Pelelangan Umum/Pelelangan Terbatas) Prakualifikasi Metode Satu Sampul dan Evaluasi Sistem Gugur Kontrak Harga Satuan.
8. Buku PK 04 B, Pedoman Tata Cara Pengadaan dan Evaluasi Penawaran Pengadaan Pekerjaan Konstruksi Prakualifikasi Metode Satu Sampul dan Evaluasi Sistem Gugur Kontrak Harga Satuan.
9. Buku PK 05 A, Standar Dokumen Pemilihan Pekerjaan Konstruksi (Pelelangan Umum/Pelelangan Terbatas) Prakualifikasi Metode Dua Tahap dan Evaluasi Sistem Nilai Kontrak Lump Sum.
10. Buku PK 05 B, Pedoman Tata Cara Pengadaan dan Evaluasi Penawaran Pengadaan Pekerjaan Konstruksi Prakualifikasi Metode Dua Tahap dan Evaluasi Sistem Nilai Kontrak Lump Sum.
11. Buku PK 06 A, Standar Dokumen Pemilihan Pekerjaan Konstruksi (Pelelangan Umum/Pelelangan Terbatas) Prakualifikasi Metode Satu Sampul dan Evaluasi Sistem Gugur (Ambang Batas) Kontrak Harga Satuan.
12. Buku PK 06 B, Pedoman Tata Cara Pengadaan dan Evaluasi Penawaran Pengadaan Pekerjaan Konstruksi Prakualifikasi Metode Satu Sampul dan Evaluasi Sistem Gugur (Ambang Batas) Kontrak Harga Satuan.
13. Buku PK 07 A, Standar Dokumen Kualifikasi Pekerjaan Konstruksi.
14. Buku PK 07 B, Pedoman Evaluasi Kualifikasi.
15. Buku PK 08, Pedoman Penyusunan Dokumen Pelelangan.

Jadi apa bedanya Dokumen Pengadaan dan Dokumen Kontrak?

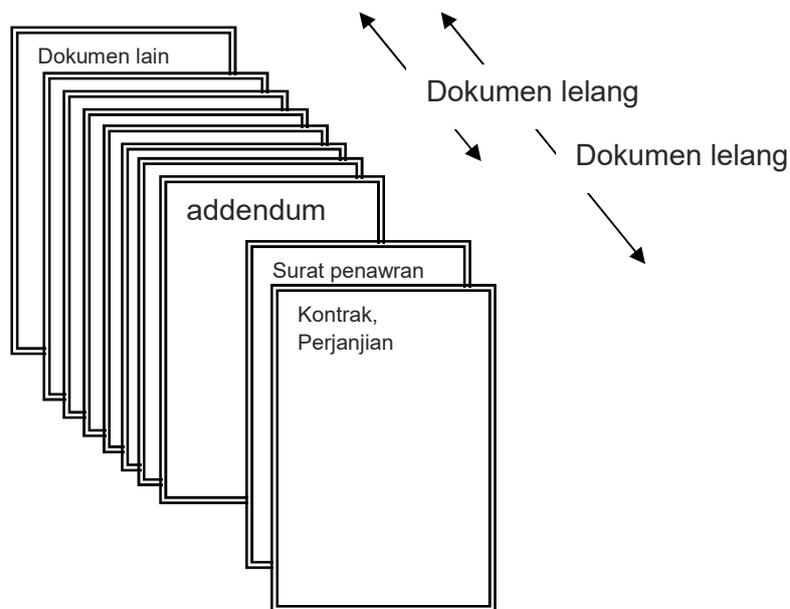
Dokumen Pengadaan adalah dokumen yang disiapkan untuk menyelenggarakan pemilihan penyedia jasa. Menurut Permen PU tersebut, Dokumen Pengadaan adalah dokumen yang ditetapkan oleh ULP/Pejabat Pengadaan yang memuat informasi dan ketentuan yang harus ditaati oleh para pihak dalam proses Pengadaan Barang/Jasa terdiri atas: Dokumen Kualifikasi dan Dokumen Pemilihan. Dokumen Pemilihan juga disebut Dokumen Lelang yang terdiri dari:

- Instruksi Kepada Peserta, IKP
- Lembar Data Pemilihan, LDP
- Lembar Data Kualifikasi, LDK
- Bentuk Dokumen Penawaran
- Petunjuk Pengisian Formulir Kualifikasi
- Tata Cara Evaluasi
- Bentuk Rancangan Kontrak

- Syarat-syarat Umum
- Syarat-syarat Khusus
- Spesifikasi Teknis dan Gambar
- Bentuk Dokumen Lain

Dokumen Kontrak untuk Pekerjaan Konstruksi adalah dokumen-dokumen yang merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari Kontrak, terdiri dari:

- a. addendum Surat Perjanjian (apabila ada);
- b. pokok perjanjian;
- c. surat penawaran berikut daftar kuantitas dan harga;
- d. syarat-syarat khusus Kontrak;
- e. syarat-syarat umum Kontrak;
- f. spesifikasi khusus;
- g. spesifikasi umum;
- h. gambar-gambar; dan
- i. dokumen lainnya seperti: jaminan-jaminan, SPPBJ, BAHP, BAPP.



**Gambar 2 dokumen Lelang dan Dokumen Kontrak**

Untuk tingkat internasional, antara lain Asian Development Bank dan World Bank juga mempunyai *Standard Bidding Document* sendiri. Sedangkan **FIDIC** (*Federation Internationale des Ingenieurs Conseils*), juga membuat standard kontrak jasa konstruksi yang lazim dipakai di banyak negara. Sebenarnya yang diterbitkan oleh FIDIC bukannya *Standard Contract* tetapi *FIDIC Conditions of Contract*, yaitu Syarat-syarat Umum Kontrak yang di dalamnya berisi contoh *Contract Agreement*. Salah satunya adalah *Conditions of Contract for Construction for Building and Engineering Works designed by the Employer* yang disebut Red Book. Dokumen ini terus diperbarui dan mengalami revisi, disesuaikan dengan perkembangan. Versi terakhir untuk konstruksi adalah *Conditions of Contract for*

*Construction, MDB Harmonised Edition 2010*. Pengamat hukum jasa konstruksi, Sarwono Hardjomuljadi, mengatakan kontrak-kontrak jasa konstruksi di Indonesia sudah banyak mengakomodasi ketentuan FIDIC.

Persyaratan umum atau syarat-syarat umum untuk pekerjaan konstruksi di sektor publik di Indonesia juga beragam. Ada AV 41 yang kepanjangannya *Algemene Voorwaarden voor de Uitvoering bij Anneming van Openbare Werken*, yang merupakan produk Belanda. Untuk model dokumen pengadaan lainnya, syarat-syarat umum menjadi bagian dari dokumen pengadaan sebagai Bab atau Section sendiri. Sebagai yang ditulis di atas, *FIDIC Conditions of Contract* juga merupakan Syarat-syarat Umum, yang dipakai bersama dokumen pengadaan, khususnya di dunia industri konstruksi internasional.

### **Klausula (Clauses)**

Ada hal penting lain yang harus mendapat tempat dalam perjanjian yaitu mengenai berbagai klausula yang acapkali muncul dan dimasukkan dalam merumuskan isi perjanjian,sekkaligus merupakan bagian yang patut memperoleh perhatian kita.

Klausula yang dimaksud hampir selalu tercantum pada perjanjian yang sifatnya lintas batas (across border contract) misalnya: Arbitrase, Force Majeure, Choice of law/Applicable Law, Waiver (pelepasan hak), Domicile & Jurisdiction dll

**Penutup/Testimonium Clause (Closure).** Setiap perjanjian tertulis selalu ditutup dengan kata atau kalimat yang menyatakan bahwa perjanjian itu dibuat dalam jumlah atau rangkap yang diperlukan dan bermeterai cukup dan ditandatangani oleh para pihak atau yang mewakili dan bertindak untuk dan atas nama serta saksi-saksi.

**Tanda Tangan (Attestation).** Tanda tangan para pihak atau yang mewakili,dan tanda tangan Saksi-Saksi. Apabila yang menjadi pihak dalam perjanjian adalah bukan perorangan melainkan badan hukum maka dibawah tanda tangan juga disebutkan nama dan jabatannya dilengkapi cap perusahaan disebelah tanda tangan.

**Lampiran.** Dalam surat perjanjian tidak jarang dan biasa disertai dengan lampiran,apabila terdapat hal-hal yang perlu disertakan atau dilekatkan pada perjanjian induk,misalnya seperti Surat Kuasa, Perincian Harga atau Macam-macam barang dengan Typenya, pelaksanaan pekerjaan atau jenis-jenisnya, bentuk laporan, gambar-gambar atau schema dan sebagainya.

### **LATIHAN 1**

1. Dokumen apa saja yang harus merupakan bagian dari Dokumen Kontrak Kerja Konstruksi?
2. Menurut anda perlukah memakai FIDIC Conditions of Contrcact?

### **RANGKUMAN**

Secara normatif, ada 16 item yang harus ada dalam suatu kontrak jasa konstruksi. Sesuai Pasal 46 ayat (1) UU No. 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi, hubungan kerja para pihak

dituangkan dalam apa yang disebut kontrak kerja konstruksi. Bentuk kontrak kerja konstruksi dapat mengikut perkembangan kebutuhan dan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Penyusunan kontrak itu perlu ketelitian dan kejelian dari para pihak maupun para notaris. Karena apabila keliru akan menimbulkan persoalan dalam pelaksanaannya.

Dalam membuat suatu kontrak kita perlu merancang suatu format seperti menggambar anatomi tubuh manusia dimulai dari kepala, badan dan tangan sampai kekaki.

Untuk Pengadaan Pekerjaan Konstruksi dan Jasa Konsultansi di bidang pekerjaan umum dilaksanakan sesuai dengan Standar dan Pedoman Pengadaan Pekerjaan Konstruksi dan Jasa Konsultansi yang ditetapkan berdasarkan Peraturan Menteri No. 7/2011 sebagaimana telah diubah dan terakhir dengan Peraturan Menteri PUPR No.31/2015 tentang Standar dan Pedoman Pengadaan Pekerjaan Konstruksi dan Jasa Konsultansi.

### **EVALUASI MATERI 1**

1. Apa itu elemen Esensial dalam suatu perjanjian. Jelaskan
2. Adakah elemen lain?
3. Para pihak perlu memperoleh perhatian dalam penyusunan sebuah kontrak. Apa yang perlu diperhatikan?

### **Umpan Balik**

Cocokkan jawaban anda dengan Kunci Jawaban, untuk mengetahui tingkat penguasaan anda terhadap materi Modul

### **Tindak Lanjut**

Bila anda dapat menjawab salah dua dari pertanyaan di atas, Anda dapat meneruskan ke materi selanjutnya. Tetapi belum bisa salah dua menjawab soal diatas, Anda harus mengulangi materi modul 1, terutama bagian yang belum anda kuasai.

# PENYUSUNAN DAN PENANDATANGANAN DOKUMEN KONTRAK KONSTRUKSI

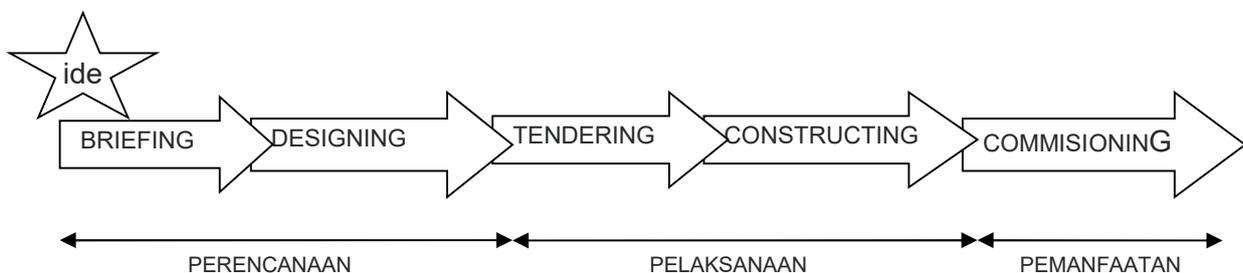


## Indikator keberhasilan

Di akhir pelatihan Materi 2 ini peserta mampu menjelaskan proses penandatanganan dokumen kontrak kerja konstruksi.

### 2.1 TAHAP PERSIAPAN

Bangunan ataupun konstruksi sudah terbentuk dan ada semenjak adanya ide dan memikirkan untuk mewujudkan sebuah bangunan, kelompok bangunan atau konstruksi. Yang mempunyai ide sebagai pemilik proyek kemudian mulai dengan melakukan perencanaan dengan menyampaikan idenya kepada orang atau sekumpulan orang yang dianggap kompeten (biasanya konsultan perencana) dalam suatu briefing bagaimana mewujudkan ide yang dipikirkannya. Dalam briefing dengan orang-orang tersebut diperoleh gambaran yang lebih nyata yang bila sudah sama dengan kemauan yang mempunyai ide, kemudian diwujudkan dalam bentuk desain.



**Gambar 3** Proses Penyelenggaraan Jasa Konstruksi

Ide ini belum sepenuhnya terwujud meski sudah ada desain di atas kertas. Untuk mewujudkan di lapangan dipilih orang yang berkompeten melalui (biasanya) proses tender.

Baru sesudah itu dilaksanakan di lapangan dan akhirnya dimanfaatkan.

Pada Pasal 24 PP No.29/2000 Tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi, yang berbunyi Penyelenggaraan pekerjaan konstruksi wajib dimulai dengan tahap perencanaan yang selanjutnya diikuti dengan tahap pelaksanaan beserta pengawasannya yang masing-masing tahap dilaksanakan melalui kegiatan penyiapan, pengerjaan, dan pengakhiran.

