

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Pengertian Kontrak Konstruksi

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), kontrak berarti perjanjian secara tertulis antara kedua belah pihak yang melakukan transaksi, sedangkan konstruksi merupakan susunan dari suatu bangunan. Berdasarkan kedua pengertian tersebut, dapat diartikan bahwa kontrak konstruksi merupakan sebuah kesepakatan antara kedua belah pihak yang terlibat dalam suatu proyek konstruksi dalam bentuk perjanjian tertulis. Dilansir dari Undang-Undang Jasa Konstruksi No. 2 Tahun 2017 itu sendiri, kontrak konstruksi merupakan keseluruhan dokumen kontrak yang mengatur hubungan hukum antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam penyelenggaraan konstruksi. Di Indonesia, jenis-jenis kontrak konstruksi yang umum digunakan, antara lain: Kontrak Lumpsum, Kontrak Harga Satuan, Kontrak Gabungan, dan Kontrak Payung.

Dalam kontrak konstruksi, perjanjian kontrak diperlukan untuk meminimalisir risiko dan memaksimalkan keuntungan dalam proyek konstruksi. Selain itu, perjanjian kontrak konstruksi juga digunakan untuk menghindari perselisihan antar pihak yang terlibat dan menyelesaikan pekerjaan secara efisien dan efektif. Ditinjau dari sisi komersial, kontrak konstruksi juga digunakan untuk mengurus persoalan *claim* dalam proyek konstruksi. Untuk itu, diperlukan manajemen kontrak konstruksi yang baik untuk mencapai keberhasilan suatu proyek konstruksi.

2.2. Proses manajemen kontrak konstruksi

Adanya manajemen kontrak konstruksi diperlukan demi meminimalkan risiko dan memaksimalkan keuntungan dalam proyek konstruksi. Manajemen kontrak konstruksi juga digunakan untuk menghindari perselisihan antar pihak yang terlibat dan menyelesaikan pekerjaan secara efisien dan efektif. Ditinjau dari sisi komersial, kontrak konstruksi juga digunakan untuk mengurus persoalan *claim* dalam proyek konstruksi.

Dalam manajemen kontrak konstruksi, terdapat manajer kontrak (*contract manager*). Manajer kontrak merupakan tenaga kerja yang memiliki kemampuan teknis, operasional, dan komersial dalam memanajemen sebuah kontrak demi mencapai hasil optimal dan keputusan bersama. Manajer kontrak diharuskan untuk memahami kontrak konstruksi demi menghindari kerusakan atau kerugian dalam suatu proyek konstruksi. Manajer kontrak bertugas dalam *drafting* dan negosiasi dalam suatu proyek konstruksi.

Aktivitas manajemen kontrak konstruksi terbagi menjadi 2 kegiatan, yaitu *pre-contract activity* dan *post-contract activity* yang merupakan kegiatan yang dilakukan setelah penandatanganan kontrak. Berikut merupakan tabel kegiatan pada *pre-contract activity* dan *post-contract activity*.

Tabel 2.1. Pre-Contract Activity dan Post-Contract Activity

<i>Pre-contract activity</i>	<i>Post-contract activity</i>
Finalisasi rancangan kontrak	Inspeksi teknis konstruksi
Pemberian pendapat hukum ahli kontrak	Penyiapan laporan kemajuan/progress
Pendampingan negosiasi kontrak	Penerbitan sertifikasi pembayaran
Finalisasi penandatanganan kontrak	Interpretasi terhadap dokumen kontrak
	Koreksi pengukuran pada saat Final Account
	Sengketa kontrak konstruksi

