

AL ARSY MEDIA



ADMINISTRASI KONTRAK & ANGGARAN BORONGAN

FATMAWATY RACHIM

**PENERBIT
AL ARSY MEDIA**

**ADMINISTRASI KONTRAK &
ANGGARAN BORONGAN**

Penulis

Fatmawaty Rachim

Editor

Faris jumawan

Penerbit

Al Arsy Media

ADMINISTRASI KONTRAK & ANGGARAN BORONGAN

Penulis : Fatmawaty Rachim
Editor : Faris jumawan
Layout : Herwina Rahayu Putri
Sampul : Yanti
ISBN : 978-623-09-6921-8
Penerbit : Al Arsy Media
Tahun : 2023
Hak cipta dilindungi undang-undang

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	ix
BAB 1	1
ADMINISTRASI KONTRAK DAN ANGGARAN BORONGAN	1
1.1 Pendahuluan	1
1.2 Definisi Kontrak	2
1.3 Sejarah dan Evolusi	2
1.4 Bentuk-Bentuk Kontrak Konstruksi.....	6
1.5 Hukum dan Industri Konstruksi	17
1.5.1 Perbandingan Konsep Legal	17
1.5.2 English Law/Common Law	19
1.5.3 Civil Law	21
BAB 2	24
ASPEK HUKUM KONTRAK KONSTRUKSI DI INDONESIA	24
2.1 Pendahuluan	24
2.2 Hukum Kontrak Di Indonesia.....	25
2.3 Aspek Hukum Dalam Jasa Konstruksi	28
2.4 Kontrak Kerja Konstruksi	29
2.5 Peraturan Perundang – Undangian Dalam Jasa Konstruksi	31
2.6 Permasalahan Hukum Dalam Jasa Konstruksi	31
2.6.1 Aspek Hukum Perdata	31

2.6.2 Aspek Hukum Pidana	32
2.6.3 Aspek Sanksi Administratif	36
BAB 3	37
CONTRACTING	37
3.1 Pendahuluan	37
3.2 Pengertian Kontrak Konstruksi	38
3.2.1 Dokumen Kontrak	39
3.2.2 Format Standar Kontrak	40
3.3 Pentingnya Administrasi Kontrak	41
3.4 Pasal-Pasal Penting Dalam Kontrak	42
3.5 Tahapan Proyek.....	44
3.5.1 Tahap Perencanaan (<i>planning</i>).....	45
3.5.5 Tahap Pengadaan/Pelanggan (<i>procurement/Tender</i>)	48
BAB 4	51
DASAR-DASAR KONTRAK KONSTRUKSI	51
4.1 Pendahuluan	51
4.2 Pembentukan Kontrak.....	51
4.3 Pelanggaran Kontrak	55
4.4 Pemutusan Kontrak.....	58
4.5 Hubungan Kontrak Dalam Proyek Konstruksi	61
4.6 Analisa Biaya Konstruksi.....	62
4.7 Pihak-Pihak Yang Terlibat Dalam Proyek Konstruksi	63

4.8 Risiko Konstruksi, Konflik, Klaim dan Sengketa	64
BAB 5	66
DOKUMEN KONTRAK PROYEK KONSTRUKSI	66
5.1 Pendahuluan	66
5.2 Dokumen Kontrak	67
5.2.1 Pengertian Dokumen Kontrak	67
5.2.2 Jenis-Jenis/Komponen-Komponen Dalam Dokumen Kontrak.....	67
5.2.3 Petunjuk Untuk Peserta Tender (<i>intruccion to the bidders</i>)	68
5.2.4 Syarat-Syarat Umum Kontrak (<i>general condition of the contract</i>)	68
5.2.5 Syarat-Syarat Khusus	69
5.2.6 Volume Pekerjaan (<i>bill of quantity</i>)	69
5.3 Standar Kontrak Konstruksi Di Indonesia	69
5.3.1 Standar Dokumen Kontrak Konstruksi.....	69
5.3.2 Kontrak Konstruksi Di Indonesia.....	70
5.4 Gambaran Rencana/Desain.....	72
5.4.1 Spesifikasi Teknis	72
5.4.2 Spesifikasi Khusus	74
5.4.3 Kesepatan Dalam Dokumen Kontrak.....	74
BAB 6	76
PENGATURAN PERGANTIAN BIAYA	76
6.1 Pendahuluan	76

6.2 Perencanaan Biaya	78
6.3 Komposisi Biaya Proyek.....	79
6.4 Perkiraan Biaya Proyek.....	81
6.5 Pengaturan Kerugian Kontraktual	85
6.6 Jenis-Jenis Kontrak.....	86
6.6.1 Kontrak Berdasarkan “Pengaturan Penggantian Biaya”	86
BAB 7	93
CLAIM AND DISPUTE	93
7.1 Pendahuluan	93
7.2 Definisi Klaim Konstruksi	95
7.3 Unsur-Unsur Klaim.....	96
7.4 Jenis-Jenis Klaim.....	97
7.5 Sengketa Konstruksi (<i>Construction Dispute</i>).....	98
7.6 Penyelesaian Sengketa	99
7.6.1 Penyelesaian Sengketa Melalui Pengadilan	99
7.6.2 Penyelesaian Sengketa Melalui Arbitrase.....	100
7.7 Faktor-Faktor Penyebab Iklim.....	101
7.8 Penyelesaian Iklim.....	103
BAB 8	106
PENYUSUNAN ANGGARAN BIAYA BANGUNAN	106
8.1 Pendahuluan	106
8.2 Rencana Anggaran Biaya	106

8.3 Penyusunan Anggaran Biaya	108
8.3.1 Anggaran Biaya Kasar	108
8.3.2 Anggaran Biaya Teperinci	109
8.4 Item Rincian RAB.....	110
8.5 Langkah-Langkah Menyusun RAB	111
8.6 Anggaran Pasti (<i>Defesit</i>)	117
8.6.1 Penyebab Dari Defisit Anggaran	118
8.6.2 Efek Defesit Anggaran	119
DAFTAR PUSTAKA	120

KATA PENGANTAR

Atad karunia dan rahmatnya, penulis sampaikan puji syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa yang memungkinkan terselesainya buku Administrasi Kontrak dan Anggaran Borongan ini. Kepada orang tua dan rekan-rekan diucapkan terima kasih atas dukungan mater dan moral sehingga membantu penulis melengkapi buki ini.

Buku ini jauh dari kesempurnaan dan penulis menyadari akan hal ini. Oleh sebab itu, guna meningkatkan mutu buku ini saran dan kritik sangat diharapkan penulis. Baik dalam pengembangan pemahaman maupun peningkatan pengetahuan sangat diharapkan penulis sebagai manfaat yang diberikan kepada pembaca.

Makassar, 06 November 2023

Penulis

FATMAWATY RACHIM, ST, MT

BAB 1

ADMINISTRASI KONTRAK DAN ANGGARAN BORONGAN

1.1 Pendahuluan

Keberhasilan penyelesaian suatu proyek tidak hanya mencakup pencapaian sasaran fisik proyek sesuai dengan waktu, mutu, dan biaya yang telah direncanakan, tetapi juga melibatkan organisasi yang tertib dalam hal administrasi. Pentingnya ketertiban administratif dalam pelaksanaan proyek menjadi jelas ketika pihak-pihak terlibat harus menghadapi masalah yang memerlukan dukungan dari ketentuan kontrak, seperti usulan atau klaim dari kontraktor terkait waktu dan biaya, pembayaran pekerjaan, keterlambatan waktu penyelesaian, atau bahkan penyelesaian perselisihan. Administrasi kontrak yang tertib semakin penting seiring adanya ketentuan kegagalan bangunan yang diatur dalam UU No. 18/1999 tentang Jasa Konstruksi. Hal ini mengharuskan semua pihak yang terlibat dalam proyek tetap bertanggung jawab atas hasil pelaksanaan pekerjaan setelah serah terima akhir pekerjaan. Secara umum, hubungan dan peran masing-masing pihak dalam pelaksanaan proyek telah diatur dalam dokumen kontrak, khususnya dalam dokumen syarat-syarat kontrak yang mengatur hubungan tersebut secara hukum. Pelaksanaan ketentuan kontrak sebagian besar membutuhkan dukungan administratif yang harus disiapkan oleh setiap pihak. Dukungan administratif ini diperlukan oleh pengawas untuk melaksanakan tugas-tugas pengawasannya. Persyaratan administrasi kontrak tidak hanya terbatas pada penyusunan laporan pengawasan, tetapi juga mencakup semua aspek pengawasan, seperti pengawasan mutu, biaya, dan waktu. Penyelenggaraan administrasi kontrak yang tertib menjadi syarat mutlak bagi seorang pengawas dalam menangani permasalahan yang timbul selama pengawasan pelaksanaan pekerjaan.

1.2 Definisi Kontrak

Tiap pernyataan klausul dalam kontrak dibuat berdasarkan prosedur, regulasi, dan aturan yang berlaku di mana ini merupakan administrasi kontrak yang dilibatkan dalam pengelolaan rincian bisnis dan hubungan lembaga. Tanpa adanya dokumen tertulis yang mengikat maka proses konstruksi tidak dapat dijalankan.

Pertemuan awal antara kontraktor, konsultan, dan pemilik proyek sebagai tanda dimulainya proses administrasi kontrak. Pembahasan kondisi, persyaratan, dan spesifikasi pekerjaan proyek yang akan dilaksanakan sebagai fokus utama pada pertemuan ini. Topik yang dikaji biasanya mencakup:

- Pengenalan dan Tanggung Jawab Awal
- Pelaksanaan dan Logistik Lokasi (akses ke lokasi, utilitas & fasilitas sementara, keamanan, lalu lintas, dan isu pejalan kaki)
- Koordinasi Konstruksi (subkontrak, penyerahan, rancangan kerja, permintaan informasi)
- Permasalahan Jadwal (pemberitahuan lanjutan, urutan pekerjaan, jam kerja, kompensasi likuidasi)
- Isu Pembayaran (jadwal penilaian, permohonan pembayaran)
- Perubahan Pesanan dan Pekerjaan Tambahan
- Konflik (klaim, metode alternatif penyelesaian)
- Proses Penyelesaian (penyelesaian substansial, pemeriksaan akhir, pembayaran akhir)

1.3 Sejarah dan Evolusi

Perkembangan industri Jasa konstruksi di Indonesia dibagi menjadi 5 periode:

Periode 1945-1950

Pada era ini, sektor jasa konstruksi masih mengalami kesulitan pemulihan sepenuhnya karena negara kita masih berada dalam pengaruh upaya penjajahan dari Belanda, yang menyebabkan terjadinya Agresi Militer Belanda I pada tahun 1947 dan Agresi Militer Belanda II pada tahun 1948. Hingga tahun 1950, Indonesia mengakhiri status Republik Indonesia Serikat (RIS) dan kembali menjadi NKRI, sehingga perkembangan industri jasa konstruksi mengalami kendala selama periode tersebut. PT. Waskita Karya yang awalnya NV Volker Aanneming, PT. Humata Karya yang awalnya NV de Hollandshe Beton Maatschappij, PT. Nindya Karya yang awalnya Nederlandshe Aanneming Maatschappij, dan PT. Adhi Karya yang awalnya NV Volker Associate pada masa itu adalah sebagian besar perusahaan jasa konstruksi yang beroperasi dari Belanda. (Yasin, Mengenal Kontrak Konstruksi di Indonesia, 2006).

Periode 1951-1959

Dari tahun 1951 hingga 1959, kestabilan pemerintahan Republik Indonesia yang menganut sistem Kabinet Parlementer mengalami ketidakstabilan. Kabinet mengalami perubahan secara berkelanjutan, sehingga pada periode ini industri jasa konstruksi masih belum mengalami pertumbuhan yang mencolok. Rencana pembangunan yang jelas belum tersedia, dan jenis kontrak yang digunakan merujuk pada satu-satunya regulasi yang ditinggalkan oleh pemerintah Belanda, yaitu AV41. (Yasin, Mengenal Kontrak Konstruksi di Indonesia, 2006).

Periode 1960-1966

"Proyek-proyek Mandataris" termasuk MONAS, Gelora Senayan, Jembatan Semanggi, monumen irian barat, wisma nusantara, hotel Indonesia, Bali Beach, Samudra Beach, dan sebagainya merupakan pembangunan baru yang diprkarasai langsung oleh Bung Karno yang dimulai pada era ini dengan sebutan proyek tersebut. Cost plus fee

sebagai bentuk kontrak umum yang dipakai sampai pada 1966. Tanpa melalui proses lelang dan sektor swasta belum terlibat pekerjaan ini secara langsung diserahkan oleh pemerintah. Penggunaan bentuk kontrak cost plus fee akhirnya dilarang oleh pemerintah setelah tahun 1966. Jenis kontrak ini dianggap tidak efisien dan berpotensi untuk dimanipulasi, sehingga sulit untuk mengukur biaya proyek. (Yasin, Mengenal Kontrak Konstruksi di Indonesia, 2006).

Periode 1967-1996

Dikenal dengan PJP I atau pembangunan jangka panjang tahap I tahun 1969-1994 dimulainya peluncuran program pembangunan yang dirancang dengan hati-hati oleh pemerintah yang dimulai pada awal 1969, dengan cakupan REPELITA atau lima rencana pembangunan lima tahun. Pada 1994-2019, PJP II atau pembangunan jangka panjang tahap II sebagai program lanjutan sebelumnya, yang dimulai REPELITA VI pada 1994-1999. Terkecuali pada sektor swasta dan proyek yang didanai oleh pinjaman luar negeri, yang umumnya mengacu pada standar kontrak seperti JCT, AIA, JCT, dan FIDIC, sebagian besar kontrak konstruksi mengikuti versi atau standar yang ditentukan oleh pemerintah. (Yasin, Mengenal Kontrak Konstruksi di Indonesia, 2006).

Periode 1997-2002

Pada pertengahan tahun 1997, terjadi krisis moneter yang mengguncang perekonomian dengan dampak yang sangat signifikan terhadap industri jasa konstruksi. Krisis tersebut menyebabkan proyek-proyek tiba-tiba terhenti karena pihak yang menggunakan jasa konstruksi tidak mampu membayar penyedia jasa. Berkenaan dengan jasa konstruksi diatur dalam UU No. 18 th. 1999 pemerintah secara resmi mengesahkan regulasi pada tahun 1999 yang mengatur industri jasa konstruksi yang selanjutnya diikuti oleh tiga PP sebagai acuan

pelaksanaannya, yakni PP No. 30, 29, dan 28 th. 2000. (Yasin, Mengenal Kontrak Konstruksi di Indonesia, 2006).

Sejarah hukum konstruksi dalam kerangka hukum Barat mengacu pada aspek-aspek hukum konstruksi yang diterapkan di Indonesia, meskipun bersumber dari sistem hukum Eropa kontinental. Poin awal dalam perkembangan ini terjadi ketika pemerintah Hindia Belanda memperkenalkan penerapan Burgerlijk Wet Boek di Indonesia pada tahun 1848. Dalam Burgerlijk Wet Boek tersebut, terdapat diskusi mengenai hukum konstruksi, terutama di Pasal 1604 hingga 1617.

Selain itu, terdapat juga peraturan mengenai perjanjian umum yang dapat ditemui dalam Pasal 1233 hingga Pasal 1456 di dalam Burgerlijk Wet Boek. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa prinsip-prinsip hukum yang termaktub dalam Burgerlijk Wet Boek berkaitan dengan kontrak konstruksi dan perjanjian umum. tanpa mengalami perubahan yang signifikan, masih berlaku hingga saat ini. Dalam pelaksanaannya, dalam konteks hukum, perjanjian konstruksi harus didokumentasikan secara tertulis. Dalam perspektif hukum, agar sebuah peraturan tertulis dapat berfungsi di masyarakat, harus memenuhi empat syarat:

- a. Prinsip-prinsip hukum atau norma-norma itu sendiri;
- b. Pelaksana atau penegak aturan tersebut;
- c. Sarana atau fasilitas yang mendukung pelaksanaan aturan tersebut; dan
- d. Masyarakat yang terdampak oleh aturan hukum tersebut. (Soekanto, 1983).

UU No. 2 th. 2017 terkait jasa konstruksi dikeluarkan oleh Indonesia sebagai uu khusus yang meregulasi sektor jasa konstruksi pada 12 Januari 2017. Didasarkan pada UUD 1945 dan nilai-nilai pancasila, langkah tersebut diambil dengan pertimbangan bahwa guna menggapai

kemakmuran dan kesejahteraan yang merata secara spiritual dan material yang merupakan tujuan pembangunan nasional. Peranan dalam menggapai berbagai tujuan pembangunan nasional serta berperan penting dalam bidang budaya, sosial, dan ekonomi di mana itu merupakan beberapa peran UU yang mengakui jasa konstruksi. Kepentingan perkembangan jasa konstruksi sesuai dengan karakteristiknya sejauh ini berbagai peraturan yang ada tersebut tidak cukup diperhatikan. Hal tersebut mengakibatkan baik sektor usaha maupun masyarakat secara keseluruhan kurang dalam hal perkembangan iklim usaha yang bisa menyokong peningkatan daya saing secara maksimal.

Sampai terdapat regulasi pelaksanaan baru yang dirancang berdasarkan uu tersebut dan selama tidak berlawanan dengan UU ini maka setelah UU tersebut diberlakukan, semua regulasi yang sebelumnya mengatur kegiatan jasa konstruksi akan tetap berlaku.

1.4 Bentuk-Bentuk Kontrak Konstruksi

Jenis kontrak konstruksi dibedakan berdasarkan berbagai aspek dan perspektif, termasuk sejumlah isu atau kebingungan yang mungkin muncul. Akan diuraikan struktur dokumen kontrak yang umumnya diterapkan baik di Indonesia maupun di berbagai negara Barat seperti Amerika Serikat, Eropa, dan Inggris. Selain itu, juga akan dibahas klasifikasi kontrak dari empat sudut pandang, yakni aspek perhitungan biaya, aspek perhitungan jasa, aspek metode pembayaran, dan aspek alokasi tugas.

a. Aspek Perhitungan Biaya

1. Harga Pasti (*Fixed Lump Sum Price*)

Beberapa pengertian *Fixed Lump Sum Price* adalah sebagai berikut:

- a. Sejumlah harga yang sudah ditetapkan dan tidak berubah di mana volume pekerjaan yang dijelaskan dalam kontrak tidak dapat mengalami perubahan atau pengukuran ulang (Yasin, 2006).
- b. Sesuai dengan Pasal 21 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 29/2000, ini mengacu pada jumlah harga yang pasti dan tetap, di mana Penyedia Jasa bertanggung jawab atas semua risiko kecuali jika ada perubahan pada gambar dan spesifikasi (Yasin, 2006).
- c. Konsep "Gilbreath" merujuk pada harga yang tetap selama tidak ada perintah perubahan. Risikonya lebih rendah bagi Pengguna Jasa, namun lebih besar bagi Penyedia Jasa.
- d. "Stokes" adalah jumlah yang pasti yang harus dibayar oleh Pengguna Jasa, dengan risiko yang ditanggung oleh Penyedia Jasa (Yasin, 2006).

Dari empat batasan tersebut, terlihat bahwa dalam kontrak semacam itu, penyedia jasa harus menghadapi risiko yang signifikan. Sebagai contoh, jika volume pekerjaan yang sebenarnya (jika diukur ulang) lebih besar daripada yang tercantum dalam kontrak, maka pembayaran kepada penyedia jasa akan dihitung berdasarkan volume yang tercantum dalam kontrak. Sebaliknya, jika situasinya berkebalikan, penyedia jasa bisa mendapatkan keuntungan tak terduga (*windfall profit*). (Yasin, Mengenal Kontrak Konstruksi di Indonesia, 2006).

2. Harga Satuan (*Unit Price*)

Berikut adalah beberapa definisi dari Unit Price:

- a. Volume pekerjaan yang disebutkan dalam kontrak bersifat estimasi dan tidak pasti. Volume pekerjaan sebenarnya akan diukur ulang bersama-sama (Yasin, 2006).
- b. Menurut Pasal 21 ayat 2 Peraturan Pemerintah No. 29/2000, penyelesaian pekerjaan didasarkan pada harga satuan yang sudah pasti

dan tetap, dengan volume pekerjaan yang ditentukan melalui pengukuran bersama atas pekerjaan yang benar-benar dilaksanakan.

c. Konsep "Gilbreath" mengacu pada harga satuan yang dikalikan dengan volume pekerjaan yang sebenarnya dilaksanakan. Tidak ada risiko pembayaran berlebihan bagi Pengguna Jasa, tetapi juga tidak ada keuntungan tak terduga bagi Penyedia Jasa. Pengawasan yang ketat diperlukan.

d. "Stokes" mengimplikasikan pembayaran berdasarkan pekerjaan yang sebenarnya telah dilakukan. Tidak ada risiko pembayaran berlebihan (Yasin, 2006).

Dari keempat pembatasan tersebut, terlihat bahwa dalam kontrak harga satuan, tidak ada risiko bagi pihak pengguna jasa untuk membayar lebih akibat volume pekerjaan yang tercantum dalam kontrak lebih besar daripada yang sebenarnya. Oleh karena itu, penyedia jasa tidak akan mendapatkan keuntungan tak terduga. Sebaliknya, pihak penyedia jasa juga tidak akan menghadapi risiko kerugian jika volume pekerjaan yang sebenarnya lebih besar daripada yang tercantum dalam kontrak, karena pembayaran akan didasarkan pada pekerjaan yang benar-benar dilakukan.

Permasalahan krusial dalam jenis kontrak ini adalah kebutuhan untuk melakukan pengukuran ulang yang cermat guna memastikan kesesuaian pekerjaan dengan volume yang sebenarnya, dan hal ini dapat membuka peluang terjadinya kolusi antara petugas pengguna jasa dan petugas penyedia jasa.

b. Aspek Perhitungan Jasa

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

Sejenis perjanjian kontrak di mana penyedia layanan hanya menerima pembayaran berdasarkan biaya pekerjaan yang telah dilaksanakan, tanpa

tambahan imbalan. Dalam jenis kontrak ini, kontraktor diberi kompensasi berdasarkan semua pengeluaran yang mereka keluarkan. Biasanya, tipe kontrak ini diterapkan pada proyek-proyek seperti pembangunan tempat ibadah, yayasan sosial, dan proyek sejenisnya. (Yasin, Mengenal Kontrak Konstruksi di Indonesia, 2006).

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

Dalam perjanjian golongan ini, pekerja yang disewa akan mendapat angsuran berdasarkan biaya-biaya yang ditimbulkannya, ditambah biaya-biaya tambahan di atas dan manfaatnya. Berapa besar biaya dan manfaat yang dikeluarkan pada umumnya ditetapkan sebagai tingkat total biaya yang ditimbulkan oleh pekerja proyek, seringkali sekitar 10% dari total biaya (tanpa batasan biaya tertentu). Kerugian dari perjanjian semacam ini adalah tidak adanya motivator untuk kemahiran, sehingga pemanfaatan bahan dan perangkat keras pada umumnya menjadi tidak efisien karena tidak ada batasan biaya yang ditetapkan. (Yasin, Mengenal Kontrak Konstruksi di Indonesia, 2006)

Biasanya, perjanjian semacam ini sering diterapkan ketika biaya sebenarnya dari proyek sulit diukur secara tepat karena perencanaan tugas belum selesai, proyek tidak dapat digambarkan dengan jelas, tugas harus diselesaikan. selesai dengan cepat, atau rencana dan detailnya belum dapat diakses. Salah satu kelemahan mendasar dari perjanjian ini adalah bahwa pemilik proyek tidak dapat mengetahui dengan pasti biaya sebenarnya yang akan dikeluarkan untuk menyelesaikan proyek tersebut.

3. Biaya ditambah jasa pasti (*Cost Plus Fixed Fee*)

Serupa dengan *Cost Plus Fee*, perbedaannya adalah bahwa dalam jenis kontrak ini, biaya jasa sudah ditetapkan dan tidak berubah. Meskipun sedikit lebih menguntungkan daripada *Cost Plus Fee*, namun tetap saja tidak ada jaminan terkait biaya proyek. Penyedia jasa tidak didorong untuk meningkatkan biaya karena peningkatan biaya tidak akan

membawa konsekuensi peningkatan honorarium yang diterima oleh mereka. Dengan kata lain, penyedia jasa tidak memiliki motivasi untuk menaikkan biaya (Yasin, 2006).

c. Aspek Cara Pembayaran

Terdapat tiga klasifikasi jenis kontrak dalam konteks metode pembayaran berdasarkan kinerja penyedia jasa, yakni Pembayaran Bulanan (*Monthly Payment*), Pembayaran berdasarkan Pencapaian Tahapan (*Stage Payment*), dan Pembayaran setelah penyelesaian seluruh pekerjaan 100%, yang umumnya disebut sebagai Pendanaan Penuh oleh penyedia jasa (*Contractor's Full Prefinanced*) (Yasin, 2006).

Setiap dari tiga jenis kontrak ini tentu saja memiliki implikasi hukum dan risiko masing-masing, sebagaimana akan dijelaskan dibawah ini.

1. Pembayaran Bulanan (*Monthly Payment*)

Dalam kerangka angsuran ini, presentasi organisasi spesialis ditentukan dan disurvei pada akhir setiap bulan. Setelah penilaian didukung oleh Klien Pembantu, koperasi spesialis akan mendapatkan angsuran sesuai pamerannya. Kerugian dari teknik ini adalah, tidak peduli apa presentasi organisasi spesialis pada bulan tertentu, mereka tetap akan mendapat cicilan. Hal ini dapat memiliki dampak negatif pada pencapaian jadwal proyek, karena tidak ada insentif kuat untuk memastikan pekerjaan selesai sesuai jadwal.

Untuk mengatasi kelemahan ini, teknik sering diubah dengan menetapkan jumlah cicilan pokok yang harus diselesaikan setiap bulannya, yang harus sesuai dengan tingkat pencapaian normal pada jadwal. Kadang-kadang, organisasi spesialis berupaya untuk menutupi kekurangan eksekusi secara langsung dengan memperluas pelaksanaan perolehan material, seperti mengumpulkan material di lapangan. Untuk

mengatasi hal tersebut, cenderung ditetapkan bahwa barang-barang yang disimpan di lapangan tidak dianggap sebagai prestasi, kecuali pekerjaan tersebut telah selesai seluruhnya atau barang tersebut sudah sampai pada tahap setengah jadi. Secara ringkas, pembayaran berdasarkan kinerja dievaluasi pada akhir bulan dan pembayaran dilakukan setelah itu.

Kerugian dari sistem pembayaran bulanan adalah bahwa setiap pencapaian, seberapa kecil pun, harus dibayar. Hal ini diatur dalam Pasal 20 ayat (3) huruf c ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000.

2. Metode Pembayaran atas Prestasi (*Stage Payment*)

Dalam jenis kontrak ini, pembayaran kepada penyedia jasa ditentukan berdasarkan pencapaian mereka dalam jangka waktu tertentu, biasanya dalam interval bulanan. Besarnya pencapaian ini sering dinyatakan dalam bentuk persentase. Terkadang, pendekatan ini juga disebut sebagai pembayaran termin atau angsuran. Pencapaian yang diakui oleh penyedia jasa dalam konteks ini tidak hanya mencakup kinerja fisik (pekerjaan yang telah selesai), Namun, hal ini juga dapat melibatkan pencapaian terkait bahan mentah dan barang setengah jadi, bahkan jika barang-barang tersebut sudah tersedia di lokasi (*front end loading*).

Oleh karena itu, angsuran diselesaikan berdasarkan tingkat kemajuan aktual yang telah dicapai, dengan mempertimbangkan investasi awal dan jaminan cacat. Namun, strategi ini sebenarnya memberikan peluang karena kemungkinan organisasi profesional meningkatkan presentasi mereka dengan menumpuk bahan, yang sering disebut sebagai "penumpukan ujung depan". Dalam sistem angsuran berbasis prestasi ini, klien administrasi tidak dapat mengharapkan bahwa semua biaya akan ditanggung oleh organisasi spesialis. Selain itu, klien administrasi juga tidak diharuskan membayar hampir semuanya.

