

KONTRAK DAN MANAJEMEN KONTRAK SERTA IMPLEMENTASINYA DALAM PROYEK KONSTRUKSI DI INDONESIA

**Dr. Dwi Dinariana,M.T., M. Faqih Abduraahim, Usri Waiti, Sigit Sumaryanto, Alde
Noverli. Y, Ina wardhany Sukarmo, Anugerah S.P.Telaumbanua.**

Program Studi Magister Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Persada Indonesia Y.A.I

Abstrak

Proyek konstruksi merupakan kegiatan yang hanya dilaksanakan satu kali dan memiliki batas waktu yang telah ditentukan sebelumnya didalam kontrak. Dalam pekerjaan konstruksi, melibatkan banyak Pihak, sehingga diperlukan aturan yang bersifat legal dan mengikat untuk mengatur berbagai Pihak yang terlibat dan menghindari konflik. Dokumen yang berisi mengenai aturan tersebut biasa dikenal dengan kontrak. Peraturan Presiden nomor 12 tahun 2021 tentang perubahan atas Peraturan preseiden nomor 16 tahun 2018 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah menjadi acuan legal yang berlaku di Indonesia dan dapat digunakan sebagai acuan dalam pembuatan dokumen kontrak. Terdapat berbagai jenis kontrak konstruksi seperti kontrak lumpsum, kontrak harga satuan, kontrak gabungan lumpsum dan harga satuan, kontrak putar kunci, dan kontrak biaya plus jasa. Dalam penerapan dokumen kontrak, diperlukan manajemen kontrak yang baik. Pelaksanaan manajemen kontrak yang efektif mencakup pengendalian biaya, pengendalian kualitas, dan pengendalian risiko. Sehingga proyek dapat berjalan dengan baik dan memberikan hasil memuaskan baik itu bagi pengguna jasa, maupun penyedia jasa.

Kata Kunci : Manajemen Kontrak, Kontrak Konstruksi, Risiko

I. PENDAHULUAN

Sektor konstruksi di Indonesia telah mengalami kemajuan pesat sebagai hasil dari perkembangan material konstruksi, teknologi, dan ekonomi. Banyak proyek besar, pemerintah dan swasta, dibangun di Indonesia sebagai tanda perkembangan konstruksi. Perkembangan proyek konstruksi di Indonesia saat ini juga mulai merata, seperti yang dapat dilihat dari pembangunan infrastruktur di luar pusat kota. Selain itu, adanya rencana untuk memindahkan ibu kota negara Indonesia (DKI Jakarta) dari pulau jawa ke Pulau Kalimantan (Kutai Kertanegara) akan secara otomatis meningkatkan jumlah pekerjaan yang berkaitan dengan konstruksi di Indonesia.

Mengutip buku Manajemen Proyek Konstruksi, Proyek konstruksi adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan hanya satu kali dan umumnya bersifat jangka pendek. Rangkaian kegiatan ini memiliki hasil berupa sebuah bangunan. Proses yang terjadi dalam serangkaian kegiatan tentu melibatkan pemangku kepentingan yang terlibat secara langsung dan tidak langsung. Hubungan antara pihak-pihak yang terlibat dalam suatu proyek dapat dibagi menjadi hubungan fungsional dan hubungan kerja. Dapat dikatakan bahwa kemungkinan terjadinya perselisihan cukup tinggi dalam proyek konstruksi karena melibatkan banyak pihak dalam proyek tersebut sehingga kemungkinan timbulnya perselisihan pun sangat tinggi. (Elviant, 2005) Untuk

meminimalkan perselisihan selama pekerjaan konstruksi, dokumen hukum harus disiapkan pada awal konstruksi untuk mengatur masalah-masalah yang dapat menjadi sumber perselisihan selama berlangsungnya proyek konstruksi. Dokumen hukum ini biasanya disebut **Kontrak**. Menurut tentang Undang-Undang Jasa Konstruksi Nomor 2 Tahun 2017. Kontrak pekerjaan konstruksi adalah keseluruhan dokumen kontraktual yang mengatur hubungan hukum antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam penyelenggaraan jasa konstruksi. (Indonesia, 2017). Lebih jauh, kontrak juga dapat dipahami sebagai pernyataan tertulis yang mengikat secara hukum yang memiliki dampak signifikan terhadap kinerja kegiatan bisnis, terutama bagi pemasok barang dan jasa. Jaminan yang jelas, tujuan yang ditetapkan dengan jelas, dan kontrak yang dapat ditegakkan secara hukum. Dalam sektor konstruksi, kontrak menjadi dasar perjanjian antara penyedia barang dan jasa dengan investor. (Ir. Nasarkan Yasin).