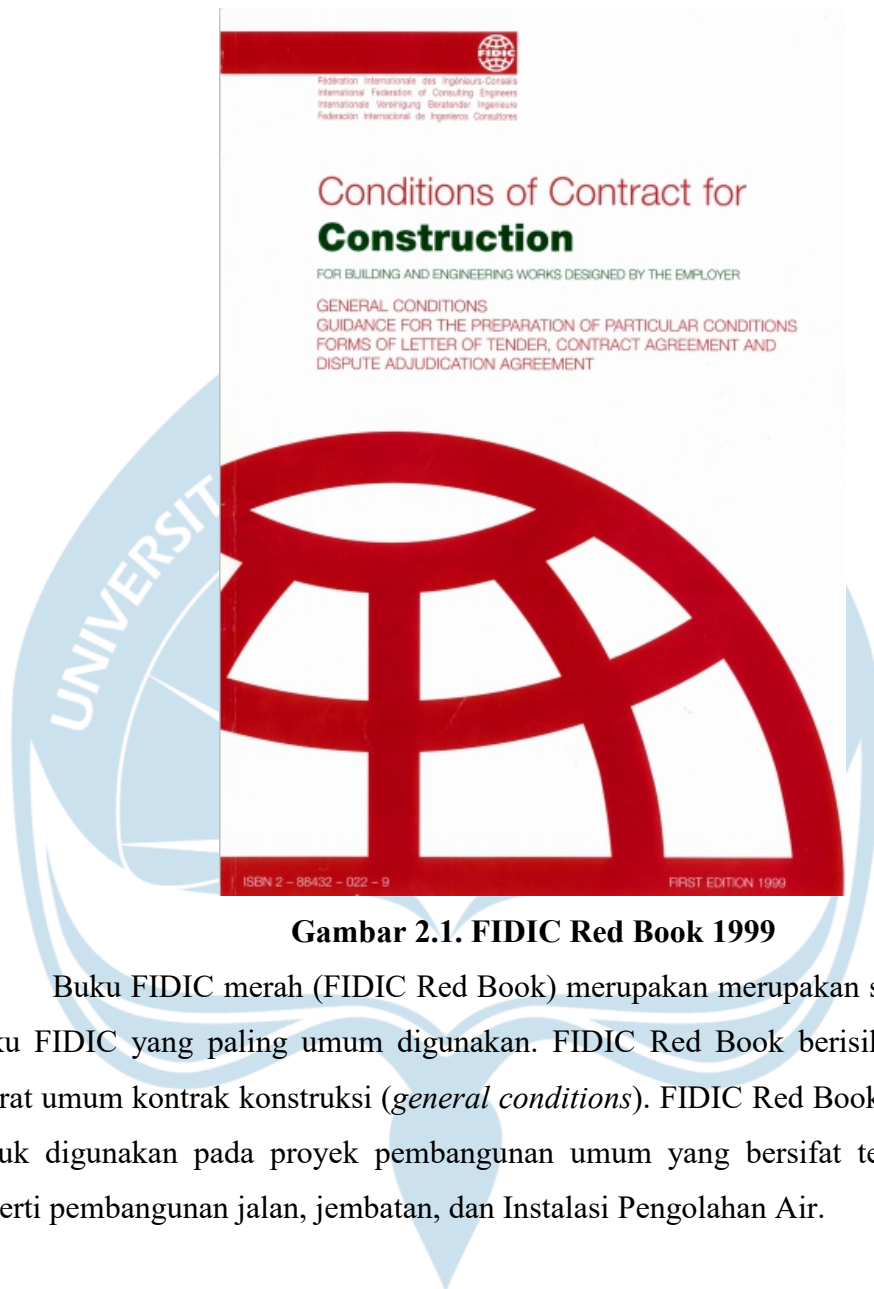
Proses dalam manajemen kontrak konstruksi dimulai dari perancangan kontrak. Perancangan kontrak yang sudah difinalisasi diberikan kepada Hukum Ahli Kontrak. Setelah perancangan kontrak disetujui, proses berikutnya adalah melakukan negosiasi dengan penyedia/pemberi barang/jasa. Negosiasi yang berhasil dilanjutkan dengan penandatanganan dokumen kontrak. Setelah itu, dilakukan inspeksi teknis konstruksi dan penyiapan laporan kemajuan, dilanjutkan dengan penerbitan sertifikasi pembayaran. Setelah pekerjaan selesai dilaksanakan, dilakukan koreksi pengukuran volume/kuantitas.

