



**K3 dan Aspek Hukum dalam Industri Konstruksi**

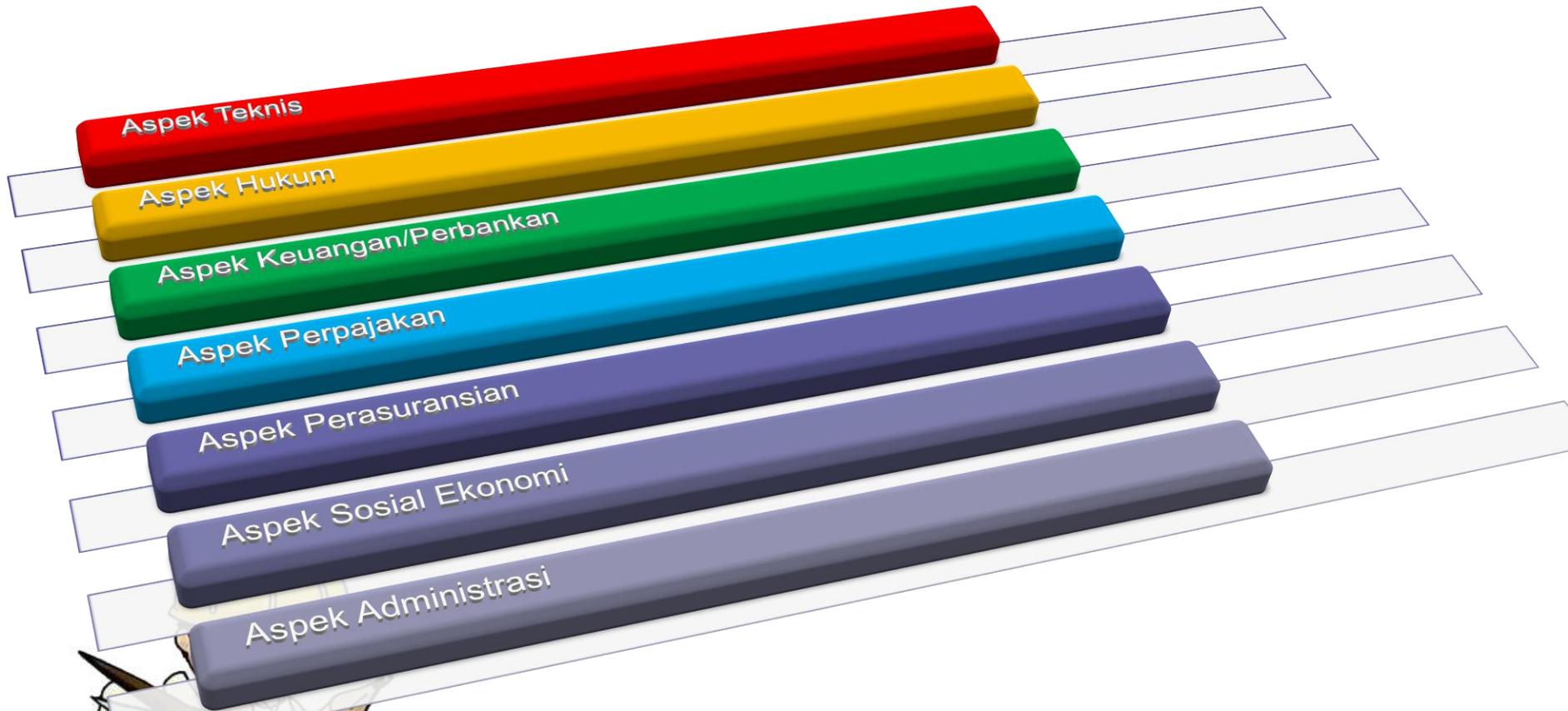
# Aspek-Aspek Dalam Kontrak Konstruksi

Dr. Eng. Halwan Alfisa Saifullah

*Jurusan Teknik Sipil - Universitas Sebelas Maret*



# Aspek-Aspek dalam Kontrak Konstruksi



# ASPEK TEKNIS

Aspek teknis merupakan aspek yang **paling dominan** di dalam kontrak konstruksi. Meliputi :

- Syarat-syarat Umum
- Syarat-syarat Khusus.
- Spesifikasi Teknis
- Gambar-gambar kontrak.