Organisasi spesialis harus menghabiskan banyak uang untuk gaji dan material sebelum mendapatkan cicilan dari klien administrasi, dan ketidakmampuan membayar dapat mengakhiri perjanjian.

3. Metode Pembayaran Pra Pendanaan Penuh dari Penyedia Jasa (*Contractor's Full Prefinanced*)

Dalam jenis kontrak dengan sistem pembayaran ini, penyedia jasa memiliki tanggung jawab untuk membiayai seluruh pekerjaan sesuai dengan ketentuan kontrak sebelumnya. Pembayaran kepada penyedia jasa baru diberikan setelah seluruh pekerjaan selesai 100% dan telah disetujui oleh pengguna jasa. Pada saat pembayaran, pengguna jasa mungkin hanya akan membayar sekitar 95% dari nilai kontrak. sementara 5% sisanya ditahan sebagai uang retensi, yang akan dilepaskan setelah periode tanggung jawab atas cacat berakhir atau jika pembayaran penuh telah dilakukan, sesuai dengan ketentuan kontrak.

Dengan demikian, kesimpulan utamanya adalah bahwa dalam metode ini, penyedia jasa harus mendanai seluruh pekerjaan hingga selesai sebelum menerima pembayaran dari pengguna jasa. Sering kali, konsep ini disamakan dengan Desain dan Bangun (*Design Build*) atau Kontrak Turnkey. Meskipun metode pembayaran serupa, tetapi penyedia jasa dalam hal ini tidak diberikan tugas untuk perencanaan atau desain proyek. Jaminan pembayaran dari pengguna jasa sangat krusial, namun, jaminan ini hanya menjadi alat pembayaran jika terdapat pelanggaran kontrak yang terbukti. Dalam sistem ini, penyedia jasa juga dikenai biaya bunga, yang dikenal sebagai Bunga Selama Konstruksi (IDC). Harga kontrak biasanya sedikit lebih tinggi dibandingkan dengan sistem pembayaran lainnya karena mencakup IDC.

d. Aspek Pembagian Tugas

1. Bentuk Kontrak Konvensional

Dalam perjanjian semacam ini, klien bantuan meminta organisasi spesialis untuk menyelesaikan bagian tertentu dari pergantian peristiwa. Koperasi spesialis ini mungkin berbeda-beda tergantung orang yang merencanakan, mengawasi, dan melakukan pekerjaannya. Oleh karena itu, seorang atasan kerja luar biasa diharapkan dapat menyaring presentasi organisasi-organisasi spesialis.

2. Bentuk Kontrak Spesialis

Dalam perjanjian semacam ini, klien bantuan menyetujui perjanjian dengan beberapa organisasi ahli, masing-masing untuk rentang kemampuan tertentu. Keuntungan dari perjanjian semacam ini adalah sifat pekerjaan lebih dapat diandalkan, waktu lebih efisien, dan terdapat kemampuan beradaptasi dan kemudahan yang lebih besar dalam mengubah organisasi spesialis.

3. Bentuk Kontrak Rancang Bangun (*Design Build/ Turn Key*)

Dalam tipe kontrak ini, penyedia jasa bertanggung jawab merancang seluruh proyek dan melaksanakannya sesuai dengan ketentuan kontrak konstruksi. Perbedaan antara desain dan konstruksi, serta turn-key terletak pada sistem pembayaran, di mana pada desain konstruksi, pembayaran berdasarkan tahap pekerjaan, sedangkan pada turn-key, pembayaran dilakukan setelah pekerjaan selesai.

4. Bentuk Kontrak BOT/BLT

Kontrak ini berbentuk kemitraan antara pemilik tanah dan investor dengan tujuan mengembangkan lahan menjadi fasilitas komersial seperti perdagangan, hotel, atau jalan tol. Investor bertanggung jawab atas investasi dan pengelolaan fasilitas. Kontrak dapat melibatkan konsep Build (pembangunan), Operate (pengoperasian), dan Transfer (pemindahan) atau Dikenal sebagai Kontrak Bangun, Operasikan, dan Alihkan (BOT), kontrak ini mirip dengan

rancang bangun, tetapi memiliki perbedaan karena penyedia jasa tidak menerima pengembalian investasi, karena biaya fasilitas dibayarkan secara langsung oleh pengguna jasa.

5. Bentuk Kontrak Build, Lease, Transfer (BLT)

Dalam jenis kontrak ini, fasilitas yang baru dibangun disewakan kepada investor untuk jangka waktu tertentu sebelum kemudian diserahkan kepada pemilik fasilitas setelah berakhirnya masa sewa. Bentuk Kontrak Rekayasa Pengadaan dan Pembangunan (Engineering, Procurement, and Construction – EPC) menyerupai rancang bangun, tetapi lebih umum digunakan dalam proyek-proyek industri seperti minyak, gas bumi, petrokimia, dan pembangkit listrik. Dalam kontrak EPC, penyedia jasa bertanggung jawab atas seluruh aspek proyek, termasuk perencanaan, pengadaan, dan konstruksi. Keberhasilan pekerjaan dinilai berdasarkan sejauh mana mencapai tujuan kerja yang telah ditetapkan.

Perjanjian semacam ini hanya sedikit dikaji dalam Peraturan Nomor 2 Tahun 2017 tentang Administrasi Pembangunan Pasal 13 ayat (4) dan (5) yang menyatakan:

“Manfaat usaha yang dapat diberikan oleh penyelenggara Konsultasi Pembangunan secara luas sebagaimana tergambar pada ayat (1) huruf a meliputi: evaluasi; perencanaan; perancangan; pengawasan; atau potensi badan pelaksanaan pembangunan.”

“Manfaat usaha yang dapat diberikan oleh penyelenggara Konsultasi Pembangunan luar biasa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi: survei; pengujian khusus; atau potensi penyelidikan.”

Umumnya, pekerjaan konstruksi memiliki tingkat kompleksitas yang tinggi dan membutuhkan teknologi canggih, serta melibatkan risiko yang signifikan, seperti pembangunan fasilitas minyak, pembangkit

listrik, dan bahkan reaktor nuklir. Di Indonesia, terutama dalam sektor energi dan minyak serta gas, seperti Pertamina dan PLN, penggunaan kontrak EPC semakin meningkat. Di antara penyedia jasa, ada beberapa yang memiliki pengalaman dalam kontrak EPC, termasuk perusahaan milik negara (BUMN) dan perusahaan swasta.

6. Bentuk Kontrak Berbasis Kinerja (*Performance Based Contract – PBC*)

PBC merupakan bentuk kontrak baru yang diperkenalkan di Indonesia oleh Kementerian Pekerjaan Umum. PBC menitikberatkan pada evaluasi kinerja yang dihasilkan, tidak hanya pada penyelesaian fisik pekerjaan, seperti halnya pada kontrak konvensional. Dalam PBC, penilaian kinerja dilakukan tidak hanya pada tahap uji coba setelah pekerjaan selesai, tetapi juga terus dievaluasi secara berkelanjutan.

Kontrak ini merupakan bentuk keseluruhan yang mencakup perencanaan, pelaksanaan, uji coba, dan pemeliharaan. Meskipun mirip dengan EPC, perbedaan utamanya adalah bahwa desain yang ditawarkan dalam tender dapat bervariasi. Yang terpenting adalah pencapaian kinerja. Selain itu, pemenang tender juga bertanggung jawab untuk pemeliharaan proyek setelah selesai. Namun, di Indonesia, jenis kontrak ini masih belum diatur secara resmi oleh payung hukum. Beberapa eksperimen telah dilakukan oleh Kementerian Pekerjaan Umum, terutama dalam konteks proyek jalan di Jawa Tengah. Di negara-negara Barat, kontrak semacam ini telah lama digunakan dan terbukti lebih efisien.

7. Bentuk Swakelola (*Force Account*)

Swakelola bukanlah bentuk kontrak, karena dalam hal ini pekerjaan dilaksanakan oleh pihak pengguna jasa sendiri tanpa melibatkan penyedia jasa. Ini sering disebut juga dengan *Eigen Beheer*. Sebagai contoh, suatu lembaga pemerintah dapat menjalankan pekerjaan dengan menggunakan staf internal mereka sendiri. Pengguna

jasa sendiri memberikan perintah, mengawasi, dan melaksanakan pekerjaan. Swakelola adalah langkah utama dalam pengendalian proyek dan tanggung jawab.

Dalam model independen, klien administrasi memiliki pekerjaan asli, seperti pengrajin, pekerja besi, dan tukang batu besar, yang diingot karena rencana cicilannya. Buruh ini dipandang sebagai komponen biaya bantuan klien. Selain itu, klien administrasi juga dapat merekrut perantara kerja atau mandor untuk memberikan tenaga kerja. Metodologi penyalur atau mandor pekerjaan bersifat unik jika dibandingkan dengan metodologi koperasi spesialis, karena mereka tidak bertanggung jawab atas bahaya penyelesaian pekerjaan dan tidak mempunyai kewajiban langsung sehubungan dengan pekerjaan yang sebenarnya.

Dalam model independen, pekerja mandor dibayar sesuai dengan layanan mereka, biasanya sebesar total gaji yang dibayarkan kepada spesialis yang ditempatkan. Buruh tersebut dimanfaatkan oleh mandor, namun dimanfaatkan atas permintaan klien administrasi. Model independen memberikan banyak tanggung jawab pada klien bantuan, dan selanjutnya, banyak klien bantuan, terutama untuk program pengembangan jangka panjang, sangat menghindari teknik ini. Beberapa alasan yang sering dikemukakan oleh pembangun untuk tidak menggunakan konstruksi swakelola termasuk potensi reaksi dari berbagai pihak, Keterbatasan sumber daya manusia, hambatan dalam pengumpulan, pelatihan, dan biaya retensi karyawan, serta pengelolaan peralatan dan pasokan yang rumit merupakan tantangan. Selain itu, dapat timbul kesulitan dalam hubungan antara pekerja dan kontraktor, bersama dengan peningkatan tanggung jawab terkait tugas-tugas konstruksi seperti transportasi, logistik, keselamatan, dan keamanan.

1.5 Hukum dan Industri Konstruksi

Administrasi Pembangunan menggabungkan diskusi pengaturan pekerjaan pembangunan, pelaksanaan pekerjaan pembangunan, dan manajemen pekerjaan pembangunan. Kelompok yang terlibat dalam proyek pembangunan mencakup klien administrasi dan koperasi spesialis, yang dapat berupa orang atau substansi bisnis sebagai elemen yang sah atau substansi yang tidak sah. Koperasi spesialis pembangunan yang merupakan masyarakat dapat menangani proyek pembangunan dengan umumnya aman, inovatif dan biaya. Pekerjaan pembangunan yang memiliki risiko, inovasi, atau biaya tinggi harus dilakukan oleh substansi bisnis sebagai organisasi dengan kewajiban terbatas atau elemen bisnis serupa yang tidak dikenal.

Dalam pelaksanaannya, Jasa Konstruksi wajib mematuhi berbagai aspek hukum, termasuk hukum perdata, administrasi negara, pidana, ketenagakerjaan, dan aspek hukum lainnya yang terkait dengan pelaksanaan jasa konstruksi. Peraturan perundang-undangan mengatur aspek-aspek ini untuk memastikan bahwa layanan konstruksi berjalan sesuai dengan norma hukum yang berlaku.

1.5.1 Perbandingan Konsep Legal

Tokoh-tokoh seperti Fichte, Immanuel Kant, Julius Stahl, Paul Laband, dan lainnya di era modern mengembangkan konsep negara hukum di eropa kontinental yang kemudian digunakan istilah "rechtsstaat" dalam bahasa Jerman. Sementara itu, "the rule of law" yang merupakan sebuah konsep negara hukum dalam tradisi anglo-amerika atas kepemimpinan A.V. Dicey. Terdapat empat elemen kunci dalam konsep negara hukum menurut Julius Stahl yang dikenal rechtsstaat, yakni:

1. Perlindungan hak-hak asasi manusia.
2. Penyelenggaraan kekuasaan yang terbagi.

3. Sistem pemerintahan yang berdasarkan pada prinsip hukum.
4. Peradilan administratif negara.

Sementara itu, A.V. Dicey menguraikan adanya tiga ciri utama dalam setiap Negara Hukum yang ia sebut sebagai "The Rule of Law," yang mencakup:

1. Supremasi hukum.
2. Kesetaraan di hadapan hukum.
3. Proses hukum yang wajar.

Keempat standar 'rechtsstaat' yang diciptakan oleh Julius Stahl pada hakikatnya dapat digabungkan dengan tiga standar 'Law and order' yang dikemukakan oleh A.V. Samar untuk memeriksa ciri-ciri hukum dan ketertiban yang mutakhir pada periode yang sedang berjalan. Faktanya, menurut "Komisi Spesialis Hukum Global," standar hukum dan ketertiban ditambahkan ke standar keadilan yang bebas dan adil (kebebasan dan ketidakberpihakan eksekutif hukum), yang dipandang sebagai hal yang sangat mendasar dalam setiap kasus. hanya bangsa saat ini. Standar-standar yang dipandang sebagai atribut mendasar Hukum dan ketertiban oleh "Komisi Spesialis Hukum Sedunia" meliputi:

1. Negara wajib tunduk pada aturan hukum.
2. Pemerintah harus mengakui dan menghormati hak-hak individu.
3. Sistem peradilan harus independen dan tidak bersifat partisan.

Meskipun ada evolusi dalam konsepsi Negara Hukum, kebanyakan pakar hukum cenderung mempertahankan elemen-elemen konsep yang dikembangkan pada abad ke-19 dan ke-20. Sebagai contoh, ketika membahas unsur-unsur Negara Hukum (Rechtsstaat), para ahli masih sering mencakup keempat elemen 'rechtsstaat,' dengan unsur

keempatnya mencakup adanya 'administratieve rechtspraak' atau peradilan administratif sebagai ciri khas dari Negara Hukum.

Tidak ada sesuatu pun yang menjembatani komponen pentingnya ketertiban dan ketertiban yang mutakhir dengan perlunya dibentuknya atau bahkan kemampuan Pengadilan Dilindungi sebagai landasan peradilan manajerial negara. Jawabannya adalah karena gagasan tentang Regulasi Provinsi (Rechtsstaat) seperti yang banyak dibicarakan oleh para ahli selama ini merupakan hasil kemajuan ilmu hukum pada abad ke-19 ketika Pengadilan Regulasi Negara dibentuk. Pengadilan Suci, sebagai organisasi lain yang dekat dengan Pengadilan Tinggi, baru saja berkembang melalui pemerintahan Guru Hans Kelsen pada tahun 1919 dan pertama kali didirikan di Austria pada tahun 1920. Dengan demikian, dengan asumsi pengadilan manajerial negara berubah menjadi kekhasan abad kesembilan belas, Pengadilan Suci pengadilan yang mapan adalah kekhasan abad kedua puluh yang belum dianggap sebagai salah satu kualitas utama Hukum dan ketertiban kontemporer. Selanjutnya, perlu dikaji ulang pembentukan hukum dan tatanan lanjutan yang lain untuk mengatasi permasalahan praktik yang dilindungi dalam 100 tahun ke-21.

1.5.2 English Law/Common Law

Sistem hukum Common Law merupakan suatu sistem hukum yang tumbuh di bawah pengaruh sistem adversarial dalam sejarah Inggris, di mana keputusan pengadilan bergantung pada tradisi, kebiasaan, dan preseden. Bentuk penalaran yang diterapkan dalam Common Law dikenal sebagai casuistry atau case-based reasoning. Common Law bisa bersifat hukum tak tertulis atau tertulis, termasuk dalam statutes dan codes.

Dalam sistem hukum Common Law, terdapat konsep Rule of Law yang menekankan pada tiga prinsip:

1. keunggulan hukum (supremacy of law);

2. kesetaraan di mata hukum (equality before the law);
3. konstitusi yang berakar pada hak-hak individu (the constitution based on individual rights).

Sumber hukum dalam sistem hukum Common Law melibatkan:

1. Keputusan pengadilan atau yurisprudensi, di mana peran hakim tidak hanya terbatas pada menetapkan dan menafsirkan peraturan hukum, tetapi juga mencakup pembentukan prinsip-prinsip baru;
2. Kebiasaan dan peraturan tertulis, seperti undang-undang dan peraturan administrasi negara.

Berlandaskan sumber hukum di atas, prinsip-prinsip dalam sistem Common Law mencakup:

1. Hukum sebagai suatu entitas budaya yang terus berkembang;
2. Hukum sebagai hasil kreasi manusia;
3. Tidak diperlukannya kodifikasi dalam hukum, karena hukum yang terkodifikasi hanya mencakup sebagian kecil dari keseluruhan hukum;
4. Putusan pengadilan dianggap sebagai bentuk hukum (Kamil, 2004).

Ketika menerapkan sistem hukum Common Law dalam konteks ekonomi Indonesia, diperlukan penyesuaian dalam domain hukum. Hal ini dikarenakan perubahan hukum harus mengakomodasi setiap perubahan yang terjadi, sehingga lalu lintas kehidupan manusia tidak terganggu dan tidak terjadi konflik akibat adopsi pranata hukum asing. Sebagai hasilnya, reformasi hukum sebagai tanggapan terhadap penetrasi pranata hukum asing di Indonesia menjadi suatu kebutuhan yang sangat krusial dan mendesak. Proses transformasi dalam hukum melibatkan perubahan dalam pola pikir, perilaku, dan gaya hidup untuk menjadikannya sejalan dengan perkembangan yang tengah berlangsung.

Adopsi pranata hukum asing, seperti Common Law, di seluruh dunia dipengaruhi oleh beberapa alasan:

- a. Transplantasi hukum dapat dilaksanakan dengan mudah dan efisien, serta memiliki potensi sebagai sumber hukum yang inovatif;
- b. Transplantasi hukum seringkali terkait dengan periode kolonialisme atau masa penjajahan;
- c. Peran aktif kelompok ahli hukum sangat berpengaruh, di mana mereka cenderung mengadopsi hukum yang dianggap baik dan efektif sebagai contoh.

1.5.3 Civil Law

Undang-undang umum Eropa Daratan, sering disebut Peraturan Umum, berlaku di negara-negara Eropa bagian tengah (Barat). Ini pertama kali muncul di Perancis dan kemudian dianut oleh negara-negara Eropa Barat lainnya seperti Belanda, Jerman, Belgia, Swiss dan Italia. Kerangka ini kemudian menyebar ke Amerika Latin dan Asia, termasuk Indonesia pada masa pemerintahan provinsi Hindia Belanda. Kemudian lagi, seperangkat undang-undang umum Saxon Inggris Kuno, yang pada umumnya disebut Peraturan Berbasis Adat, terbentuk di negara-negara AngloSaxon, misalnya Inggris dan negara-negara pionirnya seperti Amerika, Australia, India, Pakistan, Malaysia, dll.

Peraturan Umum adalah seperangkat undang-undang umum berdasarkan pedoman hukum, meskipun terdapat sumber peraturan yang berbeda seperti adat, undang-undang, dan konvensi. Pakar hukum di negara-negara Eropa Daratan mempunyai kecenderungan yang lebih kuat untuk menguraikannya, karena mereka terbiasa mengacu pada pedoman hukum. Selain itu, hal tersebut juga memerlukan pemahaman yang sah yang mencakup perspektif pembangunan yang bersifat linguistik, dapat diverifikasi, benar dan sah.

Prinsip pokok yang menjadi landasan sistem hukum Eropa Kontinental atau Civil Law adalah bahwa efektivitas hukum terjadi melalui penulisan atau kodifikasi. Menurut Frederich Julius Stahl, sistem hukum ini ditandai oleh empat unsur kunci, yakni:

1. Pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia;
2. Negara berdasarkan prinsip trias politika;
3. Pemerintahan diatur secara hukum (wetmatig bertuur);
4. Terdapat pengadilan administrasi Negara yang bertugas menangani kasus pelanggaran hukum oleh pemerintah (onrechtmatige overheidsdaad).

Sumber hukum dalam sistem Civil Law mencakup:

1. Undang-undang yang dibuat oleh pemegang kekuasaan legislatif;
2. Peraturan-peraturan yang dikeluarkan oleh pemegang kekuasaan eksekutif berdasarkan wewenang yang telah ditetapkan oleh undang-undang;
3. Kebiasaan-kebiasaan yang ada dan diakui oleh masyarakat sebagai hukum, selama tidak bertentangan dengan undang-undang.

Berdasarkan sumber hukum tersebut, prinsip-prinsip hukum dalam sistem Civil Law melibatkan:

1. Hukum bersifat konservatif;
2. Hakim hanya mengaplikasikan isi rumusan hukum yang tertulis;
3. Hakim berfungsi sebagai penegak undang-undang;

4. Dalam kasus konflik antara undang-undang dan yurisprudensi, undang-undang diberikan prioritas;
5. Indonesia mengadopsi sistem Common Law dan Civil Law, dengan Civil Law memiliki prioritas lebih tinggi daripada Common Law.

BAB 2

ASPEK HUKUM KONTRAK KONSTRUKSI DI INDONESIA

2.1 Pendahuluan

Bidang Jasa Konstruksi memegang peranan krusial dalam menjalankan agenda pembangunan nasional. Sebagai sektor yang turut berkontribusi dalam pembangunan infrastruktur, Jasa Konstruksi seharusnya diatur dan diberikan perlindungan hukum untuk memastikan terciptanya kondisi pelaksanaan yang obyektif dan kondusif. Upaya ini sesuai dengan ketentuan UU Nomor 18 Tahun 1999 bersama dengan PP Nomor 28, 29, dan 30 Tahun 2000, dan peraturan perundang-undangan terkait lainnya. Sesuai dengan Pasal 2 UU Nomor 18 Tahun 1999, upaya ini mengutamakan prinsip-prinsip kejujuran dan keadilan, manfaat, keserasian, keseimbangan, keterbukaan, kemitraan, serta keamanan dan keselamatan, untuk kepentingan masyarakat, bangsa, dan negara.

Selanjutnya, regulasi terkait jasa konstruksi bertujuan untuk:

- a. Mengarahkan pertumbuhan dan perkembangan layanan konstruksi untuk mencapai struktur bisnis yang tangguh, handal, bersaing tinggi, dan menghasilkan pekerjaan konstruksi berkualitas.
- b. Memastikan pelaksanaan pekerjaan konstruksi yang terorganisir, sehingga terjadi kesetaraan antara pihak yang menggunakan jasa dan pihak yang menyediakan jasa dalam hak dan kewajiban, serta meningkatkan kepatuhan terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- c. Meningkatkan peran masyarakat dalam sektor layanan konstruksi.

Administrasi Pembangunan mengacu pada administrasi konseling untuk mengatur, melaksanakan dan mengawasi pekerjaan pembangunan. Sehubungan dengan pekerjaan pembangunan, ada dua

pihak utama, yaitu klien bantuan khusus dan koperasi spesialis. Baik klien bantuan maupun koperasi spesialis dapat berupa orang atau substansi bisnis, baik sebagai unsur yang sah maupun yang tidak sah.

Koperasi spesialis pembangunan yang merupakan masyarakat diperbolehkan melakukan pekerjaan pembangunan dengan sedikit risiko, inovasi sederhana, dan biaya rendah. Sementara itu, pekerjaan pembangunan yang mempunyai risiko tinggi, inovasi mutakhir dan biaya besar harus diselesaikan oleh substansi bisnis seperti organisasi dengan tanggung jawab terbatas atau elemen bisnis asing serupa.

Oleh karena itu, penyelenggaraan Pemerintahan Pembangunan tidak hanya berdasarkan pedoman hukum saja, namun juga harus mengikuti beberapa sudut pandang hukum seperti Permasalahan Umum, Organisasi Negara, Pidana, Pekerjaan, dan sudut pandang hukum lainnya yang mengatur hal-hal yang berkaitan dengan pelaksanaan pembangunan. administrasi.

2.2 Hukum Kontrak Di Indonesia

Kontrak dalam peraturan Indonesia disebut juga *overeenkomst* dalam bahasa Belanda, yang jika diubah ke dalam bahasa Indonesia berarti pengaturan atau perjanjian yang mengikat secara hukum dalam bahasa Inggris. Dalam konteks yang lebih luas, istilah ini sering disinggung sebagai pengertian. Pemahaman adalah apa yang terjadi ketika setidaknya dua orang bersumpah untuk menyelesaikan aktivitas tertentu, biasanya tertulis (Abdul, 2004). Kemudian lagi, kontrak mengacu pada pemahaman yang dibentuk melalui persetujuan dan pengakuan dari pertemuan yang mengungkapkan harapan mereka sesuai pedoman syariah, yang akan membawa konsekuensi yang sah bagi subyek yang bersangkutan. (Afandi, 2004).

Menurut Naja dalam tulisannya, ia menyatakan bahwa pada dasarnya kontrak adalah suatu perjanjian yang memiliki kewajiban yang

mengikat (Naja, 2006). Tidak kah Pasal 1233 KUH Perdata menyebutkan bahwa setiap perikatan berasal dari:

1. Perjanjian, dan
2. Undang-Undang.

Fuady menyatakan bahwa terdapat berbagai definisi kontrak yang bervariasi, tergantung pada aspek-aspek tertentu dalam kontrak yang dianggap krusial, dan inilah yang menjadi fokus utama dalam masing-masing definisi tersebut (Fuady, 2003). Menurut kutipan yang diambil dari Naja, salah satu definisi kontrak yang tercantum dalam kamus adalah sebagai berikut: kontrak merupakan sebuah persetujuan antara dua pihak atau lebih yang mampu memicu, mengubah, atau menghapuskan hubungan hukum (Naja, 2006).

Untuk persiapan dan penyusunan suatu perjanjian tertulis atau kontrak (*contract drafting*), langkah pertama yang perlu dilakukan adalah memahami dasar-dasar kontrak itu sendiri. Dengan kata lain, tahap awal yang harus dijalani adalah memperoleh pemahaman yang kuat tentang hukum perjanjian atau perikatan, terutama saat membuat sebuah kontrak (Wijaya, 2007).

Terkait dengan topik ini, E.H. Hondius, yang dikutip oleh Syahmin, menyatakan bahwa kontrak standar adalah ide perjanjian tertulis yang dirancang tanpa diskusi tentang kontennya, dan biasanya digunakan dalam sejumlah besar perjanjian yang memiliki karakteristik khusus, meskipun tidak terbatas pada jumlahnya (Syahmin, 2006).

Dalam sumber lain, Naja menjelaskan bahwa kontrak standar atau perjanjian baku mengacu pada kontrak-kontrak yang sudah ada dalam bentuk standar atau formulir tetap, dan Secara umum, kontrak standar diproduksi massal dengan beberapa bagian yang perlu diisi sesuai dengan detail transaksi, seperti nilai transaksi, jenis dan jumlah

barang yang diperdagangkan, dan sebagainya. Dengan pendekatan ini, lembaga pembiayaan yang menyusun kontrak tersebut tidak memberikan peluang bagi pihak lain untuk bernegosiasi mengenai isi perjanjian yang akan dimasukkan dalam kontrak. (Naja, 2006).

Setelah terjadinya suatu perjanjian, maka terbentuklah suatu hubungan hukum antara dua individu yang dikenal sebagai perikatan. Hal ini disebabkan oleh fakta bahwa perjanjian atau kontrak menghasilkan perikatan. Perikatan tersebut melibatkan hubungan hukum antara dua individu atau entitas, di mana salah satu pihak memiliki hak untuk menuntut sesuatu dari pihak lainnya, sementara pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut. (Naja, 2006).

Jenis-jenis kontrak dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Kontrak Standar (*Standard Contract*)

Kontrak standar adalah perjanjian di mana hampir semua klausulnya telah ditetapkan dan tersedia dalam formulir tertentu. Tujuannya adalah untuk menjalankan perjanjian dengan cara yang efisien, ekonomis, dan praktis. Secara khusus, tujuan utamanya adalah melindungi salah satu pihak dari potensi kerugian akibat tindakan debitur dan untuk memberikan kepastian hukum.

