

BAB II

KAJIAN TEORI

2.1 PENGERTIAN KONTRAK KONSTRUKSI

Beberapa hal yang perlu diketahui dan dipahami berkaitan dengan kontrak dalam usaha bidang konstruksi antara lain :

2.1.1 Pengertian kontrak

2.1.2 Pentingnya administrasi kontrak

2.1.3 Pasal-pasal penting dalam kontrak

2.1.4 Istilah-istilah dalam kontrak

2.1.5 Urutan kekuatan dokumen kontrak (*Priority of document*)

2.1.1. Pengertian Kontrak

Kontrak atau perjanjian merupakan bagian dari Hukum Perdata, oleh karena itu ketentuan-ketentuan mengenai kontrak/perjanjian diatur dalam kitab undang-undang Hukum Perdata (*Burgelijk Wetboek*). Menurut Pasal 1313 KUHP, definisi Perjanjian adalah sebagai berikut : ” **Suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih** ” sedangkan menurut UUK No.18 Tahun 1999 pasal 1 ayat 5 Kontrak kerja Konstruksi adalah keseluruhan dokumen yang mengatur hubungan hukum antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi, menurut, menurut para pakar hukum, kontrak konstruksi adalah suatu perjanjian untuk membangun suatu bangunan dengan persyaratan-persyaratan tertentu , yang dibuat oleh pihak I sebagai pemilik bangunan , dengan pihak II sebagai pelaksana bangunan. Dari definisi-definis tersebut dapat di simpulkan bahwa suatu kontrak konstruksi merupakan suatu perjanjian dalam bentuk tertulis dimana substansi yang disetujui oleh para pihak yang terikat didalamnya terdapat tindakan-tindakan bermuatan bisnis. Sedangkan yang dimaksud dengan Bisnis adalah tindakan-tindakan yang mempunyai aspek nilai komersial. Dengan demikian kontrak bisnis atau konstruksi adalah perjanjian (*agreement*) tertulis antara dua atau lebih pihak yang mempunyai nilai komersial dan aspek-aspek hukum.

Kontrak-kontrak yang berisikan poin-poin kesepakatan para pihak dalam upaya pelaksanaan kegiatan-kegiatan bisnis dalam dunia konstruksi tersebut tidak terjadi begitu saja. Hal tersebut akan sangat didasari oleh perhitungan-perhitungan ataupun pertimbangan-pertimbangan yang disadari kepentingan dan upaya perlindungan hak para pihak dari kesekwensi logis dari pelaksanaan kesepakatan tersebut.

Pada dasarnya setiap kontrak selalu mengandung dua hal yang bertentangan , yaitu:

- o Peluang atau Hak dimana (peluang dapat menjadi hak)
- o Risiko atau Kewajiban (risiko dapat menjadi kewajiban)

Kontrak yang diperoleh melalui suatu negosiasi , harus menerapkan suatu strategi negosiasi untuk memaksimalkan peluang dan hak. Dalam proses pelaksanaan Kontrak yang ada harus dikendalikan , untuk menghindari risiko dan memperoleh peluang baru

Dengan demikian dapat didefinisikan secara umum bahwa Kontrak adalah suatu perjanjian yang dibuat atas dasar kemauan bersama antara dua pihak (Pihak I dan Pihak II) , yang bernilai hukum. Sedangkan Kontrak Konstruksi, adalah suatu perjanjian untuk membangun suatu bangunan dengan persyaratan-persyaratan tertentu , yang dibuat oleh pihak I sebagai pemilik, dengan pihak II sebagai pelaksana.

2.1.1.1 *Dokumen Kontrak*

Dalam Kontrak Konstruksi atau perjanjian antara ” Pengguna Jasa ” dan ” Penyedia Jasa ” terdiri dari beberapa dokumen yang saling melengkapi dan secara bersama disebut Dokumen Kontrak. Dokumen Kontrak suatu proyek dapat terdiri dari:

Menurut FIDIC “*The Construction Contract* “edisi tahun 1999

"Contract" means the Contract Agreement, the Letter of Award, the Form of Tender, these Conditions, the Specification, the Drawings, the Schedules, and the further documents (if any) which are listed in the Contract Agreement or in the Letter of Award Contract Agreement.

- | | |
|--------------------------------------|---------------------------------|
| 1. <i>Contract Agreement</i> | 4. <i>Condition of Contract</i> |
| 2. <i>Letter of Acceptance/Award</i> | 5. <i>Specification</i> |
| 3. <i>Form/Letter of Tender</i> | 6. <i>Drawings</i> |

- | | |
|---|-------------------------------------|
| 7. <i>Schedules</i> | 10. Dan dokumen-dokumen |
| 8. <i>Appendix to Tender</i> | lain yang termasuk |
| 9. <i>Bill of Quantity and
Daywork Schedule</i> | dalam <i>Contract
Agreement</i> |

Dokumen kontrak yang perlu mendapat perhatian antara lain adalah dokumen Syarat-syarat Perjanjian (*Conditions of Contract*) karena dalam dokumen inilah dituangkan semua ketentuan yang merupakan aturan main yang disepakati oleh kedua belah pihak yang membuat perjanjian. Syarat-syarat perjanjian berisi ketentuan-ketentuan yang merupakan hak dan kewajiban dari masing-masing pihak serta pihak ketiga yang terkait dalam perjanjian, persyaratan, tanggung jawab, larangan dan sanksi-sanksi untuk kedua belah pihak. Karena itu syarat-syarat kontrak merupakan inti dari perjanjian kontrak, sedangkan dokumen-dokumen lainnya merupakan penunjang yang melengkapi perjanjian. Dengan demikian, maka dokumen syarat-syarat perjanjian inilah yang terutama perlu dikelola dalam melakukan Administrasi Kontrak.

2.1.1.2 *Format Standar Kontrak*⁴

Industri Konstruksi di Indonesia belum mempunyai format atau bentuk standar kontrak yang dapat dipakai sebagai dokumen baku untuk perjanjian/kontrak antara Pemilik Proyek dan Kontraktor, namun biasanya didalam setiap kontrak selalu berisi dua bagian utama, yaitu :

- Bagian 1 (Pertama) : berisi ketentuan-ketentuan yang dapat berlaku umum untuk semua jenis proyek, disebut Syarat-syarat Umum Perjanjian, (antara lain penjelasan tentang definisi kontrak, pemilik, kontrak dll.)
- Bagian 2 (Kedua) : berisi ketentuan-ketentuan yang (khusus) diperlukan untuk proyek yang bersangkutan, disebut Syarat-syarat Khusus Perjanjian (antara lain lingkup pekerjaan, nilai kontrak, waktu pelaksanaan, metode kerja, data laboratorium, dll)

⁴ PT.PP (Persero) – General Contractor, Buku Referensi untuk Kontraktor – hal 36

- Bagian 3 (Ketiga) : Bagian penutup antara lain terdiri dari sub bagian kata penutup seperti pernyataan ulang bahwa mereka akan terikat dengan isi kontrak, sub bagian ruang penempatan tanda tangan, lampiran.

Karena belum standarnya format kontrak di Indonesia, maka untuk proyek-proyek berskala besar baik yang dibiayai Swasta nasional/internasional maupun pemerintah sudah menggunakan Format Standart Kontrak Internasional antara lain:

Format Standar Kontrak FIDIC dan Format Standar Kontrak JCT

2.1.2. Pentingnya Administrasi Kontrak⁵

Administrasi Kontrak atau Pengelolaan Kontrak atau Manajemen Kontrak adalah kegiatan yang dilakukan untuk memantau dokumen kontrak agar aturan main seperti yang tertulis didalam dokumen tersebut diketahui, diikuti dan dilaksanakan dengan baik sebagaimana mestinya. Demikian pula agar semua hak yang dipunyai dan yang dapat dipunyai bisa diperoleh serta semua kewajiban yang harus dipenuhi dilaksanakan sebagaimana mestinya.

Untuk itu isi dokumen kontrak harus dilihat dan dibaca dengan teliti atau direview secara keseluruhan terutama menyangkut dokumen syarat-syarat perjanjian yang berisi ketentuan-ketentuan yang menyebutkan persyaratan, larangan, tanggung jawab, hak dan kewajiban masing-masing pihak yang terikat dan pihak-pihak lain yang terkait dalam perjanjian yang telah disepakati tersebut, agar supaya hal-hal tersebut dapat diketahui dan dipahami.

Administrasi kontrak yang baik dilaksanakan dengan melakukan kegiatan-kegiatan antara lain:

1. Membuat inventarisasi atau daftar periksa (*check list*) dari ketentuan-ketentuan yang ada di dalam Syarat-syarat Perjanjian dengan cara memisahkannya ke dalam atau menjadi kelompok-kelompok sesuai dengan sifat atau jenis dari ketentuan itu (kelompok ketentuan umum yang menyebutkan penjelasan, persyaratan, larangan, tanggung jawab; kelompok

⁵ PT.PP (Persero) – General Contractor, Buku Referensi untuk Kontraktor – halaman 38 - 41

ketentuan yang menyebutkan hak masing-masing pihak; kelompok ketentuan yang menyebutkan kewajiban masing-masing pihak).

2. Melakukan pencatatan (*recording*) atas semua kejadian atau keadaan selama pelaksanaan kontrak (*proper decumentation*).
3. Mempersiapkan data pendukung teknik maupun administrasi untuk dapat diajukan dalam mendapatkan hak-hak yang "langsung" maupun "tidak langsung"

2.1.3. Pasal-pasal Penting dalam Kontrak⁶

Berdasarkan pengalaman, terdapat pasal-pasal kontrak yang sering menimbulkan kesalahpahaman (*dispute*) antara Pemilik proyek dan Kontraktor. Pasal-pasal ini perlu mendapat perhatian pada saat penyusunan kontrak sebelum ditandatangani. Dalam tulisan ini digolongkan sebagai pasal-pasal penting dalam kontrak, sebagai berikut:

1. Lingkup pekerjaan : berisi tentang uraian pekerjaan yang termasuk dalam kontrak
2. Jangka waktu pelaksanaan, menjelaskan tentang:
 - Total durasi pelaksanaan
 - Pentahapan (*milestone*), bila ada
 - Hak memperoleh perpanjangan waktu
 - Ganti rugi keterlambatan
3. Harga borongan, menjelaskan:
 - Nilai yang harus dibayarkan oleh pemilik proyek kepada kontraktor untuk melaksanakan seluruh lingkup pekerjaan,
 - Sifat kontrak, *lumpsum fixed price* atau *unit price*
 - Biaya-biaya yang termasuk dalam harga borongan
4. Cara pembayaran, berisi ketentuan tentang:
 - Tahapan pembayaran
 - Cara pengukuran prestasi
 - Jangka waktu pembayaran
 - Jumlah pembayaran yang ditahan pada setiap tahap (*retensi*)

⁶ PT.PP (Persero) – General Contractor, Buku Referensi untuk Kontraktor – halaman 41-42

