

# KONTRAK KERJA KONSTRUKSI

## A. DEFINISI KONTRAK KONSTRUKSI

Adalah dokumen yang mempunyai kekuatan hukum yang memuat persetujuan bersama secara sukarela antara pihak kesatu dan pihak kedua. Pihak kesatu berjanji untuk memberikan jasa dan menyediakan material untuk membangun proyek bagi pihak kedua; Pihak kedua berjanji untuk membayar sejumlah uang sebagai imbalan untuk jasa dan material yang telah digunakan.

## B. KANDUNGAN KONTRAK

- Pasal yg melindungi pemilik thd kemungkinan tdk tercapainya sasaran proyek
- Pasal yg memperhatikan hak-hak kontraktor
- Memberikan keleluasaan kepada pemilik utk dpt meyakini tercapainya sasaran2 proyek tanpa mencampuri tanggung jawab kontraktor. Pengawasan & Pemantauan selama proyek: laporan berkala, pengetesan, ujicoba, dll
- Penjabaran yg jelas ttg segala sesuatu yg diyakini pemilik. Cth: definisi lingkup kerja, spesifikasi materi dan peralatan.

## C. BENTUK KONTRAK KONSTRUKSI

Bentuk kontrak konstruksi berdasarkan aspek :

- Aspek Perhitungan Biaya
- Aspek Perhitungan Jasa
- Aspek Cara Pembayaran
- Aspek Pembagian Tugas

### 1. Aspek Perhitungan Biaya

#### a. Fixed Lump Sum Price

- Suatu kontrak dimana volume pekerjaan yang tercantum dalam kontrak tidak boleh diukur ulang
- PP 29/2000 Pasal 21 ayat 1 dan Pasal 21 ayat 6

b. Unit Price

- Kontrak dimana volume pekerjaan yang tercantum dalam kontrak hanya merupakan perkiraan dan akan diukur ulang untuk menentukan volume pekerjaan yang benar-benar dilaksanakan
- PP 29/2000 Pasal 21 ayat 2

2. Aspek Perhitungan Jasa

a. Biaya Tanpa Jasa (*Cost Without Fee*)

Bentuk kontrak dimana Penyedia Jasa hanya dibayar biaya pekerjaan yang dilaksanakan tanpa mendapatkan imbalan jasa

b. Biaya Ditambah Jasa (*Cost Plus Fee*)

Kontrak dimana Penyedia Jasa dibayar seluruh biaya untuk melaksanakan pekerjaan, ditambah jasa yang biasanya dalam bentuk persentase dari biaya (misalnya 10%)

c. Biaya Ditambah Jasa Pasti (*Cost Plus Fixed Fee*)

Pada dasarnya sama dengan Kontrak CPF, perbedaannya pada jumlah imbalan (*fee*) untuk Penyedia Jasa. Dalam Kontrak CPF besarnya imbalan/ jasa Penyedia Jasa bervariasi tergantung dari besarnya biaya, Sedangkan dalam Kontrak CPFF jumlah imbalan/ jasa Penyedia Jasa sudah ditetapkan sejak awal dalam jumlah yang pasti dan tetap (*fixed fee*) walaupun biaya berubah.

3. Aspek Cara Pembayaran

Pra Pendanaan Penuh dari Penyedia Jasa (*Contractor's Full Prefinanced*)

- Penyedia Jasa harus mendanai terlebih dahulu seluruh pekerjaan sesuai kontrak. Setelah pekerjaan selesai 100% dan diterima baik oleh Pengguna Jasa maka Penyedia Jasa mendapatkan pembayaran sekaligus
- Dapat pula Pengguna Jasa membayar 95% dari nilai kontrak karena yg 5 % ditahan (*retention money*) selama Masa Tanggung Jawab atas Cacat atau Pembayaran penuh 100%, tapi Penyedia Jasa harus memberikan jaminan untuk Masa Tanggung Jawab atas Cacat, satu dan lain hal sesuai kontrak

