

CONSTRUCTION CONTRACT METHODS



□ Activities in Construction Project

1

Engineering

- Issues related to process finalization, structural analysis & design, technical issues related to equipment design & selection

2

Procurement

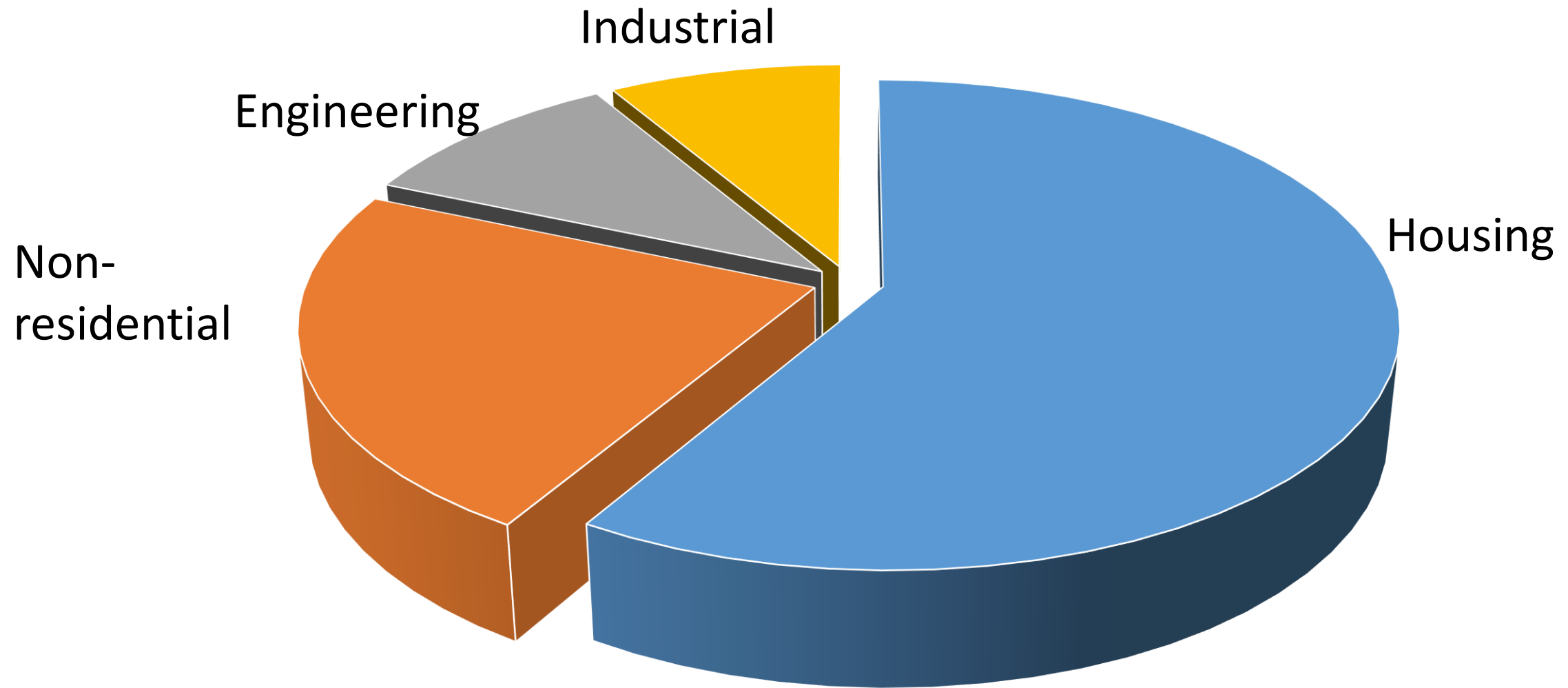
- Procurement of materials , also includes identification of suitable vendors

