MATERI SUPLEMEN PENGETAHUAN PEMBEKALAN KEPROFESIAN



ADMINISTRASI KONTRAK 2018 (1 JP)

BALAI PENERAPAN TEKNOLOGI KONSTRUKSI
DIREKTORAT JENDERAL BINA KONSTRUKSI
KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT

OUTLINE

- PENGERTIAN ADMINISTRASI KONTRAK
- FUNGSI ADMINISTRASI KONTRAK
- TAHAPAN UMUM KONTRAK
- PEMILIHAN JENIS KONTRAK
- KEKUATAN HUKUM
- SYARAT KHUSUS KONTRAK
- PEMBAYARAN KONTRAK
- PERUBAHAN KONTRAK
- SANKSI
- PER SELISIH AN
- PENYELESAIAN
- JAMINAN
- PEMUTUSAN/ PEMBERHENTIAN KONTRAK

PENGERTIAN ADMINISTRASI KONTRAK

Kontrak didefinisikan sebagai suatu perjanjian atau peristiwa dimana ada seseorang yang berjanji kepada orang lain atau mereka saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal yang dibuat secara tertulis. Hubungan kedua pihak dalam suatu perjanjian mengakibatkan timbulnya suatu ikatan berupa hak dan kewajiban.

FUNGSI ADMINISTRASI KONTRAK

•Menggerakkan perangkat lunak dalam bidang tata usaha proyek atau menyelesaikan perselisihan dan pembayaran, pekerjaan tambah/kurang dan klaim klaim serta menyelesaikan perselisihan yang mungkin timbul selama pelaksanaan kontrak (gilbreath 1992)

•Terdapat hubungan yang erat antara administrasi proyek dengan aspek hukum, karena ketentuan ketentuan dalam kontrak bukan teknis melainkan menyangkut bidang hukum.

•Seharusnya para manajer kontrak harus berlisensi praktisi hukum kontrak atau sudah mengikuti pelatihan hukum kontrak. Kalau tidak maka perlu konsultan hukum.

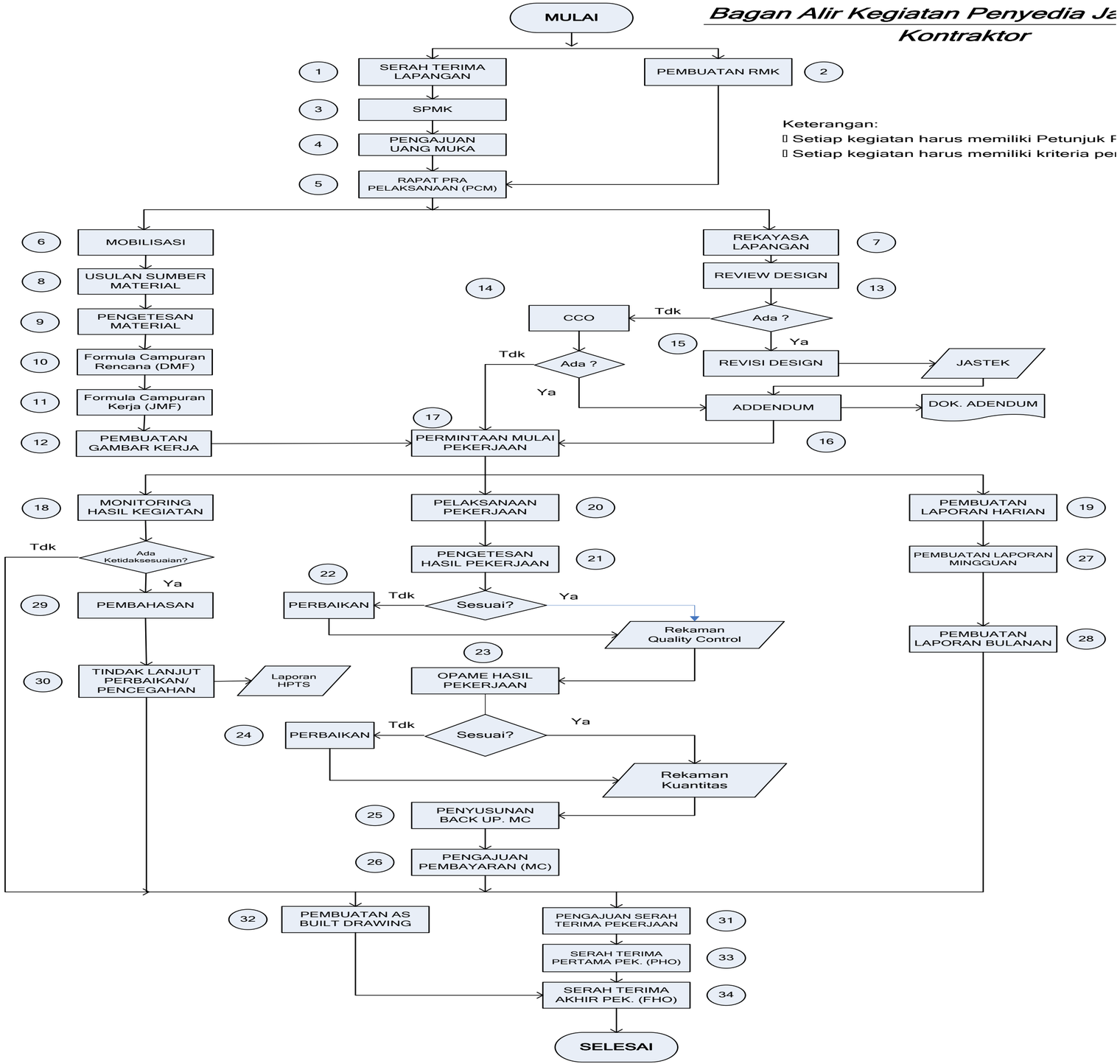
TAHAPAN UMUM KONTRAK UNTUK PEKERJAAN KONSTRUKSI



