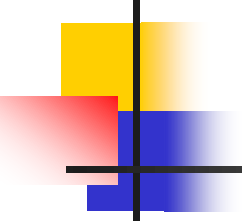


BENTUK KONTRAK

Aspek Hukum dan Manajemen Kontrak

Dr. Ir. Dwi Dinariana, MT

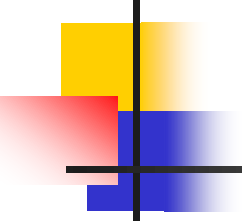
1



DOKUMEN KONTRAK

DOKUMEN KONTRAK

- Memuat aturan pokok mengenai hubungan kerja , hak , kewajiban , tanggung jawab serta lingkup kerja masing-masing penandatanganan

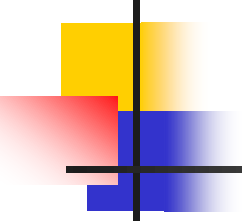


1. INTERAKSI ANTARA PEMILIK DAN KONTRAKTOR

- **KONTRAK EPK (engineering, pengadaan & konstruksi)**

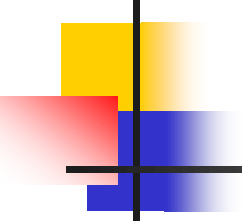
adalah dokumen yang memuat persetujuan bersama secara sukarela, yang mempunyai kekuatan hukum, dimana pihak kesatu berjanji untuk memberikan jasa dan menyediakan material untuk membangun proyek bagi pihak kedua, sedangkan pihak kedua berjanji membayar sejumlah uang sebagai imbalan untuk jasa dan material yang telah digunakan.

- Pada dasarnya kontrak harus bersifat wajar (fair) terhadap kedua belah pihak, dan tidak bermaksud untuk mengambil keuntungan sepihak dengan cara merugikan pihak lain.



1. INTERAKSI ANTARA PEMILIK DAN KONTRAKTOR (cont.)

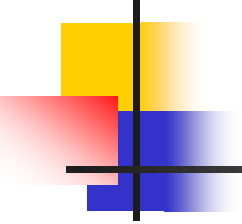
- Pembentukan kontrak dihasilkan dari interaksi pihak-pihak yang bersangkutan (pemilik-kontraktor atau pemilik-konsultan dll)
- INTERAKSI ini terdiri dari PROSES yang panjang mulai dari pemilik **mengadakan** undangan prakualifikasi, menyusun dokumen lelang, lelang, peserta lelang membuat proposal, sampai negosiasi dengan calon pemenang.
Proses ini diakhiri dengan penandatanganan kontrak oleh pemenang dan pemilik



1. INTERAKSI ANTARA PEMILIK DAN KONTRAKTOR (cont.)

KONTRAK PEMBANGUNAN YG LENGKAP AKAN MENGANDUNG HAL2 SBB:

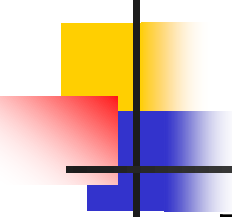
- Adanya pasal yang melindungi kepentingan pemilik terhadap kemungkinan tidak tercapainya sasaran proyek, disebabkan oleh sesuatu yang menjadi tanggung jawab kontraktor.
- Adanya pasal yang memperhatikan hak-hak kontraktor.
- Memberikan keleluasaan kepada pemilik untuk meyakinkan tercapainya sasaran2 proyek tanpa mencampuri tanggung jawab kontraktor. Hal ini dijelaskan dengan memberikan kesempatan pemantauan dan pengawasan yang luas sewaktu proyek sedang berjalan, seperti laporan berkala, pengetesan, uji coba dll.
- Penjabaran yang jelas akan segala sesuatu yang diinginkan oleh *pemilik*. Misalnya definisi lingkup *kerja*, *spesifikasi* material dan *laten*. Demikian pula syarat dan kondisi aspek komersial



1. INTERAKSI ANTARA PEMILIK DAN KONTRAKTOR (cont.)

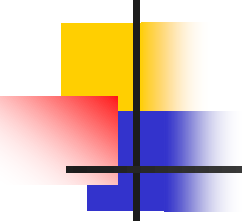
Mekanisme PERLINDUNGAN TERHADAP RESIKO dalam suatu kontrak yang baik (untuk pemilik) meliputi :

- Jaminan pelaksanaan (performance bond)
- Garansi dan pertanggungan (warranty)
- Pembayaran berdasarkan kemajuan pekerjaan (progress payment)
- Hak untuk mengadakan inspeksi dan test
- Hak mendapatkan laporan berkala
- Hak melaksanakan penjaminan mutu (quality control)



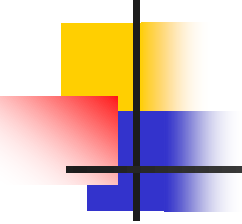
2. PENYUSUNAN DAN PENGELOLAAN KONTRAK

(1) Perencanaan & Strategi	(2) Pembentukan (penyusunan) Kontrak	(3) Pelaksanaan Kontrak (Contract Execution)	
		Komersial	Teknis
• Strategi kontrak • Jenis Kontrak • Kelengkapan paket • Kondisi lokal • Kepentingan spesifik proyek	• Rancangan kontrak • Prakualifikasi • Menyusun paket lelang • Membuat proposal • Negosiasi • Tanda tangan kontrak	• Prosedur pembayaran • Klaim • Change order • Back-charge • Penutupan Kontrak	• Program QA,/QC • Inspeksi • Testing • Jaminan • Laporan