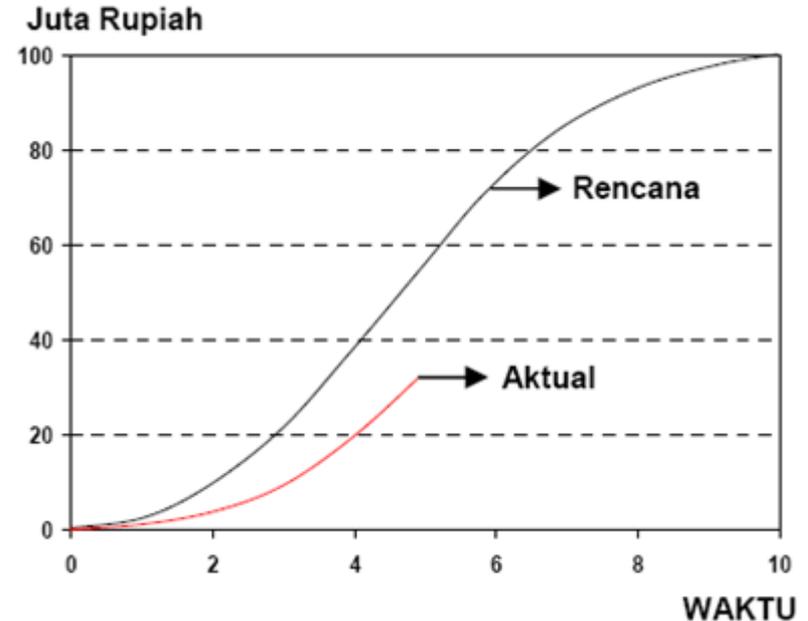
- **Lingkup Pekerjaan (Scope of Work)**  
Uraian pekerjaan harus dibuat sejelas mungkin serta didukung dengan gambar-gambar dan spesifikasi teknis.
- **Waktu Pelaksanaan (Construction Period)**  
**dimulai kapan?!?** (Sejak penandatanganan kontrak/tanggal kontrak **atau** terbitnya Surat Perintah Kerja **atau** tanggal penyerahan lahan **atau** tanggal Jaminan Pelaksanaan **atau** tanggal diterima Uang Muka) >> **keterlambatan penyelesaian pekerjaan.**
- **Metode Pelaksanaan (Construction Method)**  
sangat dipengaruhi oleh : waktu dimulainya pelaksanaan, penyerahan lahan, jalan masuk ke site, dll.

- **Jadwal Pelaksanaan (Time Schedule).**

- ✓ diperlukan sebagai alat pemantauan dan pengendalian proyek.
- ✓ bentuk jadwal : bar chart, kurva “s”, network planning (*Critical Path Method*), dll.

- **Cara/Metode Pengukuran (Method of Measurement).**

ex : perhitungan volume galian dan timbunan.



# ASPEK HUKUM

“Seluruh perjanjian yang dibuat secara sah merupakan undang-undang bagi mereka yang membuatnya”



- ***Penghentian Sementara Pekerjaan (Suspension of Work)***  
Bagaimana mengatur ganti rugi akibat pekerjaan terhenti? Berapa lama penghentian diijinkan? Apabila tenggang waktu terlampaui, apa dampak hukum bagi pihak yang menghentikannya?!?  
**Penghentian sementara harus dicantumkan dan diatur tata cara di dalam kontrak, alasan serta akibatnya.**
- ***Pengakhiran Perjanjian/Pemutusan Kontrak.***  
**Ketentuan pengakhiran perjanjian/kontrak wajib dicantumkan dalam dokumen kontrak.** Konsekuensi hukum yang timbul termasuk hak dan kewajiban para pihak.

- ***Ganti Rugi Keterlambatan (Liquidated Damages).***
  - ✓ keterlambatan pekerjaan menimbulkan kerugian, maka pihak yang dirugikan mendapat ganti rugi.
  - ✓ saat mulai kerja tidak pasti >> perselisihan perhitungan jumlah keterlambatan.
  - ✓ Ditetapkan besaran keterlambatan per hari (misal : 1‰) dan ganti rugi maksimum (misal : 5%). **Bagaimana jika keterlambatan maksimum terlampaui !?!**



- ***Penyelesaian Perselisihan (Settlement of Dispute).***
  - ✓ **Batas waktu** musyawarah untuk mufakat harus ditetapkan (misal : 30 hari sejak sengketa timbul).
  - ✓ **Lembaga** yang akan menyelesaikan perselisihan harus ditetapkan (kasus musyawarah mufakat tidak berhasil).
- ***Keadaan Memaksa (Force Majeure)***
  - ✓ Contoh : gempa bumi, gunung meletus, banjir, dll.
  - ✓ Terkait dengan **asuransi**.
  - ✓ Tata cara pemberitahuan, penanggulangan atas kerusakan, dan tindak lanjut pekerjaan harus dicantumkan dalam dokumen kontrak.

- **Hukum yang Berlaku (Governing Law)**

- ✓ Hukum yang berlaku harus dicantumkan dalam dokumen kontrak untuk mengantisipasi apabila timbul perselisihan/sengketa.
- ✓ Di dalam kontrak konstruksi di Indonesia dimana para pihak merupakan WNI maka ketentuan mengenai hukum bisa jadi tidak dicantumkan dengan keyakinan bahwa yang berlaku adalah UU Republik Indonesia.
- ✓ PP No 29/2000 secara tegas menyatakan bahwa kontrak kerja di Indonesia **wajib tunduk** pada hukum Indonesia walaupun salah satu pihak merupakan WNA.