SPPBJ = Surat Penunjukan Penyedia Barang/ Jasa
SPMK = Surat Perintah Mulai Kerja
PHO = Provisional Hand Over
FHO = Final Hand Out

Pekerjaan dapat dimulai setelah keluarnya Surat Perintah Mulai Kerja, dilanjutkan dengan serah terima lapangan pekerjaan dan rapat pra pelaksanaan. Pada rapat tersebut dibahasa mengenai gambar design final, rencana mutu kontrak, penerapan SMK3 dan pengecekan lapangan waktu 0% sehingga didapat apakah perlu ada review design atau langsung bisa dilaksanakan.

Selanjutnya dapat diproses uang muka tertentu dan penentuan formula campuran kerja, pembuatan gambar kerja sehingga pekerjaan dapat dilaksanakan dengan pengendalian tertentu. Pengendalian ini juga berupa kontrol agar pekerjaan sesuai dengan kontrak.



Keterangan :

Setiap kegiatan harus memiliki Petunjuk Pelaksanaan/Instruksi Kerjanya (P)

Setiap kegiatan harus memiliki kriteria penerimanya (Q)

Sejalan dengan pekerjaan fisik konstruksi dilakukan administrasi kontrak baik berupa laporan harian, mingguan, berita cara pemeriksaan bahan, pemeriksaan pekerjaan, pelaksanaan K3 dan RMK serta pekerjaan tambah kurang jika ada.

Hasil dari pekerjaan tersebut ditandai dengan langkah PHO dan FHO, *Provisional Hand Over* dan *Final Hand Out*, yang juga diatur dalam sebuah dokumen administrasi kontrak.

PEMILIHAN JENIS KONTRAK

Pada tahap pelelangan sebuah pekerjaan konstruksi, sebuah institusi yang menyelenggarakan lelang harus memahami jenis dari kontrak itu sendiri. Alur yang perlu diperhatikan dalam memilih jenis kontrak ialah:

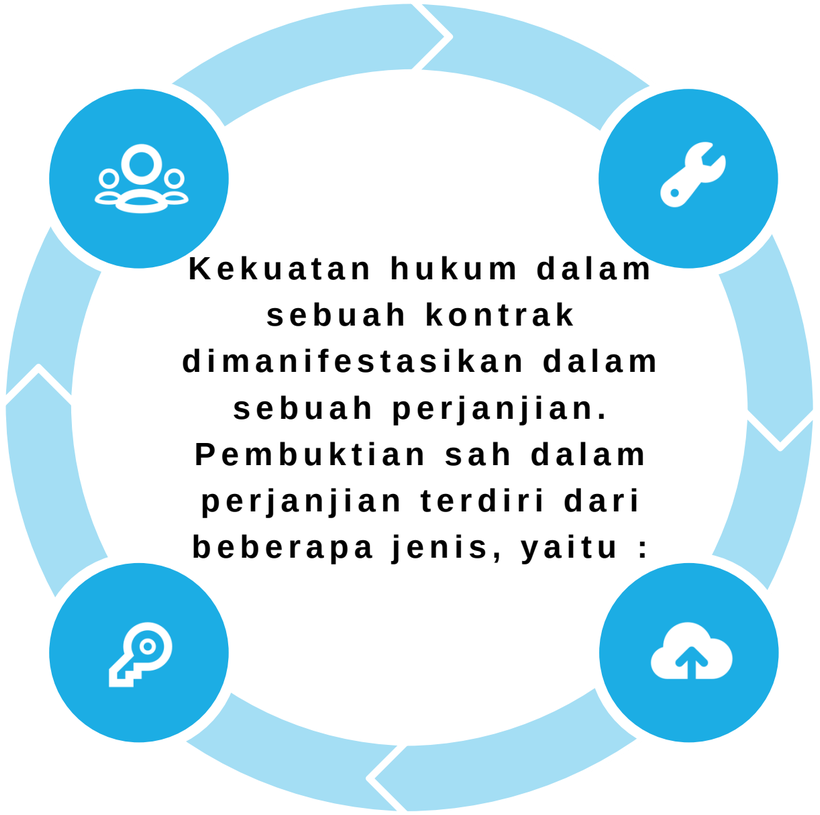
1. Mengidentifikasikan barang/jasa yang akan diadakan
2. Mengenali masing-masing jenis kontrak
3. Memilih dan menetapkan salah satu jenis kontrak

KEKUATAN HUKUM

Bukti pembelian, yang digunakan untuk transaksi hingga mencapai sepuluh juta Rupiah

Kuitansi, yang dapat digunakan untuk transaksi mencapai lima puluh juta Rupiah, meliputi :

- Pengadaan jasa konsultansi hingga mencapai lima puluh juta Rupiah
- Pengadaan barang atau pekerjaan konstruksi atau jasa lainnya hingga mencapai dua ratus juta Rupiah



Surat Perintah Kerja (SPK)

Surat Perjanjian Kerja Pengadaan jasa konsultansi di atas lima puluh juta Rupiah

Pengadaan barang atau pekerjaan konstruksi atau jasa lainnya di atas dua ratus juta Rupiah

Dalam kasus umum berupa pekerjaan konstruksi, urutan kekuatan hukum dokumen administratif dari kontrak adalah sebagai berikut, yaitu :

1. Surat Perjanjian
2. Surat Penunjukkan
3. Surat Penawaran
4. Adendum dalam proses pemilihan yang kemudian dimasukkan dalam masing-masing substansinya
5. Syarat-syarat khusus kontrak
6. Syarat-syarat umum kontrak
7. Spesifikasi Khusus
8. Spesifikasi Umum
9. Gambar-gambar
10. Daftar Kuantitas dan harga
11. Dokumen lainnya:
    - Dokumen penawaran
    - Jaminan Pelaksanaan
    - Jaminan muka uang

SYARAT-SYARAT KHUSUS KONTRAK

1. Korespondensi
2. Wakil Sah Para Pihak
3. Tanggal Berlaku Kontrak
4. Masa Pemeliharaan
5. Umur Konstruksi
6. Pedoman Pengoperasian & Perawatan/Pemeliharaan
7. Pembayaran Tagihan
8. Pencairan Jaminan
9. Tindakan Penyedia yang Mensyaratkan Persetujuan PPK atau Pengawas Pekerjaan
10. Kepemilikan Dokumen
11. Fasilitas
12. Peristiwa Kompensasi
13. Sumber Pembiayaan
14. Pembayaran Uang Muka
15. Pembayaran Prestasi Pekerjaan
16. Denda
17. Usaha Mikro, Usaha Kecil dan Koperasi Kecil
18. Penyelesaian Perselisihan

A Paling lambat 14 hari setelah surat penunjukan penyedia jasa

B Menyerahkan jaminan pelaksanaan

C Pekerjaan konstruksi dengan nilai kurang dari 50 juta Rupiah dan jasa konsultansi tidak perlu jaminan pelaksanaan