Berikut kita bahas tahapan perencanaan yang merupakan persiapan dalam penyusunan dokumen kontrak.

## 1) TAHAPAN PERENCANAAN

Dalam Pasal 25 PP 29/2000 Tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi, lingkup tahapan perencanaan pekerjaan konstruksi meliputi: prastudi kelayakan, studi kelayakan, perencanaan umum, dan perencanaan teknik.

Tahap perencanaan dalam modul ini merupakan penetapan garis-garis besar rencana proyek, meliputi :

Rekrutment konsultan perencana untuk menterjemahkan kebutuhan pemilik, membuat TOR, survey, feasibility study (studi kelayakan) proyek, pemilihan desain, schematic design, program dan budget, financing. Di sini termasuk juga tahap penjelasan (briefing) dan studi mencakup hal-hal teknis ekonomis, lingkungan, dll

Hasil dari tahap ini adalah

- Laporan survey
- Studi kelayakan
- Program dan bugdet
- TOR (Term Of Reference)
- Master plan

### **PENJELASAN (BRIEFING)**

Tujuan penjelasan adalah untuk memungkinkan pemilik proyek menjelaskan fungsi proyek dan biaya yang diijinkan, sehingga konsultan perencana dapat secara tepat menafsirkan keinginan pemilik proyek dan membuat taksiran biaya yang diperlukan.

Kegiatan-kegiatan yang dilakukan pada tahap ini adalah :

- Menyusun rencana kerja dan menunjuk para perencana dan tenaga ahli
- Mempertimbangkan kebutuhan pemakai, keadaan lokasi dan lapangan, merencanakan rancangan, taksiran biaya, dan persyaratan mutu.
- Mempersiapkan ruang lingkup kerja, jadwal waktu, taksiran biaya dan implikasinya, serta rencana pelaksanaan
- Mempersiapkan sketsa dengan skala tertentu yang menggambarkan denah dan batas-batas proyek.

## **STUDY KELAYAKAN (FEASIBILITY STUDY)**

Tujuan dari tahap ini untuk meyakinkan Pemilik proyek bahwa proyek konstruksi yang diusulkan layak untuk dilaksanakan, baik dari aspek perencanaan dan perancangan, aspek ekonomi (biaya dan sumber pendanaan), maupun aspek lingkungannya.

Kegiatan yang dilaksanakan pada tahap studi kelayakan ini adalah :

- Menyusun rancangan proyek secara kasar dan mengestimasi biaya yang diperlukan untuk menyelesaikan proyek tersebut.
- Meramalkan manfaat yang akan diperoleh jika proyek tersebut dilaksanakan, baik manfaat langsung (manfaat ekonomis) maupun manfaat tidak langsung (fungsi sosial)
- Menyusun analisis kelayakan proyek, baik secara ekonomis maupun finansial.
- Menganalisis dampak lingkungan yang mungkin terjadi apabila proyek tersebut dilaksanakan.

## **TAHAP DESAIN/ PERANCANGAN (DESIGN)**

Tahap perancangan meliputi dua sub tahap yaitu :

- tahap Pra-Desain (Preliminary Design) dan
- tahap pengembangan Desain (Development Design) / Detail Desain (Detail Design).

### **PRELIMINARY DESIGN (PRA RANCANGAN)**

Yang mencakup kriteria desain, skematik desain, proses diagram blok plan, rencana tapak, potongan, denah, gambar situasi/site plan tata ruang, estimasi cost.

### **DESIGN DEVELOPMENT (PENGEMBANGAN RANCANGAN)**

Merupakan tahap pengembangan dari pra rancangan yang sudah dibuat dan perhitungan-perhitungan yang lebih detail, mencakup :

- Perhitungan-perhitungan detail (struktural maupun non struktural) secara terperinci
- Gambar-gambar detail (gambar arsitektur, elektrik, struktur, mekanik, dsb)
- Outline specification (garis besar)
- Estimasi cost untuk konstruksi secara terperinci

### **DESAIN AKHIR DAN PENYIAPAN DOKUMEN PELAKSANAAN (FINAL DESIGN & CONSTRUCTION DOCUMENT)**

Tahapan ini merupakan tahap akhir dari perencanaan dan persiapan untuk tahap pelelangan, mencakup:

- Gambar-gambar detail, untuk seluruh bagian pekerjaan
- Detail spesifikasi
- Bill of quantity (daftar volume)
- Estimasi biaya konstruksi (secara terperinci)
- Syarat-syarat umum administrasi dan peraturan umum (dokumen lelang)

Tujuan dari tahap ini adalah :

- Untuk melengkapi penjelasan proyek dan menentukan tata letak, rancangan, metoda konstruksi dan taksiran biaya agar mendapatkan persetujuan dari pemilik proyek dan pihak berwenang yang terlibat.
- Untuk mempersiapkan informasi pelaksanaan yang diperlukan, termasuk gambar rencana dan spesifikasi serta untuk melengkapi semua dokumen tender.

Kegiatan-kegiatan yang dilaksanakan pada tahap perancangan (design) ini adalah :

- Mengembangkan ikhtisar proyek menjadi penjelasan akhir.
- Memeriksa masalah teknis
- Meminta persetujuan akhir ikhtisar dari Pemilik proyek
- Mempersiapkan rancangan skema (pra-desain) termasuk taksiran biayanya, rancangan terinci (detail desain), gambar kerja, spesifikasi, jadwal, daftar volume, taksiran biaya akhir, dan program pelaksanaan pendahuluan termasuk jadwal waktu.

## 2.2 TAHAP PENYUSUNAN

Sesuai Pasal 46 ayat (1) **UU No. 2 Tahun 2017** tentang Jasa Konstruksi, hubungan kerja para pihak dituangkan dalam apa yang disebut kontrak kerja konstruksi. Bentuk kontrak kerja konstruksi dapat mengikuti perkembangan kebutuhan dan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Sebelum mulai menyusun suatu kontrak kita harus mengingat adanya 16 butir yang harus ada dalam kontrak kerja konstruksi  
Apa saja 16 butir tersebut?

*Pertama,* para pihak, memuat secara jelas identitas para pihak. Syarat ini lazim ditemukan dalam kontrak-kontrak lain karena harus jelas siapa subjek yang melakukan hubungan hukum tersebut. Identitas setidaknya memuat nama, alamat, kewarganegaraan, domisili, dan kewenangan membubuhkan tanda tangan.

*Kedua,* rumusan pekerjaan. memuat uraian yang jelas dan rinci tentang lingkup kerja, nilai pekerjaan, harga satuan, lumpsum, dan batasan waktu

pelaksanaan

Bagian ini harus merumuskan secara jelas dan rinci mengenai apa yang akan dikerjakan, lingkup kerja, nilai pekerjaan, dan batasan waktu proyek. Dalam praktik, penambahan waktu pekerjaan tetap dimungkinkan asalkan disepakati lebih dahulu para pihak.

- Ketiga,* masa pertanggung jawaban dan/atau pemeliharaan, yang memuat jangka waktu pertanggung jawaban atau pemeliharaan yang menjadi tanggung jawab penyedia jasa. Syarat ini berkaitan dengan **asuransi proyek** konstruksi, dengan asumsi ada kemungkinan kegagalan atau kejadian di luar perkiraan.
- Keempat,* hak dan kewajiban para pihak. memuat hak pengguna Jasa untuk memperoleh hasil Jasa Konstruksi, kewajibannya untuk memenuhi ketentuan yang diperjanjikan, serta hak penyedia Jasa untuk memperoleh informasi dan imbalan jasa serta kewajibannya melaksanakan layanan Jasa Konstruksi
- Misalnya, di satu sisi pengguna jasa berhak untuk memperoleh hasil konstruksi; di sisi lain berkewajiban memenuhi isi perjanjian seperti membayar penyedia jasa.
- Kelima,* penggunaan tenaga kerja konstruksi, memuat kewajiban memperkerjakan tenaga kerja konstruksi bersertifikat
- Keenam,* cara pembayaran. memuat ketentuan tentang kewajiban Pengguna Jasa dalam melakukan pembayaran hasil layanan Jasa Konstruksi, termasuk di dalamnya jaminan atas pembayaran
- Dalam kontrak harus diatur bagaimana pembayaran proyek dilakukan. Bisa jadi ada kemungkinan pembayaran di muka, memakai cicilan, harus menggunakan bank, dan lain-lain. Klausula ini memberikan kepastian kepada para pihak.
- Ketujuh,* aturan mengenai cedera janji (wanprestasi). memuat ketentuan tentang tanggung jawab dalam hal salah satu pihak tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana diperjanjikan
- Kontrak harus memuat tanggung jawab salah satu pihak jika isi perjanjian tidak dilaksanakan sesuai apa yang disepakati. Penting juga memuat apa yang masuk lingkup cedera janji.
- Kedelapan* memuat klausula penyelesaian perselisihan/sengketa. Kontrak harus memuat tatacara penyelesaian perselisihan/ sengketa akibat ketidak sepakatan. Penyelesaian sengketa jasa konstruksi melalui penyelesaian di luar pengadilan (*out of court settlement*).
- Kesembilan,* pemutusan kontrak kerja konstruksi. memuat ketentuan tentang pemutusan Kontrak Kerja Konstruksi yang timbul akibat tidak dapat dipenuhinya kewajiban salah satu pihak;

Jika salah satu pihak tidak menyelesaikan kewajiban, terbuka peluang pemutusan kontrak secara sepihak. Dalam konteks ini, kontrak jasa konstruksi sebaiknya memuat ketentuan pemutusan kontrak kerja.

*Kesepuluh,* kondisi-kondisi yang dikualifikasi sebagai keadaan memaksa atau *force majeure*. memuat ketentuan tentang kejadian yang timbul di luar kemauan dan kemampuan para pihak yang menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak

Ini adalah kejadian yang timbul di luar kehendak para pihak dan menimbulkan implikasi pada pekerjaan jasa konstruksi. Misalnya, banjir atau gempa bumi.

*Kesebelas,* klausula mengenai kegagalan bangunan. memuat ketentuan tentang kewajiban Penyedia Jasa dan/atau Pengguna Jasa atas Kegagalan Bangunan dan jangka waktu pertanggungjawaban Kegagalan Bangunan;

Isinya tentang kewajiban para pihak (penyedia jasa dan pengguna jasa) jika terjadi kegagalan bangunan.

*Keduabelas,* klausula mengenai perlindungan pekerja. memuat ketentuan tentang kewajiban para pihak dalam pelaksanaan keselamatan dan kesehatan kerja serta jaminan sosial

Para pekerja yang mengerjakan jasa konstruksi seharusnya dilindungi dalam rangka keselamatan dan kesehatan kerja. Klausula ini bisa merujuk pada UU Ketenagakerjaan dan peraturan **keselamatan kerja**.

*Ketigabelas,* perlindungan terhadap pihak ketiga selain para pihak dan pekerja, memuat kewajiban para pihak dalam hal terjadi suatu peristiwa yang menimbulkan kerugian atau menyebabkan kecelakaan dan/atau kematian

*Keempatbelas,* aspek lingkungan yaitu memuat kewajiban para pihak dalam pemenuhan ketentuan tentang lingkungan. Klausula mengenai pemenuhan kewajiban yang berkenaan dengan lingkungan, seperti Amdal.

*Kelimabelas,* Jaminan atas resiko yang timbul dan tanggung jawab hukum kepada pihak lain dalam pelaksanaan pekerjaan konstruksi atau akibat dari kegagalan bangunan.

*Keenambelas,* pilihan penyelesaian sengketa konstruksi.

Terhadap muatan kontrak konstruksi tersebut, salah satu pihak yang terikat dalam kontrak konstruksi tidak bisa secara sepihak mengubah isi dokumen kontrak.

Selain keenambelas materi tadi sebenarnya para pihak masih diperkenankan oleh hukum untuk mengatur hal-hal lain. Misalnya tentang pemberian insentif, hak kekayaan intelektual atas rancang bangun atau perencanaan pekerjaan, dan kemungkinan sub-penyedia jasa (subkontrak).

## Pra Penyusunan Kontrak.

Sebelum kontrak yang berlaku di bidang bisnis secara umum disusun ada empat hal yang harus diperhatikan oleh para pihak yaitu:

### (1) Identifikasi para pihak

Para pihak dalam kontrak harus teridentifikasi secara jelas, perlu diperhatikan terutama yang berkaitan tentang kewenangannya sebagai pihak dalam kontrak dan apa yang menjadi dasar kewenangannya itu untuk misalnya dilihat dari Anggaran Dasar badan hukumnya.

### (2) Penelitian awal aspek terkait

Pada dasarnya Pihak2 berharap bahwa kontrak yang ditandatangani dapat menampung semua keinginannya, sehingga perlu perincian secara jelas.

### (3) Pembuatan MOU

MOU sebenarnya tidak dikenal dalam hukum konvensional Indonesia tetapi dalam praktek sering terjadi. MOU dianggap sebagai kontrak yg sederhana serta dianggap sebagai pembuka suatu kesepakatan;

Ciri-ciri MOU yaitu:

- a. isinya singkat berupa hal pokok
- b. merupakan pendahuluan yg akan diikuti kontrak terperinci
- c. jangka waktunya terbatas
- d. biasanya tidak dibuat secara formal serta tidak ada kewajiban yang memaksa untuk adanya kontrak terperinci

### (4) Negosiasi

Negosiasi merupakan sarana bagi para pihak untuk mengadakan komunikasi dua arah yang dirancang untuk mencapai kesepakatan sebagai akibat adanya perbedaan pandangan terhadap sesuatu hal dan dilatar belakangi oleh kesamaan/ketidak samaan kepentingan di antara mereka.