- Konsekuensi apabila terjadi keterlambatan pembayaran (misalnya denda)
5. Pekerjaan tambah atau kurang, berisi:
 - Definisi pekerjaan tambah/kurang
 - Dasar pelaksanaan pekerjaan tambah/kurang (misal persetujuan yang diperlukan)
 - Dampak pekerjaan tambah/kurang terhadap harga borongan
 - Dampak pekerjaan tambah/kurang terhadap waktu pelaksanaan
 - Cara pembayaran pekerjaan tambah/kurang
 6. Pengakhiran perjanjian, berisi ketentuan tentang:
 - Hal-hal yang dapat mengakibatkan pengakhiran perjanjian
 - Hak untuk mengakhiri perjanjian
 - Konsekuensi dari pengakhiran perjanjian

2.1.4. Istilah-istilah dalam Kontrak⁷

Dengan mempelajari sejumlah kontrak yang pernah dilaksanakan oleh kontraktor yang telah berpengalaman, ada beberapa istilah yang sering muncul dalam kontrak, antara lain:

1. *Provisional sum*, adalah sejumlah biaya yang disediakan oleh pemilik proyek dan termasuk dalam nilai kontrak, untuk mencakup pekerjaan-pekerjaan yang sudah tercantum dalam dokumen kontrak namun dapat dihitungkan dengan pasti volumenya. Besarnya pembayaran kepada Kontraktor adalah sesuai realisasi volume yang dikerjakan.
2. *Prime cost*, adalah sejumlah biaya yang disediakan oleh pemilik proyek dan termasuk dalam nilai kontrak, untuk mencakup pekerjaan-pekerjaan yang sudah ditentukan jenis dan harganya, biasanya dikerjakan oleh kontraktor tertentu.
3. *Nominated sub contractor* (NSC) , adalah sub-kontraktor yang telah ditetapkan oleh pemilik proyek untuk melaksanakan pekerjaan tertentu, dengan:

⁷ PT.PP (Persero) – General Contractor, Buku Referensi untuk Kontraktor – halaman 42-50

- Spesifikasi dan negosiasi disepakati antara pemilik proyek dan NSC
 - Pembayaran kepada NSC dilakukan melalui kontraktor utama
 - Kontraktor utama mendapatkan *fee* koordinasi (*coordination fee*) untuk melaksanakan koordinasi waktu dan pelaksanaannya. Biasanya besar *coordination fee* adalah berkisar antara 3 – 4 persen
 - Kontraktor utama tidak bertanggung jawab atas mutu pekerjaan NSC.
4. *Direct Contractor* (DC), adalah sub-kontraktor yang ditunjuk langsung oleh pemilik proyek untuk melaksanakan pekerjaan tertentu.
 5. *Defect liability period*, atau masa pemeliharaan adalah suatu kurun waktu terhitung sejak dilakukannya Penyerahan Pertama Pekerjaan, untuk menyelesaikan cacat-cacat yang ditemukan pada saat Penyerahan Pertama serta kerusakan-kerusakan yang terjadi selama masa pemeliharaan. Biasanya masa pemeliharaan ditetapkan selama 3 bulan, 6 bulan atau 12 bulan.
 6. *Force majeure*, atau keadaan memaksa adalah peristiwa-peristiwa yang berada diluar kemampuan Pemilik proyek maupun Kontraktor yang dapat mempengaruhi kinerja dan pelaksanaan, yaitu:
 - Bencana alam misalnya, gempa bumi, tanah longsor, badai, banjir, dll
 - Perang, revolusi, makar, huru-hara, pemberontakan, kerusuhan, kekacauan
 - Kebakaran
 - Keadaan memaksa yang dinyatakan secara resmi oleh pemerintah
 7. *Arbitrase*, adalah suatu badan hukum yang ditunjuk untuk menyelesaikan perselisihan antara Pemilik proyek dan Kontraktor yang tidak dapat diselesaikan secara musyawarah. Untuk kontrak yang berlaku di Indonesia, telah tersedia Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI)
 8. *Escalation Price*, adalah perubahan harga bahan, upah, dan alat sesuai dengan kondisi pasar, yang dapat mengakibatkan perubahan harga kontrak. Pada kontrak-kontrak tertentu, Kontraktor diperkenankan untuk mendapatkan penyesuaian harga akibat eskalasi, yang diatur dalam pasal Penyesuaian Harga

9. *Claim*, adalah suatu tuntutan/tagihan yang muncul karena beberapa hal. Dalam standar kontrak internasional biasa digunakan sebagai referensi adalah buku: ” *Condition of Contract for works of Civil Engineering Construction*” yang disusun oleh FIDIC. Di dalam pelaksanaan suatu pekerjaan, sering kali kita dihadapkan pada suatu masalah Administrasi Kontrak, terutama untuk proyek-proyek yang didapat dari tender internasional (ICB)

1. Masalah yang dapat menimbulkan Claim⁸

Di dalam kondisi kontrak diatas disebutkan ada beberapa masalah yang dapat menimbulkan claim:

- a. Variations
- b. Keadaan lapangan yang tidak sesuai dengan kontrak/penjelasan dalam Prebid Meeting (*Adverse physical condition*)
- c. Pelanggaran kontrak (*Breach of Contract*)
- d. Penghentian/penundaan pekerjaan
- e. Keterlambatan dan pengaruhnya
- f. *Special Risk*
- g. *Changes cost & Legislation*

a. *Variations (Clause 61.1. FIDIC)*

a.1. *Engineer* dapat mengeluarkan suatu *Variation Order* kepada Kontraktor, karena keadaan dilapangan yang tidak sesuai dengan desain atau sebab-sebab lain, misalnya:

- Kenaikan atau pengurangan volume suatu pekerjaan yang termasuk di dalam kontrak
- Menghilangkan suatu jenis pekerjaan
- Merubah karakter atau kualitas dari suatu pekerjaan
- Perubahan level, posisi, ukuran, suatu pekerjaan dan
- Instruksi pekerjaan tambah yang diperlukan untuk pelaksanaan proyek.

⁸ PT.PP (Persero) – General Contractor, Buku Referensi untuk Kontraktor – halaman 45

a.2. Tidak boleh ada *Variation Order* yang dikerjakan oleh Kontraktor tanpa ada instruksi tertulis dari *Engineer*/Pemimpin Proyek/Wakil Pemilik Proyek. Apabila ada instruksi tertulis, Kontraktor harus mengkonfirmasi secara tertulis kepada *Engineer*, dalam waktu maksimum 7 hari setelah dikeluarkannya instruksi lisan tersebut. Dan apabila dalam waktu maksimum 14 hari tidak ada jawaban dari *Engineer*, maka instruksi lisan tersebut dapat dianggap sebagai intruksi tertulis dari *Engineer*. Di dalam mengeluarkan VO ini (yang biasanya berdampak pada biaya) *Engineer* selalu mengacu kepada kontrak untuk menetapkan unit price, spesifikasi dan lain-lain.

Apabila VO ini berakibat kepada penambahan, pengurangan volume lebih besar dari 10 persen, maka dimungkinkan suatu unit price baru berdasarkan negosiasi.

a.3. *Variation Order* juga bisa berupa *daywork* (Clause 53.4. FIDIC)

Daywork adalah perintah tertulis dari *Engineer* kepada kontraktor untuk mengerjakan suatu pekerjaan berdasar kepada *daywork rate*. Pekerjaan tersebut biasanya tidak ada dalam kontrak., karena sukar dihitung perkiraan biayanya. *Rate* dari *daywork* ini, biasanya disepakati di dalam Kontrak (*Man Power, Equipment, Materials*)

b. *Adverse Physical Condition* (Clause 12.2 FIDIC)

Suatu keadaan/situasi yang tidak sesuai dengan Kontrak atau penjelasan awal kontrak Kontraktor biasanya sangat familiar dengan *Clause* ini, karena sebagian besar *claim* berasal dari *clause* ini, termasuk didalam pasal ini adalah ketidaksesuaian dalam hal ini, antara lain:

1. Keadaan lapisan tanah atau kondisi setempat dibanding gambar rencana.
2. Adanya halangan (*obstruction*) yang tidak kelihatan dari semula (*unforeseen*)

3. Peraturan-peraturan, baik daerah maupun pusat yang dikeluarkan setelah tender.
 4. Pembayaran dari *Owner* terlambat, tidak sesuai Kontrak dengan keadaan seperti ini, pasal ini mengatur adanya *extention of time*/perpanjangan waktu kontrak (*clause* 44.1 FIDIC) yang apabila disetujui, maka Kontraktor dapat langsung mengaitkan dengan *clause* 12, (suatu hak dari Kontraktor untuk minta biaya tambah akibat keadaan diatas) dengan suatu pemberitahuan secara tertulis.
- c. Pelanggaran Kontrak (*Breach of Contract*)
- Claim* ini timbul dikarenakan hal-hal yang telah disepakati di dalam Kontrak tidak ditepati. Dalam hal ini bisa juga terjadi hal-hal khusus, termasuk dalam lingkup ini adalah:
- c.1. *Higher Performance Standard*
Termasuk disini adalah permintaan untuk antara lain:
 1. Percepatan waktu dari *schedule* yang ditetapkan, yang mengakibatkan pertambahan biaya *overtime*, *equipment*, material dan *overhead*
 2. Perubahan mutu bahan material
 - c.2. *Sequence Change*
Apabila *Engineer* memerintahkan untuk mengganti *sequence* pelaksanaan pekerjaan dari Kontraktor sesuai dengan keinginan *Engineer*, maka segala risiko/penambahan alat dan lain-lain dapat diklaimkan.
 - c.3. *Performance Method Change*
Apabila *Engineer* memerintahkan untuk mengganti metode pelaksanaan Kontraktor sesuai dengan keinginan *Engineer*, maka segala risiko/penambahan alat dan lain-lain dapat diklaimkan.
- d. *Suspension of Works* (Clause 40.1 FIDIC)
- Apabila dalam pelaksanaan suatu pekerjaan *Engineer* memerintahkan untuk menunda pekerjaan tersebut, karena suatu hal, maka Kontraktor berhak mengajukan klaim dengan cara mengirim

pemberitahuan secara tertulis, dalam waktu maksimal 28 hari sejak instruksi *Engineer*, untuk mohon perpanjangan waktu (*Clause 44 FIDIC*) Seterusnya dengan *clause 12 FIDIC* berhubungan dengan permintaan tambahan biaya.

e. *Delay and Impact*

Apabila *Engineer* terlambat dalam suatu keputusan, maka keterlambatan tersebut bias berakibat kepada perpanjangan waktu pelaksanaan proyek (*clause 44 FIDIC*). Biasanya dalam waktu 28 hari *Engineer* harus sudah memutuskan:

1. *Possession of Site* (*Clause 42.1 FIDIC*)
2. Apabila *Engineer/Employer* sudah memberikan *Order to Commence* kepada Kontraktor, akan tetapi lapangan belum bias dikerjakan oleh Kontraktor (pembebasan tanah dan lain-lain)
3. Terlambat dalam keputusan *shop drawing* dan *method*
4. Dan lain-lain

f. *Special Risk* (*Clause 20.2 FIDIC*)

Termasuk disini adalah perang, invasi, revolusi, dan lain-lain. Dalam hal ini Kontraktor berhak untuk perpanjangan waktu (*Clause 44 FIDIC*)

g. Perubahan *Cost* dan Undang-undang (*Clause 70.2 FIDIC*)

Dimungkinkan adanya perubahan *cost* karena adanya eskalasi. Eskalasi ditetapkan didalam kontrak, meliputi:

1. Rumus Eskalasi
2. Cara pengambilan/sumber-sumber indeks
3. Cara pembayaran

Sesuai dengan pasal ini pula, kontraktor berhak mengajukan *claim*, apabila dalam pelaksanaan proyek Pemerintah mengeluarkan suatu peraturan atau undang-undang baru yang mempengaruhi *cost*.