- **Bahasa Kontrak (Contract Language)**

- ✓ Kontrak antara sesama perusahaan Indonesia dilakukan dalam bahasa Indonesia.
- ✓ Kontrak antara perusahaan Indonesia dengan asing, dilakukan dalam bahasa Indonesia dan bahasa Inggris dengan bahasa Indonesia sebagai **“the rulling language”**
- **Domisili.**  
Kesepakatan mengenai domisili (tempat kedudukan) para pihak dalam suatu kontrak ditentukan hanya dengan maksud jika terjadi perselisihan, pemutusan kontrak akan diselesaikan oleh **pengadilan.**



# ASPEK KEUANGAN/ PERBANKAN

Aspek keuangan/perbankan yang penting di dalam kontrak konstruksi adalah :

- Nilai Kontrak (Contract Amount)
- Cara Pembayaran (Method of Payment)
- Jaminan-jaminan (Guarantee/Bonds)



- **Jaminan penyedia jasa :**
  - ✓ Jaminan uang muka (Advance Payment Bond).
  - ✓ Jaminan pelaksanaan (Performance Bond)
  - ✓ Jaminan perawatan atas cacat (Defect Liability Bond)

Uraian pekerjaan harus dibuat sejelas mungkin serta didukung dengan gambar-gambar dan spesifikasi teknis.
- **Jaminan pengguna jasa :**
  - ✓ Jaminan pembayaran (payment gurantee)
- **Bentuk-Bentuk Jaminan**

Jaminan yang paling lazim dipergunakan dalam suatu kontrak konstruksi adalah **Bank Garansi**. Selain itu, ada juga Standby Letter of Credit ("**Standby LC**") dan "**Surety Bond**". Akan tetapi ada juga yang tidak memiliki daya jamin seperti "**Letter of Comfort**" dan "**Warranty**". Ada juga yang daya jaminnya diragukan menurut hukum di Indonesia yaitu "**Idemnity**"

# ASPEK PERPAJAKAN

Bagaimanapun pajak adalah beban yang harus dipikul oleh pelaku jasa konstruksi sebagai **Wajib Pajak** Pajak yang perlu diperhatikan dalam kontrak konstruksi adalah Pajak **Pertambahan Nilai (PPN)** dan **Pajak Penghasilan (PPH)**.

Besarnya tarif PPN adalah 10%  
Cara menghitung pajaknya adalah tarif dikalikan dengan nilai kontrak. Contoh :

Harga pokok (Real Cost)	Rp 10.000.000.000,-
Keuntungan kontraktor	Rp 1.000.000.000,-
Nilai kontrak	Rp 11.000.000.000,-
PPN 10%	Rp 1.100.000.000,-
Jumlah yang harus dibayar	Rp 12.100.000.000,-

Tarif Pajak PPh dari jumlah bruto	Penyedia Jasa Kontruksi
2%	pelaksana, kualifikasi usaha kecil
4%	pelaksana, tidak memiliki kualifikasi usaha
3%	pelaksana, kualifikasi menengah dan besar
4%	perencana dan pengawasan, memiliki kualifikasi usaha
6%	perencana dan pengawasan, tidak memiliki kualifikasi usaha.



# ASPEK PERASURANSIAN

**Asuransi adalah** suatu persetujuan, dimana penanggung mengikat diri terhadap tertanggung untuk mengganti kerugian karena kehilangan, kerugian, atau tidak diperolehnya keuntungan yang diharapkan, yang dapat diderita karena peristiwa yang tidak diketahui terlebih dahulu.



- **Unsur yang terlibat dalam asuransi :**
  - ✓ Penanggung (**insurer**) yang memberikan proteksi.
  - ✓ Tertanggung (**insured**) yang menerima proteksi.
  - ✓ Peristiwa (**accident**) yang tidak diduga atau tidak diketahui sebelumnya, peristiwa yang dapat menimbulkan kerugian.
  - ✓ Kepentingan (**interest**) yang diasuransikan, yang mungkin akan mengalami kerugian disebabkan oleh peristiwa itu.
- Premi asuransi dibayar untuk **meyakinkan** bahwa proyek berada di bawah tanggungan asuransi.
- **Besarnya premi asuransi** dapat saja tercantum khusus di dalam kontrak atau langsung dibayar/disediakan pengguna jasa.

# ASPEK SOSIAL EKONOMI

- *Kebutuhan menggunakan tenaga kerja dan bahan tertentu.*
- *Tenaga kerja setempat.*
- *Tenaga kerja keahlian khusus.*
- *Material dalam negeri.*
- *Dampak lingkungan.*



# ASPEK ADMINISTRASI

- *Keterangan para pihak.*
- *Laporan kemajuan pekerjaan.*
- *Korespondensi.*
- *Hubungan kerja antar para pihak.*