Dalam kontrak konstruksi, tak jarang pula terjadi sengketa hukum. Sengketa dalam kontrak konstruksi dapat berdampak pada kerugian biaya, waktu, dan kontribusi pekerja. Sengketa dapat diselesaikan dengan pengembangan konsep mitigasi terjadinya sengketa hukum dalam kontrak kerja konstruksi. Mitigasi merupakan sebuah upaya untuk menanggulangi masalah terjadinya sengketa hukum dalam sektor konstruksi. Konsep mitigasi dan manajemen risiko dipadukan dalam konteks hukum untuk menyelesaikan sengketa dalam proyek konstruksi secara efisien.

2.3. Kontrak FIDIC

FIDIC (*Federation Internationale Des Ingenieurs-Conseils*) adalah sebuah perkumpulan dari asosiasi-asosiasi nasional para konsultan yang didirikan pada tahun 1913. FIDIC mulai berkembang setelah perang dunia ke-II pada tahun 1949 dan pada tahun 1970-an, FIDIC menjadi organisasi berstandar internasional. Kontrak FIDIC merupakan bentuk standar umum yang sering digunakan dalam proyek konstruksi besar dan kecil (Arbitase Internasional, 2018). Kontrak FIDIC merupakan persyaratan umum kontrak untuk dipergunakan pada kontrak internasional yang didanai dengan pinjaman dari Institusi Pemberi Pinjaman Internasional dan hingga saat ini merupakan persyaratan umum kontrak yang diwajibkan dalam proyek berskala internasional.

Jenis Kontrak FIDIC dibagi oleh buku-buku dengan warna yang berbeda; yaitu buku FIDIC merah, kuning, dan *silver* (perak) yang diterbitkan pada tahun 1999 dan telah diterjemahkan dalam berbagai bahasa, serta disusul oleh buku putih, hijau, *gold* (emas), dan biru. Buku FIDIC merah, kuning, dan *silver* juga dikenal sebagai FIDIC Rainbow Suite karena diterbitkan secara bersamaan. FIDIC Rainbow Suite 1999 telah direvisi pada tahun 2017 dengan tujuan mengimplementasikan *international best practices* untuk meningkatkan kejelasan, transparansi, dan kepastian dalam standar kontrak yang dibuat antara pengusaha dan kontraktor (Suyogi Imam F, 2019).



Gambar 2.1. FIDIC Red Book 1999

Buku FIDIC merah (FIDIC Red Book) merupakan merupakan standar dan buku FIDIC yang paling umum digunakan. FIDIC Red Book berisikan syarat-syarat umum kontrak konstruksi (*general conditions*). FIDIC Red Book dirancang untuk digunakan pada proyek pembangunan umum yang bersifat teknik sipil, seperti pembangunan jalan, jembatan, dan Instalasi Pengolahan Air.

2.4. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2020

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia (PERMEN PUPR) merupakan serangkaian dokumen yang berisikan syarat dan pedoman yang diciptakan oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia (Kemen PUPR RI) dalam mendukung upaya pencapaian target pembangunan nasional. PUPR merangkum syarat-syarat dalam pembangunan bangunan dan infrastruktur di Indonesia. Istilah Pekerjaan

Umum berasal dari Bahasa Belanda “Openbare Werken”, yang menyangkut pekerjaan-pekerjaan yang menyangkut dengan jalan raya/umum, irigasi, bangunan gedung, lapangan terbang, dan pelabuhan. Adapun PUPR Nomor 14 Tahun 2020 yang membahas perihal standar dan pedoman pengadaan jasa konstruksi melalui penyedia yang ditetapkan pada tanggal 15 Mei 2020 dan diamandemenkan pada tanggal 18 Mei 2020 yang menjadi standar dan prosedur dalam kontrak konstruksi saat ini.