Ada dua corak negosiasi yaitu :

- *Soft Position bargaining* (lunak). Banyak dilakukan dilingkungan keluarga, kawan dll
- *Hard position bargaining* (keras), sangat mungkin menemui deadlock akibat adanya tekanan/ancaman

Maka yang paling efektif adalah perpaduan keduanya yaitu principled negotiation/interest based negotiation yang menganut pola win-win yaitu keras dalam permasalahan tetapi lunak terhadap orang (hard on the merits, soft on the people)

Pilihan akan mudah diterima bila dilandasi adanya criteria obyektif seperti scientific judgement, Perundang-undangan, nilai pasar dll.

Penyusunan kontrak itu perlu ketelitian dan kejelian dari para pihak maupun para notaris. Karena apabila keliru akan menimbulkan persoalan dalam pelaksanaannya.

Ada lima tahap dalam penyusunan kontrak di Indonesia yaitu:

**1) Pembuatan draft pertama:**

- a. judul kontrak, dalam kontrak harus diperhatikan kesesuaian isi dengan judul serta ketentuan hukum yang mengaturnya.
- b. Pembukaan biasanya berisi tanggal pembuatan kontrak
- c. Pihak-pihak dalam kontrak, perlu diperhatikan jika pihak tersebut orang pribadi serta badan hukum terutama kewenangannya untuk melakukan perbuatan hukum dalam bidang kontrak.
- d. Recital, penjelasan resmi/latar belakang terjadinya suatu kontrak
- e. Isi kontrak, bagian yg.merupakan inti kontrak.Yang memuat apa yang dikehendaki, hak dan kewajiban termasuk penyelesaian sengketa.
- f. Penutup, memuat tata cara pengesahan suatu kontrak

**2) Saling tukar draft kontrak.**

Masing-masing pihak memeriksa draft kontrak untuk memastikan bahwa isi kontrak benar berisi hal-hal yang disepakati

**3) Jika perlu diadakan revisi**

Jika salah satu atau kedua pihak menemui bahwa isi kontrak belum benar berisi hal-hal yang disepakati, maka draft kontrak direvisi dan di periksa kembali oleh masing-masing pihak

**4) Dilakukan penyelesaian akhir.**

**5) Penutup dengan penandatanganan kontrak oleh para pihak.**

## **2.3 PENGADAAN/ PELELANGAN (*PROCUREMENT/TENDER*)**

Tujuan dari tahap ini adalah untuk menunjuk Kontraktor sebagai pelaksanaan atau sejumlah kontraktor sebagai sub-kontraktor yang melaksanakan konstruksi di lapangan.

### **PEMILIHAN PENYEDIA JASA**

Pemilihan penyedia jasa yang meliputi perencana konstruksi, pelaksana konstruksi, dan pengawas konstruksi oleh pengguna jasa dapat dilakukan dengan cara pelelangan umum, pelelangan terbatas, pemilihan langsung, atau penunjukan langsung.

Dalam pemilihan penyedia jasa dengan cara pelelangan umum, pengguna jasa dapat melakukan prakualifikasi dan pasca kualifikasi. Tetapi bila dengan cara pelelangan terbatas, pengguna jasa wajib melakukan prakualifikasi. Perusahaan nasional yang mengadakan kerja sama dengan perusahaan nasional lainnya dan atau perusahaan asing dapat mengikuti prakualifikasi dan dinilai sebagai perusahaan gabungan.

Dalam pelelangan umum, pelelangan terbatas, atau pemilihan langsung penyedia jasa, pengguna jasa harus mengikutsertakan sekurang-kurangnya 1 (satu) perusahaan nasional.

Dalam pemilihan perencana konstruksi dan pengawas konstruksi, apabila disepakati oleh pengguna jasa dan penyedia jasa yang mengikuti pemilihan, dapat disyaratkan adanya kewajiban:

- a. jaminan penawaran dan jaminan pelaksanaan pekerjaan perencanaan untuk perencanaan konstruksi; atau
- b. jaminan penawaran untuk pengawas konstruksi

Hal-hal yang perlu diperhatikan dalam tahap ini adalah :

## **PRAKUALIFIKASI**

Seringkali dalam tahap pelelangan diadakan beberapa prosedur agar kontraktor yang berpengalaman dan berkompeten saja yang diperbolehkan ikut serta dalam pelelangan. Prosedur ini dikenal sebagai babak prakualifikasi yang meliputi pemeriksaan sumber daya keuangan, manajerial dan fisik kontraktor yang potensial, dan pengalamannya pada proyek serupa, serta integritas perusahaan. Untuk proyek-proyek milik pemerintah, Kontraktor yang memenuhi persyaratan biasanya dimasukkan ke dalam Daftar Rekanan Mampu (DRM)

## **DOKUMEN KONTRAK**

Dokumen kontrak sendiri didefinisikan sebagai dokumen legal yang menguraikan tugas dan tanggung jawab pihak-pihak yang terlibat di dalamnya. Dokumen kontrak akan ada setelah terjadi ikatan kerjasama antara dua pihak atau lebih. Sebelum hal itu terjadi terdapat proses pengadaan atau proses pelelangan dimana diperlukan Dokumen lelang atau dokumen tender.

### **2.4 PENANDATANGANAN KONTRAK**

Salah satu pencegahan terhadap permasalahan dalam pelaksanaan Pekerjaan Konstruksi adalah dengan cara melaksanakan tahapan awal kontrak dengan baik. Dengan melaksanakan seluruh tahapan secara baik, dapat dilakukan mitigasi terhadap resiko yang mungkin terjadi. Mitigasi resiko sedini mungkin adalah langkah yang bisa lakukan agar hak dan kewajiban keperdataan Para Pihak dapat terpenuhi. Terpenuhinya hak dan kewajiban Para Pihak merupakan prasyarat agar Kontrak terhindar dari sangkaan pidana atau dalam bahasa kekinian disebut kriminalisasi kontrak.

Kegiatan yang harus dilakukan dalam tahap awal Pekerjaan Konstruksi adalah: (1) Penandatanganan Kontrak; (2) Pemeriksaan Lapangan Bersama; (3) Penyerahan Lokasi Pekerjaan; (4) Penerbitan Surat Perintah Mulai Kerja (SPMK). Keseluruhan tahapan tersebut

harus diselesaikan dalam waktu 14 (empat belas) hari kalender. Tulisan ini akan membatasi kegiatan yang harus dilakukan dalam setiap tahapan sehingga dapat dilakukan mitigasi resiko apabila ada permasalahan yang ditemukan pada masing-masing tahapan.

## **PENANDATANGANAN KONTRAK**

Penandatanganan Kontrak harus dilaksanakan dalam waktu 14 (empat belas) hari kerja sejak Surat Penunjukan Penyedia Barang/Jasa (SPPBJ) dengan syarat Penyedia sudah menyerahkan Jaminan Pelaksanaan. Pada saat penandatanganan Kontrak, PPK harus memastikan bawa data kualifikasi yang tercantum dalam Formulir Isian Kualifikasi Penyedia masih berlaku.

Dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari kerja tersebut di atas sudah termasuk waktu yang diperlukan PPK untuk melakukan klarifikasi keabsahan Jaminan ke Penerbitnya. Kegagalan Penyedia menyerahkan Jaminan Pelaksanaan atau Jaminan Pelaksanaan yang tidak sah mengakibatkan Penyedia tidak berhak menandatangani Kontrak dan dikenakan sanksi sesuai ketentuan dalam Dokumen Pengadaan.

Satu hal yang perlu diperhatikan dalam Penandatanganan Kontrak adalah Para Pihak dilarang merubah substansi Dokumen Pengadaan, kecuali jangka waktu pelaksanaan yang diperkirakan melebihi akhir tahun anggaran. Ketentuan tersebut dibuat karena sebagian substansi dalam Dokumen Pengadaan adalah substansi yang dipersaingkan. Apabila substansi Dokumen Pengadaan diubah, dikhawatirkan merubah substansi hasil persaingan. Permasalahan yang timbul dalam tahap ini bisa disebabkan oleh kedua belah pihak apabila:

- PPK tidak membuat Rancangan Kontrak yang jelas dan lengkap sebelum proses pemilihan; dan/atau
- Penyedia tidak mencermati dengan baik Rancangan Kontrak pada saat mengikuti proses pemilihan.

## **PEMERIKSAAN LAPANGAN BERSAMA**

Setelah penandatanganan Kontrak, PPK dan Penyedia harus bersama-sama melakukan Pemeriksaan Lapangan yang akan digunakan sebagai lokasi pekerjaan. Pemeriksaan Lapangan diperlukan karena perencanaan paket pekerjaan konstruksi sudah dilakukan jauh hari dan sangat mungkin terjadi perubahan kondisi lapangan. Selain hal tersebut, Pemeriksaan Lapangan juga bisa digunakan sebagai sarana melakukan review ulang gambar perencanaan dengan kondisi lapangan sebenarnya. Dalam pekerjaan konstruksi yang dilaksanakan secara berlanjut, Pemeriksaan Lapangan sangat penting untuk mengidentifikasi pekerjaan yang telah dilaksanakan dalam paket sebelumnya dan pekerjaan yang akan dilaksanakan melalui paket bersangkutan.

Hasil Pemeriksaan Lapangan dituangkan dalam Berita Acara yang umumnya diberi nama *Mutual Check-0* (MC-0). MC-0 akan menjadi acuan dalam menghitung kemajuan pekerjaan selama masa pelaksanaan pekerjaan konstruksi. Dalam hal hasil Pemeriksaan Lapangan

memerlukan adanya Perubahan Kontrak, maka Para Pihak secara bersama-sama dapat melakukan pembahsan untuk menyusun Perubahan Kontrak. Permasalahan dalam tahap berikutnya bisa timbul apabila Para Pihak tidak melakukan Pemeriksaan Lapangan dengan benar dan yang sebenarnya. Pemeriksaan Lapangan yang tidak benar bisa menimbulkan sengketa kontrak jika muncul kesulitan dalam pelaksanaan pekerjaan.

## **PENYERAHAN LOKASI PEKERJAAN**

Setelah Para Pihak menyepakati MC-0, dengan atau tanpa Perubahan Kontrak, PPK segera melakukan Penyerahan Lokasi Pekerjaan. Dalam penyerahan lokasi pekerjaan harus dipastikan bahwa tidak ada hambatan apapun, baik yang bersifat administratif maupun fisik, dalam memasuki lokasi untuk melaksanakan pekerjaan. Penyerahan Lokasi Pekerjaan menjadi hal penting apabila pekerjaan dan/atau lokasi pekerjaan terkait dengan lebih dari satu instansi. Penyerahan Lokasi Pekerjaan harus mendapatkan kesepakatan dan persetujuan seluruh instansi yang terkait.

Dalam hal lokasi pekerjaan tidak dapat diserahkan secara keseluruhan, maka PPK dapat menyerahkan lokasi secara bertahap. Keterlambatan dalam penyerahan lokasi harus dinyatakan sebagai Peristiwa Kompensasi yang ditindaklanjuti dengan perpanjangan masa pelaksanaan melalui Perubahan Kontrak.

Permasalahan yang timbul dalam tahapan ini kadang bersifat non-tenis seperti penolakan masyarakat terhadap proyek yang akan dilaksanakan. Terhadap permasalahan seperti itu, Para Pihak harus dapat menyikapi dan menyelesaikan dengan baik tanpa mengganggu pencapaian output yang sudah ditetapkan dalam Kontrak.

## **PENERBITAN SURAT PERINTAH MULAI KERJA (SPMK)**

Penerbitan SPMK merupakan tahapan dimana pekerjaan konstruksi telah siap dilaksanakan. Penerbitan SPMK memiliki makna penting secara keperdataan, karena masa pelaksanaan dimulai pada tanggal yang disebutkan dalam SPMK. Sejak tanggal yang disebutkan dalam SPMK, hak dan kewajiban Para Pihak sebagaimana diatur dalam Pokok Perjanjian, Syarat-syarat Umum Kontrak dan Syarat-syarat Khusus Kontrak telah efektif berlaku. Bagaimanapun kondisi yang terjadi, segala penyelesaian harus dilaksanakan mengacu pada ketentuan dalam Kontrak.

Tahapan awal sebagaimana diuraikan tersebut di atas tampaknya seperti sebuah proses administratif yang sederhana. Namun jika dilakukan dengan benar dan yang sebenarnya akan muncul banyak hal yang harus dibahas dan disepakati oleh Para Pihak dalam tahap Pemeriksaan Lapangan dan Penyerahan Lokasi Pekerjaan. Penyelesaian setiap permasalahan harus dilaksanakan dengan mengedepankan musyawarah untuk mufakat sebagai bagian dari mitigasi resiko yang akan muncul di tahap pelaksanaan apabila tidak diselesaikan sedini mungkin.

## LATIHAN 2

1. Apa perlunya melakukan pemeriksaan lampangan bersama?
2. Bolehkah kontrak ditandatangani sebelum jelas sumber pendanaannya?