Karena aktivitas konstruksi terus berkembang, jenis **kontrak konstruksi** pun berkembang. Untuk membatasi ruang lingkup permasalahan, jurnal ini akan membatasi pembahasannya pada jenis-jenis kontrak jasa

II. PEMBAHASAN

A. JENIS KONTRAK KONSTRUKSI

1. Kontrak lumpsum

Kontrak lumpsum digunakan ketika kontrak didasarkan pada produk/layanan (*output based*), cakupannya tidak mungkin berubah, dan *detailed engineering design* serta spesifikasi teknisnya lengkap dan akurat. Berikut ini merupakan indikator untuk kontrak lumpsum:

a) Awal Pekerjaan

konstruksi berdasarkan peraturan pemerintah Indonesia.

Berdasarkan Pasal 27 ayat (2) Peraturan Presiden Nomor 12 Tahun 2021, jenis kontrak pengadaan pekerjaan konstruksi dibagi menjadi kontrak lumpsum, kontrak harga satuan, kontrak gabungan lumpsum dan harga satuan, kontrak *turnkey*, dan kontrak biaya plus imbalan. Dengan begitu banyak jenis kontrak yang ditetapkan oleh pemerintah, pengguna jasa dan penyedia jasa perlu memahami dampak potensial yang mungkin terjadi jika jenis kontrak yang dipilih tidak sejalan dengan tujuan dan sasaran proyek pada tahap perencanaan.

Selain memilih jenis kontrak, diperlukan langkah pengelolaan kontrak yang disebut manajemen kontrak, mulai dari pembuatan kontrak hingga penghentian kontrak. Sehubungan dengan hal tersebut, penelitian ini ingin menyelidiki hubungan antara keberhasilan proyek dan pemilihan jenis kontrak, serta langkah-langkah apa yang perlu diterapkan dalam proses manajemen kontrak untuk meminimalkan terjadinya masalah dalam pelaksanaannya.

- SPMK akan diterbitkan dalam waktu 14 hari sejak penandatanganan kontrak.
- Mobilisasi akan dilakukan dalam waktu 30 hari sejak diterbitkannya SPMK.
- Rapat persiapan akan dilaksanakan dalam jangka waktu tujuh hari sejak SPMK diterbitkan.
- Penyedia menyajikan program mutu pada pertemuan persiapan.

- Pekerjaan utama berdasarkan kontrak tidak akan disubkontrakkan oleh pemasok.
- b) Pelaksanaan
 - Rapat pemantauan akan diadakan untuk membahas kemajuan pekerjaan.
 - Pengelolaan bersama dilakukan oleh PPK dan penyedia.
 - Tidak ada pekerjaan tambah dan kurang hingga pekerjaan selesai.
 - Hasil pekerjaan akan dilaporkan selama pelaksanaan.
 - Prestasi kerja dihitung.
- c) Biaya
 - PPK wajib membayar kepada penyedia jasa yang disepakati dalam kontrak.
 - Bila uang muka dibayarkan, uang muka tersebut dimaksudkan untuk memobilisasi peralatan, personel, material, dan persiapan teknis.
 - Biaya kompensasi atas keterlambatan pembayaran dan kesalahan penyedia diperhitungkan.
 - Pembayaran atas pekerjaan yang telah selesai akan dilakukan secara angsuran berdasarkan tarif yang ditentukan dalam kontrak.
- d) Waktu
 - Memulai pelaksanaan sesuai SPMK.
 - Menyelesaikan pekerjaan sesuai dengan jadwal yang ditetapkan dalam kontrak.
 - Denda akan dikenakan jika kontraktor gagal menyelesaikan pekerjaan karena kelalaian atau kesalahan.
 - Apabila terjadi keterlambatan pelaksanaan maka akan diberikan Surat Peringatan I dan II dan kontrak akan dihentikan.
- e) Modifikasi
 - Harga kontrak tidak dapat diubah melalui *addendum*.
- Perubahan implementasi tidak mencakup penambahan atau pengurangan.
- Tidak ada pekerjaan tambah dan kurang, baik dari pelaksanaan maupun perubahan pada *mutual check*
- f) Jaminan
 - Ada jaminan pelaksanaan sebesar 5% dari harga kontrak dan jangka waktu jaminan sampai dengan serah terima pertama.
 - Dalam hal penyedia jasa gagal melaksanakan atau melanggar kewajibannya, jaminan pelaksanaan dibayarkan dengan menerbitkan SP I dan kemudian SP II untuk mengakhiri kontrak.
 - Ada jaminan pemeliharaan sebesar 5% dari jumlah kontrak sampai serah terima kedua.
 - Jika terdapat pekerjaan yang cacat dan penyedia jasa tidak bertanggungjawab, maka akan dilakukan pencairan uang jaminan pemeliharaan.
 - Akan diadakan jaminan uang muka jika terdapat pembayaran uang muka hingga 20% dari jumlah kontrak.
 - Jumlah uang jaminan yang dibayarkan akan dipotong dari jumlah yang harus dibayarkan sesuai dengan ketentuan kontrak.
 - Penyedia dan pelaksana wajib menjamin keselamatan pekerjajanya melalui asuransi dan penerapan K3.
- g) Kejadian Tak Terduga
 - Diperkirakan bahwa kejadian *force majeure* akan terjadi selama berlangsungnya proyek.
 - Pekerjaan dapat diakhiri jika terjadi keadaan kahar.
- h) Penyelesaian Pekerjaan
 - Penyedia jasa bertanggung jawab memelihara hasil pekerjaan selama masa pemeliharaan sesuai dengan kontrak.