3

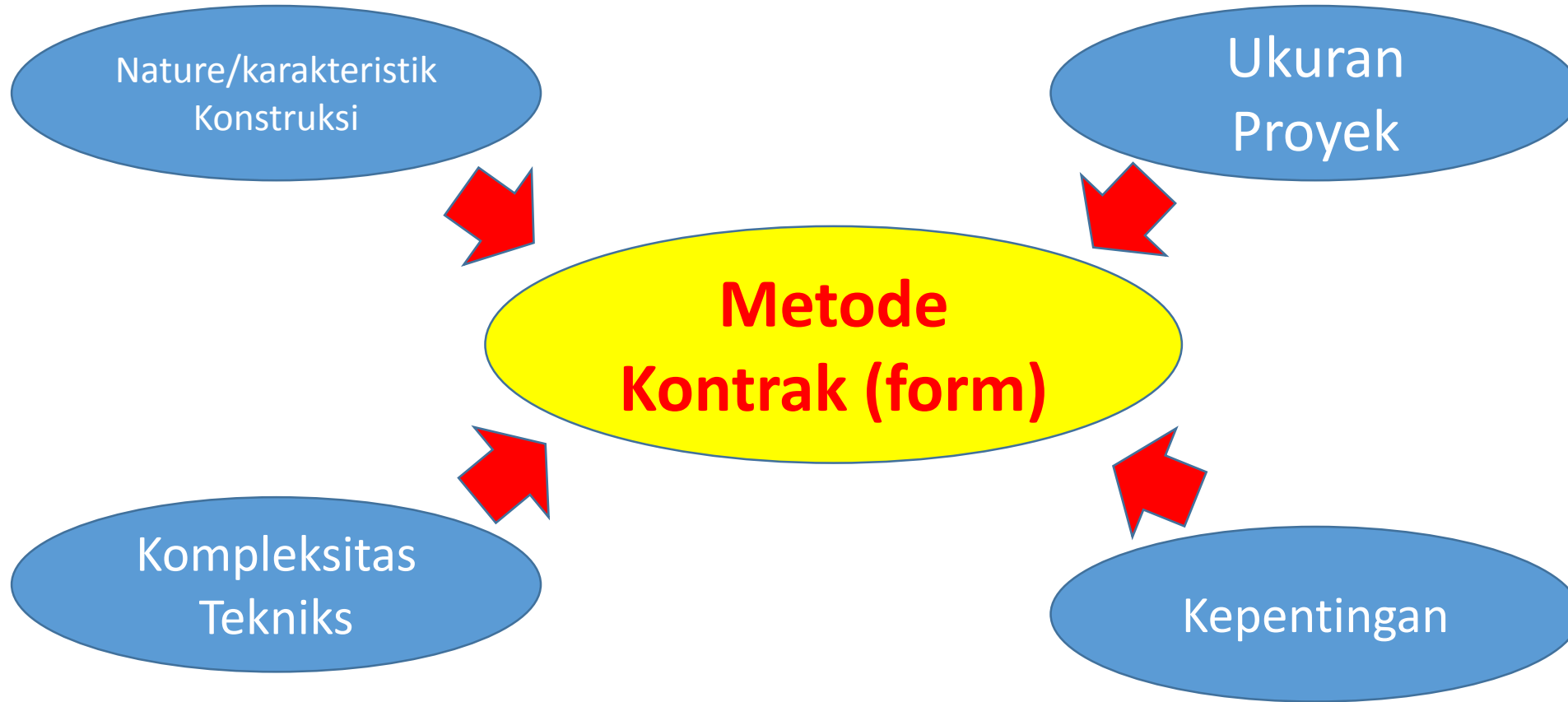
Construction

- This covers construction, installation & test run of a constructed facility before handed to owner

☐ Construction Categories



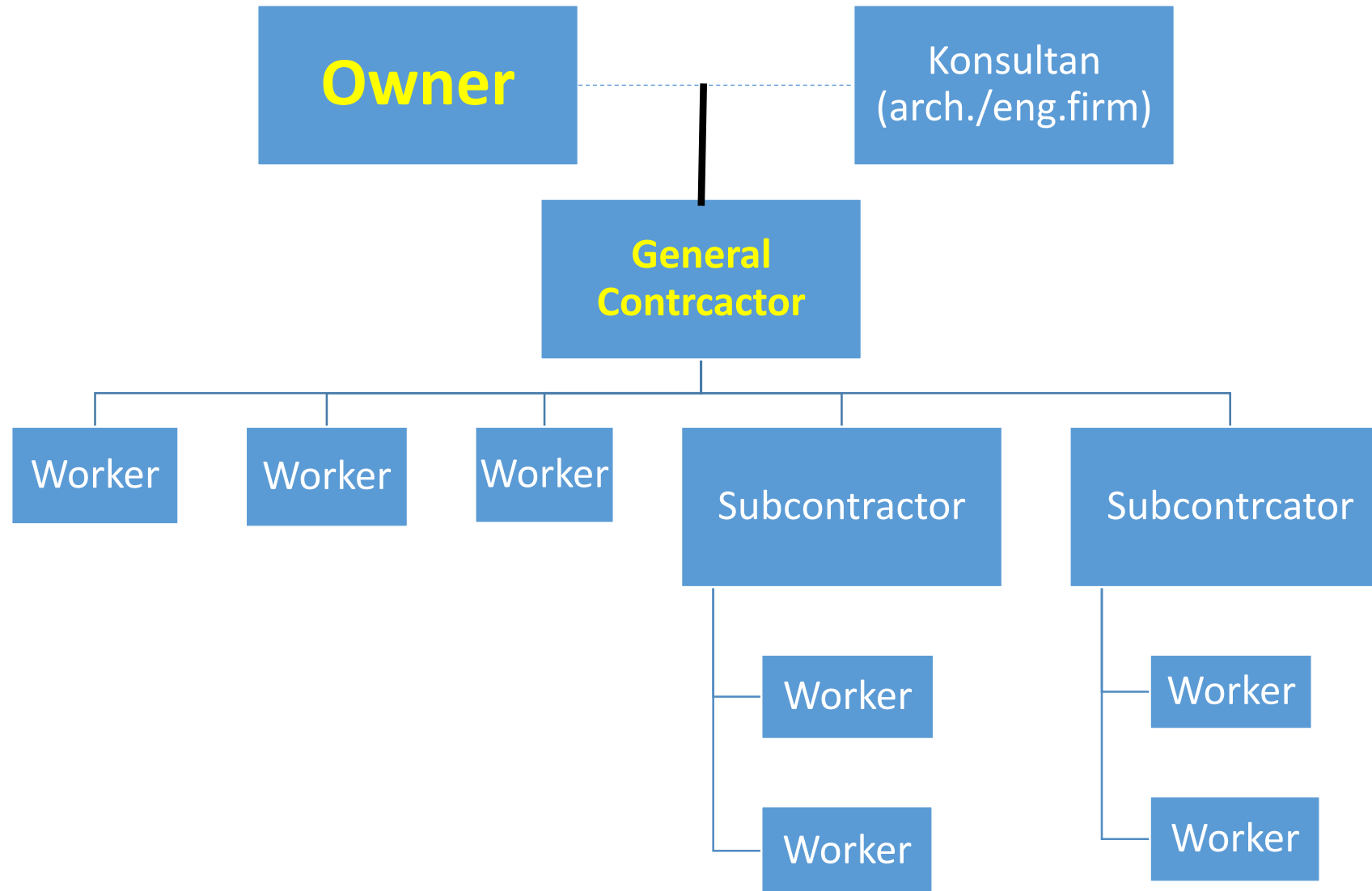
❑ Forming Factors



CONTRACT METHODS IN CONSTRUCTION

- ☐ General Contract Method
- ☐ Separate Contract Method
- ☐ Force Account Method
- ☐ Design-Construct Method
- ☐ Professional Construction Management Method