## RANGKUMAN

Ada 16 butir yang harus ada dalam kontrak kerja konstruksi

1. Para pihak, memuat secara jelas identitas para pihak.
2. Rumusan pekerjaan. memuat uraian yang jelas dan rinci tentang lingkup kerja, nilai pekerjaan, harga satuan, lumsum, dan batasan waktu pelaksanaan
3. Masa pertanggung jawaban dan/atau pemeliharaan, yang memuat jangka waktu pertanggung jawaban atau pemeliharaan yang menjadi tanggung jawab penyedia jasa.
4. Hak dan kewajiban para pihak.
5. Penggunaan tenaga kerja konstruksi, memuat kewajiban memperkerjakan tenaga kerja konstruksi bersertifikat
6. Cara pembayaran. ketentuan tentang kewajiban Pengguna Jasa dalam melakukan pembayaran
7. Aturan mengenai cedera janji (wanprestasi).
8. Klausula penyelesaian perselisihan/sengketa.
9. Pemutusan kontrak kerja konstruksi.
10. Kondisi-kondisi yang dikualifikasi sebagai keadaan memaksa atau *force majeure*.
11. Klausula mengenai kegagalan bangunan..
12. Klausula mengenai perlindungan pekerja.
13. Pelindungan terhadap pihak ketiga
14. Aspek lingkungan mengenai pemenuhan kewajiban yang berkenaan dengan lingkungan, seperti Amdal.
15. Jaminan atas resiko yang timbul dan tanggung jawab hukum kepada pihak lain dalam pelaksanaan pekerjaan konstruksi atau akibat dari kegagalan bangunan.
16. Pilihan penyelesaian sengketa konstruksi.

Kontrak kerja konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) Peraturan Pemerintah tersebut sekurang-kurangnya harus memuat dokumen yang meliputi:

1. Surat perjanjian yang ditandatangani pengguna jasa dan penyedia jasa yang memuat antara lain:
  - a. uraian para pihak;
  - b. konsiderasi;
  - c. lingkup pekerjaan;
  - d. hal-hal pokok seperti nilai kontrak, jangka waktu pelaksanaan; dan
  - e. daftar dokumen-dokumen yang mengikat beserta urutan keberlakuannya;
2. Dokumen lelang, yaitu dokumen yang disusun oleh pengguna jasa yang merupakan dasar bagi penyedia jasa untuk menyusun usulan atau penawaran untuk pelaksanaan tugas yang berisi lingkup tugas dan persyaratannya (umum dan khusus, teknis dan administratif, kondisi kontrak);
3. Usulan atau penawaran, yaitu dokumen yang disusun oleh penyedia jasa berdasarkan dokumen lelang yang berisi metode, harga penawaran, jadwal waktu, dan sumber daya;
4. Berita acara berisi kesepakatan yang terjadi antara pengguna jasa dan penyedia jasa selama proses evaluasi usulan atau penawaran oleh pengguna jasa antara lain

- klarifikasi atas hal-hal yang menimbulkan keragu-raguan;
5. Surat pernyataan dari pengguna jasa menyatakan menerima atau menyetujui usulan atau penawaran dari penyedia jasa; dan
  6. Surat pernyataan dari penyedia jasa yang menyatakan kesanggupan untuk melaksanakan pekerjaan.

Kegiatan yang harus dilakukan dalam tahap awal Pekerjaam Konstruksi adalah: (1) Penandatanganan Kontrak; (2) Pemeriksaan Lapangan Bersama; (3) Penyerahan Lokasi Pekerjaan; (4) Penerbitan Surat Perintah Mulai Kerja (SPMK). Keseluruhan tahapan tersebut harus diselesaikan dalam waktu 14 (empat belas) hari kalender. Tulisan ini akan membatasi kegiatan yang harus dilakukan dalam setiap tahapan sehingga dapat dilakukan mitigasi resiko apabila ada permasalahan yang ditemukan pada masing-masing tahapan.

**Penandatanganan Kontrak** harus dilaksanakan dalam waktu 14 (empat belas) hari kerja sejak Surat Penunjukan Penyedia Barang/Jasa (SPPBJ) dengan syarat Penyedia sudah menyerahkan Jaminan Pelaksanaan.

Setelah penandatanganan Kontrak, PPK dan Penyedia harus bersama-sama melakukan **Pemeriksaan Lapangan** yang akan digunakan sebagai lokasi pekerjaan.

Setelah Para Pihak menyepakati MC-0, dengan atau tanpa Perubahan Kontrak, PPK segera melakukan **Penyerahan Lokasi Pekerjaan**.

**Penerbitan SPMK** merupakan tahapan dimana pekerjaan konstruksi telah siap dilaksanakan.

## EVALUASI MATERI 2

1. Bolehkah kontrak ditanda tangani tanpa peninjauan lapangan bersama? Apa saja kegiatan yang dilaksukn sebelum mulai dengan pekerjaan?
2. Kapan mulai berlakunya kontrak? Bolehkah penyedia jasa langsung mulai pekerjaan?

## Umpan Balik

Cocokkan jawaban anda dengan Kunci Jawaban, untuk mengetahui tingkat penguasaan anda terhadap materi Modul

## Tindak Lanjut

Bila anda dapat menjawab salah satu dari pertanyaan diatas, Anda dapat meneruskan ke materi selanjutnya. Tetapi belum bisa menjawab soal diatas, Anda harus mengulangi materi modul 2, terutama bagian yang belum anda kuasai.

# PELAKSANAAN KONTRAK KONSTRUKSI



## Indikator keberhasilan

Di akhir pelatihan Materi 3 ini peserta mampu menjelaskan tahap-tahap pelaksanaan kontrak kerja konstruksi.

### 3.1 TAHAP PELAKSANAAN (*CONSTRUCTION*)

Tujuan dari tahap pelaksanaan adalah untuk mewujudkan bangunan yang dibutuhkan oleh pemilik proyek dan sudah dirancang oleh Konsultan Perencana dalam batasan biaya dan waktu yang telah disepakati, serta dengan kualitas yang telah disyaratkan. Kegiatan yang dilakukan pada tahap ini adalah merencanakan, mengkoordinasikan, dan mengendalikan semua operasional di lapangan.

Perencanaan dan pengendalian proyek secara umum meliputi :

- Perencanaan dan pengendalian jadwal waktu pelaksanaan
- Perencanaan dan pengendalian organisasi lapangan
- Perencanaan dan pengendalian tenaga kerja
- Perencanaan dan pengendalian peralatan dan material

Sedangkan koordinasi seluruh operasi di lapangan meliputi :

- Mengkoordinasikan seluruh kegiatan pembangunan, baik untuk bangunan sementara maupun bangunan permanen, serta semua fasilitas dan perlengkapan yang terpasang.
- Mengkoordinasikan para Sub-Kontraktor
- Penyeliaan umum.

Pelaksanaan pekerjaan konstruksi untuk gedung berbeda dengan pekerjaan konstruksi jalan atau konstruksi bendungan, pelabuhan dsb. Pada pekerjaan konstruksi, 4 target yang harus dicapai kontraktor :

- Selesai dengan mutu/kualitas paling tidak sama dengan yang ditentukan dalam spec/perencanaan
- Selesai dengan waktu lebih kecil atau sama dengan waktu perencanaan
- Selesai dengan biaya paling tidak sama dengan biaya yang direncanakan
- Selesai dengan tidak menimbulkan dampak lingkungan (sosial, fisik, dan administratif)
- Pemeriksaan lab/testing
- Penyerahan pertama
- Masa pemeliharaan
- Penyerahan kedua

Kemudian muncul pertanyaan, apakah semua tahapan yang terdiri dari prastudi kelayakan, studi kelayakan, perencanaan umum, dan perencanaan teknik. Harus selalu dilakukan disetiap perencanaan pekerjaan konstruksi?

Dalam hal ini PP 29/2000 Tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi pada pasal 26 membagi menjadi beberapa Kriteria:

1. Dalam perencanaan pekerjaan konstruksi dengan pekerjaan risiko tinggi harus dilakukan prastudi kelayakan, studi kelayakan, perencanaan umum, dan perencanaan teknik.
2. Dalam perencanaan pekerjaan konstruksi dengan pekerjaan risiko sedang harus dilakukan studi kelayakan, perencanaan umum, dan perencanaan teknik
3. Dalam perencanaan pekerjaan konstruksi dengan pekerjaan risiko kecil harus dilakukan perencanaan teknik.

Kriteria yang digunakan Pasal 26 adalah Kriteria Resiko Tinggi-Sedang-Kecil, oleh karena itu Pengguna Jasa selain melakukan Identifikasi Kebutuhan pada pekerjaan konstruksi haruslah dibreakdown lebih dalam lagi menjadi identifikasi resiko.

Identifikasi Resiko berupa melakukan penetapan kriteria resiko sebagaimana diatur pada Pasal 10 PP No. 28/2000 Tentang Usaha dan Peran Masyarakat Jasa Konstruksi.

Kriteria risiko pada pekerjaan konstruksi terdiri dari:

- *kriteria risiko kecil mencakup pekerjaan konstruksi yang pelaksanaannya tidak membahayakan keselamatan umum dan harta benda;*
- *kriteria risiko sedang mencakup pekerjaan konstruksi yang pelaksanaannya dapat berisiko membahayakan keselamatan umum, harta benda, dan jiwa manusia;*
- *kriteria risiko tinggi mencakup pekerjaan konstruksi yang pelaksanaannya berisiko sangat membahayakan keselamatan umum, harta benda, jiwa manusia, dan lingkungan.*

Setidaknya sampai pembahasan ini sudah menemukan dasar, kenapa pekerjaan tersebut diperlukan Feasibility study atau Pra feasibility Study? setidaknya ada dasar justifikasi teknisnya sebelum mengidentifikasi hal tersebut, tidak asal memunculkan dalam dokumen anggaran, yang penting ada paket pekerjaan perencanaan studi kelayakan yang tak berdasar kebutuhannya,, karena apabila kalimat tersebut dibalik, mengapa jadi ada paket perencanaan berupa study kelayakan, yang mana seharusnya menurut lingkup pekerjaan dan berdasarkan identifikasi pengelola kegiatan ada menemukan kriteria resiko, minimum kategori resiko sedang-besar, dan hal itu sebenarnya sudah teridentifikasi dalam dokumen RUP-nya PA berkaitan dengan identifikasi kebutuhan paket pekerjaan tersebut.

Khusus terkait dengan perencanaan Teknis (selalu ada di setiap tahapan uraian Pasal 26 PP 29/2000 Tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi) terkait bangunan gedung negara dapat berpedoman pada Permen PU 45/2007, hal ini diatur pada Bab III Tahapan Pembangunan Gedung Negara poin B yang berbunyi sebagai berikut:

### 3.2 PERENCANAAN TEKNIS KONSTRUKSI:

- (1) Perencanaan teknis konstruksi merupakan tahap penyusunan rencana teknis (disain) bangunan gedung negara, termasuk yang penyusunannya dilakukan dengan menggunakan disain berulang atau dengan disain prototip.
- (2) Penyusunan rencana teknis bangunan gedung negara dilakukan dengan cara menggunakan penyedia jasa perencanaan konstruksi, baik perorangan ahli maupun badan hukum yang kompeten, sesuai dengan ketentuan, dan apabila tidak terdapat penyedia jasa perencanaan konstruksi yang bersedia, dapat dilakukan oleh instansi Pekerjaan Umum/instansi teknis setempat
- (3) Rencana teknis disusun berdasarkan Kerangka Acuan Kerja (KAK) yang disusun oleh pengelola kegiatan
- (4) Dokumen rencana teknis bangunan gedung negara secara umum meliputi:
  - a. Gambar rencana teknis (arsitektur, struktur, mekanikal dan elektrikal, serta tata lingkungan);
  - b. Rencana kerja dan syarat-syarat (RKS), yang meliputi persyaratan umum, administratif, dan teknis bangunan gedung negara yang direncanakan;
  - c. Rencana anggaran biaya pembangunan;
  - d. Laporan akhir tahap perencanaan, meliputi:
    - laporan arsitektur;
    - laporan perhitungan struktur termasuk laporan penyelidikan tanah (*soil test*);
    - laporan perhitungan mekanikal dan elektrikal;
    - laporan perhitungan IT (Informasi & Teknologi);
    - laporan tata lingkungan.

- e. Keluaran akhir tahap perencanaan, yang meliputi dokumen perencanaan, berupa: Gambar Rencana Teknis, Rencana Kerja dan Syarat-syarat (RKS), Rencana Anggaran Biaya (Engineering Estimate), dan Daftar Volume Pekerjaan (Bill of Quantity) yang disusun sesuai ketentuan;
- f. Kontrak kerja perencanaan konstruksi dan berita acara kemajuan pekerjaan/serah terima pekerjaan perencanaan, yang disusun dengan mengikuti ketentuan yang tercantum dalam peraturan presiden tentang pelaksanaan anggaran pendapatan dan belanja negara, dan pedoman pelaksanaan pengadaan barang/jasa pemerintah beserta petunjuk teknis pelaksanaannya.

(5) Tahap perencanaan teknis konstruksi untuk bangunan gedung negara:

- yang berlantai di atas 4 lantai; dan/atau
- dengan luas total diatas 5.000 m<sup>2</sup>; dan/atau
- dengan klasifikasi khusus; dan/atau
- yang melibatkan lebih dari satu konsultan perencana maupun pemborong; dan/atau;
- yang dilaksanakan lebih dari satu tahun anggaran (*multiyears project*); diharuskan melibatkan penyedia jasa manajemen konstruksi, sejak awal tahap perencanaan.

Dari penjelasan di atas dapat dijadikan pedoman kapan Konsultan MK diperlukan setidaknya harus memenuhi klausul-klausul persyaratan diatas, tidak asal memunculkan dalam dokumen anggaran, sehingga menjadi kebutuhan yang tak berdasar.

## TAHAP PELAKSANAAN BESERTA PENGAWASANNYA

Tahapan selanjutnya setelah perencanaan adalah tahap melaksanakan apa yang direncanakan sekaligus mengawasinya, apa saja yang perlu dilakukan pada tahap ini ada diatur pada Pasal 28 PP PP 29/2000 Tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi.