2. Mengurangi *Dispute* dalam *Claim*⁹

Untuk menghilangkan/mengurangi *Dispute* dalam *claim*, seharusnya sebelum penandatanganan Kontrak, atau pada waktu *prebid meeting*, semua hal telah ditanyakan dan dijawab secara tertulis. Untuk mendukung *claim*, diperlukan data-data pendukung. Data ini tidak dibuat pada waktu membuat *claim*, melainkan dibuat sejak awal proyek sampai proyek selesai.

3. Data yang diperlukan untuk pengajuan *Claim*¹⁰

a. *Schedule*

1. *Master & Revised Schedule*

2. *Progress schedule realization*

3. Korespondensi Segala Macam Surat Menyurat yang berhubungan dengan masalah diatas, termasuk nomer agenda dan tanda terima surat/expedisi.

4. lain-lain

b. Memo

Memo yang tertulis oleh *Engineer/staff* untuk kasus di atas lengkap dengan tanggal memo

c. *Minutes of Meeting*

Minutes of Meeting yang ditandatangani oleh kedua belah pihak. *Minutes of Meeting* ini biasanya ditulis setelah meeting selesai (mingguan, bulanan, special meeting), semua meeting hendaknya dibuat minute-nya, dan apabila owner/konsultan tidak membuat, maka Kontraktor membuat secara tertulis, kemudian menandatangani bersama

d. Foto

Foto akan menjadi data yang baik, apabila disertai keterangan tanggal foto diambil dan nama orang yang mengambil foto

e. *Daily Reports*

⁹ PT.PP (Persero) – General Contractor, Buku Referensi untuk Kontraktor – halaman 48

¹⁰ PT.PP (Persero) – General Contractor, Buku Referensi untuk Kontraktor – halaman 48

Daily reports ini dibuat setiap hari oleh pelaksana lapangan dan ditandatangani oleh inspector lapangan. *Daily Record* ini membuat Jenis pekerjaan, jam kerja & jumlah alat, jam kerja & jumlah orang, cuaca, material yang didatangkan/digunakan, alat-alat yang rusak, serta kejadian-kejadian khusus. *Daily Reports* ini sangat penting, karena dapat menjadi bukti yang sangat kuat.

f. *Pay Record and Pay Request*

Data ini digunakan untuk menyajikan dokumen pengajuan pembayaran yang sudah dan belum dibayar.

g. *Inspection Report*

Untuk memulai suatu pekerjaan, biasanya ada *request form* kepada *Engineer/staff* untuk memeriksanya terlebih dahulu. Komentar-komentar/perintah-perintah dari *Engineer/Staff* dapat digunakan untuk data pendukung.

h. Data-data pendukung yang lain, misalnya:

- Peraturan-peraturan baru
- Data-data gelombang, curah hujan
- Indeks harga BPS, dan lain-lain

4. Cara Menyusun *Claim*¹¹

Biasanya *Claim* dibuat dalam urutan-urutan seperti di bawah ini:

1. *Background Claim*

Membuat pendahuluan dan kesulitan-kesulitan Kontraktor karena masalah tersebut.

2. Kronologis dan Korespondensi

Cerita singkat mengapa masalah ini terjadi dan diteruskan kronologis surat-menyurat.

3. *Contractual Matters/Legas Aspect*

Berisi tentang dasar-dasar hukum, pasal-pasal kontrak, peraturan-peraturan yang mendukung *claim* tersebut.

4. Perhitungan Biaya yang Diajukan:

¹¹ PT.PP (Persero) – General Contractor, Buku Referensi untuk Kontraktor – halaman 50

Beberapa cara perhitungan Cost

- Dengan (*Day Work Rate* x 50%) untuk standby ditambah overhead yang disepakati (10% atau 20%)
- Bila tidak ada *Day Work Rate*, perhitungan didasarkan pada harga sewa rata-rata pasar ditambah overhead.
- Jumlah hari standby x rate denda, bila kontraktor terlambat (*Liquidated Damage*)

5. Data-data Pendukung

Penyusun klaim yang baik dengan data-data dasar yang kuat sering kali membantu *Employer/Engineer* untuk memberikan tambahan biaya kepada Kontraktor.

2.1.5. Urutan kekuatan dokumen kontrak (*Priority of document*)¹²

Dokumen Kontrak adalah kumpulan dokumen yang saling melengkapi menjadi suatu dokumen perjanjian antara Pemberi Tugas dan Penerima Tugas. Dalam pelaksanaan proyek, kadang-kadang kita menemui kesulitan untuk melaksanakan suatu perintahnya berada dengan isi dokumen yang ada dalam kontrak. Kadang kala kita juga mengalami kesulitan untuk menghitung suatu Tender karena antara isi dokumen yang satu dengan yang lain dalam suatu proyek ternyata menyebutkan suatu hal dengan kondisi yang berbeda. Lalu bagaimana kita memutuskan hal tersebut? Prinsip dari urutan kekuatan (prioritas untuk diikuti/dilaksanakan) adalah:

” Dokumen yang terbit lebih akhir adalah yang lebih kuat/mengikat untuk dilaksanakan” Apabila tidak ditentukan lain, sesuai dengan prinsip tersebut diatas, maka urutan/prioritas pelaksanaan pekerjaan di Proyek adalah berdasarkan:

1. Instruksi tertulis dari Konsultan MK (jika ada)
2. Addendum Kontrak (jika ada)
3. Surat Perjanjian pemborongan (*Article of Agreement*) dan syarat-syarat Perjanjian (*Condition of Contract*)
4. Surat Perintah Kerja (*Notice to Proceed*), Surat Penunjukan (*Letter of Acceptance*)
5. Berita Acara Negosiasi

¹² PT.PP (Persero) – General Contractor, Buku Referensi untuk Kontraktor – halaman 50-51

6. Berita Acara Klarifikasi
7. Berita Acara Aanwijzing
8. Syarat-syarat Administrasi
9. Spesifikasi/Syarat Teknis
10. Gambar Rencana Detail
11. Gambar Rencana
12. Rincian Nilai Kontrak

Dokumen No. 3 s/d No. 12 pada umumnya menjadi Dokumen Kontrak awal yang telah dijilid lengkap dan menjadi dasar pelaksanaan pekerjaan di proyek. Dalam lingkup perhitungan tender, pada umumnya bagian dari Dokumen Kontrak yang telah terbit adalah Dokumen No.5 s/d No.11. Apabila ada perbedaan di antara dokumen tersebut, maka harus dikembalikan kepada prinsip:” Yang terbit lebih akhir adalah yang lebih kuat/mengikat”

2.2 JENIS-JENIS KONTRAK

Dilihat sisi kontraktor bahwa pihak-pihak yang melakukan ikatan kontrak, maka dapat dikategorikan bahwa kontrak berdasarkan atas pihak-pihak yang mengikat diri adalah :

- Kontrak dengan Owner ; Pemilik Proyek
- Kontrak dengan Partner Kerja ; Kerjasama Operasi
- Kontrak dengan Rekanan ; Sub Kontraktor dan Supplier

Semua jenis kontrak dapat berlaku untuk tiga kategori melakukan kontrak tersebut diatas, dimana semua pihak dapat menentukan jenis kontrak yang akan dipakai. Sebuah ikatan perjanjian antara dua atau lebih pihak-pihak untuk melakukan suatu bisnis dengan berbasis pada kontrak.

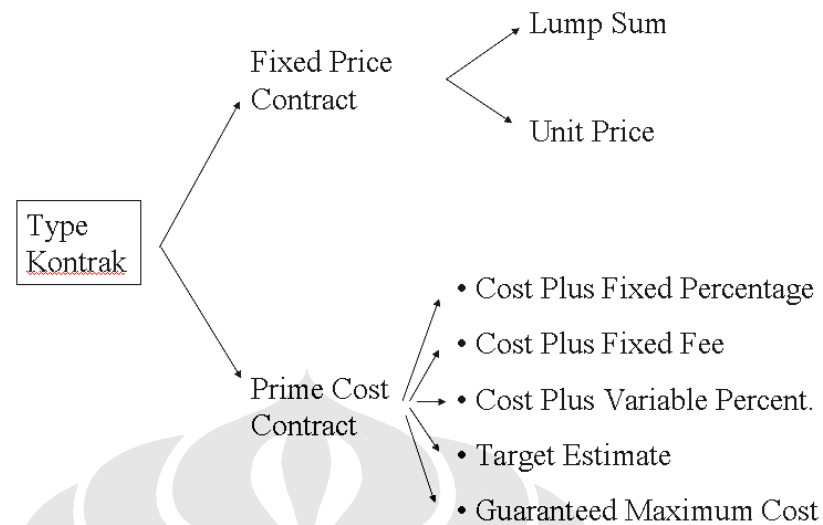
Secara umum kontrak konstruksi dapat dibagi menjadi 2 jenis kontrak jika dilihat dari cara perhitungan, yaitu¹³ :

- Kontrak dengan harga tetap (*fixed price contract*)
- Kontrak dengan harga tidak tetap (*prime cost contract*)

Jenis kontrak tersebut dapat digambarkan sebagai berikut :

¹³ Ir. Asiyanto MBA, IPM – Hand Out Paper Perkuliahan S2 Manajemen UNTAR – Kontrak Konstruksi

□ JENIS KONTRAK (cara perhitungan)



Gambar 2.2.1 Jenis Kontrak (Cara Perhitungan) (Asiyanto, 2004)

1. *Fixed Price Contract* : adalah total harga seluruh pekerjaan , atau harga satuan tiap-tiap macam pekerjaan, telah ditetapkan dari awal. Penyimpangan-penyimpangan yang terjadi atas harga tersebut menjadi tanggung jawab kontraktor sepenuhnya.
 - a. *Lump Sum Contract* : Jenis kontrak dimana Kontraktor setuju untuk melaksanakan semua *scope of work* yang ditawarkan sesuai dengan persyaratan yang disepakati (gambar konstruksi, spesifikasi,schedules,dan semua persyaratan dalam dokumen lainnya) dengan risiko sepenuhnya ditanggung oleh Kontraktor.
 - b. *Unit Price Contract* : Jenis kontak dimana Kontraktor setuju untuk melaksanakan pekerjaan sesuai dengan *quantity* yang dikerjakan selama konstruksi (dengan harga satuan mengikat) sesuai dengan persyaratan (gambar konstruksi, spesifikasi, *schedules*, dan semua persyaratan dalam dokumen lainnya) dengan risiko sepenuhnya ditanggung oleh Kontraktor.