❑ General Contract Method



❑ General Contract Method

Karakteristik:

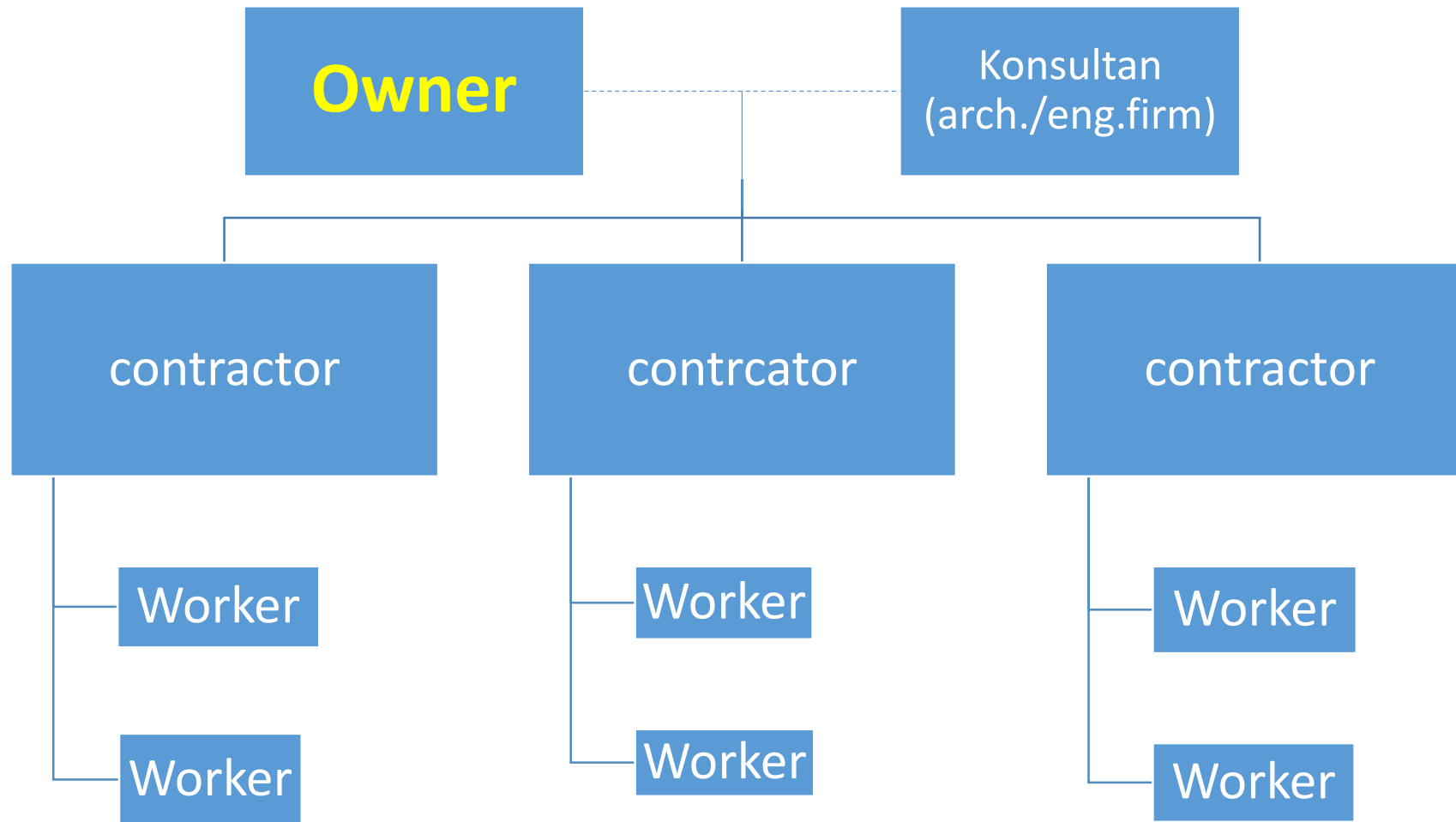
- ❑ Hubungan kontrak, antara **Owner** dan **General Contractor (GC)**
- ❑ Kontrak dirancang oleh Konsultan (architect/engineering firm)
- ❑ Pada proyek pemerintah, proses kontrak rigid
- ❑ Pada proyek swasta, proses kontrak fleksibel
- ❑ GC biasa memiliki spesialisasi khusus
- ❑ GC men-subkontrak beberapa lingkup pekerjaan pada subkon spesialis
- ❑ Pada proyek industri dan gedung, biasa melibatkan banyak subkon
- ❑ Pada pekerjaan heavy-construction sederhana (jembatan), subkon terlibat sedikit

❑ General Contract Method

Kelemahan:

- ❑ Jasa yang dibayarkan owner kepada GC lebih besar
 - ❑ Jasa (plan, organize, administrasi, koordinasi/supervisi) subkon
 - ❑ Jasa koordinasi pekerja/sub-subkon (harusnya milik subkon)
- ❑ GC menjadi broker
- ❑ Berdampak ke BMW
- ❑ Metode ini tidak disarankan bagi owner yang memiliki ahli/profesional yang cukup

❑ Separate Contract Method



❑ Separate Contract Method

Karakteristik:

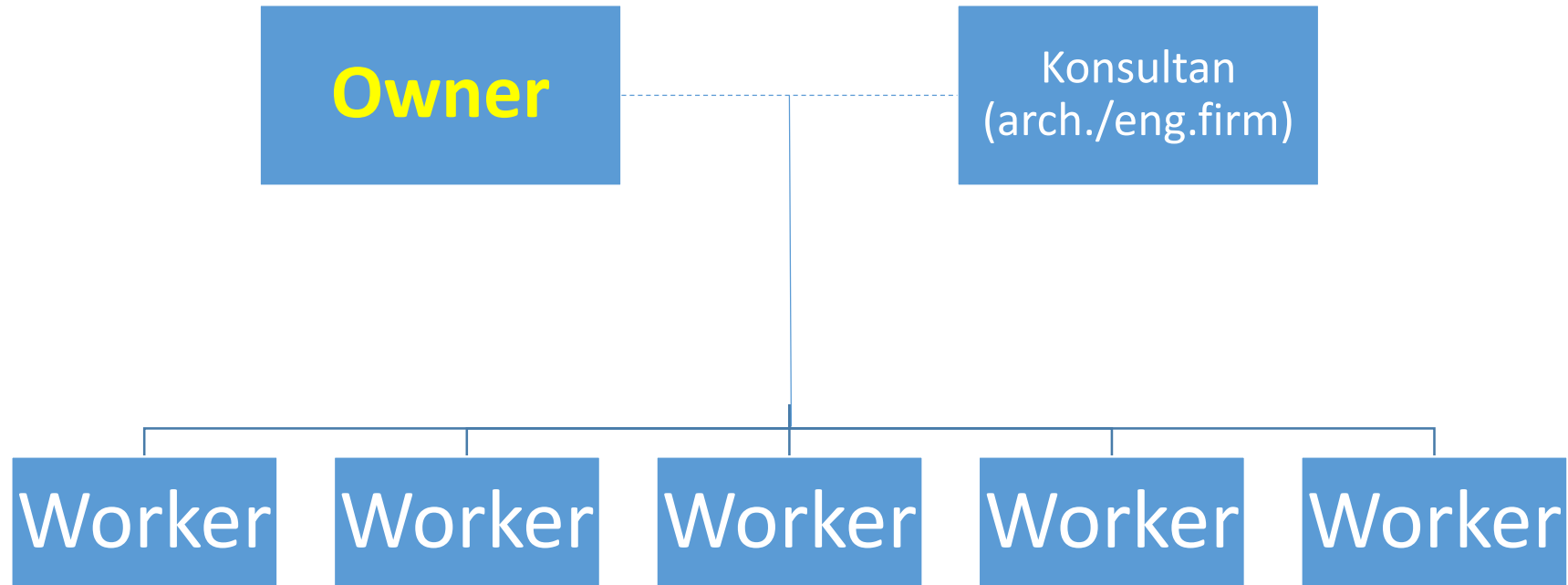
- ❑ Tanpa GC (reduction cost)
- ❑ Hubungan Kontrak, antara Owner langsung kepada beberapa subkon spesialis/ lingkup kerja khusus
- ❑ Traditional/sequential
- ❑ Manajemen oleh owner langsung
- ❑ Owner memiliki kapabilitas dalam manajemen konstruksi
- ❑ Owner dapat meng-hire/kontrak tenaga Manajer Konstruksi profesional

❑ Separate Contract Method

Kelemahan:

- ❑ Proses tender yang lama (bila tdk profesional)
- ❑ Proyek kecil dan medium (bila tenaga prof. Kurang)
- ❑ Kesenambungan pekerjaan mudah terganggu
- ❑ Ketidakpastian/risiko tinggi bagi owner
- ❑ Menghadapi banyak organisasi
- ❑ Koordinasi tinggi

