



**K3 dan Aspek Hukum dalam Industri Konstruksi**

# Bentuk-Bentuk Kontrak Konstruksi

Dr. Eng. Halwan Alfisa Saifullah

*Jurusan Teknik Sipil - Universitas Sebelas Maret*



# Tinjauan Bentuk Kontrak

Aspek Perhitungan Biaya

Aspek Perhitungan Jasa

Aspek Cara Pembayaran

Aspek Pembagian Tugas



# Aspek Perhitungan **Biaya**

## Lump Sum Contract

- “A fixed lump sum price contract is a contract where the Bill of Quantity is not subject to remeasurement.”
- Acuan **volume kontrak** **BUKAN** volume aktual.
- Suatu **harga pasti** dan tertentu yang telah disetujui para pihak sebelum kontrak ditandatangani. Harga ini tetap **tidak berubah kecuali** karena perubahan lingkup pekerjaan atau kondisi pelaksanaan dan perintah tambahan dari pengguna jasa.
- Jika terjadi pembetulan perhitungan perincian harga penawaran karena **kesalahan aritmatik** maka **harga penawaran total tidak boleh diubah**. Perubahan hanya boleh dilakukan pada **harga satuan**.
- Penyedia jasa dapat memikul **kerugian** (volume aktual > volume kontrak) dan **keuntungan besar** atau *windfall profit* (volume aktual < volume kontrak).

## Unit Price Contract



# Aspek Perhitungan **Biaya**

Lump Sum Contract

Unit Price Contract

- *“A Unit Price Contract is a contract where the Bill of Quantity is subject to remeasurement.”*
- Pihak pengguna dan penyedia jasa **tidak menanggung resiko kerugian** karena biaya yang dibayarkan berdasarkan volume aktual.
- Masalah : banyaknya pekerjaan pengukuran ulang yang dilakukan pihak penyedia dan pengguna jasa untuk menentukan volume aktual >> **resiko kolusi**.



# Aspek Perhitungan **Jasa**

## Cost Without Fee

- Penyedia jasa dibayar biaya pekerjaana **tanpa imbalan** jasa
- **Tujuan sosial.**
- Masih dapat memperoleh **sedikit keuntungan** dengan efisiensi bahan.

## Cost Plus Fee

- Penyedia jasa dibayar **biaya pekerjaan + jasa** dalam bentuk persentase dari biaya.
- **Tidak ada batasan biaya dan waktu** pelaksanaan pekerjaan yang jelas.
- **Rangsangan** bagi penyedia jasa untuk menambahkan biaya.

## Cost Plus Fixed Fee

- Penyedia jasa dibayar **biaya pekerjaan + jasa** yang sifatnya **tetap**.
- **Tidak ada batasan biaya dan waktu** pelaksanaan pekerjaan yang jelas.
- **Tidak ada rangsangan** bagi penyedia jasa untuk menambahkan biaya.



# Aspek Cara Pembayaran

## Monthly Payment

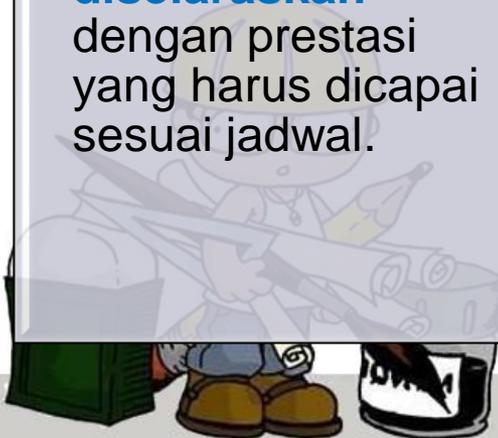
- Prestasi penyedia jasa dihitung **setiap akhir bulan**.
- Waktu penyelesaian **?!?**
- **Modifikasi** : pembayaran minimum **diselaraskan** dengan prestasi yang harus dicapai sesuai jadwal.

## Stage Payment

- Pembayaran kepada penyedia jasa dilakukan **atas dasar prestasi/kemajuan** pekerjaan yang telah dicapai sesuai ketentuan dalam kontrak.
- Pembayaran **termin/ angsuran**.