- Setelah proyek selesai, PPK akan mengambil alih hasil pekerjaan proyek.
- Para pihak berkewajiban menyelesaikan perselisihan apa pun yang timbul selama pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan ketentuan kontrak.
- Meninjau hasil pekerjaan termasuk daftar periksa Serah Terima I dan Serah Terima II.
- Serah Terima I akan dilakukan setelah pekerjaan selesai 100% dan Serah Terima II akan dilakukan setelah masa pemeliharaan selesai.

2. Kontrak harga satuan (*Unit Price*)

Kontrak harga satuan berdasarkan Perpres Nomor 12 Tahun 2021 adalah kontrak pengadaan barang/pekerjaan konstruksi/jasa lainnya dengan harga satuan yang tetap untuk setiap satuan atau unsur pekerjaan dengan spesifikasi teknis tertentu untuk menyelesaikan seluruh pekerjaan dalam jangka waktu tertentu mencakup hal-hal berikut:

- a. Volume atau kuantitas pekerjaan masih merupakan perkiraan pada saat penandatanganan kontrak.
- b. Pembayaran berdasarkan hasil pengukuran bersama atas realisasi volume kerja.
- c. Nilai akhir kontrak akan ditentukan setelah semua pekerjaan selesai.

Berikut ini adalah indikator kontrak harga satuan.

a) Mulai Pekerjaan

- SPMK diterbitkan paling lambat 14 hari setelah penandatanganan kontrak.
- Mobilisasi akan dilakukan dalam waktu 30 hari sejak diterbitkannya SPMK.

- Rapat persiapan akan dilaksanakan dalam jangka waktu tujuh hari sejak SPMK diterbitkan.
- Penyedia jasa mempresentasikan program mutunya pada rapat persiapan.
- Pekerjaan utama kontrak tidak akan disubkontrakkan oleh penyedia jasa.

b) Pelaksanaan

- Rapat pemantauan akan diadakan untuk membahas kemajuan pekerjaan.
- PPK dan penyedia jasa melaksanakan pemeriksaan.
- Beban kerja dapat ditambah atau dikurangi sesuai kebutuhan.
- Hasil pekerjaan akan dilaporkan saat pelaksanaan berlangsung.
- Prestasi kerja dihitung.

c) Biaya

- PPK berkewajiban membayar kepada penyedia jasa atas jasa yang disepakati dalam kontrak.
- Informasi tentang harga kontrak untuk penyedia jasa yang terdaftar tersedia dalam kontrak.
- Bila dilaksanakan pembayaran uang muka, maka uang muka tersebut dimaksudkan untuk memobilisasi peralatan, personel, material, dan persiapan teknis.
- Biaya kompensasi karena keterlambatan pembayaran atau kesalahan penyedia jasa diperhitungkan.
- Pembayaran sesuai dengan prestasi yang diberikan.

d) Waktu

- Pelaksanaan sesuai dengan SPMK.
- Menyelesaikan pekerjaan sesuai dengan jadwal yang ditentukan dalam kontrak.