2. *Prime Cost Contract* : dimana *Owner* yang bersangkutan harus membayar biaya aktual (*actual cost*) yang terjadi dalam pelaksanaan, ditambah dengan jasa Kontraktor (termasuk biaya administrasi dari kontraktor). Biaya tambahan sangat bervariasi caranya, tetapi total biaya aktual untuk pekerjaan, menjadi tanggung jawab *Owner*

a. *Cost Plus Fixed Procentage* : Jenis kontrak dimana seluruh realisasi biaya proyek yang dikeluarkan Kontraktor dalam proses pelaksanaan yang diketahui oleh *Owner* , harus dibayar oleh *Owner* dan ditambah lagi dengan persentasi yang tetap terhadap biaya tersebut sebagai *fee* Kontraktor.

b. *Cost Plus Fixed Fee* : Jenis kontrak dimana seluruh realisasi biaya proyek yang telah dikeluarkan kontraktor dalam proses pelaksanaan yang diketahui oleh *Owner* harus dibayarkan oleh *Owner* dan ditambah lagi dengan *lumpsum fee* yang tetap sebagai *fee* Kontraktor

c. *Cost Plus Variable Percent* : Pada jenis ini, memberikan dorongan pada Kontraktor, untuk lebih bekerja efisien, karena *fee* yang akan diterima berbalikan dengan total realisasi dari biaya. *Fee* yang akan diterima oleh Kontraktor , dihitung dengan rumus sbb :

$$\text{Actual Fee} = R (2.E - A) \dots\dots\dots (2.1)$$

E = *Estimated Cost (excluding fee)*

A = *Actual Cost (excluding fee)*

R = *Base percentage rate (%)*

d. *Target Estimate*: Pada jenis ini, Kontraktor mengajukan proposal *target estimate*, dan *lumpsum fee*, tetapi *actual fee* yang diterima tergantung dari selisih *target estimate* dengan *actual estimate* (kadang juga ditargetkan realisasi waktunya). *Owner* berkewajiban menyediakan gambar yang cukup, agar Kontraktor dapat mencapai target biaya maupun waktu. *Fee* yang akan diterima oleh Kontraktor , dihitung dengan rumus sbb :

$$Actual\ Fee = F \left(1 + \frac{T-A}{T} \right), \dots\dots\dots(2.2)$$

$$\text{atau} = F + n (T - A) \dots\dots\dots(2.3)$$

T: *Target estimate (excluding fee)*, F: *Lump sum base fee*

A: *Actual estimate (excluding fee)*, n: faktor antara 0.3 s/d 0.6

- e. *Quaranteed Maximum Cost* : Jenis kontrak ini adalah gabungan dari jenis-jenis kontrak tersebut diatas. Disini Kontraktor mengajukan tidak hanya *fee* saja, tetapi juga, total biaya termasuk *fee* yang dijamin tidak akan dilampaui. Dan kelebihan yang terjadi menjadi risiko Kontraktor sendiri. Ini berarti *fee* yang diajukan merefleksikan total risiko yang akan dihadapi oleh kontraktor. Nilai kontrak tipe ini, akan disesuaikan bila terjadi *variations order*, dan perubahan harga dasar dari upah dan material.

2.3 PERAN KONTRAK DALAM MANAJEMEN PROYEK¹⁴

Mengingat akan peranannya yang sangat strategis dalam mengelola proyek, profesionalisme dan kompetensi dari seorang Manajer Proyek atau *Engineer* akan mempunyai dampak yang sangat besar terhadap keberhasilan pelaksanaan suatu proyek. Salah satu perangkat yang akan sangat membantu Manajer Proyek atau *Engineer* dalam melaksanakan tugasnya tersebut diatas adalah Kontrak Kerja Konstruksi yang telah dibuat antara pihak Pemberi Tugas dan Kontraktor atau ” Penyedia Jasa”

Sebuah kontrak kerja sebagai dokumen yang mengatur hubungan antara pengguna jasa dan penyedia jasa, akan mendefinisikan dan menentukan hak, tanggung jawab dan kewajiban dari masing-masing pihak, baik dari aspek teknis pekerjaan dan aspek administrasi. Terlebih jauh, kontrak juga akan menjelaskan peranan, tugas dan wewenang dari masing-masing pihak yang terkait dalam pelaksanaan proyek, yaitu Pemberi Tugas, Kontraktor dan Pengawas Konstruksi (Manajer Proyek/*Engineer*).

Dimana undang-undang seperti UUK No.18 tahun 2000 dan PP No.29 tahun 2000 hanya membahas dan menentukan hak, kewajiban dan wewenang dari tiga pihak tersebut diatas secara garis besarnya saja dan hanya menyentuh pokok-pokok

¹⁴ Ir. Budhy Manan, MT – Tesis : Pemberlakuan Standar Kontrak FIDIC Dalam Hukum Indonesia – Halaman 6

persoalannya, maka sebuah kontrak kerja akan mengaturnya secara lebih rinci tentang tata tertib pengikatan dan penyelenggaraan pekerjaannya. Dengan demikian sebuah kontrak kerja dapat menjadi alat pengelola pekerjaan konstruksi yang ampuh, tentu saja bila kontrak itu sendiri disusun secara profesional dan berimbang.

Suatu dokumen kontrak yang lebih baik adalah dokumen yang dalam penerapannya akan menjamin penyelesaian proyek pada waktunya dan dalam batasan anggaran dan disamping itu memberikan pesyaratan pembayaran yang adil baik kepada Pemberi Tugas maupun pada Kontraktor

Dokumen persyaratan kontrak untuk pekerjaan konstruksi, FIDIC tahun 1999, *Conditions of Contract for Construction* adalah salah satu dokumen yang telah diterima dan diaplikasikan secara luas di dunia konstruksi international yang dapat diterapkan di Indonesia sebagai salah satu standar kontrak kerja konstruksi.

2.4 ASPEK-ASPEK YANG TERKANDUNG DALAM KONTRAK KONSTRUKSI¹⁵

Kontrak konstruksi atau dokumen kontrak mengandung aspek-aspek seperti aspek hukum, teknis, administrasi, keuangan/perbankan, perpajakan, dan sosial ekonomi. Seluruh aspek harus dicermati karena semuanya saling mempengaruhi dan ikut menentukan baik buruknya suatu pelaksanaan kontrak, atau dengan kata lain sukses tidaknya suatu pekerjaan/proyek sangat tergantung dari penanganan aspek-aspek ini.

2.4.1 Aspek Teknis¹⁶

Tidak diragukan lagi bahwa aspek teknis merupakan aspek paling dominan dalam suatu kontrak konstruksi. Aspek inilah yang menjadi pusat perhatian para pelaku industri jasa konstruksi, seolah-olah apabila aspek ini berhasil dilaksanakan proyek tersebut dianggap berhasil dan sukses.

Padahal, aspek-aspek lain seharusnya juga diperhatikan dan dikelola dengan baik agar seluruh isi kontrak dapat dijalankan dan dipatuhi sebagaimana mestinya.

Pada umumnya aspek-aspek teknis yang tercakup dalam dokumen kontrak adalah sebagai berikut :

¹⁵ Ir H Nazarkhan Yasin – Mengenal Kontrak Konstruksi di Indonesia – Gramedia Agustus 2003, halaman 81

¹⁶ Ir H Nazarkhan Yasin – Mengenal Kontrak Konstruksi di Indonesia – Gramedia Agustus 2003, halaman 81

- a. Syarat-syarat Umum Kontrak (*General Conditions of Contract*)
- b. Lampiran-lampiran (*Appendix*)
- c. Syarat-syarat Khusus Kontrak (*Special Conditions of Contract/Conditions of Contract – Particulars*)
- d. Spesifikasi Teknis (*Technical Specification*)
- e. Gambar-gambar Kontrak (*Contract Drawings*)

2.4.2 Aspek Hukum¹⁷

Sesungguhnya seluruh dokumen kontrak terutama kontrak/perjanjian itu sendiri adalah hukum. Pasal 1338 KUHPer menyatakan bahwa seluruh perjanjian yang dibuat secara sah merupakan undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Beberapa contoh mengenai pasal-pasal dalam kontrak konstruksi yang sarat dengan aspek hukum :

- a. Penghentian sementara pekerjaan (*Suspension of Work*)
- b. Pengakhiran Perjanjian/Pemutusan Kontrak (*Termination*)
- c. Penyelesaian Perselisihan (*Settlement of Dispute*)
- d. Keadaan Memaksa (*Force Majeure*)
- e. Hukum yang Berlaku (*Governing Law*)
- f. Bahasa Kontrak (*Contract Language*)
- g. Domisili

2.4.3 Aspek Keuangan/Perbankan¹⁸

Aspek-aspek Keuangan/Perbankan yang penting dalam suatu kontrak konstruksi antara lain adalah :

- a. Nilai Kontrak (*Contract Amount*)/Harga Borongan
- b. Cara Pembayaran (*Method of Payment*)
- c. Jaminan-jaminan (*Guarantee/Bonds*)

Nilai kontrak dan cara pembayaran kiranya cukup/jelas, bahwa kedua hal ini penting dicantumkan dalam kontrak dan merupakan aspek paling penting untuk dicantumkan karena pembayaran dan cara pembayaran, dipandang dari sisi Penyedia Jasa, merupakan tujuan akhir dari suatu kontrak.

¹⁷ Ir H Nazarkhan Yasin – Mengenal Kontrak Konstruksi di Indonesia – Gramedia Agustus 2003, halaman 85

¹⁸ Ir H Nazarkhan Yasin – Mengenal Kontrak Konstruksi di Indonesia, halaman 90

Pembayaran dan cara pembayarannya sangat erat berkaitan dengan jaminan yang harus disediakan, baik oleh Penyedia Jasa (*Contractor*) maupun Pengguna Jasa (*Employer*) untuk menjamin/mengamankan pembayaran-pembayaran tersebut. Jaminan-jaminan yang biasanya harus disediakan oleh Penyedia Jasa adalah :

- Jaminan Uang Muka (*Advance Payment Bond*)
- Jaminan Pelaksanaan (*Performance Bond*)
- Jaminan Perawatan Atas Cacat (*Defect Liability Bond*)

Sedangkan jaminan yang dapat diberikan oleh pihak Pengguna Jasa adalah :

- Jaminan Pembayaran (*Payment Guarantee*)

2.4.4 Aspek Perpajakan¹⁹

Dalam suatu kontrak konstruksi terkandung aspek perpajakan, terutama yang berkaitan dengan nilai kontrak sebagai pendapatan dari Penyedia Jasa. Jenis pajak yang terkait dengan jasa konstruksi adalah :

- a. Pajak Pertambahan Nilai (PPN)
- b. Pajak Penghasilan (PPh)

Dasar hukum pengenaan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) atas jasa konstruksi diatur pada pasal 4 (c) UU No.8 Tahun 1983 tentang Pajak Pertambahan Nilai (PPN) dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah sebagaimana telah diubah dengan UU No.18 Tahun 2000. Dasar hukum pengenaan Pajak Penghasil (PPh) atas penghasilan Jasa Konstruksi diatur pada pasal 4 ayat 1 dan 2 UU No.7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah diubah dengan UU No.17 Tahun 2000.