❑ Force Account Method



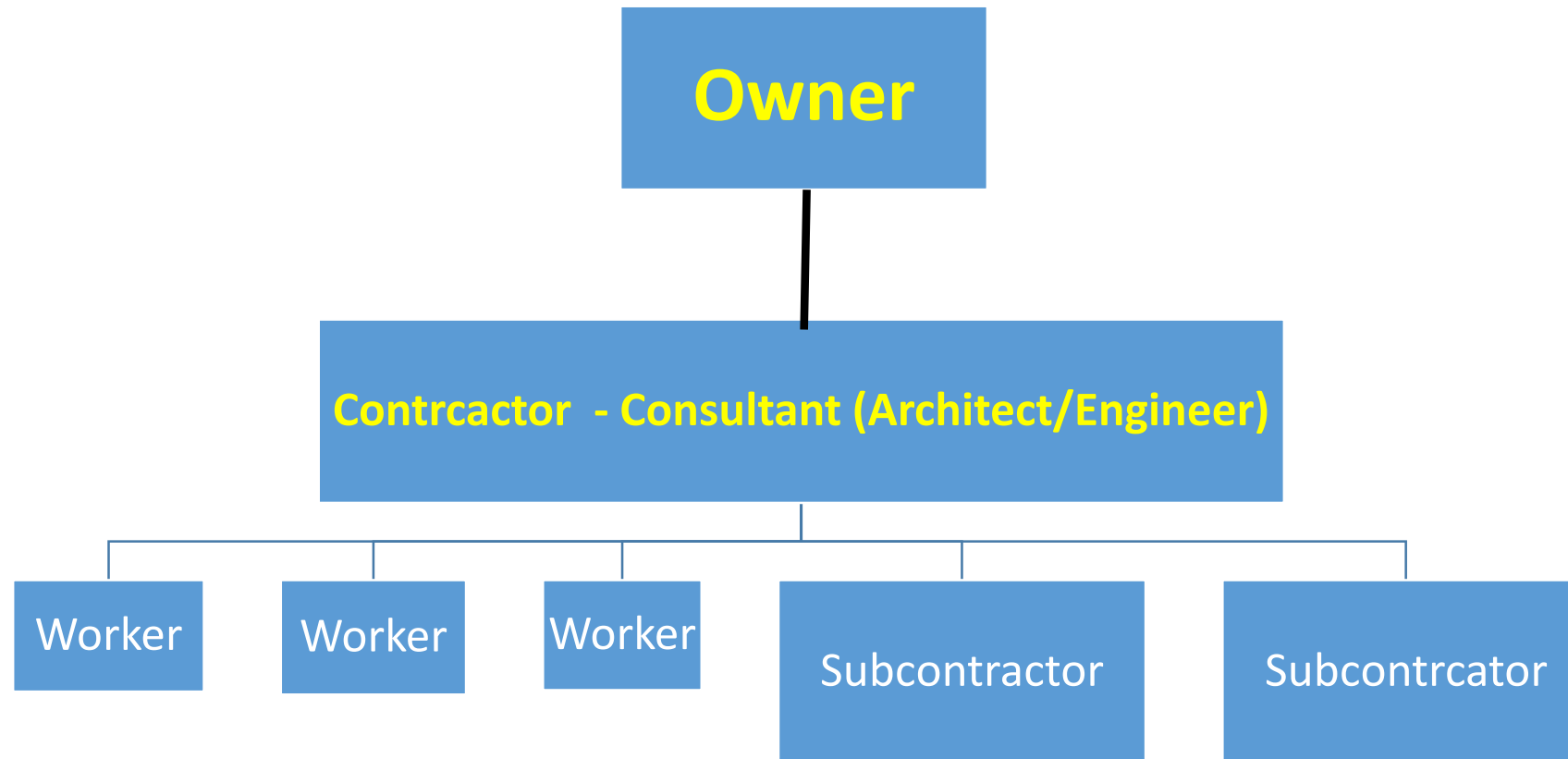
❑ Force Account Method

- ❑ Bila Owner Swasta:
 - ❑ Lingkup pekerjaan kecil/ sederhana/ rutin
 - ❑ Dilaksanakan langsung oleh pekerja/ karyawan langsung owner tersebut sesuai keahliannya
 - ❑ Pekerja bekerja berdasarkan 'perintah' atasan, tidak ada kontrak tertulis
 - ❑ Material dan peralatan disediakan oleh owner
 - ❑ Contoh: pekerjaan maintenance bangunan dengan scope kecil (pengecatan, perbaikan keramik/plafon dll.)
 - ❑ Bila terpaksa dikontrakkan secara tertulis ke pihak lain, owner hanya mengganti biaya real (material, sewa alat) yang terjadi, ditambah jasa. Tidak ada proses lelang.

❑ Force Account Method

- ❑ Bila Pemerintah:
 - ❑ Lingkup pekerjaan: kecil/ sederhana/ rutin
 - ❑ Biasa pekerjaan maintenance, contoh:
 - ❑ Maintenance jalan (tambal lubang, pembersihan damija/drainase, marka jalan)
 - ❑ Perbaikan jalur kereta (rail-way)
 - ❑ Bersifat swakelola, tanpa lelang
 - ❑ Peralatan milik agen pemerintah (divisi peralatan), material dibeli langsung oleh agen pemerintah
 - ❑ Pekerja (supervisor dan operator) adalah karyawan agen pemerintah yang terlatih
 - ❑ Bila pekerja menggunakan non-pegawai, upah dihitung bersifat *daily*