3. RANCANGAN KONTRAK (cont.)

- Rancangan kontrak adalah dokumen yang setelah ditandatangani; menjadi kontrak resmi yang mengikat kedua belah pihak
- Rancangan kontrak ditambah dengan surat atau dokumen lain akan menjadi paket lelang (RFP-- request for proposal)
- Paket lelang (RFP) dikirim ke peserta lelang yang telah lulus prakualifikasi untuk diminta mengajukan proposal



3. RANCANGAN KONTRAK (cont.)

■ A. SUMBER REFERENSI

Pendekatan yang digunakan sebagai langkah awal, memakai standar kontrak yang dikeluarkan oleh organisasi sebagai referensi

■ B. KOMPONEN RANCANGAN KONTRAK

- Komponen I = Pokok-pokok persetujuan (article of agreement)
- Komponen II = Syarat-syarat umum (general condition)
- Komponen III = Syarat-syarat khusus (special condition)
- Komponen IV = Uraian lingkup kerja spesifikasi teknik dan gambar desain engineering

3. RANCANGAN KONTRAK (cont.)

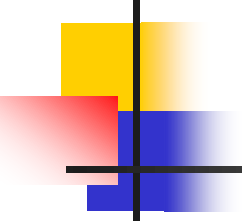
■ **KOMPONEN I (pokok-pokok persetujuan-article of agreement)**

Memuat materi pokok rencana persetujuan antara pemilik dan kontraktor (bila ditandatangani akan menjadi inti dr dokumen kontrak)



Memuat :

- Pernyataan persetujuan kedua belah pihak untuk bekerjasama dalam bentuk kontrak
- Harga kontrak
- Tanggal mulai berlaku (effective date)
- Jadwal penyelesaian pembangunan secara mekanikal (mechanical completion)
- Jaminan (Bond) dan pertanggungan (guaranties and warranty) perihal
 - performance atau kinerja
 - jadwal penyelesaian proyek
 - mutu pekerjaan
- Pajak, asuransi dan royalti
- Penghentian pekerjaan (terminasi)
- Pengurangan dan penambahan pekerjaan
- Keadaan Force Majeure
- Pengaturan hak kepemilikan
- Persengketaan , arbitrase



3. RANCANGAN KONTRAK (cont.)

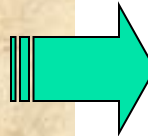
■ KOMPONEN II

Syarat-syarat umum (general condition)

Memuat syarat2 umum yang memberikan definisi bagaimana pekerjaan harus dilaksanakan (project's procedures).

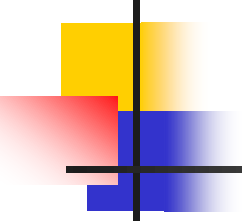
Termasuk penjelasan , petunjuk dan tata cara penyelenggaraan proyek

Demikian juga mengenai garis wewenang dan tanggung jawab pihak2 yang bersangkutan.



Petunjuk & prosedur meliputi:

- Desain engineering
- Pengadaan material dan jasa
- Konstruksi dan subkontrak
- Perencanaan, pengendalian biaya & Jadwal
- Pengendalian mutu
- Laporan kemajuan proyek
- Korespondensi dan sistem arsip
- Prosedur persetujuan, keuangan dan pembayaran
- Penyelesaian dan penutupan proyek



3. RANCANGAN KONTRAK (cont.)

■ KOMPONEN III

Syarat-syarat khusus (special condition)

Memuat syarat2 khusus sbb:

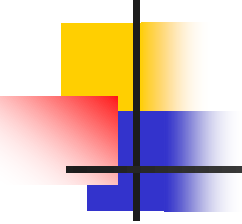
- Pengadaan material dan jasa yang ditanggung oleh pemilik
- Lingkup kerja khusus seperti pelatihan (training)
- Fasilitas sementara
- Kondisi2 lain yang di luar komponen II yang perlu diketahui oleh kontraktor

■ KOMPONEN IV

Uraian lingkup kerja spesifikasi teknik dan gambar desain engineering

Memuat uraian perincian lingkup kerja proyek secara menyeluruh (project's scope of work): termasuk kriteria dan spesifikasi

Dalam spesifikasi dijelaskan segala sesuatu yg tidak dapat ditunjukkan dalam bentuk gambar, mis. Mutu peralatan, kriteria kerja dll, yg merupakan kelengkapan dr gambar spesifikasi.



3. RANCANGAN KONTRAK (cont.)

■ KOMPONEN IV

Kelengkapan dr gambar spesifikasi al :

- Rincian lingkup pekerjaan seperti : unit utama, unit utiliti, unit off-site, instrumen & pusat pengendalian (control room)
- Lingkup kerja desain dan engineering
- Standar, kode (code) dan satuan ukuran
- Gambar serta keterangan singkat seperti :
 - Gambar denah (lay-out)
 - Gambar peralatan dan asesori
 - Gambar isometrik dll

■ C.ADENDUM

merupakan pelengkap atau perubahan, atau tambahan dari dokumen2 tadi yang terjadi selama proses lelang dan akan menjadi bagian dari kontrak