2.4.5 Aspek Perasuransian, Sosial Ekonomi dan Administrasi²⁰

1. Aspek perasuransian yang biasanya terdapat dalam kontrak konstruksi adalah asuransi yang mencakup seluruh proyek termasuk jaminan kepada pihak ketiga dengan masa pertanggungan selama proyek berlangsung. Jenis asuransi umumnya dikenal dengan istilah *Contractor's All Risk & Third Party Liability Assurance* (CAR & TPL). Biasanya penerima manfaat (beneficiary) dari asuransi ini adalah Pengguna Jasa tetapi yang membayar premi adalah Penyedia Jasa. Besarnya nilai premi ini dapat saja tercantum secara khusus

¹⁹ Ir H Nazarkhan Yasin – Mengenal Kontrak Konstruksi di Indonesia, halaman 101

²⁰ Ir H Nazarkhan Yasin – Mengenal Kontrak Konstruksi di Indonesia, halaman 107,116,117

dalam daftar *bill of quantity* (BoQ). Asuransi jenis lain yang biasanya terdapat dalam kontrak adalah Asuransi Tenaga Kerja (ASTEK) dan Asuransi Kesehatan (ASKES)

2. Aspek sosial ekonomi tidak jarang terdapat atau dipersyaratkan didalam kontrak konstruksi sebagai syarat-syarat kontrak. Diantara aspek sosial ekonomi adalah keharusan menggunakan tenaga kerja tertentu, menggunakan bahan-bahan bangunan/material serta peralatan yang diperoleh didalam negeri dan dampak lingkungan.
3. Aspek administrasi didalam kontrak konstruksi antara lain keterangan mengenai para pihak, laporan keuangan, surat menyurat dan hubungan kerja antara pihak.

2.5 UUK NO.18 TAHUN 1999 DAN DOKUMEN FIDIC 1999 FOR CONSTRUCTION

2.5.1 Undang – Undang Jasa Konstruksi

Dengan Pemberlakuan Undang Undang Jasa Konstruksi Nomor 18 Tahun 1999 yang terhitung mulai tanggal 7 Mei 2000, maka peraturan perundang-undangan yang mengatur hal tentang jasa konstruksi tidak berlaku lagi. Sehingga mulai tanggal 7 Mei 2000 Kontrak proyek konstruksi di Indonesia terutama yang dananya dari swasta dan pemerintah Indonesia dilindungi dan dipayungi oleh UUK No.18 Tahun 1999 dan PP No.28 s/d 30 tahun 2000.

Definisi dari beberapa istilah dasar dan definisinya sebagaimana tercantum dalam UUK No.18 tahun 1999, pasal 1.1 sampai dengan 1.5 adalah sebagai berikut:

1. Jasa Konstruksi adalah layanan jasa konsultasi perencanaan pekerjaan konstruksi, layanan jasa pelaksanaan pekerjaan konstruksi, dan layanan jasa konsultasi pengawasan pekerjaan konstruksi;
2. Pekerjaan Konstruksi adalah keseluruhan atau sebagian rangkaian kegiatan perencanaan/atau pelaksanaan beserta pengawasan yang mencakup pekerjaan arsitektural, sipil, mekanikal, eletrikal, dan tata lingkungan masing-masing beserta kelengkapannya untuk mewujudkan suatu bangunan atau bentuk fisik lain.
3. Pengguna jasa adalah perseorangan atau badan sebagai pemberi tugas atau pemilik pekerjaan/proyek yang memerlukan layanan jasa konstruksi.

4. Penyedia jasa adalah orang perseorangan atau badan yang kegiatan usahanya menyediakan layanan jasa konstruksi.
5. Kontrak kerja konstruksi adalah keseluruhan dokumen yang mengatur hubungan hukum antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi.

Pengaturan hubungan antara penyedia jasa dan pengguna jasa dalam kontrak kerja konstruksi sebagaimana di tuangkan dalam pasal 22 ayat (2) UUK No.18 Tahun 1999 :

Kontrak kerja konstruksi sekurang-kurangnya harus mencakup uraian mengenai:

- a. Para Pihak, yang memuat secara jelas identitas para pihak;
- b. Rumusan Pekerjaan, yang memuat uraian yang jelas dan rinci tentang lingkup kerja, nilai pekerjaan, dan batasan waktu pelaksanaan;
- c. Masa Pertanggungjawaban dan/atau Pemeliharaan, yang memuat tentang jangka waktu pertanggungjawaban dan atau pemeliharaan yang menjadi tanggung jawab penyedia jasa;
- d. Tenaga ahli, yang memuat ketentuan tentang jumlah, klasifikasi dan kualifikasi tenaga ahli untuk melaksanakan pekerjaan konstruksi;
- e. Hak dan Kewajiban, yang memuat hak pengguna jasa untuk memperoleh hasil pekerjaan konstruksi serta kewajibannya untuk memenuhi ketentuan yang diperjanjikan serta hak penyedia jasa untuk memperoleh informasi dan imbalan jasa serta kewajibannya melaksanakan pekerjaan konstruksi;
- f. Cara Pembayaran, yang memuat ketentuan tentang kewajiban pengguna jasa dalam melakukan pembayaran hasil pekerjaan konstruksi;
- g. Cidera Janji, yang memuat ketentuan tentang tanggung jawab dalam hal salah satu pihak tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana diperjanjikan;
- h. Penyelesaian Perselisihan, yang memuat ketentuan tentang tata cara penyelesaian perselisihan akibat ketidaksepakatan;
- i. Pemutusan Kontrak Kerja Konstruksi, yang memuat ketentuan tentang pemutusan kontrak kerja konstruksi yang timbul akibat tidak dapat dipenuhinya kewajiban salah satu pihak;

- j. Keadaan Memaksa (*force majeure*), yang memuat ketentuan tentang kejadian yang timbul di luar kemauan dan kemampuan para pihak, yang menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak;
- k. Kegagalan Bangunan, yang memuat ketentuan tentang kewajiban penyedia jasa dan/atau pengguna jasa atas kegagalan bangunan;
- l. Perlindungan Pekerja, yang memuat ketentuan tentang kewajiban para pihak dalam pelaksanaan keselamatan dan kesehatan kerja serta jaminan sosial;
- m. Aspek Lingkungan, yang memuat kewajiban para pihak dalam pemenuhan ketentuan tentang lingkungan.

Perencana konstruksi, pelaksana konstruksi, dan pengawas konstruksi yang berbentuk badan usaha harus memenuhi ketentuan tentang perizinan usaha di bidang jasa konstruksi, memiliki sertifikat, klasifikasi, dan kualifikasi perusahaan jasa konstruksi.

1. Perencana konstruksi dan pengawas konstruksi orang perseorangan harus memiliki sertifikat keahlian.
2. Pelaksana konstruksi orang perseorangan harus memiliki sertifikat keterampilan kerja dan sertifikat keahlian kerja.
3. Orang perseorangan yang dipekerjakan oleh badan usaha sebagai perencana konstruksi atau pengawas konstruksi atau tenaga tertentu dalam badan usaha pelaksana konstruksi harus memiliki sertifikat keahlian.
4. Tenaga kerja yang melaksanakan pekerjaan keteknikan yang bekerja pada pelaksana konstruksi harus memiliki sertifikat keterampilan dan keahlian kerja.

2.5.2 Dokumen FIDIC

FIDIC adalah singkatan dari *Federation International Des Ingesniers-Conseils (International Federation of Consulting Engineers)*. Yang berkedudukan di Lausanne, Swiss, dan didirikan dalam tahun 1913 oleh negara-negara Perancis, Belgia dan Swiss. Dalam perkembangannya FIDIC merupakan perkumpulan dari assosiasi nasional para konsultan seluruh dunia. Dari asalnya sebagai suatu organisasi Eropa, FIDIC mulai berkembang setelah Perang Dunia ke II dengan bergabungnya Inggris pada tahun 1949 disusul Amerika Serikat pada tahun 1958 dan baru pada

tahun tujuh puluhan bergabunglah negara-negara NIC (*Newly Industrialized Countries*), sehingga FIDIC menjadi organisasi yang internasional. (Bowcock 1998)

Pada tahun 1998 sudah tercatat 68 negara sebagai anggota, termasuk organisasi nasional terdapat pula organisasi-organisasi yang terkait seperti organisasi pengacara dan asuransi yang menjadi affiliate member dari FIDIC.

Pada Tahun 1999 FIDIC menerbitkan *New Standard Form* Kontrak:

1. *Condition Contract for Construction*
2. *Condition of Contract and Design-Build*
3. *Condition of Contract for EPC/Turnkey Project*
4. *Short Form of Contract*

Disarankan untuk *International Contract*. Untuk Kontrak Lokal dapat dimodifikasi sesuai peraturan Negara setempat.

Kontrak terdiri dari *General Condition (GC)* dan *Particular Condition (PC)*, acuan pokok pada *GC* adalah:

- (i) Interim dan Final Payment dihitung berdasar pengukuran, harga pada BQ,
- (ii) Apabila didalam GC membutuhkan tambahan data maka data diambil dari lampiran tender, yang disiapkan Engineer atau diusulkan peserta tender.
- (iii) Apabila didalam GC terdapat hal yang berbeda antara kontrak yang satu dengan yang lain maka prinsip yang diambil adalah :
 - a. Dihilangkan apabila tidak akan dipergunakan, daripada harus dijelaskan di PC.
 - b. Didalam kasus lain, apabila (a) dinilai tidak sesuai, pasal diisi dengan hal yang pada umumnya dipakai untuk kontrak .

Sebagai contoh adalah *Advance payment*, FIDIC juga menerbitkan *Guidance for the Preparation of the Particular Condition*.

2.6 RISIKO RISIKO KONTRAK KONSTRUKSI

2.6.1. Definisi Risiko

Definisi dan pengertian tentang risiko sangat bervariasi dan tergantung dari sudut pandang masing-masing yang menggunakannya. Risiko adalah ketidakpastian dari suatu kejadian atau kondisi yang terjadi akan memberikan dampak yang positif

maupun negatif terhadap sasaran proyek²¹. Dilain pihak, definisi risiko adalah suatu ukuran menyangkut konsekwensi dan kemungkinan ketidakberhasilan suatu tujuan atau sasaran proyek²². Sedangkan menurut pihak lainnya risiko dibedakan menjadi dua kelompok yaitu risiko usaha (*bussines risk*) dan risiko murni (*project risk*) dimana project risk adalah risiko murni yang secara potensial dapat mendatangkan kerugian dalam upaya mencapai sasaran proyek²³.