Lingkup tahap pelaksanaan beserta pengawasan pekerjaan konstruksi meliputi **pelaksanaan fisik, pengawasan, uji coba, dan penyerahan hasil akhir pekerjaan**. Pelaksanaan beserta pengawasan pekerjaan konstruksi dilakukan berdasarkan hasil perencanaan teknik

Dalam hal ini setiap **bangunan gedung negara** harus memenuhi persyaratan administratif baik pada tahap pembangunan maupun pada tahap pemanfaatan bangunan gedung negara, hal ini dijelaskan Permen PU 45/2007 pada BAB II Persyaratan Bangunan Gedung Negara, yang mana persyaratan administratif terdiri dari:

1. Dokumen Pembiayaan /Dokumen Anggaran
2. Status Hak Atas Tanah
3. Status Kepemilikan
4. Perizinan

5. Dokumen Perencanaan
6. Dokumen Pembangunan.
7. Dokumen Pendaftaran

Pada tahapan-tahapan diatas yang perlu digaris bawahhi adalah **dokumen pembangunan** pada tahap sebelum pembangunan bangunan gedung negara, dan **dokumen pendaftaran** pada tahap pemanfaatan bangunan gedug negara yang mana berdasarkan Permen PU 45/2007 dijelaskan :

## 1. DOKUMEN PEMBANGUNAN

Setiap bangunan gedung negara harus dilengkapi dengan dokumen pembangunan yang terdiri atas:

1. Dokumen Perencanaan,
2. Izin Mendirikan Bangunan (IMB),
3. Dokumen Pelelangan,
4. Dokumen Kontrak Kerja Konstruksi, dan As Built Drawings,
5. hasil uji coba/test run operational,
6. Surat Penjaminan atas Kegagalan Bangunan (dari penyedia jasa konstruksi), dan
7. Sertifikat Laik Fungsi (SLF) sesuai ketentuan

## 2. DOKUMEN PENDAFTARAN

Setiap bangunan gedung negara harus memiliki dokumen pendaftaran untuk pencatatan dan penetapan Huruf Daftar Nomor ( HDNo ) meliputi *Fotokopi*:

1. Dokumen Pembiayaan/DIPA (otorisasi pembiayaan);
2. Sertifikat atau bukti kepemilikan/hak atas tanah;
3. Status kepemilikan bangunan gedung;
4. Kontrak Kerja Konstruksi Pelaksanaan;
5. Berita Acara Serah Terima I dan II;
6. As built drawings (gambar sesuai pelaksanaan konstruksi) disertai arsip gambar/legger;
7. Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB), dan Sertifikat Laik Fungsi (SLF); dan
8. Surat Penjaminan atas Kegagalan Bangunan (dari penyedia jasa konstruksi).

Tahapan-Tahapan PELAKSANAAN KONSTRUKSI menurut Permen PU 45/2007 pada BAB III Tahapan Pembangunan Bangunan Gedung Negara antara lain sebagai berikut:

- 1) Dalam pelaksanaan konstruksi bangunan gedung negara sudah termasuk tahap pemeliharaan konstruksi.
- 2) Pelaksanaan konstruksi merupakan tahap pelaksanaan mendirikan bangunan gedung, baik merupakan pembangunan baru, perbaikan sebagian atau seluruhnya, maupun perluasan yang sudah ada, dan/atau lanjutan pembangunan yang belum selesai, dan/atau perawatan rehabilitasi, renovasi, restorasi) dilakukan dengan menggunakan penyedia jasa pelaksana konstruksi sesuai ketentuan

- 3) Pelaksanaan konstruksi dilakukan berdasarkan dokumen pevelangan yang telah disusun oleh perencana konstruksi, dengan segala tambahan dan perubahannya pada saat penjelasan pekerjaan/*aanwijzing* pevelangan, serta ketentuan teknis (pedoman dan standar teknis) yang dipersyaratkan.
- 4) Pelaksanaan konstruksi dilakukan sesuai dengan: kualitas masukan (bahan, tenaga, dan alat), kualitas proses (tata cara pelaksanaan pekerjaan), dan kualitas hasil pekerjaan, seperti yang tercantum dalam RKS
- 5) Pelaksanaan konstruksi harus mendapatkan pengawasan dari penyedia jasa pengawasan konstruksi atau penyedia jasa manajemen konstruksi.
- 6) Pelaksanaan konstruksi harus sesuai dengan ketentuan Keselamatan dan Kesehatan Kerja (K3).
- 7) Penyusunan Kontrak Kerja Pelaksanaan Konstruksi dan Berita Acara Kemajuan Pekerjaan/Serah Terima Pekerjaan Pelaksanaan Konstruksi maupun Pengawasan Konstruksi mengikuti ketentuan yang tercantum dalam peraturan presiden tentang pedoman pelaksanaan pengadaan barang/jasa pemerintah dan petunjuk teknis pelaksanaannya
- 8) Pemeliharaan konstruksi adalah tahap uji coba dan pemeriksaan atas hasil pelaksanaan konstruksi fisik. Di dalam masa pemeliharaan ini penyedia jasa pelaksanaan konstruksi berkewajiban memperbaiki segala cacat atau kerusakan dan kekurangan yang terjadi selama masa konstruksi.
- 9) Dalam masa pemeliharaan semua peralatan yang dipasang di dalam dan di luar gedung, harus diuji coba sesuai fungsinya. Apabila terjadi kekurangan atau kerusakan yang menyebabkan peralatan tidak berfungsi, maka harus diperbaiki sampai berfungsi dengan sempurna.
- 10) Apabila tidak ditentukan lain dalam kontrak kerja pelaksanaan konstruksi bangunan gedung negara, masa pemeliharaan konstruksi untuk bangunan gedung semi permanen minimal selama 3 (tiga) bulan dan untuk bangunan gedung permanen minimal 6 (enam) bulan terhitung sejak serah terima pertama pekerjaan konstruksi.
- 11) Keluaran akhir yang harus dihasilkan pada tahap ini adalah (tahap pelaksanaan konstruksi):
  - a. Bangunan gedung negara yang sesuai dengan dokumen untuk pelaksanaan konstruksi
  - b. Dokumen hasil Pelaksanaan Konstruksi, meliputi:
    1. gambar-gambar yang sesuai dengan pelaksanaan (*as built drawings*).
    2. semua berkas perizinan yang diperoleh pada saat pelaksanaan konstruksi fisik, termasuk Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB).
    3. kontrak kerja pelaksanaan konstruksi fisik, pekerjaan pengawasan beserta segala perubahan/ addendumnya.

4. laporan harian, mingguan, bulanan yang dibuat selama pelaksanaan konstruksi fisik, laporan akhir manajemen konstruksi/pengawasan, dan laporan akhir pengawasan berkala.
5. berita acara perubahan pekerjaan, pekerjaan tambah/kurang, serah terima I dan II, pemeriksaan pekerjaan, dan berita acara lain yang berkaitan dengan pelaksanaan konstruksi fisik.
6. Foto-foto dokumentasi yang diambil pada setiap tahapan kemajuan pelaksanaan konstruksi fisik.
7. manual pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung, termasuk petunjuk yang menyangkut pengoperasian dan perawatan peralatan dan perlengkapan mekanikal-elektrikal bangunan.

## **PENYELENGGARAAN PEKERJAAN KONSTRUKSI**

Penyelenggaraan pekerjaan konstruksi wajib dimulai dengan tahap perencanaan yang selanjutnya diikuti dengan tahap pelaksanaan beserta pengawasannya yang masing-masing tahap dilaksanakan melalui kegiatan penyiapan, pengerjaan, dan pengakhiran.

Lingkup tahap pelaksanaan beserta pengawasan pekerjaan konstruksi meliputi pelaksanaan fisik, pengawasan, uji coba, dan penyerahan hasil akhir pekerjaan. Pelaksanaan beserta pengawasan pekerjaan konstruksi dilakukan berdasarkan hasil perencanaan teknik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 Permen ini.

Beberapa hal yang perlu mendapat perhatian dalam Peraturan Menteri selama masa pelaksanaan pekerjaan konstruksi adalah kegagalan bangunan, penyelesaian sengketa, larangan persekongkolan dan sanksi.

## **KEGAGALAN BANGUNAN**

Kegagalan pekerjaan konstruksi adalah keadaan hasil pekerjaan konstruksi yang tidak sesuai dengan spesifikasi pekerjaan sebagaimana disepakati dalam kontrak kerja konstruksi baik sebagian maupun keseluruhan sebagai akibat kesalahan pengguna jasa atau penyedia jasa. Perencana konstruksi, pelaksana konstruksi maupun pengawas konstruksi bebas dari kewajiban untuk mengganti atau memperbaiki kegagalan pekerjaan konstruksi yang tidak disebabkan kesalahan sendiri.

## **PENYELESAIAN SENGKETA**

Menurut PP ini, penyelesaian sengketa dalam penyelenggaraan jasa konstruksi dapat dilakukan di luar pengadilan atau di pengadilan. Namun penyelesaian di pengadilan tidak diatur dalam PP ini

Penyelesaian sengketa di luar pengadilan dapat dilakukan dengan cara:

- a. Melalui pihak ketiga yaitu:
  1. mediasi (yang ditunjuk oleh para pihak atau oleh Lembaga Arbitrase dan Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa);

2. konsiliasi; atau
- b. Arbitrase melalui Lembaga Arbitrase atau Arbitrase Ad Hoc.

Penyelesaian sengketa secara mediasi atau konsiliasi sebagaimana dimaksud di atas dapat dibantu penilai ahli untuk memberikan pertimbangan profesional aspek tertentu sesuai kebutuhan.

Tata cara penyelesaian sengketa melalui mediasi, konsiliasi, dan arbitrase dilakukan berdasarkan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur penyelesaian sengketa melalui alternatif penyelesaian sengketa.

Lebih jauh mengenai sengketa konstruksi, akan diuraikan di Modul berikut.

## **LARANGAN PERSEKONGKOLAN**

Pasal 55 menyatakan bahwa pengguna jasa dan penyedia jasa atau antar penyedia jasa dilarang melakukan persekongkolan untuk mengatur dan atau menentukan pemenang dalam pelelangan umum atau pelelangan terbatas sehingga mengakibatkan terjadinya persaingan usaha yang tidak sehat. Khususnya pengguna jasa dan penyedia jasa dilarang melakukan persekongkolan untuk menaikkan nilai pekerjaan (mark up) yang mengakibatkan kerugian bagi masyarakat dan atau keuangan Negara.

Pelaksana konstruksi dan atau sub pelaksana konstruksi dan atau pengawas konstruksi dan atau sub pengawas konstruksi dilarang melakukan persekongkolan untuk mengatur dan menentukan pekerjaan yang tidak sesuai dengan kontrak kerja konstruksi yang merugikan pengguna jasa dan atau masyarakat. Juga pelaksana konstruksi dan atau sub pelaksana konstruksi dan atau pengawas konstruksi dan atau sub pengawas konstruksi dan atau pemasok dilarang melakukan persekongkolan untuk mengatur dan menentukan pemasokan bahan dan atau komponen bangunan dan atau peralatan yang tidak sesuai dengan kontrak kerja konstruksi yang merugikan pengguna jasa dan atau masyarakat.

## **SANKSI ADMINISTRATIF**

Baik penyedia jasa, pengguna jasa atau asosiasi penyedia jasa dikenai sanksi administratif apabila melakukan pelanggaran atas PP ini. Sanksi administratif yang dimaksud diuraikan di Bab VIII.

Bab ini menetapkan sanksi administrative yang harus diberikan secara tertulis. Empat (4) macam sanksi tertulis yang ditetapkan dalam bab ini:

1. sanksi administratif yang ditetapkan oleh Pemerintah kepada penyedia jasa, berupa:
  - a. peringatan tertulis;
  - b. penghentian sementara sebagian atau keseluruhan pekerjaan konstruksi;
  - c. pembekuan izin usaha;
  - d. pencabutan izin usaha;
  - e. pembekuan izin pelaksanaan pekerjaan konstruksi;
  - f. pencabutan izin pelaksanaan pekerjaan konstruksi;
  - g. larangan sementara penggunaan hasil pekerjaan konstruksi; atau
  - h. larangan melakukan pekerjaan.

2. sanksi administratif yang ditetapkan oleh Pemerintah kepada pengguna jasa, berupa:
  - a. peringatan tertulis;
  - b. penghentian sementara sebagian atau keseluruhan pekerjaan konstruksi;
  - c. pembekuan izin pelaksanaan pekerjaan konstruksi;
  - d. pencabutan izin pelaksanaan pekerjaan konstruksi; atau
  - e. larangan sementara penggunaan hasil pekerjaan konstruksi
  
3. sanksi administratif yang ditetapkan oleh Lembaga kepada penyedia jasa dan asosiasi, berupa:
  - a. peringatan tertulis; atau
  - b. pembatasan bidang usaha dan atau profesi.
  
4. dikenakan sanksi administratif yang ditetapkan oleh asosiasi kepada anggota, berupa:
  - a. peringatan tertulis; atau
  - b. pembekuan sertifikat.

### LATIHAN 3

1. Studi Kelayakan (Feasibility Study) dilakukan untuk memastikan bahwa proyek layak untuk dilaksanakan. Jelaskan.
2. Sebutkan kegiatan yang dilakukan dalam studi kelayakan.