- Apabila pekerjaan tidak selesai karena kesalahan atau kelalaian penyedia jasa, maka akan dikenakan denda.
- e) Perubahan
- Jika terjadi perubahan selama pelaksanaan, akan dijelaskan melalui *addendum*.
 - Selalu ada kemungkinan terjadinya kerja tambah dan kerja kurang.
 - Dapat terjadi kerja tambah dan kerja kurang, baik pada saat pelaksanaan maupun *mutual check*
- f) Jaminan
- Ada jaminan pelaksanaan sebesar 5% dari harga kontrak dan jangka waktu jaminan hingga serah terima pertama.
 - Dalam hal penyedia jasa gagal melaksanakan atau melanggar kewajibannya, jaminan pelaksanaan dibayarkan dengan menerbitkan SP I dan kemudian SP II untuk mengakhiri kontrak.
 - Ada jaminan pemeliharaan sebesar 5% dari nilai kontrak hingga serah terima kedua.
 - Jika terjadi kerusakan atau cacat hasil pekerjaan, dan penyedia tidak bertanggung jawab, maka jaminan pemeliharaan dicairkan.
 - Ada jaminan uang muka hingga 20% dari harga kontrak jika uang muka diadakan.
 - Jumlah uang jaminan yang telah dibayarkan akan dikurangi dengan jumlah yang harus dibayarkan sesuai ketentuan kontrak.
 - Penyedia dan pelaksana wajib menjamin keselamatan pekerja melalui asuransi dan penerapan K3.
- g) Hal tidak terduga
- Ketentuan akan dibuat jika terjadi peristiwa *force majeure* selama proyek.
- h) Penyelesaian Pekerjaan
- Pekerjaan dapat diakhiri apabila pekerjaan telah selesai atau jika terjadi *force majeure*.
 - Penyedia jasa bertanggung jawab memelihara hasil pekerjaan selama masa pemeliharaan sesuai dengan kontrak.
 - Setelah proyek selesai, PPK akan mengambil alih hasil pekerjaan proyek.
 - Para pihak berkewajiban menyelesaikan perselisihan apa pun yang timbul selama pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan ketentuan kontrak.
 - Melakukan pemeriksaan terhadap hasil pekerjaan pada Serah Terima I dan Serah Terima II.
- ### 3. Kontrak gabungan
- Kontrak gabungan lumsum dan harga satuan berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 12 Tahun 2021 adalah kontrak pengadaan barang/pekerjaan/jasa lainnya yang menggabungkan lumsum sekaligus harga satuan dalam satu pekerjaan yang disepakati.
- Kontrak gabungan lumsum dan harga satuan digunakan apabila suatu pengaturan kontrak memuat bagian-bagian pekerjaan yang diatur oleh ketentuan-ketentuan kontrak lumsum sekaligus dan bagian-bagian pekerjaan yang diatur oleh ketentuan-ketentuan kontrak harga satuan. Dalam hal pengadaan langsung, tidak termasuk kontrak gabungan lumsum dan harga satuan.
- ### 4. Kontrak Putar Kunci (*Turnkey*)
- Kontrak *turnkey* adalah kontrak konstruksi proyek di mana penyedia jasa setuju untuk menjalankan proyek dari awal hingga selesai, termasuk

pemasangan semua peralatan, sehingga proyek tersebut beroperasi atau siap untuk ditempati. Untuk kontrak pengadaan jasa konstruksi yang seluruh pekerjaannya harus diselesaikan dalam jangka waktu tertentu, digunakan kontrak *turnkey* dan berlaku ketentuan sebagai berikut:

- a) Total harga tetap dan final sampai semua pekerjaan selesai. ;
- b) Pembayaran akan dilakukan berdasarkan ketentuan yang disetujui dalam kontrak.

Menyelesaikan pekerjaan sampai siap operasional/fungsional sesuai kinerja yang ditentukan. Kontrak *turnkey* digunakan untuk layanan konstruksi terpadu seperti *Engineering Procurement Construction* (EPC) dalam pembangunan pembangkit listrik, pabrik, dll.

Ada beberapa definisi untuk jenis kontrak desain-bangun (*design-construct/turnkey*).

- Pekerjaan perencanaan, desain, dan implementasi diborongkan ke satu penyedia jasa.
- Istilah "*design-build*" lebih tepat. FIDIC membedakan antara "*design-build*" dan "*turnkey*" dalam hal pembayaran.
- Penyedia jasa menerima imbalan atas jasa perencanaan dan biaya pelaksanaan
- Penyedia jasa – perencanaan, menerima tugas dari penyedia jasa yang biasanya disebut *turnkey builder* (bukan dari pengguna jasa)
- Biasanya tidak ada pengawasan dari pengguna jasa tetapi ada wakil (perwakilan pemilik) disediakan.
- Bila proyek didanai sepenuhnya di muka oleh penyedia jasa (*turnkey*), jaminan pembayaran diperlukan dari pengguna jasa.

"Gilbreath": Design Build.

- Mengalihkan pekerjaan kepada satu Perusahaan

- Setelah selesai, penyedia jasa dapat mengoperasikan atau menyewakan tempat tersebut dengan persetujuan pengguna jasa
- Biasanya penyedia jasa mensubkontrakkan kembali pekerjaan tersebut kepada subkontraktor, Tanggung jawab dari penyedia jasa tetap ada
- Pengguna jasa bertanggung jawab atas kewajiban termasuk memperoleh perizinan.
- Pengaturan ini melibatkan risiko komersial karena pekerjaan bergantung pada stabilitas keuangan penyedia jasa tunggal

5. Kontrak Biaya Plus Jasa (*Cost Plus Fee Contract*)

Kontrak biaya plus jasa adalah jenis kontrak dalam industri konstruksi. Kontrak di mana kontraktor dibayar atas biaya yang dikeluarkan pada proyek ditambah beberapa biaya tambahan sebagai *profit* (biaya overhead dan *profit*). Biaya tambahan ini biasanya dihitung sebagai persentase dari biaya sebenarnya. (MKN, 1945)

Metode pembayaran dalam kontrak biaya plus jasa

1. Pembayaran biaya tetap dan biaya layanan
Kontraktor tidak memiliki opsi untuk menaikkan biaya mereka guna meningkatkan keuntungan mereka.
2. Pembayaran Maksimum Biaya-Plus-Persentase
 - Memastikan bahwa total biaya proyek tidak akan melebihi nilai tertentu.
 - Cocok untuk proyek di mana sulit memperkirakan biaya aktual secara akurat.