Secara konseptual (Kerzner, Fifth Edition) risiko dapat dituliskan sebagai suatu fungsi yaitu :

$$\text{Risiko} = f(\text{uncertainty, damage})$$

Dari pengertian tersebut diatas dapat dilihat risiko secara kuantitatif mempengaruhi sasaran, tujuan atau target suatu proyek adalah tergantung dari seberapa besar konsekwensi dan kemungkinan kegiatan yang memiliki potensi besar bagi kegagalan suatu proyek, semakin besar risiko (negatif) yang mungkin terjadi semakin besar potensi kegagalan suatu proyek

2.6.2. Risiko Pada Pemilihan Type Kontrak

Pada umumnya, Penyedia Jasa mengajukan penawaran untuk menyediakan atau memberikan layanan barang dan jasa pekerjaan konstruksi berdasarkan persyaratan dari undangan pengajuan penawaran yang dikeluarkan oleh Pengguna Jasa atau istitusi khusus yang mewakili Pengguna Jasa, yang dilakukan melalui proses pelelangan yang kompetitif baik yang sifatnya pelelangan terbatas dan terbuka atau merupakan hasil dari suatu kontrak yang dinegosiasikan melalui penunjukan langsung.

Salah satu faktor yang paling penting dalam mempersiapkan proposal dan memperkirakan biaya pekerjaan konstruksi serta keuntungannya yang didapatkan dari suatu pekerjaan konstruksi adalah tipe kontrak yang akan digunakan (Kerzner 1998), tingkat kepercayaan Penyedia Jasa dari suatu proposal yang disiapkan umumnya sangat tergantung dari berapa besar suatu risiko akan terjadi melalui pelaksanaan kontrak tersebut. Lebih lanjut Kerzner (1998) menjelaskan bahwa, penerapan tipe-

²¹ A Guide to PMBOK @ 2000 – Project Risk Management

²² Harold Kerzner, Ph.D – Project Management a system approach to planning, scheduling, and controlling – fifth edition – halaman 879 Definition of risk.

²³ Imam Seoharto – Manajemen Proyek – Dari konseptual sampai operasional, halaman 366 – Risiko Proyek.

tipe kontrak kerja konstruksi tertentu oleh pengguna jasa akan sangat membantu memberikan keringanan bagi penyedia jasa, jika terdapat risiko yang besar dalam pelaksanaan kontrak kerja konstruksi tersebut, yaitu suatu risiko yang tidak adil yang harus ditanggung oleh Penyedia Jasa. Biaya penawaran yang diajukan oleh Penyedia Jasa akan selalu mempertimbangkan bagaimana seharusnya tipe kontrak melingkupi risiko-risiko tertentu baik yang risikonya tinggi maupun risikonya rendah.

Tipe kontrak bervariasi mulai dari *cost plus* hingga *lump sum* atau *turnkey* (Kerzner, 1998), Tipe kontrak *cost plus* adalah tipe kontrak *fixed fee* dimana *profit* dari Penyedia Jasa adalah tetap dan tanggung jawab Penyedia Jasa adalah minimal kecuali akibat kelalaian yang dilakukan oleh Penyedia Jasa. Sedangkan tipe kontrak *lump sum* atau *turnkey* adalah tipe kontrak dengan harga tetap, dimana Penyedia Jasa bertanggung jawab penuh dalam keuntungan dan kerugian terhadap terhadap pelaksanaan pekerjaan serta seluruh biaya pelaksanaan pekerjaan. Lebih lanjut Kerzner (1998) menjelaskan bahwa, tipe kontrak yang dapat diterima bagi Pengguna Jasa maupun Penyedia Jasa konstruksi dari keadaan masing-masing proyek dan kelaziman dari peninjauan secara ekonomi serta kondisi yang kompetitif.

Project Management Institute dalam salah satu buku pegangan mengenai *Risk Management* (1992) memberikan pedoman tata cara pemilihan tipe kontrak dalam upaya mencapai biaya pekerjaan konstruksi yang efektif dan alokasi tingkat risiko yang adil adalah dengan cara :

- Identifikasi risiko-risiko yang spesifik.
- Penentuan bagaimana seharusnya risiko tersebut dialokasikan diantara para pihak, dan
- Penyesipan bahasa hukum yang jelas dalam bahasa kontrak.

Berdasarkan tingkat risiko yang terjadi memberikan acuan dalam pemilihan tipe kontrak yang dihubungkan dengan tingkat risiko dan kepastian dalam kontrak kerja konstruksi. Semakin tinggi ketidakpastian suatu pekerjaan konstruksi maka semakin baik menggunakan tipe kontrak dimana alokasi risikonya berada pada pengguna jasa yaitu lebih cenderung kepada *unit price contract*, demikian pula jika ketidakpastian yang terdapat pada suatu pekerjaan konstruksi semakin kecil maka tipe kontrak yang sebaiknya digunakan adalah tipe kontrak *fixed price* atau *lump sum contract*.

Karena adanya risiko pada pemilihan tipe kontrak, Kerzner (1998) menyarankan penyedia jasa harus melakukan negosiasi tidak hanya besarnya biaya penawaran tetapi juga menegosiasikan tipe kontrak yang akan diterapkan. Hal ini disebabkan karena perlindungan terhadap risiko yang akan terjadi merupakan faktor utama yang sangat berpengaruh pada berapa besar biaya penawaran pekerjaan konstruksi yang diberikan oleh penyedia jasa (Kerzner, 1998).

Selain itu pemilihan tipe kontrak yang tepat dengan mempertimbangkan faktor risiko dan alokasi risiko tidak hanya akan mempengaruhi besarnya biaya pekerjaan konstruksi, tetapi akan mempengaruhi kesuksesan suatu proyek baik dari sisi penyedia jasa maupun pengguna jasa

Dengan didasarkan pada kajian prinsip-prinsip yang telah dipaparkan sebelumnya mengenai pemilihan tipe kontrak, penggunaan tipe kontrak *lump sum* pada kontrak kerja konstruksi jasa pelaksanaan pekerjaan konstruksi adalah tepat mengingat bahwa ketidakpastian dalam dunia konstruksi adalah relatif tinggi. Hal ini terjadi karena sangat sulit untuk memperkirakan ruang lingkup pekerjaan dan kuantitas pekerjaan secara tepat, terutama yang berhubungan dengan pekerjaan tanah yang sangat bervariasi kejadiannya.

Yang menarik dikaji adalah penerapan 2 (dua) macam tipe kontrak pada kontrak kerja konstruksi jasa perencanaan dan pengawasan konstruksi, yaitu *fixed unit price* dan *fixed price (lump sum)*. Dilihat dari tingkat ketidakpastiannya kedua tipe kontrak ini mempunyai tingkat ketidakpastian yang relatif sama. Hal ini disebabkan karena sebagian besar dari nilai kontraknya ditentukan oleh seberapa banyak kebutuhan tenaga ahli dalam suatu proyek. Penentuan kebutuhan tenaga ahli ini sangat tergantung dari ruang lingkup pekerjaan yang akan dikerjakan dan pada kejadiannya penentuan kebutuhan akan sangat bervariasi tergantung dari situasi dan kondisi dari sebuah proyek dan hampir dapat dipastikan bahwa seringkali adanya perubahan ruang lingkup pekerjaan yang membutuhkan tenaga ahli yang berbeda pula.

Dengan tingkat ketidakpastian yang relatif sama tentunya penerapan *fixed unit price* akan memberikan risiko yang kecil bagi Penyedia Jasa dibandingkan dengan menerapkan tipe kontrak *fixed price*.

2.6.3. Risiko Dalam ketentuan Persyaratan Adminitrasi Kontrak

Dalam pengajuan proposal penawaran dan persiapan pembuatan dokumen kontrak kerja konstruksi, pihak Penyedia Jasa maupun Pengguna Jasa harus mencermati dengan seksama ketentuan-ketentuan yang diatur dalam kontrak kerja konstruksi dalam memperkecil risiko bagi kedua belah pihak. Hal yang paling penting untuk diperhatikan adalah risiko-risiko yang akan terjadi dan alokasi dari risiko tersebut dalam kontrak kerja konstruksi. Pengalokasian dan pendistribusian risiko yang tidak jelas dan tidak proposional adalah hal yang tidak signifikan berpengaruh terhadap masalah dalam pelaksanaan proyek serta kegagalan proyek (Ernst & Young, 2001).

Hal yang sering terjadi saat ini adalah waktu yang diberikan oleh pihak pemberi tugas untuk menyiapkan proposal penawaran sangat terbatas, untuk itu sangat penting membuat perencanaan pada fase ini untuk mengetahui ruang lingkup yang harus dipelajari dan diperhatikan pada ketentuan-ketentuan yang diatur dalam kontrak kerja konstruksi dalam meminimalkan risiko bagi kedua belah pihak. Hal-hal tersebut (kerzner, 1998) adalah sebagai berikut :

1. *Scope of contract and description of project*
2. *Contrak administration*
3. *Terms of payment*
4. *Client obligation dan supplied items*
5. *Warranties dan guarantees*
6. *Liability limitation and consequential damages*
7. *Indemnity*
8. *Taxes*
9. *Patent indemnification*
10. *Confidential information*
11. *Termination provision*
12. *Changes and extras*
13. *Assignments*
14. *Delays, including force majeure*
15. *Insurance requirement*
16. *Arbitration*
17. *Escalation (lum sum)*
18. *Time of completion*

Selain ketentuan-ketentuan yang dipaparkan oleh Kerzner tersebut diatas terdapat beberapa hal yang sering menjadi potensi risiko pada kontrak kerja konstruksi bagi penyedia jasa (Richard P. Flake, Robert K. Roach dan Elaine E. Nelson, 1991) yaitu:

- *Differing site conditions*
- *Insurance*
- *Change Clauses*
- *Payment Clauses*
- *Flow-down Clauses*

2.7 PENGELOLAAN RISIKO PADA PEKERJAAN KONSTRUKSI²⁴

Manajemen Risiko merupakan seni dan ilmu yang mengidentifikasi, mengkaji dan menanggapi risiko proyek sepanjang umur proyek demi memenuhi kepentingan tujuan proyek.

Risiko adalah peristiwa yang mungkin terjadi yang membawa akibat atas tujuan, sasaran, strategi, target yang telah ditetapkan dengan baik, dalam hal ini adalah tujuan, sasaran, strategi, target dari proyek yang bersangkutan.

Industri konstruksi memiliki risiko dan ketidak pastian (*uncertainty*) lebih banyak dibandingkan dengan sektor industri lain. Proses penyelenggaraan proyek konstruksi dimulai dari evaluasi kelayakan investasi hingga penyelesaian konstruksi dan penggunaan fasilitas yang dibangun, memerlukan waktu yang cukup panjang. Proyek konstruksi memerlukan banyak tenaga kerja dengan keahlian dan ketrampilan yang beragam, serta memerlukan koordinasi sedemikian banyak kegiatan yang saling terkait satu sama lain. Kompleksitas pelaksanaan proyek konstruksi ditambah lagi dengan faktor-faktor eksternal yang umumnya di luar kendali pelaksana proyek.