### RANGKUMAN

Perencanaan dan pengendalian proyek secara umum meliputi :

- Perencanaan dan pengendalian jadwal waktu pelaksanaan
- Perencanaan dan pengendalian organisasi lapangan
- Perencanaan dan pengendalian tenaga kerja
- Perencanaan dan pengendalian peralatan dan material

Sedangkan koordinasi seluruh operasi di lapangan meliputi :

- Mengkoordinasikan seluruh kegiatan pembangunan, baik untuk bangunan sementara maupun bangunan permanen, serta semua fasilitas dan perlengkapan yang terpasang.
- Mengkoordinasikan para Sub-Kontraktor
- Penyeliaan umum.

Dalam hal perencanaan ini PP 29/2000 Tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi pada Pasal 26 membagi menjadi beberapa Kriteria:

1. Dalam perencanaan pekerjaan konstruksi dengan pekerjaan risiko tinggi harus dilakukan prastudi kelayakan, studi kelayakan, perencanaan umum, dan perencanaan teknik.
2. Dalam perencanaan pekerjaan konstruksi dengan pekerjaan risiko sedang harus dilakukan studi kelayakan, perencanaan umum, dan perencanaan teknik

3. Dalam perencanaan pekerjaan konstruksi dengan pekerjaan risiko kecil harus dilakukan perencanaan teknik.

### EVALUASI MATERI 3

1. Sebutkan Perencanaan dan pengendalian proyek!
2. Sebutkan Kriteria risiko pada pekerjaan konstruksi!

### Umpan Balik

Cocokkan jawaban anda dengan Kunci Jawaban, untuk mengetahui tingkat penguasaan anda terhadap materi Modul

### Tindak Lanjut

Bila anda dapat menjawab salah satu dari pertanyaan diatas, Anda dapat meneruskan ke materi selanjutnya. Tetapi belum bisa menjawab soal diatas, Anda harus mengulangi materi modul 3, terutama bagian yang belum anda kuasai.

## 4

# STUDI KASUS KONTRAK KONSTRUKSI

**Indikator keberhasilan**

Di akhir pelatihan Materi 4 ini peserta mampu menjelaskan permasalahan kontrak kerja konstruksi di pekerjaan konstruksi di Indonesia.

## 4.1 PERMASALAHAN DI PEKERJAAN KONSTRUKSI DI INDONESIA

Dalam dunia bisnis jasa pekerjaan konstruksi yang amat kompetitif, masalah pengendalian biaya proyek merupakan hal yang sangat menentukan keberhasilan kontraktor dalam proyek proyek yang ditanganinya. Pada pelaksanaan proyek konstruksi banyak dijumpai proyek yang mengalami pembengkakan biaya (cost overrun) maupun keterlambatan waktu. Pembengkakan biaya pada tahap pelaksanaan proyek konstruksi sangat tergantung pada perencanaan, koordinasi dan pengendalian dan juga perhitungan biaya dari kontraktor. Permasalahan yang dihadapi dalam proses penyelenggaraan konstruksi secara garis besar dapat digolongkan menjadi 2 (Dipohusodo, 1996), yang pertama adalah kelompok masalah yang berhubungan dengan factor- faktor biaya, mutu, dan waktu seperti pekerjaan terlambat sehingga biaya tidak hemat, mutu pekerjaan tidak memenuhi standar yang direncanakan. Penyelenggaraan konstruksi selalu ditujukan untuk menghasilkan suatu bangunan yang bermutu dengan pembiayaan yang tidak boros, dan semuanya harus dapat diwujudkan dalam rentang waktu yang terbatas. Kelompok masalah yang kedua adalah masalah yang berhubungan dengan kegiatan ko

ordinasi dan pengendalian untuk seluruh fungsi manajemen. Sesuai dengan keadaan alamiahnya, mekanisme proses konstruksi melibatkan banyak unsur pelaksana konstruksi, sejak pemberi tugas atau pemilik sebagai pemrakarsa, para konsultan, kontraktor sebagai pembangun, pemasok material, sampai para pekerja bangunan. Dalam penyelenggaraan konstruksi, faktor biaya merupakan bahan pertimbangan utama karena biasanya menyangkut jumlah yang besar dan rentan terhadap resiko kegagalan (Dipohusodo, 1996).

Fluktuasi pembiayaan suatu konstruksi bangunan juga tidak terlepas dari pengaruh situasi ekonomi umum. Indonesia yang merupakan negara sedang berkembang, dimana pembangunan dari segi fisik sedang giat-giatnya dikerjakan, sangat merasakan pengaruhnya di bidang jasa konstruksi. Dunia jasa konstruksi di Bali juga merasakan pengaruh dari krisis ekonomi yang berkepanjangan, dimana terjadi kenaikan harga material, 2 peralatan serta upah tenaga kerja, kenaikan biaya sebagai akibat kenaikan suku bunga bank, keterbatasan modal kerja, atau penundaan waktu pelaksanaan kegiatan proyek, hal-hal tersebut akan dapat sebagai pendorong terjadinya pembengkakan biaya pada proyek konstruksi. Dari penjelasan yang telah disebutkan diatas, maka penulis mempunyai pemikiran untuk lebih memperdalam pengetahuan tentang faktor-faktor penyebab pembengkakan biaya yang terjadi pada proyek konstruksi. Ketidaksesuaian target yang ingin dicapai melalui perencanaan di bidang sosial- ekonomi yang berakibat pada arus pekerjaan yang tidak teratur, kurang efisiensi dan hasil dengan kualitas yang rendah. Tolak ukur dari industri jasa konstruksi, dapat di lihat dari kinerja perusahaannya itu sendiri, dari profesionalitas pekerjaannya, kemampuan untuk terus tumbuh dan berkembang, serta yang tidak kalah penting adalah kemampuan perusahaan itu sendiri untuk dapat bersaing dengan perusahaan lain baik dari dalam maupun luar negeri yang didukung oleh struktur usaha yang kokoh mampu mewujudkan hasil pekerjaan konstruksi yang berkualitas.

#### 4.2 CONTOH PROYEK KONSTRUKSI YANG TERHAMBAT

**Nama Proyek:** Pembangunan Gedung Kuliah Utama Fakultas Teknik Universitas Ujungdunia

**Lokasi :** Universitas Ujungdunia

**Sebab :** Pembangunan Gedung Kuliah Utama Fakultas Teknik Universitas Ujungdunia dilakukan pada tanggal 10 Juni 2010. Namun sampai saat ini gedung tersebut belum selesai dan bahkan tidak dilanjutkan. Gedung Kuliah Utama Fakultas Teknik Ujungdunia yang akan dijadikan gedung dekanat baru karena daerah lama dibangun di daerah yang memiliki elevasi rendah sehingga kurang bagus. Gedung ini dibangun dengan luas 3500 m<sup>2</sup> dan terdiri dari 5 lantai. Dana pembangunan gedung ini dibiayai dari Daftar Isian Proyek Anggaran (DIPA) Universitas Ujungdunia dengan perencanaan biaya sebesar Rp 13.199.714.000,00. Proyek tersebut dilaksanakan oleh PT. Gonjang-ganjing setelah menang tender dan menyingkirkan 28 peserta lelang lainnya. Proyek pembangunan gedung ini ditargetkan selesai tanggal 31 Desember 2010. Namun sampai dengan tanggal 5 Maret 2014 pembangunan tersebut belum rampung, bahkan terbengkelai tidak jelas bagaimana kelanjutannya. Apakah akan dilanjutkan atau tidak proses pembangunannya. Proses pembangunannya baru mencapai pembangunan pondasi dan lantai saja. Diperkirakan baru rampung sekitar 47% dan berhenti di tengah. Banyak opini yang berkembang di kalangan warga Teknik Universitas Ujungdunia tentang masalah tersebut. Antara lain mengatakan adanya masalah konstruksi yang kurang sesuai dengan rancangan awal sehingga tidak sesuai dengan rancangan anggaran. Adapula yang mengatakan bahwa masalahnya adalah pihak kontraktor yang lepas tanggung jawab. Bahkan ada yang mengatakan kesalahan dari pihak dekanat sendiri. (Sumber: Majalah Momentum FT Universitas Ujungdunia).

Dilihat dari aspek perencanaan, penjadwalan, dan pengendalian tentunya ada hal yang tidak tepat di dalamnya.

## **1. PERENCANAAN**

Proyek Pembangunan Gedung Kuliah Utama Fakultas Teknik Universitas Ujungdunia ini untuk penentuan tujuan, penentuan sasaran, dan penyusunan langkah untuk mencapai tujuan sudah dilakukan dengan baik namun untuk pengkajian posisi awal terhadap tujuan dan pemilihan alternatif belum dilakukan dengan baik. Hal ini dapat dibuktikan dengan pelakasana proyek PT Gonjang-ganjing yang sering tidak mengindahkan peringatan dari pihak Unit Layanan Pengadaan (ULP). Seharusnya ketika perencanaan pada aspek tersebut berjalan baik, hal ini tidak akan terjadi.

## **2. PENJADWALAN**

Proyek Pembangunan Gedung Kuliah Utama Fakultas Teknik Universitas Ujungdunia dimulai pada tanggal 10 Juni 2010 dan direncanakan selesai pada tanggal 31 Desember 2010. Pada kenyataanya jadwal ini tidak berjalan dengan baik dan menimbulkan masalah sampai sekarang.

Masalah timbul sejak tanggal 19 Juli 2010 saat proses pembangunan baru berlangsung satu bulan. Pada saat evaluasi dari pihak dekanat dengan PT Jasa Pengawas selaku pihak pengawas pembangunan terungkap bahwa proses pelaksanaannya mengalami keterlambatan suplay logistik dan tenaga kerja. Alhasil pihak kontraktor pun mendapat teguran I dari Universitas Ujungdunia dan menyatakan kesanggupannya untuk menyelesaikan proyek pembangunan tersebut dan memenuhi suplay logistik serta menambah tenaga kerja. Ternyata mereka hanya memberi janji tanpa ada perbaikan hingga tanggal 29 Nopember 2010 keluarlah teguran II. Semakin lama, “sumbu kesabaran” pihak Teknik Universitas Ujungdunia mulai habis, hingga saat deadine pada tanggal 21 Desember 2010 proses pembangunannya hanya sekitar 47%. Karena itulah pada tanggal 23 Desember 2010 pihak Teknik Universitas Ujungdunia memutus kontrak secara sepihak dengan kontraktor sesuai dengan kepres No. 80/2003 yang memperbolehkan pemutusan kontrak secara sepihak jika pihak kontraktor yang menyalahi kontrak kesepakatan dan terlambat dalam pelaksanaanya. (Sumber: Majalah Momentum FT Universitas Ujungdunia)

## **3. PENGENDALIAN**

Aspek pengendalian paling disoroti pada proyek ini karena di sinilah banyak timbul masalah. Pengawasan yang kurang baik dari pihak ULP dan pengkajian yang kurang baik juga dari pihak PT Gonjang-ganjing menjadi pemicu penjadwalan menjadi terbelengkelai. Pada prakteknya proses perencanaan dan pengendalian harus berkaitan erat. Hal ini dijelaskan dengan langkah pertama, yaitu menentukan sasaran proyek yang merupakan hasil dari perencanaan dasar, dilanjutkan dengan merancang sistem informasi. Ketika perencanaan sudah dilaksanakan maka kemudian diikuti dengan langkah-langkah pengendalian.

## SIMPULAN ATAS KASUS

Perencanaan merupakan salah satu unsur penting dari konsep manajemen konstruksi berdasarkan fungsinya. Perencanaan mencoba meletakkan dasar dan tujuan serta menyusun langkah-langkah kegiatan untuk mencapainya. Sementara itu, pengendalian bertujuan memantau dan menuntun agar pelaksanaan kegiatan berjalan sesuai dengan perencanaan. Di sini terlihat eratnya hubungan antara kedua fungsi tersebut. Ketika perencanaan dan pengendalian terkondisikan maka penjadwalan akan menjadi hal penting selanjutnya.

Pada Proyek Pembangunan Gedung Kuliah Utama Fakultas Teknik Universitas Ujungdunia dilihat dari aspek perencanaan, penjadwalan, dan pengendalian belum dilaksanakan dengan baik. Dari berbagai prosesnya terjadi banyak masalah dan ketidakjelasan sehingga mengakibatkan proyek ini berhenti sampai sekarang.

### 4.3 CONTOH KASUS KONTRAK KERJA KONSTRUKSI

#### PERJANJIAN KERJA SAMA PELAKSANAAN KONSTRUKSI

Pada hari ini, Senin, tanggal 15 Juni tahun 2004, kami yang bertanda tangan di bawah ini:

1. DR. Ir. Insinyur Hebat, SH., Direktur PT. Usaha Berujung Hebat bertempat tinggal di Jl. Wasismanta No. 221 A Kota Tua, dalam hal ini bertindak dalam jabatannya tersebut, selaku demikian mewakili Direksi dari dan karena itu untuk dan atas nama serta sah mewakili PT. Usaha Berujung Hebat, berkedudukan di Jl. C. Simanjak No. 12 Kota Tua, berdasarkan Pasal 21 Anggaran Dasarnya yang dimuat dalam Akta Notaris No. 121 Pen. PT/XII/1977, tanggal 12 Desember 1977, yang termuat dalam Berita Negara Republik Indonesia tanggal 14 Februari 1978, No. BN 125/PT/III/1978, Tambahan No. TLN 202/PT/III/1978, selanjutnya disebut sebagai PIHAK PERTAMA.
2. Dr. HO WARDA, LLM, Direktur WEWEBE Corporation, dalam hal ini bertindak dalam jabatannya tersebut, selaku demikian mewakili Direksi dari dan karena itu untuk dan atas nama serta sah mewakili WEWEBE Corporation, berkedudukan di Jl. Kanguru No. 207 Negara Lain, untuk selanjutnya disebut PIHAK KEDUA.