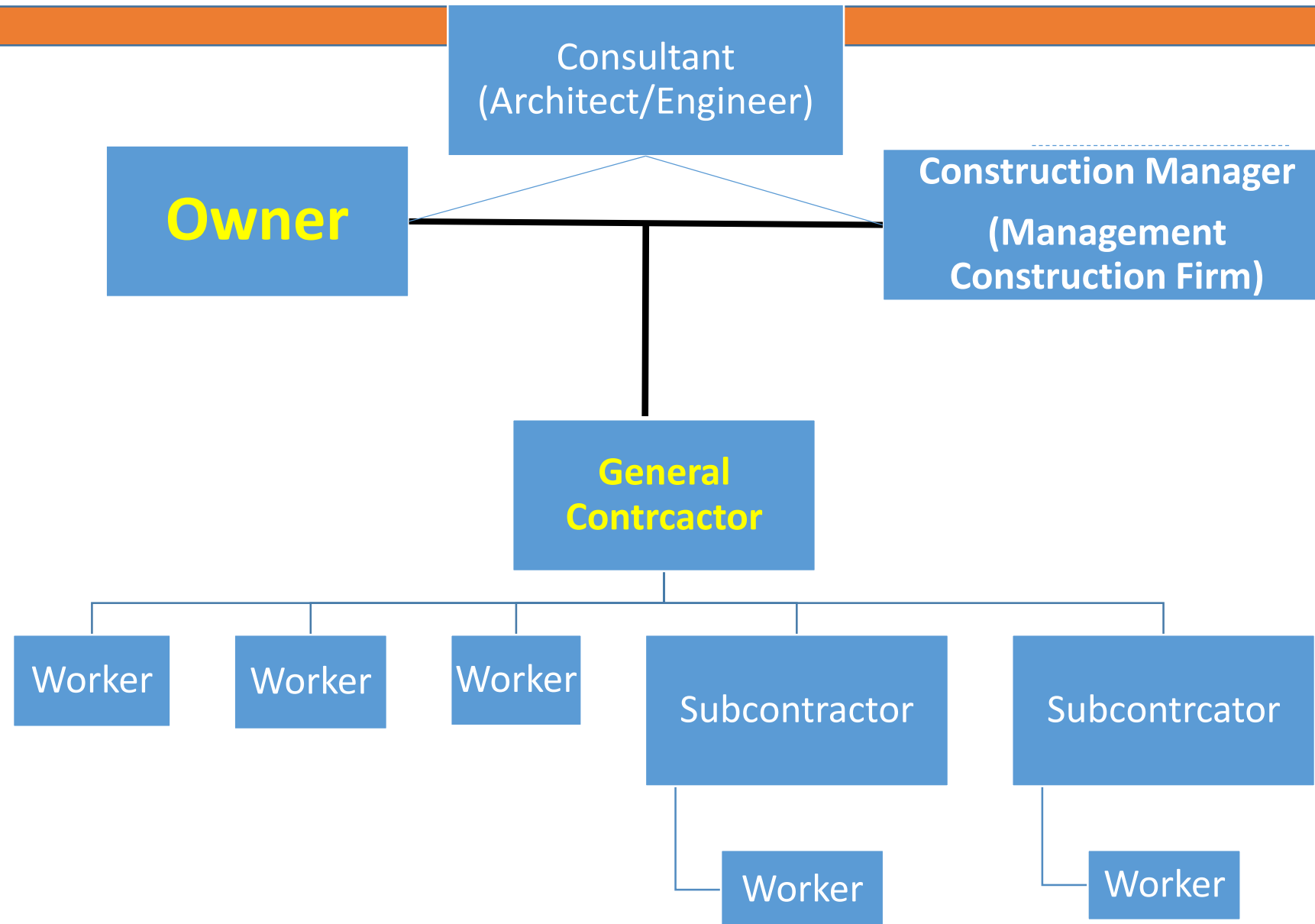
❑ Design-Construct Method



❑ Design-Construct Method

- ❑ Biasa juga dikenal dengan kontrak *Design-Build* atau *Turnkey*
- ❑ Owner hanya mengikat kontrak dengan perusahaan yang mampu melaksanakan *design phase* dan *construction phase* (+ pengadaan/EPC)
- ❑ Biasa untuk pekerjaan: industrial plant (petrochemical, refinery), power plant (coal, gas, nuclear)
- ❑ Karena sudah mempunyai *basic design* yang baku, sering pekerjaan sudah dimulai (*foundation work*), sebelum final design selesai
- ❑ Direkomendasi untuk proyek berkarakteristik menghasilkan “sistem atau fungsi” dengan capaian *kriteria tertentu*, sehingga *design-component* (material/machine)-*construction* haruslah terintegrasi

❑ General Contract Method



❑ Professional Construction Management Method

- ❑ Owner meng-hire/mengikat kontrak di awal dengan perusahaan profesional dalam bidang jasa Manajemen Konstruksi
- ❑ Dalam melaksanakan tugas dipanggil/disebut dengan MK (manajer konstruksi)
- ❑ MK maksimal bekerja profesional untuk kepentingan/keuntungan owner
- ❑ MK melakukan **seleksi Konsultan** (Architect/Engineer), seleksi didasarkan kriteria kemampuan konsultan dalam menghasilkan produk yang efektif/efisien, feasible, serta sesuai ekspektasi owner
- ❑ MK aktif melakukan **review** dan **advis** terhadap konsultan desain (A/E) untuk menghasilkan produk: desain, spesifikasi, dan semua rencana (schedule, material, metode); yang maksimal menguntungkan owner saat pelaksanaan nantinya oleh kontraktor

□ Professional Construction Management Method

- MK juga melaksanakan proses *bidding* dengan kandidat General Contractor untuk menjamin GC mampu melaksanakan sesuai produk rencana
- Ikatan kontrak Konsultan dan Kontraktor, tetap dengan owner
- MK dibayar oleh owner berdasarkan seberapa besar manfaat ekonomi yang diperoleh oleh owner pada biaya proyek rencana
- MK menggaransi maksimum project cost (rencana) pada owner
- Insentif akan diberikan owner, bila MK mampu menghasilkan produk (desain, spesifikasi, dan semua rencana) yang mampu memberikan penghematan (saving cost) pada owner dari garansi project cost diawal
- Saat pelaksanaan konstruksi, MK juga **dapat** melakukan pengawasan terhadap GC untuk menjamin pelaksanaan sesuai rencana produk (desain, spesifikasi, dan semua rencana)

❑ Professional Construction Management Method

- ❑ Responsibilities
 - ❑ Overseeing and directing construction projects from conception to completion
 - ❑ Reviewing the project in-depth to schedule deliverables and estimate costs
 - ❑ Overseeing all onsite and offsite constructions to monitor compliance with building and safety regulations
 - ❑ Coordinate and direct construction workers and subcontractors
 - ❑ Select tools, materials and equipment and track inventory

❑ Professional Construction Management Method

- ❑ Meet contractual conditions of performance
- ❑ Review the work progress on daily basis
- ❑ Plan ahead to prevent problems and resolve any emerging ones
- ❑ Negotiate terms of agreements, draft contracts and obtain permits and licences
- ❑ Analyse, manage and mitigate risks
- ❑ Ensure quality construction standards and the use of proper construction techniques

❑ Professional Construction Management Method

❑ Requirements (1)

- ❑ Proven working experience in construction management
- ❑ Advanced knowledge of construction management processes, means and methods
- ❑ Expert knowledge of building products, construction details and relevant rules, regulations and quality standards
- ❑ Understanding of all facets of the construction process
- ❑ Familiarity with construction management software packages

❑ Professional Construction Management Method

❑ Requirements (2)

- ❑ Ability to plan and see the “big picture”
- ❑ Competent in conflict and crisis management
- ❑ Leadership and human resources management skills
- ❑ Excellent time and project management skills
- ❑ BS degree in construction management, architecture, engineering or related field