2. Kontrak Bebas (*Free Contract*)

Kontrak bebas didasarkan pada Pasal 1338 KUH Perdata. Namun, mengingat Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang mencakup asas keadilan dan peraturan hukum, prinsip dasar dalam kontrak bebas ini tetap harus memperhatikan prinsip-prinsip kewajaran, norma, etika, dan peraturan hukum yang berlaku.

3. Kontrak Tertulis dan Lisan

Perjanjian tertulis merujuk pada perjanjian yang diatur dalam bentuk tulisan, sedangkan perjanjian lisan adalah perjanjian yang disepakati secara verbal, hanya berdasarkan kesepakatan lisan antara pihak-pihak yang terlibat.

Dari definisi kontrak sebagaimana dijelaskan sebelumnya, dapat disimpulkan bahwa istilah akad atau kontrak dapat dipakai secara bergantian dengan perjanjian atau persetujuan. Hal ini melibatkan setidaknya dua orang yang sepakat untuk melaksanakan tindakan tertentu melalui kesepakatan yang mengikat antara pihak-pihak yang terlibat dalam akad atau kontrak tersebut.

2.3 Aspek Hukum Dalam Jasa Konstruksi

Dalam pelaksanaan Jasa Konstruksi, perlu diperhatikan beberapa aspek hukum berikut:

- Aspek Hukum Perdata, yang mencakup validitas perjanjian terkait kontrak pekerjaan jasa konstruksi, serta kepatuhan terhadap legalitas perusahaan, perizinan, sertifikasi, dan kelengkapan hukum pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian.
- Aspek Administrasi Negara, yang mencakup tata kelola administratif yang harus diikuti dalam menjalankan kontrak dan mematuhi regulasi perundang-undangan terkait konstruksi.
- Aspek Ketenagakerjaan, yang melibatkan aturan ketenagakerjaan untuk para pekerja yang terlibat dalam pelaksanaan jasa konstruksi.
- Aspek Pidana, yang menangani ketiadaan unsur pekerjaan yang dapat masuk dalam ranah pidana.

Hukum mengenai kontrak pembangunan adalah hukum komitmen yang diatur dalam Buku III Kitab Undang-undang Hukum Umum, mulai dari

Pasal 1233 sampai dengan Pasal 1864. Pasal 1233 Kitab Undang-undang Hukum Umum menyatakan bahwa setiap pengertian bermula dari suatu susunan pengertian dan pengaturan. Dalam suatu perjanjian berlaku baku peluang untuk mengadakan perjanjian, sebagaimana dimaknai dalam Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Adat, yang menyatakan bahwa setiap pengertian yang sah mempunyai hakikat sebagai peraturan bagi pihak yang membuatnya. Ketika suatu perjanjian dianggap sah, berarti perjanjian tersebut memenuhi persyaratan yang diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Umum, yang mencakup empat standar keabsahan suatu perjanjian, yaitu:

- a. Adanya kesepakatan dari pihak yang terikat;
- b. Kecakapan untuk membuat perikatan;
- c. Adanya objek yang spesifik;
- d. Terdapat sebab yang sah.

2.4 Kontrak Kerja Konstruksi

Aturan yang mengatur hubungan kerja konstruksi antara pengguna jasa dan penyedia jasa harus diuraikan dalam kontrak kerja konstruksi. Sebuah kontrak kerja konstruksi setidaknya harus memuat informasi terperinci mengenai:

1. pihak-pihak yang terlibat
2. perincian atau deskripsi pekerjaan
3. durasi dan/atau pemeliharaan
4. profesional atau ahli teknis
5. hak dan tanggung jawab pihak yang terlibat
6. prosedur pembayaran

7. pelanggaran kontrak
8. penyelesaian sengketa
9. terminasi kontrak konstruksi
10. keadaan force majeure
11. ketidaksesuaian kualitas dan kegagalan struktur
12. perlindungan pekerja
13. lingkup perlindungan lingkungan.

Secara khusus, terkait kontrak kerja konstruksi untuk pekerjaan perencanaan, perlu memuat ketentuan mengenai hak kekayaan intelektual. Penyusunan rumusan pekerjaan melibatkan aspek-aspek seperti cakupan pekerjaan, nilai pekerjaan, dan batas waktu pelaksanaan. Penjelasan mengenai cakupan pekerjaan ini melibatkan

- a. Lingkup pekerjaan, yang mencakup sejauh mana pekerjaan harus dilakukan;
- b. Persyaratan administratif, yaitu prosedur yang harus diikuti oleh semua pihak dalam menjalankan interaksi;
- c. Kebutuhan khusus, khususnya pengaturan khusus yang harus dipenuhi oleh koperasi spesialis;
- d. Tanggung jawab atau jaminan, yang meliputi keamanan pelaksanaan pekerjaan, penerimaan penyelesaian lebih awal, asuransi terhadap kecelakaan bagi pekerja dan lingkungan setempat;
- e. Laporan hasil pekerjaan pembangunan, berupa dokumentasi yang tersusun mengenai kemajuan pekerjaan. Sementara itu, nilai pekerjaan tersebut mencakup berapa besarnya biaya yang akan dikeluarkan oleh koperasi spesialis untuk melaksanakan seluruh pekerjaan tersebut. Batas

waktu pelaksanaan menentukan rentang waktu untuk menyelesaikan seluruh pekerjaan, termasuk jangka waktu dukungan.

2.5 Peraturan Perundang – Undangan Dalam Jasa Konstruksi

1. Hukum No.18 Tahun 1999 mengenai Pelayanan Konstruksi

2. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2000 tentang Kegiatan dan Peran Masyarakat dalam Pelayanan Konstruksi

3. Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 mengenai Penyelenggaraan Layanan Konstruksi

4. Peraturan Pemerintah Nomor 30 Tahun 2000 tentang Pelaksanaan Pembinaan Pelayanan Konstruksi

5. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 80 Tahun 2003 tentang Panduan Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah beserta perubahannya

6. Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 339/KPTS/M/2003 mengenai Panduan Pelaksanaan Pengadaan Jasa Konstruksi oleh Instansi Pemerintah

7. Surat Edaran Menteri Pekerjaan Umum Nomor 08/SE/M/2006 tentang Pengadaan Jasa Konstruksi untuk Instansi Pemerintah pada Tahun Anggaran 2006

8. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 50/PRT/1991 mengenai Izin Representasi Perusahaan Jasa Konstruksi Asing

9. dan regulasi-regulasi terkait lainnya.

2.6 Permasalahan Hukum Dalam Jasa Konstruksi

2.6.1 Aspek Hukum Perdata

Permasalahan yang muncul sebagian besar diantaranya adalah kasus Cidera Janji dan Demonstrasi Melanggar Hukum. Gagal bayar

mengacu pada tidak dipenuhinya komitmen yang telah ditetapkan dalam suatu kesepakatan atau kesepakatan, baik pengaturan tersebut muncul dari pemahaman langsung atau pengaturan yang muncul berdasarkan peraturan. Ketidakpuasan terhadap komitmen ini dapat terjadi melalui dua cara, khususnya:

1. Akibat dari kesalahan salah satu pihak, baik disengaja maupun karena kelalaian.
2. Dikarenakan keadaan memaksa (*force majeure*), yang berada di luar kendali para pihak sehingga tidak dapat disalahkan.

Demonstrasi yang melanggar hukum adalah kegiatan yang secara terang-terangan bertentangan dengan hukum, termasuk tindakan yang secara terang-terangan menyalahgunakan tindakan di luar hukum. Pengertian demonstrasi yang melanggar hukum, yang dimaknai dalam Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Umum (Pasal 1401 BW Belanda), mempunyai terjemahan terbatas. Demonstrasi yang melanggar hukum dicirikan sebagai segala kegiatan yang bertentangan dengan hak-hak individu yang timbul berdasarkan hukum (*onwetmatig*).

Tentu saja, KUHP Perdata tidak memberikan definisi atau rumusan secara langsung mengenai perbuatan melawan hukum. Penjelasannya lebih bergantung pada doktrin dan yurisprudensi. Pasal 1365 KUHP Perdata hanya menetapkan bahwa siapa pun yang melakukan perbuatan melawan hukum wajib mengganti kerugian.

2.6.2 Aspek Hukum Pidana

Bilamana terjadi wanprestasi, termasuk tidak terpenuhinya butir-butir perjanjian, maka penyelesaiannya dapat dilakukan sesuai komponen yang ditentukan dalam butir-butir perjanjian. Hal ini karena perjanjian tersebut berfungsi sebagai alasan sah yang membatasi pihak-pihak yang terlibat dalam pembuatannya. Pedoman ini juga tercermin

dalam UUK bagian X yang mengatur tentang sanksi, sebagaimana tergambar dalam Pasal 43 ayat (1), (2), dan (3).

Pada tingkat dasar, pengaturan ini menyatakan bahwa persetujuan pidana dapat dipaksakan pada setiap individu yang merencanakan, menyelesaikan atau mengarahkan pekerjaan pembangunan yang tidak menyetujui kebutuhan khusus dan mengakibatkan kekecewaan terhadap pekerjaan pembangunan (selama pelaksanaan) atau kekecewaan terhadap struktur. (setelah struktur diserahkan). Persetujuan tersebut dapat berupa pidana penjara paling berat 5 tahun atau denda paling banyak 5% dari perjanjian sebagai insentif untuk melakukan pekerjaan pembangunan, dan 10% dari perjanjian sebagai insentif untuk mengatur dan mengawasi. Dari pengaturan ini cenderung terlihat bahwa penggunaan sanksi pidana merupakan pilihan terakhir, digunakan dengan asumsi adanya kekecewaan dalam pekerjaan pembangunan atau bangunan, karena ada pilihan lain, yaitu denda tertentu.

Dalam kondisi lain, ketidakmampuan untuk menyelesaikan pekerjaan sesuai dengan ketentuan perjanjian, khususnya yang berkaitan dengan perubahan volume dan material, dapat menyebabkan unsur-unsur demonstrasi kriminal berupa penyelewengan dan penyelewengan, sebagaimana diatur dalam;

Pasal 378 KUHP (penipuan):

Seseorang yang sungguh-sungguh bermaksud menipu dirinya sendiri atau orang lain dengan cara-cara yang melawan hukum, seperti menggunakan nama palsu atau kedudukan yang menyesatkan, memanfaatkan kelicikan atau serangkaian tipu muslihat, menggugah orang lain untuk menyerahkan suatu barang kepadanya, atau memberikan suatu kewajiban atau mendiskon suatu piutang. , dapat

disangka melakukan perbuatan salah melakukan pemerasan dan diancam dengan pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun.

Pasal 372 KUHP (penggelapan) ;

Seseorang yang dengan sengaja dan melawan hukum mempunyai suatu barang yang seluruhnya atau sebagian besarnya mempunyai kedudukan pada orang lain, dan barang itu berada dalam penguasaannya bukan karena suatu perbuatan salah, dapat dituduh melakukan perbuatan salah penyelewengan. Pelanggaran ini dapat diancam dengan pidana penjara paling berat 4 (empat) tahun atau denda Rp. 900,-.

Pidana Korupsi ;

Persoalan yang sering mengemuka adalah keterkaitan antara ingkar janji dengan demonstrasi pidana pencemaran nama baik terhadap kontrak pembangunan pada proyek-proyek yang didukung oleh aset terbuka, baik dari rencana Keuangan Pendapatan dan Konsumsi Daerah (APBD) maupun rencana Keuangan Pendapatan dan Penggunaan Negara (APBN). Rusaknya jaminan senantiasa dikaitkan dengan pengaturan tertentu yang sah, khususnya Peraturan Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemusnahan Perbuatan Pencemaran Nama Baik terkait Peraturan Nomor 20 Tahun 2001, Pasal 2 ayat (1). Artikel ini menjelaskan komponen-komponen yang harus tersedia dalam demonstrasi pelanggaran hukum yang merendahkan martabat.

- a. Tindakan yang bertentangan dengan norma hukum;
- b. Melaksanakan tindakan untuk meningkatkan kekayaan pribadi, pihak lain, atau suatu badan hukum;
- c. Menyebabkan kerugian terhadap keuangan Negara atau perekonomian;

d. Memanfaatkan kekuasaan dan peluang yang dimilikinya berdasarkan jabatan dan posisinya dengan maksud untuk keuntungan pribadi atau orang lain.

Dalam konteks pidana korupsi, unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam pasal tersebut harus dapat diestafetkan melalui proses hukum formal untuk menentukan apakah tindakan seseorang dapat diklasifikasikan sebagai perbuatan yang bertentangan dengan hukum, yang pada akhirnya dapat menghasilkan peningkatan kekayaan pribadi atau pihak lain dan mengakibatkan kerugian keuangan dan ekonomi negara.

Apalagi, yayasan yang mempunyai kedudukan memutus musibah negara dapat dibedakan dalam Peraturan Nomor 15 Tahun 2006 tentang Badan Pemeriksa Moneter (BPK). Pasal 10 ayat (1) Peraturan BPK menegaskan bahwa BPK mempunyai kewajiban untuk menilai atau memutuskan seberapa besar kerugian negara yang diakibatkan oleh demonstrasi yang melanggar hukum, baik yang dilakukan dengan sengaja atau karena kelalaian, yang dilakukan oleh pemodal, penyelenggara BUMN/BUMD, dan lembaga lain yang melakukan tindakan yang melanggar hukum. bertanggung jawab mengawasi dana negara.

Berkaitan dengan pidana yang merendahkan martabat, maka unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal ini hendaknya mempunyai pilihan untuk diteruskan melalui suatu siklus legitimasi formal untuk memutuskan apakah perbuatan seseorang dapat disebut perbuatan yang bertentangan dengan hukum, yang dalam hal ini hal ini dapat menyebabkan peningkatan kekayaan pribadi atau pihak lain dan mengakibatkan kerugian moneter. terlebih lagi perekonomian bangsa. Apalagi, yayasan yang mempunyai kedudukan memutus musibah negara dapat dibedakan dalam Peraturan Nomor 15 Tahun 2006 tentang Badan Pemeriksa Moneter (BPK). Pasal 10 ayat (1)

Peraturan BPK menegaskan bahwa BPK mempunyai kewajiban untuk menilai atau memutuskan seberapa besar kerugian negara yang diakibatkan oleh demonstrasi yang melanggar hukum, baik yang dilakukan dengan sengaja atau karena kelalaian, yang dilakukan oleh pemodal, penyelenggara BUMN/BUMD, dan lembaga lain yang melakukan tindakan yang melanggar hukum. bertanggung jawab mengawasi dana negara.

Pasal ini memberikan peluang berharga untuk mencatat gugatan bersama terhadap kegiatan yang tidak memenuhi unsur pidana pencemaran nama baik, namun dapat atau mungkin menimbulkan kerugian negara. Dengan demikian, cenderung beralasan bahwa ketika terjadi musibah negara, dakwaan pidana pencemaran nama baik bukanlah pilihan utama, namun ada tujuan elektif melalui pencatatan gugatan bersama.

2.6.3 Aspek Sanksi Administratif

Hukuman administratif yang dapat diberlakukan sebagai konsekuensi dari pelanggaran Undang-Undang Jasa Konstruksi melibatkan:

- Pemberian peringatan secara tertulis
- Penangguhan sementara pelaksanaan pekerjaan konstruksi
- Pembatasan kegiatan usaha dan/atau profesi
- Larangan sementara terhadap penggunaan hasil pekerjaan konstruksi bagi pihak yang menggunakan jasa konstruksi.
- Pembekuan izin usaha dan/atau profesi
- Pencabutan izin usaha dan/atau profesi.

BAB 3

CONTRACTING

3.1 Pendahuluan

Siklus pengembangan perjanjian secara hipotetis dapat dibagi menjadi tiga tahap, yang pertama adalah tahap perencanaan perjanjian atau pra-kontrak, tahap selanjutnya adalah pelaksanaan butir-butir dalam perjanjian, dan tahap terakhir adalah pasca-kontrak (Khairandy, 2003: 190). Bagaimanapun, titik fokus pembicaraan kali ini adalah pada tahap pra-kontrak. Tahap ini mencakup interaksi diskusi antara pihak-pihak yang memiliki tujuan tertentu dan rencana untuk mencapainya melalui pengembangan kesepakatan. Konsekuensi dari kesepakatan ini sebagian besar disimpan sebagai *Reminder of Figuring Out (MoU)* atau mungkin *Letter of Expectation (LoI)*. Pada tahap ini, pertemuan-pertemuan sebagian besar membicarakan tentang kondisi-kondisi yang akan dirasakan dalam kesepakatan-kesepakatan selanjutnya. Pedoman sehubungan dengan tahap pra-kontrak telah dipahami dalam peraturan umum peraturan adat dan diatur dalam hukum publik negara-negara yang menganutnya, sebagian besar mencakup tahap kesepakatan dan pengakuan sebelum menyetujui (Badruzaman dkk. ., 2001: 174).

Pembedaan antara keadaan sahnya suatu perjanjian dengan proses pembuatan perjanjian perlu diperhatikan karena keduanya mempunyai substansi dan tujuan yang berbeda-beda. Persyaratan sahnya suatu perjanjian menggarisbawahi kebutuhan-kebutuhan yang harus dipenuhi oleh suatu perjanjian, dan mencakup hasil-hasil yang sah sebagai cacat atau dicoret oleh peraturan jika setidaknya satu keadaan tidak terpenuhi. Alasan yang sah atas tidak terpenuhinya keadaan keabsahan suatu perjanjian dapat ditemukan dalam Pasal 1321 Kitab Undang-undang Hukum Umum dan pedoman-pedoman terkait. Selain itu, proses pengaturan kesepakatan sepenuhnya terpusat pada tahap

pra-kontrak, dimana perundingan dan pertukaran sudah terjadi namun belum tercapai kesepakatan. Hal ini mencakup cara-cara yang diambil sebelum kesepakatan yang tepat dibuat.

3.2 Pengertian Kontrak Konstruksi

Pengaturan atau perjanjian merupakan bagian penting dari Peraturan Umum, sehingga pedoman yang berkaitan dengan kontrak/pengaturan dikelola dalam Buku Peraturan Umum (Burgelijk Wetboek). Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Penjahat mencirikan suatu pengertian sebagai “suatu demonstrasi dimana sekurang-kurangnya satu orang membatasi dirinya terhadap sekurang-kurangnya satu orang lain.” Kemudian lagi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat 5 UUK No. 18 Tahun 1999, Perjanjian Kerja Pembangunan diartikan sebagai kumpulan catatan yang mengatur hubungan sah antara klien administrasi dan koperasi ahli dalam pelaksanaan pekerjaan pembangunan. Dalam perspektif ahli yang sah, kontrak pembangunan merupakan persetujuan untuk membuat suatu struktur dengan keadaan tertentu, dimana pihak utama adalah pemilik struktur dan pihak selanjutnya adalah agen struktur. Dari pengertian-pengertian tersebut, cenderung ada anggapan bahwa kontrak pembangunan merupakan suatu pemahaman tertulis yang memuat substansi yang disepakati oleh perkumpulan yang bersangkutan, termasuk kegiatan-kegiatan yang mempunyai aspek bisnis. Di sini, bisnis mengacu pada kegiatan yang mempunyai nilai bisnis. Dengan demikian, kontrak bisnis atau pengembangan merupakan kesepakatan tertulis antara setidaknya dua pihak yang mencakup unsur nilai bisnis dan sudut pandang yang sah.

Kontrak-kontrak yang memuat pokok-pokok kesepakatan antara para pihak dalam melakukan usaha di bidang pengembangan tidak dibuat secara tiba-tiba. Berkembangnya suatu perjanjian tergantung pada penilaian dan pertimbangan yang mempertimbangkan kepentingan dan jaminan hak-hak istimewa dari pertemuan terhadap hasil yang

masuk akal dari pelaksanaan kesepakatan. Pada dasarnya, setiap perjanjian pada umumnya mengandung dua komponen yang saling bertentangan, yaitu pintu terbuka atau kebebasan (di mana pintu terbuka yang berharga dapat berubah menjadi hak istimewa) dan bahaya atau komitmen (di mana bahaya dapat berubah menjadi komitmen).

Kontrak yang dibentuk melalui siklus pertukaran harus mengikuti teknik diskusi untuk meningkatkan keterbukaan dan hak istimewa yang berharga yang mereka miliki. Selama pelaksanaan perjanjian-perjanjian yang ada, perjanjian-perjanjian tersebut harus dicermati dengan cermat untuk menghindari bahaya dan mencari peluang baru. Oleh karena itu, pada umumnya perjanjian merupakan suatu kesepakatan yang bermula dari kesepakatan bersama antara dua pihak (Pihak I dan Pihak II) yang mempunyai nilai sah. Sementara itu, Perjanjian Pembangunan merupakan persetujuan unik untuk membangun suatu struktur dengan keadaan tertentu, yang dibuat oleh pihak utama sebagai pemilik struktur, dan pihak kedua sebagai pelaksana usaha.

3.2.1 Dokumen Kontrak

Dalam Perjanjian Pembangunan atau kesepakatan antara "Klien Administrasi" dan "Koperasi Spesialis", terdapat berbagai catatan yang saling melengkapi dan umumnya disebut sebagai Laporan Perjanjian. Catatan Kontrak untuk suatu tugas dapat terdiri dari komponen yang berbeda. Sesuai FIDIC dalam "Perjanjian Pembangunan" versi 1999, ungkapan "Perjanjian" mengacu pada Pengaturan Perjanjian, Surat Hibah, Struktur Penawaran, Syarat-syarat Perjanjian, Penetapan, Gambar, Jadwal dan catatan tambahan lainnya (jika ada) yang dicatat dalam Perjanjian Pemahaman atau Surat Pemberian Tugas. Laporan Perjanjian meliputi:

1. Perjanjian Kontrak
2. Surat Penerimaan/Pemberian Proyek

3. Formulir/Surat Penawaran
4. Syarat-syarat Kontrak
5. Spesifikasi
6. Gambar-gambar
7. Jadwal Pelaksanaan
8. Lampiran pada Penawaran
9. Rincian Harga dan Jadwal Pekerjaan Harian
10. Serta berbagai dokumen lain yang dimasukkan dalam Perjanjian Kontrak.

Catatan perjanjian yang memerlukan pertimbangan khusus adalah Negara-Negara Perjanjian, karena dalam laporan ini terdapat ketentuan-ketentuan yang menjadi pedoman yang ditetapkan oleh semua pihak yang terlibat dalam kesepakatan tersebut. Persyaratan kontrak mencakup standar yang menentukan kebebasan dan komitmen masing-masing pihak, melibatkan pihak luar yang terlibat dalam pemahaman tersebut, dan berisi prasyarat, kewajiban, larangan, dan persetujuan yang berlaku untuk semua pertemuan. Oleh karena itu, rincian perjanjian dapat dianggap sebagai pusat pemahaman yang mengikat secara hukum, sementara laporan yang berbeda bertindak sebagai catatan pendukung yang melengkapi perjanjian tersebut. Dengan kata lain, manajemen Syarat-syarat Kontrak menjadi fokus utama dalam menjalankan Administrasi Kontrak.

3.2.2 Format Standar Kontrak

Pada saat ini di Indonesia, sektor konstruksi belum memiliki format atau model kontrak yang menjadi standar yang dapat dijadikan sebagai panduan dalam perjanjian antara Pemilik Proyek dan Kontraktor.

Meskipun demikian, secara umum, setiap kontrak memiliki kecenderungan untuk terdiri dari dua bagian utama. (Contractor, 2003)

1. Bagian 1 (Pertama): Bagian ini memuat ketentuan-ketentuan yang berlaku secara umum untuk berbagai jenis proyek dan dikenal sebagai "Klausul Umum Perjanjian." Di dalamnya tercakup definisi-definisi kunci terkait dengan kontrak, pemilik, dan elemen-elemen lainnya.

2. Bagian 2 (Kedua): Bagian ini berisi ketentuan-ketentuan spesifik yang diperlukan untuk proyek tertentu dan dikenal sebagai "Klausul Khusus Perjanjian." Bagian ini mencakup informasi terkait ruang lingkup pekerjaan, nilai kontrak, jadwal pelaksanaan, metode kerja, persyaratan laboratorium, dan aspek-aspek lain yang terkait dengan proyek yang sedang dilaksanakan.

3. Bagian 3 (Tiga): Bagian penutup terdiri dari beberapa sub-bagian, seperti pernyataan ulang mengenai kewajiban untuk mematuhi isi kontrak, lokasi penandatanganan, dan lampiran.

Karena tidak ada format kontrak yang standar di Indonesia, terutama untuk proyek-proyek besar yang didanai oleh pihak swasta nasional/internasional atau pemerintah, sering kali diterapkan Format Standar Kontrak Internasional. Hal ini mencakup penerapan Format Standar Kontrak FIDIC dan Format Standar Kontrak JCT, yang telah menjadi acuan umum dalam industri konstruksi.

3.3 Pentingnya Administrasi Kontrak

Administrasi Kontrak, juga dikenal sebagai Pengelolaan Kontrak atau Manajemen Kontrak, merupakan serangkaian tindakan yang bertujuan memantau dan memastikan bahwa semua peraturan yang tercantum dalam dokumen kontrak diikuti dan dilaksanakan dengan benar sesuai yang telah ditetapkan. Tujuannya adalah untuk memastikan bahwa semua hak yang dimiliki oleh pihak yang terlibat dalam kontrak, baik yang eksplisit maupun yang tersirat, Tujuan utama adalah

memastikan bahwa semua persyaratan telah dipenuhi dengan baik dan bahwa setiap kewajiban dijalankan dengan sempurna. Untuk mencapai target ini, perlu dilakukan pemeriksaan teliti terhadap isi dokumen kontrak, terutama pada bagian yang berhubungan dengan syarat-syarat perjanjian. Ini melibatkan persyaratan, larangan, tanggung jawab, hak, dan kewajiban dari setiap pihak yang terlibat dalam perjanjian yang telah disetujui. Administrasi kontrak yang efisien melibatkan sejumlah kegiatan, termasuk:

1. Menyusun daftar periksa (checklist) yang mencakup semua ketentuan dalam Syarat-syarat Perjanjian dengan mengelompokkannya berdasarkan jenisnya. Ini melibatkan sekelompok klausul umum yang memberikan penjelasan, menetapkan persyaratan, menetapkan larangan, dan menentukan tanggung jawab; sekelompok klausul yang menguraikan hak-hak masing-masing pihak; serta sekelompok klausul yang mengatur kewajiban masing-masing pihak.

2. Mencatat semua peristiwa atau keadaan selama pelaksanaan kontrak (proper documentation).

3. Menyiapkan data teknis dan administratif sebagai dukungan untuk memperoleh hak-hak, baik yang bersifat langsung maupun tidak langsung. (Contractor, 2003).

3.4 Pasal-Pasal Penting Dalam Kontrak

Dari pengalaman yang ada, terdapat beberapa ketentuan dalam kontrak yang kerap menjadi sumber timbulnya perselisihan (dispute) antara Pemilik Proyek dan Kontraktor. Oleh karena itu, menjadi krusial untuk memberikan perhatian khusus pada ketentuan-ketentuan tersebut pada tahap penyusunan kontrak sebelum dokumen tersebut diresmikan dengan tanda tangan. Dalam tulisan ini, kita akan mengidentifikasi ketentuan-ketentuan kunci dalam kontrak sebagai berikut: (Contractor, 2003)

1. Ruang Lingkup Pekerjaan: Menguraikan detail pekerjaan yang dimasukkan dalam kontrak.
2. Durasi Pelaksanaan: Menjelaskan aspek-aspek berikut:
 - Durasi total pelaksanaan.
 - Milestone (titik pencapaian tertentu) jika ada.
 - Hak atas perpanjangan waktu.
 - Kompensasi untuk keterlambatan.
3. Kontrak Harga Borongan: Menjelaskan hal-hal berikut:
 1. Pembayaran yang diberikan oleh Pemilik Proyek kepada Kontraktor untuk menyelesaikan seluruh ruang lingkup pekerjaan.
 2. Tipe kontrak, baik itu lump sum fixed price atau unit price.
 3. Rincian biaya yang termasuk dalam harga borongan.
 4. Persyaratan pembayaran, termasuk:
 - Tahapan pembayaran yang diuraikan dengan rinci.
 - Prosedur pengukuran kinerja.
 - Jangka waktu pembayaran.
 - Jumlah retensi yang akan dipertahankan pada setiap tahap.
 - Konsekuensi dari keterlambatan pembayaran, seperti denda.
5. Pekerjaan Tambahan atau Pengurangan, mencakup:
 - Definisi pekerjaan tambahan atau pengurangan.
 - Dasar pelaksanaan pekerjaan tambahan atau pengurangan, termasuk persetujuan yang diperlukan.