Kelebihan Kontrak Biaya Plus Jasa

1. Fleksibilitas tinggi dalam menangani perubahan kondisi lapangan.
2. Cocok untuk proyek dengan ketidakpastian tinggi, seperti proyek yang kompleks atau memiliki desain yang belum final.
3. Memungkinkan pemilik proyek dan kontraktor untuk berkolaborasi lebih baik dalam pengendalian biaya.

Kekurangan Kontrak Biaya Plus Jasa

B. MANAJEMEN KONTRAK

Proyek konstruksi melibatkan banyak pihak berbeda dengan kepentingan dan tanggung jawab yang berbeda, seperti pemilik proyek, konsultan perencana, konsultan manajemen konstruksi, kontraktor, dan subkontraktor. Dalam hal ini, risiko perselisihan dapat terjadi akibat kesalahpahaman, ketidaksepakatan dalam pelaksanaan, dan perubahan dalam pelaksanaan proyek. Manajemen kontrak yang efektif bisa mencegah atau menyelesaikan perselisihan sebelum berkembang menjadi masalah besar yang dapat menghambat kemajuan proyek.

Manajemen kontrak adalah suatu kegiatan untuk mengelola suatu perjanjian kontrak dengan cara yang baik sehingga dokumen perjanjian dapat digunakan sebagai pedoman pengendalian pekerjaan proyek (Hayati et al., 2019). Selain itu, manajemen kontrak juga melibatkan pemantauan dan pengendalian kinerja kontraktor untuk memastikan hasil kontrak yang optimal. Ini termasuk membangun saluran komunikasi, memantau kemajuan

1. Pemilik proyek sulit mengetahui biaya aktual proyek secara pasti sebelum proyek selesai.
2. Membutuhkan pengawasan intensif dari pemilik untuk memastikan bahwa biaya yang ditagih sesuai dengan pekerjaan yang dilakukan.
3. Risiko pembayaran meningkat atau berkurang jika tidak ada kontrol yang ketat, terutama karena tidak adanya dokumen seperti Surat Perintah Mulai Kerja (SPMK).

menuju penyampaian hasil pekerjaan, mengelola pembayaran, mengendalikan penyimpangan, mengukur kinerja kontraktor, dan menutup kontrak. (Ligar Mandiri Consulting, 2022)

1. Tujuan dan Manfaat Manajemen Kontrak

Manajemen kontrak dalam proyek konstruksi merupakan hal yang sangat penting untuk memastikan kelancaran pelaksanaan proyek dan mengurangi potensi risiko, seperti risiko perselisihan. Tujuan manajemen kontrak adalah untuk memastikan bahwa masing-masing pihak memenuhi kewajiban kontraknya setelah pemberian kontrak dan selama periode administrasi dan pelaksanaan kontrak yang diberikan (Ligar Mandiri Consulting, 2022). Manajemen kontrak yang efektif adalah hal penting untuk mengelola risiko perselisihan dalam proyek konstruksi, banyak perselisihan yang timbul dalam proyek konstruksi dapat ditangani dengan pendekatan yang

lebih terstruktur dalam manajemen kontrak (Gamage, 2023).

Manajemen kontrak adalah keseluruhan proses pengelolaan hubungan antara pihak-pihak yang terlibat dalam suatu proyek berdasarkan ketentuan yang disetujui dalam kontrak. Kontrak merupakan dokumen yang menjadi dasar hukum bagi setiap tindakan yang diambil oleh pihak-pihak terkait dalam proyek. Risiko perselisihan sering kali terjadi akibat ketidakjelasan dalam klausul kontrak atau kurangnya pengawasan terhadap pelaksanaan kontrak (Gamage, 2023)

2. Fungsi Manajemen Kontrak

Manajemen kontrak adalah proses pengelolaan semua aspek terkait kontrak yang disetujui antara pihak-pihak yang terlibat dalam suatu proyek. Proses tersebut terdiri dari perencanaan, negosiasi, pelaksanaan, pengawasan dan penyelesaian kontrak. Dalam proyek konstruksi, kontrak merupakan landasan hukum bagi hubungan antara pemilik proyek, kontraktor dan pihak lainnya yang terlibat. Sehingga, penting untuk memastikan bahwa manajemen kontrak dilaksanakan dengan baik untuk menghindari perselisihan yang dapat merugikan semua pihak. Fungsi manajemen kontrak, antara lain:

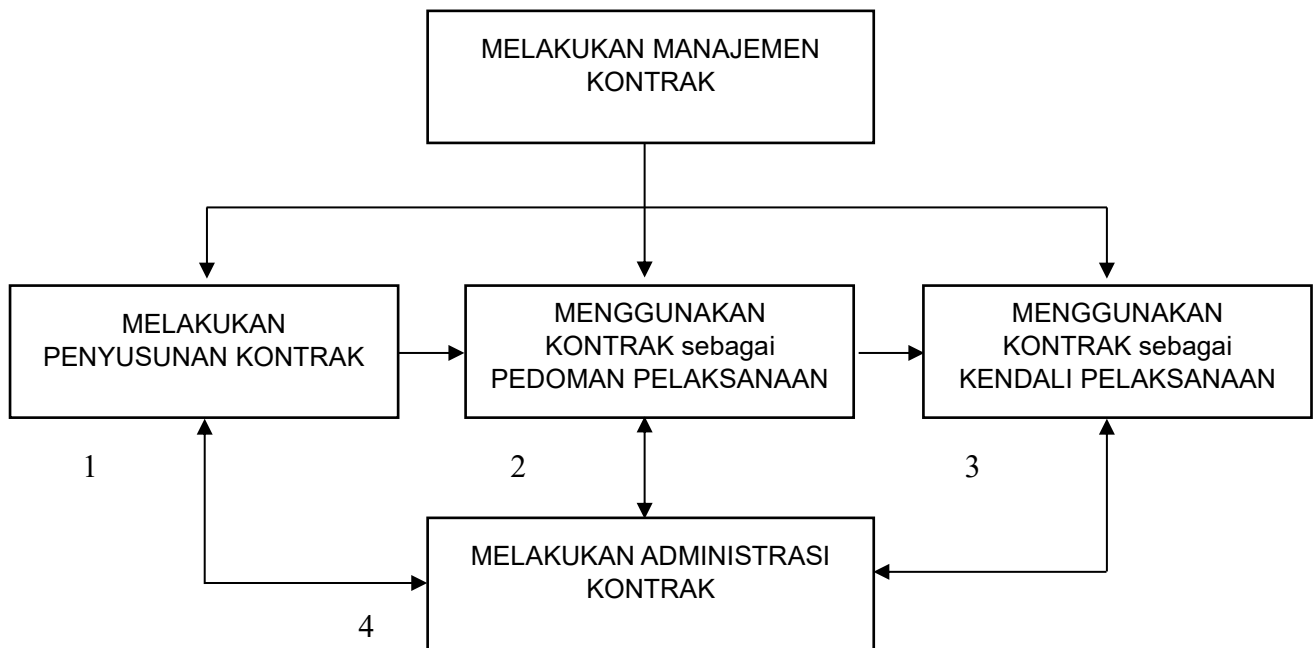
- a. Perencanaan dan penyusunan kontak yang jelas dan komprehensif. Penyusunan kontrak harus jelas dan mengatur semua aspek yang mungkin timbul selama proyek berjalan, Selain itu, juga

mengatur hak dan kewajiban setiap pihak, mekanisme pembayaran, tenggat waktu, dan ketentuan terkait penyelesaian perselisihan. Banyak risiko perselisihan dapat diminimalisasi apabila kontrak diatur secara rinci (Gamage, 2023)

- b. Pedoman pelaksanaan proyek. Perlu adanya Negosiasi yang efektif terkait ketentuan-ketentuan kontrak. Manajemen kontrak memerlukan komunikasi yang baik antara semua pihak yang terlibat dalam suatu proyek. Negosiasi dengan peserta proyek sangat penting untuk memastikan bahwa semua pihak memiliki pemahaman yang sama mengenai tujuan dan pelaksanaan proyek. Oleh karena itu, kontrak berfungsi sebagai pedoman pelaksanaan proyek.
- c. Sarana pengendalian proyek. Manajemen kontrak dilakukan dengan melibatkan pemantauan secara terus-menerus terhadap berlangsungnya proyek untuk memastikan bahwa semua pihak mematuhi ketentuan yang telah disepakati. Pengawasan yang baik selama berlangsungnya proyek dapat membantu mendeteksi masalah sejak awal dan menghindari peningkatan perselisihan.
- d. Pengelolaan administrasi kontrak. Proses administrasi kontrak dilakukan dari sejak penyusunan kontrak sampai penggunaan kontrak. Manajemen kontrak juga merupakan proses

pengelolaan dokumentasi kontrak yang akurat dan mengadministrasikan serta mencatat hal-hal yang telah di susun sebagai pedoman pelaksanaan dan sebagai alat pengendali proyek hingga selesai kontrak. Kegiatan

manajemen kontrak terlihat pada gambar berikut :



Kegiatan Manajemen Kontrak
(Jawat, 2014)

3. Pelaksanaan manajemen kontrak

Dalam pelaksanaan proyek konstruksi, manajemen kontrak yang efektif sangat penting untuk kesuksesan proyek. Hal tersebut dikarenakan manajemen kontrak mencakup:

- Kontrol biaya dan waktu, pemantauan pengeluaran dan waktu untuk memastikan proyek tetap sesuai dengan anggaran dan jadwal yang disepakati.