## Contractor's Full Prefinanced

- Penyedia jasa harus **mendanai terlebih dahulu** seluruh pekerjaan sesuai kontrak.
- Pengguna jasa melakukan **pembayaran** setelah pekerjaan **selesai** dilakukan.
- Pengguna jasa harus memberikan **jaminan pembayaran** yang tetap berlaku selama masa pelaksanaan pekerjaan.



# Aspek Cara Pembayaran

Termin	Nilai Prestasi Pekerjaan	Nilai Pembayaran	
1	0% x nilai kontrak	20% x nilai kontrak sebagai uang muka	20%
2	20% x nilai kontrak	20% x nilai kontrak dipotong cicilan uang muka sebesar 20% dari nilai pembayaran angsuran & dipotong uang retensi sebesar 5% dari nilai angsuran.	15% = 20% + -4% + -1%
3	20% x nilai kontrak	20% x nilai kontrak dipotong cicilan uang muka sebesar 20% dari nilai pembayaran angsuran & dipotong uang retensi sebesar 5% dari nilai angsuran.	15% = 20% + -4% + -1%
4	20% x nilai kontrak	20% x nilai kontrak dipotong cicilan uang muka sebesar 20% dari nilai pembayaran angsuran & dipotong uang retensi sebesar 5% dari nilai angsuran.	15% = 20% + -4% + -1%
5	20% x nilai kontrak	20% x nilai kontrak dipotong cicilan uang muka sebesar 20% dari nilai pembayaran angsuran & dipotong uang retensi sebesar 5% dari nilai angsuran.	15% = 20% + -4% + -1%
6	20% x nilai kontrak	20% x nilai kontrak dipotong cicilan uang muka sebesar 20% dari nilai pembayaran angsuran & dipotong uang retensi sebesar 5% dari nilai angsuran.	15% = 20% + -4% + -1%
<b>TOTAL</b>			<b>95%</b>



# Aspek **Pembagian Tugas**

## Bentuk Kontrak Konvensional

- Pengguna jasa menugaskan penyedia jasa untuk melakukan **satu pekerjaan** (perencanaan, pengawasan, pelaksanaan) konstruksi.
- Fungsi perencanaan **terpisah** dari fungsi membangun.

## Bentuk Kontrak Spesialis

- Terdiri dari **lebih dari satu** kontrak konstruksi (contoh : kontrak pekerjaan substructure, kontrak pekerjaan super structure).
- **Keuntungan** : 1) Mutu pekerjaan lebih handal; 2) Penghematan waktu; 3) Penghematan biaya; 4) Kemudahan mengganti penyedia jasa.



# Aspek Pembagian Tugas

## Bentuk Kontrak Rancang Bangun

- Pengguna jasa menugaskan penyedia jasa untuk melakukan pekerjaan **perencanaan sekaligus pelaksanaan** konstruksi.
- **Professionalisme?!?**

## Bentuk Kontrak BOT

- Investor melakukan pembangunan fasilitas (**BUILD**).
- Investor mengelola dan memungut hasil dari fasilitas selama kurun waktu tertentu (**OPERATE**).
- Investor mengembalikan fasilitas ke pemilik lahan atau pengguna jasa (**TRANSFER**)



# Aspek Pembagian Tugas

## Swakelola

- **Bukan** merupakan bentuk **kontrak** karena pekerjaan dilakukan sendiri.
- **Kelemahan** : 1) Kemungkinan timbul **reaksi dari pihak luar**; 2) **Keterbatasan** sumber daya manusia; 3) **Penghimpunan** pegawai, pelatihan, dan biaya retensi; 4) Ketentuan kepemilikan **peralatan dan pasokan** yang besar; 5) Kesulitan dalam **hubungan** antara **pekerja dan konstruksi**; 6) **Peningkatan pertanggungjawaban** untuk tugas-tugas yang berhubungan dengan pekerjaan konstruksi (contoh : pengangkutan, logistik, keamanan dan keselamatan)