- Dampak pekerjaan tambahan atau pengurangan terhadap harga borongan.
- Dampak pekerjaan tambahan atau pengurangan terhadap durasi pelaksanaan.
- Metode pembayaran untuk pekerjaan tambahan atau pengurangan.

6. Pengakhiran Perjanjian, melibatkan:

- Faktor-faktor yang dapat menyebabkan pengakhiran perjanjian.
- Hak untuk mengakhiri perjanjian.
- Konsekuensi dari pengakhiran perjanjian.

Ketentuan-ketentuan di atas adalah aspek penting dalam kontrak yang perlu diperhatikan dengan cermat untuk mencegah potensi konflik atau ketidaksepahaman selama pelaksanaan proyek konstruksi.

3.5 Tahapan Proyek

Terkadang, bagi pelaku Pengadaan Barang dan Jasa Pemerintah, terutama yang tidak memiliki pengetahuan teknis, mendapati diri mereka tiba-tiba diminta untuk menangani atau merencanakan suatu pengadaan pekerjaan konstruksi, bahkan jika itu hanya melibatkan pembangunan bangunan sederhana dengan 3 lantai, misalnya.

Secara umum, langkah-langkah proyek konstruksi dapat dikategorikan sebagai berikut:

- a. Perencanaan proyek (planning)
- b. Studi kelayakan (feasibility study)
- c. Penjelasan rinci (briefing)
- d. Perancangan (design)

e. Pengadaan/lelang (procurement)

f. Pelaksanaan (construction)

3.5.1 Tahap Perencanaan (*planning*)

Ini melibatkan penentuan kerangka kerja rencana proyek, termasuk:

- Pemilihan konsultan (MK, perencana) untuk mengartikulasikan kebutuhan pemilik, menyusun TOR, melakukan survei, studi kelayakan proyek, memilih desain, merancang skematik, program, anggaran, dan pendanaan merupakan tahap pengelolaan (briefing), studi, evaluasi, dan program yang mencakup aspek-aspek teknis, ekonomis, lingkungan, dan lain sebagainya.

Hasil dari tahap ini melibatkan:

- Laporan survei
- Studi kelayakan
- Program dan anggaran
- TOR (Term Of Reference)
- Rencana induk (Master plan)

3.5.2 Studi Kelayakan (*feasibility study*)

Tujuan dari tahap ini adalah meyakinkan Pemilik proyek bahwa proyek konstruksi yang diusulkan layak untuk diimplementasikan, melibatkan aspek perencanaan dan perancangan, aspek ekonomi (biaya dan sumber pendanaan), dan aspek lingkungan.

Kegiatan pada tahap studi kelayakan mencakup:

- Penyusunan rencana proyek secara kasar dan estimasi biaya yang diperlukan.

- Perkiraan manfaat dari pelaksanaan proyek, termasuk manfaat langsung (ekonomis) dan tidak langsung (sosial).
- Analisis kelayakan proyek, baik dari segi ekonomi maupun finansial.
- Analisis potensi dampak lingkungan akibat pelaksanaan proyek.

3.5.3 Tahap Penjelasan (Briefing)

Tahap penjelasan bertujuan memberikan pemilik proyek kesempatan menjelaskan tujuan dan anggaran proyek yang disetujui, agar konsultan perencana dapat memahami dengan tepat keinginan pemilik dan menyusun perkiraan biaya yang sesuai.

Kegiatan pada tahap ini melibatkan:

- Menyusun rencana kerja dan menunjuk perencana serta tenaga ahli yang diperlukan.
- Mempertimbangkan kebutuhan pemakai, kondisi lokasi dan lapangan, perencanaan desain, taksiran biaya, dan persyaratan mutu.
- Menyiapkan ruang lingkup kerja, jadwal waktu, perkiraan biaya dan implikasinya, serta rencana pelaksanaan.
- Menyiapkan sketsa dengan skala tertentu yang menggambarkan denah dan batas-batas proyek.

3.5.4 Tahap Desain/Perencanaan (design)

Tahap perancangan terdiri dari dua sub-tahap, yaitu:

- Sub-tahap Pra-Desain (Preliminary Design), dan
- Sub-tahap Pengembangan Desain (Development Design) / Detail Desain (Detail Design).

a. Preliminary Design (Pra Rancangan)

Ini mencakup kriteria desain, desain skematik, diagram blok proses, rencana tapak, potongan, denah, gambar site plan tata ruang, dan estimasi biaya.

b. Design Development (Pengembangan Rancangan)

Merupakan tahap pengembangan dari pra-rancangan yang telah disusun, melibatkan:

- Perhitungan rinci, baik dalam aspek struktural maupun non-struktural.
- Pembuatan gambar detail, termasuk gambar arsitektur, elektrikal, struktur, mekanikal, dan lainnya.
- Penyusunan outline specification (garis besar spesifikasi).
- Estimasi biaya konstruksi secara terperinci.

c. Desain akhir dan penyiapan dokumen pelaksanaan (final design & construction document)

Merupakan fase terakhir dari perencanaan dan persiapan untuk tahap pelelangan, melibatkan:

- Gambar-gambar detail yang mencakup seluruh bagian pekerjaan.
- Spesifikasi rinci.
- Bill of quantity (daftar volume).
- Estimasi biaya konstruksi secara terperinci.
- Syarat-syarat umum administratif dan peraturan umum (dokumen lelang).

Tujuan dari tahap ini adalah:

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

Kegiatan pada tahap perancangan ini melibatkan:

- Mengembangkan ikhtisar proyek menjadi penjelasan akhir.
- Menyelidiki masalah teknis.
- Meminta persetujuan akhir ikhtisar dari Pemilik proyek.
- Menyiapkan 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.

3.5.5 Tahap Pengadaan/Pelanggan (*procurement/Tender*)

Tujuan dari tahap ini adalah untuk memilih Kontraktor sebagai pelaksana atau sejumlah kontraktor sebagai sub-kontraktor yang akan melaksanakan konstruksi di lapangan. Pertimbangan-pertimbangan yang penting pada tahap ini adalah;

a. Prakuifikasi

Seringkali, dalam fase pelelangan, beberapa langkah dilakukan untuk memastikan bahwa hanya kontraktor yang memiliki pengalaman dan kompetensi yang diizinkan untuk berpartisipasi. Langkah-langkah ini dikenal sebagai tahap pra-kualifikasi, yang mencakup evaluasi sumber daya keuangan, manajerial, dan fisik kontraktor potensial, serta penilaian pengalaman mereka dalam proyek serupa dan integritas perusahaan. Pada proyek-proyek pemerintah, kontraktor yang memenuhi persyaratan umumnya dimasukkan ke dalam Daftar Rekanan Mampu (DRM).

b. Dokumen Kontrak

Dokumen kontrak merujuk pada suatu dokumen hukum yang merinci tugas dan tanggung jawab para pihak yang terlibat di dalamnya. Dokumen kontrak menjadi sah setelah terjadi perjanjian kerjasama antara dua pihak atau lebih. Sebelum mencapai kesepakatan tersebut, terdapat proses pengadaan atau pelelangan yang melibatkan Dokumen lelang atau dokumen tender.

3.5.6 Tahap Pelaksanaan (Construction)

Tujuan dari fase pelaksanaan adalah untuk merealisasikan pembangunan sesuai kebutuhan pemilik proyek dan perancangan yang telah dibuat oleh Konsultan Perencana, dengan mematuhi batasan biaya dan waktu yang telah disepakati, serta memenuhi standar kualitas yang telah ditetapkan. Pada tahap ini, kegiatan melibatkan perencanaan, koordinasi, dan pengendalian seluruh operasional di lapangan.

Perencanaan dan pengendalian proyek umumnya mencakup aspek berikut:

- Penjadwalan waktu pelaksanaan dan pengendalian
- Penyusunan dan pengendalian struktur organisasi di lapangan
- Perencanaan dan pengendalian tenaga kerja
- Perencanaan dan pengendalian penggunaan peralatan dan material.

Sementara itu, koordinasi seluruh operasi di lapangan melibatkan tugas-tugas berikut:

- Mengkoordinasikan semua kegiatan pembangunan, termasuk bangunan sementara dan permanen, serta segala fasilitas dan perlengkapan yang terkait.

- Mengkoordinasikan kerja sama dengan Sub-Kontraktor.
- Melakukan pengawasan umum.

Pelaksanaan proyek konstruksi untuk gedung memiliki perbedaan dengan proyek konstruksi jalan, bendungan, pelabuhan, dan lain sebagainya. Dalam pekerjaan konstruksi, kontraktor memiliki empat tujuan yang harus dicapai, yaitu:

- Menyelesaikan proyek dengan mutu atau kualitas setidaknya sesuai dengan yang telah ditentukan dalam spesifikasi atau perencanaan.
- Menyelesaikan proyek dalam waktu yang lebih singkat atau sesuai dengan jadwal perencanaan.
- Menyelesaikan proyek dengan biaya setidaknya sesuai dengan anggaran yang telah direncanakan.
- Menyelesaikan proyek tanpa menimbulkan dampak lingkungan yang merugikan, baik secara sosial, fisik, maupun administratif.

Tahapan-tahapan dalam proyek konstruksi melibatkan pemeriksaan laboratorium atau pengujian, penyerahan tahap pertama, masa pemeliharaan, dan penyerahan tahap kedua.

BAB 4

DASAR-DASAR KONTRAK KONSTRUKSI

4.1 Pendahuluan

Aspek yang sangat krusial dalam kerjasama antarpihak untuk mencapai tujuan bersama yang telah disetujui adalah kontrak. Dalam proyek konstruksi, kontrak merupakan dokumen yang harus dipatuhi dan dilaksanakan bersama oleh semua pihak yang setuju untuk saling terikat. Pemahaman awal yang perlu ditekankan melibatkan dasar-dasar konsep kontrak dan pengertian kontrak konstruksi.

Pengetahuan dasar mengenai kontrak dalam konteks pekerjaan konstruksi melibatkan pemahaman terhadap beberapa aspek, termasuk:

- Tahapan pembentukan kontrak
- Proses dan prosedur pelaksanaan kontrak
- Pelanggaran kontrak
- Analisis dampak kerugian yang mungkin terjadi akibat pelanggaran kontrak
- Dinamika dalam hubungan kontraktual.

4.2 Pembentukan Kontrak

Cara paling umum untuk menyusun perjanjian dimulai ketika setidaknya dua pihak telah sepakat untuk menyelesaikan pertukaran, yang biasanya mencakup kesiapan salah satu pihak untuk mengerjakan sesuatu untuk pihak lain dengan imbalan tertentu yang diselesaikan berdasarkan pembayaran. Bagaimanapun, tidak semua pengaturan dan pertukaran akan dipandang sebagai perjanjian. Suatu pemahaman harus dipandang sebagai sebuah kesepakatan jika memenuhi dua sudut

pandang mendasar, yaitu adanya kesamaan pemahaman serta dalil dan pengakuan.

a. Saling Menyetujui

Ketika dua kelompok terlibat dalam pertukaran untuk proyek tertentu dan mereka umumnya sepakat, membuat pemahaman yang membatasi dan berlaku untuk semua perspektif utama yang terkait dengan pemahaman tersebut, dapat disimpulkan bahwa keduanya telah sepakat bersama. Pemahaman ini mencakup kepuasan sudut pandang kepala, baik emosional maupun obyektif. Untuk menunjukkan hal ini, kita harus melihat sebuah kasus misalnya:

Dengan asumsi bahwa pemberi dana melakukan persetujuan dengan organisasi koperasi spesialis (pekerja sewaan/ahli) untuk mengkonfigurasi/membuat berbagai pusat perbelanjaan dan kantornya, namun pada tahap ini belum ada pemahaman mengenai biaya/biaya yang telah diselesaikan. oleh kedua pertemuan tersebut, maka tidak dapat beralasan bahwa telah terjadi kesepakatan. . Apabila terjadi kesepakatan mengenai nilai, jangka waktu pelaksanaan, dan cara angsuran, maka kesepakatan tersebut dapat diakui dalam suatu catatan tertulis, khususnya suatu perjanjian. Situasi serupa juga dapat terjadi dengan perjanjian yang tidak dapat secara jelas menentukan waktu terbaik untuk menyelesaikan pekerjaan.

Secara umum pemahaman yang disepakati bersama harus terbebas dari segala komponen yang dapat menimbulkan ketidakjelasan. Penggunaan frasa atau kata yang mempunyai implikasi ganda dapat menimbulkan gejala dalam penerjemahan dan pemahaman. Dengan demikian, masing-masing pihak bisa saja berusaha memberikan terjemahan yang sesuai dengan kelebihannya masing-masing, yang pada akhirnya bisa menjadi sumber perdebatan (question). Oleh karena itu, penting bagi semua pihak yang terkait dengan perjanjian untuk

memahami dengan jelas apa yang diharapkan dan akan diberikan oleh masing-masing pihak. Gambaran ketidakjelasan suatu perjanjian mungkin muncul pada pemahaman mengenai akhir masa suatu usaha. Suatu perjanjian harus secara tegas menyatakan musim penyempurnaan pekerjaan dalam suatu rancangan waktu yang jelas dan bercirikan. Dengan asumsi disepakati bahwa tugas harus selesai dalam 100 hari, penting untuk menjelaskan apakah ini menyinggung 100 hari jadwal atau hari kerja. Hal ini mempunyai hubungan langsung dengan pengaturan pelaksanaan pekerjaan dan pada akhirnya akan mempengaruhi biaya proyek.

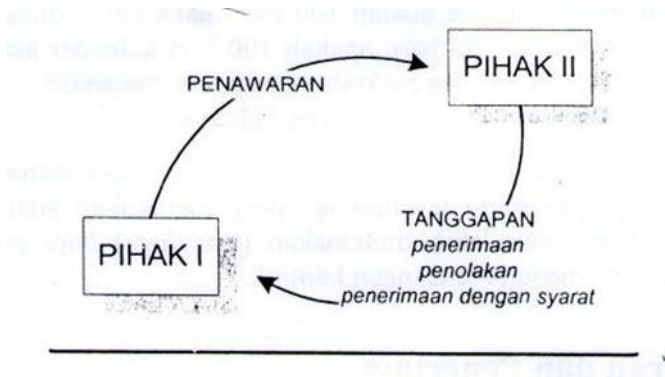
Standar utama yang perlu diingat ketika berupaya memahami dan menguraikan materi yang tidak pasti adalah bahwa hak atas penerjemahan melebihi hak lainnya bagi pihak yang tidak membuat atau menyusun perjanjian.

b. Penawaran dan Penerimaan

Aturan utama dalam suatu pemahaman bergantung pada pedoman keadilan. Semua pertukaran yang terjadi selama proses pengembangan perjanjian harus terjadi secara wajar, dimana kedua pemain yang terkait dengan pertukaran harus bekerja tanpa tekanan dan memiliki peluang yang setara untuk melakukan penawaran dan mendapatkan penawaran. Pertukaran terjadi ketika salah satu pihak mengajukan usulan kepada pihak lain yang bermaksud penuh untuk menyelesaikan atau menyetujui suatu kegiatan, dan pihak lain menjawab usulan tersebut. Reaksi terhadap kesepakatan dapat berupa pengakuan, penolakan, atau pengakuan dengan syarat melalui interaksi pertukaran.

Untuk memberikan garis besar keadaan di atas, kita dapat memikirkan model yang menyertainya. Ketika pemilik tugas mengadakan barter, bukan berarti pemilik akan segera memberikan tugas tersebut kepada pekerja untuk disewa. Di sisi lain, obralan lebih berfungsi sebagai

salam bagi calon mitra untuk menjawab dengan mengirimkan penawaran biaya. Dengan cara ini, pemilik tugas menawarkan kesempatan kepada pekerja proyek untuk menjawab, baik dengan mengajukan proposisi tandingan atau bahkan memilih untuk tidak berpartisipasi dalam kerangka berpikir tersebut dengan cara apa pun. Pekerja yang akan dipekerjakan kemudian dapat mengajukan penawaran biaya untuk pekerjaan yang ditawarkan atau menolak tawaran tersebut sepenuhnya. Pemilik usaha memiliki hak istimewa untuk mengakui, menolak, atau memasukkan dirinya dalam pembicaraan tambahan. Oleh karena itu, kedua pihak mempunyai peluang yang sama dalam memberikan dan memutuskan akibat dari usulan tersebut.



Gambar *Proses Penawaran dan penerimaan dalam kontrak*

Gambar 2.1 Proses Penawaran dan Penerimaan Dalam Kontrak

Sudut penting lainnya terkait penawaran adalah jangka waktu legitimasi. Dalam perjanjian yang dinyatakan pada saat penjualan, sebagian besar musim keberhasilan biaya penawaran dinyatakan dalam setiap penawaran, umumnya berlangsung antara 60 hingga 90 hari setelah penawaran diajukan. Selama periode ini, penawar (pekerja yang diharapkan untuk dipekerjakan) tidak diperbolehkan menarik atau

mengubah biaya penawarannya. Kemudian lagi, ketika jangka waktu tersebut telah berakhir, pemilik tidak dapat lagi memaksa pekerja yang akan dipekerjakan untuk mengikuti dan memanfaatkan biaya penawaran sebelumnya.

Memutuskan lamanya rencana legitimasi suatu proposisi untuk melindungi pihak yang mengajukan proposisi serta pihak yang akan memperoleh proposal tersebut dari pertaruhan kemalangan yang mungkin timbul karena perubahan kerangka, permasalahan perundang-undangan dan strategi terkait uang yang mungkin terjadi selama sistem barter belum selesai atau diselesaikan.

4.3 Pelanggaran Kontrak

Dalam proyek-proyek pembangunan, selalu terjadi perubahan syarat-syarat perjanjian. Kekhasan ini disebabkan oleh sifat-sifat khusus dari proyek pembangunan itu sendiri, serta kegiatan atau reaksi dari kelompok-kelompok yang menyetujui perjanjian tersebut. Tindakan seperti itu secara umum tidak dapat diklasifikasikan sebagai pelanggaran perjanjian; Meskipun demikian, keadaan dan kondisi harus dinilai secara mendalam. Putusnya perjanjian terjadi apabila salah satu atau kedua pihak yang terkait dengan perjanjian tersebut mengabaikan sebagian atau kesepakatan yang telah disepakati bersama. Oleh karena itu, salah satu atau masing-masing kelompok mungkin mengalami kemalangan, dan kasus remunerasi dapat diajukan terhadap pihak yang bertanggung jawab atas pelanggaran tersebut.

Putusnya kesepakatan terjadi apabila pertemuan-pertemuan yang telah sepakat mengabaikan setidaknya salah satu ketentuan dalam perjanjian, dan akibat dari pelanggaran ini harus ditanggung oleh pertemuan-pertemuan yang bersangkutan. Tergantung pada tingkat pelanggaran yang terjadi, pihak yang merasa dirugikan dapat meminta pembayaran sesuai pedoman materiil sehubungan dengan akibat pelanggaran tersebut.

Penilaian terhadap derajat putusya kesepakatan dapat dibedakan menjadi dua, yaitu putusya materil dan putusya non-materi. Kedua gagasan ini penting, meskipun memisahkan dan mengkarakterisasi keduanya sulit karena keduanya mendefinisikan batas-batas apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan oleh pihak yang melanggar batas. Kualifikasi antara kerusakan material dan non-material sangat bergantung pada standar yang diterapkan oleh pihak-pihak yang mengadakan kontrak. Misalnya, suatu tindakan mungkin penting untuk klien administrasi X, namun kurang penting untuk klien administrasi Y, sehingga hal ini menjadi abstrak dalam mengevaluasi pelanggaran.

Akibat dari pelanggaran yang bersifat materil dapat mengakibatkan berakhirnya hubungan kerja (kontrak), sedangkan untuk pelanggaran yang bersifat non materil, akibat yang ditanggung oleh pelanggar mungkin hanya berupa imbalan berupa uang atau bahkan tidak ada sama sekali.

Istirahat dianggap materi jika mencakup bagian-bagian dasar suatu pemahaman. Sebaliknya suatu pelanggaran dianggap non-materil apabila menyangkut sudut pandang yang kurang atau tidak penting dalam suatu pemahaman. Misalnya, jika pekerja yang disewa tidak muncul di lokasi selama satu bulan setelah perjanjian ditandatangani, hal ini dapat dianggap sebagai jeda yang material. Secara umum, setelah pekerja proyek memenangkan barter, paling lambat 12 hari setelah Surat Permintaan Pekerjaan (SPK) diterbitkan, pekerja yang disewa seharusnya sudah mulai melakukan latihan. Keterlambatan cicilan oleh pemilik biasanya akan dianggap sebagai kerusakan materi. Untuk menunjukkan apa yang sedang terjadi, berikut ini sebuah kasus:

Mungkinkah pekerja yang disewa pada proyek pengembangan Mursapa di Cepu, yang mengalami penundaan pekerjaan selama lima bulan dari total musim penyelesaian yang direncanakan dalam setahun, dianggap mengabaikan perjanjian karena penundaan ini? Jika memang

ada pemutusan hubungan kerja oleh pekerja untuk disewa, apakah hal ini dapat dianggap sebagai pemutusan hubungan kerja yang material?

Berkaitan dengan hal tersebut, maka dalam menyusun jenis-jenis pelanggaran harus hati-hati mempertimbangkan alasan terjadinya pelanggaran dan keadaan yang terjadi disekitarnya. Pelanggaran yang dilakukan oleh pekerja sewaan pada umumnya tidak sepenuhnya merupakan kelemahan mereka, karena dapat disebabkan oleh faktor dari pihak lain yang kemudian harus ditanggung oleh pekerja sewaan. Setelah diteliti, urut-urutan kejadian mulai dari pelaksanaan proyek hingga saat ini ditemukan adanya pembaharuan pada gambar penataan, sehingga mengakibatkan tertundanya pelaksanaan di lapangan dan baru dimulai setelah gambar penataan selesai. Keadaan seperti ini dapat digolongkan sebagai pelanggaran material atau non-material, bergantung pada sejauh mana penilai memahami sepenuhnya apa yang terjadi.



Gambar 2.2 Pelanggaran Kontrak

4.4 Pemutusan Kontrak

Pola keberadaan suatu perjanjian berakhir pada saat perjanjian tersebut berakhir. Biasanya, kontrak dilengkapi dengan pernyataan mengenai akhir kontrak. Berakhirnya suatu perjanjian dapat terjadi secara konsekuen (tentu saja) atau dilakukan oleh berbagai pertimbangan yang menyebabkan berakhirnya perjanjian secara gegabah. Dengan asumsi suatu tindakan atau pekerjaan dilakukan dengan memenuhi semua kebutuhan, baik prasyarat khusus maupun otoritatif, maka perjanjian dianggap selesai. Namun, jika pada saat pelaksanaan terjadi kekecewaan material pada pekerja proyek dan dianggap membahayakan kemajuan dan hasil pekerjaan, sesuai dengan pernyataan akhir perjanjian, pemilik dapat mengakhiri perjanjian dengan pemberitahuan singkat atau bahkan tanpa pemberitahuan lebih awal. pemberitahuan kepada pekerja yang akan disewa. Dalam keadaan seperti ini, berakhirnya kontrak harus disertai dengan gaji yang cukup bagi pekerja proyek.

Secara umum, ketika terjadi pelanggaran kontrak, pihak yang tidak melanggar kontrak memiliki tiga opsi:

1. Memilih untuk mengabaikan atau memaafkan pelanggaran yang terjadi dan tidak menuntut ganti rugi dari pihak yang melanggar.
2. Memutuskan untuk mengakhiri kontrak dengan sendirinya.
3. Mengajukan tuntutan ganti rugi terhadap pihak yang melanggar.

Ketiga opsi tersebut ditentukan oleh karakteristik pelanggaran, baik bersifat material atau non-material.

Contoh Kasus:

“Seorang pemilik berpikir bahwa pekerjaan penyemenan lantai dua sebuah bangunan, yang diselesaikan oleh seorang pekerja sewaan, tidak sesuai dengan rincian khusus yang telah ditetapkan. Tanpa memberikan pemberitahuan lebih lanjut, pemilik memilih untuk mengakhiri hubungan yang mengikat secara hukum sejak saat itu. dia berpikir bahwa pekerja yang disewa telah melakukan pelanggaran material.” Dalam situasi seperti ini, pemilik tidak boleh langsung mengambil keputusan tersebut, melainkan memberikan peringatan dini kepada pekerja proyek atas pelanggaran yang terjadi. Pekerja yang disewa mempunyai pilihan untuk mendapatkan peringatan dini dan kesempatan untuk mengatasi kesalahan tersebut.”

a. Biaya Penyelesaian

Dengan asumsi pekerja proyek dihentikan karena dianggap tidak berhasil memenuhi persyaratan yang telah ditentukan, pemilik memiliki pilihan untuk memilih pekerja proyek lain untuk menyelesaikan pekerjaan. Segala biaya yang dikeluarkan untuk menyelesaikan tugas ini diambil dari sisa angsuran yang seharusnya diberikan kepada pekerja proyek utama. Dengan asumsi biaya yang ditimbulkan melebihi sisa angsuran, maka pekerja proyek yang melakukan perjanjian mempunyai komitmen untuk membayar selisihnya. Misalnya dengan kesepakatan habis-habisan senilai Rp 10 juta dan setengah pekerjaan sudah selesai, maka pekerja yang disewa dihentikan dan satu lagi pekerja proyek dilimpahkan untuk menyelesaikan sisanya. Dalam hal pekerja baru yang disewa berharga Rp. 5 juta untuk menyelesaikan sisanya, namun akan melakukannya dengan biaya Rp. 7,5 juta, maka defisit Rp. 2,5 juta akan ditanggung oleh pekerja proyek utama.

b. Selisih Nilai

Dalam keadaan tertentu, tidak masuk akal untuk melakukan perhitungan dengan menggunakan strategi biaya substitusi. Misalnya,

putusnya perjanjian disebabkan oleh pekerjaan yang tidak sesuai dengan rencana atau gagal (pekerjaan kurang), bukan karena pekerjaan tersebut belum selesai. Misalnya saja ketika terdapat permasalahan pada pekerjaan berat batangan dan pelat lantai yang tidak mencapai kekuatan K225 sesuai dengan persyaratan. Misalnya, dengan asumsi harga batangan dan pelat adalah 20 juta, maka pekerja proyek yang disebutkan akan mendapat Rp. 20 juta atau lebih biaya penghancuran dan biaya penataan ulang. Penggambaran akan terlihat di bawah:

Seorang pekerja proyek menggugat pemilik yang tidak mau membayar pekerjaan yang telah diselesaikannya. Karena penolakan angsuran, maka pekerja proyek mempunyai pilihan untuk meminta agar pemilik membayar kerugian yang dapat ditentukan dengan mempertimbangkan:

1. Nilai perjanjian dikurangi dengan biaya yang diharapkan untuk menyelesaikannya.

2. Pasar yang bersangkutan memberikan insentif atas pekerjaan yang telah selesai, namun tidak melebihi nilai kesepakatan yang telah disepakati.