SUBJEK HUKUM KONTRAK KONSTRUKSI

Perspektif Internasional



Subjek Hukum Kontrak Konstruksi – Perspektif Internasional

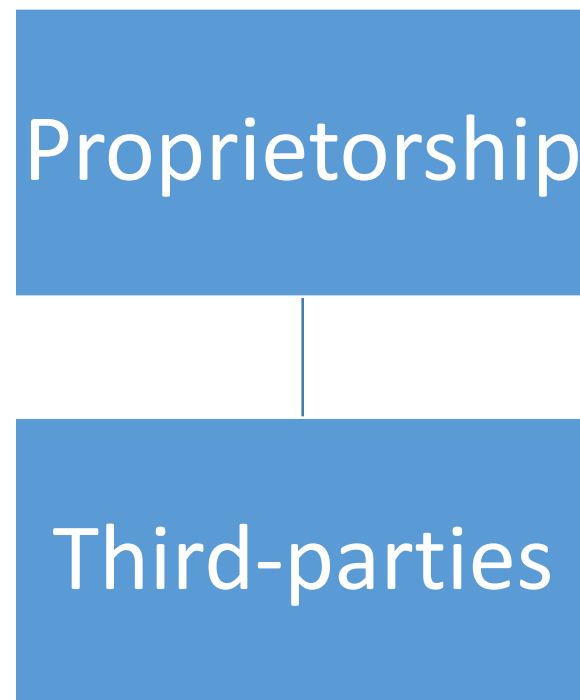
- ❑ Proprietorships

- ❑ Partnerships

- ❑ Corporations

Proprietorships

❑ Hubungan Proprietorship dengan Third-parties

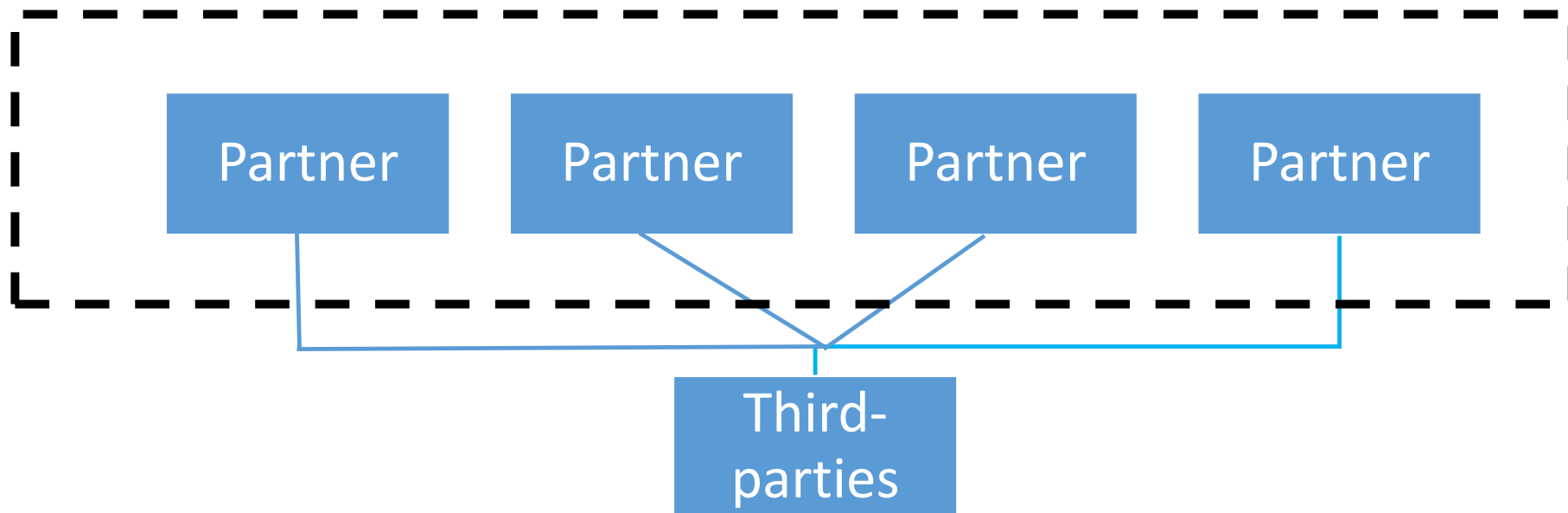


Proprietorships

- ☐ Usaha dimiliki secara individual
- ☐ Biasa disebut usaha perseorangan
- ☐ Bentuk organisasi didesain sesuai keinginan pemilik
- ☐ Tanpa dokumen formal dalam pendirian
- ☐ Profit, rugi, tanggung jawab langsung diterima/ditanggung owner
- ☐ Pahak usaha juga adalah pajak usaha
- ☐ Individu (owner) dan badan usaha tidak dilihat terpisah secara hukum

Partnerships

❑ Hubungan Partnerships dengan Third-parties



Partnerships

- ❑ Badan usaha yang dihasilkan dari persekutuan (an association) dari lebih dari dua orang
- ❑ Tiap individu memiliki *value* (kelebihan) tertentu yang berkontribusi dalam usaha
- ❑ Value: uang, skill khusus, alat, tanah, fasilitas atau aset tertentu lainnya
- ❑ Anggota persekutuan secara bersama melakukan joint control terhadap aset badan usaha
- ❑ Posisi manajemen dibagi sesuai kesepakatan bersama, dengan memaksimalkan peran partner yang memiliki kemampuan terkuat

Partnerships

- ☐ Partner dianggap sebagai individual secara hukum
- ☐ Partnership bukanlah entitas legal yang terpisah dengan para partner
- ☐ Profit dan risiko di-sahre sesuai kontribusi
- ☐ Income tax ditanggung oleh masing-masing partner (ketentuan tiap negara bisa berbeda)
- ☐ Bukan berbadan hukum, namun pada negara tertentu dapat dianggap badan hukum
- ☐ Kepemilikan properti atas nama partnership tidak diakui, namun pada negara tertentu boleh

Partnerships

- ☐ Tiap partner dapat mengikat kontrak dengan pihak ke tiga atas nama partnership
- ☐ Pembatasan power disepakati bersama antar mitra
- ☐ Partnership dapat bubar dengan alasan:
 - ☐ Meninggalnya anggota partner, namun dapat otomatis lanjut dengan kesepakatan khusus sebelumnya
 - ☐ Bangkrut
 - ☐ Durasi tertentu
 - ☐ Kondisi tertentu yang disepakati di awal
 - ☐ Salah satu anggota dinilai “sakit mental”
 - ☐ Keputusan pengadilan