D Pekerjaan konstruksi dengan nilai 50 miliar Rupiah setelah memperoleh pendapat Ahli Hukum Kontrak Profesional atau ditetapkan dengan Keputusan Menteri

4 Syarat

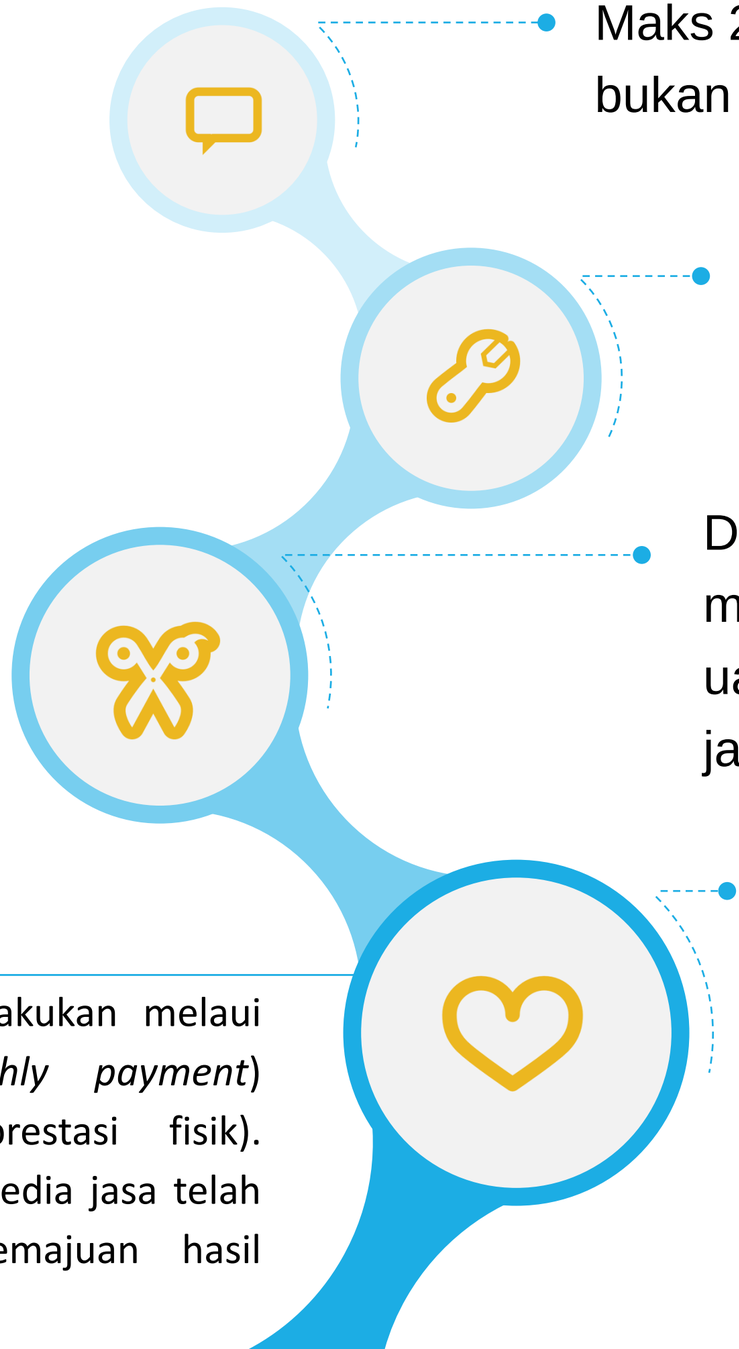
Penandatangan Kontrak Antara Lain Adalah :

Kemudian untuk Surat Perintah Mulai Kerja (SPMK) akan diterbitkan apabila:

1. Diterbitkan paling lambat 14 hari kerja setelah kontrak ditandatangani
2. Bila penyedia jasa tidak segera mulai kerja setelah SPMK maka Pejabat Pembuat Komitmen menerbitkan surat peringatan
3. Bila penyedia jasa tidak dapat mulai pekerjaan karena kesalahan Pejabat Pembuat Komitmen maka penyedia jasa berhak mendapatkan kompensasi dari Pejabat Pembuat Komitmen