Ujian terbesar dalam situasi saat ini adalah memaparkan nilai sebenarnya dari pekerjaan yang telah dilakukan namun belum selesai seluruhnya (strategi estimasi). Umumnya, perkiraan untuk pekerjaan semacam ini dihasilkan melalui penilaian ahli, namun kekurangannya adalah tingginya tingkat subjektivitas.

c. Liquidated Damages/LD

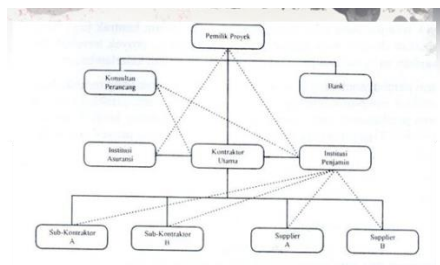
Jenis pembayaran kerugian yang dijual (LD) tergantung pada perkiraan kerugian yang seharusnya terjadi karena ketidakmampuan untuk menyelesaikan perjanjian. Daripada jenis imbalan yang ditentukan berdasarkan sudut pandang yang dinyatakan dalam perjanjian, misalnya

pekerja, material, peralatan, teknik dan hasil kerja, gagasan LD lebih menekankan pada pembayaran atas hilangnya peluang memperoleh manfaat karena tidak memiliki pilihan untuk memanfaatkan kantor-kantor ini tepat waktu. Di sisi lain, jika suatu proyek mengenakan denda untuk setiap penundaan, sebenarnya sistem imbalan untuk penyelesaian yang lebih cepat harus dilaksanakan. Sebagai gambaran, berikut representasinya:

"Sebuah tempat usaha visioner bermaksud untuk melibatkan struktur baru pada bulan Januari 2002, yang telah sepenuhnya disewakan kepada penghuninya. Namun, karena kesalahan pekerja yang disewa, penyelesaian pekerjaan pembangunan struktur ditunda. Karena pekerja tersebut Atas kecerobohan penyewa, pihak usaha dapat mengenakan denda berupa denda keterlambatan kepada pekerja proyek. Berapa besar denda yang harus diselesaikan berdasarkan struktur biaya sewa, mulai dari penilaian awal pemenuhan hingga saat tempat usaha dapat digunakan sepenuhnya. "

4.5 Hubungan Kontrak Dalam Proyek Konstruksi

Partisipasi berbagai pihak dalam sebuah proyek dapat dikategorikan sebagai keterlibatan yang bersifat kontraktual. Artinya, pihak-pihak tersebut telah menandatangani suatu kontrak dan juga terlibat dalam hubungan bersama yang tidak secara langsung terkait dengan pelaksanaan proyek konstruksi.



Gambar 2.3 Struktur Hubungan Kontraktual Proyek Konstruksi

Sebagaimana terlihat pada garis besar di atas mengenai desain hubungan yang mengikat secara hukum adat, garis yang tak berujung menunjukkan hubungan yang terbentuk melalui perjanjian, sedangkan garis putus-putus menunjukkan hubungan yang timbul akibat adanya perjanjian tersebut. Dalam struktur hubungan yang mengikat secara hukum ini, meskipun pendirian penjamin emisi (organisasi induk) hanya dibatasi oleh perjanjian dengan pekerja utama untuk disewa, namun konsekuensi dari usaha tersebut mencakup pertemuan yang berbeda. Penjamin emisi memberikan sertifikasi kepada pekerja proyek kepada pemilik dengan memberikan obligasi eksekusi, obligasi angsuran, obligasi pendukung dan berbagai jenis jaminan.

4.6 Analisa Biaya Konstruksi

Menganalisis biaya konstruksi melibatkan proses perhitungan biaya untuk setiap pekerjaan konstruksi dengan merinci komponen-komponen seperti indeks bahan bangunan dan tarif upah tenaga kerja. Setelah itu, hasil perhitungan ini dikalikan dengan harga bahan bangunan dan standar upah pekerja. Tujuannya adalah untuk menetapkan biaya yang diperlukan untuk menyelesaikan setiap pekerjaan konstruksi dalam satuan tertentu. Analisis harga satuan pekerjaan ini berfungsi sebagai panduan awal dalam perencanaan anggaran bangunan, memberikan informasi terperinci tentang jumlah material, tenaga kerja, dan biaya per satuan pekerjaan, sebagai contoh:

1. Pembuatan dasar fondasi dari batu kali - per volume pekerjaan dalam meter kubik (m^3)
2. Pekerjaan struktur beton - per volume pekerjaan dalam meter kubik (m^3)
3. Pembangunan dinding menggunakan batu bata - per luas pekerjaan dalam meter persegi (m^2)

4. Pekerjaan pengeleman permukaan - per luas pekerjaan dalam meter persegi (m^2)
5. Proses pengecatan - per luas pekerjaan dalam meter persegi (m^2)
6. Pemasangan lantai keramik - per luas pekerjaan dalam meter persegi (m^2)
7. Konstruksi kusen - per panjang pekerjaan dalam meter (m)
8. Pemasangan plafon - per luas pekerjaan dalam meter persegi (m^2)
9. Pekerjaan plafon - per luas pekerjaan dalam meter persegi (m^2)
10. Struktur rangka atap - per volume pekerjaan dalam meter kubik (m^3)
11. Pemasangan genteng - per luas pekerjaan dalam meter persegi (m^2)

4.7 Pihak-Pihak Yang Terlibat Dalam Proyek Konstruksi

Pihak-pihak yang terlibat dalam suatu proyek konstruksi mulai dari fase perencanaan hingga pelaksanaan dapat dikelompokkan sebagai berikut, seperti yang dijelaskan oleh Ervianto (2005):

1. Pemilik Proyek: Merupakan entitas yang memiliki proyek, memberikan tugas atau kontrak kepada penyedia jasa, serta bertanggung jawab atas pembayaran biaya pekerjaan tersebut.
2. Konsultan: Pihak atau lembaga yang memegang peran penting dalam perencanaan dan pengawasan proyek, dan dapat dibagi menjadi dua kategori, yaitu konsultan perencana dan konsultan pengawas.

Konsultan Perencana adalah individu atau lembaga yang memiliki tanggung jawab menyusun secara menyeluruh elemen-elemen bangunan, mencakup aspek arsitektur, sipil, dan elemen lain yang signifikan dalam pembentukan struktur bangunan.

Konsultan Pengawas adalah individu atau lembaga yang dipilih oleh pemilik proyek untuk mendukung pengawasan pelaksanaan pekerjaan konstruksi dari tahap awal hingga penyelesaian proyek.

3. Kontraktor adalah individu atau entitas yang diberi tanggung jawab untuk melaksanakan pekerjaan konstruksi. Mereka bertanggung jawab menjalankan pekerjaan tersebut sesuai dengan biaya yang telah ditetapkan, mengikuti rencana gambar, dan memenuhi persyaratan yang telah ditentukan dalam kontrak.

4.8 Risiko Konstruksi, Konflik, Klaim dan Sengketa

Profesional di industri konstruksi sering merasa kebingungan saat mencoba memahami perbedaan antara risiko, konflik, klaim, dan sengketa dalam konteks konstruksi. Terkadang, semua istilah ini digunakan secara bergantian. Namun, penting untuk disadari bahwa terdapat perbedaan mendasar antara risiko, konflik, klaim, dan sengketa, sebagaimana dijelaskan dalam Gambar 2.4. Ada banyak faktor yang tidak diketahui atau diketahui pada tahap awal proyek, dan jika terjadi, dapat memiliki dampak negatif. Oleh karena itu, paparan terhadap potensi kerugian disebut sebagai risiko konstruksi. (Acharya, 2006).

McCallum (2000) menyatakan bahwa untuk memastikan kesuksesan perusahaan atau pemilik perusahaan dalam memulai proyek konstruksi, sangat penting bagi mereka untuk mengidentifikasi dan mengevaluasi risiko ini (Acharya, 2006). Kegagalan dalam mengevaluasi risiko dapat mengakibatkan timbulnya konflik. Konflik dapat didefinisikan sebagai ketidaksepahaman serius antara dua atau lebih keyakinan, ide, atau kepentingan. Jika terdapat konflik antara dua keyakinan, ide, atau kepentingan, maka keduanya sangat berbeda satu sama lain dan tampaknya sulit untuk menyatukan atau mewujudkannya bersama.

Sesuai Fenn dkk. (1997), perjuangan dan debat adalah dua gagasan yang unik. Perjuangan terjadi ketika terdapat perbedaan

kepentingan dan oleh karena itu dipandang sebagai suatu permasalahan (seperti yang dijelaskan dalam Acharya, N.K., 2006). Bentrokan dapat diawasi dengan baik untuk mencegah munculnya perdebatan sebagai akibat dari konflik tersebut. Pertanyaan berhubungan dengan berbagai permasalahan yang sah. Klaim muncul karena adanya pertikaian, mulai bertekad untuk memperoleh imbalan. Jaminan ini tidak dapat diselesaikan melalui kesamaan pemahaman dan dituangkan dalam suatu persoalan pembangunan yang harus diselesaikan melalui teknik tujuan perdebatan yang diatur dalam perjanjian.

Sengketa memerlukan penyelesaian, artinya mereka tidak dapat dikelola. Proses penyelesaian mungkin memerlukan intervensi pihak ketiga, seperti mediator, arbitrator, atau pengadilan.

BAB 5

DOKUMEN KONTRAK PROYEK KONSTRUKSI

5.1 Pendahuluan

Keberadaan perjanjian konstruksi memiliki signifikansi yang besar karena dalam kebanyakan situasi, pihak yang menyediakan jasa seringkali berada dalam posisi yang lebih lemah dibandingkan dengan pihak yang menggunakan jasa. Pihak yang menggunakan jasa cenderung memiliki dominasi yang lebih tinggi dibandingkan dengan pihak penyedia jasa. Dalam konteks ini, penyedia jasa sering kali diharuskan untuk mematuhi rancangan kontrak yang disusun oleh pihak yang menggunakan jasa, karena pihak yang menggunakan jasa selalu menempatkan dirinya pada posisi yang lebih tinggi daripada penyedia jasa (Nazarkhan Yasin, 2014).

Kontrak konstruksi merupakan dokumen yang memiliki peran sentral dalam suatu proyek, di mana semua aspek terkait hak, kewajiban, dan pembagian risiko dijelaskan secara rinci. Oleh karena itu, kontrak menjadi landasan bagi pelaksanaan semua tahapan kegiatan konstruksi, mulai dari perencanaan hingga pengawasan. Kepentingan kontrak dalam konteks jasa konstruksi membuatnya menjadi elemen kunci, dan kegagalan dalam manajemen kontrak konstruksi seringkali menjadi penyebab kerugian terbesar dalam sebuah proyek. Oleh karena itu, pemahaman yang mendalam terhadap kontrak menjadi suatu keharusan bagi tim proyek agar dapat mengatasi semua permasalahan dan risiko yang mungkin muncul, serta memastikan bahwa penyelesaiannya sesuai dengan kapabilitas masing-masing pihak yang terlibat.

Menurut Prof. Hikmahanto Juwana, kontrak kerja konstruksi dapat dianggap sebagai suatu perjanjian bisnis yang terdokumentasi secara tertulis, di mana substansi yang disetujui oleh pihak-pihak yang terlibat mencakup tindakan-tindakan yang memiliki unsur bisnis. Bisnis

di sini merujuk pada kegiatan yang memiliki dimensi komersial. Oleh karena itu, kontrak kerja konstruksi, yang juga dianggap sebagai kontrak bisnis, merupakan perjanjian tertulis antara dua pihak atau lebih yang memiliki nilai komersial (Hikmahanto Juwana, 2001).

5.2 Dokumen Kontrak

5.2.1 Pengertian Dokumen Kontrak

Catatan kontrak pembangunan adalah rangkaian laporan tertulis yang membingkai pekerjaan, kewajiban dan seluk-beluk pekerjaan yang terkandung dalam kontrak pembangunan, yang membatasi semua pertemuan yang disertakan. Secara umum, laporan kontrak pembangunan harus mencakup hal-hal berikut:

- Instrumen kesepakatan yang merinci seluruh dokumen yang termasuk dalam kontrak, termasuk klausul pelaksanaan.
- Ketentuan-ketentuan kontrak yang memberikan penjelasan rinci mengenai isi perjanjian.
- Surat-menyurat antara pihak yang terlibat dalam kontrak.
- Rincian pekerjaan yang dijelaskan dalam spesifikasi.

5.2.2 Jenis-Jenis/Komponen-Komponen Dalam Dokumen Kontrak

Laporan kontrak mencakup bagian-bagian yang berbeda, misalnya, arahan bagi penawar, penawaran yang mencakup biaya dan jumlah unit (dalam kontrak unit - biaya), kontrak, syarat dan tambahan perjanjian umum, keadaan luar biasa (jika ada), rincian umum dan tambahan. , rincian unik (jika ada) di samping tambahan, gambar rencana, dan notulen yang memahami pekerjaan. Dengan asumsi terdapat perbedaan antara catatan-catatan tersebut, maka permintaan pengaturan yang harus diikuti adalah sebagai berikut:

1. Rencana jadwal kegiatan jika tersedia

2. Kesepakatan kontrak
3. Persyaratan khusus (jika ada)
4. Persyaratan umum
5. Rincian spesifikasi khusus (jika ada)
6. Panduan spesifikasi umum
7. Daftar penawaran beserta daftar kuantitas dan harga
8. Rencana gambar.

5.2.3 Petunjuk Untuk Peserta Tender (*intruction to the bidders*).

Hal utama ini berlaku selama interaksi rumit, yang mencakup arahan bagi penawar. Panduan ini mencakup rencana interaksi yang rumit, prasyarat penawaran, cara mengajukan penawaran, siklus pembukaan penawaran, penilaian penawaran, jangka waktu pelaksanaan, volume pekerjaan (Bill of Amount) untuk tender Biaya Unit, jaminan penawaran, dan desain catatan perjanjian.

5.2.4 Syarat-Syarat Umum Kontrak (*general condition of the contract*)

Syarat-syarat umum perjanjian bagian langsung dari hubungan usaha antar perkumpulan yang berkaitan dengan perjanjian. Pengaturan ini mencakup penandaan perjanjian, jangka waktu pelaksanaan dan dukungan pembangunan, rumah, wewenang Kepala Eksekutif dan penasihat manajemen, hak istimewa dan komitmen pekerja proyek, penilaian kemajuan pekerjaan, angsuran, keamanan dan kesejahteraan kerja, jaminan, kendali mutu, perubahan pekerjaan, sanksi dan denda keterlambatan, perubahan biaya, kondisi force majeure, tujuan permasalahan yang muncul, diskresi, berakhirnya kontrak, teknik akomodasi kerja PHO dan FHO, serta kerangka kerja yang rinci.

5.2.5 Syarat-Syarat Khusus

Syarat-syarat khusus mencakup aspek-aspek yang tidak dijelaskan dalam syarat-syarat umum, jika memang ada kebutuhan untuk mencantulkannya.

5.2.6 Volume Pekerjaan (*bill of quantity*)

Berapa banyak pekerjaan yang diserahkan dalam halus (Bill of Amount/BOQ) merupakan salah satu komponen dalam arsip perjanjian, khususnya dalam perjanjian satuan biaya. Catatan ini digunakan untuk menilai kemajuan pekerjaan dan melakukan perubahan terhadap perjanjian. Nilai penilaian pekerjaan ditentukan setelah semua volume pekerjaan dinilai dan diduplikasi dengan tidak seluruhnya ditetapkan untuk setiap pekerjaan → ini akan menciptakan harga tawaran.

5.3 Standar Kontrak Konstruksi Di Indonesia

5.3.1 Standar Dokumen Kontrak Konstruksi

Penggunaan format standar dalam dokumen kontrak telah menjadi kebiasaan umum dalam industri konstruksi. Penerapan format kontrak yang telah distandarisasi membawa sejumlah keunggulan, terbukti efektif dalam mencapai kesesuaian dan efisiensi kerja. Selain itu, penggunaan format ini juga membantu mengurangi potensi konflik atau ketidakpahaman terkait dengan klausul kontrak di antara berbagai pihak yang terlibat. Standarisasi format kontrak diterapkan untuk mengurangi risiko perselisihan di antara pihak-pihak seperti pengguna jasa, penyedia jasa, dan konsultan. Sejumlah format standar dokumen kontrak telah dikembangkan oleh para profesional, pelaku bisnis, dan organisasi profesi. Sebagai contoh, dalam bidang rekayasa konstruksi di Amerika Serikat, Engineers Joint Contract Documents Committee (EJCDC) dan American Institute of Architects (AIA) telah menciptakan format dokumen kontrak standar. Di sisi lain, Federation Internationale Des Ingenieurs Conseils (FIDIC) telah merancang format dokumen kontrak standar yang digunakan dalam bidang teknik di Swiss.

5.3.2 Kontrak Konstruksi Di Indonesia

Dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata), terdapat tiga standar aturan perjanjian yang berlaku di Indonesia, yakni pedoman peluang terjadinya kesepakatan, aturan pembatasan sebagai aturan, dan standar konsensus. Pedoman Peluang Kesepakatan yang disarankan dalam Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Umum menyatakan bahwa ada peluang untuk membuat kontrak sepanjang tidak mengabaikan peraturan, permintaan, dan kualitas yang mendalam. Secara historis, prinsip kebebasan berkontrak mencakup lima jenis kebebasan, sebagaimana dijelaskan oleh Gunawan (1987), yang melibatkan:

1. Keleluasaan bagi pihak-pihak terkait untuk memilih apakah akan melakukan kontrak atau tidak.
2. Keleluasaan bagi pihak-pihak untuk menetapkan dengan siapa mereka akan menjalin kontrak.
3. Keleluasaan bagi pihak-pihak untuk menentukan jenis kontrak yang akan digunakan.
4. Keleluasaan bagi pihak-pihak untuk menentukan konten dari kontrak tersebut.
5. Keleluasaan bagi pihak-pihak untuk menentukan metode pelaksanaan kontrak.

Dalam praktek pelaksanaan kontrak konstruksi di Indonesia, biasanya penyedia jasa diwajibkan untuk mengikuti konsep atau rancangan kontrak yang telah disusun oleh pihak yang menggunakan jasa (Yasin, 2006). Hal ini berarti bahwa tidak hanya isi dan mekanisme penutupan kontrak yang telah sepenuhnya ditentukan oleh pihak yang menggunakan jasa, tetapi penyedia jasa juga kehilangan kemerdekaan untuk menentukan format, isi, dan cara penutupan kontrak.

Prinsip keterikatan kontrak, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1338 KUH Perdata, menyatakan bahwa semua kontrak yang sah akan mengikat pihak-pihak yang terlibat sebagaimana diatur oleh undang-undang. Artinya, para pihak wajib mematuhi kontrak yang mereka buat dengan cara yang sama seperti kewajiban mereka terhadap hukum. Oleh karena itu, pelanggaran terhadap ketentuan dan persyaratan dalam kontrak dapat dikenai sanksi yang setara dengan pelanggaran hukum. Dalam konteks keterikatan hukum dan prinsip kontrak sebagai undang-undang, kontrak konstruksi yang lengkap dan rinci menjadi semakin krusial, dan diharapkan bahwa para pihak mampu mengelola hak dan kewajiban mereka dengan baik.

Standar konsensualitas, sebagaimana disarankan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Umum, menyatakan bahwa suatu perjanjian dipandang sah dan membatasi perkumpulan sejak ada pemahaman mengenai pokok-pokok perjanjian. Pada akhirnya, legitimasi suatu perjanjian bergantung pada tercapainya kesepakatan mengenai komponen-komponen utama perjanjian dan tidak memerlukan adat-istiadat yang luar biasa.

Terlebih lagi, Pasal 1321 Kitab Undang-undang Hukum Umum menyatakan bahwa apabila dalam suatu perjanjian terdapat unsur tekanan, maka pengertian yang tertuang dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dianggap tidak sah. Artinya, jika ada indikasi intimidasi, maka perjanjian tersebut dianggap tidak sah. Gagasan tentang keterpaksaan digambarkan dalam Pasal 1323 Kitab Undang-undang Hukum Umum sebagai suatu kegiatan yang membuat pihak yang berjiwa sehat tidak diperbolehkan untuk mengambil keputusan begitu saja, dan menimbulkan kekhawatiran bahwa akan terjadi kerugian yang nyata.

Dalam hal ketentuan-ketentuan dalam dokumen kontrak, disarankan agar bersifat adil, seimbang, dan setara untuk kedua belah

pihak. Rekomendasi ini sesuai dengan prinsip-prinsip yang diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 1999 Pasal 2, yang menetapkan prinsip-prinsip yang harus diikuti dalam pelaksanaan jasa konstruksi. Prinsip adil merujuk pada perlindungan yang wajar terhadap kepentingan masing-masing pihak, tanpa memberikan perlindungan berlebihan yang dapat merugikan pihak lain. Prinsip seimbang berkaitan dengan pembagian risiko yang adil antara pengguna jasa dan penyedia jasa. Prinsip setara menunjukkan bahwa hak dan kewajiban pengguna jasa dan penyedia jasa harus sejajar. Meskipun demikian, dalam prakteknya di Indonesia, ketiga prinsip ini belum sepenuhnya terwujud dan masih cenderung memberikan keuntungan lebih kepada pengguna jasa. (Triastuti & Latief, 2001).

5.4 Gambaran Rencana/Desain

Rencana konstruksi adalah suatu strategi pelaksanaan pekerjaan yang diperlukan untuk menghitung volume berbagai item pekerjaan. Apabila terjadi perubahan kontrak, gambar juga akan mengalami perubahan sebagai hasil dari pesanan perubahan kontrak. Setelah selesainya pekerjaan fisik, kontraktor wajib membuat gambar pelaksanaan (As Build Drawing), yang akan berfungsi sebagai dokumen arsip atau catatan dari proses konstruksi. Terkadang, terdapat berbagai jenis gambar yang sesuai dengan perannya masing-masing, seperti gambar tata letak, gambar arsitektur, gambar struktur, dan gambar pekerjaan listrik serta mekanikal.

5.4.1 Spesifikasi Teknis

Spesifikasi umum adalah panduan teknis dan prosedur yang berkaitan dengan jaminan kualitas terkait bahan dan pekerjaan, seperti kekuatan, bentuk, warna, dan hal-hal sejenis. Ini mencakup metode pencampuran bahan, proses pengerjaan, dan prosedur pengujian, termasuk sistem sampling untuk pengujian. Spesifikasi umum juga mencakup serangkaian langkah pengujian, format standar untuk laporan

pengujian, batas toleransi kualitas yang dapat diterima, perangkat pengujian yang digunakan, dan unsur-unsur lainnya.

Spesifikasi Teknis merupakan panduan kualitas yang menetapkan standar untuk bahan dan pekerjaan, berperan sebagai rujukan untuk mengelola mutu pekerjaan. Kontraktor diharuskan melaksanakan pekerjaan sesuai dengan spesifikasi teknis ini. Tugas konsultan pengawas melibatkan pengawasan penerapan spesifikasi dalam setiap tahap kegiatan, serta menilai penerimaan atau penolakan bahan atau pekerjaan. Pada tahap awal, tanggung jawab pengendalian mutu menjadi kewajiban kontraktor.

Kontraktor memiliki tanggung jawab dalam menjalankan kontrol mutu, bukan tugas dari konsultan pengawas. Oleh karena itu, kontraktor harus menyediakan peralatan dan tenaga kerja yang diperlukan untuk melakukan pengujian kualitas. Kekurangan dalam mutu dapat menjadi risiko bagi kontraktor, dengan potensi konsekuensi yang serius, seperti perlu dilakukannya perbaikan ulang, pembongkaran, dan pengulangan pekerjaan, yang akan menimbulkan biaya yang signifikan. Dalam sistem manajemennya, kontraktor harus mengalokasikan biaya yang wajar untuk pengendalian dan kontrol, karena ketidakpatuhan dapat menghasilkan biaya kegagalan yang lebih tinggi.

Rincian khusus ini bertindak sebagai aturan kualitas. Jika ada standar mutu yang diberikan secara luas, maka rincian khusus akan mengacu pada norma umum tersebut, tanpa mengharapkan adanya tambahan makna dalam laporan penetapan kesepakatan umum. Misalnya saja seperti Pedoman Substansial Indonesia (PBI), dan sebagainya. Rincian ini umumnya berasal dari konsekuensi pemeriksaan logis dan pendahuluan yang telah terbukti tepat dan dipandang sebagai metodologi yang paling praktis. Pemeriksaan ini biasanya dilakukan oleh negara-negara maju dan dapat dimanfaatkan oleh negara-negara non-industri.

Untuk proyek dengan volume besar dan atribut yang seragam namun membosankan, misalnya, pembangunan jalan dan saluran, disarankan bagi pekerja yang disewa untuk membuat rencana campuran untuk setiap jenis dan sifat bahan yang digunakan, dengan tujuan penuh untuk mengumpulkan kualitas yang telah ditentukan sebelumnya. detail. Proses konfigurasi campuran meliputi pemanfaatan contoh material yang dicoba dengan varietas campuran yang berbeda, kemudian dicoba di pusat penelitian untuk menilai kualitas yang dapat dicapai oleh setiap rencana campuran. Perencanaan campuran yang memenuhi prasyarat kualitas baru dilaksanakan di lapangan. Secara umum, di lapangan, uji perkembangan dilakukan berdasarkan rencana perpaduan, misalnya, untuk lapisan dasar dan lapisan atas jalan, serta sehubungan dengan pekerjaan tanggul atau tepian yang memerlukan tingkat ketebalan tertentu. Pada tahap uji coba ini telah selesai dilakukan pengecekan terhadap interaksi pengembangan, termasuk strategi pemadatan. Dengan menyebutkan fakta obyektif ini, dapat diketahui dengan baik jumlah lintasan roller jalan yang diharapkan mencapai ketebalan sesuai kebutuhan detail. Tes pengembangan ini membantu pekerjaan dengan pengendalian kualitas pekerjaan berikutnya dan memberikan data tentang efisiensi kerja.

5.4.2 Spesifikasi Khusus

Spesifikasi khusus diperlukan ketika ada kebutuhan khusus yang tidak termasuk dalam spesifikasi teknis.

5.4.3 Kesepakatan Dalam Dokumen Kontrak

Kesepakatan ini dibuat untuk menghindari kekeliruan antara pemilik pekerjaan dan kontraktor. Kesepakatan tersebut mencakup hal-hal berikut:

- Spesifikasi memiliki tingkat kekuatan yang lebih tinggi dibandingkan dengan syarat-syarat umum.
- Tulisan tangan memiliki kekuatan yang lebih tinggi daripada ketentuan yang diketik.
- Ketentuan yang diketik memiliki kekuatan yang lebih tinggi daripada yang dicetak.
- Kata-kata memiliki kekuatan yang lebih tinggi daripada nomor-nomor angka.
- Jika ada interpretasi yang merugikan, hal tersebut diatasi melalui gambar.
- Spesifikasi memiliki kekuatan yang lebih tinggi dibandingkan dengan gambar.

BAB 6

PENGATURAN PERGANTIAN BIAYA

6.1 Pendahuluan

Saat ini, terjadi ketidakseimbangan yang nyata antara struktur penyedia jasa konstruksi dan struktur pasar. Berdasarkan data empiris, dapat diidentifikasi bahwa sekitar 90% dari struktur penyedia jasa konstruksi dikuasai oleh perusahaan kecil dan menengah, sementara perusahaan besar hanya mencapai sekitar 10%. Di sisi lain, struktur pasar konstruksi menunjukkan bahwa sekitar 60% adalah pasar kelas kecil dan menengah, sementara pasar kelas besar mencapai sekitar 40%. Distorsi ini muncul karena 60% pasar dikuasai oleh 90% perusahaan. Keadaan ini pada kenyataannya memicu praktik-praktik tidak etis di kalangan pelaku usaha, termasuk tindakan korupsi, kolusi, dan nepotisme (KKN) dalam upaya merebut proyek dari pihak pengguna atau pemberi kerja. Selain KKN, pelaku usaha jasa konstruksi cenderung mengabaikan klausul-klausul kontrak konstruksi yang biasanya disusun dan ditawarkan oleh pemberi kerja, bukannya berusaha untuk mendapatkan dan menyelesaikan proyek dengan cepat.