Pengelolaan risiko proyek konstruksi meliputi:

- Identifikasi risiko
- Memahami kebutuhan atau mempertimbangkan risiko
- Menganalisis dampak dari risiko tersebut
- Menetapkan siapa yang bertanggungjawab terhadap risiko tertentu

²⁴ Ir. Eddy Subianto, MM, MT – *Paper Pengelolaan Risiko Pada Proyek Konstruksi - 2005*

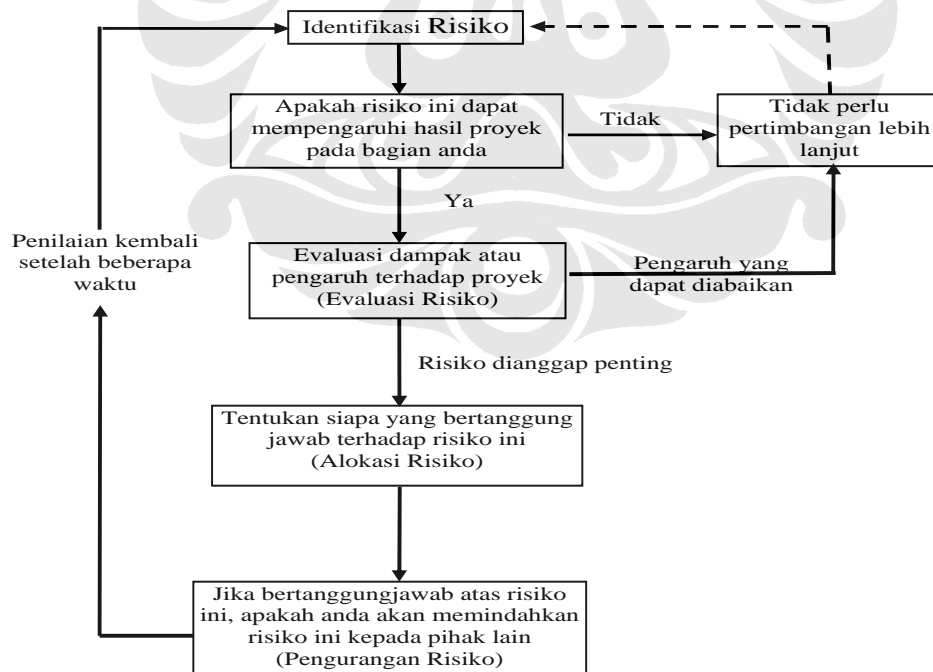
Gambar 1 memperlihatkan poin-poin tersebut di atas dalam bentuk diagram alir. Makalah ini membahas secara singkat mengenai pengelolaan risiko pada proyek konstruksi, dengan mengikuti diagram alir seperti pada Gambar 2.7.1 tersebut.

2.7.1 Identifikasi Risiko²⁵

Penilaian suatu risiko akan bergantung pada dua faktor utama. Pertama pada tahapan proyek dan kedua pada kepentingan dan tanggung jawab dari pihak yang akan dinilai.

Identifikasi terhadap bagian-bagian yang kritis dari risiko adalah langkah pertama untuk melaksanakan penilaian risiko dengan berhasil. Sumber-sumber utama timbulnya risiko yang umum untuk setiap proyek konstruksi, menurut Perry & Hayes (1985) dan Curtis & Napier (1992) adalah: Fisik, lingkungan, Perancangan, Logistik, Keuangan, Aspek Hukum, Perundang-undangan, Hak atas Tanah dan Penggunaan, Politik, Konstruksi, dan Operasional

Pola pemahaman manajemen risiko dapat digambarkan secara diagram sebagai mana terlihat pada *Gambar 2.7.1 Diagram Alir Manajemen Risiko*

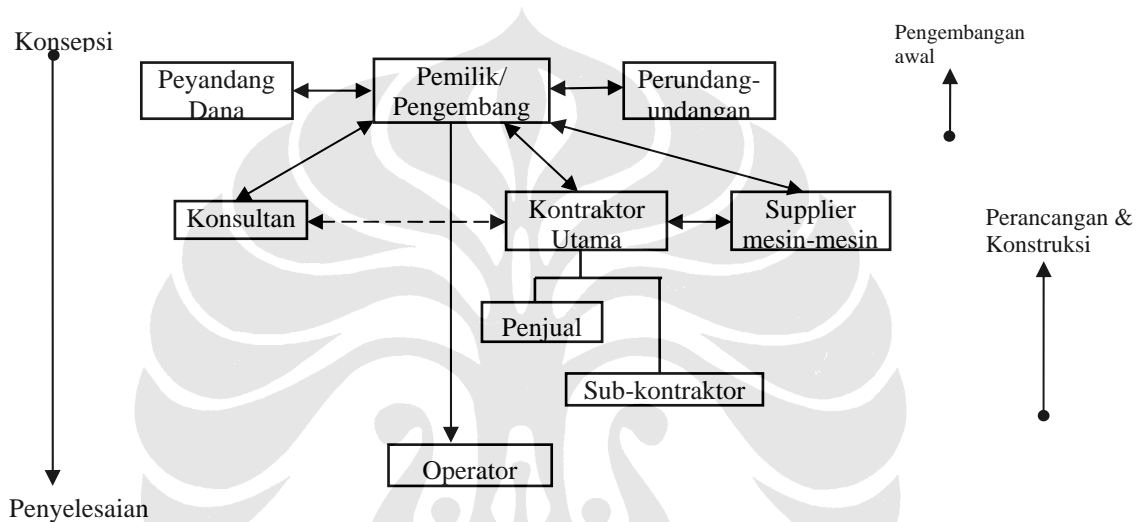


Gambar 2.7.1 : Diagram Alir Manajemen Risiko (Eddy Subianto, 2005)

²⁵ Ir. Eddy Subianto, MM, MT – *Paper Pengelolaan Risiko Pada Proyek Konstruksi - 2005*

Jenis risiko yang terpenting bagi setiap pihak tergantung pada berbagai tahapan proyek, dan peran dan tanggung jawab dari berbagai pihak yang terlibat dalam proyek. Gambar 2.7.2 menunjukkan hubungan antara pihak-pihak yang terlibat dalam proyek konstruksi.

Hubungan Stakeholder utama yang mempengaruhi proyek secara garis besar dapat digambarkan seperti pada Gambar 2.7.2 Diagram Hubungan Pihak-pihak yang Terlibat Dalam Proyek



Gambar 2.7.2 : Diagram Hubungan Pihak-pihak yang Terlibat Dalam Proyek (Eddy Subianto, 2005)

Pihak-pihak yang terlibat dalam tahap pengembangan awal adalah pemilik/pengembang, pemberi dana, serta pihak-pihak yang berwenang seperti badan pemberi ijin atau pemerintah. Risiko yang menjadi pertimbangan khusus:

- Pemilik/pengembang: - Keuangan, keamanan terhadap properti intelektual, hak atas tanah dan stabilitas politik. Informasi perancangan dan konstruksi yang memadai untuk menghitung anggaran konstruksi, waktu konstruksi dan potensi keuntungan proyek
- Pemberi dana: - Keamanan finansial dan potensi keuntungan finansial
- Pihak berwenang: - Keamanan yang menjadi kepentingan umum masyarakat seperti lingkungan, tanah dan keuntungan finansial

Secara tradisional banyak dari risiko rekayasa telah dipindahkan kepada pelaksana konstruksi proyek. Sebagian dari ketidakpastian yang umum adalah

ketersediaan material, output dari tenaga kerja, perselisihan industrial, cuaca dan bencana alam. Cuaca adalah ketidakpastian dalam pengertian penyimpangan dari gejala yang normal yang pernah terjadi. Apabila penyimpangan tersebut terjadi, maka dapat dinilai sebagai peristiwa yang tidak normal dan dikategorikan sebagai peristiwa yang tidak diharapkan. Demikian pula dengan bahaya seperti keruntuhan struktural akibat kesalahan perancangan, kebakaran dan kekacauan politik termasuk peristiwa yang tidak diharapkan bagi pelaksana konstruksi.

Mengenali Peristiwa, Akibatnya terhadap Sasaran/Target & Kemungkinan Terjadinya

Sumber informasi / teknik / alat yang dapat digunakan:

1. Rekaman-tercatat
2. Praktek dan pengalaman industri & pengalaman lain yang relevan
3. Bahan bacaan yang relevan
4. Hasil percobaan & prototipe
5. Wawancara terstruktur dengan pakar di area yang terkait
6. Penggunaan kelompok pakar multi disiplin
7. Evaluasi individual dengan menggunakan kuesioner
8. Penggunaan modeling komputer & modeling lainnya
9. Diagram sebab-akibat & diagram arus
10. Daftar periksa
11. Pertimbangan berdasarkan pengalaman & rekaman-tercatat
12. Brainstorming
13. Analisis sistem, dll

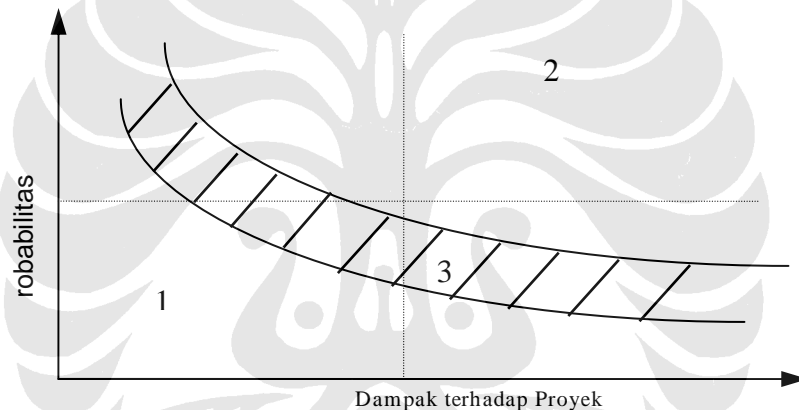
Bila data masa lalu tidak tersedia, akibat & kemungkinan dapat ditetapkan dengan estimasi subjektif yang mencerminkan tingkat keyakinan kelompok (bahwa ada kemungkinan peristiwa dengan akibat tertentu akan terjadi). Identifikasilah secara lengkap risiko yang akan ditindaklanjuti (risiko intern maupun ekstern). Risiko yang tidak diidentifikasi akan terabaikan dalam asesmen dan pemberian tanggapan & perlakuan

2.7.2 Evaluasi Risiko²⁶

Evaluasi terhadap input risiko tertentu pada suatu proyek tergantung pada Probabilitas terjadinya risiko tersebut, frekuensi kejadian, dan Dampak dari risiko tersebut bila terjadi. Dalam membandingkan pilihan proyek dan berbagai risiko yang terkait seringkali digunakan “Indeks Risiko”, dimana

$$\text{Indeks (Level) Risiko} = \text{Frekuensi} \times \text{Dampak}$$

Hubungan antara frekuensi atau probabilitas dan dampak akan membentuk dasar bagi pembahasan mengenai apakah suatu kondisi merupakan risiko yang dapat diterima bagi suatu proyek. Gambar 2.7.3 menunjukkan hubungan antar probabilitas terjadinya suatu peristiwa dengan dampaknya terhadap proyek



Gambar 2.7.3 : Probabilitas Kejadian vs Dampak terhadap Proyek
(Perry, J.G. & Hayes, R.W. - 1985)

Dari Gambar 2.7.3 menunjukkan:

- Tingkatan risiko yang dapat diterima adalah situasi dimana Indeks Risiko berada dalam zona 1, yaitu dampak yang rendah terhadap proyek dengan probabilitas kejadian sedang, atau probabilitas rendah dengan dampak yang berarti pada proyek
- Tingkatan risiko yang tidak dapat diterima (zona 2 pada Gambar 2.7.3) ditunjukkan oleh dampak yang tinggi pada proyek dengan

²⁶ Ir. Eddy Subianto, MM, MT – *Paper Pengelolaan Risiko Pada Proyek Konstruksi* - 2005

kemungkinan kejadian yang besar, atau dampak yang terlalu besar bagi proyek

- Zona 3 pada Gambar 2.7.3 memberikan keputusan tersulit yang dihadapi manajer proyek. Dalam zona ini tingkat risiko yang dianggap dapat diterima akan tergantung sekali kepada pengambil keputusan.