PIHAK PERTAMA dan PINAK KEDUA selanjutnya secara bersama-sama disebut PARA PIHAK.

#### Menimbang

1. Bahwa PIHAK PERTAMA adalah suatu anak perusahaan dari PT. Rejeki Numpuk yang bergerak di bidang konstruksi dan pembangunan anjungan minyak lepas pantai yang berkedudukan di Jakarta. Oleh perusahaan tersebut PIHAK PERTAMA diberi bertugas menjalankan proyek pembangunan rumah dinas untuk karyawan pertambangan sebanyak 500 unit di Jl Urang Km. 12,5 Kota Tua.
2. Bahwa PIHAK KEDUA adalah suatu perusahaan yang bergerak dibidang jasa konstruksi bangunan berkedudukan di Jl. Kanguru No. 207 Negara Lain.

3. Bahwa dalam rangka menjalankan proyek pembangunan rumah dinas untuk karyawan penambangan ini diperlukan PIHAK KEDUA sebagai penyandang modal awal.

Maka karena itu, berdasarkan kesepakatan dan prinsip-prinsip tersebut di atas PARA PIHAK dengan ini setuju untuk mengadakan Perjanjian Kerja Sama Pelaksanaan Konstruksi ini dengan tunduk pada ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut

### **Pasal 1**

#### **Definisi**

1. Yang dimaksud dengan Perjanjian Kerja Sama Pelaksanaan Konstruksi adalah Perjanjian Pelaksanaan Proyek Pembangunan Rumah.
2. Yang dimaksud dengan proyek dalam proyek pembangunan 500 unit rumah dinas.
3. Rumah dinas dalam perjanjian ini adalah rumah dinas bagi 500 karyawan PT Rentang Rejeki Semesta.

### **Pasal 2**

#### **Maksud dan Tujuan**

Maksud dan tujuan dari perjanjian ini adalah mengadakan hubungan kerjasama antara kedua belah pihak dalam rangka pelaksanaan dan penyelesaian proyek pembangunan 500 unit rumah dinas di Jl. Urang Km. 12,5 Kota Tua guna mendapatkan keuntungan bersama.

### **Pasal 3**

#### **Hak dan Kewajiban**

1. Dengan ini PIHAK PERTAMA mengikatkan diri pada perjanjian ini dan berhak menerima kucuran dana sebagai modal awal sebesar Rp 50.000.000,- (Lima puluh juta rupiah) dari PIHAK KEDUA, dan bersamaan dengan itu wajib mengembalikan dana tersebut kepada PIHAK KEDUA dengan tambahan bunga seperti yang diperjanjikan.
2. PIHAK PERTAMA wajib mengembalikan dana modal awal kepada PIHAK KEDUA dengan tambahan bunga sebesar 15% setelah perjanjian berakhir.
3. PIHAK PERTAMA berkewajiban menyediakan material, tenaga kerja, dan kebutuhan teknis lainnya dalam pelaksanaan proyek.
4. PIHAK KEDUA berkewajiban mengirimkan tenaga supervisor dan mengalokasikan Rp 50.000.000,- (Lima puluh juta) untuk kelancaran proyek bersama.
5. Kedua belah pihak berhak atas harga keuntungan proyek dengan pembagian masing-masing sebesar 50%.

## **Pasal 4**

### **Ruang Lingkup**

PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA sepakat untuk mengadakan kerjasama dalam pelaksanaan proyek pengadaan 500 unit rumah dinas yang saling menguntungkan dengan prinsip saling menghormati dengan ketentuan:

1. PIHAK PERTAMA bertanggung jawab terhadap proses jalannya pelaksanaan proyek di lapangan.
2. Dalam rangka penghimpunan dana pelaksanaan proyek, PIHAK KEDUA berjanjian mengikatkan diri untuk mengirimkan tenaga supervisor kepada PIHAK PERTAMA.
3. Untuk memperlancar pelaksanaan proyek dalam perjanjian ini, maka PIHAK KEDUA akan mengalokasikan dana sebesar Rp. 50.000.000,- (Lima puluh juta rupiah) kepada PIHAK PERTAMA sebagai modal awal bersama..

## **Pasal 5**

### **Jangka Waktu**

1. Perjanjian kerja sama ini berlaku untuk jangka waktu 4 (empat) tahun dihitung sejak tanggal ditandatanganinya perjanjian ini, dan dapat diperpanjang sesuai dengan kebutuhan berdasarkan evaluasi setiap tahun sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak.
2. Apabila dipandang perlu perjanjian ini dapat diperpanjang atas persetujuan kedua belah pihak dengan melakukan konsultasi, atas rancangan perpanjangan dan dibicarakan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sebelum berakhirnya perjanjian kerja sama.
3. Perjanjian kerja sama ini dapat diubah sebelum jangka waktunya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan ketentuan pihak yang mengakhiri perjanjian ini wajib memberitahukan maksud tersebut secara tertulis kepada pihak lainnya, selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sebelum keinginan diakhirinya perjanjian ini atau terjadi perubahan mendesak pada masing-masing pihak.

## **Pasal 6**

### **Pembayaran**

1. PIHAK PERTAMA harus menyerahkan kepada PIHAK KEDUA deposit/jaminan modal berupa obligasi dan atau saham sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta Rupiah), yang harus dibayarkan sekaligus pada saat penandatanganan Perjanjian ini sebagai jaminan bagi PIHAK KEDUA .
2. Deposit/jaminan modal kerja sama ini akan dikembalikan kepada PIHAK KEDUA pada akhir Jangka Waktu perjanjian dengan bebas bunga dan setelah diperhitungkan dengan kewajiban-kewajiban PIHAK KEDUA (bila ada) bersamaan dengan pembagian keuntungan proyek.
3. PIHAK KEDUA wajib mentransfer modal awal sebesar Rp 50.000.000,- (Lima puluh juta rupiah) kepada PIHAK PERTAMA melalui Rekening BCA No. 0823.987.3321 atas nama PT. Usaha Berujung Hebat.

4. Pembayaran tersebut seperti dimaksud pada ayat 3 diatas dilakukan 4 (Empat) kali secara angsuran dalam jangka waktu 4 (Empat) tahun dan dibayarkan 1 (Satu) kali dalam setiap tahunnya sebesar Rp 12.500.000,- (Dua belas juta lima ratus ribu rupiah).
5. Setiap angsuran harus sudah dibayarkan kepada PIHAK PERTAMA selambat-lambatnya tanggal 31 Januari tiap tahunnya.

#### **Pasal 7**

##### **Keterlambatan**

1. Jika terjadi keterlambatan dalam pembayaran angsuran oleh PIHAK KEDUA, maka PIHAK PERTAMA berhak mendapatkan tambahan dan sebesar 5% untuk angsuran berikutnya sebagai biaya atas kerugian-kerugian yang terjadi akibat keterlambatan tersebut.
2. Dalam hal keterlambatan terjadi pada angsuran yang terakhir, maka PIHAK PERTAMA berhak mengajukan ganti rugi pada saat pembagian keuntungan proyek sebesar jumlah kerugian yang diakibatkan secara langsung oleh keterlambatan tersebut.

#### **Pasal 8**

##### **Cedera Janji**

Dalam hal cedera janji di PIHAK PERTAMA sehingga mengakibatkan diakhirinya perjanjian ini, PIHAK KEDUA selaku penyedia modal awal berhak untuk meminta ganti rugi kepada PIHAK PERTAMA sebesar jumlah uang yang telah disetorkan kepada PIHAK PERTAMA.

#### **Pasal 9**

##### **Force Majeur**

1. Tanpa mengesampingkan ketentuan-ketentuan dalam perjanjian ini, peristiwa-peristiwa sebagai berikut merupakan keadaan kahar (force majeure), yaitu:
  - (i) Peristiwa alam;
  - (ii) Tindakan Pemerintah;
  - (iii) Kerusuhan;
  - (iv) Kebakaran yang tidak disebabkan karena kesalahan Para Pihak;dan peristiwa-peristiwa lainnya yang berada di luar jangkauan yang wajar dari Para Pihak berdasarkan Perjanjian ini.
2. Dalam hal terjadinya keadaan kahar tersebut di atas, maka Para Pihak sekarang ini dan untuk nanti pada waktunya, menyatakan saling memberikan pembebasan untuk tidak saling menuntut dalam bentuk apapun kepada satu sama lainnya.

## **Pasal 10**

### **Pilihan Hukum**

Perjanjian Kerja Sama Pelaksanaan Kontra ini akan ditafsirkan dan tunduk pada peraturan perundang-undangan Republik Indonesia.

## **Pasal 11**

### **Penyelesaian Sengketa**

1. Para Pihak sepakat untuk menyelesaikan setiap perselisihan yang timbul secara musyawarah dan mufakat, dengan tetap memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Apabila penyelesaian perselisihan tersebut tidak mencapai mufakat, maka PARA PIHAK sepakat untuk menyelesaikannya di Badan Arbitrase Internasional yang tunduk kepada ketentuan ICC.

## **Pasal 12**

### **Bahasa**

Naskah surat perjanjian ini dicetak ke dalam bahasa Indonesia dan diterjemahkan ke dalam bahasa Inggris dan kedua-duanya berlaku sebagai dokumen yang sah dan berkekuatan hukum sama.

## **Pasal 13**

### **Korespondensi**

Semua pemberitahuan dan informasi lainnya yang akan diberikan pada salah satu pihak berdasarkan perjanjian ini dianggap telah diterima hanya jika disampaikan secara langsung atau dikirimkan melalui kurir atau dikirimkan melalui pos tercatat yang dibubuhi perangko secukupnya, dengan suatu tanda terima atau melalui faksimili. Alamat atau nomor faksimili dari pihak yang berhak untuk menerima pemberitahuan atau informasi apapun adalah sebagai berikut:

1. Untuk PIHAK PERTAMA: PT. Usaha Berujung Hebat, Gedung Rohe Lt. 10, Kota Tua , Telepon: xxxxx, Faksimili xxxxx.
2. Untuk PIHAK KEDUA: WEWEBE Corporation, Jl. Kanguru No. 207 Negara Lain, Telepon: xxxxxx, Faksimili: xuxuxuxu.

Apabila salah satu pihak merubah alamat, nomor faksimili atau kontak utamanya, maka hal tersebut harus segera diberitahukan kepada pihak lainnya.

## Pasal 14

### Amandemen

1. Perjanjian ini dapat diubah berdasarkan persetujuan Kedua Belah Pihak.
2. Perubahan dan atau penambahan terhadap hal-hal yang belum diatur dalam Kesepakatan Bersama ini, akan diatur dalam bentuk addendum dan atau amandemen sesuai dengan kesepakatan Kedua Belah pihak dan merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian ini.

## Pasal 15

### Penutup

1. Perjanjian ini dianggap sah setelah ditandatangani oleh kedua belah pihak.
2. Perjanjian ini dibuat dan ditanda tangani oleh kedua belah pihak di atas materai yang cukup di Jakarta pada hari dan tanggal sebagaimana disebutkan pada perjanjian, dibuat dalam rangkap 4 (Empat), 2 (dua) dalam bahasa Indonesia dan 2 (dua) dalam bahasa Inggris yang masing-masing sama bunyinya dan mempunyai kekuatan hukum yang sama dan dipegang oleh PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA

PIHAK PERTAMA

PIHAK KEDUA

**PT. Usaha Berujung Hebat**

**WEWEBE**

**Dr. Ir. INSINYUR HEBAT, SH**

**Dr. HO WARDA, LLM**

#### LATIHAN 4

Pelajari contoh kontrak konstruksi di sub-materi 4,3 dan bandingkan dengan bentuk kontrak di Lampiran 1.

#### RANGKUMAN

Masalah pengendalian biaya proyek merupakan hal yang sangat menentukan keberhasilan kontraktor dalam proyek proyek yang ditanganinya. Permasalahan yang dihadapi dalam proses penyelenggaraan konstruksi secara garis besar dapat digolongkan menjadi 2, yang pertama adalah kelompok masalah yang berhubungan dengan factor-faktor biaya, mutu, dan waktu seperti pekerjaan terlambat sehingga biaya tidak hemat, mutu pekerjaan tidak memenuhi standar yang direncanakan

Kelompok masalah yang kedua adalah masalah yang berhubungan dengan kegiatan koordinasi dan pengendalian untuk seluruh fungsi manajemen.

LAMPIRAN 1. KONTRAK MODEL PERMEN PUPR

## Contract Agreement

THIS AGREEMENT made the . . . . .day of . . . . ., . . . . ., between . . . . .  
*name of the employer. . . . .* (hereinafter “the Employer”), of the one part, and . . . . .  
*name of the contractor. . . . .* (hereinafter “the Contractor”), of the other part:

WHEREAS the Employer desires that the Works known as . . . . .  
*name of the contract. . . . .*  
.should be executed by the Contractor, and has accepted a Bid by the Contractor for the  
execution and completion of these Works and the remedying of any defects therein.

The Employer and the Contractor agree as follows:

1. In this Agreement, words and expressions shall have the same meanings as are respectively assigned to them in the Contract documents referred to.
2. The following documents shall be deemed to form and be read and construed as part of this Agreement. This Agreement shall prevail over all other Contract documents.

the Contract Agreement,

the Letter of Acceptance,

the Letter of Technical Bid,

the Letter of Price Bid,

the Variation Nos . . . . .*insert variation numbers if any. . . . .*

the Particular Conditions of Contract – Part A,

the Particular Conditions of Contract – Part B,

the List of Eligible Countries that was specified in Section 5 of the Bidding Document

the General Conditions of Contract,

the Specifications,

the Drawings,

the completed Schedules including Bill of Quantities, and

any other documents shall be added here.<sup>1</sup>

3. In consideration of the payments to be made by the Employer to the Contractor as indicated in this Agreement, the Contractor hereby covenants with the Employer to execute the Works and to remedy defects therein in conformity in all respects with the provisions of the Contract.
4. The Employer hereby covenants to pay the Contractor in consideration of the execution and completion of the Works and the remedying of defects therein, the Contract Price or such other sum as may become payable under the provisions of the Contract at the times and in the manner prescribed by the Contract.