Banyak orang di industri administrasi pembangunan memandang kontrak hanya sebagai perspektif manajerial dan aturan pertukaran. Itulah yang mereka berpendapat, menurut sudut pandang bisnis, perjanjian tersebut hanya digunakan untuk menakut-nakuti pihak lawan agar mengikuti komitmen pelaksanaan yang telah dinyatakan. Meskipun demikian, pandangan ini salah. Dalam setiap proyek pengembangan, pelaksanaan pekerjaan dan siklus angsuran yang diselesaikan dengan pertemuan, misalnya bos, pekerja proyek, perancang, dan direktur pengembangan merupakan hubungan yang mengikat secara hukum. Dalam keadaan khusus ini, hubungan hukum dan bisnis antara pertemuan-pertemuan bergantung pada hal-hal yang ada dalam arsip

perjanjian. Kontrak administrasi pembangunan harus memuat ketentuan-ketentuan penting, termasuk luas pekerjaan, rentang waktu, batasan, sistem angsuran, dan pengaturan tanggung jawab jika salah satu pihak tidak memenuhi komitmennya.

Peraturan Nomor 2 Tahun 2017 tentang Administrasi Pembangunan (Peraturan Administrasi Pembangunan 2017) hanya memberikan pedoman bahwa koperasi spesialis (Pekerja yang disewa) harus menyampaikan hasil pekerjaannya sesuai dengan biaya, kualitas dan waktu yang disepakati dalam Perjanjian Kerja Pembangunan. Apabila koperasi Spesialis tidak memenuhi ketentuan tersebut, maka mereka akan bergantung pada remunerasi sebagaimana disepakati dalam Perjanjian Kerja Pembangunan. Peraturan ini juga mengatur tanggung jawab yang dapat ditanggung oleh pelaku usaha (klien administrasi), khususnya apabila pelaku usaha tidak menjamin keterjangkauan biaya atau tidak melakukan angsuran sesuai jumlah dan waktu yang ditentukan, maka dapat pula bergantung pada musibah sebagaimana disepakati dalam Perjanjian Kerja Pembangunan. Namun Peraturan Administrasi Pembangunan tahun 2007 tidak mengatur nilai, besaran, batasan dan komponen pembayaran akibat tidak dilaksanakannya pekerja pada perusahaan persewaan atau pekerjaan, termasuk kegagalan bangunan. Kepastian ini dituangkan dalam ketentuan kontrak kerja pembangunan yang disepakati dalam rapat. Untuk menjamin pengaturan upah yang dapat disampaikan oleh pihak yang dirugikan dalam suatu perjanjian, maka pertemuan-pertemuan harus menetapkan hal ini dalam perjanjiannya. Berdasarkan aturan peluang kesepakatan, pertemuan dapat menentukan ukuran kerugian tertentu dalam ketentuan kerugian yang dipertukarkan. Bagaimanapun, pihak-pihak tersebut harus menentukan nilai musibah ini dengan memperkirakannya secara hati-hati. Apabila dalam perjanjian tidak terdapat syarat kerugian yang dipertukarkan, maka tugas pejabat yang

ditunjuk di pengadilan akan sangat menentukan dalam memutuskan kerugian akibat ingkarnya perjanjian.

6.2 Perencanaan Biaya

Perencanaan biaya proyek adalah proyeksi keuangan yang menjadi dasar untuk mengelola pengeluaran dan arus dana dalam proyek tersebut. Ini melibatkan tahapan seperti perhitungan biaya, penyusunan anggaran, manajemen aliran kas, pengendalian pengeluaran, dan penentuan potensi keuntungan dari proyek tersebut. (Furkan & Chandra, 2003).

Estimasi biaya konstruksi memberikan gambaran rinci mengenai total biaya yang akan dikeluarkan untuk suatu proyek konstruksi. Estimasi biaya digunakan untuk mencapai kesepakatan harga antara pemilik proyek dan kontraktor, menetapkan anggaran, dan melakukan pengawasan terhadap seluruh biaya proyek. Anggaran proyek merangkum berbagai biaya yang mencakup dana yang dibutuhkan untuk material, tenaga kerja, subkontraktor, dan total biaya keseluruhan proyek. Dari segi keuangan, penting bagi anggaran ini untuk realistis, sehingga dapat dibandingkan dengan biaya aktual yang dikeluarkan selama proyek berlangsung.

Anggaran merupakan suatu perencanaan keuangan yang menyeluruh untuk sebuah kontrak dan digunakan untuk menghitung aliran kas yang akan tersedia dalam setiap periode kontrak. Konsep pengendalian biaya dan waktu didasarkan pada perbandingan antara rencana kinerja dan kinerja aktual. Pentingnya keakuratan informasi biaya aktual dari proyek memungkinkan identifikasi peningkatan biaya, analisis tren, dan memberikan kemampuan pada manajemen untuk mempertanyakan biaya saat ini atau biaya penyelesaian proyek yang melebihi batas yang telah ditetapkan.

Pengendalian biaya proyek adalah proses pengawasan pengeluaran dalam suatu proyek, dimulai dari perencanaan oleh pemilik proyek hingga penyelesaian dan pembayaran terakhir dilakukan (Furkan & Chandra, 2003). Dalam konteks proyek konstruksi, pengendalian biaya memiliki tiga tujuan utama (Pilcher, 1992):

1. Memberikan peringatan dini ketika terjadi situasi di mana biaya melebihi anggaran atau tidak sesuai dengan ketentuan kontrak untuk setiap pekerjaan yang dilakukan.
2. Memberikan umpan balik kepada pihak yang bertanggung jawab atas estimasi harga dalam penawaran tender, baik saat ini maupun di masa depan, agar mereka dapat menyusun penawaran harga yang lebih realistis.
3. Menghasilkan data mengenai variasi biaya yang terjadi selama proyek berlangsung.

6.3 Komposisi Biaya Proyek

Terdapat beberapa elemen biaya dalam suatu proyek konstruksi (Imam & Soeharto, 1997), yang mencakup:

1. Biaya perolehan material dan peralatan

Untuk melaksanakan proyek, diperlukan akuisisi material dan peralatan, termasuk peralatan utama, peralatan konstruksi, dan material curah, yang perlu diakuisisi. Ada beberapa cara untuk memperkirakan biaya perolehan material dan peralatan ini, dan salah satu yang paling signifikan di antaranya adalah:

- a. Menentukan estimasi jumlah material yang diperlukan dan mengalikannya dengan harga satuan per unit. Metode ini diterapkan untuk akuisisi material curah seperti pipa, semen, kabel listrik, dan sejenisnya.

b. Mengumpulkan informasi dari panduan, katalog, gambar rekayasa, dan catatan pembelian sebelumnya. Pendekatan ini terutama berguna saat membeli peralatan proyek.

c. Menggunakan penawaran yang diterima dari pabrik atau bengkel pembuatan peralatan/barang. Pendekatan ini memberikan perkiraan yang paling akurat, tetapi memerlukan spesifikasi, kriteria, dan gambar rekayasa yang lengkap.

Harga material dan peralatan sangat tergantung pada mutu atau spesifikasi yang diinginkan. Oleh karena itu, sebelum mengambil keputusan untuk melakukan pembelian, perlu dianalisis dengan cermat apakah spesifikasi yang telah ditetapkan telah dipilih sesuai dengan kebutuhan tanpa melebihi atau kurang memenuhi persyaratan. Setelah penetapan spesifikasi dan kriteria selesai, langkah berikutnya adalah menghitung jumlah atau kuantitas material dan peralatan yang akan dibeli berdasarkan pada desain rekayasa yang mematuhi spesifikasi dan kriteria yang telah ditetapkan sebelumnya.

2. Biaya untuk upah dan tenaga kerja

Tarif upah tenaga kerja disajikan dalam bentuk mata uang Rupiah per jam, per hari, per minggu, dan lainnya. Upah ini terbagi menjadi berbagai kategori, termasuk tingkat pengalaman, keahlian, pelatihan, dan faktor-faktor lainnya. Besarannya bervariasi tergantung pada faktor-faktor yang telah disebutkan, serta dipengaruhi oleh lokasi geografis, waktu, dan pertimbangan seperti lembur dan hari libur. Ada berbagai metode yang dapat digunakan untuk menaksir biaya upah tenaga kerja, termasuk:

a. Menggunakan panduan dan data dari buku manual atau handbook. Oleh karena itu, perlu dilakukan penjelasan rinci mengenai jenis pekerjaan yang akan dilakukan.

b. Metode man-loading adalah suatu pendekatan untuk mengestimasi biaya tenaga kerja yang diperlukan untuk menyelesaikan suatu kegiatan. Pendekatan ini didasarkan pada analisis sistematis terhadap lingkup pekerjaan, peralatan yang akan digunakan, dan lokasi kegiatan. Selanjutnya, dilakukan estimasi terhadap jumlah dan komposisi (man power mix) yang dibutuhkan, yang kemudian dikalikan dengan satuan biaya yang relevan. Walaupun metode pada poin (b) memberikan hasil yang lebih akurat dibandingkan dengan metode lain, (a), namun perlu diingat bahwa metode tersebut juga memerlukan upaya yang lebih besar.

Menetapkan standar upah untuk tenaga kerja merupakan salah satu aspek yang paling menantang dalam proses estimasi biaya. Umumnya, standar ini ditentukan berdasarkan tingkat efisiensi tenaga kerja yang diperoleh melalui riset dan survei yang secara rutin dilakukan oleh lembaga yang berkompeten dalam bidang tersebut.

3. Pengeluaran untuk transportasi tenaga kerja, material, dan peralatan, biaya pelatihan, biaya komputer, dan biaya reproduksi.

4. Pengeluaran administrasi dan beban usaha. Ini melibatkan biaya yang dikeluarkan untuk kebutuhan administratif, pajak perusahaan, jaminan (garansi), pembayaran lisensi, asuransi, sewa kantor, serta biaya penggunaan listrik dan air.

5. Biaya Jasa dan Margin Keuntungan Jasa umumnya ditemui dalam proyek-proyek dengan berbagai jenis perjanjian, khususnya perjanjian dengan harga variabel (cost plus). Besaran biaya jasa ini biasanya ditentukan sebagai persentase dari total pengeluaran proyek yang menjadi tanggung jawab kontraktor utama yang bersangkutan.

6.4 Perkiraan Biaya Proyek

Sesuai (Imam dan Soeharto, 1997), menyusun kutipan memainkan peran yang sangat penting dalam pelaksanaan proyek. Pada

tahap dasar, pengukur digunakan untuk menentukan berapa banyak uang yang diharapkan untuk menyelesaikan suatu proyek atau investasi. Meskipun alat ukur ini pada awalnya berpusat pada perkiraan biaya, dalam jangka panjang, kemampuannya menjadi lebih luas, khususnya mengatur dan mengendalikan aset seperti bahan, pekerjaan, administrasi dan waktu. Meskipun semua asosiasi yang terlibat dalam suatu proyek menggunakan penilaian biaya, penekanannya dapat berubah tergantung pada jenis asosiasi dan kebutuhannya.

Bagi pemilik proyek, perkiraan biaya berfungsi sebagai pedoman untuk menilai kelanjutan investasi. Bagi kontraktor, potensi keuntungan finansialnya tergantung pada sejauh mana ia mampu menyusun perkiraan biaya yang tepat. Jika tawaran harga dalam proses lelang terlalu tinggi, kontraktor dapat kehilangan dalam persaingan. Sebaliknya, jika menang dalam lelang dengan harga terlalu rendah, kontraktor akan menghadapi tantangan di masa depan.

Sementara itu, dari perspektif konsultan, harga yang diajukan kepada pemilik proyek mencerminkan proposal biaya terbaik untuk memenuhi berbagai kebutuhan selama perkembangan proyek. Hingga pada suatu tingkat, kepercayaan diri konsultan terkait dengan keakuratan angka yang mereka ajukan. Sebelum proyek dapat diselesaikan dan dioperasikan, diperlukan sejumlah besar modal yang terbagi menjadi modal tetap (*fixed capital*) dan modal kerja (*working capital*).

Pengelompokan ini memiliki relevansi dalam analisis aspek ekonomi dan pendanaan.

1. Investasi Tetap (*fixed capital*)

Investasi tetap adalah sebagian dari biaya proyek yang mencakup semua tahapan, dari studi kelayakan, perancangan rekayasa, pengadaan, fabrikasi, konstruksi, hingga instalasi atau sampai produk sepenuhnya beroperasi. Investasi tetap kemudian dibagi menjadi dua

kategori, yaitu biaya langsung (direct cost) dan biaya tidak langsung (indirect cost). Rincian sebagai berikut:

a. Biaya langsung

Biaya langsung mencakup semua elemen yang akan menjadi bagian permanen dari hasil akhir proyek. Ini mencakup:

- Persiapan lahan (site preparation), melibatkan proses seperti membersihkan, meratakan, menumpuk, dan menggali tanah, serta melibatkan pekerjaan pembuatan pagar, jalan, dan jembatan.
- Akuisisi peralatan utama, mencakup semua peralatan utama yang tercantum dalam desain rekayasa.
- Biaya perakitan dan pemasangan peralatan utama, termasuk struktur pendukung, isolasi, dan pengecatan.
- Pemasangan pipa, termasuk pipa transfer, pipa penghubung antara peralatan, dan sejenisnya.
- Perangkat listrik dan instrumen, seperti gardu listrik, motor listrik, sistem distribusi listrik, dan peralatan pengukuran.
- Pembangunan struktur kantor, pusat kontrol operasi, gudang, dan struktur sipil lainnya.
- Fasilitas pendukung, melibatkan pembangkit listrik, fasilitas pengolahan air, dan sejenisnya.
- Pembebasan tanah, di mana biaya pembebasan tanah sering dihitung dalam biaya langsung.

b. Biaya tidak langsung

Biaya tidak langsung merujuk pada pengeluaran yang terkait dengan manajemen, supervisi, serta pembelian material dan jasa untuk bagian

proyek yang tidak akan menjadi instalasi permanen atau produk akhir. Meskipun demikian, pengeluaran ini tetap diperlukan selama proses pembangunan proyek. Biaya tidak langsung melibatkan:

- Gaji dan tunjangan tim manajemen, serta gaji dan tunjangan untuk ahli rekayasa, penyedia lapangan konstruksi, dan sejenisnya.
- Kendaraan dan peralatan konstruksi, termasuk biaya pemeliharaan, pembelian bahan bakar, pelumas, dan suku cadang.
- Pembangunan fasilitas sementara, mencakup akomodasi sementara untuk tenaga kerja, penyediaan air, listrik, fasilitas komunikasi sementara selama konstruksi, dan sebagainya.
- Pengeluaran umum, yang melibatkan kebutuhan yang tidak dapat dikategorikan dalam kategori lain, seperti penggunaan bahan habis pakai seperti kawat las.
- Cadangan untuk keuntungan atau biaya supervisi, yang ditujukan untuk mengatasi ketidakpastian.
- Biaya operasional keseluruhan perusahaan, tanpa memperhatikan apakah ada kontrak yang sedang dalam proses penandatanganan. Ini mencakup biaya pemasaran, iklan, gaji eksekutif, sewa kantor, telepon, komputer, dan sebagainya.
- Pajak, pungutan, sumbangan, biaya izin, dan asuransi, serta berbagai jenis pajak seperti Pajak Pertambahan Nilai (PPN), Pajak Penghasilan (PPh), dan lainnya yang terkait dengan hasil operasi perusahaan.

2. Modal Kerja (*working capital*)

Modal yang diperlukan untuk memenuhi kebutuhan selama tahap awal operasi melibatkan:

- a. Pengeluaran untuk membeli bahan kimia, minyak pelumas, dan materi lain yang diperlukan untuk menjalankan operasi.
- b. Pengeluaran untuk penyimpanan persediaan bahan mentah dan produk, serta upah tenaga kerja selama periode awal operasi.
- c. Pembelian suku cadang yang dibutuhkan untuk menjaga kelangsungan operasi selama sekitar satu tahun ke depan.
- d. Secara umum, modal kerja biasanya mencakup kisaran 5 hingga 10 persen dari total investasi.

6.5 Pengaturan Kerugian Kontraktual

Dalam Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia, kewajiban penggantian biaya, kerugian, dan bunga akibat tidak terpenuhinya suatu perikatan berlaku jika debitur tetap tidak memenuhi perikatan, meskipun sudah dianggap lalai. Hal ini juga berlaku jika kewajiban yang harus dipenuhi oleh debitur hanya dapat dilakukan setelah berlalunya waktu yang telah ditentukan. Debitur dapat dihukum untuk mengganti biaya, kerugian, dan bunga dalam situasi wanprestasi yang disebabkan oleh hal-hal yang tidak dapat diprediksi, adanya keadaan memaksa, atau kejadian yang bersifat kebetulan, sehingga debitur terhambat dalam memberikan atau melakukan sesuatu yang seharusnya dilakukannya, atau melakukan tindakan yang dilarang baginya.

Mengenai besaran kerugian, Pasal 1246 Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) menyatakan bahwa biaya, ganti rugi, dan bunga yang dapat dituntut oleh kreditur melibatkan kerugian yang dialami dan keuntungan yang seharusnya dapat diperolehnya, tanpa mengurangi pengecualian dan perubahan sebagaimana dijelaskan dalam pasal-pasal berikutnya. Unsur-unsur yang dapat diminta oleh kreditur dari debitur berdasarkan Pasal 1246 melibatkan:

1. Ongkos atau biaya yang sudah dikeluarkan, seperti biaya cetak, biaya meterai, dan biaya iklan.

2. Kerugian akibat kerusakan atau kehilangan atas barang yang dimiliki oleh kreditur sebagai dampak kelalaian dari debitur (damages). Kerugian ini mencakup kerusakan nyata pada barang milik kreditur, seperti kerusakan pada interior barang karena kegagalan konstruksi yang dilakukan oleh debitur.

3. Bunga atau keuntungan yang diharapkan (interest). Karena kelalaian debitur, kreditur kehilangan potensi keuntungan yang diharapkan, seperti dalam kasus pembangunan gedung, di mana debitur gagal menyerahkan bangunan yang telah dibangun sehingga kreditur tidak dapat menyewakannya kepada pihak ketiga.

6.6 Jenis-Jenis Kontrak

Pertimbangan awal yang harus dipertimbangkan oleh pemilik proyek atau pengguna jasa adalah pemilihan jenis kontrak yang akan digunakan. Dalam industri konstruksi, terdapat berbagai jenis kontrak, antara lain:

1. Kontrak Konstruksi, yang juga dikenal sebagai "Surat Perjanjian Pelaksanaan."
2. Kontrak Pengadaan, yang secara khusus berfokus pada aspek pengadaan barang.
3. Kontrak Agensi, yang melibatkan pengadaan jasa, seperti kontrak antara pemilik proyek dan konsultan.

6.6.1 Kontrak Berdasarkan "Pengaturan Penggantian Biaya"

Seperti yang sudah diketahui, pihak-pihak yang terlibat dalam sebuah kontrak, yakni kontraktor, pemilik proyek, dan perencana, memiliki peran yang signifikan dalam penyusunan dokumen kontrak

untuk proyek-proyek konstruksi. Ini juga mencakup definisi lingkungan kerja di dalam proyek tersebut.

Dalam kontrak, perlu dijelaskan secara tegas mengenai periode penyelesaian proyek dan tanggung jawab yang harus dipenuhi oleh kontraktor jika terjadi keterlambatan.

Rincian pembayaran kepada pihak terlibat, baik kontraktor maupun konsultan, harus dijelaskan secara rinci karena sistem pembayaran akan menjadi faktor penentu dalam jenis dokumen kontrak proyek konstruksi. Ada tiga metode pembayaran yang umum digunakan dalam kontrak proyek konstruksi, yaitu:

1. Kontrak Harga Satuan (*Unit Price Contract*)
2. Kontrak Biaya Plus Jasa (*Cost Plus Fee Contract*)
3. Kontrak Biaya Menyeluruh (*Lump Sum Contract*)

Pemilihan jenis kontrak yang sesuai untuk proyek konstruksi lebih didasarkan pada karakteristik dan kondisi khusus proyek tersebut. Dari perspektif pemilik proyek, hal ini terkait erat dengan usaha untuk mengantisipasi dan mengatasi risiko-risiko yang mungkin timbul selama pelaksanaan proyek.

a. Kontrak Harga Satuan (*Unit Price Contract*)

Aspek krusial dalam kontrak harga satuan (*unit price contract*) adalah bahwa penentuan harga untuk setiap unit pekerjaan sudah dilakukan sebelum fase konstruksi dimulai. Pemilik proyek telah menghitung jumlah unit yang terkandung dalam setiap elemen pekerjaan.

Dari konsep kontrak harga satuan, dapat diartikan bahwa perjanjian ini terfokus pada penetapan harga per unit untuk setiap jenis atau item pekerjaan. Kontraktor hanya perlu menentukan harga satuan yang akan mereka ajukan untuk masing-masing item dalam kontrak. Penetapan harga satuan ini harus mencakup semua potensi biaya, termasuk biaya overhead, keuntungan, biaya yang tidak terduga, dan biaya untuk mengantisipasi risiko.

Penggunaan jenis kontrak ini menjadi relevan ketika proyek memiliki karakteristik sebagai berikut: proyek dapat dijelaskan dengan jelas, sulit untuk memperkirakan dengan tepat jumlah pekerjaan yang sebenarnya sebelum proyek dimulai. Pendekatan yang tidak seimbang merujuk pada cara kontraktor menawarkan harga satuan tanpa mengubah total harga. Kontraktor menggunakan metode ini untuk memperoleh keuntungan dari berbagai aspek proyek, seperti menaikkan harga satuan pada pekerjaan awal yang mencakup biaya mobilisasi peralatan atau material yang diperlukan.

Metode ini juga bisa digunakan apabila kontraktor berkeinginan menggunakan dana dari pemilik proyek sebagai sumber pendanaan tambahan untuk melaksanakan proyek, terutama jika kontraktor menghadapi kendala keuangan. Penggunaan metode ini juga dapat dipengaruhi oleh kesalahan yang dilakukan oleh pemilik proyek dalam menetapkan atau mempersiapkan perkiraan biaya proyek (owner's estimate).

Jika terdapat perbedaan antara harga sebenarnya dan harga perkiraan (umumnya sekitar 20%-25%), maka harga satuan setiap barang dapat diubah melalui renegosiasi. Di sisi lain, pemilik proyek dapat dengan lebih tepat membedakan pekerjaan tambahan atau hilang dan dengan cara ini menghindari latihan penawaran yang tidak seimbang.

Dalam perjanjian semacam ini, angsuran kepada pekerja proyek disesuaikan dengan besaran pendirian yang disengaja. Oleh karena itu, pemilik usaha perlu memeriksa hasil estimasi pekerja yang disewa dengan mengambil estimasinya sendiri.

Kerugian menggunakan perjanjian semacam ini adalah pemiliknya tidak dapat memastikan biaya sebenarnya dari proyek tersebut sampai proyek tersebut selesai. Untuk mengatasi kerentanan ini, perhitungan jumlah setiap unit harus dilakukan secara tepat. Dengan mempertimbangkan atribut-atribut perjanjian biaya satuan, maka jenis tugas yang sesuai dengan perjanjian ini adalah proyek-proyek yang mempunyai penilaian jumlah yang sulit untuk diantisipasi secara tepat, seperti pekerjaan tanah, jalan, pembangunan pipa, dll. Pada proyek seperti ini, pekerja untuk Perekrut harus melihat dengan baik hal kompensasi dan batas garis gaji yang tercantum dalam perjanjian.

b. Kontrak Biaya Plus Jasa (*cost plus fee contract*)

Dalam kontrak biaya plus jasa (*cost plus fee contract*), kontraktor akan menerima pembayaran yang mencakup pengeluarannya, ditambah dengan biaya untuk overhead dan keuntungan. Besarnya overhead dan keuntungan umumnya ditetapkan sebagai persentase dari total biaya yang dikeluarkan.

Sistem pembayaran dalam kontrak ini dibagi menjadi dua jenis, yaitu:

1. Pembayaran biaya tetap

Dalam pendekatan ini, kontraktor tidak memiliki kewenangan untuk menaikkan biaya dengan maksud menambahkan keuntungan dan overhead.

2. Pembayaran biaya dengan persentase maksimum

Dengan metode ini, pemilik proyek dapat memastikan bahwa total biaya proyek tidak akan melebihi batas tertentu, meskipun biaya dihitung berdasarkan persentase dari total biaya.

Perjanjian ini umumnya dipilih ketika biaya sebenarnya dari suatu proyek atau suatu proyek sulit diukur secara tepat. Keadaan saat ini bisa saja terjadi ketika perencanaan belum selesai seluruhnya, tugas tidak dapat tergambarkan dengan jelas, atau proyek harus selesai dalam waktu yang singkat sementara rencana dan detailnya belum selesai sebelum siklus pengembangan dimulai. .

Kendala dari perjanjian semacam ini adalah pemilik mempunyai keterbatasan dalam merealisasikan biaya usaha sebenarnya yang akan ditimbulkan. Pemilik harus memberikan wewenang untuk memantau kemajuan pekerjaan untuk menjamin bahwa biaya yang dibebankan berhubungan dengan biaya yang sebenarnya ditimbulkan.

Menentukan upah bagi pekerja yang dipekerjakan dalam perjanjian semacam ini dapat dilakukan melalui beberapa teknik, baik sebagai jumlah yang layak (biaya selain biaya tetap), sebagai tingkat pengeluaran (biaya selain tarif), atau dengan menetapkan batas biaya terbesar (biaya selain biaya dengan biaya terjamin paling ekstrim). .

Selain biaya-biaya selain biaya-biaya tetap, perjanjian semacam ini juga mempertimbangkan datangnya angsuran kepada pekerja yang disewa mengingat biaya-biaya riil yang ditimbulkan oleh pekerja yang disewa, di samping biaya-biaya di atas dan imbalan yang layak (biaya tetap). Pengeluaran asli mencakup semua pengeluaran termasuk kompensasi kerja, bahan bangunan, dan biaya peralatan. Perjanjian semacam ini digunakan terutama untuk proyek-proyek yang memerlukan aktivitas cepat dan tidak memungkinkan perencanaan pencatatan keuangan secara keseluruhan.

Selain biaya dan tarif, pekerja yang disewa akan dibayar kembali untuk semua biaya asli yang telah ditimbulkan dan upah yang didapat akan ditentukan berdasarkan tingkat biaya asli sesuai kesepakatan antara pekerja yang disewa dan perusahaan. pemilik. Perjanjian semacam ini umumnya dipilih untuk pekerjaan-pekerjaan yang membutuhkan aktivitas cepat dan tidak mempertimbangkan kesiapan gambar rencana secara lengkap. Dalam perjanjian seperti ini, terdapat kecenderungan pekerja proyek untuk memutar kembali kemajuan pekerjaan dengan tujuan untuk meningkatkan pengeluaran yang sebenarnya, sehingga imbalan yang diterima menjadi lebih tinggi.

Dalam kontrak cost plus fee with maximum guaranteed price, kontraktor akan menerima penggantian untuk seluruh biaya yang telah dikeluarkan, ditambah dengan kompensasi yang dihitung berdasarkan persentase yang telah disepakati bersama. Namun, jumlah kompensasi tersebut dibatasi oleh jumlah maksimum tertentu.

Jenis kontrak ini sesuai untuk proyek-proyek yang memiliki tingkat ketidakpastian yang tinggi, khususnya proyek mendesak seperti perbaikan jembatan yang rusak. Pada proyek semacam ini, proses penunjukan perancang, perencanaan, dan pelaksanaan perbaikan memerlukan waktu yang cukup lama. Sebaliknya, dengan menunjuk kontraktor yang memiliki kemampuan untuk merancang dan melaksanakan perbaikan dengan cepat, biaya perancangan dan perbaikan dapat dihitung langsung dengan penambahan fee untuk kontraktor/perancang. Keputusan ini didasarkan pada pemahaman bahwa kontraktor adalah pihak yang paling mampu mengatasi masalah tersebut dengan efisien dan cepat.

c. Kontrak Biaya Menyeluruh (*Lump Sum Contract*).