Biasanya tidaklah praktis menganalisis setiap jenis risiko secara rinci. Perlu ditentukan suatu tingkatan dimana kontribusi dari risiko terkecil berikutnya dapat diabaikan bila dibandingkan dengan total risiko yang lebih besar secara kumulatif.

Akurasi dari setiap evaluasi atau analisis risiko hanya akan seakurat data yang menjadi dasar bagi perkiraan probabilitas dan frekuensinya. Probabilitas terjadinya suatu bahaya biasanya didasarkan kepada data historis, sedang dampaknya terhadap proyek akan melibatkan analisis teknis dan finansial.

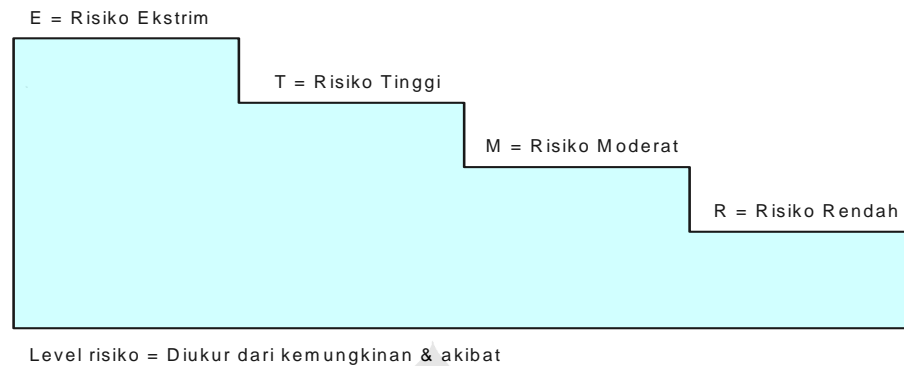
Untuk melakukan analisis risiko secara efektif, menurut Burby (1991), harus mempertimbangkan karakteristik berikut ini:

- Analisis yang dilakukan harus difokuskan pada kerugian finansial langsung daripada gangguan pelayanan atau kematian dan kerugian
- Tingkat ketidakpastian dalam setiap perkiraan output harus dapat dinilai
- Akurasi dari analisis harus sesuai dengan akurasi data dan tahapan proyek
- Biaya dan usaha dalam melakukan analisis harus serendah mungkin yang dapat diserap oleh anggaran proyek

Pendekatan Burby (1991) sangat condong kepada akibat finansial, pada banyak kasus pendekatan ini kurang mempertimbangkan pengaruh terhadap lingkungan dan keuntungan yang tidak tampak atau manfaat bagi masyarakat.

Analisis kepekaan (*sensitivity analysis*) biasanya dilakukan untuk memperkirakan perubahan pada Indeks Risiko bila asumsi-asumsi atau akibat yang diperkirakan berubah. Indeks risiko biasanya dihitung berdasarkan sejumlah asumsi “Jika (*What If*)”. Tingkatan akibat yang terjadi menunjukkan perubahan risiko tertentu terhadap perubahan keadaan.

Gambar 2.7.4 menunjukkan level risiko yang dapat dikategorikan rendah, moderat, tinggi dan ekstrim dengan 4 tingkat



Gambar 2.7.4: Level Risiko (Perry, J.G. & Hayes, R.W. - 1985)

Untuk menentukan level risiko secara bertahap dilakukan hal-hal sebagai berikut :

1. Tetapkan kriteria frekuensi
2. Tetapkan kriteria dampak
3. Menentukan level risiko didasarkan tabel matrik analisis risiko

2.7.3 Alokasi Risiko²⁷

Alokasi dari risiko yang telah diidentifikasi kepada berbagai pihak terkait seringkali menjadi permasalahan yang sulit. Pertanggung jawaban atas suatu risiko membawa kemungkinan untuk mendapatkan keuntungan atau kerugian.

Secara tradisional para pemilik telah mencoba memindahkan sebanyak mungkin risiko kepada pihak lain, dan yang umumnya menjadi penerima risiko dalam tahapan konstruksi suatu proyek adalah kontraktor. Sebaliknya kontraktor seringkali memindahkan risiko yang diterimanya kepada subkontraktor atau perusahaan asuransi. Cara ini mungkin bukan merupakan cara terbaik untuk proyek secara keseluruhan.

Biaya proyek secara keseluruhan akan meningkat apabila risiko proyek tidak dialokasikan kepada pihak yang memiliki kendali terhadap risiko tersebut. Hal ini

²⁷ Ir. Eddy Subianto, MM, MT – *Paper Pengelolaan Risiko Pada Proyek Konstruksi - 2005*

mungkin dapat lebih dipahami dengan mempertimbangkan tahapan konstruksi dari suatu proyek.

Jika kontraktor harus bertanggung jawab terhadap seluruh risiko konstruksi dari suatu proyek, ada dua pilihan yang tersedia untuk mendapatkan kompensasi terhadap tanggung jawab ini.

- Menaikkan nilai penawaran awal untuk menciptakan imbalan yang sesuai, atau
- Menghindari risiko tersebut pada penawaran awal dengan memberikan batasan atau kualifikasi tertentu, dengan pandangan untuk secara aktif mengajukan perubahan lingkup kerja jika dan bila terjadi hal-hal yang tidak menguntungkan.

Penanganan masalah risiko sebaiknya dimulai pada tahapan awal proyek. Hal ini akan memungkinkan alokasi risiko kepada pihak-pihak yang memiliki kendali terhadap risiko terkait pada setiap tahapan proyek.

Dokumentasi yang diformulasikan dengan baik yang menjelaskan siapa yang bertanggung jawab terhadap berbagai kejadian, kepada siapa risiko dialokasikan dan cara penilaian risiko akan memudahkan semua pihak yang terlibat. Alokasi risiko yang jelas pada tahapan awal proyek akan menghasilkan penggantian yang sesuai terhadap peristiwa yang terjadi tanpa premi yang besar yang dibayar dimuka.

2.7.4 Pengurangan risiko²⁸

Pihak yang menerima alokasi risiko tertentu tidak perlu bertanggung jawab secara total terhadap risiko yang akan diberikan. Ada beberapa pilihan untuk membagi tanggung jawab terhadap risiko tersebut dengan pihak lain. Hal ini akan mengurangi kemungkinan terhadap kerugian dan keuntungan.

Bila beranggung jawab terhadap suatu risiko tertentu, harus ditentukan seberapa besar, jika ada, dari risiko tersebut yang harus dibagi dengan pihak lain. Pilihan utama yang ada adalah:

²⁸ Ir. Eddy Subianto, MM, MT – *Paper Pengelolaan Risiko Pada Proyek Konstruksi - 2005*

- Memindahkan tanggung jawab tersebut kepada pihak tiga, contohnya kepada sub-kontraktor
- Menerima risiko tersebut sebagai kesempatan untuk mendapatkan keuntungan
- Mengurangi terjadinya risiko atau dampaknya pada proyek dengan cara:
 - manajemen yang efisien dan rinci (yaitu perencanaan, pengorganisasian, kepemimpinan dan pengendalian, lihat Modul 1 untuk lebih jelasnya)
 - Perencanaan terhadap berbagai kemungkinan
- Mengurangi risiko keuangan melalui asuransi

Keputusan yang melibatkan tiga poin pertama di atas biasanya mengacu kepada kebijaksanaan perusahaan, prosedur atau prasangka pribadi. Poin terakhir mengenai asuransi memerlukan pemahaman terhadap tugas dan tanggung jawab berdasarkan hukum dan peraturan kontrak.

2.7.5 Peninjauan kembali²⁹

Manajer proyek yang berhasil akan secara terus menerus meninjau kembali risiko proyek, tanpa tergantung pada cara menangani kemungkinan terjadinya risiko. Indeks risiko dari berbagai bahaya selalu berubah sejalan dengan kemajuan proyek. Peninjauan kembali memungkinkan penyusunan prosedur baru bila diperlukan, pengembangan rencana terhadap berbagai kemungkinan dan penyesuaian tingkatan asuransi. Peninjauan kembali secara berkala sangat penting dilakukan untuk dapat mengambil tindakan untuk menurunkan indeks risiko dari peristiwa yang berpotensi untuk terjadi. Apabila anda menunggu sampai ketidak pastia berada dihadapan anda, yang anda harapkan dapat dilakukan adalah “memadamkan api”, (mencoba memperbaiki masalah ketika masalah tersebut timbul). Pendekatan semacam ini biasanya akan berakibat pada kenaikan biaya dan keterlambatan penyelesaian proyek.

²⁹ Ir. Eddy Subianto, MM, MT – *Paper Pengelolaan Risiko Pada Proyek Konstruksi - 2005*

2.8 LITERATUR PEMILIK DAN KONTRAKTOR

Penjelasan mengenai Pemilik / Owner dan Kontraktor menurut UUKJ

No.18/1999 pasal 1 ayat (3) dan (4) berbunyi :

1. Pasal 1 ayat (3) : Pengguna jasa adalah orang perseorangan atau badan sebagai pemberi tugas atau pemilik pekerjaan/proyek yang memerlukan layanan jasa konstruksi;
2. Pasal 1 ayat (4) : Penyedia jasa adalah orang perseorangan atau badan yang kegiatan usahanya menyediakan layanan jasa konstruksi;

Menurut dokumen FIDIC mengenai Pemilik / Owner dan Kontraktor pada *clause 1.1.2.2 – Employer* dan *clause 1.1.2.3 – Contractor* adalah :

1. 1.1.2.2 "**Employer**" mean the persons named as employer in the Appendix to Contract and the legal successors in title to this person.
2. 1.1.2.3 "**Contractor**" means the person(s) named as contractor in the Form of Tender accepted by the Employer and the legal successors in title to this person(s).