---

<sup>1</sup> Tables of Adjustment Data may be added if the contract provides for price adjustment (see GCC 13.8).

IN WITNESS whereof the parties hereto have caused this Agreement to be executed in accordance with the laws of . . . . . *name of the borrowing country*. . . . .on the day, month and year indicated above.

Signed by .....

Signed by .....

for and on behalf of the Employer

for and on behalf the Contractor

in the presence of

in the presence of

Witness, Name, Signature, Address, Date

Witness, Name, Signature, Address, Date

# PENUTUP

Peserta Diklat yang berbahagia, Anda telah berhasil menyelesaikan modul pelatihan “Substansi Kontrak Konstruksi”. Beberapa hal yang bisa kita jadikan pembelajaran ialah

Di modul ini telah diuraikan tentang struktur dan anatomi kontrak. Tentang dokumen kontrak dijelaskan bahwa tidak ada Standar Dokumen Kontrak walau judul sub-materi ditulis Srandar Dokumen Kontrak. Umumnya dokumen yang ditengarai sebagai standar adalah Dokumen Pengadaan dengan sebutan Standar Dokumen Pengadaan yang disingkat dengan SDP seperti yang disusun oleh LKPP. Kementerian PUPR menerbitkan standard dan pedoman pengadaan untuk pekerjaan konstruksi maupun pengadaan pekerjaan konsultasi konstruksi dalam Peraturan Menteri No.07 tahun 2011 yang beberapa kali diubah, dan terakhir dengan Peraaturan Menter No.31 tahun 2015. Anda juga diajak untuk menelaah permasalahan di pekerjaan konstruksi di Indonesia disertai dengan contoh kasus dan contoh kontrak pekerjaan konstruksi.

Demikian rangkuman dari materi pada modul “Substansi Kontrak Konstruksi”. Semoga apa yang telah Anda pelajari dari modul ini bisa menambah wawasan Anda.

# KUNCI JAWABAN

## LATIHAN 1

**1. Dokumen apa saja yang harus merupakan bagian dari Dokumen Kontrak Kerja Konstruksi?**

Untuk Pengadaan Pekerjaan Konstruksi dan Jasa Konsultansi di bidang pekerjaan umum dilaksanakan sesuai dengan Standar dan Pedoman Pengadaan Pekerjaan Konstruksi dan Jasa Konsultansi yang ditetapkan berdasarkan Peraturan Menteri No. 7/2011 sebagaimana telah diubah dan terakhir dengan Peraturan Menteri PUPR No.31/2015 tentang tentang Standar dan Pedoman Pengadaan Pekerjaan Konstruksi dan Jasa Konsultansi.

**2. Menurut anda perlukah memakai FIDIC Conditions of Contract?**

Tergantung masing masing Peserta

## EVALUASI MATERI 1

**1. Apa itu elemen Esensial dalam suatu perjanjian. Jelaskan**

Elemen esensial alah elemen yang tidak boleh tidak harus ada dalam sebuah kontrak jika elemen inidak ada, perjanjian menjadi tidak ada artinya. Salah satu elemen esensial adalah barang/obyek yang diperjanjikan.

**2. Adakah elemen lain?**

Elemen lain adalah Elemen Natural dan Elemen Aksidental

**3. Para pihak perlu memperoleh perhatian dalam penyusunan sebuah kontrak. Apa yang perlu diperhatikan?**

Dalam penyusunan sebuah kontrak, para pihak harus diperhatikan utamanya kewenangannya untuk membuat kontrak serta dasar kewenangannya tersebut.

## LATIHAN 2

**1. Apa perlunya melakukan pemeriksaan lapangan bersama?**

Pemeriksaan Lapangan diperlukan karena perencanaan paket pekerjaan konstruksi sudah dilakukan jauh hari dan sangat mungkin terjadi perubahan kondisi lapangan. Selain hal tersebut, Pemeriksaan Lapangan juga bisa digunakan sebagai sarana melakukan review ulang gambar perencanaan dengan kondisi lapangan sebenarnya. Dalam pekerjaan konstruksi yang dilaksanakan secara berlanjut, Pemeriksaan Lapangan sangat penting untuk mengidentifikasi pekerjaan yang telah dilaksanakan dalam paket sebelumnya dan pekerjaan yang akan dilaksanakan melalui paket bersangkutan.

**2. Bolehkah kontrak ditandatangani sebelum jelas sumber pendanaannya?**

Tidak

**EVALUASI MATERI 2**

**1. Bolehkah kontrak ditanda tangani tanpa peninjauan lapangan bersama? Apa saja kegiatan yang dilskuksn sebelum mulai dengan pekerjaan?**

Kontrak harus boleh ditandatangani sebelum pemeriksaan lapangan bersama asalkan persyaratan sudah dipenuhi. Kegiatan yang harus dilakukan dalam tahap awal Pekerjaam Konstruksi adalah: (1) Penandatanganan Kontrak; (2) Pemeriksaan Lapangan Bersama; (3) Penyerahan Lokasi Pekerjaan; (4) Penerbitan Surat Perintah Mulai Kerja (SPMK). Keseluruhan tahapan tersebut harus diselesaikan dalam waktu 14 (empat belas) hari kalender. Tulisan ini akan membatasi kegiatan yang harus dilakukan dalam setiap tahapan sehingga dapat dilakukan mitigasi resiko apabila ada permasalahan yang ditemukan pada masing-masing tahapan.

**2. Kapan mulai berlakunya kontrak? Bolehkah penyedia jasa langsung mulai pekerjaan?**

Kontrak berlaku sejak ditandatangani namun Penyedia Jasa belum boleh mulai melaksanakan pekerjaaa sebelum menerima Surat Perintah Mulai Pekerjaan.

**LATIHAN 3**

**1. Studi Kelayakan (Feasibility Study) dilakukan untuk memeastikan bahwa proyek layak untuk dilaksanakan. Jelaskan.**

**2. Sebutkan kegiatan yang dilakukan dalam studi kelayakan.**

**EVALUASI MATERI 3**

**1. Sebutkan Perencanaan dan pengendalian proyek**

Perencanaan dan pengendalian proyek secara umum meliputi :

- Perencanaan dan pengendalian jadwal waktu pelaksanaan
- Perencanaan dan pengendalian organisasai lapangan
- Perencanaan dan pengendalian tenaga kerja
- Perencanaan dan pengendalian peralatan dan material

**2. Sebutkan Kriteria risiko pada pekerjaan konstruksi**

Kriteria risiko pada pekerjaan konstruksi terdiri dari:

- *kriteria risiko kecil mencakup pekerjaan konstruksi yang pelaksanaannya tidak membahayakan keselamatan umum dan harta benda;*
- *kriteria risiko sedang mencakup pekerjaan konstruksi yang pelaksanaannya dapat*

*berisiko membahayakan keselamatan umum, harta benda, dan jiwa manusia;*

- *kriteria risiko tinggi mencakup pekerjaan konstruksi yang pelaksanaannya berisiko sangat membahayakan keselamatan umum, harta benda, jiwa manusia, dan lingkungan.*

# DAFTAR PUSTAKA

## Perundang-undangan.

- Kitab Undang-undang Hukum Perdata
- Undang-undang nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi
- Peraturan Pemerintah No. 28/2000 Tentang Usaha dan Peran Masyarakat Jasa Konstruksi sebagaimana telah diubah dengan **PP No. 4/2010** Tentang Perubahan Atas PP No. 28/2000 **dan PP No. 92/2010** Tentang Perubahan Kedua Atas PP No. 28/2000 Tentang Usaha dan Peran Masyarakat Jasa Konstruksi
- Peraturan Pemerintah No. 29/2000 Tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Peraturan Pemerintah Nomor 54 Tahun 2016 tentang perubahan Ketiga atas Peraturan Pemerintah no. 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi
- Peraturan Pemerintah No. 30/2000 Tentang Penyelenggaraan Pembinaan Jasa Konstruksi
- Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2010 Tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Perpres Nomor 4 Tahun 2015 Tentang Perubahan Keempat Atas Perpres Nomor 54 Tahun 2010 Tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah
- Peraturan Menteri PU no. 07/PRT/M/2011 tentang Standar dan Pedoman Pengadaan Pekerjaan Konstruksi dan Jasa Konsultansi sebagaimana telah diubah dengan Permen PU no.14/PRT/M/2013 Tentang Perubahan atas Permen PU no.07/PRT/M/2011, Permen PU no.07/PRT/M/2014 Tentang Perubahan kedua atas dan Permen PUPR no.31/PRT/M/2015 Tentang Perubahan Ketiga

## Pustaka

Chandra , P, Herry, (2004), Jurnal "**Studi Tentang Pengajuan Klaim Konstruksi Dari Pemilik Bangunan Ke Pemilik Bangunan**" Universitas Kristen Petra., Surabaya

Diphohusodo, Istimawan., (1996), **Manajemen Proyek Konstruksi**, Jilid 1 & 2, Penerbit Kanisius, Yogyakarta, Indonesia.

Ervianto, Wulfam I., (2002,2003), **Manajemen Proyek kontruksi**, Edisi 2, Penerbit Andi, Yogyakarta.

Sudjana, (2002). **Metoda Statistika**. Edisi 6. Penerbit Tarsito Bandung Indonesia.

Tanubrata, Maksum. (2002), **Dasar - Dasar Manajemen Konstruksi**, UKM, Bandung.

Yasin, H Nazarkhan. (2004), **Mengenal Klaim Konstruksi & Penyelesaian Sengketa Konstruksi**. Penerbit PT. GRAMEDIA PUSTAKA UTAMA. Jakarta.

Yasin, H Nazarkhan. (2003), **Mengenal Kontrak Konstruksi di Indonesia**. Penerbit PT. GRAMEDIA PUSTAKA UTAMA. Jakarta.

<http://aguskuncoro.id/index.php?modul=news-items&id=69> diakses pada tanggal 20 Septembe 2017, pukul 13:02

# GLOSARI

Across border contract	:	Perjanjian yang bersifat lintas batas
APBN	:	Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara
Bill of Quantity	:	Daftar Volume Pekerjaan
Choice of law/Applicable Law	:	Peundang-undangan yang dipilih untuk diberlakukan
Cost Overrun	:	Pembengkakan biaya, biaya yang melebihi rencana
Dokumen Kontrak	:	Dokumen yang mengatur hubungan hukum antara Pengguna Jasa dan Penyedia Jasa
Dokumen Lelang	:	Semua dokumen yang menjadi acuan untuk melakukan penawaran
Dokumen Penawaran	:	Dokumen yang disusun oleh Penyedia Jasa untuk membuat penawaran berdasar Dokumen Lelang
Engineering Estimate	:	Rencana Anggaran Biaya yang disusun oleh Konsultan perencana
<i>Essential Elements</i>	:	Elemen Esensial yang ada dalam suatu perjanjian bersama dengan <i>Natural Elements</i> (Elemen Natural) dan <i>Accidental Elements</i> (Elemen Aksidental)
Force Majeure	:	Keadaan memaksa
Hard position bargainer	:	Negosiasi yang dilakukan secara keras
Jasa Konstruksi	:	Layanan jasa konsultansi konstruksi dan/atau pekerjaan konstruksi
Kontrak Konstruksi	:	Perjanjian antara dua pihak dalam pelaksanaan konstruksi bangunan maupun infrastruktur. Menurut UU No.2/2017 perjanjian semacam ini disebut Kontrak Kerja Komstruksi
Kuasa Pengguna Anggaran; KPA	:	Pejabat yang ditetapkan oleh PA untuk menggunakan APBN atau pejabat yang ditetapkan oleh Kepala Daerah untuk menggunakan APBD
LKPP	:	Lembaga Kebijakan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah
MK	:	Manajemen Konstruksi
MOU	:	Memorandum of Understanding
Negosiasi	:	Komunikasi dua arah untuk mencapai kesepakatan
Pengguna Jasa; Pengguna Jasa Konstruksi	:	Orang perseorangan atau badan sebagai pemberi tugas atau pemilik pekerjaan/proyek yang memerlukan layanan jasa konstruksi.

Di sektor publik, lembaga negara dengan menggunakan anggaran yang telah ditentukan baik (APBN dan APBD)

Penyedia Jasa; Penyedia Jasa Konstruksi	:	Orang perseorangan atau badan, yang kegiatan usahanya menyediakan layanan jasa konstruksi
Permen	:	Peraturan Menteri
Perpres	:	Peraturan Presiden
PP	:	Peraturan Pemerintah
PPK	:	Pejabat Pembuat Komitmen
PU	:	Pekerjaan Umum
RKS	:	Rencna Kerja dan Syarat-syarat
Soft position bargainer	:	Negosiasi yang dilakukan secara lunak
SPMK	:	Surat Perintah Mulai Kerja
SPPBJ	:	Surat Penunjukan Penyedia Barang/Jasa
Unit Layanan Pengadaan; ULP	:	Unit organisasi pemerintah yang berfungsi melaksanakan Pengadaan Barang/Jasa yang bersifat permanen
UU	:	Undang-undang
Waiver	:	Pelepasan hak, pengabaian suatu aturan