Kontrak biaya tetap (*lump sum contract*) diterapkan ketika kontraktor memiliki tanggung jawab untuk membangun suatu proyek

sesuai dengan desain yang telah ditetapkan, dengan biaya yang telah disepakati sebelumnya. Apabila terjadi perubahan, baik itu pada desain, jenis material, atau faktor lain yang menyebabkan peningkatan biaya, maka perlu dilakukan negosiasi antara pemilik dan kontraktor untuk menentukan pembayaran tambahan yang akan diberikan kepada kontraktor atas perubahan pekerjaan tersebut. Setiap biaya yang muncul akibat perubahan pekerjaan harus dipertimbangkan dan diperundingkan bersama antara pemilik dan kontraktor.

Persyaratan kunci dalam menerapkan jenis kontrak ini adalah kepastian bahwa perencanaan telah sepenuhnya diselesaikan agar kontraktor dapat melakukan estimasi kuantitas dengan akurat. Jika pemilik proyek memiliki batasan anggaran biaya, maka kontrak lump sum menjadi pilihan yang tepat karena memberikan kepastian nilai total biaya yang akan dikeluarkan. Jenis kontrak ini sangat sesuai untuk pekerjaan konstruksi tertentu, seperti pembangunan gedung.

Salah satu kelemahan dari penggunaan kontrak jenis ini adalah potensi terjadinya keterlambatan dalam proses konstruksi karena harus menunggu penyelesaian perencanaan. Ketidakkuratan atau kesalahan dalam perancangan dapat memiliki dampak serius yang berpotensi menimbulkan biaya tambahan yang signifikan. Oleh karena itu, diperlukan pertimbangan yang matang agar tidak terjadi pelaksanaan konstruksi yang terburu-buru, yang dapat menyebabkan kesalahan dalam perancangan dan penyusunan spesifikasi.

BAB 7

CLAIM AND DISPUTE

7.1 Pendahuluan

Di negara-negara Barat yang telah mengalami pertumbuhan pesat dalam industri jasa konstruksi dan menerapkan teknologi canggih, isu klaim telah menjadi hal umum antara Pengguna Jasa dan Penyedia Jasa. Persaingan sengit terjadi di antara Penyedia Jasa dalam upaya memenangkan tender untuk proyek konstruksi. Hampir semua Penyedia Jasa memiliki keahlian dalam teknologi dan aspek detail Jasa Konstruksi, sehingga perbedaan dalam penawaran harga pada saat tender bukan lagi disebabkan oleh variasi biaya pekerjaan, melainkan oleh kompetensi dalam efisiensi pelaksanaan proyek.

Dengan kata lain, perusahaan jasa konstruksi yang dapat mencapai tingkat efisiensi tertinggi mampu menurunkan harga suatu proyek, memungkinkannya untuk memenangkan tender, bukan karena perbedaan dalam kualitas pekerjaan itu sendiri. Saat ini, persaingan harga yang disebabkan oleh efisiensi semakin ketat, sehingga nilai penawaran yang diajukan oleh berbagai perusahaan hampir serupa. Oleh karena itu, beberapa perusahaan jasa konstruksi kini berusaha mendapatkan keuntungan tidak hanya dari efisiensi, melainkan dengan cermat melihat peluang klaim yang besar selama proses tender.

Setelah meyakinkan diri bahwa ada peluang klaim yang signifikan untuk mendapatkan keuntungan, ia menurunkan harga penawaran pada saat tender menjadi jauh di bawah penawaran pesaing, sehingga berhasil memenangkan proyek. Setelah berhasil dalam tender, langkah selanjutnya adalah merancang struktur klaim yang sudah direncanakan sebelumnya. Menurut Robert D. Gilbreath, faktor-faktor penyebab terjadinya klaim adalah:

1. Pekerjaan yang cacat.

Pihak yang menggunakan jasa dan merasa tidak puas dengan hasil yang diberikan oleh penyedia jasa memiliki hak untuk mengajukan klaim atas kerugian, termasuk biaya perubahan, penggantian, atau pembongkaran pekerjaan yang tidak memenuhi standar. Dalam banyak situasi, pekerjaan tidak diselesaikan sesuai dengan spesifikasi yang dijelaskan dalam kontrak atau tidak sesuai dengan tujuan yang telah ditetapkan. Terkadang, barang atau jasa yang diminta tidak sesuai dengan jaminan yang telah diberikan oleh penyedia jasa atau pemasok bahan.

2. Kelembatan yang disebabkan penyedia jasa

Apabila penyedia jasa berkomitmen untuk menyelesaikan pekerjaan dalam batas waktu yang telah ditentukan, pengguna jasa memiliki hak untuk mengajukan klaim atas kerugian jika keterlambatan tersebut disebabkan oleh kesalahan penyedia jasa atau dalam situasi lain, bahkan jika keterlambatan tersebut di luar kendali penyedia jasa. Jenis-jenis klaim kerugian dalam konteks ini melibatkan kehilangan peluang penggunaan fasilitas, dampak reaksi terhadap penyedia jasa lain, dan peningkatan biaya dari pekerjaan lain yang tertunda.

3. Sebagai klaim tandingan.

Pihak pengguna jasa, yang menghadapi klaim dari para penyedia jasa, dapat merespons dengan mengajukan klaim tandingan. Klaim tandingan umumnya bertujuan untuk menyerang atau mencoba melemahkan elemen-elemen asli dari klaim penyedia jasa, dengan mengungkapkan potensi tumpang tindih atau risiko biaya, atau merinci perubahan-perubahan atau pasal-pasal dalam kontrak yang melarang atau memodifikasi tindakan penyedia jasa dalam menghadapi sengketa. Sebagian besar klaim yang muncul dalam proyek konstruksi berasal dari

penyedia jasa terhadap pengguna jasa karena berbagai alasan. Perubahan-perubahan tidak resmi melibatkan hal-hal sebagai berikut:

- Keterlambatan atau kekurangan informasi dari pihak pengguna jasa umumnya terjadi dalam bentuk gambar-gambar atau spesifikasi teknis.
- Keterlambatan atau kekurangan informasi dari bahan atau peralatan yang diserahkan oleh pihak pengguna jasa.
- Perubahan-perubahan dalam permintaan, gambar, atau spesifikasi.
- Perubahan kondisi lapangan atau kondisi yang tidak diketahui sebelumnya.
- Dampak reaksi dari pekerjaan yang tidak sesuai jadwal.
- Pembatasan terhadap metode kerja tertentu, termasuk keterlambatan atau percepatan pelaksanaan pekerjaan oleh penyedia jasa.

7.2 Definisi Klaim Konstruksi

Sebelum menjelaskan istilah klaim konstruksi, lebih baik kita terlebih dahulu membahas definisi klaim secara umum. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, klaim diartikan sebagai tuntutan pengakuan terhadap hak seseorang atas suatu fakta. Penting untuk dicatat bahwa ada perbedaan yang cukup signifikan antara makna klaim dalam bahasa Indonesia dan pengertian klaim dalam bahasa asing, terutama bahasa Inggris. Secara umum, dalam bahasa Inggris, klaim merujuk pada permintaan (demand) dan bukan tuntutan. Ini adalah interpretasi yang sesuai dengan referensi bahasa Inggris (Yasin, 2004). Di sisi lain, hampir semua sumber dalam bahasa Indonesia memaknai klaim sebagai suatu tuntutan.

Menurut (Yasin, 2004), klaim konstruksi mengacu pada klaim yang timbul sebagai akibat dari atau terkait dengan pelaksanaan proyek konstruksi. Hal ini dapat mencakup hubungan antara pihak yang

menggunakan jasa konstruksi dan penyedia jasa, antara penyedia jasa utama dengan subkontraktor atau pemasok bahan, atau bahkan melibatkan pihak eksternal bersama pengguna/penyedia jasa. Klaim konstruksi umumnya terkait dengan permintaan tambahan terkait waktu, biaya, atau bentuk kompensasi lainnya.

7.3 Unsur-Unsur Klaim

Klaim-klaim konstruksi yang umum dan sering terjadi adalah klaim terkait waktu dan biaya sebagai dampak dari perubahan dalam lingkup pekerjaan. Jika terjadi perubahan dalam pekerjaan, seperti peningkatan volume pekerjaan atau perubahan dalam sifat dan jenisnya, menghitung tambahan biaya yang diminta oleh penyedia jasa beserta perluasan waktu tidaklah terlalu rumit.

Namun terkadang, selain mengajukan klaim terkait perubahan yang telah disebut sebelumnya, penyedia jasa juga dapat mengajukan klaim sebagai akibat dari pekerjaan yang tidak mengalami perubahan. Situasinya dapat dijelaskan sebagai berikut: suatu pekerjaan yang tidak mengalami perubahan harus ditunda (karena kendala teknis yang muncul karena adanya pekerjaan lain yang mengalami perubahan). Pekerjaan yang tidak mengalami perubahan seharusnya diselesaikan pada musim kemarau. Namun, karena terjadi penundaan, pekerjaan tersebut harus dilaksanakan pada musim hujan, yang mengakibatkan penurunan produktivitas dan memerlukan tambahan biaya untuk melindungi pekerjaan tersebut dari dampak cuaca (hujan). Selain itu, terdapat potensi kenaikan upah buruh karena musim hujan, kebutuhan tambahan tenaga pengamanan, biaya administrasi, dan biaya overhead.

Menurut Robert D. Gilbreath, elemen-elemen klaim konstruksi tersebut melibatkan:

- Penambahan biaya untuk upah, bahan, peralatan, pengawasan, administrasi, overhead, dan waktu tambahan.

- Pekerjaan yang harus diulang (pembongkaran/pemasangan kembali).
- Penurunan kinerja pekerjaan.
- Pengaruh cuaca.
- Proses de-mobilisasi dan re-mobilisasi.
- Penempatan peralatan yang tidak tepat.
- Akumulasi bahan.
- Ketidakefisienan dalam jenis pekerjaan.

7.4 Jenis-Jenis Klaim

a. Klaim tambahan biaya dan waktu

Dari berbagai macam klaim yang ada, akan dipertimbangkan dua jenis klaim yang umum, yaitu klaim yang muncul karena keterlambatan dalam penyelesaian pekerjaan. Klaim jenis ini umumnya melibatkan permintaan untuk waktu tambahan dan biaya tambahan.

b. Klaim biaya tak langsung (*Overhead*)

Terdapat juga jenis klaim lain yang muncul sebagai konsekuensi dari keterlambatan sebelumnya, yaitu klaim terkait biaya tak langsung (*overhead*). Ketika penyedia jasa mengalami keterlambatan dalam menyelesaikan suatu pekerjaan karena faktor-faktor dari pihak pengguna jasa, mereka dapat meminta tambahan biaya *overhead* dengan argumentasi bahwa biaya ini meningkat karena pekerjaan belum selesai.

c. Klaim Tambahan Waktu (Tanpa Tambahan Biaya)

Meskipun klaim terkait keterlambatan tampaknya sederhana, kenyataannya tidak selalu demikian. Sebagai contoh, penyedia jasa mungkin hanya diberikan perpanjangan waktu pelaksanaan tanpa tambahan biaya, disebabkan oleh alasan-alasan tertentu.

d. Klaim Kompensasi lain

Penyedia jasa, selain mendapatkan perpanjangan waktu, juga menerima bentuk kompensasi lainnya. Terkadang, penyedia jasa tidak sepenuhnya mendapatkan seluruh klaim terkait keterlambatan yang diajukan, karena sebagian dari keterlambatan tersebut bukan semata-mata kesalahan dari pihak pengguna jasa. Penyedia jasa juga memiliki kontribusi dalam keterlambatan tersebut yang terjadi secara bersamaan atau tumpang tindih.

7.5 Sengketa Konstruksi (*Construction Dispute*)

Sengketa konstruksi merujuk pada konflik yang timbul sehubungan dengan pelaksanaan proyek jasa konstruksi antara pihak-pihak yang terlibat dalam suatu kontrak konstruksi, yang dalam konteks Barat sering disebut sebagai *construction dispute*. Sengketa konstruksi yang dibahas di sini merujuk pada sengketa perdata yang, sesuai dengan Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 Pasal 5, diizinkan untuk diselesaikan melalui Arbitrase atau Jalur Alternatif Penyelesaian Sengketa. (Nazarkhan Yasin. 2004, Mengenal Klaim Konstruksi dan Penyelesaian Sengketa Konstruksi) Konstruksi dalam konteks ini mencakup kegiatan jasa konstruksi yang melibatkan perencanaan, pelaksanaan, dan pengawasan pekerjaan konstruksi. Undang-undang Jasa Konstruksi No. 18 Tahun 1999, dalam Ketentuan Umumnya, menyebutkan bahwa Jasa Konstruksi mencakup layanan jasa konsultasi perencanaan pekerjaan konstruksi, layanan jasa pelaksanaan pekerjaan konstruksi, dan layanan jasa konsultasi pengawasan pekerjaan konstruksi.

Pekerjaan konstruksi, menurut Undang-Undang Jasa Konstruksi No. 18 tahun 1999, merujuk pada seluruh atau sebagian rangkaian kegiatan perencanaan dan/atau pelaksanaan, serta pengawasan yang melibatkan pekerjaan arsitektural, sipil, mekanikal, elektrikal, dan tata lingkungan, beserta kelengkapannya, untuk menciptakan suatu bangunan atau bentuk fisik lainnya. Sengketa konstruksi dapat timbul

dari berbagai alasan, seperti klaim yang tidak ditanggapi, seperti keterlambatan pembayaran, keterlambatan penyelesaian pekerjaan, perbedaan penafsiran dokumen kontrak, dan ketidakmampuan teknis atau manajerial dari pihak yang terlibat. Selain itu, sengketa konstruksi dapat muncul jika pengguna jasa tidak melaksanakan tugas pengelolaan dengan baik dan mungkin tidak memiliki dukungan keuangan yang cukup. Secara ringkas, sengketa konstruksi terjadi ketika salah satu pihak melakukan pelanggaran (wanprestasi atau default).

7.6 Penyelesaian Sengketa

Penyelesaian sengketa konstruksi dapat dilakukan melalui beberapa opsi yang disepakati oleh para pihak, yaitu:

- Sistem Peradilan (Pengadilan);
- Arbitrase (Baik melalui Lembaga Arbitrase maupun Ad Hoc);
- Alternatif Penyelesaian Sengketa (seperti konsultasi, negosiasi, mediasi, dan konsiliasi).

Penyelesaian sengketa harus secara jelas dijelaskan dalam kontrak konstruksi, dan sengketa yang dimaksud di sini adalah sengketa perdata, bukan sengketa pidana. Sebagai contoh, jika pilihan penyelesaian sengketa yang disepakati dalam kontrak adalah Arbitrase, maka berdasarkan Undang-Undang No.30/1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa Pasal 3, pengadilan tidak memiliki kewenangan untuk memutuskan sengketa tersebut.

7.6.1 Penyelesaian Sengketa Melalui Pengadilan

Penyelesaian sengketa melalui jalur pengadilan kurang diminati dan disukai oleh para pelaku dalam industri jasa konstruksi karena proses penyelesaiannya terlalu memakan waktu, terutama jika terjadi Peninjauan Kembali. Hal ini diungkapkan oleh Prof. Dr. Sudargo Gautama

dalam bukunya yang berjudul "Undang Undang Arbitrase Baru" tahun 1999 pada halaman 2-4.

"Dalam dunia perdagangan, terutama di tingkat internasional, selalu ada kekhawatiran terkait proses litigasi di hadapan lembaga-lembaga peradilan. Hal ini berlaku di berbagai sistem negara, baik yang telah maju maupun yang masih berstatus negara berkembang. Para pelaku bisnis umumnya enggan terlibat dalam proses peradilan yang dapat memakan waktu bertahun-tahun. Kondisi ini dirasakan di seluruh dunia, namun lebih mencolok lagi dalam konteks sistem peradilan di negara kita, di mana proses persidangan dapat berlarut-larut, bahkan bertahun-tahun."

7.6.2 Penyelesaian Sengketa Melalui Arbitrase

Kata "arbitrase" memiliki asal-usul dari kata "arbitrare" dalam bahasa Latin, "arbitrage" dalam bahasa Belanda, "arbitration" dalam bahasa Inggris, "schiedspruch" dalam bahasa Jerman, dan "arbitrage" dalam bahasa Perancis. Kata-kata ini mengacu pada kekuasaan untuk menyelesaikan suatu hal dengan bijaksana atau secara damai oleh seorang arbiter atau wasit.

Arbitrase adalah salah satu metode penyelesaian sengketa. Sengketa yang perlu diatasi melibatkan perselisihan terkait suatu kontrak, dan dapat muncul dalam berbagai bentuk, sebagaimana dijelaskan oleh Harahap, Yahya, dalam bukunya "Arbitrase" yang diterbitkan oleh Pustaka Kartini, Jakarta pada tahun 1991.

a. Ketidaksepakatan dalam penafsiran mengenai pelaksanaan perjanjian dapat berupa:

- Perselisihan pendapat (controversy)
- Kesalahpahaman (misunderstanding)
- Ketidaksetujuan (disagreement)

b. Pelanggaran kontrak (breach of contract), yang mencakup:

- Keabsahan kontrak
- Kelayakan kontrak

c. Pemutusan kontrak (termination of contract)

d. Klaim terkait ganti rugi atas wanprestasi atau tindakan melawan hukum. Dalam pandangan Steven H. Grifis (1984), arbitrase dapat didefinisikan sebagai pengajuan sengketa oleh kesepakatan para pihak kepada individu yang mereka pilih sendiri untuk menentukan keputusan.

7.7 Faktor-Faktor Penyebab Iklim

Tidak dapat dipungkiri bahwa dalam pelaksanaan proyek konstruksi, terdapat potensi besar untuk timbulnya konflik atau perselisihan. Menurut Mitropoulos & Howell (2001), secara mendasar, terdapat tiga akar masalah yang menjadi penyebab perselisihan dalam proyek konstruksi, yaitu:

1. Adanya ketidakpastian dalam setiap proyek konstruksi.
2. Isu-isu yang terkait dengan kontrak konstruksi.
3. Perilaku oportunistik dari pihak-pihak yang terlibat dalam proyek konstruksi.

Secara umum, klaim dalam konteks proyek konstruksi timbul dari dua belah pihak yang terlibat dalam pelaksanaan proyek tersebut. Selain itu, terdapat kemungkinan bahwa klaim dalam proyek konstruksi dapat dipicu oleh faktor eksternal. Sebagian besar klaim yang terjadi berkaitan dengan penundaan dalam penyelesaian proyek. Mayoritas dari penundaan ini disebabkan oleh pemberi perintah pekerjaan atau pemilik proyek. Keterlambatan yang disebabkan oleh pemilik proyek disebut sebagai compensable delay. Compensable delay terjadi karena alasan

keterlambatan yang tidak diatur dalam kontrak, sehingga pemilik proyek harus memberikan tambahan waktu dan biaya kepada kontraktor. (Fisk, 1997).

Klaim yang diajukan oleh pemilik atau pemberi perintah sering kali dipengaruhi oleh beberapa faktor. Menurut Fisk (1997), ketidakjelasan dalam dokumen kontrak, terutama klausul perencanaan yang tidak lengkap, memiliki dampak yang signifikan pada keterlambatan proyek.

Keterlambatan dalam proyek konstruksi sering kali dipicu oleh berbagai faktor. Salah satu faktor yang berperan adalah kebiasaan pemilik atau pemberi perintah pekerjaan untuk sering mengubah rencana proyek yang sudah disetujui. Ketidaktepatan atau kelengkapan rencana kerja juga dapat menghambat kemajuan proyek konstruksi, dan masalah ini sering terjadi dalam proyek konstruksi. Faktor non-teknis seperti keterlambatan pembayaran oleh pengguna jasa juga turut berkontribusi pada terhambatnya proyek konstruksi. Pada dasarnya, kekurangan komunikasi antara pemilik atau pengguna jasa dengan kontraktor atau penyedia jasa menjadi pemicu utama munculnya klaim.

Beberapa faktor eksternal yang tidak terduga memiliki potensi menghambat jalannya proyek konstruksi dan menyebabkan timbulnya klaim. Faktor-faktor ini mencakup berbagai aspek. Pertama, kualitas material yang digunakan dalam proyek kadang tidak sesuai dengan spesifikasi awal, sehingga dapat menyebabkan penyimpangan dari kontrak dan menjadi penyebab klaim. Selanjutnya, keterlambatan pengiriman material juga dapat menghentikan proses pekerjaan. Kemudian, rendahnya kualitas atau keahlian pekerja dalam proyek dapat menjadi hambatan dalam kemajuan proyek. Pihak penyedia jasa atau kontraktor pelaksana sering menghadapi perbedaan kondisi fisik di

lapangan dengan apa yang tercantum dalam dokumen kontrak. Selain itu, kondisi tak terduga seperti hujan lebat atau cuaca yang tidak mendukung dapat menyebabkan penundaan dalam pelaksanaan pekerjaan, yang pada akhirnya menyebabkan keterlambatan dalam proyek. (Fisk, 1997).

7.8 Penyelesaian Iklim

Ketika terjadi konflik di antara pihak-pihak yang terlibat dalam proyek konstruksi, jika penyelesaiannya tidak dilakukan dengan baik, ini dapat mengakibatkan timbulnya klaim. Oleh karena itu, sangat krusial bagi para pihak yang terlibat dalam proyek konstruksi untuk berusaha semaksimal mungkin dalam mengurangi potensi timbulnya klaim tersebut.

Menurut Saleh & Nursyam (2007), ada beberapa metode untuk mencegah timbulnya klaim, termasuk penggunaan dokumentasi yang baik, pemahaman mendalam tentang isi kontrak, pemahaman yang jelas terkait perubahan pesanan, serta perencanaan dan penjadwalan yang terarah.

Dokumentasi yang lengkap dan tepat dapat berperan sebagai rujukan utama untuk memantau perkembangan pekerjaan dalam proyek. Kontraktor pelaksana perlu melakukan analisis dan pemahaman yang cermat terhadap kontrak untuk memastikan kelancaran pelaksanaan proyek konstruksi. Pemahaman yang mendalam terhadap dokumen kontrak juga dapat mencegah terjadinya kesalahan interpretasi oleh kontraktor terhadap isi kontrak.

Perubahan order dalam konteks proyek konstruksi melibatkan beberapa aspek, seperti penyesuaian harga yang telah disetujui, perubahan jadwal penyelesaian, dan modifikasi pada rencana serta spesifikasi proyek. Pemahaman yang jelas dan kesepakatan yang komprehensif mengenai perubahan-perubahan ini oleh semua pihak

terlibat sangat membantu dalam pengambilan keputusan untuk mencegah timbulnya klaim.

Perencanaan dan penjadwalan yang matang dan terarah sangat esensial dalam proyek konstruksi. Rencana dan penjadwalan yang cermat memegang peran penting dalam mewujudkan proyek yang ekonomis dan tepat waktu, sehingga dapat menghindari klaim yang berasal dari keterlambatan dan biaya tambahan.

Meskipun usaha untuk mencegah atau mengantisipasi klaim dalam proyek konstruksi dapat dilakukan, namun kenyataannya seringkali terjadi perselisihan yang menyebabkan timbulnya klaim. Oleh karena itu, dibutuhkan tindakan konkret untuk menyelesaikan permasalahan klaim ini. Diperlukan suatu pendekatan penyelesaian yang lebih resmi untuk mengatasi permasalahan tersebut. Eilen dan Imelda mengidentifikasi enam metode umum yang umumnya digunakan dalam industri konstruksi untuk menyelesaikan klaim, termasuk:

1. Negosiasi adalah usaha pihak-pihak yang terlibat dalam konflik untuk mencapai solusi tanpa campur tangan pihak lain, dan hasil akhirnya tidak bersifat mengikat.
2. Mediasi melibatkan penggunaan mediator, pihak ketiga yang netral, oleh pihak-pihak yang bertikai untuk menyelesaikan perselisihan, dan keputusannya juga tidak mengikat.
3. Arbitrasi adalah penyelesaian sengketa melalui kontrak, di mana pihak-pihak yang berkonflik memilih arbiter dari badan arbitrase untuk mengambil keputusan yang bersifat mengikat. Meskipun arbitrasi lebih cepat dan ekonomis, namun memiliki kelemahan terutama terkait dengan kecepatan proses.
4. Litigasi adalah membawa perselisihan ke pengadilan, di mana setiap pihak memiliki pengacara untuk mewakilinya. Meskipun merupakan opsi

yang jarang digunakan karena biaya tinggi dan waktu yang lama untuk mendapatkan keputusan, serta keinginan untuk menjaga hubungan baik.

5. Mini Trial adalah penyelesaian perselisihan di mana manajer proyek dari setiap pihak terlibat diwakili, dan ada panel netral sebagai penasihat.

6. Dispute Review Boards melibatkan setiap pihak yang berkonflik memilih seorang perwakilan, yang kemudian memilih panel ketiga yang netral, dan keputusannya juga tidak bersifat mengikat.

Setiap metode penyelesaian memiliki kelebihan dan kekurangan tersendiri. Tidak semua konflik dalam proyek konstruksi dapat diatasi dengan pendekatan yang serupa, dan keputusan tentang metode yang paling sesuai untuk menyelesaikan konflik menjadi hak pihak yang terlibat dalam perselisihan.

BAB 8

PENYUSUNAN ANGGARAN BIAYA BANGUNAN

8.1 Pendahuluan

Dilakukannya estimasi biaya yang akan dikeluarkan untuk melaksanakan suatu proyek sama dengan menyusun RAB atau rencana anggaran biaya. RAB merupakan hal penting dari dokumen yang wajib dipersiapkan dalam hal tender pengadaan jasa atau barang. Untuk menentukan nilai penawaran maka didasarkan pada RAB bagi kontraktor. Overhead, pajak, profit, dan iuran BPJS Ketenagakerjaan merupakan sajian dari RAB dalam tender pengadaan jasa atau barang.

Penyusunan RAB adalah langkah yang amat krusial yang dilakukan sebelum memulai pelaksanaan proyek. Pengawasan tender agar sesuai dengan rencana awal dan kesepakatan kontrak, merencanakan pelaksanaan proyek, seleksi bahan material, dan pemilihan penyedia meruapkan peranan RAB sebagai panduan dasar. Penyelenggaraan proyek tanpa RAB dapat berakibat pada akuisisi barang atau peralatan yang tidak sesuai dengan spesifikasi, meningkatnya biasa karena pembelian bahan material bangunan yang tidak sesuai dengan volume pekerjaan, serta pengendalian gaji pekerja yang tidak terkontrol, dan bermacam dampak negatif lainnya.

8.2 Rencana Anggaran Biaya

Proyeksi nilai biaya yang wajib diestimasi untuk melaksanakan sebuah aktivitas proyek disebut dengan RAB atau rencana anggaran biaya. RAB didefinisikan oleh beberapa praktisi sebagai berikut. Prediksi nilai uanh dari suatu aktivitas proyek yang mempertimbangkan gambar-gambar bestek, daftar jumlah tiap jenis pekerjaan, daftar susunna rencana biaya, daftar upah, buku analisis, dan daftar harga bahan merupakan pengertian RAB menurut Mukomoto (1987).

Perkiraan biaya yang diperlukan dalam tiap pekerjaan suatu proyek konstruksi di mana ini dipakai untuk menghitung biaya total yang dihabiskan dalam penyelesaian semua proyek merupakan pengertian RAB oleh Djojowiriono (1984).

Perhitungan biaya total yang meliputi upah, bahan, dan biaya terkait lainnya yang terkait dalam pelaksanaan proyek pembangunan merupakan pengertian RAB oleh Firmansyah (2011) dalam bukunya "Rancangan Bangunan Aplikasi Rencana Anggaran Biaya dalam Pembangunan Rumah".