- Kualitas pekerjaan, menjaga standar kualitas kerja dan material yang digunakan sesuai dengan yang disepakati dalam kontrak.
- Pengelolaan risiko, mengidentifikasi, mengelola dan mengurangi risiko yang terkait dengan pengadaan material, keterlambatan material atau kecelakaan di lokasi.

Evaluasi kinerja kontraktor, pemantauan dan evaluasi kinerja

kontraktor untuk memastikan semua pekerjaan dilakukan sesuai standar dan persyaratan kontrak.

Melalui manajemen kontrak dapat dilakukan strategi pengelolaan risiko dalam penyelesaian perselisihan, seperti:

- a. Identifikasi risiko dan pemetaan potensi perselisihan. Sebelum proyek dimulai, perlu untuk mengidentifikasi potensi risiko yang dapat menimbulkan perselisihan. Hal ini dapat dilakukan dengan pemetaan sumber-sumber potensi konflik yang mungkin terjadi selama proyek berlangsung, seperti perubahan desain, keterlambatan pekerjaan, atau klaim sesuatu yang tidak jelas. Dengan pemahaman tentang potensi risiko ini, memungkinkan pihak-pihak terkait untuk menyiapkan strategi mitigasi yang tepat.
- b. Klausul penyelesaian perselisihan. Klausul

penyelesaian perselisihan yang jelas perlu dimasukkan dalam kontrak (Gamage, 2023) Klausul ini mengatur langkah-langkah yang harus di ambil apabila terjadi perselisihan, mulai dari prosedur mediasi, arbitrase atau litigasi. Dengan klausul ini, pihak-pihak yang terlibat dapat dengan cepat menyelesaikan perbedaan tanpa merugikan kemajuan proyek.

- c. Pelatihan dan peningkatan kompetensi manajer kontrak. Manajer kontrak yang memiliki pemahaman yang baik tentang manajemen kontrak dan penyelesaian perselisihan akan lebih efektif dalam mengelola risiko dalam proyek. Sehingga, perlu untuk memberikan pelatihan yang memadai bagi manajer kontrak terkait teknik penyelesaian perselisihan dan cara untuk meminimalkan konflik.

III. KESIMPULAN

Berdasarkan penjelasan tersebut diatas dapat disimpulkan jenis kontrak konstruksi berdasarkan Peraturan presiden Nomor 12 tahun 2021 (Perpres Nomor 12, 2021) bahwa setiap kontrak tersebut memiliki karakteristik, keuntungan, dan permasalahan sendiri. Setiap jenis kontrak memiliki aplikasi yang sesuai dengan kondisi proyek, seperti besarnya biaya, tingkat kesulitam, dan standar operasi pengendalian. Terlampir jenis kontrak dan penerapannya dalam proyek konstruksi :

- a. **Kontrak Lump Sum**, cocok untuk proyek dengan ruang lingkup yang jelas

dan terdefinisi, memberikan kejelasan dalam biaya dan waktu, namun berisiko bagi kontraktor jika ada perubahan dalam pekerjaan. Biasanya tetap dimungkinkan adanya perubahan biaya (*change order*) namun ini tergantung pada pemberi kerja.

- b. **Kontrak Harga Satuan**, banyak digunakan untuk proyek yang melibatkan pekerjaan terukur, di mana kuantitas pekerjaan dapat diperkirakan sebelumnya.
- c. **Kontrak Gabungan lebih flexible**, namun dengan satu konsekuensi, total nilai

pekerjaan dapat membengkak melebihi anggaran karena kuantitas yang belum pasti.

d. Kontrak Putar Kunci (*Turn Kunci*), lebih menguntungkan pemberi kerja karena pekerjaan akan dibayar setelah proyek selesai. Namun ini memberikan konsekuensi pada kontraktor untuk menyediakan anggaran pelaksanaan yang besar.

e. Kontrak Biaya Plus Jasa, memberikan fleksibilitas dalam mengatasi perubahan proyek, tetapi memerlukan pengawasan ketat terhadap biaya, karena biaya yang ditanggung bisa lebih tinggi dari estimasi awal.