Limited Partners, Silent Partners

- ❑ Limited partners adalah partner yang berkontribusi (uang atau aset) pada partnership, namun tidak aktif dan tidak mempunyai hak suara
- ❑ Silent Partner, adalah partner yang tidak ingin dipublikasi namanya dengan alasan tertentu dalam sebuah partnership
- ❑ Silent partner tetap berkontribusi, namun tidak aktif dalam manajemen

Joint Venture (perspektif internasional)

- ☐ JV populer pada industri konstruksi
- ☐ Pada perspektif internasional, JV adalah juga bentuk partnership
- ☐ JV bisa terbentuk oleh beberapa partnership atau corporation
- ☐ JV bersifat sementara
- ☐ JV populer pada proyek konstruksi karena, proyek konstruksi bersifat sementara

Joint Venture (perspektif internasional)

Alasan pembentukan JV:

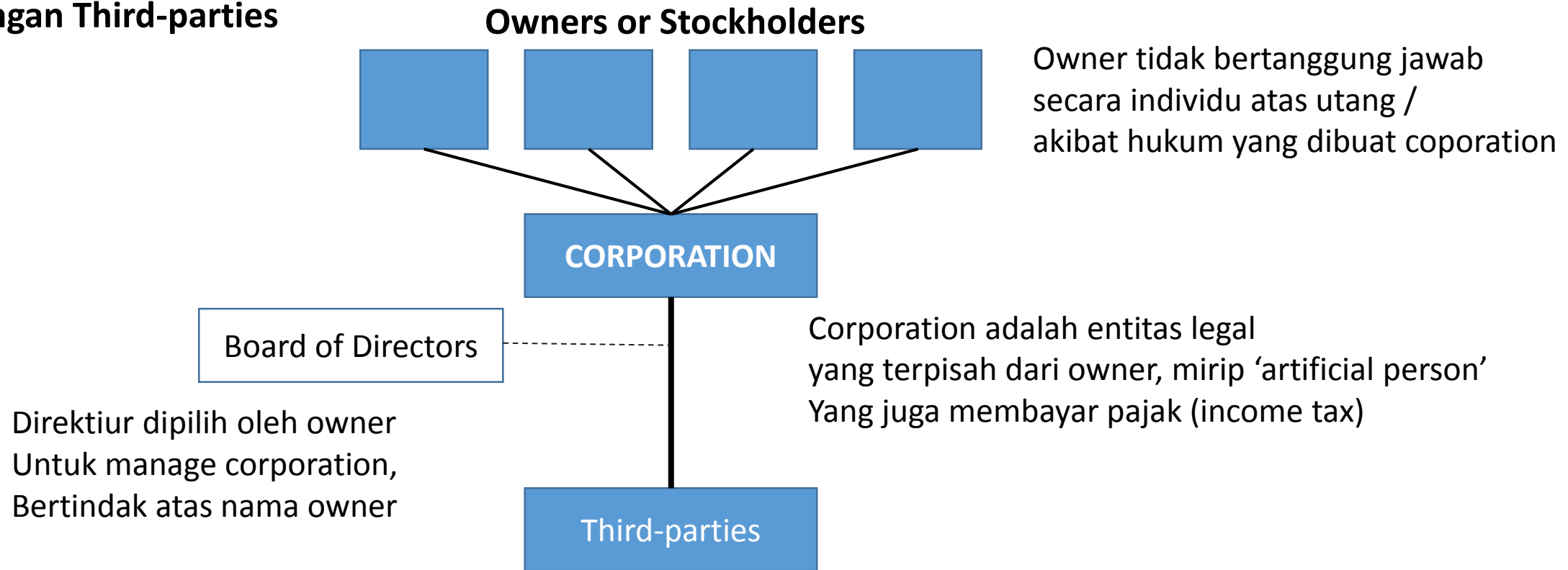
- ☐ Tidak familiar dengan labor marker lokal
- ☐ Tidak familiar dengan pemerintahan lokal
- ☐ Tidak familiar dengan material konstruksi lokal
- ☐ Kurangnya personal internal
- ☐ Kekurangan modal atau peralatan/fasilitas
- ☐ Pemenuhan regulasi lokal

Joint Venture (perspektif internasional)

- ❑ Tanpa berbadan hukum (agreement only/temporary), disebut juga *contractual joint venture*
- ❑ *Contractual joint venture*, kontraktor di Indonesia menyebutnya dengan joint operation (**JO/KSO**)=> agreement/temporary
- ❑ Dapat berbentuk badan hukum baru (*new legal entity*), *equity joint venture* => biasa dalam industri (*on-going operation*)=> bukan partnersip
- ❑ **Pemahaman JV di Indonesia** adalah legal entitas baru (berbadan hukum) sesuai undang-undang

Corporation

Hubungan Corporation dengan Third-parties



Corporation

- ☐ Corporation adalah perusahaan legal entity (berbadan hukum)
- ☐ Owner atau pemegang saham (stockholders) dapat terdiri dari beberapa individu atau beberapa corporation, atau kombinasi
- ☐ Corporation memiliki autoritas dalam:
 - ☐ Menjalankan bisnis
 - ☐ Dapat berkontrak
 - ☐ Memiliki dan menjalankan aset/properti (atas nama corporation)
 - ☐ Berhutang/meminjam uang
 - ☐ Risiko stockholder terbatas pada investasinya
 - ☐ Kekayaan individu stockholder tidak terganggu akibat kesalahan/akibat hukum manajemen corporation

Varian of Corporation

- ☐ Holding Companies
- ☐ State Owned Enterprise
- ☐ Municipal Corporation