Tujuan dari perhitungan anggaran biaya adalah untuk menetapkan total biaya yang diperlukan, memantau pengeluaran untuk setiap elemen pekerjaan, mencegah penundaan atau gangguan dalam pelaksanaan pekerjaan, serta mengurangi kemungkinan pemborosan biaya selama pelaksanaan pekerjaan berlangsung. Biasanya, dalam perhitungan atau estimasi biaya pelaksanaan, kita merujuk pada gambar dan spesifikasi yang ada, yang meliputi:

- a. Pendekatan Satuan (Unit) Metode ini melibatkan penggunaan harga tunggal berdasarkan fungsi keseluruhan dari proyek konstruksi bangunan yang akan dibangun.
- b. Pendekatan Luas Pendekatan luas merupakan estimasi biaya yang didasarkan pada luas bangunan yang memiliki karakteristik serupa.
- c. Pendekatan Kubik Pendekatan kubik melibatkan penggunaan harga satuan yang berdasarkan biaya per meter kubik bangunan.
- d. Pendekatan Bill of Quantity Pendekatan Bill of Quantity adalah metode yang sangat rinci dalam mengestimasi harga satuan pekerjaan, umumnya digunakan setelah perencanaan yang lengkap dengan rincian telah selesai.

Beberapa elemen penting dalam perhitungan Rencana Anggaran Biaya (RAB) meliputi:

1. Keyakinan dalam mengestimasi kebutuhan bahan dan menentukan harga bahan tersebut.
2. Ketelitian dalam menghitung jumlah tenaga kerja yang diperlukan.
3. Penggunaan faktor kalibrasi yang sesuai.
4. Disarankan menggunakan harga satuan pekerjaan yang sesuai dengan kondisi wilayah tempat proyek berlangsung.

8.3 Penyusunan Anggaran Biaya

Menyusun Rencana Pengeluaran Pengeluaran untuk suatu proyek pengembangan mencakup penghitungan volume setiap komponen pekerjaan dan pemeriksaan biaya satuan pekerjaan yang berkaitan dengan tahun dan luas usaha. Cara paling umum untuk membuat rencana pengeluaran biaya bergantung pada gambar khusus poin demi poin dan persyaratan pemeriksaan pengembangan yang sesuai dengan kebutuhan perencanaan proyek. Menurut Ir. A. Soedradjat Sastraatmadja (Sastraatmadja, 1984) dalam "Pemeriksaan Rencana Keuangan Eksekusi", pengaturan Pengeluaran Biaya (RAB) dapat dipisahkan menjadi dua bagian, yaitu RAB tidak tetap khusus dan RAB pasti.

8.3.1 Anggaran Biaya Kasar

Perhitungan rencana pengeluaran biaya yang tidak menyenangkan mengacu pada biaya satuan per meter persegi (m^2) atau biaya satuan per meter kubik (m^3) jika tugas tersebut mencakup volume ruangan. Pada umumnya, biaya satuan per meter persegi (m^2) lebih sering digunakan. Rencana pengeluaran biaya yang tidak menyenangkan ini berfungsi sebagai panduan evaluasi yang mendasarinya dan bersifat singkat sebelum perhitungan rencana keuangan biaya yang lebih rinci

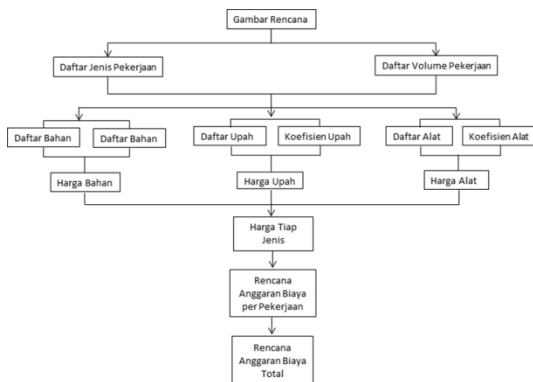
dilakukan. Faktor-faktor yang mempengaruhi perkiraan anggaran belanja yang tidak menyenangkan antara lain jenis bangunan yang ditata, jumlah lantai, jenis pembangunan, lokasi bangunan, dan tempat di mana bangunan akan dibangun.

Dalam perhitungan anggaran biaya kasar, sulit untuk mengetahui harga per item pekerjaan secara rinci. Oleh karena itu, saat pekerjaan dimulai, mengendalikan pengeluaran biaya menjadi lebih sulit.

8.3.2 Anggaran Biaya Teperinci

Sementara itu, perencanaan anggaran biaya yang rinci adalah penyusunan perencanaan biaya yang teliti sesuai dengan urutan pekerjaan untuk setiap item pekerjaan yang ada. Dalam penyusunan rencana pengeluaran biaya poin demi poin, terdapat penentuan khusus mengenai sifat bahan dan prasyarat pekerjaan, volume setiap benda pekerjaan, serta satuan biaya pekerjaan yang ditentukan berdasarkan pemeriksaan Burgelijke Openbare Welken (BOW). .

Proses penyusunan anggaran biaya secara berurutan memerlukan beberapa tahap perhitungan yang didasarkan pada gambar dan persyaratan analisis pekerjaan. Berikut adalah langkah-langkah analisis dalam perencanaan anggaran biaya.



Gambar 2.5 Tahap Analisis Perhitungan Rencana Anggaran Biaya

(Sumber Badan Penelitian dan Pengembangan Departemen Pekerjaan Umum)

8.4 Item Rincian RAB

Rencana Anggaran Biaya (RAB) terdiri dari beberapa bagian. Berikut adalah elemen-elemen yang harus terdapat dalam RAB:

1. Rincian Pekerjaan: Dalam proyek konstruksi, terdapat subkategori pekerjaan seperti persiapan, galian, urugan, dan pekerjaan pondasi beton.
2. Volume Pekerjaan (Satuan): Dalam pengadaan barang, umumnya digunakan satuan unit. Namun, dalam pekerjaan konstruksi, penghitungan sering dilakukan dalam satuan meter persegi (m²), meter kubik (m³), atau unit lainnya.
3. Harga Satuan: Pada pengadaan barang, biaya modal dihitung dengan mengalikan harga satuan dengan jumlah unit barang. Namun, pada pekerjaan konstruksi, harga satuan dibagi menjadi dua bagian, yaitu harga jasa dan harga jasa beserta material. Volume pekerjaan kemudian dikalikan dengan harga satuan pekerjaan.
4. Total Upah Pekerja: Upah pekerja khususnya berlaku untuk pekerjaan jasa konstruksi. Perhitungan melibatkan biaya per jam, estimasi waktu pekerjaan, dan jumlah pekerja.
5. Total Material Bahan Bangunan.
6. Total Keseluruhan: Ini adalah hasil penjumlahan total upah dan total material, yang dapat diperoleh dengan menjumlahkan total upah dengan total material atau dengan mengalikan volume pekerjaan dengan total upah.

8.5 Langkah-Langkah Menyusun RAB

Ada lima tahap yang wajib diperhatikan oleh penyedia jasa atau barang dalam menyusun RAB dimana ini didasarkan pada uraian terkait komponen item pekerjaan yang harus ada dalam RAB. Yang harus diperhatikan dalam penyusunan RAB dapat dilihat pada tahap-tahap berikut.

a. Analisis RKS atau Rencana Kerja serta Syarat-Syarat dan DED atau Gambar Kerja Detail. Seorang Quantity of surveyor harus memahami DED yang disediakan oleh pemilik proyek sebelum menyusun RAB untuk pengadaan jasa konstruksi. Untuk mengetahui item-item pekerjaan yang hendak dilakukan serta langkah-langkahnya merupakan tujuan dari analisis DED ini.

Berikutnya, untuk menyelenggarakan pekerjaan tersebut dengan mempertimbangkan RKS yang telah ditentukan oleh panitia maka penyedia harus menentukan metode yang efisien dan sesuai. Akhirnya, untuk mendapatkan harga satuan yang efisien dan ekonomis maka inilah tujuan dari pemeriksaan RKS dan DED.

Selain itu, SPK atau surat perjanjian kontrak kerja dan IMB atau izin mendirikan bangunan juga dapat diurus dengan DED setelah tender berhasil dimenangkan. Pemakaian DED dalam hal penyusunan RAB untuk proyek konstruksi begitu penting sebab membantu menentukan ukuran material bangunan, menentukan spesifikasi dan jenis pekerjaan. Sebaliknya, gambar kerja detail tidak dibutuhkan pada pelaksanaan proyek pengadaan barang. Kemudahan dalam perhitungan volume pekerjaan dapat dicapai dari kesiapan DED dalam pengadaan jasa konstruksi.

b. Penyusunan Rincian Pekerjaan dan Perhitungan Volume Pekerjaan.

Tahap selanjutnya yang dilakukan Supplier adalah merinci hal-hal pekerjaan yang akan dilakukan. Ketika semua hal yang diperlukan telah tercatat dengan sempurna, tahap selanjutnya adalah menghitung jumlah pekerjaan.

Siklus komputasi ini mencakup penentuan berapa volume pekerjaan dalam satuan tertentu, misalnya per meter persegi, meter kubik, atau per unit. Volume pekerjaan kemudian diduplikasi dengan biaya satuan pekerjaan untuk mendapatkan total biaya pekerjaan.

Setelah seluk-beluk benda kerja terbingkai, tahap selanjutnya adalah memastikan volume tiap benda kerja. Serangkaian tanggung jawab diperkenalkan sebagai hal utama yang memahami luasnya cakupan pekerjaan.

C. Penciptaan dan Penjaminan Rundown Nilai Unit Kerja (HSP)

Sehubungan dengan pekerjaan pembangunan, biaya satuan pekerjaan dapat dibagi menjadi biaya upah, bahan baku dan perlengkapan. Penentuan satuan biaya pekerjaan merupakan suatu cara yang perlu kehati-hatian, karena pada tahap ini seorang Penilai Nilai harus mempertimbangkan berbagai aspek lainnya.

Saat menetapkan biaya satuan, penting untuk memanfaatkan Nilai Satuan Esensial Pergerakan (HSPK). Dengan asumsi semua koperasi spesialis menerima HSPK yang diberikan oleh Pemerintah Teritorial atau Fokus, hampir pasti akan ada konsistensi dalam penawaran biaya.

Sementara untuk tender yang dilansir di situs LPSE, koperasi spesialis hanya perlu mengisi biaya satuan karena jumlah pekerjaan dan volume pekerjaan sudah diberikan oleh Pemilik Usaha.

Sebelum membedakan H1, langkah awal yang dilakukan adalah menetapkan Unit Cost tanpa manfaat (H0). Dalam kaitannya dengan

pekerja yang disewa, H0 sering disebut sebagai pengaturan Pengeluaran Ventura (RAP).

RAP adalah perencanaan biaya proyek konstruksi yang disusun oleh kontraktor untuk memproyeksikan estimasi biaya yang sebenarnya yang diperlukan untuk menyelesaikan suatu kontrak kerja proyek pembangunan.

Dengan demikian, dari konsep RAP, cenderung beralasan bahwa perbedaan antara RAP dan RAB memberikan gambaran mendasar tentang penilaian manfaat atau kerugian yang mungkin dapat diterima oleh organisasi pekerja sewaan.

Beberapa faktor yang perlu diperhatikan dalam menentukan H0 antara lain Biaya Perlindungan Kerja dan Perangkat Keras K3. Dalam hal tidak ada biaya perlindungan usaha dan perlengkapan K3, maka biaya-biaya tersebut harus diingat pada setiap Satuan Biaya.

Pastikan untuk mendapatkan biaya material, sewa perangkat keras, dan manfaat penerapan langsung lainnya langsung dari penyedia atau subkontraktor mengingat biaya tersebut sudah termasuk Tangki dan PPh, serta mengetahui besaran batasan yang diberikan.

Pengeluaran bundaran (Di Atas) mencakup berbagai biaya tambahan yang tidak dicatat dalam RAB, misalnya, kompensasi pekerja, biaya transportasi perwakilan, perlengkapan kantor, kantor perwakilan proyek, dan pembelian hal-hal kecil lainnya seperti makanan ringan untuk pertemuan.

Berdasarkan uraian diatas dapat dirumuskan harga satuan dasar adalah

$$H_0 = N + PPN + PPh + \phi_{Ass} + \phi_{K3} + \sum OV \dots \dots$$

dengan

- H₀ = Harga awal diluar keuntungan
- N = Harga *supplier/subcontractor* diluar PPN, PPh dan *Discount*
- PPN = Pajak Pertambahan Nilai
- PPh = Pajak Penghasilan
- ϕ_{Ass} = Biaya asuransi
- ϕ_{K3} = Biaya K3
- $\sum OV$ = *Overhead*

Dalam merinci harga awal tanpa keuntungan (H₀), jika nilai dari *supplier/subkontraktor* sudah mencakup PPN dan PPh, maka nilai tersebut dianggap "nol". Harga H₀ akan digunakan sebagai dasar untuk menyusun Rencana Anggaran Pelaksanaan (RAP). Sementara itu, Harga Satuan Upah, Material, dan Alat (H₁) akan menjadi dasar untuk menyusun analisis Harga Satuan Pekerjaan dalam RAB. Perhitungan Harga Satuan Upah, Material, dan Alat dilakukan menggunakan rumus berikut:

$$\{ H_1 = H_0 + \text{Keuntungan} + \text{Diskon} \}$$

No.	Jenis Upah, Meterial dan Alat	Satuan	Harga Satuan
A. Harga Satuan Upah			
1	Pekerja	OH	Rp 95.000,00
2	Tukang	OH	Rp 120.000,00
3	Kepala Tukang	OH	Rp 150.000,00
4	Mandor	OH	Rp 200.000,00
B. Harga Satuan Merial			
1	Semen 40 Kg	zak	Rp 45.000,00
2	Bata Ringan	Bh	Rp 7.400,00
3	Bata Merah	Bh	Rp 600,00
4	Pasir	m3	Rp 127.000,00
5	Paku	kg	Rp 21.000,00
C. Harga Satuan Alat			
1	Truck	Hari	Rp 200.000,00
2	Excavator	Jam	Rp 543.000,00
3	Dozzer	Jam	Rp 572.000,00

Pembuatan Investigasi Nilai Satuan Kerja (AHSP) merupakan pemeriksaan perhitungan biaya untuk menentukan biaya satuan upah, bahan baku dan sewa alat berat yang diharapkan diperoleh biaya per satuan volume pekerjaan.

Misalnya pada klarifikasi pekerjaan aspal jalan pemeriksaan ketebalan 20 cm, satuan volume yang digunakan adalah m³ (meter kubik). Dalam satuan volume ini, biaya yang dicatat mencakup gabungan kompensasi spesialis/mandor, material (sirtu), dan peralatan (truk sampah, traktor, vibrator roller).

Investigasi Nilai Satuan Kerja (AHSP) terdiri dari seluk-beluk biaya, faktor pengganda, biaya satuan untuk upah, bahan dan instrumen, serta konsekuensi peningkatan variabel pengganda dan biaya satuan. Dampak lanjutan dari kenaikan ini dijumlahkan hingga menghasilkan biaya unit terakhir. Berikut ilustrasi perhitungan investigasi biaya unit kerja:

No	Uraian	Kode	Satuan	Koefisien	Harga Satuan (Rp)	Jumlah Harga (Rp)
A	TENAGA					
	Pekerja	L.01	OH	1,500	60.000,00	90.000,00
	Tukang Kayu	L.02	OH	0,750	75.000,00	56.250,00
	Kepala Tukang	L.03	OH	0,075	80.000,00	6.000,00
	Mandor	L.04	OH	0,075	85.000,00	6.375,00
			JUMLAH UPAH TENAGA KERJA			158.625,00
B	BAHAN					
	Batu Belah		m ³	1,200	147.500,00	177.000,00
	Semen Portland		Kg	163,000	1.500,00	244.500,00
	Pasir Pasang		m ³	0,520	156.000,00	81.120,00
			JUMLAH HARGA BAHAN			502.620,00
C	PERALATAN					
			JUMLAH PERALATAN			
D	Jumlah (A+B+C)					661.245,00
E	Overhead dan Profit (15%)					99.186,75
F	Harga Satuan Pekerjaan (D+E)					760.431,75

Nilai faktor pengali dapat diketahui melalui peraturan-peraturan nasional pemerintah seperti Standar Nasional Indonesia (SNI) atau peraturan daerah pemerintah.

- Penyusunan Rencana Anggaran Biaya (RAB)

Setelah memperoleh nilai satuan pekerjaan, tahap selanjutnya adalah menyiapkan rencana Belanja Eksekusi (RAP) terlebih dahulu. Setelah RAP disusun dan seluruh biaya yang diperlukan telah ditentukan, maka dilakukan pemeriksaan dengan harga Proprietor Gauge (HPS).

Apabila nilai RAP lebih rendah dari nilai HPS, maka work bundle dapat dilaksanakan. Namun jika nilai HPS melebihi nilai RAP, maka menjalankan paket pekerjaan menjadi tidak dapat dipahami.

Tidak sepenuhnya selesai dengan melihat betapa besarnya perbedaan antara nilai RAP dan nilai HPS. Dari perbedaan tersebut cenderung dinilai seberapa besar manfaat yang bisa diperoleh. Berapa banyak pendapatan keseluruhan bergantung pada pendekatan masing-masing organisasi koperasi spesialis.

Sebagian besar pekerja proyek biasanya mendapat manfaat sekitar 10%. Dengan asumsi perbedaan antara nilai RAP dan HPS tidak memungkinkan diperolehnya manfaat yang optimal, maka pada saat itu organisasi dapat memutuskan untuk tidak ikut serta dalam permasalahan tersebut.

Kemutlakan seluruh benda kerja dalam RAB kemudian disinggung sebagai nilai penawaran atau biaya penawaran. Dalam tender yang diselenggarakan oleh otoritas publik melalui LPSE, nilai penawaran dari masing-masing koperasi spesialis dapat dijangkau oleh masyarakat secara keseluruhan.

Dengan asumsi bahwa proposisi yang diajukan oleh koperasi spesialis berada di bawah 80% atau di atas setiap upaya yang tersedia

dari harga HPS, koperasi spesialis harus menyertakan bukti tinjauan biaya. Namun, dalam banyak tender, organisasi spesialis sering kali menawarkan biaya yang lebih rendah dari harga HPS.

Dalam pengaturan yang rumit untuk proyek-proyek pemerintah, dengan asumsi dewan yang rumit menang dalam menemukan tiga penawar paling minimal yang memenuhi persyaratan, maka, pada saat itu, kelompok penasihat mempunyai hak untuk tidak membuka laporan penawaran dari koperasi spesialis lainnya. .

8.6 Anggaran Pasti (*Defesit*)

Defisit anggaran terjadi ketika pengeluaran melebihi pendapatan. Meskipun istilah ini umumnya digunakan dalam konteks pemerintahan, defisit juga dapat terjadi pada tingkat individu, perusahaan, dan organisasi lainnya.

Konsekuensi dari defisit adalah adanya kewajiban untuk membayar hutang. Jika tidak dilakukan pembayaran, ini akan mengakibatkan terjadinya hutang. Defisit yang terjadi setiap tahun akan menyebabkan peningkatan hutang. Pertama, bunga utang harus dibayarkan setiap tahun, yang berarti ada peningkatan pengeluaran tanpa mendapatkan manfaat yang sesuai. Kedua, tingkat utang yang semakin tinggi dapat menyulitkan pengumpulan dana, karena kreditur menjadi khawatir tentang kemampuan peminjam untuk melunasi hutangnya.

Ketika situasi ini terjadi, kreditor mengharapkan tingkat suku bunga yang lebih tinggi untuk mengimbangi risiko yang lebih besar, yang berakibat pada peningkatan defisit setiap tahunnya. Ini terjadi karena bunga yang harus dibayar meningkat.

Sebaliknya, surplus anggaran terjadi ketika pengeluaran lebih rendah daripada pendapatan. Surplus anggaran memungkinkan akumulasi tabungan jika surplus tidak digunakan. Surplus dapat dianggap

sebagai investasi untuk masa depan, di mana uang saat ini "dipinjam" untuk meningkatkan kondisi di masa mendatang. Namun, jika defisit dibiayai melalui hutang, efeknya berkebalikan, di mana uang "dipinjam" dari masa depan untuk memenuhi kebutuhan saat ini.

Keseimbangan anggaran terjadi ketika jumlah pendapatan sama dengan jumlah pengeluaran. Sebagian besar negara di seluruh dunia memiliki kewajiban untuk menjaga keseimbangan anggaran mereka.

8.6.1 Penyebab Dari Defisit Anggaran

Banyak keadaan yang dapat membuat biaya melebihi gaji. PHK yang tidak terduga dapat menyebabkan penurunan gaji, sementara biaya layanan medis yang tidak terduga dapat menyebabkan lonjakan biaya yang cepat.

Kewajiban yang disayangkan dewan juga dapat membuat biaya melebihi gaji, terutama pada tahap awal kewajiban Mastercard. Orang-orang yang berhutang mungkin terus menagih dan hanya membayar cicilan terkecil, dan mungkin menjadi khawatir ketika beban bunga menjadi tidak diperlukan.

Seperti halnya keluarga, pemerintah juga dapat mengalami penurunan pendapatan selama masa resesi. Pada saat pekerja kehilangan pekerjaan, kontribusi pajak yang diterima pemerintah juga berkurang.

Berbeda dengan keluarga, pemerintah memiliki kemampuan untuk membiayai defisit anggaran secara terus-menerus selama jangka waktu yang lama, terutama jika suku bunga tetap rendah. Meskipun bunga utang nasional tetap terkendali, defisit anggaran negara bukanlah hasil kecelakaan, melainkan hasil dari kebijakan fiskal ekspansif.

Pemerintah sengaja menciptakan defisit dalam anggaran setiap tahun fiskal karena pengeluaran pemerintah memiliki peran dalam

mendorong pertumbuhan ekonomi. Inisiatif ini menciptakan lapangan kerja, memberikan lebih banyak uang kepada orang untuk dibelanjakan, dan pada gilirannya, mendukung pertumbuhan ekonomi. Pemotongan pajak juga berkontribusi pada ekspansi dan penguatan perekonomian negara.

8.6.2 Efek Defisit Anggaran

Organisasi yang terus-menerus mengalami defisit menghadapi sanksi langsung. Jika ini terjadi pada individu atau keluarga, kreditor mungkin akan menagih atau menghubungi mereka. Jika tagihan tidak dibayarkan, skor kredit mereka dapat merosot, membuatnya lebih sulit untuk mendapatkan kredit baru di masa depan. Pada bisnis, akhirnya mereka dapat menghadapi risiko kebangkrutan.

Prinsip serupa berlaku untuk perusahaan yang mengalami defisit anggaran. Peringkat obligasi mereka turun, dan saat itu terjadi, mereka perlu membayar suku bunga yang lebih tinggi untuk mendapatkan pinjaman, yang dikenal sebagai obligasi sampah.

Namun, dalam konteks pemerintah, pendapatan diperoleh melalui pajak. Meskipun pengeluaran pemerintah memberikan manfaat kepada warga yang membayar pajak, terus meningkatnya defisit anggaran telah membawa utang negara ke tingkat yang tidak dapat dipertahankan.

Meskipun demikian, kebanyakan pemilih tidak terlalu peduli dengan dampak utang ini. Pemerintah dapat mempertahankan dukungan populer dengan menyediakan layanan dan menghabiskan uang sebanyak mungkin, terutama jika mereka ingin tetap terpilih.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul, S. R. (2004). *Esensi Hukum Bisnis Indonesia*. Jakarta: Kencana.
- Acharya, N. L. (2006). Conflicting factors in construction projects Korean perspective. *Journal Engineering Construction and Architectural Management*.
- Afandi, M. Y. (2004). *Fiqh Muamalah dan Impelemntasinya Dalam Lembaga Keuangan Syariah*. Yogyakarta: Logung Pustaka.
- Contractor, P. P. (2003). *Buku Referensi Untuk Kontraktor Bangunan Gedung dan Sipil*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.
- Djojowirono, S. (1984). *Manajemen Konstruksi*. Yogyakarta: Andi.
- Ervianto, W. I. (2005). *Manajemen Proyek Konstruksi*. Yogyakarta: ANDI.
- Firmansyah, A. Y. (2011). *Rancang bangun aplikasi rencana anggaran biaya dalam pembangunan rumah*. Surabaya: Universitas Dinamika.
- Fisk, E. R. (1997). *Construction Project Administration Fifth Edition*. Prentice Hall: New Jersey.
- Fuady, M. (2003). *Arbitrase Nasional: Alternatif Penyelesaian Sengketa Bisnis*. Bandung: Citra Adistyta Bakti.
- Furkan, & Chandra, M. (2003). *Perbandingan Metode Penjadwalan dengan Menggunakan Linier Scheduling Method (LSM) dan Precedence Diagram Method (PDM)*. Depok: Teknik Sipil Fakultas Sipil Universitas Indonesia.
- Gunawan, L. N. (1987). *Teknik Kultur Jaringan*. Bogor: PAN ITB.
- Imam, & Soeharto. (1997). *Manajemen Proyek Dari Konseptual Sampai Operasional*. Jakarta: Erlangga.

- Mitropoulos, P., & Howell, G. (2001). Model for understanding, preventing and resolving project disputes. *Journal of Construction Engineering And Management*.
- Mukomoto, J. A. (1987). *Dasar Penyusunan Anggaran Biaya Bangunan*. Jakarta: Gaya Media Pratama.
- Naja, H. D. (2006). *Contrak Drafting*. Bandung: Aditya Bakti.
- Pilcher, R. (1992). *Principles of Construction Managenment*. New York: McGraw-Hill Companies.
- Saleh, & Nursyam. (2007). *UTM*. Dipetik 10 20, 2023, dari <https://builtsurvey.utm.my/download/ConferenceSemiar/ICCI2006S4PP11.pdf>
- Sastraatmadja, I. A. (1984). *Analisa Anggaran Biaya Pelaksanaan*. Bandung: Nova.
- Soekanto, S. (1983). *Penegakan Hukum*. Jakarta: Bina Cipta.
- Syahmin, A. (2006). *Hukum Kontrak Internasional*. Jakarta: Grafindo Raja Persada.
- Triastuti, & Latief. (2001). Ketimpangan Perjanjian Kerja Pelaksanaan Proyek Konstruksi Di Indonesia. *Jurnal Teknologi*.
- Wijaya, I. R. (2007). *Merancang Suatu Kontrak*. Jakarta: Kesaint Balanc.
- Yasin, N. (2004). *Mengenal Klaim Konstruksi dan Penyelesaian Sengketa Konstruksi* (Cetakan Kedua ed.). Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.
- Yasin, N. (2006). *Mengenal Kontrak Konstruksi di Indonesia*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.



Biografi Penulis

Fatmawaty Rachim, ST.,MT lahir di Kota Ujungpandang Sulawesi Selatan pada tanggal 19 November 1979. Ia melanjutkan studi pada tahun 1998 di Universitas Hasanuddin (Unhas Makassar) dan meraih gelar Sarjana Teknik (S.T) pada tahun 2002. Kemudian tahun 2007 diangkat sebagai dosen Universitas PEPabri Makassar dan ditempatkan di Program Studi Teknik Arsitektur Fakultas Teknik.

Tahun 2009, melanjutkan studi di Universitas Hasanuddin (Unhas) dengan beasiswa BPPDN dan telah mendapat gelar Magister Teknik (M.T) pada Program Studi Teknik Sipil di tahun 2011. Tahun 2011-2017 mengabdikan pada Universitas Veteran RI (UVRI Makassar) pada Fakultas Teknik Jurusan Teknik Pertambangan.

Tahun 2017, bergabung ke Universitas Fajar dan di tahun 2019-sekarang dipercaya sebagai Ka.Prodi Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Fajar. Serta melakukan berbagai kegiatan baik sebagai Peneliti Mandiri/TIM bidang Rekayasa Infrastruktur dan Teknologi Lingkungan Pertambangan, Peserta/Pemateri Seminar Nasional maupun Internasional bidang Rekayasa Infrastruktur dan Teknologi Lingkungan Pertambangan maupun sebagai Moderator.