Pembayaran uang muka kontrak dilakukan dengan ketentuan berikut :

Mekanisme pembayaran prestasi dapat dilakukan melaui mekanisme pembayaran bulanan (*monthly payment*) ataupun mekanisme sistem termin (prestasi fisik). Berdasarkan mekanisme sistem termin, penyedia jasa telah mengajukan tagihan disertai laporan kemajuan hasil pekerjaan



- Maks 20 % untuk penyedia jasa bukan usaha kecil
- Maks 30 % untuk penyedia jasa usaha kecil
- Diberikan setelah penyedia jasa mengajukan rencana pemakaian uang muka dan menyerahkan jaminan bank
- Dikembalikan secara berangsur – angsur dan lunas pada saat pekerjaan selesai 100%(APBN) atau 80% (BLN)

PERUBAHAN KONTRAK

Pada dasarnya dalam praktek di lapangan, sering kali ditemukan kondisi yang menuntut adanya perubahan.Termasuk dalam pekerjaan konstruksi dan perumahan, karenanya, kontrak diharuskan meliputi perubahan dan bersifat fleksibel dalam koriduir tertentu. Adanya perubahan dalam kegiatan pekerjaan dapat dilakukan apabila memenuhi beberapa lingkup berikut, yaitu :

- Menambah/mengurangi kuantitas pekerjaan
- Menambah /mengurangi jenis pekerjaan/mata pembayaran
- Mengubah spesifikasi dan gambar sesuai kebutuhan lapangan.
- Melaksanakan pekerjaan tambah yang belum tercantum dalam kontrak tetapi diperlukan

Sanksi bagi pelanggaran penandatanganan kontrak, yaitu pembatalan SPPBJ, mencairkan jaminan penawaran dan tidak boleh mengikuti PBJ selama dua tahun bila:

1. Calon penyedia jasa tidak dapat menyerahkan jaminan pelaksanaan
2. Menolak SPPBJ dengan alasan yang tidak dapat diterima
3. Mengundurkan diri dengan alasan yang tidak dapat diterima

Sanksi bagi pihak yang tidak memenuhi aturan dalam pembayaran uang muka antara lain adalah :

1. Bila pemakaian UM tidak sesuai maka harus dikembalikan dengan cara memotong pembayaran prestasi pekerjaan
2. Bila pengguna terlambat membayar maka penyedia berhak mendapat ganti rugi

Sanksi bagi pihak yang melakukan pelanggaran dalam pembayaran prestasi terdiri dari :

1. Pejabat Pembuat Komitmen maks 7 hari harus sudah mengajukan Surat Permintaan Pembayaran (SPP)
2. Penyedia jasa selambat lambatnya 14 hari harus sudah menerima pembayaran (sejak tagihan disetujui)
3. Penangguhan pembayaran bila penyedia jasa tidak melengkapi bukti pembayaran (kpd subpenyedia jasa)
4. Ganti rugi berupa bunga terhadap jumlah tagihan bila Pejabat Pembuat Komitmen terlambat membayar

Sanksi bagi pihak yang melakukan pelanggaran dalam perubahan kegiatan pekerjaan yang diatur di luar ruang lingkup, antara lain adalah :

1. Semua perubahan harus dibuat BA tertulis dan amandemen kontrak
2. Penambahan pek maksimum 10 % dari nilai kontrak kecuali bencana alam
3. Negosiasi tehnis dan harga mengacu ketentuan dalam kontrak

Sanksi bagi pihak yang melakukan pelanggaran dalam perubahan kegiatan pekerjaan yang diatur di luar ruang lingkup, antara lain adalah :

Konsekuensi dari itu semua, yang paling terlihat, ialah dari sisi ekonomi.Terkait dengan aturan denda dan ganti rugi dalam kontrak ditetapkan bahwa denda diberikan apabila terjadi keterlambatan didenda 1 perseribu Nilai Kontrak perhari maks senilai jaminan pelaksanaan. Ganti rugi untuk keterlambatan pembayaran tersebut dilakukan melalui mekanisme dimana Pejabat Pembuat Komitmen harus membayar ganti rugi sebesar bunga dari total tagihan berdasarkan tingkat suku bunga BI saat itu, atau kompensasi sesuai syarat – syarat khusus kontrak