#### 4. Aspek Pembagian Tugas

##### a. Rancang Bangun

- Penyedia Jasa memiliki tugas membuat suatu perencanaan proyek yang lengkap dan sekaligus melaksanakannya dalam satu Kontrak Konstruksi. Jadi, Penyedia Jasa selain mendapat pembayaran atas pekerjaan konstruksi (termasuk imbalan jasanya) turut pula menerima imbalan jasa atas pembuatan rencana/*design* proyek tersebut
- Menurut FIDIC dari aspek penugasan, *design build* dan *turnkey* sama-sama melaksanakan perencanaan dan sekaligus membangun
- Menurut FIDIC dari aspek pembayaran, *design build* melakukan pembayarannya per-termin sesuai kemajuan pekerjaan; *turnkey* dilakukan sekaligus setelah seluruh pekerjaan selesai

##### b. *Engineering, Procurement & Construction* (EPC)

- Kontrak ini merupakan bentuk kontrak rancang bangun
- Bila *design build/turnkey* dimaksudkan untuk pekerjaan konstruksi sipil/bangunan gedung; sedangkan Kontrak EPC dimaksudkan untuk pembangunan pekerjaan-pekerjaan dalam industri minyak, gas bumi, dan petrokimia
- Penyedia Jasa mendapat Pokok-pokok Acuan Tugas (TOR) dari pabrik yg diminta, sehingga mulai dari perencanaan/*design* (*engineering*) dilanjutkan dengan penentuan proses dan peralatannya (*procurement*) sampai dengan pemasangan/pengerjaannya (*construction*) menjadi tanggung jawab Penyedia Jasa

##### c. BOT/BLT

- Merupakan pola kerja sama antara Pemilik Tanah/Lahan yang akan menjadikan lahan tersebut menjadi satu fasilitas untuk jalan tol, perdagangan, dan lain-lain.
- B (*Build*) = Kegiatan dilakukan oleh investor dimulai dari membangun fasilitas sesuai kehendak Pemilik Lahan/Tanah

- O (*Operate*) = Setelah pembangunan fasilitas selesai, investor diberi hak untuk mengelola dan memungut hasil dari fasilitas tersebut selama kurun waktu tertentu
- T (*Transfer*) = Setelah masa pengoperasian/konsesi selesai, fasilitas tadi dikembalikan kepada Pengguna Jasa
- Setelah selesai fasilitas dibangun (*Built*); Pemilik fasilitas seolah menyewa fasilitas yang baru dibangun untuk suatu kurun waktu (*Lease*) kepada investor untuk dipakai sebagai angsuran dari investasi yang sudah ditanam atau fasilitas tersebut dapat pula disewakan kepada pihak lain; setelah masa sewa berakhir, fasilitas dikembalikan kepada Pemilik fasilitas (*Transfer*)

d. Swakelola

- Swakelola adalah pelaksanaan pekerjaan yang direncanakan, dikerjakan, dan diawasi sendiri.
- Contoh: suatu instansi pemerintah melaksanakan suatu pekerjaan dengan mempekerjakan sekumpulan orang dalam instansi itu sendiri, yang memberi perintah, yang mengawasi, dan yang mengerjakan adalah orang-orang dari satu instansi yg sama.

## DAFTAR PUSTAKA

1. Rochany Natawidjana, Siti Nurasiyah, Bahan Kuliah Aspek Hukum dan Administrasi Proyek, UPI, 2009.
2. Iman Soeharto, 1997, Manajemen Proyek dari Konseptual Sampai Operasional, Erlangga, Jakarta.
2. UU No.18/1999 tentang Jasa Konstruksi
3. UU No.30/1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa
4. PP No. 28/2000 tentang Usaha dan Peran Masyarakat Jasa Konstruksi
5. PP No. 29/2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi
6. PP No. 30/2000 tentang Penyelenggaraan Pembinaan Jasa Konstruksi
7. Kepres No. 80/2003 tentang Pedoman Pelaksanaan Barang/ Jasa Pemerintah