Pemilihan jenis kontrak yang tepat sangat bergantung pada karakteristik proyek, tujuan pihak-pihak yang terlibat, dan potensi risiko yang ingin diambil. Oleh karena itu, pemahaman yang baik tentang kelebihan dan kekurangan setiap jenis kontrak sangat penting untuk memastikan kesuksesan proyek konstruksi.

Selain memilih jenis kontrak sesuai dengan jenis proyek hal yang tidak kalah penting adalah mengontrol pelaksanaan kontrak atau melaksanakan manajemen kontrak. Manajemen kontrak memegang peranan yang sangat penting dalam kelancaran proyek konstruksi. Dengan melibatkan berbagai pihak yang memiliki kepentingan dan tanggung jawab yang berbeda, risiko perselisihan sering kali terjadi. Oleh karena itu, manajemen kontrak yang efektif dapat mencegah atau menyelesaikan perselisihan dengan cara yang terstruktur, sehingga tidak mengganggu jalannya proyek.

Tujuan utama dari manajemen kontrak adalah memastikan bahwa setiap pihak memenuhi kewajibannya sesuai dengan ketentuan yang disepakati, serta mengurangi potensi risiko yang dapat merugikan proyek. Manajemen kontrak yang baik dapat meningkatkan efisiensi, mengurangi ketidakjelasan dalam pelaksanaan, serta meminimalisasi risiko perselisihan.

Fungsi manajemen kontrak mencakup beberapa aspek penting, antara lain: perencanaan dan penyusunan kontrak yang jelas dan komprehensif, penggunaan kontrak sebagai pedoman pelaksanaan proyek, pengendalian proyek secara terus-menerus, serta pengelolaan administrasi kontrak yang akurat. Dengan melaksanakan manajemen kontrak yang baik, proyek dapat berjalan lebih lancar, sesuai dengan anggaran dan jadwal yang telah disepakati.

Pelaksanaan manajemen kontrak yang efektif mencakup pengendalian biaya dan waktu, pengawasan kualitas pekerjaan, serta pengelolaan risiko yang mungkin timbul. Salah satu langkah penting dalam manajemen kontrak adalah mengidentifikasi potensi risiko dan menyusun klausul penyelesaian perselisihan yang jelas. Dengan adanya langkah-langkah ini, risiko yang dapat menghambat kemajuan proyek dapat diminimalkan.

Secara keseluruhan, manajemen kontrak yang baik tidak hanya berfungsi sebagai alat pengendali jalannya proyek, tetapi juga sebagai sarana untuk menyelesaikan masalah dan memastikan bahwa semua pihak bertanggung jawab atas tugas dan kewajibannya.

Oleh karena itu, penting bagi setiap pihak yang terlibat dalam proyek untuk memiliki pemahaman yang baik tentang jenis kontrak dan manajemen kontrak.

Diharapkan, pemaparan ini memberikan wawasan yang jelas dalam memilih jenis kontrak yang paling sesuai dengan kebutuhan proyek konstruksi yang sedang atau akan dilaksanakan, serta melaksanakan prosedur manajemen kontrak agar target atau sasaran proyek dapat tercapai.

IV. DAFTAR PUSTAKA

1. Ervianto, W. I. (2005). Penerbit AN DI Yogyakarta. manajemen proyek konstruksi.
2. Gamage, A. N. K. K. (2023). Dispute Risk Management in Construction Projects through Effective Contract Management. *Scholars Journal of Engineering and Technology*, 11(03), 53–65. <https://doi.org/10.36347/sjet.2023.v11i03.006>
3. Hayati, K., Latief, Y., & Achmad Jaka, S. (2019). Risk-based Contract Management on the Design and Build Construction to Minimize Disputes in Infrastructure Projects. *IOP Conference Series: Materials Science and Engineering*, 506(1). <https://doi.org/10.1088/1757-899X/506/1/012047>
4. Indonesia, R. (2017). -lk*r.
5. Ligar Mandiri Consulting. (2022). ManajeMen Kontrak. Menuju Rumah Sakit Kelas Dunia, 1. <https://www.ligarmandiriconsulting.com/artikel/manajemen-kontrak>
6. MKN. (1945). <https://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:BDsuQOHOci4J:https://media.neliti.com/media/publications/9138-ID-perlindungan-hukum-terhadap-anak-dari-konten-berbahaya-dalam-media-cetak-dan-ele.pdf+%&cd=3&hl=id&ct=clnk&gl=id>
7. Perpres Nomor 12. (2021). Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 16 Tahun 2018 Tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah. Republik Indonesia, 086130, 1–47.
8. Basuki. (2009). Kajian Sistem Kontrak Turn-Key Ditinjau dari Aspek Hukum. *Teodolita*, 11(2), 47–56. <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/jss/article/download/20724/20402>
9. (Faisal Budi Winahyu I. H., 2015)