Konsekuensi dari itu semua, yang paling terlihat, ialah dari sisi ekonomi.Terkait dengan aturan denda dan ganti rugi dalam kontrak ditetapkan bahwa denda diberikan apabila terjadi keterlambatan didenda 1 perseribu Nilai Kontrak perhari maks senilai jaminan pelaksanaan. Ganti rugi untuk keterlambatan pembayaran tersebut dilakukan melalui mekanisme dimana Pejabat Pembuat Komitmen harus membayar ganti rugi sebesar bunga dari total tagihan berdasarkan tingkat suku bunga BI saat itu, atau kompensasi sesuai syarat – syarat khusus kontrak





PERSELISIHAN

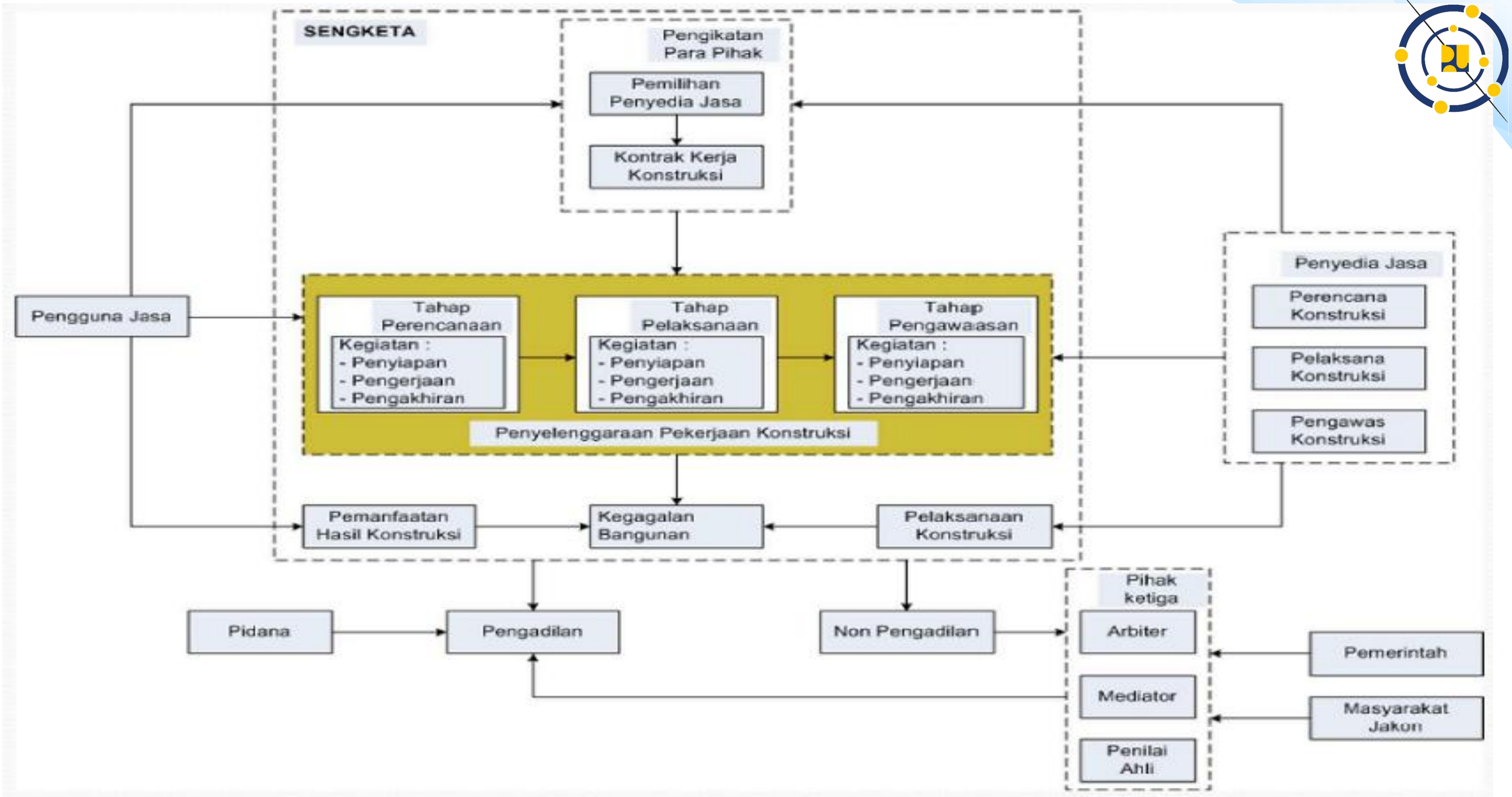
apabila dalam hubungan kontrak, terjadi perselisihan antar pihak maka dapat diselesaikan melalui dua mekanisme yaitu jalur pengadilan jika ada unsur pidana dan non pengadilan. Mekanisme lainnya yaitu non pengadilan, yang terdiri dari :

01 MUSYAWARAH

02 MEDIASI

03 KONSILIASI

04 ARBITRASE



Penyelesaian Sengketa

PENYELESAIAN PROYEK



Sistem Penjamin

Berbicara tentang akhir dari sebuah pelaksanaan pekerjaan konstruksi, berbicara tentang penyerahan kembali sebuah kuasa yang telah dilimpahkan. Biasanya, kuasa ini dibarengi dengan penjaminan.

Jaminan pengadaan dan sertifikat garansi diterbitkan dalam bentuk surat jaminan. Surat jaminan merupakan jaminan tertulis yang dikeluarkan bank umum/lembaga keuangan lainnya yang diberikan oleh penyedia barang/jasa kepada pengguna barang/jasa untuk menjamin terpenuhinya persyaratan/kewajiban penyedia barang/jasa. Surat jaminan dapat diterbitkan oleh Bank Umum/ Perusahaan Penjaminan/ Perusahaan Asuransi.

1. JAMINAN PENAWARAN
2. JAMINAN PELAKSANAAN
3. JAMINAN UANG MUKA
4. JAMINAN PEMELIHARAAN

JAMINAN PENGADAAN DAN SERTIFIKAT GARANSI TERDIRI DARI:

Beberapa ketentuan umum terkait dengan keberadaan jaminan pengadaan dan sertifikat garansi, antara lain adalah :

- Digunakan untuk menyertai surat penawaran
- Nilainya 1% - 3% dari HPS
- Masa berlaku sampai dengan penandatanganan kontrak
- Untuk paket pekerjaan diatas dua ratus juta Rupiah (untuk Pelelangan)
- Fungsi menjamin data penawaran dan kesungguhan penyedia barang jasa
- Jaminan Penawaran tidak diperlukan untuk pengadaan Jasa Konsultansi

- Surat Jaminan Pelaksanaan harus diberikan setelah SPPBJ dan sebelum kontrak ditandatangani
- Nilainya 5% dari kontrak atau 5% x HPS jika kontrak dibawah 80% HPS
- Masa berlaku sampai dengan tanggal serah terima Barang/Jasa Lainnya atau serah terima pertama Pekerjaan Konstruksi
- Untuk kontrak diatas 200 juta, kecuali untuk Jasa lainnya – dimana aset penyedia dikuasai Pengguna
- Untuk menjamin pelaksanaan pekerjaan

JAMINAN

Pengembalian jaminan pelaksanaan dapat dilakukan melalui kondisi berikut, yaitu :

- Penyerahan Barang/Jasa Lainnya dan Sertifikat Garansi; atau
- Penyerahan Jaminan Pemeliharaan sebesar 5% (lima perseratus) dari nilai kontrak khusus bagi Penyedia Pekerjaan Konstruksi/Jasa Lainnya



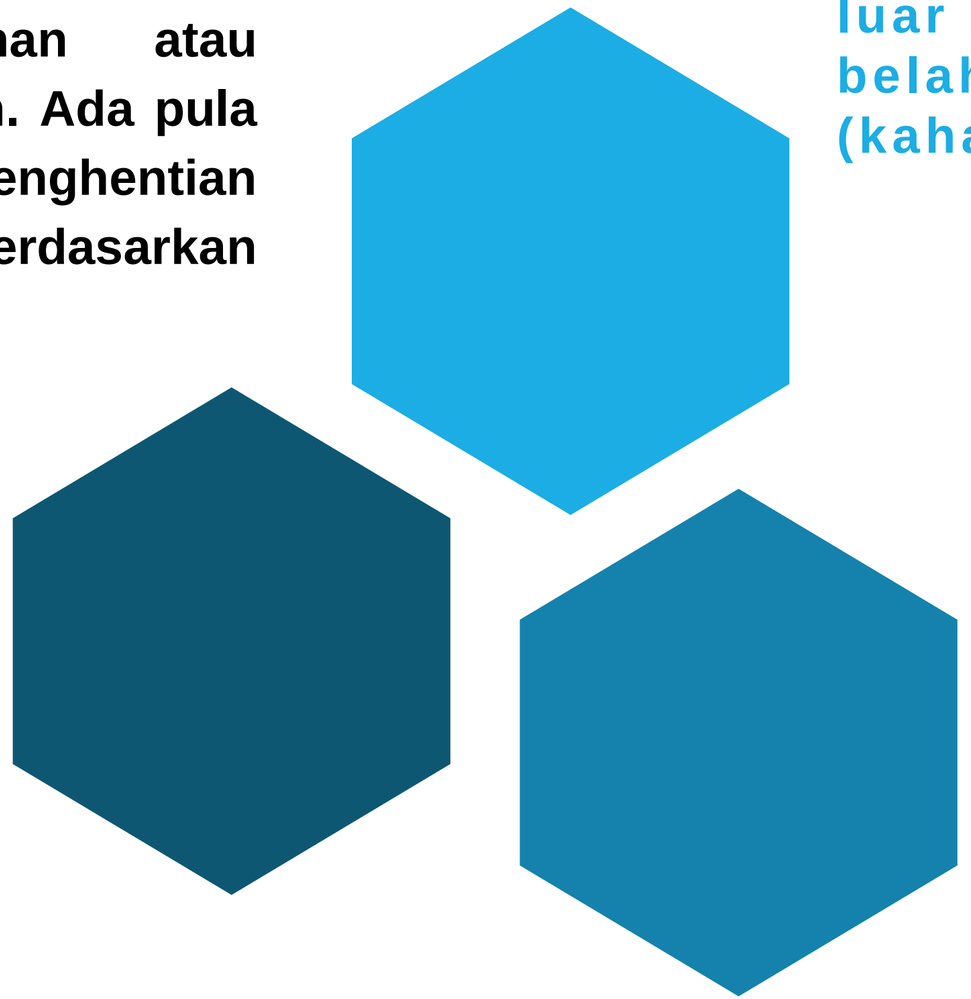
PEMUTUSAN KONTRAK

Pemutusan Kontrak

Kesalahan kedua pihak	Kesalahan Penyedia Jasa	Kesalahan PPK
Terbukti melakukan KKN: **Penyedia jasa :** **Sanksi:** -Jaminan pelaksanaan distor -Sisa uang muka dilunasi -Pengenaan daftar hitam 2 tahun **Pejabat Pembuat Komitmen :** **Sanksi** -Sanksi PP 30/1980 -Ketentuan lain sesuai per UUan	Penyedia Jasa : 1.Tidak segera melaksanakan pekerjaan 2.Gagal uji coba melaksanakan hasil show cause meeting (SCM) 3.Tidak berhasil memperbaiki kegagalan peleksanaan pek. 4.Bangkrut 5.Gagal mematuhi keputusan penyelesaian perselisihan 6.Menyampaikan pernyataan tidak benar **Sanksi:** Dimasukan daftar hitam	PPK gagal memenuhi keputusan akhir penyelesaian perselisihan **Sanksi:** PPK harus membayar semua pengeluaran penyedia jasa

PEMBERHENTIAN KONTRAK

Selain pemutusan kontrak yang identic dengan sebuah kesalahan atau pelanggaran dalam dokumen. Ada pula pemberhentian kontrak. Penghentian kontrak dapat dilakukan berdasarkan beberapa kondisi, yaitu :



1. Pekerjaan telah selesai

2. Terjadi hal-hal di luar kekuasaan kedua belah pihak (kahar), yang meliputi :

- Peperangan
- Kerusuhan
- Revolusi
- Bencana alam
- Pemogokan
- Kebakaran
- Gangguan industri lainnya

3. Pejabat Pembuat Komitmen membayar semua pekerjaan yang telah dilaksanakan

TERIMA KASIH

BALAI PENERAPAN TEKNOLOGI KONSTRUKSI
DIREKTORAT JENDERAL BINA KONSTRUKSI
KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT

balaiptk@gmail.com

sibimakonstruksi@gmail.com